



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS du Conseil métropolitain de Dijon métropole

Séance du jeudi 23 mars 2023

Président : Monsieur REBSAMEN

Secrétaire de séance : Monsieur HOAREAU

Convocation envoyée le 16 mars 2023

Nombre de membres du Conseil métropolitain : 86

Nombre de membres en exercice : 86

Nombre de présents participant au vote : 71

Nombre de procurations : 15

Membres présents :

Monsieur François REBSAMEN	Monsieur Guillaume RUET	Monsieur Patrice CHATEAU
Monsieur Pierre PRIBETICH	Monsieur Laurent GOBET	Monsieur David HAEGY
Madame Nathalie KOENDERS	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	Monsieur Patrick CHAPUIS
Monsieur François DESEILLE	Madame Kildine BATAILLE	Madame Anne PERRIN-LOUVRIER
Monsieur Dominique GRIMPRET	Monsieur Christophe AVENA	Monsieur Gaston FOUCHERES
Madame Danielle JUBAN	Madame Stéphanie VACHEROT	Monsieur Jacques CARRELET DE LOISY
Monsieur Jean-Claude GIRARD	Monsieur Marien LOVICH	Monsieur Jean-Marc RETY
Monsieur Philippe LEMANCEAU	Monsieur Christophe BERTHIER	Madame Catherine PAGEAUX
Madame Marie-Hélène JUILLARD-RANDRIAN	Monsieur Georges MEZUI	Monsieur Didier RELOT
Madame Christine MARTIN	Monsieur Massar N'DIAYE	Madame Monique BAYARD
Monsieur Antoine HOAREAU	Monsieur Jean-François COURGEY	Monsieur Philippe SCHMITT
Monsieur Nicolas BOURNY	Monsieur Emmanuel BICHOT	Madame Isabelle PASTEUR
Madame Céline TONOT	Madame Caroline JACQUEMARD	Monsieur Frédéric GOULIER
Madame Nadjoud BELHADEF	Monsieur Stéphane CHEVALIER	Monsieur Philippe BELLEVILLE
Monsieur Hamid EL HASSOUNI	Madame Céline RENAUD	Monsieur Adrien GUENE
Madame Brigitte POPARD	Monsieur Laurent BOURGUIGNAT	Madame Noëlle CABBILLARD
Madame Océane CHARRET-GODARD	Monsieur Bruno DAVID	Monsieur Cyril GAUCHER
Monsieur Denis HAMEAU	Madame Laurence GERBET	Madame Stéphanie GRAYOT-DIRX
	Monsieur Olivier MULLER	Monsieur Stéphane WOYNAROSKI

Membres absents :

Monsieur Thierry FALCONNET pouvoir à Monsieur François REBSAMEN
Madame Claire TOMASELLI pouvoir à Monsieur Antoine HOAREAU
Madame Nuray AKPINAR-ISTIQAM pouvoir à Madame Dominique MARTIN-GENDRE
Madame Lydie PFANDER-MENY pouvoir à Monsieur Denis HAMEAU
Madame Claire VUILLEMIN pouvoir à Monsieur Jean-Philippe MOREL
Madame Stéphanie MODDE pouvoir à Monsieur Olivier MULLER
Monsieur Lionel SANCHEZ pouvoir à Monsieur Nicolas SCHOUTITH
Monsieur Patrick AUDARD pouvoir à Madame Brigitte POPARD
Madame Hana WALIDI-ALAOUI pouvoir à Monsieur Léo LACHAMBRE
Madame Dominique BEGIN-CLAUDET pouvoir à Monsieur Philippe BELLEVILLE
Monsieur Jean DUBUET pouvoir à Monsieur Gérard HERRMANN
Monsieur Jean-marc GONÇALVES pouvoir à Madame Céline TONOT
Monsieur Patrick BAUDEMONT pouvoir à Monsieur Alain DE MACEDO
Madame Catherine GOZZI pouvoir à Monsieur Rémi DETANG
Madame Céline RABUT pouvoir à Monsieur Jean-François DODET

OBJET : HABITAT, POLITIQUE DE LA VILLE ET URBANISME

Délégation de gestion des aides à la pierre de l'État pour le logement (parc locatif public et la rénovation du parc privé - Approbation de la fin de gestion 2022 et des modalités pour l'exercice 2023

Dijon métropole a décidé, par délibération du 30 mars 2018, d'une troisième contractualisation avec l'État concernant la gestion des aides à la pierre pour le financement des nouveaux programmes d'habitat à loyer modéré ainsi que les travaux de rénovation et d'adaptation des logements privés.

