



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS du Conseil métropolitain de Dijon métropole

Séance du jeudi 02 février 2023

Président : Monsieur REBSAMEN

Secrétaire de séance : Monsieur HOAREAU

Convocation envoyée le 27 janvier 2023

Nombre de membres du Conseil métropolitain : 86

Nombre de membres en exercice : 86

Nombre de présents participant au vote : 73

Nombre de procurations : 13

### Membres présents :

Monsieur François REBSAMEN	Madame Nuray AKPINAR-ISTIQUAM	Monsieur David HAEGY
Monsieur Pierre PRIBETICH	Monsieur Laurent GOBET	Monsieur Lionel SANCHEZ
Monsieur Thierry FALCONNET	Madame Dominique MARTIN-GENDRE	Monsieur Léo LACHAMBRE
Monsieur Rémi DETANG	Madame Karine HUON-SAVINA	Monsieur Samuel LONCHAMPT
Madame Sladana ZIVKOVIC	Monsieur Nicolas SCHOUTITH	Madame Bénédicte PERSON-PICARD
Monsieur Jean-François DODET	Madame Ludmila MONTEIRO	Madame Catherine VICTOR
Madame Françoise TENENBAUM	Monsieur Jean-Michel VERPILLOT	Monsieur Gérard HERRMANN
Monsieur Jean-Patrick MASSON	Monsieur Jean-Philippe MOREL	Madame Dominique BEGIN-CLAUDET
Monsieur François DESEILLE	Madame Kildine BATAILLE	Monsieur Jean DUBUET
Monsieur Dominique GRIMPRET	Madame Stéphanie VACHEROT	Madame Anne PERRIN-LOUVRIER
Madame Danielle JUBAN	Monsieur Marien LOVICHI	Monsieur Gaston FOUCHERES
Monsieur Jean-Claude GIRARD	Monsieur Christophe BERTHIER	Monsieur Jean-Marc RETY
Monsieur Philippe LEMANCEAU	Monsieur Georges MEZUI	Monsieur Jean-marc GONÇALVES
Madame Marie-Hélène JUILLARD-RANDRIAN	Madame Lydie PFANDER-MENY	Madame Catherine PAGEAUX
Madame Christine MARTIN	Monsieur Jean-François COURGEY	Monsieur Didier RELOT
Monsieur Antoine HOAREAU	Monsieur Emmanuel BICHOT	Monsieur Patrick BAUDEMONT
Monsieur Nicolas BOURNY	Madame Caroline JACQUEMARD	Madame Catherine GOZZI
Madame Céline TONOT	Monsieur Stéphane CHEVALIER	Monsieur Philippe SCHMITT
Madame Nadjouda BELHADEF	Madame Céline RENAUD	Madame Céline RABUT
Monsieur Hamid EL HASSOUNI	Monsieur Laurent BOURGUIGNAT	Monsieur Philippe BELLEVILLE
Madame Brigitte POPARD	Monsieur Bruno DAVID	Monsieur Adrien GUENE
Madame Océane CHARRET-GODARD	Madame Laurence GERBET	Madame Noëlle CABBILLARD
Monsieur Denis HAMEAU	Madame Stéphanie MODDE	Monsieur Cyril GAUCHER
Monsieur Guillaume RUET	Monsieur Olivier MULLER	Monsieur Stéphane WOYNAROSKI
	Monsieur Patrice CHATEAU	

### Membres absents :

Madame Nathalie KOENDERS pouvoir à Monsieur François REBSAMEN  
Madame Claire TOMASELLI pouvoir à Monsieur Pierre PRIBETICH  
Monsieur Christophe AVENA pouvoir à Monsieur Antoine HOAREAU  
Monsieur Massar N'DIAYE pouvoir à Monsieur Hamid EL HASSOUNI  
Madame Claire VUILLEMIN pouvoir à Monsieur Jean-Philippe MOREL  
Monsieur Patrick AUDARD pouvoir à Monsieur Thierry FALCONNET  
Madame Hana WALIDI-ALAOUI pouvoir à Monsieur Léo LACHAMBRE  
Monsieur Patrick CHAPUIS pouvoir à Madame Anne PERRIN-LOUVRIER  
Monsieur Jacques CARRELET DE LOISY pouvoir à Madame Dominique BEGIN-CLAUDET  
Madame Monique BAYARD pouvoir à Monsieur Dominique GRIMPRET  
Madame Isabelle PASTEUR pouvoir à Monsieur Rémi DETANG  
Monsieur Frédéric GOULIER pouvoir à Monsieur Jean-François DODET  
Madame Stéphanie GRAYOT-DIRX pouvoir à Monsieur Adrien GUENE

