

Avenant de fin de gestion relatif à la Délégation 2018 de gestion des aides à la pierre pour le logement

Parc locatif public et Parc privé ancien

Entre :

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

et

L'État, représenté par Monsieur Bernard SCHMELTZ, 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 du 15 décembre 2017 relative à son budget initial et à ses décisions associées, en particulier l'adoption de la programmation des aides à la pierre ;

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 les ajustements de programmation 2018 pour le parc public et le parc privé ;

Il a été convenu ce qui suit :

1 - MOYENS FINANCIERS 2018

Les articles relatifs à la répartition des moyens mis à la disposition du Délégué par l'État sont modifiés de la façon suivante :

L'enveloppe de droits à engagement délégués est fixée à **4 838 550 €** se déclinant comme suit :

- 2 796 278 € émanant du Fonds National des Aides à la Pierre (FNAP) pour le logement public,
- 2 042 272 € pour la rénovation du parc privé ancien.

1-1 – L'enveloppe déléguée pour le logement public à loyer modéré s'élève à 2 796 278 €. Un montant total de **2 742 534 €** a été consommé comme suit :

- Financement de 409 PLAi zone 4 (6 718 €/PLAi) : 2 723 662 € ;
- Financement de 4 PLAi zone 5 (4 718 €/PLAi) : 18 872 €.

Les reliquats au 31/12/2018 portent sur 53 744 €.

Les subventions de Dijon métropole mobilisées sur fonds propres de l'EPCI et afférentes à cette programmation reposent sur un montant de 6 351 100 €.

1-2 – L'enveloppe financière pour l'habitat privé ancien s'élève à 2 042 272 €.

S'agissant de ses propres aides, en application des dispositions d'intervention en vigueur, les engagements de Dijon métropole, correspondant aux projets financés au titre de la Délégation 2018, portent sur un total de 101 028,16 €.

Dijon métropole a également bénéficié, à hauteur de 71 476 € (sur un montant de dépenses de 175 864 €), du cofinancement de l'Anah, correspondant aux démarches d'ingénierie, pour le suivi-animation 2018 de son Programme d'Intérêt Général (PIG) de Reconquête du Parc privé ancien.

Article 2 : OBJECTIFS QUANTITATIFS 2018 RÉALISÉS

2-1 Parc locatif public :

La Délégation 2018 de Dijon métropole a reposé sur le financement de 780 nouveaux logements locatifs (637 en 2017) répartis au sein de 34 opérations :

- 325 PLUS,
- 413 PLAi,
- 42 PLS.

Il est précisé que 262 PLAi correspondent aux opérations de restructuration de deux résidences sociales situées à Dijon (respectivement, 106 PLAi pour la résidence Frédéric Mistral ; 156 concernant la résidence Abrioux).

Cette programmation repose sur un coût total prévisionnel d'opérations de l'ordre de 85 millions d'euros TTC.

A hauteur de 90,5 % du nombre de logements financés (706 logements) et conformément aux objectifs du Programme Local de l'Habitat, cette programmation 2018 se situe sur le territoire de communes déficitaires au titre de la loi SRU :

- Dijon : 572 logements,
- Fontaine-les- Dijon : 128 logements,
- Marsannay-la-Côte : 6 logements.

En termes de mode de production, 32,9 % des logements de cette programmation sont réalisés en construction sous maîtrise d'ouvrage directe des opérateurs sociaux (257 logements) ; 48,3 % résultent d'acquisitions en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) au sein de programmes de promotion privée (377 logements) et 18,7 % relèvent d'opérations d'acquisition-amélioration (146 logements). Il convient de noter également que les opérations en neuf et en VEFA se sont de manière systématique engagées dans une certification énergétique et environnementale.

Ce développement a été réalisé à l'appui d'une forte mobilisation des opérateurs qui s'est traduite comme suit :

- CDC HABITAT Social : 15,6 %
- Grand Dijon Habitat : 7,3 %
- HABELLIS : 34 %
- ORVITIS : 28,5 %
- Autres opérateurs : 14,6 %

2-1 b) :

Il est précisé que 74 agréments relevant du Prêt Social de Location-Accession (PSL-A) ont été délivrés en 2018 au sein de cinq opérations.

