



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS du Conseil métropolitain de Dijon métropole

Séance du jeudi 27 mars 2025

Président : Monsieur REBSAMEN

Secrétaire de séance : Madame MONTEIRO

Convocation envoyée le 19 mars 2025

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

Nombre de présents participant au vote : 70
Nombre de procurations : 14

Membres présents :

Monsieur François REBSAMEN	Madame Dominique MARTIN-GENDRE	Monsieur Patrick AUDARD
Madame Nathalie KOENDERS	Madame Karine HUON-SAVINA	Monsieur Léo LACHAMBRE
Monsieur Thierry FALCONNET	Monsieur Nicolas SCHOUTITH	Monsieur Samuel LONCHAMPT
Monsieur Rémi DETANG	Madame Ludmila MONTEIRO	Madame Catherine VICTOR
Madame Sladana ZIVKOVIC	Monsieur Jean-Philippe MOREL	Madame Dominique BEGIN-CLAUDET
Monsieur Jean-François DODET	Madame Kildine BATAILLE	Monsieur François SARRON-PILLOT
Monsieur Jean-Patrick MASSON	Monsieur Christophe AVENA	Monsieur Patrick CHAPUIS
Monsieur François DESEILLE	Madame Stéphanie VACHEROT	Madame Anne PERRIN-LOUVRIER
Monsieur Dominique GRIMPRET	Monsieur Marien LOVICH	Monsieur Gaston FOUCHERES
Madame Danielle JUBAN	Monsieur Christophe BERTHIER	Monsieur Jacques CARRELET DE LOISY
Monsieur Jean-Claude GIRARD	Monsieur Georges MEZUI	Monsieur Jean-Marc RETY
Monsieur Philippe LEMANCEAU	Monsieur Massar N'DIAYE	Monsieur Jean-marc GONÇALVES
Madame Christine MARTIN	Madame Lydie PFANDER-MENY	Madame Catherine PAGEAUX
Monsieur Antoine HOAREAU	Monsieur Jean-François COURGEY	Monsieur Didier RELOT
Monsieur Nicolas BOURNY	Monsieur Emmanuel BICHOT	Monsieur Patrick BAUDEMENT
Madame Céline TONOT	Monsieur Stéphane CHEVALIER	Madame Monique BAYARD
Madame Nadjoua BELHADEF	Madame Céline RENAUD	Monsieur Philippe SCHMITT
Monsieur Jean-Michel VERPILLOT	Monsieur Laurent BOURGUIGNAT	Madame Céline RABUT
Monsieur Hamid EL HASSOUNI	Monsieur Bruno DAVID	Monsieur Frédéric GOULIER
Madame Brigitte POPARD	Madame Laurence GERBET	Monsieur Philippe BELLEVILLE
Monsieur Denis HAMEAU	Monsieur Olivier MULLER	Madame Noëlle CAMBILLARD
Monsieur Guillaume RUET	Monsieur Patrice CHATEAU	Madame Stéphanie GRAYOT-DIRX
Madame Nuray AKPINAR-ISTIQUAM	Monsieur David HAEGY	
Monsieur Laurent GOBET	Monsieur Lionel SANCHEZ	

Membres absents :

Monsieur Pierre PRIBETICH	Madame Françoise TENENBAUM pouvoir à Madame Nathalie KOENDERS
Monsieur Cyril GAUCHER	Madame Claire TOMASELLI pouvoir à Monsieur Antoine HOAREAU
	Madame Marie-Hélène JUILLARD-RANDRIAN pouvoir à Monsieur François DESEILLE
	Madame Caroline JACQUEMARD pouvoir à Monsieur Jean-Philippe MOREL
	Madame Claire VUILLEMIN pouvoir à Monsieur Stéphane CHEVALIER
	Madame Stéphanie MODDE pouvoir à Monsieur Olivier MULLER
	Madame Delphine BLAYA pouvoir à Monsieur Christophe AVENA
	Madame Hana WALIDI-ALAOUI pouvoir à Monsieur Léo LACHAMBRE
	Madame Bénédicte PERSON-PICARD pouvoir à Monsieur Samuel LONCHAMPT
	Monsieur Gérard HERRMANN pouvoir à Monsieur François SARRON-PILLOT
	Madame Catherine GOZZI pouvoir à Monsieur Rémi DETANG
	Madame Isabelle PASTEUR pouvoir à Monsieur Philippe SCHMITT
	Monsieur Adrien GUENE pouvoir à Madame Stéphanie GRAYOT-DIRX
	Monsieur Stéphane WOYNAROSKI pouvoir à Monsieur Jean-Marc RETY

