



2006, année du logement

L'habitat est au cœur du développement, de l'attractivité et de la cohésion sociale d'un territoire. C'est pourquoi le Grand Dijon s'engage pour un logement dynamique et solidaire.

Une volonté ferme qui se concrétise notamment, en continuité avec le Programme Local de l'Habitat (PLH), par la prise en charge en 2006, par délégation de l'Etat, de la gestion des aides à la pierre pour l'habitat locatif public et l'habitat privé ancien.

Tous les sondages le démontrent : le logement est aujourd'hui la **deuxième préoccupation des Français** après l'emploi. Deux priorités de l'action publique, car pour accueillir des entreprises, encore faut-il être en mesure de loger leurs salariés. L'offre actuelle, insuffisante, peu diversifiée et chère, a pour conséquence le départ de nombreux ménages vers le péri-urbain, en deuxième et troisième couronne.

Si des actions concrètes ont été engagées dès 2001 dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH), le logement constitue résolument **une priorité du Grand Dijon** qui le place au cœur de son action qu'il s'agisse des opérations de rénovation urbaine, de l'Établissement Public Foncier Local, de la mise en œuvre locale du plan national de cohésion sociale ou de la gestion des aides à la pierre.



➔ Des besoins en logements croissants

Le nombre de foyers augmente désormais trois fois plus vite que la population. Cette tendance s'explique par **la baisse régulière de la taille moyenne des ménages** : 2,19 personnes en 1999 à l'échelle de l'agglomération (contre 2,82 en 1975).

Les ménages d'une et deux personnes constituent près de **68% des foyers du Grand Dijon**.

Chiffre
-clé

1200, c'est le nombre de logements par an à produire pour assurer les besoins en logements liés au seul desserrement des ménages.

C'est le seuil à franchir pour offrir des potentialités d'accueil de nouvelles populations et répondre aux enjeux d'attractivité que le Grand Dijon s'est fixés en tant que métropole économique régionale.

Cette tendance résulte de l'évolution de la société et des modes de vie : décohabitation des jeunes, destruction familiale (divorces, séparations), ...

La conjonction de ces facteurs concourt à la tension du marché par une **augmentation structurelle des besoins en logements**, à population constante.



Le Grand Dijon et ses 21 communes
s'engagent pour le
logement



Le logement pour tous : notre priorité

Pour permettre à tous ceux qui le souhaitent de résider dans l'agglomération, la création de nouveaux quartiers d'habitat, par restructuration ou extension urbaines, est une priorité des 21 communes du Grand Dijon. L'enjeu est de taille, puisque l'avenir et l'attractivité de l'agglomération en dépendent.


La construction de logements s'inscrit dans une chaîne impliquant une démarche complémentaire et volontariste des communes et du Grand Dijon

Réalisées en concertation étroite, ces démarches stratégiques reposent sur des exigences :

● **de diversité de l'offre de logements** (locatif privé et public, primo-accession, accession à la propriété), afin de **satisfaire la multiplicité des besoins exprimés et promouvoir, au sein de chaque commune, des parcours résidentiels adaptés aux attentes de leurs habitants** (jeunes, jeunes familles, personnes âgées, ...) ;

● **d'économie d'espace et de qualité urbaine** au titre d'un développement durable.

Avec les nouveaux quartiers de Junot à Dijon, les Champs Rémy à Fontaine-les-Dijon, les Carmélites à Longvic, le Port du Canal à Plombières, les communes d'Ahuy, de Bresse-sur-Tille, Bretenières, Chevigny-saint-Sauveur, Crimolois, Daix, Magny-sur-Tille, Marsannay-la-Côte, Perrigny-les-Dijon, Saint-Apollinaire, Quetigny et Sennecey-les-Dijon, ont inscrit de **nouvelles potentialités d'urbanisation** future dans leur document d'urbanisme.



Ainsi, au regard des plans locaux d'urbanisme (PLU) en cours de révision (15 communes sur les 21 ont prescrit ou arrêté leur projet), ce sont près de **455 ha qui seront disponibles**, à l'horizon de 10 ans, pour répondre aux enjeux de développement et de diversification de l'habitat.

