



CONVENTION D'OBJECTIFS ET DE MOYENS

2025 – 2030

PROJET

ENTRE :

Dijon métropole - 40 Avenue du Drapeau, BP 17510, 21075 DIJON CEDEX - représentée par Monsieur François REBSAMEN, Président, dûment habilité par délibération en date du

d'une part,

ET :

Grand Dijon Habitat – 2 bis rue Maréchal Leclerc - BP 87027 - 21070 DIJON Cedex - représenté par son Directeur général, Monsieur Jean-François MACAIGNE ;

d'autre part,

Ci-après désignées sous le terme « les Parties »

Il est convenu ce qui suit :

PREAMBULE

Dès 2002, Dijon métropole, alors communauté d'agglomération, s'est engagée, de façon coordonnée avec les communes, dans la mise en œuvre d'une politique de l'habitat dynamique et solidaire à l'appui de documents-cadre tels que le Programme Local de l'Habitat (PLH) et la contractualisation avec l'État pour la gestion des aides à la pierre.

Dijon métropole a également construit depuis 25 ans un partenariat solide avec d'une part, les acteurs institutionnels (Caisse des Dépôts, Action Logement, Conseil régional de Bourgogne-Franche-Comté,) et d'autre part, les opérateurs tant privés que publics appartenant aux secteurs de la construction et de la rénovation.

Parmi les axes prioritaires figure l'habitat à loyer modéré au titre d'une politique du « Logement pour tous » dans toutes les communes et quartiers de notre bassin de vie.

La dynamique à l'œuvre a ainsi permis, entre 2002 et 2024 de mettre en service 7 200 nouveaux logements locatifs conventionnés dont plus 80 % situés dans les communes déficitaires au titre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU). Le rééquilibrage territorial de l'offre locative conventionnée à l'œuvre a permis à deux d'entre-elles (Dijon et Saint-Apollinaire) d'atteindre le ratio réglementaire de 20%. Ces nouvelles programmations se sont inscrites également en cohérence avec les objectifs des projets de renouvellement urbain menés avec le concours de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU). Dijon métropole a accompagné les opérateurs en mobilisant un certain nombre de leviers dont notamment la garantie intégrale des emprunts en production et en réhabilitation.

L'action de la Métropole a également porté sur un programme d'interventions en faveur de la transition énergétique des parcs des bailleurs sociaux. Ainsi, depuis 2010, a été financée la rénovation aux standards des Bâtiments Basse Consommation (BBC) de 134 ensembles locatifs représentant 6 700 logements (au 31/12/2025). 75% de ces programmations concernent des ensembles locatifs situés en quartiers Politique de la Ville dont ceux relevant de la contractualisation avec l'ANRU. Dijon métropole a ainsi accordé dans le cadre de son règlement d'intervention près de 21,9 millions d'euros de subventions.

Cette dynamique de construction et de rénovation de l'offre locative conventionnée permet de répondre aux besoins des ménages en recherche d'un premier logement ou en attente de changement (arrivée d'un enfant, décohabitation, séparation, vieillissement, ...). Toutefois, la tension reste significative avec en moyenne, au cours de l'année 2025 (à fin octobre), une demande de logement satisfaite pour plus de 4 dossiers déposés (contre 3,2 en 2018). A l'échelle de Dijon métropole, au 1er janvier 2025, étaient enregistrés 12 002 ménages demandeurs soit une demande en hausse de 6,7% par rapport à 2024 (11 250 au 01/01/2024) :

- 59,50% soit 7 141 dossiers correspondent à des demandes d'entrée dans le parc locatif conventionné (contre 6 618 en 2024) ;
- 40,50% correspondent aux 4 861 dossiers de changement de logement (contre 4 632 en 2024).

Conjointement, en termes de parcours résidentiel, Dijon métropole a souhaité renforcer l'accès abordable à la propriété afin de permettre, sur le territoire métropolitain, l'acquisition de leur résidence principale par des ménages sous plafonds de ressources. Cet objectif a été traduit réglementairement dans les dispositions du PLUi en matière de mixité de l'habitat afin de dédier une partie des nouveaux programmes immobiliers à des ventes à des profils d'acquéreurs définis par Dijon métropole. Cette disposition vient compléter l'offre d'accès abordable encadrée correspondant aux logements relevant du Prêt Social de Location-Accession (PSLA) ou aux ventes en TVA réduite dans les secteurs de la Politique de la Ville ou encore les ventes dites HLM. En 2025, la Métropole de Dijon s'est dotée d'un nouvel outil au service de l'accès abordable.

Il s'agit d'un Organisme de Foncier Solidaire (OFS) dont l'intervention repose sur un portage pérenne du foncier relatif aux programmes immobiliers faisant l'objet d'un Bail Réel Solidaire (BRS) souscrits par les acquéreurs des logements. Cet OFS local s'appuie sur un agrément ad hoc de l'Etablissement Public Foncier Local (EPFL) des collectivités de Côte d'Or.

Procédant de la même volonté de déploiement de leviers et dispositifs utiles à une politique locale de l'habitat tournée vers l'avenir, Dijon métropole soutient les opérateurs dans le développement d'initiatives répondant aux objectifs d'un habitat durable en adéquation avec les attentes sociétales : performances énergétique et environnementales des habitations, nouveaux modes d'habiter dont colocation, adaptation des logements et de l'offre nouvelle à l'avancée en âge, prestations technologiques (domotique, équipements connectés, ...).

