



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

Séance du 23 Juin 2005

**Président :** M. REBSAMEN

**Secrétaires :** Melle MASLOUHI - M. BOURNY

Membres présents : M. ALLAERT - Mme AVENA - M. BACHELARD - M. BARBEY - M. BELLEVILLE - M. BERNARD J.J. - Melle BERNARD M. - M. BERTELOOT - Mme BESSIS - Mme BLIGNY - M. BOUHELIER - M. BRESSAND - M. CARBONNEL - M. CHAPUIS - Mme COLOMBET - M. DANIERE - Mme DARCIAUX - M. DELATTE - M. DESVIGNES - M. DINCHER - M. DOUHAIT - M. DUPIRE - Mme DURNERIN - M. ETIEVANT - M. FOUILLOT - Mme GARRET-RICHARD - M. GERVAIS - M. GILLOT G. - M. GILLOT J.P. - M. GONDELLIER - M. IZIMER - M. JOLY - M. JULIEN - M. LABORIER - Mme LEMOUZY - M. MAGLICA - Mme MANSAT - M. MARCHAND - M. MARTIN - M. MASSON - M. MENUT - M. MOREAU - M. NOWOTNY - M. OBRIOT - M. PARIS - M. PERRIN - M. PILLIEN - M. PINON - M. PRIBETICH - M. RETY - Mme ROY - M. SOUMIER - M. VOUILLOT.

Membres absents : M. AUDARD - M. BEKHTAOUI - Mme BIOT - M. BRENOT (pouvoir à M. PERRIN) - M. BRIOT - M. BRUYERE (pouvoir à M. CARBONNEL) - M. CHEVIGNY (pouvoir à M. BELLEVILLE) - Mme DELEBARRE (pouvoir à M. MASSON) - M. DODET - M. DUBOIS (pouvoir à M. MOREAU) - M. ESMONIN (pouvoir à M. BACHELARD) - Mme FLAMENT (pouvoir à M. JULIEN) - M. FOUCHERES (pouvoir à M. CHAPUIS) - Mme HERVIEU - M. HESSE - M. LAURENT (pouvoir à M. PINON) - Mme MASSU - M. MILLOT - M. NUDANT - M. PETITJEAN - Mme POPARD - M. ROIZOT (pouvoir à M. BARBEY) - M. SAUNIE - Mme TENENBAUM.

---

**OBJET : HABITAT ET LOGEMENT – Programme Local de l'Habitat (PLH) - Approbation de la convention de mise en œuvre conjointe des objectifs établie entre la Communauté de l'agglomération dijonnaise et la commune de Hauteville-les-Dijon.**

Par délibération du 20 décembre 2001, la Communauté de l'Agglomération Dijonnaise, dans le cadre de sa compétence en matière d'équilibre social de l'habitat, a adopté le Programme Local de l'Habitat (PLH).

Le PLH définit les principes d'une politique de l'habitat d'intérêt communautaire visant à répondre, dans un souci de maintenir le dynamisme, notamment démographique, de l'agglomération, aux besoins en logements et permettant selon une répartition spatiale équilibrée de l'offre, de renforcer la mixité et la cohésion urbaines et sociales.

Le PLH repose ainsi sur un programme d'actions, qui s'articule autour de cinq grands objectifs :

- Produire 16 000 logements à horizon 10 ans,
- Réaliser 400 logements sociaux par an, moderniser et rendre solidaire le parc social,
- Favoriser l'accès social à la propriété,
- Améliorer et adapter le parc locatif privé,
- Prendre en compte les besoins spécifiques (ménages en difficulté d'intégration, jeunes, gens du voyage).

Pour la mise en œuvre de son programme d'actions, le PLH fait l'objet de conventions territoriales avec les communes.

Dans ce but, la convention de mise en œuvre conjointe du PLH, établie entre la Communauté de l'agglomération dijonnaise et la commune de Hauteville-les-Dijon (1 100 habitants), annexée à la présente délibération, a pour objet, à l'appui des engagements respectifs des deux parties, de décliner et de préciser le cadre ainsi que les modalités de réalisation des actions du PLH à l'échelle du territoire communal. Par délibération en date du 16 mars 2005, le Conseil Municipal de Hauteville-les-Dijon en a approuvé le contenu. Les engagements de la commune portent notamment, en ce qui concerne la dynamique de production, sur la création d'environ 70 nouveaux logements à horizon dix ans, dont 20% de logements locatifs publics.

