



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

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 2024 et des modalités pour l'exercice 2025

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

La convention pluriannuelle 2018-2023, afférente à l'exercice de cette compétence, s'est inscrite 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. Par courriers du 07/02/2024 et du 30/12/2024, Monsieur le Préfet a donné son accord pour une prorogation respectivement en 2024 et 2025.

Il est rappelé par ailleurs que chaque année, l'avis du conseil métropolitain est sollicité s'agissant d'une part, de prendre acte de l'exercice écoulé et d'autre part, d'approuver les perspectives pour l'année à venir.

Bilan de l'exercice 2024

I - Le parc public

I. 1 - Une demande toujours très prégnante

A l'échelle de Dijon métropole, au 1^{er} janvier 2025, étaient enregistrés 11 786 ménages demandeurs (78 % du total au niveau départemental). Le volume se maintient à la hausse avec une augmentation de 16,5 % durant les deux dernières années :

- 59, 3%, soit 6 987 dossiers, correspondent à des demandes d'entrée dans le parc locatif conventionné ;
- 40, 7% correspondent aux 4 799 dossiers de changement de logement.

La tension reste notable au regard d'un nombre d'attributions effectuées durant l'année 2024 qui s'élève à 2 564 : en moyenne, 4,6 candidats pour un logement à louer.

I.2 - Une nouvelle offre singulière en raison de la conjoncture défavorable

Au cours de l'année 2024, dont la conjoncture immobilière a été de nouveau confrontée à des conditions défavorables, ont été financés un total de 339 nouveaux logements sociaux répartis au sein de 15 programmes. Cette programmation se décline comme suit :

- 32 logements relevant du Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAi) dont 2 PLAi adaptés,
- 61 logements au titre du Prêt Locatif à Usage Social (PLUS),
- 246 logements agréés au Prêt Locatif Social (PLS) dont une résidence pour étudiants de 177 logements.

Cette programmation est mise en œuvre par :

- CDC HABITAT SOCIAL : 13,6 % (46 logements)
- GRAND DIJON HABITAT : 13,6 % (46 logements)
- HABELLIS : 8,5% (29 logements)
- ORVITIS : 10,0 % (34 logements)
- autres opérateurs : 54,3 % (184 logements).

32 logements (9,4% du total) relèvent d'opérations d'acquisition-amélioration de bâtis existants en cohérence 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 12 logements PLAi et 17 PLUS.

29 logements (8,6%) seront réalisés en construction sous maîtrise d'ouvrage directe des opérateurs.

278 logements (82,0%) résultent d'acquisitions en Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) au sein de programmes de promotion privée.

L'agrément du prêt social de location-accession (PSL-A) a été établi pour deux opérations situées d'une part, à Perrigny-les-Dijon (8 logements) et d'autre part, à Talant (4 logements).

Cette programmation concerne quatre communes : Dijon (322 logements), Fontaine-les-Dijon (17 logements), Perrigny-les-Dijon (8 logements) et Talant (4 logements).

Elle représente un coût total prévisionnel d'opérations de 34,95 M€ TTC.

Les aides déléguées par l'État ont été mobilisées à hauteur de 333 360 €.

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. Ainsi, en 2024, au regard des sollicitations intervenues durant l'exercice, Dijon métropole s'est engagée à assurer la garantie financière des emprunts pour 26 opérations (offre nouvelle, rénovations, location-accession) représentant un montant total de 40 335 164 € de prêts.

I.3 – La rénovation : un financement reporté

Six opérations de rénovation énergétique, représentant un total de 833 logements, avaient été retenues en programmation initiale 2024 pour une enveloppe de financement État à hauteur de 3 332 000 €. Cette programmation a ainsi fait l'objet d'un avenant signé le 11 juillet 2024.

Les décisions de financement correspondantes n'ayant pas été établies pour des raisons budgétaires, la Ministre, par courrier en date du 24 août 2024 adressé au Président de Dijon métropole, a indiqué que les autorisations d'engagement correspondantes « seront intégralement reportées en 2025 ».

II – La rénovation des logements privés

La Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) de Dijon métropole a agréé le financement des travaux pour un total de 200 projets dont 149 émanant de propriétaires occupants, 2 de propriétaires bailleurs et 49 logements en copropriétés.

L'ensemble représente un volume de travaux de 7 M€. Les subventions de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) ont été mobilisées à hauteur de 3,9 M€.

S'agissant de ses propres subventions, les engagements de Dijon métropole, correspondant aux projets financés en 2024, portent sur 752 600 € (dont 444 207 € pour les dossiers individuels et 308 393 € pour les copropriétés).

Concernant les projets de propriétaires-occupants (PO), les 149 dossiers se répartissent ainsi :

- 67 concernent des travaux d'économies d'énergie dans le cadre du programme « Ma Prime Rénov' » : 4 logements ont bénéficié de la prime « Sortie de Passoire » et 6 logements se sont inscrits dans une rénovation Bâtiment Basse Consommation (BBC) ;
- 81 logements « Ma Prime Adapt' » pour des travaux liés à l'autonomie et à la perte de mobilité (vieillesse, handicap)
- 1 logement « Ma Prime Logement Décent » concernant une situation de résorption d'habitat indigne et très dégradé.

