



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

du Conseil de Communauté de l'agglomération dijonnaise

Séance du jeudi 17 novembre 2011

Président : M. REBSAMEN

Secrétaires de séances : M. GRANDGUILLAUME et Mlle KOENDERS

Convocation envoyée le 10 novembre 2011

Publié le 18 novembre 2011

Nombre de membres du Conseil de Communauté : 82

Nombre de présents participant au vote : 64

Nombre de membres en exercice : 82

Nombre de procurations : 14

Membres présents :

M. François REBSAMEN	M. Jean-Pierre SOUMIER	Mlle Stéphanie MODDE
M. Pierre PRIBETICH	M. André GERVAIS	M. Philippe CARBONNEL
M. Jean ESMONIN	M. Alain MILLOT	M. Alain LINGER
Mme Colette POPARD	M. Joël MEKHANTAR	M. Louis LAURENT
M. Rémi DETANG	M. Philippe DELVALEE	M. Roland PONSAA
M. Jean-Patrick MASSON	Mme Anne DILLENSEGER	M. Michel ROTGER
M. José ALMEIDA	M. Georges MAGLICA	M. François NOWOTNY
M. Jean-François DODET	Mme Françoise TENENBAUM	M. Michel FORQUET
M. Laurent GRANDGUILLAUME	Mme Christine DURNERIN	M. Gaston FOUCHERES
M. Patrick CHAUPUIS	Mme Nelly METGE	M. Pierre PETITJEAN
M. Michel JULIEN	Mme Elisabeth BIOT	Mme Claude DARCIAUX
Mme Marie-Françoise PETEL	Mlle Christine MARTIN	M. Philippe GUYARD
M. Gérard DUPIRE	Mlle Nathalie KOENDERS	M. Pierre-Olivier LEFEBVRE
M. Jean-François GONDELLIER	Mme Marie-Josèphe DURNET-ARCHEREY	M. Gilles MATHEY
Mme Catherine HERVIEU	M. Alain MARCHAND	Mme Françoise EHRE
M. Jean-Claude DOUHAI	M. Mohammed IZIMER	M. Patrick BAUDEMMENT
M. Jean-Paul HESSE	Mme Hélène ROY	Mme Geneviève BILLAUT
Mlle Badiaâ MASLOUHI	M. Mohamed BEKHTAOUI	M. Murat BAYAM
M. Yves BERTELOOT	Mme Jacqueline GARRET-RICHARD	M. Michel BACHELARD
M. Patrick MOREAU	Mme Joëlle LEMOUZY	M. Philippe BELLEVILLE
M. Dominique GRIMPRET	M. Jean-Yves PIAN	Mme Noëlle CABBILLARD.

Membres absents :

M. Christophe BERTHIER	M. Gilbert MENUT pouvoir à Mme Noëlle CABBILLARD
M. Nicolas BOURNY	M. François DESEILLE pouvoir à M. Didier MARTIN
M. Jean-Philippe SCHMITT	M. François-André ALLAERT pouvoir à Mme Colette POPARD
M. Gilles TRAHARD	M. Benoît BORDAT pouvoir à M. Dominique GRIMPRET
	Mme Elizabeth REVEL-LEFEVRE pouvoir à M. Yves BERTELOOT
	Mme Myriam BERNARD pouvoir à Mme Hélène ROY
	M. Franck MELOTTE pouvoir à M. Alain LINGER
	M. Lucien BRENOT pouvoir à M. Michel ROTGER
	Mme Christine MASSU pouvoir à M. François NOWOTNY
	Mme Dominique BEGIN-CLAUDET pouvoir à M. Michel FORQUET
	M. Claude PICARD pouvoir à Mme Marie-Françoise PETEL
	M. Jean-Claude GIRARD pouvoir à Mme Françoise EHRE
	M. Rémi DELATTE pouvoir à M. Jean-François DODET
	M. Norbert CHEVIGNY pouvoir à M. Philippe BELLEVILLE.

