Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
021-242100410-20240329-DM2024032811-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 29/03/2024
Publication : 29/03/2024

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

du Conseil métropolitain de Dijon métropole

Séance du jeudi 28 mars 2024

Président : Monsieur REBSAMEN

Secrétaire de séance : Madame MONTEIRO

Convocation envoyée le 19 mars 2024

Nombre de membres du Conseil métropolitain : 86
Nombre de membres en exercice : 86

Nombre de présents participant au vote : 68
Nombre de procurations : 17

Membres présents :

Monsieur François REBSAMEN
Monsieur Pierre PRIBETICH
Monsieur Thierry FALCONNET
Madame Nathalie KOENDERS
Monsieur Rémi DETANG
Madame Sladana ZIVKOVIC
Monsieur Jean-François DODET
Madame Françoise TENENBAUM
Monsieur Jean-Patrick MASSON
Monsieur François DESEILLE
Monsieur Dominique GRIMPRET
Madame Danielle JUBAN
Madame Claire TOMASELLI
Monsieur Philippe LEMANCEAU
Madame Christine MARTIN
Monsieur Antoine HOAREAU
Monsieur Nicolas BOURNY
Madame Céline TONOT
Monsieur Hamid EL HASSOUNI
Madame Brigitte POPARD
Monsieur Denis HAMEAU
Monsieur Guillaume RUET
Madame Nuray AKPINAR-ISTIQUAM
Madame Karine HUON-SAVINA
Monsieur Nicolas SCHOUTITH
Madame Ludmila MONTEIRO
Monsieur Jean-Michel VERPILLOT
Monsieur Jean-Philippe MOREL
Monsieur Christophe AVENA
Madame Stéphanie VACHEROT
Monsieur Christophe BERTHIER
Monsieur Georges MEZUI
Monsieur Jean-François COURGEY
Monsieur Emmanuel BICHOT
Madame Caroline JACQUEMARD
Monsieur Stéphane CHEVALIER
Madame Céline RENAUD
Monsieur Laurent BOURGUIGNAT
Monsieur Bruno DAVID
Madame Laurence GERBET
Madame Claire VUILLEMIN
Madame Stéphanie MODDE
Monsieur Olivier MULLER
Monsieur Patrice CHATEAU
Monsieur David HAEGY
Monsieur Lionel SANCHEZ
Monsieur Samuel LONCHAMPT
Madame Bénédicte PERSON-PICARD
Madame Catherine VICTOR
Madame Dominique BEGIN-CLAUDET
Monsieur Jean DUBUET
Madame Anne PERRIN-LOUVRIER
Monsieur Gaston FOUCHERES
Monsieur Jacques CARRELET DE LOISY
Monsieur Jean-Marc RETY
Monsieur Jean-marc GONÇALVES
Madame Catherine PAGEAUX
Monsieur Didier RELOT
Monsieur Patrick BAUDEMENT
Madame Monique BAYARD
Monsieur Philippe SCHMITT
Madame Isabelle PASTEUR
Monsieur Frédéric GOULIER
Monsieur Adrien GUENE
Madame Noëlle CAMBILLARD
Monsieur Cyril GAUCHER
Madame Stéphanie GRAYOT-DIRX
Monsieur Stéphane WOYNAROSKI

Membres absents :

Madame Hana WALIDI-ALAOUI

Monsieur Jean-Claude GIRARD pouvoir à Monsieur François REBSAMEN
Madame Marie-Hélène JUILLARD-RANDRIAN pouvoir à Monsieur François DESEILLE
Madame Nadjoua BELHADEF pouvoir à Monsieur Hamid EL HASSOUNI
Madame Océane GODARD pouvoir à Madame Nathalie KOENDERS
Monsieur Laurent GOBET pouvoir à Monsieur Nicolas SCHOUTITH
Madame Dominique MARTIN-GENDRE pouvoir à Monsieur Pierre PRIBETICH
Madame Kildine BATAILLE pouvoir à Madame Ludmila MONTEIRO
Monsieur Marien LOVICHI pouvoir à Monsieur Georges MEZUI
Monsieur Massar N'DIAYE pouvoir à Madame Sladana ZIVKOVIC
Madame Lydie PFANDER-MENY pouvoir à Monsieur Denis HAMEAU
Monsieur Patrick AUDARD pouvoir à Monsieur Thierry FALCONNET
Monsieur Léo LACHAMBRE pouvoir à Madame Brigitte POPARD
Monsieur Gérard HERRMANN pouvoir à Monsieur Jean DUBUET
Monsieur Patrick CHAPUIS pouvoir à Madame Anne PERRIN-LOUVRIER
Madame Catherine GOZZI pouvoir à Madame Isabelle PASTEUR
Madame Céline RABUT pouvoir à Monsieur Jean-François DODET
Monsieur Philippe BELLEVILLE pouvoir à Monsieur Didier RELOT

OBJET : HABITAT, POLITIQUE DE LA VILLE ET URBANISME
Accession abordable à la propriété PLUi-HD - Définition des critères 2024

Forte de plus de 20 ans de politique locale de l'Habitat, Dijon métropole a toujours veillé à favoriser la mise sur le marché de logements permettant à différents profils de ménages d'effectuer leurs parcours résidentiels au sein des 23 communes à proximité de leurs aménités et services urbains. Cet objectif s'est conjugué aux enjeux d'une répartition territoriale équilibrée en faveur de la mixité sociale et générationnelle ainsi que du bien-vivre ensemble.

