

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Conseil Municipal de la Ville de Dijon

Séance du 11 mai 2009

**MAIRIE DE DIJON****Président** : M. REBSAMEN**Secrétaire** : M. BORDAT

Membres présents : Mme POPARD - Mme TENENBAUM - M. DESEILLE - M. MASSON - Mme DILLENSEGER - M. MARTIN - Mme DURNERIN - M. GERVAIS - M. GRANDGUILLAUME - Mme METGE - M. DUPIRE - Mme REVEL-LEFEVRE - M. BERTELOOT - Mme AVENA - M. MEKHANTAR - Mme BIOT - Mlle MARTIN - Mlle KOENDERS - Mme DURNET-ARCHERAY - Mme GARRET-RICHARD - Mme BLETTERY - M. MARCHAND - M. JULIEN - M. PIAN - Mme TROUWBORST - Mme LEMOUZY - M. DELVALEE - M. IZIMER - Mme ROY - Mme TRUCHOT-DESSOLLE - M. PRIBETICH - Mme HERVIEU - M. ALLAERT - Mme BERNARD - M. LOUIS - M. BERTHIER - M. BEKHTAOUI - Mlle MODDE - Mlle MASLOUHI - Mlle CHEVALIER - M. EL HASSOUNI - Mme JUBAN - Mme MILLE - Mme GAUTHIE - Mme CHATILLON - M. BROCHERIEUX - M. HELIE - M. DUGOURD - M. AYACHE - Mme VANDRIESSE - M. OUAZANA

Membres excusés : M. MILLOT (pouvoir Mme POPARD) - M. MAGLICA (pouvoir M. REBSAMEN)**Membres absents** :**OBJET****DE LA DELIBERATION****Projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) 2009-2014 pour l'agglomération dijonnaise - Avis du Conseil Municipal**

Monsieur Pribetich, au nom de la commission de l'écologie urbaine, expose :

Mesdames, Messieurs,

Par délibération du 26 mars 2009, le Conseil de la Communauté de l'Agglomération Dijonnaise a procédé à l'arrêt du projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) 2009-2014. Conformément aux dispositions de l'article R. 302-9 du code de la construction et de l'habitation, « le projet de PLH arrêté est soumis par le président de l'établissement public de coopération intercommunale aux communes membres [...] ».

Cette seconde « feuille de route » en matière d'habitat pour les six prochaines années a fait l'objet d'une démarche concertée avec l'ensemble des partenaires et d'une définition conjointe avec chaque commune.

Le PLH 2009-2014 repose sur la territorialisation de ses objectifs, quantitatifs et qualitatifs, à l'échelle de chacune des vingt-deux communes.

L'objet du rapport est, après une description des principes du deuxième PLH, de présenter cette déclinaison territoriale, qui fera l'objet d'une contractualisation entre le Grand Dijon et chaque commune et qui, pour Dijon, se traduit par une approche infra-communale.

1 - Les principes fondateurs du deuxième Programme Local de l'Habitat**1-1 - La production de logements : un enjeu pour la dynamique démographique**

Afin de pouvoir accueillir de nouveaux actifs et de nouvelles familles, et d'offrir des parcours résidentiels aux ménages tout au long de leur vie, l'objectif est de **produire 1900 logements par an en moyenne sur le territoire de l'agglomération** au cours des six prochaines années (1700 en neuf, 200 sur le parc existant). Pour mémoire, le seuil d'équilibre démographique repose sur un volume de 1300 logements neufs par an.

Cet objectif permettrait de maintenir une croissance de la population de 0,3% par an correspondant au rythme de croissance de la décennie 1990. Cette dynamique territoriale doit être partagée par toutes les communes de l'agglomération avec des objectifs de production estimés au regard des potentialités et volontés de chacune d'elles.

Cette production s'appuie sur :

- **la reconquête du parc existant** : 200 logements réhabilités à travers 100 logements locatifs privés conventionnés avec engagements de modération de loyers et 100 logements acquis par des bailleurs sociaux via des opérations d'acquisition-amélioration;
- **la construction de nouveaux logements** : 1700 logements neufs répartis pour moitié dans le secteur aidé (avec du locatif public et de l'accession abordable) et pour l'autre moitié dans le secteur libre; il convient de rappeler que, sur la période 2002-2008, près de 1300 logements ont été mis en chantier en moyenne par an à l'échelle du Grand Dijon, dont 60 % à Dijon.

