



PROJET

# Convention d'Utilité Sociale 2022-2027

# Table des matières

<b>I. SIGNATAIRES</b>	<b>4</b>
<b>II. PREAMBULE</b>	<b>5</b>
<b>A. VISAS</b>	<b>5</b>
<b>B. OBJET DE LA CONVENTION</b>	<b>6</b>
<b>C. DUREE DE LA CONVENTION</b>	<b>7</b>
<b>D. DEMARCHE D'ELABORATION DE LA CONVENTION</b>	<b>7</b>
<b>III. CADRE STRATEGIQUE D'UTILITE SOCIALE DE LA SC AMPLITUDES</b>	<b>8</b>
<b>IV. PRESENTATION DE L'ORGANISME ET DE SON PATRIMOINE</b>	<b>10</b>
<b>A. PRESENTATION GENERALE</b>	<b>10</b>
<b>B. ORGANISATION DE GRAND DIJON HABITAT</b>	<b>11</b>
<b>C. PATRIMOINE DE GRAND DIJON HABITAT</b>	<b>12</b>
<b>D. CLASSEMENT DU PATRIMOINE EN FONCTION DU SERVICE RENDU</b>	<b>22</b>
<b>V. ORIENTATIONS STRATEGIQUES DE L'OFFICE</b>	<b>24</b>
<b>A. LES ENJEUX SOCIETAUX ACTUELS ET A VENIR</b>	<b>25</b>
<b>B. LES ENJEUX REGLEMENTAIRES ET BUDGETAIRES</b>	<b>26</b>
<b>C. LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU TERRITOIRE</b>	<b>26</b>
C.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL HABITAT ET DEPLACEMENT - PLUI HD « 2020-2030 » :	26
C.2. LE CONTRAT DE VILLE « 2015-2022 » :	29
C.3. LE NOUVEAU PROGRAMME NATIONAL DE RENOVATION URBAINE (NPNRU) :	31
C.4. LA COMMISSION INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT (CIL) ET LA CONVENTION INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTION (CIA) :	32
<b>D. LES ATTENTES DES LOCATAIRES</b>	<b>34</b>
<b>E. LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES « 2022-2027 » DE L'OFFICE</b>	<b>36</b>
<b>VI. LA STRATEGIE PATRIMONIALE</b>	<b>37</b>

<b>A.</b>	<b>LA POLITIQUE DE DEVELOPPEMENT</b>	<b>38</b>
<b>B.</b>	<b>LA POLITIQUE D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE</b>	<b>39</b>
<b>C.</b>	<b>LA POLITIQUE DE VENTE SOCIALE</b>	<b>43</b>
<b>VII.</b>	<b><u>LA POLITIQUE DE GESTION SOCIALE</u></b>	<b>46</b>
<b>VIII.</b>	<b><u>LA POLITIQUE DE QUALITE DE SERVICE</u></b>	<b>49</b>
<b>IX.</b>	<b><u>LA POLITIQUE DE GRAND DIJON HABITAT EN MATIERE DE MODULATION DES LOYER ET DU SURLOYER</u></b>	<b>52</b>
<b>X.</b>	<b><u>LA POLITIQUE DE GRAND DIJON HABITAT EN MATIERE DE STRUCTURES COLLECTIVES</u></b>	<b>53</b>
<b>XI.</b>	<b><u>LA POLITIQUE DE GRAND DIJON EN MATIERE D'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE</u></b>	<b>54</b>
<b>XII.</b>	<b><u>ANNEXES</u></b>	<b>55</b>

## I. SIGNATAIRES

### Entre

L'Etat,

Représenté par le ministre de la Cohésion des Territoires, et représenté par le préfet de la Région Monsieur Fabien SUDRY dûment habilité à l'effet des présentes,

ci-après, dénommé « L'État ».

### D'une part

Et

L'EPCI, Dijon Métropole, collectivité de rattachement de Grand Dijon Habitat,

Représenté par Monsieur François Rebsamen, agissant en qualité de Président dûment habilité à l'effet des présentes, par délibération en date du XX

ci-après, dénommé « L'EPCI Dijon Métropole ».

Et

GRAND DIJON HABITAT, dont le siège social est 2 Rue Maréchal Leclerc, 21000 Dijon ; immatriculé au Registre du Commerce sous le numéro siret 34489761600019,

Représenté par Monsieur Hamid El Hassouni, agissant en qualité de Président du Conseil d'Administration, dûment habilité à l'effet des présentes, par délibération du Conseil d'Administration en date du 17 décembre 2021.

ci-après dénommé « GRAND DIJON HABITAT ».

### D'autre part

**Pour l'Etat**

**Monsieur Fabien SUDRY**  
**Préfet de la Région**

**Pour Grand Dijon Habitat**

**Monsieur Hamid El HASSOUNI**  
**Président du Conseil d'Administration**

## II. PREAMBULE

### A. VISAS

#### Vus

- La Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion – article 1
- La Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 26 mars 2014
- La Loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM) du 27 janvier 2014
- La loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté
- La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique
- Le décret n°2017-922 du 09 mai 2017
- L'arrêté du 19 octobre 2017 portant définition du format et des modalités de transmission des engagements et indicateurs des CUS
- La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)

#### Vus

##### Les personnes publiques associées :

- Les EPCI tenus de se doter d'un Plan Local pour l'Habitat (PLH) ou ayant la compétence habitat avec au moins un QPV : DIJON METROPOLE
- Le Département de la Côte d'Or

#### Vus

##### Les délibérations prises par le Conseil d'Administration :

- Délibération d'approbation du Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) en date du 13 décembre 2019 et du 18 décembre 2020 (**Cf Annexe 1 et 2**),
- Délibération d'engagement dans l'élaboration de la Convention d'Utilité Sociale (CUS) en date du 17 décembre 2021 (**Cf Annexe 3**),
- Délibération d'approbation du Conseil d'Administration en date du 08/07/2022 du projet de CUS (**Cf Annexe 4**).
- Le Plan de Concertation Locative approuvé le 12 avril 2019.

#### Vus

##### Les démarches d'association des collectivités locales et des services de l'Etat :

GRAND DIJON HABITAT a transmis le projet de CUS comprenant l'état des lieux, ses orientations stratégiques et son programme d'actions et tenu un temps de travail avec :

- DIJON METROPOLE, le 02 juin 2022
- Direction Départementale des Territoires, le 20 juin 2022
- Le Conseil départemental de Côte D'Or, le 22 juin 2022

**Annexe 15** : Envoi courriers CUS PPA janvier 2022

**Annexe 14** : Courriers réponses des PPA

Vus

**Les démarches de concertation avec les locataires :**

Conformément aux dispositions du Plan de Concertation Locative, la réunion du 02 juin 2022 a été consacrée à la concertation avec les locataires notamment sur l'état du service rendu et la politique de gestion sociale.

**Annexe 5** : Compte-rendu des échanges du CCL du 02/06/22

**Annexe 5 bis** : Document de présentation du CCL du 02/06/22

**B. OBJET DE LA CONVENTION**

---

L'article L. 445-1 du CCH fait obligation aux organismes de logements sociaux de signer avec l'Etat une Convention d'Utilité Sociale (CUS) pour la période 2019 – 2024.

Le décret n° 2019-801 du 26 juillet 2019 relatif aux conventions d'utilité sociale des organismes d'habitations à loyer modéré et des sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux, prévoit les conditions dans lesquelles le préfet peut octroyer un délai d'un an renouvelable une fois pour satisfaire à l'obligation de transmission d'un projet de CUS à un organisme engagé dans un projet de rapprochement.

Dans ce cas, l'organisme demandeur est tenu de transmettre une délibération de son conseil d'administration ou de son conseil de surveillance, présentant la démarche de rapprochement.

Sur le fondement de cette disposition, l'office a obtenu deux reports d'un an par lettres de Monsieur le préfet de Côte d'Or des 16 juillet 2019 et 21 juin 2021.

La présente CUS porte donc sur la période « 2022 – 2027 ».

Cette convention traduit ainsi les choix stratégiques de l'organisme sur ses différents métiers et sa contribution aux enjeux nationaux et locaux en tenant compte de ses capacités et de ses contraintes.

Etablie sur la base du Plan Stratégique de Patrimoine, la Convention d'Utilité Sociale définit :

- La politique d'investissement sur le patrimoine existant,
- La politique de développement d'une offre nouvelle,
- La politique de gestion sociale,
- La politique de service rendu.

Le respect de ces engagements est évalué à l'aide d'indicateurs, par les services de l'Etat.

La présente convention porte sur 9 635 logements familiaux conventionnés et 488 ensembles immobiliers entrant dans le champ de la CUS.

Entrent également dans le champ de la CUS, les logements-foyers (522 équivalents logements) qui constituent néanmoins une catégorie autonome.

### **Précision générale :**

Les engagements pris dans le cadre de la CUS donneront lieu à une évaluation à 3 et 6 ans.

Ils ont été fixés dans le contexte connu en juin 2022 s'agissant des besoins des territoires, des conditions de financement du logement social, de la réglementation en vigueur ou encore des conditions générales externes (taux d'intérêt, coût d'accès au foncier...).

Les engagements devront être adaptés dans l'hypothèse d'une évolution de ces conditions.

### **C. DUREE DE LA CONVENTION**

---

La présente convention est conclue pour une durée de 6 ans, à compter du 1er juillet 2022. A terme, elle pourra être renouvelée pour 6 années.

Les engagements quant à eux, prendront effet rétroactivement au 1er janvier 2022.

### **D. DEMARCHE D'ELABORATION DE LA CONVENTION**

---

La CUS a été élaborée sous le pilotage du Comité de Direction de Grand Dijon Habitat.

Elle a donné lieu à une gestion en plusieurs étapes sur la période d'octobre 2021 à juin 2022 :

- Collecte des éléments permettant la formalisation des politiques et des engagements,
- Formalisation des politiques en articulation avec chaque Direction,
- Consolidation et formalisation de la cotation du patrimoine et des engagements sur les indicateurs CUS.

Ce projet pourra donner lieu à des modifications jusqu'à sa date de signature, prévue au plus tard le 31 décembre 2022.

La CUS a été élaborée en cohérence avec :

- Les orientations du Groupe / de la SAC (Cf ci-après),
- L'actualisation du PSP approuvée par le Conseil d'Administration du 18 décembre 2020,
- La politique d'attribution approuvée par le Conseil d'Administration,
- L'ensemble des orientations stratégiques approuvées en Conseil d'Administration.

### III. CADRE STRATEGIQUE D'UTILITE SOCIALE DE LA SC AMPLITUDES

#### A. PRESENTATION DE LA SOCIETE DE COORDINATION AMPLITUDES

Depuis le 01 janvier 2022, Grand Dijon Habitat est juridiquement membre de la Société Anonyme de Coordination (SAC) Amplitudes.

La SC AMPLITUDES a été créée dans l'objectif de répondre aux obligations de la loi ELAN et d'apporter des services à ses membres. Cette structure doit permettre à chaque OPH de mieux fonctionner, d'améliorer le niveau de ses services à ses locataires, clients et ses partenaires. Dans ce nouveau cadre, chaque OPH reste maître de sa stratégie, en lien avec sa collectivité de rattachement, et les besoins de son territoire.

Au-delà des compétences obligatoires d'une SAC, il est apparu que SC AMPLITUDES pouvait aussi porter une offre de services plus globale à l'intention des collectivités pour lesquelles les OPH interviennent. En effet, chacun des membres a pu développer des activités complémentaires, sous forme de prestations de services diverses et variées. SC AMPLITUDES représente une réelle opportunité de mettre en commun ces différents savoir-faire et de les valoriser pour accompagner si besoin les collectivités dans leurs projets.

En termes de forme juridique et de gouvernance, le choix a été fait par les membres fondateurs d'une société anonyme à directoire et conseil de surveillance avec un esprit coopératif affirmé. Le capital ainsi que le nombre de membres au directoire et au conseil de surveillance est identique pour chaque membre de la SAC.

Cette SAC initialement constituée des Offices Publics de l'Habitat de Macon, de Bourg en Bresse, le Roanne et d'Ardèche, compte donc aujourd'hui cinq membres qui ont notamment comme point commun et fédérateur d'être tous des Offices Publics de l'Habitat (OPH) :

- Mâcon Habitat : 6 000 logements,
- Ardèche Habitat : 6 200 logements,
- Bourg Habitat : 5 600 logements,
- OPHEOR (OPH Roanne) : 5 000 logements,
- Grand Dijon Habitat : 10 002 logements

Ce nouvel ensemble représente un parc de plus de 33 000 logements.

#### B. ORIENTATIONS STRATEGIQUES

Le projet stratégique de la SC AMPLITUDES est né d'un travail entre les 4 premiers membres (ARDECHE HABITAT, BOURG HABITAT, MACON HABITAT et OPHEOR) et les 4 collectivités de rattachement, entrepris en 2018 et jusqu'à la signature des statuts intervenue le 7 décembre 2020. Plusieurs groupes de travail ont travaillé sur les différentes missions, organisations et synergies à mettre en œuvre.

Le cadre stratégique vise à définir les objectifs et les moyens qui permettront de contribuer à relever avec succès, les défis des évolutions du logement social au service de son public sur une durée couvrant la durée de la Convention d'Utilité Sociale (C.U.S) pour chaque organisme.

### **Enjeu au niveau de la SAC :**

Garantir la cohérence entre :

- les logiques territoriales de chaque membre lié aux politiques locales de l'habitat portées par l'Etat et sa collectivité de rattachement,
- les logiques patrimoniales partagées par les membres de SC Amplitudes,
- la soutenabilité financière de ces logiques pour chaque membre et pour la SAC.

Le lien entre le plan stratégique de patrimoine de chaque membre de la SAC et les programmes locaux de l'habitat s'opère plus particulièrement dans la convention d'utilité sociale, propre à chaque organisme.

### **Synthèse des Orientations Générales à l'échelle de la SAC Amplitudes :**

**Participer à la transition énergétique pour réduire notre impact carbone et redonner de l'attractivité au logement :**

- Contribuer à renforcer l'attractivité du parc et à garantir un montant de loyer inférieur au neuf
- Intervenir sur la quittance globale, notamment en maîtrisant les charges des locataires

**Accompagner le vieillissement des locataires en adaptant les logements à leurs besoins :**

- Construire des résidences pour les personnes âgées pour continuer à vivre de manière indépendante, bénéficier d'un environnement adapté, avoir un loyer modéré
- Favoriser le maintien à domicile des personnes vieillissantes, en perte d'autonomie et/ou en situation de handicap

**Proposer de nouveaux services et de nouveaux produits pour accompagner les locataires dans leurs parcours résidentiels :**

- Accompagner à l'accession à la propriété à travers la politique de vente afin de favoriser le parcours résidentiel des locataires
- Consolider les partenariats engagés avec les Structures d'insertion pour répondre aux sollicitations d'une population très largement précarisée

**Annexe 6 : CUS Chapeau de la SC Amplitudes**

## IV. PRESENTATION DE L'ORGANISME ET DE SON PATRIMOINE

### A. PRESENTATION GENERALE

L'office **construit et réhabilite** des logements locatifs destinés aux personnes à revenus modestes dont il assure la **location**, la **gestion** et l'**entretien**. Il construit également pour l'accès sociale à la propriété. Il réalise par ailleurs des opérations **d'urbanisme et d'aménagement**.

#### L'Organisme en quelques dates :

- 18 août 1926 : Décret présidentiel de Paul Doumergue actant la création de l'Office Public d'Habitation à Bon Marché (HBM) de Dijon
- 1950 : L'Office Public des HBM devient l'Office Public Municipal d'Habitation à Loyer Modéré (OPMHLM) de la Ville de Dijon.
- 7 avril 1988 : L'OPHLM de la Ville de Dijon devient l'OPAC de DIJON
- 3 février 2007 : L'OPAC de Dijon devient Dijon Habitat
- 1er janvier 2017 : Dijon Habitat est rattaché à la Communauté Urbaine du Grand Dijon et devient Grand Dijon Habitat
- 1er janvier 2022 : Grand Dijon Habitat Intègre la SC Amplitudes

Au fil des décennies, l'Office public est devenu le premier bailleur de Dijon métropole et a contribué à toutes les évolutions majeures de l'histoire urbaine et architecturale de son territoire. A l'origine présent pour apporter des réponses concrètes au mal logement des années 1930 avec la résorption des bidonvilles d'abord dans le quartier de la Maladière, puis la construction des grands ensembles comme les Grésilles ou la Fontaine d'Ouche après la seconde guerre mondiale, notre Office contribue depuis les années 2000 à la construction des écoquartiers Hyacinthe Vincent, Junot, ..., Arsenal et aux grandes opérations de renouvellement urbain. Enfin, depuis, les années 2010, Grand Dijon habitat s'est également engagé dans un programme ambitieux d'éco-réhabilitation de son parc.

#### La gouvernance :

Les 23 membres du Conseil d'administration de l'Office Public de l'Habitat de Grand Dijon Habitat sont désignés conformément aux dispositions des Articles L421-8 et L421-4 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

Ces derniers prévoient donc la désignation :

- d'élus du Conseil de Dijon Métropole, directement désignés par la Dijon Métropole,
- de personnalités qualifiées désignées par Dijon Métropole,
- de représentants de locataires membres d'associations de locataires, élus par ces derniers,
- de personnalités qualifiées représentant les professions socioprofessionnelles (Caisse d'Allocations Familiales, Union Départementale des Associations Familiales, collecteurs 1 % logement, syndicats),
- d'une personnalité qualifiée représentant des acteurs de l'insertion.

Des représentants des services de l'Etat peuvent assister aux réunions du Conseil d'administration.

Un représentant du Comité d'entreprise assiste aux réunions du Conseil d'administration.

Conformément à l'Article LR421-16 du CCH, le Conseil d'administration règle par ses délibérations les affaires de l'office et notamment :

- décide de la politique générale de l'office,
- adopte le règlement intérieur de l'office,
- vote le budget et approuve les comptes, se prononce sur l'affectation du résultat et donne quitus au Directeur général,
- décide des programmes de réservations foncières, d'aménagements, de constructions et de réhabilitations,
- arrête les orientations en matière de politique des loyers et d'évolution du patrimoine,
- décide des actes de disposition,
- autorise les emprunts et décide des orientations générales en matière de placements de fonds appartenant à l'office,
- autorise les souscriptions, acquisitions ou cessions de parts sociales ou d'actions,
- autorise les transactions,
- nomme le Directeur général et autorise le Président du Conseil d'administration à signer le contrat entre l'office et le Directeur général.
- autorise, selon le cas, le Président ou le Directeur général à ester en justice.

Le Conseil d'administration doit se réunir au moins 3 fois par an.

Le Conseil d'administration ne peut avoir lieu et délibérer que si 2/3 des membres sont présents ou représentés, chaque administrateur ne pouvant recevoir qu'un seul mandat.

Le bureau de l'office est une émanation du Conseil d'Administration. Il est présidé par le Président du Conseil d'Administration.

## **B. ORGANISATION DE GRAND DIJON HABITAT**

---

GRAND DIJON HABITAT propose un peu plus d'une trentaine de métiers différents, organisés en neuf grandes directions :

- **Direction générale**
- **Direction développement patrimoine et maintenance / exploitation :**
  - Service Développement du Patrimoine
  - Service Exploitation et Qualité de service
  - Service Régie technique
  - Mission Copropriété et Foncier
- **Direction relation clients :**
  - Service Accueil Relation Client
  - Service Proximité
  - Service Recouvrement
  - Mission Développement Social Urbain (DSU)
  - Mission Interventions Sociales (MIS)

- **Direction commerciale :**
  - Service Commercial
  - Service Gestion locative
  - Service des Ventes
  - Chargé de Mutations
- **Direction financière :**
  - Service Comptabilité
  - Loyers et Charges
  - Contrôle de Gestion
  - Fiscalité et Trésorerie
- **Direction de la commande publique, des affaires juridiques et du contentieux :**
  - Mission Juridique et marchés publics
  - Sinistres
- **Direction ressources humaines :**
  - Services Ressources Humaines
  - Hygiène, Santé et Sécurité
- **Direction communication & marketing**
- **Direction des systèmes d'informations**

Au 31/12/21 l'Office comptait 175 collaborateurs dont 2 fonctionnaires. L'effectif est composé à 49 % de femmes et à 51 % d'hommes. Les collaborateurs ont un âge moyen de 47 ans et une ancienneté moyenne de 12 ans dans l'Office. Pour 2021, l'index d'égalité femmes-hommes de notre Office continu de progresser pour atteindre 83/100.

## **C. PATRIMOINE DE GRAND DIJON HABITAT**

---

### **Les logements familiaux :**

La convention porte sur l'ensemble des logements sur lesquels l'organisme détient un droit réel (notamment propriétaire ou quasi-propriétaire, titulaire d'un bail à construction, d'un bail emphytéotique, d'un bail à réhabilitation ou détenteur de l'usufruit d'un logement ou d'un ensemble de logements (un ensemble immobilier correspond à un regroupement d'immeubles ayant une cohérence géographique et une même qualité de service rendu pour la durée du bail concerné).

Ainsi, le patrimoine de Grand Dijon Habitat, **implanté à 100% sur le territoire de la métropole Dijonnaise, est composé de 10 002 logements familiaux** dont 9 635 logements conventionnés au 31 décembre 2021.

