



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

Séance du 16 novembre 2006

Membres présents :

Président : M. REBSAMEN

Secrétaires de séances : Mlle MASLOUHI et M. CLAUDET

M. François REBSAMEN, M. Jean ESMONIN, 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. Jean-Claude DOUHAI, M. Gérard DUPIRE, M. Yves BERTELOOT, Mlle Badiaâ MASLOUHI, M. André GERVAIS, Mme Janine BESSIS, M. Pierre PETITJEAN, M. Bernard OBRIOT, M. Bernard BARBEY, M. Louis LAURENT, Mme Jacqueline GARRET-RICHARD, Mme Claude-Anne DARCIAUX, M. Jean-Louis JOLY, M. Jean-François DESVIGNES, M. Jean-Pierre DUBOIS, M. Alain MARCHAND, M. Jacques DANIERE, M. Jean-Paul HESSE, M. Claude PINON, M. François BRIOT, M. Georges MAGLICA, M. Gaston FOUCHERES, Mme Sylviane FLAMENT, Mme Françoise MANSAT, M. Jacques PILLIEN, M. Jean-Pierre BOUHELIER, Mme Christiane COLOMBET, M. Jean PERRIN, Mme Christine MASSU, M. Jean-Pierre SOUMIER, Mme Marie-Christine DELEBARRE, Mme Elisabeth BIOT, M. Jean-Jacques BERNARD, M. Christian PARIS, Mme Françoise TENENBAUM, M. François NOWOTNY, Mme Joëlle LEMOUZY, M. Hervé BRUYERE, M. Mohammed IZIMER, Mme Hélène ROY, M. Patrick MOREAU, M. Rémi DETANG, M. Paul ROIZOT, M. Jean-François DODET, M. Norbert CHEVIGNY, M. Philippe CARBONNEL, Mme Catherine HERVIEU, Mme Myriam BERNARD, Mme Christine DURNERIN, M. Patrick AUDARD, M. Philippe BELLEVILLE, Mme Lê Chinh AVENA, M. Nicolas BOURNY, M. Stéphan CLAUDET, Mme Nicole MOSSON.

Membres absents :

M. Patrick SAUNIE, M. Gilbert MENUT pouvoir à M. Christian PARIS, M. Rémi DELATTE pouvoir à M. Jean-François DODET, M. Patrick CHAPUIS pouvoir à M. Gaston FOUCHERES, M. Paul LECHAPT pouvoir à M. Jean-Claude DOUHAI, M. Jean-Pierre GILLOT pouvoir à M. Didier MARTIN, Mme Claudette BLIGNY pouvoir à M. Nicolas BOURNY, M. Jean-Marc NUDANT pouvoir à M. François BRIOT, M. Lucien BRENOT pouvoir à M. Jean PERRIN, M. Alain MILLOT pouvoir à M. Yves BERTELOOT, M. François-André ALLAERT pouvoir à M. Guy GILLOT, M. Jean-François GONDELLIER pouvoir à M. Gérard LABORIER, M. Mohamed BEKHTAOUI pouvoir à M. Jacques DANIERE.

OBJET : Approbation de la convention de mise en oeuvre conjointe des objectifs du PLH et de la délégation 2006-2008 des aides à la pierre pour le logement à intervenir avec la commune d'Ouges

Le conseil municipal d'Ouges, dans sa séance du 3 octobre dernier, a approuvé le projet de convention de mise en oeuvre conjointe du Programme Local de l'Habitat (PLH) et des objectifs de la délégation 2006-2008 des aides à la pierre pour le logement du Grand Dijon.

Les engagements de la commune d'Ouges (1 500 habitants, 350 résidences principales dont 20 à loyer modéré) sont les suivants :

En ce qui concerne la dynamique de production de logements :

- mettre en oeuvre ses compétences en matière d'action foncière et d'urbanisme, notamment à l'occasion des procédures d'adaptation (modification ou révision) de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), les moyens nécessaires à la réalisation des objectifs du PLH et de la délégation 2006-2008 des aides à la pierre en terme de production de logements, notamment par la création de nouveaux quartiers d'habitat ainsi que par la mobilisation et l'amélioration du parc existant,
- maintenir dans la définition des règles d'urbanisme de son PLU, des capacités de diversification des formes urbaines et d'habitat permettant, d'une part, la réalisation d'une gamme complète de produits logement pour favoriser les parcours résidentiels à l'échelle de la commune et d'autre part d'intégrer les principes de développement durable (économie de l'espace, gestion des eaux pluviales, déplacements doux, énergies renouvelables,...).

