



Programme d'Orientations et d'Actions Habitat (POA-H)

Bilan triennal 2020-2023

Soumis au vote du conseil métropolitain
en séance du 27 mars 2025



Préambule 3

Actualisation du diagnostic 4

- I. Une tendance de fond : un territoire économiquement et démographiquement dynamique ; un rôle important joué par la ville-centre..... 4
- II. La poursuite des évolutions sociales et sociétales observées lors du diagnostic du PLUi-HD 8
- III. Une tension croissante pour le Logement à Loyer Modéré (LLM), en particulier pour certaines typologies..... 13
- IV. Le marché privé : un ralentissement en cours dû à la crise mais des niveaux de prix et de loyers qui restent élevés 16

Bilan de la mise en œuvre du POA Habitat sur la période 2020-2023 23

- Axe 1 : Produire plus de 15 000 logements, dont 50% de logements abordables 24
 - Action n°1 : Soutenir la dynamique de production de logements 24
 - Action n°2 : Poursuivre le développement du logement à loyer modéré (LLM) 29
 - Action n°3 : Favoriser le développement de l'accession abordable à la propriété, dans le neuf et dans le parc existant..... 34
 - Action n°4 : Développer l'offre de logements locatifs intermédiaires (PLS bailleurs et investisseurs, LLI, produits de défiscalisation) 37
- Axe 2 : Renforcer l'attractivité et le renouvellement du parc existant..... 38
 - (public et privé) 38
 - Action n°5 : Poursuivre les interventions sur le parc de logements à loyer modéré 38
 - Action n°6 : Poursuivre la transition énergétique dans l'habitat privé 40
- Axe 3 : Répondre à la diversité des besoins en logement en organisant la mixité aux différentes échelles 45
 - Action n°7 : Conforter l'accès au logement des jeunes 45
 - Action n°8 : Répondre aux besoins des seniors, des personnes à mobilité réduite et des personnes en situation de handicap 48
 - Action n°9 : Accompagner le logement des ménages en parcours d'insertion / de réinsertion 50
 - Action n°10 : Veiller aux équilibres d'attribution dans le parc à loyer modéré 51
- Axe transversal : 53
- La conduite de projet et les partenariats 53
 - Développer le suivi et l'observation 53
 - Animer la politique de l'habitat et du logement à l'appui d'une approche partenariale 53
 - Expérimenter et innover 53

Préambule

Le 1^{er} janvier 2015, la Communauté d'agglomération du Grand Dijon est devenue Communauté urbaine, acquérant de droit la compétence en matière de plan local d'urbanisme. Par délibération en date du 17 décembre 2015 et à l'appui de la formalisation, alors en cours, de son projet de territoire, le Grand Dijon a décidé d'élaborer un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) intégrant deux politiques sectorielles avec un volet Habitat (H) et un volet Déplacements (D), dit « PLUi-HD ».

Le PLUi-HD a été approuvé par le conseil métropolitain le 19 décembre 2019 et est devenu opposable le 23 janvier 2020, se substituant ainsi aux 24 POS et PLU communaux préexistants pour l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Ce document métropolitain comporte ainsi le nouveau cadre de référence de la politique locale de l'habitat, en remplacement du Programme Local de l'Habitat (PLH), à travers une nouvelle pièce du document de planification urbaine : **le Programme d'Orientations et d'Actions Habitat (POA-H)**.

Le POA-H est composé d'un document thématique, les « fiches actions » qui déclinent la mise en œuvre de la politique sectorielle de l'habitat et d'un document territorial, les « fiches communales » qui établissent des objectifs de production pour chaque commune.

Le présent rapport constitue le bilan triennal 2020-2023 du POA Habitat. Il présente deux parties :

→ **L'actualisation du diagnostic**, essentielle pour :

- Actualiser les besoins et identifier les tendances émergentes, celles qui se sont renforcées ou qui restent d'actualité par rapport à la période d'élaboration du POA-H. Une attention particulière est notamment portée sur les sujets pour lesquels de nombreuses évolutions ont pu avoir lieu au cours de ces trois dernières années : volume et caractéristiques de la production, contexte du marché immobilier, conditions d'accès à la location et à la propriété notamment pour les primo-accédants, ... ;
- Mesurer après trois années l'atteinte des objectifs quantitatifs inscrits dans le POA-H et identifier les conditions de réussite et / ou les freins pouvant expliquer les résultats obtenus.

→ **Le bilan de la mise en œuvre des actions**

Au-delà d'un bilan action par action, il s'agit de mettre en exergue, compte tenu des besoins, les réussites et les marges de progrès ainsi que les volets ou sujets à investir pour la suite, les éventuels ajustements à envisager dans les dispositifs afin de :

- Soutenir la production dans le contexte actuel et maintenir la dynamique d'ici 2030 ;
- Amplifier la dynamique de rénovation du parc existant ;
- Répondre à certains besoins spécifiques qui se révèlent prégnants pour plusieurs profils de ménages.

Actualisation du diagnostic

I. Une tendance de fond : un territoire économiquement et démographiquement dynamique ; un rôle important joué par la ville-centre

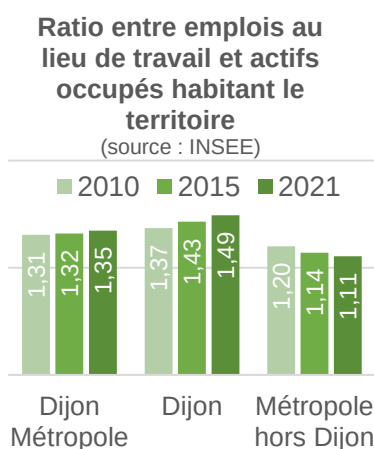
1. Une croissance de l'emploi depuis 2015

Après une diminution entre 2010 et 2015, le nombre d'emplois a progressé entre 2015 et 2021. La tendance sur cette période s'inscrit dans la **continuité des dynamiques observées lors du diagnostic mené lors de l'élaboration du PLUi-HD**.

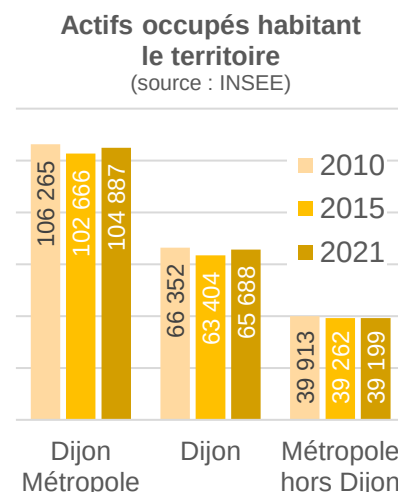
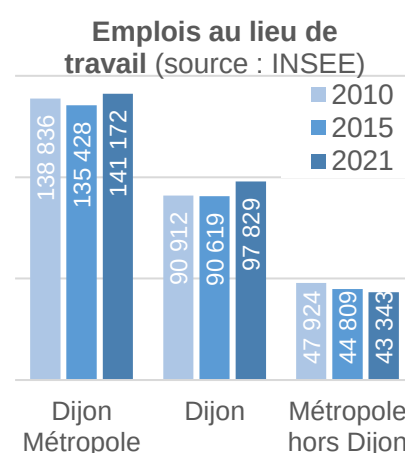
Dijon métropole a gagné près de 6 000 emplois en 6 ans, soit une hausse de 0,7% en moyenne par an.

Cette dynamique économique a été quantitativement principalement portée par la ville de Dijon, qui enregistre plus de 7 000 emplois supplémentaires entre 2015 et 2021, soit une hausse annuelle moyenne de 1,3%. Dans le même temps, le nombre d'actifs occupés habitant Dijon a également augmenté, mais dans une moindre mesure.

Ces tendances ont conforté la vocation économique de la ville-centre : l'indice de concentration de l'emploi est passé de 1,43 emplois pour 1 actif occupé en 2015 à 1,49 en 2021.



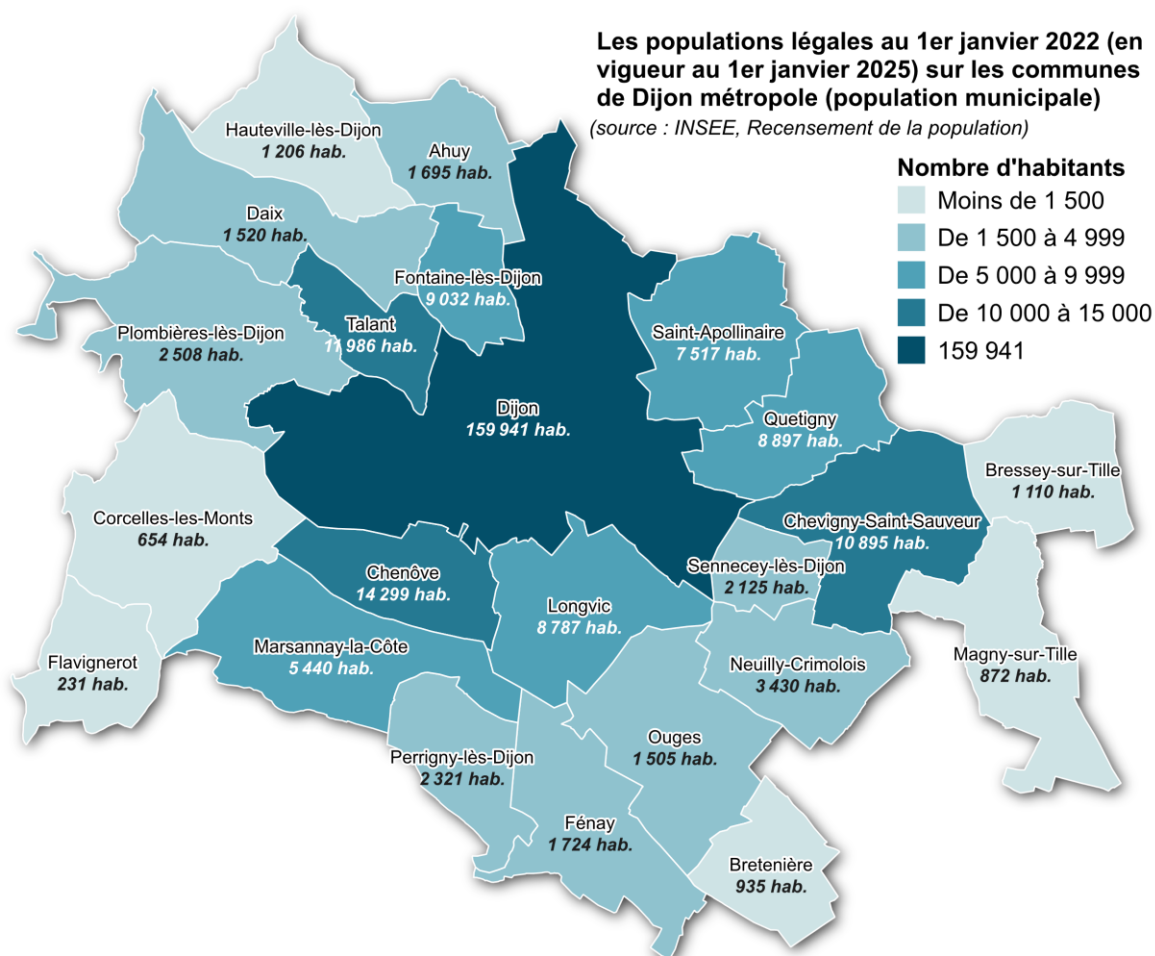
La tendance est inverse à l'échelle du reste de la Métropole : on observe une baisse continue du volume d'emplois et, de manière moins significative, du nombre d'actifs occupés. L'indice de concentration de l'emploi tend à se rapprocher de 1 emploi pour 1 actif occupé, alors qu'il était de 1,2 en 2010.



2. Une croissance de la population cohérente avec les ambitions fixées dans le PLUi-HD

Avec près de 7 000 habitants supplémentaires en 6 ans, Dijon métropole a atteint au 1^{er} janvier 2025 une population de 263 672 habitants (Source INSEE population totale), ce qui correspond à une **évolution annuelle moyenne de la population de +0,44%**.

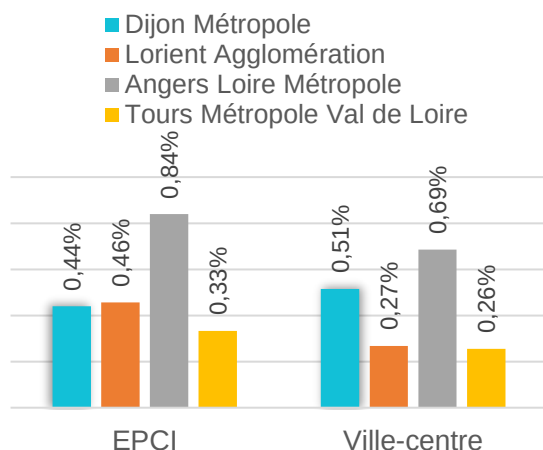
Le rythme d'évolution est cohérent avec les ambitions de croissance démographiques retenues dans le PLUi-HD (+0,5% par an).



A l'échelle de Dijon métropole, la croissance démographique est portée à parts quasiment égales par le solde migratoire (0,25% par an) et le solde naturel (0,20% par an). Les moteurs de la croissance démographique présentent par conséquent des tendances d'évolution relativement équilibrées.

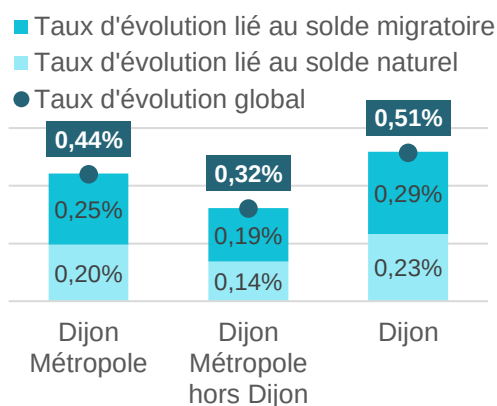
Taux d'évolution annuel moyen de la population entre 2016 et 2022

(source : INSEE ; traitement NOVASCOPIA)



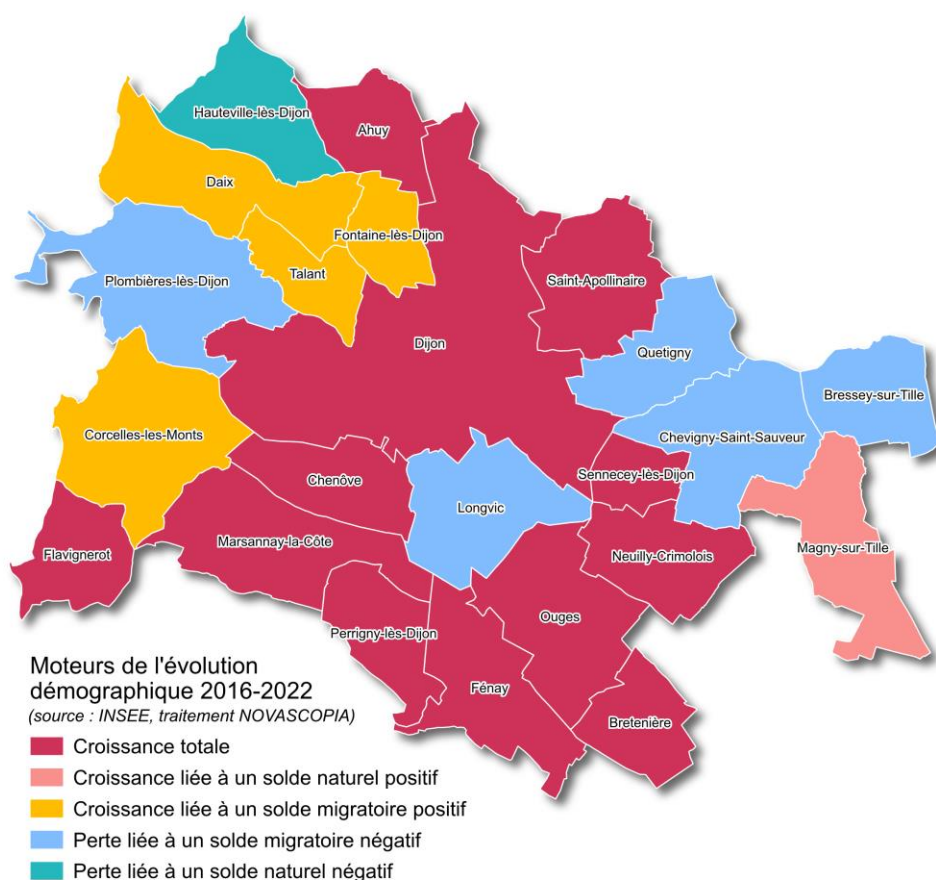
Taux d'évolution annuel moyen de la population entre 2016 et 2022

(source : INSEE, traitement NOVASCOPIA)



Fait remarquable par rapport à d'autres métropoles de taille comparable et fait nouveau par rapport au diagnostic du PLUi-HD, **la croissance démographique est plus forte sur la ville-centre (+0,51 % par an en moyenne) que sur le reste de la Métropole.**

→ Une dynamique démographique soutenue à l'échelle de la ville-centre



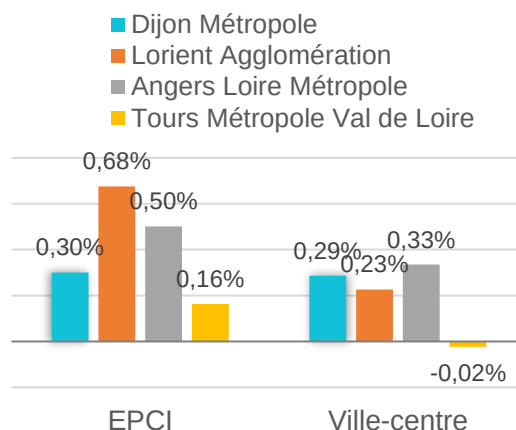
Dijon métropole se distingue également des Métropoles de comparaison par un solde migratoire (arrivées – départs) plus élevé sur la ville-centre que sur les autres communes.

Globalement, dans le reste de la Métropole hors Dijon, le solde migratoire est quasi nul : la croissance démographique est uniquement liée au solde naturel.

Le solde migratoire positif témoigne de l'attractivité de Dijon métropole et en particulier de Dijon. Cette attractivité est confirmée par différents baromètres et études.

Taux d'évolution annuel moyen de la population du au solde migratoire 2016 et 2022

(source : INSEE ; traitement NOVASCOPIA)



Début 2025, le baromètre Arthur Loyd relatif aux métropoles et agglomérations les plus attractives et résilientes de France classe Dijon en 1^{ère} position dans la catégorie « métropoles intermédiaires ». Elle se situait en 2^{ème} position en 2023 et en 6^{ème} position en 2022.



« Dijon, duchesse couronnée ! »

Dijon monte d'un cran et réussit à décrocher la première place du classement des Métropoles intermédiaires.

Il fait bon vivre à Dijon ! Première de la thématique « Qualité de vie », la métropole séduit grâce à ses aménités urbaines, son offre universitaire étoffée et un accès aux soins privilégié. Dijon capitalise sur son patrimoine historique et gastronomique inégalable, consolidé récemment par l'inauguration en 2022 de la Cité Internationale de la Gastronomie et du Vin. Seul point de vigilance, le coût du logement assez élevé comparativement aux métropoles concurrentes, qui pourrait désinciter les nouveaux arrivants. La Métropole recense une forte croissance démographique des 15-29 ans et une part relativement importante des diplômés. La politique volontariste à destination des étudiants et de la captation des nouveaux talents semble porter ses fruits.

Les indicateurs liés à l'immobilier professionnel sont dans l'ensemble très bien orientés : la demande placée de bureaux est vive, dynamisée par les bureaux neufs et des valeurs locatives plutôt maîtrisées. Parallèlement, la présence d'une offre de coworking vient étoffer la capacité d'accueil pour les entreprises comme pour les indépendants. Seule véritable ombre au tableau : le manque de disponibilités en immobilier logistique au sein du territoire.