Ces 149 projets concernent 17 communes de la métropole :

- 72 logements à Dijon (48%),
- 13 à Chevigny-Saint-Sauveur,
- 11 à Chenôve,
- 8 à Longvic,
- 6 à Fontaine-les-Dijon et Marsannay-la-Côte,
- 5 à Saint-Apollinaire et Quétigny,
- 4 à Talant et Neuilly-Crimolois,
- 3 à Ouges, Perrigny-les-Dijon et Sennecey-les-Dijon,
- 2 à Ahuy et Magny-sur-Tille,
- 1 à Fenay et à Plombières-les-Dijon.

S'agissant du locatif, 2 logements se sont inscrits dans les dispositions de conventionnement de loyer après travaux. A ce titre, les propriétaires-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 de location solidaire permet ainsi à des ménages sous plafonds de ressources de se loger dans le secteur privé à des conditions de loyer compatibles avec leur niveau de ressources.

Plus largement, le conventionnement locatif sans travaux a concerné 31 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 20 Loyers Conventionnés (LC) et 11 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 2024, 10 logements ont bénéficié de cette mesure.

Parallèlement, hors délégation de gestion des aides à la pierre, 554 projets de particuliers se sont inscrits dans le cadre du dispositif national « MaPrimeRénov' travaux simples » pour un montant de subventions de 2,9 M€ correspondant à un total de 9,66 M€ TTC de travaux (soit en moyenne par logement 5 250 € de subvention pour 17 445 € de travaux).

Dijon métropole a également bénéficié du co-financement de l'Anah, à hauteur de 299 780 €, respectivement, 133 170 € pour le suivi-animation 2024 de son Programme d'Intérêt Général (PIG) et 72 341 € 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.

Perspectives pour l'exercice 2025

Le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) présente chaque année le cadre des objectifs ainsi que des moyens délégués pour l'exercice aux différents territoires dont à Dijon métropole. La séance plénière 2025 du CRHH est programmée pour le mois d'avril.

I - Parc locatif public

La pré-programmation en **développement de l'offre** relative à la délégation 2025 de Dijon métropole, au titre de la tranche ferme, porterait sur 329 logements à loyer modéré :

- 118 logements PLUS ;
- 143 logements PLAL dont 28 logements «PLAL adaptés» ;
- 68 agréments PLS.

Au regard de ces objectifs, l'enveloppe d'Autorisation d'Engagements (AE) 2025 sur crédits délégués de l'État correspondrait à un montant total de 1 546 540 € (y compris annulations 2025 ; aucun reliquat n'ayant été constaté sur l'exercice 2024).

Il est précisé qu'en fonction de l'atteinte des objectifs à mi-exercice (financement a minima de 50%) 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** à la hauteur de la programmation 2024 qui a été reportée : pour mémoire, enveloppe de financement État à hauteur de 3 332 000 € pour un total de 833 logements.

S'agissant des modalités de paiement des subventions aux opérateurs bénéficiaires, celles-ci sont les suivantes. Pour les subventions supérieures ou égales à 20 000 €, le versement interviendra 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.

II - Rénovation des logements privés

La délégation 2025 de Dijon métropole reposerait sur les objectifs suivants permettant notamment :

- la poursuite de la mise en œuvre de la transition énergétique (50 logements),
- le maintien à domicile par l'adaptation du logement au handicap et à l'avancée en âge (80 logements),
- le conventionnement locatif avec travaux (8 logements),

- le traitement de situations de logements très dégradés ou relevant de l'habitat indigne (deux logements).

La dotation financière Anah 2025 déléguée à Dijon métropole, dimensionnée au regard des objectifs ci-avant, s'élèverait à de l'ordre 3,5 M €.

L'objectif de déploiement de Ma Prime Rénov' Copro (« MPRCopro ») reste un enjeu majeur. Les besoins en financement Anah pour l'assistance à maîtrise d'ouvrage et pour les travaux interviendront au fil de l'eau sur demande de Dijon métropole au regard des projets en cours et des rénovations nouvelles.

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

- **de prendre acte** du bilan 2024 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 ;
- **d'approuver** les principes et perspectives de l'exercice 2025 ;
- **de dire** que les autorisations d'engagement 2025 déléguées par l'État pour l'habitat locatif public seront inscrits en dépenses et en recettes dans le budget métropolitain pour les exercices successifs ;
- **d'autoriser** le versement aux opérateurs bénéficiaires des subventions destinées au parc public selon les modalités prévues et rappelées ci-avant ;
- **d'autoriser** Monsieur le Président à signer l'avenant de fin de gestion 2024, l'avenant 2025 à établir avec l'État et l'Anah ainsi que tout acte et document utile à l'exécution de ces décisions.

SCRUTIN	POUR : 84	ABSTENTION : 0
	CONTRE : 0	NE SE PRONONCE PAS : 0
	DONT 14 PROCURATION(S)	