



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

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
	Monsieur Marien LOVICH I 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
	Monsieur Stéphane WOYNAROSKI pouvoir à Monsieur Jean-Marc RETY

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 rénovation du parc privé) - Approbation de la fin de gestion 2023 et des modalités pour l'exercice 2024

Dijon métropole assure, depuis 2006, par délégation de l'État la programmation et la gestion des aides à la pierre pour le financement des nouveaux programmes d'habitat à loyer modéré et certaines opérations de rénovation ainsi que les travaux de rénovation dont thermiques et d'adaptation des logements privés.

La convention pluriannuelle 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.

Par délibération en date du 21 décembre 2023, le conseil métropolitain a approuvé le principe d'une prorogation de la convention 2018-2023 dans l'attente du passage en délégation de type III à compter du 1^{er} janvier 2026, tel que confirmé par l'État.

Il est rappelé que chaque année, l'avis du 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.

Bilan de l'exercice 2023

1 - Le logement à loyer modéré

Une demande toujours très prégnante

A l'échelle de Dijon métropole, au 1^{er} janvier 2024, étaient enregistrés 11 250 ménages demandeurs soit, vis-à-vis des années antérieures, un volume qui se maintient à la hausse avec une augmentation de 22 % depuis 2018 :

- 58,83% soit 6 618 dossiers correspondent à des demandes d'entrée dans le parc locatif conventionné ;
- 41,17% correspondent aux 4 632 dossiers de changement de logement.

La tension reste significative au regard d'un nombre d'attributions effectuées durant l'année 2023 qui s'élève à 2 524 :

- 1 723 logements ont été attribués à des entrants dans le parc conventionné (68,25%) ;
- 801 attributions ont satisfait un changement de logement à loyer modéré (31,75%).

Une nouvelle offre très réduite du fait de la conjoncture défavorable.

Au regard des projets déposés en 2023, Dijon métropole a financé 89 nouveaux logements locatifs (394 en 2022, 430 en 2021, 618 en 2020) répartis au sein de 7 programmes locatifs.

- 40 logements (37 %) 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 étant particulièrement exemplaire, l'État a mobilisé spécifiquement une prime pour les logements PLAI et PLUS.

- 31 logements (29 %) résultent par ailleurs d'acquisitions en Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) au sein de programmes de promotion privée ;

- 18 logements (34%) seront réalisés en construction sous maîtrise d'ouvrage directe des opérateurs sociaux.

Cette programmation ne concerne que deux communes : Dijon (83 logements) et Talant (6 logements).

Cette nouvelle offre repose sur 20 logements relevant du Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI), 31 logements au titre du Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) et 38 logements agréés au Prêt Locatif Social (PLS).

Elle représente un coût total prévisionnel d'opérations de 13,6 M€ TTC. Les aides déléguées par l'État ont été mobilisées à hauteur de 249 305 €.

Il est rappelé que 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.

Cette programmation est répartie comme suit :

- CDC HABITAT SOCIAL : 3,4 % (3 logements)
- GRAND DIJON HABITAT : 19,1 % (17 logements)
- HABELLIS : 44,9 % (40 logements)
- ORVITIS : 32,6 % (29 logements)

2 – La rénovation

En 2023, sept opérations de rénovation (une à Chenôve, 5 à Dijon et une à Fontaine-les-Dijon), représentant un total de 28 logements à loyer modéré, ont fait l'objet de subventions État pour un montant de 128 000 € au regard d'un volume de travaux de 2,349 M€.

3 – La location-accession

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.

Une opération, située à Sennecey-les-Dijon (écoquartier des Fontaines, opérateur AQISIA), a été agréée pour un total de 19 logements.

3.2 – Les logements privés

La Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) de Dijon métropole a agréé le financement des travaux pour un total de 193 dossiers individuels.

L'ensemble de ces projets représente un volume de travaux de 7 M€. Les subventions émanant de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) ont été mobilisées à hauteur de 2,73 M€.

S'agissant de ses propres subventions, les engagements de Dijon métropole, correspondant aux projets financés en 2023, portent sur 752 600 €.

Au sein des 193 dossiers individuels, 186 d'entre-eux relèvent de propriétaires-occupants (PO) dont :

- 109 logements pour des travaux d'économies d'énergie dans le cadre du programme "Ma Prime Rénov' Sérénité" : 57 logements ont bénéficié de la prime « Sortie de Passoire » et 20 logements se sont inscrits dans une rénovation Bâtiment Basse Consommation (BBC) ;
- 76 logements pour des travaux liés à l'autonomie et à l'adaptation aux situations de perte de mobilité (vieillesse, handicap)
- 1 logement pour des travaux concernant une situation de résorption d'habitat indigne et très dégradé.