A ce titre, le Conseil Municipal, par délibération du 5 juillet 2006, a décidé d'engager la modification de son document d'urbanisme afin de permettre la réalisation de nouveaux programmes d'habitat, notamment sur un site, en bordure de la RD968, d'une superficie de l'ordre de 6 hectares pour lequel la commune d'Ouges entend inscrire la réflexion urbaine dans le cadre du dispositif communautaire relatif aux études de faisabilité de nouveaux quartiers.

▪ **S'agissant du renforcement de l'offre à loyer modéré :**

- inscrire la réalisation a minima de 20 % de logements à loyer modéré dans le cadre de ses futurs projets d'urbanisation, respectant un équilibre entre les différents types de produits (75 % de PLUS, 10% de PLAi, 15% de PLS) ;
- exonérer de taxe locale d'équipement (TLE) les programmes d'habitat à loyer modéré conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 3 octobre 2006 ;
- participer au financement des opérations selon les modalités définies dans le règlement d'intervention du PLH en vigueur ou mobiliser du foncier constructible permettant la réalisation des opérations d'habitat à loyer modéré.

Une programmation de l'ordre de 30 logements à loyer modéré s'inscrirait dans la production 2007 au titre de la délégation du Grand Dijon.

▪ **Concernant le développement de l'accession aidée à la propriété :**

- faire connaître le dispositif "Accession-Conseil" mis en place par le Grand Dijon ;
- définir, à travers sa compétence Droit du sol, des règles d'urbanisme permettant de développer des produits-logement adaptés et à décliner sa programmation logement en destinant 20 à 30 % de ses opérations futures à la primo-accession ou accession aidée dans le cadre de l'urbanisation de la zone INA située en bordure de la RD968.

▪ **S'agissant du parc privé ancien :**

- faire connaître auprès des propriétaires-bailleurs de la commune, les dispositifs mis en œuvre notamment dans le cadre du Programme d'Intérêt Général (PIG) pour le développement de l'offre à loyers maîtrisés ;
- participer au dispositif de détection et de traitement de l'inconfort et de l'insalubrité en mobilisant ses services et les différents relais permettant le repérage des situations éventuelles existantes sur la commune.
- identifier les potentialités de mutabilité de certains ensembles immobiliers anciens à vocation de logements pour lesquels pourrait être mobilisé le droit de préemption urbain.

Vu l'avis de la commission,

LE CONSEIL,

Après en avoir délibéré,

DECIDE

- **D'approuver** la convention ci-jointe de mise en œuvre conjointe du programme d'actions du Programme Local de l'Habitat (PLH) et des objectifs de la délégation 2006-2008 des aides à la pierre pour le logement à intervenir avec la commune d'Ouges ;
- **D'autoriser** Monsieur le Président à signer ladite convention ainsi que tout acte utile à la bonne administration de ce dossier.

Pour extrait conforme,
Le Président



Publié le **20 NOV. 2006**
Déposé en Préfecture le



VU pour être annexé à délibération

du Conseil du : 16 NOV. 2006

DIJON, le : 20 NOV. 2006

LE PRÉSIDENT,

**CONVENTION DE MISE EN ŒUVRE CONJOINTE
DES OBJECTIFS DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)
ET DE LA DELEGATION 2006-2008 DES AIDES A PIERRE POUR LE LOGEMENT**

Entre

• **LA COMMUNE D'OUGES**

Hôtel de Ville – 21600 OUGES

représentée par Monsieur Paul ROIZOT, Maire.

