



PROJET

Deuxième Programme Local de l'Habitat communautaire

Bilan 2009-2015



Sommaire

Préambule.....	5
Actualisation du diagnostic	7
1.Un territoire avec de nombreux atouts	8
2.Les évolutions sociodémographiques à l'échelle du Grand Dijon depuis 2008 : une attractivité résidentielle à conforter	12
3.Des situations et dynamiques sociodémographiques différenciées entre les communes du Grand Dijon	18
4.Le marché local de l'habitat : un parc à loyer modéré attractif, une accession à la propriété qui reste difficile pour de nombreux ménages	22
Bilan de la mise en œuvre du PLH sur la période 2009-2015	28
<i>Première partie : bilan de la production de logements (axes 2 et 3 du PLH) .29</i>	
1. Une dynamique de développement de l'offre de logements soutenue et conforme aux objectifs	29
2. Un objectif de développement du logement loyer modéré atteint à 95% ; 80% de l'offre localisée dans les 4 communes déficitaires SRU	34
3. Des actions engagées pour favoriser l'accession sociale ou abordable à la propriété mais des résultats qui ne sont pas à la hauteur des enjeux.....	39
4. Le logement locatif intermédiaire : une offre complémentaire à développer.....	43
5. Synthèse de l'atteinte des objectifs par type d'offre	44
<i>Deuxième partie : le bilan des interventions sur le parc existant (axe 4 du PLH)</i>	<i>45</i>
1. Une démarche volontariste d'appui à la rénovation du parc de logements conventionnés des bailleurs	45
2. Des actions de soutien et d'accompagnement à la rénovation du parc de logements privés à conforter	48
<i>Troisième partie : le bilan des actions menées en direction des publics ayant des besoins spécifiques.....</i>	<i>51</i>
1. De nombreuses actions menées pour le logement des jeunes mais une réflexion sur les solutions à développer pour les jeunes peu ou pas solvables	51
2. Le logement des seniors : des actions mises en œuvre ; un enjeu de poursuivre le développement d'une offre diversifiée	51
3. Le logement des ménages en parcours d'insertion : l'enjeu d'une réflexion partenariale sur le développement de solutions de logement entre l'hébergement et le logement autonome	54

4. L'accueil des Gens du Voyage : conformité de la Communauté Urbaine avec ses obligations ; une problématique de stationnements illicites 55

Quatrième partie - Le PLH : un projet d'aménagement et de développement durable de l'habitat (Axe 1 du PLH)57

1. Le développement durable et la transition énergétique : un axe transversal de la politique de l'habitat mise en œuvre par le Grand Dijon 57
2. Une articulation entre la politique locale de l'habitat et les autres politiques communautaires d'aménagement du territoire à renforcer, notamment dans le cadre du PLUi HD..... 58
3. Mieux valoriser les impacts économiques, sociaux et environnementaux du PLH..... 59
4. Poursuivre la communication sur la politique habitat mise en œuvre auprès des professionnels mais aussi du grand public 59
5. L'actualisation de la fiche PLH communale : un processus à conforter 60

Conclusion

Conclusion..... 61

Annexes 63

- Annexe 1 : le nombre de logements autorisés entre 2009 et 2015 au sein de chaque opération d'ensemble..... 63

Rappel : des ambitions volontaristes affichés dans le 2^{ème} PLH

Le 2^{ème} Programme Local de l'Habitat de la Communauté Urbaine du Grand Dijon a été adopté à l'unanimité le 25 juin 2009. Ce projet, élaboré en concertation avec chacune des communes et l'ensemble des partenaires institutionnels, a pris en compte les enjeux Habitat à l'échelle du bassin de vie ainsi que les objectifs de la convention de rénovation urbaine d'agglomération engagée en 2005.

Pour rappel, les objectifs fixés dans le 2^{ème} PLH sont les suivants :

- Créer une offre d'habitat diversifiée et de qualité dans le neuf et l'existant, pour être en capacité de loger l'ensemble des habitants du territoire, satisfaire les besoins sociodémographiques et d'accueil de nouveaux ménages (étudiants, familles, actifs des entreprises qui se développent et s'implantent sur l'agglomération, retraités...).
- Conduire une politique de l'habitat dynamique, tant en construction qu'en rénovation, pour soutenir les emplois locaux, la qualification des salariés et le développement de filières.
- Animer la synergie indispensable à la conduite de l'ensemble des projets en concertation avec les communes, les acteurs publics et privés et avec l'appui de ses partenaires institutionnels dont notamment l'État, l'ANAH, l'ANRU, la Région, le Département, la Caisse des Dépôts et Action Logement dans une approche constructive et partagée.

Ces orientations et objectifs ont été traduits en 27 fiches-actions.

La réalisation d'un bilan du PLH à mi-parcours validé en décembre 2012

La loi de Mobilisation pour le Logement et de Lutte contre les Exclusions (loi Molle) du 25 mars 2009 a rendu obligatoire la réalisation d'un bilan à mi-parcours des PLH.

Le Grand Dijon a réalisé le bilan à mi-parcours du PLH en 2012, en lien avec les communes et ses partenaires. Celui-ci a été approuvé en décembre 2012.

La méthode mise en œuvre pour élaborer le bilan de mise en œuvre du PLH à 6 ans

Le bilan de mise en œuvre à 6 ans de ce deuxième PLH communautaire repose sur le croisement de deux approches :

- Quantitative, au travers de l'exploitation de différentes données statistiques ;
- Qualitative : le 8 juin 2016, le Grand Dijon a mobilisé un large tour de table des acteurs de l'habitat, dans le cadre de deux ateliers, respectivement avec l'ensemble des élus des communes et les acteurs de l'habitat au sens large (services du Grand Dijon, services de l'État, bailleurs sociaux, partenaires institutionnels, acteurs privés ...).

Le bilan a fait l'objet d'une restitution et d'un partage lors du séminaire Elus et de l'atelier Acteurs qui se sont déroulés le 08 juin 2016 ainsi que le 24 juin 2016 dans le cadre du Groupe de travail technique NPNRU, le Comité Technique de la démarche de modification du PLH.

La réalisation du bilan à 6 ans a permis de :

- Mesurer, pour les différents objectifs et orientations du 2ème PLH, le degré de mise en œuvre, les résultats obtenus ainsi que les conditions facilitatrices ou les difficultés rencontrées.
- Mettre en évidence :
 - o Les actions qui ont donné des résultats et qu'il conviendrait de conforter et éventuellement d'ajuster dans les prochaines années.
 - o Les marges de progrès, en insistant notamment sur les freins à lever.
 - o Les sujets qui n'ont pas été suffisamment abordés dans le PLH ou encore qui figurent dans le PLH mais qui n'ont pas été suffisamment investis dans sa mise en œuvre.
- Mettre en lumière les enjeux de la politique de l'habitat pour les 5 prochaines années.

Ce bilan a été conçu dans l'optique de servir de base de réflexion à la modification du PLH mais aussi pour alimenter les travaux de préparation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal HD.

Actualisation du diagnostic

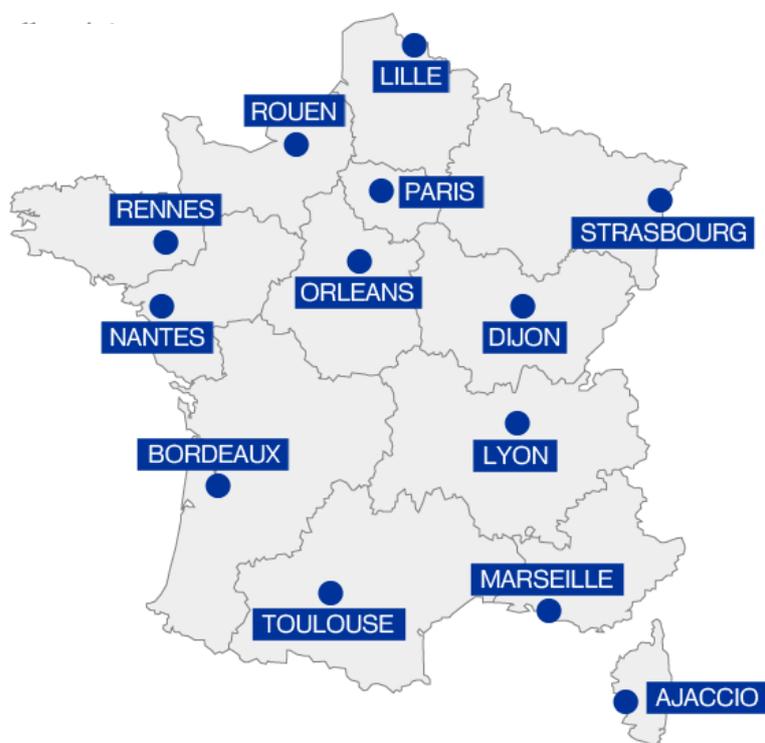
1. Un territoire avec de nombreux atouts

1.1. Des changements récents importants dans le « statut » du Grand Dijon, porteur d'opportunités pour l'avenir

Différents changements ont contribué à renforcer le positionnement du Grand Dijon dans l'espace Bourgogne-Franche Comté :

- L'intégration de deux nouvelles communes au 1^{er} janvier 2013, Corcelles-les-Monts et Flavignerot. Le Grand Dijon est désormais composé de 24 communes et le territoire accueille environ 255 000 habitants (*Insee, 2013*).
- En 2015, le Grand Dijon est passé du statut de Communauté d'Agglomération à celui de Communauté Urbaine, ce qui s'est traduit par un renforcement de ses compétences, notamment en matière d'urbanisme et de planification territoriale.
- Dans le cadre de la réforme territoriale, la Ville de Dijon est devenue au 1^{er} janvier 2016 la capitale de la nouvelle région Bourgogne Franche Comté. Il est difficile de mesurer à ce stade les impacts et opportunités que ce nouveau statut offrira au Grand Dijon, tant en termes économiques que résidentielles. Ce sujet est à investir au titre du projet de territoire et du PLUi.

Les capitales des 13 nouvelles régions

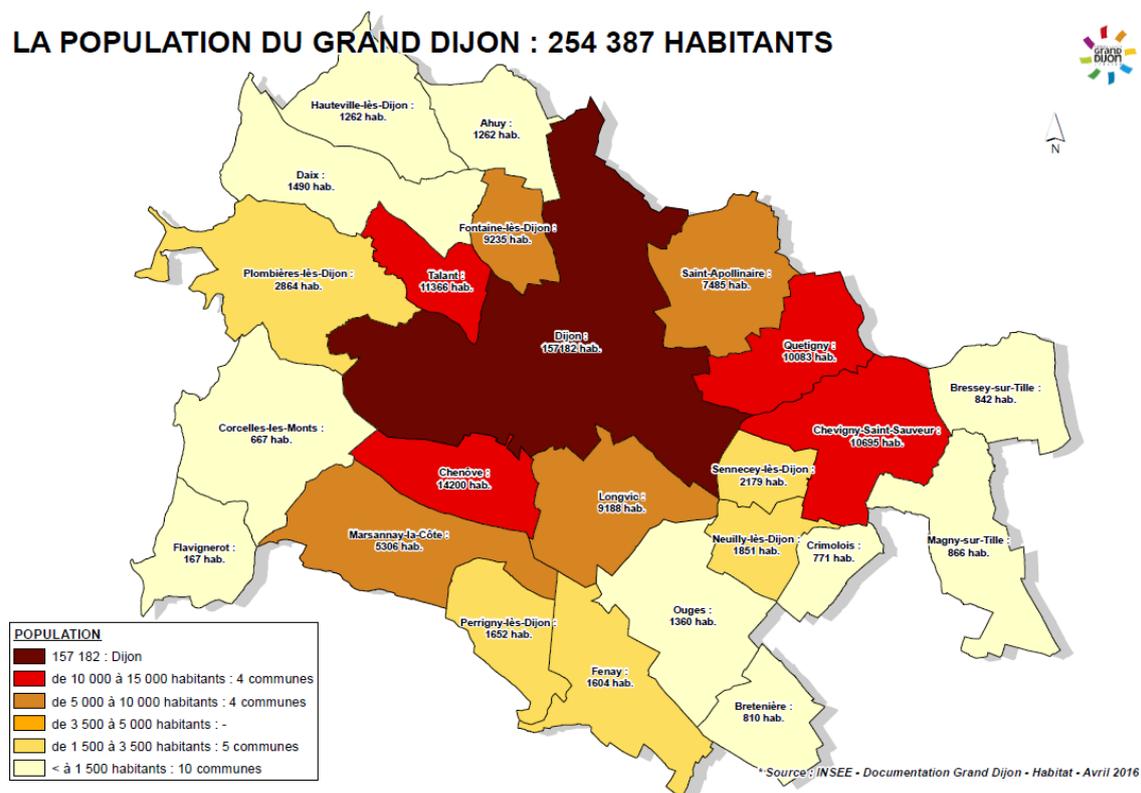


Le principe d'un passage du Grand Dijon en Métropole est désormais acté par le Gouvernement.

1.2. Une diversité et une complémentarité d'ambiances résidentielles : une richesse et un atout

Le Grand Dijon est composé de communes de taille et de profils diversifiés. Dijon compte en 2013 157 182 habitants et la commune la moins peuplée, Flavignerot, 158 habitants.

LA POPULATION DU GRAND DIJON : 254 387 HABITANTS



Cette diversité est une richesse, une opportunité pour l'attractivité résidentielle : mieux valorisée, elle doit permettre d'offrir une diversité de cadres de vie / d'ambiances résidentielles à même de répondre à la diversité des besoins et des attentes des ménages du territoire (résidents et nouveaux habitants).

1.3. Une économie locale relativement dynamique

Plusieurs indicateurs témoignent du dynamisme de l'économie locale :

- A 8,8% au deuxième semestre 2015, le taux de chômage de la zone d'emploi de Dijon est sensiblement comparable à la moyenne du département (8,7%) mais nettement inférieur à ceux de la région (9,2%) et de la France métropolitaine (10%). Il est relativement stable (8,9% constaté au 4^{ème} trimestre 2012, dans le cadre du bilan du PLH à mi-parcours).
- Le taux d'emploi (65%) est légèrement supérieur à la moyenne régionale (64%).
- Comme mis en évidence par l'Insee¹, le Grand Dijon attire des ressources productives externes : entre 2010 et 2012, les centres de décision extérieurs ont participé chaque année

¹Cf. « Le Grand Dijon : un territoire qui attire des ressources productives externes », *Insee Analyses Bourgogne*, n°17, décembre 2015.

à la création de 1 850 emplois par implantation, reprise, transfert et développement d'établissements. La création de ces emplois s'est traduite par l'arrivée de 400 nouveaux actifs qualifiés.

Parmi les agglomérations étudiées et comparées dans l'analyse produite par l'Insee, le Grand Dijon se situe parmi les territoires disposant de l'attractivité productive la plus élevée.

2 La création d'emplois dans le Grand DIJON, portée par de nouvelles implantations et par le développement des établissements existants

Nombre d'emplois créés annuellement entre 2010 et 2012 dans les établissements du Grand Dijon ayant leur siège implanté en dehors de l'agglomération (secteur productif marchand)

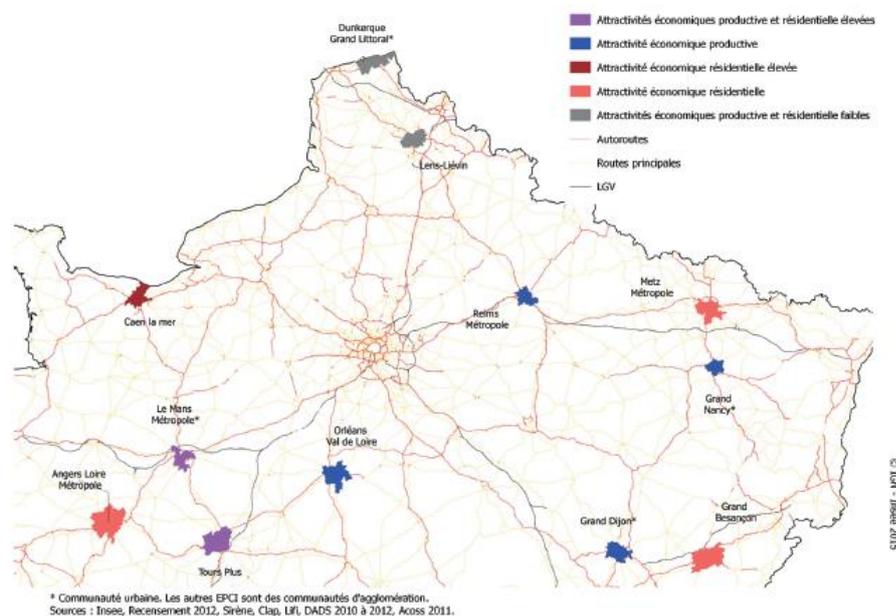
Agglomérations*	Par création et transfert entrant d'établissements		Dans les établissements pérennes		Ensemble	
	Nombre d'emplois créés	Taux de création d'emplois** (%)	Nombre d'emplois créés	Taux de création d'emplois** (%)	Nombre d'emplois créés	Taux de création d'emplois** (%)
Le Mans Métropole	1 200	1,9	400	0,7	1 600	2,6
Grand Dijon	850	1,2	1 000	1,4	1 850	2,6
Lens-Lievin	450	1,1	500	1,4	950	2,5
Grand Nancy	600	0,9	1 050	1,6	1 650	2,5
Reims Métropole	550	0,9	900	1,5	1 450	2,4
Tours Plus	950	1,2	850	1,1	1 800	2,3
Orléans Val Loire	750	0,9	850	1,1	1 600	2,0
Dunkerque Grand littoral	200	0,5	700	1,5	900	2,0
Caen la Mer	600	0,9	550	0,8	1 150	1,7
Angers Loire Métropole	550	0,8	550	0,8	1 100	1,6
Metz Métropole	400	0,7	450	0,8	850	1,5
Grand Besançon	300	0,8	300	0,7	600	1,5
Ensemble des 12 agglomérations	7 400	1,0	8 100	1,1	15 500	2,1

* Les agglomérations sont regroupées selon leur type d'attractivité (cf. carte de l'encadré)

** Nombre d'emplois créés rapportés au nombre d'emploi total (secteur productif marchand).

Les emplois sont créés soit par de nouveaux établissements (création ex-nihilo ou par reprise), soit par des établissements qui existaient ailleurs et qui ont été transférés dans l'agglomération (transfert entrant), soit par des établissements implantés de longue date dans l'agglomération (établissements pérennes).

Source : Insee, Sirene, Clap, Lfi, DADS 2010 à 2012

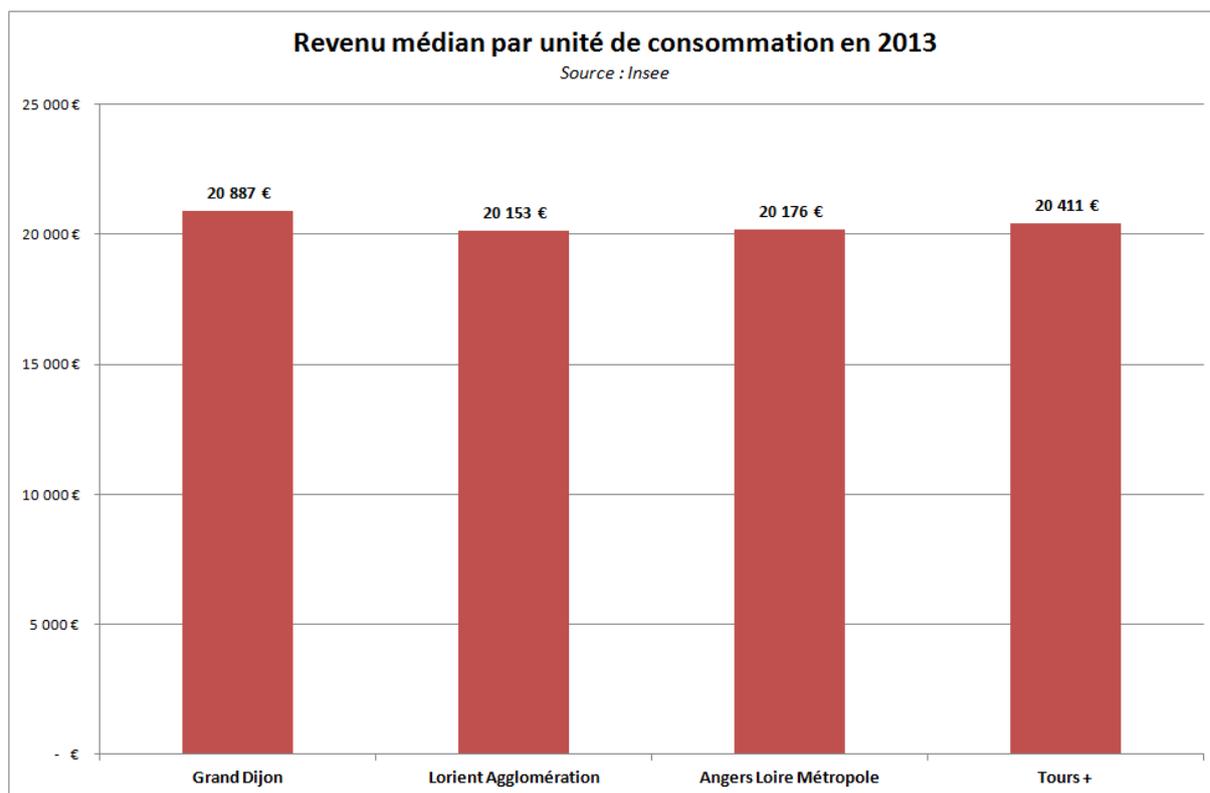


Source : « Le Grand Dijon : un territoire qui attire des ressources productives externes », Insee Analyses Bourgogne, n°17, décembre 2015.

Cette attractivité repose notamment sur l'environnement favorable qu'offre la Communauté urbaine pour le développement et l'implantation d'entreprises : des infrastructures de transport développées, une population active diplômée, un bassin de consommateurs aux revenus plutôt plus élevés que sur d'autres agglomérations comparables en termes de taille, un tissu économique diversifié et une bonne résistance à la crise.

1.4. A l'échelle du Grand Dijon, un revenu médian par unité de consommation légèrement plus élevé que dans les agglomérations de comparaison

A l'échelle du Grand Dijon, le revenu médian par unité de consommation en 2013 est légèrement plus élevé (20 887 €) que dans les agglomérations de comparaison. Ceci s'explique notamment par le dynamisme de l'économie locale et le développement d'un emploi qualifié.



Cette relativement « bonne situation » du territoire grand-dijonnais s'agissant du niveau de revenus médian de ses habitants contribue également à son attractivité économique (cf. p.6).

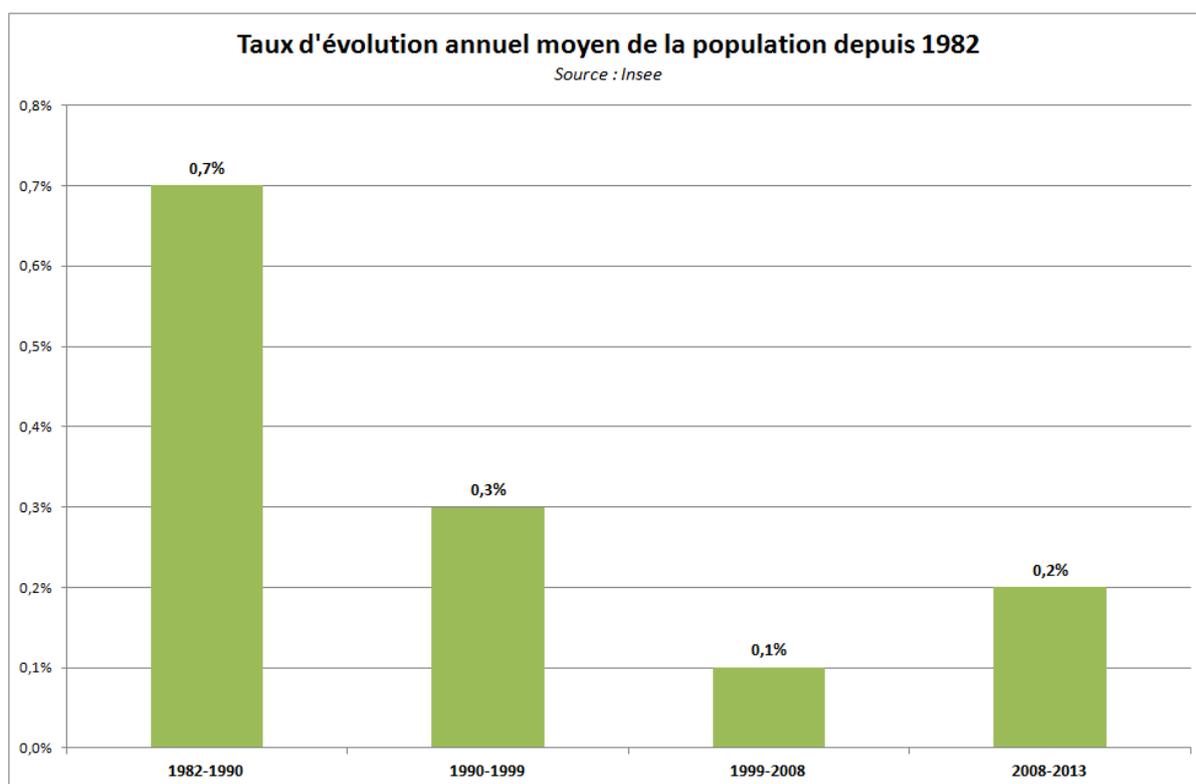
2. Les évolutions sociodémographiques à l'échelle du Grand Dijon depuis 2008 : une attractivité résidentielle à conforter

2.1. Malgré une légère amélioration depuis 2008, une croissance démographique en deçà de l'ambition fixée dans le PLH

La population du Grand Dijon a connu depuis 1968² une progression significative, passant de 192 337 habitants en 1968 à environ 255 000 habitants en 2013. La croissance démographique s'est progressivement ralentie au fur et à mesure des décennies : 0,7% par an dans les années 80, 0,3% par an dans les années 90 et 0,1% par an depuis le début des années 2000.

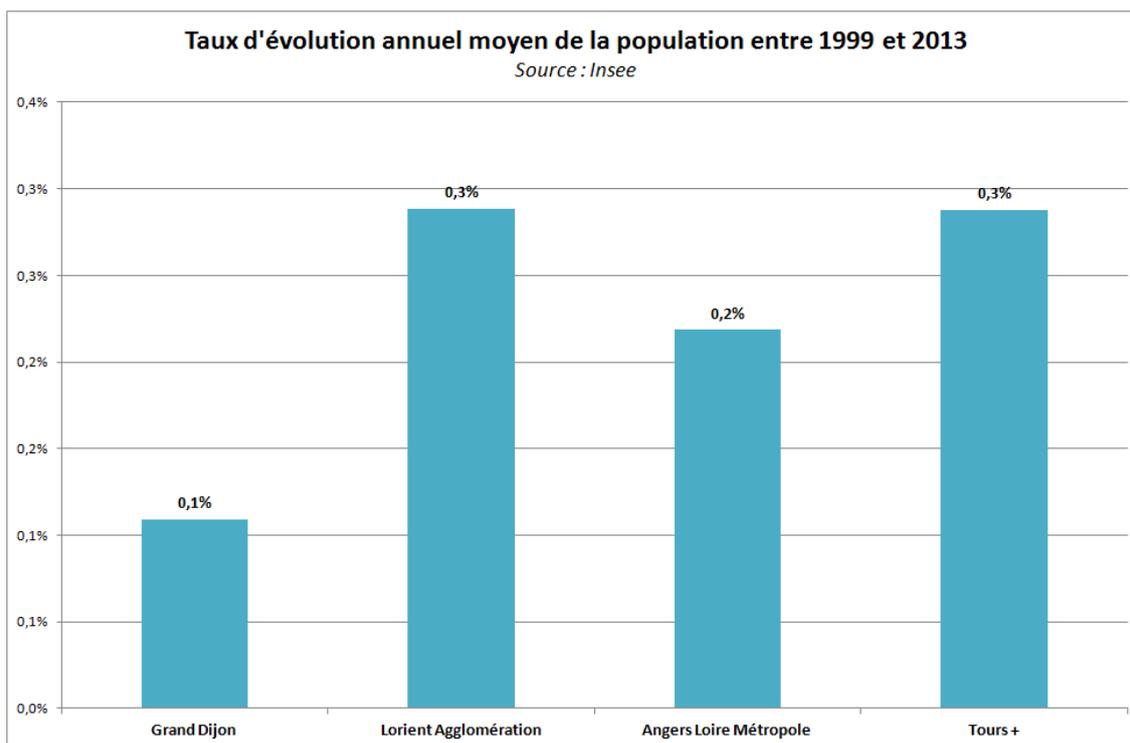
Au travers du 2^{ème} PLH, les élus ont affirmé l'ambition de retrouver une croissance démographique comparable à celle des années 90, à savoir 0,3% par an en moyenne, correspondant à l'accueil de 800 nouveaux habitants par an sur le territoire.

Depuis 2008, le taux d'évolution de la population est reparti à la hausse (0,2% par an) par rapport aux années précédentes (0,1% par an entre 1999 et 2008).



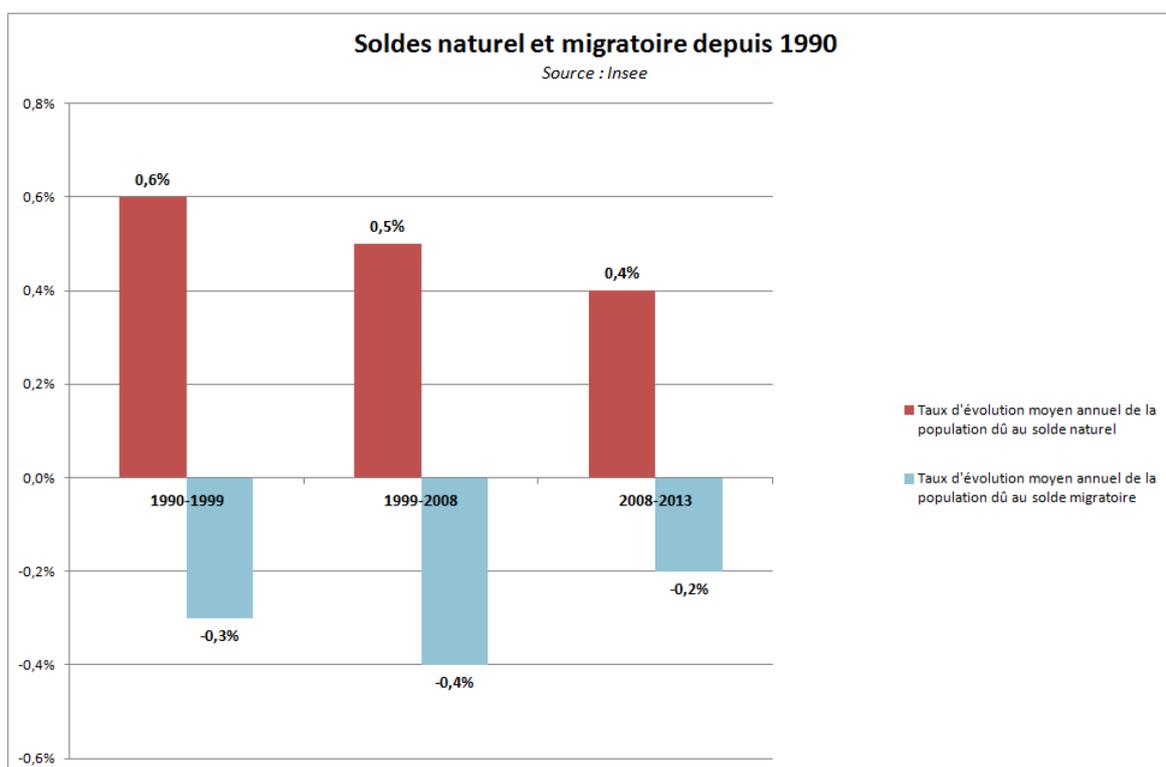
Sur la période 1999-2013, la croissance démographique du Grand Dijon est légèrement inférieure aux dynamiques observées sur les agglomérations de comparaisons telles que Lorient Agglomération, Angers Loire Métropole ou Tours +.

² Première année pour laquelle les données de l'Insee à cette échelle sont disponibles.



2.2. La résorption d'une partie du déficit du solde migratoire : le signe d'un vieillissement de la population du territoire ?

L'accroissement de la population du Grand Dijon est quantitativement porté par le solde naturel (0,4% en moyenne par an entre 2008 et 2013). A noter cependant que le solde naturel connaît une baisse continue depuis 1982, premier signe d'une tendance au vieillissement de la population.



Le solde migratoire est déficitaire sur la période 2008-2013 (-0,2% par an) : le Grand Dijon perd plus d'habitants vis-à-vis des territoires extérieurs qu'il n'en gagne (les départs sont quantitativement plus importants que les arrivées). Il semblerait, selon les dernières données fournies par l'Insee, que le déficit du solde migratoire serait moins marqué que pour la période 1999-2008, qu'il se serait en partie résorbé (-0,4% sur cette période).

Cette tendance peut à première vue paraître favorable. Or, elle cacherait un phénomène peu porteur pour le territoire : celui d'un vieillissement de la population, qui entrainerait à terme un ralentissement de la croissance démographique.

En effet, la résorption en cours du déficit migratoire ne serait pas le résultat d'une meilleure capacité du territoire à attirer ou fidéliser ses habitants ; elle serait la conséquence d'un phénomène inverse, à savoir la diminution du volume de ménages qui seraient les « candidats » types du mouvement de desserrement résidentiel vers les territoires limitrophes. En effet, si le Grand Dijon perd moins d'habitants vis-à-vis de l'extérieur (et notamment vis-à-vis des territoires limitrophes), c'est parce que le volume des ménages qui ont tendance à s'installer dans le périurbain (plutôt des familles actives) aurait atteint une sorte « d'étiage ».

2.3. Une attractivité résidentielle moindre que celle d'autres agglomérations de taille comparable

Selon l'étude réalisée par l'Insee, le Grand Dijon se caractérise par une attractivité productive performante mais une moindre attractivité résidentielle.

Au regard de l'indicateur retenu dans cette étude pour mesurer l'attractivité résidentielle (navetteurs attirés en 2012), le Grand Dijon se positionne en milieu de classement et le résultat obtenu est à peine à la hauteur de la moyenne des 12 agglomérations étudiées.

3 Grand Dijon : une moindre attractivité résidentielle

Indicateurs mesurant la capacité des territoires à capter des revenus en provenance de l'extérieur

Agglomérations*	Emplois touristiques en 2011		Retraités attirés en 2012**		Navetteurs extérieurs attirés en 2012**	
	Nombre	% dans l'emploi total	Nombre	Taux d'arrivées (%) (nombre rapporté à la population totale)	Nombre	Taux d'arrivées (%) (nombre rapporté à la population totale)
Le Mans Métropole	3 100	2,9	750	0,4	1 320	0,7
Angers Loire Métropole	2 900	2,1	960	0,4	1 810	0,7
Caen la Mer	4 500	3,3	820	0,4	1 620	0,7
Tours Plus	4 300	3,0	990	0,3	1 780	0,6
Grand Nancy	3 600	2,5	710	0,3	1 750	0,7
Grand Besançon	2 200	2,5	480	0,3	1 040	0,6
Grand Dijon	3 800	2,7	600	0,2	1 320	0,5
Metz Métropole	2 900	2,6	500	0,2	2 350	1,2
Orléans Val Loire	2 600	1,7	600	0,2	1 520	0,6
Reims Métropole	3 500	3,3	460	0,2	1 460	0,7
Dunkerque Grand littoral	1 800	2,2	400	0,2	380	0,2
Lens-Lievin	800	1,2	340	0,1	1 720	0,7
Ensemble des 12 agglomérations	36 000	2,6	7 610	0,3	18 070	0,6

* Les agglomérations sont regroupées selon leur type d'attractivité (cf. carte de l'encadré)

** Personnes résidant en 2012 dans l'agglomération et qui n'y habitaient pas l'année précédente, qu'elles soient à la retraite ou qu'elles occupent un emploi hors de l'agglomération (navetteurs extérieurs). Les taux d'arrivées rapportent le nombre de personnes attirées au nombre total d'habitants de l'agglomération.