1-2 - La diversité de l'offre : un enjeu de mixité et de cohésion sociale et générationnelle

Le projet de PLH 2009-2014 repose globalement sur une répartition équilibrée entre secteur aidé et secteur libre en ce qui concerne le neuf :

- 850 logements en accession et locatif libres,
- 580 logements locatifs publics,
- 270 logements en accession abordable à la propriété } soit 850 logements.

La déclinaison de l'offre nouvelle repose sur deux objectifs essentiels :

- **maintenir la priorité donnée au secteur locatif public** au regard du déficit de l'offre par rapport aux besoins exprimés (ménages modestes, jeunes actifs, personnes âgées),
- **promouvoir une offre d'accession à coûts maîtrisés**. Il s'agit là de reconquérir le marché en direction des jeunes familles qui, depuis plusieurs années, pour bon nombre d'entre elles, concrétisent leur projet d'accession en dehors de l'agglomération, compte tenu des prix élevés du foncier et de l'immobilier sur celle-ci.

1-3 - La qualité des logements construits : un enjeu pour le développement durable de l'agglomération

D'une manière générale, la dynamique du PLH 2009-2014 s'inscrit fortement dans le développement durable. A travers la mise en place de conditions d'accès favorables à l'habitat (loyers encadrés, accession abordable, logement adapté au grand âge et/ou au handicap, logement familial), et en introduisant de fortes contreparties environnementales en termes de performance énergétique, de nouvelles formes urbaines et architecturales, de préservation des ressources et du foncier. Le développement des énergies renouvelables vise aussi à la baisse des charges pour les occupants des logements tant sur l'offre neuve que sur le parc existant.

2 - La territorialisation du deuxième Programme Local de l'Habitat : les grands principes à l'échelle de l'agglomération

2-1 - La question démographique

L'objectif de production pour chaque commune repose a minima sur un nombre de logements lui permettant d'atteindre son seuil d'équilibre (maintien de sa population). En fonction de leur projet politique, de l'offre foncière et du niveau d'équipement, certaines communes ont souhaité s'inscrire dans une dynamique de croissance démographique et se sont donné des objectifs leur permettant l'accueil de nouveaux habitants.

2-2 - Une approche territoriale du PLH selon trois groupes de communes

Dijon

L'objectif pour la ville-centre, qui compte 62% de la population de l'agglomération, est d'assurer 49 % de la construction neuve, soit 830 logements par an, avec deux enjeux prioritaires :

- poursuivre sa dynamique de rattrapage en matière de logements à loyer modéré,
- renforcer l'offre à destination des familles, en locatif et en accession : la production nouvelle devra comprendre 30% de T3 et 40% de T4 et plus.

Les neuf communes de la première couronne

Comprenant de 3000 à 15200 habitants, soit 32 % de la population de l'agglomération, elles pourraient assurer 33% de la production de l'agglomération, soit 570 logements par an.

Plus particulièrement, on distingue deux sous-groupes :

- les trois autres communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (Fontaine-lès-Dijon, Marsannay-la-Côte et Saint-Apollinaire) pour lesquelles la priorité est donnée à l'offre locative sociale,
- les six communes (Chenôve, Chevigny-Saint-Sauveur, Longvic, Plombières-lès-Dijon, Quetigny et Talant) qui présentent un parc locatif relativement important (de 23 à 45 %) et pour lesquelles il s'agira de diversifier l'offre nouvelle sur tous les autres segments d'offre, et notamment la primo-accession et l'accession abordable.

Les douze communes de la deuxième couronne

De 600 à 1350 habitants, ces communes (Ahuy, Bresse-sur-Tille, Bretenière, Crimolois, Daix, Fénay, Hauteville-lès-Dijon, Magny-sur-Tille, Neuilly-lès-Dijon, Ouges, Perrigny-lès-Dijon et Sennecey-lès-Dijon) représentent 6% de la population de l'agglomération. Au sein de la déclinaison du PLH, elles prendraient en charge 18% de la production nouvelle, soit 300 logements par an.