• **LA COMMUNAUTE DE L'AGGLOMERATION DIJONNAISE (Le Grand Dijon),**

40 Avenue du Drapeau – 21000 DIJON,

représentée par Monsieur François REBSAMEN, Président ;

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :

21 NOV. 2006

- Vu la délibération du Conseil de Communauté du 20 décembre 2001 adoptant le Programme Local de l'Habitat (PLH) ;
- Vu la délibération du Conseil Municipal du 13 novembre 2001 approuvant, d'une part, le projet de PLH arrêté et, d'autre part, engageant la Commune d'Ouges, au regard des compétences qui lui sont propres, à mobiliser aux côtés de la Communauté et de ses partenaires, les moyens nécessaires à la mise en œuvre du programme d'actions ;
- Vu la loi sur l'intercommunalité qui confère aux communautés d'agglomération des compétences obligatoires en matière d'équilibre social de l'habitat ;
- Vu la délibération du Conseil de Communauté en date du 10 octobre 2002, définissant l'intérêt communautaire en matière d'équilibre social de l'habitat ;
- Vu la loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » du 13 décembre 2000 ;
- Vu la loi de programmation pour la cohésion Sociale du 18 janvier 2005 et son volet Logement
- Vu la délibération du Conseil de communauté en date du 9 février 2006 relative à la prise en charge par délégation de l'Etat, des aides à la pierre pour le logement,
- Vu les conventions relatives à la délégation de gestion des aides à la pierre pour le logement du Grand Dijon signées le 10 février 2006,

Considérant la volonté commune de la Communauté de l'agglomération dijonnaise et de la Commune d'Ouges de mettre en œuvre de façon concertée le programme d'actions du Programme Local de l'Habitat (PLH) et les objectifs figurant dans les conventions 2006-2008 de délégation des aides à la pierre du Grand Dijon.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT

Préambule

LE GRAND DIJON : QUELQUES REPERES

- **21 communes**
- **250 000 habitants** (50% de la population du département et 50% de ses emplois) dont 150 000 dans la ville-centre
 - 8 communes de plus de 5 000 habitants dont une commune de 16 000 habitants
 - 6 communes entre 1 300 et 2 500 habitants
 - 6 communes de moins de 1 000 habitants
- **Un certain tassement de la croissance démographique** constaté au cours de la dernière période intercensitaire : gain de 6 575 habitants, soit une augmentation de 2,8% (contre 5,4% entre 1982 et 1990)
- **114 000 résidences principales**
- dont **18,6% de logements à loyer modéré** : une offre mal répartie
 - **4 communes déficitaires** au titre de la loi SRU
 - 3 communes où la part de logements à loyer modéré dépasse 35% du parc
 - **six grands quartiers** (42 000 habitants, 50% du parc à loyer modéré de l'agglomération) situés sur 5 communes et dont la rénovation urbaine a fait l'objet d'une **convention d'agglomération signée avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) et l'ensemble des partenaires locaux.**

LE CONTEXTE DE L'HABITAT

Des besoins en logements structurellement croissants

Sur le territoire de l'agglomération, le nombre de ménages - unités statistiques désignant les personnes habitant la même résidence - **augmente désormais trois fois plus vite que la population.**

Cette évolution s'explique par la **baisse régulière de la taille moyenne des ménages** : 2,19 personnes en 1999 à l'échelle de l'agglomération (contre 2,82 en 1975). Les ménages **d'une et deux personnes** constituent aujourd'hui près de **68%** des ménages du Grand Dijon.

Cette évolution résulte de la conjonction de plusieurs facteurs : d'une part, le **desserrement des ménages** lié à la décohabitation des jeunes et à l'évolution familiale (divorces, séparations) et d'autre part, l'allongement de la durée de vie et le maintien à domicile des personnes âgées.

Cette conjonction de facteurs concourt à la **tension du marché du logement** avec le risque, si la dynamique de production devient insuffisante, que l'offre ne réponde plus aux besoins structurels de la population.

Ainsi, pour assurer les besoins en logements liés au desserrement des ménages, la production doit atteindre **1 200 logements par an.**

Avec une production moyenne de 1 290 logements par an depuis 2000, le Grand Dijon se trouve confronté aujourd'hui au **déficit d'anticipation des politiques d'action foncière et d'urbanisation.**

Le Grand Dijon, comme bon nombre d'agglomérations, connaît également une **évolution inflationniste des prix du marché du logement** :

- **niveaux élevés des loyers** (11€/m² pour le neuf, 8,5 €/m² dans l'ancien) ;
- **coût de l'immobilier neuf** (2 700 €/m² habitable dans les programmes de collectif en cours de commercialisation) et ancien ;

- coût du foncier (jusqu'à 300 €/m² viabilisé dans certains secteurs pavillonnaires).

