



**EXTRAIT**  
**DU**  
**REGISTRE DES DELIBERATIONS**  
du Conseil de Communauté de l'Agglomération Dijonnaise

Séance du 15 novembre 2007

Membres présents :

Président : M. REBSAMEN

Secrétaires de séances : Mme AVENA et M. BOURNY

M. Gilbert MENUT, M. Michel BACHELARD, M. Pierre PRIBETICH, M. Jean-Patrick MASSON, Mme Colette POPARD, M. Michel JULIEN, M. Jacques FOUILLOT, M. Guy GILLOT, M. Didier MARTIN, M. Bernard RETY, M. Gérard LABORIER, M. Patrick SAUNIE, M. Jean-Claude DOUHAIT, M. Yves BERTELOOT, M. André GERVAIS, M. Patrick MOREAU, M. Philippe CARBONNEL, M. Jean-Pierre DUBOIS, M. Hervé BRUYERE, M. François-André ALLAERT, Mme Janine BESSIS, Mme Jacqueline GARRET-RICHARD, M. Alain MARCHAND, M. Jacques DANIERE, M. Claude PINON, M. Georges MAGLICA, M. Jean-Pierre BOUHELIER, Mme Elisabeth BIOT, M. Patrick AUDARD, M. Jean-Jacques BERNARD, M. François NOWOTNY, Mme Christine MASSU, M. Paul LECHAPT, Mme Marie-Françoise PETEL, M. Claude PICARD, Mme Joëlle LEMOUZY, M. Mohammed IZIMER, Mme Hélène ROY, Mme Christine DURNERIN, Mme Sylviane FLAMENT, Mme Catherine HERVIEU, Mme Lê Chinh AVENA, M. Jean-Pierre SOUMIER, M. Pierre PETITJEAN, Mme Claude-Anne DARCIAUX, Mme Nicole MOSSON, Mme Claudette BLIGNY, M. Nicolas BOURNY, M. Jean-François GONDELLIER, M. Bernard OBRIOT, M. Jacques PILLIEN, M. Bernard BARBEY, M. Jean-Paul HESSE, M. Rémi DETANG, M. Jean-François DODET, M. Philippe BELLEVILLE., M. Norbert CHEVIGNY, M. Christian PARIS, Mme Christiane COLOMBET.

Membres absents :

M. François REBSAMEN, M. Rémi DELATTE, M. Gérard DUPIRE, Mlle Badiaâ MASLOUHI, M. Louis LAURENT, M. Stéphan CLAUDET, M. Gaston FOUCHERES, M. Mohamed BEKHTAOUI, M. François BRIOT, M. Jean-Marc NUDANT, M. Jean ESMONIN pouvoir à M. Patrick AUDARD, M. Patrick CHAPUIS pouvoir à M. Gilbert MENUT, M. Jean-François DESVIGNES pouvoir à M. Jean-Claude DOUHAIT, M. Jean-Pierre GILLOT pouvoir à M. Didier MARTIN, Mme Françoise MANSAT pouvoir à M. Jacques DANIERE, Mme Marie-Christine DELEBARRE pouvoir à M. Jean-Patrick MASSON, M. Lucien BRENOT pouvoir à M. Paul ROIZOT, M. Jean PERRIN pouvoir à M. François NOWOTNY, Mme Françoise TENENBAUM pouvoir à M. Guy GILLOT, M. Alain MILLOT pouvoir à M. Pierre PRIBETICH, Mme Myriam BERNARD pouvoir à Mme Colette POPARD, M. Paul ROIZOT pouvoir à M. Bernard BARBEY, M. Jean-Louis JOLY pouvoir à M. Bernard RETY.

**OBJET : HABITAT ET LOGEMENT - Appel d'offres pour l'élaboration du deuxième Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de l'agglomération dijonnaise**

Engagé dès 2000 dans le cadre de la compétence Equilibre de l'habitat de la communauté d'agglomération et adopté le 20 décembre 2001 pour une période de 5 ans, le PLH 2002-2006 du Grand Dijon est arrivé à terme fin 2006.

Mise en œuvre en continuité avec ce premier PLH d'agglomération, la convention de délégation des aides à la pierre 2006-2008 du Grand Dijon porte sur des objectifs renforcés en terme de production d'habitat à loyer modéré et de réhabilitation du parc privé ancien.

L'actuelle délégation des aides à la pierre du Grand Dijon s'achèvera au 31 décembre 2008. Une nouvelle délégation ne pourra être sollicitée pour une durée de 6 ans qu'à la condition de disposer d'un PLH conforme aux dispositions introduites par la loi Responsabilités et Libertés Locales du 13 août 2004 et la loi Engagement National pour le Logement (ENL) du 13 juillet 2006.

La loi Responsabilités et Libertés Locales du 13 août 2004 a en effet posé les règles suivantes :

- Le PLH définit, pour une durée au moins égale à six ans (5 ans auparavant), les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Le contenu réglementaire du PLH a été renforcé :

- Définition des moyens fonciers, qui seront mis en œuvre pour parvenir aux objectifs et principes qu'il a fixés (offre foncière et outils d'intervention)

- Élaboration d'un programme d'actions détaillé par secteurs géographiques

- Mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat (fonctionnement des marchés du logement et des différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, situation de l'hébergement, repérage des situations d'habitat indigne et des copropriétés dégradées)

Définition des réponses à apporter en terme de logements Etudiants

Articulation avec les dispositions du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (document adopté pour la Côte d'Or en 2004)

La loi ENL du 13 juillet 2006 dispose par ailleurs qu'un programme local de l'habitat doit être élaboré dans toutes les communautés d'agglomération (notamment) et que son adoption doit intervenir dans un délai de trois ans à compter de la publication de la loi (soit avant le 13 juillet 2009).

Depuis 2002, en mobilisant sur ses fonds propres des concours financiers significatifs (dont 3,4 millions en faveur des programmes d'habitat à loyer modéré), en mettant en œuvre des outils d'action performants (cofinancement des études "Nouveaux quartiers d'habitat", portage foncier, EPFL, garantie à 100 % des prêts intégrés dans les Lignes globales de financement pluriannuelles, équipe opérationnelle pour la reconquête du parc privé ancien, ...) et en construisant des partenariats solides (communes, Conseil Régional, Conseil Général, opérateurs privés et publics, Caisse des Dépôts, 1% Logement, SACICAP du Crédit Immobilier de France, ...), le Grand Dijon s'est positionné en tant qu'acteur d'une politique locale de l'habitat dynamique articulée à une stratégie de développement économique ambitieuse.

Le bilan de cet engagement à travers la mise en œuvre du PLH 2002-2006 est favorable avec notamment :

Un maintien de la dynamique globale de production de logements : en moyenne 1 360 logements par an (objectif PLH : 1600)

De nouveaux quartiers en projet représentant, à l'échelle de 9 communes hors Dijon, un potentiel de 2 300 logements à horizon 5 à 10 ans, s'inscrivant dans une programmation diversifiée.

Une accélération de la production d'habitat à loyer modéré :

- 1 867 logements financés soit 380 logements / an ( + 100 logements / an par rapport à la période quinquennale 1997/2001 précédant le PLH),
- localisée sur 12 communes de l'agglomération et à hauteur de 86 % sur les communes déficitaires au titre de la loi SRU (dont Dijon : 1 396 logements).

La réhabilitation plus soutenue du parc privé ancien avec des objectifs liés à la délégation 2006-2008 (pour mémoire : 600 logements) correspondant au double des projets financés entre 2002 et 2004 : les travaux sur près de 300 logements ont d'ores et déjà financés en 2006 (pour un objectif de 160).

La deuxième génération du document-cadre de la politique communautaire en matière d'habitat permettra :

- de prendre en compte les évolutions significatives, depuis le début des années 2000, des besoins en logements et du marché local ;
- de rédéfinir les objectifs permettant de renforcer :
  - l'accessibilité financière de l'offre tant en locatif qu'en accession.
  - la démarche « développement durable » dans l'habitat à travers notamment :
    - . un aménagement et un bâti éco-efficients,
    - . l'adaptation du parc au vieillissement (hausse de 41 % du nombre de ménages âgés de + de 75 ans à horizon 2015 selon l'étude INSEE) et aux handicaps.
- d'actualiser les axes d'intervention du Grand Dijon en concertation avec l'ensemble des partenaires.

Pour animer la démarche d'élaboration du deuxième PLH communautaire, il est proposé de s'appuyer sur l'intervention d'un prestataire qui sera retenu à la suite d'un appel d'offres dans le cadre d'un marché d'une durée d'exécution de douze mois.