**GRAND DIJON HABITAT est le premier bailleur social de la métropole dijonnaise (38 % des 27 145 logements).**

**40 % de ses logements sont situés en quartier prioritaire de la politique de la ville**

Ce patrimoine est composé à **94 % de logements en collectifs** et 6 % de logements individuels.

**L'implantation du patrimoine :**

Une implantation patrimoniale sur 15 des 23 communes de la Métropole Dijonnaise avec la répartition suivante :

- **Dijon : 75 % (7454 logements)**
- Chenôve : 5 % (549 logements)
- Longvic : 5 % (531 logements)
- Talant : 5% (534 logements)
- Autres : 10 % (934 logements)

**Le parc situé en Quartier Politique de la Ville compte 3 989 logements (40 % du parc)** avec la répartition suivante :

- Dijon - Grésilles : 1 598 Logements (16% du parc)
- Dijon - Fontaine d'Ouche : 1 019 logements (10 % du parc)
- Chenôve - Le Mail : 411 logements (4 % du parc)
- Longvic – Le Bief : 488 logements (5 % du parc)
- Talant - Belvédère : 473 logements (5 % du parc)

**Répartition du parc par commune (Données Mai 2022) :**

	Nombre de logements	%	Taux de vacance brute (Dont Vacants démolition, réhabilitation, sinistres, tranquillité publique, ...)
BRESSEY SUR TILLE	22	0,2%	0,0%
CHENOVE	549	5,5%	10,0%
<i>Dont QPV Chenôve Mail</i>	<i>411</i>	<i>74,9%</i>	<i>13,4%</i>
CHEVIGNY ST SAUVEUR	335	3,3%	1,2%
DIJON	7 454	74,5%	5,6%
<i>Dont QPV Fontaine D'Ouche</i>	<i>1 019</i>	<i>13,7%</i>	<i>5,7%</i>
<i>Dont QPV Grésilles</i>	<i>1 598</i>	<i>21,4%</i>	<i>8,6%</i>
FENAY	8	0,1%	0,0%
FONTAINE LES DIJON	60	0,6%	1,7%
LONGVIC	531	5,3%	4,9%
<i>Dont QPV Longvic - Le Bief</i>	<i>488</i>	<i>91,9%</i>	<i>4,7%</i>
MARSANNAY LA COTE	27	0,3%	0,0%
NEUILLY - CRIMOLOIS	31	0,2%	4,9%
PLOMBIERES LES DIJON	87	0,9%	0,0%
QUETIGNY	40	0,4%	7,5%
SENNECEY LES DIJON	12	0,1%	0,0%
ST APOLLINAIRE	311	3,1%	2,6%
TALANT	534	5,3%	1,5%
<i>Dont QPV Talant - Belvédère</i>	<i>473</i>	<i>88,6%</i>	<i>1,7%</i>
<b>Total</b>	<b>10 002</b>	<b>100,0%</b>	<b>5,3%</b>
	<b>Taux de vacance commerciale</b>		<b>2,19%</b>

### L'ancienneté du patrimoine :

	Nombre de lots	%
Avant 1950	300	3,00%
De 1950 à 1959	506	5,06%
De 1960 à 1969	1072	10,72%
De 1970 à 1979	2736	27,35%
De 1980 à 1989	1054	10,54%
De 1990 à 1999	1037	10,37%
De 2000 à 2009	1278	12,78%
De 2010 à 2019	1760	17,60%
De 2020 à 2021	259	2,59%
<b>Total général</b>	<b>10 002</b>	<b>100,00%</b>

**18,78 % du parc a été construit avant 1970.**

**27,35% des logements ont été construits entre 1970 et 1980**, notamment beaucoup de grands ensembles, correspondant aux QPV actuels. Les ZUP sont apparues dans les années 1967-1973, à Chenôve et Fontaine-d'Ouche, puis les ZAC, dans les années 1973-1980 (Longvic, Talant, Saint-Apollinaire, Mansart).

**32,97 % du parc a été construit 2000 et 2021.**

### La typologie du patrimoine :

Le patrimoine est composé majoritairement de logements collectifs (93,79% des logements). Ce chiffre est supérieur à la moyenne nationale qui est de l'ordre de 84% (Source USH 2018).

Le patrimoine est constitué de groupes de logements de tailles diversifiées :

- **61 % des groupes (représentant 23% des logements) comptent moins de 20 logements.**
- 30% des groupes (représentant 46% des logements) comptent entre 20 et 50 logements.
- 8% des groupes (représentant 26% des logements) comptent entre 50 et 100 logements
- 1% des groupes (représentant 5% des logements) comptent plus de 100 logements.

En terme de typologie le parc est structuré de la façon suivante :

- T1 : 759 logements soit 8 % du parc dont 35 % en QPV (268 logements)
- T2 : 2 445 logements soit 24 % du parc dont 37 % en QPV (907 logements)
- **T3 : 3 390 logements soit 34 % du parc dont 37 % en QPV (1 253 logements)**
- **T4 : 2 468 logements soit 25 % du parc dont 43 % en QPV (1 070 logements)**
- T5 : 799 logements soit 8 % du parc dont 49 % en QPV (389 logements)
- T6 et plus : 141 logements soit 1 % du parc dont 72 % en QPV (102 logements)

Cette photographie de la **typologie de notre patrimoine, n'est pas en adéquation avec la demande locative sociale**, qui aujourd'hui se concentre notamment sur les petites typologies et sur les grands logements.

37% du parc locatif à loyer modéré de la Métropole est composé de typologies familiales type T4-T5, porté à 36.5 % en QPV. Les petites typologies **T1-T2 ne représentent que 29% de l'offre globale** (et seulement 25% en QPV). Or, on note que **les demandes de LLM se concentrent sur des petites typologies T1 et T2 : 47% des demandeurs s'orientent en 1er choix sur les T1 et T2** (entrants et mutations confondus). Rappelons par ailleurs que 66% des demandeurs sont des ménages de 1 et 2 personnes (76% pour les seuls entrants). Néanmoins, un rééquilibrage est engagé vers les petites typologies type T2 dans la production récente.

### **Le financement des logements :**

En 2020, le schéma de financement des logements produits ou réhabilités est le suivant :

- **Production neuve et acquisition-amélioration** financées en moyenne par :
  - 78 % d'emprunts
  - 20 % de fonds propres
  - 2 % de subventions
- **Réhabilitations** financées en moyenne par :
  - 82 à 84 % d'emprunts
  - 13 % de fonds propres
  - 3 à 5 % de subventions

Concernant les financements, le financement majoritaire, le plus courant, est le financement PLUS. En effet, les logements PLS ne représentant que 1,24 %, et les PLAI 7,29 %.

- PLUS : 9 129 logements soit 91.27% du parc
- PLAI : 729 logements soit 7.29 % du parc
- PLS : 124 logements soit 1.24 % du parc
- PLI : 20 logements soit 0.20 %

Cette ventilation de notre patrimoine s'appuie sur une équivalence entre les anciens financements et les nouveaux. Le tableau ci-après présente la corrépondance entre le financement initial et les familles de financement CGP.

**Pour mémoire, correspondance financement initial / famille de financement CGP**

Financement initial (nomenclature EPLS)	Conventionné	Non conventionné
Financement indéterminé	PLUS	PLI
PLA d'intégration (après 1996)	PLAI	-
PLA à loyer minoré, PLA très social, PLA d'insertion	PLUS	-
PLA	PLUS	-
PLUS, PLUS CD	PLUS	-
Prêt locatif social (PLS)/ PLA CFF	PLS	-
PAP locatif	PLS	-
Prêt locatif intermédiaire (PLI)	-	PLI
Prêt conventionné locatif (PCL)	PLS	PLI
Financement ANAH	PLUS ou PLAI (1)	PLI
Autres financements postérieurs à 1976	PLUS	PLI
HBM	PLUS	PLUS
PLR / PSR	PLUS	PLUS
HLM/O	PLUS	PLUS
ILM	PLUS	PLUS
ILN	PLUS	PLI
Prêts spéciaux du CFF	PLUS	PLI
Autres financements antérieurs à 1977	PLUS	PLI

(1) Selon les dispositions de la convention initiale

**Annexe 7** (sous le format défini par l'Etat) :

Patrimoine de GDH conventionné, par ensemble immobilier au 31 décembre 2021) avec :

- Le nombre de logements qu'il comporte,
- La nature du ou des financements principaux dont il a bénéficié,
- L'appréciation de l'état de l'occupation sociale avec notamment :
  - Le % d'occupants par tranche de ressources,
  - Le % d'occupants par tranche d'âge,
  - Le % d'occupants par composition familiale.

### Les parkings et garages :

Avec ses logements, Grand Dijon Habitat est également propriétaire de 5 141 garages et parkings :

	Nombre d'emplacements	%
BRESSEY SUR TILLE	30	0,6%
CHENOVE	117	2,3%
<i>Dont QPV Chenôve Mail</i>	8	6,8%
CHEVIGNY ST SAUVEUR	260	5,1%
DIJON	4 032	78,4%
<i>Dont QPV Fontaine D'Ouche</i>	185	4,6%
<i>Dont QPV Grésilles</i>	647	16,0%
FENAY	8	0,2%
FONTAINE LES DIJON	26	0,5%
LONGVIC	91	1,8%
<i>Dont QPV Longvic - Le Bief</i>	54	59,3%
NEUILLY - CRIMOLOIS	17	0,2%
PLOMBIERES LES DIJON	81	1,6%
QUETIGNY	34	0,7%
ST APOLLINAIRE	178	3,5%
TALANT	267	5,2%
<i>Dont QPV Talant - Belvédère</i>	267	100,0%
<b>Total</b>	<b>5 141</b>	<b>100,0%</b>

### Les logements foyers :

Grand Dijon Habitat possède 10 foyers gérés par conventions en cours, un foyer géré en propre par Grand Dijon Habitat, et un foyer désaffecté en cours de cession.

Identification du Foyer	Gestionnaire actuel	Activité	Adresse postale
BLANQUI BÂT A	ADEFO	CHRS	31 rue Auguste Blanqui 21000 DIJON
BLANQUI BÂT B	CROIX ROUGE FRANCAISE	CADA	31 rue Auguste Blanqui 21000 DIJON
RESIDENCE JEAN ZAY	CROUS	Logements étudiants	15 Bld Docteur Petitjean 21000 DIJON
RESIDENCE MAGON	CROUS et ENESAD (mandat de gestion CROUS à l'ENESAD)	Logements étudiants	42 rue des Péjoces 21000 DIJON
EHPAD PIERRE LAROQUE	MUTALITE FRANCAISE COTE D'OR YONNE	Chambres en EHPAD/centre de gériatrie	6 rue Docteur Henry Berger 21000 DIJON
Pavillon LES MARAICHERS	FEDOSAD	Domiciles protégés	31 rue Commandant Abrioux - 21000 DIJON
RENAN	FEDOSAD	Domiciles protégés	29 rue Ernest Renan 21000 DIJON
RESIDENCE INTERNATIONALE (RIE)	AFEB	Logements étudiants	6 rue Maréchal Leclerc 21000 DIJON
VAL SULLY	FEDOSAD	Logts personnes âgées / Domiciles protégés / Bureaux /restaurant	2-4 place des Etats de Bourgogne et 6 rue Jean Sans Peur 21850 ST APOLLINAIRE
HIPPOLYTE MADELAINE	FEDOSAD	Domiciles protégés	7 rue du Château d'Eau 21370 PLOMBIERES
VOLTAIRE	GRAND DIJON HABITAT	Logements étudiants	3 Boulevard Voltaire 21000 DIJON
ROBERT GRANDJEAN	Désaffecté	Logements personnes âgées	1 rue de Gimbsheim 21240 TALANT

Ces foyers sont répartis en 522 équivalents logements accueillant des jeunes travailleurs, des étudiants, des personnes âgées, des personnes handicapées.

	Nombre d'équivalent logement	%
<b>DIJON</b>	<b>443</b>	<b>85%</b>
<i>Dont foyers ou résidences pour personnes âgées</i>	37	8%
<i>Dont foyers ou résidences pour étudiants</i>	315	71%
<i>Dont résidences sociales</i>	43	10%
<i>Dont centre d'accueil de demandeurs d'asile</i>	48	11%
<b>TALANT</b>	<b>65</b>	<b>12%</b>
<i>Dont foyers ou résidences pour personnes âgées</i>	65	100%
<b>ST APOLLINAIRE</b>	<b>7</b>	<b>1%</b>
<i>Dont foyers ou résidences pour personnes âgées</i>	7	100%
<b>PLOMBIERES LES DIJON</b>	<b>7</b>	<b>1%</b>
<i>Dont foyers ou résidences pour personnes âgées</i>	7	100%
<b>Total général</b>	<b>522</b>	<b>100%</b>

	Nombre d'équivalent logement	%
<b>Foyers ou résidences pour personnes âgées</b>	116	22%
<b>Foyers ou résidences pour étudiants</b>	315	60%
<b>Résidences sociales</b>	43	8%
<b>Centre d'accueil de demandeurs d'asile</b>	48	9%
<b>Total général</b>	<b>522</b>	<b>100%</b>

En 2017, afin d'avoir une vision patrimoniale globale, Grand Dijon Habitat a fait réaliser un diagnostic technique sur ses 10 foyers-logements en activité. Ce diagnostic a permis de dégager un programme de travaux complet :

- Travaux de sécurité ou de mise en conformité à réaliser à court terme
- Travaux de gros entretien ou de réhabilitation à réaliser à moyen ou long terme
- Travaux d'amélioration énergétique

Dès 2018, des études de conception ont été menées afin de réaliser les travaux de mise en sécurité et de mise en conformité prescrits dans l'audit technique. Ces travaux, d'un montant d'environ 550 000 €TTC, concernaient 5 foyers :

- Blanqui Bât A
- Blanqui Bât B
- Jean Zay
- RIE
- Magon

Ces travaux de mise en sécurité et de mise en conformité ont été réalisés en 2020 et 2021.

Par ailleurs, Grand Dijon Habitat avait conçu en 2016 un agenda d'accessibilité programmée (Ad'Ap) avec des travaux s'étalant de 2016 à 2024 pour l'ensemble de son patrimoine « Etablissement Recevant du Public » (ERP).

Les travaux d'adaptation des 4 foyers Val Sully, Renan, Pierre Laroque et RIE ont été réalisés dès 2016, ceux du foyer Voltaire ont été réalisés en 2018. Les travaux d'adaptation restant à faire d'ici 2024 concernent les deux foyers Blanqui.

En outre, depuis 2019, des discussions sont menées avec chaque gestionnaire de foyer afin d'établir ensemble un programme de travaux, en cohérence avec la Provision de Gros Entretien (PGE) disponible. Compte tenu de leur état patrimonial général :

Les foyers Blanqui Bât A et Blanqui Bât B nécessitent à moyen terme des travaux de réhabilitation de leur enveloppe

Les autres foyers-logements, en très bon état général, nécessitent à long terme des travaux d'amélioration énergétique au regard de la nouvelle réglementation (loi Climat-Energie)

A ce jour, seul le programme de travaux d'amélioration énergétique du foyer Jean Zay a été arrêté. Les travaux seront réalisés d'ici la fin de convention en 2026.

Les programmes de travaux des autres foyers-logements sont en cours de discussion.

Enfin, plusieurs gestionnaires de foyers ont manifesté un intérêt à acquérir le(s) bâtiment(s) qu'ils occupent actuellement.

### **Les autres locaux :**

Grand Dijon Habitat est également propriétaire de :

- 53 cellules commerciales et tertiaires dont 36 % sur le quartier des Grésilles et 64 % sur les autres quartiers.
- 31 locaux sociaux (2 851 m<sup>2</sup>) dont 74 % sur Fontaine d'Ouche, 13 % sur les Grésilles et 13 % sur les autres quartiers.

## **D. CLASSEMENT DU PATRIMOINE EN FONCTION DU SERVICE RENDU**

---

### **Les grands axes du système et les critères de notation :**

Le classement du patrimoine s'appuie sur trois axes : l'axe urbain, l'axe patrimonial, l'axe image en corrélation notamment avec les enjeux du PSP. Les différents critères qui ont été retenus sont les suivants : 3 critères sur le volet urbain, 5 critères sur la conception du produit, 2 critères sur l'image.

- Localisation et environnement de l'immeuble :
  - Accessibilité du quartier, desserte par les transports en commun.
  - Services de proximité : publics, et commerciaux
  - Qualité de l'environnement (Absence / existence de nuisances environnementales)
  
- Qualité construction et prestations techniques :
  - Architecture et conception générale du bâtiment
  - Le stationnement (uniquement hors loyer).
  - Etat général des parties communes.
  - Prestation / Conception / Confort / Qualité des logements.
  - Efficacité énergétique de la construction (Confort thermique).
  
- Image :
  - Image du quartier
  - Image de l'immeuble (Tranquillité résidentielle, perception parties communes, actes de vandalisme, ...)

**Chacun des 10 critères retenus a été noté de 1 (moins bonne note) à 4 (meilleure note) pour obtenir une note moyenne.** La note moyenne ainsi obtenue permet de classer le patrimoine en 6 catégories, A étant la meilleure, F la plus mauvaise.

Les gammes sont les suivantes :

- **A : très bonne qualité de service rendu**
- **B : bonne qualité de service rendu**
- **C : assez bonne qualité de service rendu**
- D : faible qualité de service rendu
- E : très faible qualité de service rendu
- F : médiocre qualité de service rendu

### **Répartition du nombre de logements par note de qualité de service :**

Le classement par catégorie de service rendu établit que les logements de Grand Dijon Habitat sont à :

- **46 % en gamme A et B,**
- **38 % en gamme C,**

- 16 % du patrimoine en gamme D,
- 0% du patrimoine en E,
- 0.26 % du patrimoine est classé en F (soit 24 logements).

On notera que 8 logements sur les 10 002 n'ont pas fait l'objet de cotation car ils seront intégrés au plan de vente HLM.

**La cotation en D de certains ensembles immobiliers collectifs s'explique essentiellement par la dégradation de leur environnement en matière de tranquillité publique et de vandalisme, et / ou par leur éloignement des transports collectifs à forte fréquence, et des commerces.**

Pour les logements individuels classés en F il s'agit pour l'essentiel de logements mis à disposition de Grand Dijon Habitat de façon temporaire par la collectivité afin d'en assurer la gestion avant leur démolition.

**Sur les 1 520 logements collectifs classés D, et F en service rendu :**

- 37 % sont en QPV (557)
- 89 % ont une étiquettes énergétique C ou D (1 348 logements)

On constate quelques **disparités entre le parc en QPV et hors QPV**. Sur les 3 989 logements situés en QPV un classement par catégorie de service rendu établit que :

- **23 % du patrimoine est en gamme A et B (Contre 46% pour l'ensemble du parc)**
- 49 % en gamme C (Contre 38% pour l'ensemble du parc)
- 28 % est classé en D (Contre 16% pour l'ensemble du parc)

**Ces disparités s'expliquent notamment par des problèmes de tranquillité publique** plus fréquents et prononcés sur le patrimoine situé en QPV en comparaison au patrimoine situé hors QPV.

**Les travaux de résidentialisation, d'amélioration du confort, d'isolation thermique réalisés, à grande échelle ces 10 dernières années notamment sur les secteurs QPV des Grésilles, et de la Fontaine d'Ouche à Dijon, du Mail à Chenôve, ont toutefois permis de conserver un certain niveau de qualité de service sur ces segments du parc.**

**Ces efforts d'investissement à destination des secteurs en QPV vont se poursuivre dans les années à venir sur la Fontaine d'Ouche à Dijon, Le bief du Moulin à Longvic et le Belvédère à Talant.**

**Annexe 8** : Classement du patrimoine collectif en fonction du service rendu

**Annexe 9** : Classement du patrimoine individuel en fonction du service rendu

## V. ORIENTATIONS STRATEGIQUES DE L'OFFICE

Avec près de 10 000 logements sur les 27 000 logements à loyers modérés que compte l'agglomération dijonnaise en 2021, Grand Dijon Habitat est à la fois le premier bailleur de la Métropole et le bailleur de référence de Dijon Métropole collectivité à laquelle il est rattaché depuis janvier 2017.

En plus de 90 ans, Grand Dijon Habitat a su relever les défis de son territoire par la construction de logements d'urgence après-guerre, puis la création des Grands ensembles, ou plus récemment le développement important de la construction neuve, la mise en œuvre d'ambitieux projets de rénovation urbaine ou l'éco-réhabilitation massive de son parc.

Pour la période « 2022-2027 », l'objectif de l'Office est de poursuivre sa mission de service public au bénéfice de la Métropole dijonnaise et ses habitants en s'inscrivant dans une logique de développement durable.

En tant qu'Office Public de l'Habitat (OPH), Grand Dijon Habitat est intimement liée aux politiques publiques impulsées par l'État et par sa collectivité de rattachement. A ce titre, sa stratégie doit donc intégrer :

- Les orientations nationales de l'État,
- Le projet de territoire de la Métropole au travers, notamment, du nouveau Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat et Déplacement (PLUI HD),

La stratégie de l'Office doit aussi prendre en compte les :

- Enjeux sociétaux actuels et à venir,
- Attentes des locataires,
- Attentes des collaborateurs de l'Office.

Pour répondre à la diversité de ces enjeux, qui peuvent paraître parfois contradictoire entre eux, il s'agira de poursuivre l'évolution de nos organisations et de nos manières de travailler pour maîtriser nos coûts de production du service public de l'habitat tout en préservant la qualité de vie au travail et la qualité de service.