Cette situation impacte fortement l'évolution du poste **Logement dans le budget des ménages** avec une **augmentation sensible pour l'ensemble des ménages au cours des dernières années**. Cette hausse touche encore plus durement les **ménages à bas revenus logés dans le parc locatif privé** dont le budget logement atteint plus de 25% du revenu familial.

La pénurie de foncier constructible, et de fait, sa cherté ont conduit la Communauté à créer en 2004 un outil de portage dédié. **L'Etablissement Public Foncier Local (EPFL) des Collectivités de Côte d'Or**, a adopté en février 2005 son règlement d'intervention. Son Programme d'Intervention Pluriannuel s'est fixé comme priorité d'intervention l'habitat. 45% des moyens financiers de l'EPFL lui seront ainsi consacrés.

L'EPFL interviendra, à la demande des collectivités membres, pour acquérir et porter notamment les tènements correspondant aux **nouveaux quartiers** inscrits dans les **Plans Locaux d'Urbanisme (PLU)**.

L'urbanisation nouvelle constitue en effet un moyen indispensable pour produire les 1 600 logements annuels inscrits en objectif dans le PLH afin d'une part, de satisfaire les besoins de desserrement des ménages et de décohabitation des jeunes et d'autre part, d'offrir de nouveaux logements pour accueillir de nouvelles familles.

De plus, **le parc existant présente certains gisements** qu'il importe de mobiliser. Le recensement de 1999 faisait état de **8 800 logements vacants** (soit le double du nombre de logements recensés en 1990) représentant 7% des résidences principales. L'examen du fichier FILOCOM fait apparaître un volume de près de **5 000 logements potentiellement indignes** dont une grande part sur la ville-centre.

Produire des logements est donc une nécessité mais avec **l'impératif d'une production en adéquation avec les attentes et capacités financières des ménages** : **72% des foyers fiscaux** de l'agglomération ont des revenus mensuels (avant abattement) **inférieurs à 2 200 €**. **Le logement à loyer modéré (PLUS et PLAi)** représente, dans la gamme locative, une réponse adaptée pour plus de la moitié des ménages de l'agglomération.

Ces **réalités socio-économiques** doivent guider les choix en matière de développement de l'offre d'habitat.

Un enjeu est fondamental : celui de **celui de produire, à proximité des services, équipements et zones d'emploi, des logements** :

- **en diversité et en qualité,**
- **à coûts accessibles,**
- **tant en locatif qu'en accession,**
- **en intégrant les principes d'un développement durable, économe d'espace et promoteur de nouvelles aménités et formes urbaines,**
- **à l'appui d'une répartition équilibrée des types d'habitat à l'échelle de chacune des 21 communes-membres.**

LE PLH : UN PROJET D'AGGLOMERATION

La Communauté de l'Agglomération dijonnaise a été créée le 1^{er} janvier 2000 et s'est substituée au District. Sa création marque le passage d'une intercommunalité de services à une intercommunalité de projets.

Le Contrat d'agglomération, signé en avril 2002, en constitue le projet de territoire dont les **trois axes prioritaires** sont :

- promouvoir l'attractivité de l'agglomération dijonnaise et favoriser son ouverture sur l'extérieur ainsi que son positionnement sur le plan national et international,
- développer un cadre de vie convivial, innovant et respectueux des identités,
- stimuler un développement partagé, solidaire et durable.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de l'Agglomération Dijonnaise constitue le volet Habitat du Contrat d'agglomération.

- ⇒ **un projet partagé** : Etat, communes membres et partenaires institutionnels, opérateurs d'habitat à loyer modéré et promoteurs privés, professionnels de l'immobilier
- ⇒ **un acte fondateur commun** de mise en œuvre d'une **politique locale de l'Habitat durable et solidaire**
- ⇒ **un enjeu fort** : permettre à tous ceux qui le souhaitent d'habiter l'agglomération dijonnaise

L'élaboration et la mise en œuvre du PLH ont permis :

- ⇒ une **prise de conscience des réalités démographiques**
- ⇒ et de la situation de l'habitat dans l'agglomération dijonnaise
- ⇒ ainsi que de **leurs enjeux en terme de dynamisme** du territoire.

