



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

du Conseil de Communauté de l'agglomération dijonnaise

Séance du jeudi 19 février 2009

Président : M. REBSAMEN

Secrétaires de séances : M. BORDAT et Mme LALOUCH

Membres présents :

M. François REBSAMEN	M. Alain MILLOT	M. Roland PONSAA
M. Pierre PRIBETICH	M. Didier MARTIN	M. François NOWOTNY
M. Jean ESMONIN	M. Benoît BORDAT	M. Michel FORQUET
M. Gilbert MENUT	M. Joël MEKHANTAR	M. Claude PICARD
M. Rémi DETANG	M. Christophe BERTHIER	M. Gaston FOUCHERES
M. Jean-Patrick MASSON	M. Philippe DELVALEE	M. Pierre PETITJEAN
M. José ALMEIDA	M. Georges MAGLICA	Mme Claude DARCIAUX
M. Jean-François DODET	Mme Christine DURNERIN	M. Nicolas BOURNY
M. François DESEILLE	Mme Nelly METGE	M. Jean-Philippe SCHMITT
M. Laurent GRANDGUILLAUME	Mme Elisabeth BIOT	M. Philippe GUYARD
M. Patrick CHAPUIS	Mlle Christine MARTIN	M. Pierre-Olivier LEFEBVRE
M. Michel JULIEN	Mme Marie-Josèphe DURNET-ARCHEREY	M. Gilles MATHEY
Mme Marie-Françoise PETEL	M. Alain MARCHAND	M. Jean-Claude GIRARD
M. Gérard DUPIRE	M. Mohammed IZIMER	Mme Françoise EHRE
M. Jean-François GONDELLIER	Mme Hélène ROY	M. Patrick BAUDEMENT
Mme Catherine HERVIEU	M. Mohamed BEKHTAOUI	Mme Geneviève BILLAUT
M. François-André ALLAERT	Mme Jacqueline GARRET-RICHARD	M. Murat BAYAM
M. Jean-Paul HESSE	M. Jean-Yves PIAN	M. Michel BACHELARD
Mlle Badiaâ MASLOUHI	Mlle Stéphanie MODDE	M. Philippe BELLEVILLE
M. Yves BERTELOOT	M. Philippe CARBONNEL	M. Norbert CHEVIGNY
M. Dominique GRIMPRET	M. Pierre LAMBOROT	M. Gilles TRAHARD
M. Jean-Pierre SOUMIER	Mme Fadoua LALOUCH	Mme Noëlle CABBILLARD.
M. André GERVAIS	M. Louis LAURENT	

Membres absents :

M. Jean-Claude DOUHAIT	Mme Colette POPARD pouvoir à M. Pierre PRIBETICH
M. Lucien BRENOT	M. Patrick MOREAU pouvoir à M. Philippe CARBONNEL
M. Michel ROTGER	Mme Françoise TENENBAUM pouvoir à M. Alain MILLOT
	Mme Anne DILLENSEGER pouvoir à Mme Nelly METGE
	Mlle Nathalie KOENDERS pouvoir à M. Didier MARTIN
	Mme Myriam BERNARD pouvoir à M. Laurent GRANDGUILLAUME
	Mme Joëlle LEMOUZY pouvoir à Mme Hélène ROY
	M. Alain LINGER pouvoir à M. Pierre LAMBOROT
	Mme Christine MASSU pouvoir à M. François NOWOTNY
	Mme Dominique BEGIN-CLAUDET pouvoir à M. Michel FORQUET
	M. Rémi DELATTE pouvoir à M. Jean-François DODET.

OBJET : HABITAT, POLITIQUE DE LA VILLE ET URBANISME

Habitat à loyer modéré : Accord triennal (2009-2011) Foncière Logement

En vue d'une production d'habitat à loyer modéré renforcée et diversifiée, il est proposé, à l'instar d'autres grandes agglomérations (Nantes, Rennes, Bordeaux, ...) de contractualiser avec l'Association Foncière Logement (AFL).

L'AFL, gérée paritairement par les partenaires sociaux du 1 % Logement, a pour missions prioritaires de :

- participer à la mixité sociale ;-
- constituer un patrimoine immobilier au service des régimes de retraites complémentaires AGIRC-ARRCO ;
- participer à l'effort de construction à travers des programmes libres non régis par cette convention.