Les conséquences de la crise sanitaire mondiale débutée en 2020 sont aussi à prendre en compte dans la mise à jour des orientations stratégiques de notre Office.

## A. LES ENJEUX SOCIÉTAUX ACTUELS ET A VENIR

---

Les enjeux sociétaux identifiés au niveau national et à prendre en compte dans les cinq prochaines années par les acteurs publics sont :

- La métropolisation,
- La transition énergétique,
- La révolution numérique
- Le vieillissement de la population,
- L'augmentation du nombre de ménages, plus petits, et plus modestes,
- Le développement des flux migratoires

Ces enjeux se traduiront notamment par :

- La **construction de nouveaux logements dans les métropoles,**
- L'**amplification des politiques d'éco-réhabilitation,**
- La prise en compte d'un **niveau d'exigence croissant des usagers et clients sur la qualité des prestations offertes et la réactivité,**
- Une **accélération de la transition numérique des métiers et de la relation client,**
- La production de logements aux **typologies et services adaptés** au nombre toujours plus important de **personnes seules (dont âgées)** et exposées au risque d'isolement,
- La prévention des impayés liés **aux ressources des locataires qui sont de plus en plus modestes,**
- La recherche du **juste rapport « qualité / prix » des charges locatives** qui sont sous pression,
- La gestion de **parcours résidentiels moins fluides et plus accidentés.**

Cette liste d'enjeux a été **complétée en 2021 et 2022 par la prise en compte des conséquences économiques, sociales, et médicales de la crise sanitaire qui a débuté en 2020.** Ces conséquences viennent incontestablement accélérer ou amplifier un certain nombre de sujets :

- Les phénomènes de trafics et de **dégradation de la tranquillité publique** sur certains secteurs,
- Les phénomènes d'inquiétude, **d'isolement, de « mal vivre ensemble »**,
- La défiance envers les institutions et les règles en général,
- **Les incivilités envers les personnels** au contact du public liées notamment à une impatience et exigence croissante,
- Les **problèmes de santé mentale,**
- La digitalisation de la société avec ses attentes en matière de dématérialisation et de réactivité,
- Le besoin du « mieux vivre » chez soi.

**Depuis début 2022 la hausse des coûts de l'énergie, de construction et d'entretien est aussi à prendre en compte.**

## **B. LES ENJEUX REGLEMENTAIRES ET BUDGETAIRES**

---

La période « 2022-2027 » sera aussi marquée pour les bailleurs sociaux par les éléments suivants :

- **La poursuite de la mise en œuvre de la Loi ELAN et ses obligations en matière de seuil de logements pour les regroupements entre organismes HLM,**
- **Des contraintes financières à plein régime depuis 2020 et qui vont se poursuivre :** RLS, hausse de la TVA, hausse du taux de livret A, ...
- **Une clause de revoyure** ayant limitée l'impact des nouvelles contraintes financières **jusqu'en 2022 uniquement,**
- **Une quasi-disparition des aides à la pierre de l'État** nécessitant d'ajuster le niveau des fonds propres pour les nouvelles constructions,
- De nouvelles **obligations** en matière de **diagnostic énergétique et amiante,**
- De nouvelles **obligations** en matière d'**attribution de logements,**
- Des incertitudes sur le maintien du dispositif d'abattement de TFPB pour les patrimoines en QPV,
- **Les impacts, non encore connus, des crises sanitaire et Ukrainienne sur les budgets de l'Etat, des collectivités locales, et des ménages**

## **C. LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU TERRITOIRE**

---

### **C.1. Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat et Déplacement - PLUI HD « 2020-2030 » :**

Le **PLUI HD**, est la **feuille de route du projet de territoire de la Métropole** Dijonnaise pour la période « 2020-2030 ». A ce titre il constitue un cadre de référence pour les orientations stratégiques de Grand Dijon Habitat pour les cinq prochaines années.

Ce **PLUI HD**, qui est le fruit d'une démarche concertée notamment entre la Métropole, l'État, les communes membres de l'intercommunalité, et les principaux acteurs locaux est **structuré autour des trois axes et 9 orientations thématiques** suivantes :

#### **Axe 1 : Métropole attractive**

- **Orientation 1 : Développement économique et rayonnement métropolitain**
- **Orientation 2 : Démographie, attractivité résidentielle et habitat**
- **Orientation 3 : Consommation d'espace**

#### **Axe 2 : Transition urbaine**

- **Orientation 4 : L'armature urbaine et les projets urbains**
- **Orientation 5 : Les déplacements**
- **Orientation 6 : La ville résiliente et post carbone**

### Axe 3 : Paysages actifs

- **Orientation 7** : La mise en valeur des paysages et des patrimoines
- **Orientation 8** : L'agriculture
- **Orientation 9** : La trame verte et bleue

Parmi ces orientations, les orientations 2 et 6 impactent plus particulièrement la stratégie de Grand Dijon Habitat.

### Orientation 2 : Démographie, attractivité résidentielle et habitat

#### Produire et mobiliser plus de 15 000 logements sur la période « 2020-2030 »

La définition d'un objectif de production de logements à l'échelle métropolitaine repose sur le croisement de plusieurs paramètres :

- Les besoins liés aux **évolutions sociétales** (réduction de la taille moyenne des ménages : 3 personnes début des années 70 puis 2,4 personnes en 1999, et 2 personnes en 2030) et aux transformations du parc de logements (démolitions, transformations d'usages, ..., restructuration des typologies),
- Les besoins liés au **développement socio-démographique** de la Métropole,
- Les potentialités immobilières et foncières mobilisables sur le territoire.

Pour la période à venir, l'estimation des besoins en logements nouveaux au titre du **seuil d'équilibre est de 800 logements par an**. Ce seuil d'équilibre, qui était à 1 300 logements par an dans les années 90, correspond au nombre de logements à produire pour répondre aux besoins de la population actuelle. Il est principalement dû à la diminution de la taille des ménages.

Par ailleurs, le scénario démographique retenu pour la période « 2020-2030 » prévoit une croissance annuelle de la Métropole de 0,5 %. Pour mémoire la tendance constatée par l'INSEE sur la période « 2010-2015 » à été de + 0,55 % par an. Cet **effet démographique amènerait à produire 650 logements par an** sur la Métropole.

Après analyse des potentialités immobilières et foncières, **1 500 logements par an sont programmés sur le territoire de la Métropole pour la période « 2020-2030 » : 1 400 en construction et 100 en mobilisation du parc existant.**

#### Mettre en cohérence la production de logements avec l'armature urbaine

- Conforter la dynamique de la **ville centre** : Environ **60 % de l'objectif** global en logements
- Une **action renforcée** à **Chenôve et Longvic**

### Renforcer la mixité de l'habitat :

- Un objectif ambitieux de production de logements abordables : Sur les **1 500 logements à produire chaque année, 50 % d'entre eux devront être abordables** : 25 % en logements à loyer modéré et 25 % en accession abordable à la propriété.
- Une poursuite du rééquilibrage sociologique et territorial du parc à loyer modéré à l'échelle de la métropole : **375 logements à loyer modéré par an à livrer sur la période « 2020-2030 »**.
- Renforcer le logement abordable pour les primo-accédants
- Satisfaire aux besoins en logement et hébergement des publics spécifiques
- Amplifier la requalification du parc à loyer modéré
- Mobiliser le bâti existant en faveur de la mixité de l'habitat (Acquisition amélioration, changement usage, conventionnement parc privé)

### Diversifier la production de logements :

- Satisfaire à l'ensemble des étapes et **diversité des parcours résidentiels** (Typologie et forme urbaine)
- Développer des **produits attractifs et abordables** pour les familles et les actifs (Grands logements en centralité et habitat individualisé)
- Diversifier les solutions de **logement adaptées au vieillissement** de la population

### Accompagner la qualité résidentielle et l'innovation :

- Poursuivre la **transition énergétique** et environnementale de l'habitat et soutenir la **transition numérique**,
- Promouvoir la **qualité résidentielle** dans les projets de construction (Espaces extérieurs, résidentialisation, services partagés, ...)
- Encourager l'émergence de **nouveaux modes d'habitat** (Modulables, évolutifs, réversibles, colocation, logements ateliers, ...)

### Orientation 6 : Relative à la ville résiliente et post carbone

#### Accentuer la transition énergétique :

- Poursuivre la **rénovation énergétique** des constructions existantes,
- Promouvoir le **bioclimatisme** dans les constructions neuves et les projets urbains,
- **Développer les énergies renouvelables** et de récupération (Extension et raccordement aux Réseaux de Chaleur Urbain, chaufferie biomasse, énergie solaire, éolien, micro Data Center, ...)

### **Articuler les choix d'urbanisme et la lutte contre les nuisances et les pollutions :**

- **Apaiser la circulation** au sein des tissus résidentiels (Zones à circulation restreinte, limitation des flux de transit, ...),
- Développer des **modes de transports électriques et hybrides**,
- Lutter contre l'exposition des personnes aux **nuisances sonores et aux diverses formes de pollutions** (Confort acoustique, matériaux à faible COV, végétaux non allergisants, ...),
- Prendre en compte le **Plan d'Exposition au Bruits** de l'aéroport,
- Lutter contre les **îlots de chaleur** (Renforçant la présence du végétal, teinte des revêtements, confort d'été, ...)

**Poursuivre la politique de vigilance face aux risques naturels et technologiques (Inondation, ruissellement, mouvements de terrain, ..., pollution)**

### **Ménager la ressource en eau et lutter contre l'imperméabilisation des sols :**

- **Récupération des eaux pluviales** à destinations d'usages urbains ou agricoles,
- **Limiter les rejets d'eaux** de pluie et de ruissellement **vers les réseaux**
- **Favoriser la perméabilité** (ou la désimperméabilisation) des sols notamment des aires de stationnement de surface

### **Développer une stratégie intégrée vis à vis de l'approvisionnement du territoire et de ses rejets :**

- Repenser la **logistique urbaine**
- Intégrer la **filière des déchets** (Développement du tri et de la valorisation participative dans le cadre d'une économie circulaire),

### **C.2. Le Contrat de Ville « 2015-2022 » :**

Le Contrat de ville, signé le 06 juillet 2015, réunit tous les partenaires qui concourent à la **réduction des inégalités sociales et territoriales en faveur des habitants des quartiers défavorisés** de l'agglomération dijonnaise, en luttant contre toute forme de discriminations.

Ce contrat porte sur **5 quartiers prioritaires** (Les Grésilles, et la Fontaine d'Ouche à Dijon, Le Mail à Chenôve, le Bief du Moulin à Longvic, et le Belvédère à Talant), et s'organise autour des 3 axes prioritaires suivants :

- **Cohésion sociale** (Réussite éducative, Accès aux soins, Santé),
- **Cadre de vie et renouvellement urbain** (Dont Equilibre de peuplement),
- **Développement économique, emploi et formation**

Ces grandes orientations sont ensuite déclinées en fonction des caractéristiques propres à chacun des quartiers concernés.

Dans le cadre du **protocole d'engagement réciproque « 2019-2022 »** les actions suivantes, ont été, et sont encore à prendre en compte dans la stratégie de l'Office compte tenu de leur lien plus direct que d'autres avec l'activité de bailleur :

- Favoriser l'appropriation de l'espace public par tous les habitants,
- Réinterroger les besoins en **Gestion Urbaine et Sociale de Proximité** (GUSP) et l'utilisation de l'**abattement de TFPB**,
- Diagnostic pour la mise en place d'un **Conseil Intercommunal de sécurité et de prévention de la Délinquance** (CISPD),
- Prévenir et **lutter contre les insécurités et incivilités**, en développant des réponses préventives et pénales de proximité, et mettant en place des dispositifs d'exécution de peines de proximité.

En effet, dès lors qu'un contrat de ville est signé sur le territoire, la loi de finances 2015 prévoit un abattement de 30 % sur la base d'imposition de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pour les logements à loyer modéré situés dans les quartiers prioritaires.

Cet abattement doit permettre aux bailleurs de compenser partiellement les surcoûts de gestion liés aux besoins spécifiques des quartiers. Grand Dijon Habitat est concerné pour ses actions menées dans les cinq quartiers prioritaires de la métropole : Le Mail à Chenôve ; Grésilles et Fontaine d'Ouche à Dijon ; Le Bief du Moulin à Longvic ; Le Belvédère à Talant.

Des conventions d'utilisation de l'abattement de TFPB ont été signées le 30 décembre 2015 pour la période 2016-2018, prorogées par avenant le 27 décembre 2018 pour la période 2019 et 2020. La loi n° 2018-1317 du 28 décembre 2018 de finances pour 2019 a prolongé les contrats de ville jusqu'au 31 décembre 2022 entraînant de fait un maintien, jusqu'à cette date, des périmètres des quartiers prioritaires de la politique de la ville et des mesures fiscales accordées spécifiquement à ces quartiers. Elles sont cosignées par Dijon Métropole, les villes, l'Etat et chacun des bailleurs.

La nature des actions est variable d'un bailleur à l'autre en fonction de leur patrimoine dans ces quartiers, leur organisation et leurs modalités d'intervention. Néanmoins, les actions conduites se déclinent selon les axes suivants :

- renforcement de la présence du personnel de proximité,
- formation et soutien des personnels de proximité,
- sur-entretien,

- gestion des déchets et des encombrants,
- tranquillité résidentielle,
- concertation et sensibilisation des locataires,
- animation, lien social, vivre ensemble,
- travaux de remise en état des logements.

La participation des bailleurs sociaux au dispositif Association Grand Dijon Médiation relève notamment de ce dispositif. Pour l'année 2021, Dijon métropole avait souhaité mettre un accent particulier permettant d'assurer une présence effective dans les quartiers au plus près des habitants en demandant aux bailleurs une attention particulière sur les trois axes suivants :

- renforcement de la présence du personnel de proximité,
- tranquillité résidentielle,
- animation, lien social, vivre ensemble

Pour l'année 2022, Dijon métropole, les communes, les services de l'Etat et les bailleurs ont souhaité renforcer encore cette présence de proximité. Ce renforcement se traduit par exemple par le recrutement de gardiens supplémentaires ou des chargés de proximité ainsi que de la réouverture de certaines permanences de quartier. Cela permet également de développer des partenariats avec des associations locales pour mener des actions à destination des habitants de ces quartiers définis en lien avec les communes et les acteurs de chaque quartier.

Grand Dijon Habitat étant présent sur les cinq quartiers prioritaires du Contrat de Ville, avec 40% de son patrimoine situé en quartiers de la politique de la ville, notre Office est ainsi un des partenaires importants de ces dispositifs. Il s'agira donc de s'inscrire pleinement dans le travail de préparation du futur Contrat de ville.

### **C.3. Le Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU) :**

Après la mise en œuvre d'une première convention de rénovation urbaine d'agglomération qui a notamment permis la restructuration lourde du quartier des Grésilles et du Mail, une **nouvelle convention a été signée**.

Cette nouvelle convention porte sur **deux quartiers prioritaires**. Le **Mail à Chenôve** (Quartier d'intérêt national) et la **Fontaine d'Ouche à Dijon** (Quartier d'intérêt régional).

Pour Grand Dijon Habitat, il s'agira donc de poursuivre la dynamique enclenchée dans le cadre du protocole de préfiguration signé antérieurement et qui concerne plus particulièrement le patrimoine de la Fontaine d'Ouche.

#### **C.4. La Commission Intercommunale du Logement (CIL) et la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) :**

Un nouveau cadre simplifié de pilotage des attributions et de la gestion de la demande du logement à loyer modéré a été défini par plusieurs lois successives : la loi pour l'accès au logement et urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 ; la loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 et la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté du 27 janvier 2017.

La conférence intercommunale du logement (CIL), rendue obligatoire par la loi ALUR a été installée, sur le territoire de Dijon métropole, en décembre 2015. La conférence intercommunale du logement élabore, pour six ans, les orientations en matière d'attributions. Un travail partenarial et collectif, réunissant les communes, les services de l'Etat, Action Logement et les bailleurs, a été conduit depuis décembre 2020 pour élaborer les trois documents permettant de définir cette stratégie et le nouveau cadre d'intervention :

- le document cadre, reprend les grandes orientations et définit la stratégie
- la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA), document contractuel et opérationnel, décline les orientations définies par la Conférence Intercommunale du Logement en définissant les engagements des principaux acteurs en matière d'attributions et d'accompagnement social au sein du logement à loyer modéré

Pour des raisons de praticité, un document unique regroupant le document cadre et la CIA a été formalisé. Ce document unique présente l'avantage de mettre en avant la cohérence globale du dispositif : diagnostic, enjeux, orientations et actions.

- le plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs (PPGDID) introduit plus de lisibilité dans la gestion de la demande et l'attribution des logements à loyer modéré et amorce une réforme des attributions en fixant les engagements des principaux acteurs pour mettre en œuvre les orientations

Le diagnostic et les grandes orientations ont été présentées et validées lors de la Conférence intercommunale du logement du 10 mai 2021. Par délibération du 30 juin 2021, Dijon métropole a lancé officiellement le processus d'élaboration du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs et a défini les modalités d'association des communes et des partenaires.

Plusieurs groupes de travail et séminaires se sont tenus tout au long de l'année 2021. Ils ont abouti à la formalisation de deux documents, document-cadre et CIA d'une part, plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs d'autre part. Ces documents ont été présentés en comité responsable du PDALHPD le 4 mars 2022 et en conférence intercommunale des maires le 15 mars 2022. Ils ont été adressés le 20 mars 2022 à l'ensemble des communes, des bailleurs, d'Action Logement ainsi qu'au Préfet pour avis et observations.

La convention intercommunale des attributions (CIA) contient trois mesures principales :

- Ouvrir tous les quartiers aux plus modestes : au moins 25% des attributions réalisées en dehors des quartiers de la politique de la ville (QPV) devront être destinées aux demandeurs de logement les plus modestes (1er quartile).
- Améliorer la mixité dans les quartiers prioritaires politique de la ville : au moins 75% des attributions réalisées dans les quartiers politique de la ville devront être destinées à des ménages aux ressources supérieures au 1er quartile.

- Mieux partager l'effort de relogement des ménages prioritaires : Action logement, les collectivités territoriales réservataires et les bailleurs sur les logements libres de réservation, devront consacrer 25% de leurs attributions aux demandeurs prioritaires (définis par le CCH). Cela vient s'ajouter au contingent préfectoral (25% déjà consacrés à ces publics). Globalement, cela devra représenter 42,5% des attributions.

Un programme de 13 actions opérationnelles décline les objectifs d'attribution fixés dans la CIA.

Le plan partenarial de gestion et d'information du demandeur définit les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement à loyer modéré. Il a pour objectif d'améliorer l'accueil et l'information fournis aux demandeurs de logement, et de renforcer la lisibilité des attributions avec deux objectifs principaux :

- Mettre en place une cotation de la demande :

Le principe de la cotation est d'attribuer des points selon la situation de chaque demandeur pour permettre une plus grande objectivité dans le traitement de la demande. Il s'agit d'un outil d'aide à la décision : les commissions d'attribution resteront souveraines. Les objectifs de la cotation permettront de :

- ✓ Répondre à l'urgence
- ✓ Lier le logement et l'accompagnement
- ✓ Prévenir les expulsions
- ✓ Soutenir le développement économique
- ✓ Privilégier le maintien des familles sur le territoire métropolitain
- ✓ Articuler cotation et politiques en faveur des seniors et/ou avec la perte de l'autonomie
- ✓ Fluidifier les processus d'attribution

- Améliorer l'accueil et l'information fournis aux demandeurs de logement en structurant l'offre de services répartis en 3 niveaux d'accueil :

Le plan décrit et met en cohérence diverses structures intervenant sur le territoire de la métropole au service du demandeur : bailleurs, Action Logement, communes et leur centre communal d'action sociale (CCAS) ou service logement, Association Départementale pour l'Information sur le Logement (ADIL), service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO), Espaces Solidarités Côte-d'Or (ESCO), points d'accès au droit et site de saisie en ligne.

Il s'agit principalement de mettre en réseau l'accueil du demandeur de logement à loyer modéré à l'échelle de la métropole autour de trois niveaux d'accueil :

- ✓ Un accueil de 1er niveau pour donner des informations générales, assurées par les points d'accueil du public du territoire
- ✓ Un accueil de 2nd niveau permettant d'accompagner le demandeur dans le dépôt et le suivi de sa demande, assuré par les services sociaux ainsi que les services logements de certaines communes
- ✓ Un accueil complet, y compris l'instruction des dossier, assuré par les bailleurs ou Action Logement

Une réflexion sera conduite pour harmoniser les informations données à chaque niveau.

## D. LES ATTENTES DES LOCATAIRES

---

**Le contexte sociétal (Eléments ressortant de l'analyse nationale de la campagne d'enquêtes 2019) :**

**« 2018/2019 », une cristallisation brutale des tensions sociales révélatrice d'une crise profonde :**

Je suis **inquiet des évolutions** de mon environnement :

Crise sociale, Pouvoir d'achat, Emploi, Attentats, ...