Dans ces communes, l'offre actuelle est constituée principalement d'habitat individuel. Le parc locatif public représente moins de 10 % des résidences principales (à l'exception de Neuilly-lès-Dijon : 26%). La stratégie 2009-2014 repose sur la réalisation de nouveaux quartiers permettant de diversifier l'habitat dans ses formes urbaines et dans sa typologie :

- la répartition se fera sur le principe d'1/3 d'habitat collectif ou intermédiaire, 1/3 d'habitat individuel groupé ou jumelé et 1/3 d'habitat individuel isolé;
- de plus, la production devra comprendre a minima 30 % de T2/T3 pour répondre à la demande des jeunes, jeunes ménages et personnes âgées.

2-3 - La question de la mixité de l'habitat

L'offre neuve repose d'une part, sur la mise sur le marché de 270 logements par an en accession abordable à la propriété. D'autre part, pour répondre aux besoins identifiés, l'offre locative publique créée porte sur un objectif de 680 logements par an (580 en neuf et 100 en acquisition-amélioration). Cet objectif s'inscrit en cohérence avec le rythme de production des trois dernières années (600 logements à loyer modéré financés par an entre 2006 et 2008).

Les quatre communes déficitaires en logements locatifs à loyer modéré au titre de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (Dijon, Fontaine-lès-Dijon, Marsannay-la-Côte, Saint-Apollinaire)

80 % de cette offre nouvelle sera réalisée sur les quatre communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain conformément aux obligations fixées par l'Etat. Cela représente 555 logements par an, soit 440 logements à Dijon (65 % des objectifs de l'agglomération), 65 logements à Fontaine-lès-Dijon, 25 logements à Marsannay-la-Côte et 25 logements à Saint-Apollinaire.

Les six communes de la première couronne (Chenôve, Chevigny-Saint-Sauveur, Longvic, Plombières-lès-Dijon, Quetigny, Talant)

Les impératifs de diversification de l'offre dans les secteurs où le parc locatif est déjà prégnant, à savoir les six communes de la première couronne sont pris en compte. A ce titre, l'objectif de production de logements à loyer modéré pour ces six communes porte sur 9% de la production globale de l'agglomération (soit 60 logements par an).

Les douze communes de la deuxième couronne (Ahuy, Bresse-sur-Tille, Bretenière, Crimolois, Daix, Fénay, Hauteville-lès-Dijon, Magny-sur-Tille, Neuilly-lès-Dijon, Ouges, Perrigny-lès-Dijon et Sennecey-lès-Dijon)

Dans ces communes, où l'offre actuelle ne permet pas d'assurer un « turn-over » suffisant et de répondre aux demandes émanant d'habitants de la commune (jeunes, jeunes couples, etc.), le logement à loyer modéré représentera 11 % de l'objectif de l'agglomération (soit 65 logements par an).

Pour l'ensemble des communes

- la diversité des produits locatifs publics est retenue avec 70% de prêts locatifs à usage social (PLUS), 25% de prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI) et 5% de prêts locatifs sociaux (PLS);
- l'offre nouvelle en matière d'habitat à loyer modéré se localisera, en priorité, en dehors des quartiers en rénovation urbaine, conformément aux engagements pris par l'ensemble des signataires de la convention « ANRU » d'agglomération.

3 - La déclinaison sur le territoire dijonnais : une approche infra-communale

En cohérence avec son rôle de moteur démographique et économique au coeur de l'agglomération, un objectif ambitieux de développement de l'offre de logements figure pour Dijon dans le PLH 2009-2014. A l'horizon des six ans, les potentialités identifiées apparaissent globalement suffisantes pour atteindre cet objectif et ainsi conserver la dynamique démographique de la ville.

En effet, les capacités de production repérées sont de l'ordre de 1350 logements par an sur la durée du PLH.

Or, même si toutes les opérations ne se réalisaient pas en temps voulu et en raisonnant sur un « débit de fuite » de 30 % (estimé par le bureau d'études Sémaphores), le potentiel envisagé de 1000 logements nouveaux par an s'avère réaliste (830 logements neufs + 170 logements du parc ancien).

3-1 - Quelles capacités de production par quartier ?

- Le quartier **Bourroches-Port du Canal** est le quartier de Dijon où le potentiel de développement de l'habitat est le plus important à l'échelle de la ville (de l'ordre de 2000 logements sur la durée du PLH). Il s'appuie essentiellement sur le projet « Grand Sud » dans lequel le futur tramway aura un rôle prépondérant en matière de dynamique urbaine et sociale.