Le coût de la prestation est estimé à 180 000 € HT

Vu l'avis du Bureau,

**LE CONSEIL,  
Après en avoir délibéré,  
DECIDE**

- **d'approuver** le dossier de consultation relatif au marché de prestation de service pour l'élaboration du second Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'agglomération, dont le projet de cahier des charges est annexé à la présente délibération ;
- **d'autoriser** le Président à lancer l'appel d'offres correspondant ;
- **d'autoriser** le Président à signer le marché ainsi que toute pièce nécessaire à la bonne administration de ce dossier, y compris les avenants et les marchés complémentaires, le cas échéant.

**PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR**

Déposé le :

Pour extrait conforme,  
19 NOV 2007  
Le Président



Publié le 16 NOV. 2007  
Déposé en Préfecture le



## SOMMAIRE

---

Article 1 – Préambule	p.
Article 2 – Le contexte et les enjeux habitat à l'échelle du Grand Dijon	p.
Article 3 – Objet de la consultation et périmètre de l'étude	p.
Article 4 – Méthodologie	p.
Article 5 – Composition de l'équipe dédiée à la mission	p.
Article 6 – Prestations attendues et décomposition des phases	p.
Article 8 – Durée du marché et délais d'exécution	p.
Article 9 – Réception des documents	p.
Article 10 – Renseignements complémentaires	p.

### ■ ARTICLE 1 : PREAMBULE

#### 1.1. PRESENTATION DU GRAND DIJON

Capitale régionale de 253 000 habitants située au cœur du triangle Paris - Lyon - Strasbourg, l'agglomération dijonnaise est caractérisée par :

- Un essor économique (121 000 emplois – 1<sup>er</sup> bassin d'activités industrielles et tertiaires de Bourgogne, 200 hectares de zones d'activités en projet),
- Une qualité de vie au quotidien (services de proximité - commerces, transports en commun -, équipements de santé, enseignement supérieur - Université de Bourgogne, grandes écoles -, équipements sportifs - réseau cyclable, piscine olympique en cours de réalisation, projet de grand stade ; équipements culturels – Auditorium, Zénith, Musée des Beaux Arts -, ...

Forte de 22 communes<sup>1</sup>, la Communauté d'agglomération inscrit son action dans un projet de développement équilibré et durable de son territoire : à ce titre, développement économique, habitat et environnement sont étroitement liés.

#### **Les compétences de la Communauté de l'agglomération dijonnaise**

La Communauté de l'agglomération dijonnaise s'est substituée à un District le 1<sup>er</sup> janvier 2000. Ses actions s'organisent principalement autour des compétences suivantes :

##### Compétences obligatoires :

- Aménagement de l'espace communautaire : schéma directeur dont schéma des voies structurantes de l'agglomération ; aménagement de ces voies ; constitution de réserves foncières ; création et réalisation de zones d'aménagement concerté pour secteurs d'activités ; organisation des transports urbains ; création, aménagement et gestion de zones de stationnement d'intérêt communautaire.
- Développement économique : conseil à l'accueil et au développement des entreprises ; création, aménagement, entretien et gestion des zones d'activités ; promotion de l'agglomération pour

---

<sup>1</sup> AHUY, BRESSEY-SUR-TILLE, BRETENIERE, CHENOVE, CHEVIGNY-SAINT-SAUVEUR, CRIMOLOIS, DAIX, DIJON, FENAY, FONTAINE-LES-DIJON, HAUTEVILLE-LES-DIJON, LONGVIC, MAGNY-SUR-TILLE, MARSANNAY-LA-COTE, NEUILLY-LES-DIJON, OUGES, PERRIGNY-LES-DIJON, PLOMBIERES-LES-DIJON, QUETIGNY, SAINT APOLLINAIRE, SENNECEY-LES-DIJON, TALANT

faciliter l'implantation de nouvelles activités économiques ; participation à de grands projets d'équipements tels que l'aéroport Dijon-Bourgogne, le TGV Rhin-Rhône ...

- Politique de la Ville : élaboration et animation des dispositifs contractuels de la Politique de la Ville (CUCS) ; développement d'une politique Emploi/Insertion ; élaboration et financement de programmes de rénovation urbaine
- Habitat : définition et mise en œuvre d'un Programme local de l'Habitat (PLH) assurant un développement équilibré et diversifié de l'habitat sur l'agglomération.

#### Compétences optionnelles :

- l'eau et l'assainissement (compétence déléguée au Syndicat Mixte du Dijonnais),
- protection et mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie,
- aménagement, entretien et gestion d'équipements sportifs et culturels d'intérêt communautaire.

#### Compétences facultatives :

- création et gestion d'un complexe funéraire (cimetière intercommunal et crématorium), d'un service public de fourrière de véhicules, d'une fourrière pour chiens dangereux
- gestion de l'urbanisme et de l'aménagement urbain : étude et coordination des programmes permettant le développement de l'agglomération dijonnaise
- exécution de prestations de service dans le cadre de ses compétences pour le compte de collectivités, d'EPCI ou de syndicats mixtes non membres
- prestations accessoires aux producteurs et aux détenteurs de déchets d'activités de soins
- prestations, dans le cadre de ses compétences, pour le compte de personnes morales de droit public ou privé situées ou pas sur son territoire
- acquisition à titre onéreux ou à titre gratuit de tout bien permettant la réalisation de la «ceinture verte»
- octroi de subventions d'équipement ou de fonctionnement aux établissements à caractère scientifique, culturel et professionnel pour soutenir ceux-ci dans l'accomplissement de leur mission et contribuant au développement et au rayonnement de l'agglomération dijonnaise conformément à l'article L719-4 du Code de l'Education.

### **20 décembre 2000 : Approbation du 1<sup>er</sup> PLH du Grand Dijon**

- ⇒ **Engagé en 2000** dans le cadre de la compétence "Equilibre de l'habitat", le premier PLH a été **adopté** par délibération communautaire en date du **20 décembre 2001 pour une période de 5 ans**, le PLH 2002-2006 du Grand Dijon est arrivé à terme fin 2006.
- ⇒ Mise en œuvre en continuité avec ce premier PLH d'agglomération, **la convention de délégation des aides à la pierre 2006-2008** du Grand Dijon porte sur des **objectifs renforcés** en terme de production d'habitat à loyer modéré et de réhabilitation du parc privé ancien.
- ⇒ Le PLH 2002-2006 a permis la **mise en œuvre d'une réelle dynamique de développement de l'habitat à l'échelle communautaire** :
  - Depuis 2002, le Grand Dijon s'est **positionné en tant qu'acteur d'une politique locale de l'habitat dynamique** articulée à une stratégie de développement économique ambitieuse :
    - en mobilisant sur ses fonds propres des **concours financiers significatifs** dont notamment 3,4 millions en faveur des programmes d'habitat à loyer modéré,
    - en mettant en œuvre des **outils d'action performants** :
      - cofinancement des études "Nouveaux quartiers d'habitat" conduites par les communes,

- . portage foncier pour les opérations d'habitat à loyer modéré, création en 2004 d'un établissement public foncier local (EPFL),
  - . garantie à 100% des prêts pour le logement à loyer modéré intégrés dans les Lignes globales de financement pluriannuelles établies avec la Caisse des Dépôts,
  - . mise en place d'une équipe opérationnelle pour la reconquête du parc privé ancien, ...
- en construisant des **partenariats solides** avec :
    - . en premier lieu, les communes compétentes en matière de droit du sol
    - . les opérateurs privés et publics,
    - . les partenaires : le Conseil Régional, le Conseil Général, la Caisse des Dépôts, le 1% Logement, la SACICAP du Crédit Immobilier de France.
- **Le bilan de cet engagement** à travers la mise en œuvre du PLH 2002-2006 est **favorable** avec notamment :
    - ✓ Un **maintien de la dynamique globale de production** de logements : en moyenne **1360 logements par an** (source : permis de construire autorisés)  
(objectif PLH 2002/2006 : 1600 logements par an)
    - ✓ De **nouveaux quartiers en projet** représentant à l'échelle de 9 communes hors Dijon un **potentiel de 2300 logements** à horizon 5 à 10 ans, s'inscrivant dans une programmation diversifiée (individuel isolé et groupé, habitat intermédiaire et collectif, locatif, accession).
    - ✓ Une **accélération de la production d'habitat à loyer modéré** :
      - 1867 logements financés soit une moyenne de 380 logements par an : une production supérieure de 100 logements par an par rapport à la période quinquennale 1997/2001 précédant le PLH),
      - une production localisée sur 12 communes de l'agglomération et à hauteur de 86 % sur les communes déficitaires au titre de la loi SRU (dont Dijon : 1 396 logements, soit 75% de la production totale).
    - ✓ La **réhabilitation plus soutenue du parc privé ancien** avec des objectifs liés à la délégation 2006-2008 (pour mémoire : 600 logements) correspondant au **double des projets financés entre 2002 et 2004** : les travaux sur près de 300 logements ont d'ores et déjà été financés en 2006 (pour un objectif de 160).