J'ai besoin d'être rassuré sur mon avenir, je me sens laissé pour compte

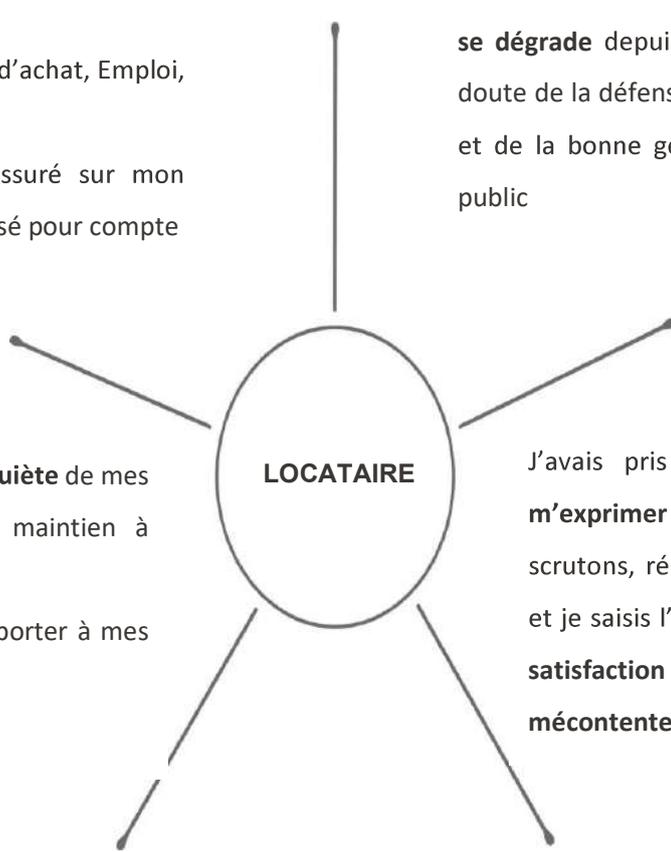
Ma **confiance envers les institutions**

**se dégrade** depuis des années... Je doute de la défense de mes intérêts et de la bonne gestion de l'argent public

Je suis **âgé et je m'inquiète** de mes ressources, de mon maintien à domicile, de

l'aide que je peux apporter à mes enfants / petits enfants

**LOCATAIRE**



J'avais pris l'**habitude de ne plus m'exprimer** (élections de locataires, scrutons, réunion de concertation, ...) et je saisis l'occasion des **enquêtes de satisfaction pour manifester mon mécontentement**

Je dois **renoncer** à l'accession à la propriété, je suis **captif** de ma situation actuelle... Je me sens **frustré** et plus **intransigent** face aux difficultés de vie en collectif

## Une société entièrement influencée par les nouvelles technologies et les réseaux sociaux :

Je suis plus connecté et conscient du pouvoir des nouvelles technologies

L'interactivité, l'immédiateté a envahi ma vie et celle de mes enfants... elles constituent plus ou moins consciemment, mon point de repère



Je vis au quotidien de **nouvelles expériences** mettant en œuvre les nouvelles technologies ou l'amélioration de la qualité de service... **mon seuil d'exigence s'élève constamment**

J'ai pris **l'habitude d'évaluer, d'exprimer ma satisfaction**, de diffuser moi-même de l'information

Ces éléments de contexte sociétaux qui ont largement influé sur les résultats de l'enquête de satisfaction réalisée en 2019 ont donc été intégrés dans la réflexion menée par Grand Dijon Habitat dans le cadre de la mise à jour de sa politique de qualité de service et de relation client.

**L'état des lieux et les orientations en matière de qualité de service sont développés dans le chapitre VIII du présent document.**

## **E. LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES « 2022-2027 » DE L'OFFICE**

---

Au regard de l'ensemble des enjeux suscités, les orientations stratégiques suivantes ont été arrêtées pour Grand Dijon Habitat autour de 6 axes prioritaires dont 4 en lien étroit avec les objectifs de la CUS :

### **Axe 1 : Garantir nos fondamentaux de bailleur social : Lutte contre la vacance et les impayés**

### **Axe 2 : Disposer d'un Plan Stratégique Patrimonial (PSP) adapté à la politique de l'habitat, et de résilience environnementale de Dijon Métropole**

- Développer l'offre de logement locatif (150 par an dont acquisition amélioration) et de logements en accession PSLA (20 par an),
- Poursuivre la transition énergétique (350 logements par an) et soutenir la transition numérique,
- Amplifier la prise en compte du phénomène de vieillissement de la population,
- Maintenir en bon état patrimonial les logements foyers existants, en lien avec les partenaires engagés auprès de Grand Dijon Habitat, depuis de nombreuses années,

### **Axe 3 : Adapter notre stratégie financière aux besoins de notre PSP**

- Des ventes HLM (A l'unité ou en bloc) amplifiées (30 à 40 logements par an), pour financer les nouvelles opérations de construction,
- Une convention d'Objectifs et de Moyens avec Dijon Métropole mise en œuvre,

### **Axe 4 : Accompagner les politiques de cohésion sociale portées par la Métropole et l'Etat**

- Participer pleinement aux opérations de rénovation urbaine,
- Soutenir la politique et l'équilibre de peuplement à l'échelle des quartiers de la politique de la ville et de l'agglomération (CIA) en améliorant les outils d'aide à la décision et de pilotage de la CAL,
- Réinterroger les besoins en Gestion Urbaine et Sociale de Proximité autour notamment des questions de propreté, cadre de vie et tranquillité résidentielle,
- Prendre en compte la montée en puissance des problèmes de tranquillité résidentielle et de vivre ensemble (Conflits de voisinage, respect des règles collectives, ...),
- Mieux prendre en compte le phénomène d'isolement et de vieillissement de la population.

### **Axe 5 : Améliorer la qualité de service rendue à nos locataires**

- Traiter les thématiques prioritaires ressortant de l'enquête triennale de satisfaction de 2019,
- Mettre en place le concept d'agence virtuelle,
- Maîtriser l'évolution des charges locatives,
- Répondre à la diversité de la demande.

### **Axe 6 : Renforcer la cohésion et l'intelligence collective pour un Office plus efficient et à la qualité de vie au travail préservée**

## VI. LA STRATEGIE PATRIMONIALE

En cohérence avec les orientations et le plan d'actions du PLUi-HD de la Dijon Métropole, le nouveau NPNRU et le contrat ville, les orientations patrimoniales de l'office prévoient un niveau d'investissements structurants grâce en particulier au soutien de Dijon Métropole réaffirmé en mai 2019 à travers une **Convention d'Objectifs et de Moyens (COM) qui couvre la période 2019-2024, avec :**

- La poursuite du développement à un rythme de 150 logements par an.
- Le recentrage de l'activité sur le logement (vente des commerces) et sur le périmètre de la Métropole.
- La poursuite de l'activité PSLA et de la vente HLM.
- Un volume et une qualité d'éco-réhabilitations du parc existant préservés (300 à 350 logements par an).
- Un volet résidentialisation, sécurisation et requalification des abords.
- La création d'un programme de restructuration de grands logements en petits (10 par an) pour adapter l'offre existante à la demande en termes de typologies de logements pour tenir compte en particulier de la baisse de la taille moyenne des ménages (décohabitations, séparations, vieillissement démographique).
- La mise en œuvre des obligations réglementaires (amiante, électricité ...)
- Une politique de digitalisation de l'activité patrimoniale de l'office.

Cette convention d'objectifs et de moyens (COM) permet un accompagnement financier sur 6 ans de près de 23 M€.

**Le Plan Stratégique Patrimonial (PSP) de l'Office représente ainsi un investissement global de 300 M€ (hors budget maintenance courante) pour la période 2020-2028 :**

- **200 M€ d'opérations nouvelles**
- **100 M€ d'éco-réhabilitations**

## A. LA POLITIQUE DE DEVELOPPEMENT

---

### Etat des lieux :

Au cours de ces dernières années, la production neuve de Grand Dijon Habitat sur la métropole a été la suivante :

- 2015 : 303 logements (dont 38% VEFA)
- 2016 : 44 logements (dont 32% VEFA)
- 2017 : 194 logements (dont 10% VEFA)
- 2018 : 80 logements (dont 28% VEFA)
- 2019 : 201 logements (dont 34 % VEFA)
- 2020 : 240 logements (dont 55 % VEFA)

Soit donc une **moyenne annuelle de 177 logements**.

### Orientations :

Compte tenu d'une part de l'état de la demande sur la Métropole et des objectifs de développement prévus dans le PLUIHD, et d'autre part du Plan Stratégique Patrimoniale de l'Office, il est ainsi prévu de **construire 150 logements neufs par an** sur les 6 ans à venir.

Grand Dijon Habitat veillera au respect de la répartition par type de financement sur les bases suivantes :

- 30 % de PLAI au minimum
- 60 % de PLUS
- 10 % de PLS au maximum

### Engagements quantitatifs :

**Indicateur PP-1** : Nombre de logements locatifs, pour chaque mode de financement, donnant lieu à des dossiers de financements agréés par les services de l'Etat ou par les délégataires, dont une part en dehors des Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville et une part en dehors des opérations de renouvellement urbain à trois et six ans.

**Annexe 10** : Indicateur PP-1

### Réserves :

Cette répartition constitue un objectif. Elle pourra varier notamment en fonction des opportunités foncières et immobilières. Ces engagements seront respectés sous réserve :

- De l'accord des communes d'implantation,
- De la mobilisation des financements, emprunts et subventions auprès des différents partenaires (Etat, Collectivités, Action Logement...) et d'un maintien du régime fiscal des organismes HLM (TVA et TFPB).

## B. LA POLITIQUE D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE

---

### Déconstruction :

Une opération de déconstruction prévue sur la période de la CUS : L'immeuble Boutaric de 146 logements qui débutera à partir du second semestre 2022.

### Eco-réhabilitation des Bâtiments dans le cadre du Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) :

#### Etat des lieux :

Compte tenu de la structure et répartition géographique de son parc, Grand Dijon Habitat a priorisé les éco-réhabilitations en croisant les principaux critères suivants : Etiquettes énergétiques, état général des principaux composants, localisation en secteur ANRU, localisation en Quartier de la Politique de la Ville (QPV).

L'état 2022 du patrimoine en matière d'étiquette énergétique est précisé ci-après.

#### Orientations :

Poursuite de la transition énergétique du parc avec 300 logements éco-réhabilités par an en moyenne avec un objectif de performance énergétique BBC Rénovation.

Les réhabilitations les plus importantes en montant (en milliers d'euros) seront les suivantes :

ECOREHABILITATIONS 2022-2028	Nombre de logements	Montants TTC en M€	Projet ANRU	
ILOT F FONTAINE D'OUICHE	377	18	Projet ANRU	
ILOT G FONTAINE D'OUICHE	251	13		
ILOT B FONTAINE D'OUICHE	118	6		
LONGVIC BIEF DU MOULIN	236	8	Projet Hors ANRU	
TALANT ILOT 1	221	7		
LA FLEURIEE	210	4		
GRAY	40	1,7		
RAMEAU	30	0,9		
CHAMP LOUP	24	0,5		
LONGVIC RENTE	180	6		
TALANT ILOT 2	162	5		
MONTMUZARD	104	5		
CHAMPOLLION	96	5		
LONGVIC ROLLIN	60	3		
TALANT ILOT 3 LANGLET	37	1		
COMBE BELLEVUE	24	1		
<b>Total Ecoréhabilitations</b>	<b>2 170</b>	<b>85,1</b>		

### **Evolution de la classification énergétique du patrimoine :**

Etiquette ENERGIE	2021		2022		2027	
	Nbre logts	%	Nbre logts	%	Nbre logts	%
A =< 50	87	0.9 %	87	0.9 %	87	0.9 %
B 51 à 90	1 367	14.5 %	1 464	15.5 %	3 189	33.8 %
C 91 à 150	3 437	36.5 %	3 437	36.5 %	3 000	31.8 %
D 151 à 230	3 445	36.6 %	3 545	37.6 %	2 464	26.2 %
E 231 à 330	652	6.9 %	520	5.5 %	365	3.9 %
F 331 à 450	196	2.1 %	139	1.5 %	88*	0.9%
G > 450	238	2.5 %	230	2.4 %	229*	2.4 %
	9 422		9 422		9422	

\* Etudes en cours pour supprimer au maximum les étiquettes G et F d'ici fin 2027

### **Engagements quantitatifs :**

**Indicateurs PP-2 :** Nombre de logements disposant après rénovation d'une étiquette A à E, parmi le parc de logements de classe énergétique F, G par année.

**Indicateur PP-3 :** Nombre de logements réhabilités, appartenant à une opération de réhabilitation éligible à un prêt de la Caisse des dépôts et consignations, parmi le parc total de logements, par année.

**Annexe 10 :** Indicateur PP-2 et 3

### **Réserves :**

Ces éléments sont établis compte tenu des éléments connus mi 2022 concernant les coûts des travaux, l'ensemble des financements publics et des réglementations techniques actuelles.

### **Accessibilité des logements, prise en compte du vieillissement et adaptation des logements à la perte d'autonomie :**

#### **Etat des lieux :**

Au regard de l'évolution démographique de la société Grand Dijon Habitat est soucieux de développer une action d'adaptation des logements occupés par les personnes âgées, dépendantes ou à mobilité réduite lorsque cela est techniquement possible.

Ainsi depuis 2011, Grand Dijon Habitat connaît une croissance constante du nombre de demandes de travaux d'adaptation de logement et reçoit environ une soixantaine de demandes par an dont 65% sont acceptées car éligibles. Parmi ces réponses favorables, les travaux sont effectivement réalisés pour près de 70% des dossiers.

Ainsi en 10 ans, 325 logements ont fait l'objet de travaux d'adaptation portant sur l'essentiel des salles de bain. Le budget consacré à ces travaux d'adaptation a été de 1,5 M€ sur la période écoulée.

Le maintien des personnes âgées à domicile étant une priorité amplifiée par les pouvoirs publics ces dernières années et un choix privilégié des personnes, l'entrée dans un établissement spécialisé se fait de plus en plus tard. Dans ce cadre la question de l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite doit toujours se poser pour le logement mais aussi pour les parties communes, les abords, les cheminements publics, les transports et les services publics comme commerciaux.

Compte tenu de ces éléments, Grand Dijon Habitat a fait le choix début 2018 de structurer sa politique senior autour de la méthode proposée par le label Habitat Senior Service (HSS).

L'objectif des engagements du label HSS est de permettre au locataire senior de bien vivre à domicile, c'est à dire :

- Etre dans un logement accessible (parties communes et abords sans obstacle et sans danger),
- Etre dans un logement adapté aux besoins de la personne (le logement est sécurisant et confortable),
- Avoir une bonne qualité d'usage des équipements (en lien direct avec la qualité de mise en œuvre des engagements),
- Avoir une relation individualisée avec le bailleur (ce dernier propose des services et un accompagnement personnalisé),
- Bénéficier d'une mise en réseau des acteurs autour de soi (pour être aidé dans son quotidien et sa socialisation)

En 2018 un diagnostic HSS (patrimoine et quartier) a été réalisé puis différents groupes de travail ont été menés en 2019 pour identifier les immeubles et logements à traiter en priorité pour qu'ils répondent aux attendus du label HSS.

Dans ce cadre, une cinquantaine d'immeubles et 250 logements ont été identifiés comme pouvant être labélisés après réalisation de travaux estimés à 1 M€. Une première tranche de 30 logements a ainsi été réalisée avant que la crise sanitaire ne vienne mettre un coup d'arrêt à cette dynamique.

### **Orientations :**

Pour tenir compte du vieillissement des locataires de son parc, l'adaptation à la fois des logements, mais aussi des parties communes, pour permettre un meilleur confort de vie des seniors à domicile va donc se poursuivre dans le cadre de la méthode HSS initiée en 2018.

Concrètement Grand Dijon Habitat va ainsi poursuivre :

- Sa politique de transformation des logements et notamment des salles de bains pour permettre le maintien à domicile de ses locataires dans de bonnes conditions (60 à 70 unités par an),
- La transformation des parties communes et des logements des immeubles repérés comme étant prioritaires dans le cadre de la démarche HSS,
- La réalisation de résidences seniors en fonction des opportunités.

Enfin, dans les cas où le logement ne correspond plus aux contraintes de santé du locataire, étage élevé sans ascenseur, typologie trop grande, ou autre, une solution de mutation sera travaillée avec la personne et/ou la famille. Des partenariats particuliers sont mis en place pour permettre l'accompagnement des personnes, comme avec les CCAS, ou le service social de l'Hôpital.

Cet accompagnement au cas par cas est alors assuré par la Mission Intervention Sociale et le Chargé de Mutation de Grand Dijon Habitat.

### **Engagements quantitatifs :**

**Indicateurs SR-1 :** Nombre de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, parmi le parc total de logements, par année.

Cet indicateur SR-1 tient compte de l'ensemble des logements desservis par un ascenseur, ou situés en rez-de-chaussée. Ils ne sont cependant pas forcément adaptés au handicap.

**Annexe 10 :** Indicateur SR-1

### **Réserves :**

**Ces éléments sont établis compte tenu des éléments connus à date concernant les financements et les réglementations techniques actuelles.**

## C. LA POLITIQUE DE VENTE SOCIALE

---

### Etat des lieux :

GRAND DIJON HABITAT a procédé aux premières ventes HLM à partir de 2008 uniquement sur un secteur pavillonnaire de la commune de DIJON. Un service Ventes a été mis en place en 2013 pour développer les axes suivants :

- Contribuer à la mixité sociale des territoires
- Favoriser le parcours résidentiel des ménages aux revenus modestes
- Assurer de nouveaux produits pour soutenir le financement des nouvelles constructions

Des études de faisabilité technico-financières, associées à une connaissance particulière du marché de l'immobilier local du service Ventes, permettent la définition du plan de vente qui est ensuite mise en œuvre en interne.

Depuis sa création en 2013, le service Ventes a organisé la commercialisation d'une dizaine d'ensembles immobiliers représentant à ce jour 373 logements tous implantés sur le territoire de DIJON METROPOLE.

Fin 2021, 167 logements ont été vendus en lots, ce qui correspond sur cette période à une moyenne de 19 logements par an (hors ventes en bloc).

Ces ventes sont réalisées selon la réglementation en vigueur définie par le Code de la Construction et de l'Habitation. GRAND DIJON HABITAT accorde une importance particulière à l'accompagnement des acquéreurs en exerçant une véritable mission de conseil technique et financier avec le soutien d'un partenaire bancaire.

Tous les ensembles immobiliers retenus au plan de ventes sont analysés au préalable avec pour objectif principal de dégager des marges suffisantes pour réinvestir et limiter les risques de travaux après passage en copropriété, laquelle est ensuite gérée par des professionnels du syndic de copropriété.

Fin 2021, GRAND DIJON HABITAT peut dresser le constat suivant :

### Nature des logements inscrits au plan de vente

Logements collectifs mis en vente	246 soit 66 %
Logements individuels mis en vente	127 soit 34 %
<b>Total logements mis en vente</b>	<b>373</b>
Collectifs vendus	110 soit 65,9 %
Individuels vendus	57 soit 34,1 %
<b>Total logements vendus</b>	<b>167</b>

### Typologies des logements inscrits au plan de vente

T2	20 %
T3	35 %
T4	23 %
T5	22 %

### Profils des acquéreurs personnes physiques

Logements vendus aux occupants	20 %
Logements vacants vendus aux locataires GRAND DIJON HABITAT	32 %
Logements vacants vendus aux locataires HLM autres que GRAND DIJON HABITAT	14 %
Logements vacants vendus à des tiers	34 %

L'activité vente sociale en lots répond bien aux objectifs du bailleur social que nous sommes en favorisant un type d'accession à la propriété qui serait impossible par ailleurs.

En complément de ce champ d'intervention, et en réaction aux impacts de la loi de finances 2018 liés à la mise en place de la RLS, GRAND DIJON HABITAT s'est engagé dans la vente en bloc. Dans ces conditions, 30 logements ont été cédés à l'Opérateur National des Ventes fin 2021, charge à cet organisme de mettre en application les modalités de vente en lots conformément aux règles définies par le Code de la Construction et de l'Habitation.

GRAND DIJON HABITAT continue de gérer pour le compte de cet organisme les parties privatives non vendues en lots, au travers un mandat de gestion définissant le rôle de chacun.

Comme pour les ventes HLM en lots directement gérées par GRAND DIJON HABITAT, les locataires en place conservent un droit au maintien dans les lieux.

### **Orientations :**

Pour les années à venir Grand Dijon Habitat va poursuivre sa politique de vente autour des orientations suivantes :

- Favoriser l'accession sociale pour les ménages aux revenus modestes avec des tarifs adaptés,
- Poursuivre le rôle de conseil envers les acquéreurs souvent primo-accédants,
- Intégrer de nouveaux logements au plan de vente en anticipant sur les normes énergétiques à respecter,
- Concrétiser de nouvelles ventes en bloc à l'Opérateur National des Ventes avec une gestion des biens vendus,
- Travailler avec DIJON METROPOLE les études de faisabilité à venir pour élargir le plan de vente.

