



# Deuxième Programme Local de l'Habitat communautaire

## Bilan 2009-2015

Délibération du Conseil de Communauté en date du 22 décembre 2016



## Sommaire

Préambule.....	4
<b>Actualisation du diagnostic .....</b>	<b>7</b>
1.Un territoire avec de nombreux atouts .....	7
2.Les évolutions sociodémographiques à l'échelle du Grand Dijon depuis 2008 : une attractivité résidentielle à conforter .....	11
3.Des situations et dynamiques sociodémographiques différenciées entre les communes du Grand Dijon .....	17
4.Le marché local de l'habitat : un parc à loyer modéré attractif, une accession à la propriété qui reste difficile pour de nombreux ménages .....	21
<b>Bilan de la mise en œuvre du PLH sur la période 2009-2015 .....</b>	<b>28</b>
<b><i>Première partie : bilan de la production de logements (axes 2 et 3 du PLH) .</i></b>	<b><i>29</i></b>
1. Une dynamique de développement de l'offre de logements soutenue et conforme aux objectifs .....	28
2. Un objectif de développement du logement loyer modéré atteint à 95% ; 80% de l'offre localisée dans les 4 communes déficitaires SRU .....	33
3. Des actions engagées pour favoriser l'accession sociale ou abordable à la propriété mais des résultats qui ne sont pas à la hauteur des enjeux.....	38
4. Le logement locatif intermédiaire : une offre complémentaire à développer.....	42
5. Synthèse de l'atteinte des objectifs par type d'offre .....	44
<b><i>Deuxième partie : le bilan des interventions sur le parc existant (axe 4 du PLH) .....</i></b>	<b><i>45</i></b>
1. Une démarche volontariste d'appui à la rénovation du parc de logements conventionnés des bailleurs .....	45
2. Des actions de soutien et d'accompagnement à la rénovation du parc de logements privés à conforter .....	48
<b><i>Troisième partie : le bilan des actions menées en direction des publics ayant des besoins spécifiques.....</i></b>	<b><i>51</i></b>
1. De nombreuses actions menées pour le logement des jeunes mais une réflexion sur les solutions à développer pour les jeunes peu ou pas solvables .....	51
2. Le logement des seniors : des actions mises en œuvre ; un enjeu de poursuivre le développement d'une offre diversifiée .....	51

3. Le logement des ménages en parcours d'insertion : l'enjeu d'une réflexion partenariale sur le développement de solutions de logement entre l'hébergement et le logement autonome .....	54
---	----

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

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

1. Le développement durable et la transition énergétique : un axe transversal de la politique de l'habitat mise en œuvre par le Grand Dijon .....	57
---	----

2. Une articulation entre la politique locale de l'habitat et les autres politiques communautaires d'aménagement du territoire à renforcer, notamment dans le cadre du PLUi HD .....	58
--	----

3. Mieux valoriser les impacts économiques, sociaux et environnementaux du PLH .....	59
--	----

4. Poursuivre la communication sur la politique habitat mise en œuvre auprès des professionnels mais aussi du grand public .....	59
--	----

5. L'actualisation de la fiche PLH communale : un processus à conforter .....	60
---	----

Conclusion

<b>Conclusion .....</b>	<b>61</b>
-------------------------	-----------

<b>Annexes .....</b>	<b>63</b>
----------------------	-----------

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

## Préambule

### Rappel : des ambitions volontaristes affichés dans le 2<sup>ème</sup> PLH

---

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

Pour rappel, les objectifs fixés dans le 2<sup>ème</sup> PLH sont les suivants :

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

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

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

---

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

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

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

---

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

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

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

**La réalisation du bilan à 6 ans a permis de :**

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

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

# Actualisation du diagnostic

---

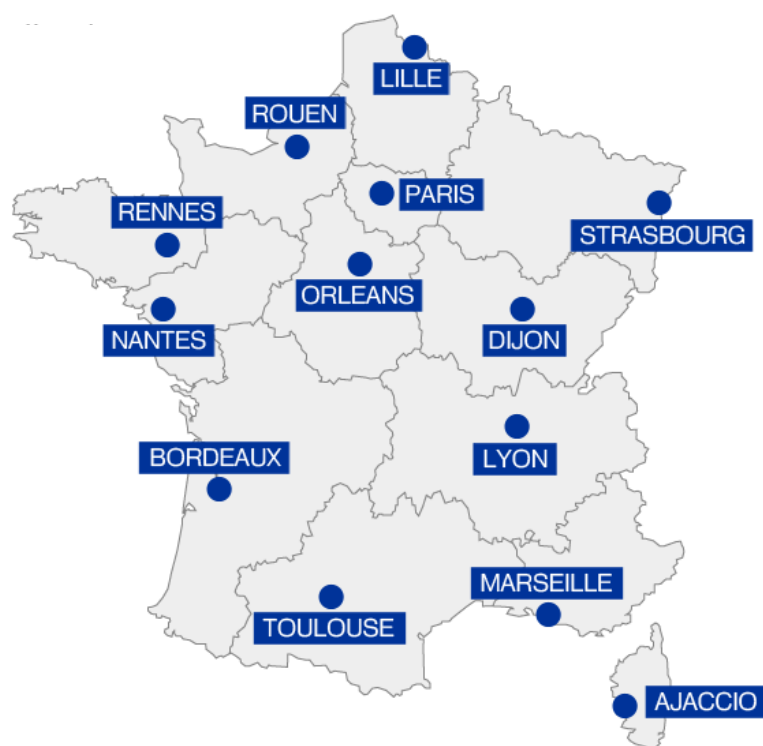
## 1. Un territoire avec de nombreux atouts

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

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

- L'intégration de deux nouvelles communes au 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier 2016 la capitale de la nouvelle région Bourgogne Franche Comté. Il est difficile de mesurer à ce stade les impacts et opportunités que ce nouveau statut offrira au Grand Dijon, tant en termes économiques que résidentielles. Ce sujet est à investir au titre du projet de territoire et du PLUi.

*Les capitales des 13 nouvelles régions*

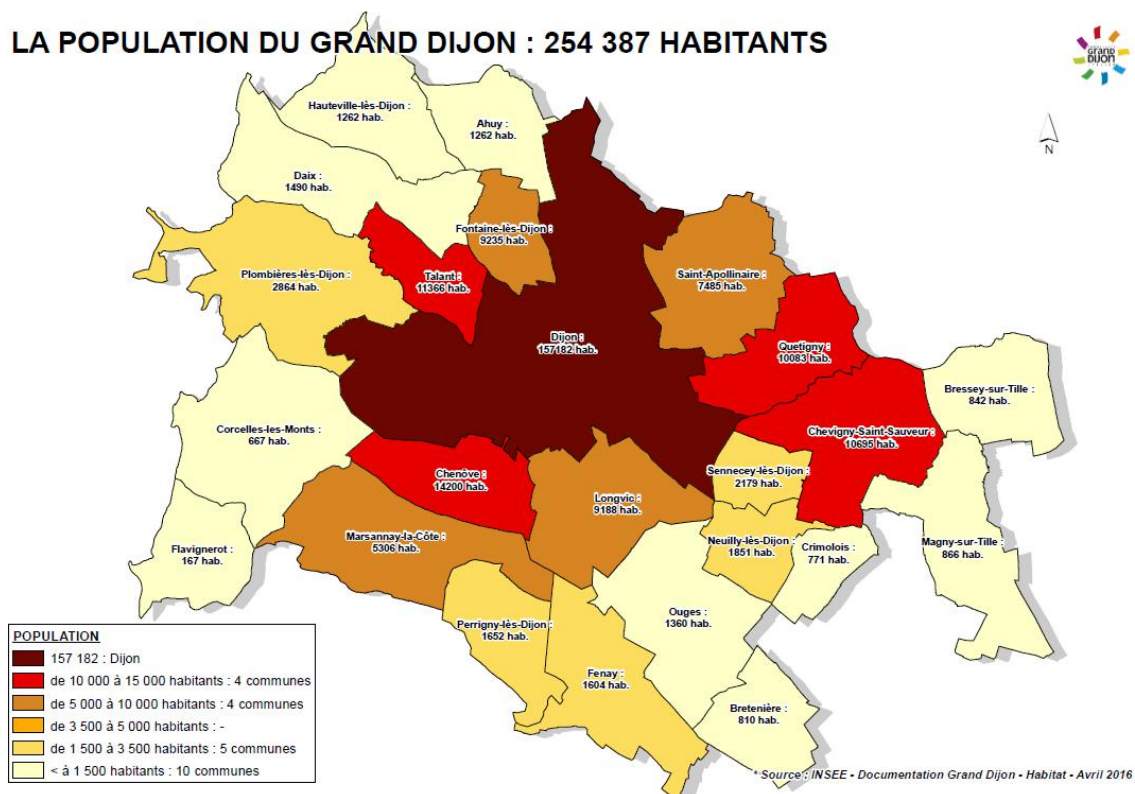


Le principe d'un passage du Grand Dijon en Métropole est désormais acté par le Gouvernement.

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

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

### LA POPULATION DU GRAND DIJON : 254 387 HABITANTS



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

## 1.3. Une économie locale relativement dynamique

Plusieurs indicateurs témoignent du dynamisme de l'économie locale :

- A 8,8% au deuxième semestre 2015, le taux de chômage de la zone d'emploi de Dijon est sensiblement comparable à la moyenne du département (8,7%) mais nettement inférieur à ceux de la région (9,2%) et de la France métropolitaine (10%). Il est relativement stable (8,9% constaté au 4<sup>ème</sup> trimestre 2012, dans le cadre du bilan du PLH à mi-parcours).
- Le taux d'emploi (65%) est légèrement supérieur à la moyenne régionale (64%).
- Comme mis en évidence par l'Insee<sup>1</sup>, le Grand Dijon attire des ressources productives externes : entre 2010 et 2012, les centres de décision extérieurs ont participé chaque

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



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

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

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

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

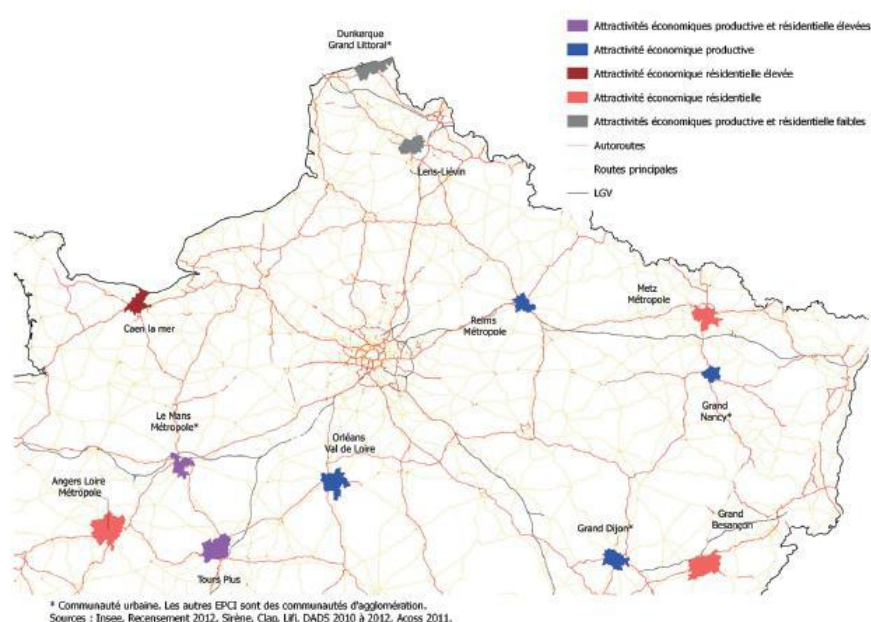
Agglomérations*	Par création et transfert entrant d'établissements		Dans les établissements pérennes		Ensemble	
	Nombre d'emplois créés	Taux de création d'emplois** (%)	Nombre d'emplois créés	Taux de création d'emplois** (%)	Nombre d'emplois créés	Taux de création d'emplois** (%)
Le Mans Métropole	1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

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

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

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

Source : Insee, Sirene, Clap, Lifi, DADS 2010 à 2012, Acofs 2011.



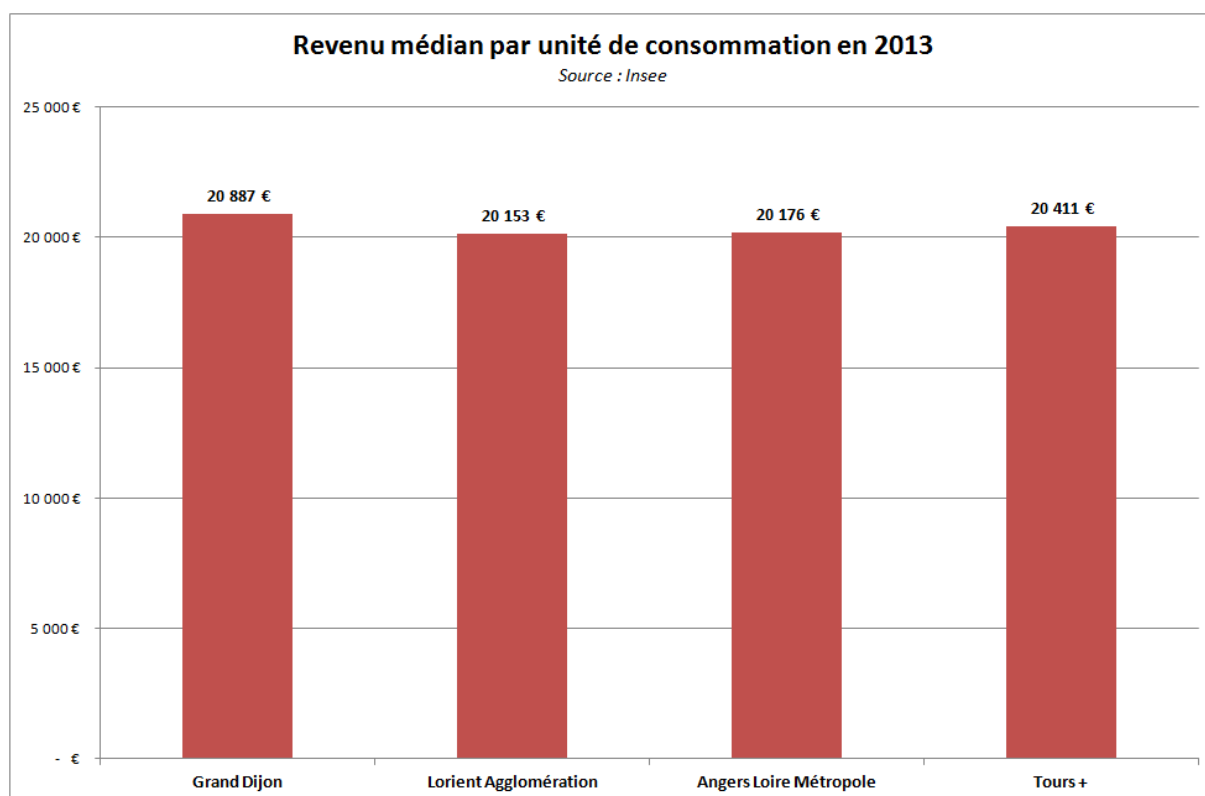
Source : « Le Grand Dijon : un territoire qui attire des ressources productives externes », Insee Analyses Bourgogne, n°17, décembre 2015.

Cette attractivité repose notamment sur l'environnement favorable qu'offre la Communauté urbaine pour le développement et l'implantation d'entreprises : des infrastructures de transport développées, une population active diplômée, un bassin de consommateurs aux revenus plutôt plus élevés que sur d'autres agglomérations

comparables en termes de taille, un tissu économique diversifié et une bonne résistance à la crise.