Plébiscitée par la population active grâce à un vivier relativement important de grandes entreprises, la capitale bourguignonne propose une offre de transport en commun efficiente grâce à la présence du tramway. La métropole n'a également pas à rougir de son réseau cyclable. A plus grande échelle, il est plutôt aisé de relier rapidement Paris et les principales métropoles de l'Est français. Le train est d'ailleurs un mode de transport prisé, en témoigne le très bon niveau de fréquentation de la Gare Foch.

Dijon pourrait encore gagner en attractivité par une plus grande ouverture de ses établissements secondaires aux étudiants en mobilité internationale. Le critère « innovation & transition verte » reste un vecteur d'amélioration, en raison notamment d'un faible niveau d'investissements en faveur de la transition énergétique à l'échelle de la Côte-d'Or. Pourtant le territoire est, plus que d'autres, exposé aux risques liés au réchauffement climatique.

Source : Attractivité, résilience & transition des territoires, Le baromètre 8^{ème} édition, Arthur Loyd, 2024

- Les évolutions récentes confirment l'attractivité et la vitalité démographique de la Métropole, en particulier de sa commune-centre. L'objectif de croissance retenu dans le PLUi-HD est ambitieux mais réaliste. Il est proposé de le maintenir.
- A noter cependant un point de vigilance concernant les écarts de dynamiques de développement entre les communes. Il serait souhaitable de conforter le rôle actuel de locomotive de Dijon, tout en s'assurant que les autres communes contribuent et bénéficient de la même dynamique ; la condition étant de mettre en œuvre les objectifs de production de logements tels que territorialisés dans le PLUi-HD.

II. La poursuite des évolutions sociales et sociétales observées lors du diagnostic du PLUi-HD

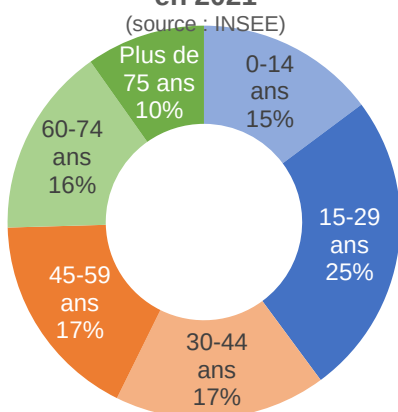
1. Une diminution du volume de personnes entre 30 et 59 ans

En 2021, les 30 - 59 ans représentent 34% de la population de Dijon métropole.

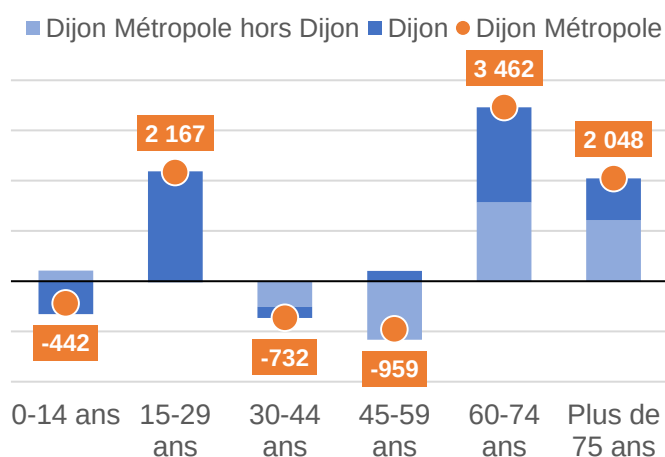
Dans la poursuite des tendances observées lors du diagnostic du PLUi-HD, entre 2015 et 2020, le volume d'habitants âgés de 30 à 59 ans – les actifs – est orienté à la baisse. Cette évolution s'explique notamment par les phénomènes de desserrement résidentiel émanant de primo-accédants et de ménages modestes vers des communes hors Dijon métropole présentant des prix de l'immobilier plus accessibles.

Si la baisse de la tranche d'âge des 30-44 ans est un phénomène national (-0,23% entre 2015 et 2021), ce n'est pas le cas des 45-59 ans qui a progressé de 0,15% en moyenne par an entre 2015 et 2021 en France contre -0,35% pour Dijon métropole.

Population de Dijon métropole par tranches d'âge en 2021
(source : INSEE)



Evolution de la population par tranche d'âge entre 2015 et 2021 (source : INSEE)



- Le PLUi-HD a fixé des ambitions fortes de développement de l'accèsion à la propriété abordable, notamment afin de fidéliser les actifs et leurs foyers qui quittent Dijon métropole pour s'installer dans les territoires limitrophes. L'offre en accesssion abordable s'est développée depuis 2020 à l'appui des prescriptions de mixité de l'habitat ; pour autant, il est encore trop tôt pour en mesurer pleinement les effets.

2. Un accroissement de la part des personnes âgées

Comme constaté dans le diagnostic du PLUi-HD, la part des « personnes âgées de 60 ans et plus » continue de progresser : elle est passée de 23,8% en 2015 à 25,6% en 2021. Cette tendance n'est pas spécifique à Dijon métropole, elle est nationale. A noter cependant que la Métropole compte une proportion de seniors inférieure à celle observée pour la Côte-d'Or, avec 25,6% de plus de 60 ans et 9,8% de plus de 75 ans, contre respectivement 27,7% et 10,2% à l'échelle départementale.

→ Le diagnostic actualisé confirme le besoin de développer des logements adaptés aux besoins des seniors, dans l'existant et dans le neuf. A noter que des programmes dédiés ont été développés ces dernières années, en particulier dans le secteur privé. L'enjeu est désormais de mettre l'accent sur le déploiement de programmes immobiliers plus inclusifs présentant des niveaux de loyers et / ou de prix correspondant aux capacités financières des ménages âgés.

3. En corollaire, une forte hausse des personnes seules

Entre 2010 et 2021, le nombre de ménages composés d'une personne seule a fortement augmenté, passant de 53 000 en 2010 à plus de 56 000 en 2015, puis près de 66 000 en 2021. En parallèle, les couples avec enfants ont légèrement diminué en volume, contrairement aux familles monoparentales et, dans une moindre mesure, aux couples sans enfant.

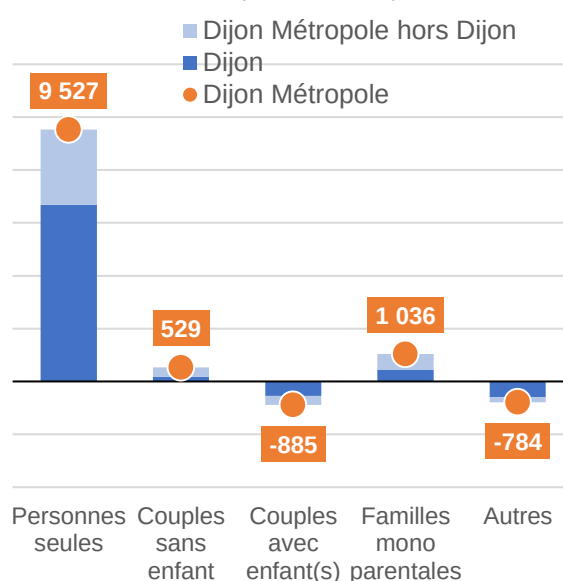
Ces évolutions sont liées à plusieurs phénomènes :

- La tendance nationale de réduction de la taille moyenne des ménages, notamment liée au vieillissement de la population mais aussi au développement du célibat, aux séparations, aux décohabitations...
- Le parcours résidentiel de ménages actifs composés notamment de familles avec enfants vers des territoires limitrophes.

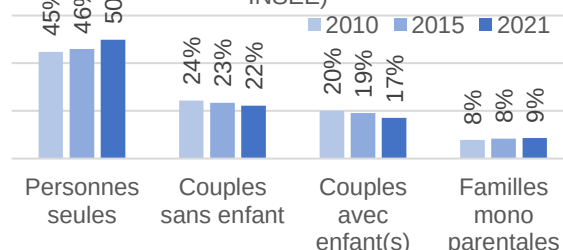
Ces évolutions en volume ont un impact fort sur la structure globale de la population de Dijon métropole. Les personnes seules représentent désormais la moitié des ménages de la Métropole contre 46% en 2015 et 45% en 2010.

A Dijon, la part des ménages composés d'une seule personne atteint 57% contre 53% en 2015 et 52% en 2010.

Evolution des ménages par composition familiale entre 2015 et 2021 (source : INSEE)



Evolution de la répartition des ménages de Dijon métropole par composition familiale (source : INSEE)



4. Une tendance en progression : la forte croissance des jeunes et notamment des étudiants

La population de Dijon métropole reste marquée par **une part importante de jeunes** : en 2021, près de 65 000 habitants ont entre 15 et 29 ans, soit un quart de la population métropolitaine, contre 19,3% à l'échelle départementale.

Le volume des 15-29 ans a progressé entre 2015 et 2021, du fait de l'augmentation des effectifs étudiants. Dijon métropole compte ainsi plus de 40 000 étudiants dans l'ensemble des établissements d'enseignement supérieur. Ils représentent 14% de la population de la Métropole. En 2017, le nombre d'inscrits était inférieur à 35 000. A noter que ce volume avait déjà augmenté de 10% entre 2007 et 2017. En parallèle de la croissance des effectifs de l'Université de Bourgogne, le nombre d'étudiants a augmenté en raison de l'implantation à Dijon et dans la Métropole de nouveaux cursus et écoles.

Les populations jeunes sont davantage présentes dans la ville-centre : la part de 15-29 ans est de 30% à Dijon contre 17% dans le reste de la Métropole. La présence du campus historique mais également le développement de nouvelles résidences expliquent cette répartition.

- **Des offres de logements pour les étudiants ont été développées ces dernières années, en particulier des résidences dédiées privées, à des niveaux de redevance relativement élevés par rapport aux ressources de ces publics. L'enjeu est désormais d'accompagner le développement de résidences conventionnées, à des niveaux de loyers plus accessibles, en s'appuyant notamment sur le CROUS et les opérateurs HLM.**
- **La mise en place d'un Observatoire Territorial du Logement Étudiant (OTLE) depuis 2020, dont la labellisation vient d'être renouvelée, permet, de manière partenariale, de mieux estimer les besoins à satisfaire, d'un point de vue quantitatif et qualitatif.**

5. Une réduction de la taille moyenne des ménages toujours prégnante

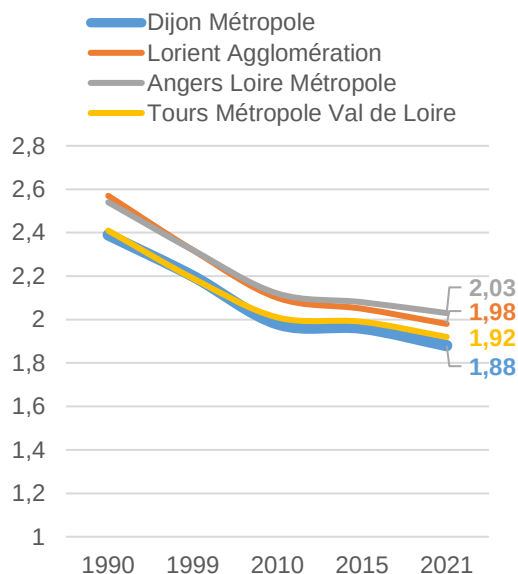
Les évolutions démographiques (vieillesse de la population, développement des effectifs étudiants) et sociétales (décohabitation, séparations, célibat...) ont pour conséquence une diminution de la taille moyenne des ménages.

Après une quasi-stabilisation entre 2010 et 2015, celle-ci est de nouveau orientée à la baisse.

Le rythme de réduction est comparable à celui observé dans les intercommunalités de référence ; néanmoins, la taille moyenne des ménages pour Dijon métropole s'avère inférieure.

En effet, en 2021, on compte en moyenne à l'échelle de Dijon métropole 1,88 personne par ménage, contre 1,92 pour Tours Métropole Val de Loire, 1,98 pour Lorient Agglomération, et 2,03 pour Angers Loire Métropole.

Evolution de la taille moyenne des ménages à l'échelle des EPCI (source : INSEE)



→ L'évolution à la baisse de la taille moyenne des ménages confirme le besoin identifié dans le PLUi-HD de développer les petites typologies.

→ Pour autant, le maintien de typologies familiales apparaît nécessaire afin de répondre aux attentes des ménages avec enfants désireux de résider au sein de la Métropole.

6. Revenus des ménages : une augmentation du taux de pauvreté et des disparités territoriales significatives

a. Des revenus médians en hausse, mais une pauvreté qui progresse

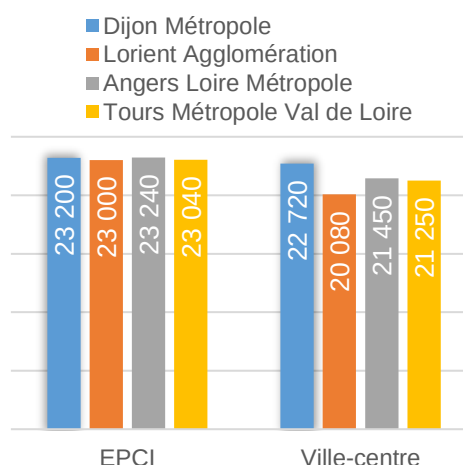
Au moment du diagnostic du PLUi-HD (2015), le taux de pauvreté à l'échelle de Dijon métropole était de 13,5%. Il a progressé pour atteindre 14,9% en 2021.

Parallèlement, la médiane du revenu disponible par unité de consommation a augmenté, passant de 21 192 € en 2015 à 23 200 € en 2021.

Par rapport aux trois métropoles de comparaison, Dijon métropole est celle où le revenu disponible par unité de consommation est le plus élevé, en particulier lorsque l'on compare les villes-centres.

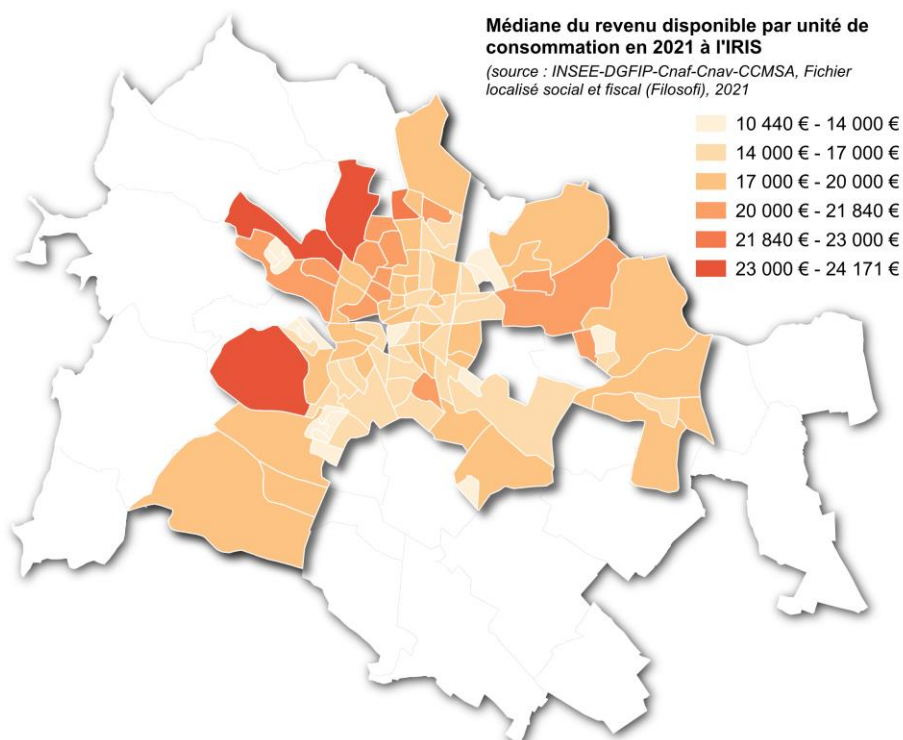
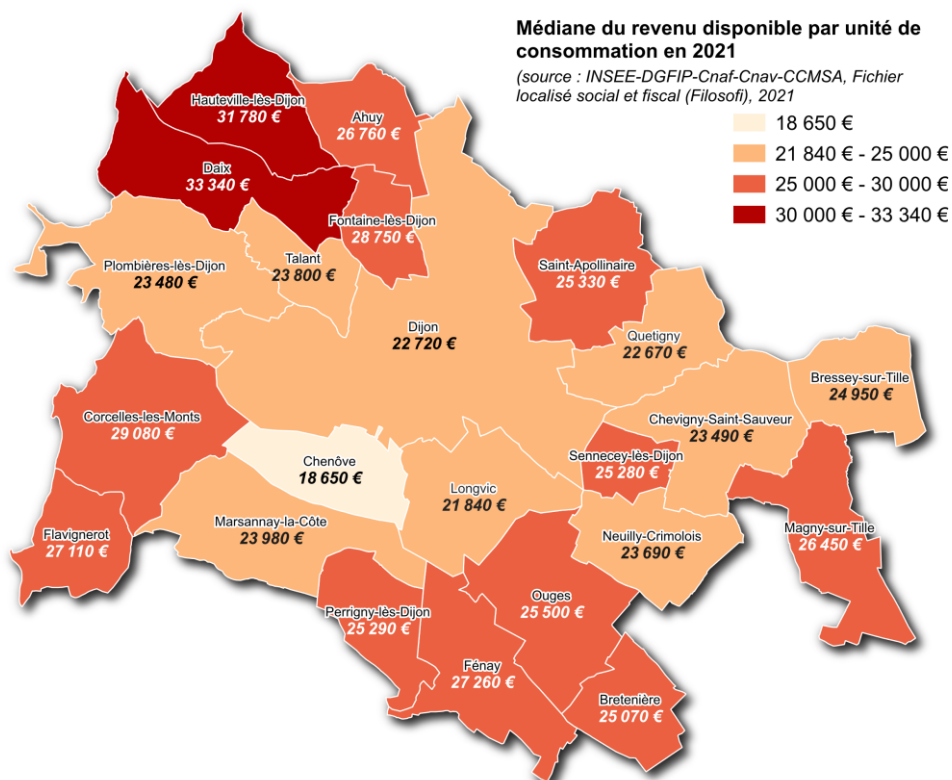
Dijon métropole se démarque des trois métropoles de comparaison par le faible écart entre le revenu médian des habitants de la ville-centre et celui observé à l'échelle intercommunale.

Médiane du revenu disponible par unité de consommation en 2021, en euros (source : INSEE)



b. Des disparités territoriales fortes en termes de revenus

La Métropole se caractérise par des différences de niveaux de vie marquées entre les communes, avec un revenu médian par unité de consommation allant de 18 650 € (le plus faible) à Chenôve à 33 340 € (le plus fort) à Daix.



A l'échelle infra-communale, ces disparités apparaissent d'autant plus fortes. Dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), le revenu médian est de l'ordre de 14 000 €.

Pour autant, à l'échelle nationale, Dijon fait partie des villes présentant un niveau de mixité sociale significatif « avec un niveau de vie plus élevé et un niveau d'inégalités plutôt faible » (Source : Derœux, I. et Imbach R., 26 novembre 2024, *Quartiers « riches », quartiers « pauvres » : une carte pour savoir si votre ville est particulièrement inégalitaire*, Le Monde)

→ **L'analyse des revenus des ménages confirme les enjeux mis en évidence dans le diagnostic du PLUi-HD :**

- **Le besoin en offres de logements financièrement plus abordables, en locatif comme en accession.**
- **La poursuite du rééquilibrage territorial de l'offre abordable, afin de renforcer la mixité d'habitat à l'échelle de toutes les communes et de tous les quartiers.**

III. Une tension croissante pour le Logement à Loyer Modéré (LLM), en particulier pour certaines typologies

1. Un parc de logements à loyer modéré attractif mais un décalage entre la structure de l'offre et le profil des demandeurs

a. Caractéristiques du parc locatif à loyer modéré

Au 1^{er} janvier 2023, Dijon métropole compte 28 856 logements locatifs sociaux (Source : recensement SRU DDT21), soit 22,71% du total des résidences principales

Parmi eux, plus de 10 000 logements appartiennent au bailleur métropolitain Grand Dijon Habitat (38% des logements), 6 000 à CDC Habitat (23%), 4 800 à l'Office départemental Orvitis (18%), 3 700 au bailleur du groupe Action Logement Habellis et 1 400 à ICF Habitat Sud-Est Méditerranée.