La convention pluri-annuelle 2018-2023 s'est inscrite initialement en cohérence avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) intercommunal et s'articule désormais avec les objectifs du Programme d'Orientations et d'Actions (POA) Habitat du Plan Local d'Urbanisme métropolitain 2020-2030.

Les trois axes structurants en sont les suivants :

- répondre aux besoins en logement exprimés, en particulier par les ménages sous plafonds de ressources tant en locatif qu'en accession à la propriété ;
- poursuivre le rééquilibrage territorial de l'offre à loyer modéré entre les quartiers et les communes et en particulier, assurer la mise en œuvre des obligations de rattrapage dans les communes déficitaires au titre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU);

soutenir la transition environnementale et énergétique de l'habitat dans le neuf mais également dans l'existant, avec des objectifs forts de réduction de la consommation d'énergies fossiles et d'émission des gaz à effet de serre, de renforcement de l'éco-construction et de l'éco-réhabilitation décarbonées (parc locatif public, logements privés) ainsi que de qualité de vie, d'usages et de confort au quotidien pour tous les ménages.

A l'échelle du territoire de Dijon métropole, une telle dynamique en matière d'éco-habitat constitue conjointement une source indéniable de valeurs économiques ajoutées pour l'emploi avec le développement, en circuits courts, de filières, de savoirs-faire et de compétences. Cette dynamique s'inscrit ainsi pleinement de manière transversale au sein du projet métropolitain.

Il est rappelé que chaque année, au titre de cette convention pluri-annuelle établie avec l'État, le Conseil métropolitain est sollicité s'agissant d'une part, de la fin de gestion de l'exercice écoulé et d'autre part, des perspectives pour l'année à venir.

I. Bilan de l'exercice 2022

1 - Le logement à loyer modéré

Une demande toujours très prégnante

A l'échelle de Dijon métropole, au 1^{er} janvier 2023, étaient enregistrés 10 113 ménages demandeurs soit, vis-à-vis des années antérieures, un nombre qui se maintient à la hausse (9 714 au 01/01/2022 ; 9 624 au 01/01/2021 ; 9 431 au 01/01/2020 ; 9 482 au 01/01/2019 ; 9 240 au 01/01/2018) :

- 58,08% soit 5 874 dossiers correspondent à des demandes d'entrée dans le parc locatif conventionné (contre 5 492 en 2022, 5 418 en 2021, 5 206 en 2020, 5 314 en 2019 et 5 148 en 2018) ;
- 41,92% correspondent aux 4 239 dossiers de changement de logement (contre 4 222 en 2022, 4 206 en 2021, 4 225 en 2020, 4 168 en 2019 et 4 092 en 2018).

La tension reste significative au regard d'un volume d'attributions effectuées durant l'année 2022 qui s'élève à 2 507 (contre 3 175 en 2021, 2 627 en 2020 ; 2 803 en 2019) :

- 1 666 logements ont été attribués à des entrants dans le parc conventionné (66,45%) ;
- 841 attributions ont satisfait un changement de logement à loyer modéré (33,55%).

Une nouvelle offre maintenue à un niveau important malgré la conjoncture défavorable

Au regard des projets déposés en 2022, et ce malgré les tensions pesant sur les équilibres d'opération du fait de la conjoncture économique, Dijon métropole a financé 394 nouveaux logements locatifs (430 en 2021, 618 en 2020) répartis au sein de 25 programmes locatifs.

118 logements (30 %) relèvent d'opérations d'acquisition-amélioration de bâtis existants : en lien avec les enjeux du « Zéro Artificialisation Nette (ZAN) », de sobriété foncière et de réduction de l'empreinte carbone du logement, ce type d'opération est particulièrement exemplaire ; l'État ayant mobilisé spécifiquement une prime de 2000 € par logement PLAi et PLUS pour accompagner le déploiement de ces réalisations.

214 logements (54 %) résultent par ailleurs d'acquisitions en Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) au sein de programmes de promotion privée ; 62 logements (16%) seront réalisés en construction sous maîtrise d'ouvrage directe des opérateurs sociaux .

Ce développement a été réalisé à l'appui de la mobilisation des opérateurs qui s'est traduite comme suit :

- CDC HABITAT SOCIAL : 9,6 % (38 logements)
- GRAND DIJON HABITAT : 45,7 % (180 logements)
- HABELLIS : 39,6 % (156 logements)
- ORVITIS : 4,8 % (19 logements)
- un logement a été agréé en Prêt Locatif Social (PLS) privé.