---

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

### **Rénovation de l'habitat privé : Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) de la Copropriété « Champs Perdrix » à Dijon - approbation de la Convention 2023-2027 à établir avec l'État et l'Agence nationale de l'habitat (Anah)**

Dans le cadre de sa politique locale de l'habitat et en articulation avec le nouveau projet de renouvellement urbain du quartier de la Fontaine d'Ouche à Dijon, Dijon métropole a engagé une démarche spécifique à l'attention des trois copropriétés situées en son cœur. Celles-ci, représentant près de 1 000 logements, constituent les ensembles d'habitation privée les plus importants à l'échelle régionale.

Les études pré-opérationnelles, conduites par Dijon métropole et co-financées par l'État, l'Anah et la Région Bourgogne-Franche-Comté, ont proposé, pour ces ensembles, la mise en œuvre d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH).

En effet, ces copropriétés, bien que bénéficiant des interventions qualitatives menées sur les espaces publics et les équipements du quartier, n'ont jusqu'alors pas fait l'objet d'actions particulières à la différence des travaux conduits sur le parc à loyer modéré.

Pour autant, ces ensembles présentent certaines fragilités :

- des impayés de charges significatifs et en augmentation,
- certaines difficultés récurrentes dans le fonctionnement des instances de gestion (faible taux de participation aux assemblées générales, postes de charges en augmentation),
- un bâti présentant des besoins de mise aux normes et de réinvestissement notamment en ce qui concerne les parties communes.

Parmi les trois copropriétés ciblées, la première OPAH concerne la résidence « Les Champs Perdrix » comprenant 307 logements qui est localisée en entrée de quartier, au débouché du nouveau carrefour entre l'avenue du Lac et du Boulevard Chanoine Kir, deux axes viaires majeurs qui ont fait l'objet d'importants travaux de requalification.

Les caractéristiques de cette copropriété ont amené Dijon métropole à solliciter son inscription au sein du Plan Initiative Copropriété afin de mobiliser de manière plus significative les aides nationales.

Le diagnostic opéré a notamment mis en évidence un niveau d'impayés de charges élevé (20%) dépassant le seuil d'alerte (15%). Cette copropriété est par ailleurs majoritairement composée d'une population vieillissante à faibles ressources. D'une manière générale, plus de 50% des propriétaires-occupants répondent aux critères des plafonds de revenus modestes et très modestes définis par l'Anah.

Sur le plan du bâti, l'ensemble immobilier nécessite des travaux de sécurité notamment s'agissant des ascenseurs. Des interventions d'amélioration de confort seraient également à envisager en parallèle de l'amélioration des performances thermiques ; cet ensemble bénéficiant cependant d'une desserte par le réseau de chaleur métropolitain.

Pour autant, au regard des objectifs d'une OPAH, cette copropriété présente un potentiel et des bases solides tant sur le plan technique du fait d'un entretien et de travaux courants réguliers qu'au niveau de son fonctionnement qui bénéficie d'une relation de confiance entre le syndic et le conseil syndical ainsi que d'une forte implication de ses instances de gestion.

La maîtrise d'ouvrage de l'OPAH Copropriété Dégradée, objet de la convention à établir avec l'État et l'Anah, relève de Dijon métropole au titre de ses compétences en matière d'habitat.