Cette dynamique communautaire en matière d'habitat a par ailleurs contribué à l'élaboration d'un **projet 2005/2011 de rénovation urbaine d'agglomération** concernant **six quartiers du Grand Dijon** (cinq Zones Urbaines Sensibles (ZUS) : Le Mail à CHENOVE, Les Grésilles à DIJON, Le Bief du Moulin à LONGVIC, Le Centre-ville à QUETIGNY et le Belvédère à TALANT – et le quartier de la Fontaine d'Ouche à DIJON faisant l'objet de la dérogation « article 6 ») dont la **convention consolidée a été signée le 21 mars 2007** pour un montant total de **294 millions d'euros** représentant 237 opérations.

Il s'agit d'un projet global dont la mise en œuvre doit permettre de valoriser les conditions de vie et d'habitat des **42 000 habitants** de ces six quartiers et d'intégrer ceux-ci dans la dynamique de développement et d'attractivité de toute l'agglomération.

La programmation habitat repose sur deux principes structurants en matière d'offre nouvelle :

- Reconstitution des logements à loyer modéré à démolir à hauteur a minima d'un logement nouveau, soit la réalisation de 792 logements dont 40% hors quartiers en rénovation urbaine conformément aux objectifs de rééquilibrage spatial de l'offre locative figurant dans le PLH ;

- Diversification du parc au sein des quartiers par l'implantation de programmes en accession à la propriété (plus de 600 logements dont 224 logements bénéficiant d'une aide ANRU) et en locatif libre (dont de l'ordre de 200 logements réalisés par la Foncière Logement).



## **1.2. ENVIRONNEMENT INSTITUTIONNEL**

### **La création de l'Etablissement Public Foncier Local (EPFL) des collectivités de Côte d'Or**

En réponse aux enjeux liés à la maîtrise du foncier et de ses coûts, un Etablissement Public Foncier Local (EPFL) a été créé et mis en place en 2004. La priorité d'action de l'EPFL est l'habitat.

Le territoire de l'ensemble des 22 communes est donc couvert par cet outil qui peut être sollicité par les communes et le Grand Dijon. Son action repose sur l'acquisition foncière en lieu et place des collectivités (à l'amiable, par voie de préemption ou d'expropriation) et le portage du foncier, bâti ou non bâti (portage sur 4 ans).

Toutefois, l'EPFL ne peut se substituer aux collectivités qui en sont membres en matière de stratégie et ne dispose pas du droit de préemption (sauf par délégation de la commune). En effet, les activités de l'EPFL s'exercent dans le cadre d'un Programme Pluri-annuel d'Intervention (PPI), élaboré suite à un travail de prospective concertée entre les communes et la Communauté.

### **Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) du Dijonnais**

Le bassin de vie « élargi » du Grand Dijon regroupe au total 116 communes représentant un peu plus de 300 000 habitants. La Communauté d'agglomération représente plus de 80% de la population du territoire.

Ce périmètre couvre un territoire urbain, périurbain, mais aussi rural. Il s'agit d'un bassin de vie composé de 8 entités territoriales :

1. le Grand Dijon (22 communes),
2. la Communauté de Communes Forêts, Lavières et Suzon,
3. la Communauté de Communes de la Vallée de l'Ouche (15 communes),
4. la Communauté de Communes de la Plaine des Tilles (4 communes),
5. la Communauté de Communes Val de Norge (10 communes),
6. le canton de Gevrey-Chambertin : Communauté de Communes de Gevrey-Chambertin (22 communes) et Communauté de Communes du Sud Dijonnais (9 communes),
7. le canton de Genlis : Communauté de Communes de la Plaine Dijonnaise (26 communes),
8. les communes de Corcelles-lès-Monts et Flavignerot non regroupées en intercommunalité.

Le SCOT (Schéma de COhérence Territoriale) permet à l'échelle d'un territoire cohérent de fixer les orientations générales en matière d'aménagement du territoire, de développement et d'urbanisme pour les 20 années à venir.

Projet de territoire plus que schéma directeur, le SCOT est un document d'urbanisme stratégique, prospectif sur 10 ans, qui définit l'évolution d'un territoire dans la perspective du développement durable prenant en compte l'intérêt des générations futures.

Il a pour principaux objectifs de rendre les politiques d'urbanisme plus claires et plus démocratiques d'une part, et de mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles notamment en matière d'urbanisme, de développement économique, d'habitat, de déplacements et d'équipements commerciaux, dans un environnement préservé et valorisé d'autre part. Il s'agit en effet d'accorder une attention particulière aux enjeux économiques liés à l'attractivité des territoires en alliant accessibilité, mobilité, performance des infrastructures, qualité du cadre de vie, qualité de l'offre culturelle, de formation et de services. Il s'agit ainsi de faire émerger dans un cadre intercommunal élargi, un projet global et équilibré.

Défini dans les articles L.121-1 puis L.122-1 du Code de l'urbanisme, le SCOT détermine les conditions permettant notamment d'assurer l'équilibre entre d'une part le renouvellement urbain et le développement de l'espace rural, et d'autre part la préservation des espaces agricoles et forestiers et la protection des espaces naturels et des paysages. Cet équilibre doit s'effectuer en veillant à garantir la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale de l'habitat, une utilisation économe et équilibrée de l'espace, une maîtrise des besoins de déplacements et de la circulation automobile, une préservation de l'environnement et des ressources naturelles, tout en permettant le développement économique.

Par délibération du 6 mai 2004, le Comité syndical du Syndicat mixte a fait le choix d'élaborer le SCOT du Dijonnais en deux phases avec le concours d'un bureau d'études.

La phase 1 « réalisation du diagnostic et détermination des enjeux sur le territoire du SCOT du Dijonnais » engagée en juillet 2005 et confiée au groupement de Bureaux d'études TETRA et SCP Communication, a été validée par délibération du 15 novembre 2006.

Ce diagnostic a permis de dégager les enjeux stratégiques conduisant au PADD. Il a été réalisé de manière collective et partagé par l'ensemble des acteurs du territoire afin qu'il serve d'outil de dialogue entre les acteurs locaux et qu'il soit à la fois un temps d'écoute et de pédagogie. Il s'organise selon trois composantes fondamentales des politiques publiques territoriales :

- le développement : celui de toutes les richesses humaines, économiques et sociales ;
- l'environnement : patrimoine naturel et écologique qu'il convient de pérenniser en harmonie avec le développement des activités humaines ;
- l'aménagement : la mise en place d'une relation harmonieuse entre les différentes structures d'un territoire (infrastructures et espaces respectivement urbain, rural et naturel).

Ce diagnostic s'est appuyé sur :

- des sessions d'information et d'échanges à l'attention des élus, dans cinq lieux du territoire, afin d'engager véritablement le dialogue sur des préoccupations concrètes et faciliter la mise en connexion des spécificités des communes ;
- des entretiens individualisés avec les personnes publiques associées pour enrichir et expliciter les études produites sur le territoire et identifier ainsi les atouts et les faiblesses du territoire ;
- la présentation d'un pré-diagnostic aux élus des différents secteurs géographiques afin de croiser les réflexions, dégager les enjeux stratégiques ;
- des réunions publiques dans 5 lieux du territoire (Genlis pour la Communauté de communes de la Plaine dijonnaise - le Grand Dijon pour la Communauté d'agglomération dijonnaise - Velars-sur-Ouche pour les Communautés de communes de la Vallée de l'Ouche et de Forêts, Lavières et Suzon - Varois-et-Chaignot pour les Communautés de communes du Val de Norge et de la Plaine des Tilles et enfin Gevrey-Chambertin pour le canton de Gevrey-Chambertin), ;
- la présentation du diagnostic « version 2 » aux personnes publiques associées ;
- des réponses écrites aux questions posées par une cinquantaine d'habitants dans le cadre de la concertation ;
- la présentation en comité syndical des contributions des personnes publiques associées, du porter à connaissance de l'Etat et du référentiel d'association des services de l'Etat ;
- la prise en compte de toutes ces contributions dans la production du diagnostic du SCOT du Dijonnais.

