



Programme d'Action Territoriale 2025

Au titre de sa politique locale de l'habitat, Dijon métropole inscrit la reconquête des logements privés dans les objectifs d'une rénovation durable en tant que Territoire Engagé pour la transition écologique et le Logement d'Abord. Elle conjugue :

- ***performance énergétique et environnementale,***
- ***mixité sociale et intergénérationnelle,***
- ***résorption du mal-logement et des situations de logement indigne,***
- ***dynamique économique et d'emploi locale.***

Ce sont des axes stratégiques au même titre que la construction, pour répondre aux enjeux du logement de qualité pour toutes et tous à l'échelle du bassin de vie métropolitain.

Le PAT 2025 a été adopté en séance du 20 juin 2025 par la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) de Dijon métropole.

Préambule

Dijon métropole, capitale de la région Bourgogne-Franche-Comté, labellisé Cit'ergie (European Energy Award), est activement engagée en faveur de la transition écologique et de la lutte contre la précarité énergétique, notamment au travers de sa politique de l'habitat.

La politique métropolitaine de l'habitat, dont la feuille de route figure dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal-Habitat et Déplacements 2020-2030, prend toute sa part dans la trajectoire de neutralité carbone conduite par Dijon métropole.

La Métropole entend pour ce faire accompagner la mutation du parc résidentiel aux standards d'habitabilité, de confort, de qualité environnementale et de sobriété énergétique, dans le neuf comme dans l'existant. Sa politique active d'amélioration thermique notamment dans le parc privé composé à 32 % de logements individuels et 68 % de logements collectifs (75 000 logements répartis dans 4 500 copropriétés), poursuit un triple objectif :

- la maîtrise des dépenses pour les résidents ;
- une dynamique de travaux et d'emplois pour les entreprises ;

- la réduction des impacts sur l'environnement en termes de réduction des consommations d'énergies fossiles et d'émissions de gaz à effet de serre.

S'agissant de la gestion déléguée des aides à la pierre, l'Etat, l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et Dijon métropole ont convenu d'une seconde prorogation en 2025 de la convention pluri-annuelle 2018-2023.

Il est rappelé que depuis 2006, Dijon métropole s'est doté de Programmes d'Intérêt Général (PIG) dans le cadre desquels la collectivité a mobilisé, avec le co-financement de l'Anah, un opérateur dédié pour accompagner les porteurs de projets éligibles aux aides de l'Agence nationale de l'habitat (Anah), dans l'élaboration et la réalisation de leurs travaux.

Depuis 2016, Dijon métropole, avec le soutien financier de l'État et de la région Bourgogne-Franche-Comté, s'est doté d'un service dédié, « Rénovéco », dont les missions s'articulent autour de deux axes principaux :

- d'une part, informer, conseiller et accompagner les maîtres d'ouvrage dans la définition puis la concrétisation de leurs travaux, en maison individuelle comme en copropriété ; avec un objectif-socle, celui de viser la rénovation la plus performante en adéquation avec les besoins et moyens des porteurs de projet ;
- d'autre part, mobiliser l'ensemble de la chaîne des acteurs et professionnels dans l'évolution de leurs offres de service afin de répondre aux besoins et à la dynamique des projets.

A ce titre, le guichet unique d'accueil « Rénovéco », agréé « Espace Conseil France Renov' », s'adresse à tous les porteurs de projets, quelles que soient leurs ressources, leurs statuts, le type de logement et la nature des travaux.

En 2024, l'Etat et l'Anah ont lancé une réforme de la contractualisation avec les collectivités pour la mise en œuvre du service public de la rénovation et l'amélioration de l'habitat privé sur l'ensemble des champs d'intervention (rénovation énergétique, adaptation des logements au vieillissement ou au handicap, lutte contre l'habitat indigne ou dégradé, rénovation des copropriétés).

Ce dispositif s'articule autour de trois volets d'interventions :

- Volet **Dynamique Territoriale** avec une mobilisation des professionnels, des publics prioritaires et des ménages ;
- Volet **Information, Conseil, Orientation** avec la mise en place de points d'accueils (téléphoniques et physiques) et l'orientation des porteurs de projets ;
- Volet **Accompagnement des ménages** permettant aux porteurs de projets de bénéficier d'un accompagnement pris en charge par la collectivité.

La signature du Pacte Territorial France Renov' (PT-FR') de Dijon métropole 2025-2029 est intervenue le 16 janvier 2025. Pour assurer les trois volets d'intervention, Dijon métropole s'est organisée de la manière suivante en faisant appel à des opérateurs dédiés :

- Les volets « Dynamique Territoriale » et « Information, Conseil et Orientation des ménages » d'une part, font l'objet pour 2025 d'une Convention d'Objectifs et de Moyens avec l'association Bourgogne Energies Renouvelables ;
- Le volet « Accompagnement des porteurs de projets » d'autre part est assuré par un marché public d'une durée de 5 ans qui a été attribué, après appel d'offres, à l'opérateur Soliha.

Cette organisation, tout en répondant aux nouvelles modalités exigées par le PT-FR' permet d'assurer une continuité dans les divers programmes que la collectivité a mis en œuvre depuis plusieurs années. Dijon métropole bénéficiera des cofinancements de l'Anah sur les trois volets et sollicitera tout autre partenaire susceptible de l'accompagner sur ces axes d'actions stratégiques.

La Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) de Dijon métropole a agréé le financement de travaux pour un total de 200 logements : 151 dossiers individuels et 49 relevant de deux copropriétés ayant validé son programme de travaux.

L'ensemble de ces projets représente un volume de travaux de 7 M€. Les subventions émanant de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) ont été mobilisées à hauteur de 3,9 M€. S'agissant de ses propres subventions, les engagements de Dijon métropole, correspondant aux projets financés en 2024, portent sur un total de 750 000 €.

Parmi les dossiers individuels, 149 relèvent de propriétaires-occupants (PO) dont :

- 67 logements pour des travaux d'économies d'énergie relevant du programme "Ma Prime Rénov' " : 4 logements ont bénéficié de la prime « Sortie de Passoire » et 6 logements se sont inscrits dans une rénovation Basse Consommation ;
- 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.

