

Certifié conforme à l'acte transmis au contrôle de légalité



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

du Conseil de Communauté de l'agglomération dijonnaise

Séance du jeudi 20 décembre 2012

Président : M. REBSAMEN

Secrétaires de séances : Mme BORSATO et M. TRAHARD

Convocation envoyée le 13 décembre 2012

Publié le 21 décembre 2012

Nombre de membres du Conseil de Communauté : 82

Nombre de présents participant au vote : 62

Nombre de membres en exercice : 82

Nombre de procurations : 14

SCRUTIN : POUR : 76

ABSTENTION : 0 CONTRE : 0 NE SE PRONONCE PAS : 0

### Membres présents :

M. François REBSAMEN	M. André GERVAIS	M. Michel ROTGER
M. Pierre PRIBETICH	M. Alain MILLOT	Mme Louise BORSATO
M. Jean ESMONIN	M. Joël MEKHANTAR	M. François NOWOTNY
Mme Colette POPARD	M. Philippe DELVALEE	Mme Dominique BEGIN-CLAUDET
M. Rémi DETANG	Mme Anne DILLENSEGER	M. Michel FORQUET
M. Jean-Patrick MASSON	M. Georges MAGLICA	M. Claude PICARD
M. José ALMEIDA	Mme Christine DURNERIN	M. Pierre PETITJEAN
M. Jean-François DODET	Mme Christine MARTIN	Mme Claude DARCIAUX
M. Laurent GRANDGUILLAUME	Mme Nathalie KOENDERS	M. Nicolas BOURNY
M. Patrick CHAPUIS	Mme Marie-Josèphe DURNET-ARCHEREY	M. Jean-Philippe SCHMITT
M. Michel JULIEN	M. Alain MARCHAND	M. Philippe GUYARD
Mme Marie-Françoise PETEL	Mme Hélène ROY	M. Pierre-Olivier LEFEBVRE
M. Gérard DUPIRE	Mme Jacqueline GARRET-RICHARD	Mme Françoise EHRE
Mme Catherine HERVIEU	Mme Joëlle LEMOUZY	M. Patrick BAUDEMMENT
M. Jean-Claude DOUHAI	M. Jean-Yves PIAN	Mme Geneviève BILLAUT
Mme Badiaâ MASLOUHI	Mme Stéphanie MODDE	M. Murat BAYAM
M. Yves BERTELOOT	M. Philippe CARBONNEL	M. Michel BACHELARD
M. Patrick MOREAU	M. Alain LINGER	M. Philippe BELLEVILLE
M. Dominique GRIMPRET	M. Louis LAURENT	M. Norbert CHEVIGNY
M. Didier MARTIN	M. Roland PONSAA	M. Gilles TRAHARD
M. Jean-Pierre SOUMIER		Mme Noëlle CABBILLARD.

### Membres absents :

M. Christophe BERTHIER	M. Gilbert MENUT pouvoir à M. Gilles TRAHARD
M. Mohamed BEKHTAOUI	M. François DESEILLE pouvoir à M. Yves BERTELOOT
Mme Nelly METGE	M. Jean-François GONDELLIER pouvoir à M. Philippe GUYARD
Mme Elisabeth BIOT	M. François-André ALLAERT pouvoir à M. Pierre PRIBETICH
M. Gaston FOUCHERES	M. Jean-Paul HESSE pouvoir à M. Murat BAYAM
M. Rémi DELATTE	M. Benoît BORDAT pouvoir à M. Jean-Patrick MASSON
	Mme Françoise TENENBAUM pouvoir à M. Laurent GRANDGUILLAUME
	Mme Elizabeth REVEL pouvoir à M. Didier MARTIN
	M. Mohammed IZIMER pouvoir à Mme Hélène ROY
	Mme Myriam BERNARD pouvoir à M. Alain MARCHAND
	M. Franck MELOTTE pouvoir à M. Alain LINGER
	Mme Christine MASSU pouvoir à M. François NOWOTNY
	M. Gilles MATHEY pouvoir à M. Pierre-Olivier LEFEBVRE
	M. Jean-Claude GIRARD pouvoir à Mme Françoise EHRE.

---

**OBJET : HABITAT, POLITIQUE DE LA VILLE ET URBANISME****Programme Local de l'Habitat (PLH) 2009-2014 - Approbation du bilan à mi-parcours**

Le deuxième Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de Dijon a été adopté à l'unanimité le 25 juin 2009 et a placé le logement au cœur du projet de développement du Grand Dijon.

Pour mémoire, ce projet, élaboré en concertation avec chacune des communes et l'ensemble des partenaires locaux, repose sur une trilogie vertueuse :

- produire plus, pour satisfaire les besoins socio-démographiques à l'échelle de toutes les communes :
- en construction neuve à l'appui d'un objectif annuel de 1700 logements répartis pour moitié en secteur aidé (locatif public et accession abordable) et pour l'autre moitié en secteur libre,
- en reconquête de l'existant pour un objectif annuel de 200 logements déclinés entre 100 locatifs privés à loyer conventionnés et intermédiaires ainsi que 100 logements acquis et réhabilités par des organismes d'habitat à loyer modéré dans le cadre d'opérations d'acquisition- amélioration. S'y ajoute un objectif de rénovation énergétique du parc locatif public, estimé à 300 logements par an, afin d'éviter le risque de déqualification et de fracture énergétique par rapport à l'offre neuve.
- produire en diversité, en maîtrisant les coûts et en renforçant les partenariats publics-privés, pour répondre à l'enjeu de mixité, de cohésion sociale et générationnelle
- produire mieux, en plaçant le développement durable au cœur de la politique de l'habitat, considérant le triple enjeu environnemental, social et économique.

Ces orientations avaient été traduites en 27 fiches-action et les objectifs de production territorialisés à l'échelle de chaque commune et de chaque quartier pour Dijon.

La loi de Mobilisation pour Le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (loi MLLE) du 25 mars 2009 a rendu obligatoire la réalisation d'un bilan à mi-parcours des PLH qui doit être transmis, pour avis, au représentant de l'État ainsi qu'au Comité Régional de l'Habitat.

Ce bilan à mi-parcours, dont le rapport est annexé à la présente délibération, concerne donc la période 2009-2011. Il a été établi par les services du Grand Dijon en lien avec les communes.

En matière de production, l'analyse fait ressortir, pour la 1<sup>ère</sup> période triennale (2009-2011), les constats positifs suivants :

- 1701 logements autorisés en moyenne annuelle, en conformité avec l'objectif,
- le respect des formes urbaines économes en foncier :
- à Dijon, 91% de la production en logements collectifs, 7 % en individuel groupé et 2% en individuel isolé, conformément aux objectifs,
- en 1<sup>ère</sup> couronne, 83% de logements collectifs, 7% en individuel groupé et 10% en individuel isolé, pour des objectifs respectivement de 60%, 30% et 10%,
- en 2<sup>nde</sup> couronne, 40% de logements collectifs, 17% en individuel groupé et 41% en individuel isolé, pour des objectifs reposant sur la règle des trois tiers entre les trois formes d'habitat.
- le financement de 658 logements familiaux à loyer modéré financés par an, pour un objectif de 680, intégrant les principes :
- de respect du rééquilibrage territorial : 82% de la programmation relevant des 4 communes déficitaires au regard de la loi SRU, pour un objectif de 80%,
- de diversité des loyers : 63% des logements financés en PLUS, 24% en PLAi et 13% en PLS, pour des objectifs respectivement de 70%, 25% et 5%.

Ainsi, au 31 décembre 2011, le Grand Dijon disposait de 22 910 logements à loyer modéré, contre 22 036 au 1<sup>er</sup> janvier 2009, soit une croissance de l'offre de 290 logements par an en moyenne.

Au vu des perspectives établies avec les communes pour la période 2012-2014, les projets programmés permettraient de respecter les objectifs de production de logements à l'échelle du Grand Dijon, soit 5100 logements autorisés en trois ans.

S'agissant de la mise en œuvre du programme d'actions, l'ensemble des 27 actions a été engagé au cours des trois premières années, en concertation avec les opérateurs et les partenaires. Il s'agira de poursuivre la dynamique Habitat locale en seconde période.

Toutefois, trois axes nécessiteraient d'être retravaillés afin de répondre avec plus d'efficacité aux enjeux :

- le soutien à l'accession abordable, en lien avec les futures mesures nationales,
- la définition de modalités d'accompagnement à la transition énergétique et climatique des copropriétés, en cohérence avec les dispositions issues des Grenelles de l'Environnement,
- la réaffirmation de l'importance du logement pour tous avec :
- la structuration d'une offre de logements répondant aux besoins des personnes âgées,
- le développement d'une offre de logements adaptés pour les ménages les plus fragiles économiquement et socialement, en cohérence avec le Plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD), co-piloté par l'État et le Conseil Général de Côte d'Or,
- la réalisation de projets d'habitat adapté pour les gens du voyage, en articulation avec le Schéma départemental d'accueil 2011-2017.

Le bilan à mi-parcours du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2009-2014 confirme donc la pertinence du programme d'actions tel qu'il avait été adopté et n'appelle pas de modifications majeures des objectifs initiaux.

**LE CONSEIL,**  
**APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,**  
**DÉCIDE :**

- **d'approuver** le bilan à mi-parcours du Programme local de l'habitat (PLH) 2009-2014 de la Communauté de l'Agglomération Dijonnaise, tel qu'annexé à la présente délibération ;
- **d'autoriser** Monsieur le Président à transmettre ce bilan, pour avis, au représentant de l'État ainsi qu'au Comité Régional de l'Habitat,
- **d'autoriser** Monsieur le Président à signer tout acte utile à l'exécution de la présente délibération.

PROJET

DÉCEMBRE 2012

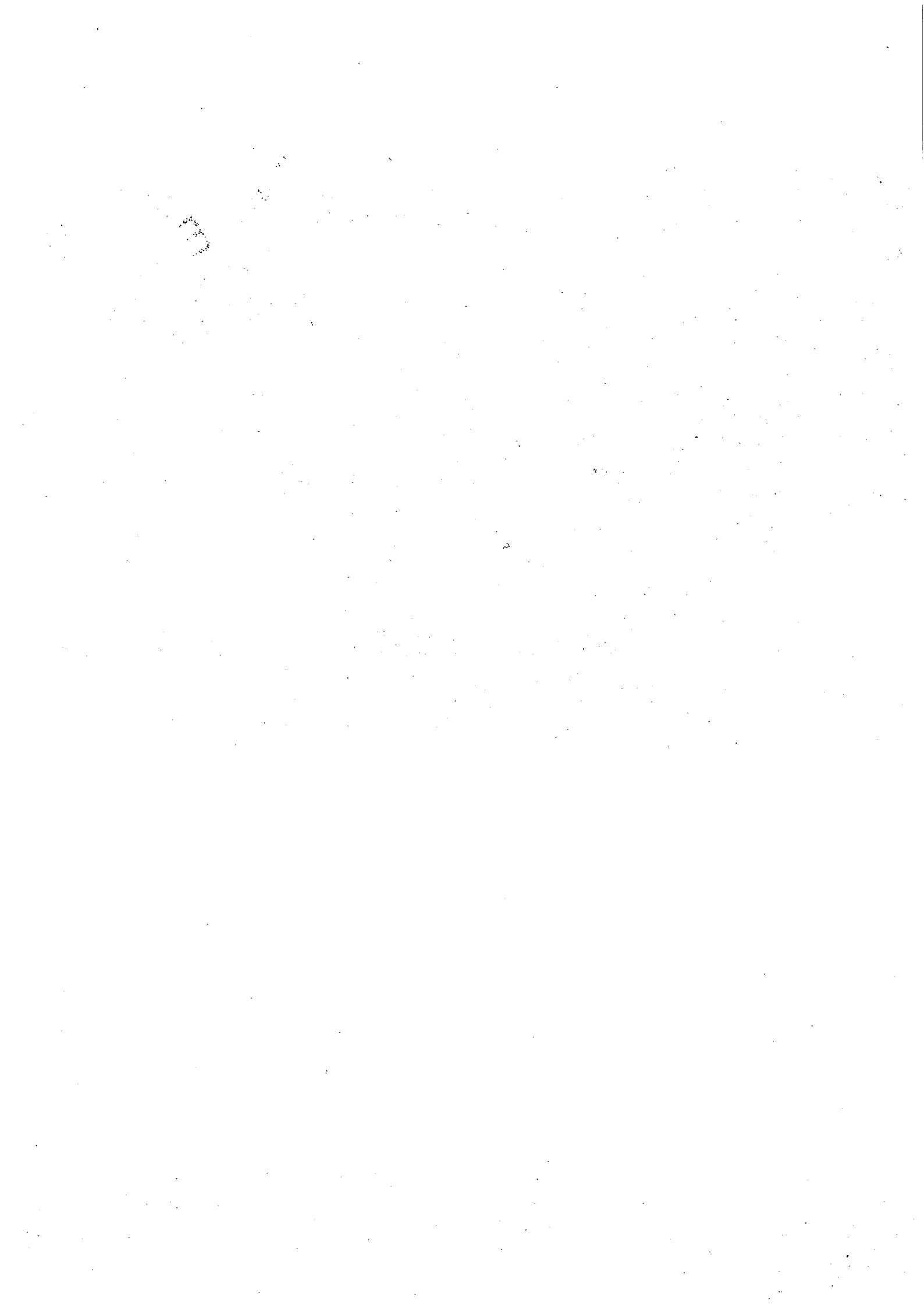
# BILAN

à mi-parcours



du  
Programme Local  
de l'Habitat  
2009/2014





# SOMMAIRE

PRÉAMBULE	p. 3
1 <sup>ÈRE</sup> PARTIE : MISE À JOUR DU DIAGNOSTIC	p. 4
2 <sup>ÈME</sup> PARTIE : BILAN DE LA CONSTRUCTION TERRITORIALISATION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS	ET p. 14
3 <sup>ÈME</sup> PARTIE : BILAN DES ACTIONS	p. 26
4 <sup>ÈME</sup> PARTIE : ENJEUX POUR LA PÉRIODE 2012-2014	p. 84



# PREAMBULE

## BILAN A MI-PARCOURS DU PLH 2009-2014

Le deuxième PLH de la Communauté d'Agglomération de Dijon a été adopté à l'unanimité le 25 juin 2009.

Pour mémoire, ce projet, élaboré en concertation avec chacune des communes et l'ensemble des partenaires institutionnels, repose sur une trilogie vertueuse :

- produire plus, pour satisfaire les besoins socio-démographiques à l'échelle de toutes les communes :
  - en construction neuve : 1700 logements répartis pour moitié en secteur aidé (locatif public et accession abordable) et pour l'autre moitié en secteur libre,
  - en reconquête de l'existant : 200 logements déclinés entre 100 locatifs privés conventionnés et intermédiaires ainsi que 100 logements acquis et réhabilités par des organismes d'habitat à loyer modéré dans le cadre d'opérations d'acquisition-amélioration. Une programmation objective de rénovation énergétique du parc locatif public, estimée à 300 logements par an, s'ajoute à cet objectif afin d'éviter le risque de déqualification et de fracture énergétique par rapport à l'offre neuve.
- produire en diversité, en maîtrisant les coûts et en renforçant les partenariats publics-privés, afin de répondre à l'enjeu de mixité, de cohésion sociale et générationnelle
- produire mieux, en plaçant le développement durable au cœur de la politique de l'habitat, considérant le triple enjeu environnemental, social et économique.

La loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (loi MLLE) du 25 mars 2009 a rendu obligatoire la réalisation d'un bilan à mi-parcours des PLH. C'est l'objet du présent document, établi en interne par les services du Grand Dijon en lien avec les communes.

Le bilan à mi-parcours a permis de remettre à jour les données du diagnostic initial ainsi que d'évaluer le programme d'actions et d'actualiser les objectifs de production de chacune des communes au regard de la réalisation des trois premières années et de leurs projets.

Ce bilan à mi-parcours a permis d'appréhender les effets de la politique de l'habitat menée dans l'agglomération dijonnaise et d'identifier, au vu des perspectives, les actions à renforcer durant la deuxième période du PLH 2009-2014.



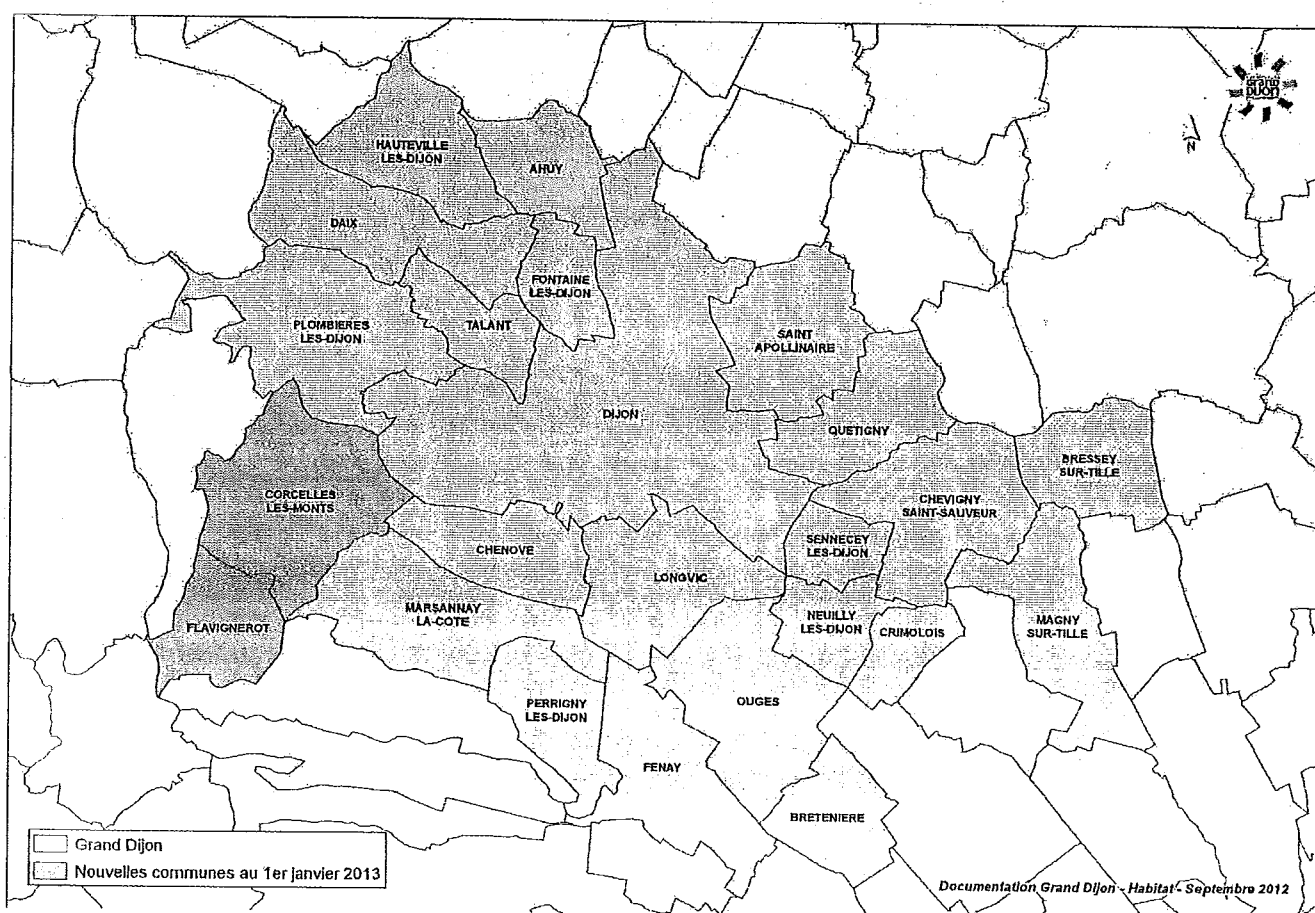


# 1<sup>ère</sup> PARTIE DIAGNOSTIC : MISE A JOUR ET EVOLUTION

## 1. PRESENTATION DU TERRITOIRE

Le Grand Dijon, capitale régionale, est une communauté d'agglomération, créée le 1<sup>er</sup> janvier 2000 et composée de 22 communes.

Il est précisé qu'en 2013, le périmètre de l'agglomération devrait s'élargir avec l'intégration des communes de Corcelles-les-Monts et de Flavignerot<sup>1</sup>



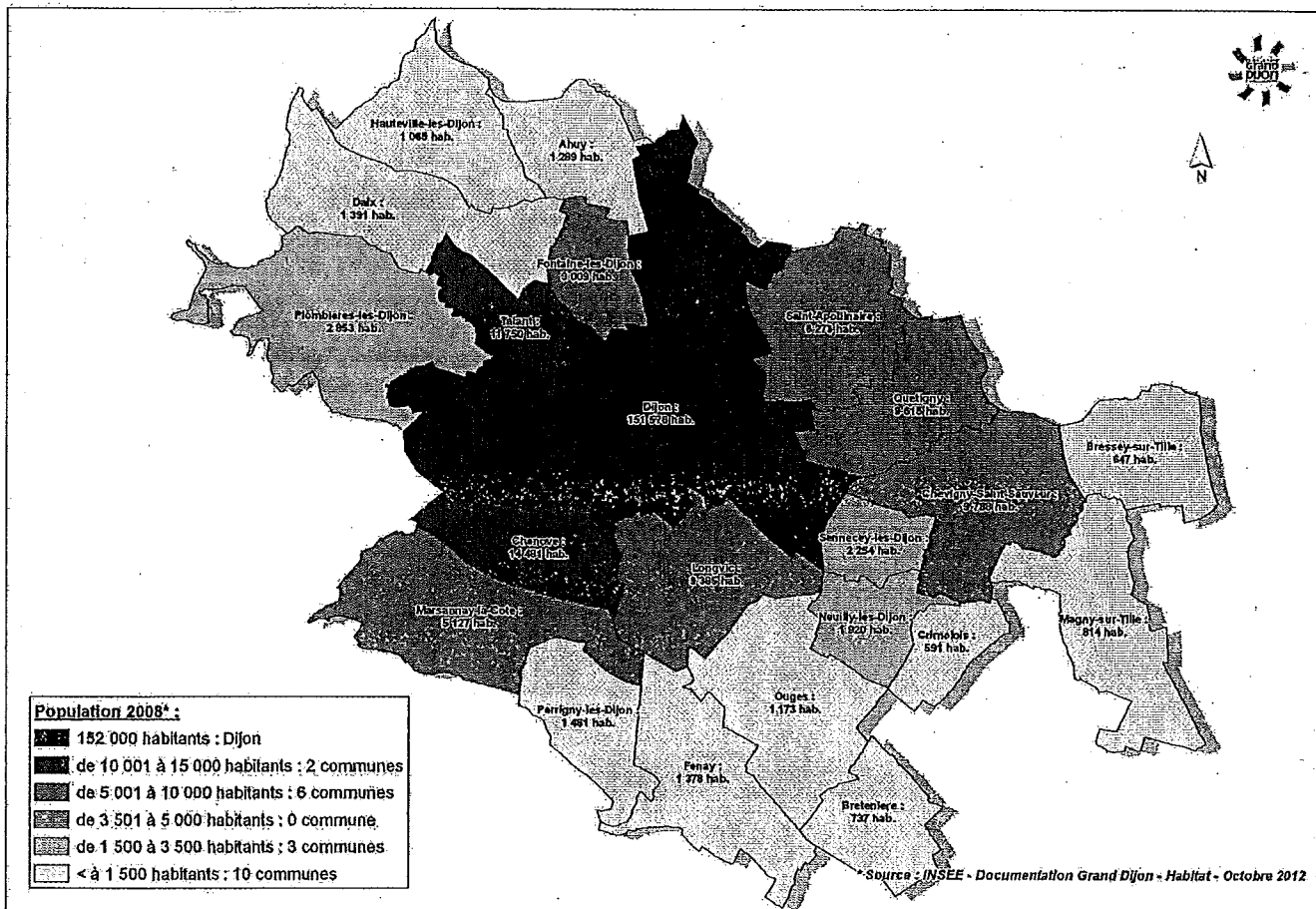
## 2. UNE POPULATION EN LEGERE AUGMENTATION

Selon les données INSEE du recensement, la population du Grand Dijon est passée de 243 413 habitants en 1999 à 244 577 habitants en 2008<sup>2</sup>, soit une augmentation moyenne de 0,1% par an (130 nouveaux habitants par an). Ce taux de croissance est moindre que celui observé dans le reste du département de la Côte d'Or (0,3% d'augmentation en moyenne annuelle).

1 Corcelles-les-Monts (673 habitants) ; Flavignerot (171 habitants)

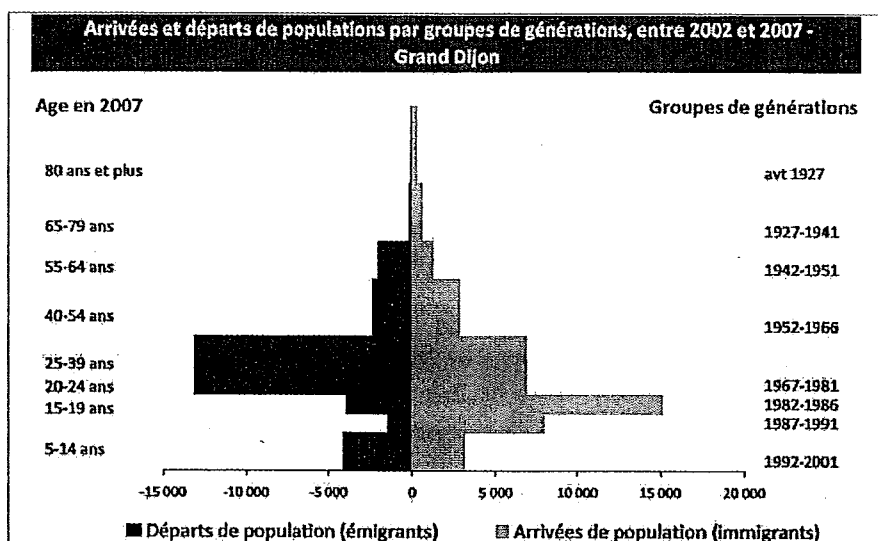
2 Population municipale, hors population comptée à part : étudiants ayant leur résidence principale dans une autre commune, militaires, SDF,...

Il est rappelé que le PLH 2009-2014 repose sur l'objectif de maintenir un taux de croissance démographique de l'ordre de 0,3% par an (taux de la décennie 1990) correspondant à l'accueil de 800 nouveaux habitants par an.



### 2.1. Un solde migratoire négatif : départ des jeunes actifs

L'accroissement de la population du Grand Dijon est porté par le solde naturel (plus de naissances et moins de décès qu'auparavant). Ainsi, plus de 26 000 naissances ont été comptabilisées pour environ 15 600 décès entre 1999 et 2008, soit un accroissement naturel +0,5% par an entre 1999 et 2008.



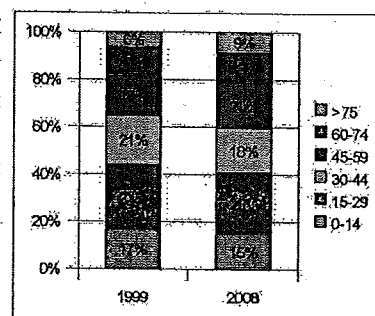
Le solde migratoire est en revanche négatif, -0,4% par an entre 1999 et 2008. Les flux migratoires sont inégaux en fonction des tranches d'âge. Les 20-24 ans connaissent un solde migratoire positif, marqué par l'attractivité du pôle universitaire du Grand Dijon, notamment à l'échelle régionale. Le solde migratoire est également positif, sur des effectifs moindres, pour les personnes de plus de 65 ans.

En revanche, les 25-39 ans, correspondant aux profils jeunes actifs et jeunes ménages accédant à la propriété, ont tendance à quitter l'agglomération (15% de départs sur la période 2002-2007, contre seulement 8% d'arrivées).

## 2.2. Un vieillissement de la population et une diminution des familles avec enfants

Le nombre de personnes âgées de plus de 60 ans a augmenté entre 1999 et 2008, passant de 43 004 à 51 550. Ainsi, les personnes âgées de plus de 60 ans représentent désormais 22% de la population de l'agglomération (17% en 1999). Le nombre de personnes âgées de plus de 75 ans est passée de 15 518 à 20 922 entre 1999 et 2008, soit près de 35% d'augmentation en 10 ans.

Cette évolution devrait se poursuivre dans les années à venir, avec l'augmentation du nombre d'habitants de la tranche d'âge 45-59 ans (18% à 20% entre 1999 et 2008).



Dijon est moins touchée par le vieillissement démographique. En effet, la population de la ville-centre est marquée par la présence de nombreux étudiants. Ainsi, 31% des ménages ont moins de 30 ans. Cependant, cette réalité statistique ne doit pas cacher l'augmentation du nombre de personnes âgées dans la ville-centre, 30 589 Dijonnais de plus de 60 ans en 2008 contre 27 559 en 1999, soit une augmentation de 10% en 10 ans.

Ce vieillissement démographique a un impact sur la structure familiale des ménages du Grand Dijon. Ainsi, les ménages composés d'une personne seule représentent 43,2% des ménages, contre 38% en 1999. 60% de ces ménages sont des femmes seules.

A l'opposé, les ménages avec enfants (couples ou familles monoparentales) ne représentent plus que 28,9% de la population, contre 35% en 1999. Les familles monoparentales sont stables à 7,8%.

## 2.3. Un desserrement des ménages plus important

Entre 1999 et 2008, le nombre de ménages de l'agglomération dijonnaise a augmenté de plus de 10 000 unités, soit une augmentation annuelle moyenne de 1%, représentant 1155 ménages. Parallèlement, la taille des ménages a diminué. Ainsi, en 2008, un ménage du Grand Dijon est composé en moyenne de 2,01 personnes contre 2,20 personnes en 1999. A Dijon, la moitié des ménages est composée d'une personne vivant seule.

	Taille moyenne	
	2008	1999
Dijon	1,84	2,00
1 <sup>è</sup> couronne	2,29	2,54
2 <sup>d</sup> couronne	2,69	3,00
<b>Grand Dijon</b>	<b>2,01</b>	<b>2,20</b>
Côte d'Or	2,19	2,35

	Population				Ménages			
	2008	1999	var. Ann.	moy. Ann.	2008	1999	var. Ann.	moy. Ann.
Dijon	151 576	150 138	160	0,1%	78 199	71 332	763	1,0%
1 <sup>è</sup> couronne	78 281	78 583	-34	0,0%	33 571	30 508	340	1,1%
2 <sup>d</sup> couronne	14 720	14 692	3	0,0%	5 270	4 774	55	1,1%
<b>Grand Dijon</b>	<b>244 577</b>	<b>243 413</b>	<b>129</b>	<b>0,1%</b>	<b>117 040</b>	<b>106 614</b>	<b>1 158</b>	<b>1,0%</b>
<b>Côte d'Or</b>	<b>524 144</b>	<b>507 009</b>	<b>1 904</b>	<b>0,4%</b>	<b>231 291</b>	<b>209 201</b>	<b>2 454</b>	<b>1,1%</b>

On constate une accélération du phénomène de desserrement des ménages par rapport aux tendances projetées dans le diagnostic initial du 2<sup>ème</sup> PLH du Grand Dijon.

Si le desserrement a été plus marqué, un nombre plus important de logements a été réintégré au décompte des résidences principales à l'appui d'un recul du nombre de logements recensés comme vacants et d'une baisse du volume des résidences secondaires.

Pour mémoire, le diagnostic du PLH 2009-2014 de l'agglomération dijonnaise avait établi un seuil d'équilibre<sup>3</sup> à hauteur 1380 logements par an à l'échelle de l'agglomération.

### **3. UNE ECONOMIE LOCALE QUI RESISTE MALGRE UN CONTEXTE DIFFICILE**

Le diagnostic du PLH a été réalisé sur les données 2007. La crise de 2008 et ses conséquences n'avaient pas été prises en compte.

#### **3.1. Une conjoncture économique difficile entraînant une augmentation relative du chômage et une baisse limitée du nombre d'emplois**

En matière d'emploi, les impacts de la crise de 2008 se font encore sentir, même si la zone d'emploi de Dijon a été relativement épargnée.

Depuis 2008, le taux de chômage de la zone d'emploi de Dijon suit la tendance nationale à la hausse tout en restant inférieure à la moyenne nationale. Après une augmentation importante sur l'année 2008 et le premier semestre 2009, le taux de chômage a légèrement diminué en fin d'année 2009 et au cours de l'ensemble de l'année 2010. En 2011, il a augmenté au 1<sup>er</sup> trimestre, avant de connaître un repli au 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> trimestre, puis est reparti à la hausse au 4<sup>ème</sup> trimestre.

Le nombre d'emplois salariés privés est, en effet, en diminution depuis 2008 malgré une légère augmentation en 2010. Seul le secteur de l'intérim est à la hausse sur l'ensemble de la période, en lien avec l'incertitude du marché du travail. Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011, en Côte d'Or, le nombre d'offres d'emplois durables collectés par Pôle Emploi a fortement diminué (-21,4%).

La précarisation du marché de l'emploi, avec une hausse de l'intérim et une baisse de l'emploi salarié, a un impact sur les parcours résidentiels (frein au changement de résidence, tant en locatif qu'en accession) ainsi que sur les besoins en logements en particulier au regard de leur accessibilité financière.

<sup>3</sup> Pour mémoire, le seuil d'équilibre se définit comme le nombre de logements à construire nécessaires pour maintenir le même niveau de population compte tenu de la diminution de personnes par ménage ainsi que la disparition de certains logements (démolitions, changements d'usage,...)