OBJET : HABITAT, POLITIQUE DE LA VILLE ET URBANISME

Habitat à loyer modéré - Mise en place de réservations communautaires de logements

En contrepartie des garanties d'emprunt accordées aux cinq bailleurs sociaux intervenant sur l'agglomération dijonnaise – ICF Sud-Est Méditerranée, OPAC de DIJON, ORVITIS, SCIC HBITAT BOURGOGNE, VILLEO -, le Grand Dijon **peut réglementairement mettre en œuvre, dans chaque programme soutenu, des réservations à hauteur de 20 % des logements, pour des publics différents de ceux de l'Etat.**

Eu égard aux **compétences** du Grand Dijon, en matière d'**équilibre social de l'habitat** mais également de **politique de la ville** et plus largement des **dynamiques territoriales** (développement économique, emploi, insertion ...), il est proposé d'utiliser cette disposition afin de répondre aux besoins exprimés.

Il est rappelé que, **sur le territoire du Grand Dijon**, près de **8 000 ménages sont en attente d'un logement à loyer modéré** (80% de la demande départementale). Plus de 5 000 ménages relèvent de primo-demandes.

La mise en oeuvre des réservations de logements communautaires ferait l'objet des modalités suivantes en terme de bénéficiaires :

1. pour les demandes d'entrée dans le parc : 75 % des réservations communautaires

- les actifs des entreprises ne bénéficiant pas de l'appui des collecteurs 1% logement,
- les agents relevant des fonctions publiques territoriales et hospitalières.

Au sein de ces ménages, il s'agirait notamment des **profils suivants** :

- des familles avec enfants en âge scolaire ;
- des jeunes adultes (moins de 30 ans) ;
- des actifs à faibles revenus et temps partiel.

2. pour les demandeurs de mutation au sein du parc HLM : 25 % des réservations communautaires

→ afin de faciliter leur souhait de mobilité pour des raisons de rapprochement avec le lieu d'emploi ou pour répondre à des besoins spécifiques (perte de mobilité, handicaps, décohabitation, sous-occupation ...).

A travers ses réservations de logements, le Grand Dijon entend également soutenir les initiatives des bailleurs en matière de colocation pour les demandeurs suivants :

- les jeunes en formation (apprentissage, études...), les personnes de moins de 30 ans ou en insertion professionnelle.
- les personnes âgées, eu égard au double objectif de maintien dans un logement autonome et de renforcement du lien social.

Au vu de ces priorités et conformément aux objectifs du 2ème Programme Local de l'Habitat (PLH) porté par l'ensemble des communes, les droits de réservation communautaire s'inscriraient dans les principes de mixité et de cohésion sociales, à l'échelle de l'agglomération comme à celle des immeubles.

Ils se traduiraient par la désignation de logements identifiés à hauteur de 20% des logements PLAi, PLUS et PLS (hors établissements ou structures collectives spécifiques) **relevant de chaque programme soutenu par le Grand Dijon à compter du 1er janvier 2010**, date de la mise en œuvre de la deuxième délégation de gestion des aides à la pierre, soit de l'ordre de **130 logements réservés par année** de programmation au vu des objectifs de production.

Sur cette base, le principe de gestion des réservations communautaires reposerait sur une **délégation aux bailleurs dans le cadre d'une Charte. Les bailleurs, dans le cadre de leurs commissions d'attribution de logements (CAL), seraient garants de la bonne application** des priorités et équilibres de mixité définis par le Grand Dijon.

Il est proposé qu'un **dispositif d'évaluation** établisse chaque année un bilan partagé, quantitatif et qualitatif, du respect des objectifs de la Charte.

Vu l'avis du Bureau,

LE CONSEIL,
APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,
DÉCIDE :

- **d'approuver** la mise en oeuvre des réservations communautaires de logements à loyer modéré dont les modalités sont définies dans la Charte annexée à la présente délibération ;
- **de dire** que ces dispositions sont applicables aux programmes locatifs pour lesquels le Grand Dijon mobilise sa garantie financière à compter du 1er janvier 2010 ;
- **d'autoriser** Monsieur le Président à signer, au nom de la Commaunauté de l'Agglomération dijonnaise, ladite Charte ainsi que tout acte nécessaire à l'application de cette décision.