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

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



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

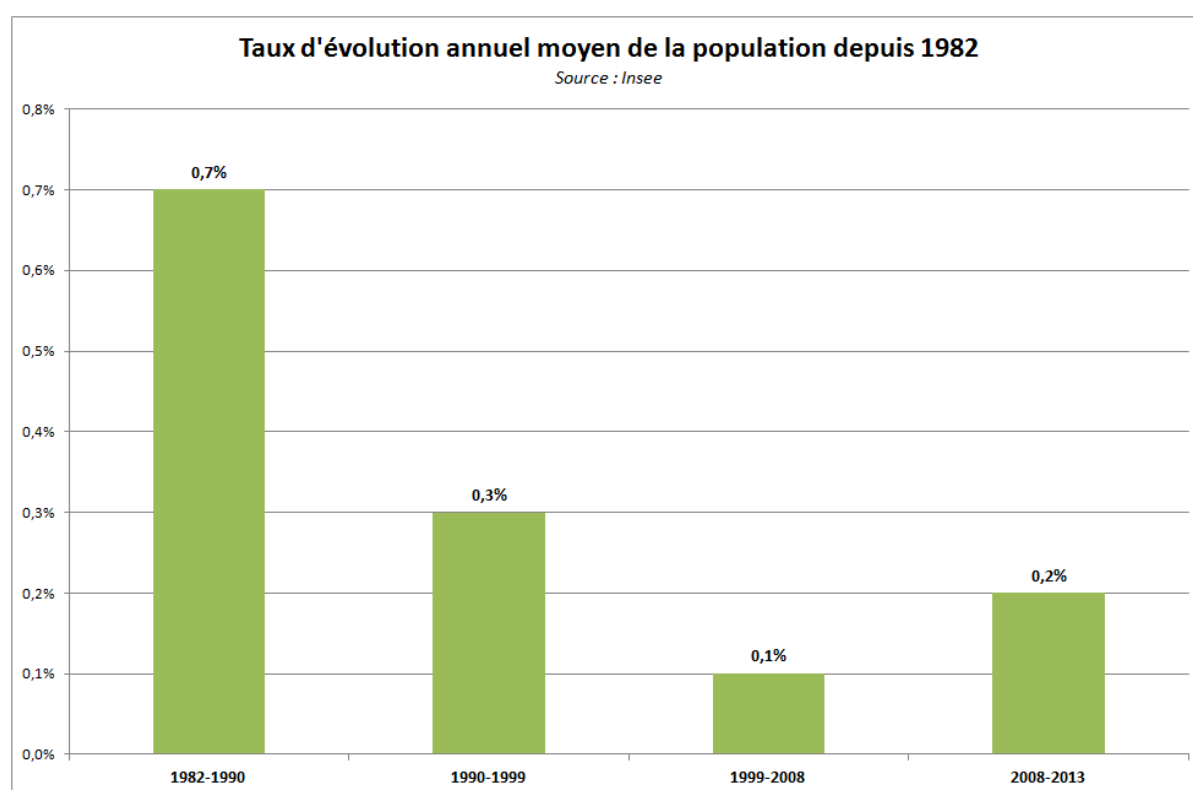
## 2. Les évolutions sociodémographiques à l'échelle du Grand Dijon depuis 2008 : une attractivité résidentielle à conforter

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

La population du Grand Dijon a connu depuis 1968<sup>2</sup> une progression significative, passant de 192 337 habitants en 1968 à environ 255 000 habitants en 2013. La croissance démographique s'est progressivement ralentie au fur et à mesure des décennies : 0,7% par an dans les années 80, 0,3% par an dans les années 90 et 0,1% par an depuis le début des années 2000.

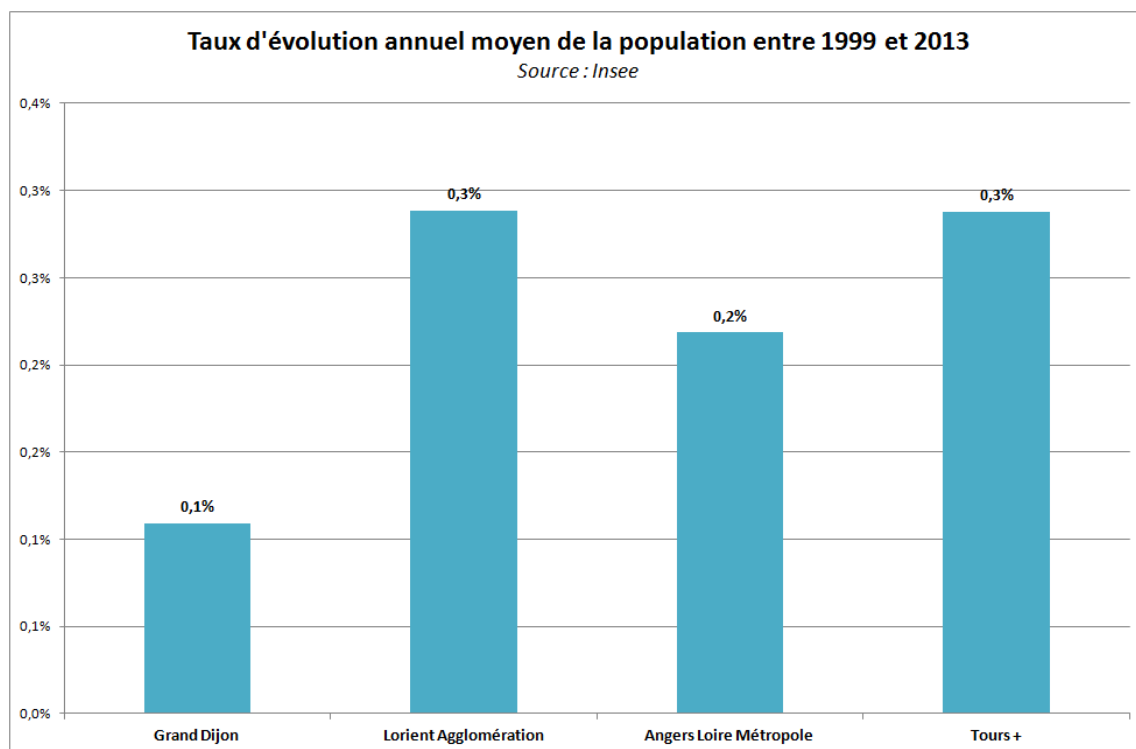
Au travers du 2<sup>ème</sup> PLH, les élus ont affirmé l'ambition de retrouver une croissance démographique comparable à celle des années 90, à savoir 0,3% par an en moyenne, correspondant à l'accueil de 800 nouveaux habitants par an sur le territoire.

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



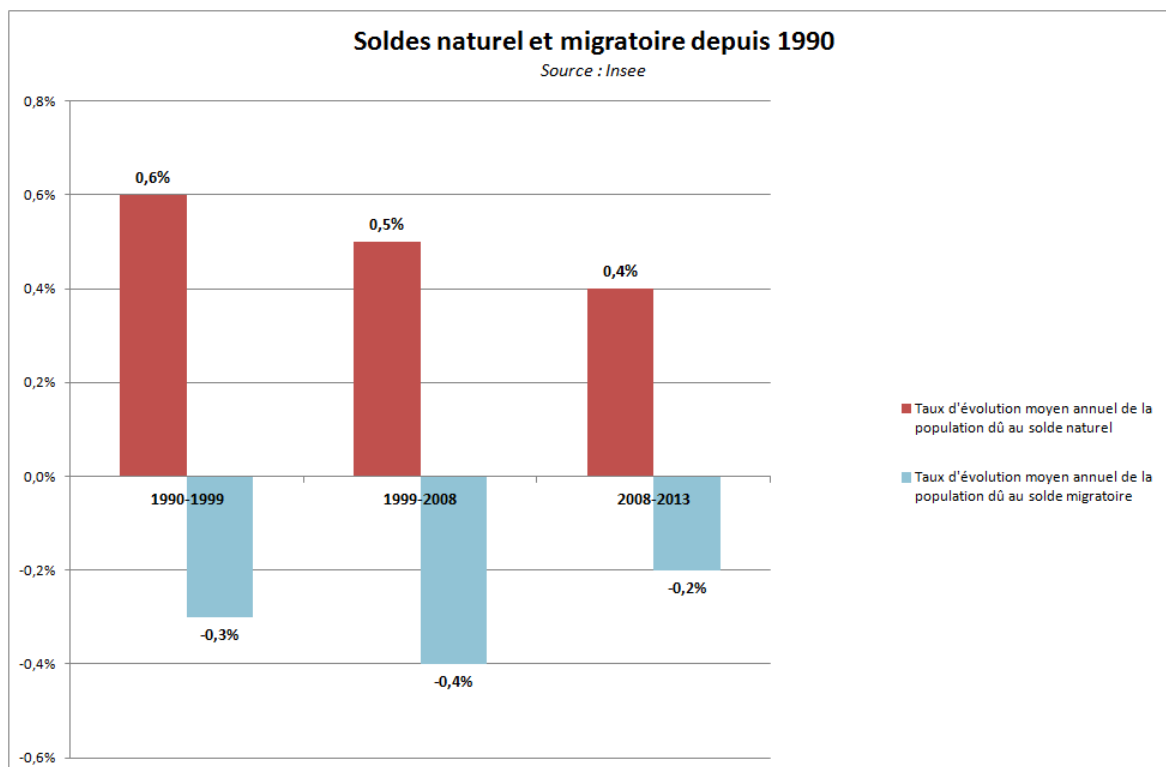
Sur la période 1999-2013, la croissance démographique du Grand Dijon est légèrement inférieure aux dynamiques observées sur les agglomérations de comparaisons telles que Lorient Agglomération, Angers Loire Métropole ou Tours +.

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



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

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



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

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

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

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

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

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

#### 3 Grand Dijon : une moindre attractivité résidentielle

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

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

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

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

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

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

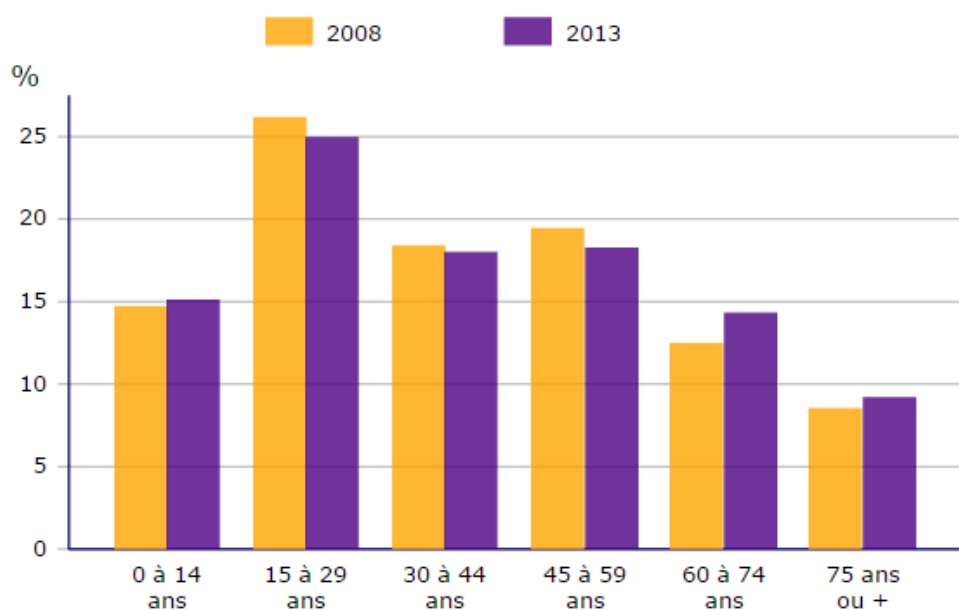
Ceci met en évidence le défi majeur que le Grand Dijon devra continuer à relever dans les prochaines années : **conjuguer attractivité économique et attractivité résidentielle, faire en sorte que l'attractivité économique profite au développement démographique et résidentiel du territoire et que le développement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

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

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

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

**POP G2 - Population par grandes tranches d'âges**

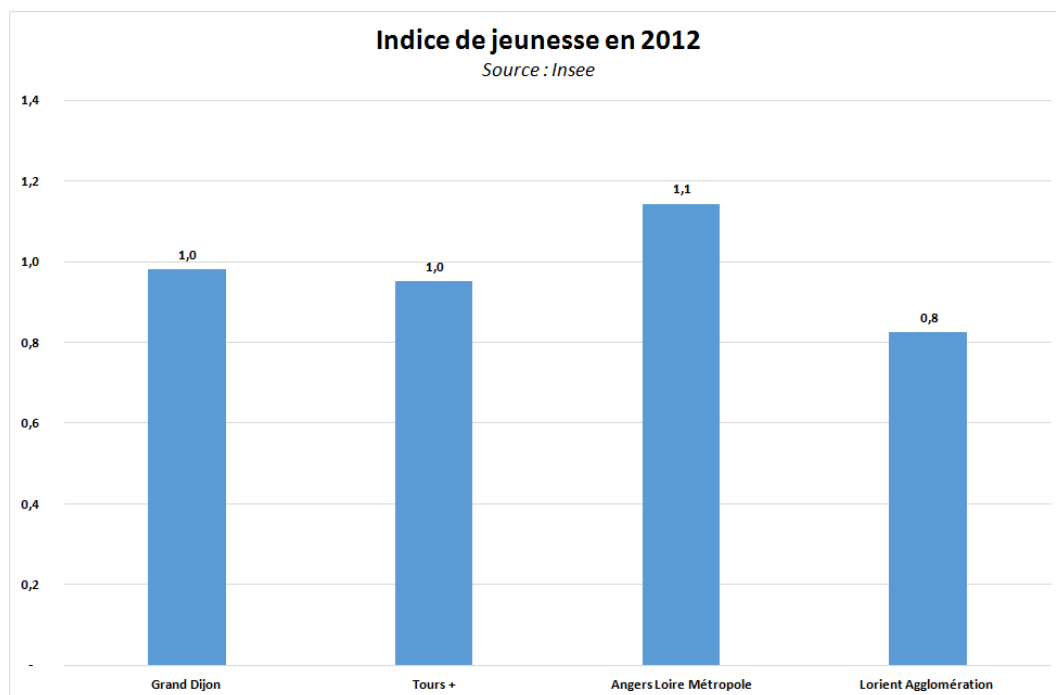


Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

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

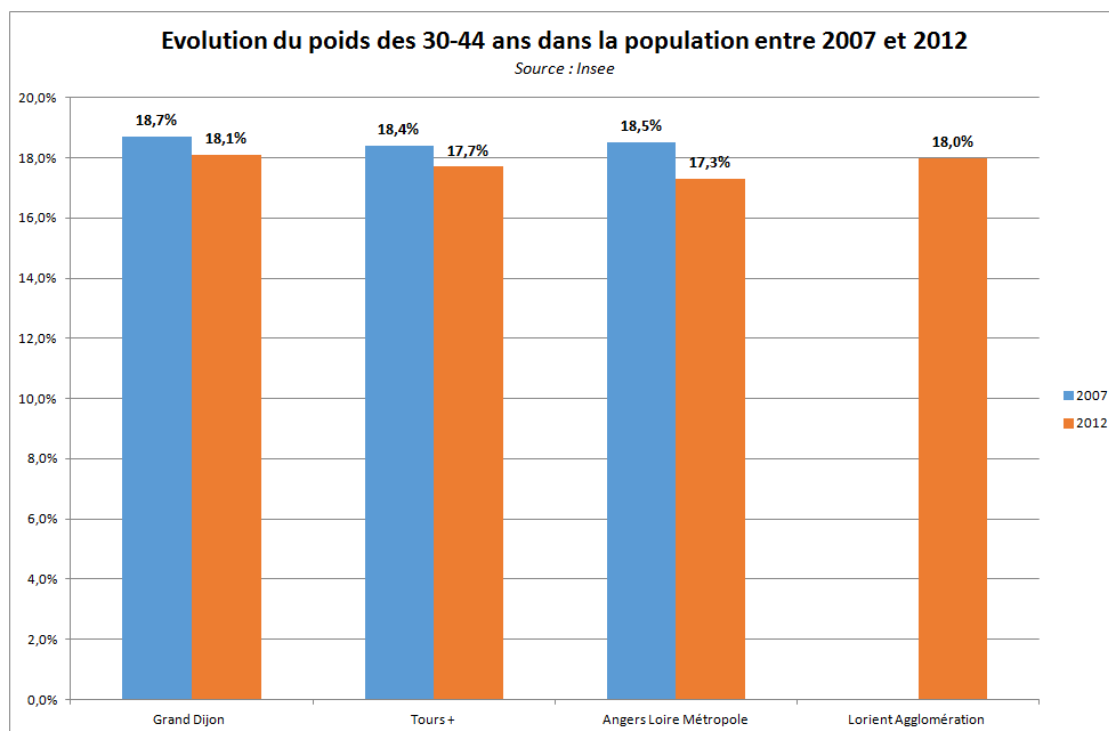
Pour autant, deux constats permettent de nuancer ce phénomène de vieillissement observable, à des degrés plus ou moins marqués, sur l'ensemble des territoires métropolitains :