Pour relever ce défi, notamment en matière d'action foncière, le Grand Dijon et les communes s'appuient sur l'Établissement Public Foncier Local (EPFL), un outil de portage créé en 2004.



La maîtrise du foncier : un enjeu capital

L'Établissement public foncier local (EPFL) a été créé en 2004 dans le but de maîtriser et de réserver une denrée rare.

Certes, la ville se reconstruit sur elle-même (quartiers Junot et Renan à Dijon par exemple). Mais cela ne peut suffire à nourrir les enjeux de dynamisme d'une capitale régionale. L'enjeu, pour l'ensemble des communes et le Grand Dijon, est de conserver la main sur les terrains urbanisables pour accompagner et soutenir le développement.

L'ÉPFL a été créé pour répondre à cet impératif : cette structure de portage foncier offre aux collectivités une nouvelle capacité d'action en leur permettant de constituer des réserves foncières.

45% des moyens financiers de l'EPFL sont affectés à l'acquisition de terrains destinés à l'habitat.



Le Grand Dijon et ses 21 communes
s'engagent pour le
logement



Aides à la pierre : un choix politique volontaire

2006 : le Grand Dijon assure la gestion des aides à la pierre en lieu et place de l'État. Signée le 10 février dernier, cette délégation, qui concerne les crédits tant pour l'habitat locatif public que pour l'habitat privé ancien, constitue une étape stratégique pour la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat.

C'est une première. Le Grand Dijon est désormais à l'échelle de l'agglomération, **l'autorité organisatrice de la politique locale de l'habitat** et de la cohésion sociale. Une compétence qui s'étend à la construction, l'acquisition, la réhabilitation et à la démolition des logements locatifs à loyer modéré. Mais également aux aides destinées à la rénovation de l'habitat privé ancien.



démarches sont simplifiées, **le Grand Dijon devenant l'interlocuteur privilégié** en lien avec les communes concernées et les autres partenaires financiers, notamment la Caisse des Dépôts et Consignations et le 1% Logement.

En continuité avec la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat (PLH) et la Convention de rénovation urbaine 2005-2009 d'agglomération, la gestion des aides à la pierre, par délégation de l'État, va permettre d'adapter les stratégies de soutien à la singularité du marché local. Pour les opérateurs, notamment les organismes de logements à loyer modéré, les

Plan National de cohésion sociale : Le Grand Dijon agit.

Flambée du prix de l'immobilier, raréfaction du foncier, coût de construction en forte augmentation... Cinquante ans après la mobilisation de l'abbé Pierre durant l'hiver 1954, la France est confrontée à une profonde crise du logement accentuée par les retards des constructions de logements à loyer modéré.

La Communauté d'agglomération a considéré que le choix d'assurer la responsabilité de la gestion des aides à la pierre pour le logement était de nature à organiser, de façon plus intégrée, un pilotage cohérent de la politique de l'habitat permettant au Grand Dijon de renforcer son attractivité et son équilibre résidentiels en répondant aux besoins exprimés par les ménages.

Cette délégation s'exerce pour trois ans (2006-2008) et s'appuie sur un **dispositif contractuel conclu avec l'État et l'ANAH** définissant d'une part les objectifs de production et d'amélioration du parc en **cohérence avec la déclinaison locale du volet logement du Plan National de Cohésion Sociale** et, d'autre part, le montant des enveloppes financières qui seront déléguées au Grand Dijon.

➔ Un renforcement du programme local de l'habitat

Unique document de planification et de programmation des politiques locales en matière d'habitat, **le PLH constitue de fait, le fondement de cette délégation de gestion des aides à la pierre.**

rappel

Le PLH est un programme d'actions dont les objectifs sont les suivants : renforcer l'offre de logements sur le territoire communautaire et assurer une mixité de l'habitat à l'échelle de chacune des communes, favoriser l'accession sociale à la propriété. Mais également soutenir le parc locatif privé, agir pour la résorption de la vacance et de l'insalubrité, prendre en compte les besoins spécifiques (ménages en difficulté, jeunes, gens du voyage...).