Source : Insee, Recensement de la population de 2012, DADS 2011 - Acoss 2011.

Source : « Le Grand Dijon : un territoire qui attire des ressources productives externes », *Insee Analyses Bourgogne*, n°17, décembre 2015.

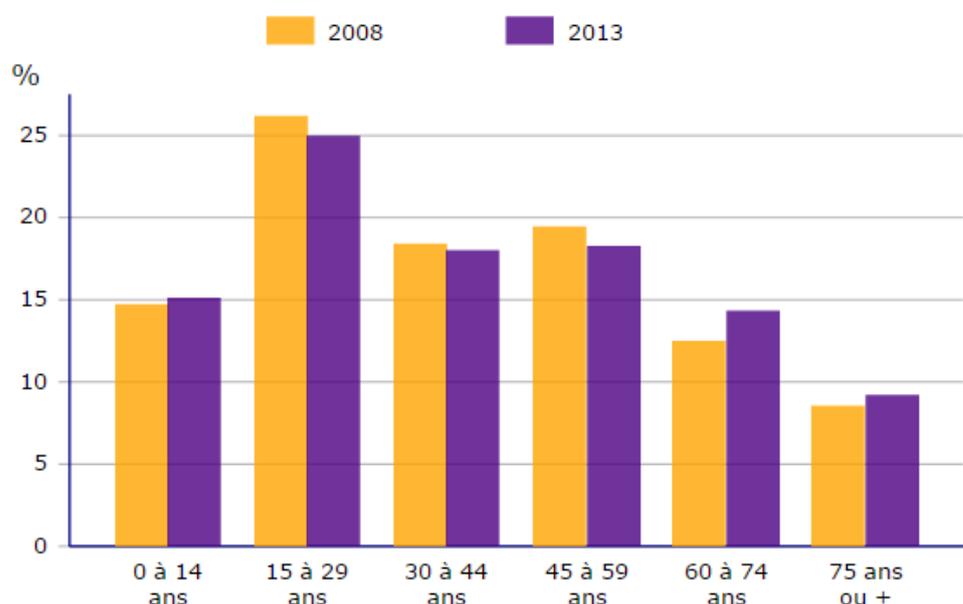
Ceci met en évidence le défi majeur que le Grand Dijon devra continuer à relever dans les prochaines années : **conjuguer attractivité économique et attractivité résidentielle, faire en sorte que l'attractivité économique profite au développement démographique et résidentiel du territoire et que le développement résidentiel soutienne le développement économique.**

La capacité à fidéliser les habitants et à capter les nouveaux actifs s'installant sur le territoire est l'un des conditions du maintien de la dynamique économique et de sa pérennisation.

2.4. Une poursuite de la tendance au vieillissement de la population

Depuis 2007, toutes les tranches d'âge ont vu leur poids diminuer dans la population grand-dijonnaise, à l'exception des seniors (personnes de 60 ans et plus).

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges

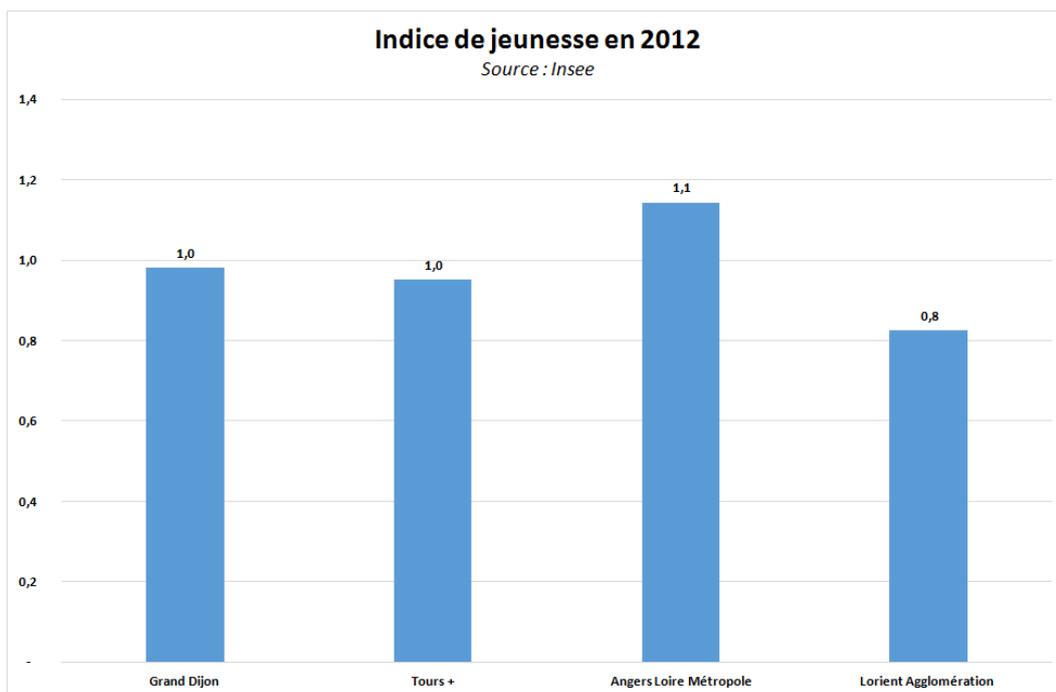


Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

Le nombre de personnes de plus de 60 ans a augmenté entre 2008 et 2013, passant de 51 550 à 58 390. Les personnes âgées de 60 ans et plus représentent désormais 23,5 % de la population de l'agglomération (21,2% en 2008).

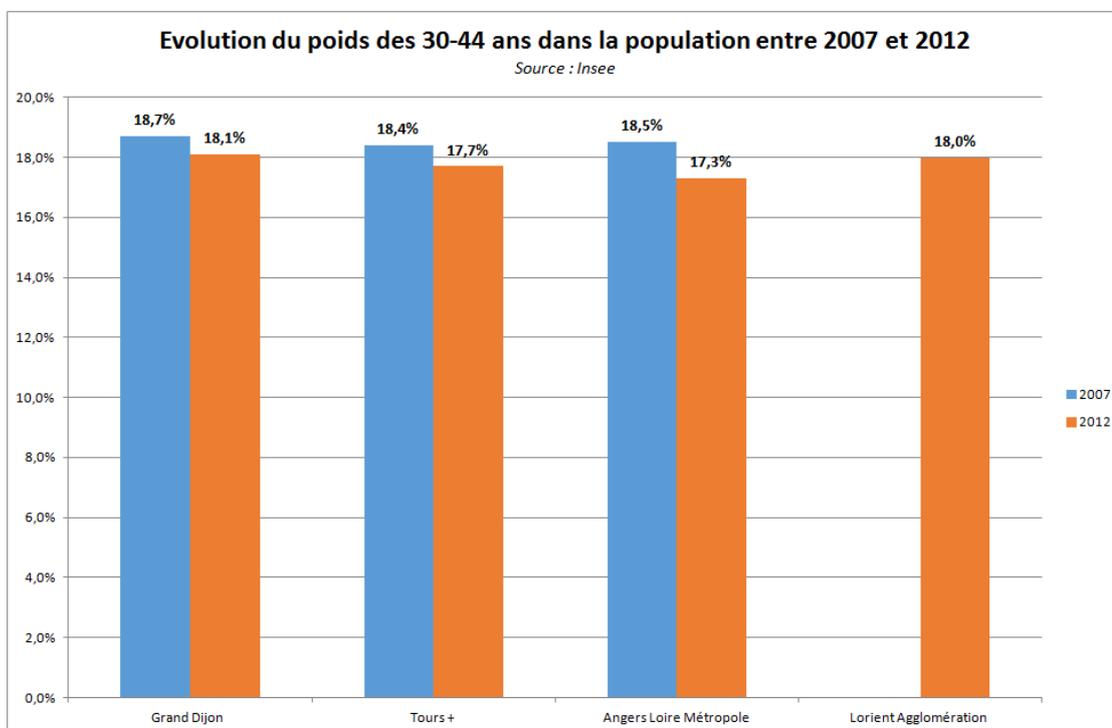
Pour autant, deux constats permettent de nuancer ce phénomène de vieillissement observable, à des degrés plus ou moins marqués, sur l'ensemble des territoires métropolitains :

- Le rapport entre les moins de 20 ans et les 60 ans et plus reste équilibré, comme en témoigne l'indice de jeunesse de 1 (cf. graphique ci-après), ce qui n'est pas le cas, par exemple de Lorient Agglomération (plus de personnes de 60 ans et plus que de personnes de moins de 20 ans) ou d'autres territoires en France.



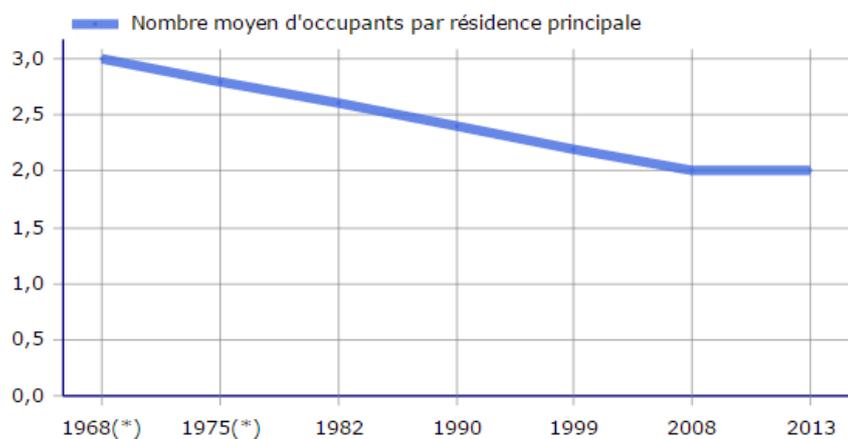
N.B. : pour rappel, l'indice de jeunesse représente le nombre de personnes de moins de 20 ans rapporté au nombre de personnes de 60 ans et plus.

- La diminution du poids des 30-44 ans dans la population du Grand Dijon est plus contenue que dans les agglomérations de Tours et d'Angers (*N.B. : les données ne sont pas disponibles pour Lorient Agglomération en 2007*).



2.5. Une stabilisation de la taille moyenne des ménages

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages



(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2015.

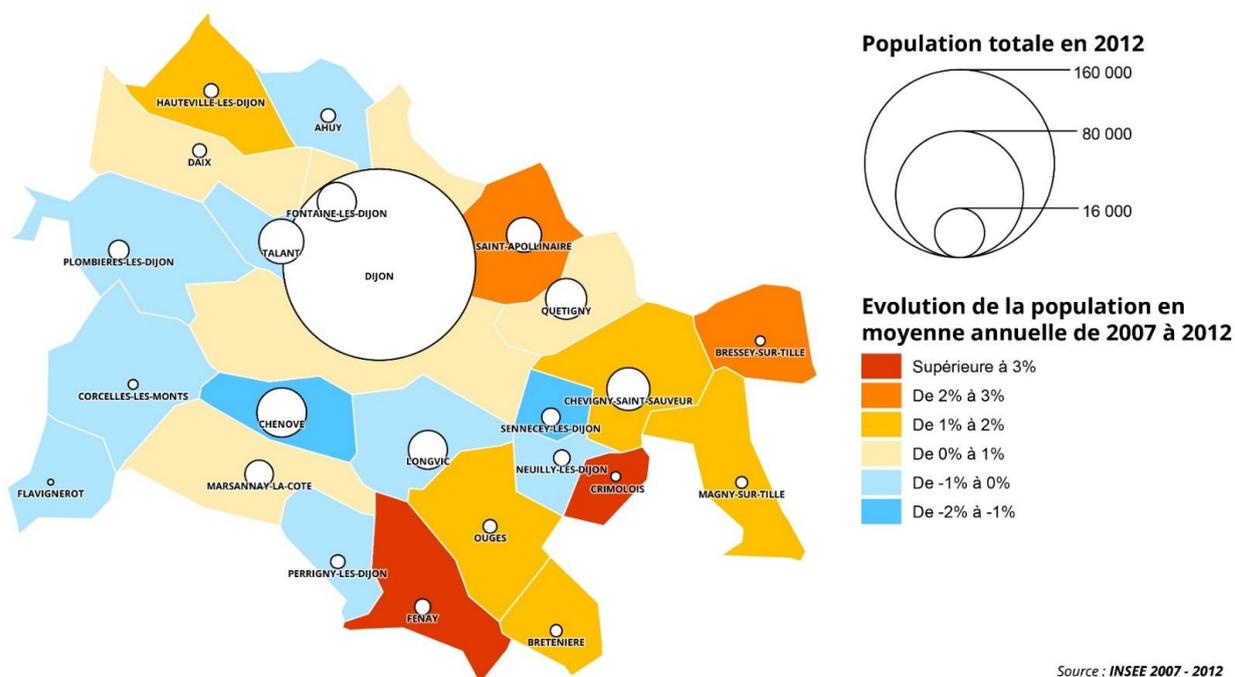
Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

En 1999, un ménage du Grand Dijon était composé en moyenne de 2,2 personnes. Depuis 2008, le nombre moyen de personnes par ménage s'est stabilisé autour de 2.

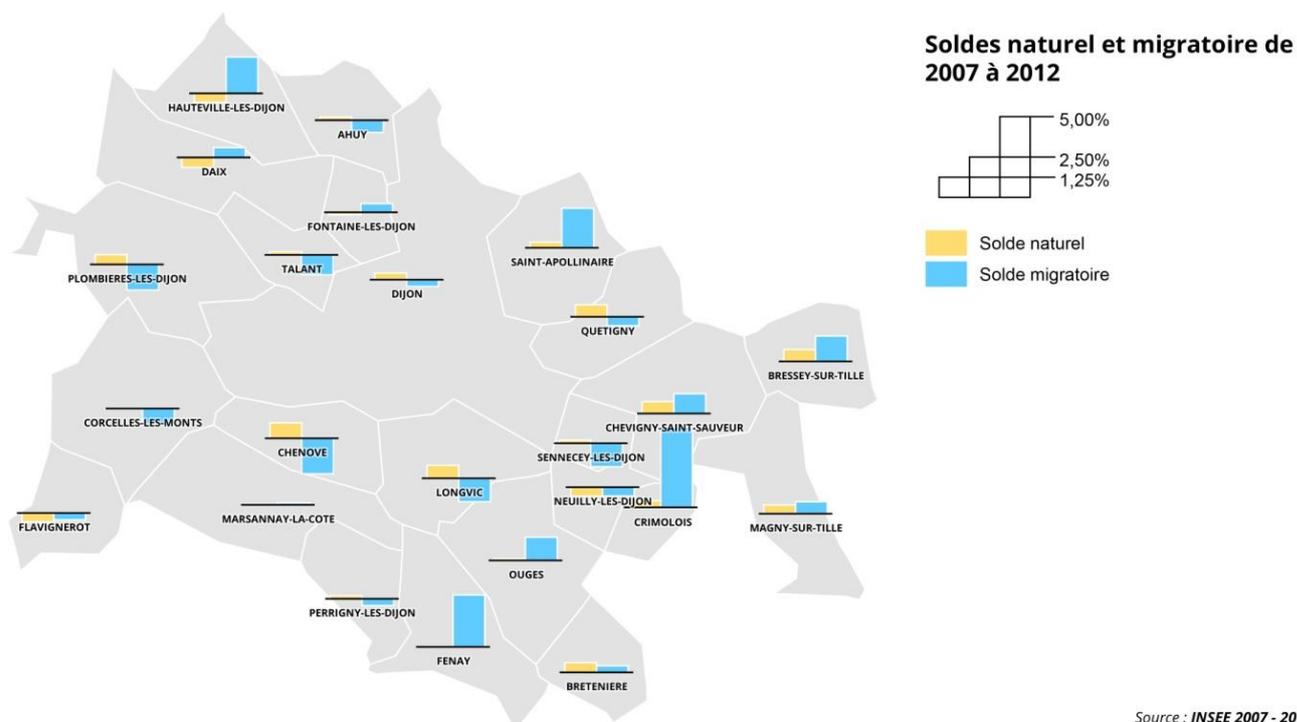
Dans les agglomérations de comparaison (Lorient Agglomération, Angers Loire Métropole et Tours+), la taille des ménages est globalement similaire (2 à 2,1 personnes par ménages) et une tendance à la stabilisation est également observable.

3. Des situations et dynamiques sociodémographiques différenciées entre les communes du Grand Dijon

3.1. Une croissance démographique principalement portée par la ville-centre et l'est du territoire



Source : INSEE 2007 - 2012



Source : INSEE 2007 - 2012

Depuis 2007, les communes du Grand Dijon ont connu des dynamiques démographiques contrastées :

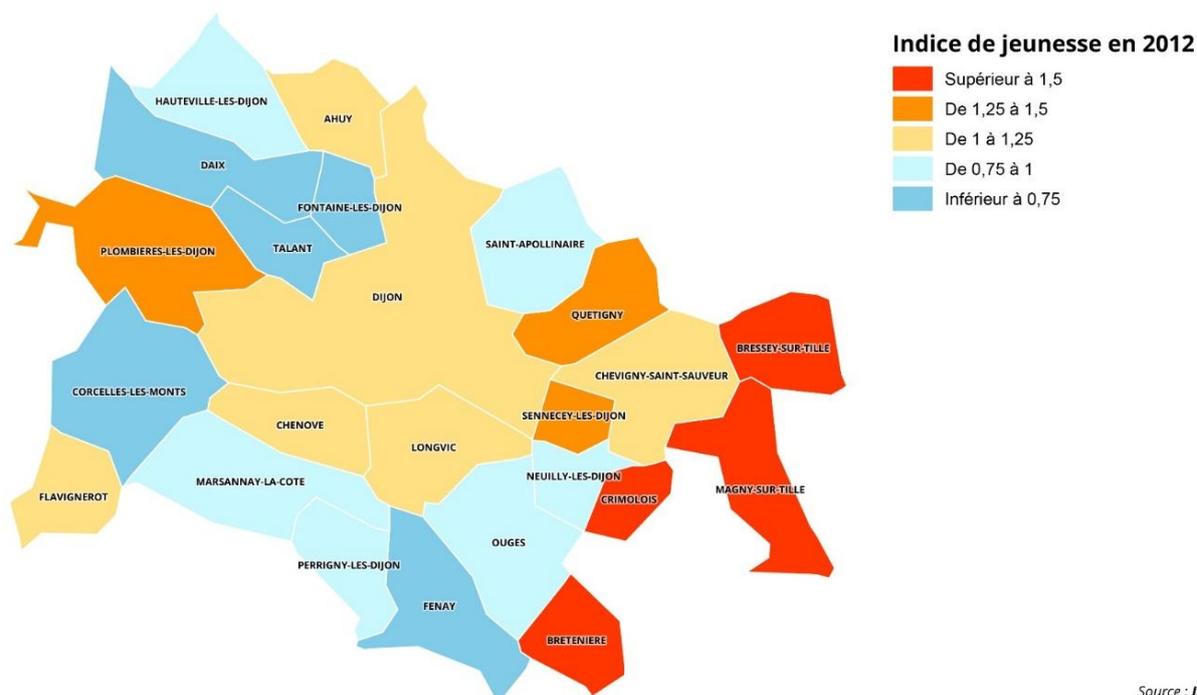
- Certaines communes de l'est du territoire ont connu une croissance démographique significative : Fenay, Crimolois, Ouges...Ce sont des communes qui ont bénéficié de l'installation de nouveaux ménages, en témoigne l'excédent de leur solde migratoire.
- La Ville de Dijon a gagné des habitants (croissance de 0,1% par an), grâce à un solde naturel positif compensant un solde migratoire légèrement déficitaire.
- A contrario, 10 communes sur les 24 que compte la Communauté urbaine ont vu leur population diminuer. Quantitativement (en termes de nombre d'habitants), les communes de Chenôve et de Longvic ont été les plus impactées : elles ont respectivement perdu 1 100 habitants et 500 habitants entre 2007 et 2012.

3.2. La structure par âge de la population : un indice de jeunesse variant du simple au triple

N.B. : pour rappel, l'indice de jeunesse représente le nombre de personnes de moins de 20 ans rapporté au nombre de personnes de 60 ans et plus.

L'indice de jeunesse est contrasté entre les communes :

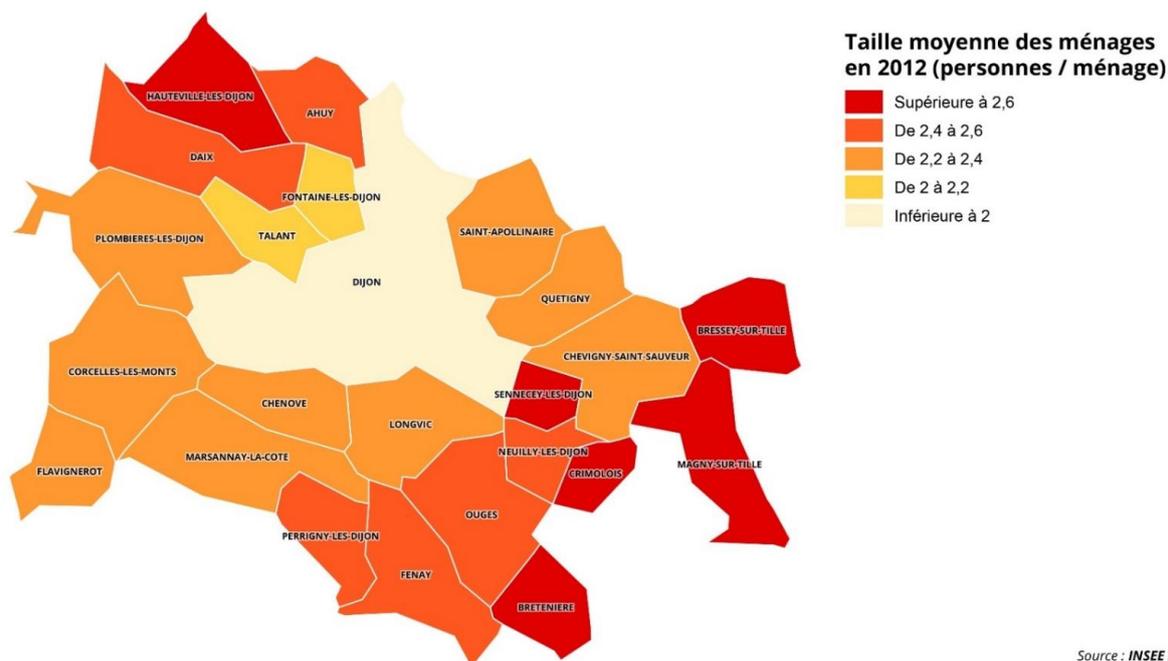
- Environ la moitié des communes a un indice de jeunesse égal ou supérieur à 1 (moyenne du Grand Dijon), ce qui signifie que la population des moins de 20 ans est quantitativement égale ou plus nombreuse que celle des 60 ans et plus : ce sont des communes relativement « jeunes ».
- L'autre moitié des communes du Grand Dijon a, au sein de sa population, un nombre plus important de seniors que de personnes jeunes (indice de jeunesse inférieur à 1).
- La ville de Dijon a un indice de jeunesse relativement équilibré.



Source : INSEE 2012

3.3. La taille moyenne des ménages en 2012 : de 1,8 personnes par ménages sur la Ville de Dijon à plus de 2,6 personnes par ménages sur les communes de 2^{ème} couronne

La taille moyenne des ménages est de 2 personnes en 2012 à l'échelle du Grand Dijon.

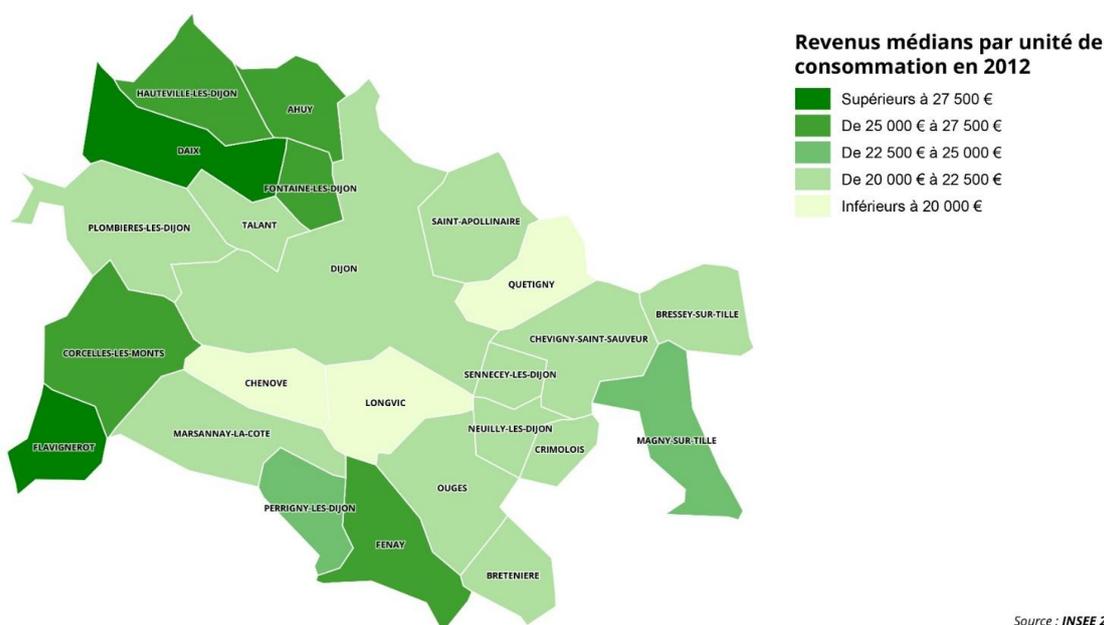


Source : INSEE 2012

La taille moyenne des ménages varie fortement selon les communes ; elle est :

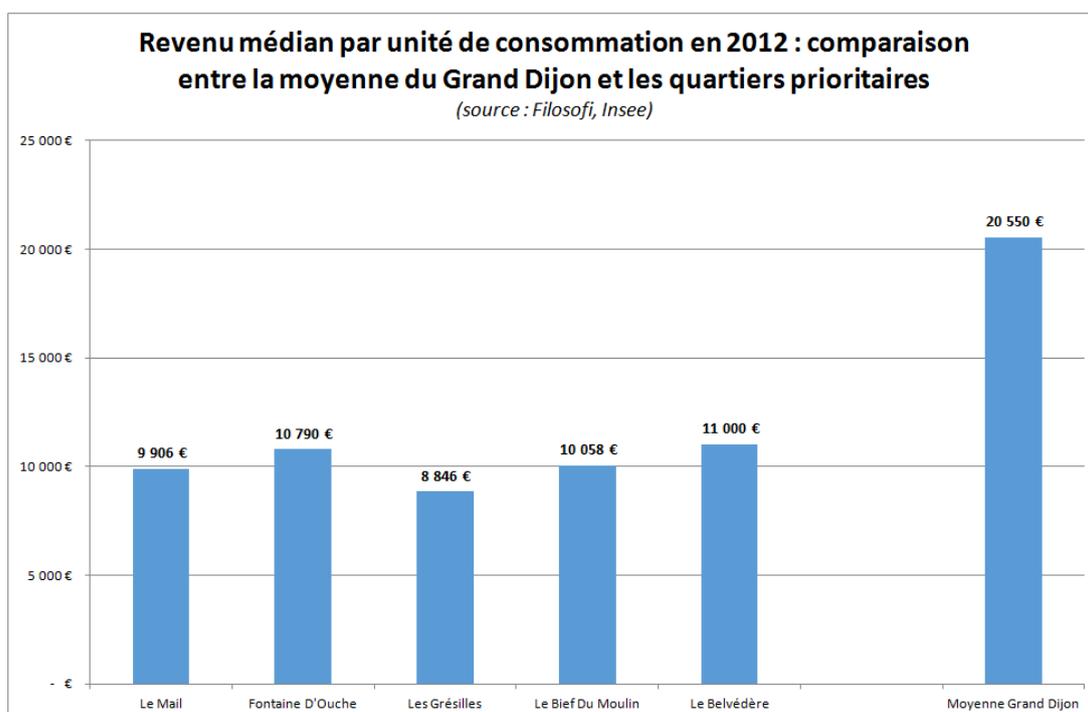
- Inférieure à la moyenne sur la Ville de Dijon (1,8 personnes par ménage). Cette situation n'est pas atypique - elle est observable dans de nombreuses villes-centres d'agglomération, du fait du rôle de ces communes dans l'accueil des jeunes et des seniors - mais elle met en lumière l'enjeu de fidéliser et d'attirer des familles sur la Ville pour préserver les équilibres sociaux et générationnels et conforter les équipements.
- Nettement plus élevée que la moyenne du Grand Dijon sur certaines communes de 2^{ème} couronne (supérieure à 2,6 personnes par ménage), traduisant la présence importante de familles parmi les résidents.

3.4. Le revenu médian par unité de consommation en 2012 : de 18 800 € à plus de 30 000 €, selon les communes



Le revenu annuel médian par unité de consommation varie entre environ 18 800 € à Longvic et près de 31 700 à Daix. Le revenu médian sur la Ville de Dijon est relativement proche de la moyenne de l'agglomération (20 281 €).

Des disparités importantes sont également à souligner entre les quartiers relevant de la politique de la ville et l'ensemble du territoire : le revenu médian par unité de consommation des ménages y est deux fois moins élevé que la moyenne du Grand Dijon.



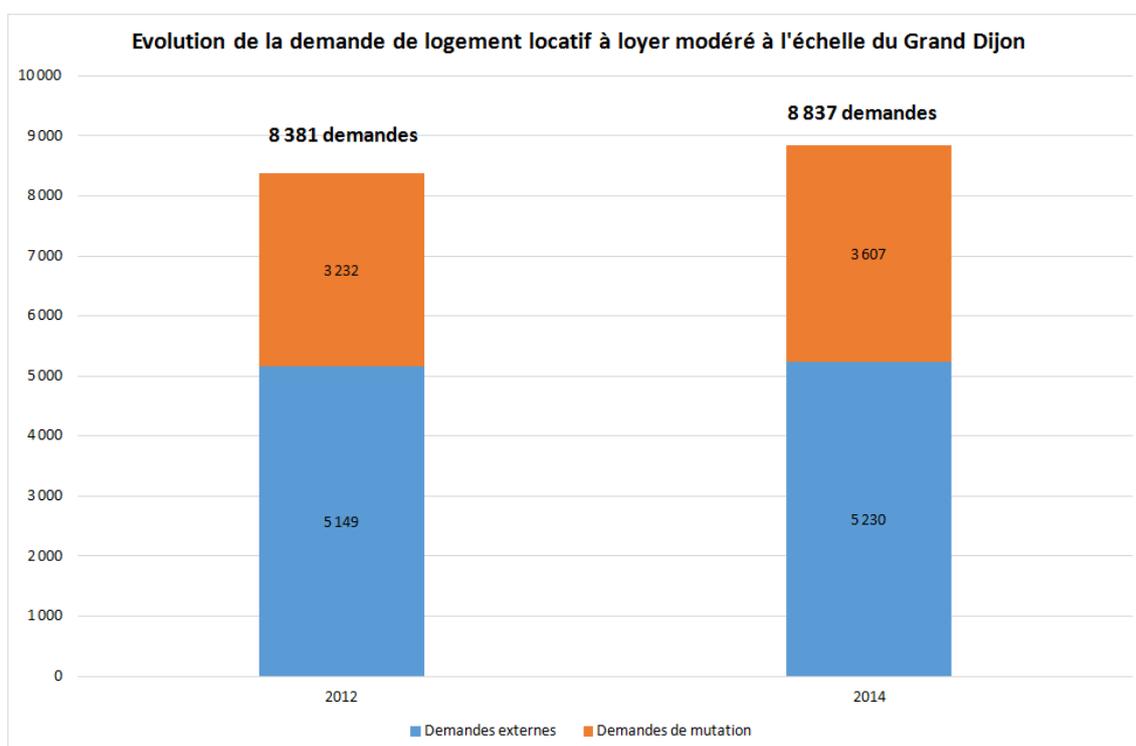
4. Le marché local de l'habitat : un parc à loyer modéré attractif, une accession à la propriété qui reste difficile pour de nombreux ménages

4.1. Un parc de logements à loyer modéré attractif mais une question majeure concernant l'adéquation des niveaux de loyer aux profils des demandeurs

4.1.1 Une demande de logements à loyer modéré qui continue de progresser

Le nombre de demandes de logements locatifs à loyer modéré a continué à progresser sur la période 2012-2014 (depuis la réalisation du bilan du PLH à mi-parcours).

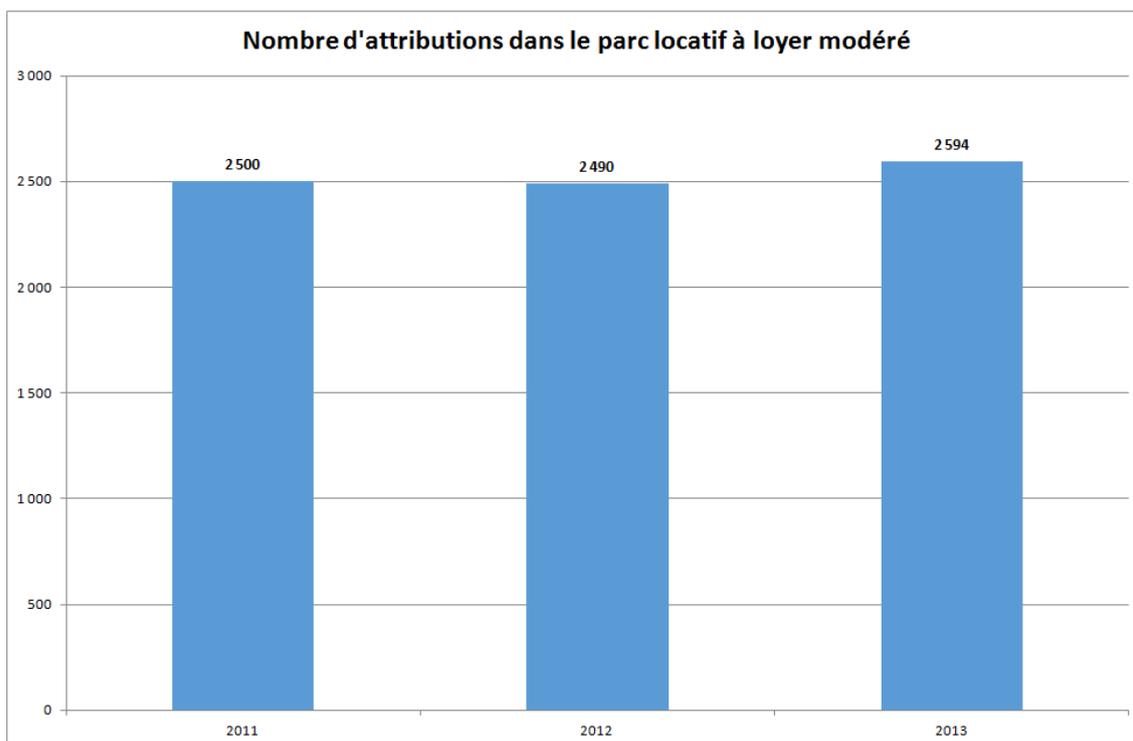
59% sont des demandes externes, c'est-à-dire sont le fait de ménages qui ne sont pas logés dans le parc locatif social. A noter une augmentation importante des demandes de mutation (+15% entre 2012 et 2014).