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



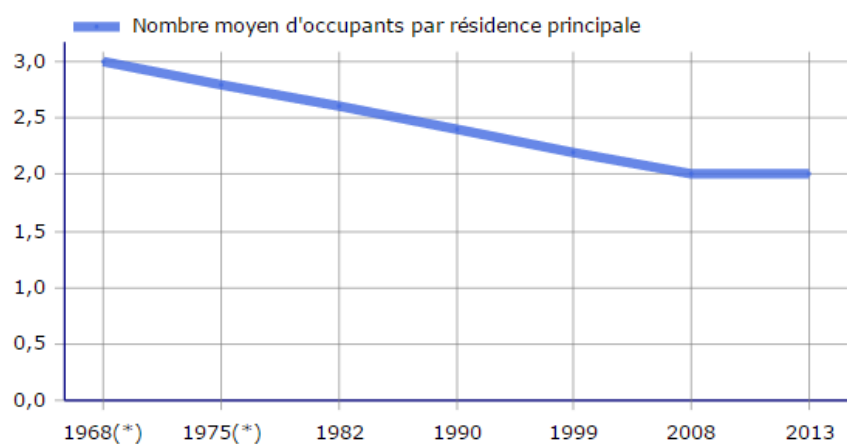
*N.B. : pour rappel, l'indice de jeunesse représente le nombre de personnes de moins de 20 ans rapporté au nombre de personnes de 60 ans et plus.*

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



## 2.5. Une stabilisation de la taille moyenne des ménages

**FAM G1 - Évolution de la taille des ménages**



(\*) 1967 et 1974 pour les DOM

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

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

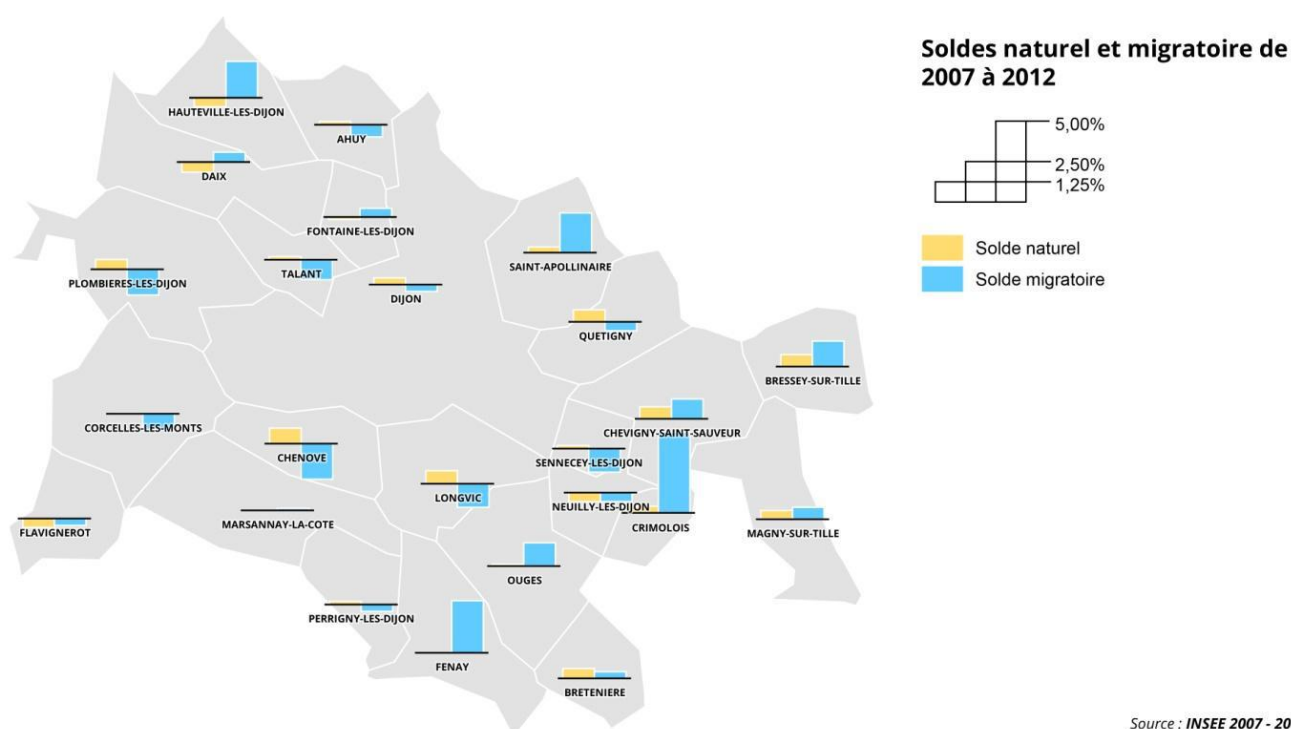
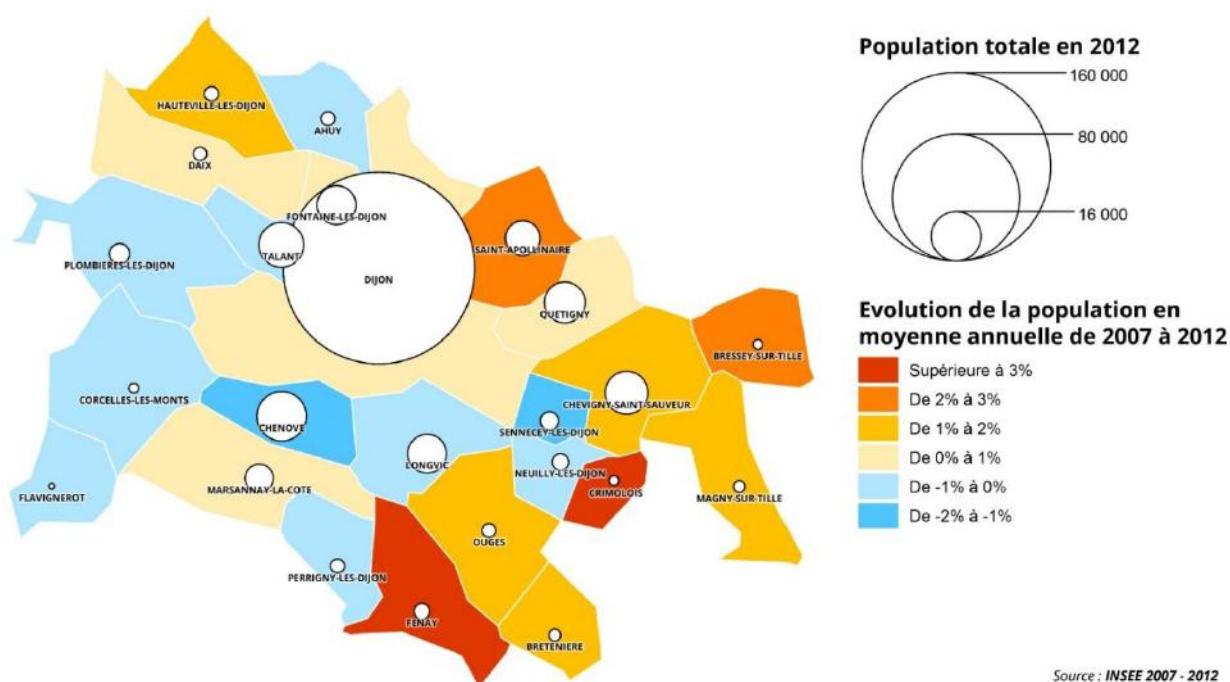
En 1999, un ménage du Grand Dijon était composé en moyenne de 2,2 personnes. Depuis 2008, le nombre moyen de personnes par ménage s'est stabilisé autour de 2.

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



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

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



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

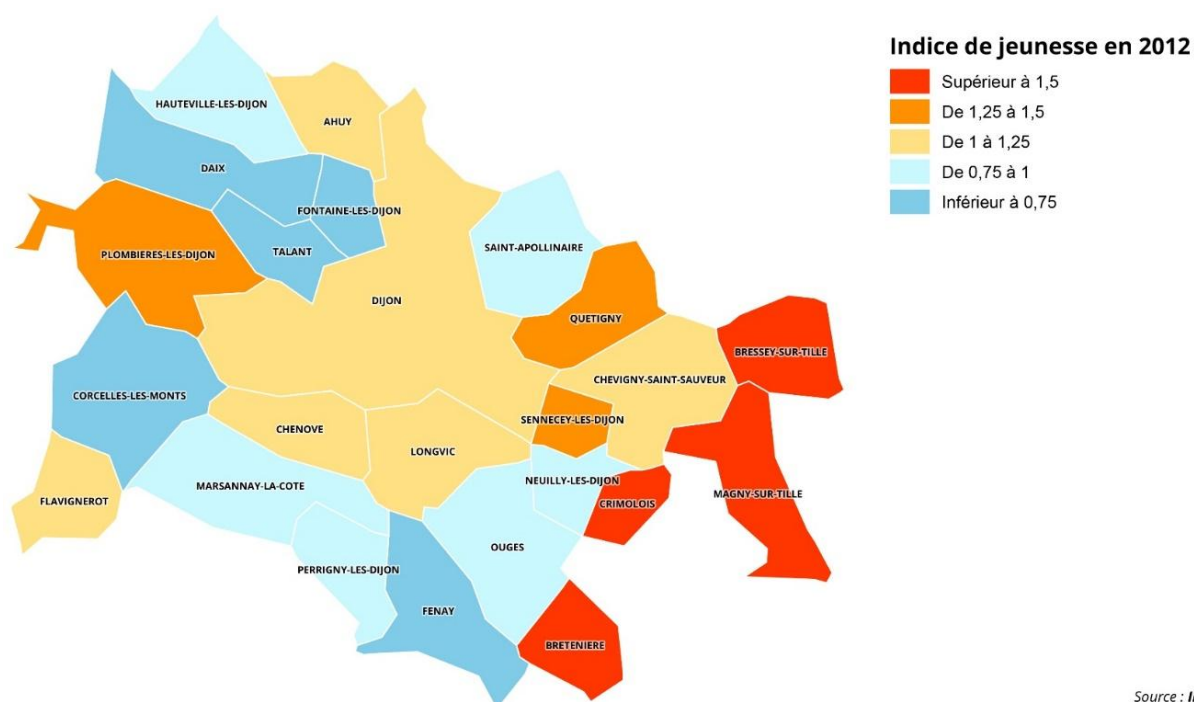
- Certaines communes de l'est du territoire ont connu une croissance démographique significative : Fenay, Crimolois, Ouges...Ce sont des communes qui ont bénéficié de l'installation de nouveaux ménages, en témoigne l'excédent de leur solde migratoire.
- La Ville de Dijon a gagné des habitants (croissance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

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

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

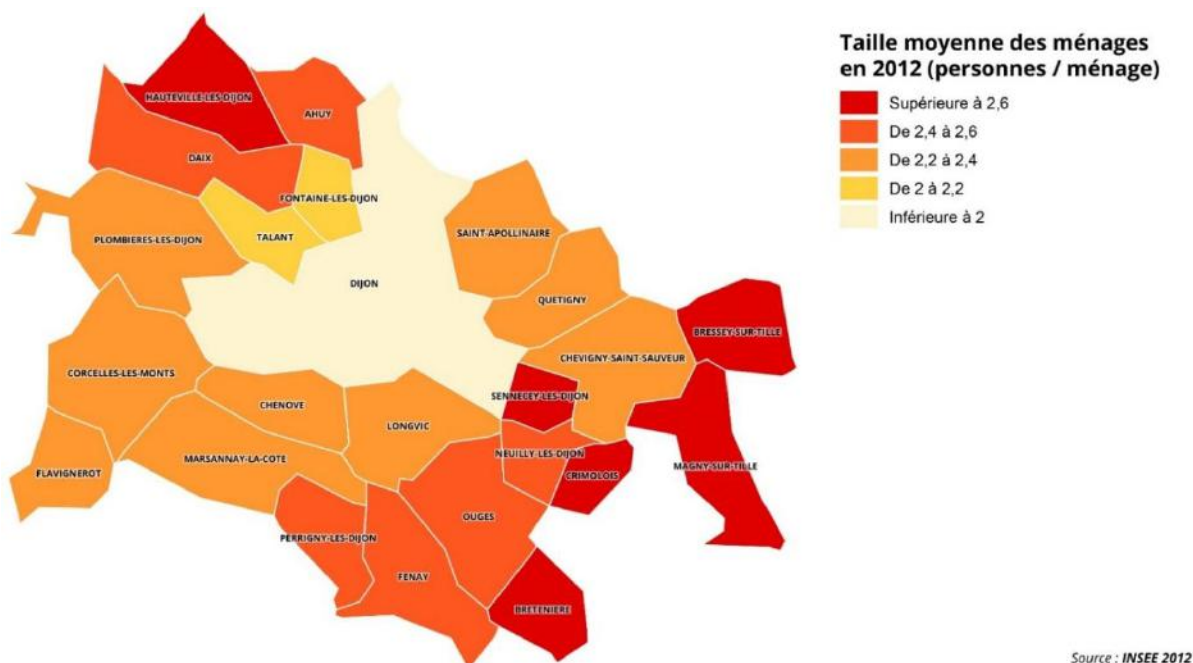
L'indice de jeunesse est contrasté entre les communes :

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



**3.3. La taille moyenne des ménages en 2012 : de 1,8 personnes par ménages sur la Ville de Dijon à plus de 2,6 personnes par ménages sur les communes de 2<sup>ème</sup> couronne**

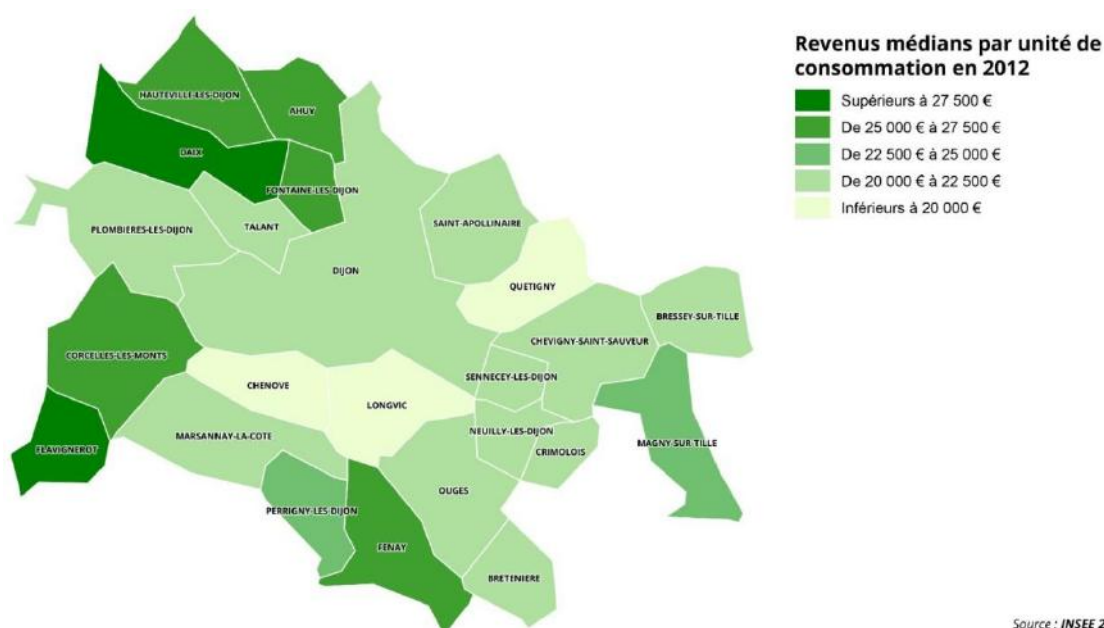
La taille moyenne des ménages est de 2 personnes en 2012 à l'échelle du Grand Dijon.