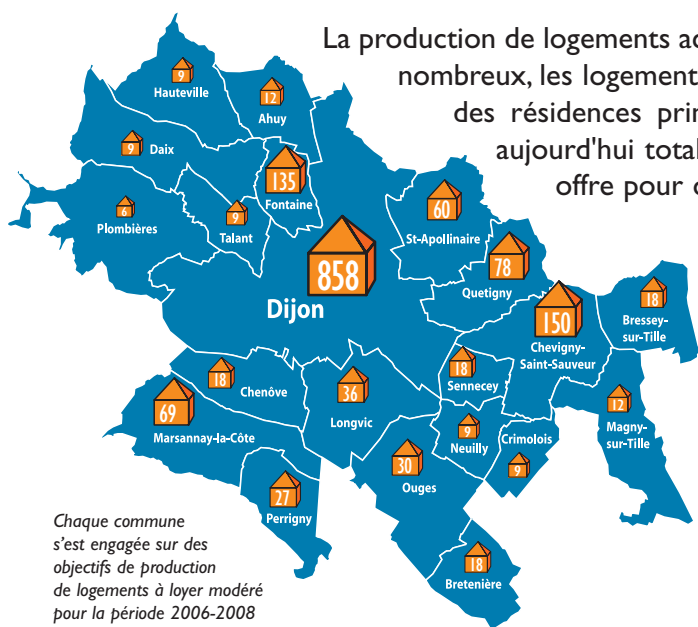


**Le Grand Dijon et ses 21 communes
s'engagent pour le
logement**

Objectif habitat public : produire 1590 logements à loyer modéré en 3 ans

Les communes se trouvent rattrapées par une demande, trop forte pour être ignorée, de logements à loyer modéré.

La production de logements accessibles est **une urgence**. Trop peu nombreux, les logements à loyer modéré représentent 18,6% des résidences principales de l'agglomération. Ils sont aujourd'hui totalement saturés, avec en moyenne une offre pour quatre demandes.



Chaque commune s'est engagée sur des objectifs de production de logements à loyer modéré pour la période 2006-2008

Mobilisés dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH), les soutiens financiers du Grand Dijon et des communes sont désormais indispensables à l'équilibre financier des programmes et au maintien du niveau de production compte tenu de l'inflation immobilière et foncière.

➔ Une règle d'or : la mixité d'habitat

Cette priorité se traduit par une nouvelle ambition en terme de mixité d'habitat : **la réalisation, en trois ans, de 1590 logements à loyer modéré** (cela représente l'équivalent de la production réalisée entre 2001 et 2005 sous la responsabilité de l'État).

Cet objectif quantitatif s'appuie sur **des engagements qualitatifs** :

- rééquilibrer spatialement l'offre et organiser la production sur l'ensemble des 21 communes
- diversifier le parc dont 95% des logements sont en collectif
- prendre en compte la dimension Accessibilité pour les personnes à mobilité réduite et les personnes âgées
- promouvoir des logements économes en charges afin de limiter le taux d'effort des ménages
- maintenir le niveau de qualité des logements.

Au-delà de la construction neuve ou de l'acquisition-amélioration, le Grand Dijon, en concertation étroite avec les opérateurs d'habitations à loyer modéré, s'engage d'ici 2008 à :

- réhabiliter 495 logements,
- résidentialiser 714 logements,
- réaliser 125 logements en location-accession (PSLA).

Chiffres
-clé

72%, c'est le pourcentage des familles du Grand Dijon qui peuvent accéder au logement à loyer modéré (revenus mensuels avant abattements inférieurs à 2200 €)

7500, c'est le nombre de demandes de logements qui sont déposées chaque année auprès des six bailleurs de l'agglomération dijonnaise (Foyer Dijonnais, ICF Sud Est Méditerranée, OPAC de Dijon, OPH 21, SCIC HABITAT Bourgogne-Champagne, SAFC) alors que seulement 2000 attributions sont réalisées.