Le parc est composé à 82% de logements relevant du financement PLUS (Prêt Locatif à Usage Social). 38% d'entre eux ont été conventionnés avant 1977 et présentent des niveaux de loyer PLAI.

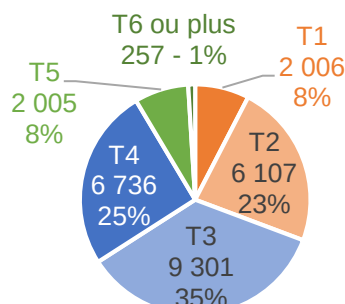
Les logements « très sociaux », destinés aux ménages dont les ressources sont inférieures à 60% des plafonds du PLUS, bénéficiant du Prêt Locatif Aidé d'intégration (PLAi), constituent 9% du parc HLM.

Cette part est identique pour le PLS (Prêt Locatif Social), produit ciblant les catégories de ménages présentant des revenus à hauteur, au maximum, de 130% des plafonds du PLUS.

Le parc locatif à loyer modéré est composé à plus de 30% de T1 et T2, 35% de T3 et 25% de T4.

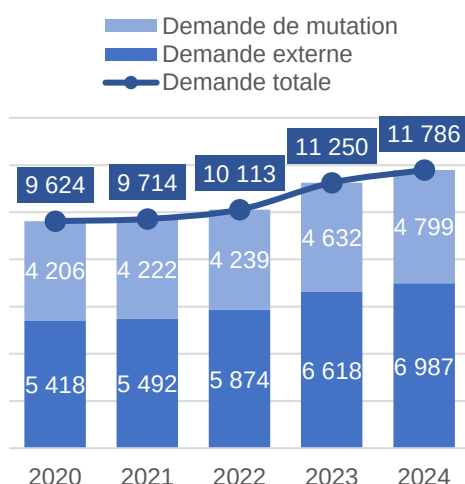
Les grands logements T5, T6 ou plus représentent moins de 10% du parc total.

Habitat à loyer modéré par typologie
(Source : RPLS)



b. Une demande de logements à loyer modéré en progression

Evolution de la demande de LLM (source : AREHA Est)



Au cours des 5 dernières années, le volume de demandes a progressé significativement.

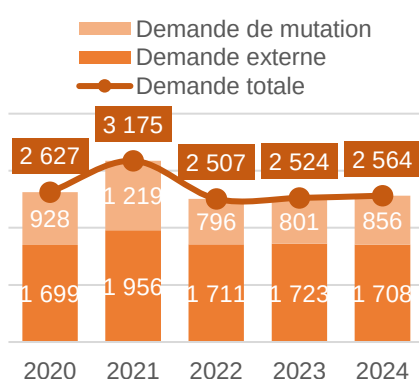
Cette hausse est marquée par la croissance de la demande externe (ménages non logés dans le parc locatif social). En 2023, 59% des demandeurs correspondent à des ménages non logés dans le parc locatif social, contre 55% en 2019, et 56% en 2017 au moment du diagnostic du PLUi-HD.

Cette évolution témoigne de la tension croissante sur le marché locatif : des ménages s'orientent vers le parc social, faute de solution adaptée et financièrement accessible dans les autres segments de l'offre, tant en locatif qu'en accession.

Le volume de demandes de mutations reste quant à lui stable, avec une légère hausse en 2023.

c. Un volume d'attributions en légère baisse, qui a pour conséquence d'augmenter la tension sur le parc

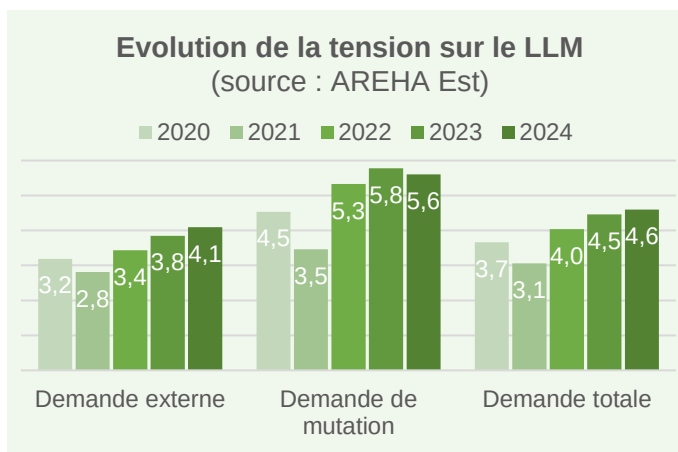
Evolution des attributions de LLM (source : AREHA Est)



Entre 2020 et 2024, le volume d'attributions a baissé, malgré un pic en 2021. En 2024, 2 564 attributions ont été réalisées, contre près de 3 300 en 2017 au moment de l'élaboration du diagnostic du PLUi-HD.

Cette diminution du volume d'attributions, dans un contexte de ralentissement et de hausse de la demande, se traduit implicitement par une amplification de la tension sur le logement à loyer modéré. En 2024, elle est de 4,6 demandes pour une attribution pour l'ensemble de la demande, de 4,1 pour la demande externe, et de 5,6 pour les demandes de changement de logement.

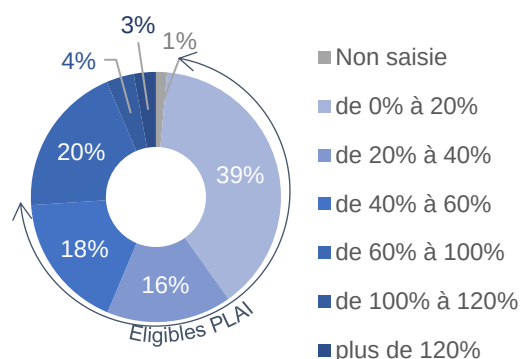
Ce niveau de tension est supérieur à celui observé au début de la mise en œuvre du POA Habitat (en 2019 : 2,9 pour la demande externe, 4 pour la demande de mutation, et 3,3 pour la demande totale), et encore davantage lorsque l'on compare au niveau observé lors du diagnostic du PLUi-HD réalisé en 2017, où la tension pour la demande globale était de 2,8, malgré les efforts faits et la politique portée par la Métropole.



→ Les besoins en logements à loyer modéré restent à un niveau élevé. La mise en œuvre des objectifs de développement du parc tels que définis dans le PLUi-HD s'avère plus que nécessaire pour pouvoir, a minima, contenir l'évolution de la tension.

d. 73% des demandeurs ont des niveaux de revenus inférieurs à 60% des plafonds PLUS

Répartition des demandeurs par niveaux de ressources par rapport aux plafonds PLUS
(source : AREHA Est)



En 2023, 72,5% des demandeurs de Dijon métropole ont des revenus inférieurs aux plafonds PLAI (logement très social = 60% des plafonds PLUS).

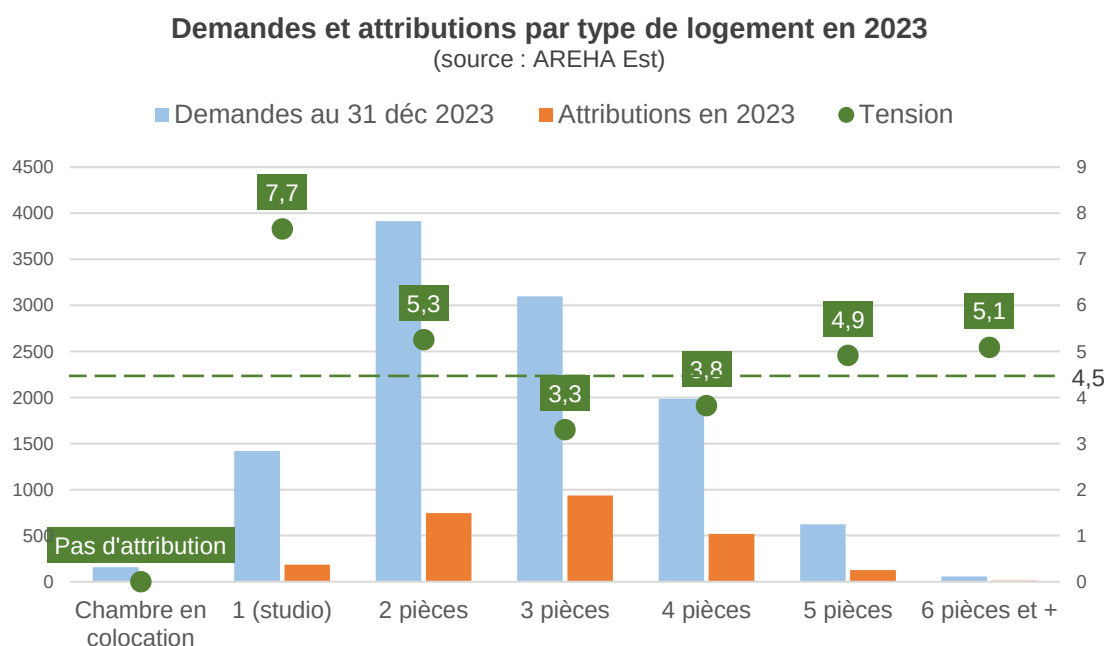
Cette proportion reste stable : elle était de 72,4% en 2019.

Le volume et la part de demandeurs présentant des ressources supérieures aux plafonds PLUS ont légèrement augmenté entre 2019 et 2025 : ils représentent 724 demandeurs en 2023, soit 6,4% de la demande, contre 521 demandeurs en 2019, soit 5,5% de la demande. Ces ménages ne trouvent plus d'offres adaptées à leurs revenus dans le secteur locatif privé et s'orientent de ce fait vers le parc locatif social.

→ Les besoins en logements à loyer modéré correspondent aux niveaux de loyers les plus accessibles (PLAI et PLUS).

→ Pour les ménages disposant de revenus supérieurs aux plafonds PLUS : le PLS et le Logement Locatif Intermédiaire (LLi) peuvent constituer des réponses à envisager par opération en s'assurant que les conditions de marché sont réunies (localisation, prestations...). Le développement de l'accession abordable à la propriété constitue également un levier complémentaire pour répondre aux attentes de ces profils de ménages.

e. Une tension plus marquée pour les petites et les très grandes typologies



En 2023, la tension locative pour les petites typologies est sensiblement supérieure à la moyenne observée pour l'ensemble des logements. Moins de 1 000 attributions ont été réalisées sur des logements T1 ou T2, alors que près de 5 500 demandes concernent ces typologies.

Inversement, les demandes de logements T3 et T4 sont mieux satisfaites que la moyenne. Ce constat est à mettre en lien avec la structure du parc historique de LLM, constitué à 35% de T3 et 25% de T4.

Parallèlement, la tension pour les très grands logements (5 pièces ou plus) est élevée. A noter cependant que les volumes de demandes concernés sont plus faibles que pour les autres typologies : en 2023, 624 demandes concernaient des T5 et 56 demandes des T6 et plus.

→ **Afin de répondre aux caractéristiques de la demande, l'offre nouvelle en logements à loyer modéré doit permettre de mieux satisfaire les besoins en petites et très grandes typologies.**

IV. Le marché privé : un ralentissement en cours dû à la crise mais des niveaux de prix et de loyers qui restent élevés

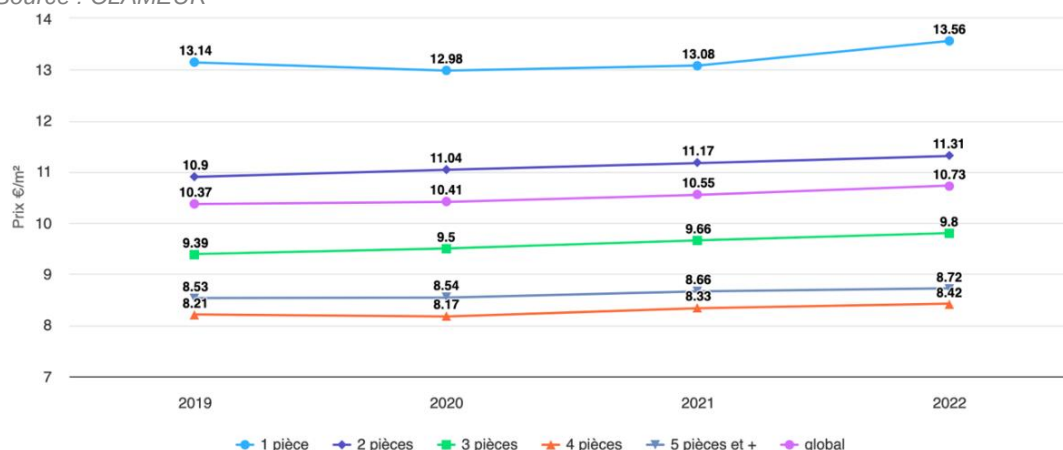
1. Dans le parc locatif privé, un niveau de loyer moyen relativement élevé, en particulier pour les petites typologies

Le diagnostic du PLUi-HD mettait en avant des niveaux de loyer relativement élevés.

Depuis 2020, les loyers dans le parc privé de la Métropole ont connu une hausse, renforçant ce constat et l'écart entre les niveaux du secteur privé et ceux du locatif à loyer modéré.

Loyer médian Hors charges des baux depuis 4 ans

Source : CLAMEUR

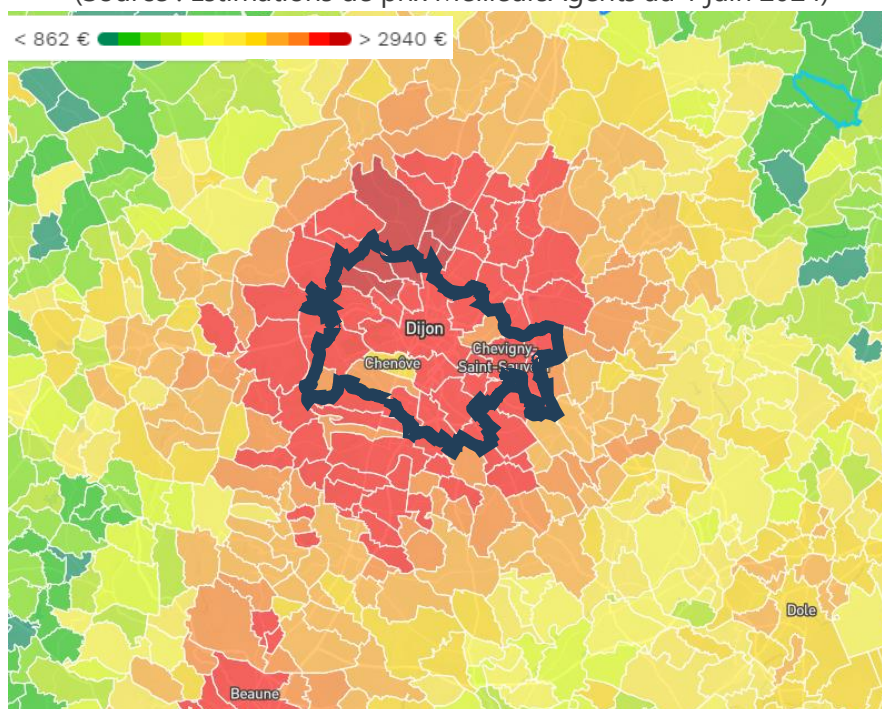


2. A l'accession, un prix plus élevé que sur les territoires limitrophes et en augmentation

Face au constat de prix immobiliers plus élevés sur Dijon métropole que sur les territoires voisins, et de plus en plus sélectifs au regard des revenus des accédants à la propriété, le PLUi HD mettait en avant un enjeu de fidélisation des ménages, notamment familiaux, en termes de parcours résidentiels.

Les évolutions récentes ont conforté cependant cet écart. Les prix ont continué à augmenter sur l'ensemble de la métropole dijonnaise, en décalage avec les capacités financières des acquéreurs.

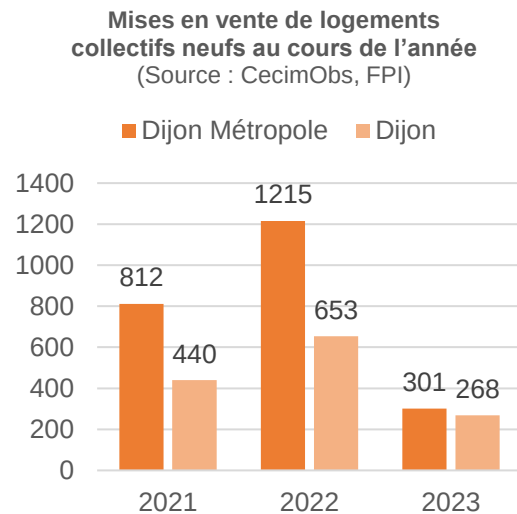
Prix au m² net vendeur des appartements et des maisons
(Source : Estimations de prix MeilleursAgents au 1 juin 2024)



a. Immobilier neuf : un ralentissement de la dynamique ...

Le rythme des commercialisations de logements neufs s'est ralenti, comme en témoigne le graphique ci-contre.

Cette tendance n'est pas spécifique à Dijon métropole. En effet, cette évolution s'inscrit dans une tendance nationale de crise, résultat de différents facteurs et notamment hausse des coûts de construction, augmentation des taux d'intérêt des prêts immobiliers et durcissement des conditions d'accès à ces derniers.



b. ... des prix qui pourraient continuer à augmenter

« Au 2^{ème} trimestre 2023, sur Dijon métropole, les mises en vente sont en baisse de 81% par rapport au 2^{ème} trimestre 2022 avec seulement 101 lançements commerciaux.

Les réservations nettes (179 unités) enregistrent un recul de 29% par rapport au 2^{ème} trimestre 2022.

Les ventes à investisseurs (116 unités) baissent de 26%. Leur part dans les ventes au détail passe de 62% au 2^{ème} trimestre 2022 à 65% au 2^{ème} trimestre 2023.

Les ventes à occupants sont en diminution de 34% avec seulement 63 lots réservés au 2^{ème} trimestre 2023

L'offre commerciale, avec 837 logements disponibles au 2^{ème} trimestre 2023, baisse de 19% par rapport au 2^{ème} trimestre 2022. Cette offre représente 13,5 mois de commercialisation contre 16,2 mois au 2^{ème} trimestre 2022.

L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de 78%.

Par rapport au 2^{ème} trimestre 2022, le prix de vente moyen (habitable, hors parking) du 2^{ème} trimestre 2023 croît de +3,7% et s'établit à 3 706 €/m². »

(Source : FPI)

Les prix de l'immobilier résidentiel neuf ont augmenté à Dijon métropole, de près de 6% entre 2021 et 2022 puis de 3,7% entre 2022 et 2023. Néanmoins, ils restent inférieurs à ceux observés dans les métropoles de comparaison, Angers et Tours. En effet, au 2^{ème} trimestre 2023, le prix de vente au m² hors parking est de 3 706 € à Dijon métropole, contre 3 966 € pour Angers Loire Métropole et 4 499 € pour Tours Métropole Val de Loire.

En 2024, on relève une baisse des prix, en lien avec le ralentissement du marché : le prix au m² avait atteint 3 902 € au 3^{ème} trimestre 2023, il est redescendu à 3 507 € au 3^{ème} trimestre 2024, soit un prix équivalent à ceux de 2022.

Les prix de l'immobilier neuf pour la métropole de Dijon restent contenus par comparaison à d'autres marchés urbains de taille comparable.