### 3.2. Des revenus plus élevés que la moyenne nationale

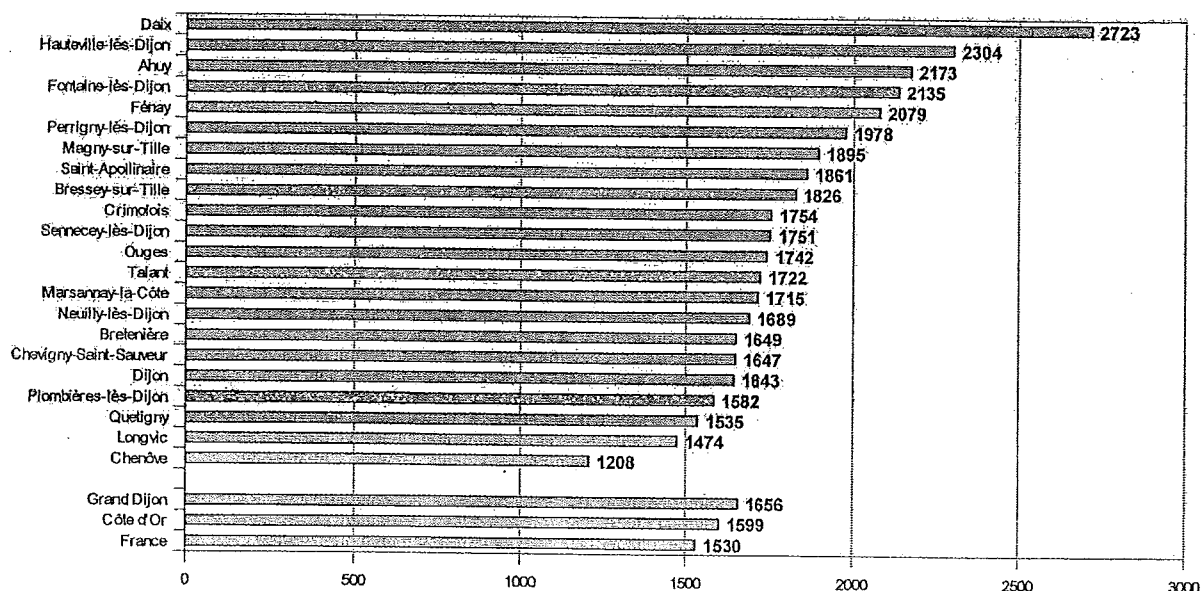
Le revenu médian mensuel observé à l'échelle de l'agglomération est 1 656€ par UC en 2009, légèrement supérieur à celui du Département (1599 €) et à la moyenne nationale (1530 €).

Trois facteurs contribuent à expliquer ces écarts <sup>4</sup>:

- le taux de chômage du Grand Dijon est moindre,
- la précarité (seuil de bas revenus) est moins forte,
- le profil social de la population plus favorisé avec une part plus importante des professions intermédiaires et des retraités qui, pour l'instant, ont des revenus plus élevés qu'ailleurs.

Au sein du Grand Dijon, on observe de fortes disparités : de 1208 € à Chenôve, le revenu mensuel médian par UC passe à 2723 € à Daix. Ces disparités ont tendance à s'accroître. Ainsi, entre 2000 et 2009, le revenu médian du Grand Dijon a augmenté de 356 €, contre 275 € à Chenôve et 712 € à Daix.

A l'exception de Talant (1722 € par mois), toutes les communes comprenant un quartier "Politique de la Ville" ont un revenu médian inférieur à la moyenne communautaire.



Revenus fiscaux médians des ménages par unité de consommation

Source : INSEE, DGI 2008, Observatoire Politique de la ville, mars 2011

### 4. DES MARCHES DE L'HABITAT EN PLEINE EVOLUTION : ATTRAIT DU PARC A LOYER MODERE ET ACCESSION A LA PROPRIETE DIFFICILE

Les chiffres de la construction de logements font l'objet d'une remise à jour dans le chapitre "Bilan de la construction et territorialisation de la production" (logements neufs et financement des logements à loyer modéré).

4 Cf Etude INSEE Bourgogne n°180 Décembre 2012 "le Grand Dijon, un potentiel pour attirer de nouvelles entreprises".

En 2007, lors de la réalisation du diagnostic du PLH, peu d'éléments étaient disponibles sur la demande de logement à loyer modéré. Depuis octobre 2010, un fichier partagé a été mis en place sur le territoire du département de la Côte d'Or. Il a permis de fiabiliser les demandes actives (suppression des doublons et des demandes obsolètes). Il a pour objectifs de simplifier les démarches des demandeurs, d'harmoniser l'enregistrement et le traitement de la demande pour tous les bailleurs et de produire une observation territorialisée et partagée permettant d'apprécier les besoins en logements et objectiver les politiques de programmation.

#### **4.1. Un parc de logements à loyer modéré attractif**

- **Une demande de logements importante**

Au 1<sup>er</sup> mars 2012, 8 381 ménages<sup>5</sup>, soit 80 % des demandeurs de Côte d'Or (contre 64,7 % du parc public), étaient en attente d'un logement à loyer modéré sur le territoire du Grand Dijon alors même que le parc locatif public situé dans l'agglomération dijonnaise ne représente que 64,7 % de l'offre départementale. Pour 80 % d'entre-eux, leur lieu de résidence se trouve déjà dans le Grand Dijon.

61 %, soit 5149 ménages, concernent des demandes d'entrée dans le parc. Il s'agit essentiellement de personnes seules (49%) ou de familles monoparentales (29 %), dont l'âge moyen de la personne de référence du ménage est de 37 ans. 38 % de ces demandeurs sont locataires dans le parc privé et 21% sont logés chez leurs parents (dé-cohabitation de jeunes et jeunes couples).

39 %, soit 3232 ménages, correspondent à des demandes de mutations émanant de ménages déjà logés dans le parc locatif public sur l'agglomération ou ailleurs. Il s'agit essentiellement de familles avec enfants, bi-parentales (31 %) ou monoparentales (29%), dont l'âge moyen de la personne de référence du ménage est de 47 ans.

Globalement, 54 % des demandeurs souhaitent rester dans la commune où ils résident.

Les typologies les plus demandées sont les "T2" et les "T3", respectivement 34 % et 31 % de la demande. Les "T1" représentent 11% de la demande et les "T4 et plus" environ 24 %.

- **Les attributions : 3 candidats locataires pour un logement**

Pour l'année 2011, environ 2500 attributions de logement social ont été effectuées sur le territoire communautaire<sup>6</sup>. La répartition des attributions correspond globalement à la structure de la demande. Ainsi, seule un tiers des attributions sont des mutations et un tiers concerne des personnes seules.

Typologie attribuée	Attributions	Demandes
T2	26%	34%
T3	35%	31%
T4	25%	17%

<sup>5</sup> Extraction du fichier partagé de la demande au 1er mars 2012

<sup>6</sup> Les chiffres sont issus du fichier partagé de la demande. Les attributions réalisées par ICF Sud-Est Méditerranée n'y sont renseignées. Aussi, elles ne figurent pas dans cette analyse.

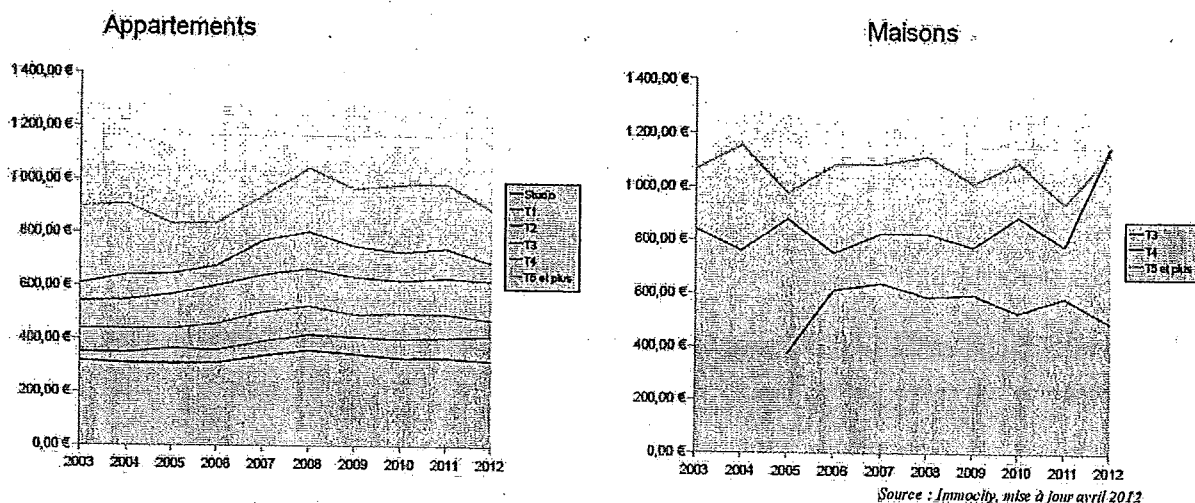
Les T3 sont les logements les plus attribués (35%) et les plus demandés (31%). Pour les T2 et les T4, il y a un décalage entre les attributions et la demande. Ainsi, environ un quart des logements attribués sont des T2, alors qu'ils représentent plus d'un tiers des logements demandés. A l'inverse, les T4, également un quart des attributions, ne représentent que 17% des demandes.

#### 4.2. Un marché de l'immobilier qui se détend à la location mais reste difficilement accessible à l'achat.

- **Locatif**

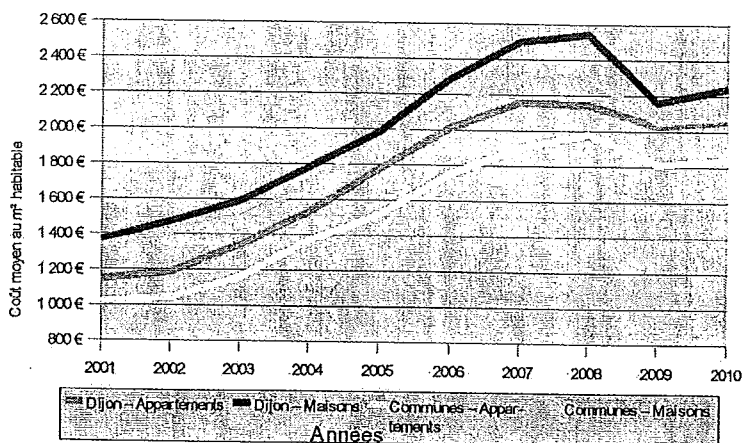
Après de fortes augmentations des loyers dans le secteur privé entre 2005 et 2008, les prix ont légèrement diminué en 2009 et 2010 et se sont stabilisés en 2011. Pour les petites surfaces, studio et T1, les loyers demeurent à un niveau élevé, avec une moyenne autour de 13€/m<sup>2</sup>.

Une certaine détente sur le marché locatif privé est observée. Selon les agences immobilières du territoire, les logements trop vétustes ou situés dans certains quartiers sont de plus en plus difficiles à louer.



- **Transactions dans l'ancien**

Les prix à l'acquisition demeurent élevés, rendant la primo-accession difficile. Ainsi, en 2009, le prix de vente moyen<sup>7</sup> d'un appartement ancien s'élevait à 229 €/m<sup>2</sup> pour l'agglomération dijonnaise et 2035€/m<sup>2</sup> à Dijon. Le nombre de transactions a atteint un pic en 2005 puis a diminué jusqu'en 2009. Le nombre de ventes est reparti à la hausse en 2010.



Entre 2009 et 2010, le PTZ a constitué un soutien important de la primo-accession dans l'ancien entre 2009 et 2010. Ainsi, 859

7 Source : fichier PERVAL 2010



PTZ ont été accordés en 2009 pour l'ancien et 980 en 2010. La suppression du PTZ dans l'ancien est intervenue en 2011.

● **Ventes dans le neuf**

Selon les données ECLN<sup>8</sup>, à Dijon, le prix moyen des logements réservés à la vente a augmenté de 50% entre 2000 et 2011, avec des pics haussiers en 2007 et 2008, années au cours desquelles les signatures de contrats de réservation ont été les plus bas de la période. Entre 2010 et 2011, sur la base de volumes de réservations identiques, une baisse du prix moyen est intervenue à hauteur de 9,8%. Pour les autres communes de l'agglomération, l'augmentation est plus contenue, autour de 30% du coût entre 2001 et 2011.

En 2011, le prix de vente moyen se situe à 3 045 €/m<sup>2</sup> à Dijon et 2 754 €/m<sup>2</sup> dans les autres communes, soit un coût moyen de 200 000€ pour un appartement T3 de 65 m<sup>2</sup> à Dijon et 180 000€ en moyenne dans le reste de l'agglomération.

Dijon						Communes hors Dijon					
Année	Nb lgt mis en vente	Nb lgt réservés à la vente	Nb encours lgt: proposés à la vente	Prix moyen des logements réservés	Prix moyen en €/m <sup>2</sup>	Année	Nb lgt mis en vente	Nb lgt réservés à la vente	Nb encours lgt: proposés à la vente	Prix moyen des logements réservés	Prix moyen en €/m <sup>2</sup>
2000	336	478	432	103 340	1 602	2000	168	173	124	113 200	1 585
2005	206	282	145	153 548	2 458	2005	104	98	66	167 041	2 258
2009	397	432	252	162 257	3 119	2009	425	931	262	166 644	2 532
2010	291	377	152	172 098	3 230	2010	362	342	270	159 318	2 617
2011	501	350	300	155 126	3 045	2011	456	407	291	149 856	2 754
Moyenne 2000-2011	359	393	308	150 184	2 471	Moyenne 2000-2011	225	211	164	149 060	2 177

Les prix d'acquisitions, recensés dans le cadre de l'étude sur les logements neufs réalisée en 2011 par le Grand Dijon<sup>9</sup>, s'établissent à 190 000 € pour un appartement neuf, 274 400 € pour une maison individuelle et 218 100 € pour une maison individuelle groupée. D'une manière générale, ces niveaux de prix ne sont pas compatibles avec la capacité financière des primo-accédants.

Clientèle	Revenu mensuel net médian	Capacité d'emprunt maximum*	Neuf	
			Prix 2011	Parcours résidentiel
Couple (2 SMIC)	2 000 €	102 000 €	T2 : 133 K€	
			T3 : de 148 à 161 K€	
Couple sans enfant (2,5 SMIC)	2 550 €	121 000 €	T2 : 133 K€	
			T3 : de 148 à 161 K€	
Couple avec 1 enfant (3 SMIC)	3 030 €	155 000 €	T3 : de 148 à 161 K€	
			T4 : de 180 à 221 K€	
			Maison : 204 K€	
Couple avec 2 enfants (3,5 SMIC)	3 400 €	180 000 €	T4 : de 180 à 221 K€	
			T5 : 251 K€	
			Maison : 204 K€	

\* Hypothèses : sans apport personnel, taux d'emprunt 4,8% sur 25 ans, avec un taux d'effort de 30%

NOTA : prix des maisons en opérations groupées

- Accessibilité au marché
- Accessibilité plus limitée
- Accessibilité impossible

- 8 Enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN), réalisée annuellement par l'Etat (source : DREAL Bourgogne)
- 9 Enquête menée auprès de 750 ménages résidant dans des logements neufs, enquêtée entre le 10 et le 28 juin 2011

## 5. LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

Entre 2009 et 2011, plus de 74 hectares ont été affectés ou réaffectés à l'habitat permettant de réaliser plus de 3400 logements<sup>10</sup>. La Ville de Dijon concentre 62% de la production de logements, 2063 logements, pour 34% de l'espace utilisé pour l'habitat, 24,9 hectares.

		DIJON			COMMUNES			TOTAL GRAND DIJON		
		extension urbaine	recomposition urbaine	total	extension urbaine	recomposition urbaine	total	extension urbaine	recomposition urbaine	total
2009	superficie (en ha)	1,99	10,84	12,83	13,21	4,05	17,25	15,2	14,89	30,08
	logements	149	785	934	392	73	465	541	858	1399
2010	superficie (en ha)	0,41	5,91	6,32	11,93	3,97	15,9	12,34	9,89	22,22
	logements	7	547	554	216	217	433	223	764	987
2011	superficie (en ha)	0,36	5,39	5,75	9,47	6,76	16,23	9,82	12,15	21,98
	logements	5	570	575	186	290	476	191	860	1051
Total 2009/2011	superficie (en ha)	2,75	22,14	24,9	34,6	14,78	49,38	37,36	36,92	74,28
	logements	161	1902	2063	794	580	1374	955	2482	3437
	superficie (en ha)	11,06%	88,94%	100%	70,07%	29,93%	100%	50,29%	49,71%	100%
	logements	7,80%	92,20%	100%	57,79%	42,21%	100%	27,79%	72,21%	100%
Moyenne annuelle 2009/2011	superficie (en ha)	0,92	7,38	8,30	11,53	4,93	16,46	12,45	12,31	24,76
	logements	54	634	688	265	193	458	318	827	1146

Sur les trois premières années du second PLH, à l'échelle de l'agglomération, la reconstitution urbaine<sup>11</sup> représente la moitié de l'espace consommé pour l'habitat, pour 72% des logements terminés.

A Dijon, 92% des logements ont été construits sur des espaces en reconstitution urbaine, représentant 89% de l'espace consommé pour l'habitat. Il s'agit notamment du quartier Junot, de l'opération "Urgo" ou de la poursuite du programme de rénovation urbaine du quartier des Grésilles.

Dans les autres communes de l'agglomération, 794 logements, soit 58% de la production, ont été construits en extension urbaine sur 34,6 hectares. Cependant, la part du foncier mobilisé en reconstitution urbaine augmente chaque année. Elle passe ainsi de 23% en 2009, pour 16% des logements produits, à 42% en 2011, pour 61% des logements produits.

	DIJON Nb moyen de logts/ha			COMMUNES Nb moyen de logts/ha			TOTAL GRAND DIJON Nb moyen de logts/ha		
	extension urbaine	recomposition urbaine	total	extension urbaine	recomposition urbaine	total	extension urbaine	recomposition urbaine	total
2009	75	72	73	30	18	27	36	58	46
2010	17	92	88	18	55	27	18	77	44
2011	14	105	100	26	43	29	19	71	48
moyenne annuelle 2009/2011	35	90	87	25	39	28	24	69	46

<sup>10</sup> Le calcul a été effectué sur la base de logements terminés. Par convention, la superficie des emprises foncières des permis de construire est majorée de 8% pour tenir compte de la voirie nécessaire à la desserte des lots. Le total des logements terminés chaque année diffère sensiblement des statistiques annuelles dans la mesure où les logements associés à des activités ou des équipements ont été exclus de la présente analyse.

<sup>11</sup> On entend par "recomposition urbaine", l'espace déjà urbanisé (commerces, terrains de sport, bâti, friches industriels et militaires...) qui a fait l'objet d'une réutilisation au profit de l'habitat et par "extension urbaine" l'urbanisation de nouveaux terrains, notamment agricoles.

Conformément aux objectifs du SCOT du Dijonnais, la densité moyenne a augmenté et s'est établie à 46 logements par hectare à l'échelle de l'agglomération entre 2009 et 2011, contre 36 logements par hectare pour la période 2001-2007. L'intensité urbaine a ainsi permis d'économiser 20 hectares de foncier, soit 20%. Elle s'élève à 87 logements par hectare à Dijon. La densité moyenne pour les autres communes est de l'ordre de 28 logements par hectare.

**Les grandes tendances observées dans le diagnostic du PLH sont confirmées avec :**

- Un vieillissement et un desserrement de la population plus marqués,**
- Un marché de l'immobilier neuf qui reste largement inaccessible aux primo-accédants,**
- Un attrait pour le parc locatif public et une certaine détente sur le marché du locatif privé,**
- Une densité plus forte avec la mise en oeuvre des principes du SCOT du Dijonnais.**

# 2<sup>ème</sup> PARTIE

## BILAN DE LA CONSTRUCTION ET TERRITORIALISATION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

### 1. Des objectifs ambitieux

#### 1.1. Produire 1700 logements neufs par an

Conformément aux dispositions réglementaires, le PLH est territorialisé à l'échelle de chaque commune et des neufs quartiers pour la ville de Dijon. Les objectifs du 2<sup>ème</sup> PLH de l'agglomération dijonnaise en matière de construction ont été établis en concertation avec les communes. Ils visent à atteindre, d'une part, au minima, le seuil d'équilibre permettant de stabiliser la population et reposer, d'autre part, sur les objectifs de développement démographiques souhaités par les communes. La programmation vise également à respecter les grands équilibres de population au sein de l'agglomération.

Les objectifs du 2<sup>ème</sup> PLH reposent sur le maintien d'une croissance démographique à hauteur de 800 nouveaux habitants par an. Avec un objectif de 1 900 logements par an, dont 1 000 pour la ville-centre, cette production passe par :

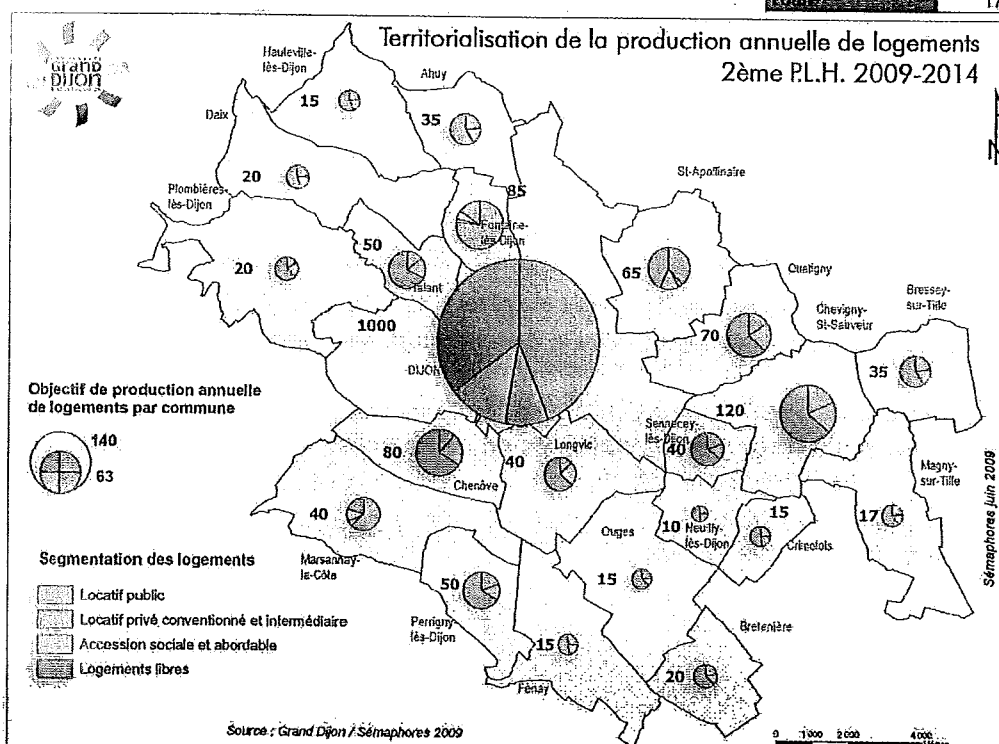
- la construction neuve (1 700 logements par an)
- la reconquête du parc existant, par des opérations d'acquisition-amélioration des bailleurs sociaux, 100 logements par an (voir fiche-action n°3.1), ou de rénovation du parc locatif privé ancien, 100 logements par an (voir fiche-action n°4.2.1).

La déclinaison spatiale s'est appuyée par ailleurs sur 3 secteurs :

- Dijon, la ville-centre,
- les 9 communes de la 1<sup>ère</sup> couronne réparties en deux sous-groupes :
  - les 3 communes déficitaires SRU
  - les 6 autres communes
- les 12 communes de la 2<sup>ème</sup> couronne

*Objectifs de production de  
logements neufs par secteurs*

Secteurs	Objectifs annuels
Ville-centre	834 49%
1 <sup>ère</sup> couronne	174 10%
2 <sup>ème</sup> couronne	392 23%
Agglomération	300 18%
<b>Total</b>	<b>1700 100%</b>



## 1.2. Un objectif prioritaire de 680 logements locatifs publics durables par an

Au 1<sup>er</sup> janvier 2009, le Grand Dijon comptait 22 036 logements à loyer modéré, représentant 18,8% des résidences principales. Quatre communes entrant dans le champ d'application de l'article 55 de la loi SRU étaient déficitaires : Dijon, 16,2%, Fontaine-lès-Dijon, 7,6%, Marsannay-la-Côte, 8,7% et Saint-Apollinaire, 13,4%.

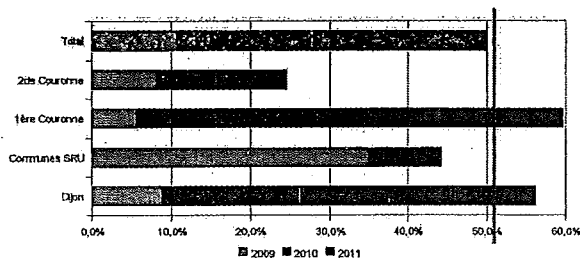
Le PLH 2009-2014 repose sur la production de 680 logements locatifs à loyer modéré par an (voir fiche-action 3.1). Soit, en six ans, une production programmée de :

- 1020 PLAi, dont 120 pour les ménages les plus défavorisés,
- 2550 PLUS,
- 600 PLS

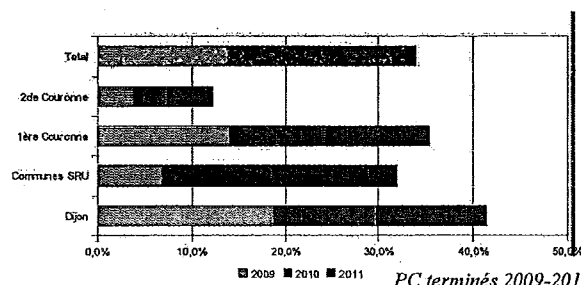
La convention de délégation des aides à la pierre 2010-2015 signée avec l'Etat le 21/06/2010 intègre ces objectifs et prévoit également la production de 180 PSLA (voir fiche-action 3.1.1) ainsi que la réhabilitation de 3000 logements à loyer modéré (voir fiche-action 4.1).

Le 25 mars 2010, le Grand Dijon a adopté un nouveau règlement d'intervention pour le développement de l'offre de logements à loyer modéré intégrant des exigences en termes d'éco-construction à l'appui de la convention avec l'organisme certificateur CERQUAL, signée le 17 décembre 2009. Ainsi, toutes les opérations de constructions neuves, réalisées en régie par les organismes ou en VEFA, financées après le 1<sup>er</sup> juillet 2010, doivent faire l'objet d'une certification « Habitat et Environnement BBC Effnergie ».

## 2. Une reprise de la dynamique de construction



PC autorisés 2009-2011  
rapportés aux obj. du PLH



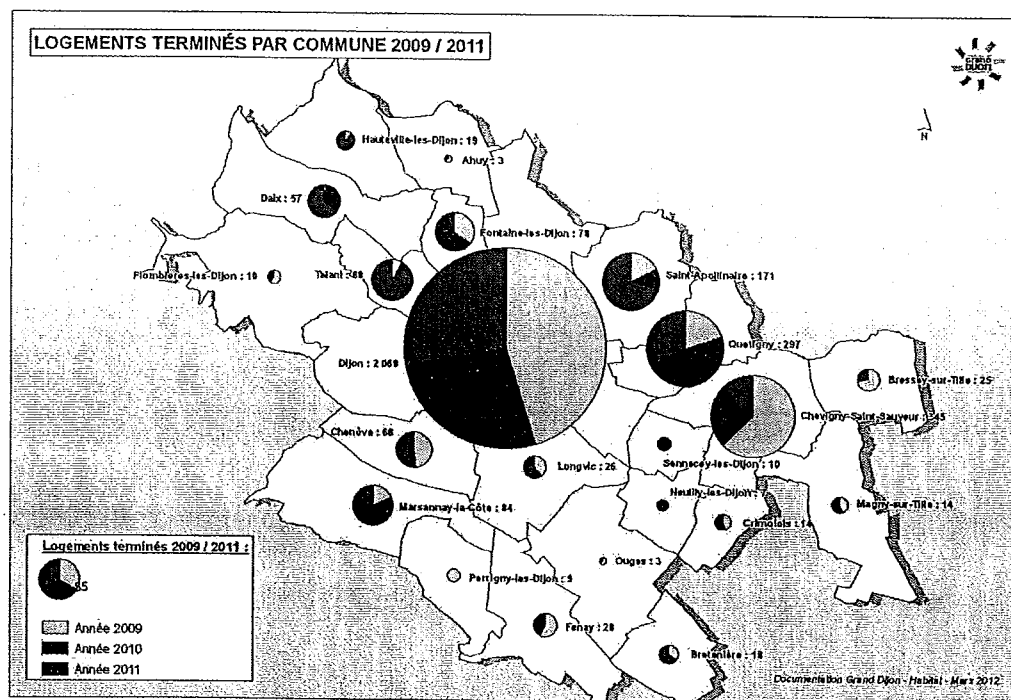
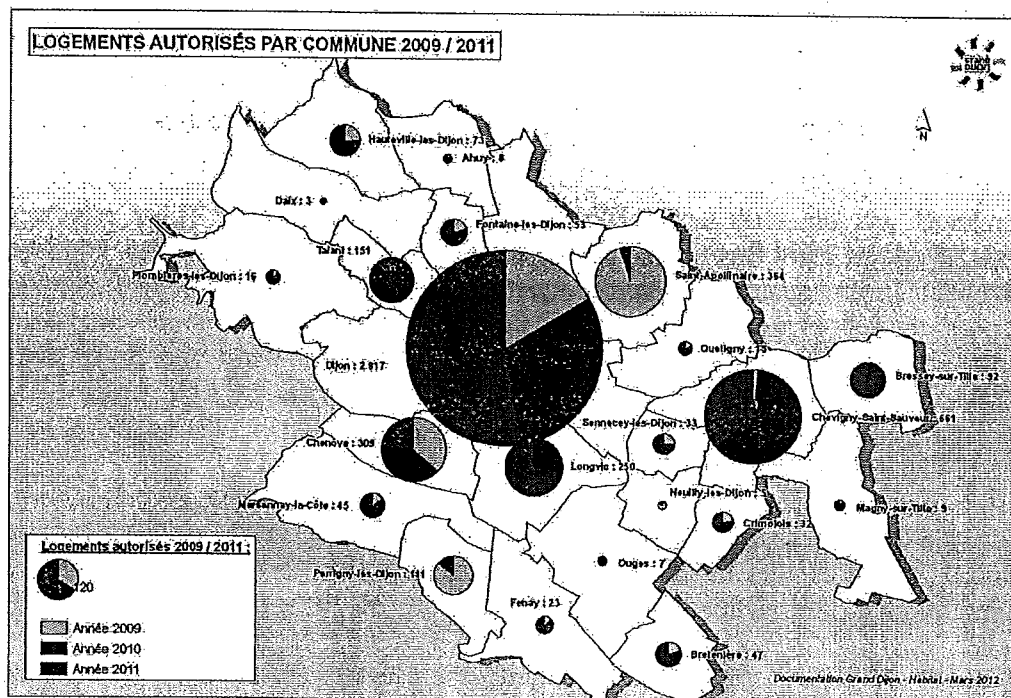
PC terminés 2009-2011  
rapportés aux obj. du PLH

Entre 2009 et 2011, 5104 permis de construire ont été autorisés, soit 1701 logements par an en moyenne. Ainsi, à l'échelle de l'agglomération, les objectifs de production de logements neufs ont été respectés, en termes de logements autorisés (50% de l'objectif global du PLH atteint). Au cours de cette période, 3453 logements ont été déclarés terminés, soit 1151 logements par an.

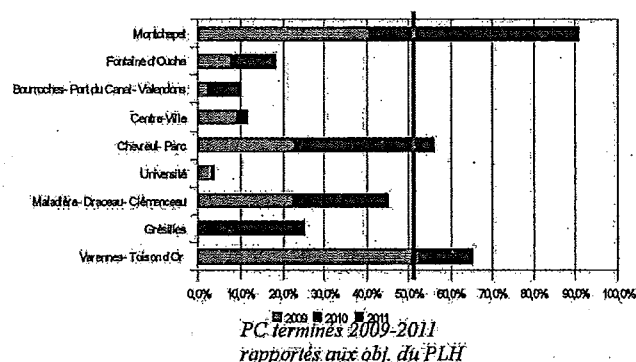
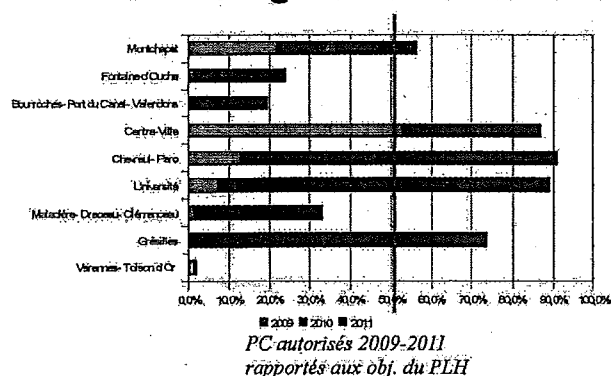
La crise économique de 2008 a eu des effets sur la dynamique de construction. On constate ainsi une diminution du nombre de permis autorisés en 2009, recul cependant moins important que la moyenne nationale. La dynamique est repartie à la hausse dès 2010 (1762 logements autorisés, +62,5%), grâce notamment à la mise en œuvre d'opérations d'aménagement d'ensemble, publiques ou privées (voir ci-après par territoire).

La dynamique se confirme en 2011, avec plus de 2200 logements autorisés, soit une augmentation de 28% par rapport à 2010. Ces chiffres dépassent les niveaux atteints en 2005 et 2006 (respectivement 1836 et 1680 logements autorisés), années pourtant qualifiées d'exceptionnelles à l'époque. Cette dynamique est surtout portée par la ville-centre.