Le Grand Dijon et ses 21 communes
s'engagent pour le
logement



Objectif habitat privé : reconquérir les logements vacants et combattre l'habitat indigne

Le Grand Dijon s'engage en faveur du logement privé ancien. Il s'agit de remettre sur le marché 300 logements privés vacants, de traiter 90 logements indécents et indignes et de renforcer l'offre à loyer maîtrisé.

Le principal enjeu est d'accélérer la résorption du parc indigne. Près de 5000 logements occupés seraient potentiellement concernés à l'échelle de l'agglomération (source : fichier FILOCOM Direction Générale des Impôts).

- soit environ 5% du parc
- 62% de ces logements sont occupés par des locataires.

Le Grand Dijon entend mettre en place dès 2006 **une équipe opérationnelle pour la « Reconquête du parc privé ancien »** et soutenir le dispositif de MOUS logement indigne mis en œuvre dans le cadre du Plan Départemental d'Action pour le logement des Personnes Défavorisées (PDALPD).

➔ Deux initiatives au service des habitants et de l'amélioration de l'habitat



● **L'OPAH DES FAUBOURGS** de Dijon (opération programmée d'amélioration de l'habitat) est une initiative de la ville de Dijon en concertation avec l'Etat, l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH), l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME) et le Grand Dijon. Lancée en 2005 pour une durée de trois ans, **son objectif est de rénover l'habitat ancien** dans les faubourgs jouxtant le cœur historique de Dijon.

Concrètement, les propriétaires, occupants et bailleurs d'un logement dans le périmètre de l'OPAH, peuvent sous certaines conditions, bénéficier d'un soutien financier pouvant aller de 20 à 85% du montant des travaux à réaliser.

Les diagnostics thermiques, les travaux d'économie d'énergie et d'adaptation aux besoins des personnes à mobilité réduite, ainsi que la création de logements à loyer maîtrisé font l'objet d'aides majorées grâce à l'intervention de la Ville de Dijon et du Grand Dijon.



VOUS ÊTES CONCERNÉ :

Contactez l'équipe d'animation de l'OPAH au numéro vert 0 805 557 842 ou **rendez-vous à la permanence** située au 18 rue Marceau tous les jeudis après-midi ou les vendredis matin pour déposer un dossier de demande de subvention. Vous aurez ensuite trois années pour réaliser les travaux.

● **LE DISPOSITIF ACCESSION-CONSEIL** est ouvert sous conditions de ressources, aux particuliers souhaitant acquérir à titre de résidence principale, un logement de plus de 15 ans dans l'agglomération dijonnaise.

Ces derniers bénéficient, préalablement à l'achat, d'un diagnostic technique du logement puis d'un accompagnement pour le montage financier du projet, en fonction des travaux à réaliser. Ce dispositif est financé par le Grand Dijon, mis en œuvre par l'ADIL (agence départementale pour l'information sur le logement) et le CDAH (centre départemental d'amélioration de l'habitat).

Pour tout renseignement, contacter l'ADIL au : 03.80.66.28.88



Le Grand Dijon et ses 21 communes s'engagent pour le logement

Rénovation urbaine : 180 millions d'euros investis d'ici à 2009



La mise en œuvre de la convention d'agglomération 2005-2009 signée en 2005 avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU), en présence du Ministre Jean-Louis BORLOO, va accompagner la transformation en profondeur de l'ensemble des quartiers de la Politique de la Ville.

En cohérence avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat et du Contrat d'agglomération, le programme de rénovation urbaine de l'agglomération dijonnaise est le résultat d'un engagement fort initié par le Grand Dijon en coopération avec 20 maîtres d'ouvrage et partenaires. L'ambition est d'intégrer l'ensemble des grands quartiers d'habitat dans la dynamique de développement de l'agglomération en répondant aux besoins de leurs habitants actuels et futurs.