Les PLS produits par la Foncière Logement, dans le souci de diversité sociale et selon des niveaux de loyers adaptés, respectent la règle d'attribution dite « des trois tiers » à savoir :

- un tiers des logements doit être attribué à des ménages disposant de ressources inférieures à 60 % des plafonds PLUS (PLAI) ;
- un tiers à des ménages dont les ressources seront comprises entre 60 % et 100 % du plafond PLUS ;
- un tiers à des ménages dont les ressources seront comprises entre 100 % et 130 % du plafond PLUS (PLS).

Dans le cadre de la contractualisation 2009/2011 avec le Grand Dijon, la Foncière Logement s'engage à :

- produire 120 à 150 logements en «PLS Foncière» par an en priorité sur des secteurs dépourvus d'une offre locative sociale, et notamment les territoires des communes soumises aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU ;
- produire des logements à haute performance énergétique (niveau THPE en 2009 et BBC dès 2010) ;
- se positionner sur des sites qui, de par le coût élevé du foncier, demandent un apport important de fonds propres de la part de l'investisseur pour équilibrer les opérations de construction de logements locatifs intermédiaires ;
- permettre l'implantation d'entreprises nouvelles, par un traitement prioritaire de l'accueil des salariés de ces entreprises.

Il est précisé que les projets de la Foncière Logement peuvent s'inscrire dans des opérations mixtes venant en complémentarité avec la part de logements sociaux réalisés par les bailleurs sociaux (opérations de plus de 30 logements notamment).

Vu l'avis de la commission,

LE CONSEIL,
APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,
DÉCIDE :

- **d'approuver** les dispositions de la convention triennale 2009/2011 avec l'Association Foncière Logement (AFL) telle qu'annexée à la présente délibération,
- **d'autoriser** Monsieur le Président à signer la dite convention ainsi que tout acte utile à l'exécution de ses dispositions.

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :

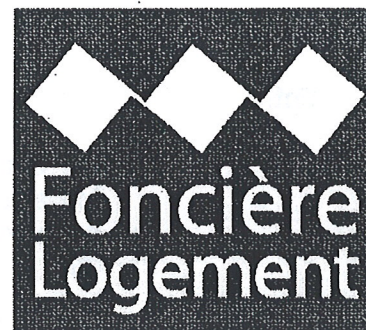
23 FEV. 2009



Pour extrait conforme,
Le Président
Pour le Président



Publié le 20 FEV. 2009
Déposé en Préfecture le



CONVENTION D'OBJECTIFS

entre
L'ASSOCIATION FONCIÈRE LOGEMENT

et
La Communauté d'Agglomération
du GRAND DIJON

PROJET

Pierre Ribetich

Vu pour être annexé à la délibération n° 2
du Conseil de Communauté du 19 février 2009
Dijon, le 20 FEV. 2009

Pour le Président,
Le Vice-Président

Pierre Ribetich
Pierre PRIBETICH

Entre

La Communauté d'agglomération du GRAND DIJON, représenté par Monsieur le Président, François REBSAMEN, dûment habilité à cet effet en vertu d'une délibération du Conseil communautaire en date du

D'une part, et

L'Association La Foncière Logement, représentée par le président, M. Alain SIONNEAU, dûment habilité à cet effet,

D'autre part,

Il est exposé ce qui suit.

Afin de permettre aux ménages dans un contexte de marché immobilier tendu, de s'inscrire dans un parcours résidentiel, la Communauté d'agglomération du GRAND DIJON entend poursuivre sa politique de l'habitat ambitieuse et volontariste qui implique :

- Une relance forte de la construction neuve et de la réhabilitation ;
- Une orientation qualitative de l'offre pour satisfaire des besoins diversifiés et répondre ainsi aux besoins des différentes catégories de population ;
- Le développement du logement social et sa répartition équilibrée sur le territoire communautaire en mobilisant toute la gamme de logements y compris intermédiaires.

La Foncière Logement, gérée paritairement par les partenaires sociaux du 1 % logement, a pour missions prioritaires de :

- Participer à la mixité sociale sur l'ensemble de l'agglomération en produisant, dans la catégorie des logements aidés dits intermédiaires, des immeubles de haute qualité très attractifs.
- Constituer un patrimoine immobilier au service des régimes de retraites complémentaires AGIRC-ARRCO.
- Participer à l'effort de construction à travers des programmes libres non régis par cette convention.

La Foncière Logement est amenée, par souci de l'accessibilité financière de ces logements, à fixer des loyers inférieurs aux loyers PLS de la convention, pour les ménages dont les revenus sont compris entre 60 % et 90 % du PLUS. L'offre « PLS Foncière » représente ainsi une gamme de logements sensiblement plus « sociale » que les PLS « classiques ». A ce titre, la moitié de la production est incorporée à la production de logements PLUS.

