



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS du Conseil métropolitain de Dijon métropole

Séance du jeudi 15 décembre 2022

Président : Monsieur REBSAMEN

Secrétaire de séance : Monsieur HOAREAU

Convocation envoyée le 8 décembre 2022

Nombre de membres du Conseil métropolitain : 86

Nombre de présents participant au vote : 67

Nombre de membres en exercice : 86

Nombre de procurations : 15

Membres présents :

Monsieur François REBSAMEN	Madame Dominique MARTIN-GENDRE	Madame Hana WALIDI-ALAOUI
Monsieur Pierre PRIBETICH	Madame Karine HUON-SAVINA	Monsieur Samuel LONCHAMPT
Monsieur Thierry FALCONNET	Monsieur Nicolas SCHOUTITH	Monsieur Gérard HERRMANN
Madame Nathalie KOENDERS	Monsieur Jean-Philippe MOREL	Monsieur Jean DUBUET
Monsieur Rémi DETANG	Madame Kildine BATAILLE	Monsieur Patrick CHAPUIS
Monsieur Jean-François DODET	Monsieur Christophe AVENA	Madame Anne PERRIN-LOUVRIER
Madame Françoise TENENBAUM	Monsieur Christophe BERTHIER	Monsieur Gaston FOUCHERES
Monsieur Jean-Patrick MASSON	Monsieur Georges MEZUI	Monsieur Jacques CARRELET DE LOISY
Monsieur François DESEILLE	Monsieur Massar N'DIAYE	Monsieur Jean-marc GONÇALVES
Monsieur Dominique GRIMPRET	Monsieur Jean-François COURGEY	Monsieur Jean-Michel VERPILLOT
Madame Danielle JUBAN	Monsieur Emmanuel BICHOT	Madame Catherine PAGEAUX
Monsieur Jean-Claude GIRARD	Madame Caroline JACQUEMARD	Monsieur Patrick BAUDEMONT
Monsieur Philippe LEMANCEAU	Monsieur Stéphane CHEVALIER	Madame Monique BAYARD
Monsieur Antoine HOAREAU	Monsieur Laurent BOURGUIGNAT	Madame Catherine GOZZI
Monsieur Nicolas BOURNY	Monsieur Bruno DAVID	Monsieur Philippe SCHMITT
Madame Céline TONOT	Madame Laurence GERBET	Madame Isabelle PASTEUR
Monsieur Hamid EL HASSOUNI	Madame Stéphanie MODDE	Monsieur Frédéric GOULIER
Madame Brigitte POPARD	Monsieur Olivier MULLER	Monsieur Philippe BELLEVILLE
Madame Christine MARTIN	Monsieur Patrice CHATEAU	Monsieur Adrien GUENE
Madame Océane CHARRET-GODARD	Madame Ludmila MONTEIRO	Madame Noëlle CABBILLARD
Monsieur Denis HAMEAU	Monsieur Lionel SANCHEZ	Monsieur Cyril GAUCHER
Madame Nuray AKPINAR-ISTIQUAM	Monsieur Patrick AUDARD	
Monsieur Laurent GOBET	Monsieur Léo LACHAMBRE	

Membres absents :

Monsieur Guillaume RUET	Madame Sladana ZIVKOVIC pouvoir à Monsieur Hamid EL HASSOUNI
Madame Bénédicte PERSON-PICARD	Madame Claire TOMASELLI pouvoir à Monsieur Pierre PRIBETICH
Madame Catherine VICTOR	Madame Marie-Hélène JUILLARD-RANDRIAN pouvoir à Monsieur François DESEILLE
Madame Céline RABUT	Madame Nadjouda BELHADEF pouvoir à Monsieur Antoine HOAREAU
	Madame Stéphanie VACHEROT pouvoir à Madame Françoise TENENBAUM
	Monsieur Marien LOVICHICI pouvoir à Madame Kildine BATAILLE
	Madame Lydie PFANDER-MENY pouvoir à Monsieur Christophe BERTHIER
	Madame Céline RENAUD pouvoir à Monsieur Laurent BOURGUIGNAT
	Madame Claire VUILLEMIN pouvoir à Monsieur Jean-Philippe MOREL
	Monsieur David HAEGY pouvoir à Monsieur Denis HAMEAU
	Madame Dominique BEGIN-CLAUDET pouvoir à Monsieur Jacques CARRELET DE LOISY
	Monsieur Jean-Marc RETY pouvoir à Madame Céline TONOT
	Monsieur Didier RELOT pouvoir à Madame Christine DOS SANTOS ROCHA
	Madame Stéphanie GRAYOT-DIRX pouvoir à Madame Noëlle CABBILLARD
	Monsieur Stéphane WOYNAROSKI pouvoir à Monsieur Jean-marc GONÇALVES