La démarche d'agglomération et la qualité du projet ont indéniablement contribué à obtenir de l'ANRU un soutien significatif à hauteur de 47,6 millions d'euros, soit 26% des 181 millions d'euros qui seront investis sur 2005-2009 au bénéfice des cinq quartiers Zone Urbaine Sensible - Le Mail à Chenôve, les Grésilles à Dijon, le Centre-Ville à Quetigny, le Bief du Moulin à Longvic et le Belvédère à Talant.

Le volet Habitat représente à lui seul plus de 127 millions d'euros et se décline en plusieurs natures d'opérations : construction de nouveaux logements à loyer modéré, réhabilitations, résidentialisations, diversification de l'offre avec des programmes en accession sociale à la propriété et en locatif privé...

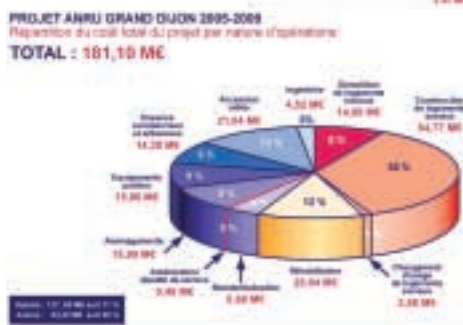
Des engagements essentiels

- Pas de démolition de logements à loyer modéré avant la construction des nouveaux programmes
- Création d'une offre nouvelle accessible
- Mise en place d'un dispositif de relogement individualisé pour accompagner les ménages locataires concernés par les opérations de restructuration du parc.

Chiffres-clé

32 000, c'est le nombre d'habitants directement concernés par la restructuration des 5 quartiers ZUS de l'agglomération

145, c'est le nombre d'opérations programmées sur la période 2005-2009 pour mettre en œuvre ce « plan Marshall local » : constructions neuves, équipements publics, services et commerces, aménagements urbains.



Placer l'humain au cœur du dispositif

Près de 500 ménages sont directement concernés par les opérations de restructuration du parc de logements programmées sur la période 2005-2009.

Dispositif-clé de la rénovation urbaine, la MOUS relogement d'agglomération constitue, aux côtés des actions de concertation mises en œuvre par les bailleurs et de la mobilisation des acteurs du champ social, une action prépondérante pour la réussite des projets en plaçant « l'humain au cœur de l'urbain ».

Initié par le Grand Dijon, en partenariat avec l'Union Sociale pour l'Habitat de Bourgogne et la Caisse d'Allocations Familiales de Côte d'Or, ce dispositif d'accompagnement des ménages relève d'un triple objectif :

- proposer à chaque foyer une réponse inscrivant leur déménagement dans un parcours résidentiel positif ;
- prendre en compte les besoins spécifiques ;
- gérer tant les déménagements-emménagements que l'attente des locataires.



Le Grand Dijon et ses 21 communes
s'engagent pour le
logement



Rénovation urbaine : un plan Marshall pour les quartiers

➔ LE MAIL À CHENÔVE :

L'enjeu majeur de la reconquête d'un centre-ville.

Le quartier du Mail (11 000 habitants, soit 67% de la population de la commune) compte 4300 logements dont plus de la moitié (53%, soit 2315 logements) relèvent du parc locatif public géré par cinq bailleurs.

Le programme de rénovation urbaine 2005-2009 porte sur près de **56 millions d'euros**.

Les interventions en matière d'habitat vont se poursuivre en complémentarité, après la restructuration du Centre commercial Saint-Exupéry, avec les actions menées par la Ville sur l'aménagement urbain :

- renouvellement du parc locatif public ;
- requalification selon un programme de réhabilitation, de résidentialisation et d'amélioration de la qualité de service ;
- diversification de l'offre avec le développement de programmes d'accession sociale à la propriété et de locatif libre.



➔ LES GRÉSILLES À DIJON :

Une esplanade au cœur d'un quartier transformé.

L'investissement financier de **105 millions d'euros** va sensiblement transformer le cadre de vie des 8200 habitants du quartier.

