



**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**

Délibération du Conseil de Communauté en date du 22 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.

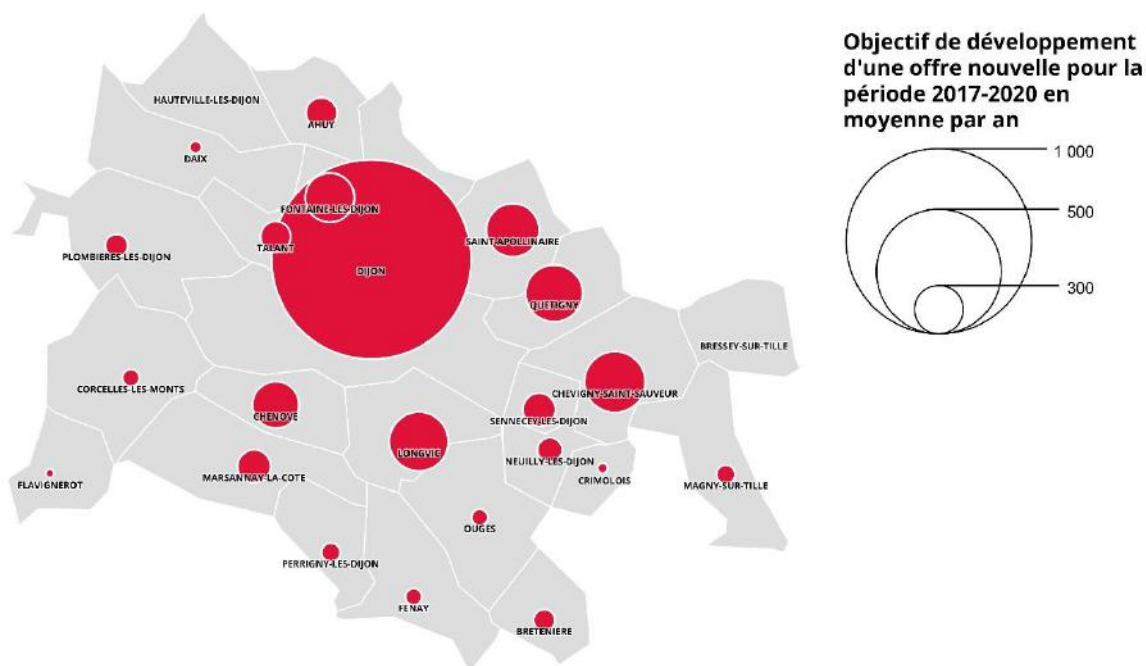
Cela nécessitera de mobiliser tous les outils et leviers existants déjà mis à contribution aujourd’hui pour développer une offre nouvelle de logements :

- 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



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

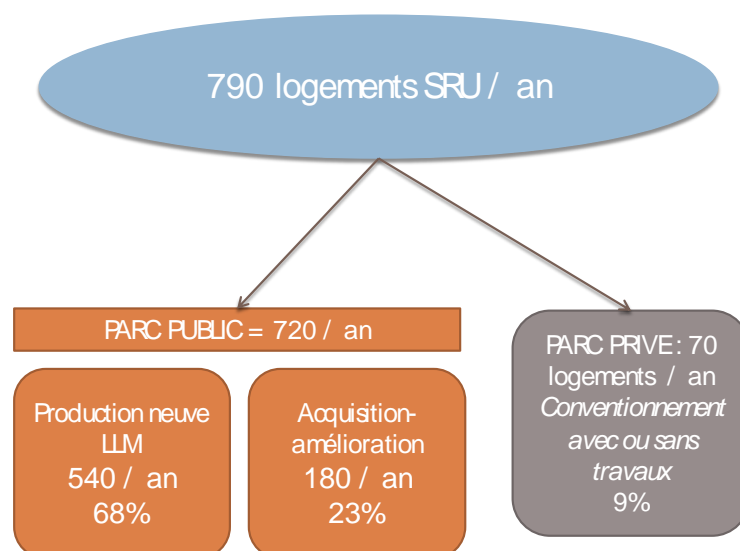
3.3.1. A l'échelle du Grand Dijon, un objectif de production de 790 logements « SRU » en moyenne par an

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.