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

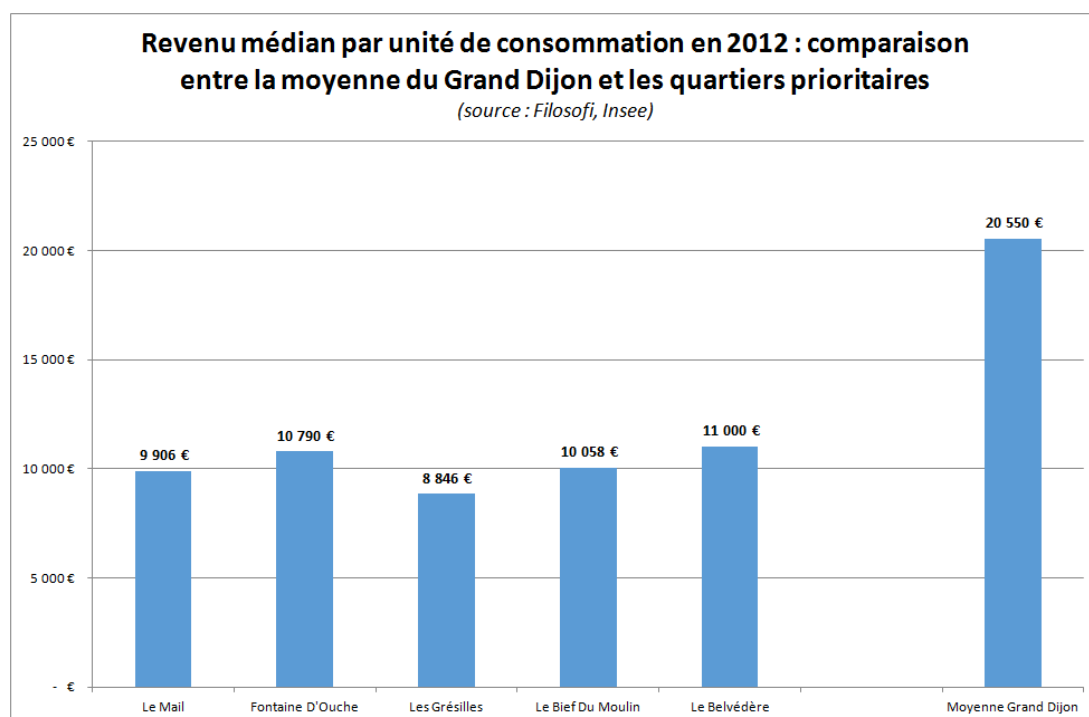
- Inférieure à la moyenne sur la Ville de Dijon (1,8 personnes par ménage). Cette situation n'est pas atypique - elle est observable dans de nombreuses villes-centres d'agglomération, du fait du rôle de ces communes dans l'accueil des jeunes et des seniors - mais elle met en lumière l'enjeu de fidéliser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

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



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

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



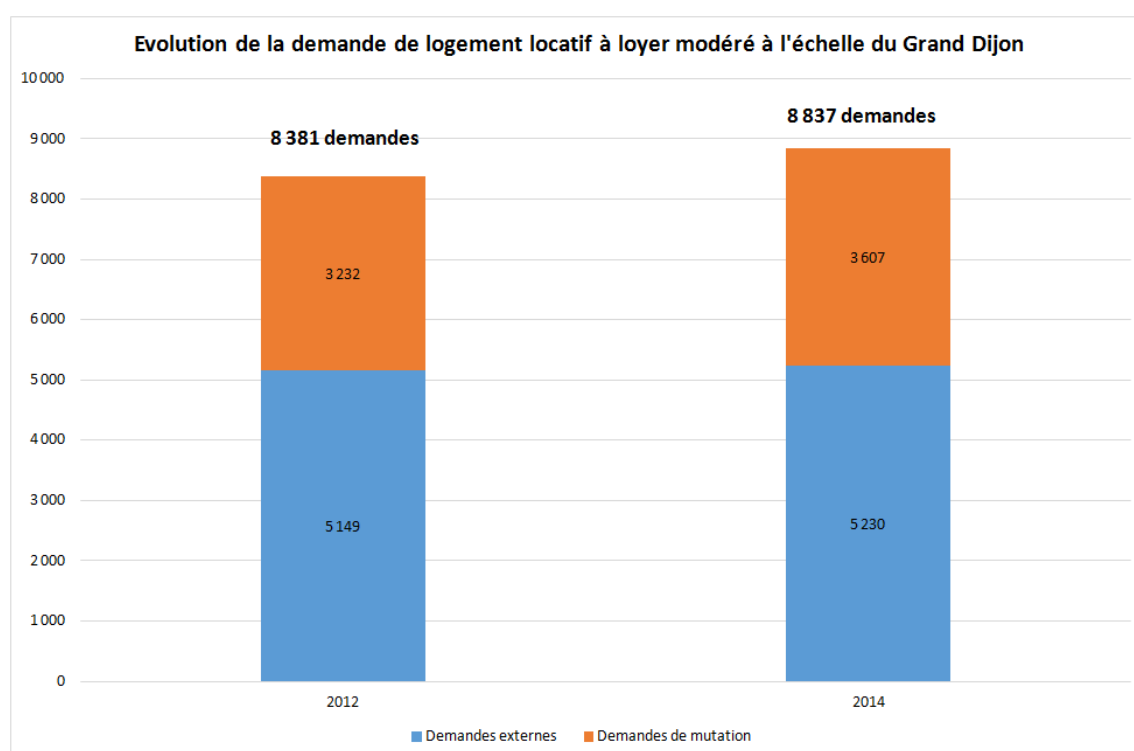
## 4. Le marché local de l'habitat : un parc à loyer modéré attractif, une accession à la propriété qui reste difficile pour de nombreux ménages

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

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

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

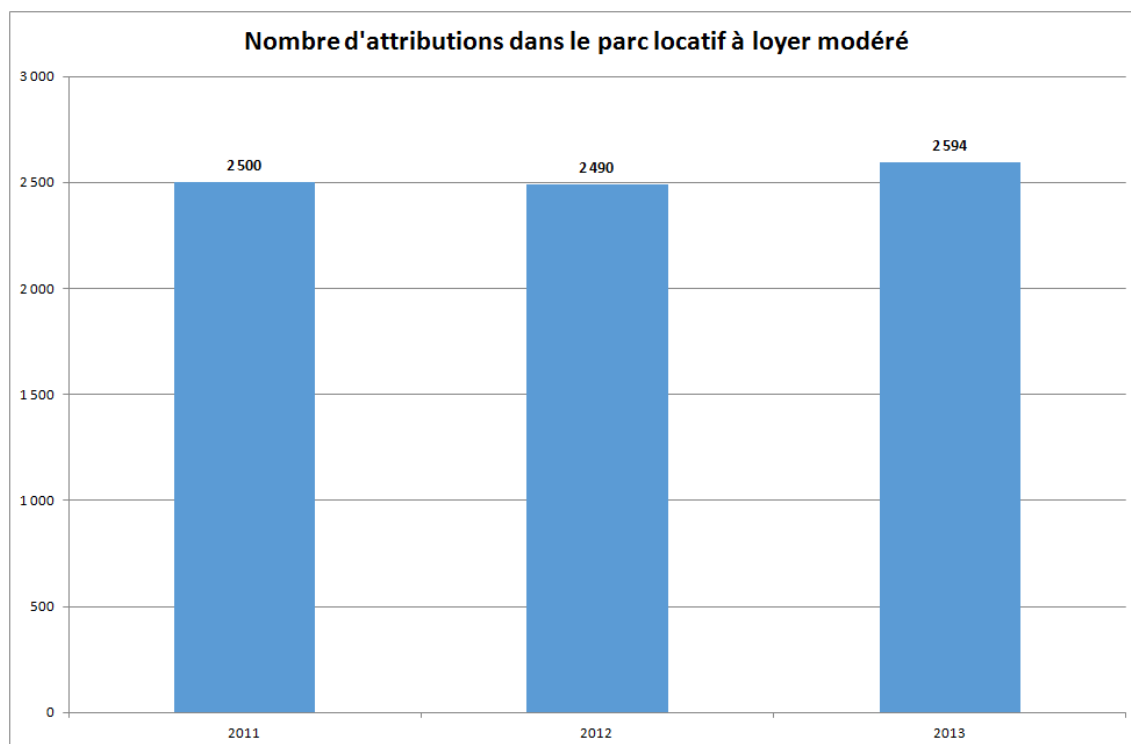
59% sont des demandes externes, c'est-à-dire sont le fait de ménages qui ne sont pas logés dans le parc locatif social. A noter une augmentation importante des demandes de mutation (+15% entre 2012 et 2014).



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

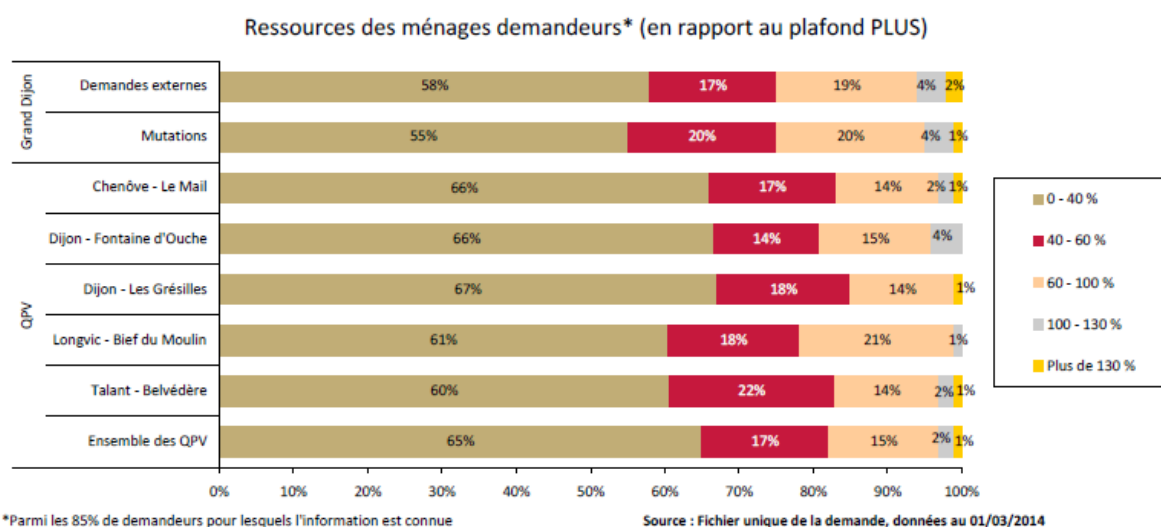
Le nombre d'attributions a progressé d'environ 4% entre 2011 et 2013 ; cette progression est résultat de la montée en puissance de la production de logements à loyer modéré mise en œuvre par le Grand Dijon, avec l'appui de ses partenaires.

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



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

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

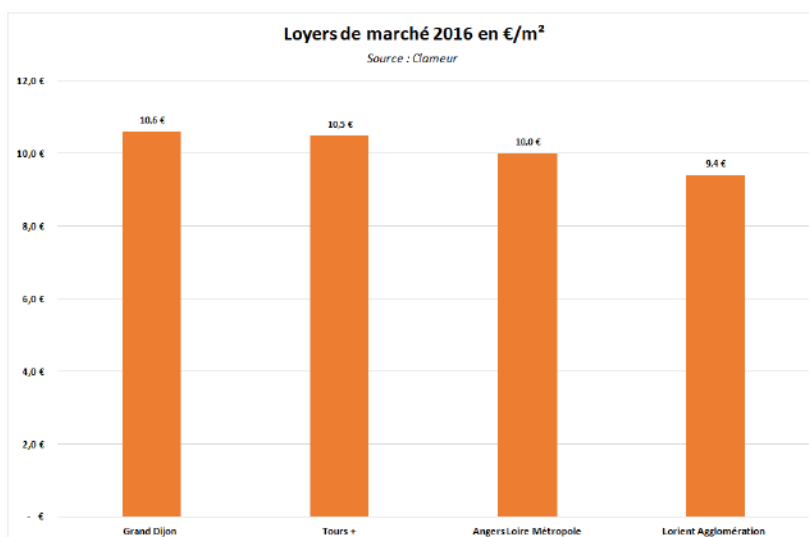


58 % des demandeurs externes ont un niveau de revenus inférieur à 40% des plafonds HLM et cette proportion est nettement supérieure dans les quartiers relevant de la politique de la ville.