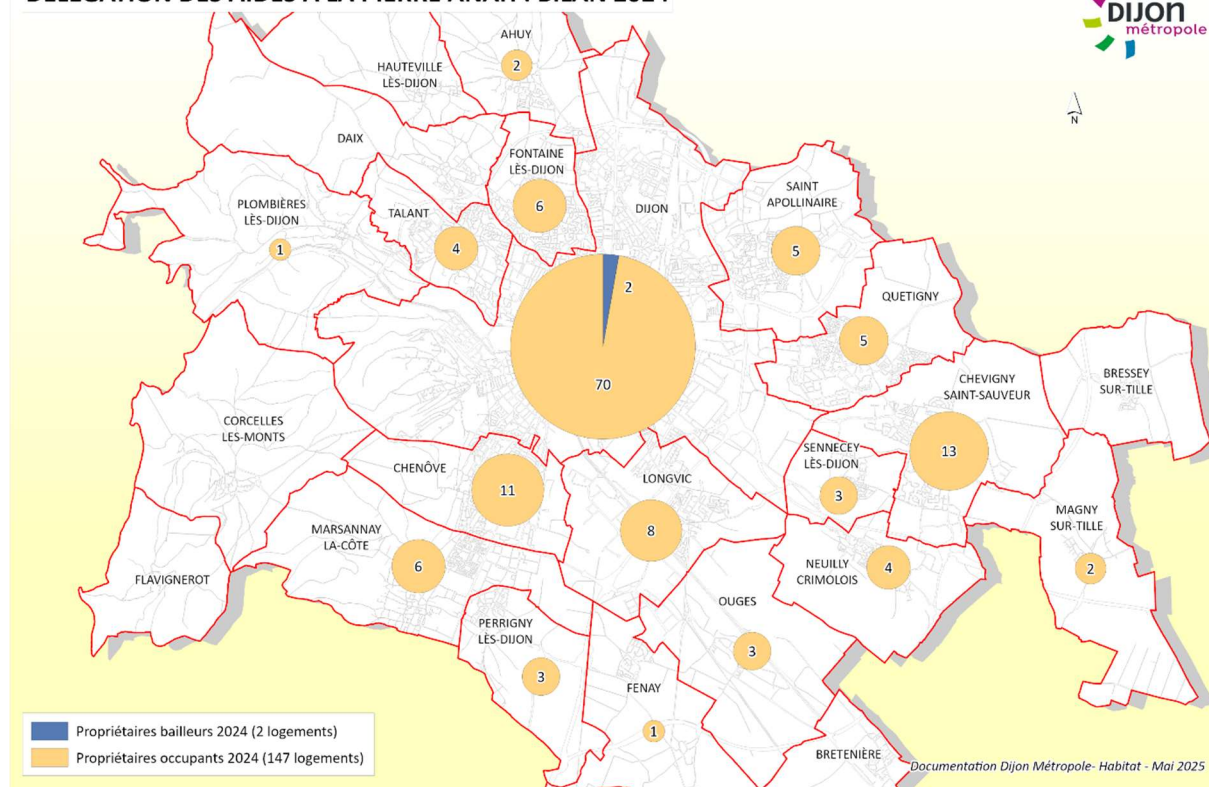
S'agissant du locatif, deux projets émanant de propriétaires-bailleurs (PB) se sont inscrits dans les dispositions de conventionnement de loyer après travaux. A ce titre, les propriétaires-bailleurs, en contrepartie des subventions de l'Anah et de Dijon métropole (cumulables aux aides fiscales), pratiquent des loyers minorés par rapport aux niveaux de marché. Cette offre permet ainsi à des ménages sous plafonds de ressources de se loger dans le secteur locatif privé.

Plus largement, le conventionnement locatif sans travaux a concerné 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 Logements Conventionnés sociaux et très sociaux (LC et LCTS) et 11 logements à Loyer Intermédiaire (LI).

L'intermédiation locative (IML) 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.

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.

DÉLÉGATION DES AIDES À LA PIERRE ANAH : BILAN 2024



Article 1 – Objet du Programme d’Action Territoriale 2025

Le présent Programme d’Action Territoriale (PAT) a pour objectif d’objectiver les axes d’intervention poursuivis par Dijon métropole dans le cadre de l’exercice de gestion des aides à la pierre pour la rénovation du parc privé ancien en articulation avec son Pacte Territorial France-Rénov’.

C’est pourquoi il précise, dans un premier temps, les objectifs fixés à Dijon métropole en cohérence avec les orientations et priorités de l’Anah. Il définit ensuite un plan d’action adapté et préconise un mode d’évaluation.

Article 2 – Enjeux et objectifs du Programme d’Action Territoriale 2025

Le PAT constitue le document de référence définissant la stratégie d’intervention et les priorités de Dijon métropole en faveur de l’amélioration de l’habitat privé éligibles aux aides de l’Anah.

Il répond également aux objectifs nationaux poursuivis par l’Anah qui sont déclinés localement dans l’avenant 2025 à la convention pluriannuelle de délégation de gestion des aides à la pierre signée entre Dijon métropole, l’État et l’Anah.

Les réponses aux enjeux locaux du marché du logement

Les dispositions du PAT s’inscrivent dans les particularités du contexte de l’habitat de Dijon métropole qui connaît une tension certaine sur différents segments du marché du logement.

Le prix du foncier et de l’immobilier (neuf et ancien) a fortement augmenté au cours de la dernière décennie. La conjoncture économique est confrontée aux impacts haussiers de la crise.

Concernant le secteur locatif, les loyers privés présentent un niveau élevé, rendant difficile leur accès pour de nombreux ménages.

Ces tendances lourdes se traduisent par l'augmentation de la demande dans le parc des bailleurs sociaux. A l'échelle de Dijon métropole, au 1er 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 donc 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.

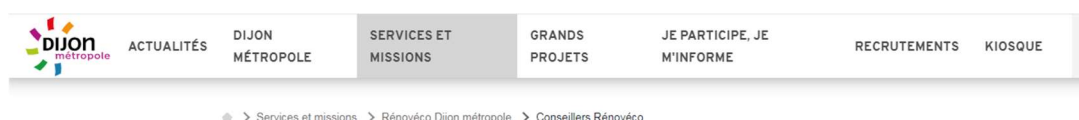
La poursuite d'un objectif de rénovation durable pour réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre (GES)

Le PAT de Dijon métropole repose sur une dynamique de rénovation vertueuse intégrant la maîtrise des charges pour les ménages ainsi que sur la sobriété énergétique et environnementale de l'habitat (trajectoire de neutralité carbone à l'échelle de Dijon métropole).

Pour le secteur locatif, cet objectif passe également par des objectifs en termes de niveau de loyer et doit s'accompagner plus globalement de travaux visant à réduire les charges, notamment en améliorant les performances énergétiques des logements.

D'un point de vue opérationnel, le service métropolitain dédié Rénovéco, Espace France Rénov', s'articule avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) selon les modalités prévues dans le Pacte Territorial métropolitain :

- Les missions d'accueil, d'orientation et de conseil de ce **guichet unique** sont assurées en 2025 **par l'opérateur Bourgogne Énergies Renouvelables (BER) dans le cadre d'une convention d'objectifs et de moyens.**



Conseillers Rénovéco

Service gratuit, objectif et personnalisé

Rénovéco Dijon métropole est un service public gratuit, objectif et personnalisé s'adressant à tous les propriétaires ou copropriétaires – occupants ou bailleurs – d'un logement situé dans l'une des 23 communes de Dijon métropole.

