

**Avenant n°1 pour l'année 2022
relatif à la convention 2018-2023
de gestion des aides à la pierre
pour le logement**

Parc locatif public et Rénovation du Parc privé

PROJET

Entre :

Dijon Métropole, représentée par Monsieur François REBSAMEN, Président,
ci-après dénommée Dijon Métropole ou le Délégué,

et

L'État, représenté par Monsieur Fabien SUDRY, Préfet de la Région Bourgogne Franche-Comté, Préfet du
département de la Côte-d'Or.

Vu le code général des impôts (CGI) notamment l'article 279-0 bis A ;

Vu le code général des collectivités territoriales (CGCT), notamment l'article L. 5217-2 pour les métropoles
de droit commun ;

Vu la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion,
notamment son article 28 ;

Vu la loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation
des métropoles ;

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, notamment son
article 122 ;

Vu l'article L. 435-1 du code de la construction et de l'habitation ;

Vu le décret n°2016-901 du 1er juillet 2016 portant création du Fonds national des aides à la pierre (FNAP) ;

Vu la délibération du conseil d'administration du FNAP relative à son budget initial et à ses décisions associées, en particulier l'adoption de la programmation des aides à la pierre 2022 ;

Vu la demande de délégation de compétences prévue à l'article L. 5217-2 du CGCT en date du 11 janvier 2018 ;

Vu la délibération du Conseil métropolitain en date du 30 mars 2018 ;

Vu la convention de délégation 2018-2023 des aides à la pierre pour le logement signée le 07 juin 2018 entre Dijon Métropole et l'État ;

Vu la répartition des enveloppes 2022 arrêtée en Comité Administratif Régional (CAR) écrit en date du ;

Vu les éléments de programmation présentés en Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) le 11 février 2022 ;

Vu la délibération du Conseil de Dijon métropole en date du 24 mars 2022 approuvant les principes et dispositions du présent avenant ;

Il a été convenu ce qui suit :

A - OBJET DE L'AVENANT

Le présent avenant a pour objet d'acter le bilan de l'exercice 2021 et de définir, pour l'exercice 2022, les obligations réciproques de chacune des parties concernant les modifications apportées à la Délégation de compétence initiale susvisée.

Les modifications portent sur les objectifs quantitatifs prévisionnels et les modalités financières relatifs au développement de logements sociaux et à la rénovation du parc privé ancien.

B – BILAN 2021

B.1 – Parc public

Ont fait l'objet de décisions de financement 430 logements à loyer modéré :

- 195 logements PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) dont 21 adaptés ;
- 175 logements PLUS (prêt locatif à usage social) ;
- 60 logements PLS (prêt locatif social).

Ont été délivrés 30 agréments au titre de Prêt Social de Location-Accession (PSLA).

Bilan 2021 Parc public consolidé :

	Bilan 2021 brut	En intégrant reprises suite annulations	Bilan consolidé
PLAI	195	-8	187
PLUS	175	-61	114
PLS	60	0	60

La totalité des crédits en Autorisation d'Engagement (AE) 2021 a engagée par le Délégué au 31/12/2021.

B.2 – Parc privé

Les décisions de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) de Dijon métropole portent sur le financement des travaux de 218 logements (207 en 2020, 227 en 2019).

216 d'entre-eux appartiennent à des propriétaires-occupants (PO) répartis comme suit selon les différentes thématiques dont :

- 128 logements relevant du programme "Habiter Mieux Sérénité" : 5 logements ont bénéficié de la prime Basse Consommation et la prime « Sortie de Passoire » a été accordée pour 63 logements,
- 88 logements pour des travaux liés à l'autonomie et à l'adaptation aux situations de perte de mobilité et de handicap.

Deux projets, situés à Dijon, émanant de propriétaires-bailleurs (PB) se sont inscrits dans les dispositions de conventionnement de loyer : un projet relève du programme « Habiter Mieux » et le second projet porte sur des travaux liés à l'autonomie.

Le conventionnement locatif sans travaux a concerné 23 logements : 14 Loyers Conventionnés (LC) et 9 Loyers Intermédiaires (LI).

L'intermédiation locative, dispositif de sécurisation de la relation entre le locataire et le bailleur grâce à l'intervention d'un tiers social agréé, a été mobilisée pour 17 logements.

Les dossiers portés par deux syndicats de copropriété ont représenté 78 logements au titre de « MaPrimeRénov' Copropriété ».

L'ensemble des projets relevant de la délégation de gestion des aides de l'Anah représente un total de travaux éligibles de 3 868 897 € pour un montant de subventions de 2 369 330 €, soit un taux de subvention moyen de 61,24%.

S'agissant de ses propres aides, les engagements de Dijon métropole, correspondant aux projets financés en 2021, portent sur un total de 820 000 € (dossiers individuels et copropriétés).

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

Hors délégation des crédits de l'Anah, 1 353 projets se sont inscrits dans le cadre du dispositif national MaPrimeRénov' pour un montant de subventions de 3 703 240 € correspondant à un total de 14 705 002 € TTC de travaux. La part de transformation de dossiers prévus dans le cadre de la délégation vers des dossiers MPR est de l'ordre de 5 %.