Premier bailleur social de la Métropole, Grand Dijon Habitat, est rattaché à la collectivité depuis le 1er janvier 2017 dans le cadre des dispositions de la loi du 24 mars 2014 d'accès au logement et pour un urbanisme rénové (ALUR). L'office public de l'habitat (OPH) loge plus de 26 000 personnes dont 11 000 enfants au sein d'un parc de 11 000 logements et équivalents-logements représentant 40 % de l'offre locative conventionnée du territoire métropolitain.

Situé quasi-intégralement au sein de la Métropole dijonnaise, le parc du bailleur est réparti sur 14 des 23 communes-membres dont à Dijon pour 8 500 logements. Près de 38 % des logements sont localisés au sein des six quartiers relevant de la Politique de la Ville.

En 2019, Dijon métropole a souhaité contractualiser avec Grand Dijon Habitat afin de soutenir le bailleur métropolitain dans ses activités. En effet, à la différence des entreprises sociales de l'habitat (ESH) telles que Habellis, CDC Habitat ou ICF Habitat qui sont capitalisées par leur actionnariat, les offices publics comme Grand Dijon Habitat ou Orvitis ne peuvent faire appel qu'à leur collectivité de rattachement pour disposer de ressources complémentaires.

Ainsi, dans le cadre de la convention d'objectifs et de moyens 2019-2024, Grand Dijon Habitat a bénéficié d'un total de 17,35 millions d'euros de subventions ayant soutenu, au sein de plusieurs communes :

- un développement de l'offre nouvelle à hauteur de 512 logements au sein de 27 opérations (soit en moyenne annuelle 86 logements) ; représentant 22,4 % des 2 284 nouveaux logements à loyer modéré financés au cours de la période ; 5,5 M€ de subventions mobilisées ;
- une dynamique d'éco-réhabilitation : 40 opérations, 1 497 logements au total soit en moyenne 250 par an représentant 51 % du total des 2 937 logements éco-réhabilités financés par la Métropole pendant la période ; 8,9 M€ de subventions ;
- la réalisation d'opérations innovantes ou complexes à l'appui de soutiens financiers spécifiques (400 000 € maximum par an) telles que la participation aux surcoûts de mise en œuvre non pris en charge par les crédits européens pour le projet Response quartier de la Fontaine d'Ouche ou encore la transformation de bureaux en logements 7 place Wilson à Dijon.
- la levée d'option d'achat par les ménages pour 48 logements en location-accession ; 480 000 € de subventions mobilisées.

L'activité de Grand Dijon Habitat s'est pour autant confrontée à une conjoncture défavorable marquée par :

- les impacts de la pandémie de la Covid 19,
- l'augmentation des coûts de travaux et d'entretien (de l'ordre de 15% à 25%) ;
- la raréfaction des fonciers et leur cherté ;
- une inflation des taux d'emprunt ;
- une réduction de l'autofinancement, commun à bon nombre d'opérateurs HLM.

Dans la suite de la convention 2019-2024, Dijon métropole et Grand Dijon Habitat ont souhaité reconduire ce mode de coopération entre l'organisme et sa collectivité de rattachement en élaborant une nouvelle

convention pour la période 2025-2030.

Sa finalité, comme la précédente, est de permettre à Grand Dijon Habitat de maintenir un niveau élevé d'investissement au service des objectifs en matière d'habitat et de logement définis dans plusieurs documents-cadre de Dijon métropole :

- le Programme d'Actions et d'Orientations (POA) Habitat 2020-2030, dont les enjeux ont été réaffirmés à l'occasion du premier bilan triennal établi en 2024 (développement de l'offre nouvelle en particulier en matière de logements abordables dont la réponse aux besoins des jeunes : étudiants, jeunes actifs ; réinvestissement sur les logements existants : transition énergétique générationnelle),
- la convention de réservation de logements sociaux signée entre le bailleur métropolitain et la collectivité ainsi que les dispositions adoptées par la commission intercommunale d'attribution (CIA),
- le Contrat de ville "2024-2030" et les conventions d'abattement relatif à la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) ; Grand Dijon Habitat étant présent au sein des six quartiers concernés : Le Mail à Chenôve, Les Grésilles et la Fontaine d'Ouche à Dijon, le Bief du Moulin à Longvic, le Centre-Ville à Quetigny et le Belvédère à Talant.
- et plus largement, la mise en œuvre du Plan Climat et Biodiversité 2025-2030 au sein duquel l'office métropolitain est partenaire ainsi que le soutien à l'emploi et l'insertion et à l'innovation sociale, sociétale, environnementale et technique.

Parallèlement, Grand Dijon Habitat s'est fixé en particulier les objectifs suivants :

- agir sur les impayés qui sont en augmentation du fait notamment des conséquences socio-économiques de la situation de crise qui touche particulièrement les ménages les plus modestes,
- limiter l'inflation des charges qui impactent directement le budget des locataires,
- renforcer les actions relevant de la tranquillité résidentielle et consolider la gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP),
- maintenir un niveau de vacance commerciale faible.

Cette nouvelle contractualisation pluriannuelle entre Dijon métropole et Grand Dijon Habitat pour la période 2025-2030 repose sur la convergence des objectifs de chacun des signataires ainsi que sur des engagements réciproques visant à la réalisation des objectifs retenus. Elle fera appel à un volume total de subventions à hauteur de 17,33 millions d'euros, comparable à la somme des concours financiers versés par Dijon métropole au titre de 2019-2024.