2-1 c) :

34 logements, répartis sur deux programmes, ont bénéficié des agréments relatifs au Loyer Intermédiaire (LI).

2-2 Rénovation du parc privé ancien :

Le financement des projets de rénovation de 221 logements (239 réalisés en 2017) a fait l'objet de décisions de financement de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) de Dijon métropole au titre de l'exercice 2018.

L'ensemble de ces opérations porte sur un total de travaux de l'ordre de 3 430 253 €.

2-2. 1 Propriétaires occupants (PO)

216 logements concernent des propriétaires-occupants (PO) répartis comme suit selon les différentes thématiques :

- 160 logements relevant du programme "Habiter Mieux",
- 47 logements relevant de l'autonomie (maintien à domicile) et de l'adaptation aux situations de handicap,
- 9 logements dans le cadre du traitement du logement indigne.

Ces projets concernent 19 communes de la métropole :

- 110 logements à Dijon,
- 19 à Chenôve,
- 14 à Marsannay-la-Côte,
- 12 à Fontaine-les-Dijon et à Quetigny,
- 8 à Saint-Apollinaire,
- 7 à Chevigny-Saint-Sauveur et Sennecey-les-Dijon
- 6 à Plombières-les-Dijon,
- 5 à Longvic et à Talant,
- 3 à Crimolois, Magny-sur-Tille et à Neuilly-les-Dijon,
- 1 logement à Bresse-sur-Tille, Flavignerot, Hauteville-les-Dijon, Ouges et Perrigny-les-Dijon.

2-2. 2 Propriétaires bailleurs (PB)

Les dossiers de propriétaires-bailleurs (PB), en locatif à loyer encadré, portent sur 5 logements, dont 2 se sont inscrits dans les dispositions du programme « Habiter Mieux » et un projet portant sur des travaux Autonomie et maintien à domicile :

- 4 sont des logements à loyer conventionnés sociaux ou très sociaux ;
- 1 logement relève d'un loyer intermédiaire.

Cette offre locative se situe à Dijon.

Article 3:

Le présent avenant de fin de gestion relatif à la Délégation 2018 des aides à la pierre de Dijon métropole fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la Préfecture.

A Dijon, le

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

Le Président de Dijon métropole,
Ancien ministre

Bernard SCHMELTZ

François REBSAMEN

**Avenant n° 1 pour l'année 2019
relatif à la convention 2018-2023
de gestion des aides à la pierre
pour le logement**

Parc locatif public et Parc privé ancien

Entre :

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

et

L'État, représenté par Monsieur Bernard SCHMELTZ, 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 du 21 décembre 2018 relative à son budget initial et à ses décisions associées, en particulier l'adoption de la programmation des aides à la pierre ;

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 2019 arrêtée en Pré Comité Administratif Régional (Pré CAR) en date du 17 janvier 2019 ;

Vu les éléments de programmation présentés en Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) le 15 février 2019 ;

Vu la délibération du Conseil de Dijon métropole en date du 10 avril 2019 approuvant les dispositions du présent avenant pour l'année 2019,

Il a été convenu ce qui suit :

A - OBJET DE L'AVENANT

Le présent avenant a pour objet de définir pour l'exercice 2019, 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 requalification du parc privé ancien dont la requalification des copropriétés en cas d'avenant parc privé non distinct.

B - PRINCIPES DE PROGRAMMATION 2019

La programmation 2019 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 en tout point du territoire ;
- 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 locatifs sociaux doit répondre à la réalité des besoins sur les territoires et en particulier sur la typologie des logements financés et sur la prise en considération compte des difficultés à se loger des publics spécifiques (jeunes, personnes âgées et/ou handicapées).