La Foncière Logement investit dans des programmes immobiliers qui respectent un niveau exigeant de qualité. Elle a défini des préoccupations techniques et environnementales reprises dans un cahier des charges dont l'objectif est d'assurer la pérennité des constructions.

Ce cahier des charges intègre les prescriptions locales et architecturales du projet dans le paysage urbain.

Ceci étant exposé, il est convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

La Communauté d'agglomération du GRAND DIJON et la Foncière Logement conviennent de coordonner leurs moyens dans les conditions exposées ci-après afin d'accroître l'offre locative à loyers maîtrisés sur le territoire communautaire.

ARTICLE 2 : CONDITIONS D'INTERVENTION DE LA FONCIÈRE LOGEMENT SUR LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU GRAND DIJON

La Foncière Logement s'engage à :

- Produire 120 à 150 logements en « PLS Foncière » par an sur des secteurs prédéterminés d'un commun accord avec la Communauté d'agglomération du GRAND DIJON. Ces logements constitueront une offre de haut niveau de performance énergétique de niveau THPE en 2009 et de niveau BBC dès 2010 s'inscrivant ainsi dans les objectifs voulus par le Grand Dijon et par le Grenelle de l'Environnement.
- Se positionner, avec l'accord de la Communauté d'agglomération du GRAND DIJON, sur des sites qui, de par le coût élevé du foncier, demandent un apport important de fonds propres de la part de l'investisseur pour équilibrer les opérations de construction de logements locatifs intermédiaires.
- Permettre l'implantation d'entreprises nouvelles, par un traitement prioritaire de l'accueil des salariés de ces entreprises.

La Communauté d'agglomération du GRAND DIJON s'engage à :

- procéder à la validation des projets de la Foncière Logement dans les conditions définies à l'article 5 ci-après,
- promouvoir la Foncière Logement auprès de promoteurs actifs et d'aménageurs et communiquer sur le dispositif mis en place dans la présente convention,
- Faciliter la signature, pour les programmes acquis, des conventions APL en application de l'article L 351.2 du CCH.

ARTICLE 3 : OBLIGATION D'INFORMATION RÉCIPROQUE

La Communauté d'agglomération du GRAND DIJON et la Foncière Logement s'engagent dans une démarche de complète transparence réciproque à la fois sur la localisation des opérations et leurs conditions de location.

L'objectif est d'une part, d'éviter toute surenchère entre elle et d'autres organismes de l'habitat social et obtenir les meilleures conditions financières pour les opérations de constructions de nouveaux logements et d'autre part, par l'effet d'une modulation des loyers, de permettre la production de logements à loyers moins chers que le « PLS classique ».

ARTICLE 4 : CRITÈRES D'APPRÉCIATION DES PROJETS DE LA FONCIÈRE LOGEMENT

Les critères d'appréciation retenus d'un commun accord sont les suivants :

- Le niveau de loyer pratiqué : les loyers des opérations devront être modulés selon les règles définies à l'article 7 ci-après.
- Le caractère complémentaire de l'offre locative avec les bailleurs sociaux : En cas de présence sur un même site des bailleurs sociaux la Foncière Logement s'inscrivant alors dans le cadre d'une offre locative intermédiaire complémentaire.
- Foncière Logement privilégiera les sites dépourvus d'une offre locative sociale, notamment les territoires des communes soumises aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU.

ARTICLE 5 : PARTENARIAT AVEC LES BAILLEURS SOCIAUX

Au stade de la programmation :

Les projets de la Foncière Logement peuvent s'inscrire dans des opérations mixtes venant en complémentarité avec la part de logements sociaux réalisés par les bailleurs sociaux.

Il en sera ainsi lorsque la taille d'opérations dépassera les 30 logements.

La coopération sur ces projets pourra même conduire à concéder la maîtrise d'ouvrage à ces bailleurs.

Ce type de montage doit permettre d'offrir une gamme élargie de loyers et une occupation sociale diversifiée.

Au stade de l'exploitation :

La Communauté d'agglomération du GRAND DIJON marque son intérêt pour une mobilisation des bailleurs sociaux intervenant sur le territoire pour la gestion des logements de la Foncière Logement.

ARTICLE 6 : MODE OPÉRATOIRE

Dès signature de la convention, la Communauté d'agglomération du GRAND DIJON et la Foncière Logement se communiqueront mutuellement, au coup par coup les opportunités de programmes pour lesquelles l'intervention de la Foncière Logement est pressentie. Une réunion du comité de suivi aura lieu tous les trimestres: celle-ci permettra de constater la progression de la programmation et l'échange d'informations. Ces réunions ne sont pas exclusives de communications au fil de l'eau pour satisfaire d'éventuels caractères d'urgence.