La convention 2025-2030 pourra être révisée en cours de période afin d'intégrer l'évolution constatée de variables exogènes ou endogènes pouvant impacter significativement tant la mise en œuvre du Plan Stratégique Patrimonial (PSP) et autres interventions de Grand Dijon Habitat que les politiques et le budget de Dijon métropole.

Au vu des éléments présentés ci-avant, les axes structurants de cette contractualisation 2025-2030 sont les suivants :

ARTICLE 1 : DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE NOUVELLE DE LOGEMENTS ABORDABLES

Orientations stratégiques

Le PLUi-HD 2020-2030 repose sur le développement d'une offre de logements pour moitié relevant de logements dits abordables soit par an, un volume global de l'ordre de 800 logements répartis à parité tant en locatif conventionné qu'en accession à la propriété visant des ménages disposant de ressources inférieures à un plafond défini chaque année par le conseil métropolitain.

Pour Grand Dijon Habitat, compte tenu de la spécificité de son offre, située à hauteur de 40 % en Quartiers Politique de la Ville (QPV), cette stratégie s'appuie sur un développement dans les nouveaux ensembles urbains ainsi que sur la recherche d'opportunités foncières, d'acquisitions-améliorations ou d'acquisitions en Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) notamment dans les secteurs où le parc locatif conventionné est déficitaire.

Objectifs opérationnels

A. Offre locative conventionnée

Les programmes neufs (Maîtrise d'ouvrage directe ou VEFA) ou les acquisitions-améliorations y compris transformations d'usage mis en œuvre par Grand Dijon Habitat porteront sur une **production annuelle de l'ordre de 105 logements** respectant les orientations suivantes :

- Définition des programmes en cohérence avec les objectifs du Programme d'Orientations et d'Actions (POA) Habitat 2020-2030 ;
- Intégration de manière optimum, au-delà de la réglementation, d'objectifs en matière de performance énergétique et de qualité environnementale : recours aux énergies renouvelables, matériaux bio-sourcés et en circuits courts, gestion des eaux pluviales à la parcelle, renforcement de la bio-diversité, ...

La programmation reposera, d'une manière générale pour toutes les opérations, sur une déclinaison comportant les équilibres suivants : 60 % de logements relevant du Prêt Locatif à Usage Social (PLUS), 30 % à minima de logements relevant du Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAi) et 10 % des logements bénéficiant d'un agrément au titre du Prêt Locatif Social (PLS).

En fonction des localisations et natures d'opération, cette répartition pourra être adaptée après échanges entre Dijon métropole et Grand Dijon Habitat.

En termes de granulométrie, sera recherchée la répartition suivante, tout en permettant un ajustement de cette répartition au cas par cas :

T1	T2	T3	T4	T5
35 à 40 % La part du T1 sera réduite.		30%	20 à 25 %	10 %

L'offre nouvelle permettra également d'apporter réponse aux besoins spécifiques au regard des enjeux générationnels pour le maintien à domicile et en faveur du logement des jeunes dont les étudiants. Elle prendra en compte les enjeux en termes d'habitat inclusif et du Logement d'abord.

Moyens mis en œuvre

Au titre de la présente convention, pour la réalisation de programmes d'habitation ou d'habitat adapté ou d'hébergement répondant aux objectifs opérationnels cités ci-avant, Dijon métropole étudiera des modalités spécifiques de cessions ou de mises à disposition des tenements relevant d'une maîtrise publique.

Par ailleurs, Dijon métropole soutiendra par des concours financiers directs :

1. **Les opérations locatives conventionnées** de Grand Dijon Habitat en mobilisant une subvention forfaitaire de :
 - 18 000 euros par logement relevant du Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAi) ou équivalent ;
 - 10 000 euros par logement relevant du Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) ou équivalent ;
 - 4 000 € par logement pour les logements bénéficiant d'un agrément au titre du Prêt Locatif Social (PLS) ou équivalent réalisés en acquisition-amélioration.

B. Accession sociale et abordable

Les parcours résidentiels d'accèsion à la propriété constituent un axe fort de la politique locale de l'Habitat de Dijon métropole. L'objectif du POA-H en matière d'accèsion abordable repose sur un volume de l'ordre de 400 logements par an, logements neufs et logements résultant de la vente HLM. Grand Dijon Habitat se mobilisera à ce titre de plusieurs manières.

Moyens mis en œuvre :

- **Programmes dédiés :**
 - Grand Dijon Habitat a réalisé plusieurs opérations du Prêt Social de Location-Accession (PSLA). Afin d'accompagner l'achèvement des levées d'option d'achat, Dijon métropole mobilisera une subvention à hauteur de 10 000 € par logement, dans la limite d'un total de 10 logements ciblés sur les exercices 2025 et 2026.
- **Vente de logements conventionnés à des acquéreurs-occupants :**
 - Grand Dijon Habitat s'engage à poursuivre sa politique de vente HLM et dans ce cadre à étudier la création de son propre Organisme Foncier Solidaire (OFS) pour procéder à ce type de ventes en intégrant la réalisation, préalable à la mise en vente, des travaux d'éco-réhabilitation visant une performance thermique a minima étiquette D ; lesquels travaux feront l'objet d'une subvention de Dijon métropole selon les conditions d'éligibilité et d'intervention prévues notamment ci-après.