Immeubles intégrés au plan de ventes HLM :

- Bourroches / quartier Laurrain = rue du Morey Saint Denis, Rue du Trémolois, Rue du Nuits Saint Georges à DIJON
- Marcs d'Or = 47 à 53 rue du Tire Pesseau à DIJON
- Kennedy = 1 rue du Petit Bernard à DIJON
- Lucien Hérard = 2 et Allée Lucien Hérard à DIJON
- Nobel = 35 rue Castelnau à DIJON
- Les Rosières = rue de Bretagne à CHEVIGNY SAINT SAUVEUR
- 3/5 Lazare Carnot = 3 et 5 rue Lazare Carnot à CHEVIGNY SAINT SAUVEUR
- 1 Lazare Carnot = 1 rue Lazare Carnot à CHEVIGNY SAINT SAUVEUR
- Marie de Bourgogne = 19 à 25 rue Marie de Bourgogne à CHEVIGNY SAINT SAUVEUR
- Liberté = rue de Longvic et des droits de l'homme et du citoyen à CHENOVE
- Rue d'Auxonne = 102, 120 et 160 rue d'Auxonne à DIJON
- Rue Condorcet = 65 rue Condorcet à DIJON
- Rue Berbisey = 126 rue Berbisey à DIJON

**Annexe 13** : Plan de vente (autorisations de vente et délibérations)

Ventes en bloc à venir sur la période :

- Orangerie = 17 à 25 avenue de Cromois à QUETIGNY
- Mansart = 16, 18 et 20 Boulevard Mansart à DIJON

Engagements quantitatifs :

**Indicateurs PP-4 = Mise en vente globale en intégrant les ventes en bloc de 3 à 6 ans :**

- 206 (ventes en lots en cours)
  - 140 (ventes en lots à venir)
  - 100 (ventes en bloc à venir)
- = 446 logts, soit environ 4,4% du patrimoine actuel

**Annexe 10** : Indicateur PP-4

Données chiffrées en accompagnement de l'indicateur PP-4 = Sur la base des standards actuels

Mise en vente à venir = 492 logts (sur les 6 prochaines années) :

- Dont 140 ventes en lots avec 80 ventes pour des locataires HLM
- Dont 100 ventes en bloc à une personne morale de droit privé

Soit une moyenne d'environ 40 ventes par an, tous types de cession confondus.

## VII. LA POLITIQUE DE GESTION SOCIALE

### **Etat des lieux :**

Les statistiques ci-dessous sont issues de l'enquête OPS 2020 et du bilan 2021 de la CALEOL :

Caractéristiques des ménages		OPS 2020		Emménagés récents 2020 (< 2 ans)		Attributions 2021
		Parc global	Dont QPV	Parc global	Dont QPV	
Composition familiale	Personnes seules	43%	44%	37%	39%	40%
	Familles monoparent.	20%	17%	26%	22%	29%
	Couples sans enfant	12%	14%	8%	8%	9%
	Couples avec enfant	22%	24%	26%	29%	18%
	Dont familles nombreuses 3 enfants et plus (couples + monopar.)	12%	15%	14%	19%	Non disponible
	Autres (coloc/associations)	2%	2%	2%	2%	3%
Age	< 30 ans	7%	5%	22%	17%	31%
	30 à 60 ans	54%	50%	66%	71%	58%
	> 60 ans	39%	45%	12%	11%	11%
Ressources	< 60 % plafond Plus	64%	74%	73%	83%	79%
	60 à 100 % plafond Plus	28%	21%	23%	14%	19%
	> 100 % plafond Plus	8%	4%	4%	2%	2%
	Bénéficiaires aide au logement	56%	61%	50%	73%	52%
	SLS nombre de loc.	153	0	153	0	153

L'Office reste fidèle à sa vocation sociale d'accueil des plus modestes. L'appauvrissement des emménagés 2021 s'explique notamment par l'absence de livraisons de logements neufs durant l'exercice, l'attractivité de la production neuve permettant en effet d'attirer classiquement une clientèle plus aisée.

L'application du dispositif de contemporanéisation du calcul des aides personnelles au logement à compter de janvier 2021 a eu pour effet de baisser le nombre de locataires bénéficiaires.

En conformité avec les évolutions sociétales constatées depuis quelques années, on note la prédominance des personnes seules et des familles monoparentales avec les attributions récentes, et particulièrement l'arrivée significative d'une population jeune en 2021.

Il convient de souligner les revenus plus faibles constatés sur les QPV par rapport à la moyenne du parc compte tenu notamment de la localisation des logements aux loyers les plus abordables sur ces secteurs.

### **Etat du peuplement : publics prioritaires et mixité sociale**

En 2021, 364 attributions sur un total de 977, ont relevé du contingent préfectoral destiné aux publics prioritaires définis dans le CCH et les accords locaux, soit un objectif atteint à 89 % des obligations réglementaires.

Un rééquilibrage de la politique de peuplement a été opéré à partir de 2020 en fixant la part d'attribution à des publics prioritaires au strict niveau de l'objectif fixé par l'Etat qui a été pendant plusieurs années largement dépassé. Cette inflexion visait à favoriser la mixité sociale sur certains ensemble immobiliers.

Au regard de la loi Egalité et Citoyenneté qui a initié de nouvelles dispositions en matière d'attribution de logement pour favoriser les équilibres territoriaux, les résultats de Grand Dijon Habitat en 2021 sont les suivants :

- Attributions suivies d'une entrée dans les lieux effective hors QPV en faveur de demandeurs du 1<sup>er</sup> quartile (sous un seuil mensuel de ressources de 713 euros) : Objectif atteint à 17 % (taux moyen tous bailleurs locaux confondus : 13,84%). Ce chiffre est en augmentation chaque année depuis la loi de 2017 pour se rapprocher progressivement de l'objectif réglementaire de 25 %.
- Décisions d'attribution en QPV suivies d'une proposition de logement en faveur de demandeurs relevant des quartiles 2, 3 et 4 : 65 %. Grand Dijon Habitat dépasse l'objectif réglementaire fixé à 50 %.

Les autres types de réservations sont facteurs de mixité par un apport de demandeurs dans une situation économique plus aisée en situation d'emploi. Le nombre de logements réservés s'établit ainsi en 2021 :

- Action Logement : 916 logements (9 % du parc)
- Fonctionnaires Etat (Contingent Préfectoral) : 339 logements (3,4 % du parc)
- Dijon Métropole : 255 logements (2,5 % du parc)

Il s'agit d'une gestion en stock qui passera au 1<sup>er</sup> janvier 2023 à une gestion en flux. Des conventions sont en cours d'élaboration avec chaque opérateur concerné.

Les mutations internes, au nombre de 165 en 2021, ont représenté 16,8 % des attributions annuelles, soit une proportion qui a augmenté de 3 % entre 2020 et 2021 en raison des relogements opérés dans le cadre de la prochaine déconstruction de l'immeuble Boutaric aux Grésilles.

Cette mobilité interne d'un niveau soutenu, outre les relogements pour démolition, permet de répondre principalement au vieillissement et au handicap, à l'évolution de la composition familiale et de résoudre les difficultés budgétaires.

Le nombre des demandes de mutation prioritaires a réduit progressivement depuis la désignation en 2017 au sein de l'équipe commerciale d'un chargé de mutation, qui centralise et coordonne l'activité des changements de logement internes. Le stock de demandes de mutation reste cependant élevé avec 17 % des locataires en place qui ont émis le souhait de muter.

Avec une localisation du patrimoine à hauteur de 40 % en QPV, le motif du changement d'environnement devient peu à peu prépondérant avec la montée des problèmes de tranquillité publique et des troubles de voisinage.

### **Orientations et perspectives :**

Les orientations de la politique de gestion sociale gravitent autour de six axes :

- Une politique d'attribution qui réponde aux obligations règlementaires,
- Une politique d'attribution davantage tournée vers la mixité sociale sur l'ensemble du patrimoine, réaffirmée dans le dernier règlement de la CALEOL validé en décembre 2021.
- Un équilibre de peuplement mieux maîtrisé avec le passage à la gestion en flux des logements réservés à compter de 2023.
- Une prévention des impayés renforcée en amont des attributions par une évaluation socio-économique approfondie des candidatures présentées en CALEOL.
- L'optimisation de la qualité du service rendu aux clients.
- Renforcement de la Mission d'Intervention Sociale avec un deuxième emploi de travailleur social

### **Engagements quantitatifs :**

**Indicateur PS-1 :** Nombre d'attributions de logements, suivies de baux signés, réalisées en application des vingtième et vingt-deuxième alinéa de l'article L. 441-1, parmi le nombre total des attributions hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, par année.

**Indicateur PS-2 :** Nombre d'attributions de logements aux ménages relevant d'une catégorie de personnes prioritaires, en application de l'article L. 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation déclinés par le plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) et/ou les orientations en matière d'attribution des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale, dont une part doit être réalisée hors quartiers prioritaires de la Politique de la ville, parmi le nombre total des attributions, par année.

**Annexe 10** : Indicateur PS-1 et 2

## VIII. LA POLITIQUE DE QUALITE DE SERVICE

### **Etat des lieux :**

Grand Dijon Habitat évalue et réinterroge régulièrement sa politique de qualité de service au travers de deux approches complémentaires :

- L'enquête triennale de satisfaction des locataires
- Les enquêtes au fil de l'eau en fonction des sujets

Depuis 2016, Grand Dijon Habitat complète l'approche classique de l'enquête triennale par des enquêtes de satisfaction par mail et SMS sur certains sujets (Satisfaction à la suite d'interventions de prestataires..).

### **Zoom sur l'Enquête de satisfaction des locataires réalisée en 2019 :**

En cohérence avec le contexte sociétal rappelé dans la partie de présentation des orientations stratégiques de l'Office, il ressort les principaux éléments suivants de l'enquête réalisée en 2019.

Sur les 12 thèmes enquêtés, quatre ressortent avec une note de satisfaction comprise entre 7 et 10 sur 10 :

- L'information et la communication
- L'accueil lors des contacts
- L'emménagement des locataires récents
- Les interventions dans le logement

En complément, trois thèmes ont une note comprise entre 6 et 7 sur 10, et cinq ont une note inférieure à 6. Ce sont donc ces thèmes sur lesquels Grand Dijon Habitat doit améliorer son service.

Les résultats de cette enquête permettent de dégager les priorités suivantes en matière d'amélioration de la qualité de service pour la période « 2020-2023 » :

**Priorité 1 : Thèmes dont la note de satisfaction est inférieure à 6 sur 10 et ne s'améliore pas par rapport à la dernière enquête :**

- La qualité de vie dans les quartiers
- La propreté des espaces extérieurs
- La propreté des parties communes

Les enquêtes thématiques « ménage » réalisées ces deux dernières années montrent que l'augmentation de l'insatisfaction est due selon 65% des locataires au non-respect des parties communes par certains locataires et à des dégradations volontaires lors l'occupation illicite et récurrente de

certaines d'entre elles.

**Priorité 2 : Thèmes dont la note de satisfaction est inférieure à 6 sur 10 mais s'améliore notablement par rapport à la dernière enquête :**

- Les interventions dans les parties communes ou espaces extérieurs
- Le traitement des DIT dans les logements

**Priorité 3 : Thèmes dont la note de satisfaction est comprise entre 6 et 7 :**

- Le fonctionnement des équipements collectifs et interventions dans les ascenseurs
- Le fonctionnement des équipements du logement
- Le traitement des autres demandes

**Orientations :**

**Améliorer la prise en compte des problématiques de tranquillité résidentielle avec :**

- Le renforcement de la mission Développement Social Urbain (Passage à 2 ETP),
- Le renforcement de la mobilisation de sociétés de surveillance sur les sites sensibles,
- L'amplification du recours à l'association Médiation Prévention Dijon Métropole pour le traitement notamment des conflits de voisinage,
- La signature d'une convention de partenariat avec la DDSP, la Justice et les collectivités concernées par les problématiques de tranquillité publique.

**Améliorer la propreté des parties communes intérieures et extérieures :**

- Mise en place d'un nouveau marché de nettoyage
- Amplification des contrôles qualité sur site
- Poursuite d'enquêtes de satisfaction ciblées

### **Améliorer la relation client :**

- Poursuite de la mise en place de l'accueil sur rendez vous
- Amplification de la mise en place de rendez-vous à domicile
- Poursuite de la politique d'appels sortants en cas de retours négatifs de locataires en réponse aux courriels et SMS d'évaluation de la satisfaction après l'intervention de prestataires,
- Renfort de 3 ETP de Chargé de proximité répartis dans les 3 agences comptant des QPV (Champollion, Lac, Sud),
- Mise en place d'une agence virtuelle accessible 24 h / 24 h

### **Engagements quantitatifs :**

**Indicateur G1 :** Coût de gestion par logement, hors dépenses de maintenance et cotisations mentionnées aux articles L. 452-4, L.452-4-1 et L. 342-21, par année.

Les coûts de gestion d'un office, également appelés frais de fonctionnement dans le DIS, se composent de deux grandes catégories de dépenses :

- 1) Les frais de personnel hors régie et non récupérables. Ils représentent les deux tiers des coûts de gestion.
- 2) Les frais de gestion (Comptes d'achats non récupérables, Autres charges courantes non récupérables et les impôts et taxes hors Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties). Ils représentent un tiers des coûts de gestion d'un office.

**Annexe 10 :** Indicateur G1

## **IX. LA POLITIQUE DE GRAND DIJON HABITAT EN MATIERE DE MODULATION DES LOYER ET DU SURLOYER**

### **Modulation des loyers :**

GRAND DIJON HABITAT n'a pas opté pour la faculté de moduler les loyers à l'issue des lois LEC et ELAN. L'Office dispose en effet d'une offre variée hors QPV pour favoriser la mixité sociale, tant parmi les produits PLAI que parmi des programmes diffus présentant des niveaux de loyers équivalents.

Dans le cadre d'actions de lutte contre la vacance, des logements qui viendraient à présenter un certain déficit d'attractivité ou dont le tarif de relocation est manifestement surévalué au regard du marché locatif, l'Office s'est doté de possibilités ponctuelles de minoration de loyer. Ces mesures restent cependant sans majoration à masse constante sur d'autres logements. Trois délibérations permanentes permettent ainsi :

- la réduction des loyers dans la limite de 20 % pour des logements ILM situés à Fontaine d'Ouche et Longvic (délibération du CA du 4/06/1999)
- la réduction de loyers de logements présentant des inconvénients techniques et/ou financiers majeurs pour leur relocation, dans la limite de 10 % (délibération du 28/10/2005)
- la réduction des loyers du programme PLS Buffon à Fontaine d'Ouche dans la limite de 20 % (délibération du 30/04/2021).

D'autres décisions du Conseil d'Administration plus ponctuelles peuvent aussi intervenir, comme pratiqué de 2016 à 2018 pour l'ensemble immobilier de la rue du Tire-Pesseau en frange de Fontaine d'Ouche avec la possibilité d'une minoration dans la limite de 20 % pour les logements T4 et T5 dans l'attente de la réhabilitation sur ce site.

Le recours à la minoration de loyer reste très marginal.

### **Surloyer :**

Seuls 1,5 % des locataires de l'Office sont assujettis à la facturation d'un Supplément de Loyer de Solidarité (SLS). Aucun d'entre eux n'est concerné par la perte du droit au maintien dans les lieux avec un dépassement de plus de 200 % des plafonds réglementaires. La procédure de déchéance du droit au maintien dans les lieux n'a donc jusqu'alors pas été pratiquée au sein de l'Office.

Au regard du nombre important de locataires très modestes logés par GRAND DIJON HABITAT, les deux tiers disposent de ressources inférieures au plafond PLAI, les locataires assujettis au SLS contribuent à une certaine mixité sociale.

Lors du lancement commercial d'opérations PSLA, les locataires disposant de ressources suffisantes pour accéder à la propriété sont identifiés et démarchés pour leur proposer un bien en accession. Une démarche sera aussi opérée à l'avenir dans le cadre de la vente HLM.

**Annexe 16 :** Bilan enquête SLS 2021

## X. LA POLITIQUE DE GRAND DIJON HABITAT EN MATIERE DE STRUCTURES COLLECTIVES

### **Etat des lieux :**

Au 31 décembre 2021, Grand Dijon Habitat est propriétaire de 12 établissements qui relèvent des articles L633-1 et R 351-55 du Code de la construction et de l'habitation.

Ces différents ensembles immobiliers totalisent 522 équivalents logements. Il s'agit de logements-foyers pour des jeunes, pour des personnes âgées et pour des publics spécifiques. Ces 12 établissements ne sont pas gérés par Grand Dijon Habitat qui en a confié la gestion à des tiers.

### **Orientations :**

Grand Dijon Habitat s'engage à étudier l'ensemble des projets présentés par les gestionnaires et à demander les financements des opérations pertinentes qui s'inscrivent dans le cadre des politiques de l'Etat, pour les publics seniors ou à mobilité réduite notamment, et pour répondre aux besoins des gestionnaires qui viendraient à le solliciter.

### **Engagements quantitatifs :**

**Indicateur PP-LF-1 :** Nombre de logements équivalents donnant lieu à des dossiers de financement agréés par les services de l'Etat ou par les délégataires, à trois et six ans.

**Indicateur PP-LF-1 bis :** Nombre de logements équivalents mis en service, à trois et six ans.

**Annexe 11 :** Indicateur PP-LF-1 et 1 bis

## **XI. LA POLITIQUE DE GRAND DIJON EN MATIERE D'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE**

### **Etat des lieux :**

Afin d'accompagner la politique volontariste de sa collectivité de rattachement en matière d'accession sociale à la propriété, GRAND DIJON HABITAT a décidé de construire son premier programme avec le dispositif PSLA en 2015.

Une seconde résidence collective de catégorie PSLA décidée par le Conseil d'Administration en 2016 a permis à GRAND DIJON HABITAT de livrer au total 34 logements (11 T2 et 23 T3) sur la commune de DIJON entre 2017 et 2018.

La livraison d'un troisième programme de 32 logements en PSLA (5T2, 21 T3 et 6 T4) en 2022 sur la commune de DIJON démontre ainsi les intentions de GRAND DIJON HABITAT dans ce domaine.

Par ce type de commercialisation et d'engagement, GRAND DIJON HABITAT permet à des ménages aux revenus modestes avec une stabilité de situation professionnelle, de pouvoir acquérir un bien dans le neuf à des prix raisonnables inférieurs aux prix du marché, de fixer ainsi sur la ville-centre du bassin d'emploi dijonnais, des familles principalement jeunes et primo-accédantes.

GRAND DIJON HABITAT a mis en place une organisation avec une commercialisation interne pour la mise en œuvre de ces ventes. L'Office assure un accompagnement renforcé auprès des clients, allant du premier contact commercial à la signature du transfert de propriété chez le notaire.

Ce dispositif composé d'une première période locative avant la levée d'option d'achat est particulièrement sécurisant pour le client qui dispose aussi d'une double garantie de rachat et de relogement.

### **Orientations :**

Les ambitions de production de PSLA par la collectivité sur le territoire de DIJON METROPOLE pour la période 2022-2027 amène à avoir un objectif de production de 20 logements par an pour Grand Dijon Habitat. **La réalisation de cet objectif dépendra toutefois des opportunités foncières rendues difficiles dans le contexte actuel.**

### **Engagements quantitatifs :**

#### **Indicateur PP-ACC-1 =**

- 100% des logements produits en PSLA, agréés en PSLA pour la période de 3 à 6 ans à venir
- 0 % des logements agréés en PSLA transformés en logements locatifs sociaux
- 100 % des logements agréés en PSLA commercialisés en PSLA

**Indicateur PS-ACC-1 =** 100 % des contrats signés par an respectant les plafonds de revenus PSLA

**Annexe 12** : Indicateur PP-ACC-1 et PS-ACC-1



# ANNEXES

# SOMMAIRE

ANNEXE 1	3
ANNEXE 2	16
ANNEXE 3	25
ANNEXE 4	28
ANNEXE 5	37
ANNEXE 5 bis	43
ANNEXE 6	78
ANNEXE 7	95
ANNEXE 6	99
ANNEXE 8	102
ANNEXE 9	112
ANNEXE 10	124
ANNEXE 11	137
ANNEXE 12	142
ANNEXE 13	146
ANNEXE 14	148
ANNEXE 15	150
ANNEXE 16	157

# ANNEXE 1



**EXTRAIT DU PROCES VERBAL  
SEANCE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION  
DU 13 DECEMBRE 2019**

**Présents :** Mme AKPINAR-ISTIQUAM – Mme MASLOUHI – M. CHATEAU – Mme TONOT – Mme COLOMBET – M. BORDAT – Mme BLAYA – Mme REMOND – M. JUNCHAT – Mme TELLEZ – M. BOURGOIS – M. MOREAU – M. GROSPRETRE – M. JASPART – M. DEREPAIS – M. BOUHELIER.

**Excusés :** Mme POPARD – M. PRIBETICH- M. FALCONNET – Mme DIEMUNSCH – Mme KESKIC – M. COUTURIER.

**Président de la séance :** Monsieur Hamid EL HASSOUNI, Président de GRAND DIJON HABITAT.

**Secrétaire de la séance :** Monsieur Jean-François MACAIGNE, Directeur Général de GRAND DIJON HABITAT.

**Assistent à la séance à titre consultatif :** Mme MORISOT, secrétaire du CSE – Mme ROUSSEAU, représentant M. le Directeur Départemental des Territoires et M. le Préfet de la région Bourgogne Franche- Comté et de la Côte d'Or, absent.

---

**ACTUALISATION DE LA STRATÉGIE PATRIMONIALE ET DE LA PROSPECTIVE FINANCIÈRE**

Le Plan Stratégique Patrimonial (PSP) est la feuille de route de GRAND DIJON HABITAT. L'organisme définit à moyen terme ce qu'il va construire et réhabiliter, quel niveau de maintenance il entend assurer, le tout dans un cadre financier maîtrisé.