Contact

renoveco@metropole-dijon.fr

03.80.48.89.89

Accueil en présentiel : 1 boulevard Voltaire à Dijon

- Ce guichet unique **s'adresse à tous les porteurs de projets**, quelles que soient leurs ressources, leurs statuts (propriétaires occupants ou bailleurs privés), le type de logement (maison individuelle ou copropriété) et la nature des travaux (transition énergétique, réhabilitation lourde, résorption de l'habitat indigne et très dégradé, adaptation du domicile pour l'autonomie des personnes).

La prise en compte optimisée des travaux d'adaptation des logements à la perte d'autonomie

L'avancée en âge constitue une donnée structurante de notre société. A ce jour, 10% de la population de Dijon métropole a plus de 75 ans. (Source : INSEE 2021).

À noter, que concernant les personnes âgées de 65 ans et plus et 75 ans et plus, 70 % vivent dans un logement dont ils sont propriétaires (Source : Etude BE Compas).

Le logement des seniors constitue une partie intégrante de la politique de l'habitat de Dijon métropole qui repose sur un axe fort, celui du logement de qualité pour tous. Il s'inscrit dans les objectifs en matière de cohésion sociale et générationnelle à l'échelle de tous les quartiers et de toutes les communes en cohérence avec les objectifs du réseau francophone « Villes et collectivités amies des aînés ».

Conjointement au développement d'une offre nouvelle adaptée spécifiquement aux attentes et besoins des seniors, les travaux d'adaptation constituent un levier structurant pour permettre aux ménages et personnes avançant en âge de vivre à domicile, en toute sérénité et autonomie, le plus longtemps possible.

Il est rappelé que tout dossier de demande de subvention « autonomie » devra être complété des pièces suivantes :

Justificatifs perte d'autonomie ou d'handicap à fournir :

Pour les personnes en situations d'handicap ou de perte d'autonomie :

- la décision de la Commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées (CDAPH) reconnaissant l'éligibilité à l'allocation d'éducation de l'enfant handicapé (AEEH) et justifiant un taux d'incapacité au moins égal à 50%
- la décision de la Commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées (CDAPH) reconnaissant l'éligibilité à l'allocation pour adulte handicapé (AAH) et justifiant un taux d'incapacité au moins égal à 50%

Pour les personnes âgées de 60 à 69 ans :

- l'évaluation de la perte d'autonomie en Groupe Iso Ressource (GIR) réalisée par un organisme de gestion des régimes obligatoires de la sécurité sociale (CARSAT, CRAM ou autre structure exerçant une mission de service public équivalente) ou par toute personne mandatée par ces derniers, mettant en évidence l'appartenance à un GIR de niveau 1 à 6 ;

Pour les personnes âgées d'au moins 70 ans :

- L'évaluation de la perte d'autonomie en Groupe Iso Ressource (GIR) n'est pas nécessaire.

Cependant celle-ci est demandée pour les aides complémentaires à celles de l'Anah, mobilisées par Dijon métropole pour les GIR 1 à 4

Pièces obligatoires à fournir :

- un diagnostic "autonomie" réalisé par un architecte ou un technicien compétent
- un rapport d'ergothérapeute dans les 2 cas suivants :
 - Lorsque le demandeur est âgé de moins de 80 ans à la date du dépôt de la demande de subvention : s'il a chuté entraînant une hospitalisation **et** une perte d'autonomie au cours des 6 derniers mois **et** qu'un intervenant l'accompagne à domicile (professionnel ou aidant familial)
 - Lorsque le demandeur est âgé de plus de 80 ans : s'il a chuté entraînant une hospitalisation **et** une perte d'autonomie au cours des 6 derniers mois **ou** qu'un intervenant l'accompagne à domicile (professionnel ou aidant familial)

Il est rappelé que Dijon métropole mobilise, pour les ménages aux ressources modestes et très modestes, sur son budget propre, des subventions complémentaires à celles de l'Anah et cumulables avec d'autres aides (Caisse de retraite, ...). Pour les GIR de 1 à 4, Dijon métropole majore ses aides.

L'opérateur missionné par Dijon métropole dans le cadre du suivi-animation du Pacte Territorial est en charge d'accompagner tous les bénéficiaires dans l'élaboration de leur projet et pour le montage et le suivi des dossiers de demande de financement (Anah, Dijon métropole, autres financements).

Une action partenariale en faveur de la résorption des situations de mal-logement

Malgré une amélioration constante du niveau de confort des logements depuis plusieurs décennies, certaines situations d'inconfort marqué ou de logement très dégradé, tant chez les propriétaires-occupants que dans le parc locatif, sont persistantes.

Le PAT de Dijon métropole entend soutenir la résorption de ces situations. La métropole s'est, par ailleurs engagée aux côtés de l'État, du Conseil Départemental de la Côte-d'Or et de la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) au sein du Comité Logement Indigne (CLI), instance partenariale créée en 2006 dans le cadre du Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).

Un marché d'ingénierie pluri-annuel résultant d'un groupement de commande est mis en place pour la période 2024-2027.

Une offre locative dans le parc privé correspondant aux besoins et capacités financières des ménages

Parallèlement à la dynamique que met en œuvre Dijon métropole pour développer et réhabiliter l'offre de logements à loyer modéré, le parc privé représente un réel potentiel pour produire des **logements à loyers conventionnés** correspondant aux besoins et capacités financières d'un grand nombre de ménages. Sa localisation, à proximité des équipements et des services, présente des opportunités pour développer une offre diffuse répondant, d'une part, aux objectifs de diversité et de mixité à l'échelle de tous les quartiers et communes et, d'autre part, aux enjeux de mise sur le marché locatif de logements actuellement inoccupés et/ou non conventionnés.

Le PAT de Dijon métropole s'attache à mettre en place les conditions techniques et financières pour mobiliser ce parc et participer au développement de cette offre conventionnée, notamment d'un point de vue énergétique, s'inscrivant dans la dynamique de rattrapage liée à la loi SRU.

Il est rappelé qu'au 1er janvier 2024, Dijon métropole comptait 28 856 logements à loyer modéré au titre de la loi SRU pour 127 053 résidences principales, soit un taux de mixité de 22,71 %. (Source : DDT21 Inventaire SRU)

Deux communes sont déficitaires :

Fontaine-les-Dijon :	14,61%
Marsannay-la-Côte :	17,93%

Article 3 – Les priorités d'intervention

Au vu des éléments figurant à l'article 2 et des objectifs non fongibles liés à la délégation 2025 de Dijon métropole, les priorités d'intervention sont les suivantes :

3.1 - Propriétaires-occupants

- la résorption des situations **d'insalubrité, de saturnisme, d'indécence, d'indignité et de logement très dégradé** dans le cadre du dispositif « Ma Prime Logement Décent » ;
- **l'adaptation du logement permettant le maintien à domicile** des personnes âgées et en situation d'handicap dans le cadre du dispositif « MaPrimeAdapt' » ;
- **les travaux d'amélioration de la performance énergétique** du logement dans le cadre des dispositions des programmes nationaux MaPrimeRénov' Parcours Accompagné et MaPrimeRénov' Copropriété .