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

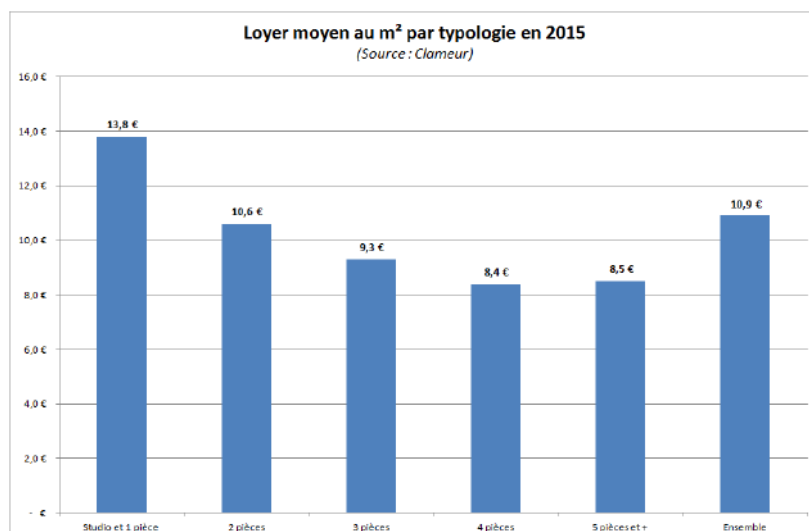
## 4.2. Dans le parc locatif privé, un niveau de loyer moyen relativement élevé, en particulier pour les petites typologies

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



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

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

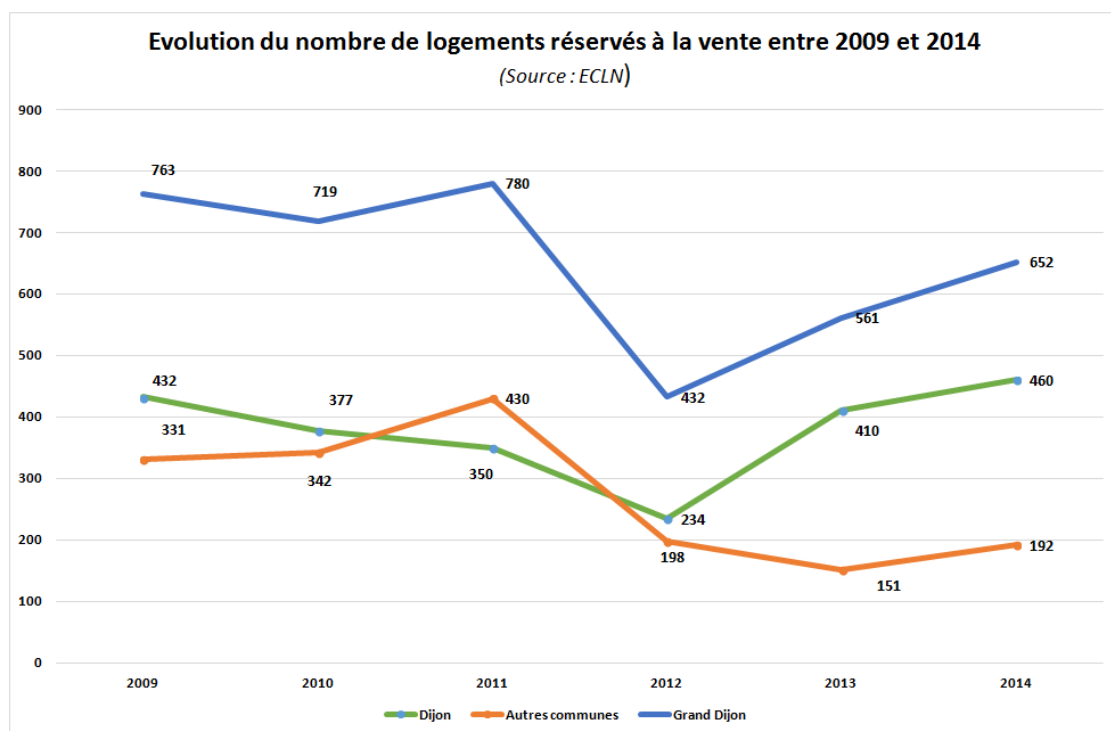


### 4.3. Le marché immobilier neuf et d'occasion : des niveaux de prix globalement orientés à la hausse et élevés au regard des capacités financières des ménages locaux

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

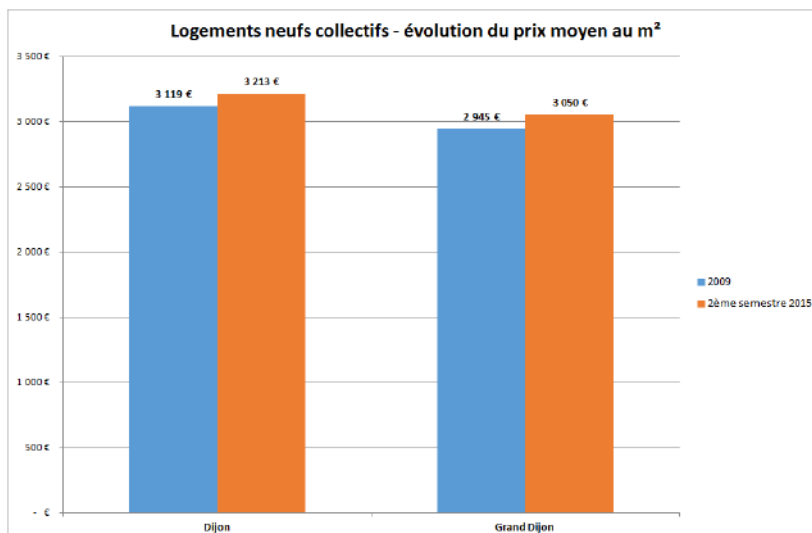
Le nombre de logements neufs réservés a connu un net repli en 2012 (432 logements contre plus de 700 les années précédentes). Depuis, il est reparti à la hausse, sans cependant avoir retrouvé le niveau antérieur.

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



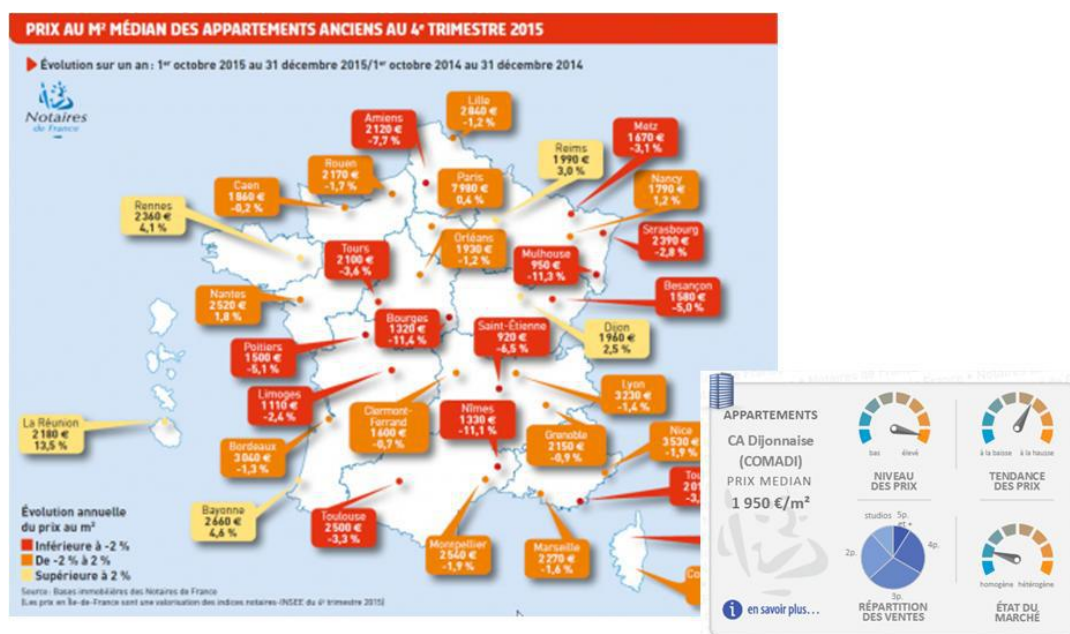


Les prix des appartements neufs ont progressé depuis 2009. Au 2<sup>ème</sup> semestre 2015, le prix moyen au m<sup>2</sup> est de 3050 € à l'échelle du Grand Dijon (2 945 € en 2009) et d'environ 3 210 € (3 119 € en 2009) sur la Ville de Dijon.



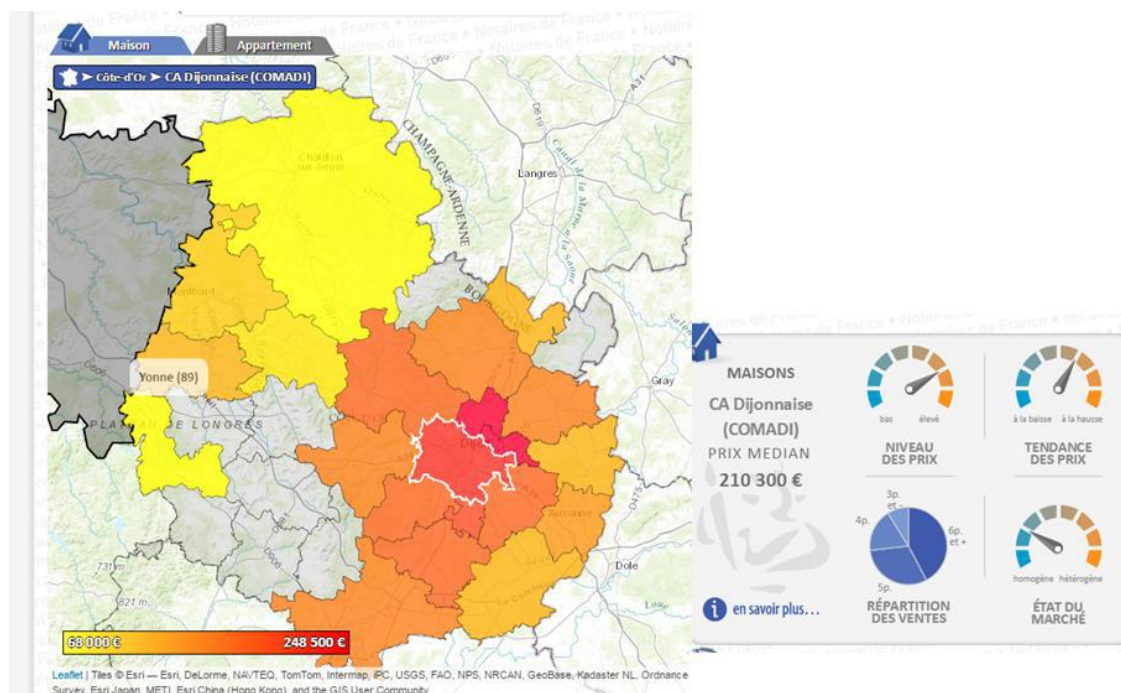
4.3.2. Le marché immobilier d'occasion : des prix orientés à la hausse, en collectif et en individuel, supérieurs à ceux constatés dans les territoires limitrophes

**En collectif, des prix aux alentours de 1 950 € / m<sup>2</sup>**



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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

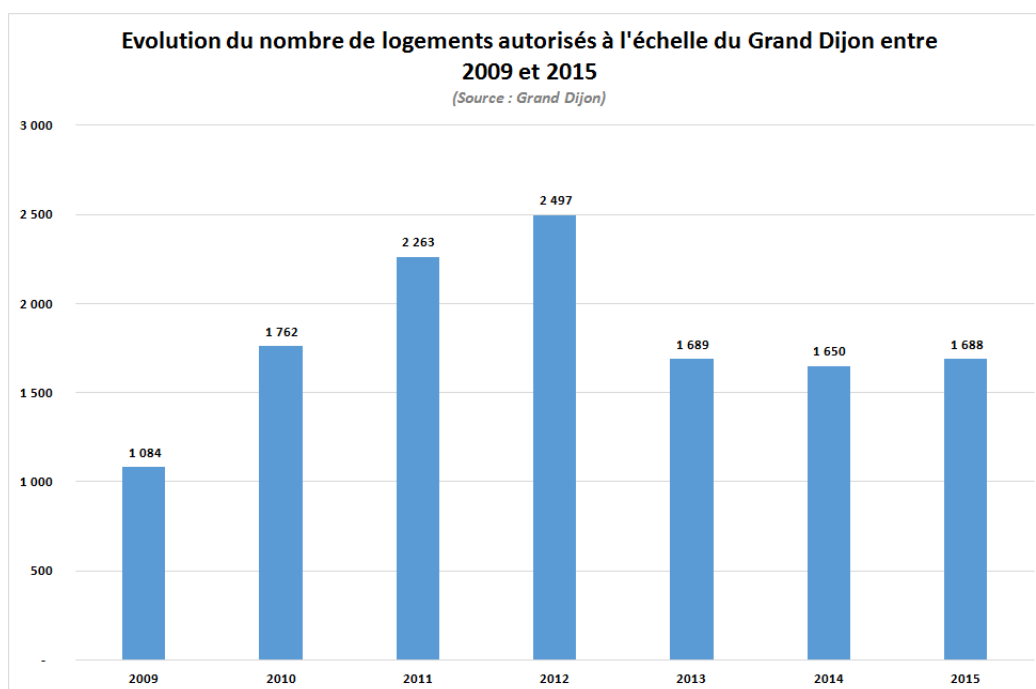
## 1. Une dynamique de développement de l'offre de logements soutenue et conforme aux objectifs

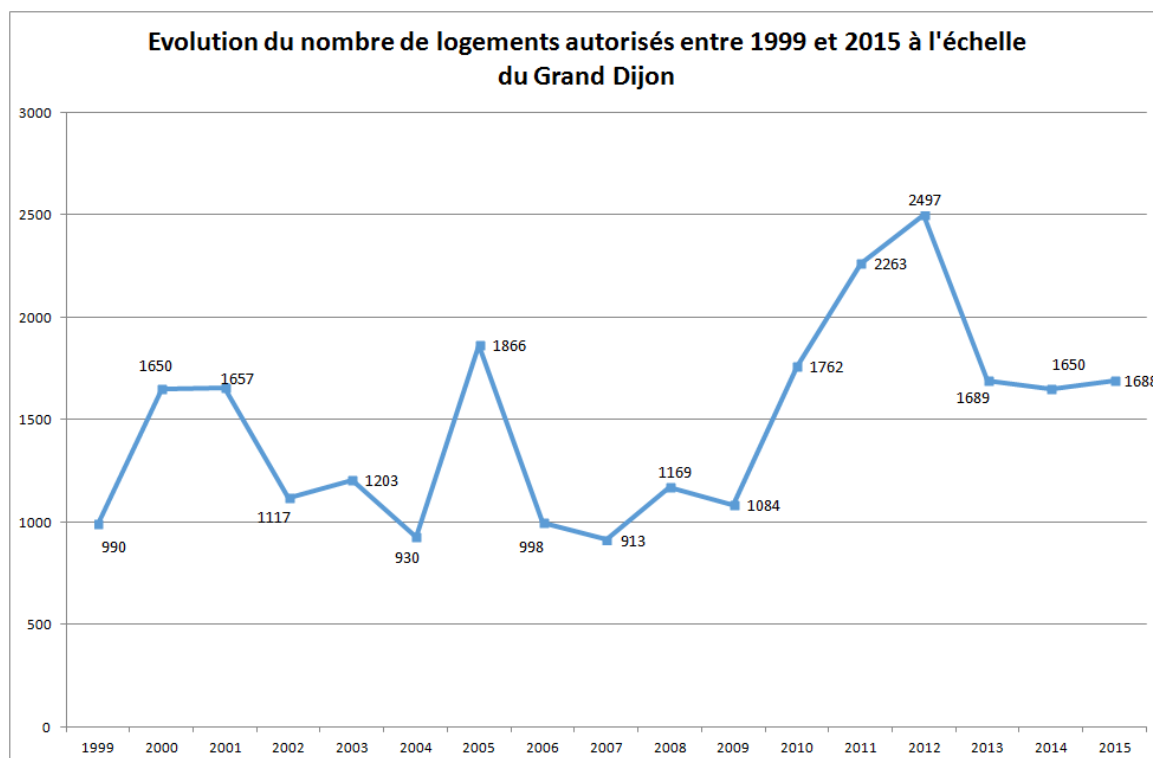
Pour rappel, le 2<sup>ème</sup> PLH a défini un objectif volontariste de développement de l'offre de logements : 1 900 nouveaux logements en moyenne par an, dont 1 700 logements neufs et 200 logements par mobilisation du parc existant (acquisition-amélioration, conventionnement dans le parc privé...).