En raison du décalage entre l'autorisation du permis et la livraison des bâtiments, la baisse du nombre de logements autorisés en 2009 s'est fait ressentir en 2010 et 2011. Ainsi, après une bonne année 2009 (1403 logements terminés), les livraisons ont chuté en 2010 à un de leur plus bas niveau depuis 10 ans (992 logements) avant de repartir à la hausse en 2011 (1058 logements).



## 2.1. Dijon : une production importante soutenue par des projets d'aménagement d'ensemble



Conformément aux objectifs territorialisés du 2<sup>ème</sup> PLH, la Ville de Dijon représente 55% des logements autorisés, 2804 logements, et près de 60% des logements terminés, 2068 logements. La « ville compacte » se construit par la reconquête des friches industrielles et militaires ainsi que par la mobilisation des espaces sous-occupés ou mutables. 38% des logements autorisés (1077 logements) sont des logements à loyer modéré (VEFA ou maîtrise d'ouvrage directe des bailleurs).

2009 est marquée par la livraison de logements construits sur d'anciennes friches : quartier Junot, 230 logements et site Urgo, 300 logements, notamment.

En 2010, le nombre de logements autorisés double quasiment (872 logements autorisés en 2010, contre 445 en 2009). Ainsi, près de 270 logements sont autorisés pour le quartier des Grésilles. D'autres projets, portés par des promoteurs privés, sont lancés : 140 logements boulevard Mansart, 89 logements dans le quartier Montchapet ou encore 96 logement rue Alfred Richet (quartier Bourroches Valendons). Des projets, sous maîtrise d'ouvrage des bailleurs sociaux, concernent le quartier Junot (60 logements, OPAC de Dijon), rue Hoche (19 logements, OPAC de Dijon) ou encore rue du Pré Versé (16 logements, ORVITIS).

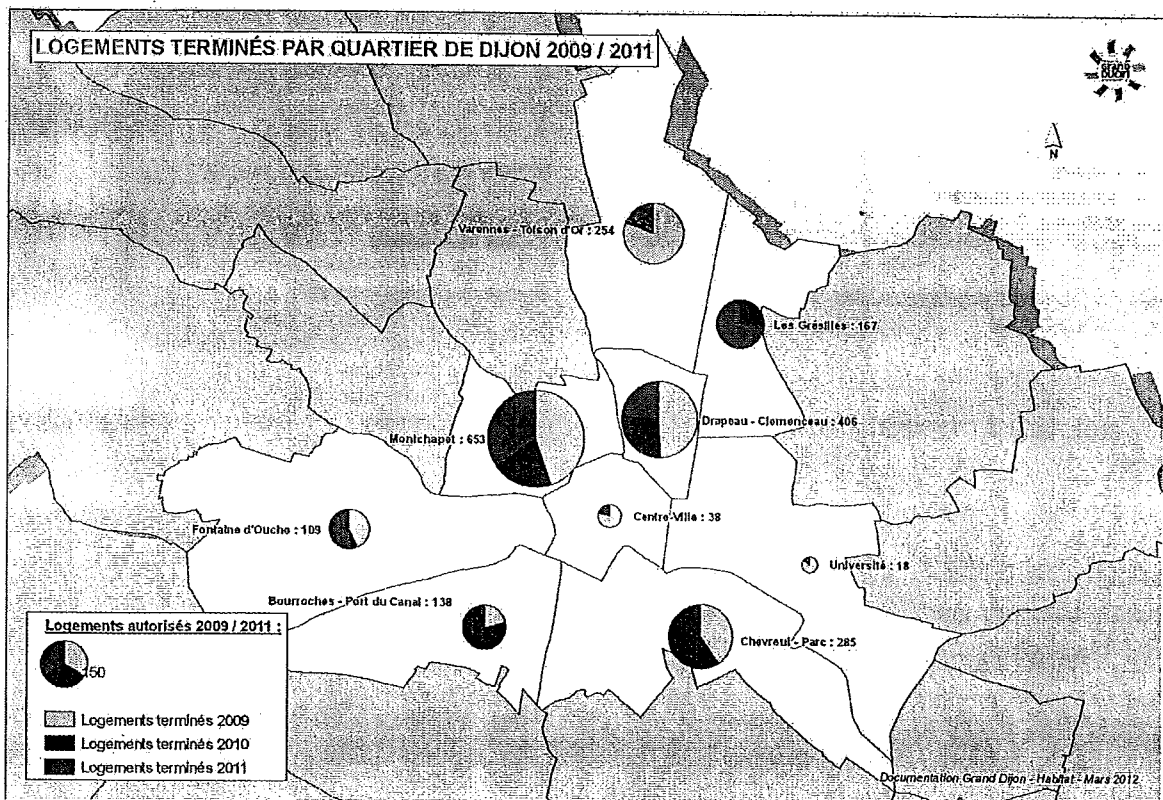
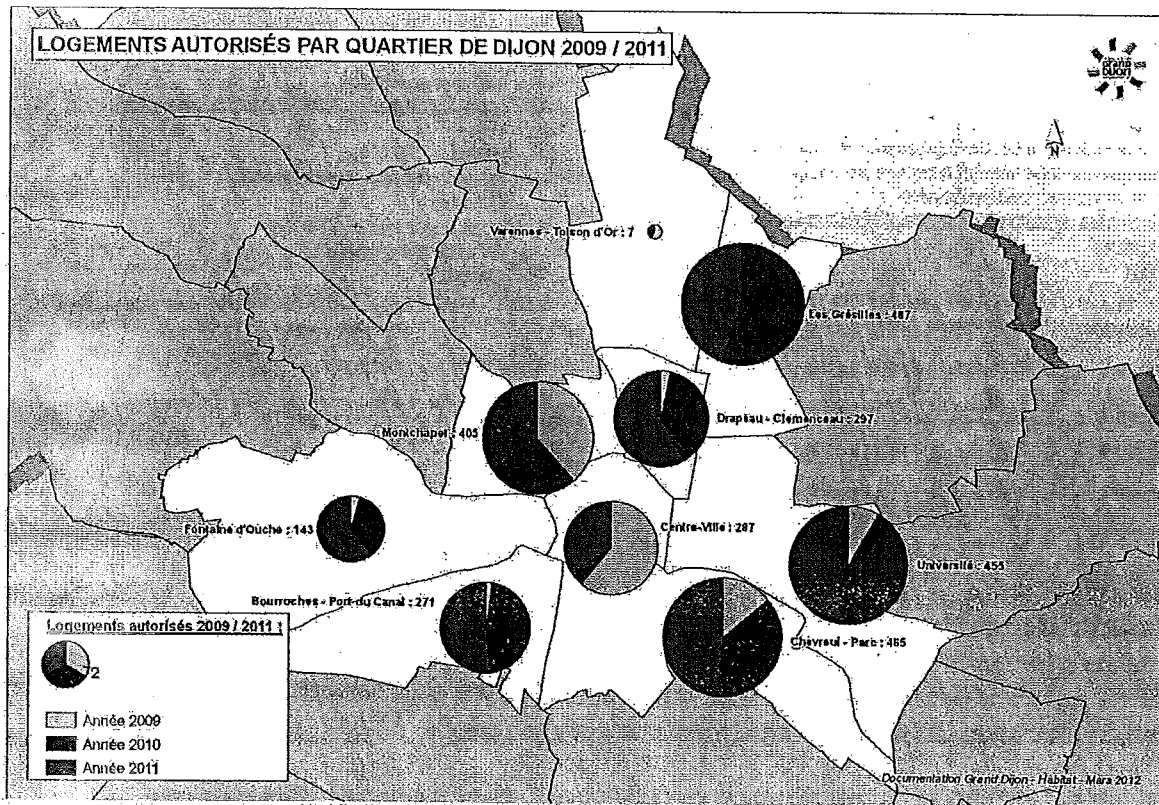
Cette dynamique perdure en 2011. Ainsi ont été autorisés, les permis de construire de l'îlot Lejay-Lagoutte (133 logements), Quai du Sud (135 logements), de la ZAC Marc Seguin (près de 120 logements) ou encore de l'éco-quartier Hyacinthe Vincent (150 logements).

L'augmentation du nombre de logements autorisés en 2010 et 2011 va avoir un impact sur les livraisons à venir durant la deuxième période du PLH. Ainsi, l'estimation des logements à livrer montre une augmentation forte entre 2012 et 2014 du potentiel de livraison de logements privés.

	Bilan			Estimation		
	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Public	451	185	240	515	552	780
Privé	627	409	285	291	842	834
<b>TOTAL</b>	<b>1078</b>	<b>594</b>	<b>525</b>	<b>806</b>	<b>1394</b>	<b>1614</b>

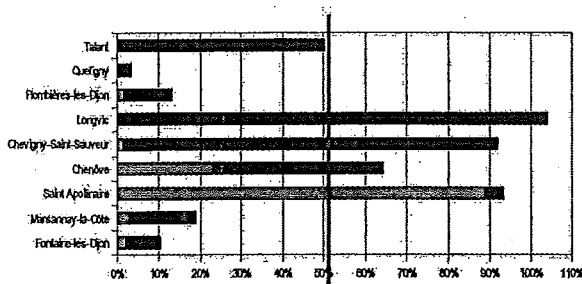
Source : mission Observatoire et prospective Grand Dijon / estimation des livraisons de logements privés

Par ailleurs, les statistiques de l'enquête de l'État sur la commercialisation des logements neufs (ECLN) font état d'un nombre de logements réservés à la vente qui se situe entre 250 et 500 logements par an. Au vu de ces éléments, et en fonction des niveaux de commercialisation à venir, les livraisons pourront se décaler dans le temps.

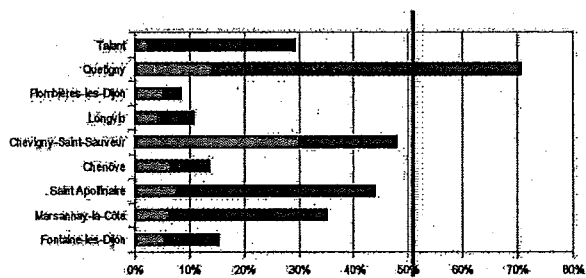




## 2.2. 1<sup>ère</sup> couronne et communes SRU



PC autorisés 2009-2011 rapportés aux obj. du PLH



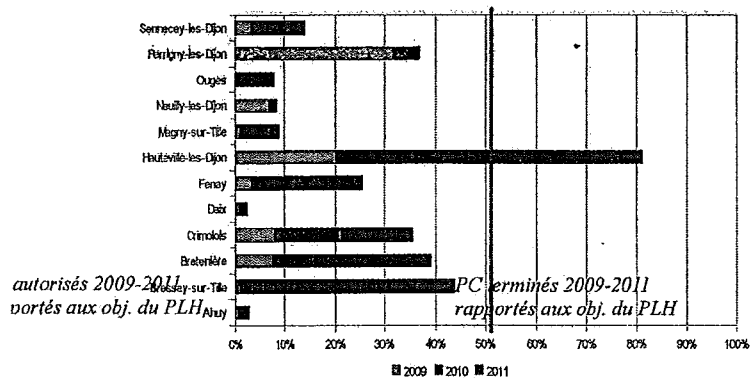
PC terminés 2009-2011 rapportés aux obj. du PLH

En première couronne de l'agglomération dijonnaise, la production 2000-2011 s'est réalisée en partie dans le cadre la construction de nouveaux quartiers. Ainsi, en 3 ans, Chevigny-Saint-Sauveur a autorisé 661 logements et construit 345 logements, correspondant notamment à la poursuite de l'urbanisation des quartiers Ouest. Saint-Apollinaire a autorisé les permis de construire correspondant à la ZAC du Pré Thomas dont l'ensemble des logements individuels ont été terminés en 2009 et 2010.

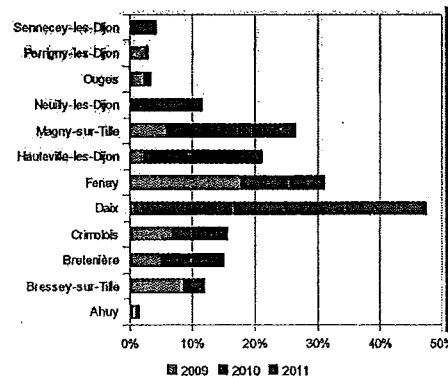
Les projets intègrent des programmes de logements à loyer modéré, en maîtrise d'ouvrage directe des bailleurs ou en VEFA : 72 logements dans le quartier Pré Thomas, représentant 22% des logements autorisés sur la période ; 175 logements dans les quartiers Ouest de Chevigny-Saint-Sauveur, représentant 28% des logements autorisés sur la période.

A Longvic et Chenôve, la production de logements s'est inscrit en lien avec les projets de renouvellement urbain. Chenôve a ainsi autorisé plus de 150 logements sur le quartier du Mail et Longvic, au sein du quartier du Bief du Moulin.

## 2.3. 2<sup>de</sup> couronne



PC autorisés 2009-2011 rapportés aux obj. du PLH



PC terminés 2009-2011 rapportés aux obj. du PLH

La production de logements sur la première moitié du PLH s'est faite par l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones, par des ZAC d'initiative publique ou des lotissements. Les projets prévoient pour la plupart une part de logements à loyer modéré.

Ainsi, la ZAC des Cerisiers à Hauteville-lès-Dijon repose sur la construction de 75 logements, dont 15 logements à loyer modéré construits par VILLEO. Tous les permis de la ZAC ont été accordés au cours de la période. A Bressey-sur-Tille, environ 80 logements, dont 47 logements à loyer modéré, ont été autorisés dans la ZAC « Clair Bois ».

Bretenière a lancé la première tranche du lotissement « Les Rives du Canal ». Ainsi, environ 40 logements ont été autorisés, dont 18 à loyer modéré pour VILLEO (12 en maisons accolées et 6

logements en collectif).

Crimolois a accordé les permis liés au lotissement La Combe, dont 8 logements en accession abordable et 17 en accession libre. 20 logements à loyer modéré, en collectif, avaient été autorisés précédemment et complètent la programmation du lotissement. Il est précisé également que 2 logements communaux ont fait l'objet de travaux.

Enfin, Perrigny-les-Dijon a accordé, en 2009, un permis pour la construction de 95 logements collectifs au sein d'un programme privé comprenant une VEFA de 20 logements à loyer modéré pour ICF SEM.

En dehors de cette programmation située dans des opérations d'ensemble, le développement de la construction de logements dans les autres communes repose sur un habitat individuel isolé (lots à bâtir).

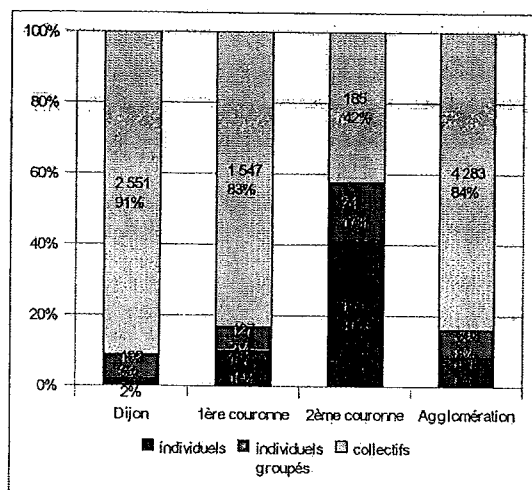
## 2.4. Une diversité de formes d'habitat à développer

### \* Une densité recherchée

Le PADD du PLH 2009-2014 a souligné l'importance de développer des formes d'habitat économes en ressources naturelles, en particulier du foncier et de promouvoir des formes d'habitat alternatives à celle du pavillon individuel en milieu de parcelle. Ainsi, pour la 2<sup>de</sup> couronne, a été adoptée la règle des « trois tiers » applicables pour les projets d'ensemble : un tiers d'habitat intermédiaire collectif au minimum, un tiers d'individuel groupé au minimum, un tiers d'individuel isolé au maximum. Pour la 1<sup>ère</sup> couronne, la règle a été déclinée de la manière suivante : 60% au minimum de logements collectifs ; 30% au minimum de logements individuels groupés ; 10% au maximum de logements individuels isolés.

Sur la période 2009-2011, les objectifs en matière de production de logements collectifs ont été dépassés : 42% en 2<sup>de</sup> couronne et 83% en 1<sup>ère</sup> couronne. Le développement de projets en individuel groupé est inférieur aux objectifs : 17% en 2<sup>de</sup> couronne et 4% en 1<sup>ère</sup> couronne. La part de logements individuels isolés est conforme aux objectifs en première couronne (10%) et légèrement supérieure en seconde couronne (41%).

Dijon se caractérise par une proportion très forte de logements en collectif (91%), une quasi-absence de logements en individuels isolés (2%) et quelques projets d'habitat individuels groupés (7%).



Le SCOT du Dijonnais, adopté en novembre 2010, a renforcé ces dispositions en déterminant un seuil minimal de densité à respecter par les opérations d'ensemble de plus d'un hectare : 70 logements par hectare pour la ville de Dijon, 50 logements par hectare en première couronne et 30 logements par hectare en seconde couronne.

Les projets ont intégré ces prescriptions. Ainsi, la densité moyenne des projets terminés entre 2009 et 2011 est de 46 logements par hectare à l'échelle de l'agglomération, contre 36 logements par hectare pour la période 2001-2007<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Voir « Mise à jour du diagnostic ».

S'agissant des enjeux de densité et de développement de formes d'habitat économes de foncier, il convient de souligner que certaines communes de seconde couronne, notamment Fénay, Bresse-sur-Tille ou Magny-sur-Tille, se sont trouvées confrontées au refus de certains promoteurs de réaliser des opérations en collectif ou en individuel groupé. Cette difficulté de partenariat opérationnel rend complexe pour ces communes le respect des obligations de densité définies par le SCoT.

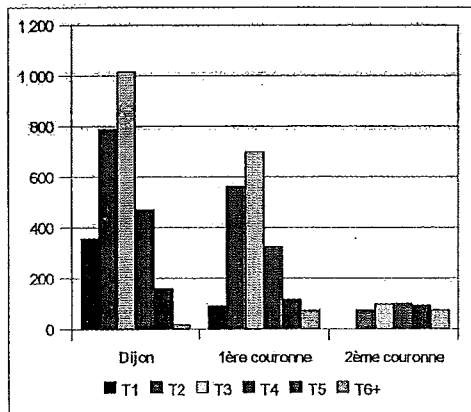
\* *Des petits logements dans le centre et des logements pour des familles en seconde couronne*

En termes de typologies, à l'échelle de l'agglomération, près de 37% des logements autorisés entre 2009 et 2011 sont des petits logements (T1 ou T2), 35% des T3, 17% des T4 et 10% des grands logements (T5 et +).

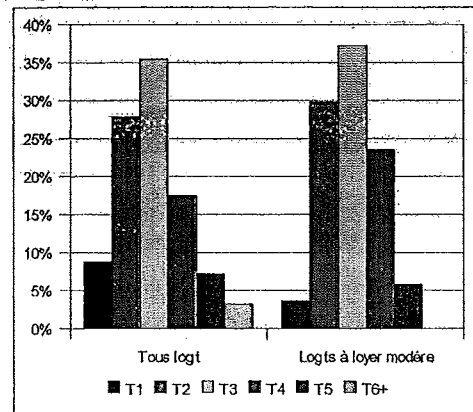
En seconde couronne, l'offre de logement s'équilibre avec environ 20% de chaque typologie du T2 au T6 et +. Cette déclinaison répond aux objectifs de diversification de l'offre en seconde couronne. À l'opposé, les petits logements sont sur-représentés à Dijon, avec 40% de T1-T2 autorisés sur la ville-centre pour seulement 6% de grands logements (T5 et +). La typologie des logements autorisés en 1<sup>ère</sup> couronne se rapproche de celle de la ville-centre : un tiers de petits logements et 10% de grands logements.

Au regard de la déclinaison générale, les logements à loyer modéré autorisés entre 2009 et 2011 se caractérisent par une sur-représentation des T3 (37%) et T4 (22%) et une sous-représentation des petits logements T2 (33%) et des grands logements T5 et + (6%). Pour mémoire, le référentiel de production adopté par le Grand Dijon repose sur les équilibres de typologies suivantes : 25 à 30% de T2 ; 30 à 35% de T3 ; 30% de T4 et 10% de T5 et +.

Typologies - PC autorisés 2009-2011



Tous logements selon territoire



Tous logements et logements à loyer modéré

**A retenir :**

Une première période du PLH conforme aux objectifs en terme de dynamique de construction malgré la crise (1701 logements autorisés par an, pour un objectif de 1700).

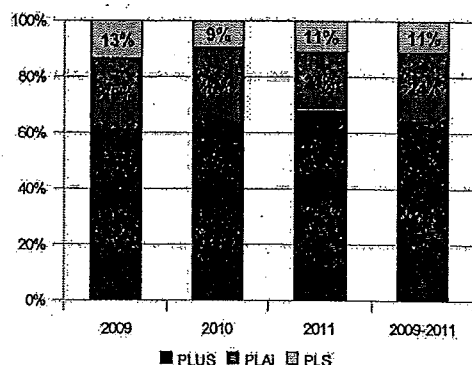
Une reprise à partir de 2010 dont la poursuite sera à confronter à la conjoncture générale.

### 3. Un soutien important au développement de l'offre de logements locatifs publics

#### 3.1. Près de 660 logements à loyer modéré financés par an

De 2009 à 2011, 1975 logements à loyer modéré (hors opérations spécifiques) ont été financés, soit une moyenne de 658 logements par an. Cette production correspond à plus de 250 millions € d'investissement, soit environ 130 000 € par logement.

25% des logements à loyer sont des PLAI, 65% des PLUS et 10% des PLS en cohérence avec les équilibres de financement définis par le PLH, respectivement 252%, 70% et 5%. En cohérence avec les objectifs fixés, 1272 logements PLUS et 483 PLAI ont été financés, soit respectivement 90% et 95% des objectifs triennaux.



Logements à loyer modéré selon le type de financement

Produit	2009	2010	2011	2009-2011
PLUS	363	434	475	1272
PLAI	149	187	147	483
PLS	79	64	77	220
Total	591	685	699	1975

En trois ans, le Grand Dijon a ainsi investi plus de 22 millions € de fonds propres pour le développement de l'offre de logements à loyer modéré. Depuis 2010, et l'adoption du nouveau régime d'aide, les financements du Grand Dijon ont fortement augmenté et correspondent à l'enveloppe annuelle de l'ordre de 9 millions €.

A l'inverse, les subventions de l'Etat ont fortement chuté sur la période. En 2009, l'Etat mobilisait, en moyenne, 5 200€ pour un PLUS et 12 800€ pour un PLAI. En 2011, les aides directes de l'Etat sont passées à 300€ pour un PLUS et 9 500€ pour un PLAI.

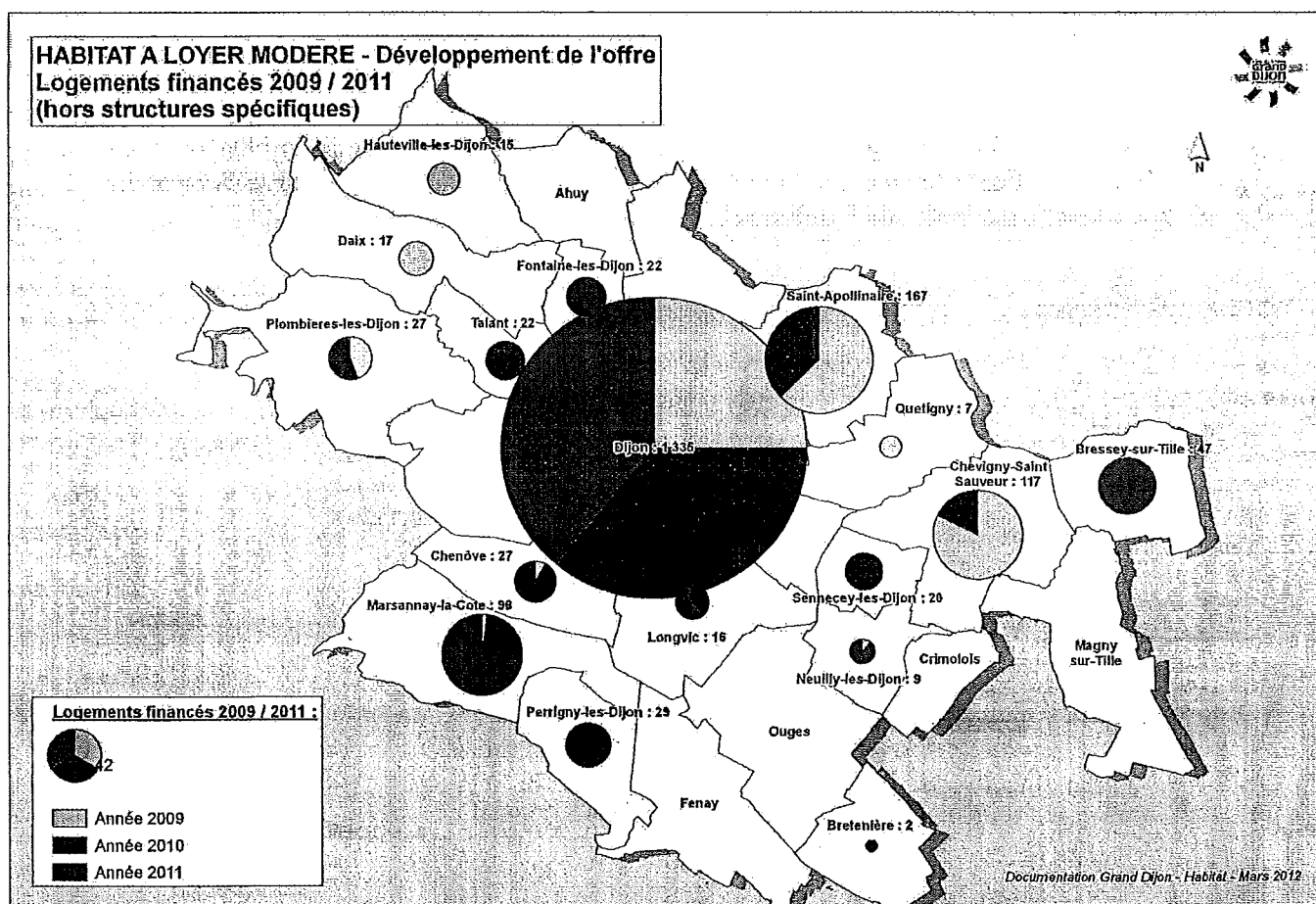
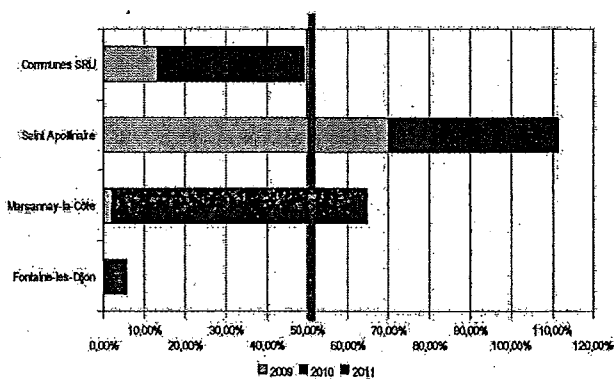
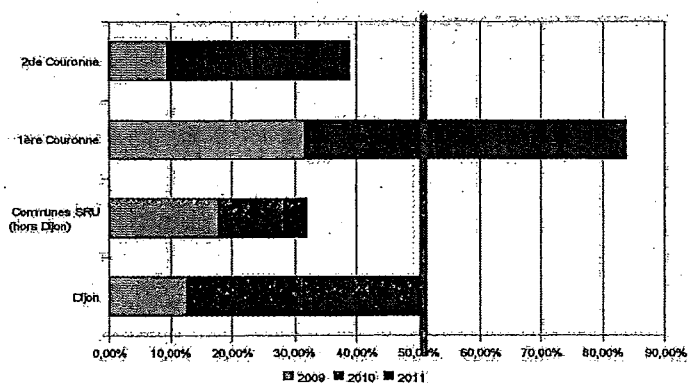
Subventions	2009	%	2010	%	2011	%	Total	%
Etat	3 842 677 €	37%	2 923 600 €	24%	2 512 179 €	21%	9 278 456 €	27%
Grand Dijon	6 511 520 €	63%	9 193 957 €	76%	9 311 000 €	79%	25 016 477 €	73%
Total	10 354 197 €	100%	12 117 557 €	100%	11 823 179 €	100%	34 294 933 €	100%

#### 3.2. Une production essentiellement centrée sur les communes SRU

Conformément aux objectifs du PLH, 82% des logements, 1620 logements, ont été financés sur les 4 communes de l'agglomération en déficit de logement à loyer modéré au regard de l'article 55 de la loi SRU : Dijon (16,2% de logements à loyer modéré au 1<sup>er</sup> janvier 2009), Saint-Apollinaire (13,4%), Marsannay-la-Côte (8,7%) et Fontaine-lès-Dijon (7,6%).

Dijon, qui représente 68% de la production, atteint ses objectifs avec, en moyenne, 445 logements financés par an (pour un objectif de 440). Saint-Apollinaire, grâce à la construction du quartier Pré-Thomas, a d'ores et déjà rempli ses objectifs pour l'ensemble de la période du PLH. Marsannay-la-Côte réalise également ses objectifs de la 1<sup>ère</sup> période avec, en moyenne, 32 logements financés par (pour un objectif de 25). En revanche, Fontaine-lès-Dijon, avec moins de 10% des objectifs réalisés, a pris du retard.

Dans le reste de l'agglomération, les communes de la 1<sup>ère</sup> couronne (hors SRU) ont atteint 80% de leurs objectifs. A l'inverse, pour les communes de la 2<sup>de</sup> couronne, les logements financés au cours de la 1<sup>ère</sup> période représentent 39% des objectifs 2009-2014.



### 3.3. Des logements de qualité

#### \* *Qualité des constructions : généralisation de la construction en BBC et apparition des premiers logements « passifs »*

Le nouveau règlement d'intervention du Grand Dijon a été adopté le 25 mars 2010. Conformément aux objectifs de la convention du 17 décembre 2009 signée avec l'organisme certificateur CERQUAL, aux côtés des EPLAAD, la certification « Habitat et Environnement BBC Effinergie » a été progressivement généralisée à toutes les opérations de construction neuve.

Tous les logements à loyer modéré financés en 2011 ont ainsi obtenu ce label. Les premiers logements passifs ont été financés dès 2009 :

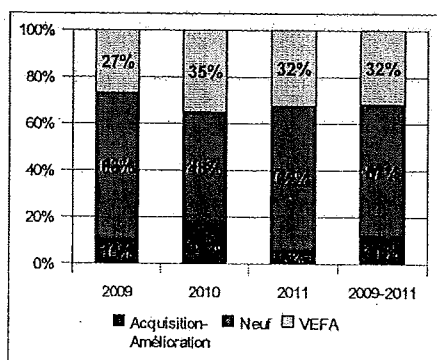
- 17 logements, SCIC Habitat Bourgogne dans le quartier Hyacinthe Vincent,
- 21 logements, VILLEO dans le quartier Montmuzard.

#### \* *Partenariat et mixité sociale*

Un groupe de travail spécifique sur les VEFA a été mis en place par le Grand Dijon en 2009 réunissant les bailleurs, les promoteurs et les services de l'Etat. Afin de renforcer la mixité d'habitat dans les opérations en neuf à l'échelle de toutes les communes et de l'ensemble des quartiers, la démarche avait pour objectif de préciser les modalités du partenariat public privé.

Des taux de mixité<sup>2</sup> ont été définis par commune et par quartier pour Dijon. A l'échelle de la ville-centre, hors opération d'ensemble, les taux varient entre 20% et 40% en fonction du quartier, auquel s'ajoute une majoration de 5% le long du faisceau du tramway. Les critères de financement du logement à loyer modéré fixés par le Grand Dijon dans son référentiel<sup>3</sup> s'appliquent également en VEFA (typologie et superficie des logements,...).

Sur les trois dernières années, un tiers des logements ont ainsi été financés en VEFA, 57% en construction neuve, réalisée en régie par les bailleurs, et 11% en acquisition-amélioration.



#### \* *Des typologies de logement partiellement conformes au référentiel du Grand Dijon*

Le Grand Dijon a annexé à son règlement d'intervention adopté le 25 mars 2010, un référentiel pour de production des logements à loyer modéré à financer. Ainsi, pour chaque programme neuf ou

2 Suite aux groupes de travail mis en place dans le cadre du PLH, le PLU de Dijon a intégré une règle de mixité. Tous les projets de plus de 1500 m<sup>2</sup> SHON doivent comporter une part de logement social variable selon les quartiers. Voir fiche-action 2.5

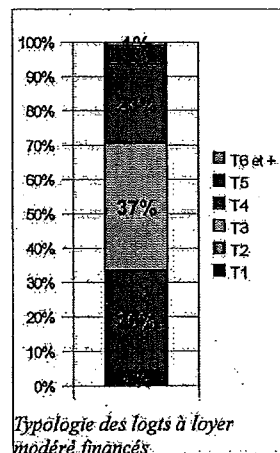
3 Voir fiche-action 3.3

acquis en VEFA bénéficiant des subventions du Grand Dijon<sup>4</sup>, ce référentiel repose sur les équilibres suivants en matière de typologies :

- la part de T1 sera très réduite
- 25% à 30% de T2
- 30 à 35% de T3
- 30% de T4
- 10% de T5 et +.