ARTICLE 2 : POURSUITE DU RÉINVESTISSEMENT SUR LES LOGEMENTS EXISTANTS EN TERMES DE TRANSITION CLIMATIQUE

Orientations stratégiques

La poursuite de la transition climatique ainsi que l'adaptation des logements existants aux normes et attentes d'habitabilité constituent des axes forts du volet Habitat du PLUi-HD, des objectifs expressément complémentaires à la dynamique de construction.

Le diagnostic bâtiminaire du patrimoine de Grand Dijon Habitat a mis en exergue la perte d'attractivité de certains ensembles ; ce qui implique pour l'office, la nécessité d'intensifier la requalification en agissant sur plusieurs leviers en articulation avec la loi Climat et Résilience.

Il s'agit ainsi de poursuivre, afin de réduire les consommations énergétiques des ménages locataires, les éco-réhabilitations avec l'atteinte d'une performance énergétique « Bâtiments Basse Consommation (BBC) Rénovation ». L'objectif sera de viser les étiquettes les plus performantes B ou A. Pour autant, dans le cas de bâtis anciens ou architecturalement contraints, l'étiquette C, à la marge l'étiquette D, constitueront un optimum entre les capacités d'intervention (difficultés techniques, coûts des travaux, maîtrise des charges locatives...) et l'amélioration des qualités thermiques (hiver et été) des logements.

Objectifs opérationnels

Grâce à l'appui financier de Dijon métropole qui a initié et accompagné les premiers programmes de réhabilitations performantes mis en œuvre dès 2010, Grand Dijon Habitat s'est fortement mobilisé en faveur de la transition énergétique de son parc. Ainsi, 30% de son patrimoine auront été éco-réhabilités entre 2010 et 2024.

Pour les années à venir, Grand Dijon Habitat entend achever les interventions au sein des quartiers Politique de la Ville. L'office s'attachera à traiter des parcs plus anciens pour lesquels les travaux devront prendre en compte certaines contraintes morphologiques (ensembles d'habitation de taille réduite notamment) et/ou architecturales (cités ouvrières et patrimoine des années 1930). Grand Dijon Habitat souhaite également agir sur des patrimoines plus récents mais énergivores du fait de caractéristiques bâtiminaires spécifiques.

La mise en œuvre de ce programme, relevant de son Plan Stratégique de Patrimoine (PSP), doit permettre à Grand Dijon Habitat de :

- Traiter, conformément à la Loi Climat et Résilience, les logements relevant d'étiquettes énergétiques G, F et E, et en complément, d'autres opérations à enjeu énergétique et social pour traiter des situations d'inconfort et de précarité énergétique identifiées ;
- Porter à horizon 2030, à 50 % la part de son patrimoine dans les gammes les plus attractives se traduisant par une adéquation entre la situation, l'environnement de l'immeuble et la qualité du produit (neuf ou rénové avec performance énergétique) en termes d'aménités des espaces extérieurs et intérieurs ainsi que de facilités de stationnement (contre 30 % en 2017 ; 40 % en 2024) ;
- Réduire les factures de chauffage des ménages locataires avec l'objectif de concourir à la baisse des impayés de charges entraînant pour l'organisme des procédures coûteuses de recouvrement ;

- Améliorer le confort thermique d'été des logements.
- Intégrer une approche de décarbonation et de biodiversité.

Moyens mis en œuvre

Dijon métropole soutiendra Grand Dijon Habitat en mobilisant une subvention forfaitaire de 6 000 euros par logement dans le cadre des éco-réhabilitations programmées par Grand Dijon Habitat entre 2025 et 2030 sous réserve que celles-ci observent les critères précisés ci-avant.

La programmation prévisionnelle, représentant un total de l'ordre de près de 1 000 logements (en moyenne 165 logements par an), concerne notamment les ensembles suivants :

- les derniers ilots, ilot 1 et Langlet pour un total de 258 logements, situés au sein du quartier du Belvédère à Talant (dans la continuité de la convention 2019-2024),
- le patrimoine dit des "années 1930" à Dijon, pour un total de 186 logements sur 5 sites,
- 104 logements quartier "Montmuzard" à Dijon,
- d'autres opérations plus diffuses dont celles relevant du PSP et répondant notamment aux obligations de la Loi Climat et Résilience pour un volume d'environ 450 logements.

ARTICLE 3 : OPERATIONS COMPLEXES OU INNOVANTES ET MISE EN ŒUVRE DU CONTRAT METROPOLITAIN DU CLIMAT ET DE LA BIODIVERSITE

A. OPERATIONS COMPLEXES ET/OU INNOVANTES

Orientations stratégiques

Les opérations de production neuve, d'éco-réhabilitations et d'expérimentation peuvent présenter des caractéristiques impliquant des difficultés techniques et économiques qui fragilisent leur réalisation : fondations spéciales, pollutions, contraintes acoustiques, enjeux patrimoniaux (ABF...), acquisition-amélioration, transformations d'usage, adaptation de l'offre à la demande (restructuration des typologies, ...), offre Logement d'abord ...

Moyens mis en œuvre

Une enveloppe financière d'un montant total de 2 400 000 euros, soit 400 000 euros par an, sera mobilisée quelle que soit la nature du financement des opérations sur justificatifs des dépenses réalisées par Grand Dijon Habitat et pouvant couvrir jusqu'à 100 % le surcoût des spécificités mises en œuvre dans la limite de 80% de financements publics en cumulé.