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

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

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

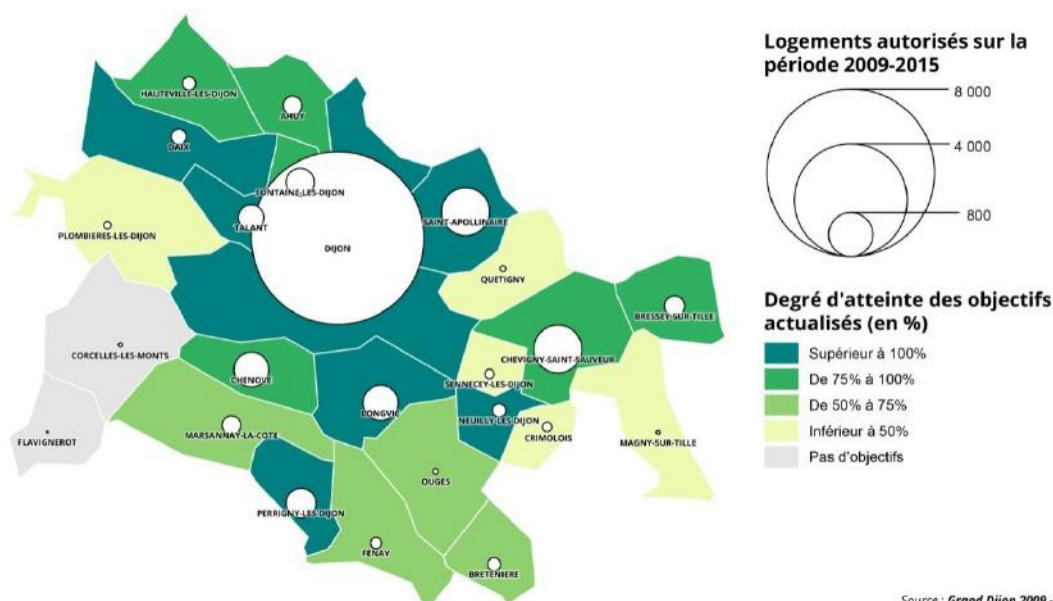




L'observation de l'évolution du nombre de logements autorisés sur une durée plus longue (depuis 1999) met globalement en évidence – au-delà des variations année par année - une montée en puissance de la dynamique de production de logements sur le Grand Dijon.

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

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



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

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

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

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

#### 1.3.1. Les outils d'aménagement opérationnel

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

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

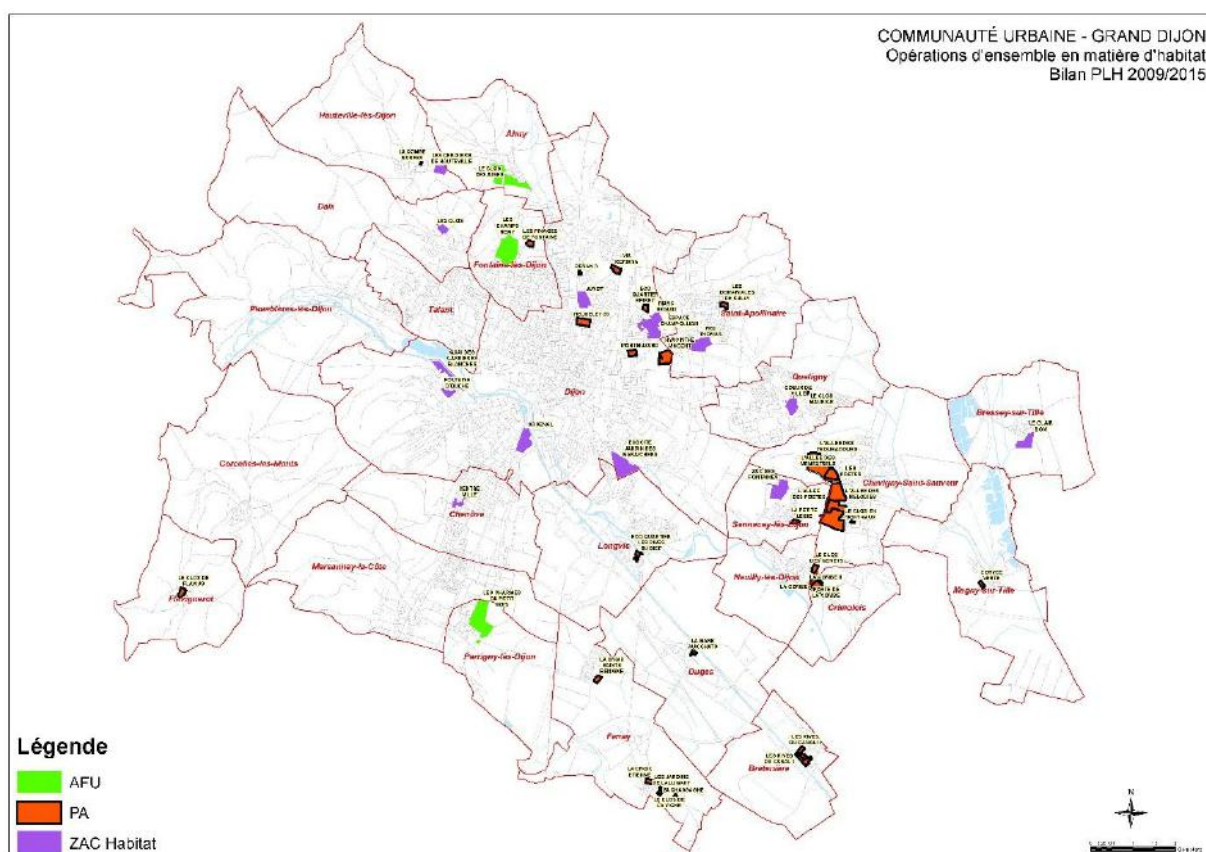
Par ailleurs, le Grand Dijon promeut et soutient :

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



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

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



### 1.3.2. Les outils d'action foncière

La Communauté Urbaine intervient de deux manières :

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

démolition). 182 biens faisant l'objet d'une DIA ont été proposés aux bailleurs publics ; 26 biens ont fait l'objet d'une préemption et qui ont permis de produire 255 logements à loyer modéré, dont 99 en acquisition-amélioration et 156 en construction.

### 1.3.3. Les outils réglementaires

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

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

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

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

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

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

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

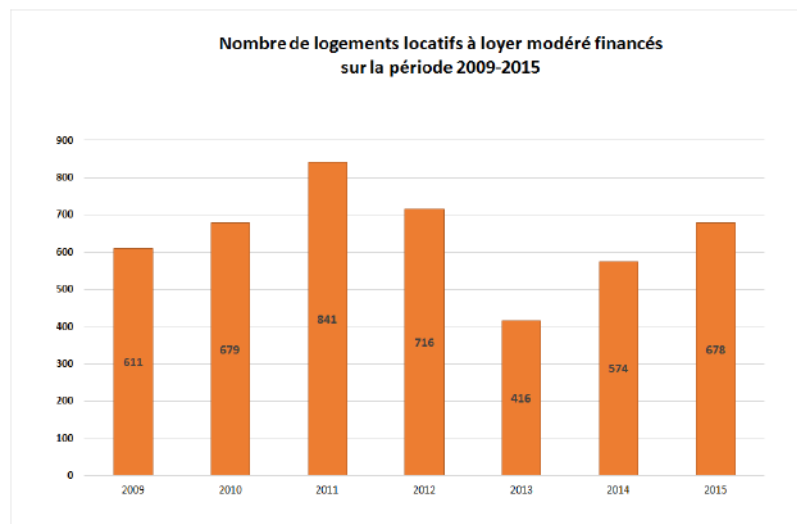
Le PLUi HD en cours d'élaboration permettra de conforter la planification en créant de nouveaux outils facilitateurs de la politique locale de l'habitat.



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

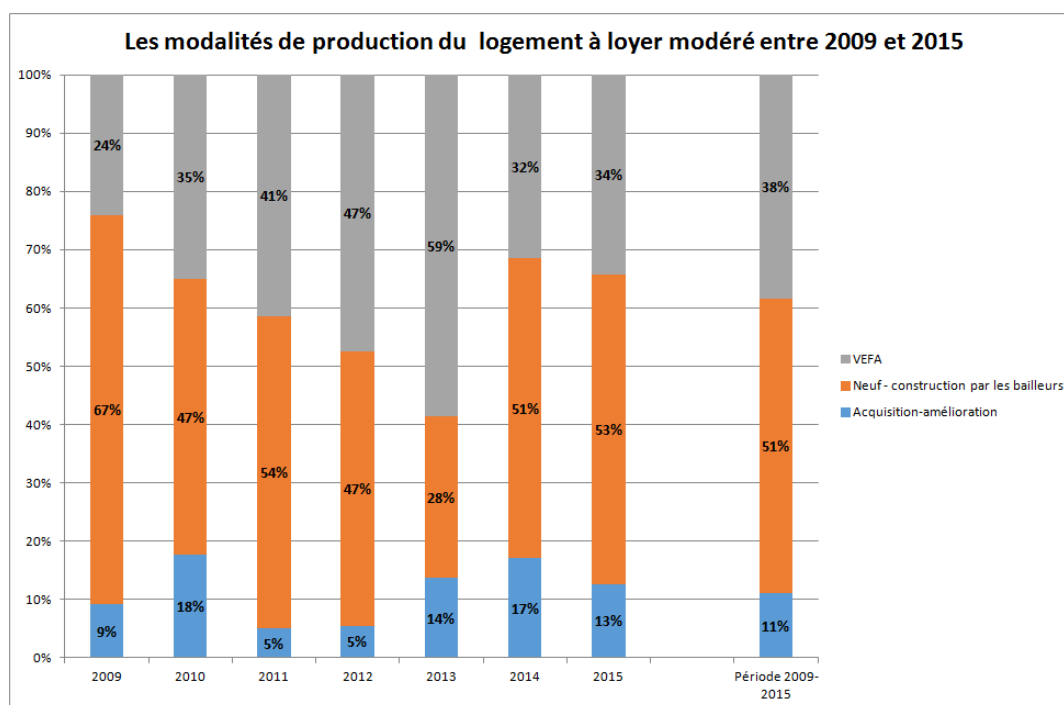
### 2.1. L'objectif du PLH est quasiment atteint

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



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

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



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

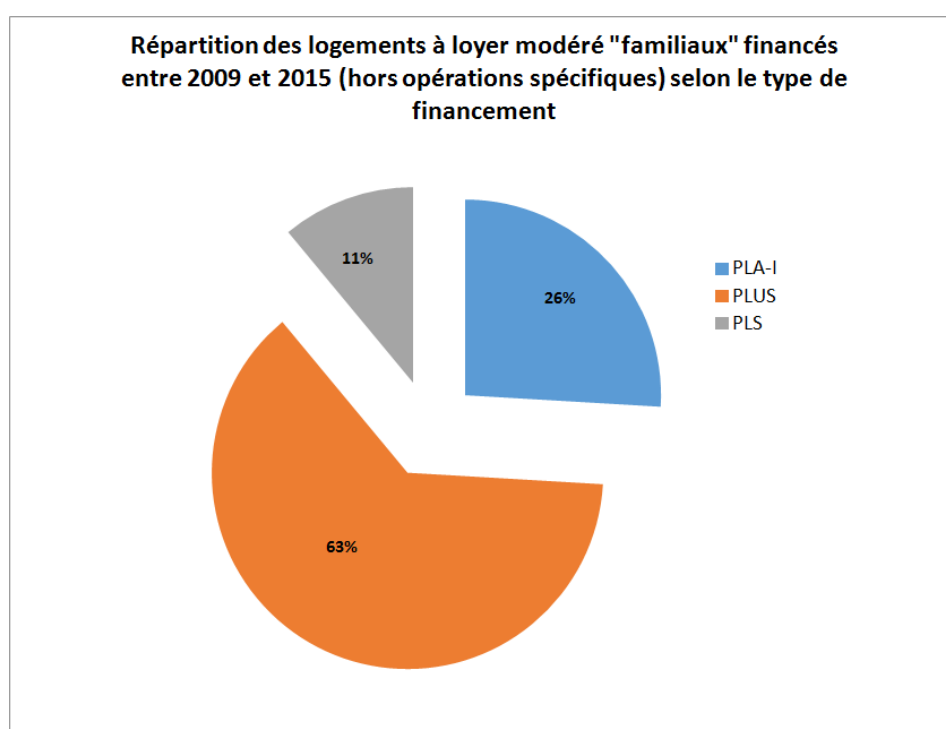
amélioration n'est pas tout à fait atteinte même si la part de logements produits en acquisition-amélioration est loin d'être négligeable.

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

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

---

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

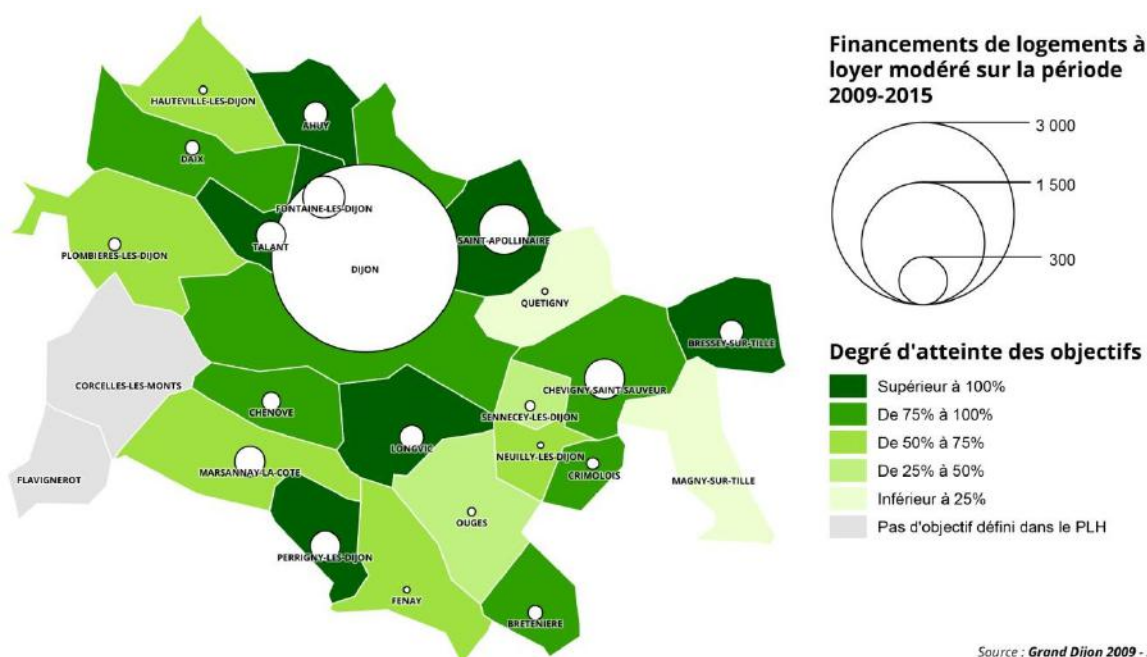


Parmi les logements familiaux à loyer modéré financés entre 2009 et 2015, 63% l'ont été en PLUS, 26% en PLA-I et 11% en PLS.