Ces projets concernent 15 communes de la métropole :

- 94 logements à Dijon (50%),
- 17 à Chenôve,
- 14 à Marsannay-la-Côte,
- 11 à Quetigny et Saint Apollinaire,
- 7 à Longvic,
- 6 à Talant et Chevigny-Saint-Sauveur,
- 4 à Fontaine-les-Dijon et Sennecey-les-Dijon,
- 3 à Fenay,

- 2 à Ahuy, à Neuilly-Crimolois et à Bretenière,
- 1 à Daix, à Ouges et à Perrigny-les-Dijon.

S'agissant du locatif, 7 logements 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 28 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 21 Loyers Conventionnés (LC) et 7 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 2023, 18 logements ont bénéficié de cette mesure : 4 logements après travaux ; 14 logements ne nécessitant pas de travaux.

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 : 4 nouvelles prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) engagées en 2023.

Parallèlement, hors délégation de gestion des aides à la pierre, 1 196 projets de particuliers se sont inscrits dans le cadre du dispositif national MaPrimeRénov' « travaux simples » pour un montant de subventions de 4,22 M€ correspondant à un total de 15,84 M€ TTC de travaux (soit en moyenne par logement 3 530 € de subvention pour 13 250 € de travaux).

Dijon métropole a également bénéficié du co-financement de l'Anah, à hauteur de 260 034 €, pour le suivi-animation 2023 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 (suivi-animation de la première année).

Perspectives pour l'exercice 2024

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. La séance du CRHH est fixée le 27 mars 2024.

1 - Parc locatif public :

La pré-programmation en développement de l'offre relative à la délégation 2024 de Dijon métropole, au titre de la tranche ferme, porterait sur 288 logements à loyer modéré :

- 142 logements PLUS ;
- 83 logements PLAi dont 4 logements «PLAi adaptés» ;
- 63 agréments PLS.

Au regard de ces objectifs, l'enveloppe d'Autorisation d'Engagements (AE) 2024 sur crédits délégués de l'État correspondrait à un montant total de 765 320 € (y compris reliquat 2023 et annulations 2024).

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.

Des moyens spécifiques seront par ailleurs dédiés aux opérations de rénovation.

Pour les subventions supérieures ou égales à 20 000 €, celles-ci seront versées sous forme de quatre acomptes selon l'échéancier suivant :

- 20% à l'engagement de l'ordre de service ou équivalent et pour les opérations d'offre nouvelle, sur présentation de la convention APL signée,
- 30% sur justification de l'acquittement de factures à hauteur de 50% du coût prévisionnel TTC de l'opération,
- 30% sur justification de l'acquittement de factures à hauteur de 80% du coût prévisionnel TTC de l'opération,
- 20%, soit le solde, à l'achèvement de l'opération, sur justification de l'ensemble des dépenses réalisées et des engagements pris au moment de la demande de financement ainsi que, pour les opérations correspondant à une offre nouvelle, après établissement de la décision de clôture.

Pour les subventions inférieures à 20 000 €, celle-ci seront versées en totalité à l'achèvement de l'opération, sur justification de l'ensemble des dépenses réalisées et des engagements pris au moment de la demande de financement ainsi que, pour les opérations correspondant à une offre nouvelle, sur présentation de la convention APL signée et après établissement de la décision de clôture.

2 - Rénovation des logements privés

La délégation 2024 de Dijon métropole reposerait sur les objectifs suivants permettant notamment :

- la poursuite de la mise en œuvre de la transition énergétique (160 logements),
- le maintien à domicile par l'adaptation du logement au handicap et à l'avancée en âge (159 logements),
- le conventionnement locatif avec travaux (4 logements),
- le traitement de situations de logements très dégradés ou relevant de l'habitat indigne (3 logements).
- le déploiement de Ma Prime Rénov' Copro (MPRCopro) pour un volume total de 685 logements (financement AMO ou travaux).

La dotation financière Anah 2024 déléguée à Dijon métropole, dimensionnée au regard des objectifs ci-avant, s'élèverait à 6,418 M€.

Le Conseil, après en avoir délibéré, décide :

- **d'approuver** le bilan 2023 relatif à l'exercice de gestion déléguée, pour le compte de l'État et de l'Anah, des aides à la pierre destinées au parc locatif public et à la rénovation des logements privés ;
- **de prendre acte** des principes et perspectives de l'exercice 2024 ;
- **de dire** que les autorisations d'engagement 2024 déléguées 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** le versement des subventions destinées au parc public selon les modalités prévues ci-dessus ;
- **d'autoriser** Monsieur le Président à signer l'avenant de fin de gestion 2023 et l'avenant 2024 à établir avec l'État et l'Anah ainsi que tout acte et document utile à l'exécution de ces décisions.

SCRUTIN	POUR : 83	ABSTENTION : 0
	CONTRE : 2	NE SE PRONONCE PAS : 0
	DONT 17 PROCURATION(S)	