LE PROGRAMME DE L'HABITAT : 4 GRANDS OBJECTIFS

1. Assurer un développement de l'habitat équilibré et diversifié

- atteindre un objectif de production de 16 000 logements en 10 ans pour répondre aux besoins de décohabitation et de desserrement des ménages, promouvoir les parcours résidentiels et maintenir la dynamique démographique de l'agglomération par l'accueil de nouvelles populations en lien avec l'accueil de nouveaux actifs
- élargir les modes de production :
 - permettre une recomposition des tissus existants,
 - diminuer la vacance,
 - créer de nouveaux quartiers d'habitat
- maintenir la cohérence urbaine afin d'éviter sélection et dilution : promouvoir de nouveaux types d'habitat économes de foncier alternatifs aux scénarios individuel/collectif.

2. Renforcer l'offre de logement à loyer modéré selon un principe de rééquilibrage spatial

- produire 530 nouveaux logements par an : un objectif s'inscrivant dans le Plan National de Cohésion Sociale et dans le cadre de la délégation des aides à la pierre pour le logement 2006-2008
- accompagner les opérations de restructuration du parc dans le cadre des opérations de rénovation urbaine
- améliorer le dispositif de connaissance de la demande et le suivi des attributions de logements

- mettre en lien les parcs des différents bailleurs afin de favoriser le cheminement résidentiel à l'intérieur du parc à loyer modéré
- encadrer les ventes de patrimoine

3.Requalifier le parc privé ancien

- remettre sur le marché les logements vacants
- résorber le parc inconfortable, insalubre ou indigne
- développer l'offre de logements à loyer maîtrisé
- mettre en place un outil de veille des copropriétés présentant des signes de fragilisation
- sécuriser l'accession en occasion (dispositif Accession Conseil).

4. Répondre aux besoins spécifiques d'accueil et de logements

- accroître l'offre de logements adaptés
- mettre en place un dispositif d'accompagnement des ménages en difficulté
- soutenir la création d'un guichet unique de la demande en logements des jeunes
- renforcer l'offre en logements temporaires autonomes pour les jeunes
- développer une offre et un dispositif d'accueil des gens du voyage.

LA DELEGATION DES AIDES A LA PIERRE POUR LE LOGEMENT

Bien que constituant une jeune Communauté d'agglomération, le Grand Dijon, à travers la mise en œuvre de son Programme Local de l'Habitat (PLH), s'est résolument engagé dans une politique du logement dynamique, équilibrée et solidaire afin de répondre aux besoins exprimés par les habitants et assurer le maintien de l'attractivité du territoire communautaire en lien avec un développement économique ambitieux.

Cet engagement en faveur de l'habitat se traduit notamment, dans un contexte de tension immobilière et foncière, par la mobilisation d'un soutien financier important aux opérations d'amélioration du parc locatif privé conventionné, aux programmes de renouvellement et de diversification de l'offre dans les quartiers en rénovation urbaine ainsi qu'aux projets d'habitat à loyer modéré selon un principe d'équilibre et de diversité de l'offre à l'échelle de l'ensemble de ses communes-membres.

En continuité avec les actions du PLH d'une part et en cohérence avec la **signature en mai 2005 de la convention de rénovation urbaine 2005-2009 d'agglomération** d'autre part, la **Communauté d'agglomération a décidé, par délibération du 9 février 2006, de prendre en charge la gestion des aides à la pierre pour le logement** dans le cadre des dispositions introduites par la loi Responsabilités et Libertés Locales du 13 août 2004. Cet engagement traduit un **choix politique volontaire** afin d'être en capacité de mieux répondre aux enjeux de l'agglomération et à son développement.

Signés le 10 février 2006, les principes généraux que s'est fixés le Grand Dijon dans le cadre du dispositif conventionnel relatif à la délégation portent sur :

Pour l'habitat locatif public

- renforcer la production de logements à loyer modéré : atteindre en 3 ans le niveau de production des cinq dernières années, soit 1590 logements,
- rééquilibrer spatialement l'offre et organiser la production sur l'ensemble des 21 communes de l'agglomération,
- diversifier le parc dont 95% des logements sont en collectif,

- prendre en compte la dimension Accessibilité pour les personnes à mobilité réduite
- promouvoir des logements économes en charges afin de limiter le taux d'effort des ménages,
- maintenir le niveau de qualité des logements.