4.1.2 Un volume d'attributions dans le parc locatif à loyer modéré en légère augmentation mais une pression qui reste élevée

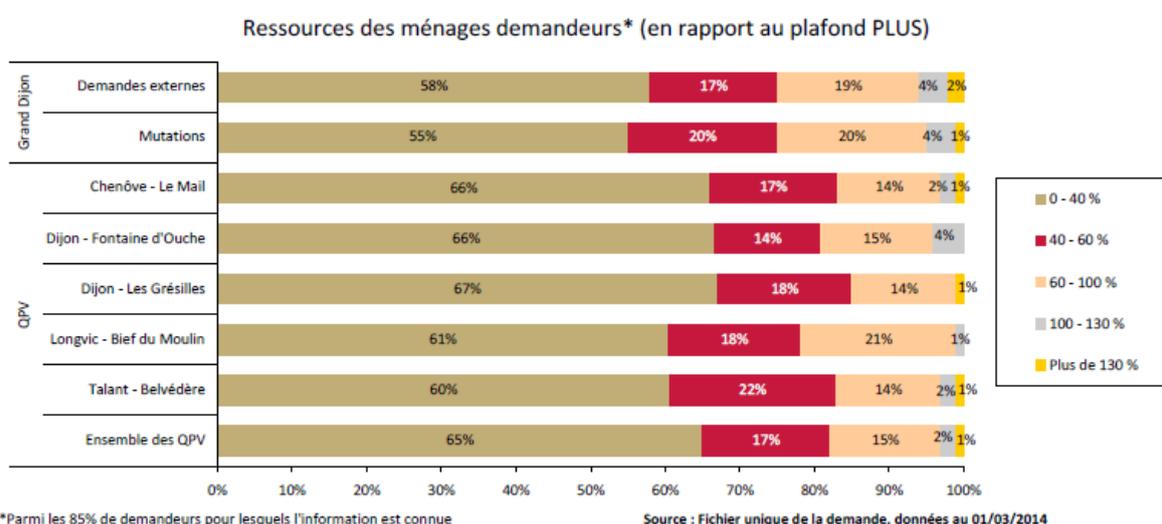
Le nombre d'attributions a progressé d'environ 4% entre 2011 et 2013 ; cette progression est résultat de la montée en puissance de la production de logements à loyer modéré mise en œuvre par le Grand Dijon, avec l'appui de ses partenaires.

2/3 des attributions réalisées entre 2011 et 2013 ont contribué à répondre à des demandes externes (ces derniers représentent 59% de la demande).



En dépit du volume non négligeable d'attributions (2 400 à 2 500 attributions par an), la pression sur le parc de logements à loyer modéré reste importante (3 à 3,5 demandes pour 1 attribution en 2014).

4.1.3 58% des demandeurs externes ont des niveaux de revenus inférieurs à 40% des plafonds HLM

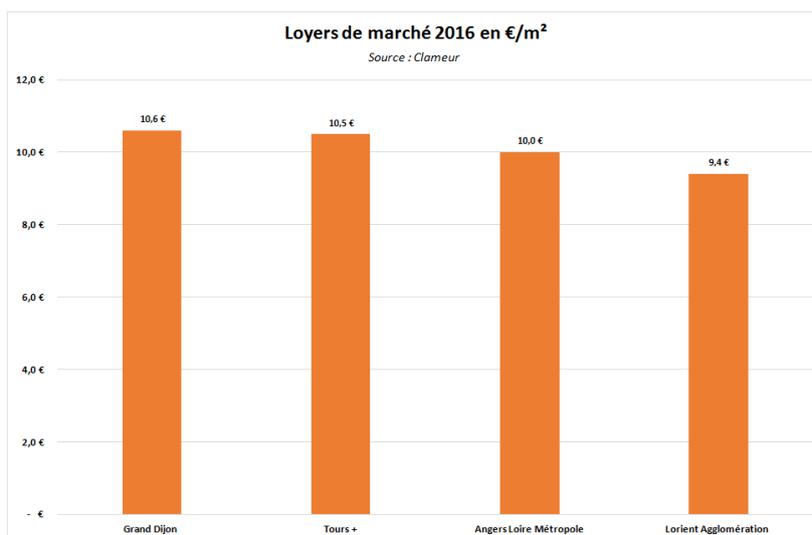


58 % des demandeurs externes ont un niveau de revenus inférieur à 40% des plafonds HLM et cette proportion est nettement supérieure dans les quartiers relevant de la politique de la ville.

La problématique de l'inadéquation d'une partie du parc à loyer modéré, en termes de niveaux de loyer, aux capacités financières des demandeurs et notamment des plus fragiles, a été soulevée à de nombreuses reprises par les élus et acteurs, lors des temps d'échange organisés sur le bilan de mise en œuvre du PLH.

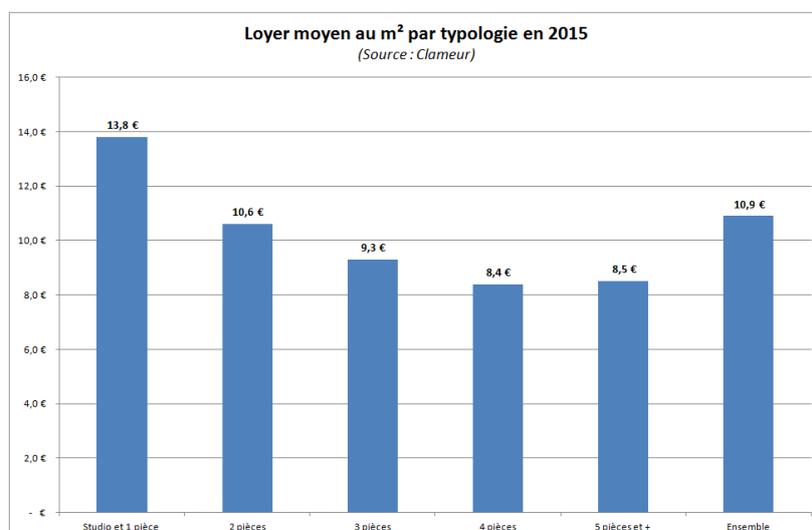
4.2. Dans le parc locatif privé, un niveau de loyer moyen relativement élevé, en particulier pour les petites typologies

Les loyers de marché sont plus élevés à Dijon (10,6 € en moyenne par m²) que dans les agglomérations de comparaison (de 9,4 à 10,5 € / m²). Pour pouvoir louer un appartement dans le parc privé de 70 m² (et payer un loyer mensuel d'environ 600 €), un ménage doit gagner a minima 1 760 € nets par mois). A noter que le niveau de loyer moyen semble orienté à la baisse (il aurait baissé de 2,1% entre 2015 et 2016).



Les niveaux de loyer élevés dans le parc privé contribuent à renforcer l'attractivité du parc de logements à loyer modéré, qui proposent des niveaux de loyer nettement plus accessibles (écart de 1 à 2, voire de 1 à 3 pour certains logements).

Les niveaux de loyers privés sont particulièrement élevés s'agissant des petites typologies, notamment les studios et les logements de 1 pièce, ce qui pose la question de la capacité des petits ménages à se loger dans des conditions satisfaisantes et à un taux d'effort raisonnable.

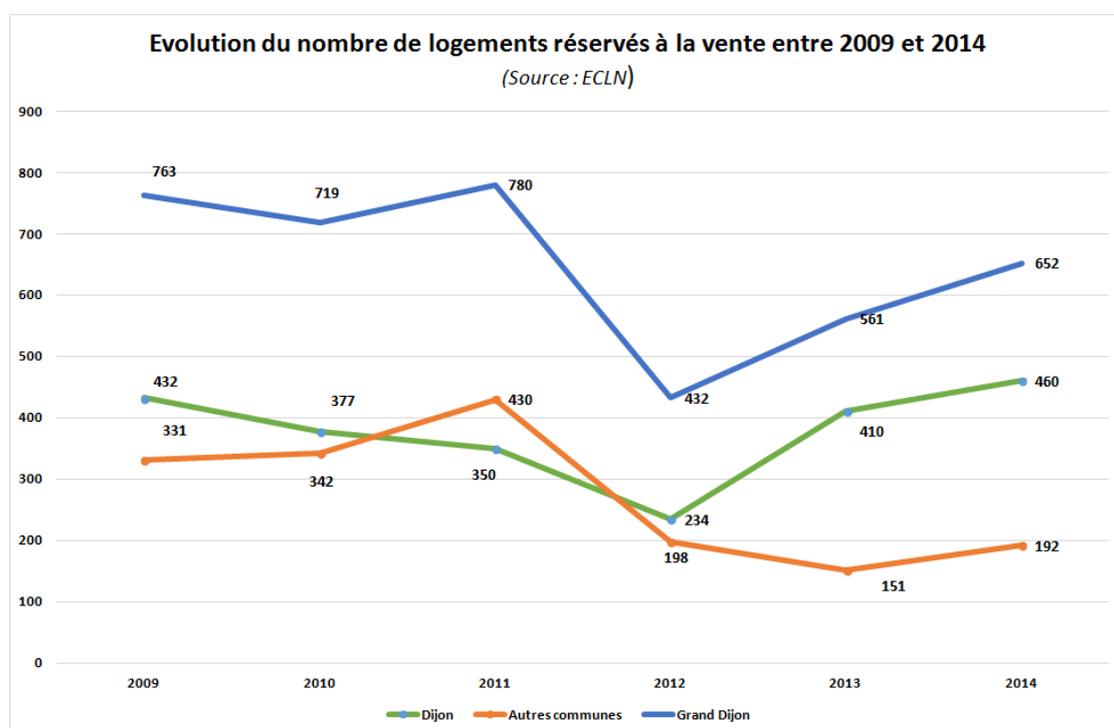


4.3. Le marché immobilier neuf et d'occasion : des niveaux de prix globalement orientés à la hausse et élevés au regard des capacités financières des ménages locaux

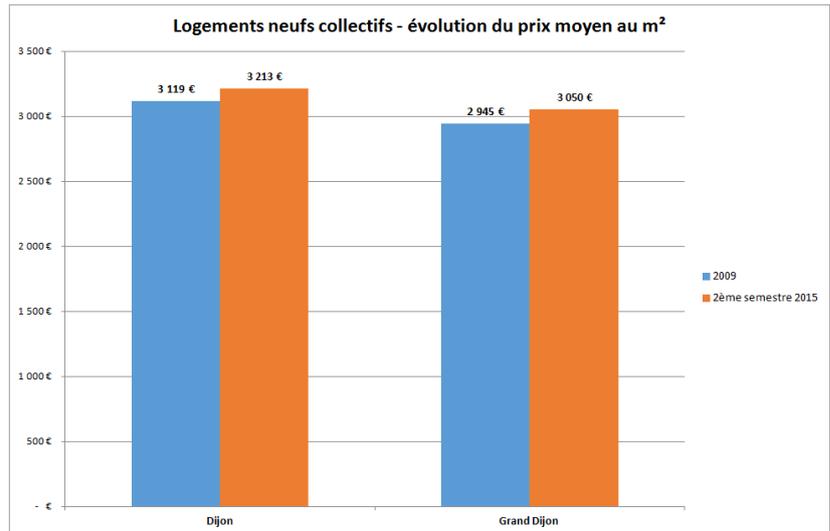
4.3.1. Une reprise fortement portée par la Ville de Dijon, après un net ralentissement en 2012 ; des prix qui continuent à augmenter

Le nombre de logements neufs réservés a connu un net repli en 2012 (432 logements contre plus de 700 les années précédentes). Depuis, il est reparti à la hausse, sans cependant avoir retrouvé le niveau antérieur.

La reprise des ventes de logements est principalement portée par la Ville de Dijon : les ventes y ont été multipliées par deux entre 2012 et 2014. Dans les autres communes, la reprise est nettement plus modérée.

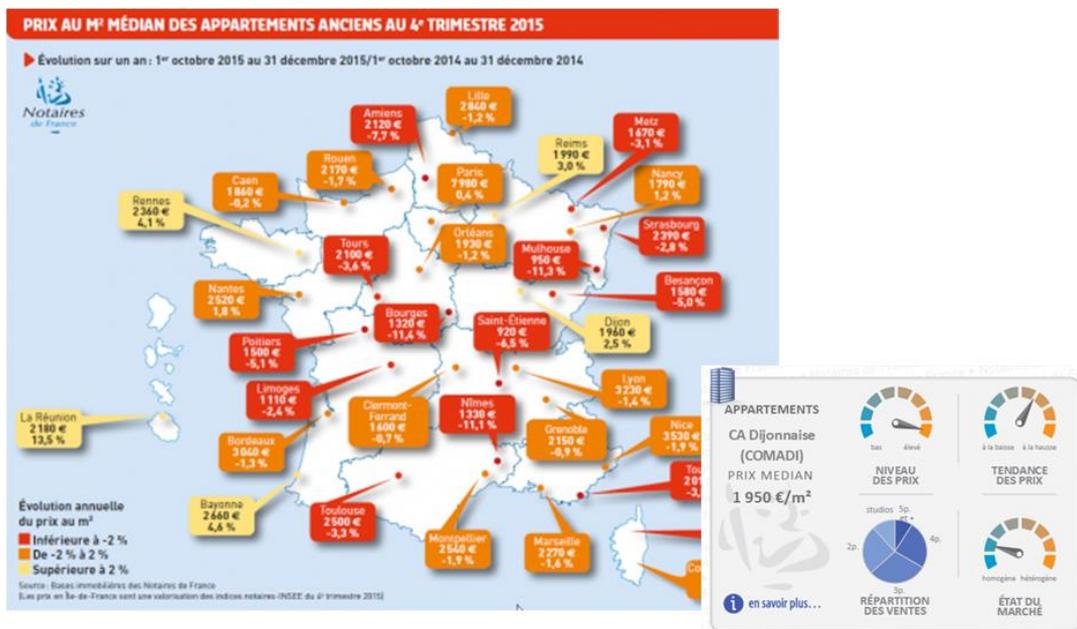


Les prix des appartements neufs ont progressé depuis 2009. Au 2^{ème} semestre 2015, le prix moyen au m² est de 3050 € à l'échelle du Grand Dijon (2 945 € en 2009) et d'environ 3 210 € (3 119 € en 2009) sur la Ville de Dijon.



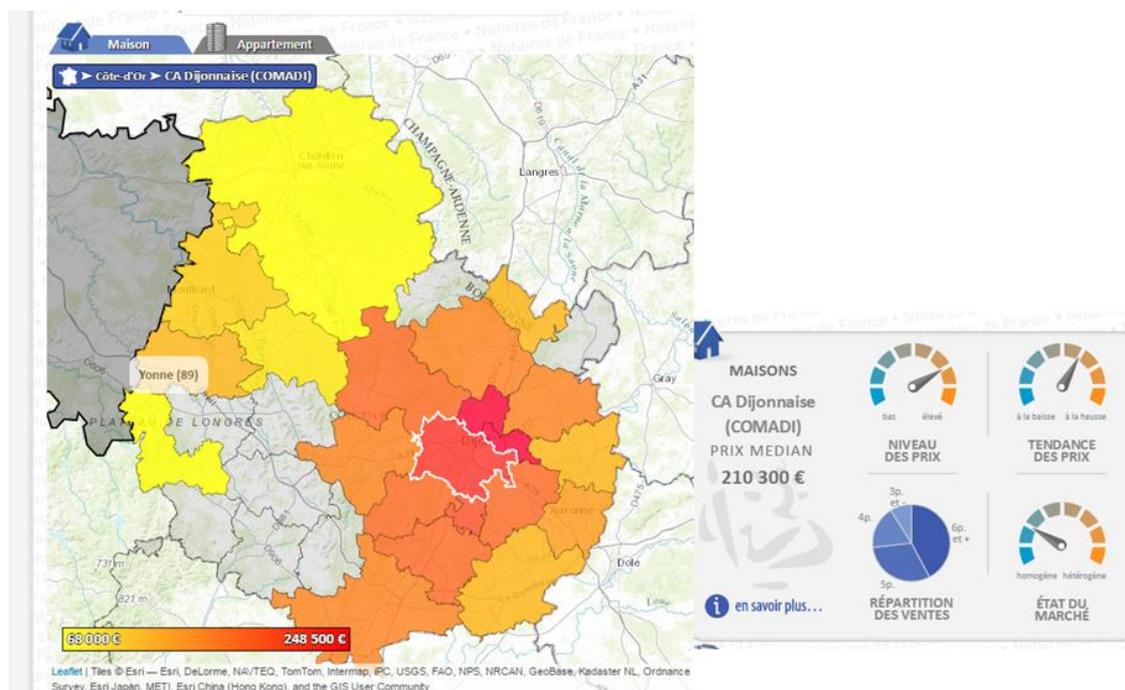
4.3.2. Le marché immobilier d'occasion : des prix orientés à la hausse, en collectif et en individuel, supérieurs à ceux constatés dans les territoires limitrophes

En collectif, des prix aux alentours de 1 950 € / m²



Les prix des appartements « d'occasion » est d'environ 1950 à 1960 € le m² en moyenne sur le territoire du Grand Dijon. En 2015, le Grand Dijon fait partie des rares marchés immobiliers, avec Rennes, Reims et Bayonne ayant connu une progression des prix (+2,5%).

En individuel, un prix médian autour de 210 000 €, nettement supérieur aux prix constatés dans les territoires voisins



Le prix médian d'une maison est de 210 300 € en 2015. Ce niveau de prix est relativement proche de ceux constatés à Angers (208 800 €) et à Tours (211 400 €) mais il est nettement supérieur à ceux constatés dans les territoires limitrophes.

Selon le baromètre immobilier des notaires (Perval), le prix médian des maisons dans « l'ancien » est orienté à la hausse.

4.3.3. Des niveaux de prix élevés au regard des capacités financières des ménages

Les revenus nécessaires pour acquérir un bien sur le territoire du Grand Dijon sont les suivants :

- Pour un appartement neuf de 70 m², un revenu minimum mensuel d'environ 3 400 € nets.
- Pour un appartement d'occasion de 70 m², un revenu minimum mensuel d'environ 2 200 € nets.
- Pour une maison d'occasion (prix médian de 210 000 €), un revenu minimum mensuel d'environ 3 400 € nets.

Une grande partie des ménages n'a pas la possibilité d'accéder à la propriété compte tenu des niveaux de prix : pour rappel, le revenu médian annuel par unité de consommation est d'environ 20 890 € en 2013, soit environ 1 740 € / mois.

N.B. : Les calculs des mensualités exposés précédemment sont basés sur les hypothèses suivantes : 0€ d'apport, emprunt sur 20 ans, taux d'intérêt avec assurance comprise de 2,13%.

L'inaccessibilité financière des offres pour une partie des ménages, conjuguée à d'autres facteurs (notamment la recherche d'un bien individuel) explique les départs vers les territoires limitrophes pour accéder à la propriété. Les ménages y trouvent des offres moins chères ou du moins compatibles avec leurs budgets et répondant à leurs attentes (maisons individuelles, biens avec jardins...).

Bilan de la mise en œuvre du PLH sur la période 2009-2015

Première partie : bilan de la production de logements (Axes 2 et 3 du PLH)

Cette partie concerne les axes 2 et 3 du programme d'actions du PLH.

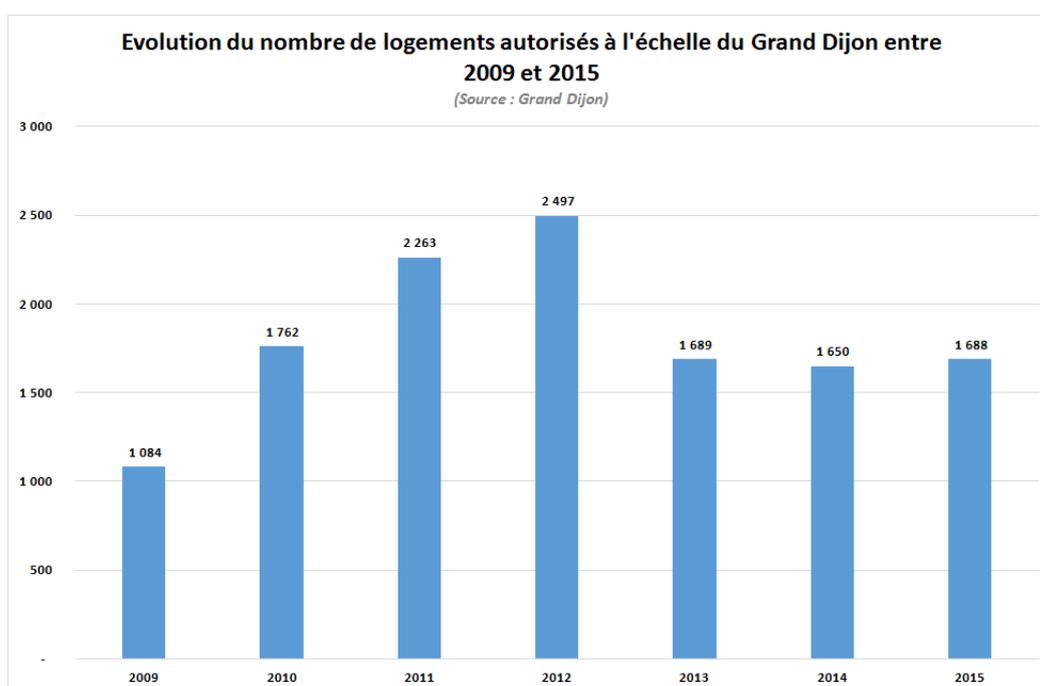
1. Une dynamique de développement de l'offre de logements soutenue et conforme aux objectifs

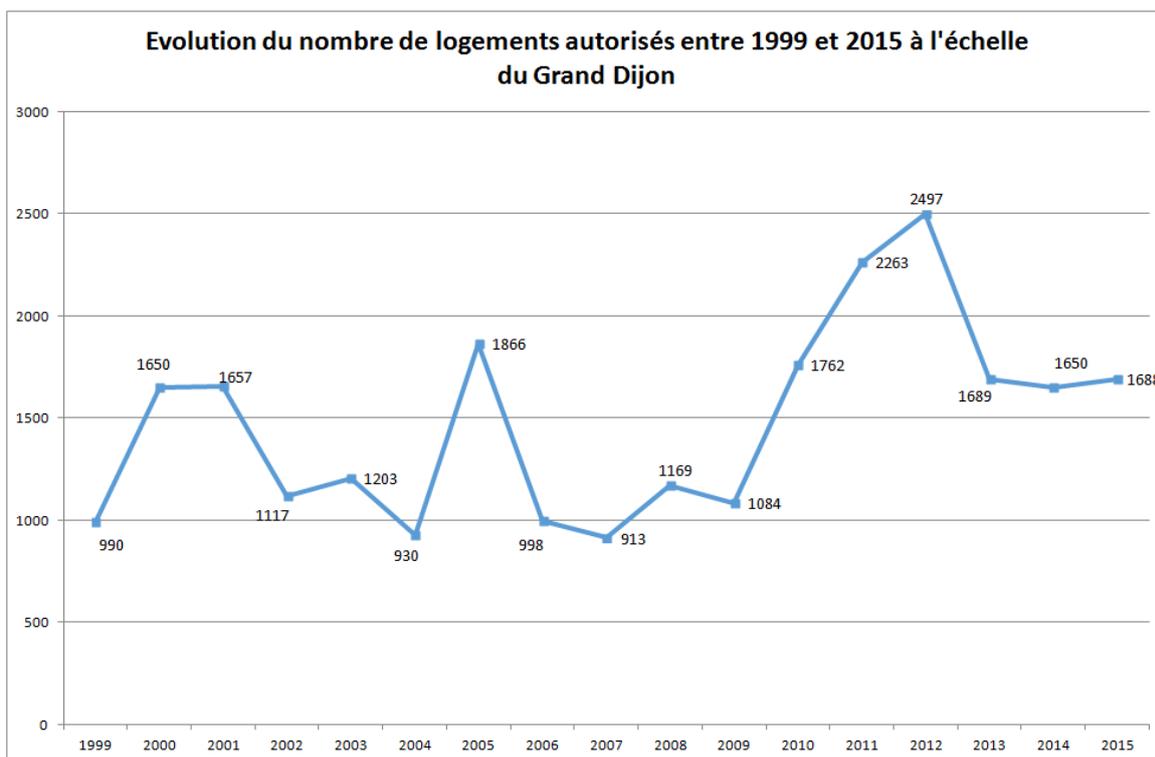
Pour rappel, le 2^{ème} PLH a défini un objectif volontariste de développement de l'offre de logements : 1 900 nouveaux logements en moyenne par an, dont 1 700 logements neufs et 200 logements par mobilisation du parc existant (acquisition-amélioration, conventionnement dans le parc privé...).

1.1. Une dynamique soutenue de production de logements : en moyenne, près de 1820 logements autorisés par an entre 2009 et 2015

Sur la période 2009-2015, 12 633 logements ont été autorisés, soit en moyenne 1 800 logements par an. Depuis 2013, le nombre de logements autorisés est relativement stable, aux alentours de 1 680 logements par an.

La dynamique de production de logements a été soutenue depuis 2009, les objectifs fixés dans le PLH sont atteints.

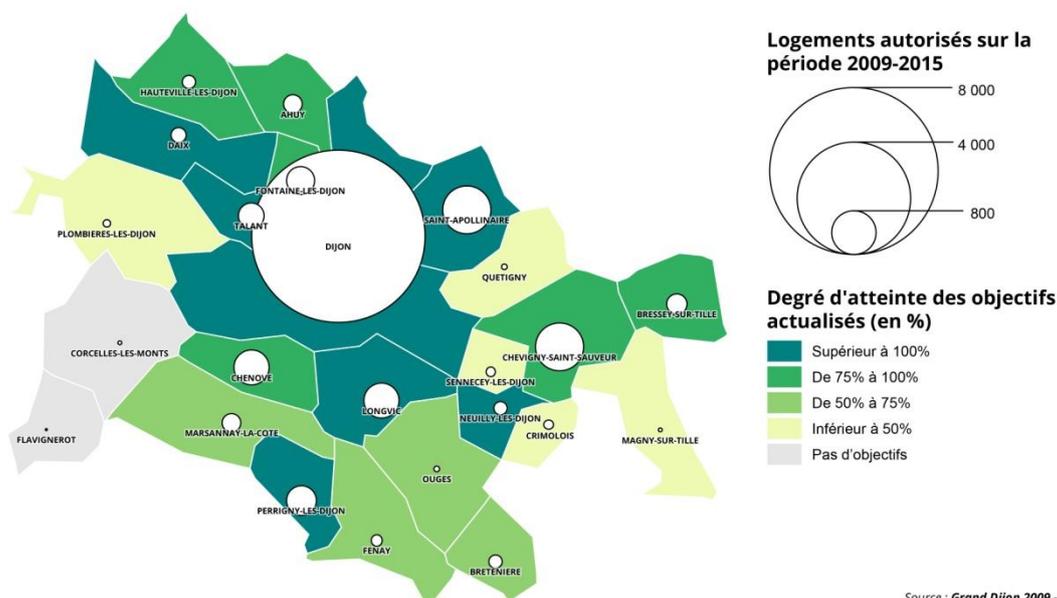




L'observation de l'évolution du nombre de logements autorisés sur une durée plus longue (depuis 1999) met globalement en évidence – au-delà des variations année par année - une montée en puissance de la dynamique de production de logements sur le Grand Dijon.

1.2. Un degré d'atteinte des objectifs variable selon les communes

Le degré d'atteinte des objectifs de développement de l'offre neuve est variable selon les communes du Grand Dijon. Il convient d'être particulièrement vigilant concernant l'interprétation de ces résultats dans la mesure où, sur certaines communes, la non-atteinte de l'objectif est tout simplement liée au retard pris par une ou deux opérations. Les objectifs sont dépassés sur 7 des 22 communes couvertes par le PLH.



Source : Grand Dijon 2009 - 2015

N.B. : l'analyse porte sur la période 2009-2015. Pour l'année 2015, l'objectif considéré correspond à un prolongement de l'objectif fixé en moyenne annuelle pour la période 2009-2014.

	Nombre de logements autorisés entre 2009 et 2015	Degré d'atteinte de l'objectif de production de logements fixé dans le PLH
AHUY	163	93%
BRESSEY SUR TILLE	195	80%
BRETENIERE	92	66%
CHENÔVE	486	87%
CHEVIGNY ST SAUVEUR	851	97%
CORCELLES LES MONTS	6	Pas d'objectif défini dans le PLH
CRIMOLLOIS	49	47%
DAIX	110	118%
DIJON	7874	102%
FENAY	70	67%
FLAVIGNEROT	4	Pas d'objectif défini dans le PLH
FONTAINE LES DIJON	307	88%
HAUTEVILLE LES DIJON	82	78%
LONGVIC	487	113%
MAGNY SUR TILLE	12	17%
MARSANNAY LA CÔTE	163	58%
NEUILLY LES DIJON	78	111%
OUGES	24	51%
PERRIGNY LES DIJON	372	106%
PLOMBIERES LES DIJON	30	26%
QUETIGNY	22	9%
ST APOLLINAIRE	829	182%
SENNECEY LES DIJON	39	22%
TALANT	288	118%

1.3. Un soutien à la dynamique de production à travers des politiques foncières, d'aménagement et d'urbanisme structurées

La Communauté Urbaine et les communes mobilisent une gamme diversifiée d'outils pour créer des conditions favorables au maintien d'une dynamique de production de logements soutenue et ambitieuse.

1.3.1. Les outils d'aménagement opérationnel

Aucune nouvelle compétence n'a été prise par le Grand Dijon en matière d'aménagement de quartiers d'habitat.

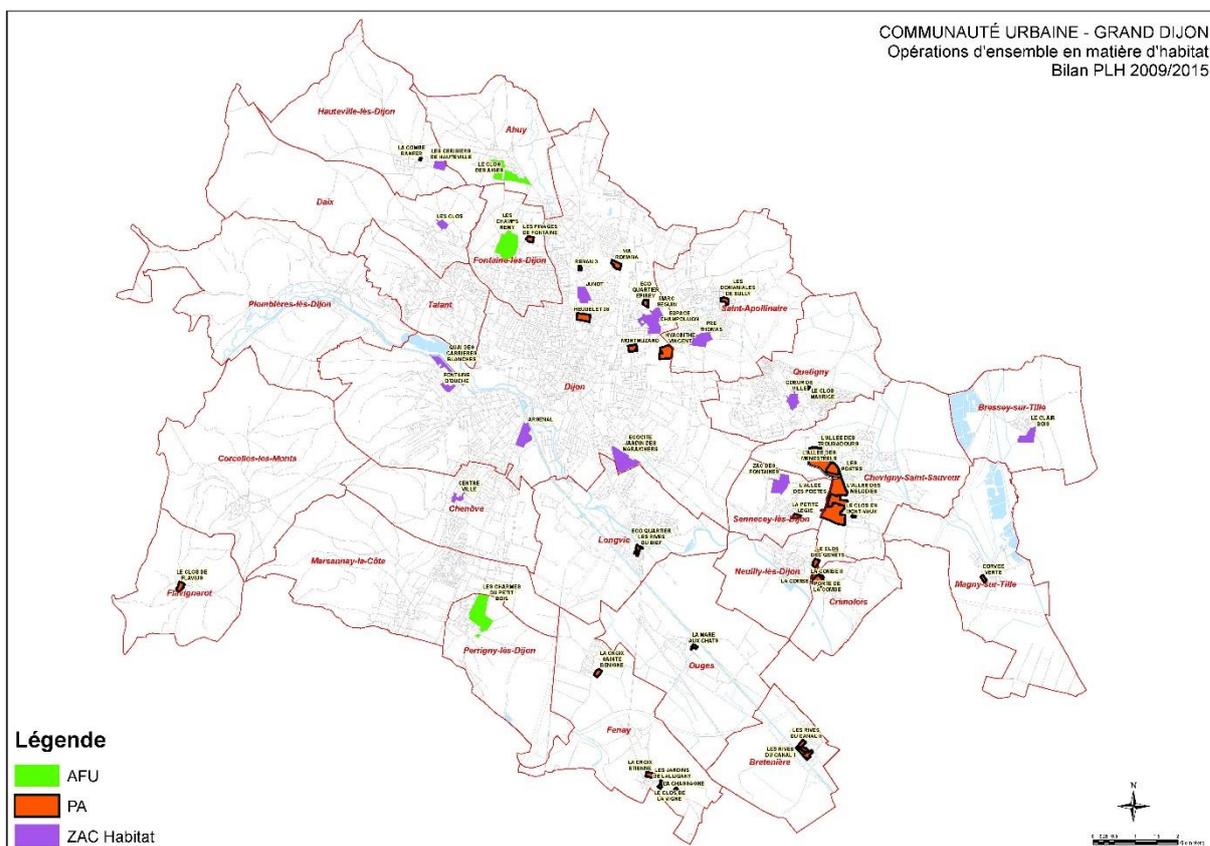
Cependant, les services communautaires, l'EPFL ainsi que la Société Publique Locale d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise (SPLAAD) créée en 2009 accompagnent les communes dans leurs projets de création de nouveaux quartiers.

Par ailleurs, le Grand Dijon promeut et soutient :

- Des opérations d'aménagement d'ensemble, notamment au travers de l'incitation à la création de ZAC : plusieurs ZAC sont en cours de réalisation sur le territoire, d'autres sont programmées. La carte ci-après recense les opérations d'ensemble engagées ou mises

en œuvre entre 2009 et 2015. Le nombre de logements autorisés au sein de chacune de ces opérations est placé en annexe 1.

- Les démarches favorisant l'intégration du développement durable et du PCET adopté en novembre 2011 se sont concrétisées à l'échelle des opérations d'ensemble évoquées ci-avant.



1.3.2. Les outils d'action foncière

La Communauté Urbaine intervient de deux manières :

- Des acquisitions foncières ou immobilières « stratégiques » pour développer des opérations à court terme ou anticiper sur le potentiel foncier de demain, avec l'appui de l'EPFL. Depuis 2006, l'EPFL s'est porté acquéreur de biens à vocation d'habitat, pour un montant de 30,37 millions d'euros, représentant 44 % du montant total des acquisitions de l'établissement ; l'habitat constituant un axe prioritaire d'intervention de cet outil local. Parallèlement, en application de ses dispositions d'intervention, l'EPFL a consenti 1,76 millions d'euros de décote foncière sur les prix de revente au bénéfice des opérations de logements aidés.
- La veille foncière à partir du suivi et de l'analyse des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA). Il est rappelé que le Grand Dijon est compétent en matière de Droit de Préemption Urbain depuis sa transformation en Communauté Urbaine. A ce titre, la méthodologie de veille établie avec Dijon depuis 2002 a été élargie aux autres communes, en particulier les communes en déficit SRU au regard des enjeux de production du logement à loyer modéré (acquisition-amélioration, construction après démolition). 182 biens faisant

l'objet d'une DIA ont été proposés aux bailleurs publics ; 26 biens ont fait l'objet d'une préemption et qui ont permis de produire 255 logements à loyer modéré, dont 99 en acquisition-amélioration et 156 en construction.

1.3.3. Les outils règlementaires

Le PLH avait fixé les objectifs suivants s'agissant de la mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec ses objectifs et orientations : engager a minima une procédure de révision pour 10 communes et une procédure de modification pour 3 communes.

L'objectif est atteint dans la mesure où au terme des 6 années de mise en œuvre du PLH :

Depuis 2009, 10 communes ont d'ores et déjà approuvé la révision de leur document d'urbanisme, 3 communes le feront prochainement.

Villes	Procédure	Etat d'avancement
Bretenière	Révision générale	Approuvée le 25/06/2015
Corcelles-les-Monts	Révision générale	Approuvée le 09/11/2011
Crimolois	Révision générale	Approuvée le 14/02/2014
Daix	Révision générale	Approbation envisagée au printemps 2017
Dijon	Révision générale	Approuvée le 28/06/2010
Fenay	Révision générale	Approuvée le 25/06/2015
Flavignerot	Révision générale	Approuvée le 17/12/2012
Fontaine-les-Dijon	Révision générale	Approuvée le 18/02/2014
Hauteville-les-Dijon	Révision générale	Approuvée le 12/02/2014
Neuilly-les-Dijon	Révision générale	Approuvée le 25/02/2014
Quetigny	Révision générale	Approbation envisagée début 2017
Saint-Apollinaire	Révision générale	Approbation envisagée à l'automne 2016
Talant	Révision générale	Approuvée le 21/04/2014

10 procédures de modification des documents d'urbanisme ont été approuvées depuis 2009.