3.2 - Propriétaires-bailleurs

- la résorption des situations d'insalubrité, de saturnisme, d'indécence, d'indignité et de logement très dégradé dans le cadre du dispositif « Ma Prime Logement Décent » ;
- l'accompagnement des PB, quel que soit leur niveau de ressources, dans le cadre de travaux liés à l'accessibilité et/ou l'adaptation des logements au vieillissement ou au handicap ;
- la rénovation de logements (travaux de rénovation énergétique, d'adaptation, ..., quel que soit le niveau de ressources des PB, sous réserve d'un conventionnement du loyer au titre du dispositif règlementaire en vigueur ;
- le soutien aux travaux de rénovation énergétique dans le cadre de Mon Accompagnateur Rénov' pour les propriétaires bailleurs aux ressources modestes et très modestes ;
- le soutien aux travaux de rénovation énergétique dans le cadre de Mon Accompagnateur Rénov' pour les propriétaires bailleurs aux ressources intermédiaires et supérieures.

C'est la qualité du projet au regard d'une part, du niveau des engagements locatifs pris par le propriétaire-bailleur et d'autre part, son intérêt sur les plans énergétique et socio-économique qui définira in fine le niveau de priorité.

En synthèse, en cas d'indice identique, les priorités se déclinent ainsi :

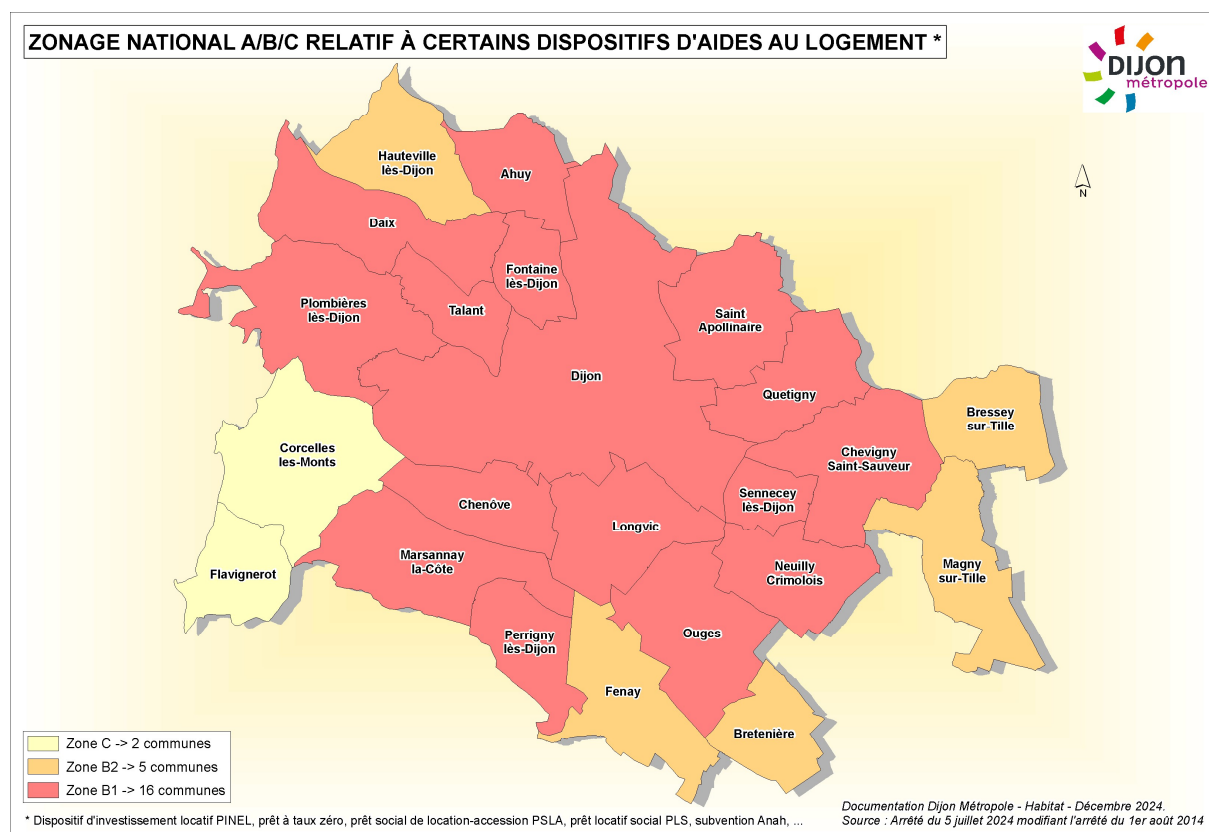
- Les interventions relevant de la sécurité et de la santé des locataires ;
- Les projets locatifs relevant du volet social « adaptation du logement aux situations d'handicap pour le maintien à domicile des personnes âgées et locataire en grande fragilité » ;
- Les loyers maîtrisés, notamment les conventionnements très sociaux et sociaux, en particulier dans les communes en déficit SRU ;
- Les travaux d'économie d'énergie.

Dijon métropole, sur ses fonds propres, apportera son soutien financier lorsque l'étiquette globale (consommation énergétique, émission de CO₂) "D" après travaux minimum sera atteinte.

Cas particulier des changements de destination de bâtiments (transformation de locaux d'activités en habitation) et des changements d'usage (aménagement d'une annexe ou dépendance d'une habitation en logement) :

Au regard de la vocation historique des aides de l'Anah, le financement de cette nature de projet n'est pas prioritaire. Son examen fera l'objet le cas échéant d'un arbitrage au cas par cas, par la délégation locale de l'Anah21 et Dijon métropole, au vu de la qualité du projet.

Par ailleurs, ces projets seront acceptés exclusivement en **zones B1 et B2** et uniquement dans le cadre d'un projet global de transformation de locaux en surfaces d'habitation intégrant les exigences énergétiques réglementaires.



Ils seront étudiés au regard des exigences en termes :

- de localisation relative à la qualité de desserte par les transports en commun et d'accès aux services,
- de loyer maîtrisé,
- de superficie des logements : il est préconisé une surface habitable fiscale d'au moins 50 m² en zone B2 et d'au moins 20 m² en zone B1,
- de qualité de la réhabilitation (dimensions énergétique et environnementale du projet),
- de durée de l'engagement de modération de loyer.

Tout projet de changement d'usage fera l'objet d'une présentation pour avis conjoint du Délégué et la Délégation locale de l'Anah sous réserve :

- de l'obtention de l'autorisation d'urbanisme (Permis de Construire ou Déclaration Préalable de travaux) nécessaire à la mise en œuvre des travaux ;
- de la réalisation d'une visite technique conjointe associant les services de la Délégation locale de l'Anah, de l'opérateur et de Dijon métropole.