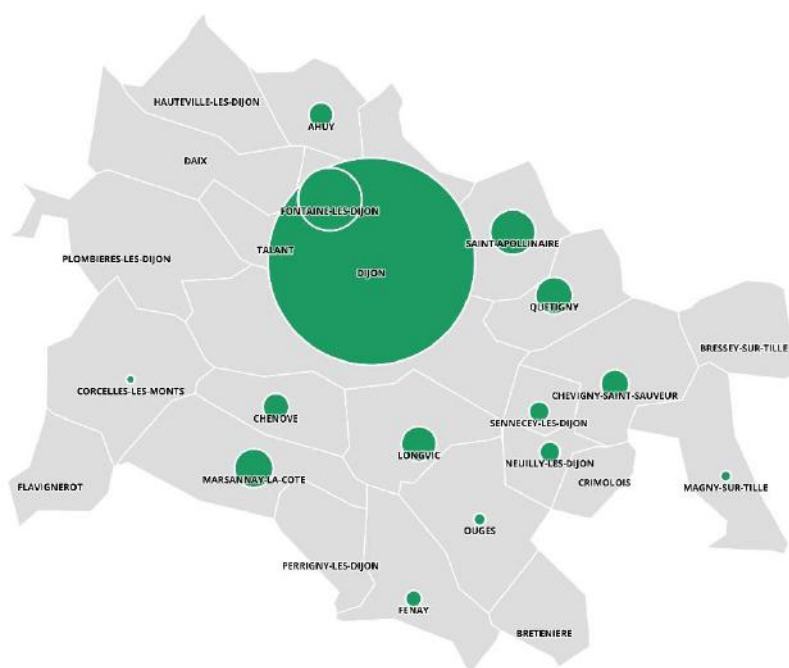
3.3.2. La territorialisation de l'objectif de développement des logements « SRU »

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.

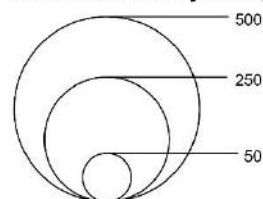
¹ Communes non assujetties à l'article 55 de la loi SRU : Ahuy, Bresse-sur-Tille, Breteniere, Corcelles-les-Monts, Crimolois, Daix, Fenay, Flavignerot, Hauteville-les-Dijon, Magny-sur-Tille, Neuilly-Les-Dijon, Ouges, Perrigny-Les-Dijon, Plombières-Les-Dijon et Sennecey-les-Dijon.

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
Breteniére	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
Neully-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

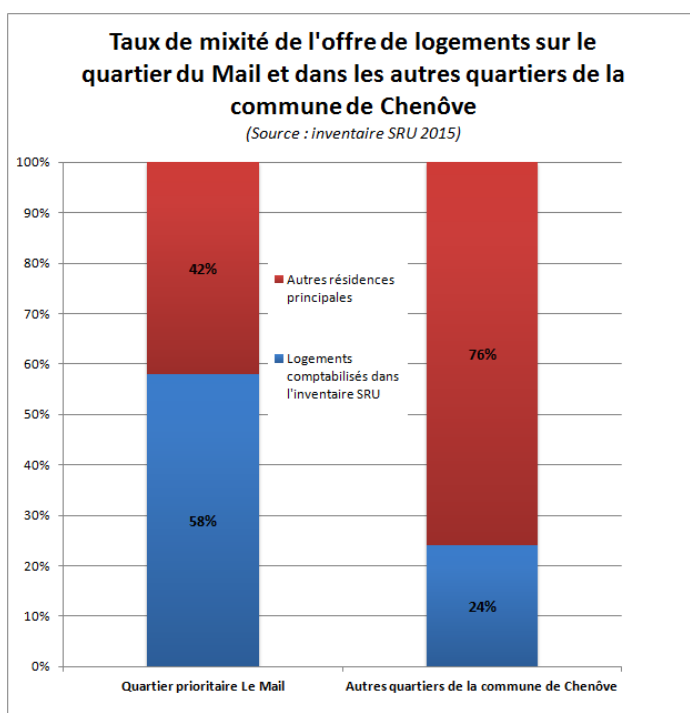


La reconstitution de l’offre locative sociale qui sera démolie dans le cadre du futur NPNRU n’est pas intégrée dans les objectifs présentés ci-dessus. Cependant, elle contribuera - au même titre que l’offre nouvelle de logements à loyer modéré - au rééquilibrage territorial de l’offre et à son développement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