Pour l'habitat privé ancien

- mobiliser le parc vacant pour une remise sur le marché : vente ou location avec un objectif de loyer maîtrisé,
- développer l'offre à loyers maîtrisés (PST, conventionné, intermédiaire),
- résorber l'habitat indigne, insalubre, indécent qui touchent tant des locataires que des propriétaires occupants.

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

Dans le respect de la cohérence d'ensemble du Programme Local de l'Habitat d'agglomération, la présente convention a pour objet de décliner, à l'échelle de la commune d'Ouges, les modalités de mise en œuvre des objectifs du PLH et de la délégation 2006-2008 des aides à la pierre au regard de ses compétences propres en matière de droit des sols, d'urbanisme et d'action foncière.

Conjointement, il s'agit pour le Grand Dijon, en considération de l'intérêt communautaire en matière d'équilibre social de l'habitat, de préciser les modalités de son intervention, afin d'assurer la mise en œuvre des actions du PLH et d'une politique communautaire de l'habitat active répondant aux besoins et aux enjeux de l'agglomération dijonnaise tels que figurant dans la convention 2006-2008 de délégation de gestion des aides à la pierre.

ARTICLE 2 – ENGAGEMENTS DU GRAND DIJON ET DE LA COMMUNE D'OUGES

Objectif 1 Favoriser la création de nouveaux quartiers d'habitat

Pour répondre aux objectifs de production de logement, le PLH a souligné la nécessité de créer de nouveaux quartiers d'habitat. Ceux-ci devront présenter une diversité d'offre en matière de logements (locatif/locatif à loyer modéré/primo-accession et accession), une mixité des formes urbaines économes d'espace et intégrant les principes de développement durable.

Le Grand Dijon s'engage à :

- accompagner la commune d'Ouges dans les procédures d'adaptation (modification, révision) de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vue d'intégrer la création de nouveaux quartiers d'habitat ;
 - cofinancer une étude de faisabilité d'un nouveau quartier d'habitat dans le cadre de la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune
- Cette étude doit notamment définir un parti d'aménagement cohérent sur l'ensemble du secteur d'étude, une répartition équilibrée de la programmation Habitat ainsi que le niveau d'équipements nécessaire afin

de favoriser l'intégration de ce nouveau quartier dans son environnement proche et vis-à-vis de l'agglomération.

- favoriser l'acquisition et le portage foncier des tènements correspondants, notamment par la mobilisation de l'EPFL.
- accompagner la commune dans la mise en œuvre opérationnelle de l'urbanisation et de l'aménagement de ses projets d'habitat selon les dispositions adoptées par le Conseil de Communauté.

La Commune d'Ouges s'engage à :

- mettre en œuvre ses compétences en matière d'action foncière et d'urbanisme, notamment à l'occasion des procédures d'adaptation (modification ou révision) de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), les moyens nécessaires à la réalisation des objectifs du PLH et de la délégation 2006-2008 des aides à la pierre en terme de production de logements, notamment par la création de nouveaux quartiers d'habitat ainsi que par la mobilisation et l'amélioration du parc existant,
- maintenir dans la définition des règles d'urbanisme de son PLU, des capacités de diversification des formes urbaines et d'habitat permettant, d'une part, la réalisation d'une gamme complète de produits logement pour favoriser les parcours résidentiels à l'échelle de la commune et d'autre part d'intégrer les principes de développement durable (économie de l'espace, gestion des eaux pluviales, déplacements doux, énergies renouvelables, ...).

⇒ A ce titre, le Conseil Municipal, par délibération du 5 juillet 2006, a décidé d'engager la modification de son document d'urbanisme afin de permettre la réalisation de nouveaux programmes d'habitat. Cette modification concerne les secteurs suivants :

- ✓ Passage en zone UA d'une parcelle classée en zone UD pour accueillir un centre intergénérationnel,
- ✓ Transformation de deux zones NA en zones 1NA :
 - l'une contiguë au lotissement « le Clos Chedal » ;
 - l'autre située au Sud de la commune en bordure de la RD968 d'une superficie de l'ordre de 6 hectares.