Au regard des logements neufs financés sur la période 2009-2011, les logements T2 et T3 sont légèrement sur-représentés. A l'inverse, les grands logements (T4 et plus) sont sous-représentés avec 29% de la production de logements (contre un objectif de 40% selon le référentiel).

Au regard des données du fichier partagé (cf. « Mise à jour du diagnostic »), la sur-représentation de la production de logements T2 et T3 correspondrait à la demande exprimée.

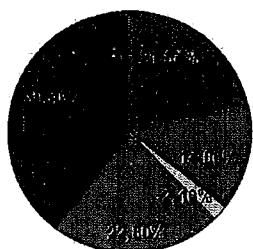


### 3.4. Plus de 1800 logements à loyer modéré mis en service en 3 ans

En trois ans, 1807 logements à loyer modéré, y compris les reconstitutions ANRU, ont été livrés dans 15 communes du Grand Dijon. Dans la même période, 421 logements à loyer modéré ont été démolis dans le cadre des opérations de renouvellement urbain dans le quartier des Grésilles à Dijon (331 logements) et dans le quartier du Mail à Chenôve (90 logements). Ainsi, le parc de logements loyer modéré a cru de près de 1400 nouveaux logements à loyer modéré sur la période.

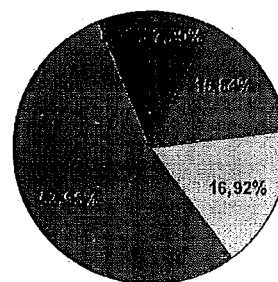
55% des logements ont été livrés à Dijon, soit près de 1000 logements à loyer modéré ; 12% concernent les 3 autres communes déficitaires au regard de l'article 55 de la loi SRU.

A l'échelle de l'ensemble de l'agglomération, l'OPAC de Dijon représente près de 40% des livraisons. Les livraisons de VILLEO et ORVITIS représentent environ 20% chacune. Cette répartition correspond au poids respectif des bailleurs au sein du parc de l'agglomération.



■ OPAC de DIJON ■ ORVITIS ■ ICF SEM ■ SCIC HB ■ VILLEO

Logements à loyer modéré livrés par bailleurs



■ PLS ■ PLUS ■ PLUS CD ■ PLAI ■ PEX

Logements à loyer modéré livrés par financement

#### A retenir :

**Un objectif annuel de financement de 680 logements à loyer modéré de type familial atteint**

**Une territorialisation de la production respectant les principes de rééquilibrage SRU**

**Une offre nouvelle diversifiée et éco-performante**

4 C'est-à-dire, hors opérations spécifiques et PLS promoteurs

## **3<sup>ème</sup> PARTIE**

### **BILAN DES FICHES-ACTION**

#### **.AXE 1 : LE PLH 2009-2014 : un projet d'aménagement et de développement durable de l'habitat**

- 1.1 : Concevoir et mettre en place un dispositif d'éco-évaluation et d'éco-pilotage du PLH
- 1.2 : « Faire vivre le PLH » au travers d'une contractualisation partagée avec les communes
- 1.3 : Entretien de la dynamique Habitat locale et communiquer largement
- 1.4 : Promouvoir le développement durable dans les différentes actions du PLH

#### **.AXE 2 : Des politiques foncières, d'aménagement et d'urbanisme en adéquation avec les enjeux (construire 1900 logements/an)**

- 2.1 : Renforcer les moyens nécessaires à la réalisation de nouveaux quartiers s'inscrivant dans les objectifs du PLH
- 2.2 : Développer les opérations publiques d'aménagement et soutenir les démarches d'aménagement durable et d'éco-quartiers
- 2.3 : Structurer une politique foncière pour l'habitat
- 2.4 : Procéder aux révisions et modifications nécessaires dans les documents d'urbanisme pour engager les politiques de l'habitat
- 2.5 : S'assurer de la compatibilité des documents d'urbanisme et traduire réglementairement les dispositions du PLH

#### **.AXE 3 : Un objectif de 50% de logements aidés au service d'une offre financièrement accessible en locatif et en accession**

- 3.1 : Soutenir et organiser la production de 680 logements locatifs publics durables / an
- 3.1.1 : Développer les opérations en PSL-A et coopératives HLM
- 3.1.2 : Définir et mettre en place le produit « Primo-accession Grand Dijon » en mobilisant et déclinant localement le PASS-Foncier
- 3.2 : Développer le locatif intermédiaire en s'appuyant sur les organismes spécialisés
- 3.3 : Organiser le suivi de la production et des conditions de financement des opérations bénéficiant d'une subvention du Grand Dijon

#### **.AXE 4 : L'action sur le parc existant**

- 4.1 : Soutenir les opérations d'éco-rénovation du parc à loyer modéré
- 4.2.1 : Elaborer le ou les futur(s) dispositif(s) en faveur du parc privé existant en ciblant 3 axes prioritaires : l'éco-rénovation, le soutien aux copropriétés en voie de fragilisation, l'adaptation des logements
- 4.2.2 : Elargir le champ de veille de l'observatoire des copropriétés



## **.AXE 5 : Les réponses aux besoins spécifiques identifiés en articulation avec les politiques sociales**

- 5.1.1 : Soutenir la transformation des anciennes résidences universitaires du CROUS
- 5.1.2 : Améliorer la connaissance des besoins et des réponses à apporter aux jeunes en difficultés d'accès au logement
- 5.2 : Développer un parc de logements adaptés aux personnes handicapées
- 5.3.1 : Logements des personnes âgées : animer le partenariat local
- 5.3.2 : Soutenir les opérations et les démarches engagées par les bailleurs publics en vue de favoriser le logement des personnes âgées
- 5.3.3 : Intégrer la question du logement des personnes âgées comme un axe prioritaire dans la nouvelle politique sur le parc privé
- 5.3.4 : Renforcer la visibilité relative à la programmation d'EHPAD afin de réserver les enveloppes PLS nécessaires
- 5.4.1 : Développer une offre de logement d'insertion
- 5.4.2 : Renforcer les capacités d'accueil en offre relais et de transition
- 5.6 : Assurer l'accueil et répondre à la problématique de sédentarisation des gens du voyage

## **ORIENTATION N°1**

### **ACTION 1.1**

# **Concevoir et mettre en place un dispositif d'éco-évaluation et d'éco-pilotage du PLH**

**Porteur de l'action :** Grand Dijon

**Partenaires de l'action :** Communes

#### **Contexte :**

Le PLH définit des objectifs, territorialisés, en matière de production de logements neufs, en accession abordable ou libre, de financement de logements à loyer modéré, de réhabilitation du parc existant (public et privé). Il définit également des orientations en matière de typologie d'habitat et de formes urbaines.

#### **Objectifs et mise en œuvre**

- × **Lancement d'une démarche spécifique de mise au point de l'outil de mesure et de fonctionnement : mesurer l'impact social, l'impact économique et impact environnemental**

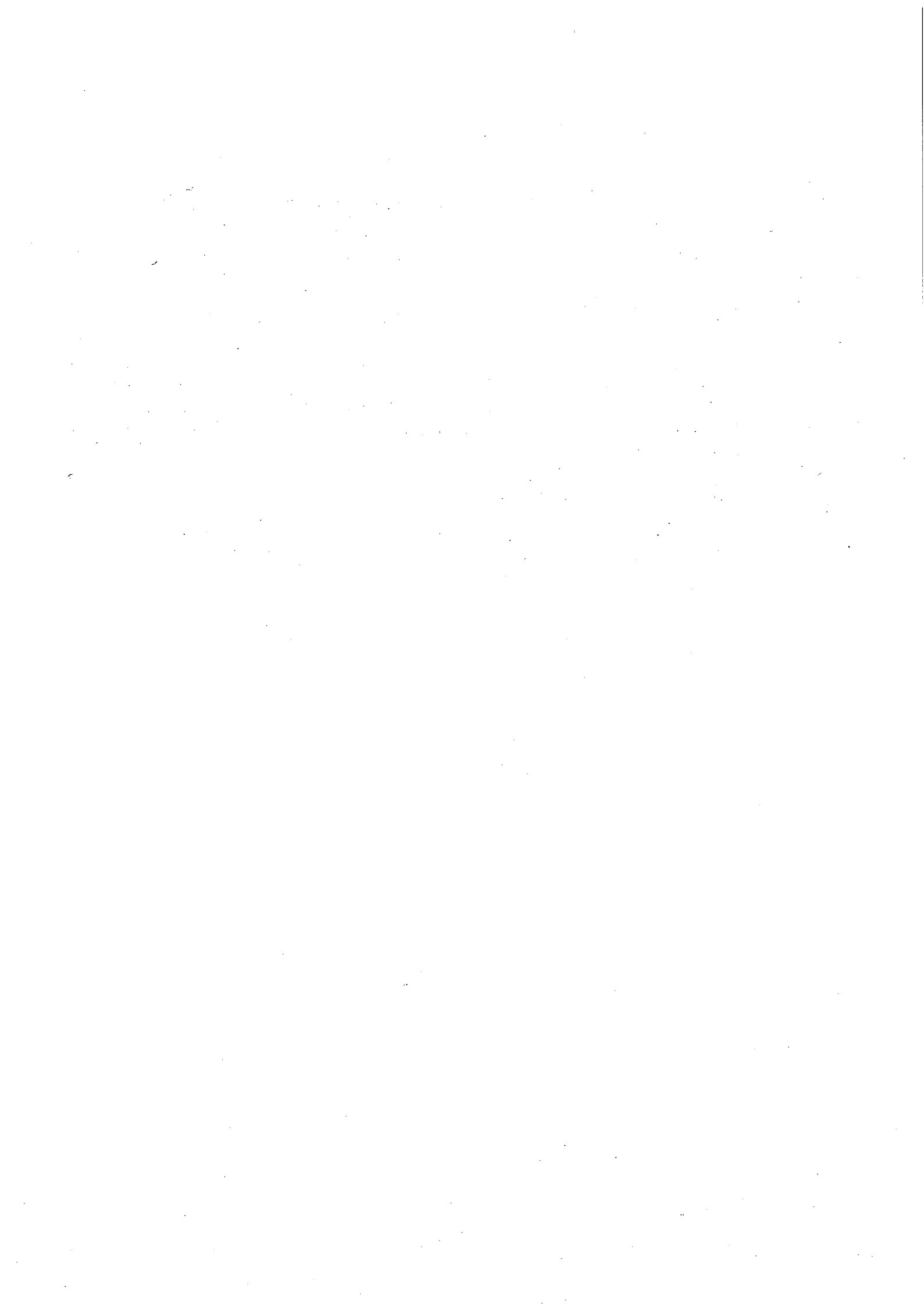
Chaque action a fait l'objet d'une évaluation dans laquelle les retombées économiques et sociales ont été mesurées, notamment au regard de l'impact des fonds publics mobilisés.

Le Plan Energie Climat Territorial (PCET) du Grand Dijon sera adopté en 2013. Il prévoit une évaluation environnementale des projets d'habitat (programmes neufs et réhabilitations). Le bilan du PLH en la matière y sera intégré.

#### **Perspectives 2012-2014 :**

Une collaboration avec le service en charge du suivi du PCET permettra de réaliser un bilan de l'impact environnemental et social du PLH. L'impact économique est mesuré à l'appui de la réalisation des différents objectifs, notamment en matière de production de logements neufs et de réhabilitation de logements. Il est intégré au bilan annuel de la Délégation de gestion des aides à la pierre.

La loi Grenelle II du 12 juillet 2010 prévoit l'obligation, pour les EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants, de réaliser un rapport sur leur situation en matière de développement durable. Ce bilan annuel est également l'occasion de faire un point d'étape sur les actions mises en œuvre dans le cadre du PLH. Pour l'année 2012, les actions portant sur la production et la réhabilitation des logements, privés ou publics, ont ainsi été pris en compte.



## ORIENTATION N°1

### ACTION 1.2

« Faire vivre » le PLH au travers d'une contractualisation partagée  
avec les communes

**Porteur de l'action :** Grand Dijon

**Partenaires de l'action :** Communes

#### Contexte :

Les objectifs de production du PLH ont été territorialisés par commune et par territoire. Ces objectifs ont fait l'objet d'une feuille de route par commune reprenant pour chacune d'elle ses objectifs en matière de production de logements neufs, dont l'accession sociale et abordable, de financement de logements à loyer modéré mais également en matière de formes urbaines et de réhabilitation du parc existant.

#### Objectifs et mise en œuvre

- \* **Elaboration d'une convention avec chaque commune sur la base de la feuille de route communale du PLH :**

La contractualisation entre les communes et le Grand Dijon repose sur la fiche communale déclinant l'ensemble des données Habitat ainsi que les objectifs territorialisés du PLH 2009-2014. Cette fiche a été actualisée dans le cadre du présent bilan à mi-parcours du PLH. Elle a été complétée, selon les communes, par un tableau de bord de suivi des opérations de production de logements. Ces documents constituent la contractualisation bilatérale du PLH 2009-2014.

La contractualisation bilatérale entre chaque commune-membre et le Grand Dijon est traduite également dans le cadre du volet Habitat du porter-à-connaissance de la Communauté d'agglomération transmis aux communes lors de la révision de leur document d'urbanisme.

- \* **Bilan du PLH à mi-parcours :**

Pour la réalisation du bilan à mi-parcours (période 2009-2011), les 22 communes du Grand Dijon ont été rencontrées pour faire un point sur l'état d'avancement et sur les perspectives 2012-2014 sur l'ensemble des thématiques du PLH : production de logements neufs, financement du logement à loyer modéré, place de l'accession abordable, rénovation du parc existant,...

Les temps de travail individualisés ont permis également d'échanger sur les attentes et les problématiques des communes.

#### Perspectives 2012-2014 :

Des rencontres, collectives ou individuelles, seront également organisées sur la deuxième partie du PLH afin de s'assurer de la réalisation des objectifs et de renforcer la mise en œuvre concertée de la stratégie Habitat communautaire. La fiche communale et le tableau de bord feront l'objet d'une actualisation annuelle permettant d'intégrer l'avancement opérationnel des projets.



# ORIENTATION N°1

## ACTION 1.3

### Entretenir la dynamique Habitat locale et communiquer largement

**Porteur de l'action :** Grand Dijon

**Partenaires de l'action :** Bailleurs, promoteurs, communes, services de l'Etat,...

#### Contexte :

L'élaboration du 2<sup>ème</sup> PLH a contribué à renforcer la dynamique partenariale autour des questions de l'habitat sur le territoire de l'agglomération : 1ères rencontres de l'Habitat, groupes de travail,...

Afin de poursuivre cette dynamique et de mener au mieux les actions inscrites dans le PLH, des groupes de travail thématiques ont été mis en place au cours de cette première période ainsi que des rencontres avec les acteurs du territoire. De nouveaux règlements d'intervention ont été élaborés, à la fois pour le parc privé et pour le parc public. Il a donc été nécessaire de faire connaître aux acteurs concernés mais également au public ces nouvelles dispositions. Des actions de communication spécifiques ont été mises en place.



#### Objectifs et mise en œuvre

- \* **Organisation des Rencontres de l'habitat :** en 2009 et 2010 ; prochaine édition : 2013
- \* **Constitution et animation groupes de travail thématique :**
  - o Primo-accession et accession abordable : groupe de travail mis en place en 2009 pour la mise en œuvre du PASS Foncier (voir action 3.1.2)
  - o Production de logements à loyer modéré dans le cadre de VEFA : groupe de travail mis en place en 2009 dans le cadre de la révision du PLU de la Ville de Dijon (mixité)
  - o Documents d'urbanisme et constructibilité : groupe de travail mis en place en 2009 dans le cadre de la révision du PLU de la Ville de Dijon
- \* **Suivi de la contractualisation avec les communes :** échanges réalisés sur la base des projets ou lors de la révision des PLU, via la mise à jour de la fiche-commune et le porter-à-connaissance du Grand Dijon (voir action 1.2)
- \* **Réalisation et valorisation du bilan annuel :** bilan de la délégation des aides à la pierre réalisé chaque année et adopté en Conseil de Communauté.
- \* **Plan de communication :** actions de communication réalisées pour chaque dispositif d'intervention (voir ci-après)

#### Bilan financier :

Le budget « communication » du Grand Dijon sur le volet Habitat (crédits services Habitat et Communication) s'élève à plus de 120 000€ pour trois ans. Il comprend les frais d'impression des plaquettes et affiches d'information, le coût du stand du Grand Dijon aux salons Immo d'Or ainsi que le budget des Rencontres de l'Habitat.

	2009	2010	2011	Total
<b>Affiches plaquettes</b>	4 944,32 €	5 660,00 €	2 470,00 €	13 074,32 €
<b>Stand Immo d'or</b>	13 669,32 €	14 136,14 €	15 245,11 €	43 050,57 €
<b>Rencontres Habitat</b>	37 355,86 €	26 640,10 €	-	63 995,96 €
<b>Total</b>	55 969,50 €	46 436,24 €	17 715,11 €	120 120,85 €

## Bilan qualitatif :

### Rencontres de l'Habitat du Grand Dijon

Les 2<sup>èmes</sup> et 3<sup>èmes</sup> rencontres de l'Habitat du Grand Dijon, temps fort de rencontres entre les acteurs du territoire, ont été organisés les 22 octobre 2009 et 2 décembre 2010. Elles ont permis de réunir entre 150 et 250 participants, représentants des promoteurs, des bailleurs, des aménageurs, les associations du territoire œuvrant sur la question du logement, des partenaires institutionnels, mais également des élus.

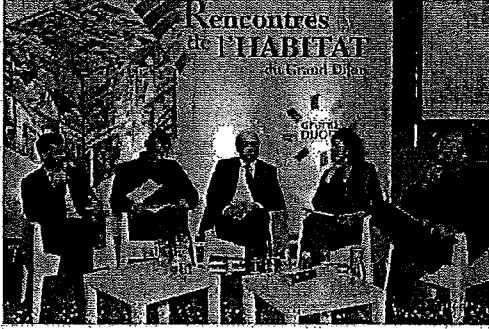


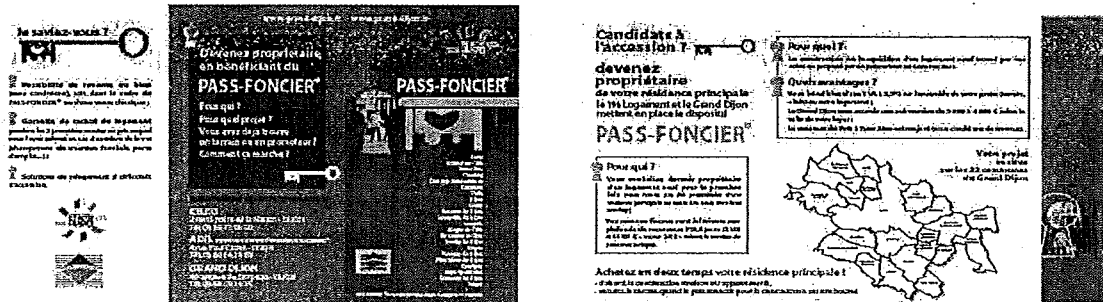
Table-ronde - 3<sup>è</sup>e Rencontres de l'Habitat - décembre 2010

En 2009, le 2<sup>ème</sup> PLH nouvellement adopté a pu être présenté. Puis le développement durable et l'éco-réhabilitation ont été au cœur des discussions. Ont ainsi été présentés les projets d'éco-quartiers portés par la SEMAAD. La discussion a également porté sur la réhabilitation thermique des logements à loyer modéré en lien avec la convention partenariale signée en 2010 pour la rénovation de 2500 logements à loyer modéré à l'horizon 2014.

En 2010, le débat a porté sur les réponses à mettre en oeuvre pour satisfaire un itinéraire résidentiel de plus en plus complexe et exigeant. Les questions autour du vieillissement de la population, des mutations démographiques et des difficultés de la primo-accession ont ainsi pu être abordées.

### Actions de communication

Tout au long des trois premières années de mise en œuvre du 2<sup>ème</sup> PLH, la communauté d'agglomération dijonnaise s'est attachée à faire connaître aux acteurs du territoire et aux habitants ses dispositifs d'intervention en matière d'habitat (Pass Foncier®, Garantie des Risques Locatifs,...).



Plaquette de présentation du dispositif Pass foncier® Grand Dijon

A l'appui de son marché avec le CDAH-PACT sur la « reconquête du parc privé ancien », une plaquette d'information et une affiche ont été créées et diffusées largement. Une réunion d'information à destination des professionnels de l'immobilier a été organisée en avril 2010 pour leur présenter les aides mobilisables.

Avec le lancement du programme « Habiter Mieux » en 2011, le Grand Dijon a communiqué autour de ce programme : affiches, plaquettes,... Un groupe de travail spécifique, se réunissant tous les trimestres, s'est constitué en 2011 et regroupe les différents acteurs du repérage. Des campagnes d'affichage régulières dans les bus DIVIA ont contribué à la promotion des dispositifs.



Rénovation du parc privé ancien : plaquette et affiche de présentation des dispositifs d'aides Grand Dijon

Le CDAH-PACT, prestataire du Grand Dijon, a tenu des permanences auprès d'associations telles que l'UNPI 21 ou lors du salon « Immo d'Or ». Il a également assuré des formations auprès des acteurs de terrains (aides à domicile, travailleurs sociaux, entreprises du bâtiment,...).

Le Grand Dijon a communiqué plus largement sur sa politique de l'habitat, en participant tous les ans au Salon de l'immobilier en Côte d'Or, « Immo d'Or », ainsi qu'aux salons SIMI et MIPIM,



*Stand du Grand Dijon, Salon « Immo d'Or » 2011*

Enfin, la présentation au Conseil de Communauté du bilan annuel de la Délégation des aides à la pierre participe à la restitution au grand public de l'action du Grand Dijon en matière d'habitat.

#### **Perspectives 2012-2014 :**

La prochaine édition des rencontres de l'Habitat du Grand Dijon aura lieu au 1<sup>er</sup> trimestre 2013 et fera état du bilan à mi-parcours du PLH et de ses perspectives.

En termes de communication grand public, le Grand Dijon a souhaité renforcer son action à travers la refonte de son site internet, et notamment de la mise en ligne des programmes d'habitat, en location et en accession à la propriété. La mise en ligne du site est prévue pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2013.





**ORIENTATION N°1**  
**ACTION 1.4**  
**Promouvoir le développement durable**  
**dans les différentes actions du PLH**

**Rappel des objectifs :** promotion des éco-quartiers ; développement d'éco-logements ; éco-rénovation ;...

**Porteur de l'action :** Grand Dijon

**Partenaires de l'action :** bailleurs, aménageurs, promoteurs, communes, services de l'Etat, Anah,...

**Contexte**

Le 2<sup>ème</sup> PLH est au cœur de la politique de développement durable territorial que la communauté d'agglomération dijonnaise entend mettre en œuvre. Ce développement passe par la production d'une offre de logements accessibles à tous, situés à proximité des services urbains et des emplois, et dont l'empreinte environnementale est réduite. Plus qu'une action en tant que telle, le développement durable est devenu le fil conducteur du 2<sup>ème</sup> PLH du Grand Dijon et se retrouve dans l'ensemble des actions du PLH.

**Objectifs et mise en œuvre**

*La conception et la mise en œuvre d'un dispositif d'éco-évaluation du PLH*

Le Grand Dijon s'est attaché à promouvoir le développement durable dans chacune de ses actions « Habitat ». Le Plan Climat Energie Territorial (PCET) permettra également de renforcer l'impact environnemental des actions du Grand Dijon.

*La mise en œuvre d'éco-quartiers via des démarches d'AEU ou d'aménagement durable (action 2.2)*

L'éco-cité jardins des Maraîchers, le quartier Heudelet 26 à Dijon, Les Rives du Bief à Longvic ou encore le quartier des Fontaines à Sennecey-lès-Dijon : les nouveaux quartiers qui se construisent sur l'agglomération sont aujourd'hui des éco-quartiers. Au-delà de la qualité énergétique des bâtiments, on y retrouve des préoccupations sur la gestion de l'eau, des déplacements et une réelle volonté de mixité sociale et de diversité des usages .

*Des documents d'urbanisme qui renforcent l'éco-responsabilité (action 2.4)*

La nécessité de produire des logements économes en énergie et en espace est intégrée également dans deux documents d'urbanisme liés au PLH, le SCoT du Dijonnais et l'éco-PLU de la Ville de Dijon. Le premier, adopté le 4 novembre 2010, a rappelé la nécessité d'économiser les ressources, notamment le foncier, pour permettre un développement futur équilibré et vertueux. Le second, approuvé le 23 juin 2010, a renforcé, à l'échelle de la commune de Dijon, les possibilités de mutation des friches d'activités ou militaires. Il a également favorisé le développement de la mixité d'habitat, notamment le long des axes du tramway.

D'une manière générale, s'agissant des documents de planification et de politiques urbaines, les principes du développement durable président aux réflexions d'évolution et d'adaptation des documents d'urbanisme.

### Des logements à loyer modéré exemplaires (action 3.1)

Le Grand Dijon a révisé son règlement d'intervention pour rendre ses aides directes plus incitatives à la production de logements éco-performants.

Le Grand Dijon a, dès 2010, à l'appui de son nouveau règlement d'intervention éco-conditionné, soutenu les bailleurs sociaux dans leurs projets de construction de logements économes en énergie, labellisés BBC voire logements passifs, à la fois pour prendre en compte l'enjeu environnemental mais également pour réduire les charges locatives.

C'est le sens également de la convention signée entre les EPLAAD, le Grand Dijon et l'organisme certificateur CERQUAL en 2010. En systématisant le processus de la certification, les pratiques des maîtres d'ouvrage et de leur maîtrise d'œuvre ont évolué et ont intégré, avant l'application réglementaire de la norme BBC, les principes de l'éco-performance des projets.

### Des incitations à l'éco-rénovation des logements (action 4.1, 4.2.1 et 4.2.2)

Le Grand Dijon est à l'initiative de la convention partenariale signée en juillet 2010, pour favoriser l'éco-rénovation, notamment thermique, du parc à loyer modéré existant afin de réduire la fracture énergétique entre parc ancien énergivore et parc récent très performant.

La Communauté d'agglomération s'est également engagée via son dispositif de « reconquête du parc privé ancien » et la mise en œuvre locale du programme national « Habiter Mieux » à soutenir les projets exemplaires de rénovation et d'économies d'énergie.

**.AXE 2 : Des politiques foncières, d'aménagement et d'urbanisme en adéquation avec les enjeux (construire 1900 logements/an)**

2.1 : Renforcer les moyens nécessaires à la réalisation de nouveaux quartiers s'inscrivant dans les objectifs du PLH

2.2 : Développer les opérations publiques d'aménagement et soutenir les démarches d'aménagement durable et d'éco-quartiers

2.3 : Structurer une politique foncière pour l'habitat

2.4 : Procéder aux révisions et modifications nécessaires dans les documents d'urbanisme pour engager les politiques de l'habitat

2.5 : S'assurer de la compatibilité des documents d'urbanisme et traduire réglementairement les dispositions du PLH



## ORIENTATION N°2

### ACTION 2.1

Renforcer les moyens nécessaires à la réalisation  
de nouveaux quartiers s'inscrivant dans les objectifs du PLH

**Porteur de l'action :** Grand Dijon

**Partenaires de l'action :** Communes

#### Contexte :

Le potentiel de développement de l'offre de logements repose en grande partie sur la création de « nouveaux quartiers », tant en extension qu'en recomposition urbaines. Un certain nombre de communes ont exprimé des besoins en matière d'aide à la décision et d'ingénierie pour conduire leurs projets.

#### Objectif et mise en œuvre

- \* **Évolution de l'intérêt communautaire en renforçant les compétences du Grand Dijon en matière d'aménagement de nouveaux quartiers pour les communes qui le souhaitent :**
  - o Aucune nouvelle compétence n'a été prise par le Grand Dijon en matière d'aménagement de quartiers d'habitat.
  - o Cependant, les **services communautaires**, l'**EPFL** ainsi que les entreprises publiques locales d'aménagement de l'agglomération dijonnaise (**EPLAAD**) sont au service des communes afin de les accompagner dans leurs projets de création de nouveaux quartiers.

**Créée le 4 août 2009 par le Grand Dijon, la Société Publique Locale d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise (SPLAAD)** est une société publique locale d'aménagement régie par la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement. La SPLAAD est une société anonyme de droit privé dont le capital est exclusivement détenu par des collectivités territoriales. Elle est vouée à l'aménagement de quartiers d'habitat et de parcs d'activités économiques exclusivement pour le compte et sur le territoire des collectivités territoriales qui composent son actionnariat.

**Au 31/12/2011, l'actionnariat de la SPLAAD comprend le Grand Dijon ainsi que 12 communes** (Chenôve, Dijon, Fenay, Fontaine-les-Dijon, Longvic, Marsannay-la-Côte, Neully-les-Dijon, Ouges, Plombières-les-Dijon, Quetigny, Sennecey-les-Dijon, Talant).

Dans le respect du droit communautaire, les collectivités territoriales actionnaires de la SPLAAD recourent à celle-ci sans procédure de mise en concurrence. **La SPLAAD est ainsi leur régie externalisée**, sous la forme d'une société commerciale.

- \* **Renforcement des moyens humains pour apporter l'appui nécessaire aux communes :**
  - o Le pôle « Urbanisme et aménagement urbain » du Grand Dijon apporte son appui aux communes qui le souhaitent dans le cadre de l'élaboration de leurs projets urbains et/ou de l'adaptation de leur document d'urbanisme (modification, révision).

- A la demande des communes, le service Habitat du Grand Dijon intervient pour faire part de son analyse technique des projets, mettre en relation les acteurs et informer les services communaux des différents dispositifs en vigueur.
- L'EPFL offre aux communes-membres la possibilité de réaliser les acquisitions foncières et le portage nécessaires à la mise en œuvre de leurs projets d'habitat (voir fiche-action 2.3).
- Les EPLAAD sont également à la disposition des communes. La SPLAAD notamment a été chargée de la préparation ou de la réalisation de 20 opérations d'aménagement urbain, dont 13 à vocation principale d'habitat.

### **Perspectives 2012-2014 :**

L'accompagnement des communes concernant la réalisation de nouveaux quartiers se poursuivra lors la deuxième période du PLH à travers la mise à disposition des outils et moyens de niveau communautaire.

## ORIENTATION N°2 ACTION 2.2

### Développer les opérations d'aménagement et soutenir les démarches d'aménagement durable et d'éco-quartiers

**Porteur de l'action :** EPLAAD ; Communes

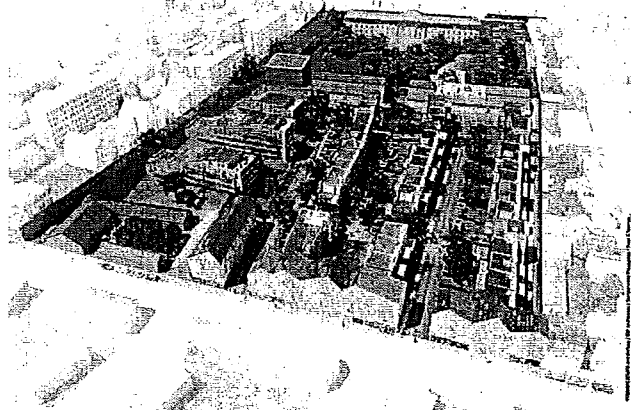
**Partenaires de l'action :** Conseil Régional, ADEME, aménageurs, bureaux d'études techniques spécialisés,...

#### Contexte :

Dans les années 2000, peu de constructions neuves ont été réalisées dans le cadre d'opérations publiques d'aménagement. L'engagement des communes en faveur d'une meilleure maîtrise de leur développement ainsi que les outils mis en œuvre, notamment à travers la création de la SPLAAD, devraient renforcer le volume de logements produits dans ce type d'opérations.

#### Objectif et mise en œuvre

- \* **Promouvoir les opérations d'aménagement d'ensemble d'initiative publique :**
  - o **Inciter à la création de ZAC :** plusieurs ZAC sont programmées ou en programmation dans les communes, intégrant les engagements en matière de développement durable, de densité et de diversification des formes d'habitat. Exemples : Bresse-sur-Tille ; Magny-sur-Tille ; Chenôve ; ...
  - o **Développer les ZAC communautaires :** les communes restent maîtres d'ouvrage avec un appui technique des services du Grand Dijon ou des aménageurs publics tels que les EPLAAD.
  
- \* **Soutenir les démarches favorisant l'intégration du développement durable dans les quartiers :**
  - o **Engager des démarches de conseil en aménagement durable (Approche Environnementale de l'Urbanisme - AEU - et AMO « Développement durable ») :** Deux AEU ont été financées par le Grand Dijon, l'une pour le quartier Hyacinthe-Vincent à Dijon et la seconde pour le projet conduit par Magny-sur-Tille. Il est souligné que les EPLAAD ont privilégié une approche interne de ces démarches.
  
- \* **Définition des objectifs et des cibles à l'échelle de l'agglomération dans le cadre du plan énergie climat territorial (PCET) :**
  - o Le programme d'actions du PCET du Grand Dijon a été adopté par le Conseil Communautaire le 17 novembre 2011. Son axe 1 « Aménager le territoire en faveur d'une meilleure qualité de vie, économe en énergie et en gaz à effet de serre » repose sur des actions en matière d'habitat (éco-réhabilitation et développement de logements économes).



*Eco-quartier Heudelet 26 (SEMAAD)*



## **Bilan qualitatif :**

### **Les écoquartiers dijonnais**

Les friches militaires et d'activités situées à Dijon permettent le développement d'opérations publiques d'aménagement. Toutes poursuivent des objectifs d'aménagement économe de l'espace et d'éco-construction.