Prix moyens du m² habitable en collectif dans le neuf

(Hors parking, TVA au taux normal)

Communautés d'Agglomération, Métropoles, Communautés Urbaines et Agglomérations Urbaines	Prix de vente au m ² (hors parking)		Évolutions T2 2023 / T2 2022	Prix de vente au m ² (hors parking)		Évolutions 2022 / 2021
	T2 2022	T2 2023		2021	2022	
Annecy CA	5 495 €	6 689 €	+21,7%	5 365 €	5 437 €	+1,3%
Tours Métropole	4 035 €	4 499 €	+11,5%	3 861 €	4 121 €	+6,7%
La Rochelle CA	4 783 €	5 333 €	+11,5%	4 497 €	4 927 €	+9,6%
Clermont-Ferrand Métropole	3 954 €	4 398 €	+11,2%	3 863 €	4 097 €	+6,1%
Le Havre CA	4 073 €	4 508 €	+10,7%	3 860 €	4 106 €	+6,4%
Reims CA	3 906 €	4 276 €	+9,5%	3 740 €	4 088 €	+9,3%
Le Mans Métropole	3 637 €	3 950 €	+8,6%	2 936 €	3 593 €	+22,4%
Grenoble Métropole	4 034 €	4 367 €	+8,3%	3 743 €	4 092 €	+9,3%
Nice Côte d'Azur Métropole	6 431 €	6 920 €	+7,6%	5 624 €	6 226 €	+10,7%
Rouen Normandie Métropole	3 651 €	3 922 €	+7,4%	3 458 €	3 741 €	+8,2%
Strasbourg Eurométropole	4 419 €	4 696 €	+6,3%	4 123 €	4 454 €	+8,0%
Rennes Métropole	4 524 €	4 777 €	+5,6%	4 390 €	4 605 €	+4,9%
Île-de-France	5 504 €	5 802 €	+5,4%	5 419 €	5 419 €	+0,0%
Toulouse AU	4 347 €	4 566 €	+5,0%	4 049 €	4 358 €	+7,6%
Lille SCOT	4 082 €	4 261 €	+4,4%	3 744 €	4 062 €	+8,5%
Dijon CA	3 572 €	3 706 €	+3,7%	3 435 €	3 637 €	+5,9%
Orléans Métropole	3 863 €	3 965 €	+2,6%	3 568 €	3 828 €	+7,3%
Bordeaux Métropole	4 675 €	4 782 €	+2,3%	4 350 €	4 564 €	+4,9%
Aix-Marseille Métropole	4 909 €	4 992 €	+1,7%	4 846 €	4 954 €	+2,2%
Laval AU	3 401 €	3 428 €	+0,8%	3 095 €	3 583 €	+15,7%
Lyon AU	4 930 €	4 945 €	+0,3%	4 749 €	4 948 €	+4,2%
Caen Métropole	3 888 €	3 896 €	+0,2%	3 628 €	3 834 €	+5,7%
Montpellier Méditerranée Métropole	5 114 €	5 120 €	+0,1%	4 669 €	5 082 €	+8,8%
Brest Métropole	4 071 €	4 010 €	-1,5%	3 391 €	4 107 €	+21,1%
Nantes Métropole	5 003 €	4 800 €	-4,1%	4 717 €	5 001 €	+6,0%
Angers-Loire Métropole	4 135 €	3 966 €	-4,1%	3 860 €	4 109 €	+6,5%



16

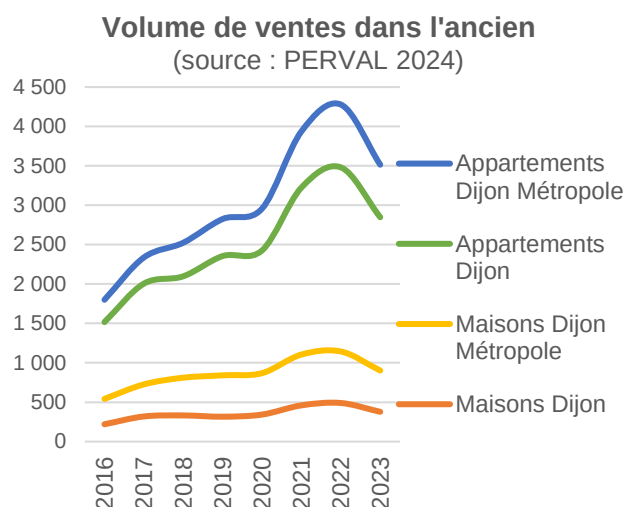
(Hors parking, TVA au taux normal)

Communautés d'Agglomération, Métropoles, Communautés Urbaines et Agglomérations Urbaines	Prix de vente au m ² (hors parking)		Évolutions T3 2024 / T3 2023	Prix de vente au m ² (hors parking)		Évolutions 2023 / 2022
	T3 2023	T3 2024		2022	2023	
Reims CA	3 874 €	4 857 €	+25,4%	4 089 €	4 081 €	-0,2%
Aix-Marseille Métropole	4 546 €	5 013 €	+10,3%	4 954 €	4 922 €	-0,7%
Nice Côte d'Azur Métropole	6 474 €	7 005 €	+8,2%	6 226 €	6 632 €	+6,5%
Annecy CA	6 127 €	6 504 €	+6,2%	5 431 €	6 476 €	+19,2%
Angers-Loire Métropole	4 166 €	4 206 €	+1,0%	4 111 €	4 108 €	-0,1%
Île-de-France	5 526 €	5 575 €	+0,9%	5 531 €	5 667 €	+2,5%
Lille SCOT	4 068 €	4 097 €	+0,7%	4 062 €	4 200 €	+3,4%
Bordeaux Métropole	4 754 €	4 683 €	-1,5%	4 580 €	4 755 €	+3,8%
Brest Métropole	4 359 €	4 253 €	-2,4%	4 064 €	4 270 €	+5,1%
Strasbourg Eurométropole	4 551 €	4 423 €	-2,8%	4 454 €	4 585 €	+2,9%
Grenoble Métropole	4 200 €	4 060 €	-3,3%	4 085 €	4 304 €	+5,4%
Caen Métropole	4 035 €	3 900 €	-3,3%	3 836 €	3 956 €	+3,1%
Toulouse AU	4 564 €	4 410 €	-3,4%	4 358 €	4 512 €	+3,5%
Nantes Métropole	4 822 €	4 659 €	-3,4%	5 000 €	4 894 €	-2,1%
Rennes Métropole	4 825 €	4 650 €	-3,6%	4 601 €	4 724 €	+2,7%
Lyon AU	4 998 €	4 815 €	-3,7%	4 949 €	4 950 €	+0,0%
La Rochelle CA	5 487 €	5 285 €	-3,7%	4 959 €	5 218 €	+5,2%
Le Mans Métropole	4 700 €	4 509 €	-4,0%	3 609 €	4 282 €	+18,7%
Rouen Normandie Métropole	3 980 €	3 802 €	-4,5%	3 712 €	3 936 €	+6,0%
Orléans Métropole	4 146 €	3 935 €	-5,1%	3 797 €	4 071 €	+7,2%
Tours Métropole	4 440 €	4 118 €	-7,3%	4 134 €	4 439 €	+7,4%
Le Havre CA	4 275 €	3 950 €	-7,6%	4 031 €	4 307 €	+6,9%
Dijon CA	3 902 €	3 507 €	-10,1%	3 643 €	3 788 €	+4,0%
Clermont-Ferrand Métropole	4 166 €	3 729 €	-10,5%	4 100 €	4 154 €	+1,3%
Laval AU	3 611 €	3 226 €	-10,7%	3 572 €	3 665 €	+2,6%
Montpellier Méditerranée Métropole	5 800 €	5 044 €	-13,0%	5 109 €	5 361 €	+4,9%



→ Ces évolutions soulèvent deux enjeux : conforter la production d'offre en accession abordable tel que prévu dans le PLUi-HD et soutenir d'une manière générale la production de logements dans le contexte de crise de la production.

c. Immobilier d'occasion : un marché dynamique, des niveaux de prix qui pourraient continuer à augmenter



A l'échelle de Dijon métropole, le marché résidentiel dans l'existant a connu ces dernières années une forte accélération tant sur les volumes de vente que sur les prix.

Ce marché est globalement porté par les appartements, dont le volume de ventes a connu une hausse très forte depuis le début de mise en œuvre du PLUi-HD, passant de moins de 3 000 ventes en 2019 à plus de 4 000 en 2022.

Cette augmentation concerne notamment Dijon, mais également le reste de la Métropole, en particulier en 2022. Entre 2019 et 2021, moins de 500 appartements

anciens ont été vendus chaque année alors que le volume de ventes atteint près de 800 en 2022.

Le prix moyen d'une maison dans l'existant a augmenté de plus de 60 000 € entre 2019 et 2022 pour l'ensemble de la Métropole et de près de 75 000 € à Dijon en lien avec la rareté du produit.

Le prix des appartements a connu une croissance similaire, avec une hausse du prix au m² de 500 € entre 2019 et 2022, passant de moins de 2 000 € à plus de 2 400 €.

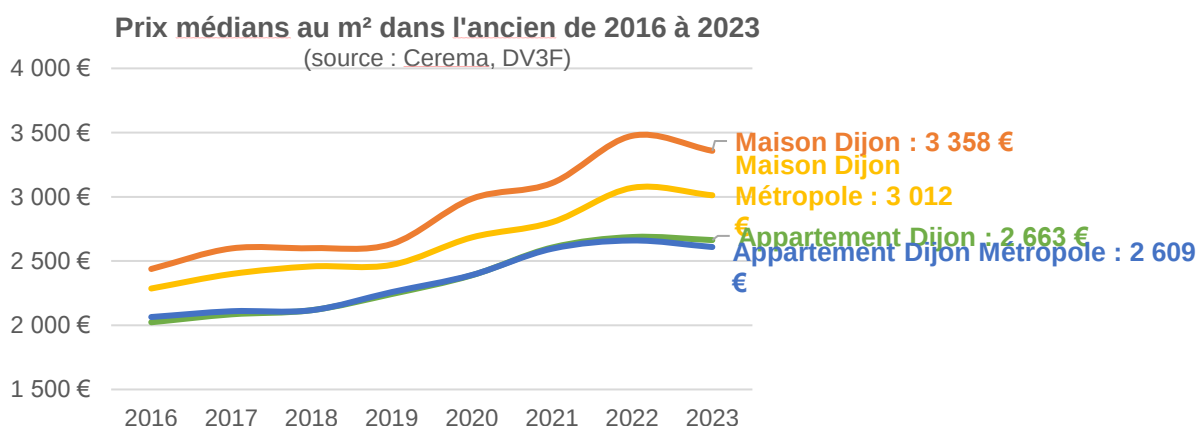
On observe néanmoins une baisse en 2023 tant dans le volume de ventes que dans les prix immobiliers, révélatrice de la crise actuelle.

Prix de l'immobilier ancien à Dijon métropole (source : PERVAL 2024)

	Maisons anciennes		Appartements anciens		
	Volume de vente	Prix moyen de vente	Volume de vente	Prix moyen de vente	Prix moyen au m ²
2019	841	249 037 €	2 825	114 014 €	1 934 €
2020	869	278 911 €	2 957	125 579 €	2 074 €
2021	1 105	296 429 €	3 937	137 526 €	2 273 €
2022	1 144	310 979 €	4 278	144 799 €	2 407 €
2023	902	308 073 €	3 515	143 071 €	2 510 €

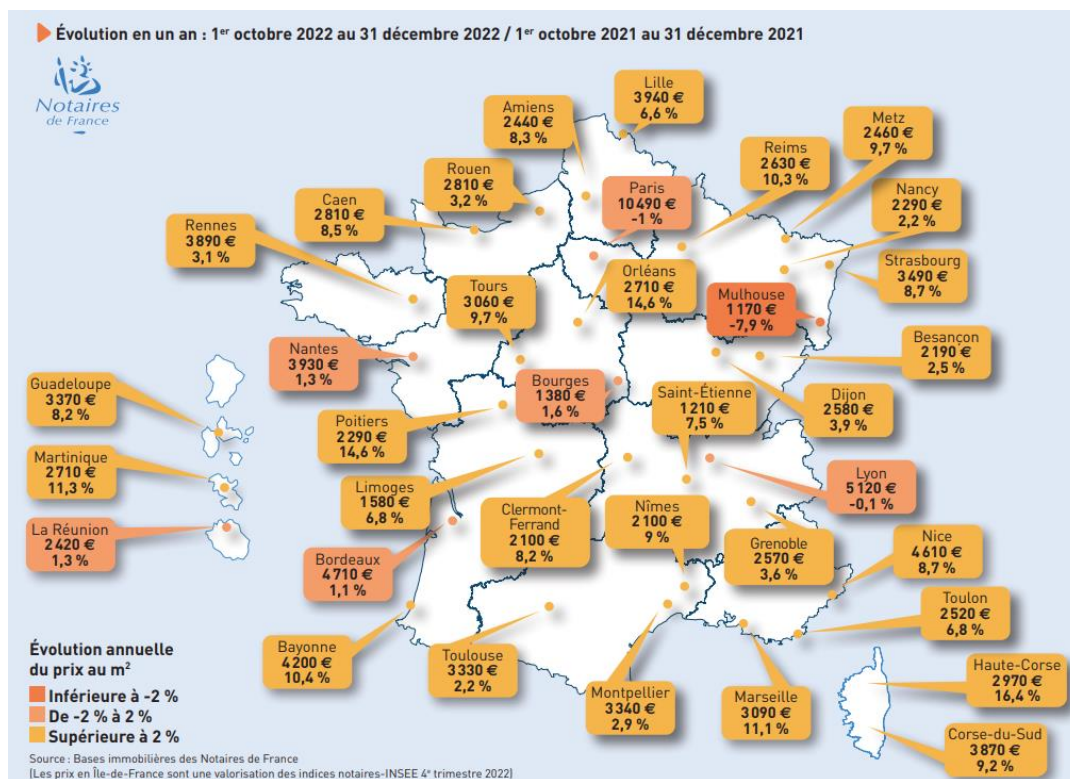
Prix de l'immobilier ancien à Dijon (source : PERVAL 2024)

	Maisons anciennes		Appartements anciens		
	Volume de vente	Prix moyen de vente	Volume de vente	Prix moyen de vente	Prix moyen au m ²
2019	316	257 974 €	2 355	114 798 €	1 997 €
2020	343	294 732 €	2 426	127 393 €	2 164 €
2021	460	314 173 €	3 224	139 766 €	2 377 €
2022	490	325 793 €	3 481	146 101 €	2 497 €
2023	378	331 777 €	2 848	144 812 €	2 514 €

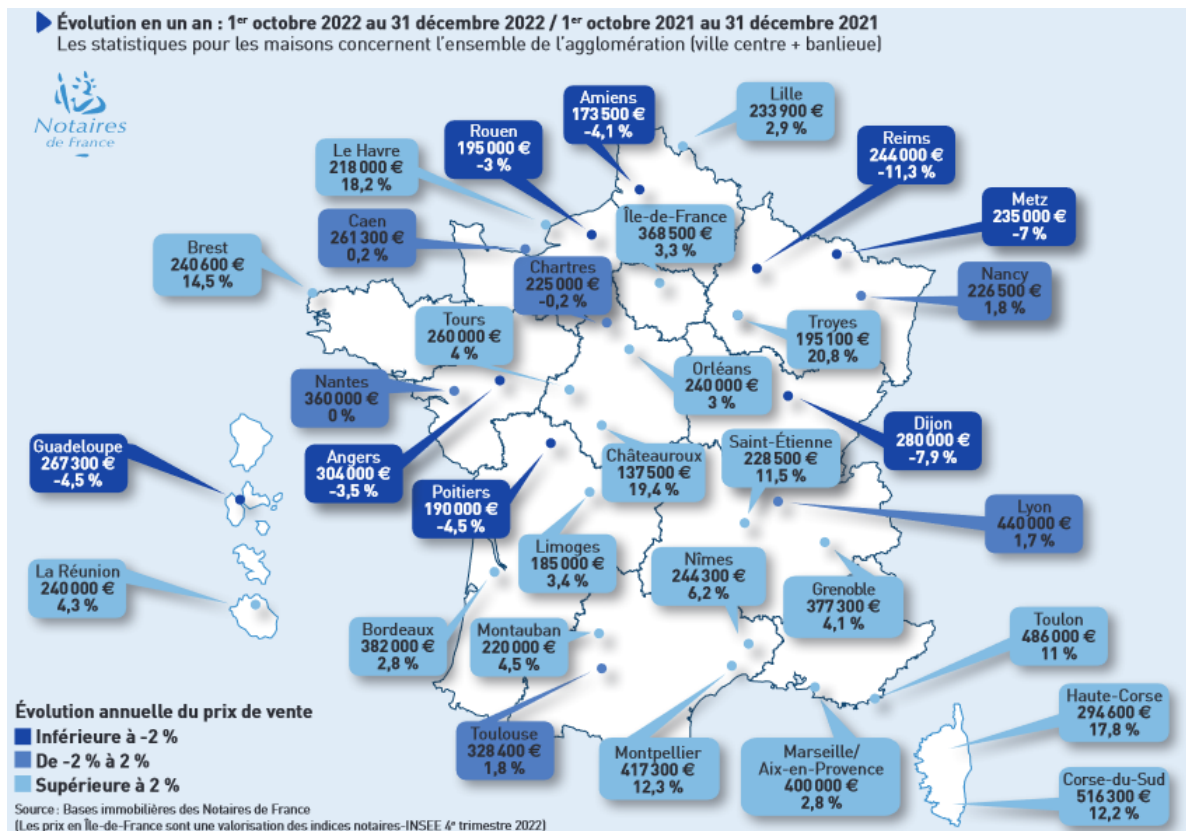


Comme pour le neuf, les prix de l'immobilier ancien à Dijon métropole restent inférieurs à d'autres métropoles comparables. Les prix pourraient continuer à augmenter en raison également du ralentissement de la construction depuis 18 mois.

Cartographie des prix médian du m² des appartements anciens au 4^{ème} trimestre 2022
(Note de conjoncture des Notaires, Avril 2023)



Cartographie des prix de vente médian des maisons anciennes au 4ème trimestre 2022 (Note de conjoncture des Notaires, Avril 2023)



Les évolutions à venir du marché immobilier résidentiel sont difficiles à anticiper car elles sont dépendantes de plusieurs facteurs et notamment de :

- L'évolution des conditions et des taux d'accès aux prêts immobiliers ;
- L'inflation et les conséquences sur le pouvoir d'achat des ménages ;
- La hausse des prix qui pourraient « rattraper » les niveaux constatés actuellement sur d'autres métropoles comparables ; l'impact du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et l'attractivité de la métropole dijonnaise pourraient par ailleurs générer cette inflation.

→ Les évolutions – bien qu'incertaines dans les prochains mois / années – confortent l'enjeu de continuer à produire des logements, notamment en locatif et accession abordables en mobilisant l'ensemble de l'écosystème de production ainsi que les différents outils à disposition ou à créer.