B. MISE EN ŒUVRE DU CONTRAT METROPOLITAIN DU CLIMAT ET DE LA BIODIVERSITE

Orientations stratégiques

Par délibération du conseil métropolitain du 26 juin 2025, Dijon métropole a adopté son plan Climat et Biodiversité pour une durée de 6 ans.

Grand Dijon Habitat, en tant que partenaire, s'est engagé à l'étude et à la mise en œuvre d'actions diverses à l'échelle de son patrimoine. La mise en œuvre de ces actions et leurs ajustements éventuels feront l'objet d'un suivi dans le cadre du Contrat Métropolitain pour le Climat et la Biodiversité.

Parallèlement, Grand Dijon Habitat entend s'engager, dans ses programmes nouveaux ou à l'échelle de ses ensembles locatifs existants, à renforcer, au-delà de la réglementation en vigueur, à recourir à des sources d'énergies renouvelables, à des matériaux biosourcés, à des circuits courts d'approvisionnement ou réemploi de matériaux ou de composants, à la désimperméabilisation et/ou renaturation des espaces extérieurs, ...

Moyens mis en œuvre

Pour soutenir l'exemplarité de certaines opérations, Dijon métropole mobilisera une prime "Climat et Biodiversité" d'un montant total de 1 650 000 euros sur la période, soit au maximum 350 000 euros par an. Cette prime sera mobilisée, quelle que soit la nature du financement des opérations, sur justificatifs des dépenses réalisées par Grand Dijon Habitat et pourra couvrir jusqu'à 100 % le surcoût des spécificités mises en œuvre dans la limite de 80% de financements publics en cumulé.

ARTICLE 4 : MISE EN ŒUVRE D'UNE POLITIQUE DU LOGEMENT ET DES ATTRIBUTIONS ÉQUILIBRÉES

Orientations stratégiques

La politique de l'habitat de Dijon métropole, conduite depuis 2002, a permis un rééquilibrage territorial de l'offre à loyer modéré. 25% des logements conventionnés de la métropole se situent sur l'un des six quartiers Politique de la Ville (Fontaine d'Ouche et Grésilles à Dijon ; Le Mail à Chenôve ; Le Bief du Moulin à Longvic ; Le Belvédère à Talant et Quetigny-centre à Quetigny) soit près de 7 000 logements au total. De fait, la concentration de logements sociaux de la métropole sur les quartiers prioritaires (53% en 2005, 34% en 2015) a diminué. 95% des logements mis en service depuis 10 ans l'ont été dans des quartiers de la métropole hors QPV.

Pour autant, le constat a été fait localement à l'instar du niveau national, que ce déploiement territorial n'avait pas permis de mettre fin aux effets de concentration des situations de ménages locataires en difficultés financières et sociales : à l'échelle de la métropole, près de la moitié des locataires des quartiers de la Politique de la Ville vivent avec un revenu inférieur à 40% des plafonds PLUS contre de l'ordre de 20 à 25% dans les autres secteurs.

Depuis 2014, les compétences des intercommunalités en matière de politique locale d'attribution des logements à loyer modéré (LLM) ont été renforcées par plusieurs réformes législatives majeures (lois Ville, ALUR, Égalité-Citoyenneté, ELAN). Ces évolutions visent à améliorer l'accès au logement des publics prioritaires, à favoriser la mixité sociale, à rééquilibrer le peuplement sur les territoires et à structurer une stratégie locale d'attribution.

Dans ce cadre, Dijon Métropole déploie sa politique des attributions à travers trois outils complémentaires :

- **La Conférence Intercommunale du Logement (CIL)**, installée en janvier 2016, qui définit les grandes orientations en matière d'attribution sur la base d'un diagnostic territorial partagé (2015) ;
- **Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID)**, adopté en juin 2022, qui organise la réponse à la demande de logement et la répartition des responsabilités entre acteurs. Il intègre notamment la mise en œuvre de la cotation de la demande (novembre 2022) ;
- **La Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)**, également adoptée en juin 2022, qui formalise les engagements des partenaires en matière d'attribution des logements sociaux et d'accompagnement des ménages.

La CIA poursuit deux objectifs prioritaires :

- **Favoriser l'accès au logement des publics en difficulté**, notamment les ménages reconnus prioritaires au titre du DALO ou relevant de l'article L.441-1 du CCH ;
- **Renforcer la mixité sociale**, en diversifiant les profils des ménages accueillis dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) et en facilitant l'accès des ménages modestes aux quartiers ordinaires.

Objectifs opérationnels à horizon 2028

1. **Ouvrir tous les quartiers aux ménages les plus modestes**
→ 25 % des attributions hors QPV devront concerner des ménages appartenant au 1er quartile de revenus.
En 2024, ce taux s'élevait à 12,83 % (contre 12,05 % en 2023).
2. **Renforcer la mixité dans les QPV**

→ 50 % des attributions en QPV devront concerner des ménages dont les ressources sont supérieures au 1er quartile.

En 2024, ce taux atteignait 78,63 % (contre 79,7 % en 2023).

3. Partager équitablement l'effort de relogement des ménages prioritaires

→ 25 % des attributions (y compris celles suivies de refus) réalisées par Action Logement, Dijon Métropole et les bailleurs sur logements non réservés devront bénéficier aux ménages DALO ou prioritaires.

→ L'objectif global est que 42,5 % des attributions (25 % du contingent préfectoral + 25 % des autres contingents) leur soient destinées.

En 2024, 37,5 % des attributions ont concerné ces publics (contre 43 % en 2022).