Villes	Procédure en cours	Lancement
Ahuy	Modification	Approuvée le 01/04/2010
Chenôve	Modification	Approuvée le 02/07/2012
Chevigny-Saint-Sauveur	Modification	Approuvée le 26/01/2010
Daix	Modification	Approuvée le 04/11/2010
Longvic	Modification	Approuvée le 29/04/2013
Magny-sur-Tille	Modification	Approuvée le 20/12/2013
Marsannay-la-Côte	Modification	Approuvée le 05/11/2013
Perrigny-les-Dijon	Modification	Approuvée le 24/09/2012
Plombières-les-Dijon	Modification	Approuvée le 25/06/2015
Sennecey-les-Dijon	Modification	Approuvée le 24/02/2012

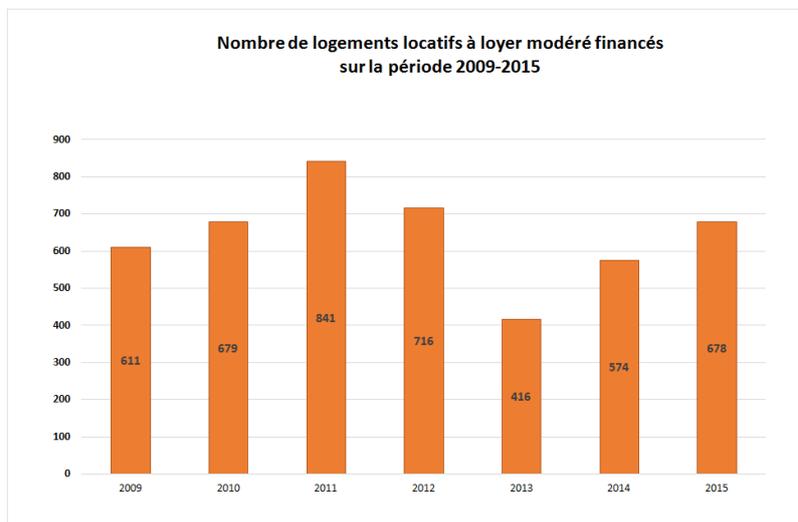
Au total, ce sont près de 23 procédures de révision ou de modification qui auront été engagées depuis 2009 pour traduire règlementairement dans les documents d'urbanisme les dispositions du PLH.

Le PLUi HD en cours d'élaboration permettra de conforter la planification en créant de nouveaux outils facilitateurs de la politique locale de l'habitat.

2. Un objectif de développement du logement loyer modéré atteint à 95% ; 80% de l'offre localisée dans les 4 communes déficitaires SRU

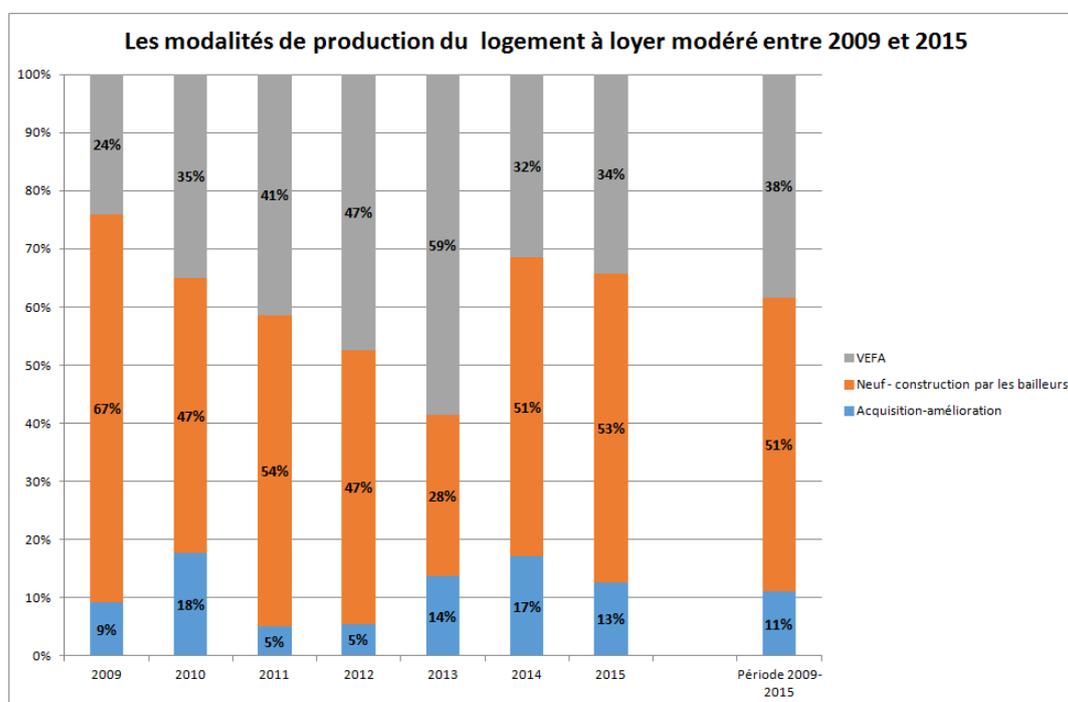
2.1. L'objectif du PLH est quasiment atteint

Le PLH a fixé un objectif volontariste de production de 680 logements à loyer modéré par an, dont 580 en construction neuve et 100 logements en acquisition-amélioration.



L'objectif est quasiment atteint : 645 logements ont été financés en moyenne par an entre 2009 et 2015, dont 550 logements « familiaux », les autres financements correspondant à des offres spécifiques (notamment pour les seniors).

2.2. 89% des logements à loyer modéré ont été produits dans le neuf



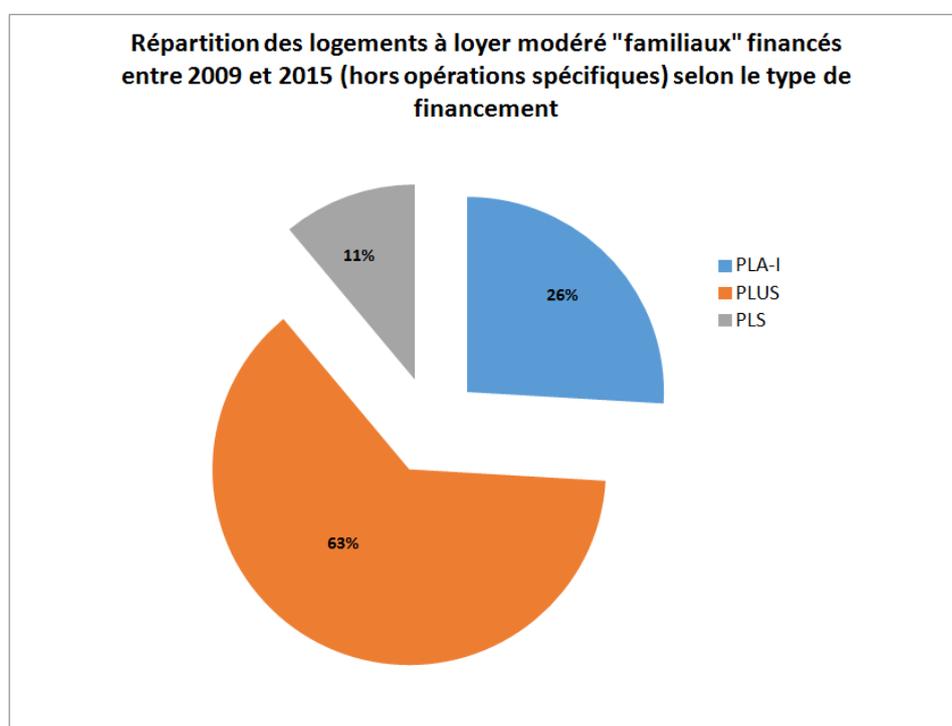
89% des logements à loyer modéré ont été produits dans le neuf (dont 51% en direct par les bailleurs sociaux et 38% en VEFA) et 11% en acquisition-amélioration. La répartition du développement de l'offre telle que fixée dans le 2^{ème} PLH entre production neuve et acquisition-amélioration n'est pas

tout à fait atteinte même si la part de logements produits en acquisition-amélioration est loin d'être négligeable.

L'un des enjeux pour les prochaines années sera de mobiliser davantage le parc existant pour développer l'offre de logements à loyer modéré, soit au travers d'opérations d'acquisition-amélioration réalisées par des bailleurs sociaux ou de conventionnement dans le parc privé, avec ou sans travaux. Ce mode de production présente deux intérêts majeurs : il permet un « rattrapage net » du déficit et contribue à la requalification du parc existant.

2.3. Une répartition des logements à loyer modéré selon les financements relativement cohérente avec les objectifs affichés dans le PLH

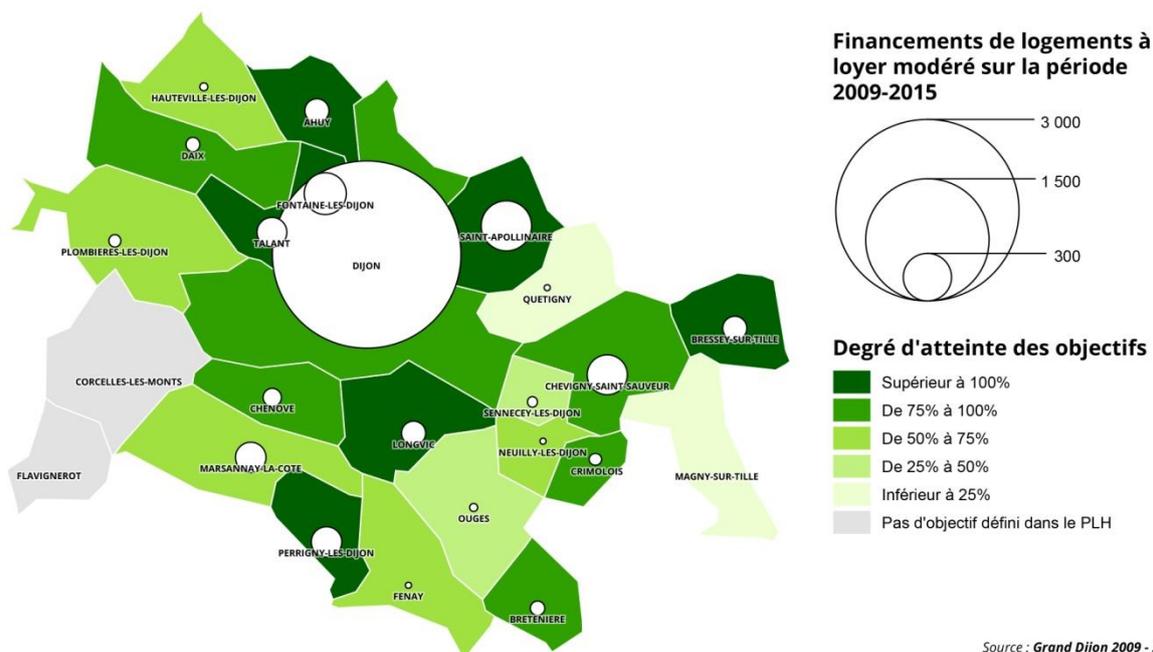
Pour rappel, les objectifs fixés dans le PLH étaient les suivants concernant les logements à loyer modéré à financer sur la période 2010-2014 : 25 % de PLA-I, 70 % de PLUS et 5% de PLS.



Parmi les logements familiaux à loyer modéré financés entre 2009 et 2015, 63% l'ont été en PLUS, 26% en PLA-I et 11% en PLS.

2.4. 80% des logements à loyer modéré financés entre 2009 et 2015 l'ont été sur les 4 communes en déficit SRU

Le PLH a fixé un objectif en matière de répartition spatiale des logements à loyer modéré à financer pour poursuivre le rééquilibrage territorial de l'offre : une déclinaison de la programmation à hauteur de 80% sur les 4 communes déficitaires SRU (Dijon, Fontaine-les-Dijon, Marsannay-la-Côte et Saint-Apollinaire) et 20% sur les autres communes.



N.B. : l'analyse porte sur la période 2009-2015. Pour l'année 2015, l'objectif considéré correspond à un prolongement de l'objectif fixé en moyenne annuelle pour la période 2009-2014.

	Nombre de logements à loyer modéré financés entre 2009 et 2015	Degré d'atteinte de l'objectif de développement de logements à loyer modéré
Ahuy	77	138%
Bressey-sur-Tille	80	125%
Bretenière	31	86%
Chenôve	45	77%
Chevigny-saint-Sauveur	202	91%
Corcelles-les-Monts	0	Pas d'objectif défini dans le PLH
Crimolois	24	98%
Daix	29	92%
Dijon	2997	92%
Fenay	8	69%
Flavignerot	0	Pas d'objectif défini dans le PLH
Fontaine-les-Dijon	208	111%
Hauteville-lès-Dijon	14	67%
Longvic	76	217%
Magny-sur-Tille	0	0%
Marsannay-la-Côte	121	69%
Neully-les-Dijon	9	64%
Ouges	10	48%
Perrigny-lès-Dijon	123	185%
Plombières-lès-Dijon	27	66%
Quetigny	7	9%
Saint-Apollinaire	292	167%
Sennecey-lès-Dijon	20	38%
Talant	115	235%

L'objectif de répartition spatiale est atteint : 80% des logements à loyer modérés financés entre 2009 et 2015 (soit environ 517 logements) l'ont été sur les 4 communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU lors de l'élaboration du PLH (Dijon, Fontaine-les-Dijon, Marsannay-la-Côte et Saint-Apollinaire).

2.5. Sur la durée, une dynamique de rééquilibrage territorial de l'offre de logements à loyer modéré significative

2.5.1. En 10 ans, le poids des quartiers relevant de la politique de la ville dans l'offre de logements à loyer modéré a baissé de 10 points

En 10 ans, le poids des quartiers relevant de la politique de la ville dans l'offre de logements à loyer modéré du territoire a baissé de 10 points. Désormais, l'offre au sein de ces quartiers représente 43% de l'offre totale, contre 53% en 2005.

	Offre de logements à loyer modéré en 2005		Offre de logements à loyer modéré en 2015	
	Nombre de logements	Poids dans le parc de logements à loyer modéré du Grand Dijon	Nombre de logements	Poids dans le parc de logements à loyer modéré du Grand Dijon
Ensemble des quartiers prioritaires de la politique de la ville	9735	53%	9576	43%
Reste du Grand Dijon	8468	47%	12682	57%

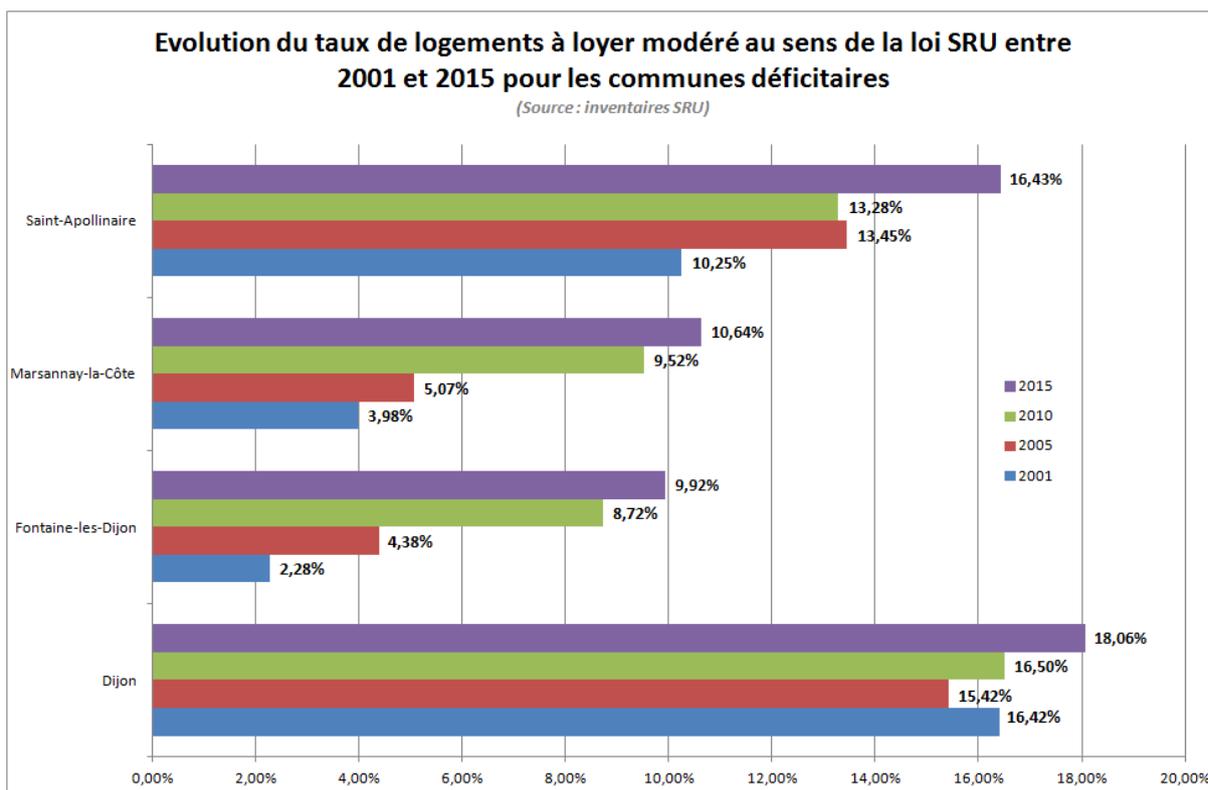
Le rééquilibrage territorial de l'offre de logements à loyer modéré constaté entre les quartiers relevant de la politique de la ville et les autres secteurs et communes du Grand Dijon est le résultat d'une combinaison d'actions volontaristes mises en œuvre par la Communauté Urbaine, les communes, avec l'appui de leurs partenaires :

- La dé-densification du parc de logements à loyer modéré dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, notamment dans le cadre de la mise en œuvre du PRU 1 et qui se poursuivra dans le NPNRU, en particulier sur le quartier Le Mail à Chenôte.
- La production de logements à loyer modéré dans l'ensemble des communes de l'agglomération, en particulier dans les communes en déficit SRU.

2.5.2. Un effort important engagé dans les communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU depuis 2001

Lors de l'élaboration du 2^{ème} PLH, 4 communes étaient déficitaires au regard de l'article 55 de la loi SRU : Dijon, Fontaine-les-Dijon, Marsannay-la-Côte et Saint-Apollinaire.

Les efforts engagés depuis de nombreuses années pour développer le logement à loyer modéré dans ces communes ont permis de faire progresser (cf. graphique ci-après) le taux de logements SRU dans chacune d'entre elles.



L'effort engagé sur ces communes sera poursuivi et renforcé pour tenir compte des obligations de rattrapage telles que définies par la loi du 18 janvier 2013.

Du fait des dispositions de cette loi, la commune de Chevigny - Saint-Sauveur (24,71% au 1^{er} janvier 2015) est entrée dans le champ de son application.

2.6. Des moyens importants mobilisés pour soutenir la production de logements à loyer modéré

Différents leviers ont permis de soutenir la production de logements à loyer modéré sur le territoire et notamment :

- Les opérations d'aménagement (zones d'aménagement concerté) : 15 % des logements à loyer modéré ont été produits depuis 2009 dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.
- Les outils réglementaires : révision des règles de constructibilité et intégration de secteurs de mixité sociale dans les documents d'urbanisme pour faciliter la production de logements à loyer modéré.
- Des actions foncières :
 - o 182 biens faisant l'objet d'une DIA ont été proposés aux bailleurs publics ; 26 biens ont fait l'objet d'une préemption et qui ont permis de produire 255 logements à loyer modéré, dont 99 en acquisition-amélioration et 156 en construction.

- Depuis 2006, l'EPFL s'est porté acquéreur de biens à vocation d'habitat, pour un montant de 30,37 millions d'euros, représentant 44 % du montant total des acquisitions de l'établissement ; l'habitat constituant un axe prioritaire d'intervention de cet outil local. Parallèlement, en application de ses dispositions d'intervention, l'EPFL a consenti 1,76 millions d'euros de décote foncière sur les prix de revente au bénéfice des opérations de logements aidés.
- Les aides financières apportées au développement de cette offre :
 - Les aides à la pierre de l'État dont la gestion a été déléguée au Grand Dijon depuis 2006 : 15,4 Millions d'€ ont été mobilisés entre 2009 et 2015.
 - Les aides propres de la Communauté Urbaine qui ont représenté 7 millions d'euros en moyenne par an entre 2009 et 2015 (48,7 Millions d'€ au total sur l'ensemble de la période).

En 2013, les dispositions d'intervention du Grand Dijon, sur ses fonds propres, ont été revisitées pour anticiper, à budget constant, l'augmentation du volume de production correspondant à la mise en œuvre de la loi du 18 janvier 2013 ; prendre en compte l'objectif de 30% de PLA-I (contre 25% précédemment) ; actualiser les exigences en matière d'éco-conditionnalité des aides communautaires, la référence « BBC » étant devenue réglementaire pour le neuf.

3. Des actions engagées pour favoriser l'accès social ou abordable à la propriété mais des résultats qui ne sont pas à la hauteur des enjeux

Le 2^{ème} PLH a fixé un objectif de production de 270 logements en accession abordable à la propriété par an, soit 15% de l'offre nouvelle de logements, afin de développer une offre permettant de mieux fidéliser les ménages sur le territoire, notamment les actifs.

Suite à la suppression du Pass Foncier fin 2010, les objectifs ont été revisités de la manière suivante :

- 50 logements par an en PSLA.
- 220 logements en accession directe (logements produits par les opérateurs « d'accès coopérative », PTZ dans le neuf, logements acquis en TVA réduite dans les quartiers ANRU et leurs franges).

Deux principaux éléments de bilan sont à retenir :

- L'objectif défini dans le PLH n'est pas à la hauteur des enjeux quantitatifs et de l'ampleur du desserrement résidentiel constaté du Grand Dijon vers les territoires périurbains limitrophes (environ 400 ménages concernés par an).
- Le bilan du développement de l'accès abordable à la propriété est en deçà des objectifs définis dans le PLH (270 par an) : entre 2010 et 2015, environ 150 Prêts à Taux Zéro ont été accordés dans le neuf en moyenne par an.

3.1. L'accession abordable à la propriété dans le neuf : une montée en puissance de la production mais des résultats en deçà de l'objectif fixé

3.1.1. Une montée en puissance du volume de logements produits depuis 2009

L'offre en accession sociale et abordable s'est développée ces dernières années au travers de différents produits et dispositifs :

- Le PSLA : deux opérations ont été réalisées entre 2009 et 2014 (14 logements dans le quartier du Mail à Chenôve et 32 logements à Dijon rue Charles Dumont). Plusieurs opérations ont fait l'objet d'un agrément en 2015 (67 logements) ou sont en attente d'un agrément pour 2016 (180 logements). La production de PSLA sur le territoire est relativement récente et, de ce fait, n'est pas encore tout à fait à la hauteur des objectifs fixés (50 logements par an).
- Les logements produits par des opérateurs d'accession coopérative : environ 720 logements ont été autorisés entre 2009 et 2015, soit en moyenne environ 100 logements par an. 60% des logements autorisés l'ont été sur la Ville de Dijon. La moitié de ces logements autorisés ont été livrés.
- Des logements en accession éligibles à la TVA réduite, réalisés dans les quartiers relevant du PRU 1 et leurs franges, ont contribué à l'offre d'accession abordable à l'échelle du marché grand-dijonnais.
- Le Pass Foncier : 163 dossiers ont été financés au titre du Pass Foncier Grand Dijon en un an et demi (pour un objectif initial de 150 à 200 projets).

3.1.2. Mais des résultats qui sont en deçà de l'objectif affiché dans le 2^{ème} PLH

L'objectif fixé dans le 2^{ème} PLH (270 logements par an) n'est pas atteint, quel que soit l'entrée d'analyse considérée, l'offre ou les ménages bénéficiaires :

- Environ 120 logements (PSLA et logements en accession coopérative) ont été produits par an en moyenne sur le Grand Dijon.
- En moyenne annuelle, 150 ménages ont bénéficié d'un Prêt à Taux Zéro pour une acquisition dans le neuf entre 2009 et 2015. Ce volume est peu élevé, en comparaison de ceux constatés sur les EPCI de même taille (200 000 à 300 000 habitants) : en 2015, 0,55 PTZ pour 1 000 habitants ont été accordés dans le neuf sur le Grand Dijon, contre 0,66 pour la moyenne des EPCI de même taille.

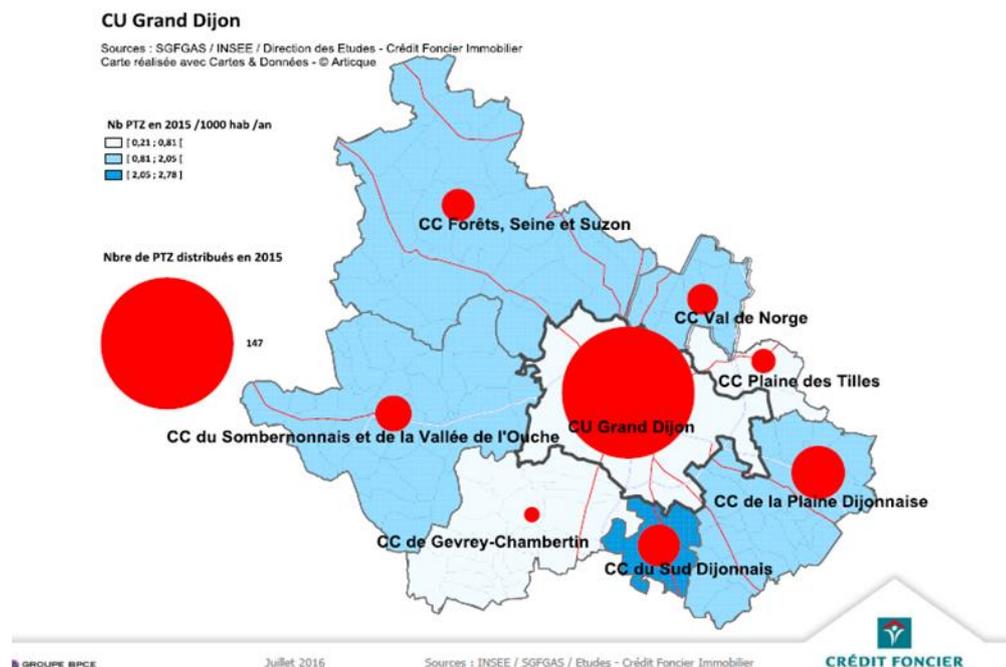
3.1.3. Plus globalement, une offre qui n'est pas à la hauteur, que ce soit quantitativement ou qualitativement, de l'enjeu de fidélisation des ménages et notamment des actifs

L'objectif défini dans le PLH n'est pas à la hauteur des enjeux quantitatifs et de l'ampleur du desserrement résidentiel constaté du Grand Dijon vers les territoires périurbains limitrophes (environ 400 ménages concernés par an).

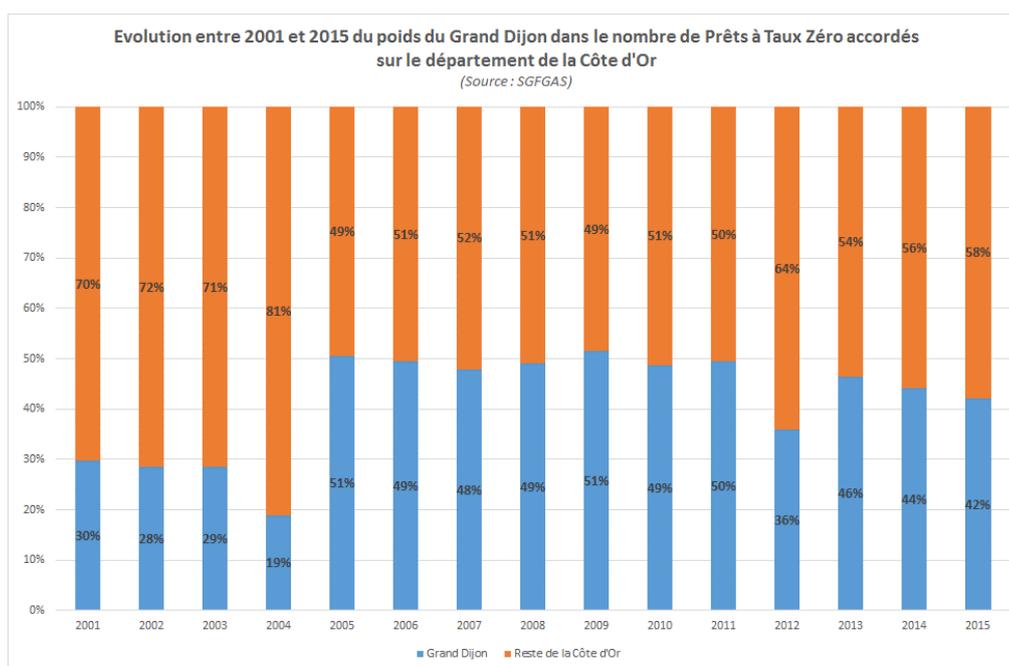
Les produits développés sont pour l'essentiel des logements collectifs et ne permettent pas, de ce fait, de répondre aux attentes de certains profils de ménages qui sont à la recherche de biens individuels.

Le desserrement résidentiel des ménages du Grand Dijon et notamment des primo-accédants vers les territoires limitrophes se poursuit. Plusieurs indicateurs témoignent de ce phénomène :

- La primo-accession est plus développée dans les territoires limitrophes que sur le Grand Dijon (cf. carte ci-après sur le nombre de PTZ distribués en 2015 rapporté à 1 000 habitants). Ce sont pour partie des ménages du Grand Dijon qui accèdent à la propriété dans ces territoires.

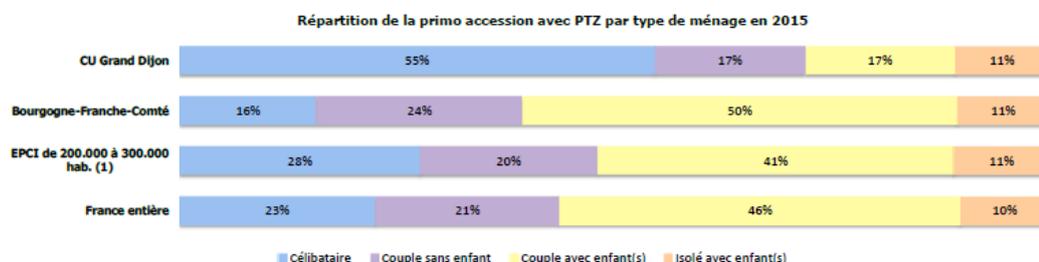


- Le poids du Grand Dijon dans le volume de PTZ accordés (dans le neuf et dans l'ancien) à l'échelle de la Côte d'Or a reculé, de 44% entre 2001 et 2009 à 37 % depuis 2010.



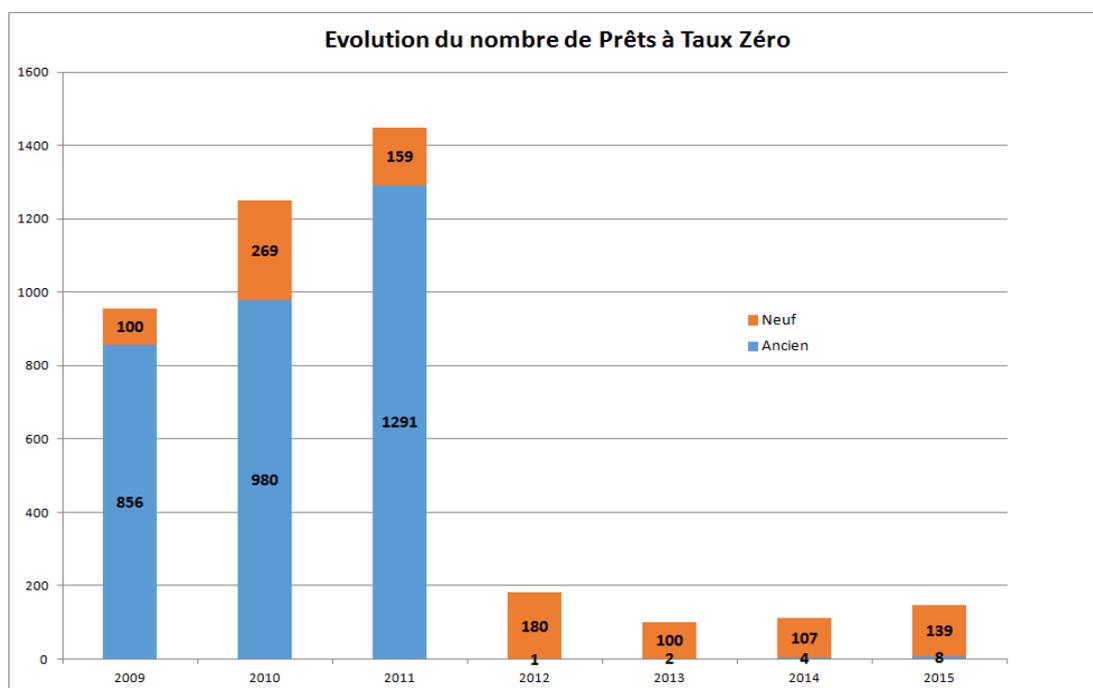
- Le profil des bénéficiaires de Prêts à Taux Zéro sur le Grand Dijon est sensiblement différent de celui constaté, non seulement à l'échelle départementale, mais aussi dans les EPCI de

même taille. En 2015, 55% des bénéficiaires de PTZ sur le Grand Dijon sont des célibataires, contre 28% dans les EPCI comparables. Ceci renvoie à deux enjeux : le prix (pour que les ménages ciblés soient en capacité d’acquérir un bien d’une taille adaptée à leur composition familiale), mais aussi à deux autres paramètres majeurs dans l’attractivité des produits : la forme d’habitat et la typologie des logements proposés en accession abordable à la propriété.



3.2. L’accession abordable à la propriété dans l’ancien : un levier majeur pour le Grand Dijon

La production de logements en accession mieux adaptés et plus attractifs dans le neuf n’est pas le seul levier à mobiliser pour fidéliser les parcours d’accession à la propriété sur le territoire, le parc existant a également un rôle majeur à jouer, en particulier dans le contexte actuel d’ouverture du Prêt à Taux Zéro pour des acquisitions dans l’ancien.



En effet, entre 2009 et 2011 (trois seules années depuis 2009 et jusqu’à 2016 d’ouverture du PTZ à l’ancien), le volume de Prêts à Taux Zéro accordés pour une acquisition dans le parc existant a été conséquent : 856 en 2009, 980 en 2010 et 1 291 en 2011.

L'ouverture actuelle du Prêt à Taux Zéro à l'ancien (sous conditions) est une opportunité pour le développement de l'accession abordable à la propriété. Ce dispositif de solvabilisation peut également être complété par le Prêt d'Accession Sociale et l'Allocation Personnalisée au Logement (APL). En 2015, 94% des bénéficiaires de Prêt à Taux Zéro sur le territoire du Grand Dijon étaient éligibles au Prêt d'Accession Sociale mais seulement 27% d'entre eux l'ont mobilisé.

4. Le logement locatif intermédiaire : une offre complémentaire à développer

Le 2^{ème} PLH a fixé un objectif de 50 nouveaux logements locatifs intermédiaires par an.

Il est difficile de faire un bilan de la production réalisée, compte tenu du déficit de données précises, notamment concernant la mobilisation des dispositifs de défiscalisation.

Les seules données disponibles concernent les PLS « investisseurs » : 63 logements ont été agréés entre 2009 et 2015 au titre de la Délégation de gestion des aides à la pierre.

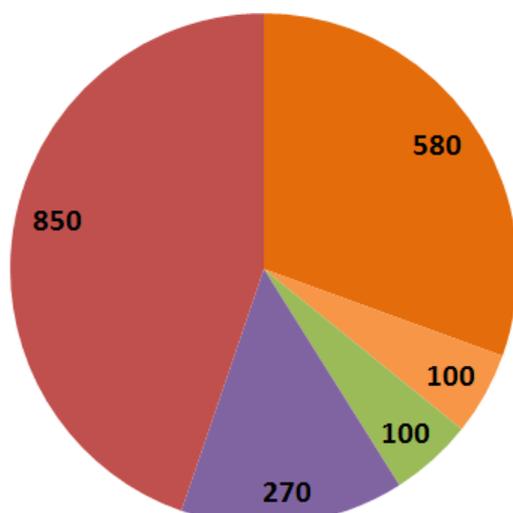
Le nombre de PLS « investisseurs » produits sur le territoire est orienté à la baisse. Sont observées des difficultés rencontrées par les investisseurs à mobiliser les financements bancaires correspondants. Or, cette offre a du sens à l'échelle du marché locatif grand-dijonnais, au regard de la dynamique et des perspectives d'emploi et de l'articulation entre mobilités résidentielles et professionnelles.