Cette première phase, riche d'enseignements, validée par délibération du 15 novembre 2006, fait un état des lieux précis du développement, de l'environnement et de l'aménagement de notre territoire et conclut que l'enjeu général auquel devra faire face le SCOT est de répondre de manière cohérente aux quatre défis de l'environnement, de l'habitat, de l'emploi et des déplacements.

C'est sur la base de ce diagnostic que la phase 2 d'élaboration du schéma de cohérence territoriale du Dijonnais consacrée au projet d'aménagement et de développement durable (PADD), à l'évaluation environnementale et au document d'orientations générales (DOG), a été engagée et confiée en juillet 2007 au Groupement de Bureaux d'études Sémaphores et Aids Observatoire pour une durée de 24 mois. Il s'agit plus précisément d'identifier les objectifs du SCOT (PADD), de définir les orientations envisagées, d'apprécier, au travers de l'évaluation environnementale, l'acceptabilité environnementale des programmes d'actions et de déterminer les critères d'évaluation du SCOT.

### **La prise de la délégation de compétence des aides à la pierre par le Conseil Général de Côte d'Or au 1<sup>er</sup> janvier 2007**

Lors de sa session de décembre 2006, dans le cadre de sa politique d'aide à la pierre pour le logement social, l'assemblée départementale a décidé de prendre, pour une durée de six ans, la délégation de compétence des aides à la pierre de l'Etat et de l'ANAH.

Ont été définis des objectifs de production de logements conventionnés pour chacun des 7 territoires côte-d'oriens concernés :

- SCoT Hors Grand Dijon
- Beaunois
- Saône-Vingeanne
- Seine et Tille
- Châtillonnais
- Auxois Sud-Morvan
- Auxois Nord

Le diagnostic partagé des territoires réalisé conjointement par l'Etat et le Département au cours de l'année 2006 a servi de base à la définition des objectifs par territoire, correspondant à une production annuelle de :

- 190 logements locatifs sociaux, dont 120 PLUS et 50 PLAI,
  - 45 logements communaux (PALULOS) non territorialisés,
  - 95 logements privés à loyers maîtrisés,
- soit un total maximum de 310 logements conventionnés par an.

A travers la mise en œuvre de la délégation, le Conseil Général s'est engagé à se mobiliser sur les enjeux territoriaux tels que la création d'une offre locative sociale sur le territoire du SCoT hors Grand Dijon (47% des objectifs annuels de production PLUS/PLAI) et selon les besoins des territoires côte-d'oriens, la réduction de la vacance dans le parc privé et la résorption des logements indigènes.

Par ailleurs, un projet de Plan Départemental de l'habitat (PDH), sous la co-maîtrise d'ouvrage du Conseil Général et de l'Etat, est envisagé à l'appui d'un observatoire départemental de l'Habitat dont les premières réunions de travail ont eu lieu mi-2007.

### **La politique régionale en matière d'Habitat**

L'habitat n'entre pas dans les compétences réglementaires de la Région. Toutefois, le Conseil Régional de Bourgogne s'est fortement impliqué sur cette thématique à travers notamment la mobilisation d'un **soutien sans précédent (90,5 M€ réservés jusqu'en 2013) aux opérations de rénovation urbaine** dans lesquels l'habitat représente une part essentielle des programmations de chacun des sites (23 quartiers et 11 villes ou agglomérations bourguignonnes bénéficieront de ce nouveau dispositif).

**A l'échelle de la convention ANRU de l'agglomération dijonnaise, le Conseil Régional mobilisera 29,3 M€ soit 10% du coût total du projet.**

Plus que de l'aménagement du territoire, l'habitat relève de l'engagement social et de l'amélioration de la qualité de la vie. Parce que le logement joue un rôle déterminant dans l'insertion et la resocialisation des publics en difficulté, il assure la cohésion et l'attractivité des communes bourguignonnes. La région a choisi de s'engager auprès des acteurs de l'habitat pour :

- Faciliter l'accès au logement des jeunes avec Coup d'Pouce Logement
- Favoriser l'accès au logement locatif pour tous (Logement des jeunes et Logements très sociaux)
- Réhabiliter les centres bourgs des villages avec les dispositifs « Cœur de Villages Plus », « Village Avenir »
- Produire des logements à loyer modéré de qualité et respectueux des impératifs de développement durable
- Accompagner la réhabilitation de l'offre locative existante afin de renforcer la performance énergétique des logements

Avec l'objectif d'élaborer un Plan Energie Climat à l'échelle de son territoire de compétence, la Région Bourgogne se positionne fortement en faveur de l'éco-logement et de la réduction des charges pour les locataires. Elle s'est engagée en partenariat avec l'ADEME et l'Union sociale pour l'habitat de Bourgogne dans l'élaboration d'un référentiel tant pour la construction neuve que pour la réhabilitation du parc locatif public, dont la mise en œuvre devrait intervenir début 2008.

Le contexte actuel de l'habitat à l'échelle du territoire communautaire est marqué par un certain nombre de déséquilibres au niveau de l'offre, tant en terme de répartition spatiale que de nature des produits logements et par une relative inadéquation entre cette offre et la demande, du point de vue quantitatif et qualitatif.

## 2.1 – Des besoins en logements structurellement croissants

Le Grand Dijon connaît une forte demande en logements.

Celle-ci résulte de l'attractivité intrinsèque de la capitale régionale, de son développement économique et de la dynamique emploi, mais également des phénomènes de vieillissement démographique (allongement de la durée de la vie) et de décohabitation des ménages (jeunes quittant le domicile familial, éclatement familial) qui entraînent un besoin accru en logements.

Ce desserrement génère une réduction de la taille des ménages : 2,19 personnes en 1999 à l'échelle de l'agglomération (contre 2,82 en 1975, 2 personnes par ménage en 2015 selon l'étude de l'INSEE<sup>2</sup>).

Ainsi, pour assurer les besoins en logements liés au seul desserrement des ménages, la production doit atteindre **1 200 logements par an**. Avec **une production moyenne de 1 360 logements neufs par an sur la période 2002-2006** (source : Permis de construire), les objectifs globaux de production de logements du premier PLH n'ont pas été complètement atteints (pour mémoire : 1600 logements annuels).

Si la **production d'habitat à loyer modéré** a été plus forte au cours de la période 2002/2006 représentant 375 logements par an en moyenne contre près de 100 de moins durant la période quinquennale précédant le PLH, le rattrapage en terme de mixité d'habitat n'a pas été assuré.

Les données du recensement SRU font en effet apparaître une **diminution de la part relative de l'offre locative publique** par rapport aux résidences principales : globalement, à l'échelle de l'agglomération, le taux de mixité est passé de 19,4% au 1<sup>er</sup> janvier 2001 à 18,4% au 1<sup>er</sup> janvier 2006.

## 2.2 – Une offre disponible ne satisfaisant pas l'ensemble des besoins

Face aux besoins nombreux et multiples, l'offre disponible sur le marché local est inadaptée et insuffisante.

La production de logements ne couvre pas, en terme notamment de capacités financières des ménages, la diversité des demandes tant en locatif qu'en accession.

La situation du logement est donc particulièrement tendue : l'accession à la propriété (de l'ordre de 3000 à 3500 €/m<sup>2</sup> habitable dans les programmes de promotion en collectif en cours de commercialisation sur Dijon pour un logement T3) est de plus en plus chère, les loyers du marché locatif privé ont beaucoup augmenté (actuellement un coût de l'ordre de 11€/m<sup>2</sup>/mois dans le neuf).

Ainsi, les familles monoparentales, les personnes isolées, les jeunes actifs, les ménages aux revenus modestes et moyens, en début de parcours résidentiel, ont de plus en plus de mal à se loger sur le territoire du Grand Dijon dans des conditions financières compatibles avec leurs ressources.

<sup>2</sup> Etude INSEE BOURGOGNE septembre 2006 : Grand Dijon, projection du nombre de ménages à l'horizon 2015

Un certain nombre de parcours résidentiel sont bloqués : le parc locatif public souffre d'asphyxie, les projets d'accession à la propriété, notamment en primo-accession se réalisent dans le péri-urbain de plus en plus éloigné (2<sup>ème</sup> voire 3<sup>ème</sup> couronne) où les coûts sont moins élevés.

Outre ces aspects économiques et sociaux, qui résultent principalement de l'insuffisance quantitative de l'offre et de son manque de diversité, le parc de logements existant comporte parfois des carences qualitatives intrinsèques qui ne permettent pas de répondre à l'évolution de la demande : vétusté, inconfort, déficit en matière d'isolation thermique et de système de chauffage économe, isolation phonique peu performante, manque d'éclairage naturel, ...

