



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS du Conseil métropolitain de Dijon métropole

Séance du jeudi 30 janvier 2025

Président : Monsieur REBSAMEN

Secrétaire de séance : Madame MONTEIRO

Convocation envoyée le 22 janvier 2025

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

Nombre de présents participant au vote : 72
Nombre de procurations : 10

Membres présents :

Monsieur François REBSAMEN	Monsieur Laurent GOBET	Monsieur Lionel SANCHEZ
Madame Nathalie KOENDERS	Madame Dominique MARTIN-GENDRE	Monsieur Patrick AUDARD
Monsieur Thierry FALCONNET	Madame Karine HUON-SAVINA	Madame Hana WALIDI-ALAOUI
Monsieur Rémi DETANG	Madame Ludmila MONTEIRO	Monsieur Samuel LONCHAMPT
Madame Sladana ZIVKOVIC	Monsieur Jean-Philippe MOREL	Madame Bénédicte PERSON-PICARD
Monsieur Jean-François DODET	Madame Kildine BATAILLE	Madame Catherine VICTOR
Madame Françoise TENENBAUM	Monsieur Christophe AVENA	Madame Dominique BEGIN-CLAUDET
Monsieur Jean-Patrick MASSON	Monsieur Marien LOVICH	Monsieur Jean DUBUET
Monsieur François DESEILLE	Monsieur Christophe BERTHIER	Monsieur Patrick CHAPUIS
Monsieur Dominique GRIMPRET	Monsieur Georges MEZUI	Madame Anne PERRIN-LOUVRIER
Madame Danielle JUBAN	Monsieur Massar N'DIAYE	Monsieur Gaston FOUCHERES
Monsieur Jean-Claude GIRARD	Madame Lydie PFANDER-MENY	Monsieur Jean-Marc RETY
Monsieur Philippe LEMANCEAU	Monsieur Jean-François COURGEY	Monsieur Jean-marc GONÇALVES
Madame Marie-Hélène JUILLARD-RANDRIAN	Monsieur Emmanuel BICHOT	Madame Catherine PAGEAUX
Madame Christine MARTIN	Madame Caroline JACQUEMARD	Monsieur Didier RELOT
Monsieur Antoine HOAREAU	Monsieur Stéphane CHEVALIER	Madame Monique BAYARD
Monsieur Nicolas BOURNY	Madame Céline RENAUD	Monsieur Philippe SCHMITT
Madame Céline TONOT	Monsieur Laurent BOURGUIGNAT	Madame Céline RABUT
Madame Nadjoua BELHADEF	Monsieur Bruno DAVID	Monsieur Frédéric GOULIER
Monsieur Jean-Michel VERPILLOT	Madame Laurence GERBET	Monsieur Philippe BELLEVILLE
Monsieur Hamid EL HASSOUNI	Madame Claire VUILLEMIN	Monsieur Adrien GUENE
Madame Brigitte POPARD	Madame Stéphanie MODDE	Madame Noëlle CAMBILLARD
Monsieur Denis HAMEAU	Monsieur Olivier MULLER	Madame Stéphanie GRAYOT-DIRX
Monsieur Guillaume RUET	Monsieur Patrice CHATEAU	
	Madame Delphine BLAYA	

Membres absents :

Monsieur Pierre PRIBETICH	Madame Claire TOMASELLI pouvoir à Monsieur Antoine HOAREAU
Monsieur Patrick BAUDEMONT	Madame Nuray AKPINAR-ISTIKUAM pouvoir à Monsieur Hamid EL HASSOUNI
Madame Isabelle PASTEUR	Monsieur Nicolas SCHOUTITH pouvoir à Monsieur Laurent GOBET
Monsieur Cyril GAUCHER	Madame Stéphanie VACHEROT pouvoir à Madame Christine MARTIN
	Monsieur David HAEGY pouvoir à Monsieur Patrice CHATEAU
	Monsieur Léo LACHAMBRE pouvoir à Monsieur Thierry FALCONNET
	Monsieur Gérard HERRMANN pouvoir à Madame Monique BAYARD
	Monsieur Jacques CARRELET DE LOISY pouvoir à Monsieur Jean DUBUET
	Madame Catherine GOZZI pouvoir à Monsieur Rémi DETANG
	Monsieur Stéphane WOYNAROSKI pouvoir à Monsieur Jean-marc GONÇALVES

OBJET : HABITAT, POLITIQUE DE LA VILLE ET URBANISME

Accession abordable à la propriété PLUi-HD - Définition des critères 2025

Forte de plus de 20 ans de politique locale de l'Habitat, Dijon métropole a toujours veillé à favoriser la mise sur le marché de logements permettant à différents profils de ménages d'effectuer leurs parcours résidentiels au sein des 23 communes à proximité de leurs aménités et services urbains.