Engagements de Grand Dijon Habitat

Grand Dijon Habitat, en tant qu'acteur majeur du logement social sur le territoire métropolitain, est pleinement mobilisé pour la mise en œuvre de la CIA. Depuis le dernier trimestre 2022, il participe activement, aux côtés des autres bailleurs et partenaires, à la déclinaison opérationnelle des onze actions prévues par la convention.

Moyens mobilisés

Les actions portées par Grand Dijon Habitat sont mises en œuvre sans sollicitation de subventions directes de la part de Dijon métropole.

ARTICLE 5 : RENFORCEMENT DE LA GESTION URBAINE ET SOCIALE DE PROXIMITÉ (GUSP) EN LIEN AVEC LE CONTRAT DE VILLE ET L'UTILISATION DE L'ABATTEMENT DE LA TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES BATIES (TFPB)

Dijon métropole a fait de la solidarité et de la cohésion sociale un axe fort du développement de son territoire en s'engageant depuis 2003, dans une politique en faveur des quartiers de la Politique de la Ville .

Conformément aux dispositions de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine de 2014, dite « *loi Lamy* », Dijon métropole exerce de plein droit la compétence Politique de la Ville. A ce titre, elle a la charge de définir les orientations des contrats de ville, d'établir le diagnostic du territoire et de rédiger les conventions d'utilisation de l'Abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (ATFPB).

Les circulaires des 31 août 2023 et 4 janvier 2024 relatives à l'élaboration et à la gouvernance des contrats de ville 2024-2030 désormais dénommés « *Engagements quartiers 2030* » ont défini le cadre de la nouvelle contractualisation.

Pour 2025, cette nouvelle génération de contrat de ville assis sur une géographie confortée et renforcée entre en vigueur. En effet, à la suite du travail engagé entre les services de l'État, les communes et les bailleurs sociaux ont été identifiés sur le territoire de Dijon métropole 6 quartiers Politique de la Ville : Les Grésilles et Fontaine d'Ouche à Dijon, le Mail à Chenôve, le Bief du Moulin à Longvic, Quetigny centre à Quetigny et le Belvédère à Talant.

Le contrat de ville métropolitain 2024-2030 adopté le 27 juin 2024 constitue l'outil premier de la mise en œuvre de la politique de la ville à l'échelle de Dijon métropole. Il formalise les engagements politiques pris par les signataires pour la mise en œuvre de la politique de la ville sur un territoire donné en vue d'améliorer les conditions de vie des habitants des quartiers prioritaires et de réduire les écarts de développement entre les quartiers prioritaires et les autres territoires. Quatre enjeux guideront, pour six ans, l'action collective des partenaires du contrat de ville : les transitions (écologie, alimentation, énergie, numérique...) ; l'emploi et l'activité économique ; l'émancipation ; la tranquillité publique et la citoyenneté (incivilités, déchets, nuisibles...).

Les évolutions législatives intervenues depuis 2015 ont par ailleurs conduit à l'adossement de la convention d'utilisation de l'Abattement de la TFPB au contrat de ville, positionnant Dijon métropole en tant que pilote du dispositif. Ces conventions sont signées avec les bailleurs sociaux pour la durée des contrats de ville.

Dans ce cadre, Dijon métropole accompagne les communes dans la mise en œuvre de la démarche globale, produit une vision stratégique et définit les priorités intercommunales. Elle veille au respect des échéances de finalisation, consolide à cette échelle les programmes d'action et les bilans annuels. Dijon métropole s'assure également de la bonne articulation avec les démarches de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP).

Orientations stratégiques

L'amélioration de l'attractivité des ensembles locatifs et des quartiers dans lesquels ils se situent résulte d'un effort conjoint d'investissement sur le patrimoine et sur l'espace public ainsi que de gestion des services urbains. Les effets de ces actions participent directement de la qualité perçue et vécue par les habitants au quotidien.

Grand Dijon Habitat s'engage pleinement dans le contrat de ville de Dijon Métropole "Engagements quartiers 2030" pour poursuivre la mise en œuvre d'actions concrètes visant à renforcer la cohésion sociale et à améliorer la qualité de vie de ses résidents dans les quartiers prioritaires.

Objectifs opérationnels

Les actions engagées dans ce cadre ont pour objectif d'améliorer le cadre de vie des habitants en QPV en renforçant la gestion du parc HLM et la cohésion sociale dans les quartiers. Elles s'articulent autour de huit axes d'intervention et 31 thématiques d'actions, allant, conformément au cadre national d'utilisation de l'abattement de TFPB, du sur-entretien du parc à des initiatives renforçant le lien social.

L'ATFPB constituera le levier d'évolution pour optimiser la gestion des déchets et des encombrants, la propreté des espaces extérieurs et des parties communes des immeubles, favoriser le « mieux vivre ensemble », renforcer la tranquillité résidentielle, améliorer le lien social à travers des actions partenariales. Autant d'objectifs qui contribuent fortement à l'amélioration du cadre de vie et qui nécessitent une mobilisation et une coordination de l'ensemble des partenaires.