H A B I T A T A L O Y E R M O D E R E

Charte de gestion des réservations communautaires de logements

2011 – 2016

PREAMBULE

Une politique de l'habitat ambitieuse à l'appui d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) territorialisé

Depuis 2001, l'habitat à loyer modéré est une priorité de l'action que la Communauté de l'agglomération dijonnaise met en œuvre avec ses communes membres et les bailleurs publics ainsi que leurs partenaires financiers (Caisse des Dépôts, le collecteur 1% logement LOGILIA, ...), afin de répondre aux besoins exprimés à l'échelle de son bassin de vie.

La pression de la demande est forte, a fortiori dans le contexte économique actuel difficile, qui touche un nombre croissant de ménages.

En effet, selon les données issues du fichier partagé de la demande, plus de 7 800 ménages sont demandeurs d'un logement à loyer modéré sur le territoire du Grand Dijon (80% de la demande départementale) :

- **38%** (2 900 ménages) **correspondent à des demandes de mutations de ménages déjà logés chez un bailleur** (sur l'agglomération ou ailleurs).
- **Pour près de 4 900 ménages, il s'agit d'une primo-demande.** Environ **37%** d'entre eux **sont locataires dans le parc privé. 17% sont logés chez leurs parents** (dé-cohabitation de jeunes et jeunes couples).

Au vu de ces éléments, le premier enjeu pour le territoire du Grand Dijon est de poursuivre la dynamique de production engagée depuis 2006.

De 300 logements financés par an par l'État sur la période 2002-2005, le nombre de logements à loyer modéré financés par la Communauté d'agglomération, délégataire des aides à la pierre depuis le 1er janvier 2006, est passé à **600 logements en moyenne annuelle entre 2006 et 2009, et à 700 en 2010.**

Cet engagement repose sur **des niveaux d'aides financières importants** avec un **budget communautaire annuel de l'ordre de 9 M€**, multiplié par 18 depuis 2002, représentant en moyenne 13 500 € de subvention par logement, soit 10,5% du coût de production.

Parallèlement, la Communauté d'agglomération mobilise sa **garantie financière à 100% sur l'ensemble des emprunts** contractés par les opérateurs d'habitat à loyer modéré intervenant sur le territoire de l'agglomération dijonnaise, notamment à travers le dispositif de financement globalisant établi depuis 2006 avec la Caisse des Dépôts.

Au 1er janvier 2010¹, le Grand Dijon comptait 22 452 logements à loyer modéré, représentant 19,1% de ses 117 289 résidences principales.

A l'appui de son 2ème programme local de l'habitat (PLH), adopté à l'unanimité le 25 juin 2009, c'est une **nouvelle feuille de route** que le Grand Dijon s'est donnée avec pour objectif la **construction de 1 700 logements par an, dont 50% en locatif** (680 logements à loyer modéré) **et accession aidée** (270 logements en accession sociale et abordable) :

- **Une dynamique de l'habitat territorialisée par commune et par quartier pour Dijon** traduite réglementairement dans l'ECOPLU avec des indices de mixité en faveur du logement à loyer modéré de 25 à 45% selon les quartiers ;
- **Un rééquilibrage de l'offre et notamment en ce qui concerne l'habitat à loyer modéré** avec un rattrapage pour les quatre communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU : 80% de l'objectif communautaire (555 logements/an) :
 - Dijon¹ (16,5%, 2 738 logements manquants) : 440 logements/an
 - Fontaine-les-Dijon (8,72%, 462 logements manquants) : 65 logements/an
 - Marsannay-la-Côte (9,52 %, 224 logements manquants) : 25 logements/an
 - Saint-Apollinaire (13,28%, 185 logements manquants) : 25 logements/an
- **Un PLH articulé avec des programmes de rénovation urbaine ambitieux** dont six quartiers sont bénéficiaires et inscrits dans la **convention ANRU d'agglomération 2005-2011** (l'une des 1ères en France) :
 - 858 logements à loyer modéré reconstruits, dont 40% en dehors des périmètres ANRU dans des secteurs disposant de peu d'offre
 - diversification de l'habitat au sein de ces quartiers avec la construction de près de 1300 nouveaux logements en accession à la propriété et en locatif libre
 - un engagement de mixité sociale partagé par l'ensemble des acteurs - Etat, collectivités et bailleurs – au regard des objectifs du Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS) et des dispositions de l'accord collectif départemental.
- La mise en oeuvre d'un **référentiel qualitatif de production de l'habitat à loyer modéré** comportant des prescriptions en matière :
 - de catégories de conventionnement de loyer avec un principe de réalisation de 25%, a minima, de logements PLAI dans toutes les opérations physiques,
 - de performance énergétique et environnementale, avec la généralisation depuis 2009, de la certification Habitat et Environnement « bâtiment basse