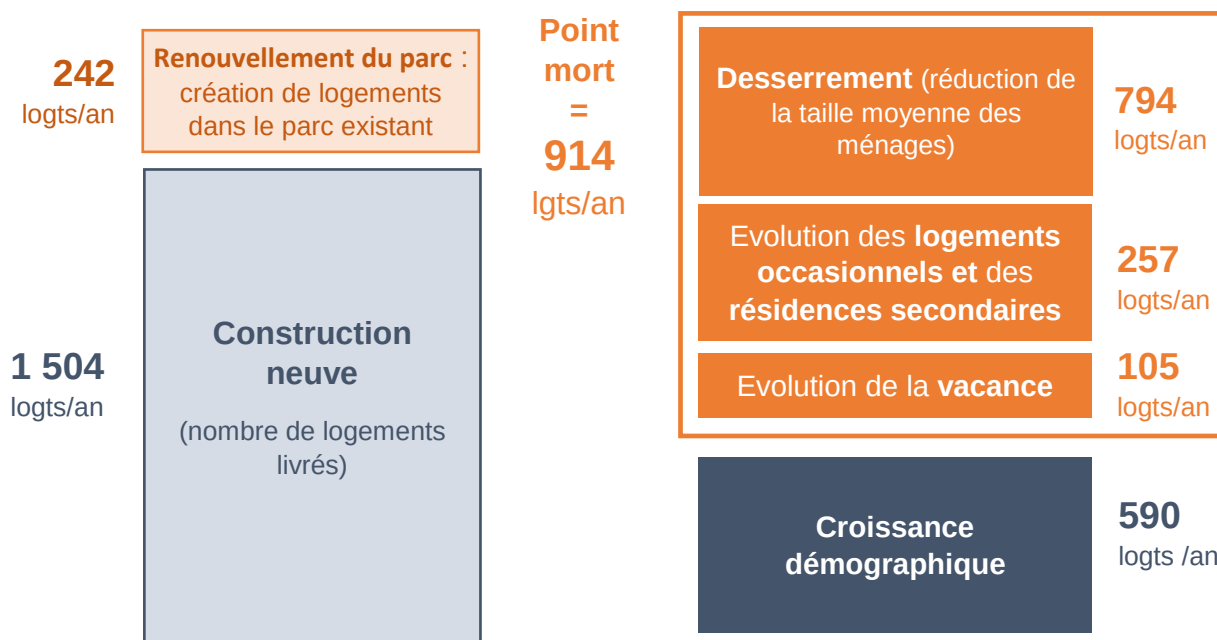
Bilan de la mise en œuvre du POA Habitat sur la période 2020-2023

Axe 1 : Produire plus de 15 000 logements, dont 50% de logements abordables

Action n°1 : Soutenir la dynamique de production de logements

1. Des hypothèses réalistes prises en compte pour l'estimation des besoins en logements dans le PLUi-HD

Besoins en logements rétrospectifs sur la période 2015-2021
(Réalisation : NOVASCOPIA, sources : INSEE, Dijon métropole)



Conformément aux hypothèses et objectifs fixés dans le PLUi-HD, une part importante de la production de logements réalisée entre 2015 et 2021 a contribué à répondre aux besoins des habitants de Dijon métropole (914 logements sur les 1 504 livrés par an, soit 61%).

Les besoins en logements pour maintenir la population en place, tels qu'estimés dans le PLUi-HD, sont quantitativement cohérents avec les évolutions constatées entre 2015 et 2021.

Cependant, de nouvelles tendances peuvent être observées :

- Les besoins liés au **desserrement des ménages** (réduction de la taille moyenne des ménages) **restent significatifs** : entre 2015 et 2021, en effet, la taille moyenne des ménages a continué de régresser et est passée de 1,96 à 1,88.
- L'accroissement du **solde migratoire**, avec l'installation d'un nombre de ménages plus important que les projections du PLUi-HD, et **en particulier à Dijon**, constitue une donnée nouvelle impactant les besoins en logements.

- Le volume de **résidences secondaires et logements occasionnels a progressé**, s'inscrivant dans une tendance nationale. A ce stade, le développement de ces offres et notamment des meublés touristiques ne concurrence pas ni le parc de résidences principales ni l'offre locative longue durée. Elle reste dans des proportions similaires à d'autres Métropoles comme Tours et Orléans.
- **La mobilisation de l'existant** (remise sur le marché de logements vacants, changements de destination, division de grands logements...) **a donné lieu à de nouveaux logements** tout en économisant du foncier.

Pour rappel, le besoin estimé dans le PLUi-HD au titre du seuil d'équilibre (soit le volume nécessaire pour maintenir le niveau de population actuelle) était de 800 logements par an sur la période 2020-2030. Il s'inscrivait dans la tendance observée depuis 1990 de réduction de volume nécessaires pour répondre aux besoins de la population en place.

Cette estimation reposait sur plusieurs hypothèses :

→ **Des besoins liés à la réduction de la taille moyenne des ménages**

Lors de l'élaboration du PLUi-HD, avait été observé un ralentissement de la diminution de la taille des ménages. Sur ce constat, pour les projections 2020-2030, a été retenue une moyenne de 2 personnes par ménage.

Or, la période récente a été marquée par une inflexion de cette tendance : entre 2015 et 2021, en effet, la taille moyenne des ménages est passée de 1,96 personnes par ménage à 1,88 contrariant l'hypothèse et générant des besoins supérieurs aux projections.

→ **Des besoins liés au renouvellement du parc**

- *Au cours de la période récente, le renouvellement du parc a contribué à répondre aux besoins en logements grâce à des opérations d'acquisition-amélioration, de changement d'usage,*
- *Cette mobilisation des bâtis existants pour la création de logements pérennes a permis de réduire le volume de logements à produire permettant de compenser les besoins liés à l'obsolescence du parc.*

→ **L'analyse rétrospective de l'estimation des besoins en logements confirme la nécessité pour Dijon métropole de maintenir le volume de production de logements tel que fixé dans le PLUi-HD.**

→ **Les besoins de petites typologies liés à la réduction de la taille moyenne des ménages s'avèrent importants. Pour autant, les enjeux relatifs au parcours résidentiel Accession, notamment abordable, portent sur des logements de type familial qu'il importera de décliner sous différentes formes (appartements, maisons de ville, ...).**

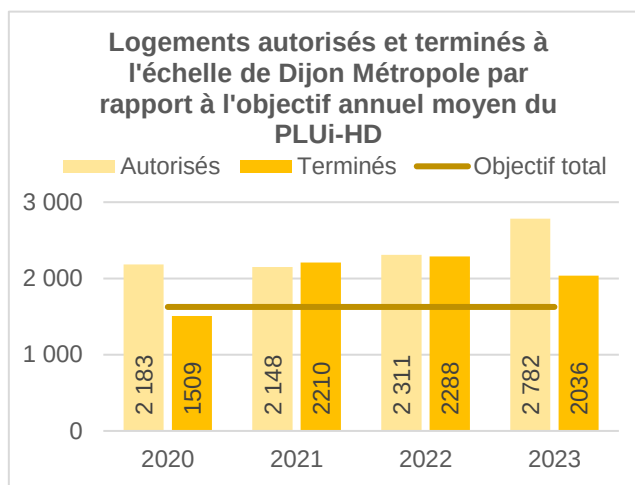
→ **Concernant les logements occasionnels, en particulier les meublés touristiques, il conviendra de renforcer la veille et l'encadrement du développement de cette offre et de ses impacts sur le marché local résidentiel.**

2. Une dynamique de production de logements soutenue ; un ralentissement en cours en lien avec la crise

Le POA Habitat du PLUi-HD a retenu un objectif de production d'environ 1 500 logements nouveaux par an.

A l'échelle de l'ensemble de Dijon métropole, plus d'un tiers des objectifs 2020-2030 a été atteint en trois ans.

Cette production a été significativement soutenue par la construction de logements en résidences dédiées (résidences étudiants, jeunes, seniors ...), qui ont représenté un quart de la construction neuve et 29% des logements terminés en 2023.



D'une manière générale, la conjoncture de crise a ralenti certains chantiers mais n'a pas eu d'impact significatif jusqu'à fin 2023 sur les volumes d'autorisations d'urbanisme. Le contexte récent pourrait néanmoins occasionner une diminution de la production.

La dynamique a été soutenue dans une grande partie des communes de la Métropole, notamment à Dijon où 4 986 logements ont été livrés en 4 ans pour un objectif total de 9 840 sur 10 ans (51% de l'objectif atteint). Pour autant, et comme souligné ci-dessus, cette offre s'est concentrée sur des programmes de structures collectives et résidences-service.

La dynamique a été néanmoins contrastée selon les communes :

- La moitié des communes de la Métropole ont réalisé plus d'un tiers de leur objectif à 10 ans.
- A contrario, certaines communes ont connu un développement plus faible qu'envisagé, en particulier Plombières-lès-Dijon, où 58 logements ont été livrés en 4 ans pour un objectif de 325 logements en 10 ans, ou encore Ouges et Daix et dans une moindre mesure Ahuy, Chenôve, et Longvic.

	Réalizations 2020-2023 par rapport à l'objectif PLUi-HD			Réalizations par rapport à l'objectif annuel moyen		
	Objectif 2020-2030	Livraisons 2020-2023	Taux d'atteinte de l'objectif total	Objectif annuel moyen	Livraisons annuelles moyennes	Taux d'atteinte de l'objectif annuel moyen
Ahuy	490	95	19%	49	24	48%
Bressey-sur-Tille	5	3	60%	1	1	150%
Bretenière	10	13	130%	1	3	325%
Chenôve	955	200	21%	96	50	52%
Chevigny-Saint-Sauveur	460	225	49%	46	56	122%
Corcelles-les-Monts	15	13	87%	2	3	217%
Daix	100	9	9%	10	2	23%
Dijon	9 840	4 986	51%	984	1 247	127%
Fénay	125	27	22%	13	7	54%
Flavignerot	5	3	60%	1	1	150%
Fontaine-lès-Dijon	610	386	63%	61	97	158%
Hauteville-lès-Dijon	70	11	16%	7	3	39%
Longvic	810	201	25%	81	50	62%
Magny-sur-Tille	70	23	33%	7	6	82%
Marsannay-la-Côte	200	113	57%	20	28	141%
Neuilly-Crimolois	115	47	41%	12	12	102%
Ouges	95	16	17%	10	4	42%
Perrigny-lès-Dijon	325	130	40%	33	33	100%
Plombières-lès-Dijon	325	58	18%	33	15	45%
Quetigny	530	241	45%	53	60	114%
Saint-Apollinaire	395	103	26%	40	26	65%
Sennecey-lès-Dijon	420	87	21%	42	22	52%
Talant	290	70	24%	29	18	60%
Dijon métropole	16 260	7 060	43%	1 626	1 765	109%

Lors des ateliers ont été évoqués différents freins à la production de logements liés à des tendances de fond ou au contexte conjoncturel :

- Des difficultés concernant l'équilibre économique des opérations liées notamment à la cherté du foncier et à la forte inflation des coûts de construction.
- Un frein pour les communes vis-à-vis du droit de préemption urbain notamment en raison des risques juridiques et des recours possibles.
- Des inquiétudes liées à la fin en décembre 2024 du dispositif « Pinel » alors même que ce produit a permis de soutenir une grande partie de la promotion privée au cours de ces dernières années en contribuant au développement de l'offre locative.

Au vu des enjeux de dynamique et de réponse aux besoins, il est préconisé de :

- **Maintenir les objectifs de production fixés dans le PLUi-HD (volume global et part de logements à loyer modéré et d'accession abordable).**
- **Soutenir la production malgré la complexité de la conjoncture. Des modalités locales d'ajustement seront nécessaires pour accompagner les projets, en articulation avec de futures mesures nationales.**

Le développement des offres spécifiques (étudiants, jeunes, seniors, personnes en insertion) est un enjeu. Pour autant, il a également été rappelé l'importance de produire du logement familial, notamment pour les ménages les plus modestes et en particulier à travers le logement à loyer modéré.

3. Perspectives et pistes d'actions

- **Soutenir les opérations d'habitat d'intérêt métropolitain**

Une première opération d'intérêt métropolitain a été engagée sur l'axe sud Dijon-Chenôve. Elle constitue le principal secteur de développement urbain pour la fin de la décennie en cours et au-delà.

Cet axe d'entrée sud de la Métropole, situé en grande partie sur le territoire communal de Chenôve, est en effet un **site stratégique à l'horizon 2030** : il est caractérisé non seulement par sa longueur (2,5 kilomètres), sa fréquentation, y compris touristique, et ses enjeux paysagers liés au classement Unesco des Climats de Bourgogne mais également par un tissu urbain dont la mutation est déjà engagée. Il est identifié comme tel dans le PLUi- HD.

L'ampleur du site et des potentialités qu'il offre, soit plus de 50 hectares opérationnels, est destiné principalement, non exclusivement, à la construction de logements jusqu'à l'horizon 2050.

- **Renforcer le rôle de Dijon métropole en tant que facilitateur de la mise en œuvre des projets des communes**

⇒ Faire en sorte que les communes sollicitent davantage la Métropole pour renforcer la maîtrise du foncier. Différents types d'appui sont possibles :

- Exercice du Droit de Préemption Urbain (DPU)
- Conseils techniques à apporter aux communes pour la mise en œuvre des sites de projet Habitat et dans les échanges avec les opérateurs et maîtres d'ouvrage
- Appui à la création de zones d'aménagement Habitat

- **Étudier, à moyen ou long terme, le potentiel de production de logements dans les zones mutables comme les zones commerciales et d'activité**

Ce travail serait à mener avec la Direction Attractivité de Dijon métropole.

- **Mobiliser le réinvestissement de l'existant pour produire du logement**

- Étudier le potentiel de production en surélévation et en extension.
- Identifier des parcelles mobilisables pour du renouvellement urbain

- **Mobiliser l'Etat et les acteurs institutionnels en vue de la cession de patrimoines**

Action n°2 : Poursuivre le développement du logement à loyer modéré (LLM)

1. Un bilan positif ... une dynamique à pérenniser

a. Un bilan positif à l'échelle métropolitaine

Des moyens conséquents ont été investis par Dijon métropole et les communes entre 2020 et 2023 pour la production de logements à loyer modéré (LLM) :

- La garantie des emprunts à hauteur de 100% pour un montant total de 144 M €.
- Des décotes de l'EPFL à hauteur de 2,5 M€ entre 2020 et 2023 pour 213 logements.
- Une minoration des charges foncières dans le cadre des ZAC communales.

La mobilisation de plusieurs leviers et leur complémentarité a directement contribué au développement de cette offre.

Le POA-H visait un objectif de 25% de LLM dans la production globale : le ratio a été atteint sur les années 2020 à 2023.

	Logements livrés	dont LLM	Poids des LLM
2020	1 509	455	30%
2021	2 210	543	25%
2022	1 766	531	30%
2023	1 576	622	39%
Total	7 061	2 151	30%

Comme pour le parc privé, la production de LLM s'est réalisée pour plus d'un tiers au sein de résidences spécifiques (533 sur un total de 1 477 sur la période 2020-2022).

→ **La production globale de LLM doit rester soutenue pour maintenir le ratio de 25% de la production.**

→ **Les offres spécifiques, sociales et très sociales, sont à maintenir au sein de la programmation future pour satisfaire les besoins de certains profils (jeunes, seniors, publics en insertion).**

Plusieurs difficultés ont été exprimées par les acteurs :

- Un phénomène de surenchère sur le foncier qui impacte directement la possibilité de faire des logements abordables et notamment des LLM.
- Une dépendance accrue des bailleurs à l'activité de la promotion immobilière (jusqu'à 75% de la production de LLM réalisée en VEFA) qui ralentit la production de LLM en cas de difficulté de commercialisation des programmes.
- Une augmentation forte des coûts de construction observée depuis 2022 (+15 à 20%).

b. Un bilan contrasté selon les communes mais à relativiser

Logements terminés entre 2020 et 2023

	Objectif LLM 2020-2030	Réalisations 2020-2023 : LLM livrés	Taux d'atteinte des objectifs à 10 ans
Ahuy	65	0	0%
Bressey-sur-Tille	0	0	
Bretenière	0	0	
Chenôve	115	0	0%
Chevigny-Saint-Sauveur	112	0	0%
Corcelles-les-Monts	0	0	
Daix	20	0	0%
Dijon	2 603	1 669	64%
Fénay	36	0	0%
Flavignerot	0	0	
Fontaine-lès-Dijon	410	159	39%
Hauteville-lès-Dijon	10	0	0%
Longvic	115	72	63%
Magny-sur-Tille	5	12	240%
Marsannay-la-Côte	100	85	85%
Neuilly-Crimolois	15	16	107%
Ouges	21	0	0%
Perrigny-lès-Dijon	65	0	0%
Plombières-lès-Dijon	35	0	0%
Quetigny	80	138	173%
Saint-Apollinaire	100	20	20%
Sennecey-lès-Dijon	60	0	0%
Talant	20	0	0%
Dijon métropole	3 987	2 171	54%

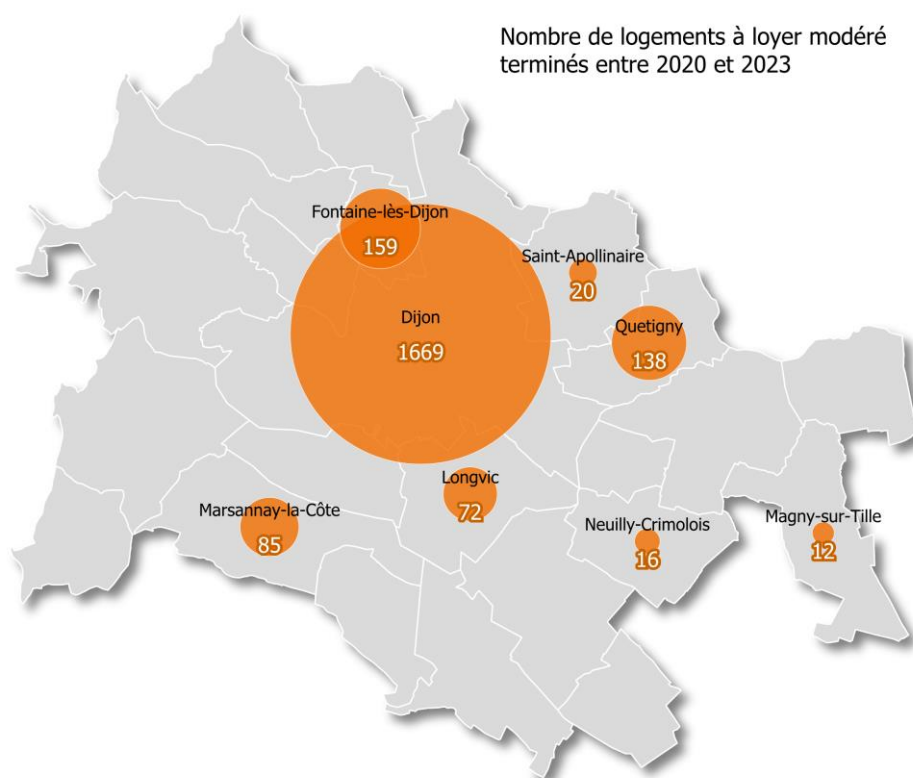
Logements financés entre 2020 et 2023

	2020	2021	2022	2023	Total	Poids dans les agréments
Chenôve	24				24	2%
Dijon	480	360	358	83	1 281	82%
Fontaine-lès-Dijon	46	87	15		148	9%
Longvic	16				16	1%
Marsannay-la-Côte			4		4	0%
Ouges	12		16		28	2%
Sennecey-lès-Dijon	32	5		19	56	4%
Talant				6	6	0%
Dijon métropole	610	452	393	108	1 563	100%

Il est rappelé que les objectifs du PLUi-HD ont été fixés pour une période de 10 ans. Le taux de réalisation in fine à l'échelle de chacune des communes sera donc à examiner en 2030. Pour autant, la Métropole interviendra en appui afin de permettre à toutes les communes d'atteindre leurs objectifs pour répondre aux besoins de leurs administrés.

c. Des efforts à poursuivre dans les communes SRU

99% des LLM livrés entre 2020 et 2023 ont été réalisés sur des communes soumises à l'article 55 de la loi SRU : 89% l'ont été dans des communes qui étaient déficitaires au moment de l'élaboration du POA-H (Dijon, Marsannay-la-Côte, Fontaine-lès-Dijon et Saint-Apollinaire). 78% des nouveaux LLM ont été réalisés à Dijon.