La déclinaison opérationnelle par Grand Dijon Habitat se traduit par :

- Le renforcement en personnel de proximité en QPV : mobilisation de personnels supplémentaires et spécialisés pour répondre plus efficacement aux besoins des locataires sur des problématiques plus présentes en secteur QPV (intranquillité résidentielle et publique, atteintes au cadre de vie,

accompagnement social adapté, luttres contre les nuisibles...). Le dispositif mis en place par Grand Dijon Habitat permet d'assurer un service de qualité même dans les situations les plus sensibles. De surcroît, ce renforcement du personnel de proximité permet d'accompagner les actions partenariales et dispositifs de la Politique de la Ville mises en place au niveau métropolitain (GPO, GUSP etc.)

- **Tranquillité résidentielle** : L'objectif est d'assurer la jouissance paisible et d'éviter les risques portant atteinte à la tranquillité résidentielle ainsi qu'à la sécurité des personnes et des biens. Dans cette perspective, un dispositif de tranquillité a été mis en place pour prévenir et contrer les troubles à la tranquillité résidentielle. Il repose d'une part sur l'engagement de la Médiation Sociale pour résoudre les conflits de voisinage et encourager le dialogue, et d'autre part sur l'intervention d'une société de gardiennage et de surveillance pour lutter contre l'occupation abusive des halls et les incivilités. Des actions sont également mises en place pour prévenir le vandalisme et sécuriser le patrimoine, réduisant ainsi les dégradations et comportements inappropriés.
- **La contribution à l'animation du lien social et au « mieux vivre ensemble » en QPV** : Grand Dijon Habitat soutient les associations présentes dans les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV). Ces initiatives font partie d'une approche globale visant à renforcer la cohésion sociale, améliorer le cadre de vie des habitants et participer à la recherche de solutions durables face aux défis sociaux et quotidiens rencontrés dans les quartiers.
- **La gestion des déchets** : notamment par l'installation en concertation avec la métropole, de conteneurs enterrés afin d'améliorer l'esthétique urbaine, limiter les nuisances et faciliter l'accès au tri pour les habitants.
- **La gestion des encombrants et des incivilités** : renforcement des collectes dans les Quartiers Politique de la Ville (QPV), avec une attention particulière portée aux zones les plus sensibles.
 - Actions de sensibilisation auprès des habitants pour encourager les comportements responsables.
 - Interventions rapides en cas de dépôts sauvages ou d'incivilités, en lien avec les services municipaux et les acteurs de terrain.
- **La propreté et la gestion des nuisibles** : pour Grand Dijon Habitat, cette thématique est un enjeu incontournable de la qualité de service aux locataires. Afin de renforcer la propreté, l'office travaille sur plusieurs axes : la fréquence adaptée des interventions, un contrôle renforcé des prestations avec un appui des équipes de proximité et notamment un référent « cadre de vie » pleinement dédié à cette mission. Des actions partenariales de luttres contre les nuisibles et de sensibilisation sur le sujet seront également organisées avec les parties prenantes du contrat de ville pour optimiser les résultats.

Moyens mis en œuvre

Les actions de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP) seront financées par Grand Dijon Habitat sans recours à des aides spécifiques de la part de Dijon métropole. Grand Dijon Habitat s'engage à maintenir un lien constant avec les collectivités et les locataires pour identifier les besoins locaux dans une démarche de Gestion Urbaine Sociale de Proximité (GUSP).

Dans les Quartiers de la Politique de la Ville (QPV), le financement intervient pour partie à travers l'Abattement de Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (ATFPB). En effet, pour Grand Dijon Habitat, l'Abattement de TFPB constitue un levier permettant de :

- compenser des surcoûts de gestion ;
- développer des projets à impact social sans alourdir les charges des locataires ;
- contribuer à améliorer l'image des quartiers en maintenant une qualité de service, des réponses concrètes aux besoins quotidiens.

Dans ce cadre et dans la continuité du travail engagé sur le territoire métropolitain depuis 2016, les trois axes suivants sont travaillés prioritairement :

- 1) Renforcement du personnel de proximité
- 2) Tranquillité résidentielle
- 3) Animation et lien social

Afin d'assurer une réelle présence sur le terrain, en proximité, auprès des habitants, il est souhaité que les axes précités représentent au moins 50% de l'abattement prévisionnel.

1) Renforcement du personnel de proximité

Grand Dijon Habitat déploie ses actions en mettant en place des équipes mobiles supplémentaires au sein des QPV afin de renforcer sa présence sur le terrain : un agent de proximité "volant" et un agent polyvalent de Régie en reprise de vandalisme. Grand Dijon Habitat mobilise également des moyens pour former des équipes dédiées afin de traiter les problématiques spécifiques aux QPV. A ce titre, la Mission Développement Social et Urbain de Grand Dijon Habitat supervise la gestion des troubles à la tranquillité résidentielle et coordonne l'action de terrain des partenaires de la médiation et de la sécurité (MPDP et Société de surveillance) dans le cadre de la gestion des troubles de l'habitat.

Grand Dijon Habitat déploie également la Mission d'Intervention Sociale et le référent Cadre de Vie, dont les collaborateurs sont dédiés à l'accompagnement et au déploiement des actions de GUSP, en travaillant en étroite collaboration avec les partenaires pour assurer la réussite des initiatives contre les atteintes au cadre de vie des locataires.

2) Tranquillité résidentielle

Dans le cadre de son engagement en faveur de la tranquillité résidentielle, Grand Dijon Habitat développe son action autour de trois axes principaux :

- **Médiation renforcée** : Soutien au dispositif de Médiation sociale de la Métropole pour résoudre les conflits de voisinage et encourager le dialogue dans les quartiers.
- **Société de surveillance et de gardiennage pour une sécurité accrue** : Déploiement de personnel de surveillance et de gardiennage pour lutter contre l'occupation abusive des halls et les incivilités quotidiennes.
- **Prévention des incivilités et sécurisation** : Mise en place d'actions de reprise de vandalisme et de sécurisation du patrimoine afin de réduire les dégradations et comportements inappropriés.

