



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2015-2020



DIAGNOSTIC
NOVEMBRE 2013

INTRODUCTION 4

1. SOCIO-DÉMOGRAPHIE 7

1.1 DÉMOGRAPHIE

1.1.1	Diminution de la population de Bourges Plus	8
1.1.2	Un déficit migratoire encore élevé.....	10
1.1.3	Des ménages qui s'installent dans un autre département.....	12
1.1.4	Une population qui vieillit.....	12
1.1.5	Un nombre de naissances qui ne diminue plus	13
1.1.6	Poursuite de la baisse de la taille moyenne des ménages	14

1.2 EMPLOI, CHOMAGE, RESSOURCES

1.2.1	Croissance de l'emploi certaine mais insuffisante	16
1.2.2	Un taux de chômage dans la moyenne nationale.....	18
1.2.3	Un revenu médian plutôt favorable	19
1.2.4	Accroissement sensible du nombre de ménages aidés dans le cadre du FSL	20

2. HABITAT 22

2.1 STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS

2.1.1	Accroissement du taux de logements vacants	23
2.1.2	Un parc équilibré en statut d'occupation sur l'ensemble du territoire de Bourges Plus mais des disparités entre les communes.....	27
2.1.3	Développement des T2 et des T5 et plus	30

2.2 PARC LOCATIF SOCIAL

2.2.1	Un parc social qui reste toujours très concentré dans la ville centre	34
2.2.2	Environ 25 logements communaux	35
2.2.3	Un parc relativement ancien	36
2.2.4	Le Programme de Renouvellement Urbain de Bourges : un programme ambitieux et une mutation profonde des quartiers.....	37
2.2.5	Développement de la vacance dans le parc ancien non démoli	38
2.2.6	Des loyers modérés	40
2.2.7	4 300 logements sociaux classés en catégories E, F, G	41

2.3 MARCHÉ DU LOGEMENT ET PARC PRIVÉ

2.3.1	Un parc privé potentiellement indigne relativement peu représenté.....	43
2.3.2	380 logements privés améliorés de 2007 à 2012 dans le cadre des OPAH	44
2.3.3	200 logements conventionnés par l'Anah.....	46
2.3.4	Diminution du niveau moyen des loyers durant l'année 2012.....	47
2.3.5	Marché de l'accession à la propriété	50
2.3.5.1	Des prix à la vente plutôt dans la moyenne des villes comparables.....	50
2.3.5.2	Terrains à bâtir : des prix encore relativement modérés	51
2.3.5.3	70 % des Prêts à Taux Zéro (PTZ+) réalisés dans les communes hors Bourges	53

2.4 HABITAT ET DÉVELOPPEMENT DURABLE

2.4.1	La motorisation croît plus fortement dans les communes les plus éloignées de Bourges.....	56
2.4.2	Des ménages « vulnérables » dans les communes éloignées du centre urbain	57
2.4.3	Un poids de logements construits avant 1975 potentiellement énergivore élevé	58
2.4.4	Des opérations favorisant le développement durable	60

2.5 LOGEMENT ET HÉBERGEMENT DES PUBLICS À BESOINS SPÉCIFIQUES

2.5.1	Personnes âgées : 9 500 habitants de 75 ans ou plus	62
2.5.2	Personnes en situation de handicap.....	65
2.5.3	Populations défavorisées	66
2.5.4	Etudiants	69
2.5.5	Gens du voyage : insuffisance de solutions pour la sédentarisation	70

3. STRATÉGIES COMMUNALES ET DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

3.1 PLANIFICATION ET FONCIER

3.1.1	Le SCoT : des orientations à horizon 2030	73
3.1.2	Une réflexion avancée en matière d'urbanisme.....	74
3.1.3	Près de 600 hectares de surfaces constructibles	77
3.1.4	Peu d'anticipation dans les acquisitions foncières communales	78
3.1.5	Des tailles de parcelles variées dans les lotissements.....	79

3.2 CONSTRUCTION NEUVE

3.2.1	Nette accélération du rythme de construction de logements neufs ces 3 dernières années.....	81
3.2.2	Opérations d'habitat en cours et en projet : un potentiel de 2 500 logements.....	83
3.2.3	Réduction du potentiel dans le diffus.....	91
3.2.4	Utilisation de la production de logements neufs entre 1999 et 2009.....	92

4. SYNTHÈSE DE LA JOURNÉE HABITAT

4.1	Introduction.....	96
4.2	Présentation des principaux éléments de diagnostic.....	96
4.3	Les besoins en logements neufs et la stratégie résidentielle au niveau de l'agglomération.....	98
4.4	L'habitat durable et la performance énergétique.....	100
4.5	L'hébergement spécifique, l'offre en logement social et la question du renouvellement urbain.....	101

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC.....	103
------------------------------------	------------

ANNEXE	104
---------------------	------------

Souhaitant poursuivre et amplifier sa stratégie en matière d'habitat en cours depuis plusieurs années, la Communauté d'Agglomération Bourges Plus s'engage dans la réalisation de son deuxième Programme Local de l'Habitat pour les 6 années à venir (2014-2019). L'objectif est de favoriser la mise en œuvre d'une offre attractive et de maîtriser son implantation et ses caractéristiques dans une optique clairement affirmée de développement du-

habitat. Ce deuxième Programme Local de l'Habitat doit d'ailleurs s'insérer dans les réflexions et stratégies en cours : SCoT, PDU, Agenda 21.

L'analyse du PLH s'appuie sur les territoires définis dans le cadre du SCoT qui correspondent à l'armature urbaine. Les agglomérations de taille comparable, le département du Cher et la France métropolitaine constituent également des territoires de référence de l'analyse.

RAPPEL DES LOIS :

■ **La loi du 13 mai 1990 « dite Besson » et la loi du 31 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions** garantissent le droit au logement pour tous. Toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou ses conditions d'existence, a le droit à une aide de la collectivité, dans les conditions fixées par cette loi, pour accéder à un logement décent ou s'y maintenir.

■ **La loi du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville (LOV) et la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU)** garantissent le droit à la ville (accès au logement et aux services, mixité sociale) :

- La LOV a pour objectif de lutter contre la ségrégation spatiale et sociale en promouvant la diversité de l'offre d'habitat et la mixité des fonctions urbaines. La politique de l'habitat doit s'assurer sur un territoire défini de la coexistence des diverses catégories sociales. L'article 1^{er} de la LOV précise que « l'Etat et les autres collectivités publiques doivent, en fonction de leurs compétences, prendre toutes mesures tendant à diversifier les différents types de logements (...) d'équipements et de services nécessaires ».

- L'article 55 de la loi SRU fixe une obligation de réalisation de logements sociaux pour les communes dont le pourcentage de logements sociaux

est inférieur à 20 % des résidences principales. Le périmètre d'intervention a été renforcé par la loi du 5 mars 2007 sur le droit au logement opposable. Sont concernées les communes de 3 500 habitants comprises dans un EPCI de plus de 50 000 habitants.

■ **La loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage** a rendu obligatoire la réalisation d'un schéma départemental d'accueil des gens du voyage. Le schéma révisé du Cher a été arrêté fin 2010.

■ **La loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales**, donne aux intercommunalités disposant d'un Programme Local de l'Habitat adopté, la possibilité de se voir déléguer par l'Etat les aides à la pierre. Le décret d'application du 4 avril 2005 renforce le contenu des PLH et porte leur durée à 6 ans.

■ **La loi du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale** a permis la mise en place du plan de cohésion sociale qui intervient sur 5 ans (jusqu'en 2009) sur 3 thématiques : l'emploi, le logement, l'égalité des chances. Au niveau du logement, le plan de cohésion sociale vise à résoudre la crise du logement par le rattrapage des retards en matière de logement locatif social, et par la mobilisation du parc privé. Il doit également renforcer l'accueil et l'hébergement d'urgence.

■ **La loi du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement** prolonge et amplifie l'action du Plan de Cohésion Sociale par l'apport de dispositifs complémentaires visant à agir au plus près du terrain, à la fois pour aider les collectivités à construire, mais aussi pour favoriser l'accession sociale à la propriété des ménages modestes (aménagement des PLU, majoration de la TFPNB, remboursement de l'exonération de la TFPB aux collectivités dès la 1^{ère} année, taxe d'habitation pour les logements vacants ...).

■ **La loi du 5 mars 2007 sur le Droit au Logement Opposable**, donne la possibilité, à défaut d'offre de logement social par la commission d'attribution d'un organisme HLM, de faire valoir le droit au logement opposable devant une commission de médiation. Elle complète également le dispositif d'hébergement d'urgence des personnes sans abri en imposant 1 place d'hébergement d'urgence par tranche de 2 000 habitants pour les communes membres d'un EPCI dont la population est supérieure à 50 000 habitants.

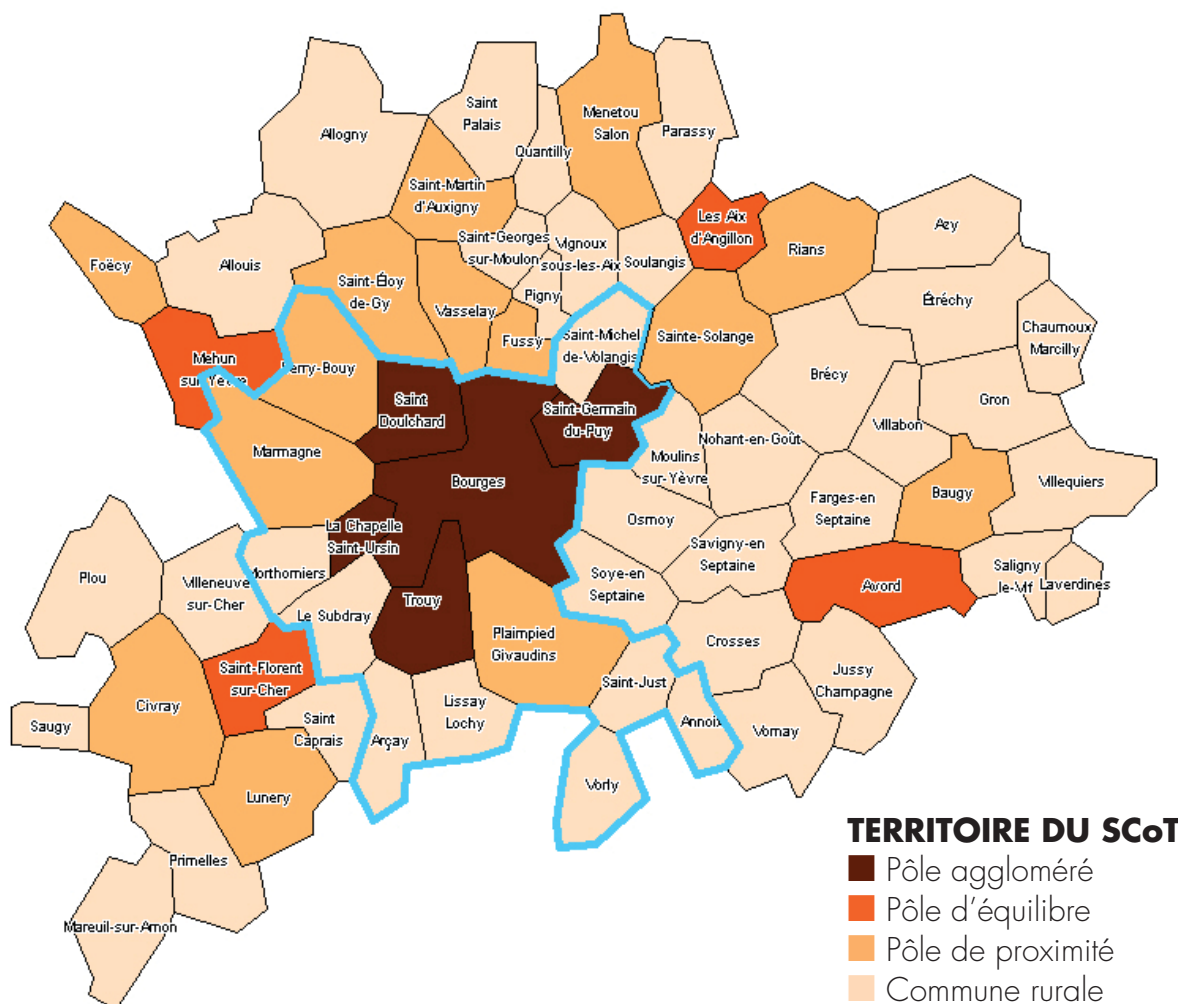
■ **La loi du 25 mars 2009 de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (MLLE)** s'inscrit dans un contexte d'insuffisance persistante d'offre de logements abordables, aggravée par la crise financière et la crise économique. Elle vise principalement à favoriser la production de logements ou à lutter contre l'exclusion. Elle implique également la nécessité pour les PLU de permettre la mise en œuvre du programme d'actions qui doit être territorialisé.

■ **La loi du 3 août 2009 relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement** fixe les grands objectifs de réduction et de consommation d'énergie et de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Elle implique la mise en œuvre d'un programme de rénovation accélérée du parc existant, ainsi que le développement et la diffusion de nouvelles technologies dans la construction neuve, en intégrant systématiquement la problématique de l'accessibilité aux personnes handicapées.

■ **La loi du 12 juillet 2010 (dite Loi Grenelle II)** portant notamment sur l'habitat et l'urbanisme, renforce les dispositifs visant à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments (avec notamment la création d'un label environnemental prenant en compte l'ensemble du cycle de vie du bâtiment et intégrant ses besoins en énergie, en eau, ses émissions de CO₂, de polluants, la qualité de l'air intérieur, la quantité de déchets produits). Cette loi modifie le code de l'urbanisme pour l'adapter aux exigences d'un « développement urbain durable ».

■ **La Loi du 18 janvier 2013 (loi Duflot)** concerne la mobilisation du foncier public en faveur du logement et le renforcement des obligations de production de logement social.

Bourges Plus et les territoires du SCoT



L'armature territoriale définie dans le SCoT, qui comprend six EPCI (64 communes) : CA Bourges Plus, CC de la Septaine, CC Terres d'Yèvre, CC Terroirs d'Angillon, CC Terres Vives, CC Fercher Pays Florentais, comptent :

- un pôle aggloméré (PA) : Bourges et les 4 communes périphériques,
- quatre pôles d'équilibre qui ne font pas partie de la Communauté d'Agglomération,
- des pôles de proximité (PP) et
- des communes rurales (CR).

Population des communes de Bourges Plus en 2010 (Source : Insee)

Annoix	231	Saint-Doulchard	9 197
Arçay	533	Saint-Germain-du-Puy	4 830
Berry-Bouy	1 216	Saint-Just	598
Bourges	66 381	Saint-Michel-de-Volangis	470
La Chapelle Saint-Ursin	3 205	Le Subdray	943
Lissay-Lochy	218	Trouy	3 827
Marmagne	2 041	Vorly	251
Morthomiers	731	Bourges Plus	96 416
Plaimpied-Givaudins	1 744		

La Communauté d'Agglomération Bourges Plus comprend 16 communes, Vorly et Lissay-Lochy étant les dernières à avoir intégré la collectivité au 1er janvier 2013.

Bourges Plus, totalise ainsi 96 416 habitants en 2010 (population municipale), selon l'Insee :

- Avec près de 66 400 habitants, Bourges la ville centre concentre 69 % de la population de l'agglomération.
- Les communes de Marmagne, Plaimpied-Givaudins et Berry-Bouy avec 1 200 à 2 000 habitants constituent les pôles de proximité.
- Saint Doulchard et Saint-Germain-du-Puy, avec 9 200 et 4 800 habitants sont les deux autres pôles importants.
- Les autres communes, de 200 à 900 habitants chacune, ont davantage un caractère plus rural : Annoix, Arçay, Lissay-Lochy, Morthomiers, Saint-Just, Saint-Michel-de-Volangis, Le Subdray, Vorly.
- Trouy et La Chapelle-Saint-Ursin sont les 2 autres communes du pôle aggloméré, elles comprennent une population comprise entre 3 000 et 4 000 habitants.



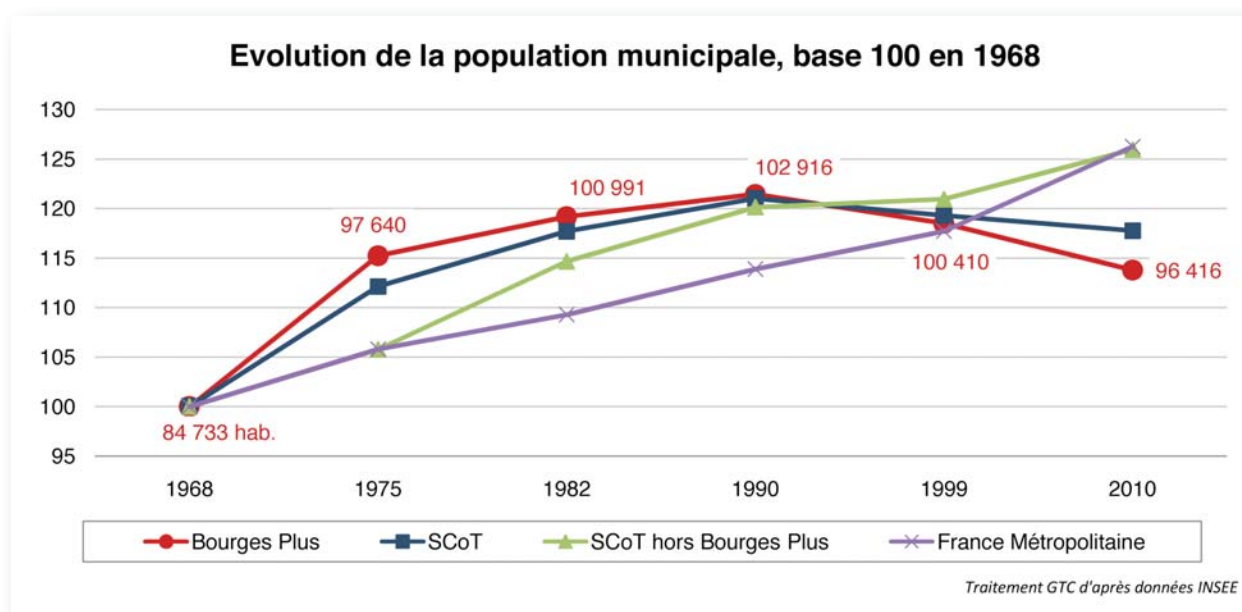
SOCIO-DÉMOGRAPHIE



COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

1.1 DÉMOGRAPHIE

1.1.1 Poursuite de la diminution de la population de Bourges plus



Population (Source : Insee, traitement GTC)	2010	Taux d'évolution annuel	
		1990-1999	1999-2010
Bourges Plus	96 416	- 0,27 %	- 0,37 %
Dont PA	87 440	- 0,35 %	- 0,52 %
Dont PP	5 001	0,65 %	0,93 %
Dont CR	3 975	0,79 %	1,80 %
SCoT	148 295	- 0,16 %	- 0,12 %
SCoT hors Bourges Plus	51 879	0,07 %	0,37 %
Cher	311 257	- 0,25 %	- 0,09 %
France Métropolitaine	62 765 235	0,37 %	0,64 %
Bourges	66 381	- 0,48 %	- 0,79 %

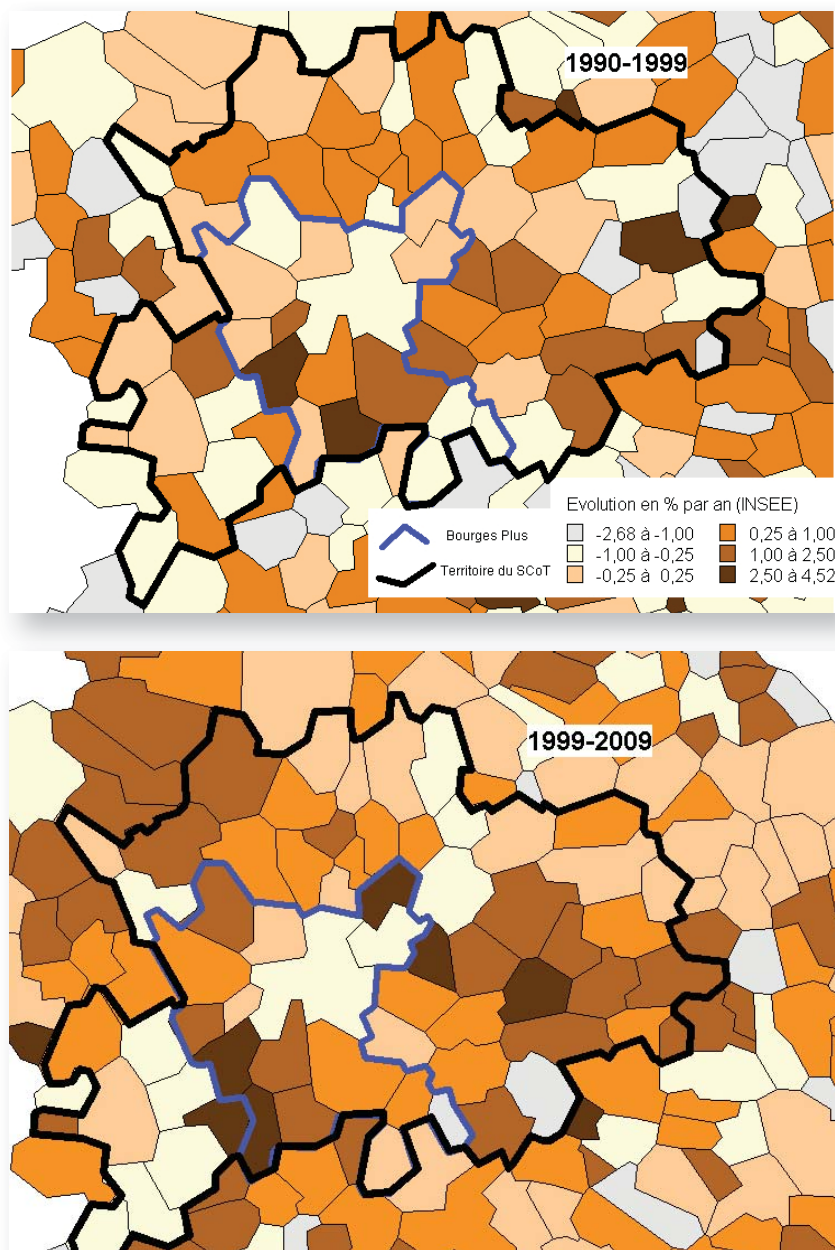
Entre 1999 et 2010, le territoire du SCoT enregistre, comme entre 1990 et 1999, une légère réduction de sa population.

Celle-ci est liée à la ville de Bourges, qui ne parvient pas à limiter la baisse sur la totalité de la période,

alors que les autres communes du pôle aggloméré, les pôles de proximité et encore plus les communes rurales connaissent une accélération de leur croissance démographique.

Par ailleurs, la démographie de l'ensemble du département du Cher est à peine stabilisée.

ÉVOLUTION DE LA POPULATION MUNICIPALE



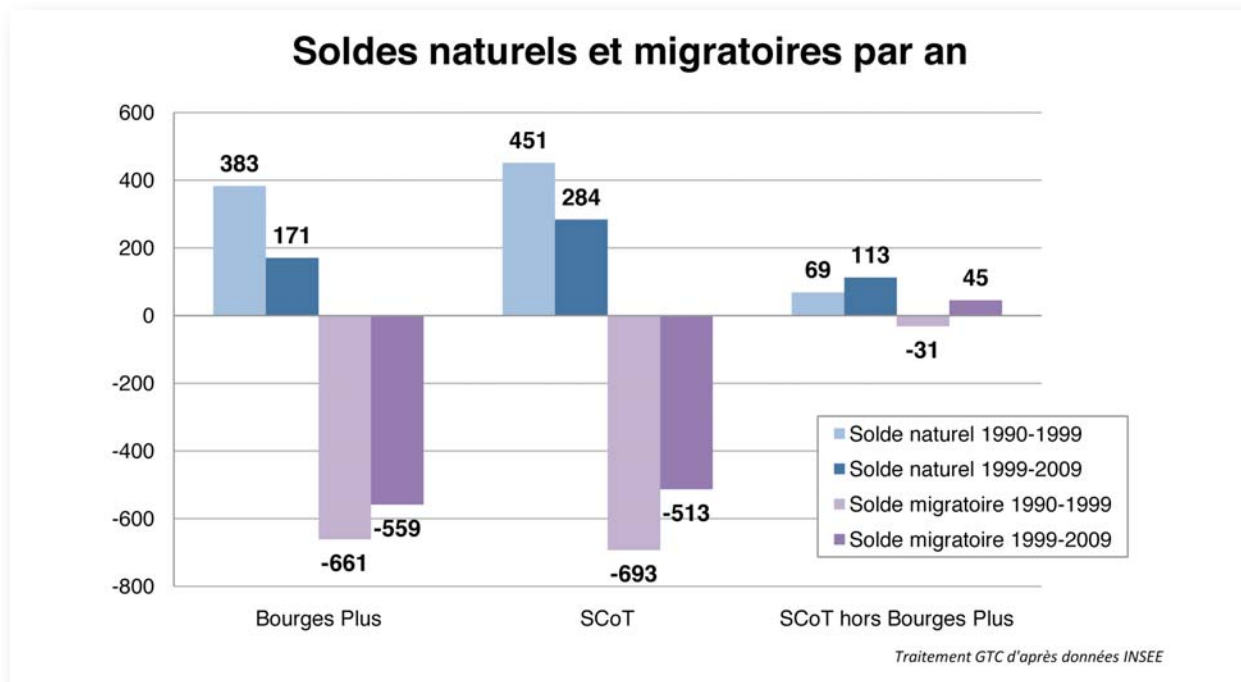
La décennie 2000 est marquée par un ancrage de nombreux habitants vers des communes de plus en plus éloignées du centre urbain.

Le territoire, comme de nombreux autres en France, est concerné par l'étalement urbain qui se traduit par le départ de ménages vers des communes rurales où le marché de l'habitat correspond davantage à leurs besoins (nature et coûts des produits logements essentiellement).

Ce phénomène entraîne des difficultés en terme de déplacements, de coûts induits (VRD, foncier...) et d'impact environnemental, ce qui a été mis en évidence dans le SCoT.