Les écoquartiers correspondant sont les suivants : Hyacinthe-Vincent, 500 logements, Montmuzard, 170 logements, Heudelet 26, 300 logements, Arsenal, 1600 logements, Eco-cité jardin des Maraîchers, 1500 logements. La part de logements à loyer modéré y est au moins d'un tiers et au moins 15% des logements seront programmés au titre de l'accession sociale ou abordable.

Leur mise en œuvre s'échelonne sur l'ensemble de la durée du PLH et au-delà. Fin 2011, les premières constructions des quartiers Hyacinthe-Vincent et Montmuzard étaient en travaux, la viabilisation des terrains d'Heudelet 26 et du quartier de l'Arsenal avaient commencé et la ZAC de l'Eco-cité jardin des Maraîchers venait d'être créée par la Ville de Dijon.

### **La mise en œuvre des éco-quartiers dijonnais**

L'écoquartier Hyacinthe-Vincent, dont l'aménageur est la SNI, a fait l'objet d'une conception via une AEU, certifiée par le cabinet TEKNE, en tant qu'AMO environnemental.

Les autres écoquartiers de Dijon sont, pour la plupart, réalisés sous maîtrise d'ouvrage des EPLAAD, labellisée ISO 14001 pour leur démarche environnementale. A une démarche de type AEU, il a été préféré un processus interne de management environnemental. Ainsi, chaque projet d'écoquartier est construit autour d'un programme de management de développement durable (PMDD). Il en définit les objectifs en matière de réduction de consommation des énergies, de déplacements, d'utilisation des eaux pluviales, de biodiversité,... Il en découle les actions nécessaires à mettre en œuvre ainsi que les moyens contractuels (DCE,...).

### **Densité et éco-construction**

L'ensemble des écoquartiers auront à terme une densité comprise entre 80 et 100 logements à l'hectare, soit une densité supérieure à celle préconisée par le SCoT (70 logements par hectare).

L'ensemble des constructions seront labellisées a minima BBC Effinergie. Certaines constructions viseront la norme "habitat passif", voire à énergie positive.

### **Les autres éco-quartiers de l'agglomération**

A Chenôve ou Longvic, les projets de rénovation urbaine des quartiers du Mail et du Bief du Moulin se poursuivent aujourd'hui avec des projets d'aménagement plus larges, ZAC Centre-ville à Chenôve et Les Rives du Bief à Longvic. Dans ce dernier, l'ensemble des constructions est labellisé BBC Effinergie et 20% de l'énergie consommée sera renouvelable.

Enfin, d'autres communes comme Chevigny-Saint-Sauveur, Saint-Apollinaire ou Hauteville-les-Dijon ont aussi développé de nouveaux quartiers via des opérations d'aménagement d'ensemble. Pour la dernière tranche de sa zone « Ouest » (lotissement Les Troubadours, aménageur privé), Chevigny-Saint-Sauveur a souhaité mettre en œuvre un éco-quartier. Le quartier des Fontaine (ZAC concédée à la SPLAAD) à Sennecey-lès-Dijon s'inscrit dans cette démarche.

Suite à l'adoption du SCoT du Dijonnais et à ses principes de gestion économe du foncier, l'aménagement de nouveaux quartiers est aujourd'hui réinterrogé par les communes. Ainsi, Quetigny révisé son projet de développement pour privilégier la mobilisation des espaces existants, notamment le long de l'axe du tramway plutôt que de s'étendre sur de nouveaux espaces non urbanisés. Daix actualise également la taille de sa ZAC afin de mieux maîtriser son urbanisation.

### **Perspectives 2012-2014 :**

La réalisation des projets d'éco-quartiers des communes de l'agglomération se poursuivra dans la deuxième période du PLH.

## ORIENTATION N°2

### ACTION 2.3

#### Structurer une politique foncière pour l'habitat

**Porteurs de l'action :** Grand Dijon, Communes

**Partenaires de l'action :** Communes, EPFL, aménageurs, notaires, agents immobiliers, SAFER,...

#### Contexte :

La maîtrise foncière est au cœur des politiques d'habitat. La Ville de Dijon a confié la gestion de son action foncière au service Foncier du Grand Dijon, qui intervient également, à leur demande, pour les autres communes membres de la Communauté de l'agglomération dijonnaise.

L'EPFL des Collectivités de Côte d'Or est également à la disposition des communes pour assurer la maîtrise foncière, notamment dans le cadre de leurs projets (habitat, développement économique, environnement,...). Il est rappelé que l'habitat est une priorité de l'action de l'EPFL qui y consacre près de la moitié de son budget.

#### Objectifs et mise en œuvre :

- \* **Procéder aux « acquisitions foncières-clés » avec mise en place d'une péréquation des charges foncières en faveur du logement aidé :**
  - o **Créer des zones d'aménagement différé (ZAD) :** les ZAD ne permettant pas de répondre aux objectifs des communes, ces dernières se sont appuyées sur l'EPFL pour constituer les réserves foncières correspondant à leurs projets.
  - o **Optimiser les outils de préemption :** un travail de collaboration avec les bailleurs est conduit par les services Foncier et Habitat pour l'analyse des DIA de la ville de Dijon.
  - o **Lancer des études de potentiel :** aucune étude n'a encore été réalisée mais un outil de prospection foncière devrait se mettre en place durant la deuxième période du PLH, en lien notamment avec la production de logements PLAi en diffus.
  
- \* **Préparer le potentiel foncier de demain en procédant à des acquisitions stratégiques : Objectif : 2 à 3 millions € par an.**

L'EPFL s'est porté acquéreur de biens immobiliers pour le compte des communes à hauteur de 11,4 millions € entre 2009 et 2011, soit 3,8 millions € par an en moyenne.
  
- \* **Mettre en place un outil de connaissance et de veille foncière :**
  - o **Mettre en place un observatoire partagé du foncier :** l'observatoire n'a pas été mis en place.
  - o **Organiser une veille foncière sur la base des DIA :** les DIA de la Ville de Dijon sont analysées en concertation entre le service Foncier et le service Habitat. 14 préemptions, permettant la création d'une centaine de logements à loyer modéré ont abouti entre 2009 et 2011.

#### Bilan financier :

Pour la thématique « Habitat, logement social et recomposition urbaine », l'EPFL des Collectivités de Côte d'Or s'est porté acquéreur de 29 biens immobiliers, pour un montant de 11 379 511€ en 3 ans, soit, en moyenne, près de 3,8 millions € par an.

Année	Nb acquisitions	Coût
2009	8	3 966 600 €
2010	10	2 896 850 €
2011	11	4 506 061 €
Total	29	11 369 511 €

Acquisition EPFL

Ces acquisitions permettront la production, à terme, de plus de 2000 logements, dont 35% de logements à loyer modéré et 15% de logements en accession sociale ou abordable, dans des opérations d'aménagement des communes de l'agglomération.

### **Bilan qualitatif :**

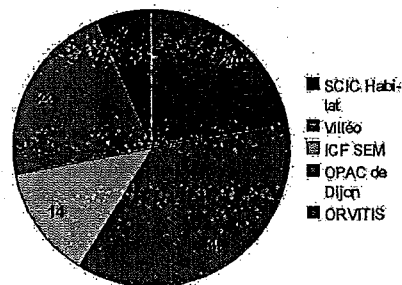
#### *Cessions suite à des préemptions*

Plus de 1 000 déclarations d'intention d'aliéner (DIA) sont instruites chaque année par le Grand Dijon pour le compte de la Ville de Dijon.

En trois ans, elles ont donné lieu à 14 cessions de biens préemptés pour un coût de 6 298 500 € représentant une centaine de logements à loyer modéré. L'ensemble des bailleurs intervenant sur l'agglomération dijonnaise se sont mobilisés au titre de ces préemptions.

*Cessions de biens préemptés Ville de Dijon.*

Année	Nb opérations	Nb Logts à loyer modéré	Coût
2009	5	38	1 863 500 €
2010	4	44	2 793 000 €
2011	4	25	1 642 000 €
<b>Total</b>	<b>14</b>	<b>107</b>	<b>6 298 500 €</b>



#### *Le portage foncier pour le compte des communes*

Entre 2009 et 2011, l'EPFL s'est porté acquéreur de biens qui permettront, notamment, la réalisation des opérations suivantes :

- Renan 3 à Dijon, projet de 146 logements aménagé par VILLEO,
- Pont des Tanneries à Dijon, projet de 260 logements et une résidence service dont le concessionnaire est la SPLAAD,
- Eco Cité Jardin des Maraîchers à Dijon, projet de 1500 logements dont l'aménageur est la SPLAAD,
- Vill'Âge Senior (14 logements) et programme de logements à loyer modéré (17 logements) à Bretenière,
- ZAC Centre-ville à Chenôve.

Les premières livraisons de ces opérations sont attendues entre la fin de l'année 2013 et l'année 2015.

Il est rappelé que, depuis 2009, l'EPFL peut appliquer une décote de 35% maximum sur le prix de rétrocession des biens en faveur du logement à loyer modéré afin que la charge foncière soit davantage compatible avec les équilibres financiers des opérations locatives.

### **Perspectives 2012-2014 :**

Le Grand Dijon et les communes poursuivront leur collaboration pour mettre en œuvre une politique foncière nécessaire à la dynamique Habitat locale.

## ORIENTATION N°2

### ACTION 2.4

Procéder aux révisions et aux modifications nécessaires dans les documents d'urbanisme pour engager les politiques de l'habitat

**Porteur de l'action :** Communes et Grand Dijon

**Partenaires de l'action :** BET spécialisés

#### Contexte :

L'approbation du 2<sup>ème</sup> PLH en juin 2009 et du SCOT en novembre 2010, ainsi que l'adoption des lois Grenelle I et II, ont rendu nécessaire la mise en compatibilité des POS et PLU des communes du Grand Dijon.

Ainsi, les communes ont entrepris les modifications et les révisions nécessaires de leur document d'urbanisme pour prendre en compte ces nouvelles prescriptions en fonction de leurs objectifs de développement et des projets en cours sur leur territoire.

#### Objectifs et mise en œuvre

L'activité en matière de mise en compatibilité des documents d'urbanisme a été la suivante durant la période 200-2011.

##### x Objectif du PLH : révisions pour 10 communes

9 procédures de révision ont été engagées.

Villes	Procédure en cours	Classement	Prévu au PLH?
Marsannay-la-Côte	Révision simplifiée	approuvée le 13/09/2010	Oui
Bretenière	Révision générale	2011	Oui
Crimolois	Révision générale	2011	Oui
Daix	Révision générale	2011	Oui
Fenay	Révision générale	2011	Oui
Fontaine-les-Dijon	Révision générale	2011	Oui
Hauteville-les-Dijon	Révision générale	2011	Oui
Neuilly-les-Dijon	Révision générale	2011	Oui
Ouges	Révision générale	2011	Oui

##### x Objectif du PLH : modifications pour 3 communes

12 procédures de modification ont été engagées.

Villes	Modifications	Prévu au PLH
Ahuy	01/04/2010	Non
Chenôve	12/03/2009 02/07/2012	Non
Daix	04/11/2010	Oui
Dijon	en cours	Non
Fontaine-les-Dijon	15/02/2011	Non
Hauteville-les-Dijon	23/06/2009	Oui
Marsannay-la-Côte	13/09/2010	Non
Perrigny-les-Dijon	14/06/2012	Non
Plombières-les-Dijon	en cours	Non
Quetigny	17/04/2012	Non
Saint-Apollinaire	05/02/2009 26/09/2011	Non
Sennecey-les-Dijon	24/02/2012	Non

**Perspectives 2012-2014 :**

La programmation en matière de révision générale des documents d'urbanisme des communes est la suivante :

Villes	Procédure en cours	Lancement	Prévu au PLH
<b>Saint Apollinaire</b>	Révision générale	2012	Non
<b>Talant</b>	Révision générale	2012	Non
<b>Ahuy</b>	Révision générale	2013	Oui
<b>Bresse-sur-Tille</b>	Révision générale	2013/2014	Non
<b>Chenôve</b>	Révision générale	2013/2014	Non
<b>Chevigny-Saint-Sauveur</b>	Révision générale	2013/2014	Non
<b>Longvic</b>	Révision générale	2013/2014	Non
<b>Magny-sur-Tille</b>	Révision générale	2013/2014	Non
<b>Marsannay-la-Côte</b>	Révision générale	2013/2014	Non
<b>Perrigny-les-Dijon</b>	Révision générale	2013/2014	Non
<b>Sennecey-les-Dijon</b>	Révision générale	2013/2014	Non

## ORIENTATION N°2

### ACTION 2.5

S'assurer de la compatibilité des documents d'urbanisme et traduire réglementairement les dispositions du PLH

**Porteurs de l'action :** Communes et Grand Dijon

**Partenaires de l'action :** BET spécialisés

#### Contexte :

L'approbation du 2<sup>ème</sup> PLH en juin 2009 et du SCOT le 4 novembre 2010, ainsi que l'adoption des lois Grenelle I et II, ont rendu nécessaire la mise en compatibilité des POS et PLU des communes du Grand Dijon. Ainsi, les communes ont entrepris les modifications et les révisions nécessaires de leur document d'urbanisme pour prendre en compte ces nouvelles prescriptions en fonction de leurs objectifs de développement et des projets en cours sur leur territoire.

#### Objectifs et mise en œuvre

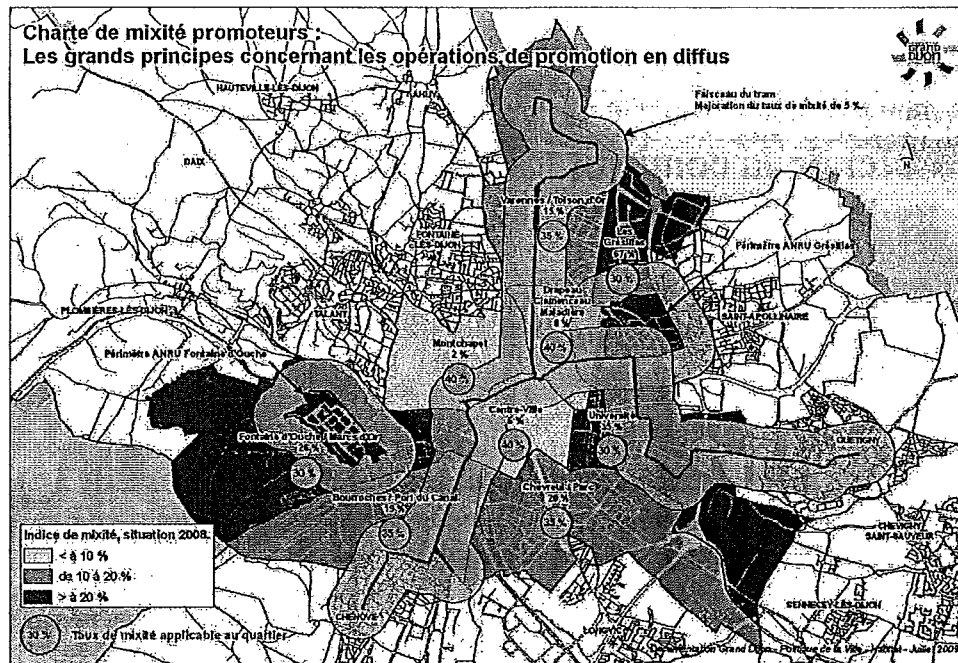
- x **Traduire réglementairement les différentes orientations du PLH :**
  - o Utiliser les outils en faveur de la mixité sociale et d'habitat
  - o Optimiser la constructibilité et l'économie de foncier
  - o Favoriser le logement écologique et sa sobriété énergétique
  - o Optimiser le nombre de places de stationnement en fonction des modalités d'éco-mobilité
- x **Mise en place d'une mission spécifique « PLH et documents d'urbanisme »**
  - o Le Grand Dijon, via son service Planification et Réglementation, accompagne l'ensemble des communes souhaitant réaliser une modification et/ou une révision de leur PLU.
  - o Le Grand Dijon rédige un porter-à-connaissance faisant état des documents cadres relevant de l'intérêt communautaire à prendre en compte par les PLU des communes dans les domaines suivants : habitat, transports et déplacements, environnement et cadre de vie et développement économique. Ainsi, y sont rappelés, en matière d'habitat notamment, les objectifs du PLH ainsi que ceux du SCOT du Dijonnais.

#### Bilan qualitatif :

*Prise en compte des enjeux de mixité et de construction : exemple de l'Eco-PLU de la Ville de Dijon*

L'Eco-PLU de Dijon a été adopté le 28 juin 2010. Conformément aux objectifs du PLH 2009-2014, il repose sur la construction de 1 000 logements par an en intégrant une diversité de formes (collectif et individuel), de typologies (du studio au T5) et de statut (locatif public ; accession aidée et libre). Le PADD de l'Eco-PLU ainsi que le règlement privilégient la construction de logements en opérations d'aménagement d'ensemble, à travers notamment les secteurs UGr, secteurs de recomposition urbaine.

En matière de mixité d'habitat, l'objectif est d'atteindre 20% de logements à loyer modéré à l'horizon réglementaire de la loi SRU (2021). A ce titre, les principes en faveur du logement à loyer modéré, figurant dans le PLH pour chacun des 9 quartiers de la ville, ont été traduits réglementairement dans le PLU.



Ainsi, tous les projets en habitat collectif de plus de 1500 m<sup>2</sup> de surface de plancher (ex-SHON) doivent compter une part de logements à loyer modéré, variable selon la localisation de l'opération

#### *Modifications approuvées en lien avec la production de logements ou l'éco-construction*

Six communes - Ahuy, Chenôve, Daix, Hauteville-les-Dijon, Marsannay-la-Côte et Saint-Apollinaire - ont modifié leur document d'urbanisme entre 2009 et 2011 afin de prendre en compte des projets de construction de logements ou renforcer la possibilité d'éco-construction.

Concernant les éco-constructions spécifiquement, Marsannay-la-Côte a modifié son règlement en décembre 2010, pour autoriser l'isolation par l'extérieur des bâtiments. Hauteville-les-Dijon a clarifié les articles relatifs aux éléments bio-climatiques et solaires pouvant être intégrés dans l'architecture. Elle a également autorisé les toits-terrace ouvrant ainsi la possibilité de réalisation de toitures végétalisées.

Concernant les projets de construction de logements, Marsannay-la-Côte a modifié son PLU en décembre 2010 pour permettre la réalisation d'un programme de 70 logements à loyer modéré, construit par le bailleur ORVITIS sur un foncier communal. Chenôve a fait évoluer son PLU en cohérence avec son Programme de Rénovation Urbaine et le projet de ZAC « Centre-Ville » nouvellement créée. Daix et Ahuy ont également modifié leur règlement pour ouvrir certains secteurs à l'urbanisation à vocation d'habitat, en cohérence avec les objectifs du PLH 2009-2014 et du SCoT. Les orientations des projets d'aménagement sur ces zones sont en cours d'élaboration.

#### *Emplacements réservés et augmentation du COS pour le logement à loyer modéré*

Afin de favoriser la construction de logements à loyer modéré, des emplacements réservés pour des programmes de logements sociaux peuvent être inscrits dans les PLU. Les communes ont également la possibilité réglementaire d'augmenter le COS lors de la construction de logements à loyer modéré.

Ces dispositions n'ont pas été mises en œuvre sur le territoire du Grand Dijon. Certaines communes ont favorisé la construction de logements à loyer modéré dans le cadre de leurs opérations d'aménagement d'ensemble.

#### **Perspectives 2012-2014 :**

Les orientations et principes inscrits dans le PLH seront traduits dans l'ensemble des PLU en cours de révision (voir action 2.4)

**.AXE 3 : Un objectif de 50% de logements aidés au service d'une offre financièrement accessible en locatif et en accession**

3.1 : Soutenir et organiser la production de 680 logements locatifs publics durables / an

3.1.1 : Développer les opérations en PSL-A et coopératives HLM

3.1.2 : Définir et mettre en place le produit « Primo-accession Grand Dijon » en mobilisant et déclinant localement le PASS-Foncier

3.2. : Développer le locatif intermédiaire en s'appuyant sur les organismes spécialisés

3.3 : Organiser le suivi de la production et des conditions de financement des opérations bénéficiant d'une subvention du Grand Dijon





## ORIENTATION N°3

### ACTION 3.1

Soutenir et organiser la production de  
680 logements locatifs publics durables par an

**Porteur de l'action :** Grand Dijon.

**Partenaires de l'action :** Bailleurs, USHB, Etat, ensemble des financeurs (CDC, Conseil Régional, Conseil Général, Action Logement), aménageurs, promoteurs

#### Contexte :

La convention de délégation de gestion des aides à la pierre 2010-2015 a été signée entre l'État et le Grand Dijon le 21 juin 2010 et fait l'objet d'avenants annuels. Elle repose la production, en six ans, de :

- 1020 PLAI, dont 120 pour les ménages les plus défavorisés,
- 2850 PLUS,
- 600 PLS

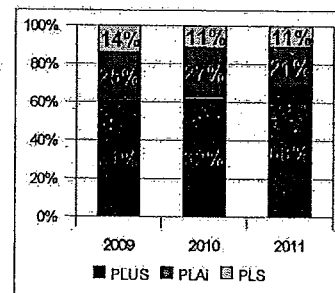
Elle prévoit également la production de 180 PSLA (voir fiche-action 3.1.1) et la réhabilitation de 3000 logements à loyer modéré (voir fiche-action 4.1)

#### Objectifs et mise en œuvre

- \* **Production de 680 logements locatifs par an, dont 70% PLUS, 25% en PLAI et 5% en PLS :**

- 1975 logements à loyer modéré ont été financés en 3 ans, soit une moyenne de 658 par an, conforme aux objectifs

Produit	2009	2010	2011	2009-2011
PLUS	363	434	475	1272
PLAI	149	187	147	483
PLS	79	64	77	220
Total	591	685	699	1975



- \* **Réviser le barème des majorations locales** dans le sens du développement durable

Les majorations locales de loyer ont été mises en place en 2010. Elles portent sur :

- En production neuve, 4% pour les logements labellisés BBC et 6% pour le passif.
- En Acquisition-Amélioration, 4% pour les logements labellisés HPE Rénovation et 6% pour les logements BBC Rénovation.

- \* **Réviser le règlement d'intervention** du Grand Dijon en faveur du logement à loyer modéré du Grand Dijon dans le sens du développement durable :

- Un nouveau règlement d'intervention a été adopté le 25 mars 2010. Les aides communautaires ont été éco-conditionnalisées. Sa mise en œuvre s'appuie également sur le Référentiel de production du Grand Dijon.
- Convention avec l'organisme certificateur CERQUAL le 17 décembre 2009

- \* **Mettre en place et animer un groupe de travail sur la VEFA et la mixité d'habitat :**

- Groupe de travail mis en place en 2009, regroupant les opérateurs publics et privés, les services de l'Etat et le Grand Dijon,
- Opérations en VEFA : les dispositions déco-conditionnalité des aides et du référentiel de production s'appliquent. Les VEFA représentent 32 % de la production 2009-2011.
- Mixité : définition d'un taux de mixité par commune et par quartier pour Dijon (voir fiche-action 3.3)

### **Bilan financier :**

Cette production correspond à plus de 250 millions € d'investissement, soit environ 130 000€ par logement.

En trois ans, le Grand Dijon a ainsi investi plus de 22 millions € de fonds propres pour le développement de l'offre de logements à loyer modéré. Depuis 2010, et l'adoption du nouveau régime d'aides, les financements du Grand Dijon ont fortement augmenté et correspondent à l'enveloppe prévisionnelle, soit de l'ordre de 9 millions d'euros.

A l'inverse, les subventions de l'État ont fortement chuté sur la période. En 2009, l'État mobilisait, en moyenne, 5 200€ pour un PLUS et 12 800€ pour un PLAI. En 2011, les aides directes nationales sont passées à 300€ pour un PLUS et 9 500€ pour un PLAI.

Subventions	2009	%	2010	%	2011	%	Total	%
Etat	3 842 677 €	37%	2 923 600 €	24%	2 512 179 €	21%	9 278 456 €	27%
Grand Dijon	6 511 520 €	63%	9 193 957 €	76%	9 311 000 €	79%	25 016 477 €	73%
Total	10 354 197 €	100%	12 117 557 €	100%	11 823 179 €	100%	34 294 933 €	100%

### **Bilan qualitatif :**

Voir « 2<sup>ème</sup> partie : Production de logements »

### **Perspectives 2012-2014 :**

Concernant le PLUS, la dotation initiale 2012, dans le cadre de la délégation du Grand Dijon, est en baisse au regard des objectifs fixés dans la convention de délégation des aides à la pierre 2010-2015 signés entre le Grand Dijon et l'État : 460 PLUS contre 475. L'objectif en matière de 170 PLAI a été maintenu.

De plus, les aides directes 2012 de l'État ont été réduites : les PLUS ne sont plus subventionnés et la subvention pour les PLAI est de 9 000€ par logement.

Globalement, les objectifs fixés par la Convention 2010-2015 et ses avenants annuels restent cohérents avec le PLH.

Toutefois, devront être prises en compte dans les objectifs des exercices à venir, certaines évolutions impactant les conditions de financement du logement à loyer modéré :

- le passage de la TVA de 5,5% à 7% au 1<sup>er</sup> janvier 2012 et l'annonce de son augmentation à 10% en 2014,
- un changement d'intervention des collecteurs Action Logement, avec la mobilisation de prêts et non plus de subventions,
- la définition de nouveaux objectifs de performance énergétique, le BBC devenant la norme au 1<sup>er</sup> janvier 2013.

## ORIENTATION N°3

### ACTION 3.1.1

#### Développer les opérations en PSL-A et coopératives HLM

**Porteur de l'action :** Grand Dijon et opérateurs publics

**Partenaires de l'action :** Etat, aménageurs, ADIL

#### Contexte :

Le diagnostic du 2<sup>ème</sup> PLH a fait apparaître la difficulté croissante pour les primo-accédants d'acheter un logement neuf compte-tenu des prix élevés du marché de l'agglomération dijonnaise. Afin de contenir le départ vers l'extérieur de l'agglomération des ménages, notamment des jeunes familles avec enfants, le PLH 2009-2014 du Grand Dijon repose sur une programmation en matière d'accession abordable. La production d'opérations par les coopératives HLM, le financement de logements en PSL-A ou la mise en œuvre du PASS-FONCIER (voir fiche 3.1.2) constituent des leviers pour atteindre cet objectif.

#### Objectifs et mise en œuvre

- \* **Mobiliser les partenariats avec les opérateurs publics**
  - o Le Toit Bourguignon, Bourgogne Habitat et VILLEO sont les opérateurs rattachés au mouvement HLM pouvant produire ce type d'offre, à l'appui de garanties et de sécurisation pour l'accédant.
  - o Les projets en concession d'aménagement avec les EPLAAD font l'objet d'une programmation a minima de 15% de logements en accession sociale ou abordable.
- \* **Intégrer les enveloppes PSL-A dans la future convention de délégation des Aides à la Pierre :**

Un objectif de 180 PSL-A a été inscrit dans la convention 2010-2015 entre le Grand Dijon et l'État.
- \* **Production de 30 logement en accession coopérative par an :**

116 logements en accession coopérative ont été autorisés de 2009 à 2011, hors quartiers ANRU, soit 64% de l'objectif initial du PLH.

*Livraison de logements en accession coopérative / Objectif du PLH (180 logts)*



- \* **Production de 30 logements PSLA par an :**

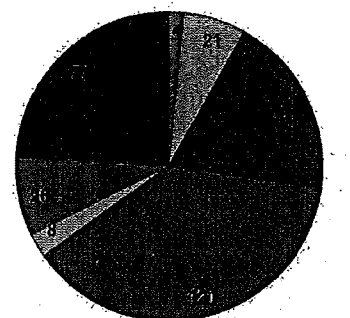
Entre 2009 et 2001, une seule opération de location-accession (14 logements) a été réalisée à Chenôve, dans le quartier du Mail.
- \* **Préciser les critères d'intervention des collectivités :**
  - o Est pratiquée une modulation du prix de vente des charges foncières dans le cadre des opérations d'ensemble EPLAAD, notamment à Dijon.
  - o Une subvention communautaire aux accédants via le PASS-FONCIER a été mise en place en 2009. Réflexion en cours pour un futur dispositif (voir fiche-action 3.1.2).

## Bilan qualitatif :

### Logements en « accession coopérative »

Depuis 2009, 319 logements conduits par des coopératives HLM ou par VILLEO, ont été autorisés sur 7 communes de l'agglomération. Ces logements ne comprennent pas les logements de ces opérateurs financés avec un PASS-FONCIER (cf. fiche-action 3.1.2).

203 logements, 63%, ont été réalisés dans trois quartiers ANRU : les Grésilles à Dijon, le Bief du Moulin à Longvic et le Mail à Chenôve.



■ Chenôve ■ Chevigny-St-S. ■ Crimolois ■ Dijon  
■ Longvic ■ St-Apo. ■ Tâlant

### L'accession sociale et abordable dans les quartiers « ANRU »

Dans le cadre des projets ANRU, des projets de logements en accession sont programmés pour répondre aux objectifs de diversification de l'offre et des parcours résidentiels des ménages. Au titre de la convention de rénovation urbaine du Grand Dijon 2005-2011, 221 logements, situés dans 11 programmes sur 3 quartiers, bénéficient de la prime ANRU, de 5 000 ou 10 000€ par logement. Les maîtres d'ouvrage sont des bailleurs sociaux ou des coopératives HLM. Le promoteur SCI Est Promogim bénéficie également de ce dispositif. Deux programmes de l'OPAC de Dijon, 20 logements primés ANRU, ont été livrés en 2008.

D'ici 2015, 310 logements seront réalisés, dans les quartiers ANRU, par les coopératives HLM ou VILLEO. 86 logements, dans 5 programmes, bénéficieront de la prime ANRU.

Quartier ANRU	Bourgogne Habitat	Le Toit Bourguignon	VILLEO	Total Coop.	Autres promoteurs
Le Mail	56	40	15	111	181
dont primés ANRU	31	-	15	46	95
Grésilles	0	118	-	118	142
dont primés ANRU	-	20	-	20	20
Bief du Moulin	61	-	-	61	-
Belvédère	20	-	-	20	94
dont primés ANRU	20	-	-	20	-
Total	137	158	15	310	417

Dans le Grand Dijon, une seule opération agréée en PSL-A a été livrée, en 2010, par Bourgogne Habitat : 14 PSL-A à Chenôve dans le cadre du projet ANRU du Mail. Les acquéreurs ont également bénéficié d'une prime ANRU de 10 000 €.

### Perspectives 2012-2014 :

Le PLH 2009-2014 repose sur la production de 270 logements en accession sociale ou abordable. Suite à la suppression du PASS-FONCIER fin 2010, il est proposé de recalibrer les objectifs annuels comme suit :

- 50 logements en PSLA,
- 220 logements en accession directe, dont ceux produits par les opérateurs « d'accession coopérative ».

Il est précisé que ces objectifs s'entendent hors accession aidée par l'ANRU.

A l'appui de ces nouveaux objectifs, le Grand Dijon va engager une réflexion pour mettre en place un nouveau règlement d'intervention en faveur de l'accession sociale et abordable (voir fiche-action 3.1.2 « PASS-Foncier »).

Au titre de la Délégation 2012, 54 agréments PSL-A, répartis en 4 opérations portées ont été réservés.

## ORIENTATION N°3

### ACTION 3.1.2

Définir et mettre en place le produit « primo-accession Grand Dijon » en mobilisant et déclinant localement le PASS-Foncier

Porteur de l'action : Grand Dijon

Partenaires de l'action : Bailleurs, USHB, ETAT, ensemble des financeurs, aménageurs, promoteurs



#### Contexte :

La mise en œuvre du Pass-Foncier® sur le territoire de l'agglomération dijonnaise a fait l'objet d'une délibération du Conseil de Communauté en date du 14 mai 2009 pour un objectif 2009-2010 de 150 à 200 projets.

**Le Pass-Foncier® Grand Dijon est entré dans sa phase opérationnelle début 2010, à l'échelle des 22 communes du Grand Dijon à l'appui de l'élargissement du dispositif à l'habitat collectif. Sa mise en œuvre est le fruit d'une démarche partenariale conduite avec LOGILIA, partenaire référent d'Action Logement, les promoteurs et constructeurs, le réseau bancaire et l'ADIL. Il est arrivé à échéance le 31 décembre 2010 rendant caduque le dispositif mis en place à l'échelle de l'agglomération.**

Le Prêt à Taux Zéro (PTZ) gouvernemental, devenu PTZ+ au 1er janvier 2011, constitue également un élément de financement de l'accession pour les primo-accédants. Entre 2009 et 2011, les conditions d'octroi ainsi que son montant ont varié : doublement du PTZ au 1er semestre 2010 dans le cadre du plan de relance ; majoration du PTZ en fonction de l'étiquette énergétique ; suppression des plafonds de ressources en 2011.

#### Objectifs et mise en œuvre

- \* **Mettre en place et animer le groupe de travail « Déclinaison du PASS-Foncier Grand Dijon » avec les représentants du CIL, des aménageurs, promoteurs, coopératives, banques et ADIL :**
  - o 3 réunions partenariales ont eu lieu pour définir les modalités d'application, les opérations éligibles, les publics visés
  - o Adoption par le Conseil Communautaire du 14 mai 2009 de ces modalités
  - o Aucune charte n'a été signée, mais le partenariat a bien fonctionné par la poursuite du groupe de travail qui s'est réuni tout au long de sa mise en œuvre.
  
- \* **Production de 150 à 200 PASS-Foncier par an :**

163 projets ont été financés au titre du Pass-Foncier® Grand Dijon.
  
