



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS du Conseil Municipal de Dijon

Séance du lundi 25 septembre 2023

Président : Monsieur REBSAMEN  
Secrétaire de séance : Madame MONTEIRO

Convocation envoyée le 15 septembre 2023

Nombre de membres du Conseil municipal : 59      Nombre de présents participant au vote : 52  
Nombre de membres en exercice : 59      Nombre de procurations : 7

### **Membres présents :**

Monsieur François REBSAMEN	Madame Lydie PFANDER-MENY	Monsieur Emmanuel BICHOT
Madame Nathalie KOENDERS	Madame Marie-Odile CHOLLET	Madame Céline RENAUD
Monsieur François DESEILLE	Monsieur Jean-Paul DURAND	Madame Caroline JACQUEMARD
Madame Christine MARTIN	Monsieur Jean-Patrick MASSON	Monsieur Bruno DAVID
Monsieur Pierre PRIBETICH	Monsieur Georges MEZUI	Monsieur Stéphane CHEVALIER
Madame Sladana ZIVKOVIC	Monsieur Massar N'DIAYE	Monsieur Laurent BOURGUIGNAT
Monsieur Hamid EL HASSOUNI	Monsieur Vincent TESTORI	Monsieur Axel SIBERT
Madame Claire TOMASELLI	Madame Stéphanie VACHEROT	Madame Catherine HERVIEU
Monsieur Antoine HOAREAU	Monsieur Jean-François COURGEY	Monsieur Patrice CHATEAU
Madame Nuray AKPINAR-ISTIQUAM	Monsieur Bassir AMIRI	Madame Stéphanie MODDE
Monsieur Franck LEHENOFF	Madame Catherine DU TERTRE	Madame Karine HUON-SAVINA
Madame Dominique MARTIN-GENDRE	Madame Nora EL MESDADI	Monsieur Fabien ROBERT
Monsieur Christophe BERTHIER	Monsieur David HAEGY	Monsieur Olivier MULLER
Madame Nadjoua BELHADEF	Madame Danielle JUBAN	Monsieur Henri-Bénigne DE VREGILLE
Monsieur Marien LOVICHI	Madame Marie-Hélène JUILLARD-RANDRIAN	Madame Elizabeth REVEL
Madame Kildine BATAILLE	Monsieur Philippe LEMANCEAU	Monsieur Philippe THIRION
Madame Delphine BLAYA	Madame Ludmila MONTEIRO	
Monsieur Christophe AVENA	Madame Laurence GERBET	

### **Membres absents :**

Monsieur Joël MEKHANTAR pouvoir à Monsieur Jean-Patrick MASSON  
Monsieur Denis HAMEAU pouvoir à Madame Lydie PFANDER-MENY  
Monsieur Jean-Philippe MOREL pouvoir à Monsieur Antoine HOAREAU  
Madame Océane GODARD pouvoir à Madame Nuray AKPINAR-ISTIQUAM  
Madame Françoise TENENBAUM pouvoir à Madame Nathalie KOENDERS  
Madame Mélanie BALSON pouvoir à Monsieur Franck LEHENOFF  
Madame Claire VUILLEMIN pouvoir à Monsieur Stéphane CHEVALIER

---

## **OBJET : URBANISME**

### **Charte partenariale de l'habitat : Qualité urbaine, paysagère, architecturale et confort d'usages – Adoption par la Ville de Dijon**

La Ville de Dijon est engagée depuis plus de 20 ans dans une politique d'aménagement dynamique et durable notamment en faveur du développement de l'offre de logements. La stratégie a été conduite à l'appui des documents territoriaux de programmation et de planification, structurants et complémentaires : plusieurs programmes locaux de l'habitat (PLH) dont le 1<sup>er</sup> a été adopté dès 2001, éco-PLU adopté en 2010, plan climat air énergie territorial « Illico<sup>2</sup> » signé en 2011, plans de déplacements urbains, ...