Ce mouvement s'est toutefois ralenti ces toutes dernières années du fait notamment de la crise économique.

1.1.2 Un déficit migratoire encore élevé

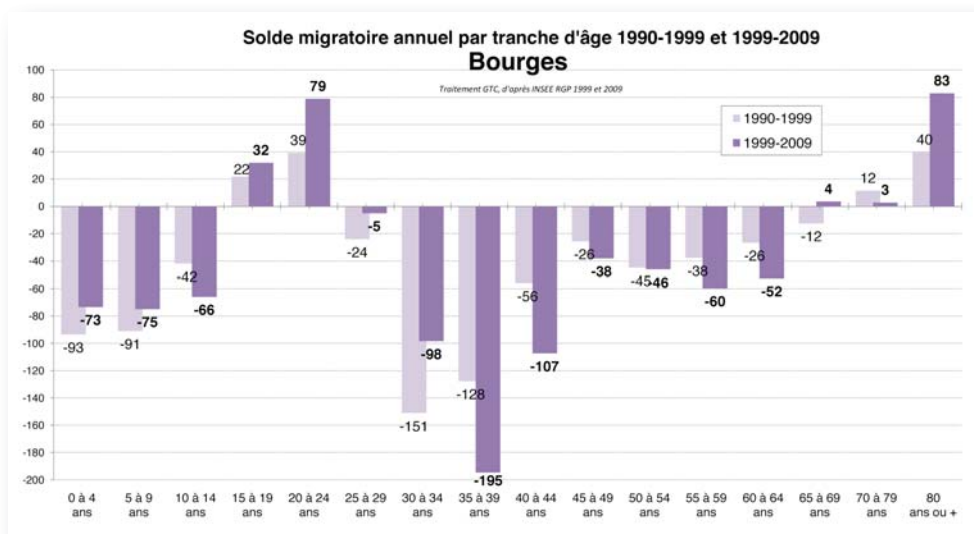
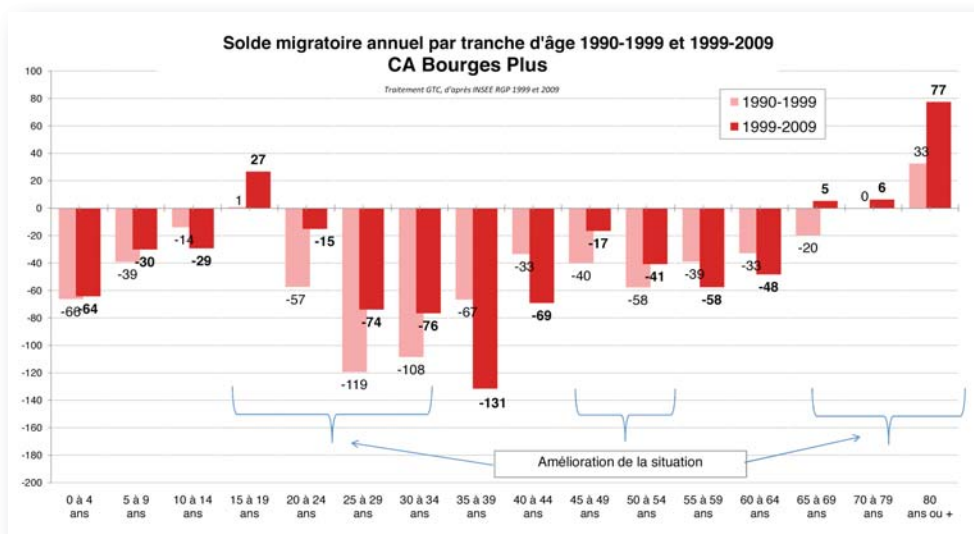


A Bourges Plus, la baisse de la population est liée à deux phénomènes : au recul du solde naturel (différence entre les naissances et les décès), **et au déficit migratoire** (différence entre les arrivées et les départs de population) qui reste élevé.

Une petite amélioration du solde migratoire apparaît, mais elle ne suffit pas à inverser les tendances.

Sur le territoire du SCoT hors Bourges Plus, le solde naturel progresse légèrement et le solde migratoire s'inverse, mais très faiblement, ne compensant pas les départs de population de Bourges Plus.

Au total, l'ensemble du territoire du SCoT perd des habitants, ce qui est très probablement lié aux questions d'emploi.



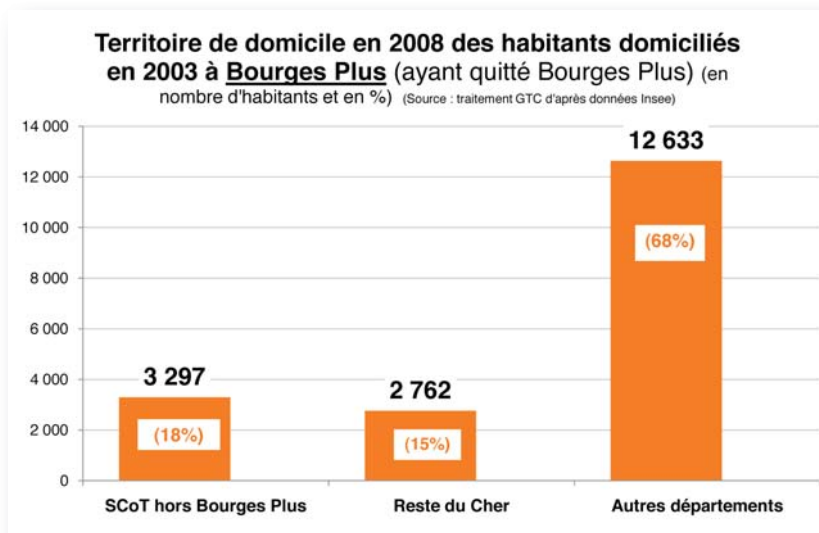
Pour Bourges Plus, le solde migratoire par tranche d'âge quinquennal indique que quasiment toutes les catégories d'âge sont déficitaires entre 1999 et 2009, et pour certaines un peu plus qu'entre 1990 et 1999.

Pour les ménages candidats à l'accèsion à la propriété, le phénomène s'est accentué.

En revanche, les ménages âgés sont de plus en plus nombreux à se rapprocher des équipements, des commerces et des services.

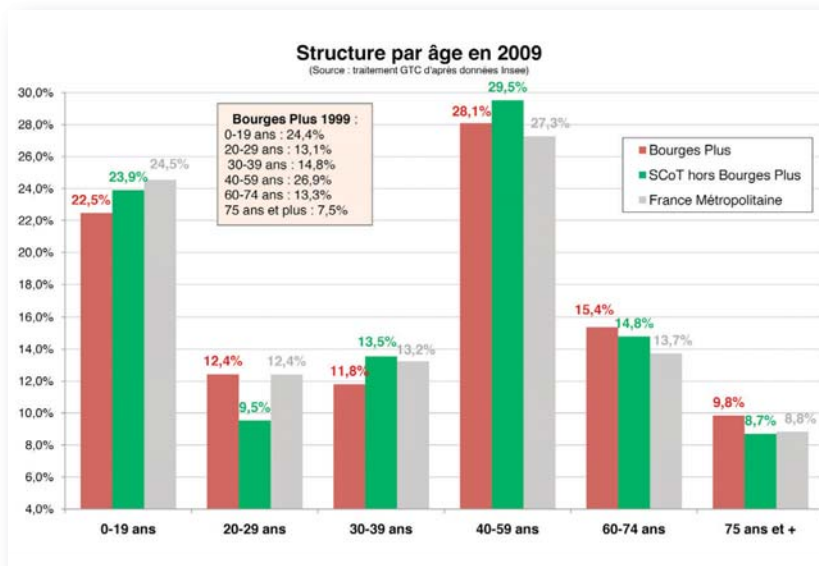
A Bourges, le solde des tranches adolescents et jeunes adultes 15-24 ans est positif et s'est même amélioré : lycéens et étudiants notamment. En revanche, la difficulté s'est creusée pour retenir toutes les catégories en âge d'activité.

1.1.3 Des ménages qui s'installent dans un autre département



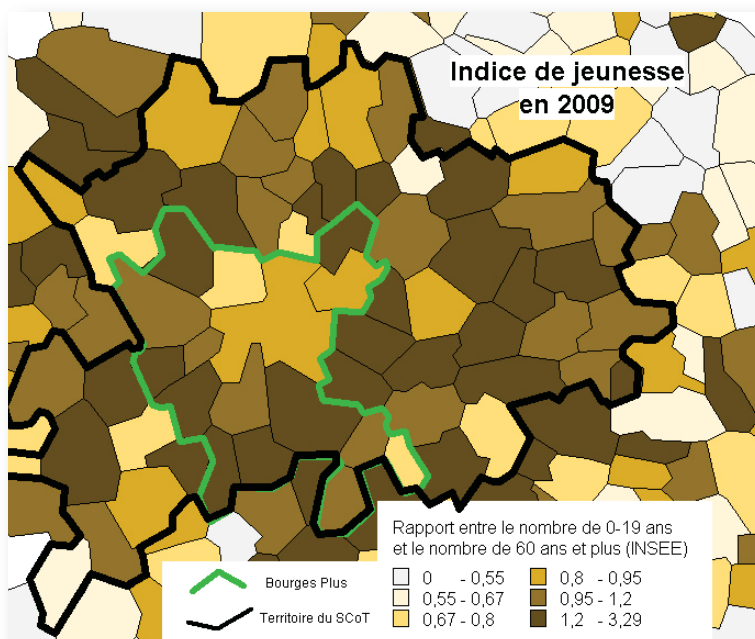
Si 81 % des ménages n'ont pas quitté Bourges Plus entre 2003 et 2008, **68 % de ceux qui sont partis du territoire se sont installés dans un autre département que le Cher**, notamment en Indre-et-Loire et dans le Loiret, ce qui est sans doute à mettre en relation avec des difficultés d'ordre économique ou de formation.

1.1.4 Une population qui vieillit



Entre 1999 et 2009, lié notamment aux mouvements naturels et migratoires, le phénomène de vieillissement de la population se poursuit : avec une réduction du poids des tranches d'âge les plus jeunes, et un accroissement de celui des catégories à partir de 40 ans.

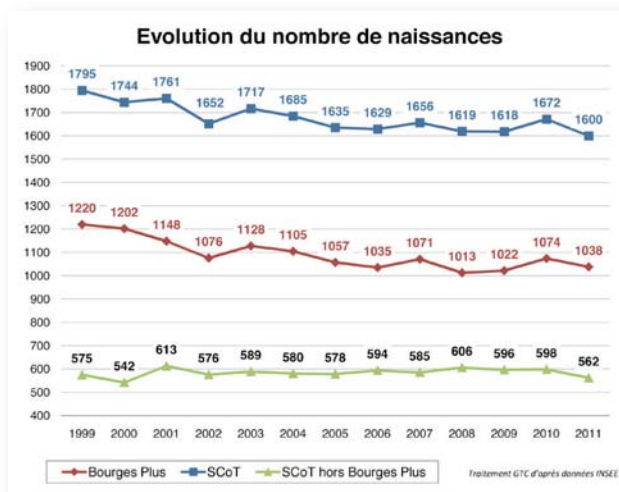
En 2009, le taux des personnes ayant l'âge de la retraite (25,2 %) est de 3,2 points supérieurs à la moyenne nationale, ce qui n'est pas sans conséquence sur les besoins en logement, en hébergement et en service.



Un indice de jeunesse faible

Classiquement, la ville centre affiche en 2009 un indice de jeunesse faible, alors que nombre de communes rurales du territoire du SCoT qui ont accueilli des ménages en primo accession ont une population plus jeune, et donc un important potentiel de décohabitation pour les 10 à 15 prochaines années.

1.1.5 Un nombre de naissances qui ne diminue plus

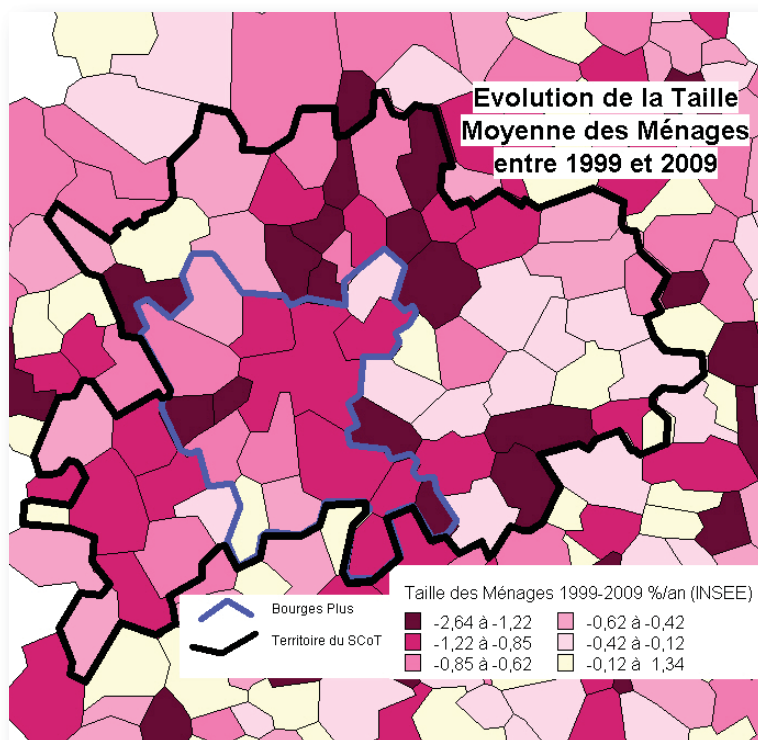


Après un début des années 2000 marqué par une sensible réduction du nombre de naissances, celui-ci s'est **stabilisé à un peu plus de 1 000 par an sur le territoire de Bourges Plus**.

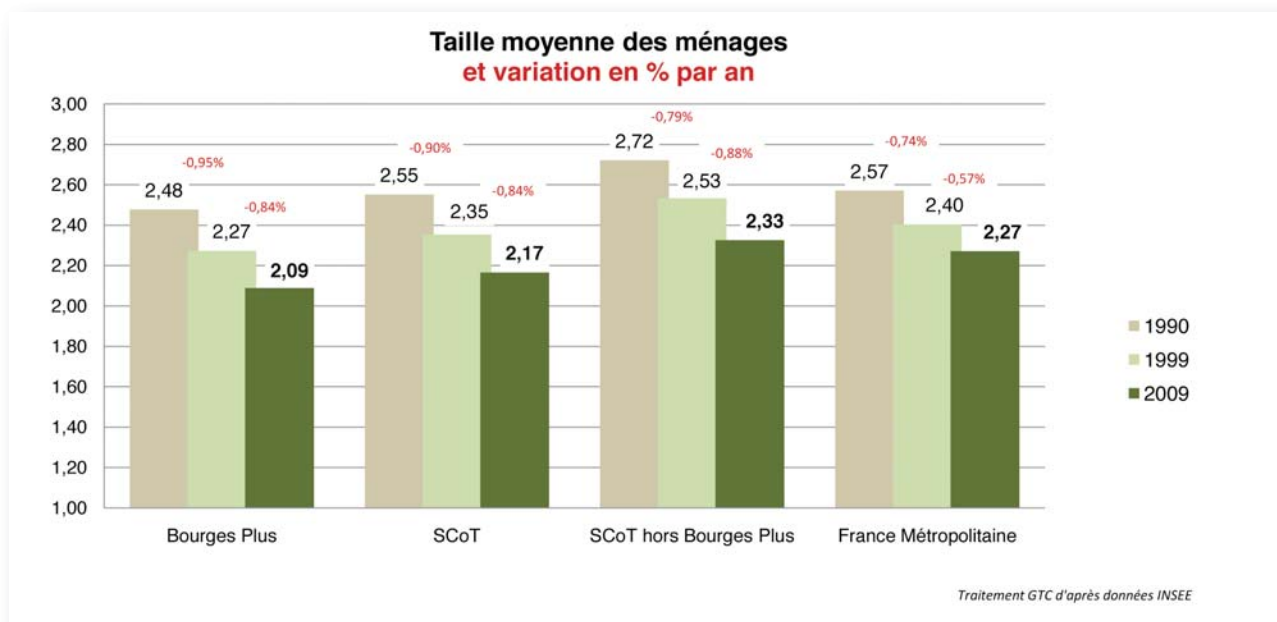
Parallèlement, dans les autres communes du SCoT, le nombre annuel de naissances s'est maintenu sous la barre des 600, les mouvements naturels et migratoires ayant permis cette stabilisation.

Nombre de naissances par an (Source : Insee, traitement GTC)	1999 - 2005	2006 - 2011
Bourges Plus	1 134	1 042
Dont PA	1 035	944
Dont PP	49	45
Dont CR	50	53
SCoT	1 713	1 632
SCoT hors Bourges Plus	579	590
Cher	3 364	3 267

1.1.6 Poursuite de la baisse de la taille moyenne des ménages



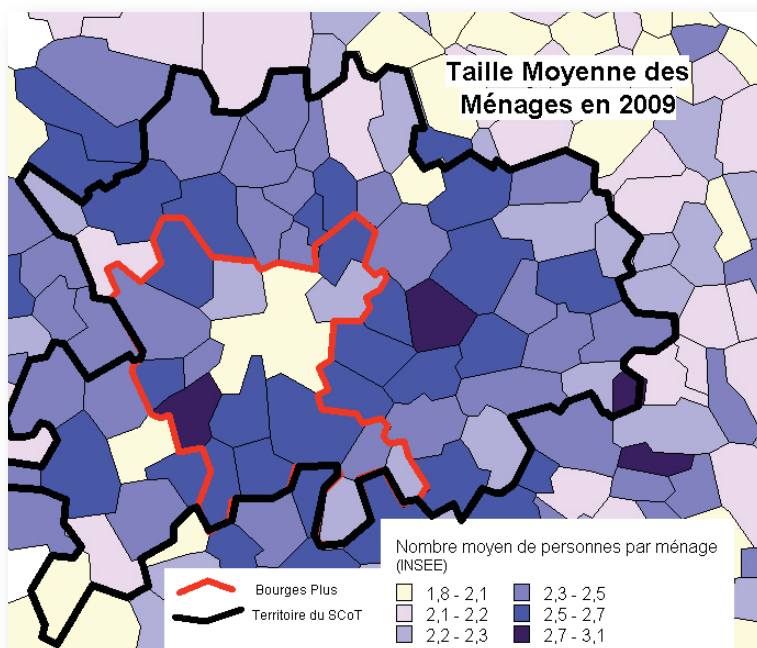
Sur le territoire du SCoT, c'est dans les communes qui ont connu la plus forte croissance de population que la diminution de la taille moyenne des ménages est la plus modérée.



La diminution de la taille moyenne des ménages résulte des décohabitations : départs des enfants du domicile familial, des séparations et divorces, et du vieillissement naturel de la population.

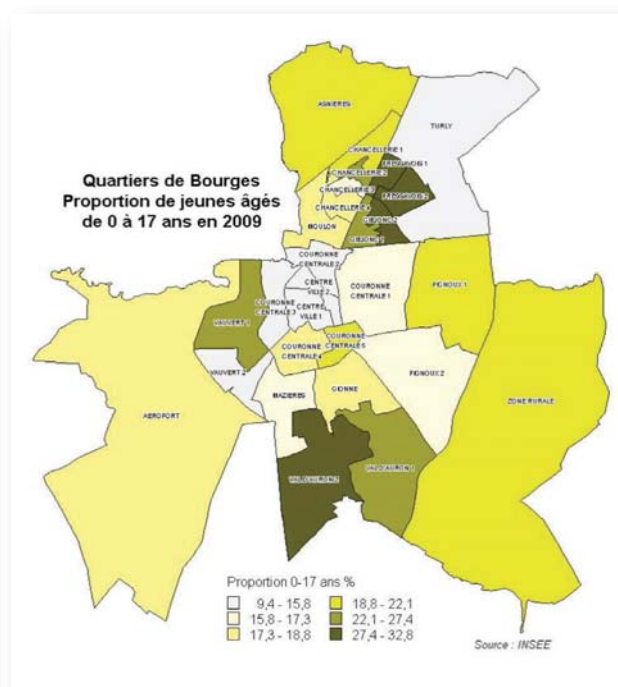
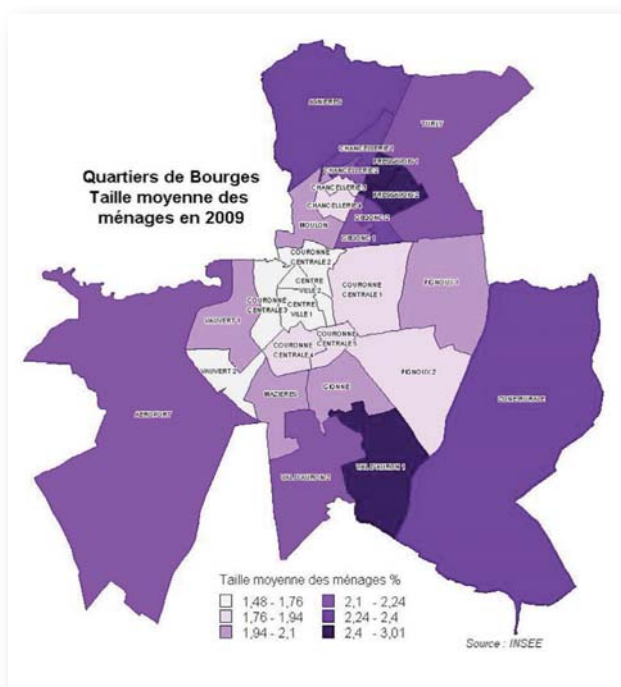
Elle se poursuit sur tous les territoires d'analyse (Bourges Plus, SCoT, SCoT hors Bourges Plus), renforcée par les départs de populations jeunes (avec enfants) de certaines communes et au contraire, limitée par les arrivées dans les autres.

SOCIO-DÉMOGRAPHIE



C'est dans la ville de Bourges et dans les pôles d'équilibre que la taille moyenne des ménages est la plus faible en 2009, ces villes disposant notamment d'équipements et de services (EHPAD, services médicaux...) plus particulièrement destinés aux personnes âgées.

Dans la communauté d'agglomération Bourges Plus, c'est la commune du Subdray qui affiche la taille moyenne des ménages la plus élevée.



Les quartiers centraux de Bourges, où le parc de logements est de petite taille, accueillent moins de familles avec enfants, que les quartiers périphériques notamment sociaux et les secteurs plus résidentiels.