- \* **Déterminer l'intervention du Grand Dijon et les produits attendus :**
  - o THPE puis BBC à partir du 1er janvier 2010 ;
  - o plafond de vente en VEFA : 2400€/m<sup>2</sup> en zone B2 ; 2100€/m<sup>2</sup> en zone C / terrain : 40 000€ en zone B2 ; 30 000€ en zone C
  - o Bénéficiaires : les ménages dont l'un des membres à moins de 40 ans ou l'un d'entre travaille ou réside sur une commune du Grand Dijon depuis un an
  - o Subvention Grand Dijon : 3000 € pour les ménages de 3 pers. et moins / 4000 € pour les ménages de 4 pers et plus.

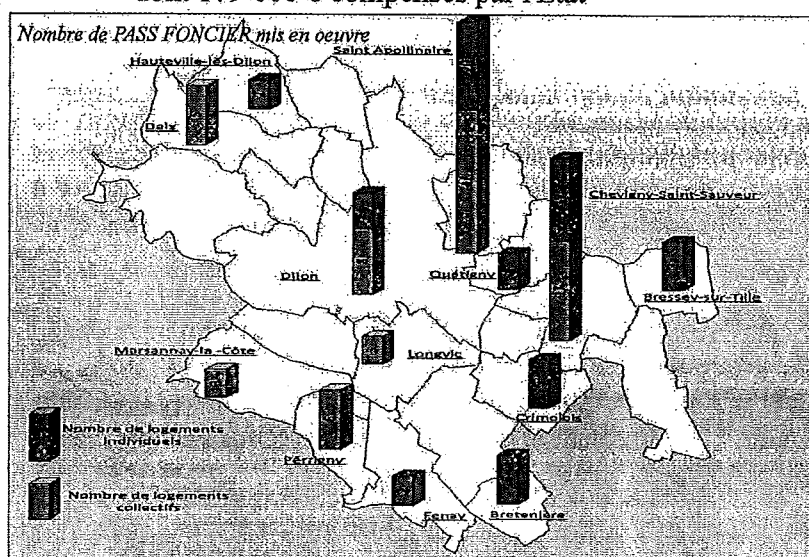
## **Bilan qualitatif :**

### ***Le Pass-Foncier® Grand Dijon***

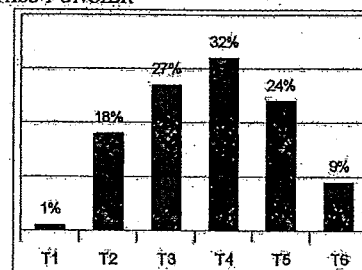
Les demandes d'agrément, formulées par les opérateurs pour une commercialisation sous forme de Pass Foncier®, ont été accordées pour 34 opérations situés sur 14 communes. Au total, **439 logements ont été agréés par le Grand Dijon. 163 dossiers d'accession se sont concrétisés.**

Le coût moyen d'un logement acquis en Pass Foncier® Grand Dijon s'élève à 161 384 € TTC, TVA à 5,5%. Le financement des projets a reposé sur :

- une aide indirecte de l'État, via l'abaissement de la TVA de 19,6% à 5,5%,
- un PTZ gouvernemental, dont le montant a été doublé au 1er semestre 2010,
- un prêt d'un collecteur Action Logement, LOGILIA a ainsi mobilisé 3 405 344 € de prêts au bénéfice de 87 accédants, LOGEHAB a mobilisé 1 585 260 € de prêts pour 47 accédants, d'autres collecteurs ont également participé,
- **une aide directe du Grand Dijon pour un montant total de 531 000 € de subventions, dont 179 000 € compensés par l'Etat**



Typologie des logements ayant bénéficié d'un PASS-FONCIER



La taille moyenne des ménages bénéficiaires est de 2,4 personnes,

légèrement supérieure à la taille moyenne des ménages sur le Grand Dijon (2,01). Il s'agit principalement de jeunes, actifs célibataires ou couples ou ménages avec un enfant, profils-type de la primo accession.

Les logements familiaux, T3 et T4, représentent 59% des logements acquis. Les grands logements (T5 et plus) représentent un tiers des logements, 54% sont des acquéreurs d'appartements et 46% des acquéreurs en individuel isolé ou groupé.

Le Pass Foncier® a été supprimé fin 2010 au moment où localement, il commençait à être connu et maîtrisé par l'ensemble des partenaires.

### ***PTZ et PTZ +***

En 2009, 959 PTZ ont été accordés, dont 10% pour l'achat dans le neuf. Le montant moyen de prêt s'élève à 14 762 €. En 2010, 1251 PTZ ont été accordés, soit une augmentation de 30% par rapport à 2009, pour un montant moyen de prêt de 18 553 €.

Entre 2009 et 2010, le nombre de PTZ dans le neuf a augmenté de 170% (98 en 2009 contre 270 en 2010), parmi lesquels figurent les 163 ménages bénéficiaires du PASS-Foncier Grand Dijon.

En 2011, le PTZ + gouvernemental a été ouvert à l'ensemble des ménages sans plafonds de ressources rendant moins lisible l'aide aux primo-accédants.

### ***Perspectives 2012-2014 :***

Le Grand Dijon a engagé, en 2012, une réflexion dans la perspective d'un nouveau règlement d'intervention en faveur de l'accession sociale et abordable (voir fiche 3.1.1).

## ORIENTATION N°3

### ACTION 3.2

Développer le locatif intermédiaire en s'appuyant sur les organismes spécialisés (Foncière Logement, CDC, investisseurs institutionnels,...)

**Porteur de l'action :** Grand Dijon

**Partenaires de l'action :** Promoteurs, Foncière Logement, CDC

#### Contexte :

Le développement du secteur à loyer intermédiaire constitue un axe pour diversifier l'offre de logements locatifs. Cette offre permettrait notamment de répondre aux besoins des actifs en mobilité.

Par ailleurs, le développement d'une offre de logements en locatif libre portée par des investisseurs institutionnels a pour objet une diversification de l'offre locative dans les quartiers ANRU. Cette programmation a été intégrée à la Convention de rénovation urbaine 2005-2011.

#### Objectifs et mise en œuvre :

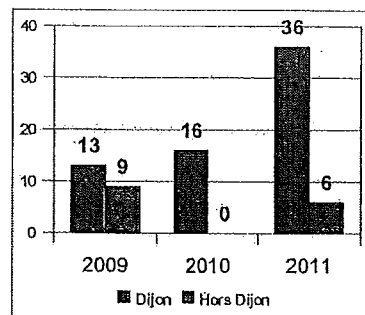
- \* **Produire 50 logements à loyer modéré par an par des acteurs institutionnels :**
  - 80 PLS investisseurs ont été agréés entre 2009 et 2011, soit 27 logements par an en moyenne,
  - 104 logements réalisés par la Foncière Logement ont été autorisés dans les quartiers ANRU, soit 35 logements par an en moyenne.
- \* **Actions de communication** auprès d'investisseurs institutionnels, privés ou publics, et élaboration de partenariat :
  - Concernant les PLS, aucune communication spécifique n'a été réalisée par le Grand Dijon. Les promoteurs connaissent ces dispositifs mais aucun partenariat formalisé n'a été mis en place.
  - La Foncière Logement est l'un des partenaires des projets ANRU. Le partenariat a été formalisé dans le cadre de la Convention de rénovation urbaine 2005-2011.

#### Bilan qualitatif :

##### PLS « promoteurs privés » agréés

Entre 2009 et 2011, 15 projets en locatif intermédiaire, représentant 80 logements (hors opérations spécifiques tels que les EHPAD), ont été portés par des promoteurs privés qui les ont commercialisés à l'instar des produits de défiscalisation. Ces opérations ont ainsi bénéficié d'agrément PLS, au titre de la Délégation du Grand Dijon.

65 de ces logements PLS, soit 81%, sont situés dans la ville-centre. Les autres logements concernent Saint-Apollinaire (6 logements) et Fontaine-lès-Dijon (3 logements).



En 2011, le coût des opérations de PLS s'élevait en moyenne à 2505€/m<sup>2</sup>, TVA 5,5%, de surface utile<sup>1</sup> pour un coût total d'opérations de plus de 4 millions d'euros.

<sup>1</sup> Surface utile = surface habitable + moitié des annexes



### Locatif Foncière Logement

Au sein des quartiers ANRU, la Foncière Logement s'est engagée dans la production de logements locatifs libres. Ainsi, 98 logements, répartis en 3 opérations, ont été livrés depuis 2009, ou vont l'être en 2012 sur le quartier des Grésilles à Dijon. A Quetigny, une opération de 8 logements a été livrée en 2011. A Talant, 20 logements ont également été mis en service en 2011. A Longvic, un programme de 10 logements individuels groupés concerne le quartier du Bief du Moulin.

### **Perspectives 2012-2014 :**

La Foncière Logement a annoncé la suspension de ses projets de programmes locatifs dans les quartiers ANRU.

Le PLS pourrait constituer un levier de commercialisation en direction des investisseurs au regard de la suppression annoncée du dispositif Scellier et de la mise en place du nouveau dispositif national d'investissement locatif.

## **ORIENTATION N°3**

### **ACTION 3.3**

**Organiser le suivi de la production et des conditions de financement des opérations bénéficiant d'une subvention du Grand Dijon**

**Porteur de l'action :** Grand Dijon

**Partenaires de l'action :** Bailleurs, USHB, État, organismes certificateurs de label de performance énergétique

#### **Contexte :**

Le Grand Dijon et ses partenaires ont souligné la nécessité de disposer d'éléments objectifs et partagés sur les conditions de montage financier et de production des opérations de logements à loyer modéré.

#### **Objectifs et mise en œuvre**

- \* **Concevoir et mettre en place un outil d'observation des coûts et du financement de l'Eco-Logement Grand Dijon**
- \* **Décliner une harmonisation et/ou un référentiel commun d'opération**
- \* **Partager cette connaissance : mettre en place une instance de dialogue**

#### **Bilan 2009-2011**

Un tableau de bord des opérations financées au titre de la Délégation de gestion des aides à la pierre pour le parc locatif public a été mis en place au sein du service Habitat du Grand Dijon. Cet outil comporte l'ensemble des données relatives à chaque opération physique relevant de la production dont le prix de revient et le plan de financement.

En lien avec l'adoption, en 2010, des nouvelles modalités de financement sur fonds propres du Grand Dijon, un Référentiel de production, définissant les caractéristiques qualitatifs des programmes à mettre en œuvre (en terme de répartition des niveaux de loyers, de typologies de logements, de surfaces de logements et d'annexes, ...) été élaboré. Il a été généralisé à l'ensemble des programmes locatifs réalisés en neuf et en VEFA.

Enfin, afin d'améliorer les conditions d'instruction des demandes de financement, une matrice de présentation des dossiers a également été formalisée par le service Habitat du Grand Dijon en concertation avec le service Habitat et Mobilité de la DDT21 et les bailleurs.

#### **Perspectives 2012-2014 :**

Une étude relative à l'ingénierie de financement des opérations de production a été engagée par le Grand Dijon à l'automne 2012.

A mi-parcours de la mise en œuvre du 2ème PLH, cette démarche partenariale réunissant les bailleurs, l'USHB, les services de la DDT21 ainsi que les partenaires financeurs a pour objectif :

- de partager le bilan intermédiaire : quel niveau d'adéquation de la production réalisée avec les objectifs tant quantitatifs que qualitatifs, y compris en terme de territorialisation ;
- de prendre en compte, pour la deuxième période, les évolutions intervenues ou à venir :
  - ✓ confronter les bases du Référentiel de production aux données consolidées du fichier partagé de la demande, notamment en terme de typologies ;
  - ✓ faire évoluer les objectifs de performance énergétique, le BBC devenant la norme au 1er janvier 2013 ;
  - ✓ prendre en compte le passage à 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour le seuil de mixité de l'ECOPLU de Dijon (1500 m<sup>2</sup> actuellement)
  - ✓ intégrer les nouvelles modalités financières impactant les opérations (évolution d'intervention des collecteurs 1% logement, hausse de TVA et fiscalité du parc à loyer modéré, ...).
- d'optimiser les effets du dispositif communautaire de financement direct (subvention)

En terme de calendrier, les nouvelles dispositions seraient présentées lors du Conseil communautaire du 21 mars 2013.

## **.AXE 4 : L'action sur le parc existant**

4.1.: Soutenir les opérations d'éco-rénovation du parc à loyer modéré

4.2.1 : Elaborer le ou les futur(s) dispositif(s) en faveur du parc privé existant en ciblant 3 axes prioritaires : l'éco-rénovation, le soutien aux copropriétés en voie de fragilisation, l'adaptation des logements

4.2.2 : Elargir le champ de veille de l'observatoire des copropriétés



# ORIENTATION N°4

## ACTION 4.1

### Soutenir les opérations d'éco-rénovation du parc d'habitat à loyer modéré

**Porteur de l'action :** Grand Dijon

**Partenaires de l'action :** Bailleurs, USHB, Etat, Conseil Régional, FEDER, Conseil Général, EDF, ADEME, Fédération du BTP

#### Contexte :

Le diagnostic du PLH 2009-2014 a souligné l'enjeu de la réhabilitation thermique du parc de logements à loyer modéré datant d'avant 1975 afin d'éviter la fracture énergétique entre parc neuf très performant (généralisation du BBC) et parc existant énergivore.

Le partenariat nécessaire à l'échelle de l'agglomération dijonnaise a fait l'objet de nombreux échanges au cours de l'année 2009. Une **convention-cadre**, initiée par le Grand Dijon et **signée en juillet 2010**, entérine les engagements de chacun des signataires.

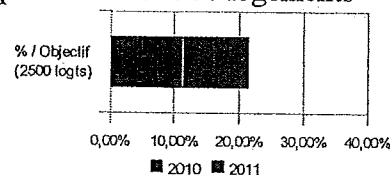
#### Objectifs et mise en œuvre

- ✗ **Structurer et organiser le financement des opérations avec l'ensemble des financeurs :**
  - Objectif de la Délégation des aides à la pierre 2010-2015 : 3000 logements, 300 en 2010
  - Convention-cadre partenariale 2010-2014 :
    - Objectif : le financement de la réhabilitation thermique de 2500 logements, dont a minima 50% atteignant le niveau « BBC Rénovation »
    - Partenaires signataires : la Région Bourgogne, à l'appui de la mobilisation du FEDER, le Conseil Général de Côte d'Or à travers le volet Habitat du contrat Ambition CO du Grand Dijon, EDF, LOGILIA, CILGERE BTP et la Caisse des Dépôts

- ✗ **Intervenir sur 20% du parc locatif public antérieur à 1975**

L'objectif a été revu à la hausse lors des échanges avec les partenaires : 2500 logements  
13 ensembles locatifs représentant un total de 536 logements, soit 21% de l'objectif 2010-2014, ont fait l'objet d'un financement Grand Dijon :

- 6 ensembles, 286 logements en 2010
- 7 ensembles, 250 logements en 2011



- ✗ **Consolider la programmation prévisionnelle pluri-annuelle en concertation avec les bailleurs**

- La programmation prévisionnelle 2010-2014 repose sur le financement de la réhabilitation thermique de 53 ensembles locatifs représentant un total de 2 394 logements, conformes aux objectifs.

## Bilan financier :

En deux ans, la réhabilitation thermique de 536 logements, répartis au sein de 13 ensembles locatifs, a été financée. Les travaux correspondants représentent plus de 10 millions €, soit un coût moyen par logement de près de 19 000€.

Année	Nbre logts	Coûts travaux (TTC)	Coût moyen/logt
2010	286	5 595 670,12 €	19 565,28 €
2011	250	4 586 706,58 €	18 346,83 €
Total	536	10 182 376,70 €	18 996,97 €

Conformément aux dispositions d'ingénierie financière de la convention-cadre partenariale, cette programmation est soutenue par le Grand Dijon (14,70% du coût des travaux), le FEDER (9,52%), la Région Bourgogne (13,50%), le Conseil Général de Côte d'Or (13,13%) et EDF (4,50%) pour un total de subventions de plus 55% du montant des travaux.

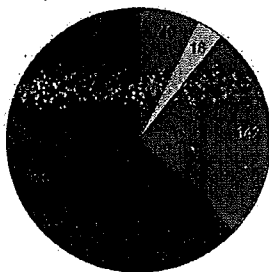
Les bailleurs ont également bénéficié de prêts spécifiques de la Caisse des dépôts et de Logilia. Ils ont investi en outre, de l'ordre de 1,2 millions € de leurs fonds propres.

Année	Coûts travaux (TTC)	Plan de financement								
		FEDER	Région Bourgogne	Grand Dijon	CG21	EDF	Prêts CDC	Prêts LOGILIA	Autres	Fonds propres
2010	5 595 670,12 €	584 558,00 €	584 558,00 €	798 000,00 €	708 784,00 €	276 000,00 €	1 440 687,00 €	168 000,00 €	500 000,00 €	535 083,12 €
2011	4 586 706,58 €	384 616,00 €	789 638,00 €	698 550,00 €	627 990,00 €	182 560,00 €	903 583,60 €	0,00 €	319 479,00 €	680 292,00 €
Total	10 182 376,70 €	969 173,00 €	1 374 196,00 €	1 496 550,00 €	1 336 774,00 €	458 560,00 €	2 344 270,60 €	168 000,00 €	819 479,00 €	1 215 375,12 €
%	100,00%	9,52%	13,50%	14,70%	13,13%	4,50%	23,02%	1,65%	8,05%	11,94%

## Bilan qualitatif :

Pour 2010-2011, la rénovation thermique de 493 logements (243 en 2010 et 250 en 2011), soit 90% de la programmation financée, atteindra le niveau BBC après les travaux. L'objectif qualitatif en la matière (50%) a ainsi été dépassé.

Logements réhabilités



- OPAC de Dijon
- ORVITIS
- SCIC Habitat
- VILLEO

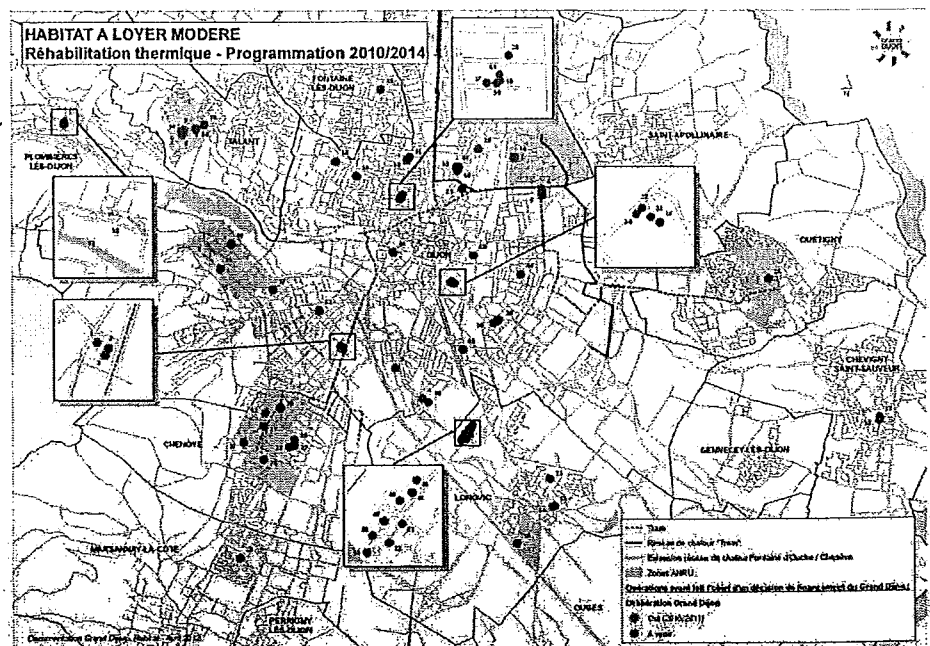
Globalement, le gain énergétique projeté est de plus de 66% par rapport aux consommations actuelles des immeubles concernés.

Les deux premières années de programmation concernent quatre bailleurs.

L'OPAC de Dijon a programmé des travaux dans 10 bâtiments, représentant 336 logements, soit près des deux tiers de la programmation 2010-2011.

## Perspectives 2012-2014 :

A l'horizon 2014, la programmation prévisionnelle des bailleurs en matière de réhabilitation thermique porte sur 53 ensembles locatifs pour un total d'environ 2 400 logements.



## ORIENTATION N°4

### ACTION 4.2.1

Élaborer la ou les futur(s) dispositif(s) d'intervention du Grand Dijon en faveur du parc privé ancien : éco-rénovation, soutien aux copropriétés en voie de fragilisation, adaptation des logements

**Porteur de l'action :** Grand Dijon

**Partenaires de l'action :** ANAH, UNPI, fédérations professionnelles de l'immobilier (notaires, agences immobilières), partenaires en charge des questions du logement des personnes âgées<sup>1</sup>.

#### Contexte :

La convention de Délégation des aides à la pierre 2010-2015, signée entre l'État et le Grand Dijon le 21 juin 2010, repose sur :

- la réhabilitation de 235 logements indignes, insalubres ou très dégradés,
- le traitement de 225 logements occupés par leurs propriétaires, au titre notamment de la précarité énergétique ou du handicap,
- la production de 225 logements à loyer maîtrisés, dont 135 logements conventionnés à l'APL.
- la remise sur le marché de 75 logements vacants depuis plus de douze mois.

En 2011, le Grand Dijon a souhaité s'associer à l'État et à l'Anah pour la mise en œuvre du programme national « Habiter Mieux ». Le Contrat Local d'Engagement entre l'Etat, l'Anah et le Grand Dijon a été signé le 20 mai 2011. Les objectifs, pour 2011 et 2012, sont de 135 dossiers.

Les aides de l'Anah ont été modifiées au 1<sup>er</sup> janvier 2011. De ce fait, les aides pour les propriétaires-bailleurs ont été réduites. Par ailleurs, l'Anah a renforcé ses exigences en matière de maîtrise des loyers de sortie et de performance énergétique.

#### Objectifs et mise en œuvre

- × **Définir les modalités opérationnelles du ou des dispositifs à mettre en place :**
  - lutte contre le mal-logement : **MOUS Logement Indigne** reconduite pour trois ans (2010-2012) sous la maîtrise d'ouvrage du Conseil Général
  - production de logements à loyer maîtrisé et éco-rénovation : **PIG « Reconquête du parc privé ancien » relancé pour 2010-2012**
  - soutien aux copropriétés fragiles : voir fiche-action n°4.2.2
  
- × **Mobiliser les différents partenaires de la rénovation énergétique et de la question du logement des personnes âgées :**
  - Groupe de travail réunissant le Conseil Général, l'Etat et le Grand Dijon pour harmoniser la gestion des dossiers d'aides à l'adaptation du logement
  - Partenariat avec l'ADEME, l'Espace Info>Energie et les énergéticiens dans le cadre du protocole partenarial signé le 21 octobre 2011 lié au programme « Habiter Mieux »
  - Réunions d'information auprès des professionnels de l'immobilier et du bâtiment concernant les différents dispositifs d'intervention du Grand Dijon.

<sup>1</sup> cf. Action 5.3.3 : Intégrer la question du logement des personnes âgées comme un axe prioritaire de la politique sur le parc privé



## Bilan financier :

### *Outils opérationnels mis en œuvre*

L'année 2009 était la dernière année du FIG « Reconquête du parc privé ancien » du Grand Dijon ainsi que de la MOUS Logement Indigne, outil opérationnel du Comité Logement Indigne, instance partenariale réunissant les services de l'Etat (ARS, DDT), le Conseil Général de Côte d'Or, la Caisse d'Allocations Familiales et le Grand Dijon.

Les deux dispositifs communautaires d'aide à la rénovation du parc privé ancien ont été reconduits et s'appliquent à l'ensemble des 22 communes du Grand Dijon.

Habitat et Développement Bourgogne Sud est le prestataire de la MOUS logement indigne 2010-2012.

En 2010, le Grand Dijon a lancé, pour trois ans, son deuxième programme de « Reconquête du parc privé ancien », intégrant des objectifs d'éco-réhabilitation. Le CDAH-PACT de Côte d'Or en est l'opérateur.

### *Ingénierie*

Le coût de la mission d'ingénierie du 2<sup>ème</sup> dispositif « Reconquête du parc privé ancien » pour les deux premières années s'élève à 166 064€, dont 69 308 € co-financés par l'Anah, soit 42% en moyenne. Le cofinancement de l'Anah est passé de 50% en 2010 à 35% en 2011 suite aux changements des règles d'intervention en la matière.

<b>FIG 2010-2012</b>	<b>74 570,47 €</b>	<b>91 494,13 €</b>	<b>166 064,60 €</b>
<i>dont cofinancement Anah</i>	<i>37 285,23 €</i>	<i>32 022,95 €</i>	<i>69 308,18 €</i>
<i>taux du cofinancement Anah</i>	<i>50%</i>	<i>35%</i>	

### *Aides aux travaux*

Entre 2009 et 2011, 549 logements du parc privé ancien ont bénéficié d'une subvention de l'Anah pour des travaux, dont 45% de propriétaires-occupant. En trois ans, près de 9,5 millions € ont été ainsi investis pour la rénovation du parc privé ancien, soit plus de 17 000 € par logement (25 500 € pour les propriétaires bailleurs, 7 200 € pour les propriétaires occupants).

Les crédits Anah délégués pour l'aide aux travaux s'élèvent à 4,66 millions €.

Subventions travaux Anah	2009	2010	2011	2009-2011
Propriétaires Bailleurs	1 625 299 €	1 541 249 €	809 812 €	3 976 360 €
Propriétaires Occupants	274 574 €	231 397 €	176 970 €	682 941 €
<b>TOTAL</b>	<b>1 899 873 €</b>	<b>1 772 646 €</b>	<b>986 782 €</b>	<b>4 659 301 €</b>

Le Grand Dijon a versé 276 678€ de crédits de paiement sur ses fonds propres au vu des travaux réalisés.

	2009	2010	2011	2009-2011
Grand Dijon	95 209 €	82 482 €	98 987 €	276 678 €

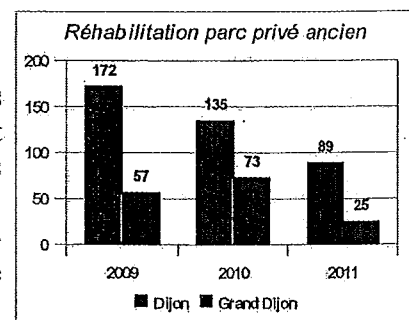
## Bilan qualitatif :

### *Localisation des projets*

72% des logements aidés se situent à Dijon.

En 1<sup>ère</sup> couronne, les communes du sud de l'agglomération sont les plus représentées : 34 dossiers financés à Longvic, 33 à Chenôve et 18 à Marsannay-la-Côte. Une dizaine de dossiers ont été financés sur chacune des autres communes de la première couronne.

Sur les douze communes de la 2<sup>ème</sup> couronne, seules trois (Bressey-sur-Tille, Daix et Hauteville-les-Dijon) n'ont eu aucun projet financé sur leur territoire durant la période 2009-2011.



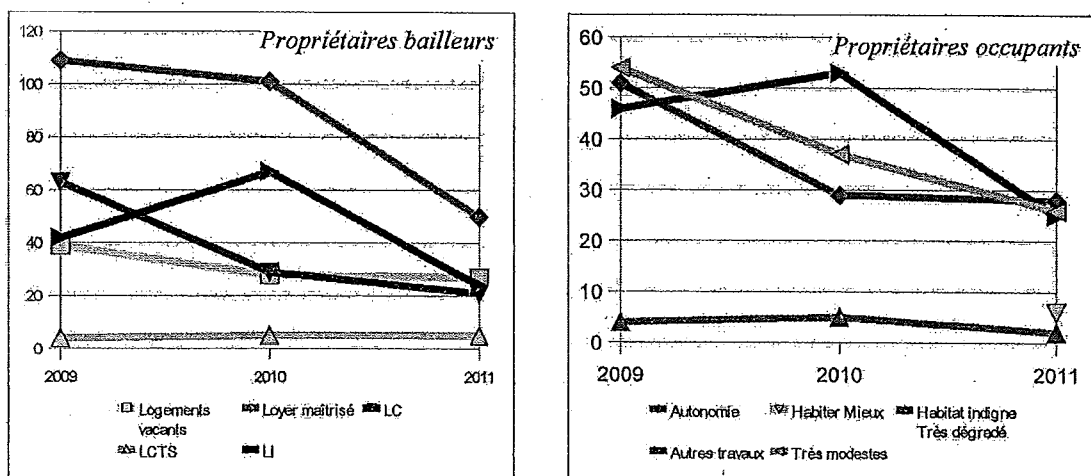
### Nature des projets

La rénovation de 549 logements a bénéficié d'un financement entre 2009 et 2011, soit 183 logements par an en moyenne :

- 55% pour des propriétaires bailleurs, 300 logements,
- 45% pour des propriétaires occupants, 249 logements.

En trois ans, 260 logements à loyers maîtrisés ont été produits, soit 87% des dossiers propriétaires-bailleurs. 127 de ces logements, soit 49%, sont conventionnés à l'APL avec des loyers sociaux (LC) ou très sociaux (LCTS) et sont comptabilisés au titre de la loi SRU. Ainsi, le nombre de LCTS est stable sur les trois années (5 par an). Le nombre de LC a diminué passant de 61 en 2009 à 29 en 2011. Ce recul s'explique, entre autres, par la fin du premier PIG en 2009 (dépôt important de dossiers liés à la fin du dispositif) et, en 2011, la modification des règles de l'Anah, moins favorables aux propriétaires bailleurs.

94 logements vacants depuis plus d'un an ont été remis sur le marché locatif après travaux.



249 propriétaires occupants ont bénéficié de subventions entre 2009 et 2011, dont 47% avec des ressources très modestes. Le nombre de dossiers « Autonomie » se stabilise autour de 30 par an après quelques années à un niveau plus élevé lié à un renforcement des aides aux travaux de la part du Conseil Général en faveur des personnes handicapées. L'année 2011 de lancement du programme « Habiter Mieux » a donné lieu au financement des 6 premiers projets.

Il est à noter que la redéfinition des priorités de l'Anah entraîne une disparition progressive de la catégorie « Autres travaux ».

### Perspectives 2012-2014 :

Fin 2012, le PIG « Reconquête du parc privé ancien » arrivera à échéance. Une nouvelle convention "PIG 2013-2017" devrait être signée entre l'Anah et le Grand Dijon portant sur les objectifs suivants :

- la lutte contre la précarité énergétique des propriétaires occupants, via le programme « Habiter Mieux »
- l'amélioration et à la diversification du parc de logement privé ancien, via le développement du parc à loyer maîtrisé,

L'étude portant sur « l'analyse des impacts sur l'habitat du vieillissement de la population », engagée au dernier trimestre 2012, permettra d'identifier, au vu des enjeux, une action du Grand Dijon, au titre notamment de sa Délégation Anah, et de définir le partenariat en la matière en articulation, en particulier, avec le Conseil Général de Côte d'Or, notamment sur sa compétence « personnes âgées ».



## ORIENTATION N°4 ACTION 4.2.2

### Élargir le champ de veille de l'observatoire des copropriétés

**Porteur de l'action :** Grand Dijon

**Partenaires de l'action :** ADEME, ANAH, syndicats, communes, Etat

#### Modification de l'objectif initial :

A l'élargissement du champ de veille de l'observatoire, tel que figurant dans le programme d'actions du PLH 2009-2014, le Grand Dijon et ses partenaires ont engagé, au vu des enjeux dans ce domaine soulignés par les différentes réflexions issues des Grenelles de l'Environnement, une action expérimentale concernant la réhabilitation thermique des copropriétés. Celle-ci s'est inscrite dans le cadre du programme « Reconquête du parc privé ancien » 2010-2012 de la Communauté d'agglomération.

#### Contexte :

En 2006, à l'issue d'une observation menée sur les copropriétés de plus de 20 logements construites entre 1950 et 1980, il est apparu que ces ensembles résidentiels ne présentaient pas de signes alarmants de fragilisation, contrairement à certaines situations qui peuvent se présenter dans d'autres agglomérations.

Lors de cette démarche, la FNAIM avait souligné l'enjeu de la réhabilitation thermique, notamment vis-à-vis du parc neuf ou du parc à loyer modéré rénové, beaucoup plus performants d'un point de vue énergétique.

A ce titre, a été proposée la mise en œuvre d'une action expérimentale partenariale portant sur la réhabilitation thermique des copropriétés, que le Grand Dijon a intégrée au sein de son dispositif 2010-2012 en matière de « Reconquête du parc privé ancien ». Cette action expérimentale s'est appuyée sur le financement intégral d'audits thermiques grâce à un partenariat entre l'ADEME, l'Anah et le Grand Dijon.

Un groupe de travail, réunissant des représentants de la FNAIM, de l'ADEME, de l'Anah et du Grand Dijon, a été mis en place pour définir les modalités de mise en œuvre ainsi que les copropriétés concernées. Ce groupe de travail a assuré un suivi concerté de cette action.

#### Bilan :

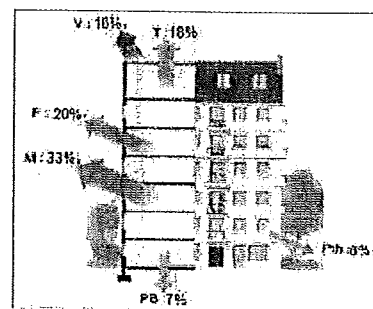
##### La sélection des copropriétés

En mars 2011, le groupe de travail partenarial a sélectionné 7 copropriétés, d'une vingtaine de logements en moyenne, construites entre 1945 et 1975.