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal - Habitat et Déplacements (PLUi-HD) 2020 - 2030 réunit désormais en un seul document stratégique les thématiques de l'habitat, de l'urbanisme et des déplacements afin d'apporter encore plus de cohérence et d'efficacité aux politiques d'aménagement et de développement de la Métropole et de sa ville-centre Dijon.

Le PLUi-HD a intégré de nouvelles exigences pour les projets et les a traduites réglementairement. Toutefois, de par sa nature, ce document d'urbanisme ne peut pas traiter de toutes les thématiques relatives à la qualité des réalisations ; la conception d'une ville et de ses composantes ne pouvant se résumer à des règles.

C'est pourquoi la Ville de Dijon a décidé de se doter d'une Charte faisant office de support complémentaire, illustratif et incitatif, pour partager avec les acteurs de la construction ses attentes en termes de qualité urbaine, paysagère, architecturale et de confort d'usages dans l'habitat.

Les enjeux sont en effet importants. La programmation Habitat repose sur 9 à 10 000 logements à l'horizon 2030 pour satisfaire aux projections démographiques (de 7 à 8 000 habitants supplémentaires) qui s'inscrivent dans la continuité de la dynamique de la précédente décennie (+ 0,5% par an).

Ce volume de logements répondra d'une part, à hauteur de 55%, aux besoins des parcours résidentiels des Dijonnais (décohabitation des jeunes, séparations et recombinaison des ménages, domicile adapté pour les personnes touchées par une situation de handicap ou de perte d'autonomie), d'autre part, à l'accueil de nouveaux résidents (40%) ainsi qu'au nécessaire renouvellement du parc (5%).

La qualité s'avère également un impératif face au désir et au plaisir d'habiter en ville, que ce soit dans un logement en location conventionnée ou libre, ou en tant qu'accédant à la propriété.

Les deux années de crise sanitaire et les confinements successifs ont mis en exergue l'absolue nécessité de faire évoluer nos références concernant les standards des logements. Il importe donc de questionner les attentes qualitatives en la matière afin de répondre aux enjeux sociétaux et aux évolutions des modes de vie.

La Charte vise ainsi à doter la Ville de Dijon d'un référentiel opérationnel simple et concerté avec les porteurs de projets. La Charte cible plus particulièrement les opérations de logements en collectif en « production neuve ». Pour autant, pour tous les autres projets issus de transformation d'usages, de réhabilitation/transformation de patrimoines bâtis, sa prise en compte ne peut être qu'encouragée.

La Charte n'est pas un document réglementaire. A travers un certain nombre de bonnes pratiques et de références qualitatives, elle est complémentaire aux prescriptions du PLUi-HD de Dijon métropole ainsi que du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) et de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de Dijon qui restent les seuls documents réglementaires opposables aux autorisations d'urbanisme.

La Charte est donc un document de références illustrant les objectifs qualitatifs de la Ville de Dijon. Sans comporter aucune obligation, elle propose à l'ensemble des porteurs de projets différents moyens qui, du point de vue de la collectivité, constituent des leviers pour renforcer la qualité urbaine, architecturale, paysagère et le confort d'usages pour tous les Dijonnaises et Dijonnais, résidents actuels et futurs.

La Charte dijonnaise s'inscrit dans les orientations formulées par Pierre-René Lemas, co-auteur du rapport éponyme sur la qualité du logement social, publié en novembre 2020 et remis aux ministres du Logement et de la Culture en janvier 2021. Le rapport Lemas porte une vision holistique de l'habitat, c'est-à-dire une approche globale aux différentes échelles du logement, de son espace le plus intime jusqu'à l'échelle du quartier où il s'implante.

La Charte prend également en compte certaines des caractéristiques matérielles de l'habitat recommandées dans le rapport de Laurent Girometti et François Leclercq portant sur la qualité du logement dans le cadre de la démarche « Habiter la France de demain » initiée en septembre 2021.