Les enjeux pour la suite sont les suivants :

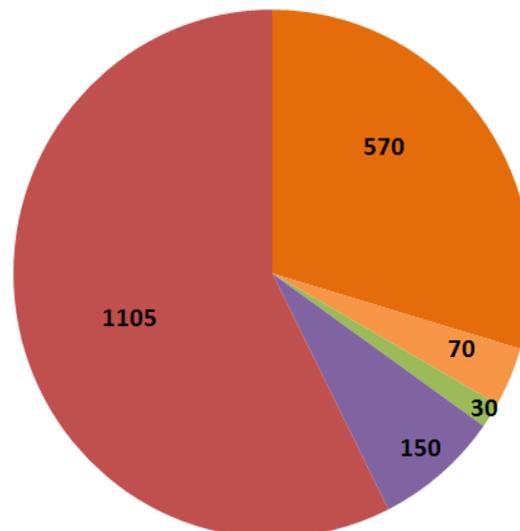
- Être en capacité de quantifier et de mieux connaître l'offre de logements locatifs intermédiaires mise sur le marché (PLS investisseurs et défiscalisation).
- Engager une réflexion sur le développement de cette offre : question de son « bon » positionnement sur le marché ; modalités d'un développement modéré et régulier.

5. Synthèse de l'atteinte des objectifs par type d'offre

PLH 2009 - 2014 : répartition de l'objectif de production d'une offre nouvelle de logements



Bilan 2009-2014



- Logement à loyer modéré - Construction neuve
- Logement loyer modéré - Acquisition-amélioration
- Privé conventionné
- Accession abordable à la propriété
- Accession et locatif libre

En synthèse :

- Les objectifs atteints :
 - Le développement d'une offre nouvelle : la production neuve globale.
 - L'objectif de développement du logement à loyer modéré – à noter que la part d'acquisition-amélioration est légèrement inférieure à ce qui était visé (70 logements par an pour un objectif de 100 logements).
- Les objectifs qui ne sont pas atteints :
 - L'accession abordable à la propriété.
 - Le conventionnement de logements dans le parc privé (30 par an en moyenne pour un objectif de 100).

Deuxième partie : le bilan des interventions sur le parc existant (Axe 4 du PLH)

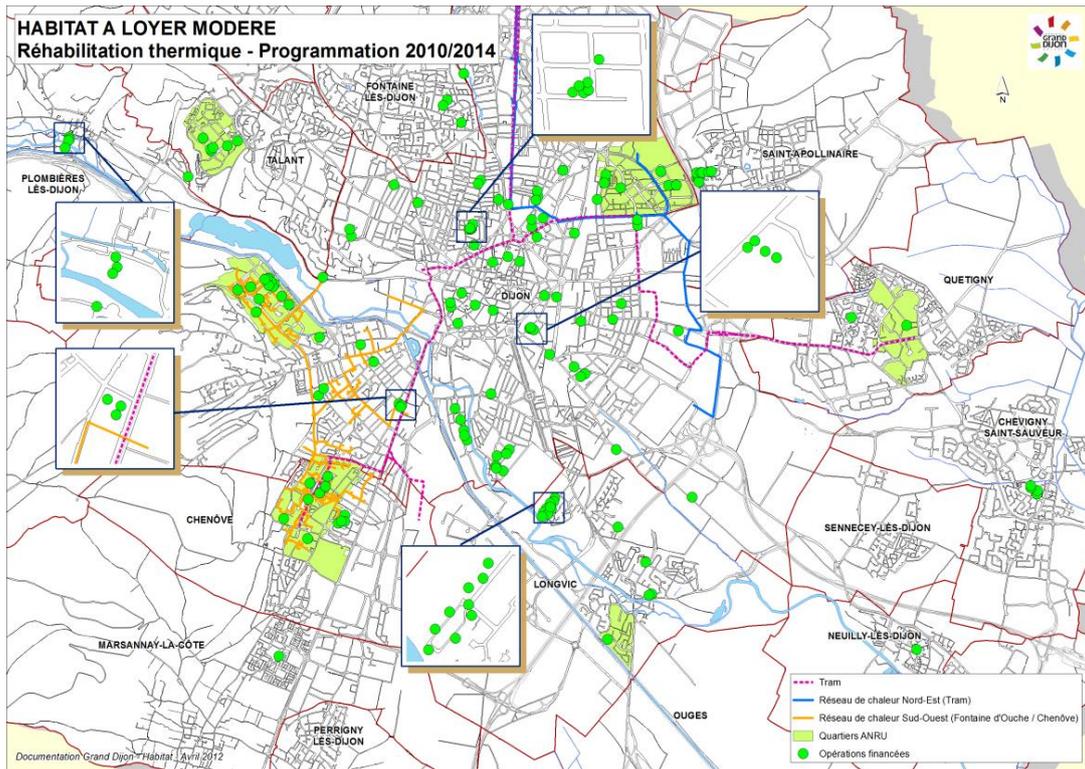
1. Une démarche volontariste d'appui à la rénovation du parc de logements conventionnés des bailleurs

Ces dernières années, le Grand Dijon et ses partenaires ont accompagné les bailleurs sociaux dans la requalification de leur patrimoine, sur l'ensemble du territoire de l'agglomération et notamment dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville :

- Au travers de la mise en œuvre du 1^{er} Projet de Rénovation Urbaine, porté par le Grand Dijon (dans le cadre d'une convention unique) et qui s'est traduit par des interventions de grande ampleur sur 7 quartiers (Les Grésilles, Fontaine d'Ouche et Via Romana à Dijon, le Mail à Chenôve, le Belvédère à Talant, le centre-ville de Quetigny et le Bief du Moulin à Longvic) : 1 112 logements démolis, reconstitution de 50% de l'offre démolie hors des quartiers concernés, réhabilitation de 2 200 logements, résidentialisation de 3 675 logements, reconfiguration de nombreux espaces publics.
- En articulation avec la mise en œuvre au titre de la politique locale de l'habitat d'une stratégie globale de rénovation thermique du parc de logements à loyer modéré. La convention-cadre initiée par le Grand Dijon en 2010 pour la période 2010-2014 a permis la rénovation thermique de 1 915 logements (95% en rénovation « Bâtiment Basse Consommation » BBC), dont 67% sont situés en quartiers politique de la ville.
 - A Chenôve, quartier Le Mail : 4 opérations, 344 logements.
 - A Dijon, quartier Fontaine d'Ouche : 7 opérations, 308 logements.
 - A Dijon, quartier Les Grésilles : 4 opérations, 370 logements.
 - A Dijon, quartier Stalingrad (projet Via Romana) : une opération, 40 logements.
 - A Quetigny, centre-ville : une opération, 40 logements.
 - A Talant, quartier Belvédère : 5 opérations, 181 logements.

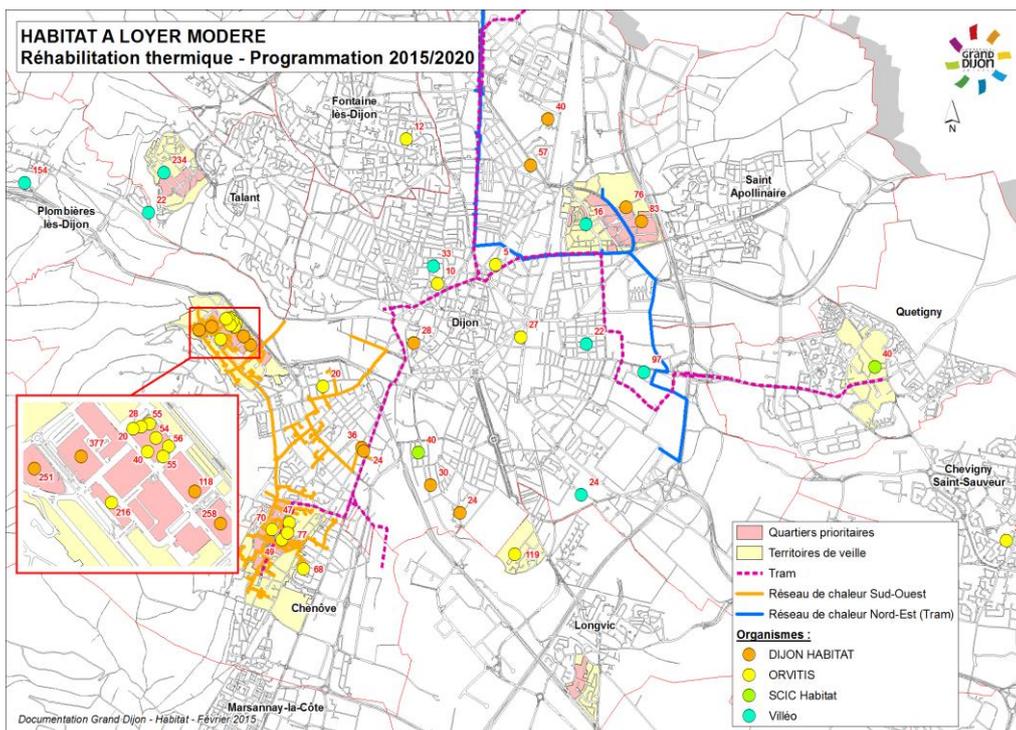
Les coûts TTC de travaux liés à l'amélioration de la performance énergétique des ensembles locatifs se sont élevés à 34,5 Millions d'€, soit en moyenne 17 970 € par logement.

L'ensemble des subventions mobilisées représente 45,5% du coût prévisionnel des travaux. Le Grand Dijon a accordé sur ses fonds propres un total de subventions de 5 554 050 €.



Au-delà des interventions menées dans le cadre du PRU 1 ou de la convention-cadre portant sur la rénovation thermique, les bailleurs sociaux du territoire ont également réalisé des travaux d'entretien et de réfection dans leurs patrimoines respectifs.

La convention-cadre relative à la rénovation thermique du parc de logements à loyer modéré a été reconduite pour la période 2015-2020 avec une programmation ambitieuse : elle portera sur 25 ensembles locatifs, représentant 2 400 logements, dont 79% sont situés en quartier politique de la ville :



Les interventions qui seront conduites dans le cadre du NPNRU sur les deux quartiers concernés, Le Mail à Chenôve et Fontaine d'Ouche à Dijon, contribueront également à la requalification du parc existant.

Au-delà de la rénovation thermique et de la réhabilitation de l'offre, se pose plus globalement la question de l'amélioration de son attractivité. Deux actions en cours permettront d'aborder de manière plus globale cette question de l'attractivité :

- Une réflexion dans le cadre du NPNRU sur les deux quartiers concernés concernant la restructuration et la diversification des produits au sein du parc à loyer modéré conservé.
- Les conventions d'utilisation de l'abattement de Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties. Dans les conventions des quatre principaux bailleurs sociaux du territoire (Dijon Habitat, Orvitis, SCIC Habitat et Villéo), sont prévus pour la remise en état des logements près de 900 000 € sur une enveloppe globale d'environ 1 762 080 €, soit 51%.

En complément des actions visant à améliorer l'offre, le Grand Dijon a engagé une démarche de travail en faveur des équilibres d'attribution dans le parc à loyer modéré. La Communauté Urbaine a signé avec l'ensemble des partenaires du Contrat de ville une convention de mixité sociale. Cette convention, annexée au contrat de ville, porte sur trois publics ciblés :

- Les ménages ayant des ressources inférieures au seuil des bas revenus – ce seuil est défini localement à 40% des plafonds PLUS.
- Les ménages relevant de l'accord collectif départemental copiloté par l'Etat et le Conseil Départemental de la Côte d'Or, éligibles au contingent préfectoral « mal logés ».
- Les ménages « porteurs de mixité » : les candidats « solvables » (CDD de plus de 6 mois, CDI...) et les candidats ayant des ressources supérieures à 60% des plafonds HLM.

Elle définit des niveaux de fragilité du peuplement dans les quartiers relevant de la politique de la ville, en fonction d'un écart à la moyenne à l'échelle du parc social de l'ensemble de la Communauté urbaine. Ce diagnostic de la fragilité des quartiers repose sur le croisement d'indicateurs portant sur l'occupation et les dynamiques relatives aux profils des emménagés récents.

Des premiers objectifs communs ont été posés s'agissant des quartiers prioritaires de la politique de la ville :

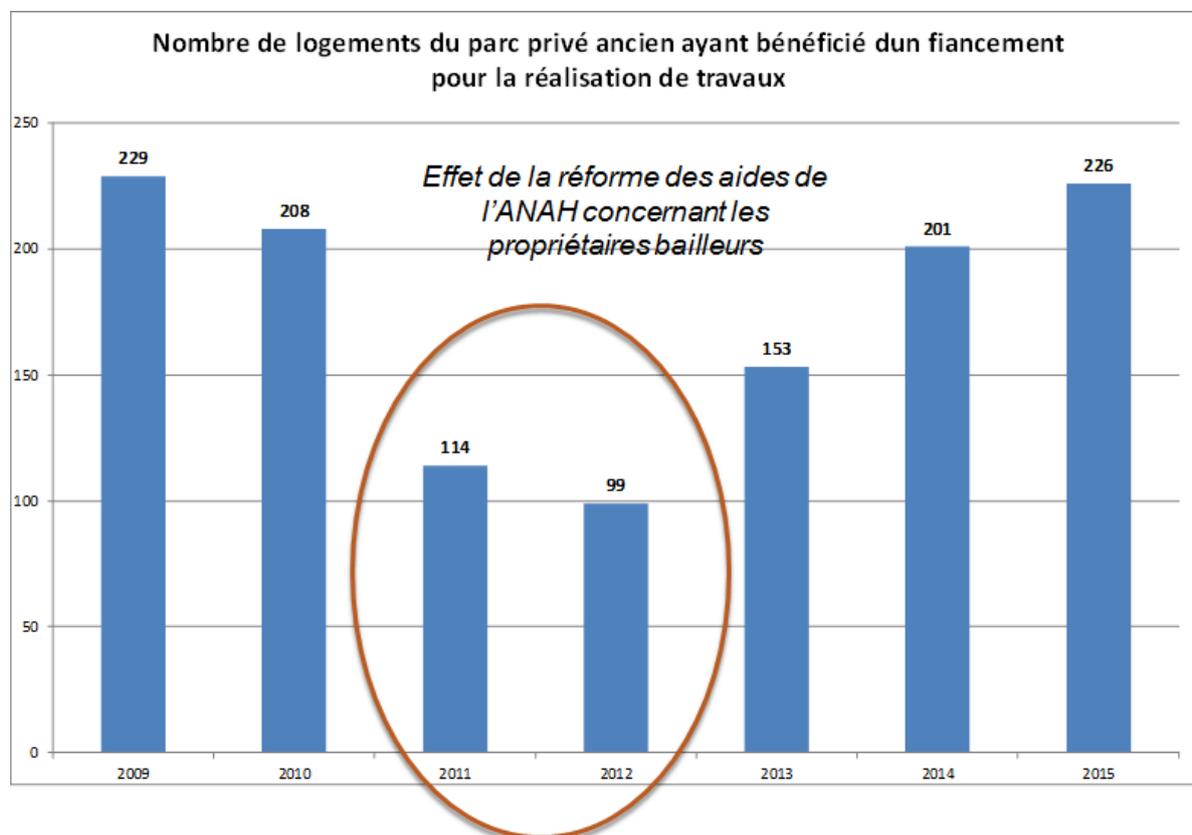
- Au maximum 40% des attributions annuelles doivent être réalisées au profit de ménages avec des ressources inférieures à 40% des plafonds PLUS (en 2012, 50% dans les quartiers prioritaires).
- Au maximum 20% des attributions annuelles pour des ménages du contingent préfectoral « mal logés ».
- Au minimum 20% des attributions annuelles doivent être réalisées au profit de ménages « porteurs de mixité ».

Les enjeux pour les prochaines années sont les suivants :

- La mise en œuvre des objectifs affichés dans la convention de mixité sociale
- L'animation d'une dynamique partenariale dans le cadre de la CIL.

2. Des actions de soutien et d'accompagnement à la rénovation du parc de logements privés à conforter

Entre 2009 et 2015, 1 230 logements privés ont bénéficié d'un financement pour la réalisation de travaux, soit environ 175 logements.



Différents outils et moyens ont contribué à l'atteinte de ce résultat :

- Le renouvellement du Programme d'Intérêt Général, avec l'intervention d'un opérateur dédié sur l'ensemble du territoire.
- Une enveloppe déléguée par l'ANAH qui a fortement progressé, de 1,2 millions d'€ par an à 2,6 Millions d'€ en 2015 ; cette enveloppe est aujourd'hui consommée intégralement.

Le Grand Dijon s'est également saisi de la question des copropriétés. Ont été engagées plusieurs démarches, notamment pour les copropriétés situées en quartiers prioritaires de la politique de la ville, identifiées comme les plus fragiles :

- Une « photographie » des copropriétés réalisée en 2005, lors du premier PLH (2002-2007), a permis de mettre en évidence des situations de fragilité, en particulier dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (355 copropriétés étudiées, 27 000 logements).
- Compte tenu des résultats de cette photographie, la Communauté Urbaine a fait le choix de cibler ses interventions sur les copropriétés situées dans les quartiers politique de la ville :
 - o Dans un premier temps, en 2011, une action expérimentale en partenariat avec l'ADEME et la FNAIM de réalisation d'un audit énergétique sur 7 copropriétés identifiées par le groupe de travail partenarial. Cette expérimentation a mis en

évidence conjointement le besoin de réaliser des travaux mais également l'inadaptation des dispositifs techniques et financiers mobilisables à l'époque.

- Des études préalables ont été réalisées en 2014 et 2016 sur 25 copropriétés (2 585 logements) situées dans les quartiers de la politique de la ville. Ces investigations ont mis en évidence la nécessité de mettre en place un plan d'action spécifique pour 7 copropriétés, représentant 1 284 logements, situées sur les deux quartiers faisant l'objet du NPNRU, le Mail à Chenôve et Fontaine d'Ouche à Dijon.
- Une étude de rénovation énergétique et pré-opérationnelle d'OPAH a été engagée en juillet 2016 sur ces 7 copropriétés.
- Dans le cadre du Programme d'Intérêt Général porté par le Grand Dijon, l'opérateur de la Communauté urbaine intervient sur demande dans certaines assemblées de copropriétaires pour informer des aides et dispositifs mobilisables pour la réalisation de travaux, en particulier au titre du programme national « Habiter mieux » de l'ANAH.
- En partenariat avec la Région et l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME), le Grand Dijon a récemment organisé le « mois de la rénovation thermique de l'habitat privé ».

L'enjeu pour les prochaines années est de créer les conditions d'une amplification de la rénovation du parc de logements privés existants afin de poursuivre la transition énergétique :

- Dans les copropriétés :
 - Compte tenu du volume de logements concernés à l'échelle de la Communauté Urbaine (65% des logements privés du Grand Dijon sont en copropriété, 82% sur la Ville de Dijon) et de la fragilisation constatée globalement par les acteurs, notamment dans certaines copropriétés (progression du nombre de copropriétaires en difficulté financière voire en situation de surendettement, risque d'une accentuation des difficultés financières de certains copropriétaires avec l'instauration obligatoire du fond de prévoyance ou fonds travaux dans le cadre de la loi ALUR...).
 - En articulation avec les dispositions de la loi ALUR (audits énergétiques, fonds travaux...) et les programmes nationaux (extension du programme « Habiter Mieux » aux copropriétés fragiles).
 - La Communauté urbaine a souhaité positionner les copropriétés comme un axe prioritaire du champ d'action de son outil Rénovéco. Rénovéco est un nouveau service public dédié en cours de construction afin de constituer le facilitateur des démarches et le « chef d'orchestre » pour mobiliser en synergie des différentes parties prenantes : les intervenants institutionnels, les professionnels de la rénovation (bureaux d'études thermiques, maîtres d'œuvre, entreprises et artisans), les opérateurs, les professionnels de l'immobilier ...
- Dans le parc de logements individuels : certains tissus urbains à dominante pavillonnaire connaissent actuellement un phénomène significatif de mutation et de renouvellement de leurs occupants. L'accompagnement de ces mutations constitue un enjeu majeur afin de

permettre à des ménages – notamment familiaux - d'accéder à la propriété dans de « bonnes conditions », en intégrant la réalisation des travaux nécessaires dans ces patrimoines pavillonnaires des années 60, 70 et 80.

- Le conventionnement de logements locatifs dans le parc privé, avec travaux (contribution au rattrapage du déficit SRU par des logements locatifs privés de qualité et aux normes thermiques). L'objectif qui était fixé dans le 2^{ème} PLH, à savoir 100 logements par an, n'a pas été atteint : environ 30 logements privés ont fait l'objet d'une convention en moyenne par an depuis 2009.

Plus globalement, la mobilisation du bâti existant constitue un levier majeur à davantage mobiliser dans les prochaines années, pour contribuer :

- Au développement d'une offre nouvelle de logements (changements d'usage) et plus spécifiquement à la production de logements à loyer modéré (opérations d'acquisition-amélioration par les bailleurs sociaux ou conventionnement de loyers dans le parc privé).
- A la requalification des habitations afin de renforcer leur attractivité.

Troisième partie : le bilan des actions menées en direction des publics ayant des besoins spécifiques

1. De nombreuses actions menées pour le logement des jeunes mais une réflexion sur les solutions à développer pour les jeunes peu ou pas solvables

Dans le cadre de la mise en œuvre du PLH, différentes actions ont été mises en œuvre pour améliorer l'accès et les conditions de logements des jeunes sur le territoire du Grand Dijon, notamment :

- Pour le logement étudiant : la réhabilitation et la restructuration de chambres universitaires par le CROUS dans le cadre du CPER 2007-2013, sur 6 pavillons, représentant 885 logements avant travaux (soit environ ¼ du patrimoine du CROUS sur le territoire).
- L'expérimentation de la « Garantie Risques Locatifs » mais qui n'a pas connu –comme constaté sur de nombreux territoires - les résultats escomptés (seulement 6 dossiers traités).
- Au sein des logements réservés « Grand Dijon » dans le parc de logements à loyer modéré, les candidatures des ménages de moins de 30 ans sont considérées comme prioritaires.

Ces réponses pour le public jeune doivent être maintenues et des solutions restent à trouver pour des jeunes ne disposant pas de solvabilité financière pour accéder au parc de droit commun ou aux structures dédiées de type FJT. Une réflexion sera à engager sur ce sujet.

2. Le logement des seniors : des actions mises en œuvre ; un enjeu de poursuivre le développement d'une offre diversifiée

Les interventions de la Communauté urbaine et de ses partenaires depuis 2009 ont contribué à améliorer la connaissance des besoins en logements des seniors et à améliorer l'adaptation du parc, neuf et existant, public et privé.

La Communauté urbaine a réalisé en 2013 une étude sur le vieillissement et les impacts sur l'offre d'habitat ; elle a mis en évidence trois enjeux structurants :

- L'adaptation de l'offre d'habitat existante afin de répondre aux attentes exprimées en matière de maintien à domicile :
 - o Bien vieillir chez soi et le plus longtemps possible.
 - o Des attentes qui concernent tant le parc locatif public que le parc privé et notamment dans les situations de propriétaire- occupant modeste.

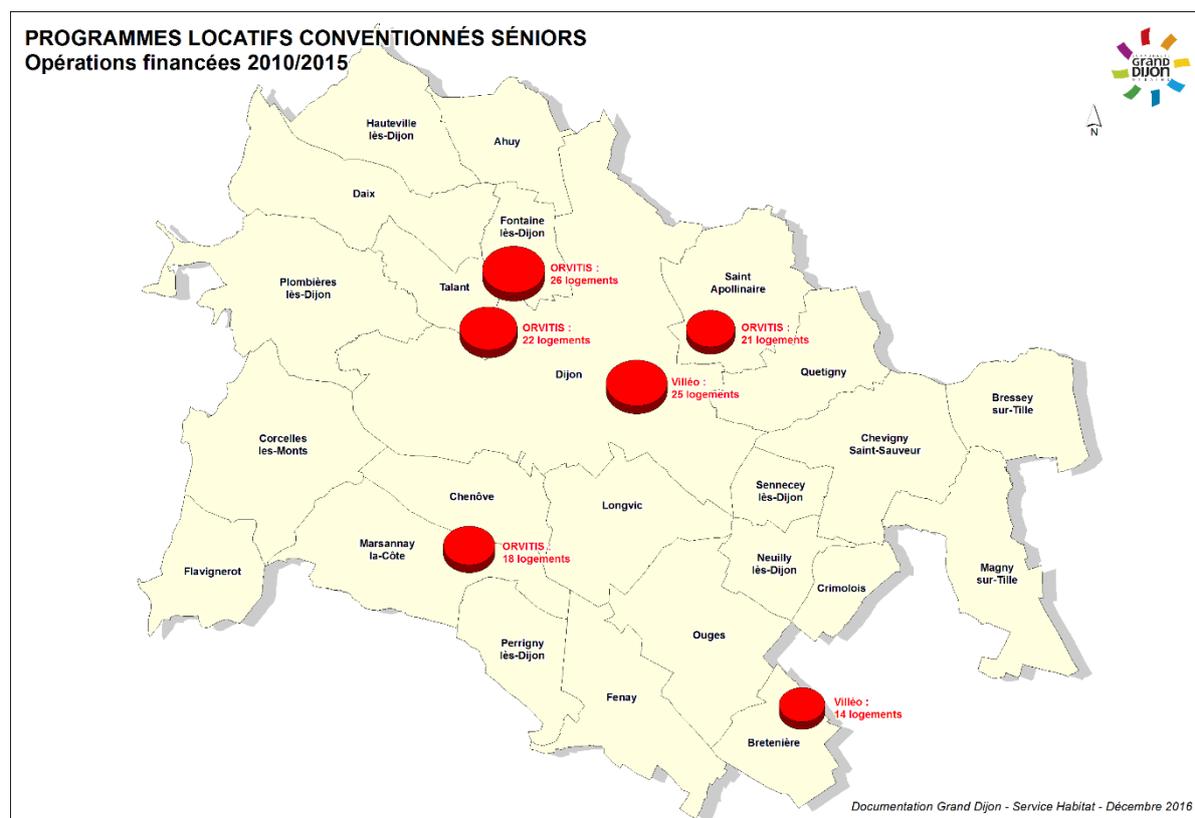
Pour autant, cet enjeu n'exclut pas toutefois d'intégrer les besoins dans les opérations nouvelles (offre banalisée et offre dédiée). Il convient toutefois de souligner que les enjeux en masse portent sur les logements existants.

- La nécessité en parallèle de conduire une approche territoriale de l'action publique transversale et partenariale, articulante la dimension "logement" aux dimensions d'urbanité, de lien social et d'accès aux services urbains et à la personne :
 - o Optimiser les politiques publiques dans des secteurs "propices" à un vieillissement en autonomie le plus longtemps possible.
 - o Prendre en compte de manière transversale les interactions entre :
 - Les fragilités liées à l'avancement en âge.
 - Et la fabrication de la ville, de l'urbanisme, la desserte en transports en commune et l'habitat.
- La prise en compte de la tendance structurelle de baisse des pensions de retraite et l'enjeu, en corollaire, d'optimiser l'accessibilité financière et les coûts du logement ou de l'hébergement.

S'agissant des interventions sur le parc de logements, le Grand Dijon et ses partenaires ont mis en œuvre les actions suivantes :

- Dans le parc de logements existants :
 - o Dans le parc privé : les subventions déléguées de l'ANAH (gérées et instruites par le Grand Dijon) sont mobilisées pour des travaux d'adaptation du logement dans le cadre de la délégation des aides à la pierre. Entre 2009 et 2015, en moyenne annuelle, 40 ménages ont bénéficié d'un financement pour la réalisation de ce type de travaux.
 - o Dans le parc de logements à loyer modéré : les logements sont adaptés à la demande par les bailleurs sociaux.
- Dans l'offre neuve :
 - o Au sein des opérations de logements à loyer modéré, dans le cadre des dispositions réglementaires de 2005 ; la réponse aux besoins de logements des personnes âgées autonomes s'est inscrite dans le cadre du financement des nouveaux programmes locatifs des bailleurs sociaux.
 - o Au sein d'une offre dédiée : depuis 2006, au titre de sa Délégation des Aides à la pierre, le Grand Dijon a ainsi financé :
 - 439 nouvelles places en EHPAD (nouveaux établissements, délocalisation ou extension).
 - 2 structures (domiciles protégés) représentant 28 logements.
 - 7 résidences dédiées de logements locatifs autonomes (101 logements).
- Sur la période 2009-2015, 5 programmes privés dédiés "Seniors" ont fait l'objet d'un permis de construire autorisé pour un total de 370 logements ou équivalent-logements.

La carte ci-après localise les programmes locatifs conventionnés dédiés aux seniors financés entre 2010 et 2015.



Cette programmation a permis de revaloriser et de diversifier l'offre sur plusieurs segments, y compris en matière de structures médicalisées et sur des localisations intégrées aux secteurs urbains dont à Dijon.

L'offre dédiée Seniors à l'échelle de la Communauté urbaine repose fin 2015 sur un total de l'ordre de 2900 logements ou équivalent-logements dont 66% situés à Dijon. 87% de cette offre correspond à des Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) ou établissements assimilés. 19% de cette offre bénéficie d'un conventionnement à l'Aide Personnalisée au Logement (APL) relevant d'un financement au titre du logement à loyer modéré.

L'amélioration de l'adaptation de l'offre de logements aux seniors reste un enjeu majeur, à la fois sur le plan quantitatif (compte tenu de la tendance au vieillissement en cours, qui se poursuivra dans les prochaines années) mais aussi qualitatif (pour répondre à la diversité des besoins des attentes et des seniors). La réponse à ce besoin repose sur la capacité collective des acteurs publics et privés à proposer une offre diversifiée et adaptée aux besoins et attentes de ces ménages :

- Dans le parc existant, privé et public : les actions favorisant l'adaptation du parc seront à renforcer.
- Dans l'offre neuve, deux points de vigilance sont à mettre en évidence : l'adéquation des niveaux de loyers avec les capacités financières des ménages et une planification des programmes à envisager à l'échelle du Grand Dijon pour éviter un surdimensionnement ou un sous-dimensionnement de l'offre.

3. Le logement des ménages en parcours d'insertion : l'enjeu d'une réflexion partenariale sur le développement de solutions de logement entre l'hébergement et le logement autonome

Le PLH a fixé comme objectif la production de 20 à 25 logements d'insertion par an. La production de ce type de logement est difficile sans l'assurance d'un accompagnement social adapté et d'une durée suffisante.

Dans le cadre de la mise en œuvre du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées 2014-2018, un protocole d'accord a été signé pour favoriser la production d'habitats adaptés et accompagnés sur le département de la Côte d'Or : une expérimentation est mise en place sur 3 ans au sein du Grand Dijon dans le cadre de l'appel à projet national « 10 000 logements accompagnés ». Ce dispositif devrait permettre de favoriser le développement de logements adaptés, assortis d'un accompagnement social, sur le territoire et d'offrir ainsi des parcours résidentiels aux ménages en parcours d'insertion.

Enfin, il est important de souligner que la connaissance partenariale des besoins s'est améliorée au travers de la mise en place et de la montée en puissance du SIAO.

Sur la période 2009-2015, le Grand Dijon a financé au titre de sa délégation de gestion des aides à la pierre deux opérations structurantes répondant aux besoins de logements adaptés accompagnés :

- **La reconstruction du Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) Sadi-Carnot** à hauteur de 40 PLA-I dont la maîtrise d'ouvrage a été réalisée par Villéo et dont la gestion est assurée par l'ADEF0 ; travaux d'un montant de 4 Millions d'€ ; délégation ministérielle de crédits **à hauteur de 987 767 €** ; concours financier du Grand Dijon , au titre du volet « Foyers d'hébergement, résidences sociales ou maisons-relais » du PLH **à hauteur de 400 000 euros** ; foncier non valorisé cédé par la Ville de Dijon ; mobilisation d'un **prêt bonifié d'un montant de 700 000 euros sur une durée 40 ans au taux de 1% par Action Logement.**
- **La restructuration lourde de la résidence sociale Adoma située quartier Fontaine d'Ouche** : bâtiment construit en 1971 ; une année de travaux, transformation des 200 chambres en 128 logements (45 studios, 71 T1, 11 T1bis et T2, 1 T5) aux standards actuels de confort individuel et permettant de répondre aux besoins de différents ménages (personnes seules, hommes et femmes, seniors, familles monoparentales). Coût de 4,8 Millions d'€ : aide spécifique déléguée de l'État d'un montant de 1 152 000 € ; subvention Grand Dijon de 390 000 € ; concours de la Région Bourgogne, de la CARSAT et d'Action Logement et les prêts de la Caisse des Dépôts.

Globalement, l'enjeu principal pour les prochaines années est de poursuivre la réflexion sur l'offre à proposer entre l'hébergement et le logement autonome dans le cadre notamment des projets de restructuration des structures collectives existantes.

4. L'accueil des Gens du Voyage : conformité de la Communauté Urbaine avec ses obligations ; une problématique de stationnements illicites

Dans le cadre de sa compétence en matière d'équilibre social de l'habitat, le Grand Dijon s'est engagé dès 2002 dans la mise en œuvre de ses obligations d'accueil définies par le Schéma départemental co-piloté par l'État et le Conseil Départemental.

Les équipements réalisés sont les suivants :

- Deux aires pour le séjour :
 - o Une aire de 24 places-caravanes sur le territoire de Chevigny-Saint-Sauveur, mise en service en 2005.
 - o Une aire à Dijon pour une capacité d'accueil de 50 places-caravanes, en fonctionnement depuis 2006.
- Deux aires de Grand Passage, situées à Dijon et destinées à l'accueil de groupes de missions pendant la période estivale :
 - o Un premier équipement mis en service en 2013 d'une capacité de 200 caravanes.
 - o Un second réalisé en 2016 pour 80 places-caravanes.

La gestion est confiée par marché public à un prestataire spécialisé.

Conformément aux dispositions du Schéma Départemental 2011-2017 et en cohérence avec les besoins de sédentarisation identifiés, la Communauté urbaine a engagé deux opérations d'habitat adapté, relevant du Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLA-I). La maîtrise d'ouvrage et la gestion a été confiée au bailleur social Dijon Habitat en concertation avec les communes concernées :

- A Marsannay-la-Côte : 12 pavillons livrés à leurs locataires fin octobre 2015.
- A Saint-Apollinaire : 14 pavillons, projet en cours pour une livraison en 2018.

L'ensemble de ces réalisations a induit les coûts suivants pour la Communauté urbaine :

- 6,2 Millions d'€ en dépenses nettes d'investissement.
- 210 000 € par an en dépenses nettes de fonctionnement.

Coûts pour les usagers des équipements :

- Aire d'accueil : coûts moyens par semaine pour un emplacement avec sanitaires et accès aux fluides individualisés (famille de 4 personnes) :
 - o Eté : 40 €.
 - o Hiver = 70 € (si chauffage électrique).
- Grand passage : coût moyen hebdomadaire pour un groupe de mission estivale de 100 caravanes : 1 100 € (droits de stationnement + fluides consommés).

L'ensemble de ces réalisations place ainsi le Grand Dijon en conformité avec le Schéma d'accueil de la Côte d'Or alors même que d'autres territoires au sein du département n'ont à ce jour initié aucune réalisation.

Le retard de réalisation des équipements dans les autres territoires côte-d'oriens pénalise le Grand Dijon. A ce jour, les équipements de grand passage du Grand Dijon sont les seuls équipements de cette nature en service sur l'ensemble du département. Les plus proches sont celles de Châlons-sur-Saône et de Besançon.

Une telle situation génère depuis années une polarisation des stationnements sur le territoire de la Communauté urbaine dont les équipements n'ont pas une capacité, ni une vocation, départementale ; ce qui contribue à engendrer une multiplication des stationnements illicites, sur des fonciers publics comme privés.

Pour l'avenir, le Grand Dijon a des attentes fortes concernant la résorption de ces stationnements illégaux.