Dijon métropole a également bénéficié, à hauteur de 80 334 €, du co-financement de l'Anah, pour le suivi-animation 2021 de son Programme d'Intérêt Général (PIG) de Reconquête du Parc privé ancien.

Les axes principaux

La programmation 2022 est, comme pour les années antérieures orientée en priorité vers :

- la satisfaction des obligations des communes soumises aux obligations de rattrapage découlant de l'article 55 de la loi SRU afin de mettre en place la mixité sociale de manière équilibrée à l'échelle du territoire métropolitain ;
- l'offre nouvelle sur les territoires où l'accès au logement est le plus difficile du fait d'un niveau très élevé des loyers du parc privé et où les indicateurs du marché attestent de l'urgence des besoins, soit principalement dans les communes situées en zone 4.

Il est rappelé que la production de logements à loyers conventionnés doit répondre à la réalité des besoins et en particulier s'agissant de la typologie des logements financés et de la prise en considération compte des difficultés à se loger des publics spécifiques (jeunes, personnes âgées, personnes en situation de handicap).

Le financement des démolitions introduit en 2018 est reconduit pour l'année 2022, avec les mêmes modalités d'utilisation de l'enveloppe dédiée aux démolitions (financement de démolitions exclusivement en zones détendues B2 et C et en dehors de toutes opérations localisées sur des périmètres PNRU et NPNRU, dans le respect de la circulaire 2001-77 du 15 novembre 2001 sur le financement des démolitions de logements locatifs sociaux).

La programmation infra-régionale des objectifs et des crédits doit tenir compte de la nécessité de mettre en œuvre les différents plans et programmes d'action engagés par le gouvernement sur les 5 prochaines années, en particulier le plan Logement d'Abord, le «Plan 60 000» (en faveur du logement étudiant et du logement des jeunes) et le plan «Action Coeur de Ville».

Plan de relance : restructuration et rénovation du logement locatif social

Afin d'accélérer la politique de rénovation du logement locatif social, le gouvernement a ouvert un volet spécifique du Plan de relance visant les opérations de restructuration lourde (modification des typologies de logement, changement des ascenseurs...) associées à des rénovations thermiques importantes. A l'issue d'un recensement des projets existant dans la région Bourgogne-Franche-Comté, un premier tri a été établi afin de respecter les critères suivants:

- restructuration lourde,
- rénovation thermique permettant de traiter les logements en classe E,F et G,
- engagement comptable des dossiers avant le 1^{er} juin 2022,
- ordre de service signé avant le 31 décembre 2022.

Compte tenu du circuit d'instruction identique à celui de l'offre nouvelle, soit en territoire délégué par les collectivités délégataires des aides à la pierre et du nombre important de dossiers remontés par les territoires, deux listes ont été établies.

La première, cible les dossiers suffisamment mûrs pour être engagés avant le 1^{er} juin, la seconde recense les dossiers qui pourront faire l'objet d'un redéploiement du niveau national si le niveau d'engagement de la liste principale est satisfaisant.

Les territoires de programmation ont par ailleurs été alertés sur la nécessité de veiller à l'engagement effectif des travaux financés.

La rénovation du parc privé

Les enjeux portent sur :

- la poursuite de la mise en œuvre de la transition énergétique de l'habitat,
- le maintien à domicile et l'adaptation du logement au handicap et à l'avancée en âge,
- le conventionnement locatif s'inscrivant dans les objectifs de l'article 55 de la loi SRU,
- le traitement de l'habitat indigne et très dégradé.

D - LES OBJECTIFS QUANTITATIFS PRÉVISIONNELS POUR 2022

Les objectifs prévisionnels en tranche ferme sont les suivants :

- a) la réalisation par construction neuve, par acquisition-amélioration ou acquisition en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) de :
- 83 logements PLAI (prêt locatif aidé d'intégration),
 - 171 logements PLUS (prêt locatif à usage social).

Si au 30 juin le taux de financement est de 50 %, les moyens seront recherchés pour mobiliser une tranche conditionnelle pour les besoins restant à couvrir.

Des points d'étape institutionnalisés seront organisés a minima en amont des enquêtes au 30 juin et au 1er septembre, un dépôt des dossiers échelonné dans l'année et clos au 30 septembre, permettant de satisfaire à la règle d'un dépôt des dossiers complets au 31 octobre, pour obtenir un agrément en 2021. Enfin, il est rappelé que la programmation du recensement du besoin à la clôture des opérations se fait à partir de l'outil SPLS et de sa charte de gestion

Ces chiffres ne comprennent pas les logements prévus par les conventions de rénovation urbaine établis avec l'ANRU.

Le montant forfaitaire de subvention PLAI dépend de la zone dans laquelle se trouve la commune d'implantation du projet, en raison d'une bonification foncière fixée à 1 000 € pour les logements situés dans les communes appartenant à la zone 4 :

- Communes zone 4 :
Montant forfaitaire de subvention de 8 000 € par logement intégrant une bonification liée à la charge foncière de 1000 €
- Communes zone 5 :
Montant forfaitaire de subvention de 6 000 € par logement

Un bonus de subvention de 2 000 € pourra être mobilisé pour les logements relevant d'une opération d'acquisition amélioration.