### **2.3 – Une tension forte sur le foncier**

Comme de nombreuses agglomérations, le Grand Dijon est confronté à une raréfaction du foncier qui est la conséquence de deux facteurs qui se sont conjugués :

- des formes d'urbanisation récentes très consommatrices d'espace (développement pavillonnaire),
- un déficit d'anticipation en terme d'action foncière et de stratégie d'urbanisation en faveur de l'habitat.

Les opportunités foncières qui permettraient de répondre au niveau de production nécessaire s'amenuisent et se complexifient, en particulier sur le territoire de la ville-centre avec des opérations de re-composition urbaine.

Plus globalement, la dynamique de production d'habitat se heurte au développement des procédures de contentieux et des mouvements de protestation d'un certain nombre de riverains illustrant les phénomènes de rejet NIMBY (Not In My Back Yard) et de préservation de l'« entre-soi ».

A ces éléments de constat, s'ajoutent :

- la persistance de la vacance en centres anciens (3000 logements inoccupés depuis plus de 5 ans à l'échelle de l'agglomération dont 80% sur Dijon),
- la spécialisation encore marquée des quartiers d'habitat issus des grands ensembles,
- l'inconfort de certains logements (5000 logements occupés recensés comme indignes Source : fichier FILOCOM DGI).

### **2.4 – Les enjeux**

Le second PLH constitue, dans le contexte actuel de l'agglomération et de ses enjeux de développement à court et moyen terme, un outil permettant de poursuivre la dynamique engagée dans le cadre du PLH 2002-2006 en :

- réactualisant les données et éléments statistiques concernant la demande et l'offre actuelles,
- formalisant les axes de développement de l'offre d'habitat qui répondront aux évolutions des besoins (vieillesse démographique, préoccupations environnementales et énergétiques, ...),
- définissant les objectifs quantitatifs et qualitatifs de développement à horizon 6 ans de l'offre d'habitat, tant en terme de construction neuve que de reconquête du bâti existant,
- affinant la territorialisation de ces objectifs à l'échelle communale et dans certains cas, infra-communale (pour Dijon notamment et les communes ayant un quartier en rénovation urbaine)
- renforçant les partenariats avec les différents acteurs ainsi que les moyens d'action communautaire,

- développant l'information et la concertation sur les thématiques Habitat avec le grand public.

L'enjeu de ce second PLH est d'élaborer un **Projet d'Aménagement et Développement Durable (PADD) en matière d'habitat** reprenant ainsi l'analogie avec les démarches d'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

Le PLH doit constituer le **PROJET HABITAT** à l'échelle de l'ensemble du territoire de compétence de la collectivité qui en prend l'initiative : c'est un projet à dimension communautaire qui est à co-construire avec l'ensemble des acteurs locaux, et en premier lieu, les communes membres de l'intercommunalité à qui incombent un certain nombre de compétences en lien direct avec l'habitat, la planification, l'urbanisation, le logement et la vie quotidienne des habitants.

Il s'agit d'un projet de **DEVELOPPEMENT** de l'offre compte tenu des besoins à satisfaire : un développement qui s'appuiera à la fois sur des projets d'extension et de recomposition urbaines, mais aussi sur la reconquête du parc existant (résorption de la vacance, amélioration et requalification de l'offre existante).

La démarche à engager devra intégrer une **dimension d'AMENAGEMENT** : créer une offre d'habitat, cela implique une réflexion globale en matière d'aménagement du territoire et de cadre de vie. Quels choix de localisation, quelle articulation en terme de vie quotidienne et notamment de mobilité des ménages futurs résidents de cette offre, quels impacts pour la commune ou le site ...

La réflexion doit donner lieu à une offre d'habitat **DURABLE** : ne pas démolir les quartiers que l'on aura constitués comme on démolit actuellement les grands ensembles.

Le PLH 2009/2014 du Grand Dijon servira de référence dans la **perspective de l'élaboration de la prochaine convention de délégation de gestion des aides à la pierre** de la Communauté de l'agglomération dijonnaise.

## Données-clés

### **Une agglomération polarisée**

- ✓ **un territoire caractérisé par le poids de Dijon, ville centre** : 60% des habitants et 67% des résidences principales de l'agglomération.

### **Un habitat globalement compact**

- ✓ 70% des logements sont en collectif en particulier sur la ville-centre qui compte plus de  $\frac{3}{4}$  de logements collectifs.
- ✓ Hors Dijon, 50% du parc est en individuel, avec un taux atteignant ou avoisinant les 100% sur certaines communes.

### **Une mixité de l'offre à renforcer**

- ✓ **18,4% du parc de résidences principales sont des logements à loyer modéré** : une offre inégalement répartie, concentrée à 57% sur Dijon et à 50% sur les quartiers d'habitat issus des grands ensembles.
- ✓ **72% des ménages de l'agglomération auraient accès au logement à loyer modéré au vu de leurs revenus**, l'agglomération dijonnaise se situant de ce point de vue dans la moyenne nationale.
- ✓ **4 communes de l'agglomération sont déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU** :
  - Dijon (15,56%, 3457 logements manquants),
  - Fontaine-les-Dijon (5,26%, 600 logements manquants)
  - Marsannay-la-Côte (8,40%, 249 logements manquants)
  - Saint-Apollinaire (13,34%, 182 logements manquants).
- ✓ **1360 logements mis en chantier en moyenne par an** à l'échelle du Grand Dijon entre 2002 et 2006, pour des besoins estimés dans le premier PLH d'agglomération à 1600 logements par an.
- ✓ **une forte augmentation des autorisations de construire en 2005 et 2006**, respectivement 1836 et 1680 logements.
- ✓ 63% des logements autorisés sur la période 2002-2006 l'ont été sur Dijon, 37% sur les autres communes.

### **Un développement résidentiel très consommateur d'espace**

- ✓ La construction Habitat a représenté une surface importante en terme de consommation d'espace. Ce sont près de X hectares consommés sur les cinq années (de 2002 à 2006), soit X ha en moyenne par an.

### **Une production de logements à loyer modéré 2002-2006 conforme aux objectifs du PLH**

- ✓ **1867 logements à loyer modéré financés (150 opérations environ hors reconstitution ANRU)**, soit 375 logements par an pour un objectif de 400 figurant dans le PLH et un rythme de production annuel de 280 logements sur la période quinquennale (1997/2001) précédant le PLH ;
- ✓ une production en augmentation les dernières années : 589 logements en 2006, 1<sup>ère</sup> année de la délégation des aides à la pierre ;
- ✓ une offre nouvelle répartie sur 12 communes et à 86% sur des communes déficitaires au titre de la loi SRU, polarisée sur Dijon (75% de la production 2002-2006) ; réalisée à 19% par le biais d'acquisition en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement auprès de promoteurs privés, à hauteur de 18% en acquisition-amélioration et de 63% en construction neuve.



- ✓ **Mais une tension sur le parc locatif public toujours forte** : près de 7500 demandeurs par an pour 2000 attributions et une vacance très faible. L'analyse des profils des demandeurs de logements à loyer modéré atteste d'une plus grande précarité de situations : davantage de chômeurs/Rmistes et de ménages avec de faibles revenus (inférieurs à 40% et à 60% des plafonds PLUS)

### ■ ARTICLE 3 : OBJET DE LA CONSULTATION ET PERIMETRE D'ETUDE

Le présent cahier des charges concerne la prestation d'élaboration du 2<sup>ème</sup> Programme Local de l'Habitat (PLH) du Grand Dijon, concernant l'ensemble du territoire communautaire constitué de 22 communes au 1<sup>er</sup> janvier 2007.

La prestation repose notamment sur :

- la définition du volet « analyse des besoins et dimension programmatique de l'offre de logements à produire pour les satisfaire » dans un souci de développement et d'aménagement durable de l'offre résidentielle ;
- l'identification des outils pour parvenir aux objectifs de développement durable de l'offre d'habitat qui seront retenus et notamment la mise en œuvre d'une stratégie foncière « habitat », le dispositif de soutien financier aux opérations et l'évolution de la définition de l'intérêt communautaire.

Au regard des récentes dispositions réglementaires et des réalités du contexte local, le nouveau PLH du Grand Dijon devra définir pour une durée au moins égale à six ans, les objectifs et les principes d'une politique communautaire de l'habitat visant à :

- répondre aux besoins en logements et en hébergement,
- favoriser le renouvellement urbain et la mixité d'habitat,
- améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes vieillissantes et handicapées,
- assurer entre les communes et entre les quartiers d'une même commune, en particulier à l'échelle de la ville-centre, une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements,
- intégrer, dans toutes les échelles de propositions, les impératifs d'une offre d'habitat durable.