Quatrième partie - Le PLH : un projet d'aménagement et de développement durable de l'habitat (Axe 1 du PLH)

Le Grand Dijon, labellisé « Territoire à énergie positive pour la croissance verte », s'est engagé depuis plusieurs années en faveur de la réduction des consommations d'énergies fossiles, à l'appui notamment de la requalification et de l'extension de ses réseaux de chaleur mais aussi au travers de sa politique de l'habitat.

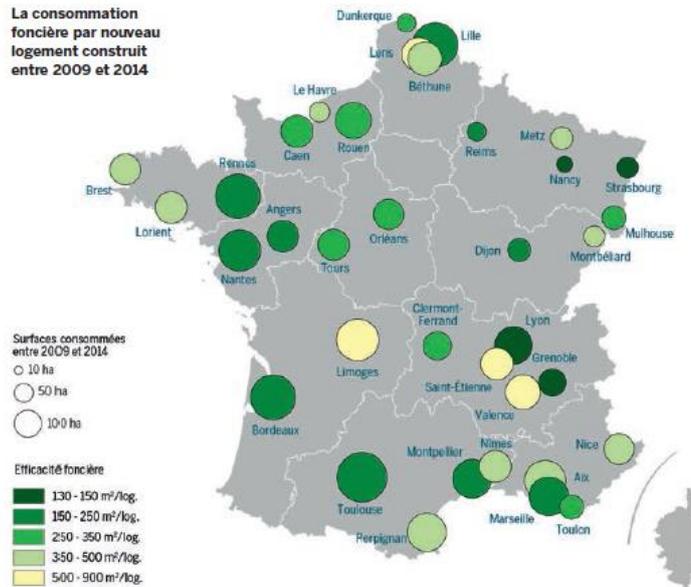
1. Le développement durable et la transition énergétique : un axe transversal de la politique de l'habitat mise en œuvre par le Grand Dijon

A l'appui de son Plan Energie Climat Territorial (PCET), le Grand Dijon, labellisé « Territoire à énergie positive pour une croissance verte » porte l'ambition de devenir une « référence écologique », un territoire exemplaire en matière de développement durable. Le PCET fixe un objectif de réduction de 40% les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2020 pour l'habitat et décline, pour y parvenir, un programme d'actions, en lien avec le PLH.

Différentes actions mises en œuvre par le Grand Dijon au titre de sa politique locale de l'Habitat contribuent à favoriser la transition énergétique du parc de logements :

- Dans l'offre neuve, par le soutien aux démarches d'aménagement durable et d'éco-quartiers et par l'attribution d'une majoration des aides financières apportées sur fonds propres pour le développement de logements à loyer modéré certifiés Haute Performance Energétique (HPE) ou Très Haute Performance Energétique (THPE) RT2012.
- Dans la mise en œuvre de dispositifs ambitieux de soutien à la rénovation thermique du parc de logements existants, publics et privés.
- Par une maîtrise raisonnée de la consommation foncière mobilisée pour l'habitat.

Comme l'illustre l'analyse réalisée au niveau national (cf. carte ci-après) par la Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme, la Communauté Urbaine du Grand Dijon figure parmi les territoires (à taille comparable) les plus performants en matière d'efficacité foncière.



Pour les prochaines années, les enjeux sont les suivants :

- Poursuivre et renforcer les actions engagées dans le cadre de la politique de l'habitat contribuant à la transition énergétique, à l'appui de son nouvel outil local, Rénovéco, dédié à la rénovation thermique performante de l'habitat privé.
- Davantage valoriser les actions conduites et leurs résultats, en s'appuyant notamment sur les bilans réalisés dans le cadre du PCET ou du rapport annuel réalisé par l'EPCI sur sa situation en matière de développement durable.

2. Une articulation entre la politique locale de l'habitat et les autres politiques communautaires d'aménagement du territoire à renforcer, notamment dans le cadre du PLUi HD

Les articulations existent aujourd'hui entre la politique communautaire de l'habitat et les autres politiques conduites par le Grand Dijon contribuant au développement et à l'aménagement de son territoire :

- La stratégie en matière de rénovation urbaine : celle-ci s'intègre dans la stratégie résidentielle globale de la Communauté Urbaine ;
- Le Plan Climat Energie Territorial (cf. point évoqué précédemment).
- Le développement économique avec le lien emploi/habitat.

L'enjeu pour la suite est de renforcer ces articulations :

- Dans le cadre de la modification du PLH s'agissant des actions à mener sur les deux quartiers relevant du NPNRU, afin de contribuer, de manière solidaire, au sein de la dynamique globale, à un repositionnement durable de l'offre d'habitat de ces quartiers dans le marché local.

- Dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat-Déplacements (PLUi-HD) en cours d'élaboration, avec l'ensemble des volets (habitat, transports, équipements...).
- Plus particulièrement, l'articulation entre l'habitat et le développement économique, avec trois finalités :
 - Mieux connaître les besoins en logements des actifs du territoire.
 - Mobiliser les acteurs du milieu économique, notamment les entreprises du BTP, dans la mise en œuvre des objectifs, quantitatifs et qualitatifs, du Grand Dijon en matière d'habitat, tant sur la construction de logements que sur la rénovation.
 - Davantage valoriser auprès des professionnels et des entreprises les actions conduites dans le cadre de la politique de l'habitat et leurs effets sociaux, économiques et environnementaux.

3. Mieux valoriser les impacts économiques, sociaux et environnementaux du PLH

Différents bilans (du PCET, du PLH...) mettent en avant et valorisent les impacts de la politique de l'habitat mise en œuvre par le Grand Dijon avec l'appui de ses partenaires.

Pour rendre plus lisible et plus visible les résultats et les impacts de la politique menée, il serait souhaitable d'envisager deux ajustements :

- La formalisation d'un bilan synthétique et communicant (4 pages) présentant les effets du PLH, que ce soit en matière économique, environnemental ou social.
- Davantage valoriser les retombées locales de la politique de l'habitat : l'activité générée pour les entreprises locales, les impacts sur le soutien en matière d'emploi...

4. Poursuivre la communication sur la politique habitat mise en œuvre auprès des professionnels mais aussi du grand public

Le Grand Dijon a mis en œuvre de nombreuses actions de communication et d'échanges avec les professionnels, notamment au travers de l'organisation des Rencontres de l'Habitat. Ces temps d'échanges et de partage sont à poursuivre.

La question de la relation de la politique habitat au « grand public », aux usagers reste à développer, au-delà de ce qui existe aujourd'hui (site Internet du Grand Dijon, guide du Petit Futé sur l'habitat spécifiquement consacré au territoire du Grand Dijon, supports de communication sur les dispositifs et aides financières mobilisables par les ménages (Location-accession, rénovation du parc privé, ...) :

- Pour développer une communication plus ciblée en direction des ménages éligibles aux dispositifs, éventuellement mutualisés avec les partenaires et acteurs intervenant également auprès de ces publics (par exemple en direction des propriétaires bailleurs pour les inciter à conventionner leur logement).

- Au-delà de la communication, comment associer davantage les habitants et donc les usagers des logements dans l'évaluation mais aussi l'élaboration de la politique communautaire de l'habitat ?

5. L'actualisation de la fiche PLH communale : un processus à conforter

La déclinaison de la territorialisation de la programmation du PLH à l'échelle de chaque commune du Grand Dijon repose sur la fiche communale comportant les données Habitat principales ainsi que les objectifs.

Chaque fiche a été actualisée dans le cadre du présent bilan à mi-parcours du PLH, suite à des temps d'échanges avec les communes. Elle a été complétée, selon les communes, par un tableau de bord de suivi des opérations de production de logements.

La fiche communale et le tableau de bord de suivi des opérations de logements seront à actualiser régulièrement (une fois par an) dans le cadre de temps de rencontres individuelles avec les communes, y compris pendant la période transitoire d'élaboration du PLUi HD.

Conclusion

Le bilan du 2^{ème} PLH communautaire a fait globalement l'objet d'un consensus positif par les élus des 24 communes du Grand Dijon et par les acteurs locaux de l'habitat.

L'objectif de développement d'une offre nouvelle est atteint, la dynamique de production de logements sur le territoire est soutenue. L'enjeu est désormais d'être en capacité de maintenir ce rythme de production dans la durée pour développer une offre de logements à la hauteur des ambitions démographiques et de mobiliser davantage l'existant (bâti et tissu urbain) dans un souci de consommation foncière raisonnée et exemplaire du point de vue environnemental. Dans cette perspective, il s'agira de conforter les ressources et outils existants pour produire du logement mais aussi, dans le cadre du PLUI HD, d'envisager la mise en place d'outils réglementaires complémentaires et innovants.

Au-delà du volume de nouveaux logements, le 2^{ème} PLH a permis d'enclencher une dynamique de diversification des offres d'habitat qui doit être poursuivie.

L'objectif de développement du logement à loyer modéré a été quasiment atteint. En termes de rééquilibrage territorial, selon le principe retenu, 80% de la nouvelle offre a été financée dans les communes déficitaires SRU pour contribuer au rattrapage. L'enjeu dans les prochaines années repose sur le développement renforcé de cette offre dans les communes en déficit au regard des dispositions issues de la loi du 18 janvier 2013, tout en étant vigilant à ce que ces nouveaux logements soient vecteurs de mixité. Dans cette perspective, il conviendra de mobiliser davantage le parc existant pour développer le logement à loyer modéré, au travers d'opérations d'acquisition-amélioration réalisée par les bailleurs sociaux et du conventionnement de loyers dans le parc privé.

Le développement d'offres en accession sociale ou abordable à la propriété est un enjeu majeur pour le territoire du Grand Dijon afin notamment de fidéliser les ménages dans leur parcours résidentiel. Malgré une montée en puissance du nombre de logements produits depuis 2009, les résultats ne sont pas à la hauteur de l'ampleur du desserrement résidentiel. Le défi à l'avenir sera d'être en capacité de proposer un volume plus important et des produits plus attractifs (question des formes d'habitat), à la fois dans le neuf mais aussi dans l'ancien.

Des interventions volontaristes ont été mises en œuvre et sont conduites par le Grand Dijon et ses partenaires sur le parc existant, public et privé. Ces actions d'accompagnement seront à conforter et à amplifier dans les prochaines années :

- Dans le parc privé, au sein des secteurs pavillonnaires en mutation et auprès des copropriétés, notamment dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.
- Dans le parc à loyer modéré, au-delà de la rénovation thermique, l'amélioration qualitative de l'offre dans son ensemble visant la diversification de la gamme locative (restructuration de typologies, intégration de nouvelles prestations adaptées aux clientèles ciblées...).

L'intervention sur le parc existant a été réaffirmée par les élus comme une dimension majeure de la politique intercommunale, au même titre que le développement d'une offre nouvelle.

En lien avec son action de soutien aux bailleurs sociaux institutionnels pour le développement et la réhabilitation de leurs résidences, le Grand Dijon a engagé une démarche partenariale en faveur des équilibres d'attribution, au travers d'une convention de mixité sociale. Les enjeux pour la période à venir sont de deux ordres : mettre en œuvre les objectifs définis dans la convention et poursuivre la réflexion sur les équilibres d'attribution au sein des différents ensembles locatifs dans le cadre de l'animation de la Conférence Intercommunale du Logement.

Certains sujets seront à investir davantage dans les prochaines années :

- Le développement de réponses adaptées pour des publics spécifiques, notamment :
 - o La diversification de l'offre pour les seniors, dans le parc existant et dans l'offre neuve.
 - o Les solutions de logements pouvant être proposés aux jeunes sans revenus ou disposant de peu de revenus.
 - o Le développement de logements adaptés et accompagnés pour les ménages en parcours d'insertion (offre intermédiaire entre l'hébergement et le logement autonome) à l'appui notamment des différents projets de restructuration des structures existantes.
- La valorisation des effets économiques, sociaux et environnementaux du PLH, en soulignant notamment les retombées de la politique communautaire de l'habitat sur l'économie locale. Plus globalement, il s'agira de renforcer l'articulation entre habitat et développement économique (connaissance des besoins en logements des actifs, mobilisation des professionnels du bâtiment dans la dynamique locale de l'habitat et ses objectifs quantitatifs et qualitatifs...).

Différentes conditions de réussite sont à pérenniser :

- Le portage politique du PLH.
- L'articulation dans le futur PLUI-HD entre l'ensemble des politiques d'aménagement du territoire (habitat, transports, équipements...), notamment au travers d'une localisation de la programmation à venir optimisant l'existant.
- La poursuite des processus de travail et d'échanges réguliers avec les communes, y compris pendant la période « transitoire » d'élaboration du PLUi-HD, à l'appui a minima d'une rencontre annuelle avec chacune (état d'avancement des projets, mise en œuvre des dispositifs d'intervention notamment en matière de rénovation, ...).

Annexes

Annexe 1 : le nombre de logements autorisés entre 2009 et 2015 au sein de chaque opération d'ensemble

Commune	Procédure	TotalLogements	Nombre De logements Autorisés 2009/2015	Nombre De logements Restant à construire
Ahuy	AFU Le Clos des Aïges <i>(en cours)</i>	620	60	560
Bressey sur Tille	ZAC Le Clair Bois <i>(réalisé)</i>	210	193	0
Bretenière	PA Les Rives du Canal I <i>(réalisé)</i>	54	54	0
	PA Les Rives du Canal II <i>(en cours)</i>	84	1	83
Chenôve	ZAC Centre Ville <i>(en cours)</i>	365	0	365
Chevigny saint Sauveur	PA L'Allée des Poètes <i>(réalisé)</i>	786	726	0
	PA L'Allée des Mélodies <i>(réalisé)</i>	443	3	0
	PA L Allée des Ménestrels <i>(réalisé)</i>	163	12	0
	PA L'Allée des Troubadours <i>(en cours)</i>	480	69	411
	PA Le Clos en Mont vaux <i>(réalisé)</i>	4	3	1
Crimolois	PA Le Clos Rameau <i>(réalisé)</i>	10	7	0
	PA La Combe <i>(réalisé)</i>	71	19	0
	PA Porte de la Combe <i>(en cours)</i>	84	0	84
	PA La Combe II <i>(en cours)</i>	4	0	4
Daix	ZAC Les Clos <i>(réalisé)</i>	81	75	0

Commune	Procédure	Total Logements	Nombre De logements Autorisés 2009/2015	Nombre De logements Restant à construire
Fenay	PA Les Jardins de Lalignant <i>(réalisé)</i>	21	21	0
	PA Le Clos de la Vigne <i>(réalisé)</i>	10	10	0
	PA La Croix Saint Étienne <i>(réalisé)</i>	21	11	0
	PA La Croix Sainte Bénigne <i>(réalisé)</i>	21	3	0
	PA La Chassagne <i>(en cours)</i>	8	0	8
Flavignerot	PA Le Clos de Flavius <i>(en cours)</i>	14	3	11
Fontaine lès Dijon	AFU Les Champs Rémy <i>(réalisé)</i>	235	36	0
	PA Les Finages de Fontaine <i>(réalisé)</i>	120	120	0
Hauteville lès Dijon	PA Combe Renfer <i>(réalisé)</i>	3	2	0
Longvic	PA Les Rives du Bief <i>(réalisé)</i>	71	71	0
Magny sur Tille	PA La Corvée Verte <i>(en cours)</i>	32	0	32
Neuilly lès Dijon	PA Le Clos des Genets <i>(en cours)</i>	66	0	66
Ouges	PA La Mare aux Chats <i>(réalisé)</i>	9	8	0
Perrigny lès Dijon	AFU Les Charmes du petit Bois <i>(en cours)</i>	705	253	452
Saint Apollinaire	ZAC Pré Thomas <i>(réalisé)</i>	636	410	0
	PA Les Domaniales de Sully <i>(réalisé)</i>	152	152	0
Sennecey lès Dijon	PA La Petite Légie <i>(réalisé)</i>	34	34	0
	ZAC Des Fontaines <i>(en cours)</i>	428	0	428
			2 356	

Commune	Procédure	Total Logements	Nombre De logements Autorisés 2009/2015	Nombre De logements Restant à construire
Dijon	ZAC Champollion <i>(réalisé)</i>	165	105	0
	ZAC Marc Seguin <i>(réalisé)</i>	585	373	0
	ZAC Junot <i>(réalisé)</i>	660	0	0
	ZAC Écocité Jardin des Maraîchers <i>(en cours)</i>	1 247	188	1059
	ZAC Arsenal <i>(en cours)</i>	1 544	0	1544
	ZAC Quai des Carrières Blanches <i>(en cours)</i>	350	0	350
	ZAC Fontaine d'Ouche <i>(en cours)</i>	120	0	120
	PA Éco Quartier Épirey	181	181	0
	PA Hyacinthe Vincent <i>(en cours)</i>	615	322	293
	PA Montmuzard <i>(réalisé)</i>	168	168	39
	PA Renan 3 <i>(réalisé)</i>	146	146	0
	PA Heudelet 26 <i>(en cours)</i>	380	187	193
	PA Via Romana <i>(en cours)</i>	338	0	338
				1 670



Projet de modification du 2^{ème} Programme Local de l'Habitat

**La réaffirmation d'une stratégie globale,
ambitieuse et solidaire au service d'un
développement et d'un aménagement
équilibrés du territoire**



Décembre 2016

1. Préambule

L'habitat constitue une composante majeure du projet stratégique porté par le Grand Dijon depuis sa création en 2001. La Communauté urbaine s'est fortement engagée et investie dans ce domaine, au travers de la mise en œuvre de deux Programmes Locaux de l'Habitat, de l'exercice de la gestion des aides à la pierre pour le logement par délégation de l'Etat et de l'ANAH depuis 2006 et par la mobilisation tant de fonds propres d'un montant conséquent (de l'ordre de 8 millions d'euros chaque année) que d'outils (Etablissement Public Foncier Local, Société Publique Locale d'Aménagement).

1.1. Une prorogation du Programme Local de l'Habitat 2009-2014 jusqu'au 31 décembre 2018 et au-delà, jusqu'au 31 décembre 2020

Le 2^{ème} PLH a été adopté en juin 2009 pour 5 ans. Le bilan à mi-parcours a été réalisé en 2012. Le bilan à 6 ans a été conduit au cours du 1^{er} semestre 2016.

Par délibération en date du 17 décembre 2015, le Grand Dijon a pris la décision d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal intégrant le Programme Local de l'Habitat et le Plan de Déplacements Urbains ainsi qu'un volet Energie Climat. L'élaboration du 3^{ème} PLH s'inscrira dans cette démarche intégratrice.

Dans l'attente de l'approbation et de l'entrée en vigueur du PLUi HD, le deuxième PLH pourra être prorogé jusqu'au 31 décembre 2020, sur la base de la présente modification.

1.2. Les enjeux de la modification

La modification du 2^{ème} PLH pour la période « transitoire » 2017-2020 est une étape nécessaire pour :

- Disposer d'une **stratégie et d'une programmation des interventions ajustées et adaptées** aux évolutions du contexte (législatif, territorial, de marché...).
- Réaffirmer et renforcer l'inscription des actions conduites et envisagées sur les quartiers prioritaires de la politique de la ville, au travers du Contrat de Ville et de la rénovation urbaine (1^{er} PRU et futur NPNRU), dans la politique globale mise en œuvre par le Grand Dijon en matière d'habitat, afin de **contribuer à repositionner les quartiers concernés dans les dynamiques de développement résidentielles du territoire.**
- **Mettre en conformité le Programme Local de l'Habitat avec la loi du 18 janvier 2013** relative à la « mobilisation du foncier public en faveur du logement et renforcement des obligations de production de logement social » qui porte de 20 à 25% le taux de logements locatifs sociaux (au sens SRU) à atteindre au sein du parc de résidences principales à horizon 2025 pour les communes assujetties à la loi SRU.
- **Intégrer dans le Programme Local de l'Habitat les communes de Flavignerot et de Corcelles-les-Monts** qui ont rejoint la Communauté urbaine en 2013.

La modification ne reprend pas l'intégralité du contenu du 2^{ème} PLH. Elle intègre uniquement les objectifs et actions qui font l'objet d'un ajustement ou d'une adaptation par rapport au PLH initial.

1.3. L'élaboration du projet de modification : une démarche collaborative et participative associant largement l'ensemble des acteurs de l'habitat

1.3.1. Etape 1 : l'élaboration d'un bilan partagé de mise en œuvre du 2^{ème} PLH à 6 ans

La réalisation du bilan à 6 ans a permis de mesurer, pour les différents objectifs et actions du 2^{ème} PLH, le degré de mise en œuvre, les résultats obtenus ainsi que les conditions facilitatrices ou les difficultés rencontrées.

Le bilan repose sur le croisement d'une approche quantitative (exploitation de données statistiques) et d'une approche qualitative. Le 8 juin 2016, le Grand Dijon a mobilisé un large tour de table des acteurs de l'habitat, dans le cadre de deux ateliers, respectivement avec l'ensemble des élus des communes (21 communes représentées) et les acteurs de l'habitat au sens large (services du Grand Dijon, services de l'Etat, bailleurs sociaux, partenaires institutionnels, acteurs privés...).

Le bilan a fait l'objet d'une restitution et d'un partage le 24 juin 2016 en particulier dans le cadre du Groupe de travail technique NPNRU, le Comité Technique de la démarche de modification du PLH.

1.3.2. Etape 2 : l'actualisation de la stratégie habitat du Grand Dijon pour la période 2017-2020 dans le cadre de deux séminaires mobilisant les élus des communes

Deux séminaires associant l'ensemble des Maires (ou leurs représentants) ont eu lieu les 11 juillet et 15 septembre 2016.

Lors du 1^{er} séminaire, trois scénarios illustrant une évolution résidentielle possible pour le Grand Dijon ont été mis en débat avec les élus : un scénario « fil de l'eau » (projections démographiques de l'Insee) et deux scénarios « prospectifs » visant à agir sur les tendances à l'œuvre. A cette occasion, les élus ont posé les premiers jalons de l'actualisation de la stratégie. Ils ont réaffirmé leur volonté d'infléchir les tendances sociodémographiques à l'œuvre (faible croissance démographique, desserrement résidentiel de ménages actifs vers les territoires limitrophes...) en mobilisant l'ensemble des leviers (production d'une offre nouvelle diversifiée, interventions sur le parc de logements existants...).

A l'occasion du 2^{ème} séminaire, les élus ont validé des orientations et des objectifs pour la période à venir (jusqu'au 31 décembre 2020), s'agissant du volume et des types d'offre nouvelle à développer ainsi que des interventions sur le parc existant, public et privé.

1.3.3. Etape 3 : l'ajustement de la programmation de logements et du programme d'actions du 2^{ème} PLH

Des rencontres individuelles avec les communes les plus impactées par la modification du PLH ont été organisées :

- Dijon dans la mesure où la commune est déficitaire au regard de l'article 55 de la loi SRU et compte tenu des enjeux en matière d'attractivité de certains quartiers, notamment le quartier concerné par le futur NPNRU, Fontaine d'Ouche.

- Chenôve, s'agissant du Projet de Rénovation Urbaine sur le quartier du Mail et, plus globalement, au regard de l'enjeu d'une amélioration de son attractivité résidentielle et d'une meilleure intégration de la commune dans les dynamiques du marché immobilier local.
- Longvic compte tenu de ses enjeux de développement de l'habitat.
- Les communes de Marsannay-la-Côte, de Fontaine-les-Dijon, de Saint-Apollinaire qui sont déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU.
- Les communes de Flavignerot et de Corcelles-les-Monts pour définir leurs objectifs de production à intégrer dans la modification.

Ces rencontres ont permis d'échanger avec chaque commune sur les ajustements ou les compléments à inscrire les concernant dans la modification du 2^{ème} PLH et d'actualiser le recensement des projets, des gisements fonciers et des opportunités immobilières qui contribueront à l'atteinte des objectifs dans les prochaines années, notamment pour la production de logements à loyer modéré et, plus globalement, de logements contribuant à la mise en œuvre des objectifs de rattrapage.

En parallèle, trois ateliers de travail avec des tours de table restreints d'acteurs ont été organisés pour échanger sur l'ajustement du programme d'actions du 2^{ème} PLH. Les ateliers ont porté sur trois thématiques :

- L'amplification de la rénovation et de la mobilisation du parc privé existant.
- Concernant le parc de logements à loyer modéré (parc public) : la requalification de ce parc et la production de nouveaux logements par mobilisation du parc existant (acquisition-amélioration), au regard des enjeux de rattrapage du déficit SRU.
- Le développement de produits attractifs pour les actifs du territoire : l'accession abordable à la propriété et le logement locatif intermédiaire.

Ces trois sujets ont été ciblés pour deux raisons ;

- Le bilan à 6 ans de mise en œuvre du PLH et l'actualisation d'éléments de diagnostic ont mis en évidence la nécessité de renforcer les outils et les actions mises en œuvre sur ces volets.
- Les élus ont réaffirmé leurs ambitions d'intervention sur ces thématiques.

2. Une stratégie volontariste et équilibrée, globale et territorialisée

Différents changements ont contribué à renforcer le positionnement du Grand Dijon dans l’espace Bourgogne-Franche Comté :

- L’intégration de deux nouvelles communes au 1^{er} janvier 2013 ; Corcelles-les-Monts et Flavignerot. Le Grand Dijon est désormais composé de 24 communes et le territoire accueille environ 255 000 habitants (*Insee, 2013*).
- En 2015, le Grand Dijon est passé du statut de Communauté d’Agglomération à celui de Communauté Urbaine, ce qui s’est traduit par un renforcement de ses compétences, notamment en matière d’urbanisme et de planification territoriale.
- Dans le cadre de la réforme territoriale, la Ville de Dijon est devenue au 1^{er} janvier 2016 la capitale de la nouvelle région Bourgogne Franche Comté. Il est difficile de mesurer à ce stade les impacts et opportunités que ce nouveau statut offrira au territoire du Grand Dijon, tant en termes économiques que résidentielles. Ce sujet est à investir au titre du projet de territoire et du PLUi.

Dans la poursuite des actions mises en œuvre ces dernières années, le Grand Dijon réaffirme au travers de la modification du 2^{ème} PLH, le choix d’une stratégie qui se veut «exemplaire», eu égard au statut de capitale de la nouvelle région Bourgogne-Franche Comté :

- **Volontariste** pour mieux répondre aux besoins et attentes des ménages, dans leur diversité et accompagner la dynamique de développement du territoire.
- **Solidaire entre les différentes composantes territoriales du bassin de vie** pour que chaque commune et chaque quartier soient en capacité, d’une part de contribuer à la dynamique globale du territoire et à l’effort de réponse à la diversité des besoins en logements et, d’autre part, de créer des conditions résidentielles adaptées aux besoins de sa population, actuelle et future.
- **Équilibrée entre la production neuve et les interventions sur le parc de logements existants.** La réponse aux besoins en logements doit s’appuyer à la fois sur le développement d’une offre neuve adaptée et diversifiée mais aussi sur une amélioration qualitative du parc existant pour garantir son attractivité dans la durée et mieux répondre aux besoins en logements. Le Grand Dijon a déjà engagé des actions fortes pour contribuer à la requalification du parc existant et poursuivra ces efforts dans ce sens dans les prochaines années.

Cette stratégie se veut à la fois :

- **Globale, pour mettre en place une stratégie cohérente à l’échelle de l’ensemble du territoire et intégrer l’ensemble des composantes territoriales dans les dynamiques de développement et d’aménagement du territoire, faire en sorte que l’ensemble des communes et des quartiers du Grand Dijon trouvent leur place dans les dynamiques résidentielles.** La politique habitat du Grand Dijon intègre et accompagne la revalorisation des quartiers prioritaires de la politique de la ville, au travers de la rénovation urbaine pour les quartiers concernés mais aussi dans le cadre de ses

politiques de « droit commun », au titre de la mixité et de l'équilibre social de l'habitat. L'intégration des actions en direction des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans la stratégie résidentielle globale du territoire se traduit dans la structuration même du document de modification du 2^{ème} PLH : les actions conduites sur ces quartiers sont intégrées dans chaque volet d'intervention du PLH.

- **Territorialisée, pour tenir compte des spécificités et des enjeux différenciés** (tant en termes d'ampleur que de nature) entre les secteurs du territoire, raison pour laquelle une attention particulière est portée à la place des quartiers prioritaires de la politique de la ville et notamment aux deux quartiers relevant du NPNRU (Le Mail à Chenôve et Fontaine d'Ouche à Dijon) dans l'ensemble des axes de la politique de l'habitat du Grand Dijon.

3. Des objectifs volontaristes de développement d'une offre nouvelle de logements diversifiée pour répondre à la diversité des besoins

3.1. Deux ambitions réaffirmées : viser une croissance démographique pérenne de 0,3% par an et mieux fidéliser les actifs du territoire

Selon les dernières données issues du recensement Insee, la croissance démographique du Grand Dijon serait orientée à la hausse (+0,2% par an entre 2008 et 2013, contre 0,1% par an entre 1999 et 2008), conséquence d'une diminution du déficit du solde migratoire. Cette tendance peut à première vue paraître favorable. Or, elle cacherait, au contraire, un phénomène peu porteur pour le territoire : celui d'un vieillissement de la population, qui entrainera à terme un ralentissement de la croissance démographique.

En effet, la résorption en cours du déficit migratoire ne serait pas le résultat d'une meilleure capacité du territoire à attirer ou fidéliser ses habitants ; elle serait la conséquence d'un phénomène inverse, à savoir la diminution du volume de ménages qui seraient les « candidats » types du mouvement de desserrement résidentiel vers les territoires limitrophes. En effet, si le Grand Dijon perd moins d'habitants vis-à-vis de l'extérieur (et notamment vis-à-vis des territoires limitrophes), c'est parce que le volume des ménages qui ont tendance à s'installer dans le périurbain (plutôt des familles actives) a atteint une sorte « d'étiage » sur le Grand Dijon.

L'ambition sociodémographique affichée dans le 2^{ème} PLH, à savoir une croissance de la population de 0,3% par an (soit 800 nouveaux habitants supplémentaires par an), est maintenue et réaffirmée par les élus du Grand Dijon. La mise en œuvre de cette ambition implique de renforcer l'attractivité résidentielle du territoire et notamment la capacité collective (des communes composant le Grand Dijon mais aussi des acteurs de l'habitat) à mieux fidéliser les ménages et, en particulier, les actifs.

Dans cette perspective, le Grand Dijon s'engage à poursuivre la politique volontariste mise en œuvre et à mobiliser l'ensemble des leviers pour mieux répondre aux besoins des ménages et limiter le desserrement résidentiel vers le périurbain : la poursuite des ambitions en matière de développement du logement à loyer modéré et du logement locatif intermédiaire, le développement de produits neufs en accession à la propriété abordables plus attractifs et plus « séduisants », l'information et l'accompagnement des ménages pour favoriser une montée en puissance de l'accession abordable dans le parc existant...

3.2. Le maintien d'un objectif volontariste de production d'une offre nouvelle de logements pour contribuer à la dynamique de développement du territoire et répondre aux besoins

3.2.1. A l'échelle du Grand Dijon, développer 1 700 logements neufs par an et 200 logements par mobilisation du parc existant

La dynamique de production de logements entre 2009 et 2015 a été relativement soutenue (environ 1 820 logements autorisés en moyenne par an sur la période avec, depuis 2013, une stabilité à hauteur de 1 680 logements autorisés).

L'objectif volontariste de développement d'une offre nouvelle inscrit dans le 2^{ème} PLH, à savoir en moyenne par an 1 700 logements neufs et 200 logements par mobilisation du parc existant (acquisition-amélioration, conventionnement dans le parc privé...) est maintenu pour la période 2017-2020. Le maintien de ce rythme de développement de l'offre est une condition pour proposer une offre de logements qui soient quantitativement à la hauteur des besoins en logements et des enjeux de développement du territoire. Ce volume doit permettre dans la durée d'atteindre les ambitions démographiques que les élus se sont fixés.

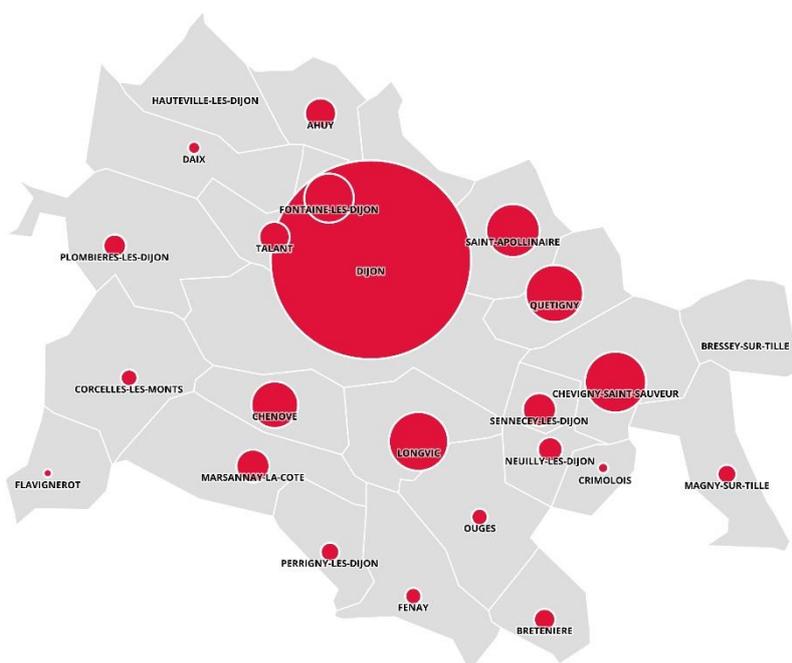
Cela nécessitera de mobiliser tous les outils et leviers existants déjà mis à contribution aujourd'hui pour développer une offre nouvelle de logements :

- Outils d'aménagement opérationnel :
 - Accompagnement des communes dans leurs projets de création de nouveaux quartiers par les services du Grand Dijon, l'Etablissement Public Foncier Local et la Société Publique Locale d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise (SPLAAD).
 - Le développement des opérations d'aménagement d'ensemble d'initiative publique (notamment des ZAC).
- Outils d'action foncière :
 - Des acquisitions foncières ou immobilières « stratégiques », avec l'appui de l'EPFL.
 - La veille foncière sur la ville de Dijon à partir du suivi et de l'analyse des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA), notamment à l'échelle des communes en déficit SRU.
- Outils règlementaires : des documents d'urbanisme communaux sont actuellement en fin de procédure de révision ; le PLUi HD en cours d'élaboration permettra de conforter les outils existants et d'en créer de nouveaux pour contribuer à la production de logements au-delà de 2020.

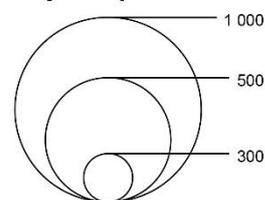
3.2.2. La territorialisation de l'objectif de développement d'une offre nouvelle pour la période 2017-2020

La territorialisation de l'objectif de développement d'une offre nouvelle de logements est la suivante pour la période 2017-2020 :

Commune	Offre nouvelle de logements (production neuve, acquisition-amélioration dans l'existant...)	
	Rappel de l'objectif inscrit dans le 2 ^{ème} PLHen moyenne / an	Objectif pour la période 2017-2020 en moyenne / an
Ahuy	35	35
Bressey-sur-Tille	35	0
Bretenière	20	15
Chenôve	80	80
Chevigny-Saint-Sauveur	120	125
Corcelles-les-Monts	0	10
Crimolois	15	4
Daix	20	5
Dijon	1 000	1046
Fenay	15	11
Flavignerot	0	2
Fontaine-lès-Dijon	85	84
Hauteville-lès-Dijon	15	0
Longvic	40	118
Magny-sur-Tille	17	12
Marsannay-la-Côte	40	40
Neuilly-lès-Dijon	10	25
Ouges	15	10
Perrigny-lès-Dijon	50	12
Plombières-lès-Dijon	20	20
Quetigny	70	110
Saint-Apollinaire	65	96
Sennecey-lès-Dijon	40	40
Talant	50	35
Total Grand Dijon	1 857	1935



Objectif de développement
d'une offre nouvelle pour la
période 2017-2020 en
moyenne par an



La capacité des communes du Grand Dijon à produire le volume de logements envisagés est une condition essentielle de la réponse aux besoins en logements dans les prochaines années. Néanmoins, l'enjeu n'est pas uniquement quantitatif. **La production d'une offre nouvelle ne permettra d'atteindre les ambitions sociodémographiques fixées que si les produits développés sont adaptés aux besoins et aux attentes des ménages du territoire, actuels ou futurs.** Dans cette perspective, les élus du Grand Dijon ont fait le choix d'ajuster les objectifs concernant les profils d'offres à développer dans les prochaines années.