OBJET : HABITAT, POLITIQUE DE LA VILLE ET URBANISME

Grand Dijon Habitat : Convention d'Utilité Sociale 2022-2027 avec l'office public métropolitain et l'État

Les Conventions d'Utilité Sociale (CUS) constituent le cadre de contractualisation des organismes d'habitations à loyer modéré (HLM) avec l'État et les collectivités locales associées, après concertation avec les locataires et les partenaires sociaux. Établies sur la base des Plans Stratégiques de Patrimoine (PSP), ces conventions définissent, pour une période de six ans, des objectifs de développement et de rénovation de l'offre, de politique sociale et de qualité de services.

La CUS a été rendue obligatoire par la loi « Mobilisation pour le Logement et Lutte contre l'Exclusion » (MOLLE) du 29 mars 2009.

La loi « Égalité Citoyenneté » du 27 janvier 2017 et son décret d'application du 10 mai 2017 en ont simplifié le cadre réglementaire d'élaboration et son contenu qui doit être cohérent avec les besoins des territoires tels qu'exprimés dans les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) ou les Plans Départementaux d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD). Traduction du projet de l'organisme HLM, la CUS constitue également une déclinaison locale des objectifs de la politique nationale du logement, que ce soit en termes de développement de l'offre et de vente HLM, de transition énergétique, de mise en œuvre du droit au logement et de politique d'attribution des logements locatifs sociaux.

La loi portant « Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique » (ELAN) du 23 novembre 2018 a apporté des modifications au contenu et au calendrier d'adoption. Ainsi, afin de tenir compte de la réorganisation du secteur du logement social induite par la loi ELAN, les bailleurs engagés dans un rapprochement se sont vu octroyer un report d'un an renouvelable une fois pour satisfaire à leurs obligations de conclusion d'une CUS.

Grand Dijon Habitat a de ce fait obtenu les prolongations nécessaires afin de mener à bien son intégration au sein de la société de coordination Amplitudes intervenue au 1^{er} janvier 2022.

C'est dans ce contexte que le Conseil d'administration (CA) de l'office public métropolitain du 17 décembre 2021 a engagé la démarche d'élaboration de sa CUS en collaboration avec les personnes publiques signataires et les partenaires. Le projet, approuvé par Grand Dijon Habitat le 08 juillet 2022, a été déposé auprès des services de l'État pour instruction.

Pour la période 2022-2027, les orientations stratégiques que Grand Dijon Habitat a fait figurer dans ce projet sont de poursuivre sa mission de service public au bénéfice de la Métropole dijonnaise et de 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 lié aux politiques publiques impulsées par sa collectivité de rattachement dont le projet de territoire a été traduit dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) et en particulier son volet Habitat.

La prise en compte de ces enjeux locaux et nationaux se traduiront notamment par :

- la mise en service de nouveaux logements et leur adéquation avec les besoins (typologies ; services adaptés),
- la poursuite de la transition énergétique et générationnelle du patrimoine,
- la gestion des parcours résidentiels des ménages locataires dont les trajectoires s'avèrent de plus en plus accidentées,
- l'accélération de la transition numérique des métiers et de la relation client afin de répondre au niveau d'attente des usagers en matière de prestations et de réactivité,
- la recherche du juste rapport « qualité / coût » concernant les charges locatives,
- la prévention des impayés en lien avec des niveaux de ressources de plus en plus modestes et précaires.

S'agissant de la stratégie patrimoniale et en articulation avec la convention d'objectifs et de moyens 2019-2024 signée avec Dijon métropole, Grand Dijon Habitat a retenu les objectifs annuels suivants :

- un développement à un rythme de 150 nouveaux logements ;

- la contribution à la dynamique d'accession sociale et abordable à la propriété (20 logements en location-accession ainsi que 30 à 40 ventes au sein du parc existant) ;
- 300 à 350 éco-réhabilitations ciblées en priorité dans les quartiers de la politique de la ville et intégrant une résidentialisation (sécurisation, requalification, végétalisation, ...) ;
- des travaux d'adaptation pour le maintien à domicile en autonomie dans 60 à 70 logements (soit le double des réalisations sur la période précédente) ;
- la restructuration de 10 grands logements pour adapter l'offre existante à la demande ciblée sur des petites typologies ;
- la digitalisation des activités.