La Charte de Dijon embrasse ainsi des sujets essentiels à investiguer afin de renforcer l'intégration des projets dans les quartiers, tant pour le bénéfice des futurs habitants riverains que pour les riverains. Elle vise conjointement à améliorer la qualité d'usages des parties communes ainsi que des logements pour retrouver le plaisir de vivre en ville en répondant au quotidien au confort des résidents. Aménagement des espaces extérieurs et intérieurs, végétalisation, habitabilité, évolutivité et confort des logements, fonctionnalités complémentaires (co-working, commerces et activités tertiaires, ...), qualité acoustique et thermique (hiver et été), matériaux durables, les axes à revisiter sont nombreux.

La Charte mentionne également les engagements de la Ville de Dijon pour accompagner les projets et le bien-vivre des occupants des logements. En effet, la Ville de Dijon sera vigilante à ce que toute nouvelle opération d'habitat collectif soit desservie par un transport en commun et bénéficie de la proximité d'un groupe scolaire, d'un espace vert, d'un équipement de convivialité ; et ce, à une distance inférieure à 500 mètres.

Pour la mise en œuvre de cette Charte, sera proposé aux maîtres d'ouvrage un temps de travail privilégié à travers une phase de pré-projet en amont des dépôts de permis de construire. Celle-ci a pour objectifs de renforcer les échanges afin d'éviter la réalisation d'études basées sur des partis d'aménagement qui ne seraient pas partagés. Ce temps préalable entre les services métropolitains, le porteur de projet et son architecte vise aussi à fluidifier en aval l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Il est rappelé que depuis 2001, la Ville de Dijon travaille en lien étroit avec les maîtres d'ouvrage et les maîtres d'œuvre. Dans cet esprit collaboratif, plusieurs temps de travail avec les professionnels de l'habitat ont eu lieu pour l'élaboration de la Charte :

- une conférence, le 7 décembre 2022, reposant sur une interview de Pierre-René Lemas suivie d'une table ronde réunissant un promoteur national, la présidente de la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI) de Bourgogne, un représentant de l'ordre national des architectes et une architecte dijonnaise, a permis de contextualiser et de préfigurer les attentes de la Ville de Dijon ;
- des ateliers de travail ont été organisés avec des représentants des maîtres d'ouvrage et des maîtres d'œuvre au mois de mars 2023 ;
- une réunion avec le président de la Fédération Française du Bâtiment (FFB) de Côte-d'Or a eu lieu le 21 mars 2023.

Si la Charte de la Ville de Dijon concrétise un certain nombre de pratiques déjà en place, sa mise en œuvre permettra de renforcer l'approche qualitative globale des projets car elle promeut ainsi la Haute Qualité d'Usages (HQU) à l'échelle de toutes les opérations. Les ambitions sont en effet les mêmes tant au sein du parc libre que du parc à loyer modéré et de l'accession abordable à la propriété.

Enfin, et car les modalités de conception du logement et de son environnement ne sont pas figées, il est proposé que la dynamique collective de travail et de réflexion soit maintenue à travers un temps d'échanges partenarial annuel et que la mise en œuvre de cette Charte fasse l'objet d'une évaluation tous les deux ans.

La conception holistique du logement dans une vision partagée, intégrant la valeur d'usages pour les habitants et les valeurs écologiques, architecturales, socio-économiques pour tous -, collectivité, habitants, architectes, promoteurs, aménageurs et entreprises - tel est l'objectif porté par la Ville de Dijon et traduit dans cette Charte.

**Le Conseil,  
après en avoir délibéré, décide :**

- **d'approuver** la Charte partenariale portant sur la qualité dans l'Habitat de la Ville de Dijon dont le projet est annexé à la présente délibération ;
- **d'autoriser** Monsieur le Maire à procéder à la diffusion de ce document auprès des différents acteurs et professionnels ; la diffusion numérique sera privilégiée ;
- **d'autoriser** Monsieur le Maire à mettre en œuvre tout acte utile à ces décisions.

SCRUTIN	POUR : 49	ABSTENTION : 10
	CONTRE : 0	NE SE PRONONCE PAS : 0
	DONT 7 PROCURATION(S)	

La secrétaire,  
Madame MONTEIRO

Le Maire,  
Monsieur REBSAMEN