Cette nouvelle offre repose sur 89 logements relevant du Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAi), 210 logements au titre du Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) et 95 logements agréés au Prêt Locatif Social (PLS). Elle représente un coût total prévisionnel d'opération de 56,6 M€ TTC. Les aides déléguées par l'État ont été mobilisées à hauteur de 871 920 €. En termes de soutien, la Métropole mobilise, au bénéfice de l'ensemble des opérateurs du secteur HLM, sa garantie financière à hauteur de 100% des emprunts contractés pour le financement de leurs opérations. Ainsi, au cours de l'année 2022, Dijon métropole a engagé sa garantie financière pour un montant total de 73,8 M€ au bénéfice de 30 opérations représentant 1 855 logements en neuf et en éco-réhabilitation.

2 – La location-accession, un levier pour faciliter le parcours résidentiel

Le prêt social de location-accession (PSLA) constitue, après une période de location du logement (au maximum 5 ans), un dispositif d'accession à la propriété s'adressant à des ménages sous plafonds de ressources qui achètent un logement neuf situé dans une opération agréée.

Dix opérations agréées sont en cours de commercialisation à ce jour pour un total de 247 logements : 8 programmes à Dijon, une opération à Longvic (éco-quartier des Pommerets) et une opération à Sennecey-les-Dijon (écoquartier des Fontaines).

Plusieurs opérateurs sont engagés :

- AQISIA (Habellis) : 7 programmes représentant 178 logements,
- CDC Habitat Social : un programme représentant 29 logements (Ecoquartier Arsenal),
- Ghitti : un programme représentant 36 logements,
- Orvitis : un programme de 4 logements agréés.

3 – La rénovation des logements existants

3.1 - Le parc des bailleurs sociaux : la poursuite de la programmation 2021-2025

En 2022, sept opérations de rénovation Basse Consommation concernant 328 logements ont fait l'objet d'un accord de subventions de la part de Dijon métropole pour un montant de 816 000 €.

Une opération d'éco-réhabilitation lourde de 11 logements a bénéficié des financements État Plan de relance pour un montant de 110 000 €.

3.2 – Les logements privés : une dynamique à renforcer en faveur des copropriétés

La Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) de Dijon métropole a agréé le financement des travaux pour un total de 436 logements : 237 dossiers individuels et 199 relevant de deux copropriétés.

L'ensemble de ces projets représente un volume de travaux de 8 M€. Les subventions émanant de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) ont été mobilisées à hauteur de 3,46 M€.

S'agissant de ses propres subventions, les engagements de Dijon métropole, correspondant aux projets financés en 2022, portent sur 900 000 €.

Au sein des 237 dossiers individuels, 195 d'entre-eux appartiennent à des propriétaires-occupants (PO) dont :

- 97 logements pour des travaux d'économies d'énergie relevant du programme "Ma Prime Rénov' Sérénité" : 53 logements ont bénéficié de la prime « Sortie de Passoire » et 19 logements se sont inscrits dans une rénovation Basse Consommation ;
- 98 logements pour des travaux liés à l'autonomie et à l'adaptation aux situations de perte de mobilité (vieillesse, handicap).

Ces projets concernent 15 communes de la métropole :

- 78 logements à Dijon (40%),
- 25 à Chenôve,
- 15 à Chevigny-Saint-Sauveur,
- 13 à Longvic,
- 12 à Marsannay-la-Côte,
- 11 à Quetigny,
- 8 à Fontaine-les-Dijon,
- 7 à Talant,
- 6 à Saint-Apollinaire et Sennecey-les-Dijon,
- 5 à Plombières-les-Dijon,
- 3 à Neuilly-Crimolois,
- 2 à Daix et Fenay,
- 1 à Corcelles-les-Monts et à Ouges.

S'agissant du locatif, trois projets émanant de propriétaires-bailleurs (PB) se sont inscrits dans les dispositions de conventionnement de loyer après travaux. A ce titre, les bailleurs, en contrepartie des subventions de l'Anah et de Dijon métropole (cumulables aux aides fiscales) pratiquent des loyers minorés par rapport aux niveaux de marché. Cette offre permet ainsi à des ménages sous plafonds de ressources de se loger dans le secteur locatif privé.

Plus largement, le conventionnement locatif sans travaux a concerné 26 logements. Il permet à des bailleurs privés, à l'appui des avantages fiscaux, de louer à des loyers minorés en ciblant des ménages dont les ressources sont celles du logement à loyer modéré : ont ainsi été établis 14 Loyers Conventionnés (LC) et 12 Loyers Intermédiaires (LI).