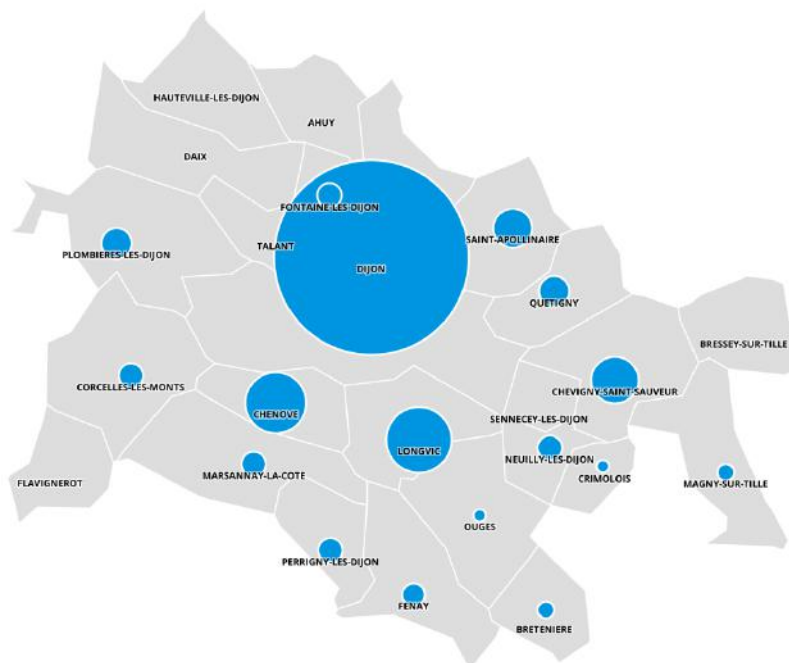
Au-delà de l'objectif quantitatif, une attention particulière sera également portée à l'attractivité et, par conséquent, aux caractéristiques des produits à développer, pour s'assurer que les logements proposés sont en adéquation avec les besoins et les attentes des actifs. Le niveau de prix est un paramètre 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.

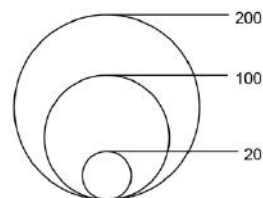
Le travail engagé avec les opérateurs sociaux et privés dans le cadre de la procédure de modification du 2^{ème} PLH pour favoriser le développement d'offres pour des actifs sera poursuivi afin de définir les modes opératoires (cf. partie 4 « Les actions, outils et leviers qui seront mobilisés pour renforcer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

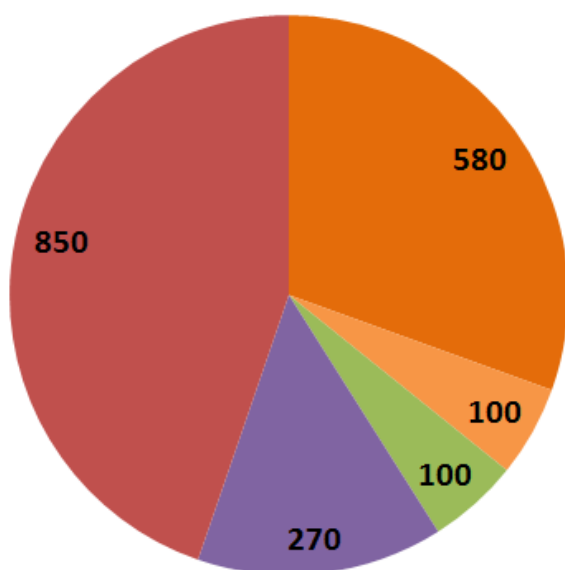
Le Grand Dijon encouragera le développement de l'accession abordable à la propriété dans le parc existant (cf. partie 4 « Les actions, outils et leviers qui seront mobilisés pour renforcer le développement de l'accession abordable à la propriété »).