Ces objectifs et ces principes doivent tenir compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de l'évolution de la desserte en transports et des centres de polarité de l'agglomération, ainsi que des dispositions du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées et de la mise en œuvre du droit au logement opposable.

Le PLH doit indiquer l'ensemble des moyens qui devront être mis en œuvre pour parvenir aux objectifs et principes fixés.

### ■ ARTICLE 4 – METHODOLOGIE

Le PLH ne doit pas seulement être un document « d'étude ». Il doit se traduire, en tant que document programmatique, par des actions concrètes et définir l'ensemble des moyens nécessaires à leur mise en œuvre.

Il est demandé au bureau d'étude de proposer une méthodologie de travail appropriée mettant notamment en avant les points suivants :

- Il s'agit d'élaborer une vision prospective à l'échelle communautaire articulant enjeux de développement durable et équilibre des territoires, le projet Habitat commun ne pouvant pas être la somme des projets locaux.
- Le partenariat devra être pris en compte de manière effective dans la démarche d'élaboration afin que celle-ci soit partagée et appropriée par l'ensemble des acteurs, à la fois de l'habitat mais également dans les domaines des transports et déplacements, de l'environnement ... : de la qualité de ce partenariat initial dépend la réussite de la mise en œuvre du programme d'actions du PLH.
- La démarche devra également s'appuyer tout au long de son élaboration, sur une communication adaptée autour de la définition du projet commun d'agglomération en matière d'habitat, en direction notamment du grand public.

La proposition de méthodologie fera l'objet d'une note spécifique à remettre dans le dossier de candidature.

## ■ ARTICLE 5 – CONTENU DE LA PRESTATION

### 5.1 – Formalisation du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2009/2014 du Grand Dijon

La prestation a pour objet la formalisation du second PLH d'agglomération. Celle-ci se traduira par la rédaction du document-cadre qui doit constituer la « feuille de route » en matière de politique locale de l'habitat à l'échelle du Grand Dijon.

Ce document devra comporter au vu du contenu réglementaire du PLH :

- ✓ **un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement,**
- ✓ **une analyse des différents segments de l'offre** de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs,
- ✓ **un diagnostic sur la situation de l'hébergement,**
- ✓ **un état de l'offre foncière.**

Ce diagnostic inclut un repérage des situations d'habitat indigne et des copropriétés dégradées.

Le programme local de l'habitat devra également définir les **conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat** en développant les cadres méthodologique, technique et partenarial des outils à renforcer ou à créer en lien avec les moyens existants et les projets, notamment l'observatoire des quartiers relevant de la Politique de la Ville.

Ce dispositif d'observation aura pour objet de **suivre aussi bien l'évolution de l'offre que celle de la demande** en vue d'assurer à terme leur meilleure adéquation dans le cadre des objectifs poursuivis. Compte tenu de la dimension essentielle de ce type d'outil pour la définition, le suivi et l'évaluation des politiques et actions menées, il sera demandé aux bureaux d'étude d'indiquer dans leur offre leurs références en matière d'élaboration d'observatoire de l'habitat, avec exemples à l'appui.

Dans son contenu, le programme local de l'habitat indiquera les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, en précisant :

- les objectifs d'offre nouvelle,
- les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, qu'il soit public ou privé, en particulier vis-à-vis des objectifs de performance énergétique du bâti,
- les actions et opérations de renouvellement urbain,
- les réponses à apporter aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières : articulation avec les dispositions du plan départemental

d'action pour le logement des personnes défavorisées, document adopté pour la Côte d'Or en 2004

- les réponses à apporter aux besoins particuliers des étudiants.

**Le programme local de l'habitat fait l'objet d'un programme d'actions détaillé par secteurs géographiques** : niveau communal, déclinaison infra-communale à partir de la notion de quartier pour Dijon et les communes de Chenôve, Longvic, Quetigny et Talant présentant un quartier en rénovation urbaine.

**Les objectifs de développement de l'offre d'habitat seront définis quantitativement mais aussi, et surtout qualitativement**, tant du point de vue de la qualité des logements (réflexion sur le produit logement, typologie, taille, accessibilité financière, éco-logement, adaptation à des besoins spécifiques ... ) que sur la qualité de leur environnement (forme urbaine, équipements, services, cadre de vie, ...) et sur leur localisation en lien en particulier avec les démarches engagées par le Grand Dijon en faveur de la création d'un transport urbain en site propre et d'un réseau de haltes ferroviaires.

L'accent sera mis d'une part, sur les **enjeux sociaux** (mixité sociale et intergénérationnelle, besoins des publics défavorisés, équilibre des territoires, « mobilité » et parcours résidentiel ...), et d'autre part, sur les **enjeux liés au développement durable et à la qualité environnementale**, tant au titre de l'aménagement que du cadre bâti.

A chaque étape, les travaux engagés par le bureau d'études devront :

- s'appuyer sur et intégrer les différentes études existantes,
- décliner les éléments de diagnostic et orientations du SCoT,
- s'articuler avec la dynamique communautaire et notamment le projet ANRU d'agglomération, le Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS), la politique globale des déplacements du Grand Dijon.

## **5.2 Décomposition de la mission**

Dans leurs propositions, les candidats devront fournir une note méthodologique détaillée sur le contenu de chacune des étapes développées ci-dessous.

La mission comprend 5 phases :

- ***Phase 1** : Lancement de la démarche d'élaboration du PLH 2009/2014 et installation du comité de pilotage – présentation de la méthodologie*

Cette phase permettra de mobiliser les acteurs en amont. Le bureau d'étude apportera son concours à la Communauté pour établir un partenariat efficace, au delà de la définition réglementaire des personnes publiques associées.

Lors du premier comité de pilotage, il s'agira de présenter la démarche méthodologique d'élaboration du nouveau PLH.

- ***Phase 2** : Formalisation du bilan du 1<sup>er</sup> PLH, actualisation des données et enjeux de l'habitat à l'échelle de l'agglomération dijonnaise*

De façon dynamique, synthétique et pédagogique, le bureau d'étude devra au cours de cette phase de travail d'une part, formaliser le bilan du 1<sup>er</sup> PLH ; d'autre part, actualiser les données de contexte de l'habitat dans l'agglomération et enfin, investir de nouveaux champs d'analyse au vu des enjeux impactant sur la période 2009/2014.

Les constats posés doivent l'être dans une logique de préconisations et de perspectives stratégiques. Le bureau d'étude devra, à partir des premiers éléments de bilan et de diagnostic, mettre en place des groupes de travail avec l'ensemble des acteurs locaux de l'habitat concernés dont la composition sera définie en concertation avec le Grand Dijon.

Cette deuxième phase devra comprendre :

■ **Un bilan-évaluation des résultats et des effets des politiques de l'habitat mises en œuvre à l'échelle du Grand Dijon au cours du premier PLH :**

Afin d'identifier un certain nombre d'enjeux dès ce bilan, ce dernier ne doit en aucun cas consister en une simple compilation de données statistiques.

Concernant cette partie « bilan/évaluation », le contenu de la mission en terme de collecte de données sera « allégé » dans la mesure où le bureau d'études pourra s'appuyer sur les éléments de suivi existants et les études effectuées (voir liste en annexe). L'essentiel du bilan sera alimenté par ces études/résultats qu'il s'agira de synthétiser et de mettre en perspective, avec notamment :

- les éléments gérés par le service Habitat du Grand Dijon concernant le parc locatif public et le parc privé neuf et ancien (éléments de suivi des actions mises en œuvre dans le cadre du précédent PLH, données d'observation sur les programmes neufs en cours de réalisation, base de données loyers, ...).
- les données disponibles au sein de la Mission Observatoire et Prospective du Grand Dijon.
- les documents de planification des communes.
- les travaux d'élaboration du CUCS.

Ce bilan pourra être complété par des entretiens avec certains acteurs dont la liste proposée par le bureau d'étude sera validée par le Grand Dijon.

■ **L'actualisation des données du contexte de l'habitat dans l'agglomération :**

Celle-ci reposera sur une analyse de la situation existante et des évolutions en cours, concernant à la fois le marché local de l'habitat mais aussi les besoins en logements et l'adéquation offre/demande. Cette analyse fera également état du fonctionnement social et urbain des différents quartiers et communes.

L'approche devra porter sur un périmètre pertinent expliquant le marché du logement tel qu'il se traduit au sein de la communauté de l'agglomération dijonnaise. Il devra en conséquence s'affranchir en tant que de besoin des limites administratives.