En régime établi, la Communauté d'agglomération du GRAND DIJON établira une programmation annuelle en identifiant les opportunités des programmes immobiliers dans lesquels une offre locative conventionnée pourra être développée répondant au positionnement économique et social de la Foncière Logement. La Communauté d'agglomération du GRAND DIJON transmettra un courrier d'agrément à la Foncière Logement l'autorisant à s'engager dans un programme immobilier. Cet agrément interviendra sur la base d'un dossier remis par Foncière Logement et précisant : plan de situation, plan masse, typologie des logements, loyers prévisionnels et fiches d'analyses des coûts.

ARTICLE 7 : UNE OFFRE LOCATIVE SOCIALE DIVERSIFIÉE

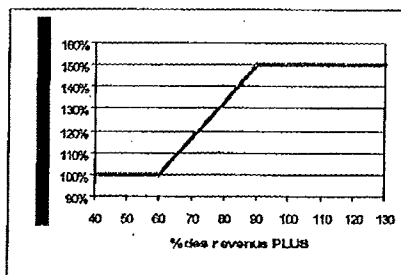
Les PLS produits par la Foncière Logement, dans le souci de diversité sociale, doivent respecter la règle d'attribution dite des trois tiers à savoir :

- un tiers des logements doit être attribué à des ménages disposant de ressources inférieures à 60 %des plafonds PLUS;
- un tiers, à des ménages dont les ressources seront comprises entre 60 %et 100 %du plafond PLUS;
- un tiers à des ménages dont les ressources seront comprises entre 100 %et 130 %du plafond PLUS.

La détermination du loyer respecte la règle suivante :

- Pour les ménages ne dépassant pas 60 % du plafond des ressources des logements sociaux (PLUS): Le loyer mensuel est fixé au montant du plafond de loyer par m² de surface utile, soit ... (valeur 2009)
- Pour les ménages entre 90 % et 130 % du plafond des ressources des logements sociaux (PLUS): Le loyer mensuel est fixé à 150% du plafond des loyers du PLUS par m² de surface utile, soit ... (valeur 2009)
- Pour les ménages dont les ressources sont comprises entre 60 et 90 % de ces plafonds, le loyer est déterminé par une progression linéaire entre les seuils précédents.

Le calcul du loyer mensuel par m² en fonction des revenus du foyer peut se traduire par le schéma ci-contre, où le loyer est exprimé en pourcentage du plafond des loyers plus.



Ces mesures auront pour effet de permettre l'accès au patrimoine de la Foncière Logement à des ménages dont 50 % auront des revenus inférieurs à 80 % des plafonds PLUS.

ARTICLE 8 : DÉVELOPPEMENT D'UNE OFFRE LOCATIVE INTERMÉDIAIRE

La Communauté d'agglomération du GRAND DIJON s'engage à œuvrer auprès de la Direction départementale de l'équipement pour que cette dernière signe un accord contractuel en application de l'article 2.6 de la convention du 27 octobre 2004 qui prévoira notamment la possibilité, pour la Foncière Logement, de louer une part de 10% au maximum des logements des programmes acquis à des conditions de ressources et de loyer intermédiaires dans la limite des plafonds PLI. Cette disposition spécifique, prise en application de l'article 6.4 de la convention État-UESL du 22 mai 2006 précisera les plafonds applicables.

ARTICLE 9 : ATTRIBUTIONS

Afin de répondre à sa mission, APALOF a créé le présent système expert d'attribution de logement qui permet aux salariés des entreprises assujetties au versement du 1% Logement de se porter candidat par l'intermédiaire des organismes collecteurs qui disposent de l'accès au système sur Internet en privilégiant le rapprochement domicile et lieu de travail.

Article 10 : COMMUNICATION

En coordination avec la Communauté d'agglomération du GRAND DIJON, la Foncière Logement se mettra à disposition des élus communautaires, des habitants et des professionnels de l'habitat pour présenter sa démarche et l'offre locative qu'elle s'engage à produire sur le territoire communautaire.

Article 11 : DURÉE

La présente convention est conclue pour une période de trois ans à compter de sa signature.

Fait à DIJON, en double exemplaire le

Pour La Foncière Logement,

Le Président

Alain SIONNEAU

Pour GRANDDIJON,

Le Président

François REBSAMEN