Les principaux objectifs de l'opération sont les suivants:

- l'optimisation du fonctionnement de la copropriété par la mise en place d'un accompagnement des instances de gestion visant une plus grande mobilisation des copropriétaires ainsi que la maîtrise des charges concourant à une réduction des impayés ;
- le maintien des ménages résidant dans la copropriété par, le cas échéant, la mise en place d'un accompagnement social adapté tout au long de la démarche ;
- la requalification durable du bâti par la réalisation d'un programme de travaux adapté intégrant l'amélioration du confort des parties communes et des logements ainsi que la valorisation patrimoniale et thermique.

La démarche, ainsi que les interventions qui seront mises en œuvre dans le cadre de cette opération, seront conduites en étroite articulation avec les partenaires et acteurs qui interviennent dans les domaines sectoriels concernés ou qui agissent à l'échelle du quartier.

Il est rappelé qu'une Autorisation de Programme (ingénierie et soutien aux travaux), d'un montant de 5 052 700 €, est, au sein du budget de Dijon métropole, dédiée aux OPAH Copropriété du quartier de la Fontaine d'Ouche .

Par marché notifié le 16 décembre 2021, d'une durée de six ans, la Métropole a missionné l'opérateur spécialisé Urbanis pour conduire le suivi-animation de cette opération pour un montant de 868 085,40 € TTC. Ces dépenses d'ingénierie feront l'objet de cofinancement de la part de l'Anah, de la Région Bourgogne et de la Banque des Territoires.

Concernant les concours financiers liés à des travaux, le projet de convention d'OPAH mentionne une part "collectivités" à hauteur de 2,534 millions d'euros (hors aides individuelles) qui viendrait en complément des aides de l'Agence nationale de l'habitat.

Il est rappelé que les concours financiers mobilisables par l'Anah correspondent à :

- une intervention de base à hauteur de 35 % du montant hors taxe des travaux subventionnables ;
- un dispositif appelé « X+X » doublant à un même montant, la part « collectivités ».

Cet effet-levier démultiplicateur, conjuguant les aides Anah et « collectivités », permettrait d'atteindre un taux de subvention de l'ordre de 80% sur le montant TTC des travaux en ce qui concerne les propriétaires-occupants très modestes et par conséquent, un niveau de reste-à-charge répondant aux exigences de l'Anah et représentant potentiellement un retour sur investissement d'environ six ans au regard des économies sur les factures d'énergie.

Il est précisé que la participation de Dijon métropole, telle que figurant dans le projet de convention en tant que part « collectivités », correspond à un niveau d'intervention maximum. Les partenaires de l'opération, d'ores et déjà impliqués dans la démarche, et notamment la Région Bourgogne-Franche-Comté, la Ville de Dijon, Action Logement, la Caisse d'Allocations Familiales de Côte d'Or, la CARSAT, la SACICAP PROCIVIS, sont susceptibles d'intervenir et seront de nouvelles sollicités dès lors que leurs nouvelles modalités de participation seront applicables.

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

- **d'approuver** le projet, annexé à la présente délibération, de convention à établir avec l'État et l'Agence nationale de l'habitat (Anah) relative à l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) de la Copropriété « Les Champs Perdrix » située à Dijon quartier de la Fontaine d'Ouche ;

- **de préciser** que les dépenses correspondantes seront imputées sur l'autorisation de programme prévue à cet effet dans le budget métropolitain ;

- **d'autoriser** Monsieur le Président à solliciter, au taux maximum, le soutien financier des partenaires (État, Anah, Région Bourgogne-Franche-Comté, Ville de Dijon, Banque des Territoires,

Action Logement, Caisse d'Allocations Familiales de Côte d'Or, CARSAT, SACICAP PROCIVIS, ...) dont les participations feront l'objet d'avenants à la dite convention ;

- **d'autoriser** Monsieur le Président à apporter à ce projet de convention toute modification ne remettant pas en cause son économie générale ;

- **d'autoriser** Monsieur le Président à signer ladite convention ainsi que tout acte utile à l'exécution de cette décision.

SCRUTIN	POUR : 86	ABSTENTION : 0
	CONTRE : 0	NE SE PRONONCE PAS : 0
	DONT 13 PROCURATION(S)	

Le secrétaire,  
Monsieur HOAREAU

Le Président,  
Monsieur REBSAMEN