3.3. Un objectif de production de logements SRU ajusté pour tenir compte des obligations relatives à la loi du 18 janvier 2013

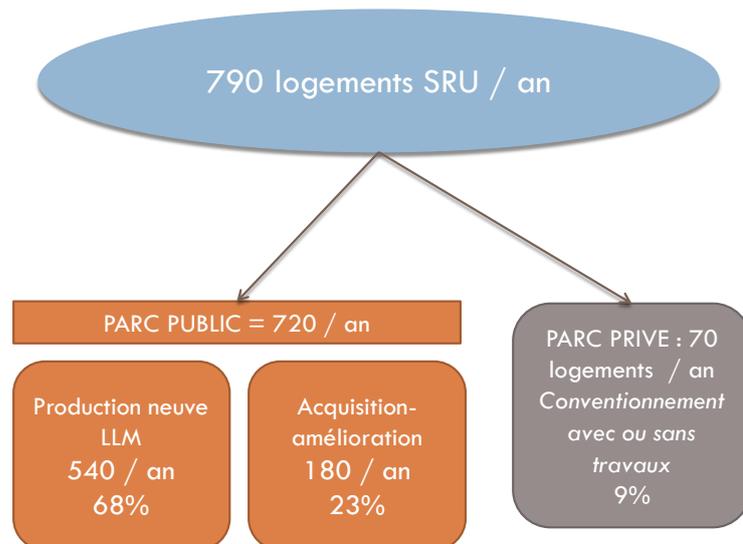
3.3.1. A l'échelle du Grand Dijon, un objectif de production de 790 logements « SRU » en moyenne par an

La loi du 18 janvier 2013 « mobilisation du foncier public en faveur du logement et renforcement des obligations de production de logement social » fixe pour les communes assujetties à l'article 55 de la loi SRU du Grand Dijon à 25% le taux de logements locatifs sociaux (comptabilisés SRU) à atteindre au sein du parc de résidences principales à horizon 2025.

Les objectifs de production de logements « SRU » des communes concernées ont été revus à la hausse pour tenir compte de cette nouvelle obligation. Celle-ci représente 80 logements supplémentaires au total par an pour les 5 communes déficitaires au titre de la loi SRU.

La définition de l'objectif concernant la production de logements « SRU » à mettre en œuvre à l'échelle du Grand Dijon (sur l'ensemble du périmètre et pas uniquement sur les 5 communes en déficit SRU) est fondée sur trois principes majeurs :

- **La prise en compte des objectifs de rattrapage pour les communes en déficit SRU.**
- **Pour les autres communes, le maintien d'une capacité de production identique à l'objectif initial du 2^{ème} PLH.** La hausse des objectifs sur les communes déficitaires et le maintien du volume de développement pour les autres communes conduit mécaniquement à une hausse globale de l'objectif de production de logements « SRU » à l'échelle du Grand Dijon, de 710 logements par an dans le 2^{ème} PLH à 790 logements par an pour les prochaines années (jusqu'au 31 décembre 2020).
- **La volonté des élus du Grand Dijon de mobiliser davantage le parc existant pour produire du logement « SRU »,** soit au travers d'opérations d'acquisition-amélioration réalisées par des bailleurs sociaux ou de conventionnement dans le parc privé, avec ou sans travaux. Ce mode de production présente deux intérêts majeurs : il permet un « rattrapage net » du déficit et contribue à la requalification du parc existant.



Le nombre de logements « SRU » à produire dans le parc existant pour la période 2017-2020 est le suivant :

- 180 logements par an en acquisition-amélioration dans le parc public (100 logements par an dans le 2^{ème} PLH).
- 70 logements conventionnés par an, avec ou sans travaux, dans le parc privé. L’objectif est ajusté par rapport à l’objectif initial du 2^{ème} PLH (pour mémoire : 100 logements par an pour la période 2009-2014) afin de tenir compte de la réalité du nombre de dossiers constatés ces derniers (30 logements / an) mais il reste néanmoins volontariste. Pour favoriser la montée en puissance du conventionnement de logements privés sur son territoire, le Grand Dijon s’appuiera sur les outils existants ou en cours de développement, en ciblant notamment le dispositif de conventionnement sans travaux qui représente un potentiel intéressant. Les actions de communication en direction des propriétaires bailleurs seront renforcées pour les informer et les sensibiliser sur l’intérêt du conventionnement sans travaux, en mettant notamment en évidence la contrepartie de la défiscalisation.

Le Grand Dijon sera attentif à ce que le développement du logement à loyer modéré et l’atteinte des objectifs de rattrapage liés à la loi SRU pour les communes concernées se traduisent par une amélioration de la mixité sociale.

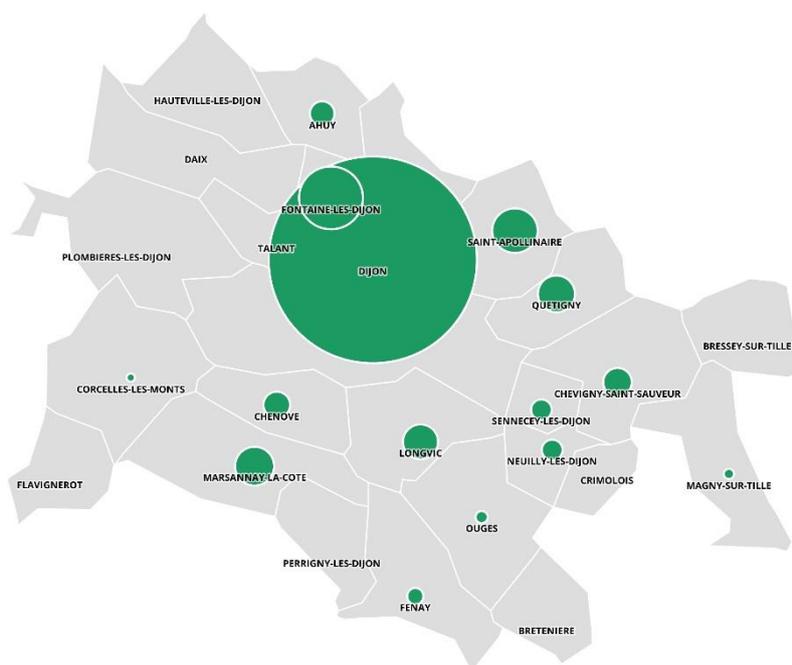
3.3.2. La territorialisation de l’objectif de développement des logements « SRU »

Pour les communes non assujetties à la loi SRU¹ ou assujetties mais non déficitaires (Chenôve, Longvic, Quetigny et Talant), l’objectif défini dans le cadre du 2^{ème} PLH pour la période 2009-2014 est globalement maintenu pour les prochaines années, à l’exception de quelques ajustements à la marge.

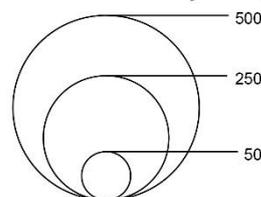
¹ Communes non assujetties à l’article 55 de la loi SRU : Ahuy, Bressey-sur-Tille, Breteniere, Corcelles-les-Monts, Crimolois, Daix, Fenay, Flavignerot, Hauteville-les-Dijon, Magny-sur-Tille, Neuilly-Les-Dijon, Ouges, Perrigny-Les-Dijon, Plombières-Les-Dijon et Sennecey-les-Dijon.

Pour les communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU : les objectifs triennaux qui seront fixés par l'Etat pour les deux prochaines périodes triennales (2017-2019 et 2020-2022) ne sont pas encore connus. Dans ce contexte et pour pouvoir mettre en conformité le PLH avec la loi, des estimations ont dû être réalisées. Les objectifs résultant de celles-ci et figurant dans le tableau ci-avant pour les 5 communes concernées (Chevigny-Saint-Sauveur, Dijon, Fontaine-les-Dijon, Marsannay-la-Côte et Saint-Apollinaire) sont donc à considérer avec réserve dans la mesure où ils devront être infirmés ou confirmés par les notifications d'objectifs qui seront transmis par l'Etat pour les deux périodes triennales (2017-2019 et 2020-2022).

Commune	Objectif de développement de logements "SRU"	
	Rappel de l'objectif inscrit dans le 2 ^{ème} PLH en moyenne / an	Objectif pour la période 2017-2020 en moyenne / an
Ahuy	8	12
Bressey-sur-Tille	7,5	0
Bretenière	4	0
Chenôve	9	14
Chevigny-Saint-Sauveur	22	15
Corcelles-les-Monts	0	1,5
Crimolois	3,5	0
Daix	4,5	0
Dijon	440	563
Fenay	3,5	5
Flavignerot	0	0
Fontaine-lès-Dijon	65	66
Hauteville-lès-Dijon	3	0
Longvic	5	23
Magny-sur-Tille	3,5	2
Marsannay-la-Côte	25	27
Neuilly-lès-Dijon	2	8
Ouges	3	3
Perrigny-lès-Dijon	9,5	0
Plombières-lès-Dijon	3	0
Quetigny	11	25
Saint-Apollinaire	25	35
Sennecey-lès-Dijon	7,5	7,5
Talant	7	0
Total Grand Dijon	672	807



Objectif de développement de logements SRU pour la période 2017-2020 en moyenne par an



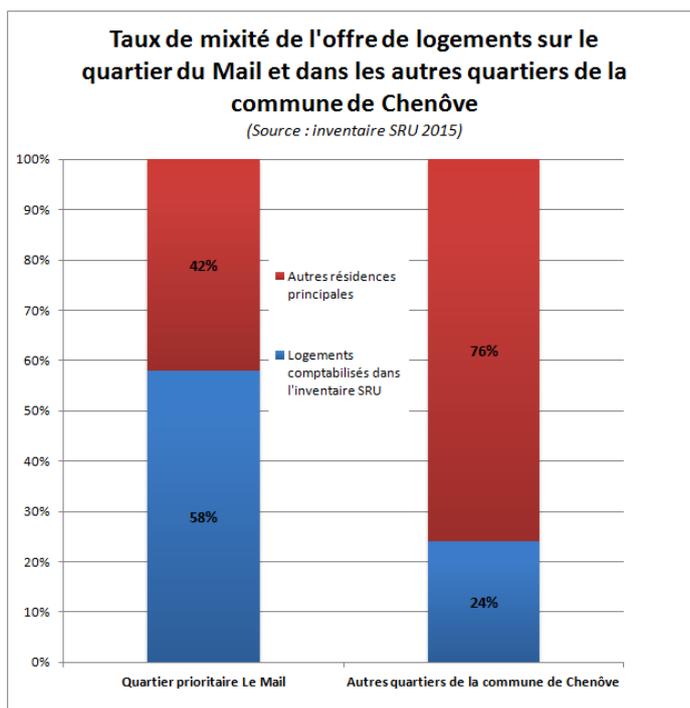
La reconstitution de l’offre locative sociale qui sera démolie dans le cadre du futur NPNRU n’est pas intégrée dans les objectifs présentés ci-dessus. Cependant, elle contribuera - au même titre que l’offre nouvelle de logements à loyer modéré - au rééquilibrage territorial de l’offre et à son développement hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Les logements reconstitués à l’extérieur des communes concernées (Dijon et Chenôve) seront comptabilisés dans l’inventaire SRU, s’il s’agit de communes assujetties.

Sur la commune de Chenôve, l’objectif est de poursuivre les actions engagées dans le cadre du 1^{er} PRU et du droit commun pour :

- **Améliorer la mixité dans les différents quartiers :**

- **Quartier du Mail** : selon les dernières données disponibles (2015), les logements comptabilisés au titre de l’article 55 de la loi SRU y représentent 58% de l’offre de résidences principales. Le 1^{er} PRU et la ZAC en cours de mise en œuvre (300 logements prévus à terme) ont d’ores et déjà permis de dé-densifier le logement à loyer modéré sur le quartier et de diversifier l’offre d’habitat, au travers de la production de programmes privés. Le NPNRU permettra de conforter cette dynamique et d’aller plus loin sur la mixité, au travers d’un travail sur la diversification des produits au sein du parc de logements à loyer modéré.
- **Dans les autres quartiers de la commune, (Vieux Bourg-Grands Crus, ateliers SNCF...),** le taux de logements SRU au sein des résidences principales est de 24%. La commune de Chenôve s’est fixée pour ambition de développer la mixité dans ces quartiers. Le développement programmes mixtes dans ces quartiers, associant du logement à loyer modéré et des offres en accession à la propriété) est une priorité pour la commune. L’opération Les Vergers du Sud (230 logements mixtes) illustre cette volonté de développement de programmes mixtes.



- **Créer les conditions (production de logements, diversification des produits) pour inverser la tendance démographique à l'œuvre.** La commune compte actuellement 14 200 habitants, elle a perdu environ 2 250 habitants depuis 1999, soit une baisse de -0,9% par an). L'offre d'équipements est dimensionnée pour une commune de 20 000 habitants. La commune souhaite inverser la tendance démographique à l'œuvre et atteindre le seuil de 15 000 habitants dans 10 ans. Pour relever ce défi, elle devra être en capacité de produire et de livrer dans les prochaines années une offre de logements quantitativement significative et diversifiée, comprenant à la fois de l'offre libre, de l'accession abordable à la propriété et une partie de logements à loyer modéré.

Le développement de logements à loyer modéré (reconstitution ou de droit commun) sur la commune de Chenôve hors du quartier du Mail revêt un intérêt stratégique pour améliorer la mixité dans les quartiers hors quartier de la politique de la ville et contribuer à l'infléchissement de la tendance démographique actuellement à l'œuvre.

3.4. Un objectif revu à la hausse pour l'accession abordable à la propriété afin de mieux fidéliser les actifs du territoire et contribuer aux dynamiques de développement économique

3.4.1. L'objectif visé à l'échelle du Grand Dijon : 320 logements en accession abordable à la propriété en moyenne par an dans les prochaines années

Le 2^{ème} PLH a fixé un objectif de 270 logements en accession abordable à la propriété par an, soit 15% de l'offre nouvelle de logements.

Le bilan à 6 ans de mise en œuvre du PLH a mis en évidence deux constats majeurs :

- **L'objectif défini dans le PLH n'est pas à la hauteur des enjeux quantitatifs et de l'ampleur du desserrement résidentiel** constaté du Grand Dijon vers les territoires périurbains limitrophes (environ 400 ménages concernés par an).
- **Le bilan du développement de l'accession abordable à la propriété est en deçà des objectifs définis dans le PLH (270 par an) : entre 2010 et 2014, 163 Prêts à Taux Zéro ont été accordés dans le neuf en moyenne par an.**

Face à ces constats, **les élus du Grand Dijon réaffirment** au travers de la modification du PLH **l'enjeu de développement d'une offre en accession à la propriété abordable attractive** pour mieux fidéliser les ménages du territoire et notamment les actifs.

A l'échelle du Grand Dijon, l'objectif est de tendre progressivement vers la production de 25% d'accession abordable à la propriété au sein de l'offre nouvelle de logements (soit 400 logements par an, un objectif cohérent au regard de l'estimation du nombre de ménages quittant le Grand Dijon chaque année pour accéder à la propriété dans les territoires périurbains voisins). Cet objectif ne pouvant être mis en œuvre immédiatement, il est nécessaire de **prévoir une montée en puissance progressive, par étape.**

Les élus ont fixé une 1^{ère} étape pour la période 2017-2020 à 320 logements par an. Cette période « transitoire » de 5 ans, dans l'attente de l'élaboration du PLUi HD, sera une étape cruciale pour

préparer et réunir les conditions de mise en œuvre de l'objectif de 400 logements par an à terme (intégration de ces ambitions dans les opérations d'aménagement d'ensemble, travail à engager avec les opérateurs, dont ceux de la promotion immobilière privée...).

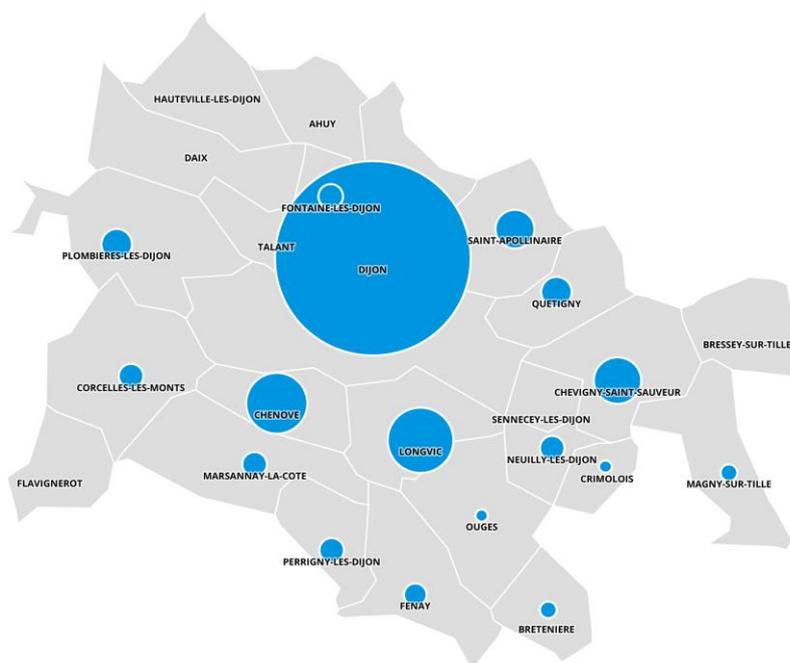
Au-delà de l'objectif quantitatif, une attention particulière sera également portée à l'attractivité et, par conséquent, aux caractéristiques des produits à développer, pour s'assurer que les logements proposés sont en adéquation avec les besoins et les attentes des actifs. Le niveau de prix est un paramètre important à prendre en compte dans la mesure où il joue un rôle non négligeable dans les choix résidentiels des ménages. Cependant, il n'est pas le seul « facteur » d'attractivité d'un produit d'accession : d'autres aspects y contribuent, notamment la localisation mais aussi et surtout la forme d'habitat. La question des formes d'habitat est essentielle dans la mesure où une part importante des ménages ciblés est à la recherche de biens individuels. **Le Grand Dijon favorisera, dans la mesure du possible et dans un souci d'optimisation et de consommation raisonnable des ressources foncières, le développement de formes d'habitat individuelles ou offrant aux ménages des usages et des prestations similaires (« habitat individualisé » présentant des charges collectives limitées) dans la programmation des futures opérations.**

La production de logements en accession adaptés, attractifs et séduisants dans le neuf n'est pas le seul levier à mobiliser pour fidéliser les parcours d'accession à la propriété sur le territoire, le parc existant a également un rôle majeur à jouer, en particulier dans le contexte actuel d'ouverture du Prêt à Taux Zéro pour des acquisitions dans l'ancien.

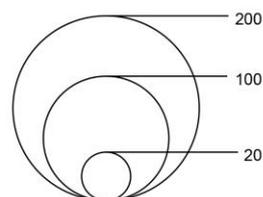
Le travail engagé avec les opérateurs sociaux et privés dans le cadre de la procédure de modification du 2^{ème} PLH pour favoriser le développement d'offres pour des actifs sera poursuivi afin de définir les modes opératoires (cf. partie 4 « Les actions, outils et leviers qui seront mobilisés pour renforcer le développement de l'accession abordable à la propriété »).

3.4.2. La territorialisation de l'objectif de montée en puissance de la production de logements en accession abordable à la propriété

Commune	Objectif de production de logements en accession abordable à la propriété	
	Rappel de l'objectif inscrit dans le 2 ^{ème} PLH en moyenne / an	Objectif pour la période 2017-2020 en moyenne / an
Ahuy	6	0
Bressey-sur-Tille	6	0
Bretenière	3	2
Chenôve	18	26
Chevigny-Saint-Sauveur	21	15
Corcelles-les-Monts	0	5
Crimolois	3	1
Daix	4	0
Dijon	120	200
Fenay	3	4
Flavignerot	0	0
Fontaine-lès-Dijon	5	5
Hauteville-lès-Dijon	3	0
Longvic	9	28
Magny-sur-Tille	2,5	2
Marsannay-la-Côte	5	5
Neuilly-lès-Dijon	2	5
Ouges	2	1
Perrigny-lès-Dijon	7	5
Plombières-lès-Dijon	4	7
Quetigny	15	7
Saint-Apollinaire	10	11
Sennecey-lès-Dijon	6	0
Talant	9	0
Total Grand Dijon	264	329



Objectif de production de logements en accession abordable à la propriété pour la période 2017-2020 en moyenne par an



3.5. Globalement, une mobilisation plus importante du parc et du bâti existant pour développer et diversifier l’offre de logements

Le Grand Dijon souhaite mobiliser davantage le parc existant pour contribuer à la diversification de l’offre.

3.5.1. La création de logements par changement d’usage de bâtiments ou de locaux

La création de logements par changement d’usage est un levier pour développer une offre nouvelle et contribuer à la requalification du patrimoine bâti existant. Le volume de logements qui pourra être créé de cette manière ne doit pas être surestimé, il s’agira sans doute de quelques dizaines de logements par an ; pour autant, il est essentiel de ne pas le négliger, d’autant plus que des opportunités existent sur l’ensemble du territoire du Grand Dijon : locaux à vocation agricole (granges, locaux agricoles), bureaux et locaux tertiaires (notamment en centre-ville de Dijon), bâtiments communaux...

Le Grand Dijon constituera un groupe de travail dédié à ce sujet. Ce groupe de travail sera chargé de :

- Recenser les opportunités existantes ou futures, dans le bâti public et privé.
- En fonction des opportunités identifiées, de leurs caractéristiques, de leurs potentialités et de leurs perspectives de mutabilité, définir un plan d’actions adapté.
- Piloter la réalisation de quelques opérations pour tester des manières de faire et des modalités de montage opérationnel et financier.

3.5.2. Le développement de logements à loyer modéré dans le parc de logements existants

Pour favoriser le développement de logements à loyer modéré dans le parc existant, le Grand Dijon mobilisera les bailleurs sociaux pour la réalisation d’opérations d’acquisition-amélioration ainsi que les bailleurs privés au titre du conventionnement, avec ou sans travaux.

Trois pistes sont envisagées pour accompagner la montée en puissance de la production de logements à loyer modéré en acquisition-amélioration :

- Le Grand Dijon a mis en place un dispositif de veille et d’analyse des Déclarations d’Intention d’Aliéner. Lorsqu’une opportunité se présente, elle est transmise aux bailleurs sociaux. Ces derniers disposent du délai réglementaire pour se positionner. En termes de retours d’expériences, les bailleurs ont souligné qu’ils ne disposaient pas toujours de toutes les informations nécessaires pour établir un bilan financier prévisionnel fiable. Dans certains cas, les bailleurs ont indiqué ne pas donner suite, plutôt que de s’engager dans une opération qui pourrait, au final, représenter un coût plus élevé que celui prévu initialement. Pour accompagner la réalisation de ce type d’opérations dans des conditions plus « sereines », le Grand Dijon étudiera la mise en place d’un dispositif de travail entre la Communauté urbaine et les bailleurs sociaux permettant d’anticiper collectivement la faisabilité financière et technique d’opérations en acquisition-amélioration sur des opportunités identifiées en amont comme

« pertinentes » (différents critères pourront justifier de l'intérêt d'une veille sur ces gisements : enjeu d'un apport de mixité sur le secteur, mutation qui pourrait se faire à court terme...) afin « d'être prêts » le moment venu, lorsque le bien est vendu, si la mini-étude de faisabilité en amont s'est avérée concluante.

- Le Grand Dijon engagera une réflexion sur les modalités d'un ajustement de son règlement d'intervention pour le financement de la production de logements à loyer modéré, dans la perspective d'un dispositif de soutien financier davantage facilitateur.

Pour favoriser le développement du logement conventionné privé, notamment « sans travaux », contribuant au rattrapage SRU, le Grand Dijon renforcera la communication auprès des propriétaires bailleurs. L'objectif est de mettre en place des actions de communication « proactives » via des supports adaptés et lors d'événements (par exemple, le salon de l'habitat). Le Grand Dijon s'appuiera également sur son réseau de partenaires : UNPI, FNAIM, agences immobilières...

Il est précisé que cette cible a été intégrée dans le nouveau marché d'ingénierie du Programme d'Intérêt Général (PIG) relatif au parc privé ancien.

3.5.3. Le développement de l'accession abordable à la propriété dans « l'ancien »

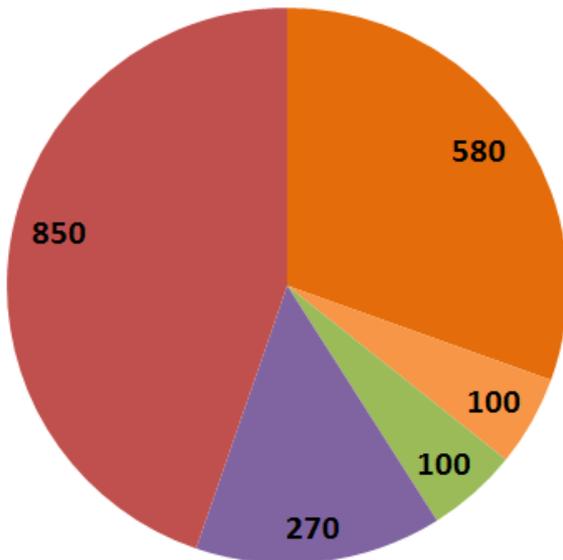
Le Grand Dijon encouragera le développement de l'accession abordable à la propriété dans le parc existant (cf. partie 4 « Les actions, outils et leviers qui seront mobilisés pour renforcer le développement de l'accession abordable à la propriété »).

3.6. Synthèse : les objectifs de production de l'offre nouvelle pour la période 2017-2020

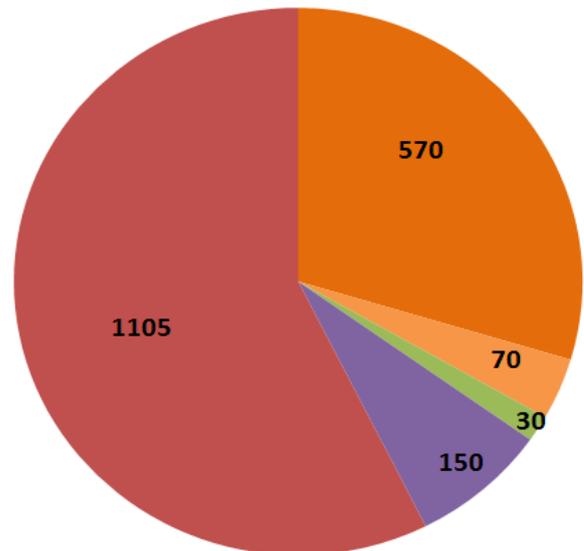
3.6.1. A l'échelle du Grand Dijon

Les graphiques ci-dessous mettent en perspective d'une part les objectifs initiaux du 2^{ème} PLH pour et, d'autre part, les objectifs ajustés pour la période 2017-2020.

PLH 2009-2014 : répartition de l'objectif de production d'une offre nouvelle de logements (nombre de logements en moyenne par an)

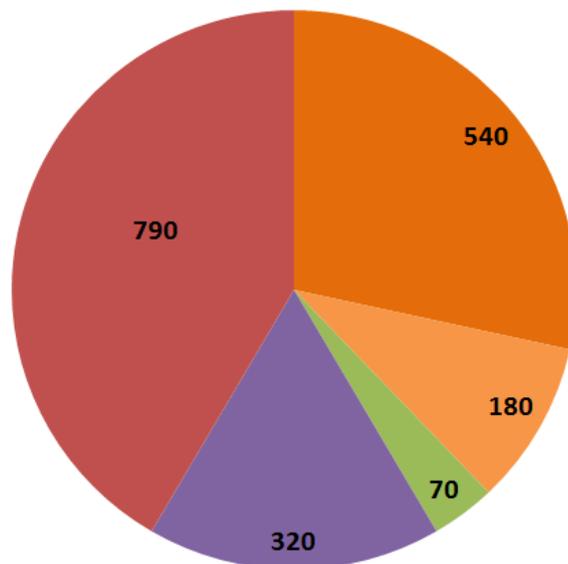


Bilan du PLH 2009-2014 (nombre de logements en moyenne par an)



Répartition de l'objectif de développement d'une offre nouvelle par type d'offre pour la période 2017-2020 (nombre de logements en moyenne par an)

- Logement à loyer modéré - Construction neuve
- Logement loyer modéré - Acquisition-amélioration
- Privé conventionné
- Accession abordable à la propriété
- Accession et locatif libre



3.6.2. Synthèse des objectifs par commune

Commune	Offre nouvelle de logements (production neuve, acquisition-amélioration dans l'existant...)		Dont nombre de logements SRU		Dont nombre de logements en accession abordable à la propriété		Dont nombre de logements relevant du marché libre	
	<i>Rappel de l'objectif inscrit dans le 2^{ème} PLH en moyenne / an</i>	Objectif pour la période 2017-2020 en moyenne / an	<i>Rappel de l'objectif inscrit dans le 2^{ème} PLH en moyenne / an</i>	Objectif pour la période 2017-2020 en moyenne / an	<i>Rappel de l'objectif inscrit dans le 2^{ème} PLH en moyenne / an</i>	Objectif pour la période 2017-2020 en moyenne / an	<i>Rappel de l'objectif inscrit dans le 2^{ème} PLH en moyenne / an</i>	Objectif pour la période 2017-2020 en moyenne / an
Ahuy	35	35	8	12	6	0	21	23
Bressey-sur-Tille	35	0	7,5	0	6	0	21	0
Bretenière	20	15	4	0	3	2	13	13
Chenôve	80	80	9	14	18	26	53	40
Chevigny-Saint-Sauveur	120	125	22	15	21	15	77	95
Corcelles-les-Monts	0	10	0	1,5	0	5	0	3,5
Crimolois	15	4	3,5	0	3	1	8	3
Daix	20	5	4,5	0	4	0	11	5
Dijon	1 000	1046	440	563	120	200	353	283
Fenay	15	11	3,5	5	3	4	8	2
Flavignerot	0	2	0	0	0	0	0	2
Fontaine-lès-Dijon	85	84	65	66	5	5	13	13
Hauteville-lès-Dijon	15	0	3	0	3	0	9	0
Longvic	40	118	5	23	9	28	26	67
Magny-sur-Tille	17	12	3,5	2	2,5	2	10,5	8
Marsannay-la-Côte	40	40	25	27	5	5	8	8
Neully-lès-Dijon	10	25	2	8	2	5	5,5	12
Ouges	15	10	3	3	2	1	9,5	6
Perrigny-lès-Dijon	50	12	9,5	0	7	5	33	7
Plombières-lès-Dijon	20	20	3	0	4	7	13	13
Quetigny	70	110	11	25	15	7	44	78
Saint-Apollinaire	65	96	25	35	10	11	28	50
Sennecey-lès-Dijon	40	40	7,5	7,5	6	0	26	32,5
Talant	50	35	7	0	9	0	34	35
Total Grand Dijon	1 857	1935	672	807	264	329	825	799

4. Les actions, outils et leviers qui seront mobilisés pour renforcer le développement de l'accession abordable à la propriété

Le développement de l'accession abordable constitue un enjeu stratégique pour le territoire. Le Grand Dijon, avec l'appui de ses partenaires et acteurs de l'habitat, renforcera les actions en la matière.

4.1. L'accession abordable à la propriété dans « l'ancien » : mieux informer et mieux accompagner les ménages éligibles aux dispositifs

4.1.1. La stratégie du Grand Dijon

Le parc existant joue un rôle dans l'accession à la propriété des ménages, notamment des primo-accédants. Le volume de Prêts à Taux Zéro pour une acquisition dans l'ancien sur le territoire entre 2009 et 2011 (période pendant laquelle un PTZ pouvait être obtenu pour un achat dans l'ancien) met clairement en évidence le levier que représente le parc existant dans la primo-accession : entre 860 et 1 290 ménages ont bénéficié en effet du Prêt à Taux Zéro dans l'ancien par an sur cette période, contre seulement une centaine pour un Prêt à Taux Zéro dans le neuf.

L'ouverture actuelle du Prêt à Taux Zéro à l'ancien (sous conditions) est une opportunité pour le développement de l'accession abordable à la propriété. Ce dispositif de solvabilisation peut également être complété par le Prêt d'Accession Sociale et l'Allocation Personnalisée au Logement (APL). En 2015, 94% des bénéficiaires de Prêt à Taux Zéro sur le territoire du Grand Dijon étaient éligibles au Prêt d'Accession Sociale mais seulement 27% d'entre eux l'ont mobilisé.

4.1.2. Le programme d'actions pour la période à venir

Pour favoriser le développement de l'accession abordable à la propriété dans l'ancien, le Grand Dijon interviendra, avec l'appui de ses partenaires, sur deux registres :

- **L'information pour mieux faire connaître les dispositifs auprès des ménages éligibles et favoriser une plus grande mobilisation de ces dispositifs** (Prêt à Taux Zéro, Prêt d'Accession Sociale, aides pour la réalisation de travaux qui peuvent être apportées par l'ANAH et le Grand Dijon, aides d'Action Logement pour les salariés...). La plateforme de rénovation thermique de l'habitat privé existant en cours de création contribuera à relayer les informations sur ces aides et dispositifs. En complément, deux autres pistes seront étudiées :
 - La création d'un accès Internet dédié à l'accession à la propriété « abordable » sur le territoire du Grand Dijon.
 - Le développement de supports de communication mutualisés entre les dispositifs et les acteurs, avec des exemples de niveaux d'ingénierie et d'aides mobilisables, par profil de ménages (par exemple pour un couple sans enfant, une famille de 4 personnes...).

- **L'accompagnement** : en complément des actions portées par les différents acteurs du territoire, le **Grand Dijon envisage de réactiver le dispositif de sécurisation de l'accession abordable, « Accession Conseil » mis en œuvre dans le cadre du précédent PLH, pourra être réactivé.** Il s'agit, en préalable à l'achat, d'accompagner des ménages par la réalisation d'un diagnostic technique du bâti et la définition d'un plan de financement. Entre 2003 et 2007, une vingtaine de ménages ont été accompagnés par an dans le cadre du dispositif. Un objectif de l'ordre d'une trentaine à quarantaine de ménages accompagnés par an pourrait être étudié pour les prochaines années. Les modalités de mise en œuvre concrètes du dispositif restent à (re)définir : quels ménages ciblés, qui fait quoi... Le fait de proposer un accompagnement individualisé aux ménages pour leur projet d'acquisition dans l'ancien peut également constituer un facteur de « marketing », permettant au Grand Dijon de se différencier des territoires limitrophes qui ne proposent pas ce service.

4.2. L'accession abordable à la propriété dans le neuf

4.2.1. La stratégie du Grand Dijon

Le développement de l'accession abordable à la propriété est un enjeu stratégique pour fidéliser les ménages sur le territoire, aussi bien dans l'ancien que dans le neuf.

Le Grand Dijon se fixe un objectif de montée en puissance progressive de la production d'accession abordable à la propriété dans le neuf :

- **En termes quantitatifs** : de 270 logements / an dans le 2^{ème} PLH à 320 par an dans les 5 prochaines années pour un objectif à terme de 400 logements par an.
- **Mais aussi qualitatif**, pour développer des produits plus attractifs, « séduisants » pour les ménages ciblés : il s'agira dans le développement de la programmation en matière d'accession abordable de donner une place plus importante qu'actuellement aux produits individuels ou s'y apparentant. L'opération innovante en cours de montage initiée par la Ville de Dijon « La Maison dans tous ses états » dans le quartier de la Toison d'Or (qui devrait représenter une cinquantaine de logements) constituera dans cette perspective une première réalisation à valoriser dans la communication et le marketing auprès des ménages du territoire.