Article 4 – Exercice 2025 de la Délégation Dijon métropole :

4.1– Les objectifs

À l'appui des enjeux et priorités d'intervention définis et présentés lors du Comité Régional de l'habitat et de l'hébergement en date du 24 avril 2025, les objectifs pour l'année 2025 de la Délégation Anah de Dijon métropole portent en totalité sur le financement de la rénovation (AMO, travaux) d'un total de 332 logements se déclinant comme suit :

- la poursuite de la mise en œuvre de la transition énergétique de l'habitat = 50 logements,
- le maintien à domicile et l'adaptation du logement au handicap et à l'avancée en âge = 80 logements,
- le conventionnement avec travaux de 8 logements locatifs (PB),
- le traitement des situations de logements très dégradé ou relevant de l'habitat indigne = 2 logements,
- l'aide aux syndicats de copropriétaires dans le cadre du dispositif « MPR Copros » = 192 logements.

4.2– Les moyens

4.2.1 – L'enveloppe Anah déléguée

Le montant de l'enveloppe financière Anah 2025 déléguée à Dijon métropole pour la rénovation de l'habitat privé ancien (subventions aux travaux, AMO et ingénierie) s'élève à 3 409 285 €

4.2.1 - Les évolutions du dispositif « MaPrimeRénov Parcours Accompagné » :

La rénovation énergétique des logements relève tant d'un enjeu de maîtrise de l'énergie et d'amélioration de l'habitat que d'un objectif de prévention et de lutte contre la précarité énergétique des ménages notamment les plus modestes.

Les conditions d'éligibilité à ce dispositif sont les suivantes :

- un logement occupé à titre de résidence principale (au moins 8 mois par an) pendant une durée d'au moins trois ans à compter de la date de demande du solde de la prime ;
- un logement construit depuis au moins 15 ans, peu importe son étiquette énergétique ;
- les travaux de rénovation réalisés doivent permettre un gain d'au moins deux classes énergétiques sur le diagnostic de performance énergétique du logement et comprendre au moins deux gestes d'isolation;
- les travaux doivent obligatoirement être réalisés par des professionnels RGE ;

Pour 2025, le plafond de travaux « Ma PrimeRénov' Parcours Accompagné » est fixé à :

- 40 000 € HT pour un gain de 2 classes ;
- 55 000 € HT pour un gain de 3 classes ;
- 70 000 € HT pour un gain de 4 classes et plus.

Dans le cadre de « Ma PrimeRénov' Parcours Accompagné », il est précisé que l'Anah valorise les CEE.

4.2.3 - Loc'Avantage

Le dispositif « Loc'Avantage » permet à un propriétaire bailleur de proposer un loyer inférieur à celui du marché local à un locataire aux revenus modestes ou très modestes en bénéficiant d'une réduction d'impôt proportionnelle au rabais pratiqué. Il renforce et simplifie ainsi ce dispositif de réduction d'impôt dans la France entière et non plus seulement dans les zones définies en déficit de logement.

Six conditions sont à respecter pour en bénéficier :

- louer un bien non meublé pour une durée minimale de 6 ans ;
- ne pas dépasser un montant maximum de loyer (3 niveaux possibles : loc1, loc2 ou loc3) ;
- louer, en tant que résidence principale, à un locataire ayant des revenus inférieurs à des plafonds de ressources fixés par l'État ;
- passer une convention avec l'Anah ;
- ne pas louer à un membre de sa famille ;
- les logements doivent respecter l'étiquette énergie minimale en vigueur.

La collectivité apportera son soutien financier lorsque l'étiquette globale (consommation énergétique, émission de CO₂) "D" après travaux minimum sera atteinte au titre du présent PAT.

Trois niveaux de réduction de loyer par rapport au marché sont prévus : -15 %, -30 % et -45 %, qui ouvrent des réductions d'impôts sur les revenus locatifs proportionnelles à ces décotes, de 15 % à 65 %. Le troisième niveau est conditionné à la location en intermédiation locative, via une agence immobilière sociale ou une association agréée, et à des ménages aux revenus très modestes.

La réduction d'impôt est calculée à partir de la date de mise à disposition du logement (prise d'effet du bail), indépendamment de la date de dépôt de la demande à la délégation local de l'Anah.

Mise en œuvre de la prime de réduction de loyer

Une prime Anah de réduction de loyer peut être attribuée, dans la limite de 80 m² de surface habitable fiscale et d'un plafond de travaux de 1000 € HT/m² de surface habitable fiscale pour les projets de travaux LHI-TD ou 750 €/m² dans les autres cas, sous les conditions suivantes :

- le logement loué doit faire l'objet d'une convention Anah à loyer LOC2 ou LOC3 ;
- le logement doit être situé dans un secteur de tension du marché locatif ; ce qui correspond aux zones B1 et B2 à l'échelle de Dijon métropole ;
- une prime doit être octroyée au bailleur par un ou plusieurs cofinanceurs publics locaux (commune, EPCI, département, région) ; ce qui est le cas s'agissant de Dijon métropole.

Ainsi, la prime de réduction de loyer octroyée par l'Anah correspondra à la valeur la plus faible entre le triple de la participation de Dijon métropole et la valeur de 150 € par m² de surface habitable fiscale, dans la limite de 80 m² par logement.

Il est rappelé que la prime de réduction de loyer n'est pas applicable en zone C.

Prime Habiter Mieux

L'Anah octroie une prime complémentaire en cas de gain énergétique supérieur à 35 %. Cette prime s'élève à 1500 € par logement ou 2 000 € si le logement sort de passoire énergétique.

Prime liée à un dispositif de réservation au profit des publics prioritaires

Une prime Anah peut être attribuée, de 2000 € HT par logement, doublé en secteur tendu, sous les conditions suivantes :

- le logement loué doit faire l'objet d'une convention Anah à loyer très social LOC3 ;
- le logement doit être situé sur un territoire où est présent un besoin particulier pour le logement ou le relogement de ménages prioritaires (DALO, PDALHPD ou LHI) ;
- l'attribution effective du logement à un ménage prioritaire.

Conventionnement sans travaux

Les logements présentant une étiquette globale F ou G ne pourront pas faire l'objet d'un conventionnement sans travaux.

Prime d'Intermédiation locative (PIL)

Une prime de 1 000 € peut être octroyée aux propriétaires-bailleurs pour chaque logement conventionné LOC 2 et LOC3, avec ou sans travaux subventionnés par l'Anah, lorsque le bailleur s'engage dans un dispositif d'intermédiation locative via une structure agréée ou une Agence Immobilière Sociale (AIS) pour une durée minimale de trois ans.

Une prime de 1 000€ supplémentaire peut être octroyée si le propriétaire bailleur décide de mettre en place un mandat de gestion sociale.

Enfin, une prime supplémentaire de 1 000€ peut être octroyée au propriétaire bailleur si la surface du logement est inférieure à 40 m².