¹Source : données issues du recensement Etat au titre de l'article 55 de la loi SRU

Article I : OBJET DE LA CHARTE

Le droit de réservation de logements, un outil privilégié pour répondre à l'enjeu de mixité et de cohésion sociale

La réservation de logements locatifs à loyer modéré est un outil mis à la disposition du territoire du Grand Dijon au titre de l'article R. 441-5 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) modifié par le décret du 15 février 2011.

En contrepartie des garanties d'emprunt consenties par la Communauté de l'agglomération dijonnaise aux bailleurs publics, celle-ci a la possibilité réglementaire d'exercer un droit de réservation sur des logements, qui ne peut constituer une part supérieure à 20% des logements.

Il est précisé que, réglementairement, ces réservations peuvent porter sur des logements identifiés dans des programmes, sur un flux annuel de logements mis en service portant sur un ou plusieurs programmes ou sur l'ensemble du patrimoine du bailleur, ou sur une combinaison entre ces deux formules.

Dans tous les cas, ces réservations de logements s'exercent lors de la première mise en location ou au fur et à mesure qu'ils se libèrent. Les réservations s'acquièrent par voie contractuelle.

Article II : PRINCIPES ET MODALITÉS DE MISE EN OEUVRE DES RÉSERVATIONS COMMUNATAIRES DE LOGEMENTS

A. Les principes fondateurs

La présente Charte relève de la **mise en œuvre du 2ème Programme Local de l'Habitat (PLH) d'agglomération au regard des objectifs suivants** :

- maintenir, à l'appui d'une offre Habitat diversifiée et territorialisée, la vitalité démographique à l'échelle de chaque commune, par la réponse aux demandes de logements émanant de ménages originaires de la commune et par l'accueil de nouveaux ménages,
- promouvoir la mixité et la cohésion sociales au sein des programmes locatifs à loyer modéré,
- faciliter la mobilité résidentielle au sein du parc à loyer modéré afin que chaque ménage locataire puisse tout au long de sa vie, trouver une réponse-logement adaptée à ses besoins et capacités financières.

Elle s'inscrit dans **les compétences obligatoires** de la Communauté de l'agglomération dijonnaise, en matière d'équilibre social de l'habitat mais également de politique de la ville et plus largement de dynamique territoriale (développement économique, emploi, insertion ...).

Il est entendu que la Charte s'inscrit également dans le cadre de la législation nationale en matière d'habitat et d'attribution des logements locatifs à loyer modéré.

Il est notamment rappelé que seules les **commissions d'attribution de logements (CAL) organisées par chaque bailleur public** sont chargées d'attribuer nominativement le logement à louer ou à relouer, et qu'elles sont seules compétentes pour prononcer les attributions.

B. Les réservations communautaires : des logements identifiés par programme

Eu égard aux dispositions réglementaires telles que rappelées dans l'article 1, les réservations communautaires de logements seront mobilisées à hauteur de **20% du nombre de logements PLAi, PLUS et PLS** (hors établissements ou structures spécifiques) **relevant de chaque programme pour lequel, à compter du 1er janvier 2010, date de la mise en œuvre de la deuxième délégation de gestion des aides à la pierre, le Grand Dijon mobilise sa garantie d'emprunt.**

Chacun des logements réservé par le Grand Dijon sera **identifié précisément** au sein du programme locatif **et caractérisé** (typologie, surface habitable et utile, montant du loyer, montant des charges collectives, ...).

Les logements réservés feront l'objet d'une proposition établie par le bailleur et validée par le Grand Dijon en préalable au financement de l'opération.

Au vu des objectifs de production annuels, dont 645 PLUS/PLAi, le nombre de logements réservés par le Grand Dijon s'élèverait à environ 130 logements.