1.2 EMPLOI, CHOMAGE, RESSOURCES

1.2.1 Croissance de l'emploi certaine mais insuffisante

Comparaison évolution emploi et évolution population (Source : Insee)	Emplois	Population	Taux d'évolution par an 1999 - 2009	
	2009	2009	Emplois	Population
CA Bourges	51 938	96 074	0,44 %	- 0,40 %
CA Châteauroux	40 158	73 933	0,45 %	- 0,14 %
CA Blois	51 547	102 969	0,77 %	0,17 %
CA Chartres	54 933	114 401	0,81 %	0,09 %
CA Angoulême	56 935	106 146	0,81 %	0,19 %
CA Orléans	146 797	272 172	1,04 %	0,21 %
CA Limoges	101 722	199 198	1,13 %	0,61 %
CA Tours	144 263	278 023	1,40 %	0,30 %
CA Niort	58 741	101 451	1,69 %	0,60 %

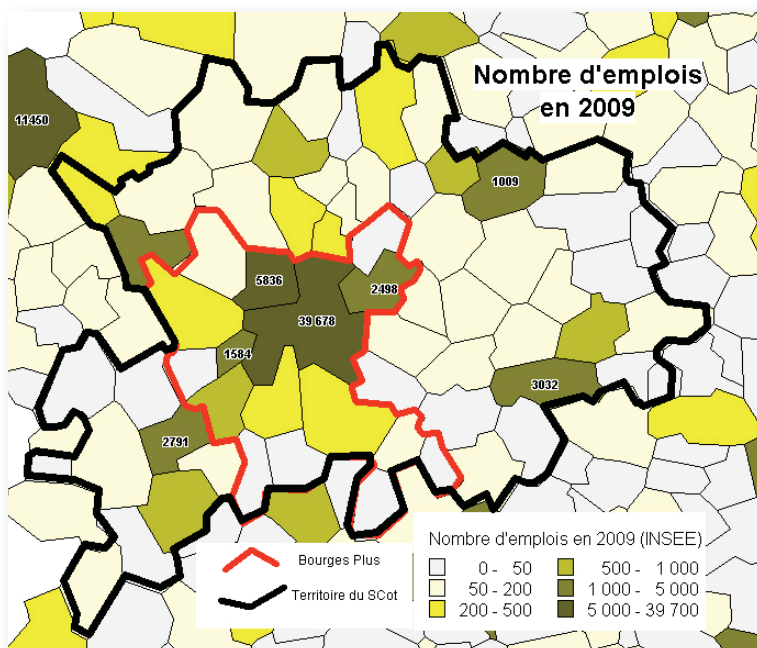
Source : INSEE	Emplois au LT en 2009	Actifs occupés en 2009	Emplois au LT en 1999	Actifs occupés en 1999	Taux d'emploi 1999	Taux d'emploi 2009	Taux d'évol/an nb emplois 1999 - 2009	Emplois Evol 1999 - 2009
Bourges Plus	52 003	39 716	49 763	40 650	1,22	1,31	0,44 %	2 240
Dont PA	50 086	35 343	48 235	37 043	1,30	1,42	0,38 %	1 851
Dont PP	697	2 418	643	2 036	0,31	0,29	0,82 %	54
Dont CR	1 220	1 955	885	1 544	0,57	0,62	3,26 %	335
SCoT	67 808	62 393	65 085	61 105	1,07	1,09	0,41 %	2 723
SCoT hors Bourges Plus	15 805	22 676	15 322	20 455	0,75	0,70	0,31 %	483
Cher	118 903	123 384	116 949	120 022	0,97	0,96	0,17 %	1 954
France métropolitaine	25 720 602	26 077 274	22 774 306	23 055 202	0,99	0,99	1,22 %	2 946 296

En 2009, selon l'Insee, Bourges Plus compte un total de 52 000 emplois, **soit 2 240 de plus qu'en 1999. Si cette augmentation est favorable, et profitable à l'ensemble du département, elle est insuffisante, pour engendrer une croissance de population.**

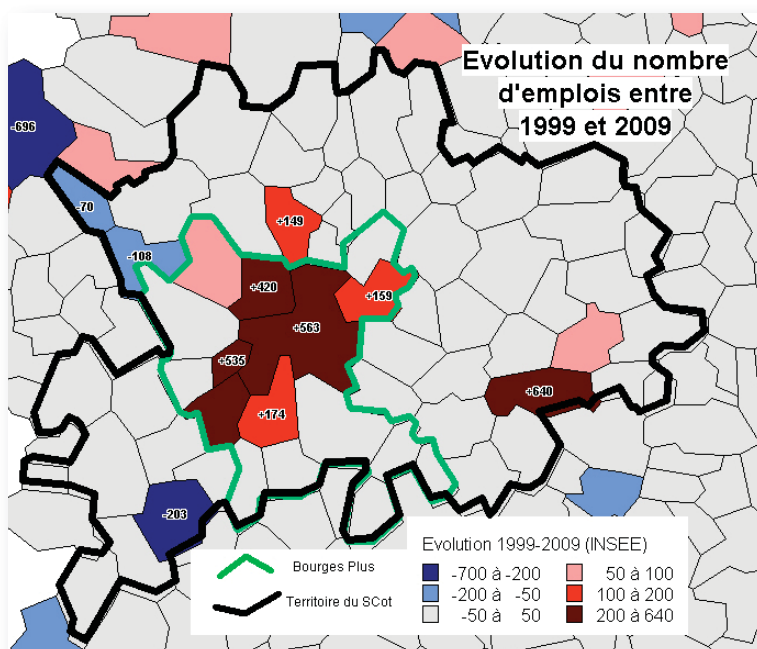
Avec un taux d'évolution de 0,44 % par an, entre 1999 et 2009, le développement de l'emploi à Bourges Plus est quasiment 3 fois moins important

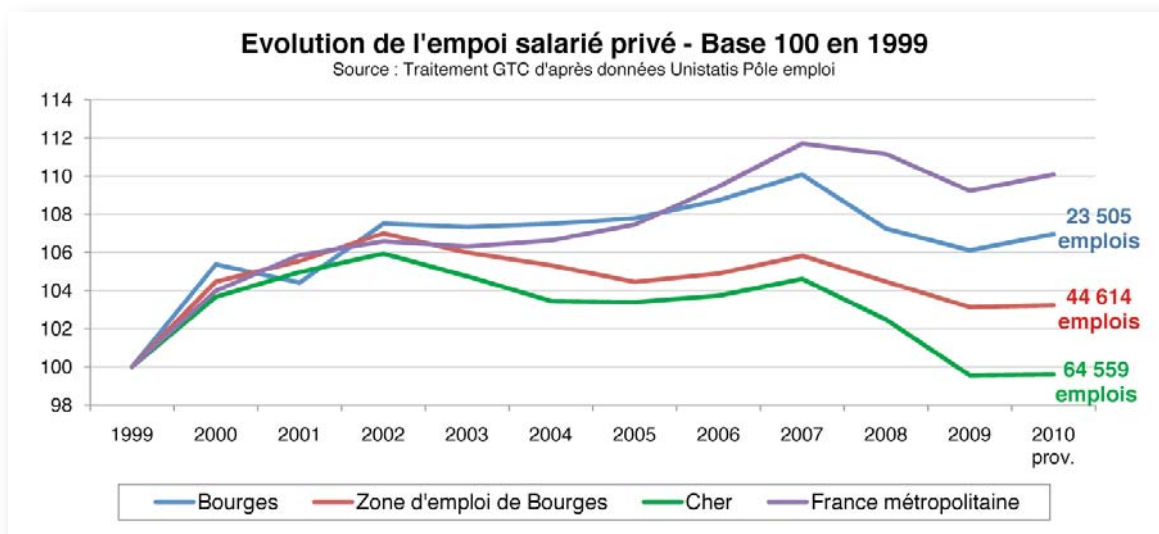
qu'en moyenne en France (1,22 % par an). La comparaison avec d'autres territoires montre que croissance de population et croissance d'emploi sont très liées, les agglomérations ayant connu une augmentation démographique sont celles qui ont enregistré le plus important développement de l'emploi (exemple CA de Niort : 1,69 % par an de croissance d'emploi et 0,60 % par an de taux d'évolution de population).

SOCIO-DÉMOGRAPHIE



Le rayonnement en matière d'emploi du pôle aggloméré et des pôles d'équilibre est essentiel pour les communes rurales du SCoT, voire du département. Mais c'est surtout le centre de l'agglomération et la commune d'Avord (base militaire) qui ont connu le plus fort développement de l'emploi entre 1999 et 2009.



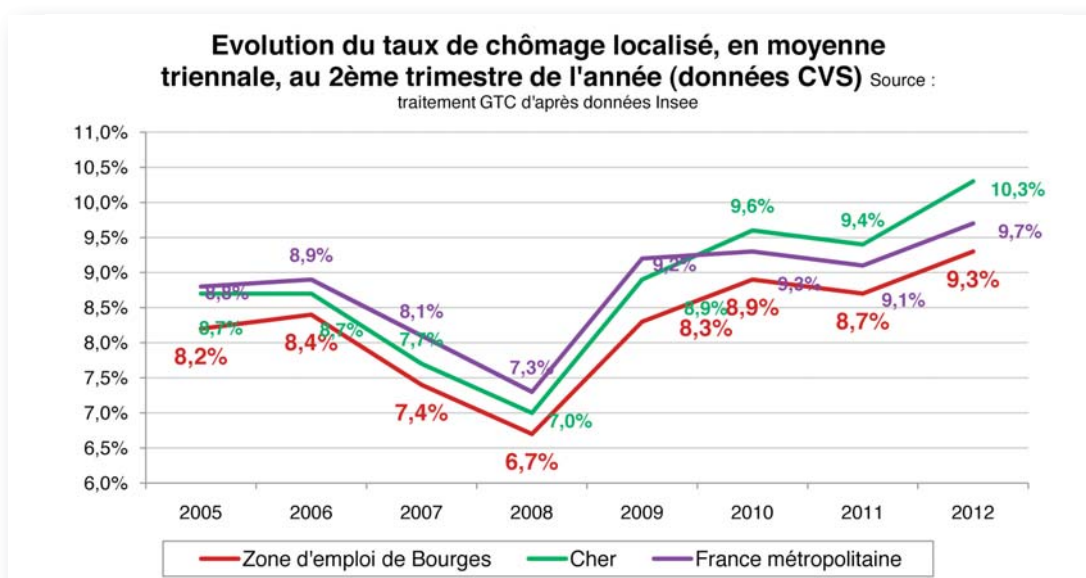


L'évolution de l'emploi salarié privé depuis 1999, confirme que le **rôle de la ville de Bourges est prépondérant** au sein de la zone d'emploi et du département.

A Bourges, l'emploi salarié privé s'est développé à un rythme proche de celui de la moyenne nationale

jusqu'en 2007, mais le décrochement à partir de 2008 y est plus prononcé. Toutefois, les résultats montrent une reprise à Bourges durant l'année 2010, qui n'est pas perceptible dans la zone d'emploi, ni dans le département où la situation est beaucoup moins favorable.

1.2.2 Un taux de chômage dans la moyenne nationale



Les données de l'Insee indiquent que le chômage se développe de nouveau à partir de 2009, mais qu'il est légèrement plus contenu dans la zone d'emploi de Bourges que dans l'ensemble départe-

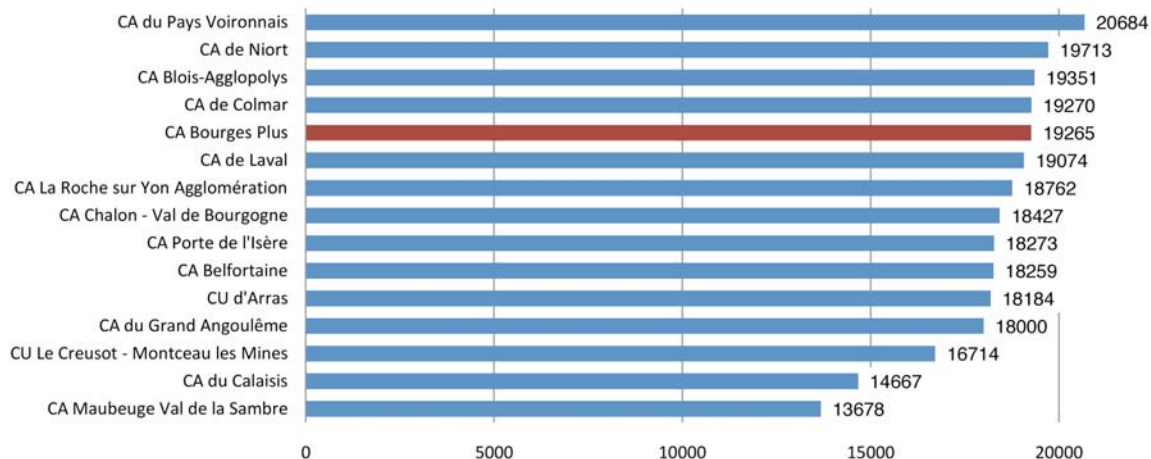
mental. Ainsi, au 2^e trimestre 2012, le taux de chômage, est de 9,3 % dans la zone d'emploi de Bourges, soit 0,4 point de moins qu'en moyenne en France.

(1) Le département du cher compte trois zones d'emploi : celles de Bourges, Vierzon, Saint-Amand-Montrond

1.2.3 Un revenu médian plutôt favorable

Revenu médian des ménages par unité de consommation
Agglomération de même poids démographique en 2010

(Source : Insee DGFIP revenus fiscaux localisés des ménages)

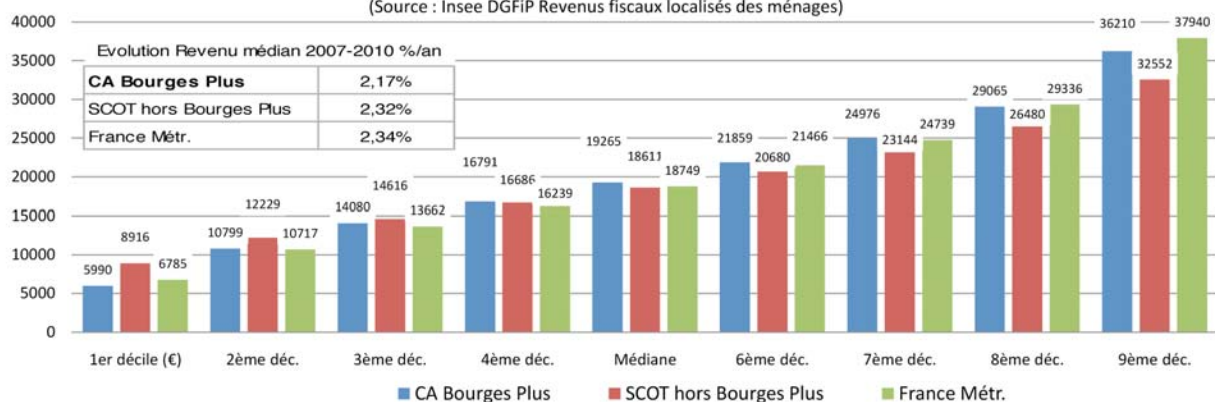


En 2010, le revenu médian par unité de consommation des habitants de Bourges Plus est plutôt favorable au regard de celui d'autres agglomérations comparables.

En revanche, le revenu des ménages les plus pauvres (1^{er} décile) est sensiblement inférieur au référent national.

Revenus des ménages par unité de consommation et par décile en 2010

(Source : Insee DGFIP Revenus fiscaux localisés des ménages)



1.2.4 Accroissement sensible du nombre de ménages aidés dans le cadre du FSL

Nombre de ménages aidés sur Bourges Plus dans le cadre du FSL (Source : Conseil Général)	2010	2011	2012
LOGEMENT	1 168	1 510	1 609
ENERGIE	1 196	1 283	1 642
EAU	130	193	189
TOTAL	2 494	2 986	3 440

L'objectif du Fonds de Solidarité pour le Logement est de venir en aide à toute personne qui éprouve des difficultés particulières pour accéder ou se maintenir dans un logement décent et indépendant, ou qui est dans l'impossibilité de régulariser ses impayés d'énergie, d'eau ou de téléphone.

En 2012, 3 440 aides du Fonds de Solidarité Logement (FSL) ont été accordées dans le parc privé et dans le parc public à des ménages de Bourges Plus, ce qui représente 950 aides de plus que durant l'année 2010.

Cette forte augmentation concerne essentiellement l'accès et le maintien au logement ainsi que les impayés d'énergie.

LES ÉLÉMENTS CLEFS

● Sur la période 1999-2010, le territoire de Bourges Plus enregistre une légère diminution de sa population. Celle-ci est liée à la ville de Bourges qui ne parvient pas à redresser sa situation démographique, même si une amélioration est perceptible en fin de période. Le phénomène d'étalement urbain n'a pas épargné le territoire, de nombreux ménages ayant choisi de s'installer dans des communes de plus en plus éloignées du centre de l'agglomération.

● Les phénomènes migratoires conduisent à un déficit sur Bourges Plus de pratiquement toutes les catégories d'âge, sauf des personnes les plus âgées qui y trouvent des équipements et des services répondant à leurs besoins.

● Si une part des ménages quittant Bourges Plus s'installe dans les communes périphériques et rurales en dehors de l'agglomération, une part importante s'expatrie, en lien avec les questions d'emploi, vers un autre département. Le développement de l'emploi, qui est pourtant favorable sur le long terme, n'a pas été suffisant pour engendrer un accroissement de la population.

● Il en résulte une poursuite de la réduction de la taille moyenne des ménages importante et un vieillissement de la population.

● Le niveau de revenu médian des habitants est plutôt favorable, mais les ressources des ménages les plus pauvres sont particulièrement faibles. Et le nombre d'aides accordées par le Fonds de Solidarité Logement s'est sensiblement accru ces deux dernières années.





HABITAT



COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

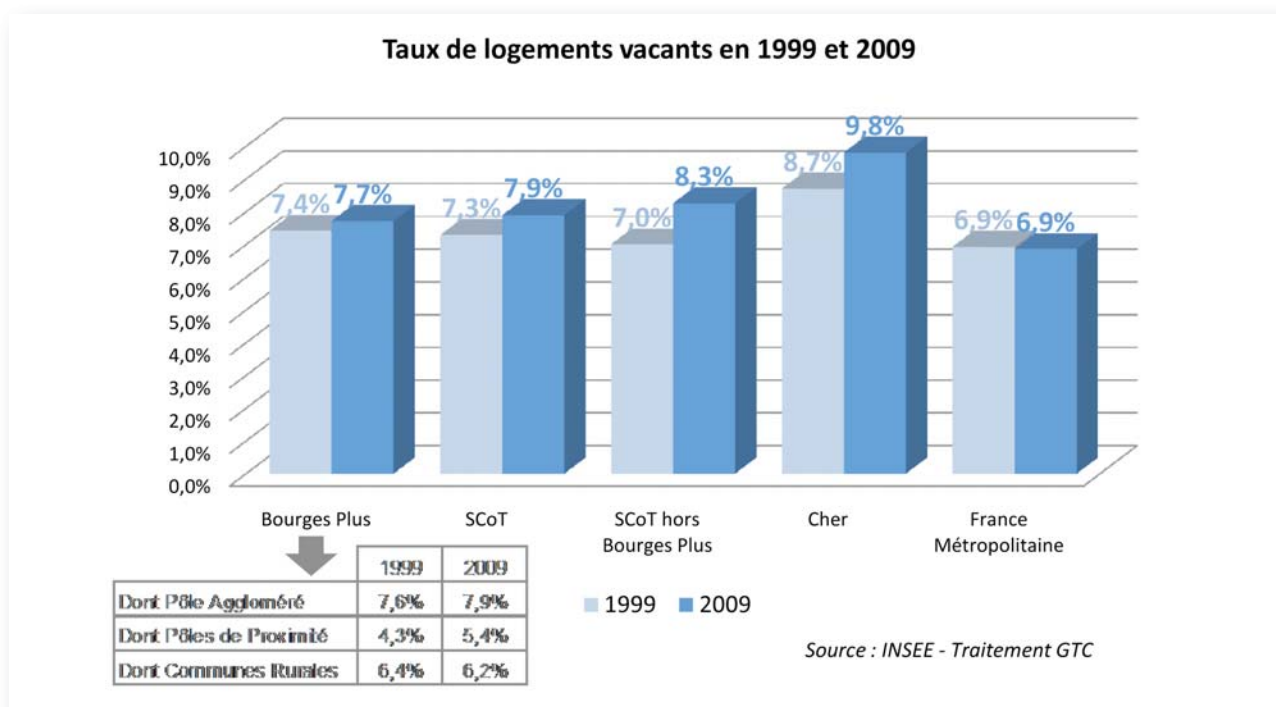
2.1 STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS

2.1.1 Accroissement du taux de logements vacants

Bourges Plus	Total logements	Résidences principales	Logements vacants	Résidences secondaires*
Nombre 2009 Taux 2009	49 094 100 %	44 477 90,6 %	3 790 7,7 %	827 1,7 %
Variation 1999-2009	+ 1 773	+ 1 575	+ 277	- 79
Taux 1999	100 %	90,7 %	7,4 %	1,9 %

Entre 1999 et 2009, la croissance du nombre de résidences principales de 3,7 % est relativement modeste à Bourges Plus comparativement à la moyenne nationale (12,8 %). Le parc des rési-

dences secondaires et logements occasionnels, déjà faible, s'est réduit, **alors que le parc de logements vacants s'est développé.**

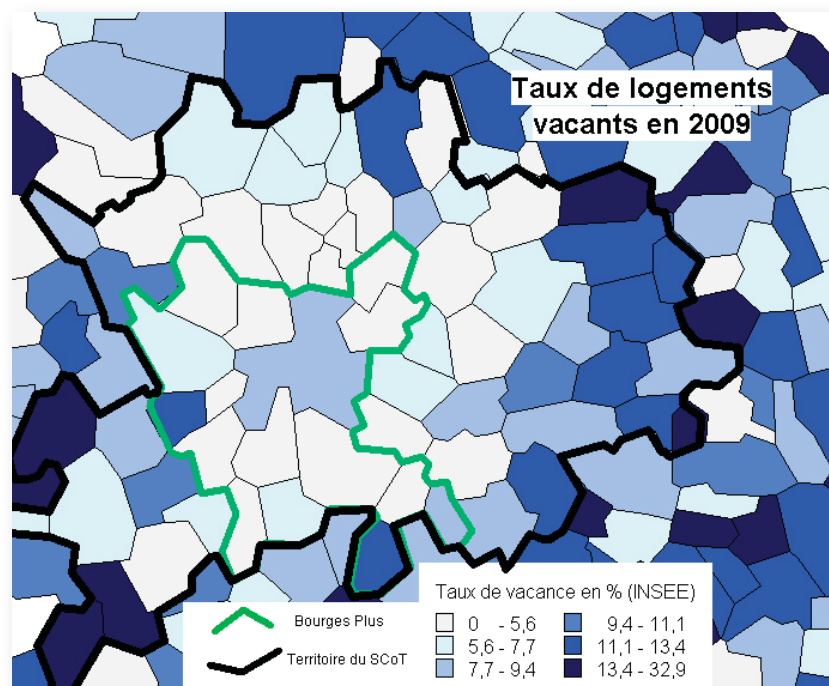


Entre 1999 et 2009, signe de détente du marché, le taux de logements vacants s'accroît sur le territoire de Bourges Plus, mais aussi sur les territoires périphériques du SCoT et de manière très prononcée sur le reste du Cher.

Il atteint en 2009, selon l'Insee, 7,7 % à Bourges Plus et 9,8 % dans le département, alors que la moyenne nationale se maintient à 6,9 %.

Ainsi à Bourges Plus, c'est 3 790 logements qui sont vacants en 2009, soit 277 de plus qu'en 1999.

C'est essentiellement à Bourges que la vacance s'est développée, elle est restée à un faible niveau dans les communes rurales (6,2 %) et surtout dans les pôles principaux (5,4 %).



Sur le territoire de Bourges Plus, seules trois communes affichent des taux de logements vacants élevés :

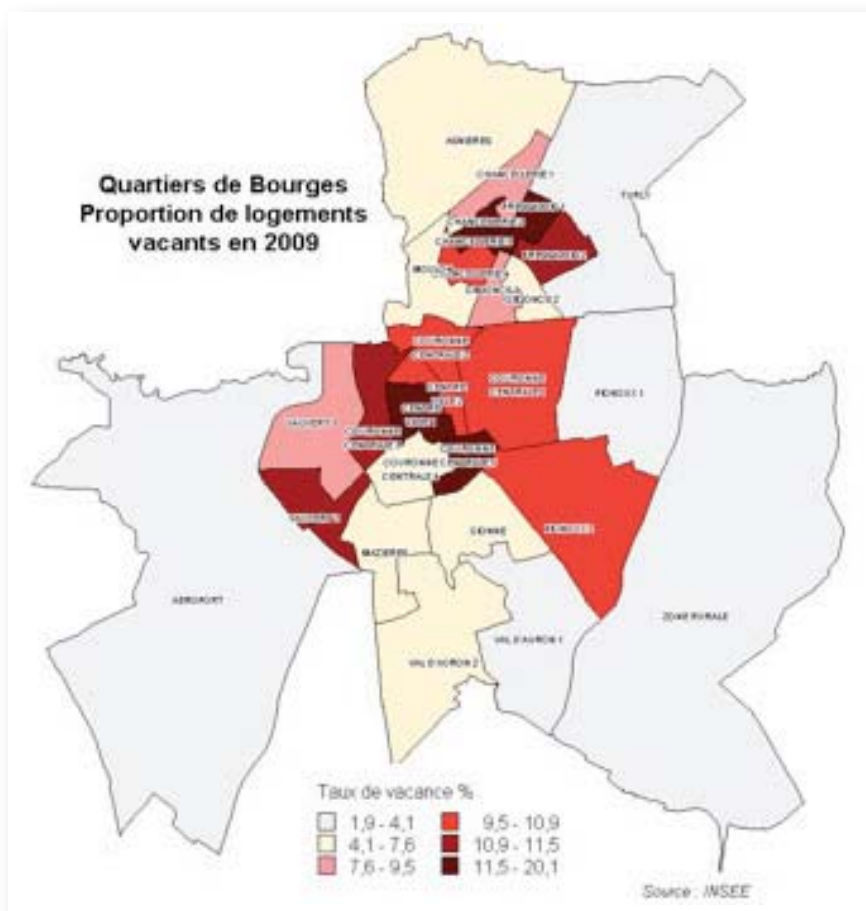
- Bourges : 9,1 % en 2009,
- Morthomiers où il est de 12 %, en lien avec une opération de défiscalisation de 35 logements qui peine à trouver des occupants.
- Vorly où il s'est abaissé de 15,6 % en 1999 à 11,4 %.

Parallèlement, dans certaines communes rurales hors Bourges Plus le taux de vacance apparaît élevé, alors qu'elles ont connu un développement démographique relativement significatif. Les populations nouvellement arrivées se sont essentiellement installées dans la construction neuve.

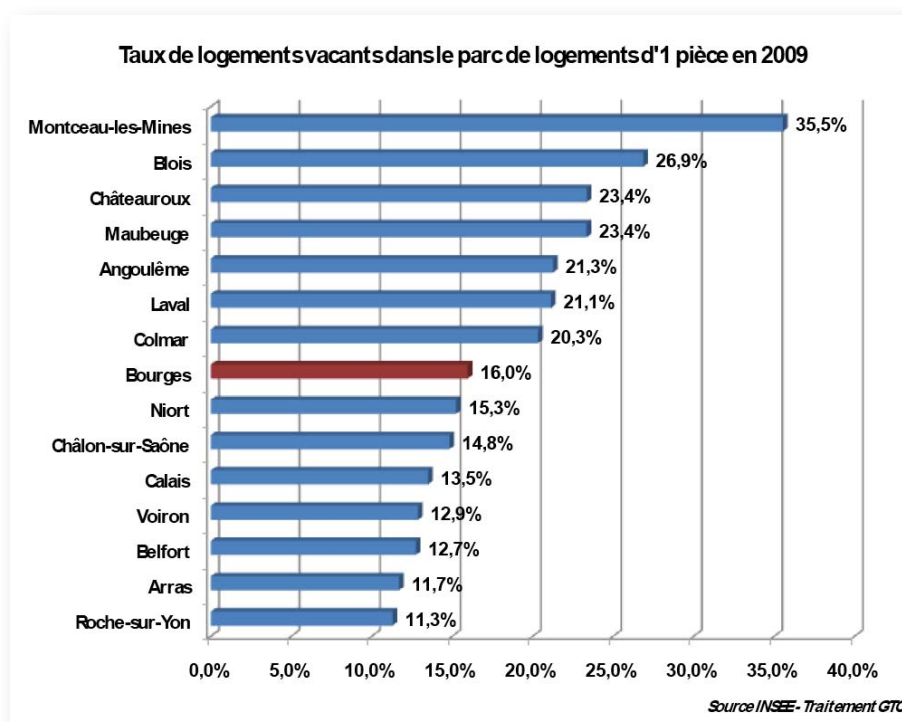
Vacance en 2009 et 2011 (Source : MAJIC)	2009		2011	
	Logements vacants	Taux de vacance	Logements vacants	Taux de vacance
Bourges Plus	4 950	9,5 %	5 337	10,1 %
SCOT	7 056	9,0 %	7 505	9,4 %
SCOT hors Bourges Plus	2 106	8,1 %	2 168	8,1 %
Bourges Plus hors Bourges	539	4,1 %	552	4,1 %
Bourges	4 411	11,4 %	4 785	12,2 %

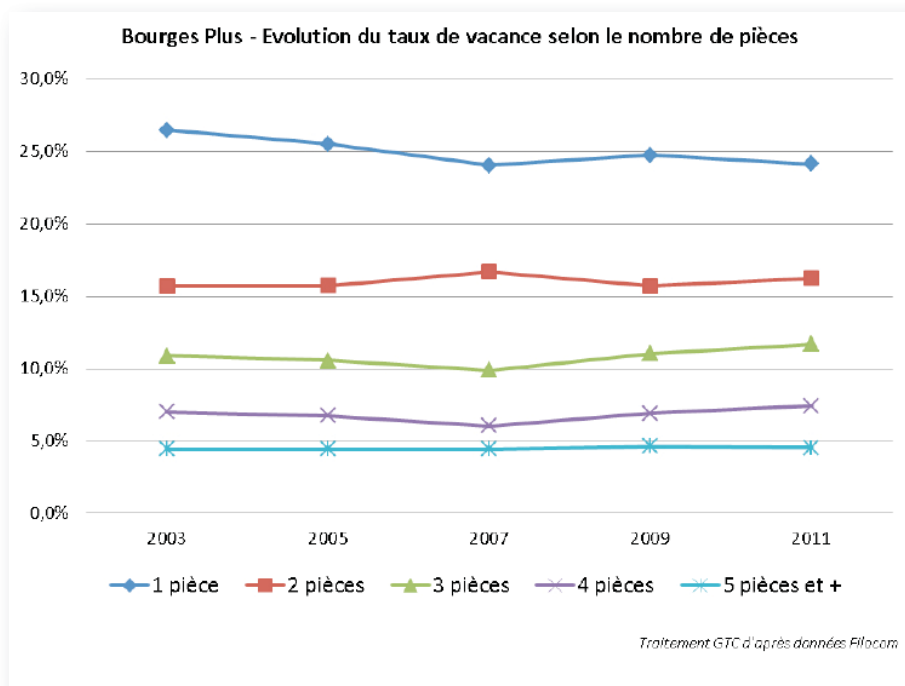
La source MAJIC, qui est une source de données de la Direction générale des Finances publiques (documentation cadastrale à vocation fiscale), indique un surplus de logements vacants par rapport à l'Insee : 4 950 logements vacants en 2009 à Bourges Plus, contre 3 790 selon l'Insee, soit une

différence d'1,8 points. Elle confirme le développement récent du taux de vacance sur la ville de Bourges qui serait de 12,2 % en 2011 et la faiblesse de la vacance dans les autres communes de Bourges Plus (4,1 %).