⇒ S'agissant de cette dernière, la commune d'Ouges entend inscrire la réflexion urbaine qu'elle souhaite engager dans le cadre du dispositif communautaire relatif aux études de faisabilité de nouveaux quartiers d'habitat.

Objectif 2 Produire 530 logements à loyer modéré par an dans l'agglomération

Le parc de logements à loyer modéré situé sur la commune d'Ouges s'élève actuellement à **20 logements**, représentant **5,7% des résidences principales**.

Vis-à-vis de l'objectif global de production défini dans le cadre de la délégation des aides à la pierre 2006-2008, **la territorialisation de la programmation repose sur la réalisation, à l'échelle de la commune d'Ouges, de 10 nouveaux logements a minima.**

Le Grand Dijon s'engage à :

- financer, selon les modalités du règlement d'intervention adopté le 10 octobre 2002, les intérêts liés au prêt contracté, destiné au financement de l'acquisition, foncière ou immobilière, réalisée au bénéfice d'une opération de logement à loyer modéré et ce, durant le temps nécessaire à l'élaboration du programme, avec un maximum de quatre ans ;
- assurer, dans le cadre de ses compétences, les garanties d'emprunt sollicitées par les opérateurs ;
- financer les opérations de production -construction, acquisition-amélioration, acquisition en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) - dans le cadre de la délégation des aides à la pierre 2006-2008,
- participer, sur son budget propre, aux compléments de financement des opérations selon les modalités définies dans le règlement d'intervention du PLH en vigueur.

La Commune d'Ouges s'engage à :

- inscrire la réalisation a minima de 20 % de logements à loyer modéré dans le cadre de ses futurs projets d'urbanisation, respectant un équilibre entre les différents types de produits (75% de PLUS, 10% de PLAi, 15% de PLS).
 - exonérer de taxe locale d'équipement (TLE) les programmes d'habitat à loyer modéré conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 3 octobre 2006.
 - participer au financement des opérations selon les modalités définies dans le règlement d'intervention du PLH en vigueur ou mobiliser du foncier constructible permettant la réalisation des opérations d'habitat à loyer modéré.
- ⇒ Concernant notamment le **centre intergénérationnel**, la commune prévoit, à l'appui du projet présenté par l'opérateur maître d'ouvrage de l'opération, une **programmation de l'ordre de 30 logements à loyer modéré** (15 logements destinés à l'accueil de jeunes couples avec enfants et 15 logements réservés pour des personnes âgées valides) qui s'inscrirait dans la **production 2007 au titre de la délégation du Grand Dijon**.
- ⇒ La commune conduit par ailleurs, en tissu urbanisé, une **opération de recomposition urbaine** qui permettrait la réalisation de **4 logements à loyer modéré au titre de la programmation 2007 de la délégation du Grand Dijon**.

Objectif 3 Développer la primo-accession et l'accession aidée à la propriété

Afin de maintenir une capacité d'accession à la propriété sur le territoire de l'agglomération en proximité des services, équipements et zones d'emploi, notamment en faveur des jeunes familles et primo-accédants et de renforcer les parcours résidentiels, il importe de développer des programmes d'habitat adaptés aux capacités financières de ces ménages et à leurs attentes en matière de qualité de cadre de vie et de proximité des services et équipements publics.

Le Grand Dijon s'engage à :

- mettre en place un dispositif "Conseil en accession d'occasion"
Cette action, baptisée « Accession Conseil » repose sur la mise en place d'un dispositif de conseil aux accédants modestes, permettant une expertise technique du bien à acquérir ainsi qu'une information juridique et financière, préalablement à l'achat d'un logement de plus de 15 ans.

La Commune d'Ouges s'engage à :

- faire connaître le dispositif "Conseil en accession d'occasion" mis en place par le Grand Dijon.
- définir, à travers sa compétence Droit du sol, des règles d'urbanisme permettant de développer des produits-logement adaptés et à décliner sa programmation logement en **destinant 20 à 30% de ses opérations futures à la primo-accession ou accession aidée dans le cadre de l'urbanisation de la zone 1NA située en bordure de la RD968.**

Objectif 4 Améliorer le parc privé ancien

Malgré un processus de réhabilitation régulier, le parc privé de l'agglomération dijonnaise est confronté à des situations d'inconfort, de vacance et à la hausse des loyers.