Vu l'avis de la commission,

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

- **d'approuver** la convention ci-jointe de mise en œuvre conjointe des objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) établie entre la Communauté de l'agglomération dijonnaise et la commune de Hauteville-les-Dijon ;
- **d'autoriser** Monsieur le Président à signer ladite convention ainsi que tout acte utile à la bonne administration de ce dossier.

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR  
Déposé le :

- 1 JUIL. 2005



Qu'il extrait conforme,  
Le Président

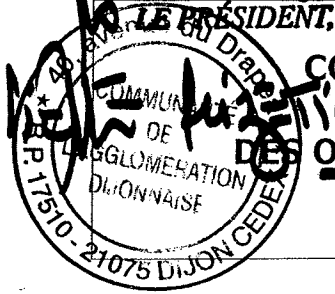
*[Signature]*

Publié le **30 JUIN 2005**  
Déposé en Préfecture le

VU pour être annexé à délibération

du Conseil du : 23 JUIN 2005

DIJON, le : 30 JUIN 2005



**CONVENTION DE MISE EN ŒUVRE CONJOINTE  
DES OBJECTIFS DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT  
(PLH)**

Entre

- **LA COMMUNAUTE DE L'AGGLOMERATION DIJONNAISE,**  
*40 Avenue du Drapeau - 21 000 DIJON,*  
représentée par Monsieur François REBSAMEN, Président ;
- **LA COMMUNE DE HAUTEVILLE-LES-DIJON**  
*Hôtel de ville - 21121 HAUTEVILLE-LES-DIJON*  
représentée par Monsieur Jean-Pierre SOUMIER, Maire.

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR  
Déposé le :

- 1 JUL. 2005



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 loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » du 13 décembre 2000 ;

Vu la délibération du Conseil de Communauté du 20 décembre 2001 adoptant le Programme Local de l'Habitat (PLH) ;

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 ;

Considérant la volonté commune de la Communauté de l'agglomération dijonnaise et de la commune de Hauteville-les-Dijon de mettre en œuvre de façon concertée le programme d'actions du PLH ;

**IL EST CONVENU CE QUI SUIT**

## **Préambule**

Elaboré en partenariat avec l'ensemble des acteurs locaux de l'habitat, et notamment les seize communes membres de la Communauté d'Agglomération, le Programme Local de l'Habitat (PLH) de l'Agglomération Dijonnaise a été adopté le 20 décembre 2001.

Pour sa mise en œuvre, le Programme Local de l'Habitat fait l'objet de conventions territoriales avec les communes, en considération des compétences incombant à chacun des niveaux de collectivités.

Le 1<sup>er</sup> janvier 2004, la commune de Hauteville-les-Dijon a adhéré à la Communauté d'agglomération.

De ce fait, la Communauté de l'agglomération et la commune de Hauteville-les-Dijon entendent conjuguer leur action pour articuler les projets communaux avec la mise en œuvre des projets communautaires, dont le PLH en matière d'habitat.

Afin de formaliser cette coopération sur l'ensemble des objectifs et actions du PLH, la présente convention vise à définir, d'une part, les engagements de la Communauté d'agglomération et d'autre part, les modalités de mise en œuvre des actions du PLH par la commune de Hauteville-les-Dijon.

**ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION**

Dans le respect de la cohérence d'ensemble du Programme Local de l'Habitat intercommunal, la présente convention a pour objet de décliner, à l'échelle de la commune de Hauteville-les-Dijon, les objectifs du PLH ainsi que les moyens d'actions que cette dernière, au regard de ses compétences propres, s'engagera à mettre en œuvre pour leur réalisation.

Conjointement, il s'agit pour la Communauté de l'agglomération dijonnaise, en considération de l'intérêt communautaire en matière d'équilibre social de l'habitat, de définir les modalités d'intervention qu'elle entend développer, afin d'assurer, en concertation avec la commune de Hauteville-les-Dijon, la mise en œuvre des actions correspondantes.

**ARTICLE 2 – RAPPEL DES OBJECTIFS DU PLH**

**Objectif n° 1 : Produire 16 000 logements à horizon 10 ans**

- par la recomposition du tissu urbain existant et la diminution de la vacance ;
- par la création de nouveaux quartiers d'habitat.