Le PSP, c'est le meilleur compromis acceptable entre le souhaitable et le possible.



### 1) Rappel des caractéristiques patrimoniales :

Le parc de GRAND DIJON HABITAT est composé pour l'essentiel de logements locatifs sociaux : **10 359** logements locatifs ou équivalences logements dont **9 829** logements familiaux situés en intégralité sur le territoire métropolitain et à 74 % sur Dijon.

GRAND DIJON HABITAT est ainsi le premier bailleur social de la métropole dijonnaise (38 % des 27 145 logements).

41 % du parc se trouvent situés en Quartiers prioritaires Politiques de la Ville (QPV)

### 2) Pourquoi réviser le PSP ?

Le 24 juin 2016, le Conseil d'Administration a défini un Plan Stratégique Patrimonial (PSP) pour la période 2015 – 2025 avec pour principaux objectifs :

- Une amplification en volume et qualité du programme d'éco-réhabilitations pour répondre aux attentes de nos locataires
- Poursuivre le développement à un rythme minimum de 150 logements par an pour répondre aux besoins des habitants de la métropole

Pour mettre en œuvre ce PSP, le Conseil d'Administration a également décidé de renégocier la dette avec la CDC, permettant ainsi de dégager plus de 10 M€.

Toutefois, depuis 2018, les impacts des lois de finances successives et de la loi ELAN pèsent sur les budgets des bailleurs sociaux ce, malgré l'accord intervenu en 2019 entre le mouvement HLM et l'État (clause de revoyure 2020-2022) qui limite pendant 3 ans quelque peu les effets de la loi de finances 2018.

Compte tenu des nouvelles contraintes financières imposées par les pouvoirs publics (RLS, hausse de la TVA ...), il convient donc de réexaminer le PSP de GRAND DIJON HABITAT.

### 3) Les enjeux du PSP :

Le PSP est élaboré avec le souci de préserver le plus que possible les enjeux suivants :

- Accompagner les politiques de la collectivité de rattachement.
- Renforcer et optimiser l'attractivité du patrimoine.
- Réduire les charges de nos locataires aux ressources de plus en plus modestes.



- Soutenir la politique et l'équilibre de peuplement.
- Répondre à la diversité de la demande.

#### 4) Les orientations patrimoniales :

En cohérence avec les orientations et le plan d'actions du PLUi-HD de la Dijon Métropole, le nouveau NPNRU et le contrat ville, les orientations patrimoniales de l'office prévoit un niveau d'investissements structurants grâce en particulier au soutien de Dijon Métropole réaffirmé en mai 2019 à travers une convention d'objectifs et de moyens qui couvre la période 2019-2024, avec :

- La **poursuite du développement** à un rythme minimum de 150 logements par an.
- le **recentrage de l'activité sur le logement** (vente des commerces) et sur le **périmètre de la Métropole** (vente des logements hors périmètre).
- La **poursuite de l'activité PSLA** et de la **vente HLM**.
- Un **volume et une qualité d'éco-réhabilitations du parc existant préservés**.
- Un **volet résidentialisation, sécurisation et requalification des abords**.
- La **création d'un programme de restructuration de grands logements en petits**. (10 par an) pour adapter l'offre existante à la demande en terme de typologies de logements pour tenir compte en particulier de la baisse de la taille moyenne des ménages (décohabitations, séparations, vieillissement démographique).
- La **mise en œuvre des obligations réglementaires** (amiante, électricité ...)
- Une **politique de digitalisation de l'activité de l'office**.

Cette convention d'objectifs et de moyens (COM) permettra un accompagnement financier sur 6 ans de près de 23 M€.

Le PSP actualisé représenterait ainsi un investissement global de 300 M€ (hors budget maintenance courante) pour la période 2020-2028 :

- 200 M€ d'opérations nouvelles
- 100 M€ d'éco-réhabilitations



Un zoom en particulier sur les éco-réhabilitations 2020-2024 permet de mieux appréhender les investissements structurants réalisés sur le patrimoine existant :

ECOREHABILITATIONS 2020-2024	Nombre de logements	Montants TTC en M€
LOT F FONTAINE D'OUICHE	377	18
LOT G FONTAINE D'OUICHE	251	13
LONGVIC BIEF DU MOULIN	236	8
TALANT ILOT 1	221	7
LA FLEURIEE	210	4
LONGVIC RENTE	180	6
TALANT ILOT 2	162	5
ILOT B FONTAINE D'OUICHE	118	6
MONTMUZARD	104	5
CHAMPOLLION	96	5
LONGVIC ROLLIN	90	3
TALANT ILOT 3 LANGLET	37	1
COMBE BELLEVUE	24	1
<b>S/T 2020-2024</b>	<b>2106</b>	<b>80</b>
ECOREHABILITATIONS 2025-2028		
150 logements par an	600	20
<b>TOTAL ECOREHABILITATIONS 2020-2028</b>	<b>2706</b>	<b>100</b>

#### 5) Prospective financière : 2019 – 2028

Les décisions prises par les pouvoirs publics depuis 2018 pèsent sur les budgets des bailleurs sociaux. Pour Grand Dijon Habitat, l'impact sur son exploitation se traduit par une diminution des recettes de 2 M€ par an en 2018, 2019 et de 3,2 M€ par an (7% des loyers) de 2020 à 2022 malgré la clause de revoiyure.



Grand Dijon Habitat s'est donc attaché depuis 2 ans à retravailler sa stratégie financière pour se redonner des marges de manoeuvre et pouvoir mettre en oeuvre un nouveau PSP :

- rechercher des économies supplémentaires en optimisant le plus que possible ses dépenses (frais de personnel, marchés de service, plan pluriannuel d'entretien plus étalé dans le temps ...)
- optimiser les recettes en consolidant en particuliers à long terme les performances atteintes en matière d'impayés et de vacance, en augmentant les ventes de logements existants passant progressivement de 20 à 40 logements vendus par an
- contractualiser avec Dijon Métropole une convention pluriannuelle 2019-2024 d'objectifs et de moyens
- atténuer l'effet des annuités par la contractualisation d'emprunts PHBB2 et la mobilisation des emprunts à la mise en service en favorisant le préfinancement par recours à des lignes de trésorerie

La prospective financière 2019 – 2028 présentée au Conseil d'Administration est élaborée à partir des hypothèses économiques suivantes :

- **Année de référence : 2018**

Le prévisionnel est réalisé avec pour point de départ l'année 2018 (comptes DIS 2018), pour l'année 2019 sont prises en compte les dotations budgétaires 2019 éventuellement recalées en fonction des données connues à fin octobre : TFPB, CGLLS, annuités, mises en service, dépenses de remises en état des logements.

- **Les principales hypothèses retenues dans les prévisions (Visial)**

- Indices et taux

Les indices et taux retenus sont ceux de la note du 17/04/2019 produite par la CGLLS et appliqués par la Fédération des OPH.



- Les autres hypothèses structurantes (projections 2019-2028)

Il s'agit des hypothèses propres à Grand Dijon Habitat qui prennent en compte ses spécificités.

RLS : 4% des loyers en 2019, 7% des loyers à partir de 2020, 9% des loyers à partir de 2023

Impayés (selon définition DIS : dotation de l'année quand les ANV sont provisionnées à 100%) : 1% des loyers à partir de 2020 (1.1% en référence 2018)

Taux de pertes/loyers sur logements vacants : 3 % sur patrimoine de référence, 1,5 % sur les opérations nouvelles.

Dégrèvements TFPB : au réel pour 2019 et 2020.

Financements retenus dans la COM 2019-2024 signé avec Dijon Métropole (Subventions de 18 k€ pour les logements PLAI, 10 k€ pour les logements PLUS, 6 k€ pour les éco-réhabilitations, 400 k€ de subvention exceptionnelle/an...) ainsi que dans le NPNRU (7 ME de subventions ANRU sur le quartier de la Fontaine d'Ouche).

- Hypothèses liées au patrimoine

- **Développements**

2019 : 228 logements mis en service, 2020 : 224, 150 logements/an à partir de 2021.

Prix de revient à 140 k€ /logement (TVA à 10%, avec une surface moyenne de 65m<sup>2</sup>)

L'affectation des fonds propres est effectuée à la date d'OS.

Evolution du patrimoine	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Entrées	228	224	150	150	150	150	150	150	150	150
- Sorties et démolitions	-28	-28	-60	-60	-60	-60	-60	-60	-60	-60
Patrimoine logs et eqpts logs au 31/12	20 210	22 154	20 540	20 770	20 860	20 890	21 200	21 210	21 520	21 410



- Aucune démolition prévue pour la période
- Eco-réhabilitations :

Des dépenses importantes en éco-réhabilitations dès 2019 avec près de 3400 logements concernés sur la période 2019-2028 (dont 30 % dans le cadre du NPNRU 2) et un investissement moyen de 38 k€/logement.

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
nombre de logements	675	530	761	795	102	194	156	156	156	156	1305
montants investissements en k€ actualisés	29 726	19 231	33 964	30 711	5 548	5 864	5 864	5 150	5 237	5 326	127 809

- Cessions :

Cession de logements par an : 28 en 2019, 30 en 2020, 40 à partir de 2021.

Produit de cession : 80 k€/logement

- **Changements de composants/PPE et autres travaux logements :**
  - Opérations (à partir de 2021) : Rameau (619 k€, 30 logements), Champs loups (201 k€, 24 logements)
  - PPE : 2019 : 2206 k€, 2020 : 3193 k€, 2021 : 2759 k€, 2022 : 1657 k€, 2413 k€ à partir de 2023
  - Restructuration logement : 200 k€ par an
  - Adaptabilité logement : 240 k€ par an
- **Résultat des projections au niveau de l'autofinancement et du potentiel financier en k€ (projections 2019-2028)**

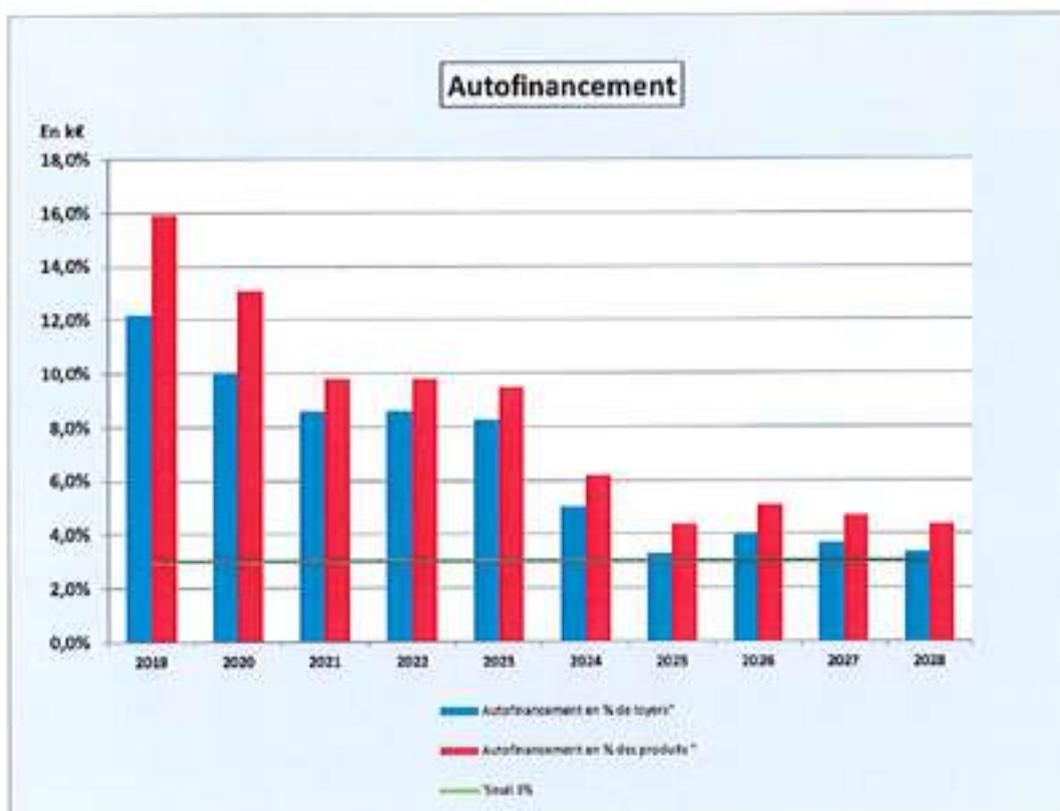
Compte tenu des hypothèses économiques et du nouveau PSP proposé, il vous est présenté la prospective financière 2019 à 2028 à travers 2 indicateurs fondamentaux pour un bailleur social que sont la CAF courante (capacité à dégager des ressources nouvelles de l'exploitation courante) et le potentiel financier (fonds propres disponibles représentant la marge de sécurité financière de l'organisme)

#### Evolution de la CAF courante et de la CAF nette

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
TOTAL LOYERS	44 767	44 917	46 188	47 171	47 864	49 278	50 722	52 196	53 703	55 240
AUTOFINANCEMENT COURANT ILM	5 446	4 565	3 958	4 081	3 927	2 670	1 650	2 061	1 874	1 840
en % des loyers	12,2%	10,2%	8,6%	8,6%	8,2%	5,4%	3,3%	4,0%	3,5%	3,3%
Tout moyen de parts de loyers dues à la vacance	-3,6%	-3,9%	-3,9%	-3,9%	-3,9%	-3,6%	-3,6%	-3,6%	-3,6%	-3,7%
Éléments exceptionnels d'autofinancement	1 726	1 875	394	506	567	563	560	577	573	565
AUTOFINANCEMENT NET ILM GLOBAL	7 166	5 990	4 552	4 471	4 544	3 053	2 290	2 662	2 547	2 810
en % des produits des activités et financiers	15,9%	13,2%	9,9%	9,5%	9,5%	6,2%	4,5%	5,1%	4,7%	5,1%

La production de plus de 200 logements sur 2019 et 2020, puis 150 sur les années suivantes permet d'assurer une évolution sensible des recettes, à laquelle s'ajoute une progression de 1,4% par an des loyers (conformément à la note du 17/04/2019 produite par la CGLLS), ce qui permet d'atténuer l'effet de la RLS qui s'élève à 3,2 M € à partir de 2020 et à 4M€ à partir de 2023. La progression moyenne des loyers est ainsi de 2,4%/ an sur la période

A partir de 2024 la CAF passe en dessous du seuil des 4 M€, toutefois le ratio CAF nette /loyer reste sur la période au-dessus du seuil des 3% préconisé par la FOPH.



Evolution du potentiel financier en k€ (projections 2019-2028)

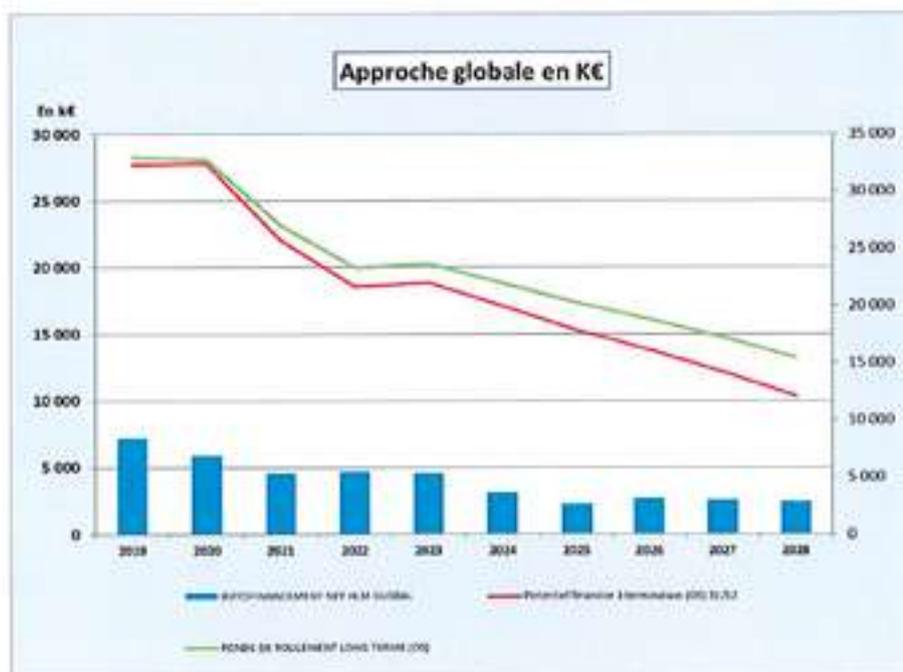
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
<b>POTENTIEL FINANCIER déduit d'encours à la libération</b>	28 754	27 774	27 806	22 072	18 526	18 881	17 167	15 292	13 817	12 124
Autofinancement net I&M	7 166	5 908	4 102	4 625	4 546	3 853	2 238	2 663	2 547	2 418
Produits nets de crochets sur patrimoine de résil.	2 240	2 428	3 383	3 356	3 418	3 444	3 528	3 576	3 633	3 695
Fonds propres écartés	0	2 046	6 794	6 147	-1 188	-1 175	-1 813	-1 838	-1 947	-1 965
Fonds propres applications nouvelles	637	2 148	-3 879	-3 123	-3 175	-2 226	-3 295	-3 248	-3 297	-3 455
Fonds propres composants et IPE	-3 238	-3 451	-3 535	-2 068	-3 103	-3 886	-3 267	-3 323	-3 375	-3 437
Bonifications anticipées	-4 613	-200	-200	-200	-200	0	0	0	0	0
Potentiel financier à terminaison (05/11/17)	27 774	27 806	22 072	18 526	18 881	17 167	15 292	13 817	12 124	10 334
Potentiel financier par logement en €	2 481	2 625	2 026	1 724	1 725	1 546	1 377	1 294	1 077	904



Le potentiel financier évolue progressivement à la baisse mais reste à un niveau supérieur à la moyenne nationale des OPH (1682 €/logement en 2018, donnée provisoire) jusqu'en 2023 grâce à un niveau de CAF qui reste supérieur à 4 M€ sur cette période.

A partir de 2024, le besoin en fonds devient difficile à couvrir par les ventes HLM et par la CAF, ce qui se traduit par une poursuite de la baisse du potentiel financier.

En effet la mobilisation des emprunts liés aux éco-réhabilitations et la fin des dispositions prévues dans la COM avec la Métropole à partir de 2025, entraînant un recours accru à l'emprunt, pèsent sur le niveau de CAF à travers la hausse des annuités. Les hypothèses de production annuelle de 150 logements et de 150 logements éco-réhabilités prises sur la période 2025-2028 impacte logiquement les réserves de l'office, tout en restant au-dessus des seuils d'alerte de la profession.





- **Conclusion**

La situation financière actuelle permet d'engager un PSP ambitieux à la fois en productions nouvelles mais aussi en éco-réhabilitations mais ses impacts dès 2024 sur la CAF doivent nous inciter à rester prudents en poursuivant les efforts dans la maîtrise des coûts de gestion et l'optimisation des ressources (vacances, impayés).

En outre, l'évolution des projections sur la période post 2024 montre qu'il sera nécessaire de revoir un certain nombre d'hypothèses en fonction de l'évolution nationale et de la réalité économique. L'année 2023 sera sans doute charnière (clause de revoyure avec l'État jusqu'en 2022, COM avec Dijon Métropole jusqu'en 2024) pour fixer les priorités souhaitées par la collectivité de rattachement et étudier les conditions de leur soutenabilité financière.

Exposé entendu de Monsieur le Président, ce dernier donne la parole aux membres du Conseil :

Monsieur CHATEAU fait part de sa réjouissance eu égard aux travaux envisagés par GRAND DIJON HABITAT dans le cadre de sa programmation dans un contexte sociale difficile. Il souligne la performance l'intérêt des programmes d'éco-réhabilitations au titre de la lutte contre l'émission de gaz à effet de serre.

Monsieur GROSPRETRE s'interroge sur les hypothèses de constitution d'une Société Anonyme de Coordination et sur ses impacts.

Monsieur le Président rappelle que le Conseil d'Administration de GRAND DIJON HABITAT s'est prononcé le 7 juin dernier pour autoriser le Directeur Général de l'Office à engager les études de faisabilités concernant la constitution d'une Société Anonyme de Coordination.

Monsieur le Directeur Général expose l'avancé et le calendrier des études.

Madame TONOT félicite les services pour le travail effectué dans le cadre de la révision du plan stratégique patrimoniale et des projections budgétaires proposées.



Le CONSEIL, à l'issue des échanges,

PREND ACTE des divers exposés et interventions,

APPROUVE la stratégie patrimoniale et les perspectives financières présentées.