OBJET : HABITAT, POLITIQUE DE LA VILLE ET URBANISME

Programme d'orientations et d'actions Habitat (POA-H) – Approbation du bilan triennal 2020-2023

Depuis 2020, le PLUi-HD de Dijon métropole s'est substitué au 24 POS et PLU communaux préexistants et a franchi une étape supplémentaire en intégrant les documents programmatiques Déplacements et Habitat.

Y figure en effet le nouveau cadre de référence de la politique locale de l'Habitat à travers le Programme d'Orientations et d'Actions Habitat (POA-H) qui est venu se substituer aux Programmes Locaux de l'Habitat.

Il est rappelé que le POA-H est composé :

- D'une part, d'un volet thématique, les « fiches actions » qui portent sur la mise en œuvre des politiques sectorielles autour de trois axes :

- Axe 1 - Produire plus de 15 000 logements à horizon 2030 : ce premier axe décline les actions permettant de soutenir la construction neuve ainsi que la mobilisation des bâtis existants afin de mettre sur le marché une offre mixte selon les grands équilibres suivants : 25% de logements à loyer modéré, 25% en accession abordable à la propriété et 50% relevant du secteur libre (locatif, accession),
- Axe 2 - Garantir l'attractivité et le renouvellement du parc existant : cet axe aborde plus particulièrement le soutien à la rénovation, notamment les interventions sur le patrimoine des bailleurs sociaux ainsi que les démarches en faveur de la réhabilitation des logements privés (transition énergétique et générationnelle),
- Axe 3 - Répondre à la diversité des besoins dont ceux émanant des publics spécifiques (étudiants, jeunes, seniors, personnes en situation de handicap, personnes en insertion, ...) en organisant la mixité aux différentes échelles.

A ces trois axes, s'ajoute un axe transversal concernant la conduite des projets et les partenariats à mobiliser.

- Et d'autre part, d'un volet territorial, les « fiches communales » qui établissent une feuille de route pour chacune des communes.

Conformément à l'article L153-9 du code de l'urbanisme, le POA-H doit faire l'objet d'une évaluation à trois ans. D'une manière générale, il s'agit de mettre en avant les enjeux et axes de réflexion à moyen terme prenant en compte les évolutions tant nationales que locales. Ce bilan est transmis ensuite au Préfet de Côte-d'Or pour information.

Capitale régionale de plus de 263 600 habitants en 2025 (contre 244 000 en 1999), Dijon métropole connaît une croissance soutenue depuis la dernière décennie, avec une augmentation démographique de 0,5 % par an, soit environ 800 à 900 habitants supplémentaires par an et une livraison moyenne annuelle de 1 400 à 1 600 logements.

La mise en œuvre de la politique locale de l'habitat s'est naturellement appuyée sur une dynamique partenariale solide avec les communes, les acteurs institutionnels ainsi que les opérateurs publics et privés et l'ensemble des professionnels du secteur de la construction et de la rénovation.

Cependant, le contexte récent est des plus complexes, avec des effets ciseau multiples :

- Un marché locatif tendu présentant, dans le secteur privé, des loyers qui augmentent d'où une tension accrue sur le parc social dont les demandes ont cru de 22% en trois ans (actuellement, 6 500 dossiers de demandeurs pour un premier logement social) ;
- Un certain nombre de fragilités sociales qui s'accroissent : 74% des demandeurs de logement social relèvent des plafonds de ressources du PLAi : soit des revenus inférieurs à 1 000 € par mois pour une personne seule et moins de 1 750 € mensuels pour une famille avec un enfant ;

- Des difficultés conjoncturelles auxquelles sont confrontés les opérateurs publics et privés pour mener à bien leurs nouveaux programmes : augmentation des prix des matières premières et des coûts des travaux ; accès limité aux emprunts pour eux-mêmes et pour les acquéreurs (accédants, investisseurs – fin du PINEL au 31/12/2024) ;
- Une très forte inflation des prix dans l'immobilier ancien, notamment pour les maisons.