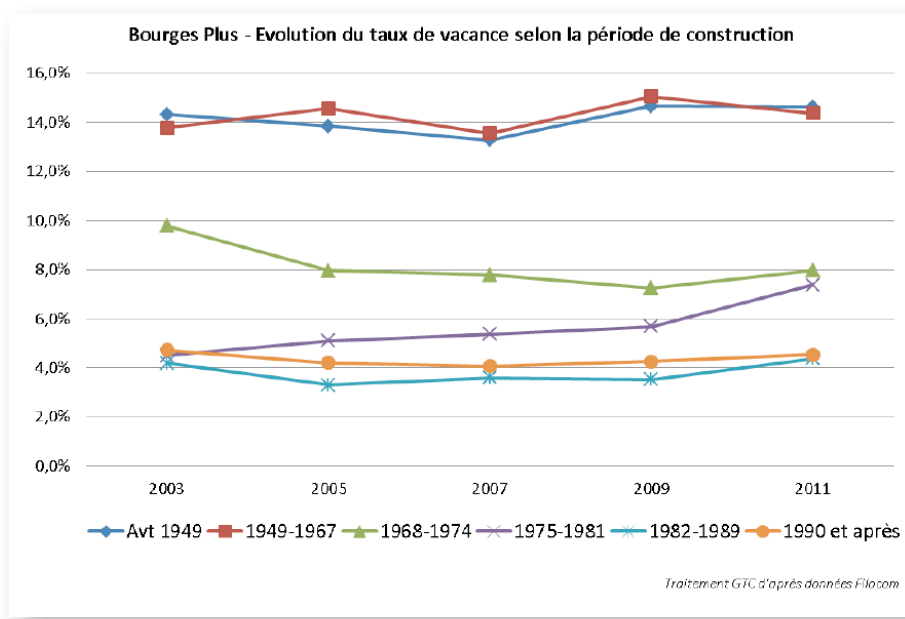
En 2009, à Bourges, la vacance est essentiellement concentrée dans les quartiers centraux où se situe du parc privé ancien (Centre ville 1 et 2, Couronne Centrale 1, 2 et 5) et les quartiers d'habitat social nord (Chancellerie, Gibjons, Pressavois), avec des taux compris entre 9,5 % et 20 %.





La vacance concerne classiquement les logements de petite taille davantage que les grands logements : environ **25 % des T1 et 15 % des T2 de Bourges Plus sont vacants** selon les données Filocom, ce qui est logique compte tenu de la rotation plus forte dans cette catégorie de logements.

Mais les données Insee indiquent que pour la ville de Bourges en 2009, le taux de vacance des T1 n'est pas réellement excessif comparativement à celui d'autres villes de taille comparable : 16 % à Bourges, 11 % à La Roche sur-Yon, mais 27 % à Blois.

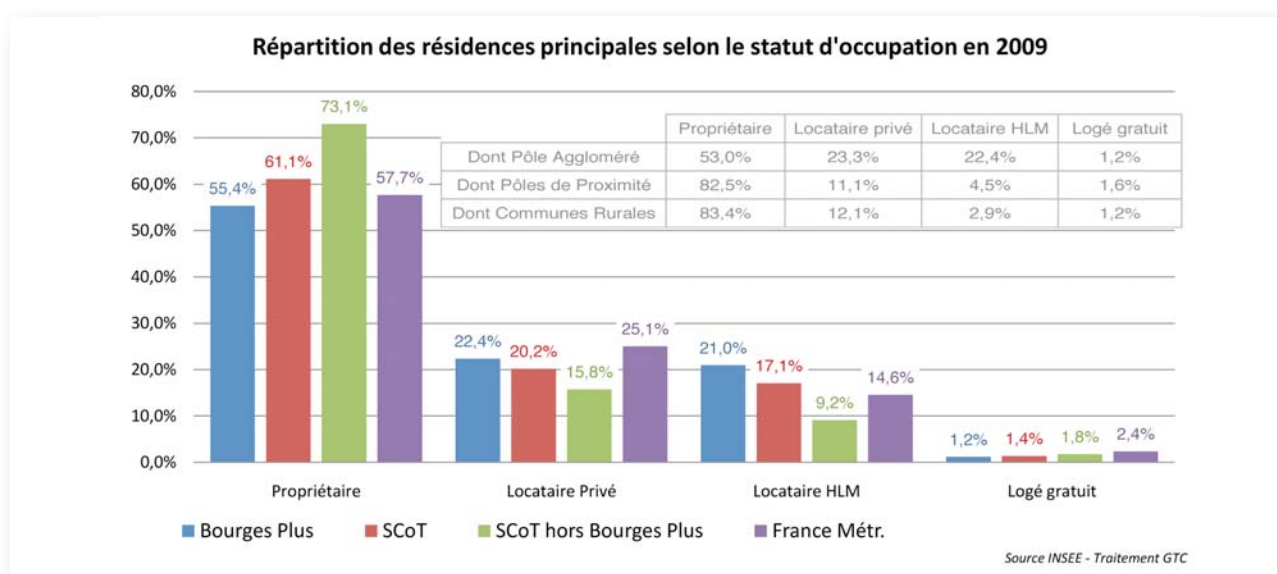


Par ailleurs, les données Filocom précisent, également classiquement, que c'est **dans le parc le plus ancien que la vacance est proportionnellement la plus forte : autour de 14 % dans le parc datant d'avant 1967.**

A noter, qu'en lien avec les opérations de démolition du PRU, la vacance dans le parc de logements

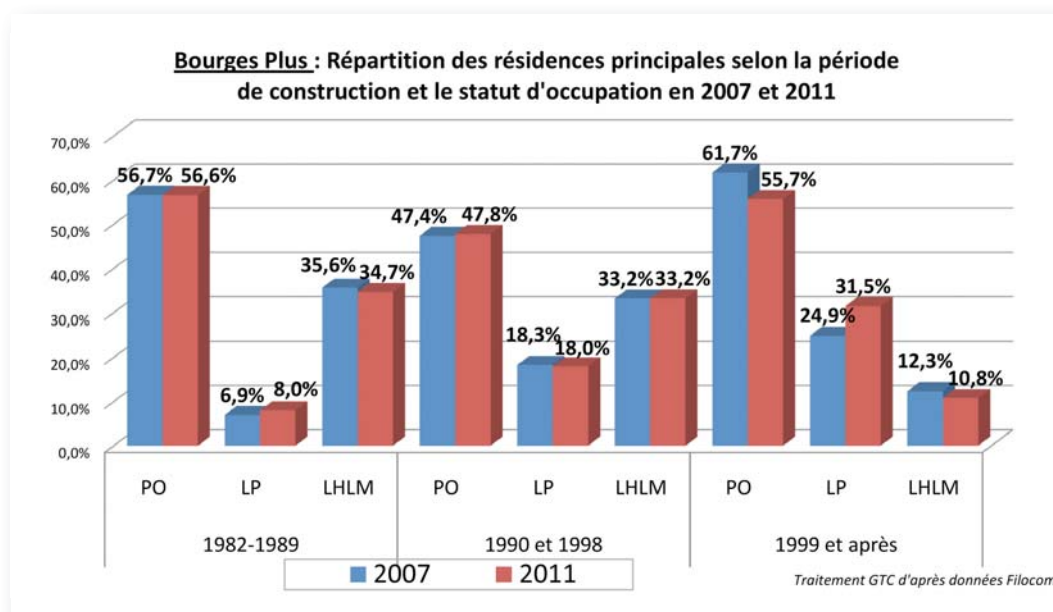
construits entre 1968 et 1974, s'est amenuisée de 2003 à 2009. **En revanche depuis 2009, la vacance se développe de nouveau, notamment dans le parc de logements livrés entre 1968 et 1981, sans doute pour partie dans le parc HLM non intégré au PRU, qui ne correspond plus aux attentes des ménages.**

2.1.2 Un parc équilibré en statut d'occupation sur l'ensemble du territoire de Bourges Plus mais des disparités entre les communes



Bourges Plus, nombre et variation du nombre (source INSEE, traitement GTC)	Propriétaire	Locataire Privé	Locataire HLM	Logé gratuit
1999	21 744	9 155	10 893	1 110
2009	24 623	9 959	9 329	565
Variation	2 879	804	- 1 564	- 545
Dont Pôle Aggloméré	2 352	733	- 1 621	- 514
Dont Pôles de Proximité	230	56	30	- 12
Dont Communes Rurales	297	16	28	- 20

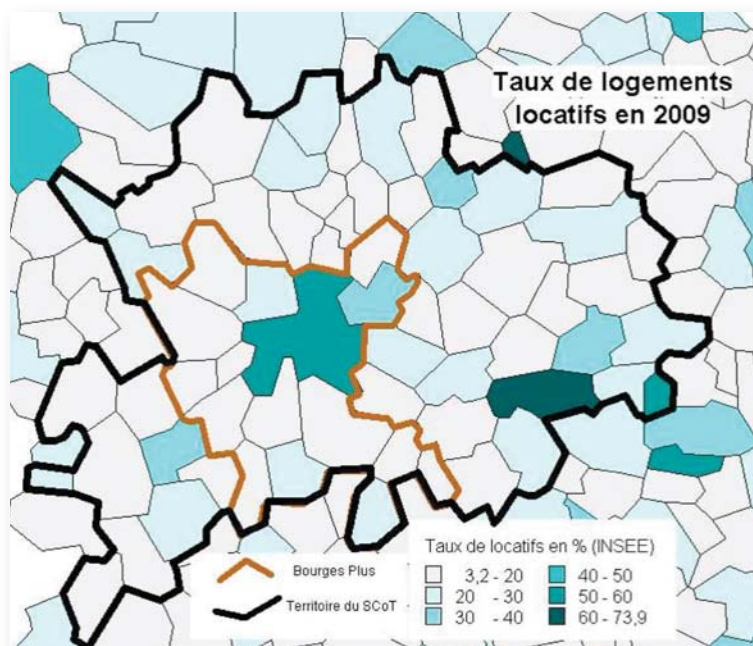
Bourges Plus, taux et variation du taux (source INSEE, traitement GTC)	Propriétaire	Locataire Privé	Locataire HLM	Logé gratuit
1999	50,7 %	21,3 %	25,4 %	2,6 %
2009	55,4 %	22,4 %	21,0 %	1,3 %
Variation	+ 4,7 pts (+ 2 879 logts)	+ 1,1 pts (+ 804 logts)	- 4,4 pts (- 1 564 logts)	- 1,3 pts (- 545 logts)
Dont Pôle Aggloméré	+ 4,6 pts (+ 2 352 logts)	+ 1,3 pts (+ 733 logts)	- 4,6 pts (- 1 620 logts)	- 1,3 pts (- 514 logts)
Dont Pôles de Proximité	+ 1,2 pts (+ 230 logts)	+ 1,3 pts (+ 56 logts)	+ 1,1 pts (+ 30 logts)	- 1,1 pts (- 12 logts)
Dont Communes Rurales	+ 2,5 pts (+ 297 logts)	+ 2,0 pts (+ 16 logts)	+ 1,6 pts (+ 28 logts)	- 2,1 pts (- 20 logts)



Avec la présence d'un parc locatif plus développé permettant de répondre aux besoins en logements des décohabitants, des jeunes couples, des ménages à ressources faibles ou modestes, ou encore des personnes âgées, **le parc de résidences principales de Bourges Plus est globalement plus équilibré en matière de statut d'occupation que celui du reste du SCoT.**

Selon les données Filocom, **le renforcement du parc locatif privé concerne la période 2007-2011 sur le territoire de l'agglomération (opérations de défiscalisation notamment).**

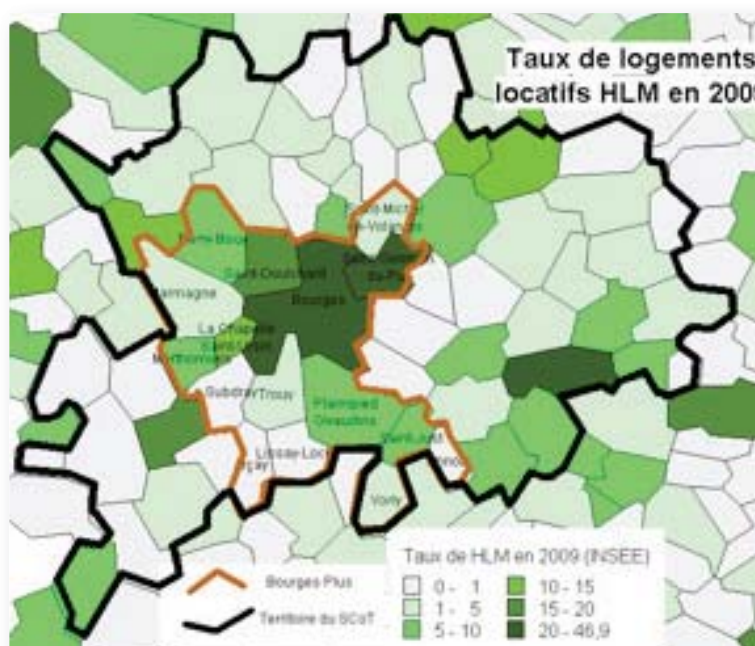
Dans le même temps, le poids des parcs propriétaires occupants et locatifs HLM s'affaiblit par rapport à l'intervalle 1999-2007.



Au sein du territoire de Bourges Plus, le parc locatif est proportionnellement le plus présent dans 3 communes du pôle aggloméré : Bourges, Saint-Germain-du-Puy et Saint-Doulchard où le parc locatif social est développé.

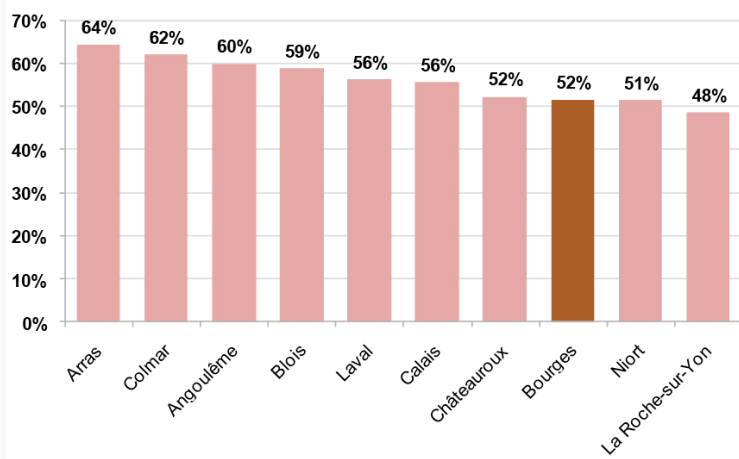
Entre 1999 et 2009 :

- le parc de propriétaires occupants s'est fortement accru dans les communes rurales et le pôle aggloméré,
- et le parc locatif dans les pôles de proximité, ce qui est à poursuivre et à amplifier.



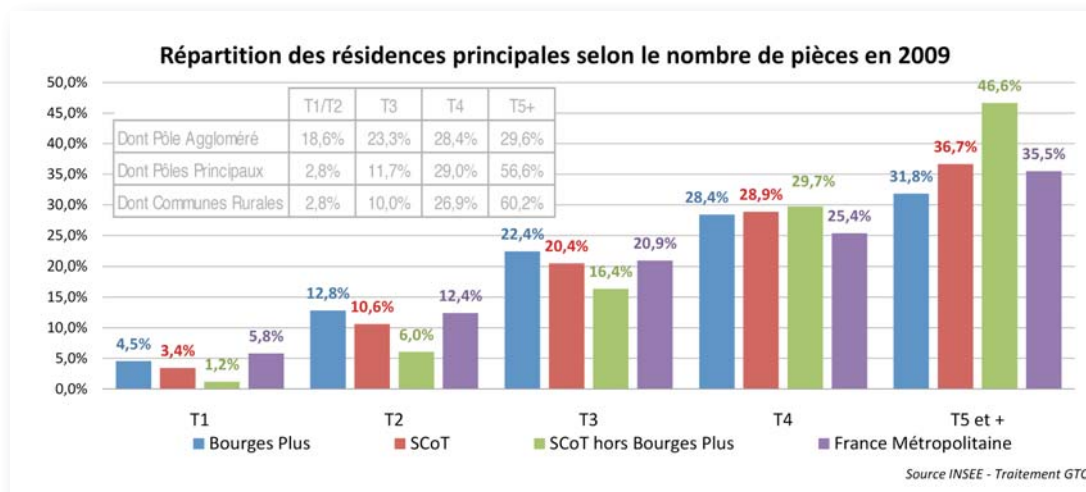
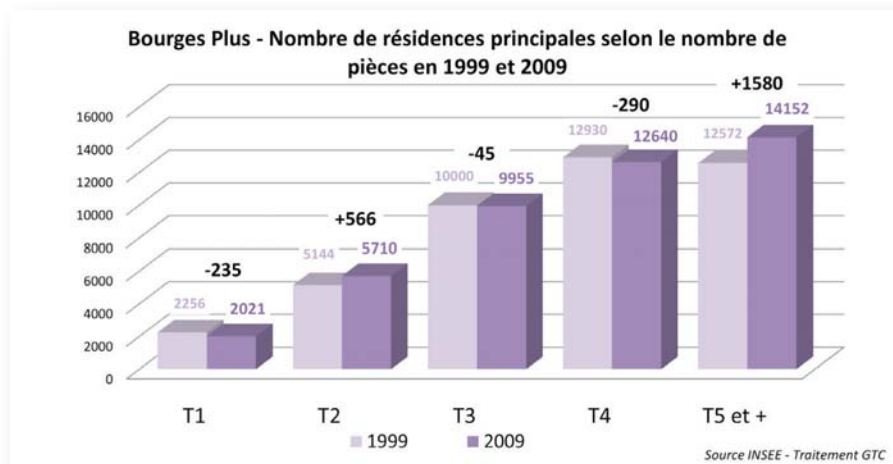
Taux de locataire en 2009

(Source : Insee 2009, traitement GTC)



Au regard d'autres villes de taille comparable, le taux de locatif (public + privé) de la ville de Bourges de 52 % en 2009, apparaît plutôt modéré, à hauteur de celui de Châteauroux, entre celui de La Roche-sur-Yon qui est à 48 % et loin derrière celui d'Arras qui est de 64 %.

2.1.3 Développement des T2 et des T5 et plus

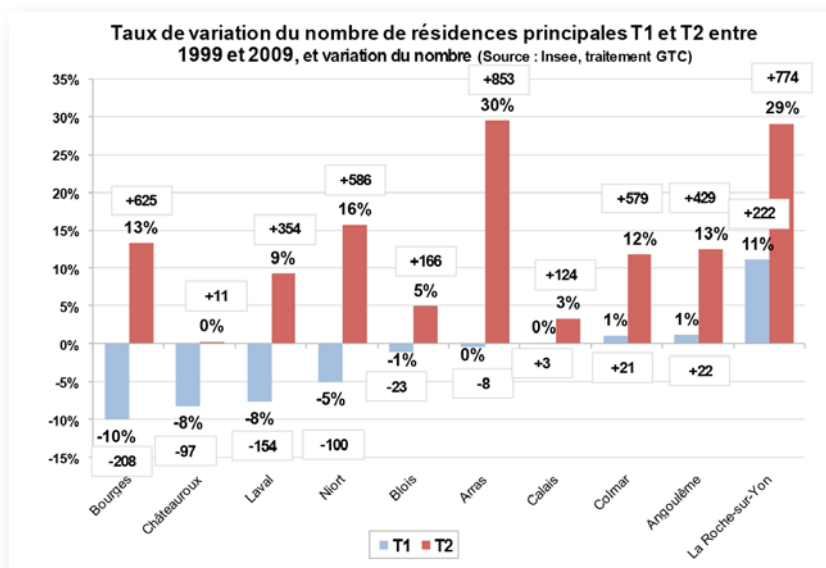


Bourges Plus (source INSEE)	T1	T2	T3	T4	T5 et +
1999	5,3 %	12,0 %	23,3 %	30,1 %	29,3 %
2009	4,5 %	12,8 %	22,4 %	28,4 %	31,8 %
Variation	- 0,7 %	+ 0,8 pts	- 0,9 pts	- 1,7 pts	+ 2,5 pts
Dont Pôle Aggloméré	- 0,7 pts	+ 1,1 pts	- 0,6 pts	- 1,7 pts	+ 1,8 pts
Dont Pôles de Proximité	- 0,3 pts	- 0,9 pts	- 2,4 pts	- 2,6 pts	+ 6,1 pts
Dont Communes Rurales	- 0,3 pts	- 2,0 pts	- 4,0 pts	- 2,6 pts	+ 8,8 pts

A l'image des statuts d'occupation, la typologie du parc des résidences principales de Bourges Plus est plus équilibrée que celle du reste du territoire du SCoT où le poids des T5 et plus est particulièrement élevé en raison des arrivées de primo accédants en milieu rural.

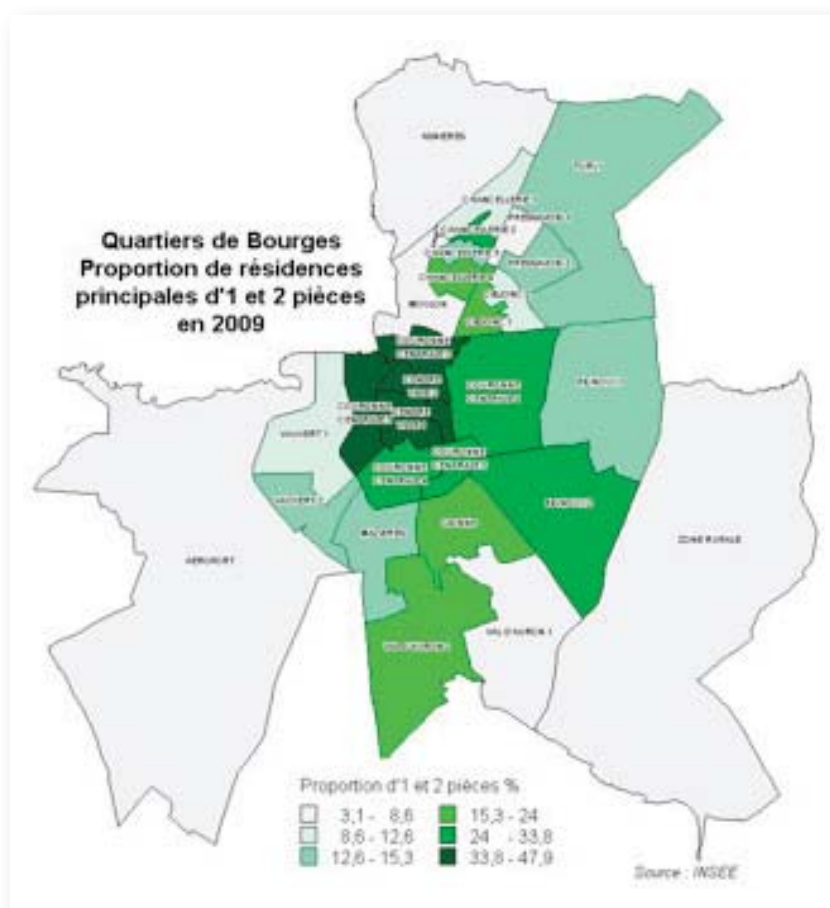
Toutefois Bourges Plus est marqué, entre 1999 et 2009, par une réduction des T1 et un fort accroissement du parc de :

- T2 qui s'est développé principalement dans le pôle aggloméré,
- et surtout de T5 et plus sur tous les territoires : développement de l'accession à la propriété.