Les pourcentages et montants des différentes subventions (Anah, Dijon métropole) ainsi que la prime de réduction de loyer font l'objet de l'Annexe 1 du présent document.

4.2.4– Les financements Dijon métropole

Le montant des crédits que Dijon métropole a prévu dans son budget propre 2025 s'élève, pour l'habitat privé ancien, à :

- 1 005 000 € correspondant aux subventions destinées aux propriétaires de logement anciens ayant réalisé des projets de réhabilitation (subventions individuelles et copropriétés) ;
- 1 061 100 € au titre de la rémunération ou de la participation au financement des opérateurs d'ingénierie (Pacte Territorial France Rénov', dispositif de lutte contre le logement indigne, OPAH, ...)

Il est rappelé que le versement des subventions de Dijon métropole est subordonné à la justification de l'obtention de l'autorisation d'urbanisme.

4.2.5 – Les dispositifs complémentaires

Opérations programmées pour les copropriétés du cœur du quartier de la Fontaine d'Ouche à Dijon

Dijon métropole porte la réalisation d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat – Copropriétés (OPAH-C) concernant les trois copropriétés du cœur du quartier de la Fontaine d'Ouche représentant un total de 984 logements.

La première convention d'OPAH a été signée le 5 juin 2023 avec l'Agence nationale de l'habitat pour la copropriété Champs Perdrix (307 logements).

Les actions d'accompagnement menées aux côtés du conseil syndical et avec l'appui du syndic ont été engagées. Trois commissions thématiques ont été mises en place :

- **Commission sociale** pour accompagner et aider les copropriétaires qui rencontrent des difficultés à payer leurs charges de copropriété ; le taux d'impayé a ainsi été réduit de 10% en une année ;
- **Commission de gestion** concernant le fonctionnement de la copropriété (gouvernance, maîtrise du budget et optimisation des contrats d'entretien, de maintenance et d'assurance) ;
- **Commission technique** : approche sur le bâti et les enjeux de rénovation en vue d'élaborer un programme de travaux.

L'année 2024 a été marquée par le recrutement du maître d'œuvre qui a débuté sa mission avec la réalisation du diagnostic bâtementaire global et l'élaboration de scénarios de travaux.

Sur le volet fonctionnement de la copropriété, des experts ont contrôlé les différents contrats et proposé des pistes d'améliorations.

Concernant l'accompagnement de la deuxième copropriété, la résidence « Le Lac » (326 logements), le lancement du marché public pour le recrutement de l'Assistant à Maitrise d'Ouvrage a eu lieu sur le mois d'avril 2025. Le bureau d'études sera désigné en juin 2025. La mission débutera par la mise à jour du diagnostic de la copropriété qui permettra de proposer au comité de pilotage le dispositif d'accompagnement le plus adéquat.

Concernant la résidence « Les Marcs d'Or » (351 logements), un point de situation sera réalisé avec le syndic de la résidence en fin de l'année 2025 afin d'adapter la procédure à mettre en œuvre.

Un appel à projets dédié aux chantiers complexes en copropriété

D'une manière générale, Dijon métropole abonde les subventions nationales de «MaPrimeRénov' Copropriété » pour les ménages occupants aux ressources modestes et très modestes ainsi que pour les logements mis en location avec des loyers minorés. Pour autant, les niveaux élevés de reste-à-charge pour les copropriétaires constituent un frein réel pour le vote des travaux. Ce constat s'avère d'autant plus prégnant pour certaines constructions présentant une grande hauteur d'immeuble et nécessitant des moyens techniques d'intervention bien spécifiques et par conséquent plus coûteux (installation d'une grue notamment).

C'est la raison pour laquelle Dijon métropole a décidé de mobiliser des aides adaptées pour des projets de rénovation globale concernant des copropriétés présentant des contraintes techniques fortes. Deux copropriétés candidates ont été retenues pour bénéficier de ce soutien spécifique de Dijon métropole : la copropriété Bagatelle à Dijon (148 logements) et la copropriété Kennedy à Chenôve (93 logements).

Article 5 – La politique de contrôle

Conformément aux dispositions figurant dans la convention de délégation 2018-2023 prorogée par avenant, les contrôles du respect par les bénéficiaires des engagements souscrits vis-à-vis de l'Anah et de Dijon métropole, délégataire, sont effectués par l'Anah.

D'une façon générale, l'objectif de ces contrôles consiste, d'une part, à s'assurer de l'intérêt économique et social du projet puis de la qualité des logements qui sont produits et, d'autre part, de vérifier le respect de la réglementation et des engagements souscrits par le bénéficiaire de la subvention.

Le niveau des contrôles peut se décliner dans les trois étapes suivantes :

Contrôle en amont, dès la connaissance du projet ou le dépôt du dossier

Plus que d'un contrôle, il s'agit à ce niveau de s'assurer que le dossier projeté réponde bien aux normes de décence et s'inscrive dans les priorités retenues au titre du présent PAT.

Concrètement, pour les opérations importantes de réhabilitation, la délégation locale de l'Anah, en relation avec le délégataire, cherchera à organiser, avec le demandeur ou son représentant, une visite sur place dès qu'elle aura connaissance du projet.

Cette démarche permet de cadrer très rapidement la demande et de faire connaître au demandeur l'ensemble des modalités de la CLAH, pour une prise en compte dès la conception du projet.

Contrôle lors de l'instruction des dossiers

L'ensemble des pièces produites à l'appui de chaque étape de l'instruction du dossier fait systématiquement l'objet des vérifications réglementaires. De plus, les dossiers font l'objet d'un examen détaillé selon les critères suivants :

- Importance du projet et montant des travaux concernés,
- Changements d'usage,
- Personnalité juridique complexe des demandeurs.

Sont systématiquement contrôlés :

- le plan de financement,
- les baux avant paiement,
- les statuts des SCI avec Kbis, et vérification de tous les membres composant cette SCI,
- l'opportunité du versement d'acomptes,
- la décence des logements.

Des visites de contrôle sur place peuvent être effectuées à chaque moment de l'instruction d'un dossier dès lors qu'elles permettent de lever un doute sur la compréhension des pièces fournies.

D'une façon générale, les contrôles sur place seront essentiellement effectués avant paiement (acomptes et solde). Les priorités de contrôles retenues concernent les dossiers sensibles et parmi eux, ceux déposés par des SCI ; en second plan, certains dossiers discutables et/ou qui ont posé des problèmes à l'instruction.

Toutefois, il n'apparaît pas possible de programmer ces contrôles dans le temps puisqu'ils dépendent du niveau d'avancement du dossier.

Les visites sont exécutées de préférence en présence de deux représentants de la délégation locale de l'Anah : l'instructeur du dossier et le Délégué local de l'Anah ou son adjoint, et sur sa demande, d'un agent de Dijon métropole, Délégué local.

Les visites font l'objet d'un rapport conforme au cadre fixé par l'Anah cosigné par le représentant de la délégation locale de l'Anah et par le propriétaire.