De tels objectifs ont été réaffirmés dans le cadre du Programme d'Orientations et d'Actions Habitat (POA-H) du PLUi-HD pour la période 2020-2030. Ainsi, en termes de programmation, a été décidé un objectif renforcé concernant l'offre abordable, accession et location, avec un principe fondateur : tendre vers 50 % de la production globale dont une parité entre logements à loyer modéré et accession abordable à la propriété.

Ce développement de l'accession abordable à la propriété constitue un enjeu structurant pour fluidifier les parcours résidentiels, maintenir et attirer de jeunes ménages et familles désireux de devenir propriétaires sur l'une des communes de la Métropole.

Pour mettre en œuvre ces objectifs, a été introduite une clause spécifique dans l'article 2 (Mixité de l'habitat) du règlement du PLUi-HD. Celle-ci est opposable aux autorisations d'urbanisme, à l'instar de la clause relative au logement à loyer modéré.

La définition du logement en accession abordable figurant dans le PLUi-HD intègre ainsi d'une part, les produits réglementés (Prêt Social Location Accession – PSLA - ; Bail Réel Solidaire ; accession sécurisée réalisée par les bailleurs sociaux et les coopératives d'accession sociale ; acquisitions bénéficiant d'un prêt aidé de l'État ou d'un taux de TVA réduit dont celles éligibles au titre des dispositions de l'ANRU ; vente de logements conventionnés des bailleurs sociaux) et d'autre part, des produits (appartements, maisons et terrains à bâtir) vendus à des ménages présentant des ressources inférieures à un plafond de référence, celui du Loyer Intermédiaire (LI) Accession en vigueur.

Après cinq ans de mise en œuvre de cette clause spécifique, un premier bilan peut être dressé. Ainsi, près de 1 200 logements relevant de la définition PLUi-HD de l'accession abordable ont ainsi été autorisés depuis 2020, dont les deux-tiers à Dijon. Près de 80 % de ce volume sont constitués par les acquéreurs de produits non réglementés respectant les plafonds de ressources définis par Dijon métropole.

Compte tenu de la conjoncture économique et immobilière, il est rappelé que le conseil métropolitain du 28 mars 2024 avait voté en faveur de l'évolution de la définition de l'accession abordable à la propriété afin de s'adapter au mieux aux conditions de commercialisation et d'acquisition. Ainsi, pour 2024, une majoration de 20 % des plafonds « LI Accession » avait été retenue.

Lors de ce même conseil, il avait été acté que seraient définis chaque année, par délibération, les plafonds de ressources de référence correspondant à la définition de l'accession abordable au sens du PLUi-HD hors produits réglementés ; ces plafonds pouvant être majorés ou minorés en fonction du niveau de difficulté ou de facilité conjoncturelle.

Pour 2025, au regard de la revalorisation des niveaux de ressources réglementaires du « LI Accession » à hauteur de 1%, il est proposé de maintenir une majoration identique à 2024.

Ainsi, à titre d'exemple pour un couple ou une famille de 4 personnes, les plafonds « Accession abordable PLUi-HD Dijon métropole 2025 » seraient les suivantes sur la base du revenu fiscal de référence n-2 du ménage acquéreur :

	Communes B1	Communes B2 et C
--	-------------	------------------

Composition du ménage	LI Accession 2025	Plafonds « Accession abordable Dijon métropole » 2025	LI Accession 2025	Plafonds « Accession abordable Dijon métropole » 2025
Couple hors jeune ménage	53 105 € (4 425 € / mois)	63 726 € (5 560 € / mois)	47 792 € (3 732 € / mois)	57 350 € (4 779 € / mois)
Famille 2 adultes et 2 enfants	77 095 € (6 424 € / mois)	92 514 € (7 709 € / mois)	69 387 € (5 782 € / mois)	83 264 € (6 938 € / mois)

Dans le tableau complet figurant en annexe, les couples considérés comme des « jeunes ménages » disposent du même plafond que les familles avec un enfant à charge. Il est proposé d'élargir le critère d'âge relatif à cette catégorie « Jeunes ménages », fixé dans la réglementation à 55 ans, à 65 ans (somme des âges des deux conjoints révolus à la date de signature du compromis de vente ou équivalent) ; cette ouverture correspondant davantage à l'âge moyen des primo-accédants.

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

- **d'approuver** les dispositions présentées ci-avant relatives à la définition des plafonds de ressources de l'accession abordable au sens du PLUi-HD pour l'année 2025 et détaillées dans l'annexe de la présente délibération ;
- **de dire** que les dits-plafonds de référence pour les années suivantes feront l'objet de délibérations successives spécifiques ;
- **d'autoriser** Monsieur le Président à signer tout acte utile à la bonne exécution de ces décisions.

SCRUTIN POUR : 82 ABSTENTION : 0
 CONTRE : 0 NE SE PRONONCE PAS : 0
 DONT 10 PROCURATION(S)