**ADOpte A L' UNANIMITÉ.**

---

Pour extrait conforme,

Le Directeur Général de GRAND DIJON HABITAT

Jean-François MACAIGNE

# ANNEXE 2



EXTRAIT DU PROCÈS VERBAL  
SÉANCE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

DU 18 DÉCEMBRE 2020

**PRÉSENTS :** M. EL HASSOUNI – M. PRIBETICH – Mme NURAY AKPINAR ISTIQUAM – Mme BELHADEF – Mme CHOLLET – Mme TONOT\* – Mme COLOMBET – M. BORDAT- Mme RÉMOND – M. BOURGOIS – M. MOREAU – Mme DIEMUNSCH – M. HOPPE – M. GROSPRETRE – M. JASPART

**ABSENTS :** Mme POPARD - Mme DUTERTRE (POUVOIR À Mme CHOLLET) – M. CONDAMIN (POUVOIR À M. PRIBETICH) – M. JUNCHAT- Mme TELLEZ (POUVOIR À M. JASPART) - M. BOUHELIER (POUVOIR À M. MOREAU) – Mme FRAICHARD

**Président de la séance :** M. Hamid EL HASSOUNI, Président de GRAND DIJON HABITAT

**Secrétaire de la séance :** M. Jean-François MACAIGNE, Directeur Général de GRAND DIJON HABITAT

**Assistent à la séance à titre consultatif :** Mme MORISOT secrétaire du CSE, absente - Mme ROUSSEAU, représentant M. le Directeur Départemental des Territoires et M. le Préfet de la région Bourgogne Franche-Comté et de la Côte d'Or

\* Mme TONOT quitte la séance à 15h54 et remet un pouvoir à Mme BELHADEF

---

### Actualisation de la stratégie patrimoniale et de la Prospective financière

Monsieur le Directeur Général expose : le Plan Stratégique Patrimonial (PSP) est la feuille de route de GRAND DIJON HABITAT.

L'organisme définit à moyen terme ce qu'il va construire et réhabiliter, ou démolir, le niveau de maintenance qu'il entend assurer, le tout dans un cadre financier maîtrisé.

Le PSP, c'est le meilleur compromis acceptable entre le souhaitable et le possible.



### Chiffres clefs du patrimoine

Le parc de GRAND DIJON HABITAT est composé pour l'essentiel de logements locatifs sociaux : 10 352 logements locatifs ou équivalences logements en 2019 dont 9 822 logements familiaux situés en intégralité sur le territoire métropolitain et à 74 % sur Dijon.

GRAND DIJON HABITAT est ainsi le premier bailleur social de la métropole dijonnaise (38 % des 27 145 logements).

41 % du parc se trouvent situés en Quartiers prioritaires Politiques de la Ville (QPV)

### Les enjeux du PSP

Le PSP est élaboré avec le souci de préserver le plus que possible les enjeux suivants :

- Accompagner les politiques de la collectivité de rattachement
- Renforcer et optimiser l'attractivité du patrimoine
- Réduire les charges de nos locataires aux ressources de plus en plus modestes
- Soutenir la politique et l'équilibre de peuplement
- Répondre à la diversité de la demande

### Rappel des orientations patrimoniales validées en 2019

En cohérence avec les orientations et le plan d'actions du PLUI-HD de Dijon Métropole, le nouveau NPNRU, le Contrat de Ville et la Convention d'Objectifs et de Moyens signée avec Dijon Métropole (2019-2024), les orientations patrimoniales de l'Office prévoient :

- La poursuite du développement à un rythme minimum de 150 logements par an
- Le recentrage de l'activité sur le logement (vente des commerces) et sur le périmètre de la Métropole
- La poursuite de l'activité PSLA et de la vente HLM
- Un volume et une qualité d'éco-réhabilitations du parc existant préservés
- Un volet résidentialisation, sécurisation et requalification des abords.

- La création d'un programme de restructuration de grands logements en petits (10 par an) pour adapter l'offre existante à la demande en terme de typologies de logements pour tenir compte en particulier de la baisse de la taille moyenne des ménages (décohabitations, séparations, vieillissement démographique)
- La mise en œuvre des obligations réglementaires (amiante, électricité...)
- Une politique de digitalisation de l'activité de l'Office

Le PSP actualisé représenterait ainsi un investissement global de 300 M€ (hors budget maintenance courante) pour la période 2020-2028 :

- 200 M€ d'opérations nouvelles
- 100 M€ d'éco-réhabilitations

Un zoom en particulier sur les éco-réhabilitations 2020-2024 permet de mieux appréhender les investissements structurants réalisés sur le patrimoine existant :

ECOREHABILITATIONS 2020-2024	Nombre de logements	Montants TTC en M€
ILOT F FONTAINE D'OUCHE	377	18
ILOT G FONTAINE D'OUCHE	251	13
LONGVIC BIEF DU MOULIN	236	8
TALANT ILOT 1	221	7
LA FLEURIEE	210	4
LONGVIC RENTE	180	6
TALANT ILOT 2	162	5
ILOT B FONTAINE D'OUCHE	118	6
MONTMUZARD	104	5
CHAMPOLLION	96	5
LONGVIC ROLLIN	90	3
TALANT ILOT 3 LANGLET	37	1
COMBE BELLEVUE	24	1
<b>S/T 2020-2024</b>	<b>2106</b>	<b>80</b>
<b>ECOREHABILITATIONS 2025-2028</b>		
150 logements par an	600	20
<b>TOTAL ECOREHABILITATIONS 2020-2028</b>	<b>2706</b>	<b>100</b>



### Modifications des orientations patrimoniales

Les orientations patrimoniales arrêtées en décembre 2019 sont complétées par une opération de déconstruction de l'immeuble Boutaric qui débiterait à partir de mi 2022.

### Mise à jour de la prospective financière : 2020-2029

Les décisions prises par les pouvoirs publics depuis 2018 pèsent sur les budgets des bailleurs sociaux. Pour GRAND DIJON HABITAT, l'impact sur son exploitation se traduit par une diminution des recettes de 2 M€ par an en 2018, 2019 et de 3,2 M€ par an (7 % des loyers) de 2020 à 2022 malgré la clause de revoyure.

GRAND DIJON HABITAT s'est donc attaché depuis 3 ans à retravailler sa stratégie financière pour se redonner des marges de manœuvre et pouvoir mettre en œuvre un nouveau PSP :

- rechercher des économies supplémentaires en optimisant le plus possible ses dépenses (frais de personnel, marchés de service, plan pluriannuel d'entretien plus étalé dans le temps...)
- optimiser les recettes en consolidant en particulier à long terme les performances atteintes en matière d'impayés et de vacance et en augmentant les ventes de logements existants passant progressivement de 20 à 40 logements vendus par an
- contractualiser avec Dijon Métropole une convention pluriannuelle 2019-2024 d'objectifs et de moyens
- atténuer l'effet des annuités par la renégociation de la dette, la contractualisation d'emprunts PHBB2 et la mobilisation des emprunts à la mise en service en favorisant le préfinancement par recours à des lignes de trésorerie.

C'est dans ce contexte que la prospective financière « 2019 – 2028 » a été travaillée puis présentée au Conseil d'Administration du 18 décembre 2019.

Afin d'intégrer le projet de déconstruction de Boutaric et ses impacts financiers, la trajectoire financière a donc été actualisée. Elle tient compte de ce nouveau projet mais aussi des nouvelles hypothèses macroéconomiques recommandées par la CGLLS en 2020, et des évolutions de certaines données financières.

## 1 L'année de référence devient 2019 au lieu de 2018

Basée sur les résultats 2019 selon la structure du DIS, la trajectoire financière repose donc sur un potentiel financier en début d'exercice de 30 728 k€ contre 26 754 k€ en 2018 soit un écart favorable de près de 4 M€.

## 2 Les principales hypothèses retenues dans les prévisions (Visial)

### a. Indices et taux

Les indices et taux retenus sont ceux de la note du 29/10/2020 produite par la Fédération des OPH, sur recommandation de la CGLLS.

Ces nouvelles hypothèses ont un effet favorable sur la trajectoire.

La plus impactante est celle sur le taux du livret A : 0,5% en 2020, 0,9 % à partir de 2021 au lieu de 1,7 % recommandé et utilisé l'année dernière pour l'évaluation de la trajectoire financière 2020-2028 de GRAND DIJON HABITAT.

### b. Les autres hypothèses structurantes (projections 2020-2029)

Il s'agit des hypothèses propres à GRAND DIJON HABITAT qui prennent en compte ses spécificités et restent globalement inchangées à l'exception de la prise en compte des financements FEDER et Région désormais contractualisés dans le cadre du NPNRU. Cela représente près de 5 M€ avec un impact favorable sur les annuités de l'ordre de 200 k€/an.

### c. Hypothèses liées au patrimoine

- **Développements** : hypothèses inchangées par rapport à 2019.
- **Démolition** : une évolution

Démolition de Boutaric : 2 M€ de coût de démolition en 2022, avec un impact à la baisse sur la CAF de 350 k€/ an en moyenne sur 2023-2029. Valorisation de la cession foncière en 2024

- **Éco-réhabilitations** : hypothèses inchangées par rapport à 2019



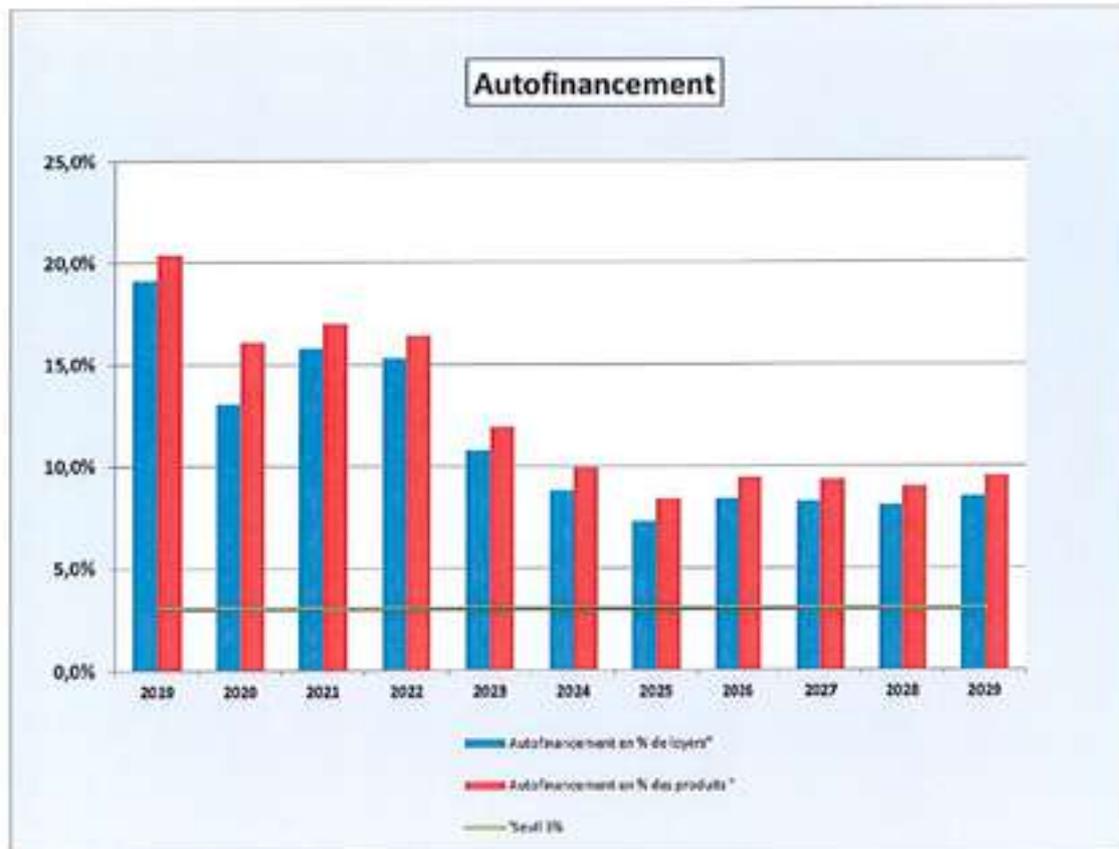
- Cessions : hypothèses inchangées par rapport à 2019
- 3 Résultat des projections au niveau de l'autofinancement et du potentiel financier en k€ (projections 2020-2029)

Compte tenu des hypothèses économiques et PSP actualisés, la prospective financière « 2020- 2029 » est synthétisée ci-après à travers deux indicateurs fondamentaux pour un bailleur social que sont la CAF courante (capacité à dégager des ressources nouvelles de l'exploitation courante) et le potentiel financier (fonds propres disponibles représentant la marge de sécurité financière de l'organisme).

#### Evolution de la Capacité d'Autofinancement (projections 2020-2025)

La CAF courante est en baisse jusqu'en 2025 en lien avec l'évolution d'un certain nombre de mesures : baisse du dégrèvement TFPB, et baisse des ventes CEE, hausse de la RLS...

Le ratio « CAF nette / loyers » reste toutefois sur la période au-dessus du seuil de vigilance des 3 % préconisé par la FOPH : Cf. Graphique ci-dessous.



Evolution du potentiel financier en k€ (projections 2020-2025)

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
POTENTIEL FINANCIER début d'exercice à la fin d'exercice	35 739	35 841	29 446	26 724	27 856	28 781	28 654	29 111	29 553	29 933
Potentiel financier à terminaison (DS) 31/12	31 843	29 910	26 724	27 856	28 781	28 654	29 121	29 553	29 933	30 420
Potentiel financier par logement en €	4219	3 767	3 500	3 621	3 680	3 641	3 697	3 673	3 677	3 711

Le potentiel financier reste à un niveau supérieur à la moyenne nationale des OPH (1488 €/logement en 2018), la baisse sur le potentiel financier en 2022 étant liée à la démolition Boutaric.

## Conclusion

Les nouvelles hypothèses macroéconomiques et l'intégration des subventions FEDER et Région actées dans la convention NPNRU fin 2019 permettent d'absorber l'impact de la démolition Boutaric, tout en maintenant un niveau de CAF supérieur au minimum préconisé dans la profession.

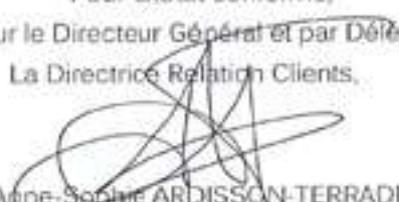
Cependant le contexte national et local lié à la crise sanitaire ainsi que notre exposition aux variations du livret A (80 % de notre dette) doit cependant nous inciter à rester prudents en poursuivant les efforts dans la maîtrise des coûts de gestion et l'optimisation des ressources (vacances, impayés).

Après l'exposé de Monsieur le Directeur Général, LE CONSEIL

ADOpte À L'UNANIMITÉ

---

Pour extrait conforme,  
Pour le Directeur Général et par Délégation,  
La Directrice Relation Clients,



Anne-Sophie ARDISSON-TERRADE

# ANNEXE 3



EXTRAIT DU PROCÈS VERBAL  
SÉANCE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION  
DU 17 DECEMBRE 2021

**PRESENTS :** M. EL HASSOUNI – Mme AKPINAR ISTIQUAM – M. PRIBETICH – Mme TONOT- Mme CHOLLET – Mme COLOMBET – Mme DUTERTRE – Mme REMOND – M. BORDAT – Mme FRAICHARD – M. BOUHELIER – M. JASPART – M. MOREAU – M. GROSPRETRE – M. ALJARD – Mme CHOUCHE

**EXCUSES :** Mme POPARD – M. CONDAMIN – Mme BELHADEF (POUVOIR A M. EL HASSOUNI) - Mme TELLEZ - Mme ROUSSEAU – Mme MORISOT- M. JUNCHAT

**Président de la séance :** M. Hamid EL HASSOUNI, Président de Grand Dijon Habitat

**Secrétaire de la séance :** M. Jean François MACAIGNE, Directeur Général de Grand Dijon Habitat.

*Assistent à la séance à titre consultatif :* M. Grégoire ENSEL, Directeur de la Communication et du Marketing, M. Madjid AMRANI, Directeur de la Commande Publique et des Affaires Juridiques et Madame Anne-Valérie WOILLARD, Directrice Financière.

---

CONVENTION D'UTILITE SOCIALE (2022-2027)

Monsieur le Président expose :

La convention d'Utilité Sociale est le cadre de contractualisation des organismes Hlm avec l'Etat et les collectivités locales associées, après concertation avec les locataires et les partenaires sociaux, de leur mission d'intérêt général.

Elle a été rendue obligatoire par la loi « Mobilisation pour le logement et lutte contre l'Exclusion » du 29 mars 2009.

Le cadre réglementaire des CUS a fortement évolué suite à la loi « Egalité Citoyenneté » du 27 janvier 2017 et son décret d'application du 10 mai 2017.

La loi portant « Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) promulguée le 23 novembre 2018 et parue au JO le 24 novembre a apporté des modifications au contenu et au calendrier des conventions d'utilité sociale mais également de nouveaux critères de viabilité des organismes HLM.

Afin de tenir compte de la réorganisation du secteur du logement social induite à l'article 81 de la loi ELAN, les articles L.445-1 et R.445-2-10 disposent que les bailleurs engagés dans un projet de rapprochement peuvent se voir octroyer un report d'un an renouvelable une fois pour satisfaire à leur obligation de conclusion d'une CUS.

Ainsi des échanges réguliers avec le Préfet et les délibérations prises ont permis d'obtenir les prolongations nécessaires afin de permettre à Grand Dijon Habitat de mener à bien son projet de regroupement dans une Société anonyme de coordination.

L'intégration au 1er janvier 2022 de Grand Dijon Habitat à la SAC Amplitudes permet ainsi de lancer la démarche de la CUS en tenant compte de ce nouveau cadre.

L'accord du Conseil est sollicité pour autoriser le Directeur Général à engager la démarche d'élaboration de la CUS, en collaboration avec les personnes publiques signataires et/ou partenaires, afin d'aboutir au dépôt d'un projet auprès des services de l'Etat avant le 30 juin 2022.

Après validation du projet par les services de l'Etat, celui-ci sera soumis au Conseil d'Administration avant signature.

Après l'exposé de M. le Président, LE CONSEIL  
AUTORISE le Directeur Général à engager l'élaboration de la Convention d'Utilité Sociale  
selon le calendrier présenté.  
ADOpte A L'UNANIMITE

Pour extrait conforme,

Pour le Directeur Général et par Délégation,  
Le Directeur de la Communication et du Marketing,

Grégoire ENSEL



# ANNEXE 4



**EXTRAIT DU PROCÈS VERBAL  
SÉANCE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION  
DU 8 JUILLET 2022**

**PRESENTS** : M. EL HASSOUNI – M. PRIBETICH – M. GROSPRETRE – Mme CHOLLET – Mme DUTERTRE – Mme COLOMBET – M. BORDAT – Mme REMOND – M. JUNCHAT – M. JASPARD – M. MOREAU – Mme CHOUCHE – Mme DARD – M. VIGREUX

**EXCUSES** : Mme AKPINAR ISTIQUAM (POUVOIR A M. DUTERTRE) – Mme TONOT (POUVOIR A Mme COLOMBET) – Mme POPARD (POUVOIR A M. PRIBETICH) – Mme BELHADEF (POUVOIR A M. EL HASSOUNI) – M. CONDAMIN – Mme TELLEZ (POUVOIR A M. JASPART) – Mme DIEMUNSCH – M. AUJARD – Mme MORISOT

**Président de la séance** : M. Hamid EL HASSOUNI, Président de Grand Dijon Habitat

**Secrétaire de la séance** : M. Jean François MACAIGNE, Directeur Général de Grand Dijon Habitat.

**Assistent à la séance à titre consultatif** : Mme ROUSSEAU, M. Madjid AMRANI, Directeur de la Commande Publique et des Affaires Juridiques.

---

## APPROBATION PROJET DE CUS

Monsieur le Président expose :

La convention d'Utilité Sociale est le cadre de contractualisation des organismes Hlm avec l'Etat et les collectivités locales associées, après concertation avec les locataires et les partenaires sociaux, de leur mission d'intérêt général.

Elle a été rendue obligatoire par la loi « Mobilisation pour le logement et lutte contre l'Exclusion » du 29 mars 2009. Le cadre réglementaire des CUS a fortement évolué par suite de la loi « Egalité Citoyenneté » du 27 janvier 2017 et son décret d'application du 10 mai 2017. La loi portant « Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) promulguée le 23 novembre 2018 et parue au JO le 24 novembre a apporté des modifications au contenu et au calendrier des conventions d'utilité sociale mais également de nouveaux critères de viabilité des organismes HLM.

Afin de tenir compte de la réorganisation du secteur du logement social induite à l'article 81 de la loi ELAN, les articles L.445-1 et R.445-2-10 disposent que les bailleurs engagés dans un

projet de rapprochement peuvent se voir octroyer un report d'un an satisfaisant à leur obligation de conclusion d'une CUS.

Des échanges réguliers avec le Préfet et la DDT ont permis d'obtenir les prolongations nécessaires afin de permettre à Grand Dijon Habitat de mener à bien son projet de regroupement au sein de la SC Amplitudes. L'intégration de Grand Dijon Habitat à cette société de coordination au 1er janvier 2022 a ainsi permis d'obtenir un report du dépôt de la CUS jusqu'à la mi 2022.

Dans ce cadre, le Conseil d'administration du 22 décembre 2021 a autorisé le Directeur Général à engager la démarche d'élaboration de la CUS, en collaboration avec les personnes publiques signataires et/ou partenaires, afin d'aboutir au dépôt d'un projet auprès des services de l'Etat avant mi 2022.

### **1. Les modalités d'élaboration du projet de CUS :**

Le projet de CUS a été élaborée sous le pilotage du Comité de Direction de Grand Dijon Habitat au travers de plusieurs étapes sur la période d'octobre 2021 à juin 2022. Ce projet de CUS a été élaborée en cohérence avec :

- Les orientations de l'Etat, du Conseil Départemental et de Dijon Métropole,
- Les orientations de la CUS Groupe de la SC Amplitudes,
- L'actualisation du PSP approuvée par le Conseil d'Administration du 18 décembre 2020,
- La politique d'allocation approuvée par le Conseil d'Administration,
- Les orientations stratégiques approuvées en Conseil d'Administration.