Les contrôles sur place peuvent concerner les propriétaires bailleurs et les propriétaires occupants.

Dijon métropole se réserve le droit de réaliser un contrôle après la réalisation des travaux avant le versement de sa subvention.

Contrôle des engagements locatifs

Chaque année, le pôle des contrôles des engagements (PCE) de l'Anah centrale lance un contrôle du respect des engagements locatifs.

Parallèlement, un contrôle pourra être effectué par la délégation locale de l'Anah 21 vis-à-vis du respect des engagements locatifs (plafonds de ressources des locataires, plafonds de loyers).

Article 6 : Remboursement des aides

En cas de non-respect par les propriétaires bénéficiaires des aides des conditions d'engagements liées au projet de travaux telles que figurant dans le dossier de demande de financement, l'Anah et Dijon métropole se réservent le droit de demander leur remboursement, partiel ou total.

L'Anah applique des coefficients pour calculer la somme à rembourser. Dijon métropole appliquera dans les mêmes conditions les mêmes coefficients.

Article 7 – L'évaluation des actions

En réponse aux exigences environnementales de la réglementation et des dispositifs nationaux et conformément au marché en cours, un bilan d'activité de l'opérateur de Dijon métropole dans le cadre du Pacte Territorial France Rénov' 2025-2029 est établi chaque année. Un bilan global sera par ailleurs réalisé pour l'ensemble de la mission en fin d'année 2029.

Ce bilan permet de mesurer quantitativement les résultats et l'atteinte des objectifs, mais également de produire des éléments qualitatifs permettant d'adapter les actions engagées et d'étudier, le cas échéant, de nouvelles pistes d'action.

Article 8 – Modulation des loyers

Depuis le 1er mars 2022, les plafonds de loyer sont fixés sur la base d'une cartographie nationale de référence. Pour connaître le plafond du loyer qu'il peut appliquer, le propriétaire-bailleur doit saisir le nom de sa commune sur le simulateur Loc'avantage du site ***monprojet.anah.gouv.fr***.

Article 9 – Un plan de communication ciblé

La campagne de communication Rénovéco 2025 poursuivra les objectifs suivants :

- participer à la diffusion « grand public » de la connaissance sur les dispositifs d'aides locales en faveur de l'amélioration du parc privé ancien, en cohérence avec les interventions Anah, dont les programmes « Ma PrimeRénov' Parcours Accompagné », « Ma PrimeAdapt' », « Ma Prime Logement Décent », et « Ma PrimeRénov' Copropriété »,
- contribuer à maintenir une dynamique locale de rénovation de l'habitat en lien avec les enjeux sociaux, environnementaux et économiques de son territoire.

Dijon métropole, dans une approche d'ingénierie de financement, mettra en avant les dispositifs nationaux (Anah, État) et locaux de soutien à la rénovation des logements privés (aides en propre de Dijon métropole, Dispositif « Bailleurs solidaires »,).

Ce plan de communication ciblé s'intègre dans la stratégie de communication globale de la politique locale de l'habitat portant l'objectif du logement pour tous. La communication est en effet orientée en direction des propriétaires, des accédants à la propriété dans l'ancien, des investisseurs, de l'ensemble des professionnels de l'immobilier et de la rénovation.

Le plan de communication repose notamment sur :

- la participation à des salons thématiques concernant l'habitat (Dijon, Chevigny-Saint-Sauveur notamment),
- la diffusion de plaquettes à destination des propriétaires souhaitant réaliser des travaux dans leur logement,
- l'animation de conférences, d'ateliers, de visites de chantier, de webinaires thématiques, ...



- la mise à jour d'un volet spécifique sur le site Internet de Dijon métropole,
- la publication d'articles ou d'encarts dans les magazines de Dijon métropole et des communes, dans la presse locale ou spécialisée,

**Vous êtes propriétaire ?
Pensez à la**

LOCATION SOLIDAIRE

Tous gagnants !

Je loue mon bien en toute confiance à quelqu'un qui en a besoin et je bénéficie d'avantages.

Je peux me louer dignement grâce à un loyer abordable !

MAIS ENME, LOCATAIRE

AVANTAGES FISCAUX
AIDE À LA GESTION LOCATIVE
LOYER GARANTI

metropole-dijon.fr

L'isolation par l'extérieur

**Vous avez un projet ?
Nous avons les solutions adéquates !**

- Isolation Intermédiaire
- Démouillage et entretien de toiture
- Traitement des bois
- Nettoyage du revêtement de façade
- Couverture : Zingherie, Bardage

www.isoconcept21.fr

Besoin d'aide et de conseils pour un logement plus confortable et plus économe ?

rénovéco
DIJON métropole

03 80 48 89 89 • renoveco@metropole-dijon.fr

metropole-dijon.fr

Cette communication directe est complétée par une information des services de Dijon métropole et des 23 communes membres de la métropole compte tenu du rôle de relais d'information qu'ils peuvent entretenir auprès des administrés (services de l'urbanisme, services sociaux, services techniques, etc.).

La Métropole met en avant un certain nombre de projets : élaboration et diffusion de fiches d'opération relatant les travaux, conception et mise en ligne de vidéos.



Salon de l'Habitat – Dijon – février 2025

Article 10 : Perspectives

En cohérence avec l'adoption de son Plan Climat et Biodiversité, Dijon métropole déploiera en 2025 les axes de son Pacte Territorial France Rénov' dans la limite des objectifs et dotations alloués au titre de la délégation des aides à la pierre.

ANNEXE 1

Règles particulières de recevabilité et conditions d’octroi des aides de l’Anah et des aides attribuées sur budget propre du délégataire

1 – Aides sur crédits délégués Anah (règles particulières prévues à l'article R. 321-21-1 du CCH)

Propriétaires Occupants									
		Plafond national (HT)	Plafond adapté (max +25 %)	Taux national	Taux adapté (max +10 pts)	Aide propre adossée	Aide propre indépendante	Ecrêtement	Commentaire
Travaux de lutte contre l’habitat indigne ou dégradé (Ma Prime logement décent) - Travaux lourds	Atteinte de la classe « E » minimale après travaux	70 000 €		80 % TMO +10 % pour les sorties de passoires pour les aides Anah	90 % TMO + 10 % pour les sorties de passoires pour les aides Anah	-	-	100% TMO	
				60 % MO +10% pour les sorties de passoires pour les aides Anah	70 % MO + 10 % pour les sorties de passoires pour les aides Anah	-	-	80% MO ¹	
	Non-atteinte de la classe « E » minimale après travaux	50 000 €	-	50 % TMO et MO +10% pour les sorties de passoires pour les aides Anah	60 % TMO et MO +10% pour les sorties de passoires pour les aides Anah	-	-	100 % TMO et 80 % MO ²	
Travaux de rénovation énergétique MaPrimeRénov’ Parcours Accompagné	Gain de 2 classes	40 000 €	-	80 % TMO et	90 % TMO et			100 % TMO et 80 % MO ³	
	Gain de 3 classes	55 000 €	-	60 % MO	70 % MO	-	-		
	Gain de 4 classes ou +	70 000 €	-	+10% pour les sorties de passoires pour les aides Anah	+10% pour les sorties de passoires pour les aides Anah				
Travaux d’accessibilité ou d’adaptation		22 000 €		70 % TMO		-	-	100 % TMO	
				50 % MO		-	-	100 % MO	
Autres travaux		20 000 €	-	35 % TMO	45 % TMO	-	-	100% TMO	
				20 % MO	30 % MO	-	-	80 % MO ⁴	
				(en OPAH-CD uniquement)					

¹ Taux porté à 90 % sous réserve de la publication du décret modifiant l’article R. 321-17 du CCH et de l’arrêté ministériel du Règlement général de l’ANAH (délibération n°2024-43 du 11 décembre 2024).