Communes relevant de l'article 55 de la loi SRU	Population 2020 (publiés en 2023)	Nb de LLM au 01/01/2023	Taux SRU 2023
Chenôve	14 323	2667	43,97 %
Chevigny-Saint-Sauveur	11 055	1194	22,64 %
Dijon	159 106	17634	21,28 %
Fontaine-Lès-Dijon	8 756	652	14,61 %
Longvic	8 631	1253	30,13 %
Marsannay-la-Côte	5 311	437	17,93 %
Quetigny	8 936	1403	35,92 %
Saint-Apollinaire	7 518	744	20,06 %
Talant	11 788	1635	30,31 %

Au 1^{er} janvier 2023, 2 des 4 communes déficitaires au sens de la loi SRU ont atteint le taux réglementaire de 20% :

- La dynamique soutenue à Dijon a permis d'atteindre un taux SRU supérieur à 20%.
Les 1 281 LLM agréés entre 2020 et 2023 devraient permettre de maintenir ce taux.
- Il en est de même à Saint-Apollinaire. Pour autant, aucun LLM n'ayant été programmé entre 2020 et 2023, une attention sera à apporter dans le cadre des opérations d'habitat à venir afin de préserver les équilibres d'offre et satisfaire à la loi.

Deux communes restent déficitaires au sens de la loi SRU : Fontaine-lès-Dijon et Marsannay-la-Côte. Le calcul des objectifs figurant dans le PLUi-HD doit permettre à ces communes de se mettre en conformité. A noter que :

- La dynamique de rattrapage a été engagée à Marsannay-la-Côte : entre 2020 et 2023, 85 LLM ont été livrés. 4 logements PLS ont été agréés en 2022.
- Une marche reste à franchir pour Fontaine-lès-Dijon, même si 39% des objectifs à 10 ans ont été atteints avec les livraisons 2020-2023. Néanmoins, les récents agréments devraient renforcer le rattrapage : 148 LLM ont en effet été agréés entre 2020 et 2023.

Il est observé que le conventionnement dans le parc privé, après travaux, a peu contribué à l'augmentation du taux SRU : entre 2020 et 2023, 61 logements conventionnés à Dijon, 1 à Longvic et 1 à Quetigny. Dans la perspective de mise en œuvre du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), cette modalité de production devrait et pourrait jouer un rôle plus important.

→ **L'effort sur les communes SRU dont le taux est inférieur à 20% ou très légèrement supérieur, est à poursuivre.**

→ **Le conventionnement de loyer dans le parc privé reste une piste à conforter (avec ou sans travaux), même si sa mise en œuvre est complexe au vu du niveau de tension du marché locatif. Il sera à articuler avec les objectifs et moyens délégués par l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah).**

d. Un équilibre respecté entre les financements

28% des LLM financés entre 2020 et 2023 étaient des PLAI conformément à l'objectif.

43% des PLUS et 29% des PLS.

	PLAI	PLUS	PLS
Nombre de LLM agréés 2020-2023	440	667	456
Part du total LLM	28%	43%	29%
Part du total PLAI PLUS	40%	60%	

→ **Les équilibres de répartition entre les 3 produits-loyer sont indispensables au regard des profils des demandeurs** de logement social dans un contexte marqué par :

- D'une part, un marché locatif tendu présentant, dans le secteur privé, des loyers qui augmentent d'où une tension accrue sur le parc social dont les demandes ont cru de 22% en trois ans (> 6 500 dossiers de demandeurs pour un premier logement social)
- D'autre part, un certain nombre de fragilités socio-économiques qui s'accusent : 15% des ménages vivent sous le seuil de pauvreté ; élargissement du public concerné par le mal logement notamment les jeunes et les seniors, mais aussi et de plus en plus des ménages aux revenus modestes dont les familles monoparentales, avec principalement des femmes seules et leurs enfants) ; 74% des demandeurs de logement social relèvent des plafonds de ressources du PLAI : soit moins de 1000 € par mois pour une personne seule et moins de 1750 €/mois pour une famille avec un enfant).

2. Perspectives et pistes d'actions pour poursuivre le développement du logement à loyer modéré

- **Développer les offres dédiées (séniors ; jeunes dont jeunes actifs, étudiants, alternants ; personnes en insertion...) :**
 - Il existe des besoins actuellement non satisfaits. Ces offres peuvent par ailleurs permettre de soutenir le marché (effet contracyclique). Il conviendra néanmoins de veiller à continuer à produire une offre pour les familles et à calibrer qualitativement et quantitativement les réponses.
 - Pour les étudiants, l'objectif est de développer de l'ordre de 500 logements conventionnés HLM, pour répondre aux projections d'accueil de 4 000 étudiants supplémentaires d'ici à 2030.
 - Il conviendra également d'étudier la création d'une seconde structure pour les alternants, compte tenu du développement des besoins en lien avec les formations adoptant ce mode de fonctionnement.
- **Faire évoluer les modalités de production du LLM pour davantage de Maîtrise d'Ouvrage Directe (MOD) par les bailleurs,** afin notamment de limiter la « dépendance » de la production au marché immobilier privé.
- **Evaluer les nouvelles manières de concevoir du LLM :**
 - L'Usufruit Locatif Social (ULS): Objectiver et encadrer le recours à ce dispositif compte tenu de la non pérennité de cette offre. Des expérimentations sont en cours notamment à l'appui d'investisseurs uniques pour la nue-propriété. L'enjeu majeur porte sur les conditions de sortie du dispositif et en particulier le relogement des locataires.
 - Les baux à réhabilitation : à tester en lien avec la mobilisation de bâtis existants.

Action n°3 : Favoriser le développement de l'accèsion abordable à la propriété, dans le neuf et dans le parc existant

1. Un enjeu structurant pour favoriser les parcours résidentiels

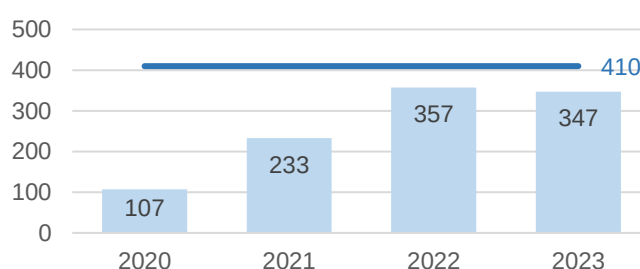
En application des clauses de mixité d'habitat du PLUi-HD, le POA-H repose sur un objectif de 25% de logements en accesson abordable au sein de la production, soit une moyenne de 410 logements par an réalisés de différentes manières :

- Les produits règlementés : Prêt Social de Location Accession (PSLA) et Bail Réel Solidaire (BRS) ou équivalents visés par la réglementation en vigueur, accesson sécurisée réalisée par les bailleurs sociaux et les coopératives d'accesson sociale, acquisitions bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat ou d'un taux de TVA réduit dont celles éligibles au titre des dispositions de l'ANRU, vente de logements conventionnés des bailleurs sociaux.
- Les produits privés vendus à des ménages acquéreurs de leur résidence principale et présentant les plafonds de ressources définis par Dijon métropole.

Plus de 1 000 logements en accesson abordable à la propriété ont été autorisés entre le 1^{er} janvier 2020 et le 31 décembre 2023, dont les deux-tiers à Dijon (680 logements).

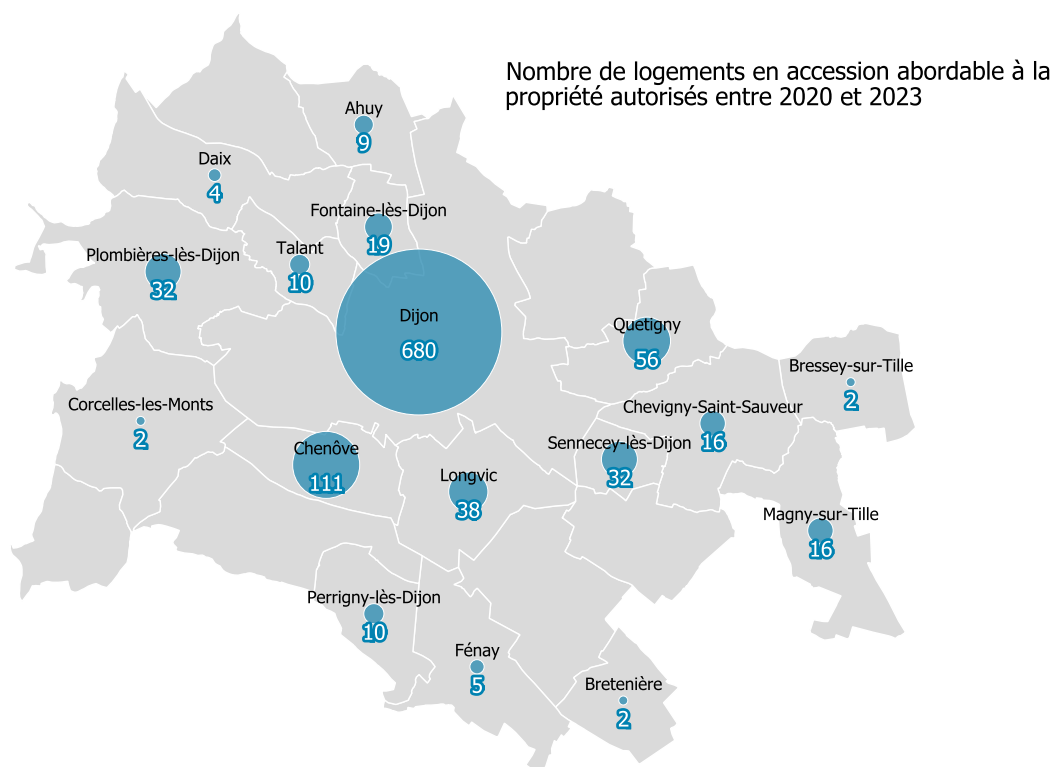
En 2022 et 2023, le volume se rapproche de l'objectif du PLUi-HD.

Logements en accesson abordable autorisés à l'échelle de Dijon métropole par rapport à l'objectif annuel moyen 2020-2030



Logements en accesson abordable autorisés ou réalisés

	Accesson abordable définition PLUI	PSLA	PTZ	Ventes HLM	Prime ANRU	Total	Poids dans les logements autorisés
2020	33	47	11	16	0	107	5%
2021	82	97	42	12	0	233	11%
2022	239	61	36	16	5	357	15%
2023	265	64	8	10	0	347	23%
Total 2020-2023	619	269	97	54	5	1 044	13%



Les acteurs de l'habitat, et en particulier les promoteurs, ont exprimé des difficultés à produire et commercialiser des logements relevant de l'accèsion abordable :

- Selon les promoteurs, les programmes comprenant une offre abordable (locatif et accession) pénalisent les équilibres d'opération.
- La commercialisation s'avère plus complexe pour les grands logements alors même que cette offre s'avérerait appropriée pour des familles, clientèle ciblée initialement au titre de cet objectif mais difficile à capter notamment en raison du modèle de ventes sur plan. La commercialisation est plus aisée pour les petites typologies : elle permet de répondre aux premières étapes du parcours résidentiel.

→ Pour permettre aux habitants d'accéder à la propriété, la clause de mixité de l'habitat en faveur de l'accèsion abordable du PLUi-HD constitue une réelle valeur ajoutée. Elle réinterroge les pratiques des acteurs.

2. Les pistes pour conforter l'accèsion abordable à la propriété

- Adapter les plafonds de ressources au contexte économique et à la dynamique du marché immobilier local
 - Une évolution de la définition a été opérée par Dijon métropole en 2024. Elle repose sur une majoration de + 20 % des plafonds de revenus.

Cette modification a été actée en Conseil métropolitain du 28 mars 2024, avec pour principe, de définir chaque année les plafonds de revenus de l'année N+1 par délibération du Conseil métropolitain.

- **Développer le Bail Réel Solidaire (BRS) :**
 - Dijon métropole a engagé en 2024 une étude de préfiguration d'un Organisme de Foncier solidaire (OFS) métropolitain.
 - Des opérations pourraient ainsi se réaliser dans les prochaines années en BRS pour contribuer pour partie à la production de logements en accession à la propriété abordable.

- **Contribuer à la promotion des programmes d'accession abordable pour soutenir leur commercialisation.**
 - Il est envisagé la refonte de la page web dédiée à l'accession abordable sur le site Internet de Dijon métropole afin de mettre en ligne une cartographie illustrée des programmes en cours.

- **Mener des actions d'accompagnement auprès des nouveaux acquéreurs dans les secteurs de renouvellement du tissu pavillonnaire, qui constitue un vivier pour l'accession abordable**
 - Certains quartiers seraient propices à une accession abordable dans l'existant du fait du renouvellement générationnel de leurs occupants. Ils ont été ciblés dans le POA Habitat : Champagne-Haute à Marsannay-la-Côte, maisons Castors, Maladière, quartier Abbé Pierre à Saint-Apollinaire, ...
 - Une réflexion serait à mener pour assurer leur devenir tant dans le domaine de la transition environnementale que de la transition générationnelle
 - Un dispositif spécifique pourrait être envisagé pour accompagner de manière renforcée les ménages acquéreurs dans leurs projets de rénovation énergétique.
 - Un suivi des transactions sur ces secteurs serait à initier : prix des transactions, durée de commercialisation, profils des acquéreurs...

- **Renforcer le suivi et la veille partagée :**
 - Partager avec les promoteurs / opérateurs les indicateurs de suivi : profils des acquéreurs, délais de commercialisation, ...
 - Suivre les transactions dans les secteurs pavillonnaires en renouvellement générationnel identifiés.

Action n°4 : Développer l'offre de logements locatifs intermédiaires (PLS bailleurs et investisseurs, LLi, produits de défiscalisation)

1. Un segment d'offre présent dans la programmation mais difficile à observer

Le POA-H entend renforcer l'observation pour mieux quantifier et qualifier les besoins en logement dont ceux en locatif intermédiaire et ainsi objectiver l'offre à développer.

Cet enjeu est d'actualité, la Métropole ayant peu de visibilité sur la production de logements locatifs à loyer intermédiaire (LLi) depuis la suppression des agréments en 2021.

Un certain nombre de LLi, dans le cadre de ventes en bloc, ont été intégrés dans plusieurs opérations de promotion, notamment pour faire face à des difficultés de commercialisation.

Cette offre peut permettre :

- De répondre à des besoins pour différents profils de publics : ménages au-dessus des plafonds d'éligibilité au LLM et qui ne sont pas en capacité d'accéder au parc de logement privé classique, ménages en mobilité...
- De soutenir la réalisation de certains programmes immobiliers dans le contexte de crise.

Pour autant, il convient de rester vigilant quant au volume (une épaisseur de clientèle à ne pas surestimer) et aux caractéristiques afin que les logements restent suffisamment attractifs par rapport au locatif libre (rapport surface / prestations / localisation / loyers).

→ **Le développement des logements locatifs intermédiaires avait d'ores et déjà été identifié comme un axe de diversification de l'offre d'habitat dans le PLUi-HD. L'enjeu est de pouvoir mieux suivre et adapter le développement de cette offre aux besoins du territoire.**

2. Les pistes pour mieux suivre et adapter le développement de l'offre locative intermédiaire aux besoins de Dijon métropole

Concernant le Logement Locatif Intermédiaire (LLi), Dijon métropole souhaite :

- **Envisager ponctuellement l'intégration de cette offre en fonction des opérations et notamment des besoins identifiés**

Comme évoqué précédemment, le LLi, tout comme le PLS, peut permettre de répondre aux besoins de certains ménages mais ce créneau de marché ne doit pas être surestimé.

- **Suivre le développement de cette catégorie de produits locatifs :**

Il est attendu de la part des opérateurs une concertation avec les collectivités concernées afin d'échanger très en amont de l'intégration de LLi dans les projets.

Une colonne spécifique sera ajoutée dans les tableaux de programmation Habitat afin de suivre ces produits dès le dépôt des permis de construire.

- **Solliciter l'Etat pour la remise en place d'agréments par les collectivités délégataires des aides à la pierre.**

Axe 2 : Renforcer l'attractivité et le renouvellement du parc existant (public et privé)

Action n°5 : Poursuivre les interventions sur le parc de logements à loyer modéré

1. Des efforts significatifs réalisés depuis 2010 pour rénover thermiquement le parc de logements à loyer modéré

L'objectif pour la période 2020-2030 est de poursuivre les interventions sur le parc de logements à loyer modéré, engagées depuis 2010, afin de consolider son attractivité dans la durée et l'adapter aux évolutions des besoins et des attentes des ménages actuels et futurs.

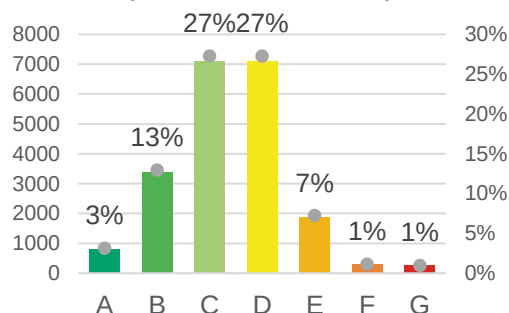
Entre 2020-2023, la dynamique de rénovation a été soutenue avec un appui conséquent de la Métropole dans et hors des deux quartiers NPNRU :

- Hors NPNRU, Dijon métropole a subventionné la rénovation de près de 1 300 LLM pour un total de 4,66 M€ de subventions.
- Dans le cadre du NPNRU, Dijon métropole a apporté 4,8 M€ de subventions à l'éco-réhabilitation pour 880 LLM.

Constats et enjeux :

- La proportion de logements concernés par la loi Climat et Résilience (étiquettes E, F et G) est relativement limitée dans le parc locatif social : **moins de 2% des LLM sont actuellement en étiquettes énergétiques F ou G en 2022 et 7% en E.**
 - Cependant, en volume, **près de 2 500 logements sont à rénover à (très) court terme** : environ 200 LLM ayant un DPE G sont interdits à la relocation depuis le 1^{er} janvier 2025 et près de 2 300 LLM présentent une étiquette F ou E.
 - **Les patrimoines restant à rénover s'avèrent plus complexes** (patrimoine ancien, ensembles locatifs de taille modeste) que les opérations de réhabilitation réalisées jusqu'à présent et concernant des ensembles plus grands construits dans les années 1960-1980. **La dynamique de rénovation observée dans le parc LLM pourrait de ce fait se ralentir quantitativement** mais concerner des opérations plus coûteuses car moins standardisées.
- La dynamique de rénovation des logements à loyer modéré est à poursuivre pour traiter prioritairement les étiquettes E, F et G dans les délais prévus par la loi Climat et Résilience et anticiper sur l'objectif bas carbone de 2050.

DPE énergie des logements à loyer modéré de Dijon métropole
(source : RPLS 2022)



2. Les pistes pour accompagner la rénovation du parc locatif social

Dans le parc social, la dynamique de **rénovation thermique** pourrait s'orienter quantitativement à la baisse dans la mesure où les programmes concernés sont plus réduits que ceux qui l'ont été au cours de ces dernières décennies. Les projets seront également plus complexes à mettre en œuvre : spatialement diffus, architecture moins standardisée.

Il conviendra de ce fait dans les prochaines années :

- De tenir compte de ces paramètres dans les prochaines programmations d'éco-réhabilitation.
- De candidater aux expérimentations qui pourraient être mises en place au niveau régional, national, comme par exemple le dispositif « seconde vie », ou appels à projets européens.

Concernant la transition générationnelle, en articulation avec une nouvelle offre dédiée, il s'agit de renforcer l'objectivation de l'adaptation des logements du parc social afin de permettre le maintien à domicile des locataires notamment de longue date. C'est un axe majeur de la politique longévité de Dijon métropole Cf. Fiche-action n°2.1 du plan Longévité « Maintien à domicile, agir sur le logement public : Promouvoir et accompagner l'adaptation des logements sociaux au vieillissement ». En contrepartie des dépenses occasionnées par les travaux, les bailleurs sociaux bénéficient d'un dégrèvement spécifique de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB). Pour autant, les dispositions nationales ne prévoient aucune obligation de faire.

Localement, des programmes d'adaptation ont d'ores et déjà été entrepris par la plupart des bailleurs HLM.