Pour chacune des copropriétés, le bureau d'études thermiques DUPAQUIER, prestataire au sein du dispositif « Reconquête du parc privé ancien » 2010-2012, a réalisé un audit énergétique comportant deux scénarios de travaux :

- un scénario « BBC Rénovation », soit 96 Kwh/m<sup>2</sup>/an max
- un scénario « HPE Rénovation », soit 180 Kwh/m<sup>2</sup>/an max.

En parallèle, le CDAH-PACT de Côte d'Or, opérateur du Grand Dijon, a eu la charge de réaliser, pour chacun des copropriétaires, occupants ou bailleurs, des simulations d'aides aux travaux.



Exemple des déperditions thermiques constatées sur une copropriété

Les audits ont été réalisés entre novembre 2011 et janvier 2012, pendant la période de chauffe. Une synthèse des résultats a été présentée au groupe de travail en février 2012. Chacun des audits a également été restitué aux copropriétés, lors d'une réunion du conseil syndical ou lors d'une assemblée générale.

#### Les résultats des audits et de l'expérimentation

Les résultats des audits ont confirmé la qualité énergétique médiocre des bâtiments sélectionnés (étiquette E ou supérieure) ; les copropriétés étant, pour la plupart, peu ou pas isolées.

D'une manière générale, la mise en œuvre des travaux préconisés dans les audits permettrait des économies d'énergie comprises entre 30% (scénario HPE) et 70% (scénario BBC).

Les principaux travaux proposés, pour atteindre le niveau « HPE Rénovation », représentent un coût moyen au logement de l'ordre de 6 200 € :

- l'isolation par l'extérieur des murs,
- l'isolation du plancher bas sur caves ou vides sanitaires,
- l'installation d'une ventilation hygro-réglable.

Pour atteindre le niveau BBC, s'ajoutent à ces travaux, des interventions sur la production, la distribution et la régulation du chauffage ainsi que l'isolation des planchers hauts, soit un coût moyen au logement de l'ordre de 15 300 €.

L'analyse des situations individuelles des copropriétaires, réalisée par le CDAH-PACT de Côte d'Or, a mis en évidence les limites des aides publiques existantes :

- l'absence d'aides collectives mobilisables à l'échelle de la copropriété (subvention ou prêt),
- l'inadéquation des plafonds de ressources Anah avec les niveaux de revenus des Propriétaires occupants,
- les difficultés pour les propriétaires-bailleurs de mobiliser des aides de l'Anah uniquement pour des travaux d'économie d'énergie (inadaptation de la grille de dégradation applicable).

A ce jour, aucune copropriété n'a voté les travaux correspondant aux audits réalisés.

#### Perspectives 2012-2014 :

Cette action expérimentale de rénovation thermique des copropriétés a mis en évidence le besoin de travaux pour ces ensembles immobiliers au regard d'un risque de décrochement de ce parc vis-à-vis d'un parc neuf de plus en plus performant d'un point de vue énergétique.

Ce constat, partagé par l'ensemble des partenaires de cette action, se heurte toutefois à l'inadaptation des dispositifs actuels en matière d'ingénieries technique et financière.

Lors de la 2ème période du PLH, il s'agira, en lien avec l'évolution des dispositifs nationaux et notamment du contenu de l'ANRU II en ce qui concerne les copropriétés situées dans les quartiers en rénovation urbaine, de définir les prolongements possibles de cette expérimentation.

## **.AXE 5 : Les réponses aux besoins spécifiques identifiés en articulation avec les politiques sociales**

5.1.1 : Soutenir la transformation des anciennes résidences universitaires du CROUS

5.1.2 : Améliorer la connaissance des besoins et des réponses à apporter aux jeunes en difficultés d'accès au logement

5.2 : Développer un parc de logements adaptés aux personnes handicapées

5.3.1 : Logements des personnes âgées : animer le partenariat local

5.3.2 : Soutenir les opérations et les démarches engagées par les bailleurs publics en vue de favoriser le logement des personnes âgées

5.3.3 : Intégrer la question du logement des personnes âgées comme un axe prioritaire dans la nouvelle politique sur le parc privé

5.3.4 : Renforcer la visibilité relative à la programmation d'EHPAD afin de réserver les enveloppes PLS nécessaires

5.4.1 : Développer une offre de logement d'insertion

5.4.2 : Renforcer les capacités d'accueil en offre relais et de transition

5.6 : Assurer l'accueil et répondre à la problématique de sédentarisation des gens du voyage



## ORI-ENTATION N°5

### ACTION 5.1.1

#### Soutenir la transformation des anciennes résidences universitaires du CROUS

**Porteur de l'action :** CROUS

**Partenaires de l'action :** Grand Dijon, Caisse des Dépôts, État, Conseil Régional, Conseil Général, bailleurs, Université de Bourgogne, Ville de Dijon, ...

#### Contexte :

Le Contrat de Plan Etat-Région 2007-2013 avait souligné la nécessité de réhabiliter les résidences étudiantes construites dans les années 1960 et dont l'offre s'avère aujourd'hui inadaptée.

Ne relevant pas du CPER 2007-2013, la rénovation et l'extension de la Résidence Internationale Etudiante (RIE) s'est inscrite dans la même logique.

#### Objectifs et mise en œuvre

- \* **Réhabilitation de 900 chambres dans le cadre du Contrat de Plan Etat-Région 2007-2013 :**
  - o les réhabilitation programmées ont été réalisées par le CROUS en concertation avec les services de l'État et du Conseil Régional de Bourgogne.
  - o Le programme de travaux 2009-2011 a porté sur les bâtiments Saint Bernard, De Broses et Piron, pour un montant total de travaux de près de 9 millions €.
  
- \* **Reconstitution de l'offre suite aux rénovations :** Compte tenu d'un niveau d'offre satisfaisant les besoins, le CROUS n'a pas programmé pas de capacité d'accueil complémentaire aux restructurations réalisées.

#### Bilan qualitatif :

##### CROUS

En trois ans, le CROUS a réhabilité trois bâtiments, représentant 315 logements pour un montant total de 8,949 millions €. Ces travaux ont bénéficié d'une subvention du Conseil Régional de Bourgogne à hauteur de 4 140 620 €, représentant 46% du montant total, et de l'État, à hauteur de 3 221 201 € représentant 36% du montant total.

15 chambres, soit 4,8% du parc réhabilité, ont été adaptées au logement de personnes à mobilité réduite.

Bâtiment	NOMBRE			Date de financement	REHABILITATION		
	logement	dont logt PMR	Coût		Financement CRB	Financement Etat	Reste à charge CNOUS/CROUS
Pavillon St Bernard	105	5	2 983 751 €	2009	1 359 790 €	1 078 165 €	545 796 €
Pavillon De Broses	105	5	3 146 313 €	2010	1 402 630 €	1 222 306 €	521 377 €
Pavillon Piron	105	5	2 818 930 €	2011-2012	1 378 200 €	920 730 €	520 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>315</b>	<b>15</b>	<b>8 948 994 €</b>	-	<b>4 140 620 €</b>	<b>3 221 201 €</b>	<b>1 587 173 €</b>
%	-	4,8%	100%	-	46,3%	36,0%	17,7%



### Résidence Internationale Etudiante (RIE)

Le projet d'extension et de réhabilitation de la RIE a été réalisé sous maîtrise d'ouvrage de l'OPAC de Dijon, propriétaire du bâti et du foncier.

Élaboré en concertation avec l'Association pour l'Accueil et la Formation des Etudiants Etrangers en Bourgogne (AFEEB), gestionnaire de ce parc, cette opération a permis la création de 100 nouveaux logements (90 studios, 8 T2 et 2 T3) ainsi que la réhabilitation complète des 307 chambres existantes.

La RIE réhabilitée et étendue a été livrée en 2010.

Le coût total de l'opération s'élève à près de 10 millions € (5,1 millions € pour la construction neuve, 4,9 millions € pour la réhabilitation). Le Conseil Régional de Bourgogne a participé au projet à hauteur de 28% du coût global. Le Grand Dijon a mobilisé près de 1,3 millions d'euros, soit 13% du coût global.

	Coût opération	Subventions			Emprunts
		Conseil régional	Grand Dijon	CILCO 1%	
Extension	5 118 000 €	1 023 600 €	307 080 €	307 080 €	3 480 240 €
Réhabilitation	4 880 000 €	1 805 600 €	976 000 €	-	2 098 400 €
Total	9 998 000 €	2 829 200 €	1 283 080 €	307 080 €	5 578 640 €

### Perspectives 2012-2014 :

Le CROUS devrait poursuivre la mise en œuvre de sa programmation en matière de réhabilitation. Ainsi, la rénovation du bâtiment Vauban, 145 logements, est programmée pour 2012-2013 pour un montant total de 3,254 millions € de travaux.

L'offre de logements pour les étudiants est considérée comme quantitativement suffisante par le CROUS et par la FNAIM, qui jugent que ce segment de marché n'est pas en situation de tension. Ainsi, en terme de programmation de financement, le CROUS n'exprime pas de besoin d'enveloppe PLS pour la 2<sup>ème</sup> période triennale du PLH.

Il est précisé que le service Habitat du Grand Dijon participe au groupe de travail sur le logement des jeunes mis en place en 2012 par le Comité Régional de l'Habitat (CRH).

## **ORIENTATION N°5**

### **ACTION 5.1.2**

## **Améliorer la connaissance des besoins et des réponses à apporter aux jeunes en difficulté d'accès au logement**

**Porteurs de l'action :** CAF et URHAJ

**Partenaires de l'action :** Grand Dijon, Etat, Conseil Général, URHAJ, Mission Locale, associations, bailleurs,...

### **Contexte :**

Le Plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) de la Côte d'Or est en cours de révision.

L'actualisation du diagnostic du nouveau PDALPD souligne la difficulté du logement des jeunes, du fait d'un manque de solutions adaptées, à la fois à la spécificité de ce public (besoin d'un accompagnement éducatif, problématique de décohabitation pour les jeunes avec peu de ressources, double résidence) et à leur ancrage territorial (besoins exprimés également hors de l'agglomération dijonnaise).

Ainsi, l'offre de logements pour les jeunes présente sur l'agglomération semble globalement satisfaisante. Toutefois, l'accès au parc locatif public ainsi que les solutions pour les jeunes disposant de peu de ressources, nécessitent d'être renforcés.

### **Objectifs et mise en œuvre**

**\* Constituer un groupe de travail spécifique sur la question du logement des jeunes :**

Le Grand Dijon participe :

- au groupe de travail mis en place dans le cadre de l'actualisation du nouveau PDALPD,
- au groupe de travail thématique mis en place en 2012 par le Comité Régional de l'Habitat (CRH).

**\* Action de la CAF « Jeune recherche Logement 21 » (cadre : PDALPD)**

- L'action n'a pas trouvé de développement faute d'un réseau d'annonces suffisant.

### **Bilan qualitatif :**

Au cours de la 1ère période triennale, parallèlement au développement d'une offre répondant aux besoins (logements à loyer modéré et loyers conventionnés dans le parc privé ancien rénové), le Grand Dijon s'est attaché à mettre en œuvre au sein de ses dispositifs, des mesures permettant de faciliter l'accès au logement des jeunes.

#### *Parc locatif public : logements réservés du Grand Dijon*

En contrepartie des aides et garanties financières que le Grand Dijon apporte aux bailleurs sociaux, la Communauté d'agglomération dispose, à compter du 1er janvier 2010, de logements qui lui seront « réservés » au sein des différents programmes locatifs soutenus.

Ainsi, au sein des logements « réservés » Grand Dijon, s'agissant des demandes d'entrée dans le parc locatif à loyer modéré, la Communauté d'agglomération a défini comme prioritaires les candidatures émanant notamment d'adultes de moins de 30 ans.

A travers ses réservations de logements, le Grand Dijon a également décidé de soutenir les

initiatives des bailleurs sociaux en matière de colocation pour les jeunes en formation (apprentissage, études...), les personnes de moins de 30 ans ou des personnes en insertion professionnelle.

*Parc privé ancien : Garantie des Risques Locatifs (GRL)*

Les propriétaires bailleurs qui réalisent des travaux dans le cadre du « programme de reconquête du parc privé ancien » du Grand Dijon sont parfois réticents à conventionner leur logement par crainte de complications s'ils louent leurs logements à des personnes aux revenus modestes ou à des jeunes qui ne présentent pas toutes les garanties de solvabilité ou de caution.

Afin de sécuriser les projets locatifs et renforcer le développement du parc privé à loyer encadré, le Grand Dijon a souhaité expérimenter la mise en œuvre de la Garantie des Risques Locatifs (GRL) à travers un accord partenarial signé le 6 février 2012 avec l'APAGL et Logilia pour concrétiser cet engagement.

A ce titre, la Communauté d'agglomération prend en charge la prime d'assurance GRL des logements rénovés ayant bénéficié d'un financement au titre de sa Délégation ANAH. Cette sécurisation locative répond aux objectifs d'accès au logement des jeunes pour tous les logements conventionnés ou conventionnés social ainsi que pour les logements intermédiaires en faveur des ménages dont au moins l'un des adultes a moins de 30 ans.

**Perspectives 2012-2014 :**

Le Grand Dijon participe au groupe de travail sur le logement des jeunes mis en place en 2012 par le Comité Régional de l'Habitat (CRH) ainsi qu'au comité mis en place dans le cadre de la révision du PDALPD.

## **ORIENTATION N°5**

### **ACTION 5.2**

## **Développer une offre de logements adaptés aux personnes handicapées**

**Porteur de l'action :** Maison Départementale du Handicap

**Partenaires de l'action :** Conseil Général de Côte d'Or, bailleurs, associations, spécialistes du handicap

#### **Contexte :**

Le schéma départemental du Handicap est en cours d'élaboration. Pour le Grand Dijon, il s'agirait d'être associé aux réflexions au titre de sa compétence en matière de gestion, par délégation de l'État, des aides à la pierre pour le logement.

#### **Objectifs et mise en œuvre**

- × **Intégrer les besoins et les objectifs aux avenants annuels de la nouvelle convention de gestion des aides à la pierre :**
  - Au sein du parc locatif public, les projets de logements adaptés pour les personnes handicapées bénéficient des aides de droit commun du Grand Dijon au titre de son règlement d'intervention adopté en 2010. Aucune programmation spécifique dédiée n'est intervenue entre 2009 et 2011
  - Dans le cadre de la rénovation du parc privé ancien et au titre de sa convention de Délégation de gestion des aides de l'Anah, le Grand Dijon s'est fixé des objectifs annuels en matière de soutien aux projets de travaux permettant de favoriser l'autonomie dans le logement.
  
- × **La réalisation de l'ordre de 5 logements adaptés par an :**
  - Au cours de la 1ère période du PLH, les bailleurs sociaux ont livré 534 logements neufs adaptés PMR (source : DDT21, service Habitat et Mobilité).
  - Entre 2009 et 2011, 108 rénovations de logements ont bénéficié des aides déléguées de l'Anah pour la réalisation de travaux d'adaptation aux besoins d'autonomie de personnes âgées handicapées.
  
- × **Contribuer à la pérennisation et au fonctionnement de l'outil « bourse au logement adapté » mis en place par le CDAH-PACT, suite au recensement des logements adaptés réalisés par les bailleurs sociaux :**
  - Depuis 2010, les bailleurs sociaux ont l'obligation de communiquer aux services de l'État le nombre de livraison de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite (PMR).

## **Bilan :**

### ***Les travaux « autonomie » financés dans le cadre de la Délégation des aides à la pierre anah du Grand Dijon***

Entre 2009 et 2011, 108 personnes âgées ou handicapées ont bénéficié d'une subvention Anah déléguée pour réaliser des travaux facilitant l'autonomie dans leur logement. (Voir fiche-action 5.3.3).

### ***Logements neufs adaptés dans le parc d'habitat à loyer modéré***

Depuis 2010, les bailleurs sociaux ont l'obligation de communiquer aux services de l'État le nombre de livraison de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite (PMR).

En deux ans (2010 et 2011), 534 logements neufs PMR ont été mis en service. Ils représentent 48% des livraisons de logements à loyer modéré sur la période (Voir fiche-action 5.3.2).

## **Perspectives 2012-2014 :**

### **1. Parc locatif public**

#### ***Offre en diffus***

En concertation avec ses partenaires, dont en particulier le Conseil Général de la Côte d'Or, au titre de la Maison Départementale du Handicap, le Grand Dijon s'associera aux démarches à engager en matière d'optimisation entre offre de logements adaptés disponibles et demande, caractérisée notamment par la fiche associée au formulaire de demande de logement à loyer modéré.

#### ***Projets spécifiques dédiés***

Un projet d'ORVITIS de 15 logements adaptés pour des travailleurs handicapés sera financé en 2012 au titre de la Délégation Parc locatif public du Grand Dijon. Ce programme, relevant d'un agrément PLS, situé à Chenôve (rue Lamartine), sera géré par l'association ACODEGE.

Un second projet relevant du même objet, (15 logements PLS, maîtrise d'ouvrage ORVITIS), est inscrit en pré-programmation de financement 2013.

Par ailleurs, l'UNAFAM porte un projet de constructions de logements pour des personnes souffrant de handicap psychique. Un tel projet a été évoqué lors des travaux préparatoires à la révision du PDALPD.

### **2. Parc privé ancien**

Au titre de sa Délégation des aides à la pierre, le Grand Dijon entend maintenir des objectifs significatifs en matière d'adaptation des logements à l'autonomie ; étant précisé que ceux-ci s'inscriront dans les orientations nationales de l'Anah.

## ORIENTATION N°5 ACTION 5.3.1

### Le logement des personnes âgées : animer le partenariat local

**Porteur de l'action :** Grand Dijon

**Partenaires de l'action :** Conseil Général, CCAS, associations, Bailleurs, USHB, Communes, caisses de retraite, services de l'Etat, banques,...

#### Contexte :

En 2008, sur le territoire du Grand Dijon, 51 500 personnes étaient âgées de plus de 60 ans et 20 900 personnes avaient plus de 75 ans, soit respectivement 8500 et 5400 personnes de plus qu'en 1999.

Au regard de la pyramide des âges, le nombre de personnes âgées va continuer d'augmenter dans les années à venir. Les projections démographiques prévoient la présence de près de 70 000 personnes de plus de 60 ans à l'horizon 2020, en hausse par rapport aux prévisions initiales du diagnostic du PLH 2009-2014.

L'action du Grand Dijon sur la question du logement des personnes âgées se traduit en quatre actions : une action transversale d'animation du partenariat et trois actions thématiques sur le développement de l'offre dans le parc public, dans le parc privé et au sein de la programmation des Établissements d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD).

#### Objectifs et mise en œuvre

- \* **Constituer un groupe de travail spécifique sur la question du logement des personnes âgées et établir un programme de travail :**
  - o Le Grand Dijon a engagé, en septembre 2012, une étude sur « l'analyse des impacts du vieillissement de la population sur l'habitat ». Elle permettra de renforcer la dynamique engagée et d'objectiver l'action partenariale.

#### Bilan qualitatif :

Pendant la première période du PLH 2009-2014, le Grand Dijon s'est inscrit aux côtés des porteurs de projets et d'initiatives pour le développement du logement des personnes âgées.

Le Grand Dijon a ainsi participé au financement de programmes de logements à destination des seniors (voir fiches-action 5.3.2/4). Le Grand Dijon a également été associé à l'initiative « Dijon Ville-Amie des Aînées », démarche portée par la Ville de Dijon.

La question du logement et du parcours résidentiel des personnes âgées a par ailleurs été abordée dans le cadre des 3<sup>èmes</sup> Rencontres de l'Habitat du Grand Dijon, préfigurant l'engagement en 2012 de l'étude.

#### « Dijon Ville-Amie des Aînées »

La Ville de Dijon s'est positionnée en 2010 dans le réseau mondial « Ville-Amie des Aînées », porté par l'Organisation Mondiale de la Santé. Entre novembre 2010 et février 2011, un atelier thématique intitulé « Vivre dans la ville », sur la question des transports et du logement, a été mis en place.



En matière d'habitat, les participants, citoyens ou professionnels, ont fait ressortir les points suivants :

- les personnes âgées préféreraient, à un déménagement dans un logement adapté, réaliser l'aménagement de leur logement, tout en soulignant le coût parfois élevé des travaux,
- elles n'anticipent pas les travaux nécessaires à leur maintien à domicile,
- en cas de déménagement, elles préfèrent un logement en RDC ou disposant d'un ascenseur,
- en cas de déménagement, elles craignent d'être isolées.

Il convient de souligner un déficit de connaissance des formules hybrides, reposant sur des logements autonomes et un dispositif d'offres de services adaptés.

Ces éléments seraient à intégrer dans une réflexion sur l'offre de logements adaptés aux personnes âgées.

### **Perspectives 2012-2014 :**

Une étude portant sur « l'analyse des impacts sur l'habitat du vieillissement de la population » a été lancée en septembre 2012 par le Grand Dijon. Elle a pour objectif de caractériser précisément le phénomène du vieillissement sur l'agglomération et de mettre en évidence ses conséquences sur l'habitat. Il est attendu que :

- cette étude identifie les axes d'action du Grand Dijon dans ses compétences de programmation et de financement du logement,
- cette étude définisse le partenariat à consolider avec les autres acteurs concernés, dont en particulier le Conseil Général de Côte d'Or, dans sa compétence statutaire.

Le Grand Dijon participe également au groupe de travail sur le logement des personnes âgées mis en place dans le cadre du CRH.

Il est précisé que le Schéma gérontologique de la Côte d'Or, co-piloté par l'Etat et le Conseil Général de Côte d'Or, est en cours de réactualisation.

## ORIENTATION N°5

### ACTION 5.3.2

Soutenir les opérations et les démarches engagées par les bailleurs publics en vue de favoriser le logement des personnes âgées

**Porteurs de l'action :** Grand Dijon, bailleurs sociaux

**Partenaires de l'action :** Bailleurs, USHB, Conseil Général, Communes, CCAS, associations, caisses de retraite, représentants des locataires

#### Contexte :

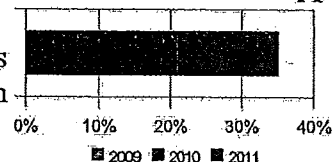
Les bailleurs sociaux sont concernés par le vieillissement de leurs locataires. Ils ont également un rôle à jouer dans l'offre de logements à destination de ces populations. En effet, environ 12% des demandes de logements à loyer modéré, (soit 1027 demandeurs), émanent de personnes de plus de 60 ans, dont 60% sont des demandes de mutation (616 demandes).

Compte tenu de la pyramide des âges de la population du Grand Dijon, le développement d'un parc de logements locatifs publics répondant aux besoins des personnes âgées passe par la production d'une offre neuve adaptée, soit au sein d'opérations spécifiques, soit dans le diffus, mais également par l'adaptation du parc existant.

#### Objectifs et mise en œuvre

\* **Soutenir la programmation de nouvelles opérations en réservant les enveloppes financières (Objectif : 30 logements par an) :**

- o Entre 2009 et 2011, ont été financés 63 logements spécifiques pour les personnes âgées (hors EHPAD), au sein de 3 projets dédiés, soit 21 logements par an.



\* **Participer à la réflexion avec les bailleurs sociaux, notamment dans le cadre de la mise en place des Conventions d'Utilité Sociale et soutenir les démarches d'adaptation du parc :**

- o L'étude portant sur « l'analyse des impacts sur l'habitat du vieillissement de la population » lancée par le Grand Dijon en septembre 2012 permettra de renforcer cette prise en compte en concertation avec les bailleurs sociaux du territoire.

#### Bilan quantitatif :

##### *Projets « Seniors »*

Trois programmes dédiés, représentant 63 logements autonomes, ont bénéficié d'un financement au titre des programmations d'habitat à loyer modéré des années 2009 à 2011. Ils reposent sur un partenariat "bailleur social" et "gestionnaire spécialisé".

Nom structure	nb logts	PLUS	PLAI	PLS	Année financ.	Ville	Bailleur	Coût opération	Subventions	
									Grand Dijon	Etat
Village Seniors - Chèvre Morte	22			22	2010	Talant	ORVITIS	2 169 240 €	66 000 €	0 €
Village Seniors - Pré-Thomas	16			16	2011	Saint-Apollinaire	ORVITIS	1 760 544 €	48 000 €	0 €
Résidence Mirande	25	6	19		2011	Dijon	VILLEO	3 503 510 €	358 000 €	62 700 €
<b>Total</b>	<b>63</b>	<b>6</b>	<b>19</b>	<b>38</b>				<b>7 433 294 €</b>	<b>472 000 €</b>	<b>62 700 €</b>



Le coût de réalisation de cette offre adaptée dédiée s'établit à 117 990 € par logement (contre 130 000 € en moyenne pour un logement de type familial).

Le Grand Dijon a engagé 472 000 € de subventions (soit 7 500 € par logement), l'État 62 700 € (995 € par logement).

Relevant d'une maîtrise d'ouvrage assurée par un bailleur social, la gestion de ces trois programmes locatifs sera assurée par un opérateur spécialisé : la Mutualité Française Bourguignonne.

Le Village Bleu situé dans le quartier Pré-Thomas, à Saint-Apollinaire, s'inscrit dans un projet intergénérationnel plus large, comprenant 50 logements à loyer modéré gérés par ORVITIS.

Le projet situé à Talant s'inscrit au sein de l'opération « Libération » comprenant :

- des équipements publics (dont une crèche de 80 berceaux et une salle municipale),
- un EHPAD de 78 places ("résidence Grandjean", relocalisation du foyer situé quartier du Belvédère),
- un programme de promotion privé de 30 logements,

Le programme de la résidence Mirandé à Dijon est composée de maisons individuelles (T2 ou T3) ; les deux autres programmes étant en collectif.

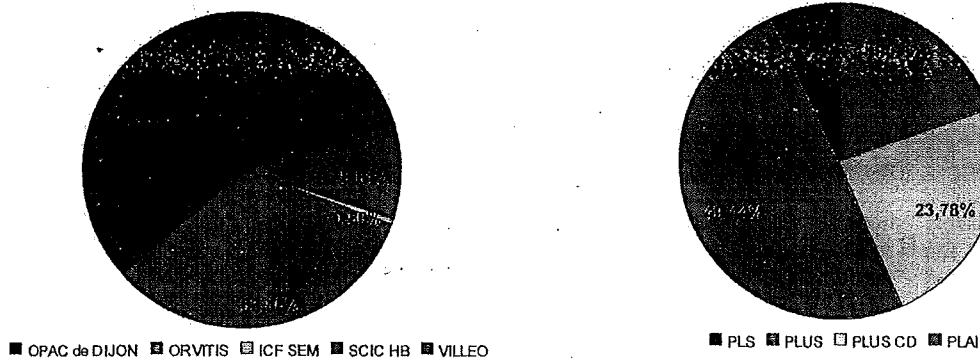
### ***Logements neufs adaptés dans le parc d'habitat à loyer modéré***

Depuis 2010, les bailleurs sociaux ont l'obligation de communiquer aux services de l'État le nombre de livraison de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite (PMR).

En deux ans (2010 et 2011), 534 logements neufs PMR ont été mis en service. Ils représentent environ 48% des livraisons de logements à loyer modéré sur la période.

Les 3/4 de ces logements ont été financés en PLUS ou PLUS-CD. Près de 20% ont bénéficié de financement en PLAI. Cette répartition en terme de financement correspond aux équilibres de l'ensemble des logements livrés sur la période.

Les 2/3 de ces logements concernent l'OPAC de Dijon et ORVITIS.



Il faut noter que les bailleurs sociaux n'ont pas l'obligation de proposer ces logements à des personnes âgées ou handicapées.

### **Perspectives 2012-2014 :**

Au titre de la programmation 2012, 14 PLS sont réservés pour la réalisation d'un Village Seniors à Bretenière (bailleur : VILLEO ; gestionnaire : Mutualité Française Bourguignonne). D'autres communes sont en cours de réflexion pour la réalisation d'opérations similaires à l'horizon 2014.

D'une manière générale, l'étude portant sur « l'analyse des impacts sur l'habitat du vieillissement de la population » lancée par le Grand Dijon en septembre 2012 permettra de renforcer la connaissance des besoins et de définir, de manière concertée et partenariale, la programmation correspondante (en offre nouvelle dédiée et en diffus, en adaptation du parc existant).

## ORIENTATION N°5

### ACTION 5.3.3

Intégrer la question du logement des personnes âgées  
comme un axe prioritaire  
dans la nouvelle politique d'intervention du parc privé

**Porteur de l'action :** Grand Dijon

**Partenaires de l'action :** Anah, Conseil Général de Côte d'Or, UNPI 21, CARSAT Bourgogne  
Franche-Comté, partenaires sociaux

#### Contexte :

Les ménages de plus de 65 ans habitent majoritairement dans le parc privé, 74% sont propriétaires de leur logement et 12% y sont locataires.

Le parc privé polarise donc l'offre de logements des seniors. Au sein de ce parc, une part structurante, de l'ordre de 85%, relèverait des critères d'éligibilité de l'Anah (logements de plus de 15 ans).

#### Objectifs et mise en œuvre

- \* **Intégrer cet axe prioritaire dans la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage à engager pour mettre au point le ou les nouveaux dispositifs d'intervention sur le parc existant :**
  - o Le Conseil Général de Côte d'Or avait confié une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage au CDAH-PACT en 2009 et 2010 avant de réinternaliser cette fonction en 2011.
  
- \* **Mettre en place un groupe de travail spécifique en vue de rédiger la partie du cahier des charges relative à la problématique de l'adaptation des logements au vieillissement :**
  - o Le Grand Dijon a engagé, en septembre 2012, une étude sur « l'analyse des impacts du vieillissement de la population sur l'habitat ». Cette étude permettra de renforcer la dynamique engagée et d'objectiver l'action partenariale.

#### Bilan :

*Les travaux « autonomie » financés par l'Anah, dans le cadre de la Délégation des aides à la pierre du Grand Dijon*

Entre 2009 et 2011, 108 personnes âgées ou handicapées ont bénéficié d'une subvention Anah déléguée pour réaliser des travaux facilitant l'autonomie dans leur logement. Si 65% des logements sont situés à Dijon, les aides ont été attribuées également pour des logements situés sur 13 autres communes de l'agglomération.

	2009	2010	2011	2009-2011
Dijon	30	21	19	70
Communes	21	8	9	38
<b>Agglomération</b>	<b>51</b>	<b>29</b>	<b>28</b>	<b>108</b>

En trois ans, 640 501 € de travaux, soit près de 6 000 € en moyenne par logement, ont été investis pour permettre l'adaptation du parc privé ancien au maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées.

L'Anah a engagé des subventions à hauteur de 352 845 €, soit près 3 267 € par logement, représentant, en moyenne 55% du coût des travaux.

	2009	2010	2011	2009-2011
Montant travaux	290 035 €	196 615 €	153 851 €	640 501 €
Moyenne travaux (par logt)	5 687 €	6 780 €	5 495 €	5 931 €
Montant subvention Anah	169 616 €	109 775 €	73 454 €	352 845 €
Moyenne sub. (par logt)	3 326 €	3 785 €	2 623 €	3 267 €
Taux subvention moyen	58%	56%	48%	55%

### *Les aides du Conseil Général : visites d'ergothérapeute et financement*

Le Conseil Général de Côte d'Or a participé au financement de 21 dossiers en deux ans<sup>1</sup> (2010 et 2011) pour un montant total de travaux de 92 000€. Le taux de subventions moyen intégrant l'ensemble des financements mobilisables pour le projet (Anah, Conseil Général, bailleurs sociaux, caisses de retraite, ...) est de 84%.

	Nb pers.	Loc. HLM	PO	Coût total travaux	Financements obtenus	Tx de subv.*
Dijon	11	3	8	53 770,70 €	46 072,37 €	86%
Communes	10	5	5	39 183,72 €	32 315,57 €	82%
Agglomération	21	8	13	92 954,42 €	78 387,94 €	84%

Sur la même période, le Conseil Général a financé 59 visites d'ergothérapeute chez des personnes âgées souhaitant réaliser des travaux d'adaptation de leur logement. Toutes n'ont pas bénéficié de subventions, soit parce qu'aucun travaux n'a été réalisé, soit parce que les revenus des personnes dépassaient les plafonds de ressources fixés.

	2010	2011	2010-2010
Dijon	13	14	27
Communes	18	14	32
Agglomération	31	28	59

### **Perspectives 2012-2014 :**

Une étude portant sur « l'analyse des impacts sur l'habitat du vieillissement de la population » a été lancée en septembre 2012 par le Grand Dijon. Celle-ci a pour objectif de caractériser précisément le phénomène du vieillissement sur l'agglomération et de mettre en évidence ses conséquences sur l'habitat. Il est attendu que :

- cette étude identifie les axes d'action du Grand Dijon dans ses compétences de programmation et de financement du logement,
- cette étude définit le partenariat à consolider avec les autres acteurs concernés, dont en particulier le Conseil Général de Côte d'Or, dans sa compétence statutaire.

<sup>1</sup> Les aides du Conseil Général ayant changé en 2010, il n'est pas possible d'obtenir des chiffres significatifs pour l'année 2009

## ORIENTATION N°5

### ACTION 5.3.4

**Renforcer la visibilité relative à la programmation d'EHPAD afin de réserver les enveloppes PLS nécessaires**

**Porteurs de l'action :** Conseil Général, service de l'Etat, porteurs de projets

**Partenaires de l'action :** Grand Dijon, communes

#### Contexte :

Depuis 2006, le financement des EHPAD (Etablissements d'hébergement de personnes âgées dépendantes), est réalisé en prêt locatif social (PLS). Le nombre de places ou de logements réalisés est comptabilisé comme logement à loyer modéré au titre l'article 55 de la loi SRU.

Le Schéma Départemental Gérontologique 2006-2010, co-piloté par le Conseil Général de Côte d'Or et l'Etat, prévoyait la création de 300 nouvelles places dans le Dijonnais. La révision de ce schéma est en cours.