En ce qui concerne l'appréciation du niveau de service rendu, une démarche de cotation a été réalisée pour chaque ensemble immobilier. Ce classement, de A à F, s'est appuyé notamment sur des critères de localisation (desserte par les transports en commun, services de proximité, ...), de qualité de la construction (prestations techniques, conception générale du bâtiment, des parties communes et des logements, efficacité énergétique, confort, ...) ainsi que sur des appréciations en termes d'image et de tranquillité résidentielle.

Les logements de Grand Dijon Habitat ont donc ainsi été classés de la manière suivante :

- 46 % en gamme A et B ;
- 38 % en gamme C ;
- 16 % du patrimoine en gamme D ;
- 0% en E - 24 logements, pour la plupart prévus à une déconstruction, étant en F.

Les travaux importants de résidentialisation, d'amélioration thermique et de confort, réalisés au cours de ces dix dernières années notamment au sein des quartiers relevant de la politique de la ville ont permis de relever le niveau de qualité. Ces investissements vont se poursuivre au cours des prochaines années notamment sur les quartiers de Fontaine d'Ouche à Dijon, du Bief du Moulin à Longvic et du Belvédère à Talant.

Conjointement, Grand Dijon Habitat se mobilise sur trois priorités :

- les problématiques de tranquillité résidentielle en renforçant la mission Développement Social Urbain (2 ETP), la mobilisation de sociétés de surveillance, le recours à l'association Médiation Prévention Dijon métropole pour le traitement notamment des conflits de voisinage ; étant précisé qu'une convention de partenariat avec la Direction Départementale de la Sécurité Publique (DDSP) et la Justice a récemment été signée aux côtés des collectivités concernées.
- la propreté des parties communes intérieures et extérieures (nouveau marché de nettoyage, contrôles qualité sur site, enquêtes de satisfaction ciblée) ;
- l'amélioration de la relation client : intervention de chargés de proximité sur les trois agences comptant des quartiers politique de la ville (Champollion, Lac, Sud), mise en place d'une agence virtuelle accessible 24 h / 24 h, accueil sur rendez-vous au siège et en agences de proximité, mise en place de rendez-vous à domicile, suivi-satisfaction après l'intervention de prestataires.

En matière de gestion sociale, Grand Dijon Habitat s'engage à mettre en œuvre une politique d'attribution qui réponde aux équilibres sociétaux du « bien vivre ensemble » traduits dans les nouvelles obligations réglementaires (contingent préfectoral, mise en œuvre des objectifs d'attribution aux ménages les plus modestes en dehors des quartiers politique de la ville, cotation de la demande de logement, ...etc). Grand Dijon Habitat entend ainsi préserver la mixité sociale sur l'ensemble de son patrimoine ; un objectif qui a été réaffirmé par l'office dans son règlement de la commission d'attribution adopté en décembre 2021. Cette politique d'attribution s'appuiera parallèlement sur le renforcement de la prévention et du traitement des impayés ainsi que sur les actions de la mission d'intervention sociale.

Elle s'articulera également avec les attendus de Dijon métropole tels qu'exprimés dans la Convention Intercommunale des Attributions (CIA) et le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID) adoptés en juin 2022.

Pour répondre à l'ensemble de ces objectifs, Grand Dijon Habitat entend poursuivre l'évolution de son organisation et de ses méthodes de travail pour à la fois maîtriser ses coûts en tant que service public de l'habitat tout en préservant la qualité de vie au travail de ses collaborateurs et la qualité de coopération avec les entreprises et prestataires dans une conjoncture actuellement très complexe.

Conformément à la procédure, le projet de Convention d'Utilité Sociale (CUS) de l'office public Grand Dijon Habitat, approuvé par son conseil d'administration réuni en séance le 08 juillet 2022 et qui a fait l'objet d'une validation par l'État, doit être soumis pour délibération au Conseil de Dijon métropole.

**Le Conseil,
après en avoir délibéré, décide :**

- **de prendre acte** des dispositions de la Convention d'Utilité Sociale (CUS) 2022-2027 de Grand Dijon Habitat telle qu'annexée à la présente délibération ;
- **d'autoriser** Monsieur le Président à signer la dite convention ainsi que tout acte nécessaire à l'exécution de cette décision.

SCRUTIN	POUR : 73	ABSTENTION : 0
	CONTRE : 3	NE SE PRONONCE PAS : 6
	DONT 15 PROCURATION(S)	

Le secrétaire,
Monsieur HOAREAU

Le Président,
Monsieur REBSAMEN