- Le quartier **Chevreul-Parc** présente un potentiel de développement important à l'horizon 2014, avec près de 1300 logements, dont les sites principaux sont « Mont Blanc » et « Abattoirs ». A l'échelle de ce quartier composé d'entités très hétérogènes en terme d'offre, l'offre nouvelle (en neuf et reconquête du parc existant) doit s'attacher à renforcer les équilibres de diversité selon une approche territorialisée appropriée.

- Le quartier **Montchapet** est un quartier qui compte un nombre important de logements très anciens (77 % de ceux-ci sont antérieurs à 1975). La thématique de l'amélioration de l'habitat y est donc particulièrement prégnante.

A l'échelle de ce quartier très résidentiel, présentant une offre relativement monolithique et des prix immobiliers élevés, la production de logements sur la période 2009-2014 (potentiel de près de 1000 logements dont la majorité sur l'opération « Urgo ») s'attachera à renforcer l'offre locative publique, notamment à l'appui des partenariats publics-privés, et à favoriser les programmes en accession abordable.

- Le quartier **Fontaine d'Ouche-Les Marcs d'Or** compte en moyenne plus de 26 % de logements à loyer modéré en raison du parc locatif public de la Fontaine d'Ouche. L'enjeu à l'échelle de ce quartier (potentiel de 1000 logements) repose, d'une part sur la diversification de l'offre d'habitat à l'échelle du grand ensemble, à travers des programmes en accession (dont accession abordable), conformément aux objectifs du projet de rénovation urbaine, d'autre part, sur la mise en oeuvre de la mixité de l'offre au sein des autres secteurs où le parc locatif public est peu présent. Le potentiel de logements s'appuie principalement sur le projet « Hôpital général » mais également sur l'aménagement du « quai des Carrières blanches ».

- L'offre actuelle du quartier des **Grésilles** présente une part prépondérante d'habitat locatif public en raison de la présence des grands ensembles (77 % de logements à loyer modéré). En cohérence avec les objectifs du projet de renouvellement urbain, à l'exception des opérations de reconstitution du parc locatif public (295 logements reconstruits sur le quartier et 100 sur d'autres quartiers de la ville), la dynamique de l'habitat sur la durée du 2ème PLH (plus de 700 logements) repose prioritairement sur la diversification de l'offre et la réalisation de programmes en accession abordable à la propriété et de programmes libres.

- Le quartier **Université** est un quartier relativement mixte qui compte 35 % de logements à loyer modéré, en raison notamment du parc du Centre Régional des Oeuvres Universitaires et Scolaires. L'enjeu pour ce quartier sera de maintenir cette mixité au niveau de sa dynamique de développement (potentiel de 700 logements).

- Le quartier **Maladière-Drapeau-Clemenceau** s'est fortement développé ces dernières années, notamment grâce à la ZAC Junot. Fort de ce dynamisme et de sa situation géographique en proximité immédiate du centre-ville, desservi par le futur tramway, ce quartier présente un potentiel de développement d'environ 700 logements à l'horizon 2014. Avec un indice de mixité actuel de 8% en matière de logement à loyer modéré, l'offre nouvelle, dont le potentiel est estimé à 700 logements, privilégiera ce segment.

- L'offre d'habitat du quartier **Varenes-Toison d'Or** compte 15 % de logements à loyer modéré. On remarquera l'introduction, grâce aux cessions en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) à des bailleurs sociaux dans les programmes de promotion privée, d'un parc locatif au sein des quartiers de Pouilly. L'enjeu sera donc de poursuivre la diversification en faveur du secteur locatif public et de l'accession abordable (potentiel de 500 logements).

- Le **centre-ville** est principalement concerné par les problématiques d'amélioration des logements du fait de l'importance de son parc très ancien (70 % des résidences principales) : reconquête,

réhabilitation et remise sur le marché locatif conventionné des logements vacants. Son potentiel de développement de l'offre nouvelle est de l'ordre de 450 logements.

3-2 - Quelle déclinaison qualitative de l'offre nouvelle ?