En parallèle, Grand Dijon Habitat maintient un engagement fort dans les instances partenariales et institutionnelles (CPSQ, CLS, CLSPD, CMSPD, GPO, GLTD...) pour apporter une réponse collective et coordonnée aux faits impactant la tranquillité résidentielle.

3) Animation et lien social

Grand Dijon Habitat soutient les acteurs associatifs locaux œuvrant pour la cohésion sociale et les projets de territoire au bénéfice de ses locataires en QPV. L'office mène également des actions de sensibilisation et d'insertion par l'activité économique, telles que des chantiers éducatifs et des initiatives de sensibilisation en pied d'immeuble.

Ces démarches visent à renforcer la cohésion sociale et le sentiment d'appropriation de l'espace public, contribuant ainsi à améliorer le cadre de vie. Pour cela, Grand Dijon Habitat met à disposition des logements pour leurs activités, attribue des subventions adaptées et offre son expertise en ingénierie sociale pour soutenir la mise en œuvre de leurs projets.

ARTICLE 6 : SOUTIEN À L'EMPLOI ET L'INSERTION

Orientations stratégiques

Dijon métropole s'est engagée en faveur de l'accès à l'emploi et de l'insertion professionnelles des publics qui rencontrent des difficultés.

L'activité annuelle de Grand Dijon Habitat génère de l'ordre de 45 millions d'euros de travaux et de prestations diverses (entretien, gardiennage, études, travaux ...). Elle contribue ainsi directement à l'emploi pour la plupart non délocalisable et à l'insertion.

Grand Dijon Habitat, en tant que donneur d'ordre important à l'échelle du territoire métropolitain, s'engage à poursuivre l'intégration de clauses d'insertion dans ses marchés de travaux et au cas par cas, dans ses marchés de services.

Objectifs opérationnels

- Poursuivre et amplifier son soutien à l'emploi avec la mise en œuvre du nouveau plan stratégique patrimonial (PSP) ;
- Poursuivre également son soutien à l'insertion en prolongeant et en amplifiant les actions déjà menées dans ce domaine :
 - le dispositif de clauses d'insertion intégrées dans les marchés de services et de travaux,
 - les chantiers pédagogiques pour les jeunes en partenariat avec l'État, les collectivités et les associations.

Moyens mis en œuvre

Les actions correspondantes de Grand Dijon Habitat seront mises en œuvre sans recours à des aides spécifiques de la métropole.

ARTICLE 7 : MOBILISATION DES SOUTIENS FINANCIERS, COORDINATION ET SUIVI DE LA PRESENTE CONVENTION

Dijon métropole versera les soutiens financiers dédiés selon les dispositions énoncées ci-avant.

Pour autant, afin d'adapter le soutien financier métropolitain aux aléas des programmations, un principe de fongibilité entre les deux enveloppes « Offre nouvelle » et « Eco-réhabilitations » sera applicable dans la limite de 25 % du montant global de l'enveloppe prélevée.

La mise en œuvre de la présente convention fera l'objet de temps d'échanges réguliers, a minima trois fois par an. Ils concerneront notamment la programmation ainsi que l'avancement des opérations et actions inscrites dans la présente convention.

Conformément à la réglementation, Grand Dijon Habitat s'engage à produire un compte-rendu financier qui atteste de la conformité des dépenses effectuées à l'objet de chacune des subventions et à le transmettre à Dijon métropole dans les douze mois suivant l'achèvement des travaux. Le cas échéant, et dans la mesure où Grand Dijon Habitat n'aurait pas respecté les dispositions prévues à la présente convention, une procédure de reversement pourra être engagée par Dijon métropole pour tout ou partie des subventions.

ARTICLE 8 : DURÉE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour une durée de 6 ans à compter du 1er janvier 2025 et jusqu'au 31 décembre 2030.

ARTICLE 9 : RÉVISION DE LA CONVENTION

Durant la période de validité de la convention et à la demande de l'une ou l'autre des parties, des aménagements nécessaires aux dispositions de la convention seront examinés conjointement par les parties et pourront faire l'objet d'avenants à la présente convention.

ARTICLE 10 : RÉSILIATION DE LA CONVENTION

En cas d'inexécution totale ou partielle ou de modifications par Grand Dijon Habitat des conditions d'exécution des opérations et actions relevant de la présente convention, la résiliation de celle-ci pourra être décidée par Dijon métropole et notifiée à Grand Dijon Habitat. Elle emportera de facto l'annulation de tout ou partie (calculé au prorata des opérations et actions concernées) des concours financiers mobilisés par Dijon métropole.

ARTICLE 11 - RÈGLEMENT DES LITIGES

En cas de contentieux portant sur l'application ou l'interprétation de la convention, et seulement après avoir épuisé toutes les possibilités de règlement à l'amiable, les parties conviennent de s'en remettre au Tribunal compétent du lieu de situation géographique de Dijon métropole.

Fait à DIJON, en deux exemplaires originaux
Le

Pour Dijon métropole,
Le Président,

Pour Grand Dijon Habitat,
Le Directeur général,

François REBSAMEN

Jean-François MACAIGNE