Mais les besoins restent significatifs. Continuer à y répondre à l'échelle de toutes les communes afin de satisfaire en premier lieu aux attentes des habitants de la métropole dijonnaise reste un enjeu primordial en termes de politique publique.

Globalement, durant la période 2000-2015, la croissance démographique a reposé sur le solde naturel beaucoup plus que sur le solde migratoire : les logements construits ont donc très majoritairement servi à loger les habitants de la métropole dijonnaise ainsi que leurs enfants.

Depuis une dizaine d'années, soldes naturel et migratoire s'équilibrent et les besoins en logements liés à la croissance démographique se cumulent aux besoins issus des évolutions socio-structurelles de la population :

- Augmentation de l'espérance de vie et maintien à leur domicile d'un nombre de plus en plus important de seniors ce qui génère un ralentissement du « turn-over » dans l'offre d'habitation ;
- Hausse du célibat (dont « célibat géographique ») induisant la diminution générale de la taille des ménages : 1,8 personne par foyer ; plus de 50% des ménages sont désormais composées d'une seule personne ;
- Fragilisation de certains ménages : plus de 15% des ménages vivent sous le seuil de pauvreté ; élargissement du public concerné par des difficultés d'accès et de maintien dans le logement notamment les jeunes et les seniors, mais aussi et de plus en plus des ménages aux revenus modestes dont les familles monoparentales, avec principalement des femmes seules et leurs enfants.

Le bilan à trois ans ci-annexé présente les analyses suivantes :

- La production neuve de logements : une dynamique soutenue dans une grande partie des communes et en particulier à Dijon

Des objectifs quantitatifs largement dépassés en termes d'autorisations et de livraisons mais un ralentissement de la dynamique locale observé au cours des douze derniers mois du fait de la situation nationale de crise.

Un point de vigilance : un développement fortement porté par des offres spécifiques (résidences seniors et résidences étudiantes).

Un enjeu : le maintien de la production de logements familiaux, notamment pour les ménages les plus modestes.

- Le parc à loyer modéré : une tension croissante

Un niveau de la demande qui continue de progresser, poussée par les demandes externes non satisfaites par le secteur privé en raison notamment du montant des loyers en forte augmentation. Des besoins de typologies familiales mais aussi à destination des étudiants, des seniors et des publics fragiles (difficultés sociales et économiques).

Des objectifs de production globalement atteints mais deux communes restent déficitaires vis-à-vis des dispositions de l'article 55 de la loi SRU.

Des leviers d'action à renforcer : maîtrise d'ouvrage directe par les opérateurs HLM, opérations d'acquisition-amélioration, changements d'usage de bâtis existants, ...

- L'accession abordable à la propriété : une prescription introduite par le PLUi-HD

Un volume de logements qui se rapproche de l'objectif moyen annuel fixé dans le POA-Habitat.

Près de 1 200 logements autorisés depuis 2020, dont les deux-tiers à Dijon.

Un segment d'offre qui fonctionne bien pour les jeunes, les jeunes couples et les seniors.

La création de l'Organisme de Foncier solidaire (OFS) de Dijon métropole d'ici la fin de l'année 2025 permettra de diversifier et de pérenniser cette offre à travers le Bail Réel Solidaire (BRS).

- Le parc existant : des enjeux forts en termes de transition énergétique

Pour le parc social : Une dynamique de rénovation thermique largement engagée avec un appui financier conséquent de la Métropole dans et hors des quartiers NPNRU : au total, entre 2020 et 2024, 11,6 millions d'euros de subventions mobilisés et près de 2 900 logements éco-réhabilités.