Pour les logements « PLAI adaptés », une dotation spécifique sera allouée à hauteur de 5600 € par logement-foyer ; en logement ordinaire, de 13 380 € par logement dans le cas d'opérations comportant de 1 à 3 PLAI adapté, de 10 480 € par logement dans le cas d'opérations comportant de 4 à 8 PLAI adaptés et de 5 600 € par logement dans le cas d'opérations de plus de 9 PLAI adaptés.

Pour rappel, il n'y a pas de subvention État pour les logements relevant d'un financement PLUS.

Les objectifs fixés en PLUS et en PLAI constituent une priorité pour ce qui est de la mobilisation des moyens délégués par l'État.

Les ajustements de programmation en cours d'exercice sont conditionnés d'une part, à un niveau de consommation satisfaisant au 30 juin et d'autre part, à la communication des besoins complémentaires dans l'enquête réalisée début août ainsi qu'à la validation dans les délais fixés, par le Délégué, des opérations dans l'outil de Suivi de la Programmation du Logement Social (SPLS).

Seuls les dossiers déposés complets au service instructeur avant le 30 octobre 2021 feront l'objet d'un financement 2021.

b) la réalisation par construction neuve, par acquisition-amélioration ou acquisition en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), d'un objectif de 63 agréments relevant du Prêt Locatif Social (PLS)

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

Le Délégué entend promouvoir la réalisation de programmes d'accession sociale à travers notamment l'agrément PSL-A (Prêt Social de Location-Accession).

D.2 : La requalification du parc privé ancien, des copropriétés et la production d'une offre en logements à loyers maîtrisés :

Les objectifs se déclinent comme suit selon les thématiques d'intervention :

- la poursuite de la mise en œuvre de la transition énergétique de l'habitat pour un objectif de 118 logements au titre du programme "Habiter Mieux" et de 238 logements dans le cadre du dispositif MaPrime Rénov' Copro (MPRC),
- le maintien à domicile et l'adaptation du logement au handicap et à l'avancée en âge pour un objectif de 75 logements,
- le conventionnement avec travaux de 15 logements locatifs (PB) afin de contribuer au rattrapage SRU,
- le traitement des logements très dégradés ou relevant de l'habitat indigne.

E – MODALITÉS FINANCIÈRES POUR 2022

Il est rappelé que la fongibilité entre les crédits délégués pour le parc locatif public et la rénovation du parc privé ancien n'est pas possible.

E.1 : Moyens mis à la disposition du Délégué par l'État pour le parc locatif social

Pour 2022, l'enveloppe prévisionnelle totale de droits à engagements pour la réalisation des objectifs mentionnés au C1 est fixée à 997 200 € € correspondant aux objectifs liés à la tranche ferme.

E2 : Répartition des droits à engagement pour la rénovation de l'habitat privé ancien

L'enveloppe prévisionnelle 2022 mise à disposition du Délégué pour la réalisation des objectifs mentionnés au C2 s'élève à 1 964 630 € hors mobilisation de la réserve régionale.

E.3 : Interventions propres du Délégué

Il est précisé que le montant des enveloppes que Dijon métropole a affectées sur son propre budget 2022 s'élève à :

- ⇒ **pour le développement de l'habitat à loyer modéré** : 1,710 millions d'euros en autorisation d'engagements correspondant aux subventions allouées aux bailleurs pour les opérations de développement de l'offre (hors reconstitution ANRU et éco-rénovations) ;
- ⇒ **pour la rénovation du parc privé ancien** :
- 535 000 € correspondant aux subventions destinées aux propriétaires ayant réalisé des travaux de réhabilitation agréés par la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) de Dijon métropole et éligibles au règlement d'intervention métropolitain ;
 - 905 000 € au titre de la rémunération ou de la participation au financement des opérateurs d'ingénierie (PIG Reconquête du parc privé ancien, dispositif de lutte contre le logement indigne, Rénovéco France Rénov', « Effilogis Maisons Individuelles », expérimentation AMORCE « Pacte – 15% », accompagnement Copropriétés, OPAH ...).

F.4 : Calcul et mise à disposition des droits à engagements

a) : Pour le parc public

Les crédits seront mis à disposition par l'État dans la limite des disponibilités budgétaires et conformément aux dispositions énoncées à l'article II-5 de la délégation de compétence pluri-annuelle signée le 07 juin 2018.

b) : Pour le parc privé

L'avenant spécifique à intervenir avec l'Anah en précisera les modalités.

G - PUBLICATION

Le présent avenant sera publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture et du Délégué.

A Dijon, le

Le Préfet de la région
Bourgogne-Franche-Comté,
Préfet du Département de la Côte-d'Or

Le Président
de Dijon métropole,
Ancien ministre

Fabien SUDRY

François REBSAMEN