Dans le cadre de son action en faveur du logement des personnes âgées, le Grand Dijon a accompagné les porteurs de projets en procédant à la réservation des agréments PLS nécessaires à la réalisation des projets. La Convention de délégation des aides à la pierre 2010-2015 ne fixe pas d'objectifs en la matière et renvoie la programmation aux différents avenants annuels.

#### Objectifs et mise en œuvre

- \* **Programmer les enveloppes d'agrément PLS dans les avenants annuels de la convention de délégation de gestion des aides à la pierre :**
  - o 2009 : programmation : 100 agréments PLS ; réalisation : 45 PLS pour un EHPAD
  - o 2010 : programmation : 100 agréments PLS ; aucune réalisation
  - o 2011 : programmation : 175 agréments PLS, dont 88 pour les EHPAD ; réalisation : 164 PLS pour 2 EHPAD et 14 PLS correspondant à deux domiciles protégés pour des personnes souffrant de la maladie d'Alzheimer.

#### Bilan quantitatif et financier :

Entre 2009 et 2011, quatre projets ont bénéficié d'un total de 223 agréments PLS pour la création ou la reconstruction d'EHPAD, soit en moyenne 74 agréments par an.

En 2009, la SCI Dijon Invest a porté, sur le parc Valmy à Dijon, un projet d'EHPAD pour le compte de la société « Residalya ». Pour la réalisation de ce programme, 45 agréments PLS lui ont été accordés. L'établissement a ouvert au public en 2011 pour une capacité de 98 logements, dont 14 au sein d'une unité Alzheimer.

En 2011, la Mutualité Française Côte d'Or a lancé deux opérations de reconstruction : l'EHPAD « Les Hortensias » à Dijon (parc Valmy) et l'EHPAD « Robert Grandjean » à Talant (Site Libération). 164 agréments PLS, correspondant à la capacité d'accueil des établissements - 86 pour l'EHPAD de Dijon et 78 pour celui de Talant - ont été mobilisés au titre de la Délégation 2011 du Grand Dijon.

A Plombières, les deux domiciles protégés, destinés à des personnes souffrant de la maladie d'Alzheimer, ont fait l'objet d'un financement en 2011 à hauteur de 14 PLS. Ceux-ci, dont la gestion sera assurée par la FEDOSAD, sont situés en rez-de-chaussée d'une résidence comprenant en étages 12 logements à loyer modéré. L'OPAC de Dijon assure la totalité de la maîtrise d'ouvrage de l'opération.

**Perspectives 2012-2014 :**

Le foyer « Les Bégonias », à Dijon, doit faire l'objet d'une restructuration en EHPAD. 90 agréments PLS lui sont réservés dans le cadre de la Délégation 2012 du Grand Dijon.

Pour la seconde triennale du PLH, le Grand Dijon entend être associé à la programmation issue du Schéma départemental gérontologique afin d'être en capacité d'anticiper les besoins en agrément PLS nécessaires à la réalisation d'EHPAD ou d'autres structures spécialisées médicalisées destinées à des personnes âgées.

## ORIENTATION N°5

### ACTION 5.4.1

#### Développer une offre de logements d'insertion

**Porteurs de l'action :** Grand Dijon, Conseil Général, État

**Partenaires de l'action :** Bailleurs, communes

#### Contexte :

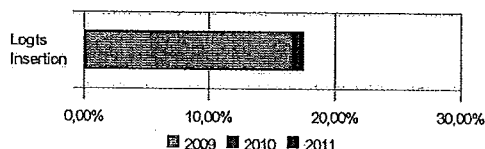
Afin de loger les ménages les plus modestes, le 2<sup>ème</sup> PLH du Grand Dijon repose sur la réalisation de 25% de PLAI dans l'ensemble des nouveaux programmes à loyer modéré. Toutefois, les bailleurs rencontrent des difficultés pour loger, ou reloger, les familles cumulant les difficultés économiques, sociales et comportementales : familles nombreuses, gens du voyage en voie de sédentarisation<sup>1</sup>,...

Soulignée lors des groupes de travail d'élaboration du PLH 2009-2014 du Grand Dijon, cette problématique a été reposée en 2011 dans le cadre de l'élaboration du Plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) de la Côte d'Or, en lien avec les modalités d'accompagnement social.

Les logements PLAI (ou assimilés en termes de loyer) en habitat individuel correspondraient aux besoins de ces familles : accessibles financièrement, grandes typologies et un environnement permettant une meilleure inclusion sociale. L'analyse de l'occupation des 130 logements PLAI individuels recensés sur le territoire de l'agglomération fait apparaître que ces logements remplissent leur rôle de logements d'insertion.

#### Objectifs et mise en œuvre

- \* **Produire 20 à 25 logements d'insertion par an :**
  - o 21 logements PLAI en individuel ont été financés entre 2009 et 2011, dont 4 en opérations isolées, soit 18% de l'objectif.



- \* **Intégrer la réalisation de ces logements dans la convention de délégation des aides à la pierre :**
  - o La production de ces logements a été financée dans le cadre de l'enveloppe déléguée « droit commun » relative aux prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI).
  - o S'agissant de ses subventions sur fonds propres, le Grand Dijon s'est mobilisé significativement en définissant, au sein de son règlement d'intervention adopté en 2010, une **majoration de 3500 €** applicable à la subvention communautaire de base pour toute création de logements adaptés d'intégration, réalisés en individuel (cf "Opération spécifique - volet 2.2 à destination des ménages les plus fragiles)
- \* **Travailler avec les partenaires, notamment le Conseil Général, pour garantir les mesures d'accompagnement social renforcés et une gestion locative adaptée :**
  - o La question de l'accompagnement social est au cœur du travail partenarial en cours dans le cadre de la révision du PDALPD à laquelle participent l'Etat, le Conseil Général, les bailleurs et le Grand Dijon, en tant que gestionnaire des aides à la pierre.

<sup>1</sup> Sur la question de la sédentarisation des gens du voyage, voir également fiche-action 5.6

### **Bilan quantitatif et financier :**

82 logements à loyer modéré individuels, en 9 opérations répartis sur 7 communes, ont été financés pendant la première période du PLH.

21 d'entre-eux ont été financés en PLAI, soit 26%.

18 des logements PLAI sont intégrés dans des programmes locatifs plus larges.

4 logements relèvent d'un habitat individuel isolé, c'est-à-dire qu'un seul logement est financé dans l'opération, dont un suite à une préemption de la Ville de Dijon.

<b>Ville</b>	<b>Opé</b>	<b>Logts</b>	<b>PLUS</b>	<b>PLAI</b>
Daix	1	15	9	6
Dijon	2	6	4	2
Hauteville-les-Dijon	1	15	2	3
Marsannay-la-Cote	2	2	0	2
Neuilly-les-Dijon	1	1	0	1
Quetigny	1	7	5	2
Saint-Apollinaire	1	36	31	5
<b>Total</b>	<b>9</b>	<b>82</b>	<b>51</b>	<b>21</b>

### **Perspectives 2012-2014 :**

Un groupe de travail partenarial sera mis en place en 2013 pour définir les modalités de mobilisation de ce type d'offre spécifique, en articulation avec les dispositions du PDALPD, notamment en ce qui concerne l'accompagnement nécessaire à l'inclusion sociale des ménages concernés.

## ORIENTATION N°5

### ACTION 5.4.2

#### Renforcer les capacités d'accueil en offre relais et de transition

**Porteurs de l'action :** Conseil Général, Etat

**Partenaires de l'action :** Grand Dijon, bailleurs, responsables associatifs

#### Contexte :

Le constat d'un déficit de places en offre de transition, entre le CHRS et le logement autonome, a été souligné par les différents partenaires lors de l'élaboration du PLH. La question de la définition des besoins avait été posée en vue de développer des réponses adaptées.

Le Programme Départemental d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion (PDAHI) a été adopté le 25 novembre 2011. En lien étroit avec le PDALPD, il doit permettre la programmation de l'offre d'hébergement dans la perspective du renforcement de l'accès au logement.

A ce titre, il est précisé que le département de la Côte-d'Or ainsi que la Région Bourgogne, ont été retenus comme territoires-pilotes pour la mise en œuvre de la politique nationale du « Logement d'abord ».

#### Objectifs et mise en œuvre

- \* Définir les besoins et concevoir un projet permettant d'offrir des places en offre de transition, entre le CHRS et le logement autonome :
  - o Le projet de restructuration en résidence sociale du Foyer ADOMA situé quartier « Fontaine d'Ouche » à Dijon (128 logements PLAi) a permis une approche concertée des besoins et de l'offre à créer au sein de la résidence.
  - o D'une manière plus globale, il est attendu, à l'appui de l'analyse réalisée par le SIAO dans le cadre de sa mission de prise en charge des sans-abris et mal-logés, qu'une connaissance partenariale des besoins soit partagée.

#### Bilan et perspectives :

##### *Définition des besoins*

Le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO), mis en place en septembre 2010 par la DDCCS 21, doit assurer la prise en charge des sans-abris et des mal-logés. Il a également une mission d'observation sociale et de définition des besoins. A titre indicatif, en 2011, le SIAO a traité 402 situations, 342 ont fait l'objet d'une préconisation. 92 ménages, représentant 88 adultes et 43 enfants, ont été orientés vers un logement de transition. Près d'un tiers de ces orientations ont été faites à défaut de disponibilité de logements autonomes.

Des données plus précises sur les besoins seront présentées en 2013 par les services de l'Etat.

##### *Restructuration du foyer ADOMA « Fontaine d'Ouche »*

Le foyer de travailleurs migrants situé quartier Fontaine d'Ouche à Dijon, a été construit en 1971 par ADOMA. Il comportait à l'origine 288 chambres. Depuis sa création, le bâtiment a bénéficié de plusieurs programmes de travaux qui ont donné lieu à une capacité d'accueil de 176 chambres (112 chambres de 15 m<sup>2</sup> et 64 de 7,5 m<sup>2</sup>).

Suite aux dégâts occasionnés par l'incendie du 14 novembre 2010, ADOMA a proposé de



transformer le foyer en une résidence sociale de 128 logements afin de répondre de manière adaptée aux demandes et besoins locaux exprimés.

Réalisé à partir d'un diagnostic partagé de l'offre et de la demande à l'échelle de l'agglomération dijonnaise, le projet de nouvel établissement met en effet en évidence un véritable besoin de cette catégorie de logements. Ce type d'offre répondrait ainsi aux attentes des résidents précédemment hébergés, travailleurs migrants âgés, de demandeurs d'asile mais également de ménages bénéficiaires des minimas sociaux, et souhaitant réintégrer la résidence. Il permettrait également de s'inscrire dans la réponse à apporter aux besoins des personnes et ménages relevant du PDALPD en raison de leurs faibles niveaux de ressources, de la précarité de leur situation socio-professionnelle ou de leurs difficultés d'intégration.

Conscient des enjeux liés à cette transformation, l'État, avec l'appui des collectivités locales et de leurs partenaires, s'est engagé à financer ce projet au titre des aides à la pierre par le biais du prêt locatif aidé d'intégration (PLAi).

Le projet de réinvestissement de cet ensemble porte sur un montant prévisionnel de 4,77 millions d'euros de travaux. L'État contribue, par le biais d'une dotation spécifique, pour un montant de 1,152 millions €. Le Grand Dijon participe à hauteur de 390 000 €.

La mise en service de la résidence devrait intervenir à l'été 2013 après un chantier, d'une durée de 10 mois, engagé à l'automne 2012.

## ORIENTATION N°5

### ACTION 5.6

Assurer l'accueil et répondre à la problématique de sédentarisation des gens du voyage

**Porteur de l'action :** Grand Dijon

**Partenaires de l'action :** Communes, Etat

#### Contexte :

#### *Gestion des aires d'accueil existantes*

Sur les trois aires de séjours présentes en Côte d'Or, deux sont situées sur le territoire du Grand Dijon qui a aménagé les équipements et en assure la gestion :

- l'aire de la « Cité des Peupliers » à Dijon, 50 places
- l'aire des « 4 Poiriers » à Chevigny-Saint-Sauveur, 24 places.

A proximité de l'aire de Dijon se trouve l'aire communautaire de grand passage, unique aire de grand passage du département, d'une capacité de 80 à 100 places.

Les aires d'accueil du Grand Dijon ont accueilli 3811 personnes en trois ans, soit 1270 en moyenne par an (720 sur l'aire d'accueil de Dijon, 550 sur l'aire d'accueil de Chevigny-Saint-Sauveur), dont plus de 40% d'enfants mineurs.

Aires d'accueil	2009				2010				2011			
	Occupation (%)	Foyers	Personnes	Mineurs (%)	Occupation (%)	Foyers	Personnes	Mineurs (%)	Occupation (%)	Foyers	Personnes	Mineurs (%)
Les Peupliers	70%	180	641	47%	57%	278	892	43%	59%	191	628	40%
4 Poiriers	75%	97	382	45%	90%	207	784	43%	88%	137	484	38%

*Occupation des aires d'accueil du Grand Dijon – 2009-2011  
Source : SG2A*

Faisant suite à un précédent marché, la Communauté d'agglomération a confié la gestion de ses aires à la société « SG2A-L'Hacienda » pour une durée de 5 ans (2011-2015) dans le cadre d'une procédure d'appel d'offres.

Pour l'année 2011, le coût de gestion des aires d'accueil (gestion, entretien et gardiennage) s'élève à 554 323€. Le Grand Dijon a perçu 117 615 € de subventions versés par la CAF au titre de l'Aide à Gestion des Aires d'Accueil (AGAA) et 44 518 € de redevances de stationnement payées par les usagers des équipements, soit un reste à charge de 392 190€, correspondant à 70% des dépenses.

#### *Adoption d'un nouveau schéma départemental et évolution des besoins*

Un nouveau schéma départemental d'accueil d'accueil des gens du voyage a été adopté le 9 septembre 2011 pour la période 2011-2017. Concernant les aires d'accueil, il prévoit la création de 46 nouvelles places à l'échelle du Grand Dijon.

Toutefois, compte-tenu des besoins recensés<sup>1</sup>, l'État a donné son accord de principe pour la réalisation de projets d'habitat adapté à la sédentarisation des gens du voyage, en substitution des places en aire d'accueil.

<sup>1</sup> Pour l'aire de Dijon, 58% des places sont occupées par des ménages sédentarisés et semi-sédentarisés (séjours de plus de 6 mois) ; 44% pour l'aire de Chevigny-Saint-Sauveur.

## **Bilan et perspectives :**

### ***Aires d'accueil et projets d'habitat adapté à la sédentarisation***

#### ***Aires existantes***

Entre 2009 et 2011, le Grand Dijon a investi près de 280 000 € pour la réalisation de travaux dans les deux aires d'accueil existantes, soit en moyenne 93 330 € par an.

#### ***Projets d'habitat adapté***

Dans le cadre de la révision de leur document d'urbanisme, les communes relevant de l'application de la loi Besson ont obligation d'identifier un tènement foncier pour la réalisation d'un équipement d'accueil des gens du voyage.

Les communes de Marsannay-la-Côte et de Saint-Apollinaire ont d'ores et déjà identifié au sein de leur document d'urbanisme une emprise correspondant à cet objet.

#### ***Marsannay-la-Côte***

Lors de sa séance du 30 juin 2011, le Grand Dijon s'est porté acquéreur auprès de la commune, pour un montant de 31 800 €, d'un tènement foncier de 5 300 m<sup>2</sup>, correspondant au secteur affecté, au titre du Plan Local de l'Urbanisme (PLU), à la réalisation d'un projet dédié à l'accueil des gens du voyage.

Un projet d'habitat adapté de 12 logements est en cours d'élaboration en vue d'un financement relevant du PLAI, dans le cadre de la Délégation des aides à la pierre du Grand Dijon.

#### ***Saint-Apollinaire***

La commune a inscrit dans son PLU, adopté le 13 décembre 2005, un emplacement réservé pour la réalisation de l'aire d'accueil au sein de la ZAE Bois Guillaume. Dans le cadre du nouveau schéma départemental et compte-tenu des contraintes de viabilisation du terrain figurant au PLU, la commune a proposé à l'Etat co-pilote, avec le Conseil Général de Côte d'Or, du Schéma départemental, un autre tènement dont elle est propriétaire, situé dans la zone d'extension de la ZAE Cap Nord.

Le projet est en cours de définition et nécessitera une adaptation du PLU.

### ***Aire de grand passage***

Le site actuel de l'aire de grand passage doit accueillir la nouvelle usine bio-masse du projet de réseau de chaleur urbain du Grand Dijon.

De ce fait, la Communauté d'agglomération a engagé la relocalisation de l'aire sur un tènement foncier, acquis auprès de l'Etat, situé de l'autre côté du boulevard Petitjean.

D'une superficie de l'ordre de 4,7 ha, la nouvelle aire d'accueil, d'une capacité d'accueil de 200 caravanes doit être opérationnelle au 2<sup>ème</sup> trimestre 2013 pour accueillir les groupes estivaux de mission.

## 4<sup>ème</sup> PARTIE

### ENJEUX POUR LA PERIODE 2012-2014

## 1. Territorialisation de la production de logements

### 1.1. Des objectifs quantitatifs atteignables

A l'occasion du bilan à mi-parcours du PLH, un point spécifique d'étape a été réalisé avec l'ensemble des communes de l'agglomération.

Au vu des perspectives 2012-2014, les projets recensés s'avèrent cohérents avec les objectifs de programmation de logements à l'échelle du Grand Dijon, soit 1700 logements autorisés par an.

Cependant, lors de ces rencontres, certaines communes ont fait part des difficultés pour tenir leurs objectifs dans les délais impartis. Plusieurs facteurs ont été soulignés. Selon les situations, ils se conjuguent :

- le refus des promoteurs, en raison du risque commercial, de construire dans certaines communes de seconde couronne,
- les délais nécessaires à l'adaptation de certains projets afin qu'ils soient compatibles avec les règles de densité du SCoT, adopté en novembre 2010,
- la révision du PLU permettant l'engagement des projets.

Ainsi, les modifications réglementaires postérieurs au PLH ont amené plusieurs communes à repenser leurs projets d'habitat dans un calendrier plus tardif.

Cependant, la dynamique Habitat 2012-2014 sera portée par un certain nombre d'opérations d'aménagement d'ensemble, publiques ou privées, à l'instar des projets "Hyacinthe-Vincent", "Heudelet 26" ou "Eco-cité jardins des Maraîchers" à Dijon mais aussi des nouveaux quartiers de Bressey-sur-Tille (2ème tranche), Perrigny-les-Dijon ou Sennecey-lès-Dijon.

Pour autant, cette dynamique sera confrontée à l'évolution de la conjoncture économique générale et aux contraintes du marché du logement.

### 1.2. Une production de logements à loyer modéré conformes aux objectifs

*Une territorialisation qui se poursuit sur l'ensemble du Grand Dijon, en priorisant les communes déficitaires au regard de la loi SRU*

Les projets recensés auprès des communes sont conformes avec les objectifs de production fixés dans le cadre de la convention de délégation des aides à la pierre 2010-2015 entre le Grand Dijon et l'État, soit une moyenne de 680 logements de type familial par an, hors structures spécifiques et reconstitution ANRU.

En terme de territorialisation, le financement à hauteur de 80% de la programmation de logements à loyer modéré dans les quatre communes déficitaires en logements à loyer modéré au regard de la loi SRU, reste une priorité pour la 2ème période triennale du PLH : Dijon, 16,54% au 1<sup>er</sup> janvier 2011, Fontaine-lès-Dijon, 8,74%, Marsannay-la-Côte, 9,48%, et Saint-Apollinaire, 15,17%.

Il est précisé que Saint-Apollinaire a rempli la totalité de ses objectifs durant la première période du PLH, soit 167 logements à loyer maîtrisés financés pour un objectif de 150.

Au vu des projets recensés, Fontaine-lès-Dijon ne serait pas en mesure de mettre en œuvre la totalité de ses objectifs. Un potentiel de 160 logements à financer a été identifié, représentant 40% de l'objectif initial.

Les projets recensés à Marsannay-la-Côte devraient permettre à la commune de répondre à ses objectifs.

Pour Dijon, le potentiel de construction de logements à loyer modéré serait supérieur à l'objectif initial du PLH, soit 2800 logements contre 2600 prévus (470 logements par an pour un objectif initial de 440). Ainsi, sur la seconde période, les logements à loyer modéré représenteraient en moyenne 40% de la production de logements avec un objectif de renforcement du rééquilibrage de l'offre entre les quartiers.

Les projets des communes de la première et de la seconde couronnes complèteront cette production à hauteur de 700 logements à loyer modéré à financer entre 2012 et 2014, conformément aux objectifs initiaux. Il est rappelé que le classement en zone 3 de 7 communes de l'agglomération complexifie l'équilibre financier des opérations compte-tenu de l'écart de 8% sur les niveaux de loyer.

Il est précisé que cette projection 2012-2014 ne prend pas en compte les impacts du projet de loi Duflot portant sur un renforcement de l'article 55 de la loi SRU.

#### *Des inquiétudes quant à la pérennité des financements liés à la Délégation des aides à la pierre*

Globalement, au regard des objectifs fixés par la Convention 2010-2015 de gestion des aides à la pierre pour le parc locatif public, des inquiétudes émergent pour les programmations à venir s'agissant des moyens financiers des bailleurs et des équilibres d'opérations :

- la baisse des aides directes de l'État : depuis 2012, les PLUS ne sont plus subventionnés et les PLAi ne le sont plus qu'à hauteur de 9 000 €,
- l'augmentation de la TVA, passage de 5,5% à 7% en 2011 et prévision d'augmentation à 10% pour 2014,
- le changement d'intervention des collecteurs Action Logement, avec la mobilisation de prêts et non plus de subventions,
- l'impact financier de la disparition de certaines exonérations de TFPB.

#### **A retenir :**

**Le potentiel de programmation de logements et de financement du logement à loyer modéré, recensés au sein des projets 2012-2014 des communes, permettrait d'atteindre, à l'horizon fin 2014, les objectifs initiaux du 2ème PLH.**

**Leur mise en œuvre sera à confronter à l'évolution de la conjoncture économique générale.**

## 2. Des actions à poursuivre

Pour la 2<sup>ème</sup> période du PLH 2009-2014, les actions suivantes sont à poursuivre :

### *Adapter les documents de planification pour permettre le développement de l'offre d'habitat*

La mise en œuvre des projets d'habitat au sein des communes passe pour certains par la mise en compatibilité du document d'urbanisme, avec le PLH et le SCoT du Dijonnais. Les communes du Grand Dijon, dont la mise en compatibilité du PLU était nécessaire, ont engagé la procédure de révision. Au regard de l'échéance d'approbation des nouveaux PLU, 2013 pour la plupart, les communes devraient être en capacité de poursuivre la réalisation de leurs projets sur la période 2012-2014.

### *Poursuivre les actions concernant l'offre à loyer modéré*

La production et la réhabilitation thermique de logements à loyer modéré ont fait l'objet d'un travail partenarial avec les communes, les bailleurs sociaux et l'ensemble des partenaires financeurs impliqués dans ces domaines. Le niveau de réalisation 2009-2011 ainsi que les prévisions 2012-2014 s'avèrent conformes avec les objectifs initiaux du PLH.

S'agissant de la production, il est précisé que le Grand Dijon a engagé à l'automne 2012 une étude relative à l'ingénierie de financement des opérations.

Pour répondre aux sollicitations de certaines communes, un dispositif communautaire d'aides aux travaux d'éco-rénovation concernant les logements communaux pourra être étudié.

### *Redynamiser le programme de « Reconquête du parc privé ancien »*

Le Grand Dijon entend poursuivre son action en faveur de la rénovation du parc privé ancien. Afin de produire des logements à loyer maîtrisé et de lutter contre la précarité énergétique des propriétaires-occupants avec la mise en œuvre locale du programme « Habiter Mieux », le Grand Dijon s'est engagé par délibération du Conseil de Communauté du 19 novembre 2012, à mettre en œuvre un Programme d'Intérêt Général « Reconquête du parc privé ancien » pour la période 2013-2017. La relance de ce dispositif, en renforçant les leviers d'action et de financement, s'inscrit dans la continuité des objectifs du PLH et de la Convention de Délégation de gestion relative aux aides financières de l'Anah.

### *Soutenir la qualité environnementale et énergétique des projets*

Les projets d'éco-quartiers des communes - entre autres, Arsenal, Heudelet 26 ou Eco Cité-Jardin des Maraîchers à Dijon, Allée des Troubadours à Chevigny-Saint-Sauveur, En Saint-Urbain à Marsannay-la-Côte, Les Rives du Bief à Longvic ou encore Les Fontaines à Sennecey-lès-Dijon - s'inscriront dans ce triple enjeu environnemental, social et économique.

La norme "bâtiment basse consommation" (BBC), impulsée dès 2010, devenant réglementaire à compter du 1er janvier 2013, la Communauté d'agglomération entend conserver le caractère exemplaire de sa démarche d'éco-construction. A ce titre, le soutien à la construction de programmes répondant aux exigences de l'habitat passif sera mis en œuvre dès 2013.

### 3. Des actions à renforcer et à développer

#### *Redévelopper une aide à l'accession sociale et abordable*

Le diagnostic initial du PLH 2009-2014 faisait état du départ dans le péri-urbain de jeunes ménages (près de 500 chaque année) souhaitant accéder à la propriété. Les niveaux de prix du marché immobilier (en neuf et en acquisition) de l'agglomération explique en partie ces départs. Pour soutenir la solvabilisation de ces candidats à l'accession, le Grand Dijon s'est mobilisé pour permettre la mise en œuvre au niveau local du PASS FONCIER. 160 projets de primo-accédants ont ainsi bénéficié du dispositif local. Sa suppression au niveau national interpelle l'ensemble des partenaires.

Conformément aux objectifs du PLH, la programmation des opérations d'ensemble intègre 15% de logements en accession sociale ou abordable. Dans ce contexte, la production de logements relevant de l'agrément "prêt social de location-accession" (PSLA) ainsi que les programmes des coopératives HLM constituent des leviers intéressants.

A l'appui de cette programmation, et en cohérence avec les futures mesures nationales, les modalités de soutien à l'accession sociale et abordable seront étudiées.

#### *Favoriser la transition énergétique et climatique des copropriétés*

La réhabilitation, notamment thermique, des copropriétés est devenue un enjeu majeur pour atteindre les objectifs du Grenelle. Mise en avant dans le « rapport Braye » réalisé pour l'Anah en janvier 2012<sup>1</sup> et abordé au sein de la réflexion "ANRU II", cet enjeu a également été souligné lors de l'action expérimentale mise en œuvre en 2010 et 2011 par le Grand Dijon en partenariat avec l'ADEME, l'Anah et la FNAIM.

L'obligation réglementaire pour les copropriétés de plus de 50 lots de réaliser un audit énergétique d'ici 2017 devrait permettre de renforcer la prise de conscience. Il importe toutefois d'accompagner les copropriétaires dans leur réflexion et la mise en œuvre de ces travaux. Pour cela, la démarche locale concertée et partenariale sera poursuivie afin de définir les organisations et moyens adaptés en matière d'ingénierie à cet accompagnement.

#### *Réaffirmer l'importance du logement pour tous : personnes âgées, personnes handicapées, jeunes et ménages en difficulté*

Cet enjeu est à replacer au regard :

- du vieillissement démographique

Au deuxième semestre 2012, le Grand Dijon a lancé une étude portant sur l'analyse des impacts sur l'habitat du vieillissement de la population. Cette étude a pour objectif d'interroger l'ensemble des partenaires sur les besoins particuliers des personnes âgées et de co-construire des réponses pertinentes en terme de parcours résidentiels à l'échelle du territoire de l'agglomération.

- de la révision du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD)

Sur la question de l'offre de logements d'insertion et du logement des jeunes en difficultés, le PLH intégrera en seconde période, les préconisations issues de la révision en cours du PDALPD, à l'appui notamment des dispositions en matière d'accompagnement social.

<sup>1</sup> Rapport Braye « Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés »

- de la sédentarisation des gens du voyage

Le Grand Dijon, qui s'est mobilisé fortement en faveur de la création d'aires d'accueil, a souligné, dans le cadre de mise en œuvre du Schéma départemental 2011-2017, la nécessité de répondre aux besoins liés à la sédentarisation des familles. Un premier projet d'habitat adapté est en cours d'élaboration. Un second projet est en réflexion.

### *Promouvoir une réflexion sur l'habitat urbain du Grand Dijon*

Le projet de mise en ligne, sur le site Internet « Habitat » du Grand Dijon, des différents programmes immobiliers (publics et privés), contribuera à une meilleure visibilité des projets résidentiels à l'échelle de Dijon et de son agglomération. Une telle démarche repose également sur la valorisation de l'ensemble des interventions des collectivités en matière d'amélioration du cadre de vie urbain (éco-mobilité, qualité des espaces et équipements publics, ...). L'outil web est en cours de définition pour une mise en ligne prévue en 2013.

En outre, faisant suite à l'étude sur les logements neufs réalisée en 2011-2012, un groupe de travail sur le thème « Vivre en ville, vivre dans l'Agglo », réunissant des professionnels de la construction et de l'immobilier, des sociologues, des architectes permettrait de poursuivre la réflexion engagée avec les partenaires.

### *Renforcer la gouvernance*

La nécessité de renforcer la gouvernance du PLH a été soulignée à l'occasion de la réalisation du bilan à mi-parcours.

Les Rencontres de l'Habitat du Grand Dijon ainsi que les groupes de travail thématiques ont permis de mobiliser les partenaires durant la 1<sup>ère</sup> période du PLH. Les 4<sup>èmes</sup> Rencontres de l'Habitat, prévues au printemps 2013, présenteront le bilan à mi-parcours du PLH ainsi que les axes d'actions à renforcer et à développer.

Toutefois, une attente particulière a été exprimée par les communes concernant la mise en œuvre de temps de travail plus nombreux. Des outils de suivi, notamment un tableau de bord des opérations habitat, ont été élaborés. Ils constitueront le support des points d'étape, a minima annuel, entre le Grand Dijon et les communes.





**.ANNEXE :**

**Territorialisation de la programmation : objectifs 2009-2014 actualisés**



	Production Logements			Financement Logement à loyer modéré			Accession sociale et abordable					
	Objectif Initial 2009-2014	Réalisés 2009-2011	Objectif actualisé 2009-2014 (suite RDV comm.)	Evolution	Objectif initial 2009-2014	Réalisés 2009- 2011	Objectif actualisé 2009-2014 (suite RDV comm.)	Evolution	Objectif initial 2009-2014	Réalisés 2009-2011	Objectif actualisé 2009-2014 (suite RDV comm.)	Evolution
Dijon	6000	2817	6616	++	2640	1337	2800	++	720	210	890	++
Fontaine-ès-Dijon	510	53	300	-	390	22	160	-	30	0	30	=
Marsannay-la-Côte	240	45	240	=	150	96	150	=	30	3	33	=
Saint Apollinaire	390	364	390	=	150	167	150	=	60	93	97	++
<b>Communes de la communauté</b>	<b>2748</b>	<b>252</b>	<b>552</b>	<b>-</b>	<b>150</b>	<b>167</b>	<b>150</b>	<b>=</b>	<b>60</b>	<b>93</b>	<b>97</b>	<b>++</b>
Chenôve	480	309	480	=	54	25	50	=	108	102	102	=
Chevigny-Saint-Sauveur	720	661	750	+	132	117	190	+	126	62	74	-
Longvic	240	250	370	+	30	16	30	=	54	64	82	++
Plombières-ès-Dijon	120	16	100	-	18	27	35	+	24	0	15	-
Queigny	420	15	200	-	66	7	66	=	90	4	34	-
Talant	300	151	210	-	42	22	42	=	54	5	14	-
<b>Communes de la communauté</b>	<b>2280</b>	<b>1402</b>	<b>2110</b>	<b>-</b>	<b>362</b>	<b>214</b>	<b>413</b>	<b>+</b>	<b>456</b>	<b>237</b>	<b>320</b>	<b>-</b>
Ahuay	210	6	150	-	48	0	48	=	36	0	23	-
Bressay-sur-Tille	210	92	210	=	45	47	55	+	36	22	37	=
Bretignère	120	47	120	=	24	2	31	+	18	8	18	=
Crimolbis	90	32	90	=	21	0	21	=	18	17	26	++
Dax	120	3	80	-	27	17	27	=	24	5	17	-
Féray	90	23	90	=	21	0	10	-	18	2	8	-
Hauteville-ès-Dijon	90	73	90	=	18	15	18	=	18	2	8	-
Magny-sur-Tille	102	9	60	-	21	0	10	-	15	0	9	-
Neully-ès-Dijon	60	5	60	=	12	9	12	=	12	0	9	=
Ouges	90	7	40	-	18	0	18	-	12	0	6	-
Perrigny-ès-Dijon	300	111	300	=	57	29	57	=	42	6	38	=
Sennecy-ès-Dijon	240	33	150	-	45	20	45	=	36	0	23	-
<b>Communes de la communauté</b>	<b>1722</b>	<b>411</b>	<b>141</b>	<b>-</b>	<b>317</b>	<b>193</b>	<b>354</b>	<b>+</b>	<b>283</b>	<b>62</b>	<b>221</b>	<b>=</b>
<b>GRAND DIJON</b>	<b>11442</b>	<b>5122</b>	<b>11086</b>	<b>=</b>	<b>4029</b>	<b>1975</b>	<b>4025</b>	<b>=</b>	<b>1681</b>	<b>605</b>	<b>1590</b>	<b>=</b>

Légende :  
 = : objectif maintenu  
 - : objectif révisé à la baisse  
 + : objectif révisé à la hausse