Pour autant, près de 2 500 logements à rénover à court terme, notamment sur des patrimoines nécessitant des opérations complexes techniquement, moins standardisées et donc plus coûteuses.

Pour le parc privé : Une dynamique portée nationalement par Ma Prime Rénov' « Geste simple » qui s'est traduite sur le territoire de la métropole dijonnaise par 4 700 logements subventionnés entre 2020 et 2024 pour un montant total de 15,2 millions d'euros de subventions de l'Anah.

Conjointement, des rénovations globales encouragées par la Métropole qui ont concerné 674 logements subventionnés entre 2020 et 2024 pour un montant total de 13 millions d'euros de subventions de l'Anah et 2,3 millions d'euros de Dijon métropole

Un enjeu majeur, les copropriétés à travers des actions ciblées : dispositif d'accompagnement dédié « Coaching copro », Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), Appel à manifestation d'intérêt (AMI) Chantiers complexes, ...

Des limites identifiées : montant des reste-à charge, difficultés de trésorerie des porteurs de projet, formation dans le secteur du bâtiment et plus particulièrement de la rénovation, enjeu de mobilisation des maîtres d'œuvre.

- Les publics spécifiques : des besoins toujours prégnants

Pour les jeunes (jeunes actifs ou en formation, étudiants dont internationaux, alternants), renforcer l'offre par une production nouvelle dédiée en particulier conventionnée au titre du logement social mais aussi grâce à des solutions alternatives dans le parc existant (colocation intergénérationnelle ou à projet solidaire) s'avère indispensable face à la paupérisation d'une part croissante de cette tranche d'âge.

Pour les seniors, outre le développement de résidences financièrement abordables, la question de l'adaptation du domicile à la perte d'autonomie constitue un enjeu majeur pour les années à venir. Entre 2020 et 2024, seuls 429 logements privés ont bénéficié d'aides aux travaux (1,9 millions d'euros de l'Anah et 460 000 euros de Dijon métropole).

Enfin, la mise en œuvre d'un habitat toujours plus inclusif reste un objectif à porter en partenariat : réponse adaptée aux personnes en situation de handicap, mobilisation de logements pour le plan Logement d'abord, développement d'une offre spécifique de type pension de famille, accueil et hébergement des familles issues de la communauté des gens du voyage, accompagnement de solutions d'hébergement temporaire (habitat intercalaire), ...

Sur le plan budgétaire, pour l'ensemble des opérations et actions relevant des politiques publiques de l'habitat, du renouvellement urbain et de l'accueil des gens du voyage, les exercices 2020 à 2023 ont reposé sur des dépenses d'investissement à hauteur de 41,25 millions d'euros et de 2,33 millions d'euros concernant les dépenses de fonctionnement ; les recettes s'établissant respectivement à 5,81 millions d'euros et 0,74 million d'euros.

Le bilan dressé amène ainsi à conclure que les choix inscrits en 2020 dans le POA Habitat restent tout à fait pertinents afin de répondre aux besoins des habitants de la Métropole. Au regard du contexte immobilier touché par la crise, il est satisfaisant de tenir, à l'échelle de notre bassin de vie, les objectifs fixés, qu'ils soient quantitatifs ou qualitatifs, et d'entretenir l'efficacité des partenariats locaux.

Au vu de ces éléments exposés ci-dessus et détaillés dans le rapport annexé à la présente délibération,

**Le Conseil,
après en avoir délibéré, décide :**

- **d'approuver** le premier bilan triennal du Programme d'Orientations et d'Actions Habitat (POA-H) 2020-2030 de Dijon métropole ;
- **d'autoriser** Monsieur le Président à transmettre ce bilan pour information à Monsieur le Préfet de Côte-d'Or ;
- **de charger** Monsieur le Président de poursuivre la mise en œuvre du POA-Habitat ;
- **de dire** que les dépenses et recettes afférentes aux différentes actions seront inscrites dans les budgets successifs de Dijon métropole.

SCRUTIN	POUR : 79	ABSTENTION : 5
	CONTRE : 0	NE SE PRONONCE PAS : 0
	DONT 14 PROCURATION(S)	