² Taux porté à 90 % sous réserve de la publication du décret modifiant l’article R. 321-17 du CCH et de l’arrêté ministériel du Règlement général de l’ANAH (délibération n°2024-43 du 11 décembre 2024).

³ Taux porté à 90 % sous réserve de la publication du décret modifiant l’article R. 321-17 du CCH et de l’arrêté ministériel du Règlement général de l’ANAH (délibération n°2024-43 du 11 décembre 2024).

⁴ Taux porté à 90 % sous réserve de la publication du décret modifiant l’article R. 321-17 du CCH et de l’arrêté ministériel du Règlement général de l’ANAH (délibération n°2024-43 du 11 décembre 2024).

Propriétaires bailleurs													
		Plafond national	Plafond Adapté (max +25 %)			Taux national	Taux adapté (max +10 pts)			Aide propre adossée	Aide propre indépendante	Ecrêtement	Commentaire
			LOC 1	LOC 2	LOC 3		LOC 1	LOC 2	LOC 3				
			LI	LC	LCTS		LI	LC	LCTS				
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé		1 000 € HT/m²	-	-	-	35%	35 %	40 %	45 %	-	-	80%	-
Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'Habitat		750 € HT/m²	-	-	-	35%	35 %	40 %	45 %	-	-		-
Travaux pour l'autonomie de la personne			-	-	-	35%	35 %	40 %	45 %	-	-		-
Travaux pour réhabiliter un logement moyennement dégradé			-	-	-	25%	25 %	30 %	35 %	-	-		-
Travaux de rénovation énergétique visant à améliorer la performance globale du logement (Habiter mieux)			-	-	-	25%	25 %	30 %	35 %	-	-		-
Travaux suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence			-	-	-	25%	25 %	30 %	35 %	-	-		-
Travaux de transformation d'usage			-	-	-	25%	25 %	25 %	25 %	-	-		-
Travaux de rénovation énergétique MaPrimeRénov’ Parcours Accompagné	Gain de 2 classes	40 000 €				80 % TMO Et 60 % MO +10% pour les sorties de passoires pour les aides Anah	90 % TMO Et 70 % MO +10% pour les sorties de passoires pour les aides Anah			-	-	100% TMO et 80% MO ⁵	
	Gain de 3 classes	55 000 €								-	-		
	Gain de 4 classes ou +	70 000 €								-	-		
Organismes bénéficiant de l’agrément relatif à la maitrise d’ouvrage prévu à l’article L. 365-2 du CCH		1 250 € HT/m²				60%	70 %			-	-	100%	-

⁵ Taux porté à 90 % sous réserve de la publication du décret modifiant l’article R. 321-17 du CCH et de l’arrêté ministériel du Règlement général de l’ANAH (délibération n°2024-43 du 11 décembre 2024).

Les taux d'intervention de Dijon métropole sont sur les travaux subventionnés pas l'Anah HT.

Type de bénéficiaire	Critères de recevabilité Conditions de ressources Critères spécifiques...	Nature de l'intervention (particulière ou spécifique)	Éléments de calcul de l'aide (taux, plafond, subvention, forfait, prime...)			Observations (Suivi budgétaire particulier...)	
Propriétaires Bailleurs	LOC 3/LOC 2	Travaux de rénovation énergétique	Prime Rénovéco si gain énergétique après travaux ≥40% 1000€				
	LOC 3	Travaux lourds pour réhabiliter un logement	100€/m²	Plafond 1000	€HT/m² max 80m2		
	LOC 2		70€/m²				
	LOC 3	Travaux pour la rénovation énergétique du logement	100€/m²	Plafond 1000	€HT/m² max 80m2		
	LOC 2		70€/m²	Plafond 1000		€HT/m² max 80m2	
	LOC 3	Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	100€/m²	Plafond 750	€HT/m² max 80m2		
	LOC 2		70€/m²				
	LOC 3	Travaux pour réhabiliter un logement dégradé	100€/m²	Plafond 750	€HT/m² max 80m2		
	LOC 2		70€/m²				
	LOC 3	Travaux suite à une procédure RSD ou d'un contrôle de décence	100€/m²	Plafond 750	€HT/m² max 80m2		
	LOC 2		70€/m²				
	LOC 3	Travaux l'autonomie de la personne	Prime adaptation de 1000€				
	LOC 2		Prime adaptation de 500€				
	LOC 3	Travaux de transformation d'usage	35€/m² uniquement dans le cadre d'une rénovation permettant de retrouver la destination initiale d'habitation				
	LOC 2						

Propriétaires Occupants	Très modestes	Mon Logement Décent	10%	Bonification sobriété énergétique de : +5 % si projet soumis à l'avis du SDAP (< 150 kwh/m²/an) + 5 % si étiquette finale B + 10 % si étiquette finale A	
	Modeste		5%		
	Très modestes	Travaux pour l'autonomie de la personne	10%	Prime adaptation pour les GIR 1 à 4 + 10%	
	Modeste		5%		
	Très modestes	Ma PrimeRénov' Parcours Accompagné	5%	Bonification sobriété énergétique de : +5 % si projet soumis à l'avis du SDAP (< 150 kwh/m²/an) + 5 % si étiquette finale B + 10 % si étiquette finale A	
	Modestes		5%		
	Très Modestes	Ma PrimeRénov' Copropriété	10 %	Bonification sobriété énergétique de : +5 % si projet soumis à l'avis du SDAP (< 150 kwh/m²/an) + 5 % si étiquette finale B + 10 % si étiquette finale A	
	Modestes		5%		
	Intermédiaires /Supérieures	Ma PrimeRénov' Parcours Accompagné	0 %	Bonification sobriété énergétique de : +5 % si projet soumis à l'avis du SDAP (< 150 kwh/m²/an) + 5 % si étiquette finale A	
	Intermédiaires / Supérieures	Ma PrimeRénov' Copropriété	0 %	Bonification sobriété énergétique de : +5 % si projet soumis à l'avis du SDAP (< 150 kwh/m²/an) + 5 % si étiquette finale A	