Tel que prévu dans la démarche d'élaboration des CUS, une concertation a donc été organisée avec les principales parties prenantes suivantes :

- DIJON METROPOLE, le 02 juin 2022
- Conseil de Concertation Locative, le 02 juin 2022
- Direction Départementale des Territoires, le 20 juin 2022
- Le Conseil départemental de Côte D'Or, le 22 juin 2022

### **2. Les orientations stratégiques de l'Office :**

Pour la période « 2022-2027 », l'objectif de l'Office est de poursuivre sa mission de service public au bénéfice de la Métropole dijonnaise et ses habitants en s'inscrivant dans une logique de développement durable. En tant qu'Office Public de l'Habitat (OPH), Grand Dijon Habitat est donc intimement liée aux politiques publiques impulsées par l'État et par sa collectivité de rattachement. À ce titre, sa stratégie doit donc intégrer :

- Les orientations nationales de l'État,
- Le projet de territoire de la Métropole au travers, notamment, du nouveau Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat et Déplacement (PLUI HD).

La stratégie de l'Office doit aussi prendre en compte les :

- Enjeux sociétaux actuels et à venir,
- Attentes des locataires,
- Attentes des collaborateurs de l'Office.

Les enjeux sociétaux identifiés au niveau national et à prendre en compte dans les cinq prochaines années par les acteurs publics sont :

- La métropolisation,
- La transition énergétique,
- La révolution numérique
- Le vieillissement de la population,
- L'augmentation du nombre de ménages, plus petits, et plus modestes,
- Le développement des flux migratoires

Ces enjeux se traduiront notamment par :

- La construction de nouveaux logements dans les métropoles,
- L'amplification des politiques d'éco-réhabilitation,
- La prise en compte d'un niveau d'exigence croissant des usagers et clients sur la qualité des prestations offertes et la réactivité,
- Une accélération de la transition numérique des métiers et de la relation client,
- La production de logements aux typologies et services adaptés au nombre toujours plus important de personnes seules (dont âgées) et exposées au risque d'isolement,
- La prévention des impayés lié aux ressources des locataires qui sont de plus en plus modestes,
- La recherche du juste rapport « qualité / prix » des charges locatives qui sont sous pression,
- La gestion de parcours résidentiels moins fluides et plus accidentés.

Cette liste d'enjeux a été complétée en 2021 par la prise en compte des conséquences économiques, sociales, et médicales de la crise sanitaire qui a débuté en 2020. Ces conséquences ont accéléré ou amplifié certains sujets :

- Les trafics et la dégradation de la tranquillité publique sur certains secteurs,
- Les phénomènes d'inquiétude, d'isolement, de « mal vivre ensemble »,
- La défiance envers les institutions et les règles en général,
- Les incivilités envers les personnels au contact du public,
- Les problèmes de santé mentale,
- La digitalisation de la société avec ses attentes en matière de réactivité,
- Le besoin du « mieux vivre » chez soi.

- des coûts de l'énergie,
- des coûts de construction et d'entretien,
- des taux d'intérêt.

Pour répondre à la diversité de ces enjeux, parfois contradictoire entre eux, il s'agira donc de poursuivre l'évolution de nos organisations et de nos manières de travailler pour à la fois maîtriser nos coûts de production du service public de l'habitat tout en préservant la qualité de vie au travail de nos collaborateurs, la qualité de service rendu à nos locataires, et la qualité de coopération avec les entreprises.

### 3. **Le niveau de service rendu :**

Parmi les sujets traités dans le cadre de la CUS au-delà des indicateurs obligatoires, figure celui de l'appréciation du niveau de service rendu pour chaque ensemble immobilier de Grand Dijon Habitat. Ce travail de cotation, réalisé pour chaque immeuble, doit permettre d'identifier les raisons et les donc les moyens à mobiliser pour améliorer le niveau de service rendu des ensembles les moins bien classés.

Ce classement du patrimoine s'appuie sur trois axes (l'axe urbain, l'axe patrimonial, l'axe image) analysés au travers des critères suivants :

- Localisation et environnement de l'immeuble :
  - Accessibilité du quartier, desserte par les transports en commun.
  - Services de proximité : publics, et commerciaux
  - Qualité de l'environnement (Absence / existence de nuisances environnementales)
- Qualité construction et prestations techniques :
  - Architecture et conception générale du bâtiment
  - Le stationnement (uniquement hors loyer).
  - Etat général des parties communes.
  - Prestation / Conception / Confort / Qualité des logements.
  - Efficacité énergétique de la construction (Confort thermique).
- Image :
  - Image du quartier
  - Image de l'immeuble (Tranquillité résidentielle, perception parties communes, actes de vandalisme, ...)

Chacun des 10 critères ci-dessus a été noté de façon transversale

4 (meilleure note) pour obtenir une note moyenne. La note moyenne ainsi obtenue permet de classer le patrimoine en 6 catégories, A étant la meilleure, F la plus mauvaise. Les gammes sont les suivantes :

- A : très bonne qualité de service rendu
- B : bonne qualité de service rendu
- C : assez bonne qualité de service rendu
- D : faible qualité de service rendu
- E : très faible qualité de service rendu
- F : médiocre qualité de service rendu

Le classement par catégorie de service rendu établit que les logements de Grand Dijon Habitat sont à :

- 46 % en gamme A et B,
- 38 % en gamme C,
- 16 % du patrimoine en gamme D,
- 0% du patrimoine en E,
- 0,26 % du patrimoine est classé en F (soit 24 logements).

La cotation en D de certains ensembles immobiliers collectifs s'explique essentiellement par la dégradation de leur environnement en matière de tranquillité publique et de vandalisme, et / ou par leur éloignement des transports collectifs à forte fréquence, et des commerces.

Pour les logements individuels classés en F il s'agit pour l'essentiel de logements mis à disposition de Grand Dijon Habitat de façon temporaire par la collectivité afin d'en assurer la gestion avant leur démolition.

Sur les 1 520 logements collectifs classés D, et F en service rendu :

- 37 % sont en QPV (557)
- 89 % ont une étiquette énergétique C ou D (1 348 logements)

On constate quelques disparités entre le parc en QPV et hors QPV. Sur les 3 989 logements situés en QPV un classement par catégorie de service rendu établit que :

- 23 % du patrimoine est en gamme A et B (Contre 46% pour l'ensemble du parc)
- 49 % en gamme C (Contre 38% pour l'ensemble du parc)
- 28 % est classé en D (Contre 16% pour l'ensemble du parc)

Ses disparités s'explique notamment par des problèmes de tranquillité publique plus fréquents et prononcés sur le patrimoine situé en QPV en comparaison au patrimoine situé hors QPV.

Les travaux de résidentialisation, d'amélioration du confort, d'isolation à grande échelle ces 10 dernières années notamment sur les secteurs QPV des Grésilles, et de la Fontaine d'Ouche à Dijon, du Mail à Chenôve, ont toutefois permis de conserver un certain niveau de qualité de service sur ces segments du parc.

Ces efforts d'investissement à destination des secteurs en QPV vont se poursuivre dans les années à venir sur la Fontaine d'Ouche à Dijon, Le bief du Moulin à Longvic et le Belvédère à Talant conformément au Plan Stratégique Patrimonial mis à jour en décembre 2021.

#### 4. La stratégie patrimoniale :

- La poursuite du développement à un rythme de 150 logements par an.
- La poursuite de l'activité PSLA (20 par an) et de la vente HLM (30 à 40 par an).
- Un volume et une qualité d'éco-réhabilitations du parc existant préservés : 300 à 350 logements par an ciblés en priorité sur les quartiers de la politique de la Ville.
- La poursuite de l'adaptation des logements au vieillissement (60 à 70 par an).
- Un volet résidentialisation, sécurisation et requalification des abords.
- La création d'un programme de restructuration de grands logements en petits (10 par an) pour adapter l'offre existante à la demande en termes de typologies de logements.
- La mise en œuvre des obligations réglementaires (amiante, électricité ...)
- Une politique de digitalisation de l'activité patrimoniale de l'office.

#### 5. La politique de gestion sociale :

Les six priorités en matière de gestion sociale seront :

- Une politique d'attribution qui réponde aux nouvelles obligations réglementaires (contingent préfectoral, % attribution ménages du 1<sup>er</sup> quartile hors QPV, % attribution ménages 2<sup>ème</sup> - 3<sup>ème</sup> ... quartile en QPV, cotation de la demande, ...etc).
- Une politique d'attribution davantage tournée vers la mixité sociale sur l'ensemble du patrimoine, réaffirmée dans le dernier règlement de la CALEOL validé en décembre 2021,
- Un équilibre de peuplement mieux maîtrisé avec le passage à la gestion en flux des logements réservés à compter de 2023,
- Une prévention et traitement des impayés renforcée,
- L'optimisation de la qualité du service rendu aux clients,
- Renforcement de la Mission d'Intervention Sociale avec un deuxième emploi de travailleur social

#### 6. La politique de qualité de service : Trois priorités

- Améliorer la prise en compte des problématiques de tranquillité résidentielle avec :

- Le renforcement de la mission Développement Social Urbain
  - Le renforcement de la mobilisation de sociétés de surveillance sur les sites sensibles,
  - L'amplification du recours à l'association Médiation Prévention Dijon Métropole pour le traitement notamment des conflits de voisinage,
  - La signature d'une convention de partenariat avec la DDSP, la Justice et les collectivités concernées par les problématiques de tranquillité publique.
- Améliorer la propreté des parties communes intérieures et extérieures:
    - Mise en place d'un nouveau marché de nettoyage
    - Amplification des contrôles qualité sur site
    - Poursuite d'enquêtes de satisfaction ciblée
  - Améliorer la relation client :
    - Poursuite de la mise en place de l'accueil sur rendez-vous au siège et en agences
    - Amplification de la mise en place de rendez-vous à domicile
    - Poursuite de la politique d'appels sortant en cas de retours négatifs de locataires en réponse aux courriels et SMS d'évaluation de la satisfaction après l'intervention de prestataires,
    - Renfort de Chargé de proximité sur 3 agences comptant des QPV (Champollion, Lac, Sud),
    - Mise en place d'une agence virtuelle accessible 24 h / 24 h

Ce projet de CUS, une fois validé par le Conseil d'Administration de Grand Dijon Habitat, sera envoyé pour validation aux services de l'Etat avec pour objectif partagé de le signer avant le 31 décembre 2022.

Après validation du projet par les services de l'Etat, et intégration de leurs amendements, celui-ci sera soumis au pour délibération au Conseil Métropolitain puis au Conseil d'Administration de Grand Dijon Habitat avant sa signature.

Après exposé, le débat est ouvert :

Madame Chouchi « Monsieur le Président quels sont les moyens affectés par GDH concernant l'axe tranquillité résidentielle ? ».

Monsieur le Président : Nous avons effectué un renfort en personnel du service développement social urbain, ce renfort vient en complément de dispositif existant de médiation.

Monsieur Bordat : « quelles actions sont menées afin de faire évoluer les cotations de certains patrimoines »

Monsieur le directeur général « le patrimoine en bas de classement des différentes actions menée sur les différents volets, sur le champ patrimoniale par exemple il sera question de répondre aux objectifs via des outils comme l'actualisation du PSP par exemple. Néanmoins, il est important de souligner que l'ensemble des objectifs sont définis sans préjuger des conséquences financières des décisions de l'État et notamment de la Loi de Finance ».

Madame Rousseau : Sur la question des indicateurs l'État a simplifié la commande pour répondre aux attentes des bailleurs par rapport au CUS de génération précédente.

Mme CHOLLET : « concrètement par quelles actions allons-nous répondre aux attentes des locataires notamment sur les questions de maintien et d'adaptation du logement ? »

Monsieur le Directeur Général : « nous avons pris en compte ces besoins, et nous doublons nos efforts en la matière dans le cadre de nos objectifs annuels d'adaptation de logement ».

Il est demandé au Conseil d'Administration d'approuver ce projet de Convention d'Utilité Sociale et d'autoriser le Directeur Général à le déposer auprès des services de l'État pour instruction.

Après avoir entendu l'exposé de M. le Président, LE CONSEIL,

ADOpte A L'UNANIMITE.

Pour extrait conforme,

Le Directeur Général



Jean-François MACAIGNE

# ANNEXE 5

## Conseil de Concertation Locative 2 juin 2022

### **Présents pour les Associations de Locataires :**

CNL21 : Mr Yves GROSPRÊTRE, Mme Lydie GAUCHER, Mme Masson Pascale  
CSF : Mr Emmanuel JASPART, Mme Monique AYMES  
UFCQC : Mr Pierre GUILLE  
AFOC : Pas de représentants  
CLCV21 : Mr. David DEMEY, Mr Fabien BAUDUIN

### **Présents pour Grand Dijon Habitat :**

Mme Claudette COLOMBET, Administratrice  
Mr Jean-François MACAIGNE, Directeur Général  
Mme Anne Sophie ARDISSON-TERRADE, Directeur Relation Clients  
Mme Anne MORAT, Chargée de DSU  
Mr Grégoire ENSEL, Directeur de la Communication, et du Marketing

### **Ordre du jour :**

#### **Présentation du projet de Convention d'Utilité Sociale (CUS)**

##### **1. Présentation du projet de CUS (Cf. Annexe Power Point présenté au CCL)**

Monsieur le Directeur Général rappelle les principes fondateurs de la CUS qui relève d'une contractualisation des organismes de logement social avec l'Etat et les Collectivités signataires

Cette contractualisation est issue des Lois MOLLE (du 25 mars 2009, Loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre les Exclusions), Egalité Citoyenneté (de 2017) et ELAN (du 23 novembre 2018).

La CUS fixe notamment des objectifs de production et de réhabilitation de logements, de mise en vente de logements, mais aussi de qualité de service, ou d'accompagnement des personnes les plus fragiles en termes d'accès et de maintien dans le logement social.

La Signature de cette nouvelle Convention devra intervenir au plus tard le 31 décembre 2022. La réunion de concertation d'aujourd'hui s'inscrit dans ce calendrier.

Une fois validé par l'Etat, le document final sera à disposition des membres du Conseil d'Administration de Grand Dijon Habitat dans le cadre de son approbation par voie de délibération.

### **Relevé des échanges, questions et réponses apportées :**

**Question 1** : Un indicateur de suivi spécifique en matière d'attributions DALO est-il prévu dans la CUS ?

Sur la question des attributions au public prioritaire dont les DALO, il est rappelé que Grand Dijon Habitat rempli depuis plusieurs années de manière satisfaisante son rôle de bailleur social.

Concernant l'existence d'un indicateur spécifique DALO dans le cadre de la CUS il est indiqué que cela n'est pas le cas. Ce sujet est suivi dans le cadre de la convention afférente au contingent préfectoral.

Les indicateurs prévus par l'Etat sont notamment ciblés sur le suivi des attributions des ménages du premier quartile hors Quartier de la Politique de la Ville (QPV), et des attributions faites aux publics prioritaires hors et en QPV.

**Question 2** : Quels sont les outils de prévention de l'impayé à l'étape attribution ?

La prévention de l'impayé à l'attribution s'organise autour des trois outils suivants :

#### **1. L'instruction de la demande de logement :**

Un mode opératoire destiné à l'équipe commerciale pour l'examen de toute candidature à la location prévoit une étude de solvabilité autour des éléments suivants :

- Vérification de l'exactitude des pièces justificatives fournies avec contrôle de cohérence des revenus entre l'avis d'imposition et les bulletins de salaire
- Vérification des quittances de loyers
- Simulation des potentielles aides au logement sur le site de la CAF
- Calcul du taux d'effort croisé à un reste à vivre minimal en dessous duquel l'attribution est rédhibitoire

- Simulation des perspectives à court terme pour les situations appelées à changer sous 6 mois
- Possibilité d'une mesure d'accompagnement social pour des situations budgétaires fragiles.

En synthèse, il est recherché une adéquation des ressources et de la composition familiale avec la typologie, le loyer et les charges du logement proposé.

En cas de doute sur la solidité socio-économique d'un ménage, l'équipe commerciale travaille avec le Service Recouvrement et la Mission Intervention Sociale qui réalise une évaluation sociale de pré-attribution. Ces évaluations sont réalisées notamment pour tous les ménages relevant des dispositifs DALO, SIAO, Commission inter-bailleurs/inter-réservataires, CCAPEX.

## 2. Le règlement d'attribution de la CALEOL :

La minoration des risques locatifs et la réduction du risque d'impayés font partie intégrante de la politique d'attribution de Grand Dijon Habitat, le principe en est posé dès le préambule du règlement intérieur de la CALEOL.

## 3. La signature du bail :

Les ménages les plus fragiles fortement solvabilisés par l'APL se voient proposer une entrée dans les lieux en fin de mois pour percevoir l'aide au logement dès le début de location et leur épargner un loyer plein à assumer pendant le premier mois. De même, le financement du dépôt de garantie par une institution tierce (ACTION LOGEMENT ou FSL) est favorisé pour ne pas avoir à avancer la valeur d'un mois de loyer.

A la signature du bail, une demande d'aide au logement est systématiquement effectuée en direct avec la CAF pour éviter tout oubli de la part du nouvel entrant qui lui serait préjudiciable pour le démarrage de ses droits. Le chargé de gestion locative rappelle l'importance du paiement du loyer, et la possibilité de solliciter de manière précoce un chargé de recouvrement dès qu'une difficulté financière survient.

**Question 3 :** Pourquoi les locataires de Grand Dijon Habitat doivent ils supporter le coût des dispositifs de surveillance et de médiation ?

Il est tout d'abord rappelé que Grand Dijon Habitat a décidé de s'inscrire dans les dispositifs proposés par les Collectivités et Partenaires locaux afin d'assurer sa mission de « jouissance paisible » dans le cadre du service rendu à ses locataires. Au quotidien, la qualité du cadre de vie et la tranquillité résidentielle sont effectivement très importantes.

Il est par ailleurs précisé que le coût de ces prestations est pris en charge dans le cadre des Conventions d'exonération de TFPB passées avec les collectivités concernées.

Les Associations en demande un bilan dans le cadre de prochains échanges au sein du CCL. La même demande a été faite au Comité Régional du Logement.

**Question 4** : Pourquoi les associations de locataires n'ont-elles pas été associée à la définition de la méthode de cotation du patrimoine ?

Il est rappelé que la méthode de cotation du patrimoine par état de service rendu répond aux orientations données par l'Etat au travers notamment de son guide de rédaction et d'élaboration des CUS. Dans ce cadre plusieurs critères d'appréciation de l'état du service rendu sont proposés aux bailleurs tant à l'échelle de la résidence que du quartier. Cette méthode de cotation du patrimoine a aussi été construite en intégrant les préconisations du guide méthodologique de l'Union Sociale pour l'Habitat.

Enfin, après avoir arrêté la méthode et les critères de cotation avec ces différentes sources, un travail interservices a été mené pendant plusieurs semaines pour tenir compte des différentes dimensions préconisées pour ce travail de cotation : Urbaine, architecturale, technique, énergétique, commerciale, sociale, tranquillité publique et résidentielle, ...etc.

C'est donc le résultat de l'application de cette méthode de cotation du service rendu définie par l'Etat et l'USH puis ajustée et mise en œuvre par Grand Dijon Habitat qui est présenté aujourd'hui en CCL.

Ce travail permet d'avoir à la fois une vision consolidée de l'état du service rendu sur l'ensemble du patrimoine de Grand Dijon Habitat et une vision détaillée à l'immeuble permettant d'orienter notamment nos réflexions en matière de PSP, de PPE, ou encore de GUSP.

**Après la présentation et les échanges intervenus à la suite des questions posées, un avis favorable à l'unanimité est formulé par les Associations de Locataires présentes en séance sur ce projet de CUS et notamment l'état du service rendu.**

## **2. Projet d'Agence virtuelle :**

Une présentation des visuels, fonctionnalités et principes de gestion de l'Agence virtuelle qui remplacera à compter de mi-juin l'Espace Locataire que près de 50% de nos locataires utilisaient est réalisée par la Direction de la Communication, et du Marketing.

## **Echanges et questions :**

Les Associations présentes se félicitent de ce nouveau canal de communication dont les fonctionnalités devraient garantir une bonne qualité de la relation et du service rendu aux clients.

Il est suggéré la possibilité d'implémenter dans cet outil, un véritable tableau d'affichage avec notamment communication des plannings des prestations propreté et cadre de vie comme GDH le fait déjà dans les halls.

Il est précisé que cela est à l'étude en lien avec l'Editeur ACG-Synergie.

**Un avis favorable à l'unanimité est donné sur ce projet par les Associations de Locataires présentes en séance.**

### **3. Résidentialisation du Quartier de La Fleuriée à Saint Apollinaire :**

Présentation des principes d'aménagement envisagés par GDH dans la continuité de l'opération d'éco-réhabilitation du secteur

#### **Echange et questions :**

Quel est l'impact de cette résidentialisation sur les circulations piétonnes et sur la quittance ?

Il est répondu que ces deux sujets sont en cours de calage pour une concertation formelle des locataires qui sera lancée à l'automne prochain.

La problématique de l'entretien des caves et du suivi des actes de vandalisme est également évoquée (remplacement des portes fracturées, nettoyage des caves non utilisées voire vacantes...). Il est indiqué qu'un travail sera lancé avant la fin de l'année par les Collaborateurs de l'Agence EST en responsabilité du patrimoine concerné.