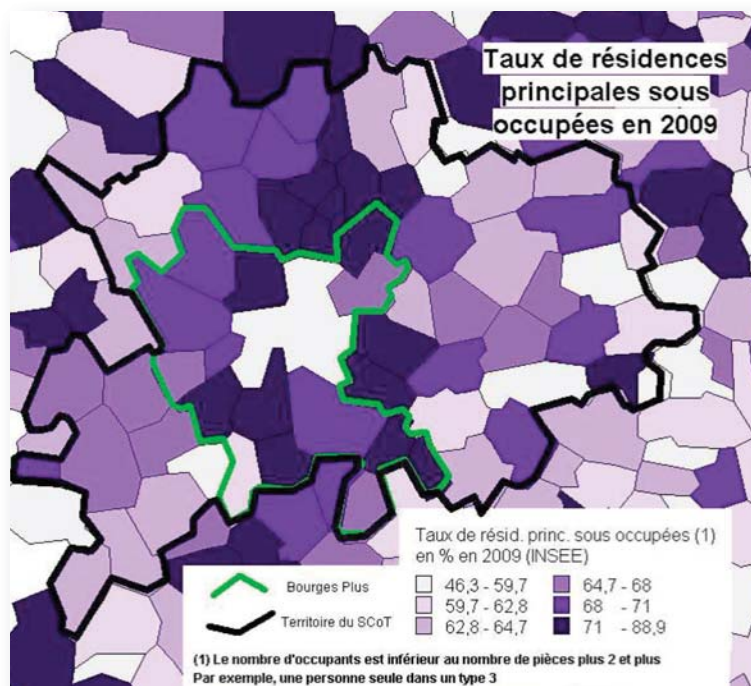
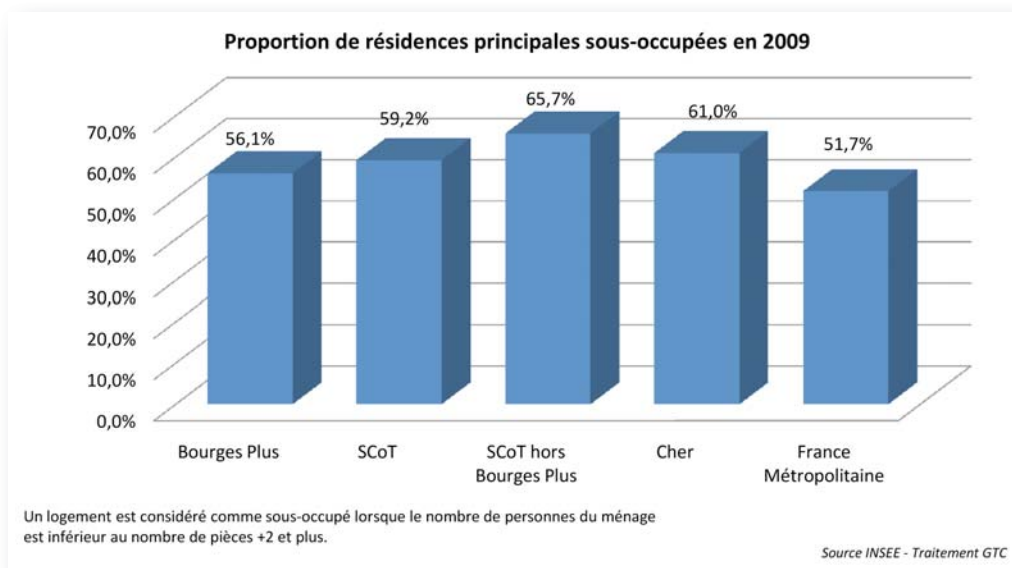


Si le mouvement de réduction des T1, entre 1999 et 2009, est observé dans d'autres villes, Bourges compte parmi les villes où la diminution est proportionnellement la plus marquée.

Ces résidences principales de type 1 sont, sans doute en partie, devenues vacantes contribuant à l'accroissement du taux de vacance global.



A Bourges, c'est dans le parc privé des quartiers centraux de la ville, que la proportion des résidences principales de petite taille (T1 et T2) est la plus importante, influençant la nature de l'occupation : ménages d'une ou deux personnes tels que jeunes décohabitants, étudiants, personnes âgées.



Le renforcement très significatif de la proportion de T5 et plus pose question dans la mesure où la taille moyenne des ménages ne cesse de diminuer, entraînant un **développement de la sous occupation**, phénomène assez général en France.

Au total, **56 % des résidences principales de Bourges Plus** comportent un nombre de pièces supérieur au nombre de personnes du ménage plus 2 et plus.

LES ÉLÉMENTS CLEFS

STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS :

- Entre 1999 et 2009, la vacance s'est développée essentiellement dans les communes de Bourges et de Morthomiers. Depuis, elle s'amplifie à Bourges principalement, dans le parc des années 1970.
- Le parc des résidences principales de Bourges Plus est plus équilibré que celui du reste du SCoT en matière de statut d'occupation et de typologie, avec toutefois des disparités au sein de l'agglomération.
- La période récente a vu le développement du locatif privé à Bourges Plus sous l'effet de la mise en service de programmes de défiscalisation, une réduction du parc des T1, compensée par la production de T2, ainsi qu'un fort développement de T5 et plus.
- L'accroissement du parc de logements de grande taille entraîne une accentuation du phénomène de sous-occupation, compte tenu de la baisse de la taille moyenne des ménages.



2.2 PARC LOCATIF SOCIAL

2.2.1 Un parc social qui reste toujours très concentré dans la ville centre

Parc HLM (source IEPL et RPLS)	Nombre logements HLM		Variation 2007-2012	
	2007	2012	Nbre/an	%/ an
Bourges Plus	11 652	11 166	- 97	0,8 %
Dont Pôle Aggloméré	11 530	11 019	- 102	- 0,9 %
Dont Bourges	10 138	9 518	- 124	- 1,3 %
Dont autres PA	1 392	1 501	22	1,5 %
Dont Pôles de Proximité	84	103	4	4,2 %
Dont Communes Rurales	38	44	1	3,0 %
France métropolitaine	4 350 183	4 524 300	34 823	0,8 %
SCoT hors Bourges Plus	2 273	2 403	26	1,1 %

Parc locatif social - Bourges Plus (Source : RPLS, FILOCOM)	Nombre de logements HLM 01/01/2012 (RPLS)	Nombre de résidences principales 2011 (FILOCOM)	Taux HLM 2012 / RP 2009
Bourges	9 518	33 348	28,5 %
Saint-Germain-du-Puy	583	2 138	27,3 %
Saint-Doulchard	748	4 078	18,3 %
La Chapelle-Saint-Ursin	148	1 333	11,1 %
Berry-Bouy	31	469	6,6 %
Morthomiers	17	305	5,6 %
Plaimpied-Givaudins	43	701	6,1 %
Saint-Just	13	254	5,1 %
Saint-Michel-de-Volangis	8	181	4,4 %
Vorly	4	118	3,4 %
Marmagne	29	873	3,3 %
Trouy	22	1 504	1,5 %
Arçay	2	200	1,0 %
Annoix, Lissay-Lochy, Le Subdray	0	106, 89, 344	0,0 %
Bourges Plus	11 166	46 041	24,3 %

Au 1^{er} janvier 2012, l'offre locative sociale de Bourges Plus est composée de 11 166 logements, selon les données du Répertoire du Parc Locatif Social (qui ne correspond pas au décompte SRU), représentant **un peu moins d'un quart des résidences principales.**

Si la représentation des logements locatifs sociaux apparaît toujours **conséquente à l'échelle de l'agglomération, ce résultat est essentiellement lié à la forte présence de ce parc dans la ville centre** (85 % de l'ensemble en 2012). Les démolitions dans le cadre du Programme de Renouvellement Urbain de Bourges et les réalisations dans les autres communes ont pour effet de réduire cette proportion. Mais ce mouvement est sans doute encore trop

timide, compte tenu du caractère dévalorisé d'un certain nombre de programmes au regard des standards modernes.

Compte tenu de leur poids de population, **quatre communes sont potentiellement concernées par l'article 55 de la loi SRU : Bourges, Saint-Germain-du-Puy** qui dispose en proportion d'un parc quasiment aussi développé que Bourges, **Saint-Doulchard et Trouy.** Si l'offre dans les trois premières est conséquente, à Trouy elle est encore très limitée, malgré les efforts produits.

L'agglomération ayant perdu de la population entre les deux recensements, les communes sont aujourd'hui exemptées des prélèvements.

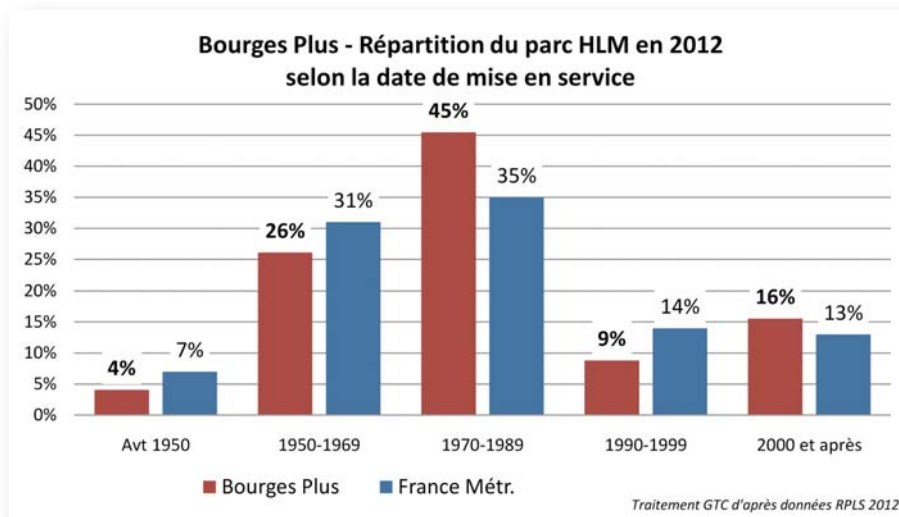
2.2.2 Environ 25 logements locatifs communaux

Commune (source : commune, mars 2013)	Logements locatifs communaux
Annoix	2 (gérés par Jacques Cœur Habitat)
Arçay	2 (dont 1 en cours de rénovation)
Berry Bouy	2 PLS
Bourges	A préciser
La Chapelle St Ursin	2
Marmagne	4
Plaimpied-Givaudins	Quelques logements gérés par les bailleurs HLM
St Doulchard	A préciser
St Just	5
Le Subdray	2
Trouy	1
Vorly	1 + 3 en cours d'aménagement
Lissay-Lochy, Morthomiers, St Germain du Puy, St Michel de Volangis	0

Outre le parc de logements locatifs sociaux des bailleurs HLM, de nombreuses communes disposent d'une offre locative propre, qui vient utilement complétée celle des bailleurs. Elle permet de proposer

des logements à loyer modeste dans les communes rurales où le parc locatif social est très peu développé. Ce sont d'anciens logements de fonction d'instituteurs par exemple.

2.2.3 Un parc relativement ancien



En 2012, malgré les démolitions, 71 % du parc locatif social de Bourges Plus date encore des années 1950 à fin des années 1980, signifiant qu'une par-

tie de ce parc, souvent collectif, ne répond plus aux attentes des ménages en matière de forme urbaine, de confort et de coût énergétique.

Parc HLM au 1 ^{er} janvier 2012 selon la nature du financement (Source Ecolo Ministère du logement)	Parc ancien existant avant 1977	PALULOS	Très social (PLA TS, PLAI)	Social (PLA, PLUS, ...)	Intermédiaire (PLI, PLS, ...)
Bourges Plus	4 840 39 %	2 764 22 %	205 2 %	4 546 36 %	151 1 %
Dont Pôle Aggloméré	4 825 39 %	2 760 22 %	181 1 %	4 446 36 %	149 1 %
Dont Pôles de Proximité	15 16 %	1 1 %	13 14 %	60 66 %	2 2 %
Dont Communes Rurales	0 0 %	3 6 %	11 20 %	40 74 %	0 0 %
SCoT hors Bourges Plus	729 30 %	679 28 %	81 3 %	988 39 %	0 0 %
Bourges	4 602 43 %	2 456 23 %	140 1 %	3 350 33 %	36 0 %

Au 1^{er} janvier 2012, selon la source Ecolo du Ministère du logement, **43 % des logements à Bourges sont liés à des financements datant d'avant 1977.**

Cette offre propose de faibles loyers aux locataires, mais sa qualité, notamment en matière énergétique, n'est pas à la hauteur des produits récents.

Dans les autres communes de Bourges Plus, les financements relèvent du PLA et du PLUS (66 %

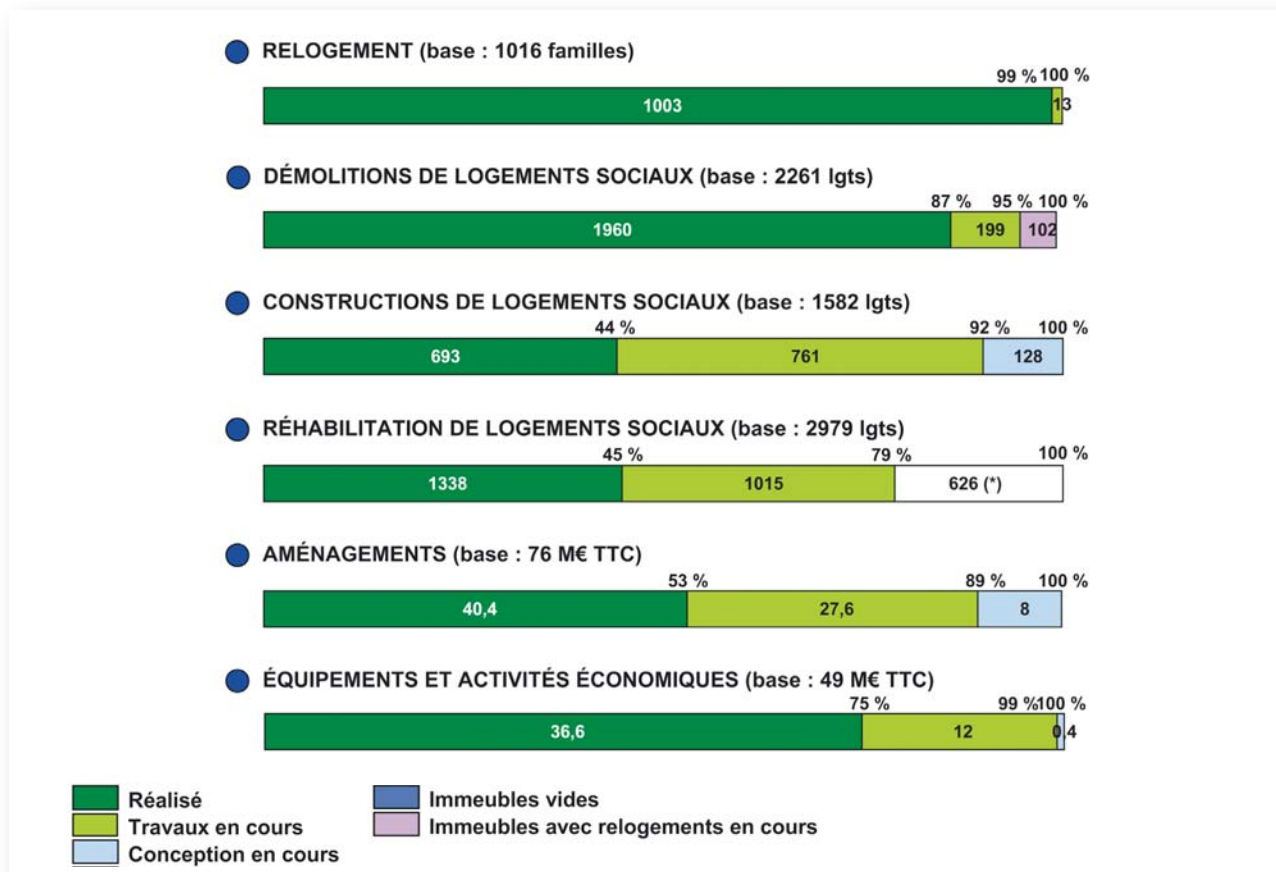
dans les pôles de proximité) qui signifient des loyers plus élevés. La faible proportion de logements très sociaux, 1 % des financements à Bourges, est en quelque sorte compensée en matière de loyer (mais pas de qualité) par le parc ancien.

A noter que les communes rurales de l'agglomération, au sein d'un parc très réduit, comptent tout de même 20 % de PLA TS et PLAI.

2.2.4 Le Programme de Renouvellement Urbain de Bourges : un programme ambitieux et une mutation profonde des quartiers

Etat d'avancement du Programme de Renouvellement Urbain de Bourges à février 2013

(Source : « Visuel de la rénovation urbaine, PRU de Bourges, février 2013, GIP »)



(*) Moratoire en attendant les conclusions de l'étude Gibjoncs - GIP RU de Bourges - VISUEL du PRU - Février 2013

Lancé en 2005, le **Programme de Renouvellement Urbain de Bourges** (convention signée entre la ville et l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain), l'un des plus ambitieux de France, est globalement aujourd'hui fortement avancé.

En matière de logements, à février 2013 :

- 1 960 logements sont démolis sur les 2 261 prévus.
- 693 logements locatifs sociaux sont reconstruits, 889 sont encore à livrer, sur les 1 582 envisagés.
- 1 338 logements sont réhabilités sur les 2 979 qui doivent l'être.

La transformation des quartiers est très importante en matière d'habitat, mais aussi en matière d'équipements, de déplacements et d'accompagnement social.

Une nouvelle offre de logements sociaux de qualité et mieux répartie dans la ville, est proposée aux habitants, répondant davantage à leurs attentes.

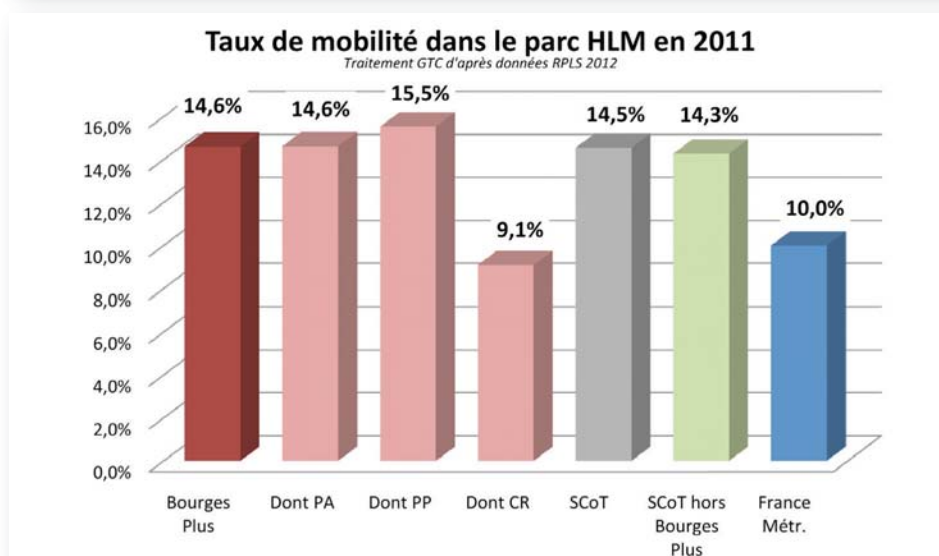
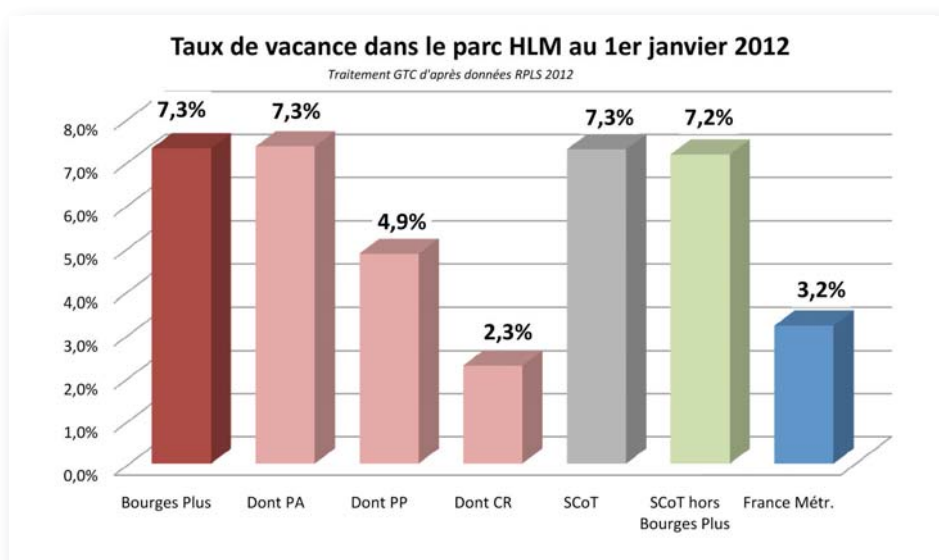
Un questionnement se pose quant à l'éventualité de poursuivre les démolitions de bâtiments obsolètes, ne répondant plus aux besoins actuels des ménages et difficiles à réhabiliter (Bâtiment Mermoz dans le quartier de l'aéroport par exemple).

Un certain nombre d'enjeux a été défini pour l'avenir dans le point d'étape du PRU réalisé par le GIP. Il s'agit notamment de :

- Redéfinir l'objectif de reconstitution de l'offre.
- Inscrire la poursuite de la rénovation urbaine dans une stratégie territoriale cohérente de production d'offre de logements.

- Déterminer une stratégie patrimoniale favorisant l'attractivité du parc locatif social et la lutte contre la vacance.
- Etablir une vigilance sur le long terme quant à la politique de peuplement du parc social.
- Améliorer les parcours résidentiels à l'échelle de l'agglomération.

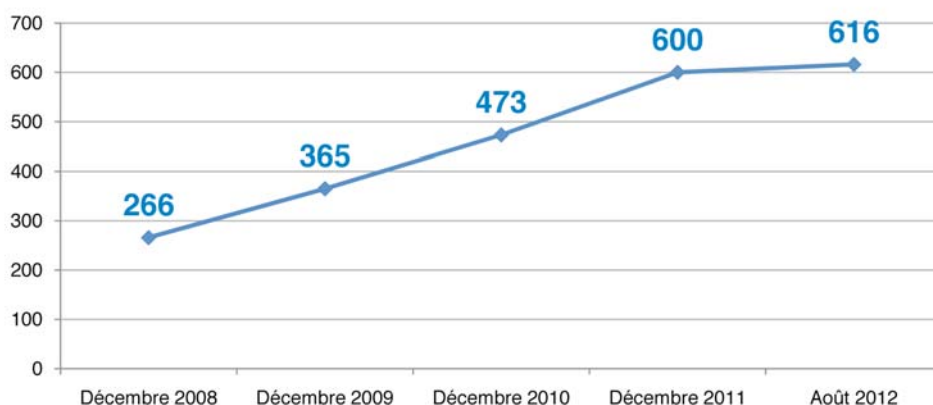
2.2.5 Développement de la vacance dans le parc ancien non démoli



Conséquence d'un marché immobilier globalement détendu, **le parc HLM présente un niveau de vacance élevé et une forte mobilité à Bourges Plus**, mais aussi dans le reste du département du Cher.

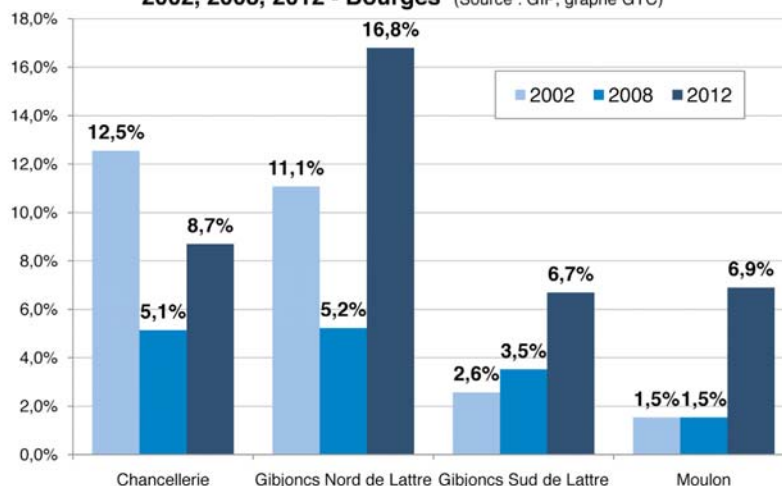
Nombre de logements locatifs sociaux vacants hors PRU tous bailleurs confondus - Ville de Bourges

(Source : extrait de " Les mobilités résidentielles dans le parc social berryer 2008-2012 : impact sur la vacance du parc social - la vacance hors PRU dans les quartiers Nord : 2002-2012")



Taux de vacance dans le parc locatif social maintenu (hors démolition et hors reconstruction) des quartiers Nord en 2002, 2008, 2012 - Bourges

(Source : GIP, graphe GTC)



Dans la ville de Bourges, le nombre de logements vacants dans le parc locatif social hors PRU (c'est-à-dire hors parc démolit et hors parc reconstruit) a fortement augmenté en passant de 266 à 616 unités, entre décembre 2008 et août 2012.