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

---

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



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

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

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

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

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

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

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

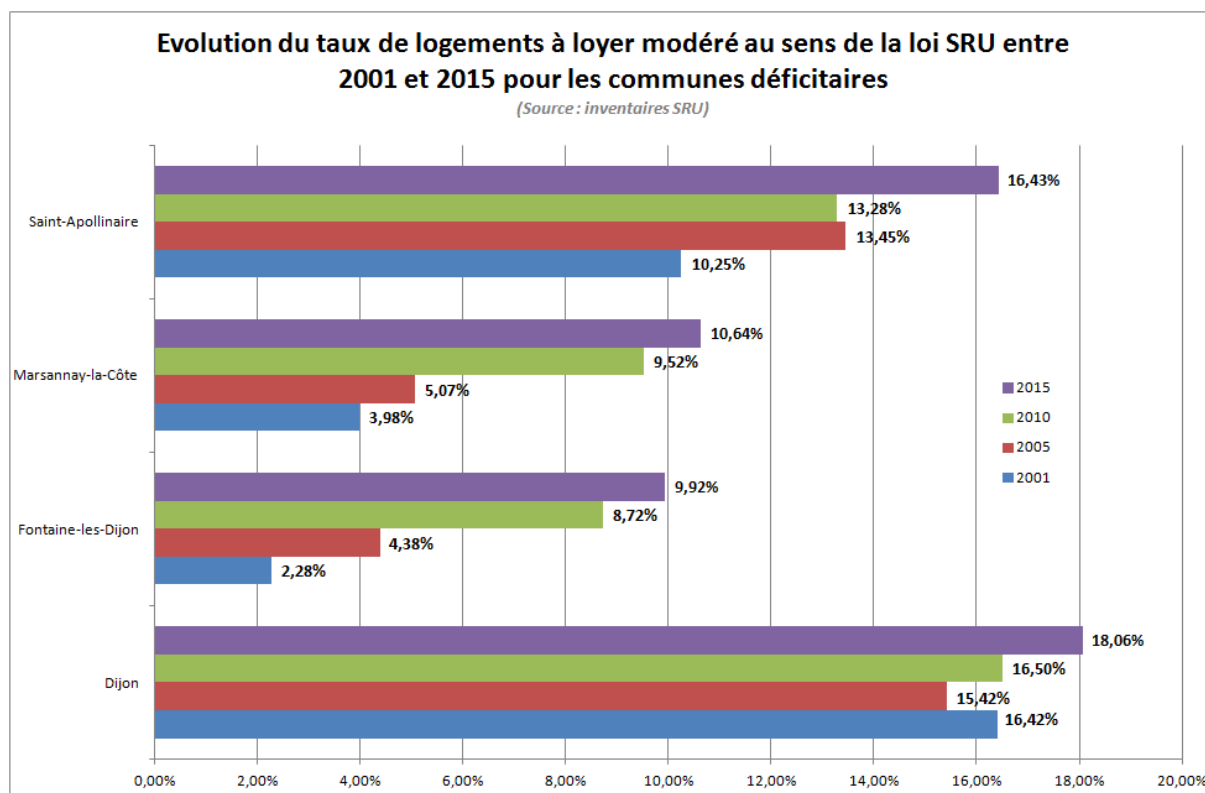
Le rééquilibrage territorial de l'offre de logements à loyer modéré constaté entre les quartiers relevant de la politique de la ville et les autres secteurs et communes du Grand Dijon est le résultat d'une combinaison d'actions volontaristes mises en œuvre par la Communauté Urbaine, les communes, avec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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Deux principaux éléments de bilan sont à retenir :

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

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

---

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

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

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

#### 3.1.2. Mais des résultats qui sont en deçà de l'objectif affiché dans le 2<sup>ème</sup> PLH

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

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

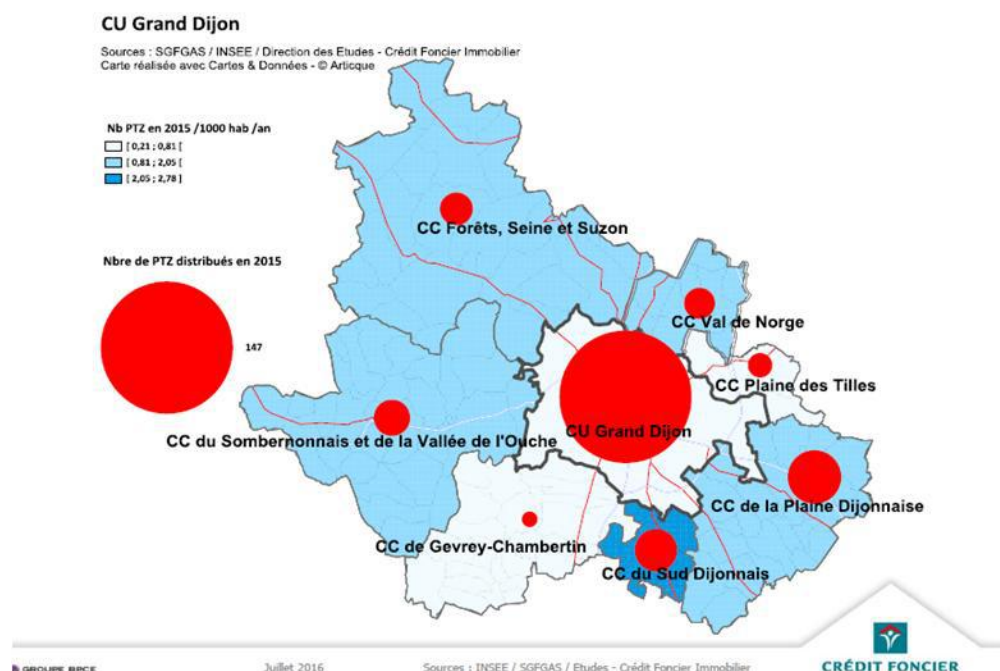
#### 3.1.3. Plus globalement, une offre qui n'est pas à la hauteur, que ce soit quantitativement ou qualitativement, de l'enjeu de fidélisation des ménages et notamment des actifs

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

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

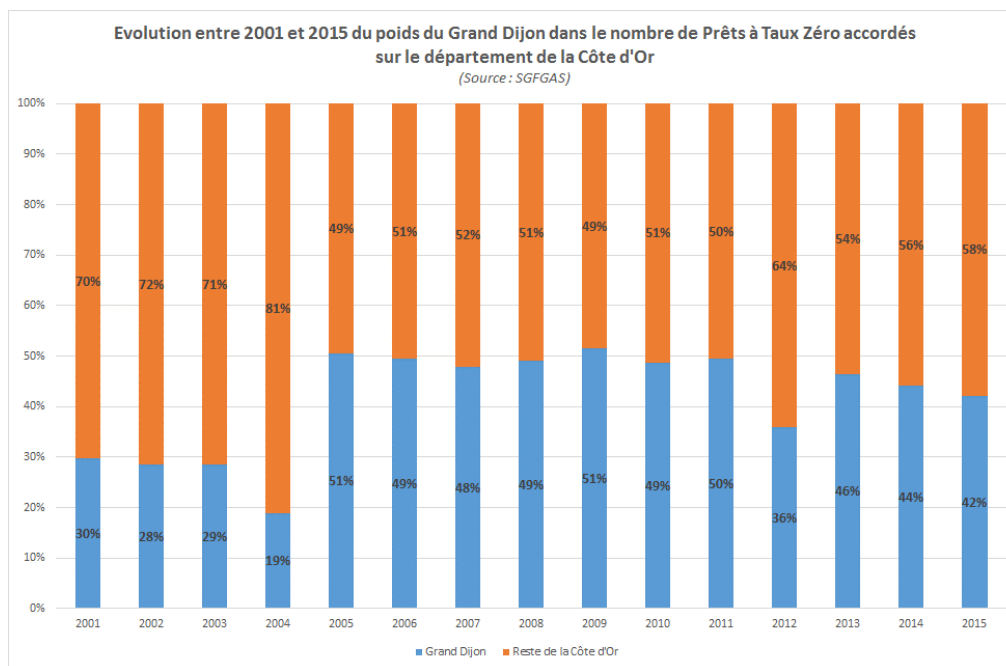
Le desserrement résidentiel des ménages du Grand Dijon et notamment des primo-accédants vers les territoires limitrophes se poursuit. Plusieurs indicateurs témoignent de ce phénomène :

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

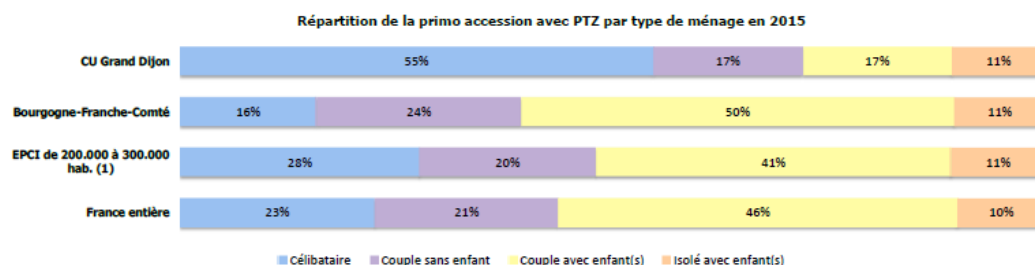


- Le poids du Grand Dijon dans le volume de PTZ accordés (dans le neuf et dans l'ancien) à l'échelle de la Côte d'Or a reculé, de 44% entre 2001 et 2009 à 37 % depuis 2010.





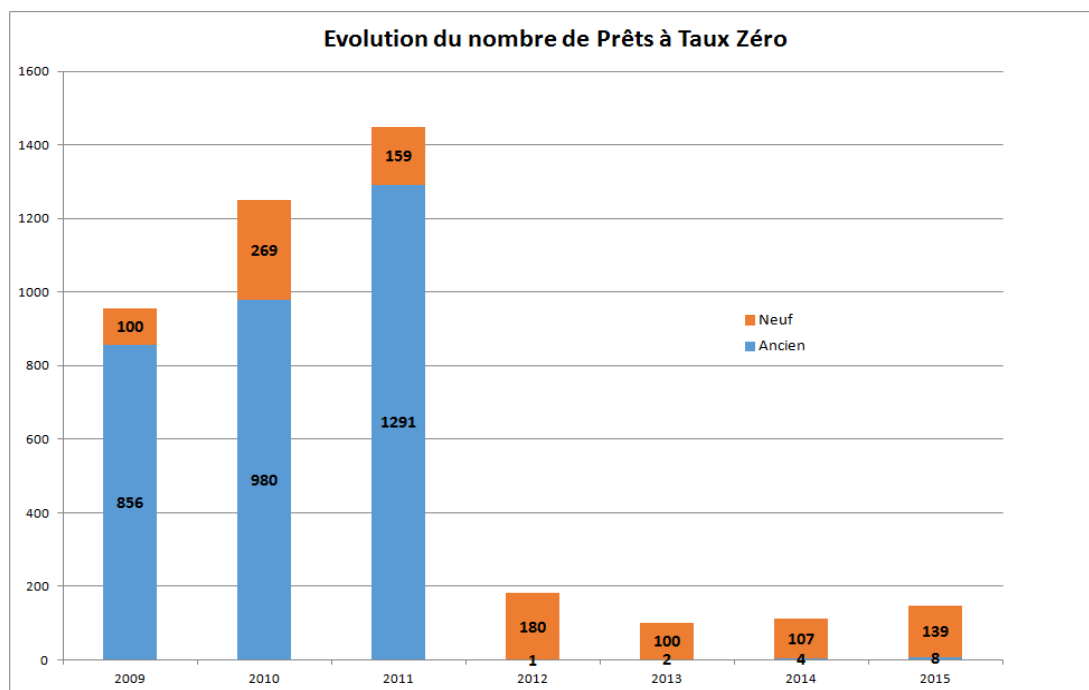
- Le profil des bénéficiaires de Prêts à Taux Zéro sur le Grand Dijon est sensiblement différent de celui constaté, non seulement à l'échelle départementale, mais aussi dans les EPCI de même taille. En 2015, 55% des bénéficiaires de PTZ sur le Grand Dijon sont des célibataires, contre 28% dans les EPCI comparables. Ceci renvoie à deux enjeux : le prix (pour que les ménages ciblés soient en capacité d'acquérir un bien d'une taille adaptée à leur composition familiale), mais aussi à deux autres paramètres majeurs dans l'attractivité des produits : la forme d'habitat et la typologie des logements proposés en accession abordable à la propriété.



Source : Crédit Foncier

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

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



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

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

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

Le 2<sup>ème</sup> PLH a fixé un objectif de 50 nouveaux logements locatifs intermédiaires par an.

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

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

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

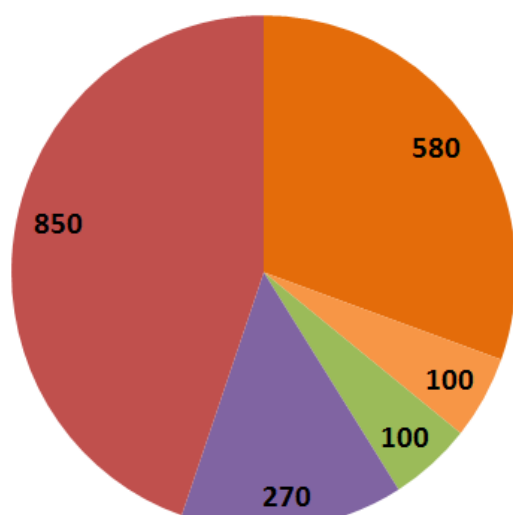
Les enjeux pour la suite sont les suivants :

- Être en capacité de quantifier et de mieux connaître l'offre de logements locatifs intermédiaires mise sur le marché (PLS investisseurs et défiscalisation).

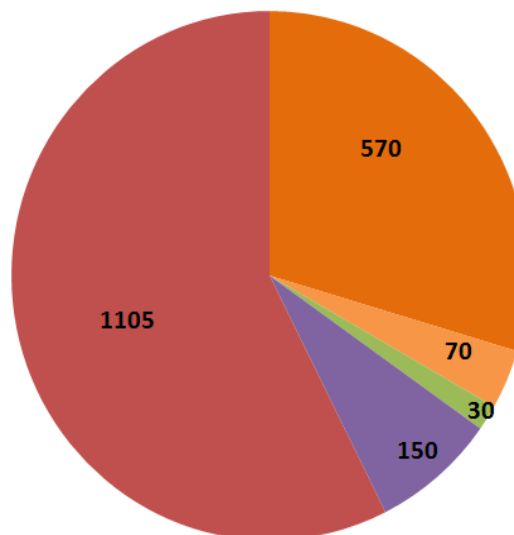
- Engager une réflexion sur le développement de cette offre : question de son « bon » positionnement sur le marché ; modalités d'un développement modéré et régulier.

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

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



### Bilan 2009-2014



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

### En synthèse :

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

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

---

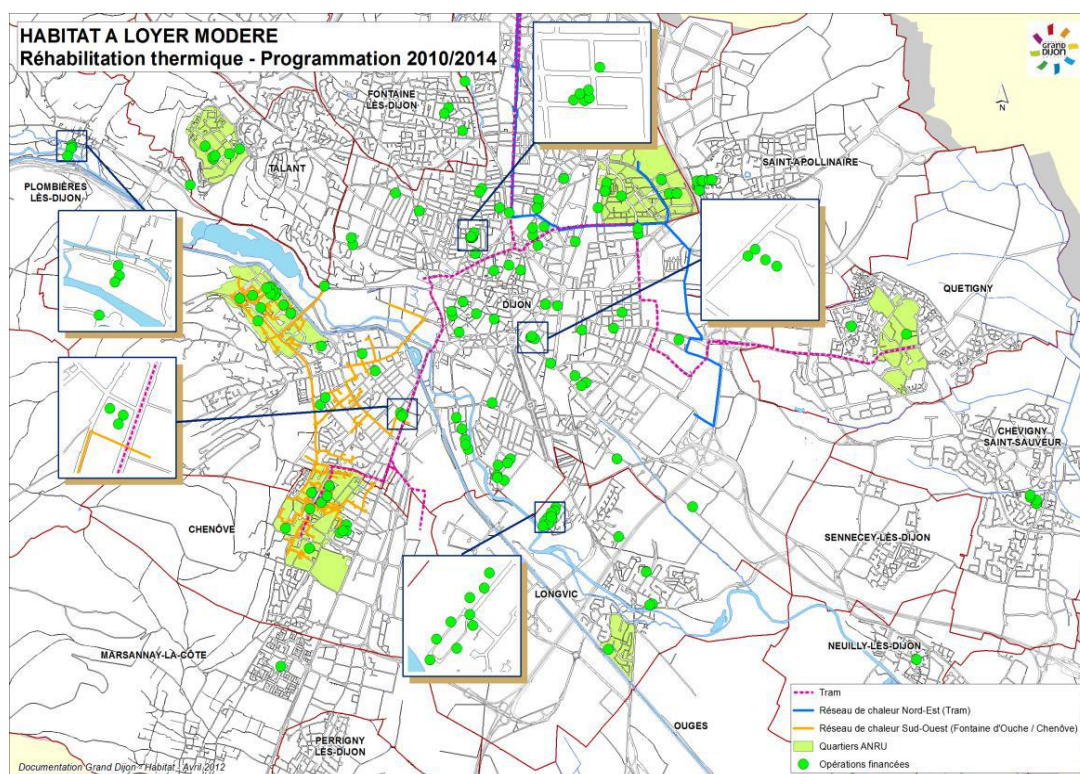
## 1. Une démarche volontariste d'appui à la rénovation du parc de logements conventionnés des bailleurs