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

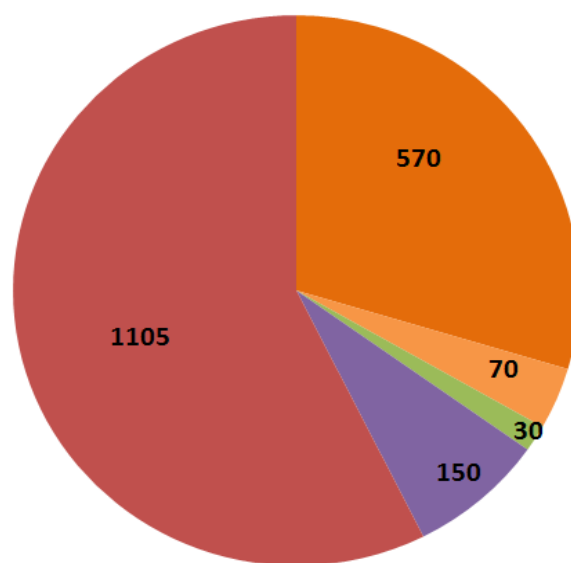
3.6.1. A l'échelle du Grand Dijon

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)

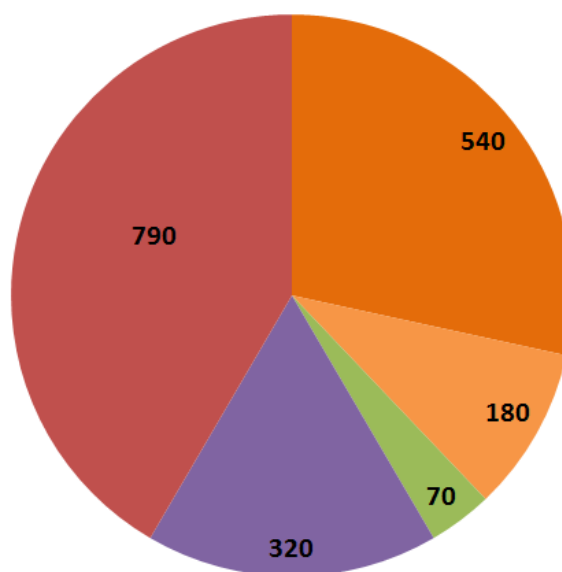


Bilan du PLH 2009-2014 (nombre de logements en moyenne par an)



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 à 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.

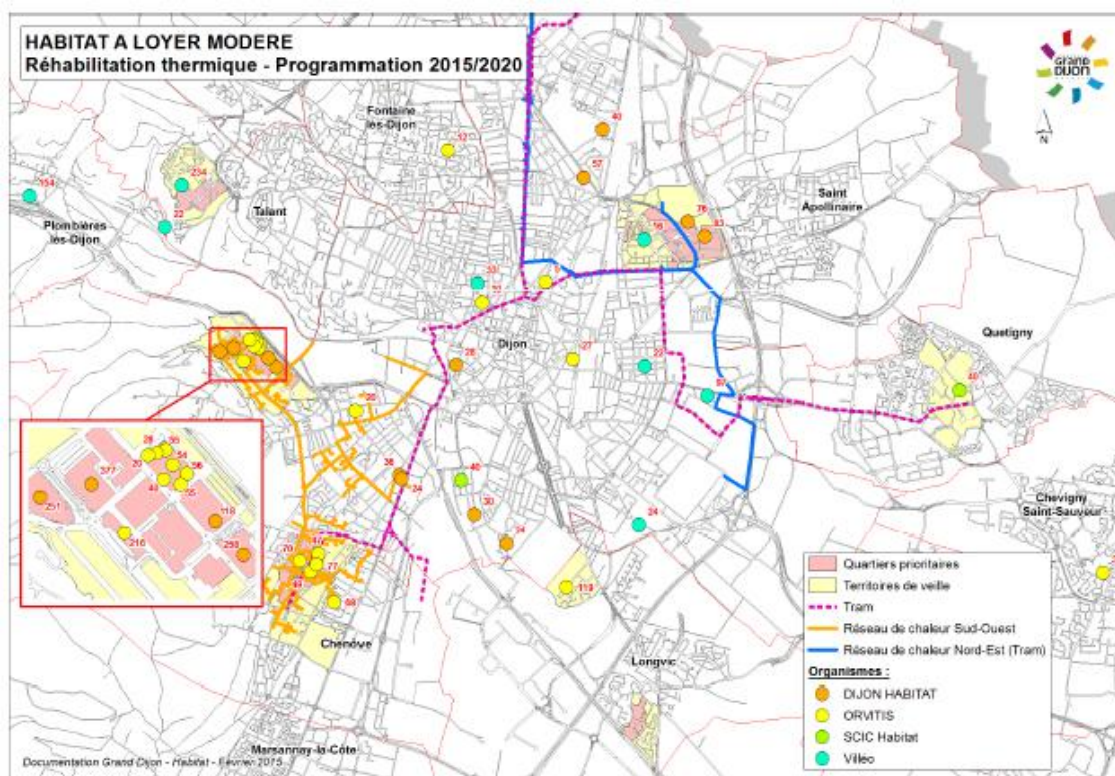
Ces dernières années, le Grand Dijon a contribué à la requalification du patrimoine dans ces quartiers et dans d’autres secteurs de l’agglomération :