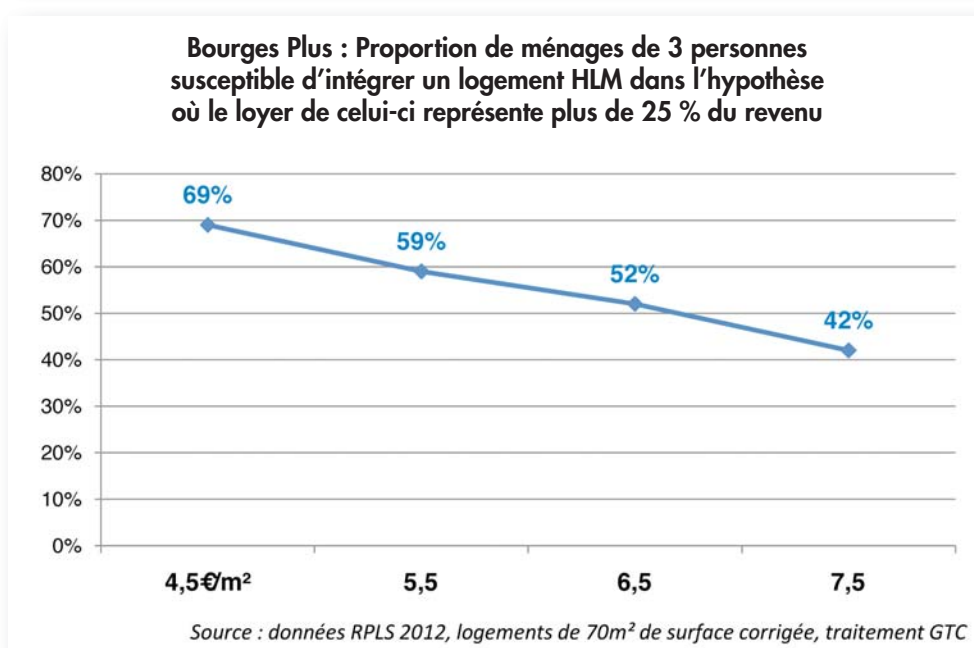
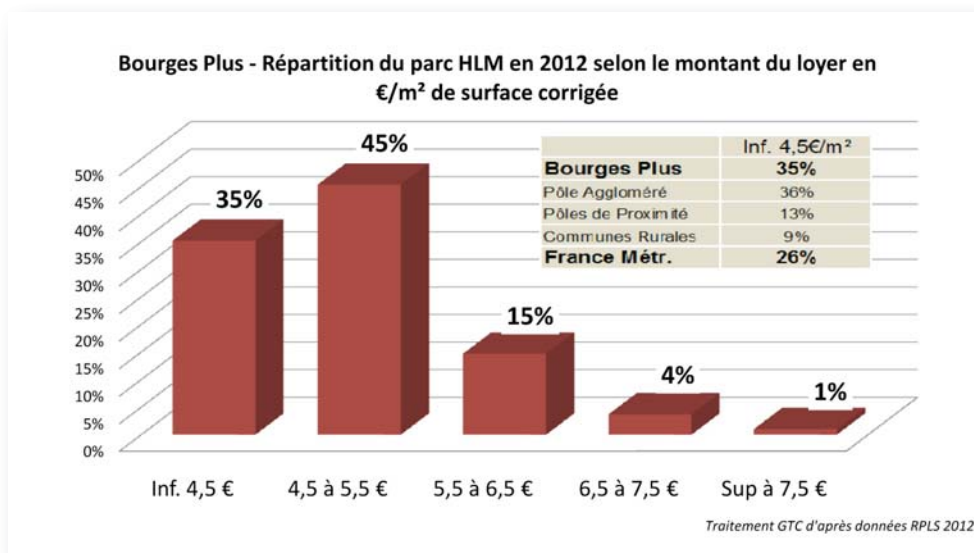
Ce développement de la vacance touche en particulier les quartiers : Chancellerie, Gibjoncs et Moulon, avec un taux très élevé de 16,8 % dans les Gibjoncs Nord de Lattre.

Les programmes mis en service suite aux démolitions dans le cadre du renouvellement urbain fa-

vorisent le développement de la vacance et de la mobilité dans les programmes plus anciens : les logements du parc collectif ancien non démolis sont « délaissés » par les ménages qui leur préfèrent l'offre reconstituée qui est de qualité, et qui présente des loyers et des charges peu élevés.

La poursuite de la revalorisation de l'offre, et peut être de la démolition, mais sans reconstitution intégrale du volume de logements détruits, est nécessaire pour permettre une meilleure adaptation de l'offre à la demande en terme de volume et en terme de qualité des produits.

2.2.6 Des loyers modérés



La persistance d'un parc HLM « bon marché » permet de moins en moins à une proportion encore importante de ménages résidant sur le territoire de Bourges Plus d'avoir un budget logement acceptable compte tenu de l'augmentation des charges de logement.

L'offre reconstruite dans le cadre du PRU présente des niveaux de loyer assez bas, ce qui constitue un des éléments de réussite de l'opération. Les données issues du numéro unique étant en cours de fiabilisation, la connaissance de la demande en logement ne peut être précisée pour le moment.

2.2.7 4300 logements sociaux classés en catégories E, F, G

Parc locatif social HLM selon les catégories de DPE Bourges Plus en 2010 (Source : Résultats de l'étude « Performance énergétique du patrimoine HLM en région Centre » conduite par l'USH de la Région Centre à l'échelle de Bourges Plus)	Nombre de logements	Taux
A (<=50 KWhep / m ² / an)	1	0 %
B (51 à 90 KWhep / m ² / an)	414	4 %
C (91 à 150 KWhep / m ² / an)	2 769	28 %
D (151 à 230 KWhep / m ² / an)	2 545	25 %
E (231 à 330 KWhep / m ² / an)	2 708	27 %
F (331 à 450 KWhep / m ² / an)	1 173	12 %
G (> 450 KWhep / m ² / an)	420	4 %
Total	10 057	100 %

Les bailleurs HLM ont l'obligation de traiter les logements les plus énergivores en priorité, c'est-à-dire ceux relevant des catégories E, F, G.

Sur les 10 057 logements HLM des 4 bailleurs sociaux de Bourges Plus sur lesquels a porté l'étude USH en 2010, **4 301 sont classés en catégories E, F et G, soit 43 % du parc.**

Cela signifie des charges locatives liées à l'énergie élevées pour les occupants, alors que celles-ci sont faibles dans l'offre reconstituée du PRU.

Trois scénarii d'amélioration des performances énergétiques ont été imaginés par l'USH de la Région Centre : « le scénario Grenelle », « le scénario facteur 4 » et « le scénario 1 Milliard d'euros ». Ce dernier, le moins coûteux, affiche, pour le territoire de Bourges Plus, un coût estimé à 51 M €, pour le traitement de 4 387 logements, mais 2 633 resteraient classés en E, F, G.

Un dispositif d'aide à la réhabilitation du logement social a été mis en place par Bourges Plus (voté en décembre 2012).



LES ÉLÉMENTS CLEFS

LE PARC LOCATIF SOCIAL

- Le parc locatif social de Bourges Plus représente un quart des résidences principales. Il est encore essentiellement concentré sur la ville centre, toutefois les communes de Germain-du-Puy et de Saint-Doulchard disposent d'une offre significative.

- Les communes de Bourges, Saint-Germain-du-Puy, Saint-Doulchard et Trouy sont potentiellement concernées par l'article 55 de la loi SRU.

- Le Programme de Rénovation Urbaine de Bourges est ambitieux. Les démolitions sont quasi achevées, et près de la moitié du programme de reconstruction et de réhabilitation a été réalisée. Ce programme entraîne une profonde transformation des quartiers avec une offre reconstituée très attractive pour les habitants en termes de loyer, de charges et de formes urbaines.

- Mais dans le cadre d'un marché détendu, la vacance se développe dans le parc locatif social hors PRU, de moindre qualité et qui ne correspond plus aux aspirations des ménages.

- 4 300 logements, soit 43 % du parc existant, sont classés dans les catégories de DPE E, F, G, qui sont à traiter en priorité.



2.3 MARCHÉ DU LOGEMENT ET PARC PRIVÉ

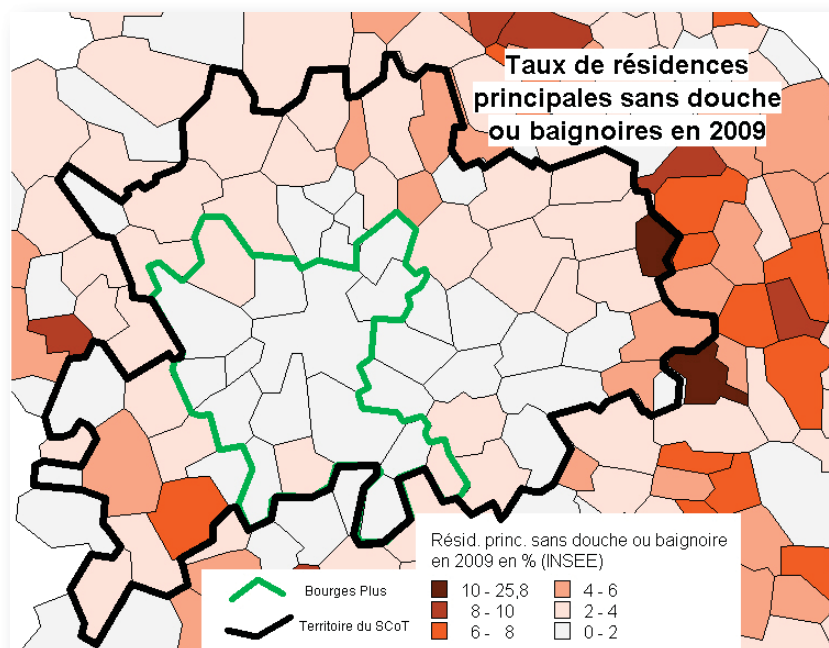
2.3.1 Un parc privé potentiellement indigne relativement peu représenté

Parc Privé Potentiellement Indigne en 2007 Source : extrait de Porter à connaissance de l'Etat - PLH Bourges Plus, source Traitement Anah d'après Filocom 2007)	Nombre de résidences principales privées potentiellement indignes	Part des résidences privées potentiellement indignes
Bourges Plus	1 821	5,5 %
Bourges	1 455	6,4 %
Cher	11 864	9,8 %

Logements inscrits à l'observatoire « de l'indignité » de fin 2006 à début 2013 (Source : observatoire, DDT 18)	Total	Non décent	Insalubre	Péril, saturnisme	Autres logements signalés en attente de classification	Total
Bourges Plus	56	51	5	0	Bourges Plus	30
Bourges	46	42	4	0	Bourges	17
Autres communes de Bourges Plus	10	9	1	0	Autres communes de Bourges Plus	13

Le taux de parc privé potentiellement indigne est relativement faible sur le territoire de Bourges Plus, de l'ordre de 5,5 % en 2007, mais cela représente tout de même 1 800 résidences principales.

De plus, des situations de logements non décents, voire insalubres sont régulièrement repérées : 86 logements de fin 2006 à début 2013 dans le cadre du dispositif départemental de lutte contre le logement indigne et non décent qui existe depuis 2006, et auquel participe l'agglomération. Trois autres logements ont fait l'objet d'un arrêté de péril, sans avoir été signalés à l'observatoire.



Lié aux travaux réalisés par les occupants, le taux de résidences principales, ne disposant pas de baignoire ou de douche est devenu en 2009, très faible sur le territoire de Bourges Plus et dans les communes proches.

En revanche, dans certaines communes rurales, plus éloignées, le niveau de confort est parfois plus sommaire.

2.3.2 380 logements privés améliorés de 2007 à 2012 dans le cadre des OPAH

LES OPÉRATIONS PROGRAMMÉES D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT (OPAH) :

Deux OPAH ont été mises en place sur le territoire :

- en 2007-2011 sur la ville de Bourges,
- en 2009-2013 dans les autres communes de Bourges Plus.

Le programme d'actions de 2012 rappelle les thèmes d'intervention principaux des OPAH :

- l'encouragement au développement durable, par la performance énergétique et la lutte contre la précarité énergétique,
- la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé,
- l'aide à l'adaptation des logements de propriétaires occupants âgés ou à mobilité réduite,
- la lutte contre la vacance des logements,
- la maîtrise des loyers et des charges pour les logements locatifs.

OPAH de Bourges et Bourges Plus 2007-2012 Nombre de logements (Source : service de Bourges Plus - Habitat privé)	Propriétaire bailleur	Propriétaire occupant	Total 2007-2012	Dont	Total 2007-2012
OPAH de Bourges	119	163	282	Logements indignes	14
OPAH de Bourges Plus	13	82	95	Logement dégradés et très dégradés	28
Total	132	245	377 (Objectif : 393)	Propriétaire occupant Energie y compris Habiter Mieux	42



Montant des travaux réalisés en HT	8,6 M €
Montant engagé par l'Anah (et l'Etat avec le Fart)	3,4 M €
Montant engagé par Bourges Plus	1,1 M €

Près de 380 logements ont été améliorés en 6 ans dans le cadre de ces 2 OPAH (soit à hauteur des objectifs), **dont les trois quarts à Bourges. Et 42 logements indignes ou dégradés / très dégradés ont été traités.**

La moyenne du montant des travaux s'élève à 22 900 € HT par logement, et le montant de l'aide moyenne à 11 800 € par logement, dont 8 900 € de l'Anah et 2 900 € de Bourges Plus, soit un ratio de 2 € de travaux HT réalisés pour 1 € d'aide. La part engagée par Bourges Plus est en nette augmentation en 2012.

Bourges Plus se laisse la souplesse de faire évoluer les aides tout en constance qu'elle propose pour mieux répondre aux besoins des ménages : en 2013, le règlement a intégré notamment la création d'une aide destinée aux réhabilitations thermiques des copropriétés.

LE PROGRAMME HABITER MIEUX ET LE PLAN DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DE L'HABITAT

Le Programme Habiter Mieux dont les nouvelles modalités sont entrées en application au 1er juin 2013, puis le Plan de rénovation énergétique qui avait été annoncé en mars 2013 sont destinés à aider les ménages, sous conditions, à financer des **travaux de rénovation énergétique de leur logement.**

- Pour les propriétaires occupants, l'aide de solidarité écologique du Programme Habiter Mieux de

3 000 € au titre des « investissements d'avenir » est accordée si le gain énergétique réalisé après travaux est de 25 % au moins. Elle est majorée de 500 € compte tenu de l'apport de l'aide complémentaire de 500 € de Bourges Plus. Elle complète les aides de l'Anah correspondant à 35 % ou 50 % du montant des travaux.

- Pour les propriétaires bailleurs : en fonction du niveau de dégradation du logement, une prime FART du Programme Habiter Mieux de 2 000 € par logement est accordée en complément de l'aide de l'Anah, si le gain énergétique est d'au moins 35 %. Le logement doit faire l'objet d'un conventionnement.

- Des dispositions spécifiques existent aussi dans le cas de copropriétés dégradées.

- Pour les ménages des classes moyennes propriétaires occupant, une prime exceptionnelle de rénovation énergétique de 1 350 € peut être accordée. Elle ne peut être cumulée avec l'aide de solidarité écologique du Programme Habiter Mieux. Pour les ménages à revenus plus modestes, c'est une prime exceptionnelle de 3 000 € qui est prévue.

Les aides étant substantiellement relevées et les plafonds de ressources réévalués, c'est désormais deux tiers des français qui sont éligibles au nouveau dispositif d'aides.

Sous réserve que le repérage et l'information soient de qualité, on peut s'attendre à une montée en puissance du dispositif.

Ce qui implique une montée en charge de la mission accompagnement / conseil / diagnostic pris en charge par Bourges Plus.

2.3.3 200 logements conventionnés par l'Anah

	3-4,99	5-5,99	6-6,99	7-7,99	8-8,99	9-9,99	10 et +	Inconnu
Bourges Plus	13	62	52	37	25	5	11	2
Dont PA	10	58	48	36	24	5	11	2
Dont PP	2	3	3	1	1	0	0	0
Dont CR	1	1	1	0	0	0	0	0
SCoT	29	70	60	43	25	5	11	3
SCoT hors Bourges Plus	16	8	8	6	0	0	0	1
Bourges	9	55	45	34	24	5	11	2

Nombre de logements conventionnés Anah au 1er janvier 2012 selon la tranche de loyer en €/m² - Source : Anah

	1 pièce	2	3	4	5	6	Inconnu	Total
Bourges Plus	2	25	29	34	10	1	106	207
Dont PA	2	25	28	31	10	0	98	194
Dont PP	0	0	1	1	0	1	7	10
Dont CR	0	0	0	2	0	0	1	3
SCoT	2	26	35	43	13	3	124	246
SCoT hors Bourges Plus	0	1	6	9	3	2	18	39
Bourges	2	25	26	29	8	0	95	185

Nombre de logements conventionnés Anah au 1er janvier 2012 selon le nombre de pièces - Source : Anah

Au 1^{er} janvier 2012, l'Anah comptabilise plus de 200 logements conventionnés avec ou sans travaux sur le territoire de Bourges Plus.

Ces logements complètent le parc locatif social du fait de leurs niveaux de loyers plafonnés.

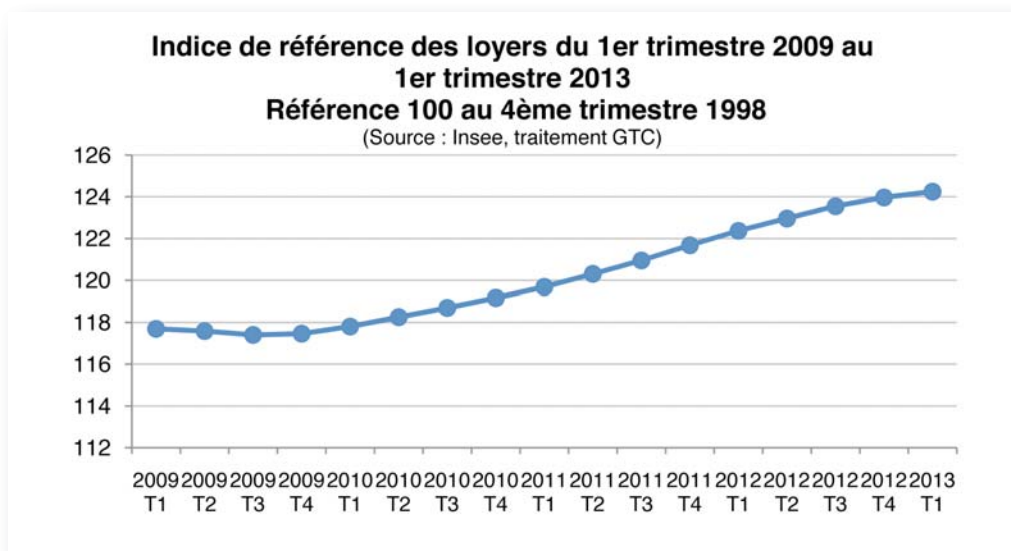
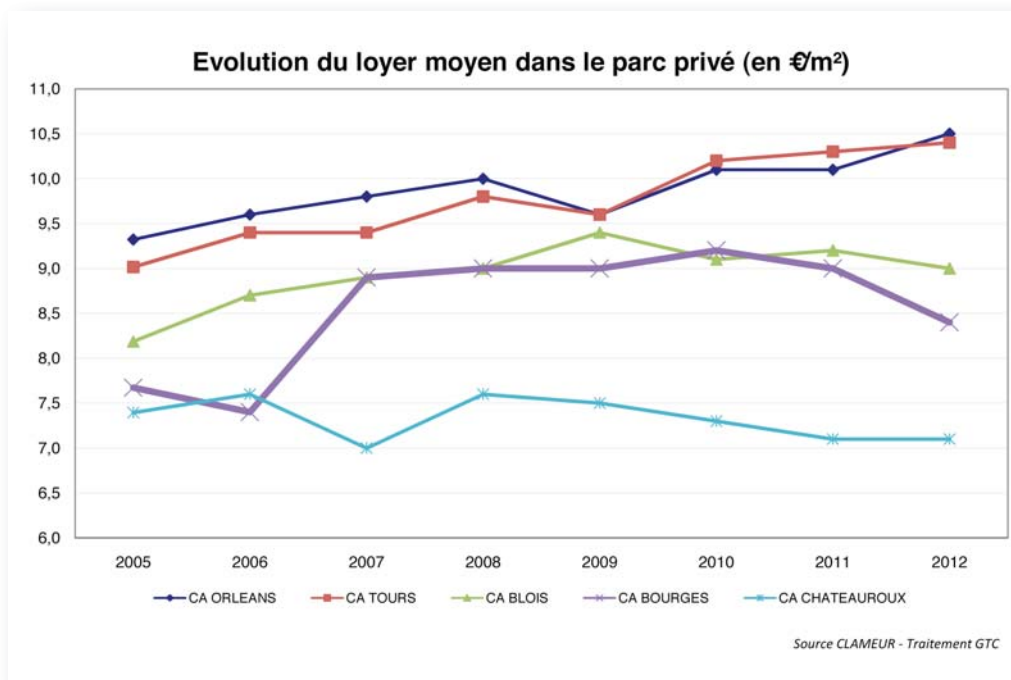
Mais, 90 % de ces logements sont localisés à Bourges où le parc locatif social public est déjà très

répandu, et seuls 22 ont été produits dans les autres communes.

Près des trois quarts ont un loyer compris entre 5 € et 8 € / m², des niveaux qui restent supérieurs à ceux du parc HLM où 80 % des logements ont un loyer inférieur à 5,5 €/m² de surface corrigée.

2.3.4 Diminution du niveau moyen des loyers durant l'année 2012

NIVEAU MOYEN DES LOYERS SELON CLAMEUR :



Bourges Plus Niveau des loyers en €/m ² (variation au cours de l'année en %) - Source : CLAMEUR ⁽¹⁾	Studios et 1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus
2006	12,6 (0,3)	8,2 (-6,0)	7,2 (-1,4)	6,5 (-1,1)	5,1 (-7,9)
2007	11,3 (-5,3)	8,6 (4,4)	7,6 (5,9)	7,3 (6,3)	5,0 (-1,7)
2008	15,3 (7,5)	7,5 (-6,5)	6,6 (-7,2)	7,6 (-0,2)	7,9 (15,4)
2009	15,3 (0)	9,3 (7,8)	6,6 (-5,3)	6,2 (-8,9)	6,2 (-3,1)
2010	12,6 (-7,8)	10,1 (8,0)	8,0 (7,8)	7,1 (2,3)	7,3 (7,2)
2011	12,8 (1,7)	9,9 (-1,1)	7,8 (-2,5)	6,9 (-2,4)	6,9 (-4,8)
2012	11,4 (-4,6)	9,3 (-4,0)	7,7 (-1,3)	7,1 (3,1)	6,4 (-6,1)

(1) CLAMEUR (Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux) : Observatoire regroupant un grand nombre de partenaires et de références pour mesurer les loyers des marchés locatifs privés.

Les données CLAMEUR indiquent que le niveau moyen des loyers du marché locatif privé de Bourges Plus est à hauteur de celui de l'agglomération blésoise et supérieur à celui de l'agglomération castelroussine.

A Bourges Plus, le niveau moyen des loyers s'est stabilisé autour de 9 €/m² de 2007 à 2011, avant qu'une diminution n'intervienne durant l'année

2012 (8,4 €/m²), alors que sur le plan national, l'indice de référence des loyers continue d'augmenter. Cette tendance est confirmée par les professionnels de l'immobilier locaux qui témoignent, d'un marché détendu dans un contexte de crise, d'un développement de la vacance et d'une baisse du niveau des loyers sur certains produits. Cette diminution est marquée pour les logements de petite taille (studio, T1 et T2) et les T5 et plus.

NIVEAU MOYEN DES LOYERS DES APPARTEMENTS SELON LOCSERVICES :

Studio		T2		T3	
Laval	270	Laval	363	Laval	476
Angoulême	301	Angoulême	397	Niort	482
Niort	307	Niort	403	Angoulême	530
La Roche-sur-Yon	321	Blois	426	Blois	534
Châlon-sur-Saône	331	Châlon-sur-Saône	426	La Roche-sur-Yon	536
Arras	332	Belfort	432	Calais	550
Blois	336	La Roche-sur-Yon	439	Belfort	551
Calais	342	Calais	448	Bourges	560
Bourges	355	Bourges	454	Maubeuge	563
Belfort	356	Maubeuge	475	Châlon-sur-Saône	566
Voiron	368	Arras	476	Arras	570
Colmar	385	Voiron	492	Voiron	628
Maubeuge	441	Colmar	504	Colmar	643
Moyenne	342		441		553

Loyer des appartements, février 2013 - Site internet LocServices

Le site internet LocServices qui fournit également des informations sur les niveaux des loyers des appartements indique que, par rapport à ceux d'autres villes de taille comparable, **les niveaux de loyers de la ville de Bourges se situent plutôt au dessus de la moyenne pour les logements de petite surface (studio, T2) et plutôt dans la moyenne pour les T3 et les T4.**

MARCHÉ LOCATIF SELON LES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER LOCAUX

(source : Agence Bleu Marine Immobilier à Bourges)

Les professionnels de l'immobilier rencontrés qualifient le marché actuel du logement comme étant détendu, avec des **difficultés de location** qui se posent pour les logements :

- **de petites surfaces**, car ils sont nombreux sur le marché,
- **peu attrayants à vraiment défraichis**, alors que les logements corrects avec un petit effort de décoration se louent beaucoup plus facilement,
- **dans les immeubles dont les espaces communs ne sont pas entretenus.**
En raison des coûts, de nombreux propriétaires, notamment ceux qui louaient sans difficultés il y a 12-20 ans, refusent d'engager des travaux d'entretien et d'amélioration des logements et des espaces communs,
- **aux loyers élevés.**
Le montant des loyers est jugé assez élevé, ce qui pose des difficultés pour loger les ménages aux revenus modestes. Les loyers des studios et T1 démarrent à 260-280 € pour aller jusqu'à 350 €. Certains propriétaires acceptent de baisser un peu les loyers pour trouver des locataires,
- **sans stationnement** (sans parking ni garage), principalement dans le centre ville,
- **au 4^e étage sans ascenseur.**

LE MARCHÉ LOCATIF SELON LE CRÉDIT FONCIER

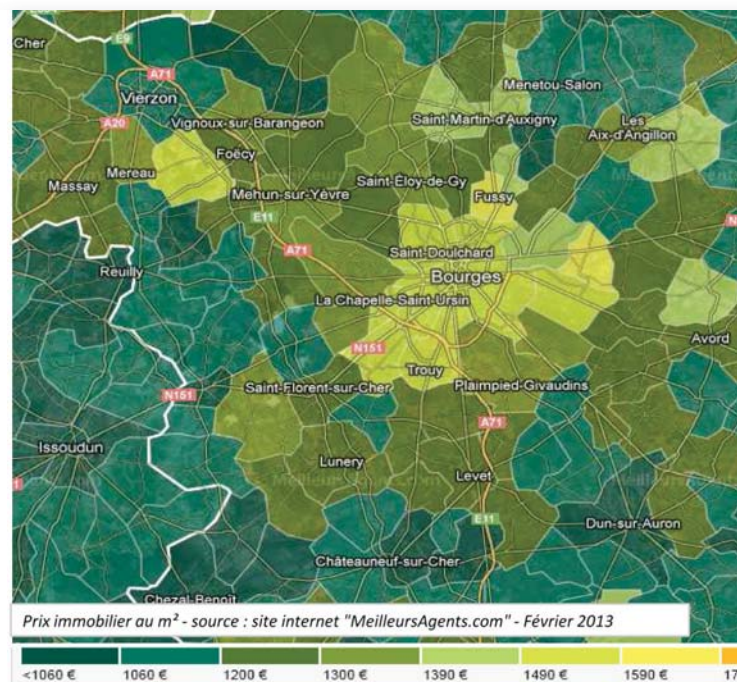
(source : Crédit Foncier Conjoncture et Perspectives Immobilières – Marché immobilier 21012-2013 - Décembre 2012).