Le premier objectif du PLH consiste donc à réaliser, ou à mettre sur le marché, 1 600 logements par an, afin de répondre aux besoins liés:

**◆ à la croissance démographique**

Entre 1990 et 1999 :

- 10 000 logements ont été réalisés pour répondre à la diminution du nombre de personnes par ménage,
- 4 000 logements ont permis de pondérer l'augmentation de la vacance,
- 1 500 logements ont compensé les démolitions ou transformations de logement,
- 1 500 logements ont servi à accueillir de nouveaux ménages.

**◆ à l'accueil des jeunes ménages dans l'agglomération**

- en 1990, deux tiers des maisons individuelles du bassin dijonnais étaient construits sur le territoire de l'agglomération ; en 1997, seul un tiers l'était.
- de 1990 à 1999, la population de l'agglomération a augmenté de 2,4 % et celle de la seconde couronne de plus de 10 %.

◆ **aux attentes de tous ceux qui le souhaitent, d'habiter l'agglomération**

- 3 500 demandes de logements sociaux en attente (hors demandes de mutations).
- s'agissant de l'accession à la propriété, des prix du foncier rarement en dessous de 80 €/m<sup>2</sup>.

**Objectif n° 2 : Produire 400 logements sociaux par an**

---

◆ **Pour mieux répondre à la demande**

Le délai moyen d'attente pour un logement locatif social est de trois ans, si l'on compare le nombre de logements offerts chaque année et le nombre des demandes en attente (primo-arrivants et mutations).

◆ **Pour mieux équilibrer le parc social**

Le taux de présence du parc social par commune varie, au sein de l'agglomération, de 0 à près de 50%.

◆ **Pour compenser les nécessaires démolitions d'immeubles**

1 200 logements HLM obsolètes doivent faire l'objet d'opérations de démolition au cours des prochaines années.

**Objectif n° 3 : Une capacité d'accession sociale renforcée et sécurisée**

---

◆ **Pour permettre aux ménages modestes d'accéder à la propriété dans l'agglomération**

- un coût élevé du foncier, souvent supérieur à 80 €/m<sup>2</sup>.
- des prix pour l'accession en collectif situés en moyenne à hauteur de 1 525 €/m<sup>2</sup>.

◆ **Pour éviter les échecs à l'accession**

Certains produits immobiliers apparaissent accessibles (610 €/m<sup>2</sup>) mais nécessitent souvent de coûteux travaux de réhabilitation et/ou d'entretien mal estimés au départ par les accédants.

#### **Objectif n° 4 : Un parc locatif privé accessible et confortable**

---

◆ **Pour permettre aux ménages de catégorie moyenne de trouver un logement locatif**

- l'offre en logements locatifs intermédiaires, dont le niveau de loyer est situé entre le parc conventionné et le marché libre, apparaît insuffisante,
- un T4 se loue entre 455 € et 760 € par mois,
- d'une manière générale, les niveaux de loyers sont comparables à ceux d'agglomérations telles que Grenoble ou Annecy.

◆ **Pour offrir à tous des conditions décentes de logement**

Le recensement de 1999 révèle l'existence de 1 673 logements occupés ne possédant ni douche-baignoire, ni WC intérieurs.

#### **Objectif n° 5 : De grands quartiers d'habitat rénovés, modernisés et diversifiés**

---

◆ **Pour permettre une offre diversifiée et favoriser la mixité**

Les quatre grands quartiers (Le Mail à Chenôve, Les Grésilles et Fontaine d'Ouche à Dijon, le Belvédère à Talant) représentent 53 % du parc social et concentrent des populations socialement fragilisées.

◆ **Pour redonner une attractivité aux grands quartiers d'habitat**

Les deux quartiers du Mail (Chenôve) et des Grésilles (Dijon) représentent un tiers du parc social mais seulement 5 % des demandes de logements sociaux (hors mutations).

#### **Objectif n° 6 : Une politique sociale du logement renforcée**

---

◆ **Pour mieux accueillir les jeunes**

Est exprimée une demande forte de logements autonomes et accessibles pour les jeunes en situation précaire et en mobilité géographique.

◆ **Pour assurer l'accueil des gens du voyage**

Au vu des obligations définies par le Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage, une offre cohérente à l'échelle de l'agglomération doit être développée.

◆ **Pour offrir des logements adaptés aux ménages atypiques**

Afin de répondre aux besoins spécifiques de logement de certains ménages, la production de logements adaptés doit être soutenue.