Pour les années à venir, la formalisation d'un partenariat entre l'État, Dijon métropole, les communes et les bailleurs sociaux pour adapter le parc au vieillissement démographique serait souhaitable.

En préalable, la réalisation d'un état des lieux des logements adaptés au maintien à domicile fait actuellement l'objet d'échanges entre les parties prenantes afin de constituer la base pour l'élaboration de la stratégie à conduire.

Action n°6 : Poursuivre la transition énergétique dans l'habitat privé

1. Une montée en puissance de la dynamique de rénovation dans le parc privé

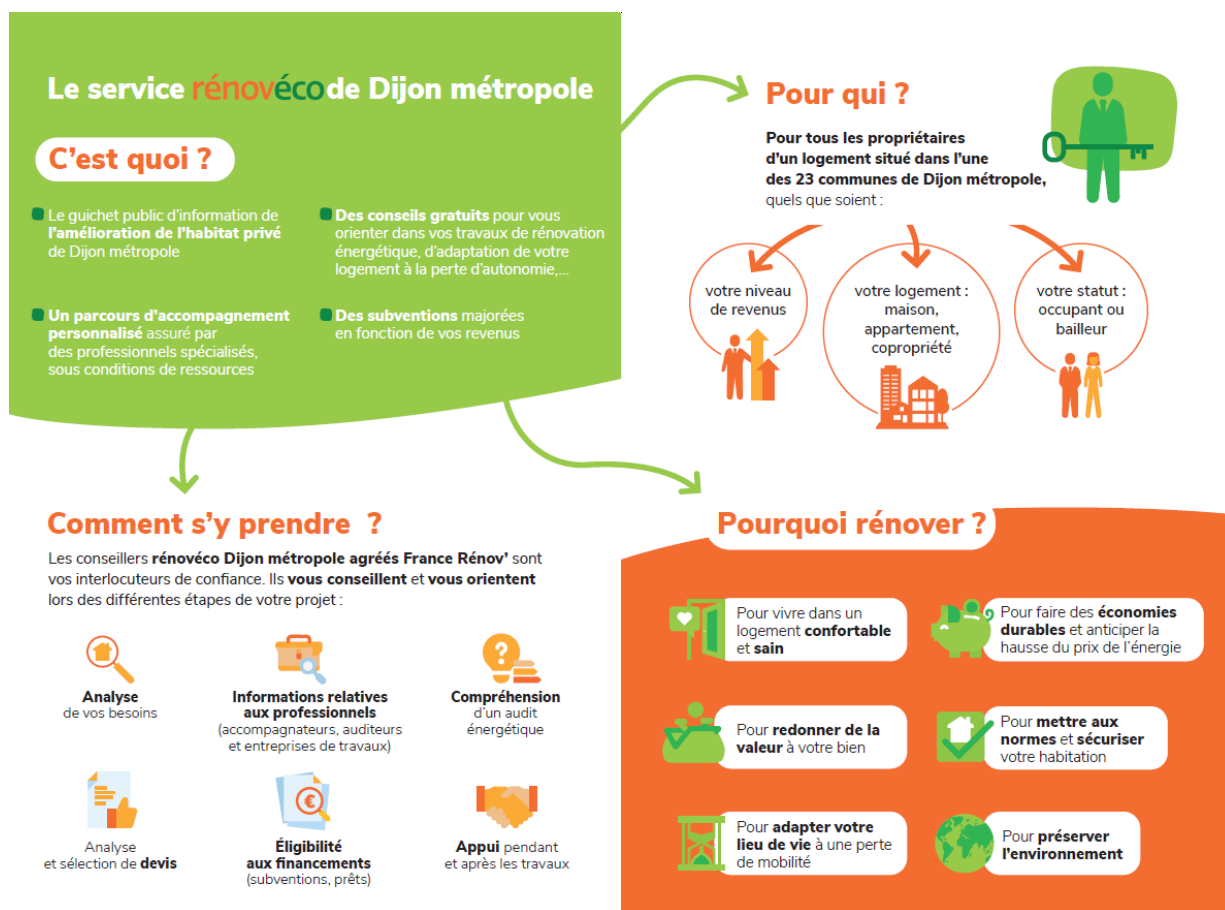


Dijon métropole, avec le soutien financier de l'État et de la Région Bourgogne-Franche-Comté, s'est doté d'un service dédié « Rénovéco », dont les missions s'articulent autour de deux axes principaux :

- D'une part, informer, conseiller et orienter les maîtres d'ouvrage dans la définition puis la concrétisation de leurs travaux, en maison individuelle comme en copropriété ; avec un objectif socle, celui de viser la rénovation la plus performante en adéquation avec leurs besoins et moyens ;
- D'autre part, mobiliser l'ensemble de la chaîne des acteurs et professionnels dans l'évolution de leurs offres de service afin de répondre aux besoins et à la dynamique des projets.

Le guichet unique d'accueil « Rénovéco Dijon métropole » est agréé « Espace Conseil France Renov' ».

Il s'adresse à tous les porteurs de projets, quels que soient leurs ressources, leurs statuts (propriétaires occupants ou bailleurs privés), le type de logement (maison individuelle ou copropriété) et la nature des travaux (amélioration énergétique, rénovation lourde, adaptation du domicile pour le maintien à domicile, ...).



Dijon métropole a également déployé un Programme d'Intérêt Général (PIG) sur la période 2018-2023 (reconduit en 2024) avec les objectifs suivants :

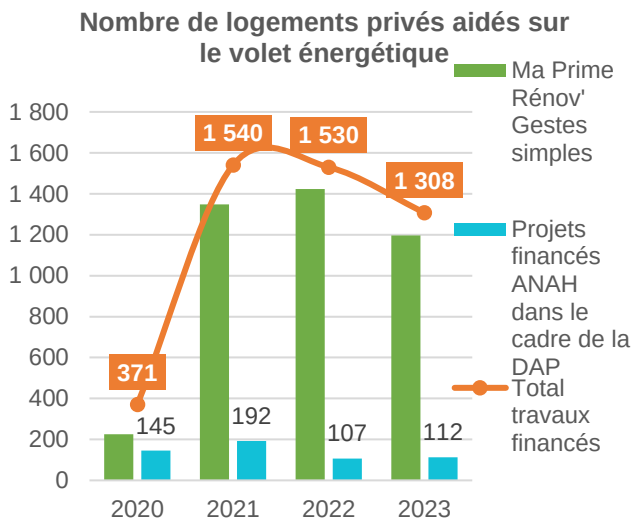
- L'accompagnement des propriétaires réalisant des travaux d'économie d'énergie dans le cadre du programme « Ma PrimeRénov'Sérénité » devenu « MaPrimeRénov' Parcours Accompagné » ;
- Le soutien aux travaux d'adaptation permettant le maintien à domicile au regard des situations de handicap et d'avancée d'âge, GIR 5 et 6 ainsi que GIR 1 à 4 en lien avec le Conseil départemental de Côte-d'Or, s'inscrivant notamment d'une part, dans la démarche « Collectivités amies des aînés » à laquelle la Métropole a adhéré en 2016 et d'autre part, dans le cadre du Plan Longévité adopté par Dijon métropole ;
- La prise en charge de situations de logement indigne ou très dégradé ;
- La réhabilitation de logements locatifs à loyers encadrés contribuant notamment au rattrapage de l'offre SRU et aux objectifs du dispositif « Logement d'abord ».

Dijon métropole a missionné un opérateur pour l'accompagner dans la mise en œuvre du PIG via un marché public (2021- 2024).

La dynamique de rénovation énergétique des logements privés a connu un essor particulier.

Entre 2020 et 2023 :

- 556 logements du parc privé ont été subventionnés pour des travaux d'amélioration énergétique dans le cadre des aides déléguées de l'Anah (8,45 M€) et de Dijon métropole (1,88 M€).
- 4 193 aides aux travaux ont été accordés dans le cadre du dispositif national Ma Prime Rénov' pour 13,5 M€.



Bilan de l'utilisation aides déléguées de l'Anah pour la rénovation énergétique

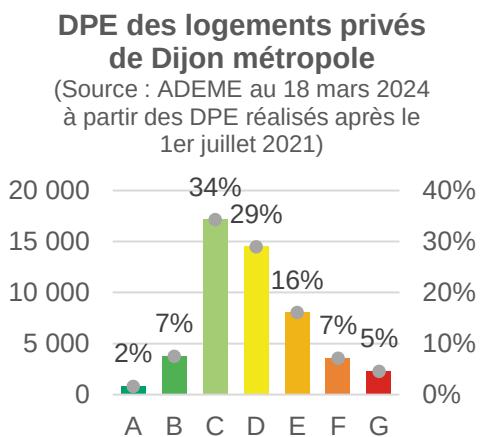
	Subventions Anah accordées	Subventions Dijon métropole accordées	Subventions autres financeurs accordées	Apport personnel	Coût de l'opération TTC	Nb de ménages aidés
2020	1 619 150 €	201 736 €	53 217 €	1 425 493 €	3 343 780 €	145
2021	3 039 228 €	673 646 €	110 584 €	1 446 209 €	5 040 373 €	192
2022	1 724 280 €	453 289 €	110 689 €	1 328 114 €	3 628 005 €	107
2023	2 069 025 €	548 009 €	204 087 €	1 337 433 €	4 148 258 €	112
TOTAL ENERGIE 2020-2023	8 451 683 €	1 876 680 €	478 578 €	5 537 249 €	16 160 417 €	556

Les acteurs locaux de l'habitat partagent le constat d'une pénurie de ressources humaines dans le secteur du bâtiment et de la rénovation, ce qui notamment génère un ralentissement du rythme de rénovation.

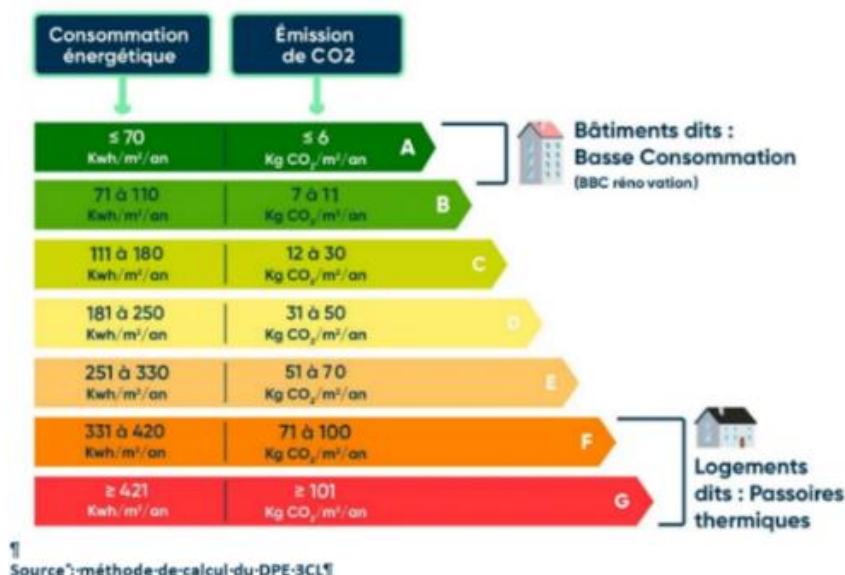
Les besoins de travaux restent pour autant importants dans le parc privé : la proportion de logements énergivores est élevée. Près de 12% des logements (14 500 logements) sont en étiquette F ou G et 16% 19 500 logements) en étiquette E.

Au total, près de 34 000 logements auraient besoin d'être rénovés, soit plus d'1/4 du parc privé.

A noter qu'il s'agit d'une estimation réalisée à partir d'un échantillon, celui des logements mis en vente ou en location ayant fait l'objet d'un diagnostic de performance énergétique (DPE).



La loi Climat et Résilience fait de la performance énergétique un critère d'indignité du logement, empêchant donc la remise en location des passoires thermiques, selon un calendrier progressif : étiquettes G en 2025, F en 2028, E en 2034. A l'échelle de la Métropole dijonnaise, le volume de logements concerné reste à identifier plus précisément, dans le parc public comme parc privé.



A plus long terme, la stratégie Neutralité carbone prévoit la rénovation de l'ensemble du bâti au niveau Bâtiment Basse Consommation (BBC) Rénovation à horizon 2050.

Le Plan Climat et Biodiversité de Dijon métropole adopté en 2024 décline de telles ambitions pour le territoire métropolitain.

En outre, le bilan du POA-H a permis de rappeler l'importance de prendre en compte d'autres aspects que l'efficacité énergétique, tels que l'accessibilité et le confort des habitants, et donc d'encourager les rénovations globales, au-delà des « gestes uniques » (travaux limités à un poste et notamment celui du mode de chauffage) financés par une partie des aides Ma PrimeRénov'.

→ La dynamique de rénovation du parc privé serait à amplifier pour tenir les objectifs nationaux (loi Climat et Résilience, stratégie Neutralité carbone) et améliorer les conditions de logement des habitants. L'enjeu est pour autant de concilier massification, durabilité des rénovations et leur soutenabilité financière.

2. Les pistes pour amplifier une dynamique de rénovation de qualité et durable

- **Articuler la transition climatique des ensembles d'habitation avec la stratégie Energie de la Métropole** (réseaux de chaleur urbain, déploiement du photovoltaïque, ...) **et les enjeux de biodiversité** (espèces protégées, gestion des eaux pluviales, désimperméabilisation, ...).
- **Expérimenter de nouveaux modes de faire** : Dijon métropole a lancé et réceptionné l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) **rénovation des copropriétés Chantiers complexes** pour inciter les architectes et les entreprises générales à travailler à ce profil de projets. Il a ciblé de grandes copropriétés (90 logements minimum, 15 niveaux minimum) hors périmètre NPNRU. Dijon métropole a retenu, au vu des critères de l'AMI, deux copropriétés, l'une à Dijon et la seconde située à Chenôve, afin d'expérimenter des mesures adaptées à des chantiers de rénovations globales techniquement complexes.

- Dans le cadre du **programme « Coaching Copro »**, définir le cahier des charges des Diagnostics Techniques Globaux (DTG) de manière partenariale, afin d'aboutir à des rénovations globales.
- **Renforcer la communication auprès des habitants** : mobiliser les services de la Métropole à la demande des communes lors d'événements pour présenter les dispositifs de rénovation.
- **Envisager deux pistes pour l'accompagnement des ménages modestes et très modestes** :
 - Systématiser les avances de subventions
 - Contribuer à la prise en charge des frais d'accompagnement des ménages qui ne réaliseront pas *in fine* de travaux (mesure incitative)
- **Contractualiser avec l'État et l'Anah un « Pacte territorial France Rénov' » pour la période 2025-2029.**

Dans la suite des engagements précédents, cette nouvelle contractualisation concerne les différents programmes d'intervention jusqu'à présent mis en œuvre qui répondent aux trois volets devant figurer dans le Pacte Territorial France Rénov' : le guichet unique d'Information, de conseil et d'orientation des porteurs de projet ; l'animation de la dynamique territoriale en direction des maîtres d'ouvrage et des professionnels ; l'accompagnement personnalisé des porteurs de projet pour l'ensemble des thématiques de travaux.

Cette nouvelle contractualisation s'inscrira dans la continuité de la dynamique actuelle. Elle porte sur l'accueil par le guichet unique « Rénovéco » de 2 000 porteurs de projet par an, avec l'objectif d'accompagner 350 rénovations. Elle prévoit également annuellement une vingtaine d'animations et des temps d'échanges avec les usagers et les acteurs (salons de l'habitat, webinaires, balades thermiques, conférences, ...).

Axe 3 : Répondre à la diversité des besoins en logement en organisant la mixité aux différentes échelles

Action n°7 : Conforter l'accès au logement des jeunes

1. Pour les étudiants : une meilleure connaissance des besoins et des projets à venir



Dijon métropole a créé et anime un observatoire territorial et partenarial du logement pour les étudiants (OTLE) depuis 2018. Sa labellisation a été renouvelée.

En 2021, la Métropole a réalisé un état des lieux intégrant les indicateurs tels que définis par la charte nationale. Il a été actualisé en 2023.

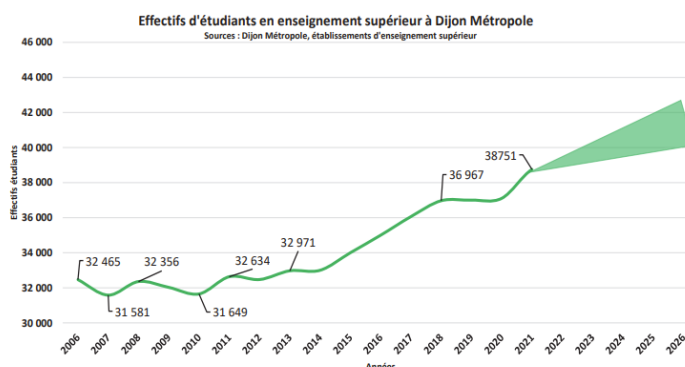
Cet état des lieux s'appuie sur les données de la Caisse d'Allocations Familiales, de l'Université de Bourgogne, du CROUS, du ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche et des établissements d'enseignements supérieur.

Quelles perspectives ?



Perspective des effectifs d'étudiants d'après les établissements

La décennie passée témoigne d'une hausse importante et constante du nombre d'étudiants à Dijon, les effectifs s'élevant à 39 000 étudiants en 2021. Selon les prévisions des établissements d'enseignement supérieur, les effectifs devraient continuer à croître légèrement, avec un total compris entre 40 000 et 43 000 étudiants à l'horizon 2026.



Dijon métropole a également mandaté l'INSEE pour réaliser une étude relative aux étudiants de la Métropole.

L'état des lieux a permis d'appréhender les perspectives d'évolution des effectifs étudiants, s'établissant à 43 000 étudiants à horizon 5 ans en lien avec l'implantation de nouvelles formations et l'accueil d'étudiants internationaux.

Pour rappel, 39 000 étudiants de l'enseignement supérieur étaient inscrits à la rentrée 2021.

Types de résidences	Nombre	Nombre de places
Résidences Crous	10	3454
Résidences services privées	15	1646
Résidences écoles	2	249
Foyer	1	37
Autres résidences	2	603
Internats	7	268
TOTAL	37	6257
Projets en cours	7	559
Projets à venir – à l'étude	11	de 1400 à 1720

Les besoins en logements étudiants vont augmenter dans les prochaines années.

Différents projets sont en cours ou à l'étude représentant de l'ordre de 2 000 logements.

Les projets de résidences étudiantes sont pour l'essentiel portées par des acteurs privés :

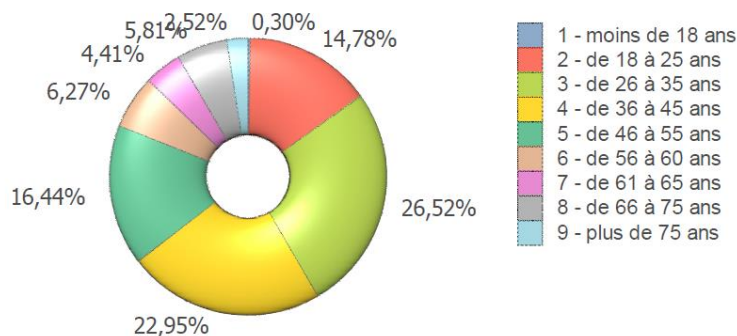
les niveaux de redevances s'avèrent élevés par rapport aux capacités financières de certains publics. L'enjeu serait donc de privilégier le développement d'offres financièrement plus accessibles.

L'un des objectifs du POA-Habitat est par ailleurs de maintenir un niveau satisfaisant de réponse à la demande des jeunes dans le parc de logements à loyer modéré.