Le Crédit Foncier confirme que :

- les loyers sont globalement stabilisés, après une longue période de hausse continue, mais que la plus grande sélectivité de la demande commence à peser sur le montant des loyers,
- l'offre est un peu insuffisante en logements de grande taille notamment individuels, mais reste suffisante pour les autres types de bien face à une demande stagnante.

2.3.5 Marché de l'accession à la propriété

2.3.5.1 Un marché des transactions plutôt en repli



Estimation de prix immobilier au m² en euros

(Dans les villes. Source : site internet « MeilleursAgents.com » - au 1^{er} mai 2013) (source : commune, mars 2013)

Appartements		Maisons	
Châteauroux	1 099	Maubeuge	1 185
Laval	1 268	Châteauroux	1 342
Châlon sur Saône	1 269	Angoulême	1 360
Angoulême	1 278	Calais	1 363
Maubeuge	1 301	Niort	1 420
Niort	1 381	Châlon sur Saône	1 455
Bourges	1 445	Bourges	1 533
Blois	1 547	La Roche sur Yon	1 558
La Roche sur Yon	1 636	Laval	1 567
Colmar	1 828	Arras	1 575
Calais	1 930	Blois	1 677
Arras	2 012	Colmar	2 024
Voiron	2 036	Voiron	2 160

Selon l'estimation des prix effectuée par Meilleurs Agents.com, **le niveau moyen des prix à la vente au 1^{er} mai 2013, est estimé à Bourges à 1 445 €/m² pour les appartements et à 1 533 €/m²**

pour les maisons, ce qui est nettement supérieur à ceux de Châteauroux et inférieur à ceux de Blois et globalement **plutôt dans la moyenne au regard des autres villes.**

Dans son analyse des marchés immobiliers (source : *Crédit Foncier Conjoncture et Perspectives Immobilières – Marché immobilier 21012-2013 - Décembre 2012*), le Crédit Foncier indique qu'en 2012 :

SUR LE MARCHÉ DE L'ANCIEN

Le nombre de transactions des appartements récents et anciens semble être en repli et l'offre assez hétérogène face à une demande plus sélective.

Le niveau de prix moyen apparaît en baisse avec un éventail plus ouvert sur le bas de la fourchette, notamment pour les biens de qualité médiocre, souvent situés en centre-ville ou en situation peu appréciée.

Pour les maisons, un tassement des ventes est observé, l'offre est assez hétérogène et les prix plutôt orientés vers une baisse encore modeste, mais sélective.

Dans le quartier de l'aéroport, nombre de pavillons sont désormais proposés en dessous de 170 000 €.

SUR LE MARCHÉ DU NEUF

Le marché des appartements neufs reste calme avec une tendance à la stagnation du nombre de ventes et des prix.

L'offre a été abondante en début d'année 2012 avec la mise sur le marché de programmes défiscalisés. Les prix évoluent peu avec quelques programmes à Bourges et Saint-Doulchard proposés à 2 500 € à 3 000 € le m². Parmi ces produits, certains sont mal étudiés et potentiellement inadaptés au marché.

Il n'existe quasiment pas de programmes groupés de maisons neuves dans le secteur privé.

2.3.5.2 Terrains à bâtir : des prix encore relativement modérés

Prix médian au m ² du terrain	2007	2008	2009
CA du Grand Angoulême	45	54	46
CA Maubeuge Val de la Sambre	35	48	54
CA Bourges Plus	51	52	55
CA de Blois « Agglopolys »	52	55	63
CA Chalon - Val de Bourgogne	58	60	64
CA Laval Agglomération	56	67	69
CA La Roche sur Yon Agglomération	55	66	74
CA de Niort	70	85	80
CA Belfortaine	66	88	94
CU d'Arras	100	77	95
CA du Pays Voironnais	125	133	107
CA du Calaisis	87	102	116
CA de Colmar	164	177	166

Source : Enquête EPTB - Ministère du logement

Surface médiane du terrain	2007	2008	2009
CA de Colmar	630	710	530
CA du Calaisis	620	630	550
CA La Roche sur Yon Agglomération	700	650	610
CA de Niort	740	680	630
CA Laval Agglomération	680	620	650
CU d'Arras	670	1060	740
CA Bourges Plus	920	690	760
CA de Blois « Agglopolys »	870	800	770
CA Belfortaine	750	810	800
CA Chalon - Val de Bourgogne	930	880	840
CA du Grand Angoulême	970	850	920
CA Maubeuge Val de la Sambre	940	1000	940
CA du Pays Voironnais	1010	1050	1000

Source : Enquête EPTB - Ministère du logement

Malgré une légère hausse entre 2007 et 2009, le prix des terrains à bâtir reste modeste sur Bourges Plus comparativement aux agglomérations de référence. La surface médiane des terrains est, quant à elle dans la moyenne, tout en diminuant assez nettement entre 2007 et 2009.

Après 2009, la surface médiane des terrains augmente sur le territoire de Bourges Plus : 775 m² en 2010 et 829 m² en 2011, alors que le prix reste modéré : 56 €/m² en 2010 et 58 €/m² en 2011.

Cette surface médiane résulte de la diversité des tailles de terrains selon les communes, avec des superficies pouvant dépasser 1 000 m² dans les plus rurales, alors que certaines opérations dans le pôle aggloméré, notamment à Bourges, proposent des surfaces plus réduites, moins consommatrices de foncier (300 - 400 m²).

2.3.5.3 70 % des Prêt à Taux Zéro (PTZ+) dans les communes hors Bourges en 2011 et 2012

PTZ 2007-2008-2009 (Source : SGFGAS)	Nombre moyen par an	Dont acquisition amélioration
Bourges Plus	378	67 %
Bourges	261	74 %
Cher	1 370	

PTZ 2007-2008-2009 (Source : SGFGAS)	Dont locataire HLM	Dont locataire autre
Bourges Plus	6 %	76 %

PTZ+ Année 2012 (9 mois) (Source : Crédit Foncier Conjoncture et Perspectives Immobilières – Marché immobilier 21012-2013 - Décembre 2012)	Nombre de logements Primo accession avec PTZ+		Nombre de PTZ+ / 1000 habitants par an	
	Ville centre	Communauté	Ville centre	Communauté
Ca Chartres Métropole	8	57	0,26	0,61
CA Bourges Plus	14	46	0,27	0,62
CA Orléans Val de Loire	24	137	0,27	0,65
CA Tours Plus	53	152	0,51	0,71
France	16 544		0,94	

Les données du Crédit Foncier indiquent une forte diminution du nombre de Prêts à Taux Zéro délivrés. En 2012 (9 mois), **46 ménages primo accédants ont accédé à la propriété à l'aide d'un PTZ+** dans une commune de Bourges Plus, pour acquérir exclusivement une maison individuelle neuve, soit une baisse de 30 % par rapport à 2011 (9 mois).

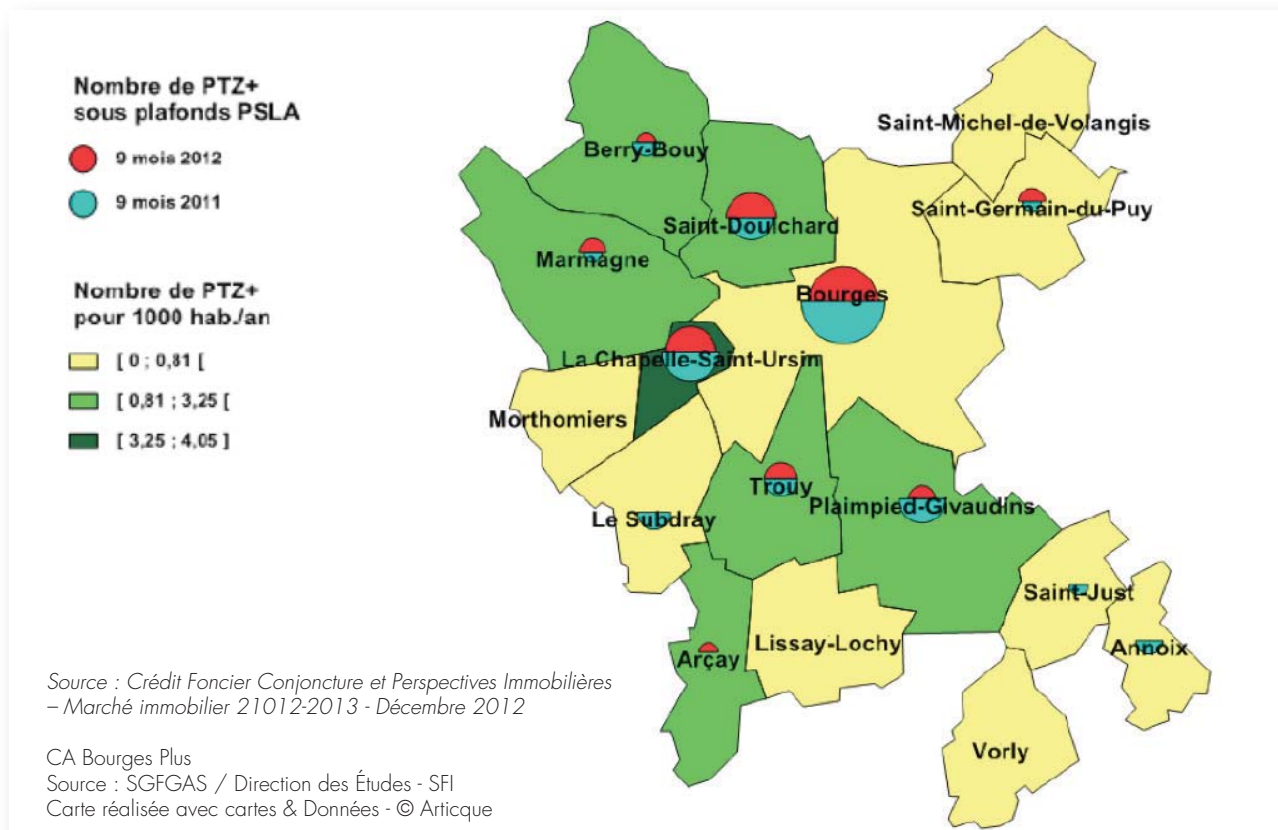
Alors que durant les années 2007 à 2009, c'est près de 380 PTZ qui étaient réalisés en moyenne par an sur Bourges Plus :

- dont 7 sur 10 à Bourges,
- dont les deux tiers en acquisition amélioration, proportion qui monte à 74 % à Bourges. Mais l'acquisition dans l'ancien n'est quasi plus éligible depuis 2012,
- les trois quarts des ménages sont issus du parc locatif privé.

En 2012 (9 mois), équivalents à ceux des agglomérations de Chartres et d'Orléans, les résultats sont inférieurs à la moyenne nationale. Ils sont également moins percutants qu'à Tour(s) Plus qui a mis en œuvre une politique volontaire de primo accession dans le cadre de son PLH permettant de fixer une part non négligeable de primo accédants sur le territoire de l'agglomération.



PTZ+ en 2012 (9 mois) et 2011 (9 mois) - CA BOURGES PLUS



A Bourges Plus, près de 70 % des acquisitions réalisées en 2011 et 2012, l'ont été dans les communes périphériques, c'est-à-dire hors Bourges, notamment dans celles où des lotissements étaient

en cours de commercialisation : La Chapelle-Saint-Ursin principalement, puis Saint-Doulchard, Berry-Bouy, Marmagne, Trouy, Plaimpied-Givaudins, Arçay.



LES ÉLÉMENTS CLEFS

MARCHÉ DU LOGEMENT ET PARC PRIVÉ

● Le parc de logements privés de la CA tend à s'améliorer, notamment sous l'effet des OPAH qui ont permis le traitement de 380 logements de 2007 à 2012. Néanmoins des situations de logements non décents sont repérées.

● Le marché est jugé détendu. Dans ce contexte, les logements les moins attractifs se louent difficilement. Le niveau moyen des loyers, stabilisé de 2007 à 2011 à 9 €/m², a légèrement baissé en 2012.

● Le prix à la vente des appartements et des maisons est de l'ordre de 1 500 €/m². L'offre est assez hétérogène et un tassement des ventes, voire des prix, est observé.

● Au regard des autres agglomérations, les prix des terrains à bâtir restent modérés et, en 2011 la surface médiane des terrains est d'un peu plus de 800 m².

● Au cours des 9 premiers mois de l'année 2012, 46 PTZ+ ont été délivrés, soit une baisse de 30 % par rapport à la même période de 2011. Seules 30 % des acquisitions ont été réalisées dans la ville centre.

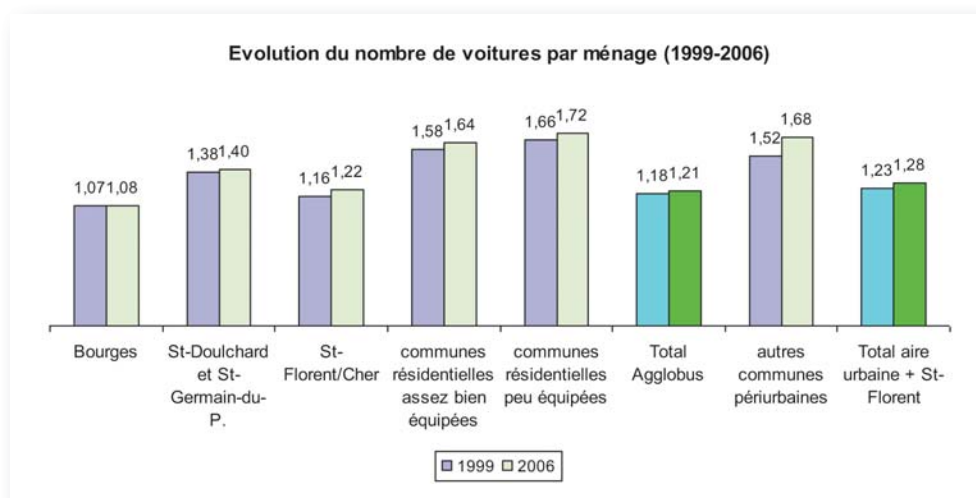


2.4 HABITAT ET DÉVELOPPEMENT DURABLE

2.4.1 La motorisation croît plus fortement dans les communes les plus éloignées de Bourges

EXTRAITS DU DIAGNOSTIC DU PLAN DE DEPLACEMENT URBAIN

Juillet 2010 (source INSEE)



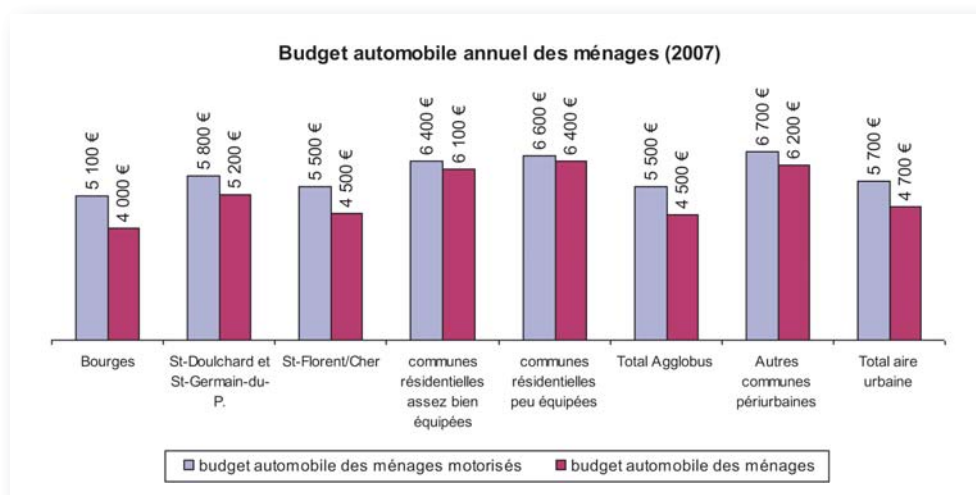
(Précision : Agglobus : Bourges Plus + Fussy, Pigny, St Florent sur Cher. Aire urbaine : 72 communes)

Selon le Plan de Déplacement Urbain, sur le territoire d'AggloBus, le nombre de voitures des ménages est passé de 55 000 à 59 000 entre 1999 et 2006, soit une hausse de 4 000 unités (+ 8 %).

C'est dans les communes résidentielles, c'est-à-dire les plus éloignées du centre urbain, que l'accroissement du nombre et le taux de voitures par ménage sont les plus élevés.

EXTRAITS DU DIAGNOSTIC DU PLAN DE DEPLACEMENT URBAIN

Juillet 2010 (source INSEE)



Globalement, la distance moyenne domicile – travail par jour et par actif résident dans les communes d’Agglobus est :

- de 5 km pour Bourges et 6 km pour Saint-Doulchard,
- comprise entre 9 et 16 km pour les autres communes.

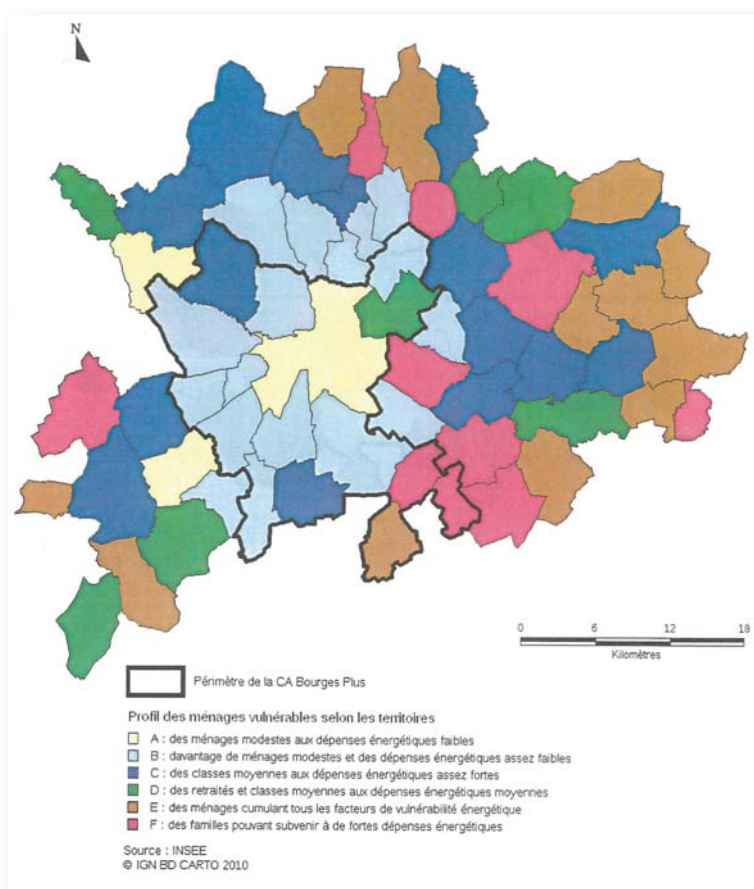
Le diagnostic du Plan de Déplacement Urbain pointe également des éléments sur le budget automobile annuel des ménages :

- **Les ménages des communes les moins bien équipées et/ou les plus éloignées consacrent plus de 6 000 € par an à leur(s) voiture(s).**
- Un budget qui devrait augmenter, compte tenu de la hausse des coûts (pétrole...).

2.4.2 Des ménages « vulnérables » dans les communes éloignées du centre urbain

Profil des ménages vulnérables sur le périmètre du SIRDAB

(Extrait de Porter à connaissance de l’Etat – PLH de Bourges Plus
Source : Insee, RP 2009, BPE 2011, méthodologie Anah ; DRFiP, revenus fiscaux : Caf)



Le calcul de la vulnérabilité énergétique

Afin d’appréhender la notion de vulnérabilité énergétique à un niveau territorial fin, la commune, une typologie a été établie. Celle-ci est le résultat du croisement de deux indicateurs synthétiques qui recoupent les deux dimensions de la précarité énergétique : le revenu des ménages et leurs dépenses énergétiques.

Concernant les **revenus**, l’indicateur retenu est la valeur du premier quartile par unité de consommation, afin de cibler les populations modestes. Plus cette valeur sera basse, plus il y aura une part importante de ménages à bas revenus dans la commune.

Concernant les **dépenses énergétiques**, elles ont trois origines : le chauffage des logements, les déplacements domicile-travail et l’accès aux commerces et services. Pour la partie logement, l’indicateur retenu est la part des ménages ayant une consommation énergétique (méthode de calcul basée sur la méthodologie Anah) supérieure à la valeur du troisième quartile régional. Pour les déplacements domicile-travail, l’indicateur est la part de la population ayant un trajet supérieur à 26 minutes en heure pleine (troisième quartile régional). Pour l’accès aux commerces et services, l’indicateur retenu est le temps d’accès à la commune pôle de services la plus proche, issu de la base permanente des équipements (BPE 2011).

(source : Insee Centre Info n°185 Février 2013)

A l'échelle du SCoT, les ménages dits vulnérables sont dans les communes rurales les plus distantes du centre urbain en raison de l'éloignement de l'emploi et des services, et de la présence d'un parc de logements ancien.

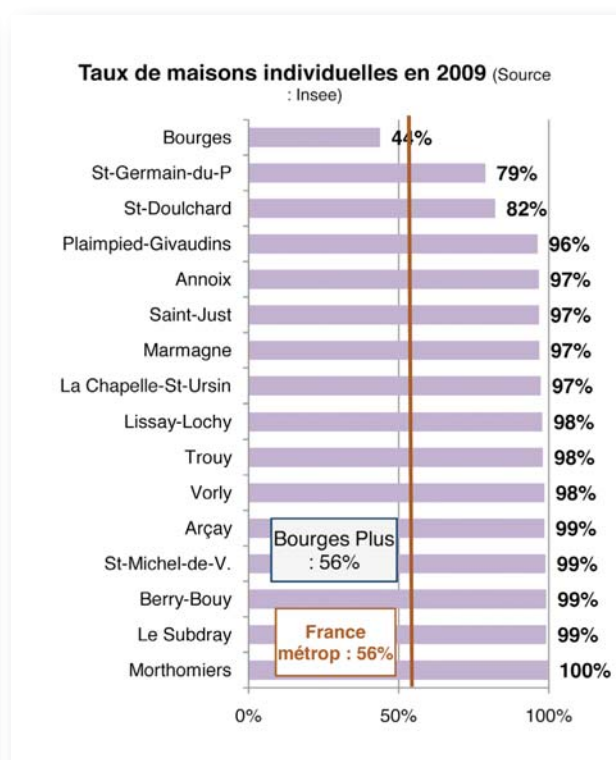
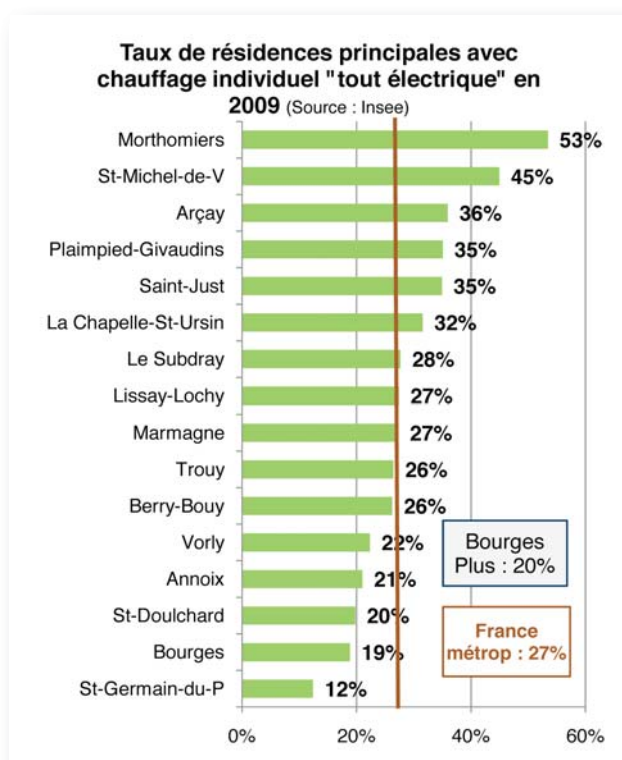
La ville de Bourges est caractérisée par la présence d'une population fragile, voire précaire nombreuse, et d'un parc parfois énergivore.

En revanche, dans la majorité des communes péri-urbaines de Bourges Plus, les trajets en voiture sont relativement courts et le parc de logements récent donc plutôt moins énergivore.

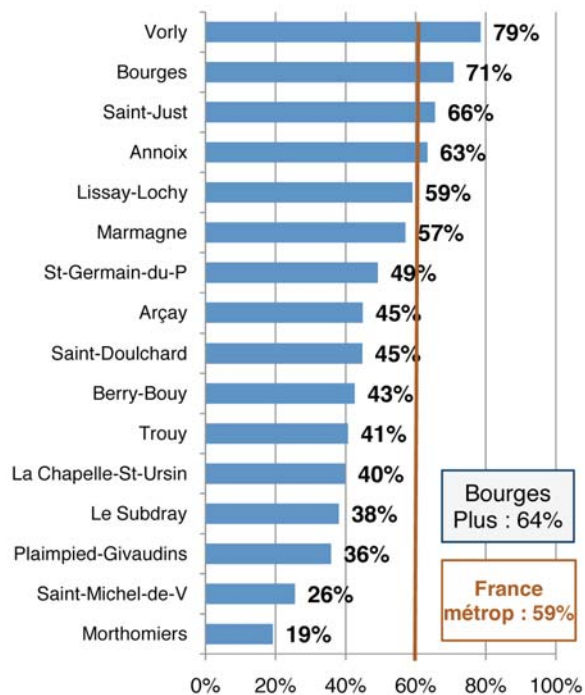
A l'avenir, l'enjeu qui se dessine pour le pôle urbain est le soutien aux plus démunis, et la réhabilitation des logements, et en première couronne, c'est la diversification de l'offre de logements (plus petits, sociaux) à des prix accessibles pour attirer des jeunes actifs.

A l'avenir, les enjeux ne seront pas les mêmes pour le pôle urbain et les communes de première couronne. Pour le pôle urbain, il s'agira de soutenir les plus démunis et de réhabiliter les logements. Pour la première couronne, il s'agira de diversifier l'offre de logements (plus petits, sociaux) à des prix accessibles pour attirer de jeunes actifs.