L'intermédiation locative est un dispositif de sécurisation de la relation entre le locataire et le bailleur privé grâce à l'intervention d'un tiers social agréé, tel une Agence immobilière sociale, qui assure la gestion des logements. En 2022, 14 logements ont bénéficié de cette mesure : 2 logements après travaux ; 12 logements ne nécessitant pas de travaux.

Au sujet des copropriétés, les deux opérations financées, représentant 199 logements, se sont inscrites au sein du dispositif « MaPrimeRénov' Copropriété » dont la rénovation « Bâtiment « Basse Consommation » (BBC) de la copropriété « Arquebuse » située 11 à 17 rue Nodot à Dijon (108 logements) par ailleurs soutenue par la Région Bourgogne-Franche-Comté et Dijon métropole (fiche 45 Contrat métropolitain 2018-2021).

A noter que certains dossiers entrant dans le champ du Programme d'Intérêt Général (PIG) de la Métropole ont également bénéficié d'un accompagnement dans le cadre du dispositif régional EFFILOGIS : 19 nouveaux dossiers ont été créés, 10 audits thermiques réalisés et 10 prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) engagées. 34 audits énergétiques ont été payés en 2022.

Parallèlement, hors délégation de gestion des aides à la pierre, 1 426 projets de particuliers se sont inscrits dans le cadre du dispositif national MaPrimeRénov' « travaux simples » pour un montant de subventions de 4,627 M€ correspondant à un total de 16,43 M€ TTC de travaux (soit en moyenne par logement 3 245 € de subvention pour 11 500 € de travaux).

Dijon métropole a également bénéficié du co-financement de l'Anah, à hauteur de 281 476 €, pour le suivi-animation 2022 de son Programme d'Intérêt Général (PIG) et pour la première phase de l'ingénierie de l'Opération programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) de la copropriété Champs Perdrix située quartier de la Fontaine d'Ouche à Dijon (actualisation du diagnostic, élaboration de la convention financière avec l'État et l'Anah).

II – Perspectives pour l'exercice 2023

Le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) présente chaque année le cadre des objectifs ainsi que des moyens délégués à Dijon métropole pour l'exercice.

1 - Parc locatif public : développement de l'offre

La pré-programmation relative à la Délégation 2023 de Dijon métropole, au titre de la tranche ferme, porterait sur 317 logements à loyer modéré :

- 171 logements PLUS ;
- 83 logements PLAi ;
- 63 agréments PLS.

L'enveloppe d'Autorisation d'Engagements (AE) sur crédits délégués de l'État pour 2023 s'élèverait, en conséquence, à un montant prévisionnel de 771 322 € intégrant des subventions majorées au bénéfice des opérations d'acquisition-amélioration, des bonus « sobriété foncière » et de localisation ainsi que des aides spécifiques en faveur des loyers les plus sociaux (PLAi adaptés).

Il est précisé qu'en fonction de l'atteinte des objectifs à mi-exercice (financement de 50% de la programmation) et des besoins restant à couvrir s'agissant du second semestre, des moyens supplémentaires seront sollicités par Dijon métropole auprès de l'État.

2 - Rénovation des logements privés

La Délégation 2023 de Dijon métropole reposerait sur les objectifs suivants permettant notamment :

- la poursuite de la mise en œuvre de la transition énergétique avec un objectif de 120 projets au titre du programme " MaPrime Rénov' Sérénité" (MPRS) ainsi que 272 logements dans le cadre du dispositif « MaPrime Rénov' Copropriété » (MPRC),
- le maintien à domicile par l'adaptation du logement au handicap et à l'avancée en âge pour un objectif de 136 logements,
- le conventionnement avec travaux de 14 logements locatifs,
- le traitement de 8 situations de logements très dégradés ou relevant de l'habitat indigne.

La dotation financière 2023 déléguée à Dijon métropole représenterait ainsi un montant de 3 008 777 €.

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

- **d'approuver** le bilan 2022 relatif à l'exercice de gestion déléguée, pour le compte de l'État et de l'Anah, des aides à la pierre pour le développement du parc locatif public et rénovation des logements privés ;
- **de prendre acte** des objectifs et moyens alloués à l'exercice 2023 ;
- **de dire** que les crédits 2023 délégués par l'État pour l'habitat locatif public seront inscrits en recettes et en dépenses dans le budget métropolitain pour les exercices successifs ;
- d'autoriser Monsieur le Président à signer tout acte utile à l'exécution de ces décisions.

SCRUTIN	POUR : 84	ABSTENTION : 2
	CONTRE : 0	NE SE PRONONCE PAS : 0
	DONT 15 PROCURATION(S)	

Le secrétaire,
Monsieur HOAREAU

Le Président,
Monsieur REBSAMEN