Dijon, en tant que commune déficitaire au titre de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain doit poursuivre sa dynamique de rattrapage (pour mémoire, le parc à loyer modéré représente 15,99 % des résidences principales au 1er janvier 2008 contre 15,7 % au 1er janvier 2003). A ce titre, l'objectif en faveur du logement à loyer modéré repose sur 440 logements par an, soit 65 % des objectifs de l'agglomération. Cette dynamique s'appuiera sur des équilibres de production entre les différents quartiers selon un indice de mixité établi en fonction de la situation actuelle.

Les quartiers du centre-ville et de Montchapet, qui représentent 40% des résidences principales, sont actuellement fortement déficitaires et pénalisent l'indice global de la ville en matière de mixité. L'enjeu territorial de rattrapage à l'échelle de ces deux quartiers est donc majeur.

En termes de typologie de logement, le PLH veillera également à repositionner l'offre sur des logements s'adressant aux familles mono et biparentales, tant en locatif qu'en accession. Aussi, un minimum de 30 % de T3 et de 40 % de T4 et plus sera à rechercher dans les opérations neuves.

3-3 - Au sein du parc locatif public, quelle réponse aux ménages les plus fragiles ?

A l'appui des éléments de diagnostic, les enjeux du PLH confirment les analyses sociales mettant en évidence le besoin d'environ 20 à 25 logements par an afin de répondre aux situations des ménages les plus en difficultés.

A ce titre, cette réponse spécifique d'insertion sera mise en oeuvre à l'échelle de chaque commune et de chaque quartier pour Dijon, en articulation avec les partenaires de l'action sociale et la mobilisation concertée des mesures d'accompagnement.

Pour Dijon, l'objectif porte sur la création de l'ordre de 17 logements par an.

3-4 - L'action sur le parc existant

L'enjeu de mobilisation du parc existant (acquisition-amélioration et remise sur le marché locatif privé en loyers conventionnés) est également important à l'échelle de la ville-centre quant à la production de logements locatifs à loyer modéré. Il porte pour Dijon sur un volume de l'ordre de 150 logements par an. De plus, il s'agit de poursuivre et de renforcer les actions déjà mises en oeuvre dans le premier PLH en faveur du parc privé ancien, notamment en ce qui concerne la résorption de l'habitat indigne. Les objectifs concernent 35 logements par an pour Dijon, dont une dizaine de logements au centre-ville.

Parallèlement, le PLH 2009-2014 intègre une programmation prévisionnelle en matière de réhabilitation du parc locatif public à finalité de performance énergétique qui sera à préciser par commune en concertation avec les bailleurs concernés.

Il convient de préciser que la future convention de délégation des aides à la pierre du Grand Dijon, portant sur six ans, s'articulera avec les orientations, objectifs et priorités du PLH 2009-2014.

Il est indiqué par ailleurs que le programme d'actions de ce projet de 2ème PLH repose sur un budget communautaire prévisionnel d'un montant total de près de 90 M€, intégrant le principe d'« éco-conditionnalité » des aides financières ainsi qu'une progressivité des enveloppes selon la montée en charge des dynamiques. De leur côté et dans le cadre de leur compétences (planification urbaine, foncier, droit des sols), les communes participeront à la mise en oeuvre du programme.

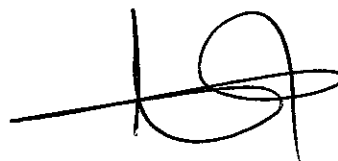
Si vous suivez l'avis favorable de votre commission de l'écologie urbaine, je vous demanderai, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

1 - approuver le contenu général du projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) 2009-2014 tel qu'arrêté par délibération du Conseil de la Communauté d'Agglomération Dijonnaise du 26 mars 2009, considérant que ce projet répond aux enjeux et objectifs à l'échelle de la commune et de ses différents quartiers;

2 - décider d'engager la Ville, au regard des compétences qui lui sont propres, à mobiliser aux côtés de la Communauté de l'Agglomération Dijonnaise et des acteurs ou partenaires de l'habitat, les moyens d'action nécessaires à sa mise en œuvre.

RAPPORT ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

Pour Extrait Conforme
Le Maire,
Pour le Maire, le Premier Adjoint,



Alain MILLOT

PUBLIÉ LE 19/05/09

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :

18 MAI 2009