De tels objectifs ont été réaffirmés dans le cadre du Programme d'Orientations et d'Actions Habitat (POA-H) du PLUi-HD pour la période 2020-2030 et en termes de programmation, a été décidé un objectif renforcé concernant l'offre abordable avec un principe fondateur : tendre vers 50 % des nouveaux logements en offre libre et 50 % en offre abordable, avec au global 25 % en logements à loyer modéré et 25 % en accession abordable à la propriété.

Cet objectif de développement de l'accession abordable à la propriété constitue un enjeu structurant pour fluidifier les parcours résidentiels, maintenir et attirer de jeunes ménages et familles désireux de devenir propriétaires sur l'une des communes de la Métropole. En effet, face à la hausse des prix immobiliers d'une part, dans l'ancien (+ 30% entre 2017 et 2022 sur les appartements à Dijon et + 28% sur l'ensemble de la métropole) et d'autre part, du neuf (+26% à Dijon et Dijon métropole), de nombreux ménages, au regard de leur capacité d'endettement contrainte, rencontrent des difficultés pour acheter leur résidence principale dans des conditions de marché libre.

Compte tenu de tels constats, il a été décidé d'introduire une clause spécifique dans l'article 2 (Mixité de l'habitat) du règlement du PLUi-HD. Celle-ci est opposable aux autorisations d'urbanisme, à l'instar de la clause relative au logement à loyer modéré.

La définition du logement en accession abordable intègre ainsi d'une part, les produits réglementés (Prêt Social Location Accession et Bail Réel Solidaire, accession sécurisée réalisée par les bailleurs sociaux et les coopératives d'accession sociale, acquisitions bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat ou d'un taux de TVA réduit dont celles éligibles au titre des dispositions de l'ANRU, vente de logements conventionnés des bailleurs sociaux) et d'autre part, des produits (appartements, maisons et terrains à bâtir) vendus à des ménages présentant des ressources inférieures aux plafonds du Loyer Intermédiaire (LI) Accession en vigueur au 1er janvier de chaque année.

Après quatre ans de mise en œuvre de cette clause spécifique, un premier bilan peut être dressé. Ainsi, 970 logements en accession abordable ont été autorisés depuis 2020, dont les deux-tiers à Dijon : 85 logements en 2020, 208 logements en 2021, 340 logements en 2022 et 337 logements en 2023. Ces valeurs croissantes témoignent d'une montée en puissance de la dynamique, avec un volume d'autorisations qui tend à se rapprocher de l'objectif quantitatif annuel moyen du PLUi-HD (410 logements). Ce volume de logements en accession abordable est largement constitué par les acquéreurs de produits non réglementés respectant les plafonds du LI Accession : 634 logements sur le total de 970, soit 65% des logements en accession abordable autorisés.

Au regard de la conjoncture économique dégradée des derniers mois, marquée par l'effet-ciseau d'une augmentation des prix conjuguée aux difficultés d'accès à l'emprunt, il s'avère que la référence au plafonds de ressources du LI Accession réduit considérablement le nombre de ménages candidats à l'achat d'une résidence principale sur le territoire de la Métropole.

Pour maintenir la dynamique de marché sur ce segment d'offre, il est proposé, en articulation avec les dispositions de la modification simplifiée n°1 du PLUI-HD, de faire évoluer la définition de l'accession abordable à la propriété afin de s'adapter au mieux aux conditions de commercialisation et d'acquisition.

Seront ainsi définis chaque année, par délibération du conseil métropolitain, les plafonds de ressources de référence correspondant à la définition de l'accession abordable au sens du PLUi-HD hors produits réglementés ; ces plafonds pouvant être majorés ou minorés en fonction du niveau de difficulté ou de facilité conjoncturelle.

Ainsi, pour 2024, au regard des données économiques et du marché local de l'habitat rappelées ci-avant, une majoration des plafonds LI Accession de 20 % serait à retenir.

Ainsi, à titre d'exemple, la référence serait la suivante sur la base du revenu fiscal de référence n-2 du ménage acquéreur :

	Communes B1		Communes B2	
	LI Accession 2024	Plafonds Accession abordable Dijon métropole	LI Accession 2024	Plafonds Accession abordable Dijon métropole
Couple	39 348 € (3 279 € / mois	47 218 € (3 935 € / mois)	35 413 € (2 951 € / mois)	42 496 € (3 541 € / mois)
Famille 2 adultes et 2 enfants	76 284 € (6 357 € / mois)	91 541 € (7 628 € / mois)	68 657 € (5 722 € / mois)	82 388 € (6 866 € / mois)

Pour l'année 2025 et suivantes, ladite délibération sera inscrite à l'ordre du jour du conseil métropolitain de décembre de l'année précédente afin que les opérateurs et candidats à l'accession disposent de la référence dès le 1er janvier de l'année suivante.

Le Conseil,
après en avoir délibéré, décide :

- d'approuver les dispositions présentées ci-avant relatives à la définition des plafonds de ressources de l'accession abordable au sens du PLUi-HD pour l'année 2024 ;
- de dire que ces dispositions, détaillées dans le document annexé à la présente délibération, s'appliquent à compter du caractère exécutoire de la modification n°1 du PLUi-HD ;
- de dire que les plafonds de référence pour les années suivantes feront l'objet de délibérations successives spécifiques lors des séances du conseil métropolitain de décembre ;
- d'autoriser Monsieur le Président à tout acte utile à la bonne exécution de ces décisions.

Scrutin	Pour : 83	Abstention : 2
	Contre : 0	Ne se prononce pas : 0
	Dont 17 procuration(s)	

Signature numérique le 29/03/2024
de Ludmila MONTEIRO
Secrétaire de séance

Signature numérique le 29/03/2024
de François REBSAMEN
Président de Dijon métropole