◆ **Pour améliorer la tranquillité de la vie dans les quartiers sociaux**

Il apparaît un besoin d'optimiser et de renforcer l'accompagnement de certains ménages en difficulté d'intégration.



<b>ARTICLE 3 – ACTIONS DU PLH ET ENGAGEMENTS DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION ET DE LA COMMUNE DE HAUTEVILLE-LES-DIJON</b>
--

**Objectif 1 Favoriser la création à l'échelle de l'agglomération de 1600 logements par an**

---

La croissance de l'habitat au sein de l'agglomération prendra deux formes complémentaires :

1. La densification limitée du tissu urbain existant.

*Quelques opportunités existent encore dans le tissu existant de la commune de Hauteville-les-Dijon.*

2. La création de nouveaux secteurs d'habitat.

*Un potentiel existe dans la commune. Il sera défini comme secteur à vocation constructible dans le futur Plan Local d'Urbanisme (PLU).*

En considération de ces objectifs,

La Communauté d'agglomération s'engage à :

- financer une étude de faisabilité d'un nouveau quartier d'habitat sur la commune de Hauteville-les-Dijon.
- aider la commune (conseil) sur le montage opérationnel de cette future opération.

La commune de Hauteville-les-Dijon s'engage à :

- mettre en œuvre, à l'occasion de la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), les moyens nécessaires à la réalisation des objectifs du PLH **et ainsi permettre la création de 70 nouveaux logements à l'horizon de 10 ans.** Toutefois, cet objectif de développement est conditionné par le désenclavement de la commune (Lino, carrefour avec la RN 71).

**Objectif 2 Permettre la réalisation de 400 logements sociaux par an dans l'agglomération**

---

Afin d'atteindre cet objectif, les actions suivantes seront mises en œuvre dans le cadre du PLH :

**Action n° 3 : Etude portant sur l'élaboration d'un référentiel pour les acquisitions foncières et immobilières destinées à l'habitat locatif social**

Cette étude vise à définir les besoins ainsi que les gisements fonciers et immobiliers mobilisables pouvant servir à des opérations comprenant tout ou partie de logements sociaux.

**Action n° 4 : Aide à la constitution d'un portefeuille foncier ou immobilier à destination des logements sociaux**

Cette action vise à soutenir la création de portefeuilles fonciers et/ou immobiliers au bénéfice du logement locatif social par la prise en charge des coûts de portage pré-opérationnel, durant le temps nécessaire au montage de l'opération.

**Actions n° 5 et 17 : Aide différenciée à la prise en charge des déficits d'opérations de logement social**

Cette action porte sur le financement des déficits résiduels d'opérations de logements locatifs sociaux, tant en construction, acquisition-amélioration, ou Vente En l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA).

ooo

Vis-à-vis de cet objectif global, la commune de Hauteville-les-Dijon, qui dispose d'un parc locatif social de 16 logements, a engagé un projet de huit logements locatifs sociaux dans le cadre d'une opération d'acquisition-amélioration.

La Communauté d'agglomération s'engage à :

- réaliser l'étude d'élaboration d'un référentiel pour les acquisitions foncières et immobilières au bénéfice de l'habitat locatif social sur l'agglomération ;
- financer, selon les modalités du règlement d'intervention adopté, les intérêts liés au prêt contracté, destiné au financement de l'acquisition, foncière ou immobilière, réalisée au bénéfice d'une opération de logement locatif social agréée par l'Etat et ce, durant le temps nécessaire à l'élaboration du programme, avec un maximum de quatre ans ;
- participer à la prise en charge des déficits résiduels d'opérations de production d'habitat locatif social, selon les modalités définies dans le règlement d'intervention adopté.

La commune de Hauteville-les-Dijon s'engage à :

- mettre en œuvre 20 % de logements locatifs publics dans le cadre de ses futures opérations d'habitat ;
- assurer, dans le cadre de ses compétences, les garanties d'emprunt sollicitées par les opérateurs sous réserve d'une décision du conseil municipal.

### **Objectif 3 Développer l'accession sociale à la propriété**

---

Le PLH entend permettre le développement de la filière d'accession sociale dans l'agglomération.

#### **Action n° 6 : Sécurisation du processus d'acquisition-amélioration dans le parc d'occasion**

Cette action 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.