4.2.2. Le programme de travail pour la période à venir

Le Grand Dijon mobilisera, avec l'ensemble de ses partenaires :

- **Les différents produits** : accession coopérative, PSLA, production de logements « abordables » dans les opérations de promotion privée... Pour atteindre les objectifs fixés à horizon 5 ans et envisagés au-delà, il sera nécessaire de mobiliser la promotion immobilière privée « classique » et de faire en sorte que les opérateurs privés contribuent à développer une part de logements en accession à la propriété abordable dans leurs opérations. **Une réflexion sera engagée par le Grand Dijon avec les opérateurs de la promotion privée du territoire.**
- **L'ensemble des leviers** :

- Renforcer le **développement d'opérations mixtes** de logements, associant les différents types d'offres (logement à loyer modéré, accession abordable à la propriété, offres libres) afin de contribuer à la mixité dans les différentes opérations.
- Dans les opérations publiques d'aménagement, définir des niveaux différenciés de vente de charges foncières au regard des prix de sortie visés (habitat à loyer modéré, accession sociale dont PSLA, accession abordable).
- Dans le cadre du PLUI HD, identifier les outils règlementaires en matière de mixité de l'habitat qui pourront contribuer à favoriser le développement d'accession sociale et abordable à la propriété.
- **Mobiliser des opportunités dans les quartiers de la politique de la ville et leur frange des 300 mètres éligibles à la TVA à taux réduit. Le développement d'offres en accession abordable à la propriété, notamment en individuel, doit contribuer à renforcer l'attractivité résidentielle dans l'objectif de diversifier les profils de résidents dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville et notamment les quartiers concernés par le NPNRU.** La production d'offres d'habitat diversifiées au sein de ces quartiers est une condition majeure de leur inscription dans les dynamiques résidentielles et immobilières locales. Le Grand Dijon réaffirme cette ambition. Il convient de rappeler ici, comme l'illustrent les expériences de la 1^{ère} vague de Projets de Rénovation Urbaine conduits à travers la France, que la diversification des offres d'habitat dans les quartiers concernés est à envisager sur un horizon temporel de moyen-long termes et plutôt sur des formes innovantes et alternatives.
- **Tester et expérimenter de nouveaux produits ou de nouvelles modalités de montage.** Trois pistes pourraient être étudiées :
 - La modélisation / standardisation des processus constructifs qui pourrait être travaillée via des appels à projets / consultations sur des projets ciblés.
 - Différentes formes de dissociation foncier / immobilier, par exemple, les organismes fonciers solidaires, le bail réel solidaire...
 - La production de PSLA « rendu neuf » via l'achat par un bailleur social d'une copropriété en difficulté. Ce type d'opération pourrait permettre de répondre à plusieurs problématiques : le développement d'accession abordable à la propriété, le relogement dans le parc locatif social de copropriétaires en difficulté financière et le traitement d'une copropriété en difficulté / dégradée.

Pour travailler sur ces différents leviers, le Grand Dijon met en place les moyens suivants :

- **Création d'un groupe de travail** pour examiner plus précisément les différents leviers, leurs conditions de mobilisation.
- **A la demande des opérateurs, la création d'une instance de coordination et de coopération sur le produit PSLA.**

- **Lancement d’un appel à expérimentation** : « Aidez-nous à inventer un produit en accession abordable « séduisant » pour les actifs ».
- Sur les projets dont la Communauté Urbaine et/ou les communes ont la maîtrise foncière, intégration d’exigences en matière de nombre de logements à viser en accession abordable à la propriété dans les consultations.

Le travail d’enquête qui sera engagé par Action Logement dans la suite de sa réforme sur l’ensemble des territoires pour mieux mesurer les besoins en logement des salariés contribuera à apporter des éléments de connaissance et de réflexion dans la perspective de développer de développer des offres adaptées et attractives pour les actifs du territoire.

4.3. Développer le marketing territorial : « donner envie » aux ménages de résider sur le Grand Dijon

L’action sur l’offre est un levier majeur d’une stratégie d’attractivité et de fidélisation des ménages actifs sur le territoire mais elle n’est pas suffisante. En effet, non seulement, il est essentiel de proposer une offre de logements adaptée aux attentes et aux besoins de ces ménages mais il est également fondamental de communiquer sur le territoire, de le promouvoir, de le valoriser... **Il s’agit de montrer aux ménages qu’ils ont tout intérêt à résider sur le Grand Dijon plutôt que d’aller habiter à 20 ou 30 kilomètres de là.**

Différentes actions peuvent contribuer à donner au Grand Dijon la possibilité de se différencier de ses territoires voisins, comme par exemple les dispositifs d’accompagnement à l’accession abordable à la propriété. Au-delà, il s’avère nécessaire de **mettre en place un dispositif de marketing territorial pour positionner le territoire, son offre d’habitat et son cadre de vie.**

Le marketing territorial sera développé à plusieurs niveaux :

- Des actions de promotion et de valorisation des programmes immobiliers réalisés sur le territoire, en partenariat avec les différents organismes en contact avec les ménages par exemple Action Logement pour capter des actifs travaillant sur le territoire mais n’y résidant pas, les entreprises...
- Une logique de labellisation des opérations de logements, de création d’une « marque de territoire ».

5. La réaffirmation d’une ambition volontariste d’intervention sur le parc de logements existants, public et privé, pour améliorer son attractivité et mieux répondre aux besoins des ménages

Dans le cadre du 2^{ème} PLH, le Grand Dijon a mis en œuvre actions volontaristes pour contribuer à la rénovation du parc de logements existants, public et privé. Au travers de la modification du 2^{ème} PLH, le Grand Dijon entend conforter et amplifier la dynamique engagée.

5.1. Une poursuite des interventions dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville pour favoriser leur inscription dans les dynamiques résidentielles et immobilières locales

5.1.1. La stratégie du Grand Dijon

La question de l’amélioration de l’attractivité de l’offre de logements à loyer modéré se pose avec plus d’acuité dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville et notamment les secteurs concernés par le futur NPNRU, Le Mail à Chenôve et Fontaine d’Ouche à Dijon.

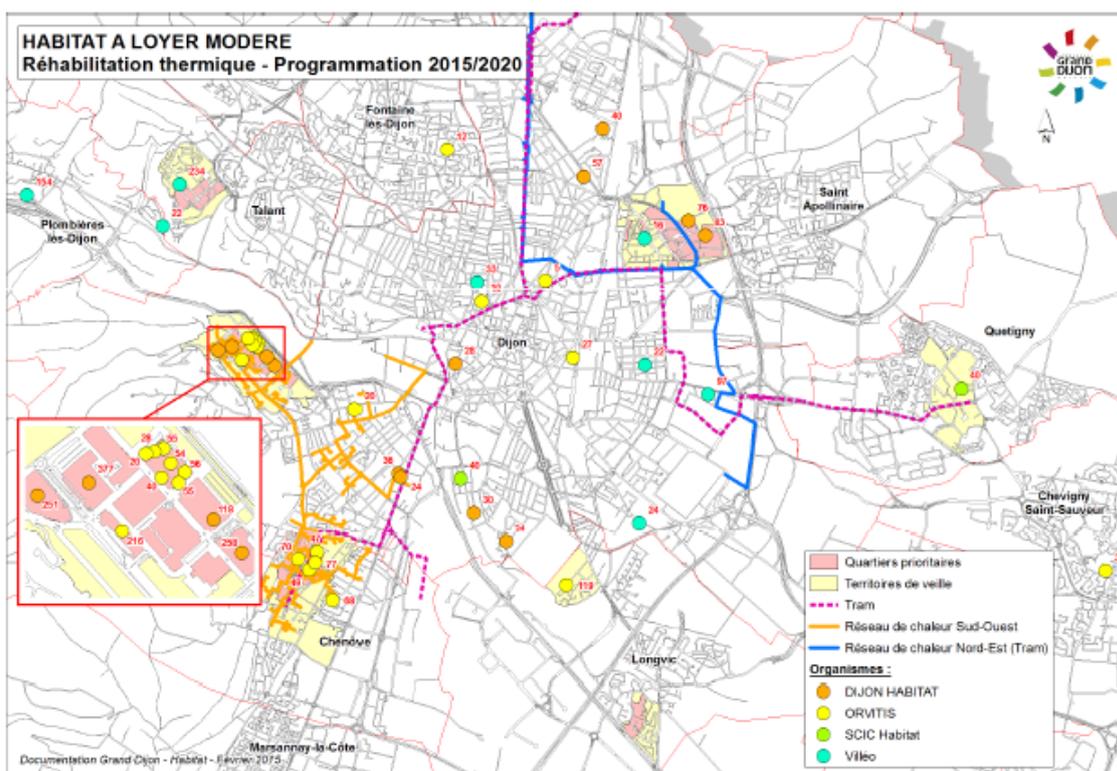
Ces dernières années, le Grand Dijon a contribué à la requalification du patrimoine dans ces quartiers et dans d’autres secteurs de l’agglomération :

- **Au travers de la mise en œuvre du 1^{er} Projet de Rénovation Urbaine**, porté par le Grand Dijon (dans le cadre d’une convention unique) et qui s’est traduit par des interventions de grande ampleur sur 7 quartiers (Les Grésilles, Fontaine d’Ouche et Via Romana à Dijon, Le Mail à Chenôve, le Belvédère à Talant, le centre-ville de Quetigny et le Bief du Moulin à Longvic) : 1 112 logements démolis, reconstitution de 50% de l’offre démolie hors des quartiers concernés, réhabilitation de 2 200 logements, résidentialisation de 3 675 logements, reconfiguration de nombreux espaces publics.
- **En articulation avec la mise en œuvre d’une stratégie globale de rénovation thermique du parc de logements à loyer modéré à l’échelle du Grand Dijon**. La convention-cadre initiée par le Grand Dijon en 2010 pour la période 2010-2014 a permis la **rénovation thermique de 1 915 logements** (95% en BBC), dont 67% sont situés en quartiers politique de la ville.
 - A Chenôve, quartier Le Mail : 4 opérations, 344 logements.
 - A Dijon, quartier Fontaine d’Ouche : 7 opérations, 308 logements.
 - A Dijon, quartier Les Grésilles : 4 opérations, 370 logements.
 - A Dijon, quartier Stalingrad (projet Via Romana) : une opération, 40 logements.
 - A Quetigny, centre-ville : une opération, 40 logements.
 - A Talant, quartier Belvédère : 5 opérations, 181 logements.

La Communauté urbaine souhaite, en s’appuyant sur ses partenaires, amplifier la rénovation du parc existant dans les prochaines années, notamment dans les quartiers en rénovation urbaine, au travers d’une politique globale qui s’appuiera pour l’essentiel sur deux leviers majeurs, le futur

NPNRU et la programmation établie en matière de rénovation thermique pour la période 2015-2020, qui portera sur 25 ensembles locatifs, représentant 2 400 logements, dont 79% sont situés en quartier politique de la ville :

- Fontaine d’Ouche (Dijon) : 5 opérations, 1 218 logements.
- Le Mail (Chenôve) : 5 opérations, 331 logements.
- Le Belvédère (Talent) : une opération, 191 logements.



La rénovation thermique est une condition nécessaire mais pas suffisante pour redonner / améliorer l’attractivité de certains patrimoines situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville. C’est bien la combinaison et l’articulation des interventions de rénovation thermique et des opérations du NPNRU qui permettront de repositionner ces ensembles locatifs dans les dynamiques de développement de l’agglomération et de marché.

5.1.2. Le programme d’actions pour la période à venir

L’amélioration de l’attractivité de l’offre est abordée de manière globale par le Grand Dijon et ses partenaires, différentes interventions se combineront pour travailler globalement sur l’attractivité des patrimoines et des quartiers concernés :

- La poursuite de la dé-densification du parc de logements à loyer modéré, au travers des démolitions.
- La requalification du parc de logements à loyer modéré (réhabilitation et rénovation thermique, résidentialisation). Dans la définition du contenu des opérations de réhabilitation, une attention particulière sera apportée à la question de la réfection de l’intérieur des appartements, même si les bailleurs sociaux réalisent régulièrement des

travaux d'entretien et d'amélioration dans les logements situés sur les quartiers concernés et bénéficient à ce titre d'un abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB). Dans les conventions d'utilisation de l'abattement de TFPB des quatre principaux bailleurs sociaux du territoire (Dijon Habitat, Orvitis, SCIC Habitat et Villéo), près de 900 000 € sont prévus pour la remise en état des logements, sur une enveloppe globale d'environ 1 762 080 €, soit 51%.

- **La diversification des produits au sein du parc de logements à loyer modéré, au travers de la création de produits ciblant des profils de publics et de clientèles variés** (création de logements pour les seniors, pour les jeunes...) et de la « mise en gamme » des logements (attirer différents profils de ménages). Cet axe de travail doit contribuer à améliorer la mixité sur ces quartiers (faire venir de nouveaux profils d'habitants) mais aussi mieux répondre globalement aux besoins et aux attentes des ménages demandeurs d'un logement social ou qui y sont potentiellement éligibles (dans les plafonds de ressources). Ceci nécessitera d'engager des actions sur l'offre en tant que telle (restructuration de typologies, intégration de prestations adaptées aux publics visés, mise en accessibilité des logements et des bâtiments...) mais aussi sur les modalités de mise en location et de gestion locative, pour les adapter aux publics ciblés.

Des projets de diversification des produits au sein du parc à loyer modéré seront conduits dans le cadre du NPNRU :

- Quartier Fontaine d'Ouche à Dijon :
 - Dans le patrimoine de Dijon Habitat, sur l'îlot Corse ainsi que sur les îlots Gascogne et Franche-Comté.
 - Dans le patrimoine d'Orvitis, sur l'îlot Ile-de-France.
- Dans le quartier du Mail à Chenôve, notamment sur l'ILM (patrimoine d'Orvitis).

La production d'offres d'habitat « privé » sur ces deux quartiers contribuera également à améliorer la mixité.

5.2. Le parc privé existant : créer les conditions d'une montée en puissance de la rénovation de ce parc

5.2.1. La stratégie du Grand Dijon

Sur les 6 ans de mise en œuvre du PLH (2009-2014), environ 1 000 logements privés ont bénéficié d'un financement pour la réalisation de travaux. Différents outils et moyens ont contribué à ce résultat : renouvellement du Programme d'Intérêt Général, intervention d'un opérateur dédié... L'enveloppe dédiée à la rénovation du parc privé a fortement progressé ces dernières années (de 1,2 Md'€ par an à 2,6 Md'€) et elle est consommée à 100%.

Le Grand Dijon s'est également saisi de la question des copropriétés. Ont été engagées plusieurs démarches, notamment pour les copropriétés situées en quartiers prioritaires de la politique de la ville, identifiées comme les plus fragiles :

- Une « photographie » des copropriétés réalisée en 2005, lors du premier PLH (2002-2007) a permis de mettre en évidence des situations de fragilité, en particulier dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.
- Compte tenu des résultats de cette photographie, la Communauté Urbaine a fait le choix de cibler ses interventions sur les copropriétés situées dans les quartiers politique de la ville :
 - o Dans un premier temps, une action expérimentale a été conduite en 2011 en partenariat avec l'ADEME et la FNAIM portant sur la réalisation d'un audit énergétique sur 7 copropriétés identifiées par le groupe de travail partenarial. Cette expérimentation a mis en évidence conjointement le besoin de réaliser des travaux mais également l'inadaptation des dispositifs techniques et financiers mobilisables au moment de cette démarche.
 - o Des études préalables ont été réalisées en 2014 et 2016 sur 25 copropriétés situées dans les quartiers de la politique de la ville. Ces investigations ont mis en évidence la nécessité de mettre en place un plan d'action spécifique pour 7 copropriétés, représentant 1 284 logements, situées sur les deux quartiers faisant l'objet du NPNRU, le Mail à Chenôve et Fontaine d'Ouche à Dijon.
 - o Une étude de rénovation énergétique et pré-opérationnelle d'OPAH a été engagée en juillet 2016 sur ces 7 copropriétés.
- Dans le cadre du Programme d'Intérêt Général porté par le Grand Dijon, l'opérateur de la Communauté urbaine est présent à certaines assemblées de copropriétaires pour les informer des aides et dispositifs mobilisables pour la réalisation de travaux.

La Communauté urbaine souhaite dans les prochaines années créer les conditions d'une amplification de la rénovation du parc de logements privés existants pour accompagner la transition énergétique du territoire :

- **Dans les copropriétés**, compte tenu du volume de logements concernés (65% des logements privés du Grand Dijon sont en copropriété, le poids des logements en copropriété atteint 82% sur la Ville de Dijon) et de la fragilisation constatée globalement par les acteurs, notamment dans certaines copropriétés (progression du nombre de copropriétaires en difficulté financière voire en situation de surendettement, risque d'une accentuation des difficultés financières de certains copropriétaires avec l'instauration obligatoire du fond de prévoyance ou fonds travaux dans le cadre de la loi ALUR...).
- **Dans le parc de logements individuels** : certains tissus urbains du territoire à dominante pavillonnaire connaissent actuellement un phénomène significatif de mutation et de renouvellement de leurs occupants. L'accompagnement de ces mutations constitue un enjeu majeur pour le territoire afin de permettre à des ménages et notamment des familles d'actifs d'accéder à la propriété dans de « bonnes conditions », en intégrant la réalisation de travaux bien souvent rendus nécessaires dans ces patrimoines pavillonnaires des années 70 et 80.

- Le conventionnement de logements locatifs dans le parc privé, avec travaux (contribution au rattrapage du déficit SRU par des logements locatifs privés de qualité et aux normes thermiques). Ce point est développé dans la partie 3.5.

5.2.2. Le programme d'actions pour la période à venir

En complément des actions déjà menées, le Grand Dijon mettra en place les actions suivantes, avec l'appui de ses partenaires :

Pour la rénovation des copropriétés :

- **Pour les 7 copropriétés situées sur les quartiers en renouvellement urbain** de la Fontaine d'Ouche à Dijon et du Mail à Chenôve et faisant actuellement l'objet d'une étude pré-opérationnelle, **mise en place d'un plan d'actions partenarial ambitieux**, compte tenu de l'ampleur des enjeux mis en évidence (risque de décrochage par rapport au parc locatif social réhabilité situé sur le quartier, dépréciation des logements et paupérisation des occupants, enjeu du maintien du rôle des copropriétés privés pour contribuer à la mixité de l'habitat sur ce quartier et offrir des parcours résidentiels...).
- Au-delà de ces 7 copropriétés, **maintenir une vigilance forte sur l'évolution des autres copropriétés situées en quartier Politique de la ville et mobiliser les dispositifs d'intervention de droit commun pour accompagner les projets de travaux.**
- **Dans le cadre du PLUi HD, actualiser la photographie des copropriétés sur l'ensemble du territoire.** Pour réaliser cet exercice, la Communauté urbaine pourra notamment s'appuyer sur l'outil développé par l'ANAH « fichier d'aide au repérage des copropriétés fragiles ». Cet outil statistique, qui croise des données statistiques issues de la Direction des Impôts sur l'occupation et le bâti, permet de repérer les copropriétés qui présentent potentiellement des signes de fragilité. A partir du 1^{er} janvier 2017, conformément à la loi ALUR, les copropriétés auront l'obligation de procéder à leur immatriculation au sein d'un registre national des copropriétés. Ceci devrait permettre d'améliorer la connaissance de l'état des copropriétés (des données statistiques seront disponibles sur le bâti, la situation financière...). D'autres éléments pourront contribuer à la réalisation de la photographie des copropriétés : les résultats des audits énergétiques pour les copropriétés de plus de 50 lots, des diagnostics gaz et électricité dans les parties communes, le recensement des arrêtés de péril... La photographie devra s'attacher à couvrir l'ensemble des copropriétés, y compris les plus petites en nombre de logements.
- **Une expérimentation sera conduite dans le cadre de la mise en place de la plateforme de rénovation de l'habitat privé existant** : un binôme associant la chargée de mission de l'Espace Info Energie et l'opérateur du Grand Dijon pour le PIG afin d'apporter l'ingénierie de conseil auprès des copropriétés, à l'appui du partenariat d'acteurs mobilisés (partenaires institutionnels, professionnels de l'immobilier, banques, entreprises, organisations professionnelles...).
- **D'autres actions pourraient contribuer à améliorer l'information et la sensibilisation auprès de l'ensemble des structures/acteurs en contact avec les copropriétés, des syndicats de copropriété, des copropriétaires eux-mêmes...**

- Informer sur les dispositifs existants dans le cadre de RENOVECO, la plateforme de rénovation de l'habitat privé du Grand Dijon : aides de l'ANAH, aides du Grand Dijon, éco-PTZ, microcrédit...
 - Organiser des réunions d'informations sur les leviers et outils à destination aux Comités syndicaux.
 - Identifier pour chacun des organismes intervenant auprès des copropriétés un référent.
- Le conseil et l'accompagnement des copropriétés pourraient également être assurés par des entreprises privées. Des métiers et activités autour de l'assistance à maîtrise d'ouvrage auprès des copropriétés pourraient se développer (potentiel de développement d'emplois), avec un système de certification ou de référencement pour s'assurer du respect d'un certain nombre de règles, voire d'une offre de formation spécifique.

Pour la rénovation des logements individuels :

L'enjeu porte là encore pour l'essentiel sur une amélioration de l'information et l'accompagnement des ménages potentiellement concernés.

Le Grand Dijon renforcera son intervention dans ce sens dans les prochaines années, avec l'appui de ses partenaires :

- **Pour l'information et la sensibilisation des ménages :**
 - Au travers notamment de sa plateforme de rénovation de l'habitat privé RENOVECO.
 - En s'appuyant sur les communes du territoire qui jouent un rôle important dans l'information et la sensibilisation de leurs administrés.
- **En matière d'accompagnement :** la réactivation du dispositif « Accession Conseil » de sécurisation de l'accession abordable dans l'ancien permettrait d'accompagner certains ménages dans leur projet d'acquisition + travaux.

6. La poursuite de la dynamique engagée en faveur des équilibres d'attribution dans le parc à loyer modéré

Le Grand Dijon a signé avec l'ensemble des partenaires du Contrat de ville une convention de mixité sociale. Cette convention, annexée au contrat de ville, porte sur trois publics ciblés :

- Les ménages ayant des ressources inférieures au seuil des bas revenus – ce seuil est défini localement à 40% des plafonds PLUS.
- Les ménages de l'accord collectif départemental, éligibles au contingent préfectoral « mal logés ».
- Les ménages « porteurs de mixité » : les candidats « solvables » (CDD de plus de 6 mois, CDI...) et les candidats ayant des ressources supérieures à 60% des plafonds HLM.

Elle définit des niveaux de fragilité du peuplement dans les quartiers de la politique de la ville, en fonction d'un écart à la moyenne à l'échelle du parc social de l'ensemble de la Communauté urbaine. Ce diagnostic de la fragilité des quartiers repose sur le croisement d'indicateurs portant sur l'occupation et les dynamiques relatives aux profils des emménagés récents.

Des premiers objectifs communs ont été posés s'agissant des quartiers prioritaires de la politique de la ville :

- Au maximum 40% des attributions annuelles doivent être réalisées au profit de ménages avec des ressources inférieures à 40% des plafonds PLUS (en 2012, 50% dans les quartiers prioritaires).
- Au maximum 20% des attributions annuelles pour des ménages du contingent préfectoral « mal logés ».
- Au minimum 20% des attributions annuelles doivent être réalisées au profit de ménages « porteurs de mixité ».

Les enjeux pour les prochaines années sont les suivants :

- **Mettre en œuvre les objectifs définis dans la convention de mixité sociale.**
- **Dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement, définir des orientations stratégiques et un accord collectif à l'échelle de la Communauté Urbaine.**

Un aspect nécessiterait d'être examiné plus précisément, dans le cadre d'une étude : les conditions d'accès / de difficultés d'accès à l'offre nouvelle de logements à loyer modéré selon les profils de ménages. Il s'agira d'apporter un éclairage sur les questions suivantes : quels sont les profils de ménages qui ont accès à l'offre nouvelle de logements à loyer modéré ? A l'inverse, est-ce que certains profils de ménages rencontrent des difficultés pour accéder à cette offre et pour quelles raisons (typologie de l'offre, niveaux de loyer, localisation...) ? Cette étude permettra d'alimenter la réflexion sur les produits de logements à loyer modéré à développer dans les prochaines années.

7. Des sujets à investir dans les prochaines années

Trois sujets seront à investir plus particulièrement dans les prochaines années :

- La réponse aux besoins spécifiques de certains publics.
- La mesure et la valorisation des impacts et de la plus-value, notamment en termes d'activités économiques et d'emplois, de la politique locale de l'habitat mise en œuvre par le Grand Dijon.
- Les impacts et opportunités pour le développement résidentiel de Dijon et de la Communauté urbaine en lien avec le statut de capitale de la nouvelle région Bourgogne-Franche Comté et les potentialités de transfert d'activités.

7.1. La réponse aux besoins spécifiques de certains publics, notamment les seniors, les jeunes sans revenus et les ménages en parcours d'insertion

7.1.1. Le logement des seniors

En 2013, le Grand Dijon a réalisé une étude sur le vieillissement et ses impacts sur l'offre d'habitat.

L'enjeu est désormais d'établir un plan d'actions pour favoriser le développement d'une diversité de produits adaptés pour ces publics et qui soient à la hauteur des enjeux futurs :

- Amplifier l'adaptation du parc existant, privé (via les financements délégués de l'ANAH pour des travaux d'autonomie) et public.
- Développer les résidences-services (locatives ou en accession) dans le parc privé et en logement à loyer modéré avec deux points de vigilances majeurs : l'adéquation des produits aux attentes qualitatives des seniors et surtout à leurs capacités financières (le financement en PLS ne permettant pas d'avoir des loyers de sortie accessibles pour une partie des seniors) et le surdimensionnement/sous-dimensionnement de l'offre. Il conviendra en effet d'être attentif à développer une offre qui soit quantitativement et qualitativement cohérente par rapport aux besoins mis en évidence dans l'étude réalisée en 2013, à savoir consacrer 10% de l'offre nouvelle globale à la réponse aux besoins des seniors, soit de l'ordre de 170 à 190 logements par an (hors établissements médicalisés) :
 - o Dont 50% en offre « banalisée », dans le parc de droit commun.
 - o Et 50% en offres dédiées dans le parc de logements à loyer modéré et en résidences-services.

7.1.2. Le logement des jeunes

Des actions ont été menées ces dernières années par le Grand Dijon et ses partenaires pour améliorer l'accès des jeunes au logement : réhabilitation des chambres universitaires par le CROUS dans le cadre du Contrat de Plan Etat – Région 2007-2013, financement de plusieurs résidences sociales, priorisation des candidatures des moins de 30 ans au sein des logements réservés « Grand Dijon » dans le parc de logements à loyer modéré...

Cependant, l'accès au logement reste difficile pour les jeunes qui ne disposent pas de la solvabilité financière nécessaire pour accéder au parc de droit commun ou aux structures dédiées de type

Foyer de Jeunes Travailleurs / résidences sociales. Une réflexion sera engagée par le Grand Dijon avec les acteurs concernés pour travailler sur cette question.

7.1.3. Le logement des ménages en parcours d'insertion / de réinsertion

Le 2^{ème} PLH a fixé un objectif de production de 20 à 25 logements d'insertion par an. Force est de constater la difficulté de produire une offre nouvelle en l'absence d'assurance d'un accompagnement social adapté et d'une durée suffisante.

Le protocole d'accord signé pour favoriser la production d'habitats adaptés et accompagnés en Cote d'Or, dans le cadre du PDALPD 2014-2018 et de l'expérimentation nationale « 10 000 logements accompagnés », pourra contribuer à développer cette offre. Cependant, une question reste à traiter : celle de l'offre à proposer entre hébergement et logement autonome. Dans les prochaines années, **le Grand Dijon continuera à participer et à être force de proposition dans les instances du PDALPD pour contribuer, avec ses partenaires compétents que sont l'Etat et le Département sur ce sujet, à développer des solutions adaptées.**

7.2. La mesure et la valorisation des impacts de la politique locale de l'habitat mise en œuvre par le Grand Dijon sur l'économie locale

La politique de l'habitat contribue au même titre que d'autres politiques communautaires au soutien de l'économie locale, directement et indirectement.

Elle a des impacts positifs :

- Directs sur l'activité économique et l'emploi dans le secteur du bâtiment (construction, rénovation).
- Indirects dans la mesure où elle contribue à créer des conditions favorables à l'installation des entreprises et de leurs salariés (lien emploi/logement à l'échelle du territoire).

Ces impacts seront davantage quantifiés et mis en évidence dans les prochains bilans annuels de mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat.

Plus globalement, cette question renvoie à l'articulation entre l'habitat et le développement économique :

- L'amélioration de la réponse aux besoins des salariés et des entreprises. L'enquête en cours de réalisation par Action Logement sur l'ensemble du territoire national apportera des éléments de connaissance et de réflexion sur les besoins en logements des salariés sur le territoire du Grand Dijon.
- L'habitat comme facteur de compétitivité et d'attractivité pour le développement économique (marketing territorial) : faire de la qualité résidentielle un levier pour attirer et fidéliser des entreprises sur le territoire.
- La mobilisation des entreprises locales du BTP pour mettre en œuvre les objectifs du PLH et améliorer la qualification de ces dernières afin d'intégrer les normes et ambitions concernant la qualité (enjeu de la formation). Des conventions sont prévues entre le Grand Dijon et les organisations professionnelles locales (FFB21, CAPEB21, Chambre des

Métiers) dans le cadre de la plateforme de rénovation thermique du Grand Dijon, RENOVECO.

7.3. La réalisation d'une étude prospective sur les impacts et opportunités du statut de capitale de la nouvelle région Bourgogne-Franche Comté pour le développement résidentiel du territoire

En l'absence d'étude réalisée sur le sujet, que ce soit au niveau national ou local, il est difficile à ce stade d'estimer les impacts et retombées possibles ou potentielles de la nomination de Dijon comme capitale de la région Bourgogne – Franche Comté sur l'évolution de l'activité économique et de l'emploi et les opportunités que cela représenterait pour le développement résidentiel du Grand Dijon.

Une étude prospective sera engagée sur ce sujet pour compléter les investigations et études conduites dans le cadre de l'élaboration du PLUi HD.

8. Conclusion

Depuis 2001, année de création de la communauté d'agglomération compétente en matière d'habitat, le Grand Dijon mène une politique locale volontariste. Le 2^{ème} Programme Local de l'Habitat (2009-2014) a conforté et amplifié cette dynamique ambitieuse.

Au travers de la modification du 2^{ème} PLH, les élus du Grand Dijon ont réaffirmé leurs ambitions et leur volontarisme pour :

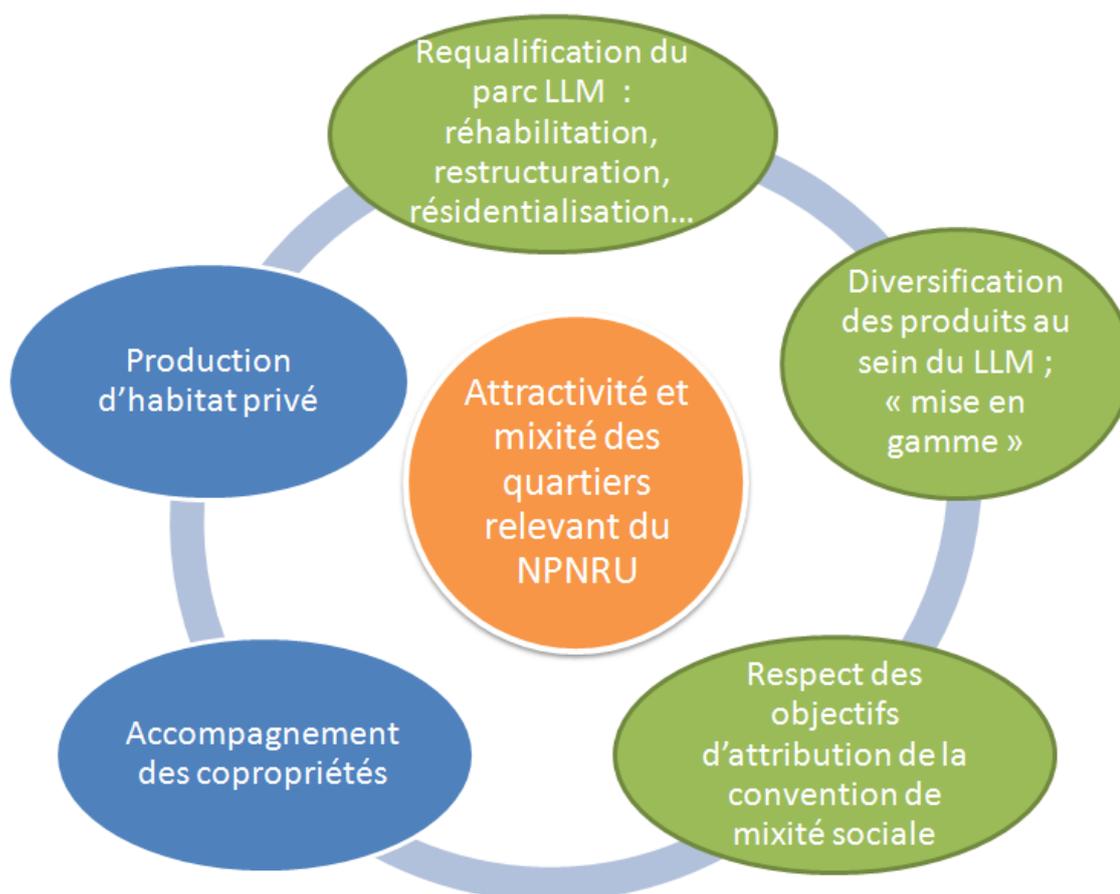
1. Pérenniser et conforter la croissance démographique du territoire.
 - Mieux répondre à la diversité des besoins en logements, notamment mieux fidéliser les actifs du territoire.
 - Respecter les obligations règlementaires en matière de logement locatif à loyer modéré.
2. Assurer un développement résidentiel pérenne et équilibré entre les différentes composantes territoriales de l'intercommunalité.
 - Améliorer la mixité sociale dans les différents quartiers et aux différentes échelles.
 - Renforcer le positionnement des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans les dynamiques résidentielles d'agglomération.
3. Intervenir non seulement sur la programmation de l'offre nouvelle de logements publics et privés mais aussi sur le parc existant dans un souci de reconquête et d'amélioration de son attractivité.

L'ajustement des objectifs quantitatifs et qualitatifs de développement de l'offre nouvelle et les nouvelles actions programmées ou envisagées permettront de mobiliser l'ensemble de ces leviers pour être en capacité demain de mettre en œuvre de manière encore plus efficace les ambitions visées.

Pour y parvenir, le Grand Dijon compte sur l'appui de ses différents partenaires, qu'ils soient financeurs, opérateurs, gestionnaires, prestataires... La mobilisation de l'ensemble du tour de table partenarial est une condition sine qua non de l'atteinte des objectifs visés.

L'actualisation de la stratégie et l'ajustement du programme d'actions permettront d'agir sur l'ensemble du territoire et des segments du parc de logements, tout en tenant compte des spécificités et en organisant les complémentarités.

Dans la poursuite des interventions menées ces dernières années, différentes actions complémentaires, conduites au titre de la politique habitat de droit commun et du NPNRU, contribueront à positionner durablement les quartiers concernés, le Mail d'intérêt national et Fontaine d'Ouche d'intérêt régional, au sein du marché résidentiel local :



- **Des actions portant sur le parc de logements à loyer modéré :**
 - **La requalification du parc de logement à loyer modéré conservé : réhabilitation dont rénovation thermique, résidentialisation, restructuration et réfection de l'intérieur des logements...**
 - **La diversification des produits.**
 - **Le respect des règles d'attribution définis dans la convention de mixité sociale.**
- **Des actions portant sur le parc privé :**
 - **La production d'offres d'habitat « privées », notamment en accession abordable à la propriété mais aussi en vente « libre ».**
 - **L'intervention sur les copropriétés.**

Dans le cadre de ses interventions sur le parc existant, le Grand Dijon donne la priorité aux deux quartiers relevant du NPNRU, afin de contribuer, de manière solidaire, au sein de la dynamique globale, à un repositionnement durable de l'offre d'habitat de ces quartiers dans le marché local :

- **Pour la programmation de rénovation thermique dans le parc de logements à loyer modéré, en articulation avec les opérations de réhabilitation et de résidentialisation.**
- **Dans le cadre de l'action locale engagée par rapport aux copropriétés.**