- **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 (Talant) : 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 :

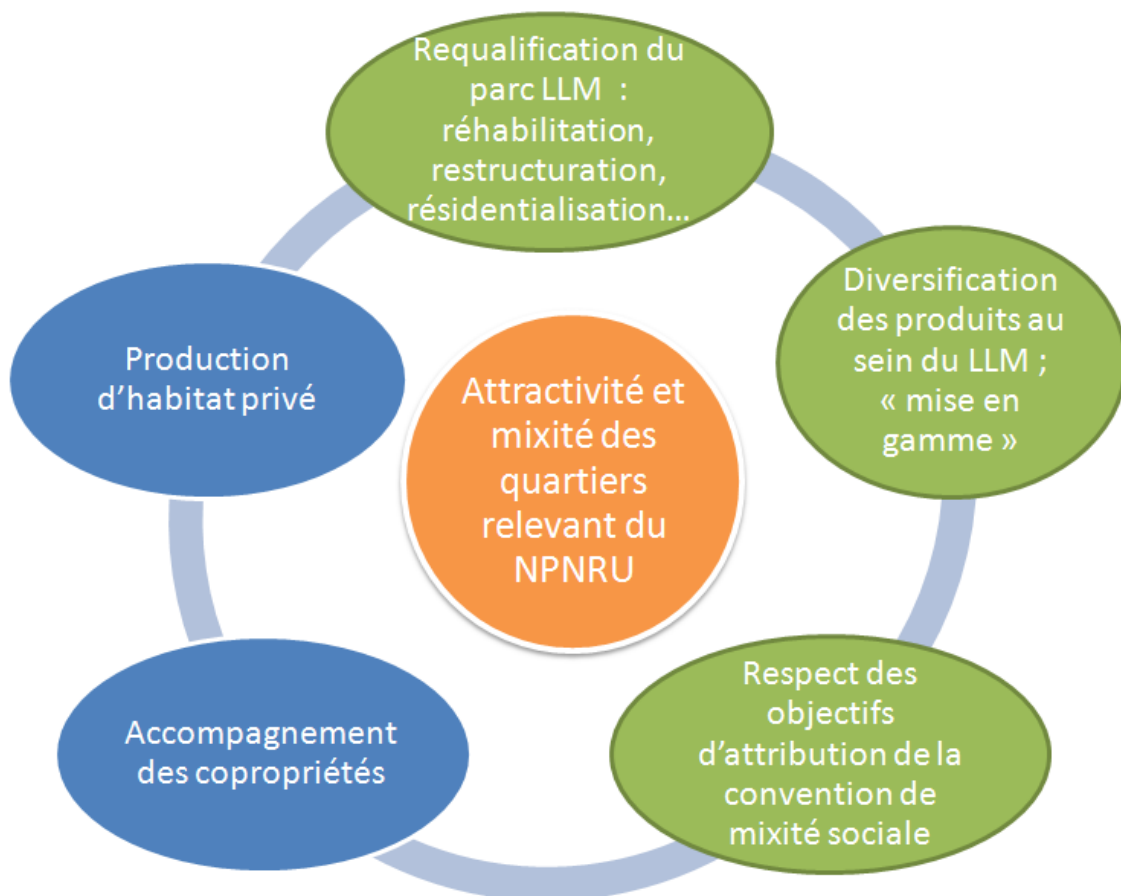
1. Pérenniser et conforter la croissance démographique du territoire.
 - Mieux répondre à la diversité des besoins en logements, notamment mieux fidéliser les actifs du territoire.
 - Respecter les obligations règlementaires en matière de logement locatif à loyer modéré.
2. Assurer un développement résidentiel 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.