L'analyse s'effectuera prioritairement sur le territoire de compétence du Grand Dijon mais devra être resitué dans un contexte plus large au regard du fonctionnement du territoire, prendre en compte les territoires riverains, constitutifs du bassin de vie SCoT du Dijonnais et identifier les bassins ou sous-bassins d'habitat.

Ce temps sera consacré à l'actualisation des données du 1<sup>er</sup> PLH en terme de démographie, de services et d'équipements, de dynamique économique et de déplacements qui impactent sur les besoins en logements à satisfaire.

Le bureau d'étude devra analyser parallèlement :

- **l'ensemble de l'offre de logement tant sociale que privée** au vu du parc de logement existant, des programmes de construction neuve et de réhabilitations et des potentialités de développement
- **les éléments prospectifs évaluant les besoins en logements à court et moyen terme, en fonction d'une part, de l'évolution démographique** (allongement de la durée de vie,

décohabitation/desserrement des ménages et accueil de populations nouvelles) et des profils socio-économiques des ménages demandeurs.

Cette analyse prospective s'appuiera sur :

- l'ensemble des champs qui influent sur les options : développement économique du Grand Dijon, évolution des infrastructures de transports, ...
- les études du SCoT,
- l'étude prospective réalisée au niveau régional relative aux besoins en logements pour la région Bourgogne à horizon 2015 (étude DRE réalisée par Sémaphores),
- l'étude INSEE sur les projections de ménages dans l'agglomération à l'horizon 2015.: il n'existe pas actuellement d'observatoire formalisé de la demande sur le territoire de l'agglomération. L'analyse de la demande devra plus particulièrement étudier les besoins en logements spécifiques des jeunes, des étudiants et des personnes âgées
- le foncier disponible permettant de réaliser des opérations d'habitat tant en recomposition qu'en extension urbaines, notamment à partir des Plans Locaux d'Urbanisme des communes.

Pour déterminer les objectifs d'offre nouvelle, il sera demandé au bureau d'étude d'une part, de **recenser les projets engagés ou projetés par les 22 communes (capacités existantes)** ; d'autre part, d'envisager des **scénarios de développement durable de l'habitat fondés sur les enjeux d'un « éco-urbanisme » (potentialités)**.

**Par ailleurs, certaines études spécifiques en cours ou lancées prochainement, seront à intégrer dans la démarche prospective car elles viendront alimenter certains volets spécifiques. Il s'agit de :**

- l'étude sur le logement des étudiants réalisée par le CROUS en 2006.
- l'observatoire des copropriétés récentes, lancée par le Grand Dijon en 2005 permettant de disposer d'éléments de connaissance sur la situation de ces copropriétés et de prescrire, le cas échéant, des dispositifs opérationnels à inscrire dans un éventuel « volet Copro » du futur PLH.
- sur la question du peuplement et de l'accès au logement des ménages en difficulté, l'analyse des demandes 2006 et une étude à engager, en lien avec le CUCS, sur l'évolution du peuplement des quartiers prioritaires et le développement des parcours résidentiels.

■ **L'investigation de nouveaux champs d'analyse au vu des enjeux impactant sur la période 2009/2014**

La mission d'élaboration du PLH 2009/2014 devra apporter des éléments sur des segments actuellement non couverts par les études et outils de suivi existants, notamment :

- l'accession « abordable » à la propriété : primo-accession en particulier, au regard de l'enjeu de maintien au sein de l'agglomération des jeunes couples et jeunes familles<sup>3</sup>,
- une analyse liée aux enjeux du foncier, à sa mobilisation et à la maîtrise de son coût,
- la question du logement des jeunes, en lien avec l'élaboration d'un Plan Départemental du logement des Jeunes et d'un projet d'observatoire du logement des jeunes dont l'URHAJ serait le maître d'ouvrage,
- le logement d'urgence et les structures d'hébergement temporaire,
- un éclairage sur les enjeux et moyens liés à la réhabilitation du parc locatif public, en lien avec les orientations des plans stratégiques de patrimoine des bailleurs et les enjeux de l'habitat durable : performance énergétique des logements (et maîtrise des charges),

<sup>3</sup> Voir Etude INSEE BOURGOGNE septembre 2006 : Grand Dijon, projection du nombre de ménages à l'horizon 2015

- adaptation/accessibilité des logements aux personnes âgées et/ou handicapées  
cf résultats de l'enquête OPS 2006 : part des chefs de ménage âgés de 65 ans et plus,
- plus largement, la qualité environnementale du parc existant sous les angles énergie, santé, bruit, qualité du cadre de vie.

Au vu des attentes exprimées dans le cadre de cette phase 2 de la mission, le bureau d'étude fournira au Grand Dijon, parallèlement à la réflexion de fond, l'architecture du dispositif d'observation de l'Habitat à mettre en place pour assurer un suivi pérenne tant de la demande en logements que de l'offre disponible répondant à l'enjeu essentiel de l'adéquation entre les deux. A ce titre, le bureau d'études en charge de l'élaboration du PLH sera amené à travailler en collaboration avec le prestataire missionné sur la constitution de l'observatoire Politique de la Ville en lien avec le CUCS.

• Phase 3 : Enoncer les orientations stratégiques

Il s'agira d'aborder les enjeux de façon concrète, en amenant une prise de conscience collective sur la nécessité de faire évoluer la politique de l'habitat dans une vision prospective.

Au vu du diagnostic et des enjeux identifiés, le document d'orientations énoncera les principes et objectifs du programme local de l'habitat. Tenant compte de l'évolution démographique et urbaine, et intégrant les différentes études réalisées, les scénarios proposés définiront notamment :

- ✓ Les principes à retenir pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, de développer une offre suffisante, diversifiée et équilibrée entre les différents types de logements permettant de satisfaire les besoins et d'assurer les parcours résidentiels ;
- ✓ Les options d'une politique visant à promouvoir un aménagement et un habitat de qualité intégrant les impératifs du développement durable et de la qualité environnementale du bâti, tant au niveau de l'offre nouvelle que du parc existant ;
- ✓ Les secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;
- ✓ Les orientations en matière de politique d'attribution et d'équilibre de peuplement ;
- ✓ Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières (articulation PDALPD/Schéma départemental d'hébergement, d'accueil et d'insertion) ;
- ✓ Les orientations à retenir au regard des spécificités des besoins de certains publics : personnes âgées/handicapées, étudiants, gens du voyage ...
- ✓ Les principes d'une stratégie globale d'accueil des nouveaux actifs sur le Grand Dijon en lien avec la compétence Développement économique

Cette liste n'est pas exhaustive et la mission devra également développer tout autre objectif qui aura été révélé par la phase « diagnostic/analyse », au fur et à mesure de l'avancement de la réflexion.

Cette phase-clé déterminera le cadre du programme d'actions.

• Phase 4 : Définir le programme d'actions

Ce programme d'actions devra définir des priorités dans le temps et dans l'espace (en particulier par rapport aux enjeux de mobilité et à l'offre foncière mobilisable), identifier les maîtrises d'ouvrage, estimer le coût des opérations et leur financement (identification des partenariats).

Il devra énoncer, après concertation, les engagements de chacun (communauté d'agglomération, communes, Etat, autres partenaires). Les engagements d'ordre financier devront être fixés pour l'ensemble de la programmation.

De plus, un calendrier prévisionnel de mise en œuvre devra être élaboré.

Le programme définira les actions et les moyens qui seront mis en œuvre sur la durée du PLH (soit a minima 6 ans) pour atteindre les objectifs retenus au niveau des orientations. Il comprend notamment :

- ✓ Les objectifs opérationnels et dispositifs à développer pour promouvoir des opérations d'habitat et d'aménagement de qualité s'inscrivant dans le développement durable (éco-efficience)
- ✓ Le nombre de logements à créer, soit un volume global comprenant construction et reconquête du bâti existant, en spécifiant la qualité et le type de logements en particulier vis à vis des produits de location sociale publique et privée, d'accession « abordable » (primo-accession, PSLA, ...), d'hébergement, ...
- ✓ La territorialisation de cette offre par commune et quartiers : les quartiers ANRU inscrits dans la convention de rénovation urbaine d'agglomération et l'ensemble des quartiers dijonnais,
- ✓ Les produits et dispositifs à développer ou mettre en place en réponse aux besoins des populations spécifiques : ménages en grande difficulté, jeunes, étudiants, personnes âgées, personnes handicapées ...
- ✓ Les actions et partenariats à formaliser autour des stratégies d'attribution et d'équilibre de peuplement
- ✓ Les actions à poursuivre ou à créer pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existants ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels à développer
- ✓ Les partenariats et dispositifs à mettre en place pour répondre aux attentes des entreprises en matière d'accueil des nouveaux actifs
- ✓ Les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme
- ✓ Les modalités de suivi et d'évaluation du programme local de l'habitat, basées sur les dispositifs de l'Observatoire de l'Habitat pour lequel il conviendra d'identifier les axes de renforcement, tant en terme de définition des indicateurs que d'approche territoriale (niveau d'agglomération, niveau communale, échelle infracommunale).