C. Les priorités en matière de publics

Les logements communautaires réservés permettront de répondre aux besoins exprimés selon les priorités et équilibres suivants :

→ Pour les demandes d'entrée dans le parc social : 75% des réservations communautaires

Il s'agit notamment :

- **des actifs des entreprises ne bénéficiant pas de l'appui des collecteurs 1% logement ;**
- **des agents** (fonctionnaires ou contractuels) **relevant des fonctions publiques territoriales et hospitalières.**

Au sein de ces ménages, les profils suivants seront priorisés dans le respect de l'instruction réglementaire des demandes :

- les familles avec enfants en âge scolaire (écoles maternelles et élémentaires notamment),
- les jeunes adultes de moins de 30 ans, en début de parcours professionnel et résidentiel,
- les actifs à faibles revenus et temps partiel.

→ Pour les demandeurs d'échange : 25% des réservations communautaires

afin de faciliter leur souhait de mobilité pour des **raisons de rapprochement avec le lieu d'emploi ou pour répondre à des besoins spécifiques** (perte de mobilité, handicaps, décohabitation, sous-occupation ...).

A travers ses réservations de logements, le Grand Dijon entend également soutenir les initiatives des bailleurs en matière de colocation pour les demandeurs suivants :

- **les jeunes** en formation (apprentissage, études...), **les personnes de moins de 30 ans ou en insertion professionnelle**.
La mise en œuvre de cette disposition donnera lieu à des expérimentations, autorisées réglementairement, de "circuits courts d'attribution" et pour une durée limitée. Cette expérimentation répond à la fiche-action n° 5.1 -2 du PLH 2009-2014 qui vise notamment à développer les réponses-logement pour les jeunes.
- **les personnes âgées**, eu égard au double objectif de maintien dans un logement autonome et de renforcement du lien social. Cette expérimentation répond à la fiche action n°5.3-2 du PLH.

Article III : LES MODALITES DE PARTENARIAT GRAND DIJON - BAILLEURS

A. Gestion des logements réservés du Grand Dijon

La gestion des logements réservés Grand Dijon est **délégué aux bailleurs** signataires de la présente Charte.

A ce titre, les bailleurs sont garants de la bonne application des priorités et équilibres de mixité énoncés par la Charte et qui seront portés à connaissance dans le cadre des commissions d'attributions de logements et règlements propres à chaque organisme.

Les bailleurs signataires de la présente Charte s'engagent en outre à communiquer à la Communauté de l'agglomération dijonnaise les informations sur la disponibilité des logements réservés Grand Dijon trois mois avant leur mise en service.

B. Dispositif de suivi et d'évaluation

Le suivi de la mise en oeuvre de la présente Charte sera assuré par un comité de pilotage, présidé par Monsieur le Président de la Communauté de l'agglomération dijonnaise ou son représentant, et réunissant l'ensemble des bailleurs signataires.

La Communauté de l'agglomération dijonnaise s'engage à faire fonctionner ce comité de pilotage, qui se réunira a minima une fois par an, au cours du 1er trimestre.

A l'appui du bilan annuel, quantitatif et qualitatif, établi au regard des priorités énoncées par la Charte, ce comité constituera un temps d'échanges privilégié au sein du partenariat mis en oeuvre.

En appui aux séances de ce comité annuel, les bailleurs s'engagent à adresser au Grand Dijon, à la fin du 1er semestre de chaque année, un point intermédiaire sur les attributions concernant les logements réservés Grand Dijon.

C. Durée

La présente Charte est conclue pour une durée de cinq ans, renouvelable chaque année par tacite reconduction.

Toutes les modifications, notamment celles tendant à réajuster les principes et priorités définis par la présente Charte, pourront se faire par avenants.

Fait à Dijon, le

M. François REBSAMEN

Président de la Communauté de l'agglomération dijonnaise

M. Patrick AMICO

Président du Directoire d'ICF Habitat Sud-Est Méditerranée

M. Jean-Pierre PIROCCA

Directeur Général de l'OPAC de Dijon

M. Christophe BERION

Directeur Général d'ORVITIS

M. Pascal JACQUIN

Directeur Général de SCIC Habitat Bourgogne

M. Emmanuel PICARD

Directeur Général de VILLEO