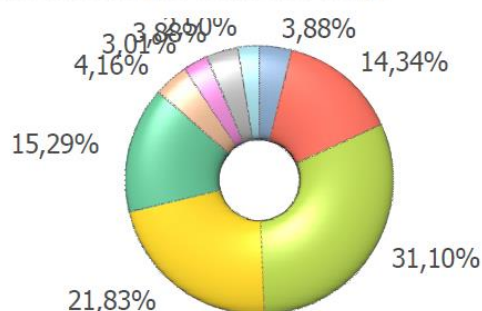
L'analyse des attributions 2023 indique une relativement bonne satisfaction des demandes émanant des moins de 25 ans : ils représentent 15% des demandes pour 18% des attributions, et ce, malgré une tension constatée sur les petits logements.

Demandes et attributions par tranche d'âge du demandeur en 2023 (source : AREHA Est)

Age des demandeurs



Attributions par tranche d'âge



Enfin, à noter que des besoins en logements pour les **alternants** et les **saisonniers** semblent émerger. Cette question n'avait pas été identifiée comme telle dans le cadre du PLUi-HD mais certains employeurs (en particulier dans l'hôtellerie-restauration) ont évoqué des difficultés de recrutement liées au logement.

→ Les enjeux pour mieux répondre aux besoins des jeunes sont les suivants

- Développer, en neuf et dans l'existant, des offres financièrement abordables, adaptées aux capacités financières de certains publics jeunes dont les plus vulnérables.
- Maintenir le taux de satisfaction des jeunes dans l'accès au logement à loyer modéré.
- Engager une réflexion sur le développement d'offres permettant de répondre aux besoins des alternants et des étudiants internationaux.

2. Les pistes pour améliorer la réponse aux besoins en logements des jeunes

- **Pour les étudiants :**
 - **Prioriser le développement d'offres publiques** : il s'agira d'identifier et d'accompagner la réalisation de projets menés par le CROUS ou par des opérateurs sociaux.
 - **Développer les colocations à projet solidaires (« KAPS ») dans les quartiers politique de la ville** : la première opération de 40 places s'est implantée au sein du quartier des Grésilles depuis la rentrée de septembre 2023 dans le parc de l'office métropolitain Grand Dijon Habitat. Une telle action contribue directement à la diversification des solutions de logements pour les étudiants dans des conditions de loyers minorés en échange d'engagements d'animations auprès des habitants du quartier.
 - **Promouvoir la colocation intergénérationnelle**, notamment en partenariat avec l'association locale Binôme 21 et le réseau Cohabitis.
 - **Réaliser une étude spécifique afin de mesurer l'adéquation entre l'offre (existante et à venir) et les besoins**. Cette analyse permettra de disposer d'une feuille de route précise pour le développement futur d'offres.
- **Pour les autres profils de jeunes :**
 - **Mobiliser et développer les petits logements dans le parc LLM** pour maintenir le taux de satisfaction aux demandeurs de moins de 30 ans.
 - **Engager une réflexion sur le développement de solutions permettant de répondre aux besoins des alternants et des autres profils, notamment ceux en difficulté d'insertion socio-professionnelle**.
- **Pour les saisonniers, un chantier est à explorer en lien avec celui des alternants, en lien avec Action Logement et le secteur de l'hôtellerie-restauration.**

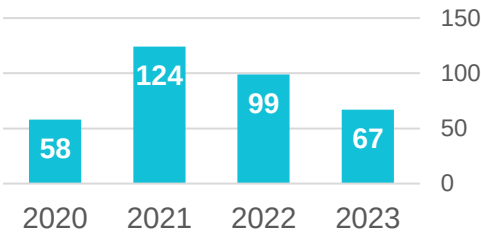
Action n°8 : Répondre aux besoins des seniors, des personnes à mobilité réduite et des personnes en situation de handicap

1. Des actions engagées mais des besoins qui restent d'actualité

Entre 2020 et 2023, 348 logements du parc privé ont été subventionnés pour des travaux d'adaptation dans le cadre des aides déléguées de l'Anah, pour un montant de subvention de 1,4 M€ de l'Anah et 364 k€ de Dijon métropole.

Sur cette même période, on observe néanmoins un ralentissement de cette dynamique liée à différents motifs : méconnaissance par les publics concernés et / ou leurs aidants des dispositifs mobilisables, reste à charge trop élevé pour les seniors les plus modestes...

Nombre d'aides à l'adaptation dans le cadre des aides déléguées de l'ANAH



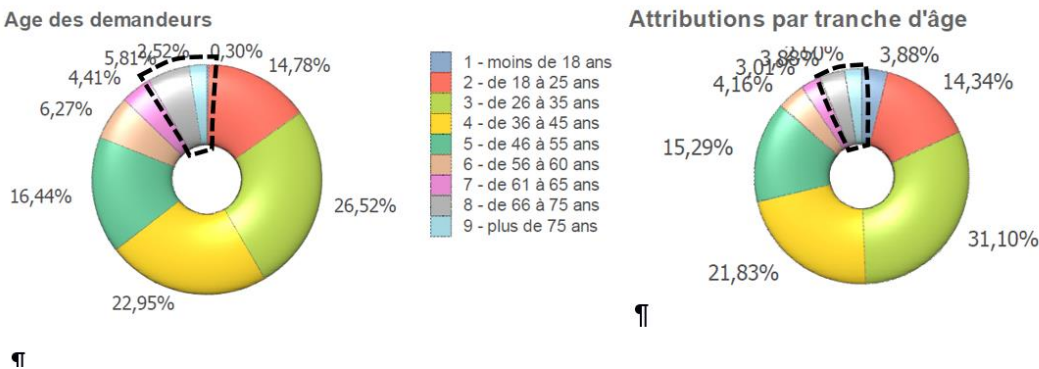
Bilan des aides déléguées de l'Anah pour l'adaptation

	Subventions Anah accordées	Subventions Dijon métropole accordées	Subventions autres financeurs accordées	Apport personnel	Coût de l'opération TTC	Nb de ménages aidés
2020	165 263 €	36 878 €	111 802 €	144 400 €	467 433 €	58
2021	511 500 €	125 659 €	240 748 €	408 313 €	1 285 470 €	124
2022	461 874 €	119 345 €	91 994 €	354 216 €	1 039 796 €	99
2023	301 581 €	82 755 €	55 918 €	237 716 €	673 590 €	67
TOTAL ADAPTATION	1 440 218 €	364 637 €	500 461 €	1 144 645 €	3 466 288 €	348

A noter une reprise significative en 2024 avec 81 dossiers et 569 000 € d'aides (467 000 € de l'Anah et 102 000 € de Dijon métropole).

Dans le parc public, les difficultés d'accès des seniors sont plus marquées que pour les autres profils de ménages : en 2023, les demandeurs de « 66 ans et plus » représentent 6,4% des attributions alors qu'ils constituent 8,3% des demandeurs.

Demands et attributions par tranche d'âge du demandeur en 2023 (source : AREHA Est)



Différents programmes ont été réalisés pour répondre aux besoins des seniors en LLM. Entre 2020 et 2023, 316 LLM ont été agréés au sein de plusieurs résidences dédiées aux seniors, dont 165 en EHPAD.

Organisme	Programme	Commune	Nb de logements	PLUS	PLA-I	PLS	Année	Montant total des subventions.
CDC HABITAT SOCIAL	Résidence Séniors Village d'Or	Dijon	83	43	25	15	2020	189 325 €
CDC HABITAT SOCIAL	Terrot Town (EHPAD)	Dijon	165	0	0	165	2020	
CDC HABITAT SOCIAL	Terrot Town (logements adaptés seniors)	Dijon	15	8	0	7	2020	
HABITAT & HUMANISME	Maison intergénérationnelle	Chenôve	24	4	20	0	2020	481 460 € dont 150 000 € de Dijon métropole
GRAND DIJON HABITAT	Eco-quartier Arsenal - Centre 5	Dijon	30	15	3	12	2022	228 000 € dont 204 000 € de Dijon métropole
ORVITIS	Résidence Sérénitis	Dijon	23	0	0	23	2023	

→ Cette offre dédiée conventionnée HLM s'observe en complémentarité avec les huit résidences-service privées existantes (560 logements) et les six en projet (610 logements).

→ L'enjeu serait d'amplifier la dynamique d'adaptation dans le parc existant, social et privé.

2. Les pistes pour améliorer la réponse aux besoins en logements des seniors

- Développer les structures / offres spécifiques en priorisant des produits LLM afin de proposer des produits financièrement les plus abordables.
- Intégrer la question de l'adaptation aux besoins liés au vieillissement ou à la perte d'autonomie dans les démarches de réhabilitation
- Renforcer la communication sur les différentes aides pour l'adaptation du logement au maintien à domicile (Anah, Dijon métropole, caisses de retraite, mutuelles, ...) : partenariat avec les communes et leurs services sociaux ainsi qu'avec le Département de la Côte d'Or, participation aux salons seniors...
- Renforcer l'information et l'orientation vers les dispositifs adaptés pour l'ensemble des profils de seniors, quel que soit leur niveau de ressources.

Action n°9 : Accompagner le logement des ménages en parcours d'insertion / de réinsertion

1. Des besoins restant à satisfaire

La compétence sur le champ de l'hébergement et du logement adapté relève de l'Etat et du Département en articulation avec le Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD). Dijon métropole accompagne le développement de l'offre à l'appui des moyens liés à la délégation des aides à la pierre Etat.

Les différentes remarques des acteurs lors des ateliers mettent en évidence la nécessité de développer des structures spécifiques telles que les pensions de familles, mais également des solutions dans le parc de droit commun au regard des engagements du « Plan Logement d'Abord ». Pour autant, compte tenu de la tension sur le marché locatif et des niveaux élevés de loyer induits, il s'avère difficile de mobiliser des logements privés pour développer de l'intermédiation locative et le conventionnement Anah.

→ **Les besoins liés Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) et au « Plan Logement d'Abord » visent à satisfaire les besoins des personnes et ménages concernés.**

La compétence de Dijon métropole sur ce sujet en tant que délégataire gestionnaire des aides à la pierre porte principalement sur le développement de l'offre.

2. Les pistes d'action pour améliorer les parcours des ménages en insertion

- **Amplifier la captation de logements pour les dispositifs du « Plan Logement d'Abord » dans une approche de location solidaire**
- **Renforcer la capacité d'accueil en pensions de familles**
- **Mobiliser, pendant la période d'inutilisation, le parc acquis ou propriété de Dijon métropole et des communes afin de loger des ménages en difficulté via une gestion confiée à une association (« habitat intercalaire »). Ce type de dispositif a d'ores et déjà été mis en œuvre à Dijon avec l'ADEFO.**
- **Accompagner des réponses alternatives (constructions modulaires, tiny house, ...).**
- **Assurer l'accueil et l'hébergement des gens du voyage : schéma départemental en cours de révision pour une approbation courant 2025.**

Action n°10 : Veiller aux équilibres d'attribution dans le parc à loyer modéré

1. Une démarche partenariale mais des objectifs partiellement atteints

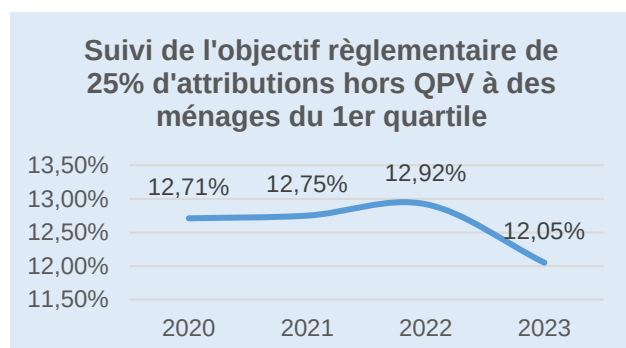
La convention de mixité de sociale a été signée en 2015 entre l'Etat, l'EPCI (Grand Dijon à l'époque), le Conseil départemental de Côte-d'Or, les bailleurs sociaux et les Maires des communes ayant un Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPV). Cette convention, liée au contrat de ville, a permis de décliner à l'échelle des quartiers prioritaires de la politique de la ville les orientations stratégiques en matière d'attribution définie par la Conférence Intercommunale du Logement (CIL).

Les objectifs fixés dans la convention de mixité sociale sont les suivants :

- 40 % des attributions (au maximum) au profit des ménages aux ressources inférieures à 40 % du plafond PLUS
- 20 % des attributions (au maximum) au profit des ménages du contingent
- 20 % des attributions (au maximum) au profit des ménages porteurs de mixité

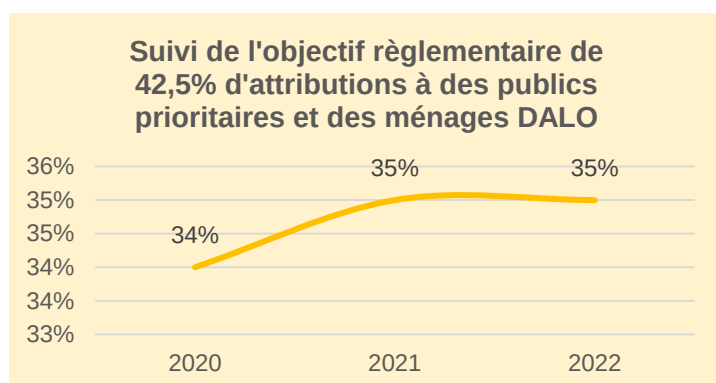
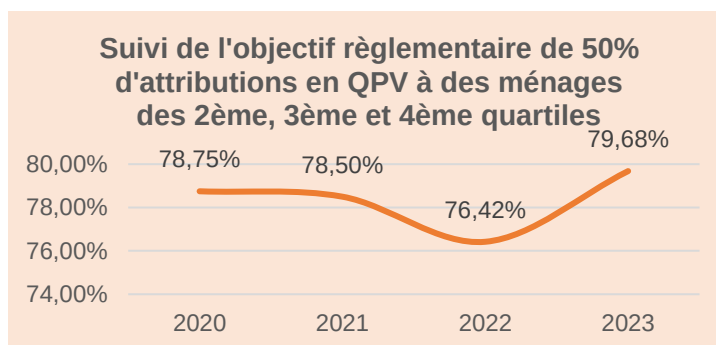
La Convention Intercommunale des Attributions (CIA) adoptée en juin 2022 a succédé à la convention de mixité sociale. Elle fixe les trois objectifs suivants :

- Ouvrir tous les quartiers aux ménages les plus modestes : au moins 25% des attributions (baux signés) réalisées en dehors des quartiers de la politique de la ville devront être destinées aux demandeurs de logement les plus pauvres (1^{er} quartile).
- Améliorer la mixité dans les quartiers prioritaires politique de la ville : au moins 50% des attributions (y compris celles suivies de refus) réalisées dans les quartiers politique de la ville devront être destinées à des ménages aux ressources supérieures au 1^{er} quartile
- Equilibrer l'effort de relogement des ménages prioritaires : 42,5% des attributions (Contingent préfectoral + Dijon métropole) pour des ménages bénéficiant du droit au logement opposable (DALO) et aux demandeurs prioritaires (L.441-1 du CCH).



L'objectif règlementaire de 25% minimum d'attributions réalisées hors QPV pour les ménages du 1^{er} quartile n'est pas atteint. Il a varié entre 12 et 13% selon les années.

A l'inverse, l'objectif d'au moins 50% des attributions réalisées en QPV au profit de ménages des 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} quartiles est largement atteint, entre 76% et 80% selon les années.



Une marche reste à franchir pour atteindre l'objectif de 42,5% d'attributions au profit des demandeurs prioritaires et notamment des ménages DALO, le taux se situant ces dernières années entre 34 et 35%.

→ Le travail mené dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) a permis d'engager une démarche partenariale constructive en faveur du rééquilibrage des attributions du logement à loyer modéré. Pour autant, les objectifs ne sont que partiellement atteints à mi-parcours.

Axe transversal : La conduite de projet et les partenariats

Développer le suivi et l'observation

Un rapport Habitat est réalisé annuellement dans le cadre de l'observatoire territorial de la cohésion sociale et concerne l'actualisation des données socio-démographiques, le marché de l'habitat, les demandes et les attributions de LLM ...

Dijon métropole dispose de différents outils pour suivre la mise en œuvre des objectifs en lien notamment avec la Direction Droit des Sols et la Mission Observatoire du Pôle urbanisme.

Pour autant, ces outils et tableaux de suivi doivent être consolidés et optimisés.

→ **Ce suivi serait à structurer en articulation avec l'observatoire départemental relevant du Plan Départemental de l'Habitat et à l'appui de moyens d'ingénierie.**

Animer la politique de l'habitat et du logement à l'appui d'une approche partenariale

Dijon métropole exerce la compétence de délégation des aides à la pierre depuis 2006.

L'Etat, l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et Dijon métropole ont convenu d'une prorogation en 2024 et 2025 de la convention pluriannuelle 2018-2023.

Par délibération en date du 21 décembre 2023, Dijon métropole a approuvé le principe d'un passage en délégation de type 3 se traduisant par une internalisation de l'instruction des dossiers, tant pour le parc public que pour les projets de rénovation de l'habitat privé.

Expérimenter et innover

Etre ensemblier de la politique locale de l'habitat, c'est encourager les projets pionniers.

De nouveaux modes de production de logement ont ainsi vu le jour :

- Des **bureaux ont été transformés en habitation** à Dijon, permettant la création par Grand Dijon Habitat de 23 logements à loyer modéré. Un second projet de même nature est en gestation.
- A Sennecey-lès-Dijon, au sein de l'éco-quartier « Les Fontaines » (ZAC SPLAAD), Un promoteur propose un programme en **habitat individuel « Villas d'O » réalisé à partir de containers maritimes recyclés**. Cette opération comporte 27 maisons à forte ambition environnementale (performance énergétique supérieure à la RE 2020 et performance carbone au-delà de la réglementation qui sera applicable en 2031).

- **L'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) porté par Dijon métropole visant les chantiers complexes de rénovation de copropriété** a pour objectif de mobiliser, sur deux opérations test, une ingénierie locale (bureaux d'études, maîtrise d'œuvre, ...) et des entreprises du territoire dans une perspective de répliquabilité.

Des projets d'innovation sociale ont également été développés :

- **Une première expérimentation de colocations à projet solidaires (KAPS)** a été menée dans le quartier des Grésilles avec l'AFEV et Grand Dijon Habitat. L'objectif dans les prochaines années est d'encourager de nouvelles initiatives.
- **Au sein de l'écoquartier Heudelet**, après plusieurs rencontres avec Dijon métropole et la Ville de Dijon, un groupe d'habitants a formé en 2021 une association « Écovivre à Heudelet » qui compte désormais plus de 50 adhérents. Les résidents souhaitent valoriser leur quartier et promouvoir le "bien vivre ensemble" et un respect de l'environnement. L'association a cosigné avec Dijon métropole la Charte « écoquartier » le 24 novembre 2021 et a participé pleinement au processus de labellisation.
- **« Response » sur le quartier de la Fontaine d'Ouche** résulte d'un programme européen 2020-2025 qui vise à expérimenter, développer et tester des solutions innovantes et intégrées en faveur du déploiement de « quartiers à énergie positive ». Véritable démonstrateur de la ville bas carbone à destination de tous les habitants, le projet repose sur la création de deux îlots à énergie positive. Au-delà des aspects techniques, cette démarche comporte une réelle dimension sociale. L'appropriation du projet par les habitants a donné lieu au recrutement, en 2022, des « Ambassadeurs »: résidents intéressés par le projet et motivés pour suivre une formation afin d'animer ensuite des ateliers de travail avec d'autres habitants du quartier. Ils sont ainsi des relais privilégiés entre le quartier et l'équipe RESPONSE par des visites commentées, des jeux sur la transition énergétique, une fresque du climat, la participation au Village des associations, etc.
- La dimension **« quartier inclusif »** constitue une préoccupation émergente. Il s'agit de créer un environnement où chacun, indépendamment de son âge, de ses aptitudes physiques, de son origine et de tout autre critère de différence, se sent chez soi et a la capacité de participer pleinement à la vie sociale, culturelle et économique du quartier. Une première démarche pourrait s'engager à l'échelle d'un quartier existant.