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

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

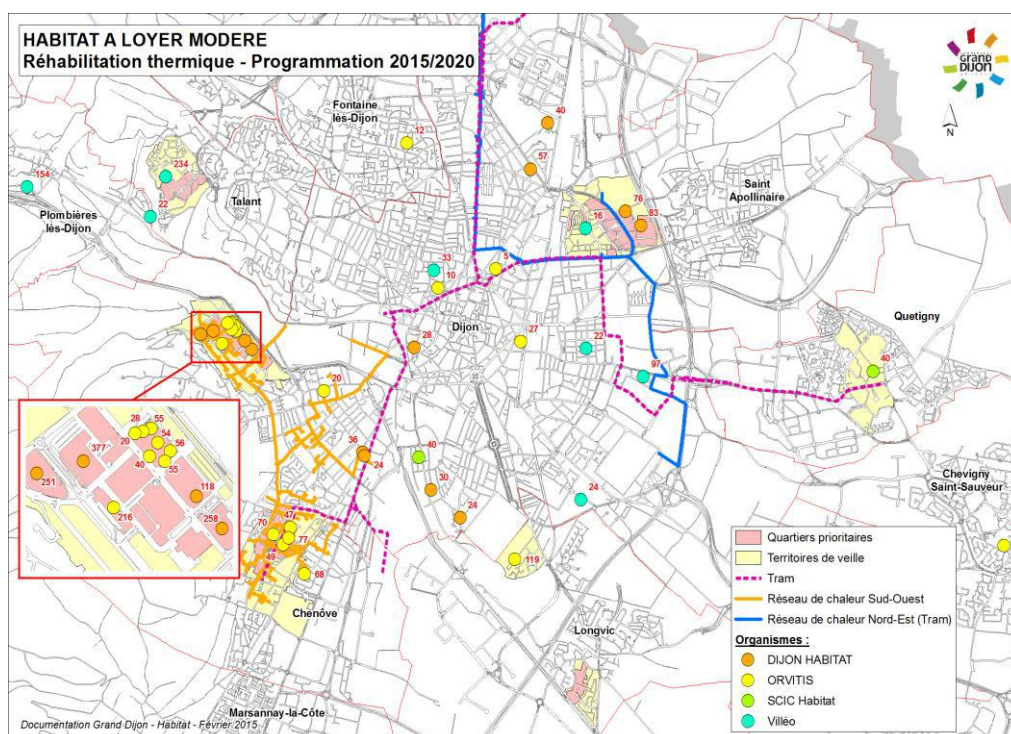
Les coûts TTC de travaux liés à l'amélioration de la performance énergétique des ensembles locatifs se sont élevés à 34,5 Millions d'€, soit en moyenne 17 970 € par logement.

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



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

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





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

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

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

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

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

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

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

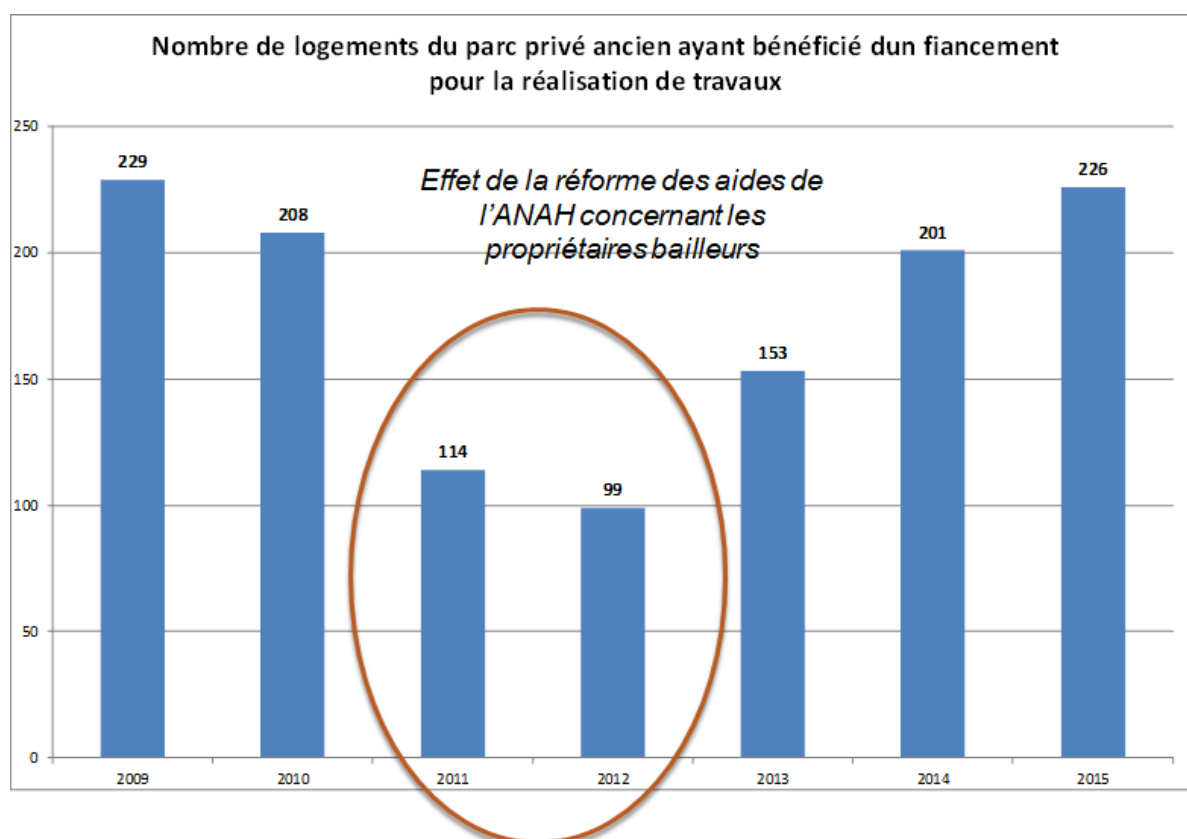
- Au maximum 40% des attributions annuelles doivent être réalisées au profit de ménages avec des ressources inférieures à 40% des plafonds PLUS (en 2012, 50% dans les quartiers prioritaires).
- Au maximum 20% des attributions annuelles pour des ménages du contingent préfectoral « mal logés ».
- Au minimum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

Les enjeux pour les prochaines années sont les suivants :

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

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

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



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

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

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

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



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

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

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

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

leurs occupants. L'accompagnement de ces mutations constitue un enjeu majeur afin de permettre à des ménages – notamment familiaux - d'accéder à la propriété dans de « bonnes conditions », en intégrant la réalisation des travaux nécessaires dans ces patrimoines pavillonnaires des années 60, 70 et 80.

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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

- L'adaptation de l'offre d'habitat existante afin de répondre aux attentes exprimées en matière de maintien à domicile :
  - Bien vieillir chez soi et le plus longtemps possible.

- Des attentes qui concernent tant le parc locatif public que le parc privé et notamment dans les situations de propriétaire- occupant modeste.

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

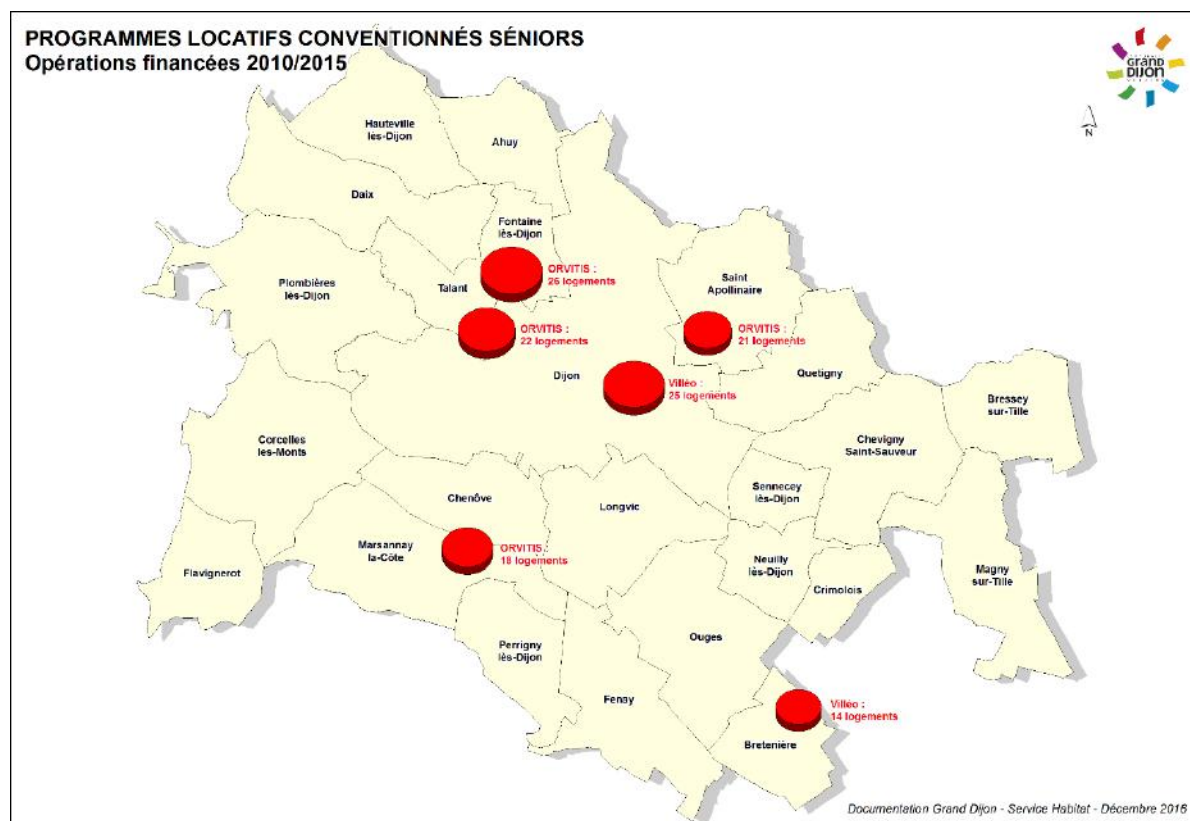
- La nécessité en parallèle de conduire une approche territoriale de l'action publique transversale et partenariale, articulant la dimension "logement" aux dimensions d'urbanité, de lien social et d'accès aux services urbains et à la personne :
  - Optimiser les politiques publiques dans des secteurs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

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

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

- 7 résidences dédiées de logements locatifs autonomes (101 logements).
- Sur la période 2009-2015, 5 programmes privés dédiés "Seniors" ont fait l'objet d'un permis de construire autorisé pour un total de 370 logements ou équivalent-logements.

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



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

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

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

- Dans le parc existant, privé et public : les actions favorisant l'adaptation du parc seront à renforcer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les équipements réalisés sont les suivants :

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

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

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

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

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

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

##### Coûts pour les usagers des équipements :

- Aire d'accueil : coûts moyens par semaine pour un emplacement avec sanitaires et accès aux fluides individualisés (famille de 4 personnes) :
  - o Été : 40 €.
  - o Hiver = 70 € (si chauffage électrique).

- Grand passage : coût moyen hebdomadaire pour un groupe de mission estivale de 100 caravanes : 1 100 € (droits de stationnement + fluides consommés).

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

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

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

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



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

---

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

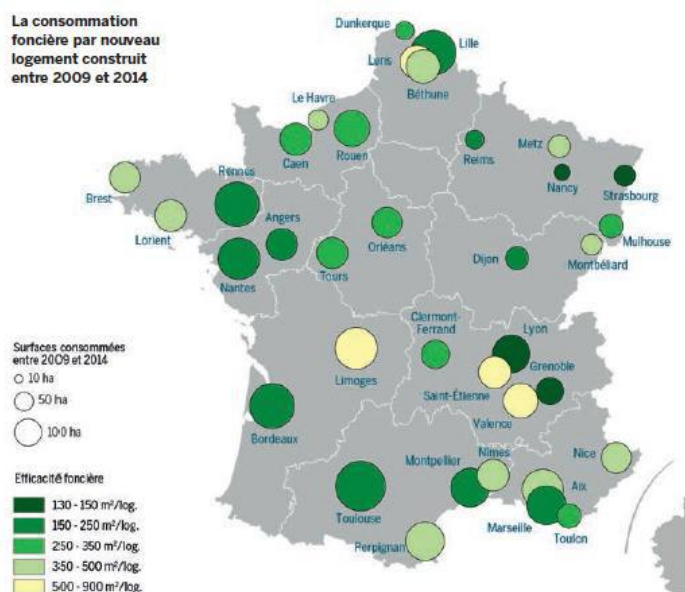
## 1. Le développement durable et la transition énergétique : un axe transversal de la politique de l'habitat mise en œuvre par le Grand Dijon

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

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

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

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



Pour les prochaines années, les enjeux sont les suivants :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Conclusion

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Certains sujets seront à investir davantage dans les prochaines années :

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

Différentes conditions de réussite sont à pérenniser :

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

# Annexes

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

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

Commune	Procédure	TotalLogements	Nombre De logements Autorisés 2009/2015	Nombre De logements Restant à autoriser
Fenay	PA Les Jardins de Lalignant (réalisé)	21	21	0
	PA Le Clos de la Vigne (réalisé)	10	10	0
	PA La Croix Saint Étienne (réalisé)	21	11	0
	PA La Croix Sainte Bénigne (réalisé)	21	3	0
	PA La Chassagne (en cours)	8	0	8
Flavignerot	PA Le Clos de Flavius (en cours)	14	3	11
Fontaine lès Dijon	AFU Les Champs Rémy (réalisé)	235	36	0
Hauteville lès Dijon	PA Les Finages de Fontaine (réalisé)	120	120	0
	PA Combe Renfer (réalisé)	3	2	0
Longvic	PA Les Rives du Bief (réalisé)	71	71	0
Magny sur Tille	PA La Corvée Verte (en cours)	32	0	32
Neuilly lès Dijon	PA Le Clos des Genets (en cours)	66	0	66
Ouges	PA La Mare aux Chats (réalisé)	9	8	0
Perrigny lès Dijon	AFU Les Charmes du petit Bois (en cours)	705	253	452
Saint Apollinaire	ZAC Pré Thomas (réalisé)	636	410	0
	PA Les Domaniales de Sully (réalisé)	152	152	0
Sennecey lès Dijon	PA La Petite Légie (réalisé)	34	34	0
	ZAC Des Fontaines (en cours)	428	0	428
		6 045	2 356	2 505



Commune	Procédure	TotalLogements	Nombre De logements Autorisés 2009/2015	Nombre De logements Restant à autoriser
Dijon	ZAC Champollion <i>(réalisé)</i>	165	105	0
	ZAC Marc Seguin <i>(réalisé)</i>	585	373	0
	ZAC Junot <i>(réalisé)</i>	660	0	0
	ZAC Écocité Jardin des Maraîchers <i>(en cours)</i>	1 247	188	1059
	ZAC Arsenal <i>(en cours)</i>	1 544	0	1544
	ZAC Quai des Carrières Blanches <i>(en cours)</i>	350	0	350
	ZAC Fontaine d'Ouche <i>(en cours)</i>	120	0	120
	PA Éco Quartier Épirey	181	181	0
	PA Hyacinthe Vincent <i>(en cours)</i>	615	322	293
	PA Montmuzard <i>(réalisé)</i>	168	168	0
	PA Renan 3 <i>(réalisé)</i>	146	146	0
	PA Heudelet 26 <i>(en cours)</i>	380	187	193
	PA Via Romana <i>(en cours)</i>	338	0	338
		6 499	1 670	3 897