La Communauté d'agglomération s'engage à :

- mettre en place un dispositif "Conseil en accession d'occasion" et à participer à son financement ;
- mettre en œuvre les outils d'intervention correspondants.

La commune de Hauteville-les-Dijon s'engage à :

- faire connaître le dispositif "Conseil en accession d'occasion" mis en place par la Communauté d'agglomération.

## **Objectif 5      Moderniser, rendre solidaire, redistribuer et mieux répartir le parc social**

---

L'agglomération dijonnaise est confrontée à certaines difficultés en matière d'attribution des logements locatifs sociaux, en raison :

- du fort déséquilibre entre l'offre et la demande,
- d'une concurrence entre les différents parcs (parc ancien et parc récent).

### **Action n° 22 : La création d'une Conférence Intercommunale du Logement à l'échelle du PLH de l'agglomération dijonnaise**

Cette conférence doit traiter, à l'échelle de l'agglomération, des situations et enjeux particuliers en matière de mixité et de cohésion sociales. Une étude a été engagée afin d'établir un diagnostic des situations rencontrées et de proposer des outils de connaissance permettant un suivi annuel.

#### La Communauté d'agglomération s'engage à :

- réaliser une étude visant à appréhender les situations et les enjeux particuliers que devra traiter la Conférence et à optimiser les outils d'observation de la demande en logement locatif social ;
- mettre en place la Conférence Intercommunale du Logement.

#### La commune de Hauteville-les-Dijon s'engage à :

- participer aux séances de travail de la Conférence Intercommunale du Logement.

## **Objectif 6      Prendre en compte les situations spécifiques**

---

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

Ces populations concernent :

- les gens du voyage ;
- les publics jeunes dont les besoins très divers ne sont, qu'en partie seulement, pris en compte par les structures existantes.

Pour ce faire, les actions du PLH concernent :

**Action n° 19 : Développement d'une offre et d'un dispositif d'accueil communautaire des gens du voyage**

Il s'agit, en considération des dispositions définies par le Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage :

- de réaliser un dispositif d'accueil cohérent à l'échelle de l'agglomération,
- d'assurer une gestion communautaire des aires et du dispositif d'accueil.

La Communauté d'agglomération s'engage à :

- mettre en œuvre, en considération des dispositions du Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage, un dispositif d'accueil cohérent à l'échelle de l'agglomération et en assurer l'animation et la gestion.

**Action n° 20 : Mise en place et animation d'un guichet unique de la demande en logement des jeunes**

L'agglomération dijonnaise présente une diversité de situations et de besoins émanant des publics jeunes. S'il existe localement un certain nombre de réponses, tous les besoins ne sont pas pris en compte. La mise en œuvre d'une politique de logement des jeunes, diversifiée et adaptée aux différentes situations, nécessite en premier lieu la mise en place d'un guichet unique, observatoire de la demande.

**Action n° 21 : Accroissement de l'offre de logements très accessibles, temporaires et autonomes à destination des jeunes**

L'accroissement d'une offre de logements très accessibles, temporaires et autonomes, doit être soutenue, en particulier par :

- la prise en charge d'une partie du coût de gestion annuel ;
- la mise en place d'une campagne d'information auprès des bailleurs privés ;
- la mise en place de conventions avec les bailleurs publics.

La Communauté d'agglomération s'engage à :

- financer la mise en place d'un fichier commun de la demande ainsi que le dispositif d'animation du guichet unique Logement des jeunes ;

- prendre en charge une partie du coût de gestion annuel des logements temporaires autonomes à destination des jeunes ;
- réaliser une démarche d'information auprès des bailleurs privés et publics pour le développement d'une offre de logements autonomes et temporaires en faveur des jeunes.

La commune de Hauteville-les-Dijon s'engage à :

- accompagner la mise en place du guichet unique de la demande de logement des jeunes et le développement d'une offre complémentaire de logements accessibles.

#### **ARTICLE 4 – DURÉE DE LA CONVENTION**

La présence convention est établie pour la durée du PLH, soit jusqu'à la fin de l'année 2006. Elle pourra faire l'objet d'avenants, après accord des deux parties, en fonction des bilans annuels du PLH et 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 la Communauté de l'agglomération dijonnaise et la commune de Hauteville-les-Dijon.

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**

**Pour la commune  
de Hauteville-les-Dijon**

**Le Président**

**Le Maire**

**M. François REBSAMEN**

**M. Jean-Pierre SOUMIER**