C - LES OBJECTIFS QUANTITATIFS PRÉVISIONNELS POUR 2019

C.1 : Le développement, l'amélioration et la diversification de l'offre de logements à loyer modéré :

Les objectifs prévisionnels pour l'année 2019 sont les suivants :

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

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 **6 098 € par logement**
- Communes **zone 5** :
 - ⇒ Montant forfaitaire de subvention de **5 098 € par logement**

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

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

Il est rappelé que 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 2019 feront l'objet d'un financement 2019.

- b) la réalisation par construction neuve**, par acquisition-amélioration ou acquisition en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), d'un objectif de **47 logements** à loyer modéré relevant du Prêt Locatif Social (PLS) dont 35 logements et 12 unités relevant de structures collectives.

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).

A ce titre, une réservation d'enveloppe de 146 agréments PSL-A est prévue au titre de l'année 2019.

d) le développement de l'offre en logements locatifs intermédiaire (LLI)

La réservation d'enveloppe pour l'exercice 2019 porte sur 133 LLI.

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

Les objectifs concernent au total 295 logements. Ils se déclinent comme suit en intégrant les thématiques multiples :

- la poursuite du programme "Habiter Mieux" pour un objectif de 212 logements relevant de dossiers individuels (Propriétaires-occupants ; propriétaires-bailleurs),
- le maintien à domicile et l'adaptation du logement au handicap et à l'avancée en âge pour un objectif de 74 logements,
- le conventionnement, après travaux, de 26 logements locatifs (propriétaires-bailleurs) afin de contribuer au rattrapage SRU,
- la poursuite de la résorption des situations de logement indigne et très dégradé notamment dans le cadre du partenariat établi depuis 2006 avec l'État, le Conseil Départemental et la CAF de la Côte d'Or avec un objectif de 17 logements.

D – MODALITÉS FINANCIÈRES POUR 2019

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.

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

Pour 2019, l'enveloppe prévisionnelle totale de droits à engagements pour la réalisation des objectifs mentionnés au C1 est fixée à **2 032 224 €** (dont 53 744 € de reliquat et 1 978 480 d'AE 2019)

réparti comme suit :

- 1 719 636 € pour le financement des 282 logements PLAI zone 4 subventionnés à hauteur de 6 098 € ;
- 30 588 € pour le financement des 6 logements PLAI zone 5 subventionnés à hauteur de 5 098 € ;
- 282 000 € de bonification par logement PLAI zone 4 (soit 282 logements bonifiés à hauteur de 1000 € par logement).

D.2 : Répartition des droits à engagement pour la rénovation de l'habitat privé ancien

L'enveloppe prévisionnelle 2019 mise à disposition du Délégué s'élève à **2 479 525 €**, hors mobilisation de la réserve régionale.

D.3 : Interventions propres du Délégué

Il est précisé que le montant des crédits que Dijon métropole a affecté sur son propre budget 2019 s'élève à :

- ⇒ **pour l'habitat à loyer modéré** : 4 M€ en autorisation d'engagements correspondant aux subventions allouées aux bailleurs pour les opérations de développement de l'offre ; 548 000 € relatifs aux autorisations d'engagement pour le soutien aux opérations d'éco-réhabilitation ;
- ⇒ **pour la rénovation du parc privé ancien** : 220 000 € correspondant aux subventions versées aux propriétaires de logements anciens ayant réalisé des projets de réhabilitation agréés par la CLAH de Dijon métropole et éligibles au règlement d'intervention métropolitain ; 520 000 € au titre de la rémunération ou de la participation au financement des opérateurs d'ingénierie

(mission reconquête du parc privé ancien, dispositif de lutte contre le logement indigne, plateforme Rénovéco, mise en œuvre du Service public de l'efficacité énergétique, OPAH Copropriétés, ingénierie PPRT des Raffineries du Midi).

D.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 précise les modalités.

E - 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 de la Côte-d'Or

Le Président de Dijon métropole,
Ancien ministre

Bernard SCHMELTZ

François REBSAMEN