Pour chaque action, le prestataire définira les moyens nécessaires à sa mise en œuvre (notamment budgétaires) et les intervenants dont relève sa réalisation. La plue-value des moyens envisagés relevant du Grand Dijon sera analysée au regard des dispositifs et moyens existants.

Le bureau d'études aura donc la charge de décliner les actions proposées à la lumière de l'intérêt communautaire, entre les actions qui ont vocation à être mises en œuvre par la Communauté d'agglomération de celles relevant des communes membres, ce qui nécessitera d'explicitier la notion

d'intérêt communautaire en envisageant les modalités d'évolution des compétences de l'intercommunalité.

Le bureau d'études aura en charge de lister les outils réglementaires que les communes ont à leur disposition dans la conduite de leur propre développement et qui concourent à la prise en compte des prescriptions du PLH, en particulier dans le cadre du PLU.

• Phase 5 : *Suivi de la mise en œuvre du PLH*

Les modalités d'évaluation, d'observation et de mises à jour de ce PLH devront être proposées par le bureau d'études. Il s'agit d'établir un tableau de bord répondant à l'article R 302-13 du code de la construction de l'habitat et permettant le suivi, l'actualisation et l'évaluation de la mise en œuvre du PLH par la Communauté de l'agglomération dijonnaise au regard de l'évolution des besoins et du contexte local.

**ARTICLE 5 – L'EQUIPE EN CHARGE DE LA MISSION**

Le candidat désignera la composition de l'équipe référente intervenant sur la durée de la mission.

La mission d'élaboration du PLH 2009/2014 du Grand Dijon devra être menée par une équipe pluridisciplinaire composée des profils suivants :

- urbanisme ayant des compétences en matière d'urbanisme durable, appréciées notamment vis à vis des enjeux environnementaux (« éco-aménagement », bâti durable) et de mobilité, ainsi que dans le montage ou la conduite d'opérations d'habitat (OPAH, RHI, opérations de renouvellement urbain, programmation et mise en œuvre de nouveaux quartiers, ...) : ce profil permettra d'apprécier en amont la faisabilité opérationnelle des actions « urbaines » qui découleront du PLH et de promouvoir les modalités de réalisation d'un habitat s'inscrivant dans les impératifs de développement durable tant du point de vue de sa localisation, de sa forme, que de sa diversité et de la qualité de son bâti (performance énergétique, modes constructifs) ;
- économie de l'habitat,
- sociologie,
- démographie-statistiques,
- cartographie,
- juridique,
- communication.

Plusieurs de ces profils peuvent être « portés », le cas échéant, par une même personne dans la mesure où elle justifie les compétences demandées sans que cela soit préjudiciable à la qualité de l'étude et à l'approche pluridisciplinaire.

Le bureau d'étude devra désigner un chef de projet qui sera l'interlocuteur privilégié du maître d'ouvrage.

**ARTICLE 6 – PRESTATIONS SPECIFIQUES ATTENDUES**

Pour chaque phase, l'étude doit être :



- spatialisée : les analyses, les objectifs et les propositions d'actions seront déclinés au niveau géographique adéquat (niveau communal et quartiers).
- dynamique : elle doit distinguer formellement, pour chaque thématique étudiée, la description des situations et des évolutions à apporter afin de répondre aux enjeux, notamment en terme de développement durable.
- prospective : le PLH est établi pour une durée a minima de 6 ans. L'étude devra justifier et préciser les hypothèses d'évolution retenues au regard des perspectives d'évolution démographique et socio-économique et des impératifs de développement d'une offre d'habitat durable.

Les différentes phases précitées feront l'objet de la part du bureau d'études :

- ✓ d'une animation de groupes de travail associant l'ensemble des acteurs de l'habitat,
- ✓ de comptes-rendus synthétiques des entretiens réalisés, réunions de travail et comités de pilotage,
- ✓ d'un rapport et d'une note synthétique relatifs à chaque phase et remis au moins 8 jours avant les réunions du comité de pilotage,
- ✓ d'une présentation orale des différents rapports d'étape devant les instances de validation de la mission (comité de pilotage, comité technique) et de la collectivité (Commission Habitat, Bureau et Conseil communautaire).

## ■ ARTICLE 7 – PILOTAGE ET SUIVI DE LA MISSION

La maîtrise d'ouvrage est assurée par la Communauté de l'agglomération dijonnaise, mandataire de l'étude.

### **Pilotage**

Un comité de pilotage sera constitué afin de suivre l'avancée de la mission, la définition de ses orientations et la validation de ses différentes phases.

Présidé par le Président du Grand Dijon, ce comité de pilotage sera notamment composé des représentants des collectivités locales, de l'Etat, du Syndicat mixte du SCOT, et toute autre personne qualifiée désignée par le Grand Dijon.

### **Suivi technique**

La Direction Habitat du Grand Dijon assurera le suivi technique de la mission. A cette fin, le titulaire sera tenu de travailler étroitement à chaque étape de l'étude, avec les agents de ce service. Seront associés au sein du comité technique les autres services communautaires ainsi que les services de l'ensemble des partenaires et acteurs locaux de l'habitat.

Il est demandé également au bureau d'étude de mettre en place les groupes de travail techniques qui associeront à la démarche l'ensemble des acteurs et partenaires locaux concernés.

L'animation de l'ensemble des réunions sera assurée par le prestataire qui aura en charge la préparation des documents nécessaires à l'examen de leur ordre du jour ainsi que la rédaction de leur compte-rendu.

## ■ ARTICLE 8 – DURÉE DU MARCHÉ ET DELAIS D'EXECUTION

La mission confiée au titulaire commencera à compter de la notification du marché et devra se dérouler sur une période maximale de 12 mois.

Les candidats préciseront les délais prévisionnels de chaque phase dans leur offre. Le planning fera l'objet d'une mise au point entre le Grand Dijon et le titulaire après l'attribution du marché.

C'est la validation, par la Communauté d'Agglomération, de la phase précédente qui déclenche l'engagement de la phase suivante.

#### ■ ARTICLE 9 – DOCUMENTS A REMETTRE DANS LE CADRE DU MARCHE

Enfin, il est demandé au bureau d'étude de présenter, tout au long de sa mission, des documents concis et pédagogiques et de proposer à cet effet des outils pertinents (cartographies, graphiques, schémas, etc.)

A l'issue de la phase 1, le bureau d'études remettra un rapport sur le lancement de l'étude et le compte-rendu de la réunion de l'installation du comité de pilotage en charge du suivi de la mission.

Au terme de la phase 2, le bureau d'études remettra le document formalisant le bilan du PLH 2002/2006 du Grand Dijon ainsi que le rapport intermédiaire présentant le diagnostic actualisé du contexte de l'habitat dans l'agglomération et de ses enjeux.

Au terme de la phase 3, le bureau d'études remettra un rapport intermédiaire présentant les orientations retenues avec la déclinaison des enjeux.

Au terme de la phase 4, le bureau d'études remettra le rapport final incluant la programmation des actions.

Au terme de la phase 5, le bureau d'études remettra le tableau de bord recensant les modalités d'évaluation et de mise à jour du PLH. Le rapport final sera accompagnée d'une note de synthèse de l'ensemble de l'étude : ce document devra être présenté de façon pédagogique.

Tous les documents devront être fournis en 3 exemplaires papiers. Outre les versions papiers, le titulaire fournira sur CD, sous forme de fichiers numériques l'ensemble des documents produits selon 2 formats :

- un format consultable uniquement, pour diffusion en grand nombre, au format PDF
- un format original, modifiable par le maître d'ouvrage (Word pour les textes, Excel pour les tableaux et les graphiques, au format JPEG pour les données image)

#### ■ ARTICLE 10 – RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES

Pour tout renseignement administratif et technique complémentaire concernant le présent marché, les candidats peuvent s'adresser à :

Correspondant :

Myriam GUERMONPREZ Directrice Habitat

Téléphone : 03.80.50.36.85

Courriel : [mguermonprez@grand-dijon.fr](mailto:mguermonprez@grand-dijon.fr)