L'ancienneté du bâti nécessite de nouvelles interventions : **près de 500 nouveaux logements seront réalisés**.

Avec la démolition de six immeubles (395 logements), les opérations programmées traduisent la volonté de diversifier l'offre :

- reconstitution de 275 logements à loyer modéré sur le quartier (120 logements à loyer modéré seront réalisés en dehors de la ZUS sur Dijon) ;
- construction de logements en locatif libre et en accession aidée.

Cette reconfiguration en profondeur du quartier, autour d'un nouvel îlot de centralité, repose également sur **l'implantation de pôles d'emplois** (DDASS/DRASS/ARH-CPAM-CG21-CNFPT), le développement de l'armature commerciale et le **renforcement des équipements publics** (Salle des Fêtes Camille Claudel, Bibliothèque, Médiathèque, Maison des services publics, salle de sports...).



Fontaine d'Ouche : Un quartier intégré à la dynamique d'agglomération

Avec 10 300 habitants et 4000 logements collectifs, le quartier de la Fontaine d'Ouche constitue le 6^e grand quartier d'habitat de l'agglomération issu de l'urbanisme des années 1970.

Pris en compte par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU), au titre de l'article 6 de la loi d'orientation et de programmation du 1^{er} août 2003, ce quartier, non classé en ZUS, sera intégré à la démarche globale de rénovation urbaine portée par le Grand Dijon.



Le Grand Dijon et ses 21 communes
s'engagent pour le
logement



Rénovation urbaine : un plan Marshall pour les quartiers

➔ LE BIEF DU MOULIN À LONGVIC : un vrai projet de ville

En matière d'habitat, avec la finalisation des interventions sur le parc public en terme de réhabilitation et de résidentialisation (180 logements), l'axe fort de la rénovation urbaine de ce quartier, constitué de **708 logements dont 70% de logements à loyer modéré**, s'appuie sur une **diversification de l'offre**.

La restructuration de la Place Centrale de ce quartier de 1850 habitants se poursuit, suite à la démolition du centre commercial, avec un **programme mixte** associant habitat (six logements locatifs) et commerces (trois cellules en rez-de-chaussée d'immeuble).

La mobilisation de l'emprise foncière, correspondant à un groupe scolaire fermé et transféré dans le nouveau quartier des Carmélites, permettra la réalisation par des opérateurs privés, d'**une soixantaine de logements** en petits collectifs et individuels groupés.

➔ LE CENTRE-VILLE À QUETIGNY : un programme d'actions pour le cœur de ville

Situé en cœur de ville, le quartier du Centre-ville représente plus de **50 % de la population de la commune** et compte près de 2000 logements dont 53% de logements à loyer modéré. En continuité avec les interventions réalisées, le projet de rénovation urbaine 2005-2009 comporte les objectifs suivants en matière d'habitat :

- **dédensification du parc** par la démolition d'un immeuble de 40 logements dont l'offre sera reconstituée sur un autre quartier de la commune,
- **création d'une offre nouvelle** en locatif libre et accession (une soixantaine de logements)
- **valorisation patrimoniale** du parc public (notamment par la réhabilitation de trois immeubles, soit 236 logements).

Cette attention particulière sur l'habitat s'inscrit dans **une vision d'ensemble** qui consiste à améliorer le fonctionnement urbain et à favoriser le tissu social.



Le Belvédère à Talant

Afin de poursuivre la dynamique engagée depuis plusieurs années sur ce quartier de 5700 habitants, une étude prospective et programmatique sur la recomposition du bâti (2400 logements, dont 60% locatifs publics) a été réalisée conformément à la Convention de rénovation urbaine d'agglomération.

Le scénario opérationnel, qui sera retenu en 2006, s'appuiera sur un projet global articulant la programmation habitat et les interventions prévues par la Ville de Talant en matière d'aménagements urbains et d'équipements publics.



Le Grand Dijon et ses 21 communes
**s'engagent pour le
logement**