Dans le cadre de la délégation des aides à la pierre pour le logement, les objectifs triennaux 2006-2008 portent notamment sur :

- la remise sur le marché de 300 logements vacants,
- le traitement de 90 logements indignes
- la production de 300 logements à loyers maîtrisés.

Le Grand Dijon s'engage à :

- mettre en œuvre, en considération notamment des dispositions liées au Programme d'Intérêt Général (PIG), un dispositif d'aides complémentaires aux crédits délégués par l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH), afin de soutenir la production de logements à loyers maîtrisés ;
- mettre en œuvre une équipe opérationnelle de reconquête du parc privé ancien pour favoriser la remise sur le marché des logements inoccupés et développer l'offre à loyers maîtrisés ;
- cofinancer la MOUS Logement indigne qui sera mise en place dans le cadre du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD).

La Commune d'Ouges s'engage à :

- faire connaître auprès des propriétaires-bailleurs de la commune, les dispositifs mis en œuvre notamment dans le cadre du Programme d'Intérêt Général (PIG) pour le développement de l'offre à loyers maîtrisés ;

- participer au dispositif de détection et de traitement de l'inconfort et de l'insalubrité en mobilisant ses services et les différents relais permettant le repérage des situations éventuelles existantes sur la commune.
- identifier les potentialités de mutabilité de certains ensembles immobiliers anciens à vocation de logements pour lesquels pourrait être mobilisé le droit de préemption urbain.

Objectif 5 La création d'une instance d'échanges sur les questions de l'habitat au sein de l'agglomération dijonnaise

Cette instance doit traiter, à l'échelle de l'agglomération, des situations et enjeux particuliers en matière d'habitat, de mixité et de cohésion sociales et leur évolution. Sa réflexion s'appuiera sur des outils de connaissance permettant un suivi annuel des marchés et de la dynamique de production et d'action.

Le Grand Dijon s'engage à :

- optimiser les outils d'observation en matière d'habitat,
- mettre en place une instance de suivi et d'échanges.

La Commune d'Ouges s'engage à :

- participer aux séances de travail du Grand Dijon,
- fournir à l'outil d'observation mutualisé les données en sa possession.

Objectif 6 Prendre en compte les situations spécifiques

Face aux situations spécifiques rencontrées dans l'agglomération, le PLH entend apporter une attention particulière à la constitution d'une offre de logement et d'hébergement cohérente afin de répondre au mieux aux besoins des populations identifiées.

Ces populations concernent :

- les personnes âgées,
- les ménages cumulant des handicaps,
- les publics jeunes dont les besoins très divers ne sont, qu'en partie seulement, pris en compte par les structures existantes,
- les gens du voyage.

Le Grand Dijon s'engage à :

- promouvoir la prise en compte de l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite ;
- soutenir financièrement la production de logements adaptés ;

- accompagner le développement d'une offre de logements autonomes et temporaires en faveur des jeunes.
- mettre en œuvre, en considération des dispositions du Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage, un dispositif communautaire à l'échelle de l'agglomération et en assurer la gestion.

La Commune d'Ouges s'engage à :

- conduire le projet de centre intergénérationnel, avec l'appui de l'opérateur maître d'ouvrage de l'opération, dont la programmation repose notamment sur la création de 15 logements pour personnes âgées valides et de 2 unités d'accueil (10 lits) destinées aux personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer.

ARTICLE 4 – DURÉE DE LA CONVENTION

La présence convention est établie pour trois ans 2006-2008. Elle pourra faire l'objet d'avenants, après accord des deux parties, en fonction des besoins de réorientation d'actions liées à l'évolution de la problématique locale.

ARTICLE 5 – EVALUATION DE LA CONVENTION

Chaque année, sera réalisée une synthèse « Bilan-évaluation » des actions mises en œuvre. Cette synthèse sera présentée et débattue lors d'une rencontre entre le Grand Dijon et la Commune d'Ouges.

C'est sur la base de cette évaluation que la réorientation des actions et l'intégration de nouvelles actions seront organisées, après accord des instances décisionnelles des deux collectivités.

Fait en deux exemplaires originaux,

A, le

**Pour la Communauté
de l'Agglomération Dijonnaise**
Le Président,

Pour la Commune d'Ouges
Le Maire,

François REBSAMEN

Paul ROIZOT