2.4.3 Un poids de logements construits avant 1975 potentiellement énergivore élevé



Taux de logements construits avant 1975 en 2008 (Source : Insee, traitement GTC)



Alors que l'étude nationale réalisée sur l'état énergétique du parc de logements en 2008⁽¹⁾ montre que **les logements construits avant 1975 non rénovés sont incontestablement les plus économes** et que les logements individuels et chauffés à l'électricité affichent souvent une surconsommation, les données Insee indiquent que pour l'agglomération de Bourges Plus :

- **Le poids de logements construits avant 1975 est significatif : 5 points au dessus de la moyenne nationale.**
- Les communes rurales ont une proportion de résidences principales avec chauffage électrique importante, voire très importante.
- La maison individuelle est l'unique modèle de construction, sauf dans les 3 communes centres.

Cela signifie que le poids du parc de logements de l'agglomération potentiellement économe, est élevé.

(1) « Modélisation des performances énergétiques du parc de logements
État énergétique du parc en 2008 – Rapport détaillé » - Anah - J. MARCHAL et E LAGRANDE – Janvier 2008

Consommation énergétique totale des logements selon leur date de construction, en France

(Source : Modélisation des performances énergétique du parc de logements - Etat énergétique du parc en 2008 MARCHAL - LAGANDRE / ANAH 2008)

Maison individuelle privée
Logement collectif privé
Logements sociaux

Avant 1975 non rénovés

457 kWh/m²/an

456 kWh/m²/an

1975 - 2000

224

160

2000 - 2007

158

178

199 kWh/m²/an

2.4.4 Des opérations favorisant le développement durable

Un certain nombre d'opérations d'habitat favorisant le développement durable sont entreprises sur le territoire, notamment :

L'opération locative sociale de 21 logements passifs à Saint-Doulchard

qui est un programme de logements collectifs de très grande performance énergétique dont la consommation est inférieure à 15kWh/m²/an. Ils doivent être mis en service en 2013.

L'éco quartier Baudens à Bourges

qui est en cours de réalisation : porté par le Conseil Général, sur le site de l'ancien hôpital militaire, cet éco quartier intégrant mixité sociale et fonctionnelle, est une opération de renouvellement urbain et de développement durable selon les préconisations du Grenelle de l'environnement. En matière d'habitat, le projet comprend notamment 110 logements locatifs et 31 logements BBC.

Le futur quartier de la Bergerie à Bourges :

un éco quartier est en projet sur le site de la démolition du lycée agricole, qui à terme, pourrait comprendre 500 à 600 logements.

Saint-Doulchard : 21 logements locatifs sociaux passifs



HABITAT ET DÉVELOPPEMENT DURABLE

- L'éloignement des ménages de leur lieu d'emploi, la médiocre qualité d'une partie des logements notamment sur le plan énergétique constituent des éléments de fragilisation des ménages.
- Le poids des logements construits avant 1975, potentiellement les plus énergivores, est élevé : près des deux tiers du parc.
- Quelques opérations exemplaires favorisant le développement durable sont en cours de réalisation et en projet.



2.5 LOGEMENT ET HÉBERGEMENT DES PUBLICS À BESOINS SPÉCIFIQUES

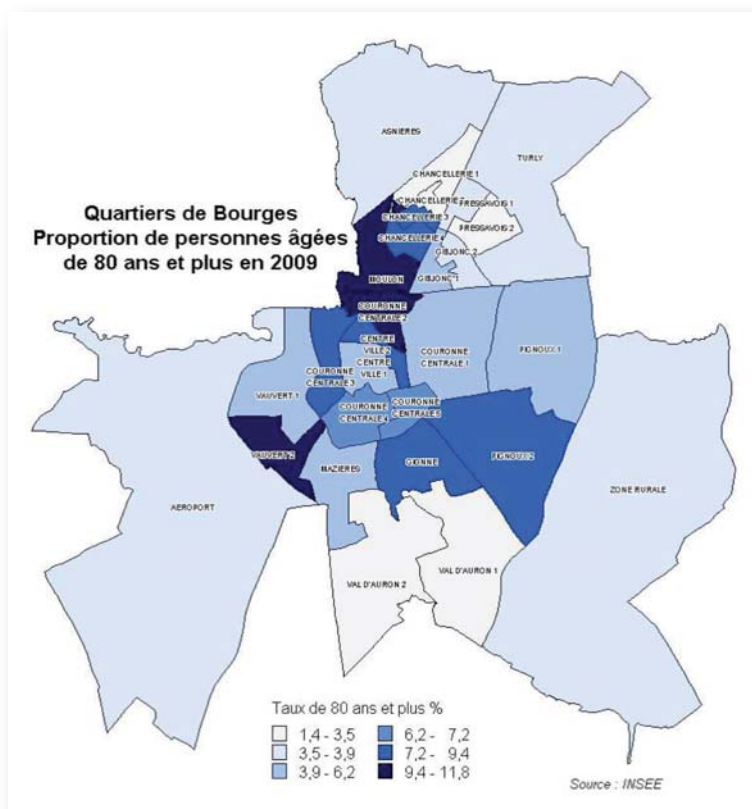
2.5.1 Personnes âgées : 9 500 habitants de 75 ans ou plus

Population âgée

Population <small>Source : traitement GTC à partir de données Insee</small>	Indice de jeunesse (0-19 ans / 60 ans et plus)	Population âgée de 75 ans et plus		
	2009	Taux 2009	Nombre 2009	Variation 1999-2009
Bourges Plus	0,89	9,8 %	9 496	+ 1 995
Cher	0,79	11,2 %	34 927	+ 6 774
France	1,09	8,8 %	857 0822	

En 2009, 9500 habitants de Bourges Plus sont âgés de 75 ans ou plus, soit 2000 de plus qu'en 1999, ce qui représente un taux de 9,8 %, soit 1 point supérieur à la moyenne nationale.

Les besoins liés au vieillissement de la population tendent donc à s'accroître, et la volonté des personnes est de rester vivre à domicile le plus longtemps possible.



A Bourges, ce sont dans les quartiers périphériques du centre ville que la population la plus âgée (80 ans et plus) est la plus présente.

Bénéficiaires de l'APA au 31.12.2010 Sources : Conseils généraux, CNAV, DREES. STATISS 2012	Cher	Centre	France
Bénéficiaires de l'APA au 31.12.2010	6 767	49 798	1 147 760
Bénéficiaires de l'APA / 100 personnes de 75 ans et + ⁽¹⁾	19,3	19,7	20,6
Bénéficiaires de l'APA à domicile au 31.12.2010	3 672	27 908	687 443
dont % bénéficiaires à domicile GIR1 + GIR2 ⁽¹⁾	23,6	21,7	20,3

(1) Indicateurs sociaux Départementaux. Sur les 6 groupes iso-ressources définis évaluant le degré de dépendance des personnes, seuls les GIR 1 à 4 ouvrent droit à l'Allocation Personnalisée d'Autonomie.

Dans le département, 19,3 % des personnes de 75 ans et plus bénéficient de l'Allocation Personnalisée d'Autonomie, soit un taux d'1,3 point inférieur à la moyenne nationale. Mais parmi celles qui sont à domicile, les personnes les plus dépendantes sont proportionnellement plus nombreuses, ce qui nécessite une **prise en charge importante au quotidien et des adaptations dans les logements.**

ADAPTATION DES LOGEMENTS ET RÉSIDENCES DESTINÉES AUX PERSONNES ÂGÉES ET PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE

L'élargissement de l'offre de logements adaptés aux personnes âgées, à mobilité réduite et aux personnes souffrant de handicap, se concrétise :

- dans le parc existant : grâce à l'adaptation des logements du parc public par les bailleurs HLM (136 logements sont adaptés) et dans le parc privé grâce aux travaux réalisés par les ménages, avec ou sans les aides de l'Anah. Dans le cadre des OPAH, une douzaine de logements de propriétaires occupants a fait l'objet de travaux liés à l'autonomie durant l'année 2011.

- par le développement de résidences spécifiquement destinées aux personnes âgées :

- les résidences seniors dont les logements sont adaptés aux personnes à mobilité réduite, réalisées à Berry-Bouy (10 logements), à Marmagne (10 logements) et à Saint-Doulchard (8 logements),

- l'ouverture d'une résidence services de 120 logements en mars 2013 à Saint-Doulchard,

- la vingtaine de logements en cours de réalisation à Saint-Germain-du-Puy, et les 40 clés en main envisagés,

- des réflexions visent la réalisation de quelques logements adaptés à Trouy (8 logements) et Morthomiers (8 logements).

Structures d'hébergement pour personnes âgées

Etablissements d'accueil pour personnes âgées en janvier 2012 – Bourges Plus <small>Source : « Les établissements d'accueils pour personnes âgées en janvier 2012 « Conseil Général du Cher »</small>	Localisation	Capacités en nombre de lits		
		EHPAD	Hébergement temporaire	Unité de Soins de Longue Durée
EHPAD « Les Résidences de Bellevue »	Bourges	560	12	
EHPAD « Les Fioretti »	Bourges	79		
EHPAD « Antoine Moreau »	Bourges	65		
Centre Hospitalier Jacques Cœur	Bourges	132		60
Centre Hospitalier George Sand	Site de Bourges	60		40
EHPAD « le Doyenné du Printemps »	Bourges	90		
EHPAD « Résidence du Val d'Auron »	Bourges	60		
Résidence de Retraite ORPEA « Clos des Bénédictins »	Bourges	130		
Logement-Foyer rue G. Bailly	Bourges	46		
Logement-Foyer rue Guilbeau	Bourges	56		
Logement-Foyer rue L. de Raynal	Bourges	50		
Logement-Foyer Hector Bernard	St Doulchard	80		
Résidence d'hébergement temporaire	Bourges		15	
Total	1 535	1 408	27	100

Une douzaine de structures d'hébergement totalisent sur le territoire une capacité d'accueil de 1 535 places, dont plus des deux tiers en EHPAD. Quatre logements foyers peuvent loger 232 personnes, le reste étant réparti entre résidence de

retraite, unité de soins de longue durée et hébergement temporaire.

A l'exception d'un logement foyer situé à Saint-Doulchard, tous les établissements sont localisés à Bourges.

Taux d'équipement en structure d'hébergement complet pour personnes âgées au 01/01/2012 pour 1000 habitants de 75 ans et plus

Sources : DREES – ARS – FINESS (lits maison de retraite, logements de logements-foyer, lits hébergement temporaire, lits USLD) STATISS 2012

Cher	128,6
Région Centre	125,6
France métropolitaine	126,6
Estimation pour Bourges Plus	162

Rapporté au poids de population, l'estimation des capacités d'accueil actuelles indique un niveau d'équipement sur le territoire de Bourges Plus confortable au regard des moyennes de référence (département, région, France).

Des projets devraient conforter, voire renforcer cette offre avec :

- l'extension du foyer Bellevue à Saint-Doulchard,
- la création d'un EHPAD de 60 et 30 lits à Saint-Germain-du-Puy et à Plaimpied-Givaudins. Ce projet est actuellement bloqué, mais reste validé par le Conseil Général et l'ARS,
- la construction de 88 lits et le réaménagement des bâtiments existants à l'EHPAD et l'unité de soin longue durée « Taillegrain » de Bourges.

Le schéma départemental en faveur des personnes âgées

Le nouveau schéma départemental en faveur des personnes âgées pour les 6 prochaines années (2013-2018), est en cours de réflexion depuis septembre 2012. Ce travail devrait s'achever fin 2013.

Le précédent schéma, qui couvrait la période 2006-2010, a permis la création de 480 places en établissements sur le département, une meilleure répartition territoriale et le renforcement de l'aide au maintien à domicile.

2.5.2 Personnes en situation de handicap

Allocation Adulte Handicapé au 31/12/2011 Source : CNAF, CCMSA, DREES STATISS 2012	Nombre d'allocataires	Allocataires de l'AAH / 100 personnes de 20 à 64 ans ⁽¹⁾
Cher	5 471	3,1
Région Centre	35 618	2,4
France	925 306	2,5

(1) Indicateurs sociaux Départementaux

Taux d'équipement au 1.01.2012 par catégorie d'établissement : places pour 1 000 adultes de 20 à 59 ans Source : DREES - ARS - FINISS STATISS 2012	Cher	Centre	France
Taux d'équipement en structures d'hébergement pour adultes handicapés (tout hébergement) ⁽¹⁾	5,2	4,8	4,1
Dont :			
Taux d'équipement en Maison d'Accueil Spécialisée (M.A.S.)	0,6	0,6	0,7
Taux d'équipement en Foyer d'Accueil Médicalisé (F.A.M.)	1,0	0,9	0,6
Taux d'équipement en foyer de vie	1,3	1,7	1,5

(1) Maisons d'accueil spécialisées + Foyers d'accueil médicalisé + Foyers de vie + Foyers d'hébergement + Foyers polyvalents (pour 1 000 adultes âgés de 20 à 59 ans)

Au 31 décembre 2011, près de 5 500 adultes sont en situation de handicap et bénéficient de l'Allocation Adultes Handicapés dans le département, soit 1 000 de plus qu'en 2005.

Les taux d'allocataires de l'AAH et d'équipements en structures d'hébergement du Cher sont supérieurs aux moyennes régionale et nationale.

En Foyer d'Accueil Médicalisé, le département apparaît mieux doté qu'en moyenne en France, mais moins bien équipé en Foyers de vie.

Rapporté à la population de Bourges Plus, c'est de l'ordre de 1 700 adultes qui sont en situation de handicap et qui bénéficient de l'AAH dans l'agglomération.

Plusieurs structures d'hébergement existent sur le territoire de Bourges Plus :

- Trois foyers d'hébergement destinés aux adultes handicapés, ainsi que deux Instituts Médico-Educatifs (IME) et un Institut Educatif, Thérapeutique et Pédagogique (ITEP), accueillant enfants et adolescents, à Bourges.
- Un établissement pour déficients moteurs à Trouy.
- Alors qu'une maison pour adultes autistes doit ouvrir ses portes en 2013 à Saint-Germain-du-Puy.

LE SCHÉMA DÉPARTEMENTAL EN FAVEUR DES PERSONNES ADULTES HANDICAPÉES

L'objectif du schéma départemental des personnes handicapées couvrant la période 2007-2012 est de mieux connaître les besoins des personnes pour offrir une prise en charge plus adaptée et plus diversifiée.

Une des orientations de ce schéma consiste à favoriser **l'accès au logement des personnes handicapées et à inciter les bailleurs sociaux à inventorier leur parc de logements adaptés et adaptables.**

La mise en place d'un dispositif de mise en regard de l'offre et de la demande préconisée figure également dans le PDALPD.

En février 2013, 1369 logements locatifs sociaux sont décrits comme étant accessibles, 439 comme étant accessibles avec peu de travaux et 136 comme étant adaptés à Bourges Plus.

2.5.3 Populations défavorisées

Indicateurs de précarité au 31/12/2011 Source : STATISS 2012	Nombre total d'allocataires RSA ⁽¹⁾	Part de la population couverte par le RSA	Part de la population couverte par la CMUC ⁽²⁾
Cher	10 717	7,5 %	6,6 %
Région Centre	63 931	5,5 %	5,5 %
France	1 869 687	6,3 %	6,0 %

Indicateurs sociaux départementaux. (1) Revenu de Solidarité Active.

(2) Couverture Maladie Universelle Complémentaire. Sources : CNAAMTS, CCMSA, CNAF, DREES, INSEE, Pôle emploi, RSI

Dans le Cher, le poids de la population en situation de précarité est relativement important, comme le montrent certains indicateurs de précarité : la part de la population couverte par le Revenu de Solidarité Active et la part de celle couverte par la Couverture Maladie Universelle Complémentaire comptent parmi les plus élevées de la région.

LES DOCUMENTS DÉFINISSANT LES ACTIONS À MENER EN FAVEUR DU LOGEMENT ET DE L'HÉBERGEMENT DES PERSONNES DÉFAVORISÉES DANS LE DÉPARTEMENT

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD), élaboré et mis en œuvre par l'État et le Conseil Général, porte sur la période 2010-2014. Il « s'adresse aux personnes ou familles qui éprouvent des difficultés particulières en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence pour accéder à un logement décent et indépendant ou pour s'y maintenir ».

Parmi les objectifs définis, on note la nécessité de :

- Améliorer la connaissance de l'offre et de la demande en logement et hébergement pour développer des solutions adaptées.
- Permettre au public défavorisé d'accéder, de se maintenir dans le logement et prévenir les expulsions.
- Adapter le FSL aux évolutions législatives.
- Lutter contre l'habitat indigne et non décent.

LE RELOGEMENT DES POPULATIONS EN DIFFICULTÉ ET LE DROIT AU LOGEMENT OPPOSABLE (DALO)

Selon la DDCSPP, une soixantaine de recours par an est traitée par la commission de médiation, sur l'ensemble du département, dont la moitié sur la ville de Bourges.

La plupart des ménages préfèrent la ville aux autres

Le plan départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile ou mal logées dont les objectifs s'inscrivent dans le cadre du PDALPD.

Il définit 6 grands axes d'actions à mettre en œuvre, concernant notamment l'amélioration de l'accueil et de l'orientation, l'adaptation du dispositif aux besoins des personnes, l'accompagnement social adapté, la diversification des outils d'accès à un logement adapté.

L'accord collectif départemental est un dispositif contractuel entre l'État et les bailleurs sociaux visant le logement des ménages cumulant des difficultés économiques et sociales.

L'accord 2010-2012 préconisait le relogement de 50 ménages par an identifiés comme prioritaires dans le PDALPD, **dont 35 à Bourges, Saint-Doulchard et Saint-Germain-du-Puy.**

La commission Recours Logement est chargée du suivi des accords collectifs.

Le Plan départemental favorisant l'accès au logement par les jeunes qui a été finalisé en 2010.

Une analyse sociale des territoires par le CCAS de la ville de Bourges (et celui de Vierzon) en 2010.

communes pour être proches des transports et des services. Le nombre de recours tend à s'accroître. Le relogement des ménages reconnus prioritaires est imputé sur le contingent préfectoral.

Dans 90 % des cas, il fait suite à une expulsion locative, ces ménages ayant un passé locatif lourd et des exigences de relogement qui ne sont pas compatibles avec leur niveau de ressources (localisation en centre ville...).

LES STRUCTURES D'HÉBERGEMENT

Type d'hébergement destiné aux personnes en difficulté - Bourges Plus en 2013 <small>Source : PAC PLH et DDCSPP</small>	Nom de la structure, gestionnaire	Capacités (en nombre de lits ou de places)
Centres d'hébergement et de réinsertion sociale	CHRS St François	39
	CHRS Les Lucioles	63
	CHRS Le Relais	20
Hébergement d'urgence	St François	12 (19 en hiver)
Centre d'accueil pour demandeurs d'asile	CADA	38
Résidence sociale (logement intermédiaire)	Flora Tristan Adoma	126
	Tivoli Initiatives	108
	Le Relais	15
Pension de famille (maison relais : logement adapté)	Boule d'or Adoma	25
	St François	15
	Total	461

Dans l'agglomération, les différentes structures d'hébergement, sont localisées à Bourges, elles ont pour la plupart une vocation départementale. Des améliorations ont été apportées ces dernières années avec notamment la mise en place d'un service intégré de l'accueil et d'orientation, la création d'une maison relais..., alors que l'accueil de nuit devrait être pérennisé.

Des difficultés demeurent toutefois, quant à :

- **L'insuffisance de places en urgence** : les 12 places situées à Bourges ne peuvent répondre aux besoins de l'ensemble du département, entraînant un manque de rotation dans la structure.
- **L'organisation de l'accueil d'urgence du foyer Saint-François** en dortoir ne répond plus aux normes d'accueil en hébergement.
- **L'accès des jeunes au logement lorsqu'ils sont sans ressources** et avec un faible niveau de qualification : souvent, ces jeunes restent en CHRS faute d'autre choix.

En revanche, les sorties d'hébergement vers le logement sont facilitées par l'absence de pression sur le marché, et lorsque les **personnes sortant de structures d'hébergement bénéficient d'un accompagnement, leur entrée et leur maintien dans un logement du parc locatif social** est une réussite.

2.5.4 Etudiants

Hébergement destiné aux étudiants en 2013 Bourges Plus	Nom de la structure, gestionnaire	Capacités (en nombre de lits ou de places)
Résidences universitaires	Les Gibjoncs	206
	Amarillys (étudiants ENSIB)	48
	L'Hôtel Dieu	74
Résidence étudiante	Louis Mallet	120

Villes	Nombre d'étudiants et nombre de logements CROUS ou équivalent	Ratio
La Rochelle	8 000 étudiants et 750 logements CROUS + 600 logements gérés par l'association ARPAE	17 %
Poitiers	25 000 étudiants et 3500 logements CROUS	14 %
Bourges	4 200 étudiants et 448 logements étudiants	10,6 %
Blois	3 500 étudiants et 290 logements CROUS	8 %
Niort	2 300 étudiants et 88 logements étudiants	4 %
Angoulême	2 700 étudiants et 30 logements étudiants	1 %

Actuellement, les trois résidences d'accueil du CROUS répondent à l'ensemble des étudiants qui en font la demande et qui sont tous logés en septembre (41 % des étudiants sont originaires du Cher). La qualité de ces résidences est variable, selon leur niveau et date de réhabilitation. Le foyer Tivoli a possibilité d'accueillir également quelques étudiants. Le nombre d'étudiants va s'accroître avec la labellisation INSA de l'école d'ingénieur de Bourges regroupée à celle de Blois, et une quatrième résidence de 80 chambres va ouvrir ses portes en septembre 2014.

Dans le parc privé, 92 logements portent le label étudiant. Ce dispositif mis en place par Bourge(s) Plus, vise à renforcer l'accueil des étudiants en leur garantissant des logements adaptés à leurs besoins.

Par ailleurs, destiné aux jeunes en formation en alternance, un projet de maison des compagnons est en cours, mais le financement n'est pas totalement bouclé.

2.5.5 Gens du voyage : insuffisance de solutions pour la sédentarisation

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage

La révision du schéma départemental d'accueil des gens du voyage a été arrêtée fin 2010.

Les aires de stationnement

La création de trois aires d'accueil sur le territoire de Bourges Plus, à l'initiative de l'agglomération, permet de répondre aux préconisations du schéma départemental :

- **Saint-Germain-du-Puy** : d'une capacité de 25 places, mise en service en 2007.
- **Saint-Doulchard** : d'une capacité de 30 places ouverte en 2007.
- **Bourges** : d'une capacité de 40 places, ouverte en 2009.

C'est la société ADOMA qui gère ces trois aires d'accueil pour le compte de la CA.

Par ailleurs, une aire de grand passage d'une centaine de places, a été réalisée en 2005 à Bourges.

La sédentarisation

Lorsque les familles se sédentarisent, deux types d'habitat peuvent répondre à leurs besoins : les terrains familiaux locatifs pour les familles qui souhaitent disposer d'un « ancrage territorial » sans renoncer au voyage une partie de l'année et l'habitat dit adapté qui peut bénéficier de financement en PLAI.

Sur le territoire, seule la commune de Saint-Germain-du-Puy a créé un terrain familial de 5 places permettant d'accueillir 2 familles.

Les gens du voyage sédentarisés ou en voie de sédentarisation font partie des publics prioritaires du PDALPD, aussi, leurs demandes de logement se font au titre du droit au logement opposable (DALO). Sur les 60 recours traités annuellement sur l'ensemble du département, environ une dizaine concerne les familles du voyage. Cela concerne principalement Bourges et les communes environnantes, ainsi que le Sud du Cher. Mais les logements collectifs ne correspondent pas au besoin de ces familles qui ont besoin d'un logement adapté à leur mode de vie, ce qui n'existe pas sur l'agglomération. Par conséquent, les familles s'installent sur des terrains non adaptés, ou demeurent sur les aires d'accueil, sur celle de Saint-Doulchard par exemple, une famille de 8 enfants est en attente d'un logement.

Le PLU de Bourges prévoit une zone destinée à l'accueil de familles sédentarisées.

LES ÉLÉMENTS CLEFS

LOGEMENT ET HÉBERGEMENT DES PUBLICS À BESOINS SPÉCIFIQUES

- La population âgée s'accroît entraînant une augmentation des besoins liés au vieillissement. L'accès au logement adapté des personnes âgées et des personnes handicapées et l'adaptation du logement sont des éléments essentiels permettant le maintien à domicile.
- L'offre en hébergement destiné aux personnes âgées se renforce. Les trois foyers-logement de la ville de Bourges commencent à connaître des difficultés d'occupation et d'adaptation aux nouvelles normes de sécurité.
- Le poids de population en situation de précarité est relativement important.
- L'accompagnement dans et vers le logement des personnes sortant de structures d'hébergement donne des résultats satisfaisants.
- En revanche, le nombre de places d'hébergement d'urgence pose des difficultés, ainsi que la mise aux normes des locaux du foyer Saint-François (dortoir).
- L'accès au logement des jeunes sans ressources et sans qualification demeure insoluble.
- L'insuffisance de terrains familiaux et l'absence de logements adaptés à leur mode de vie ne permettent pas de répondre aux besoins des familles du voyage en voie de sédentarisation.



STRATÉGIE COMMUNALES ET DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT



COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

3.1 PLANIFICATION ET FONCIER

3.1.1 Le SCoT : des orientations à horizon 2030

Le PLH doit s'articuler avec les autres documents cadre, Plan de Déplacement Urbain, Agenda 21 et bien sûr SCoT, dont l'approbation doit avoir lieu courant 2013.

Rappelons que le territoire du SCoT comprend six EPCI :

- CA Bourges Plus
- CC de la Septaine
- CC Terres d'Yèvre
- CC Terroirs d'Angillon
- CC Terres Vives
- CC Fercher Pays Florentais

Pour Bourges Plus, il s'agit de prendre en considération les orientations du SCoT :

Impulser un développement urbain en cohérence avec l'armature urbaine du SCoT :

accueillir 3 470 habitants supplémentaires dans Bourges Plus (hors Lissay-Lochy et Vorly) dont 3 220 dans le pôle aggloméré de Bourges.

Equilibrer l'offre de logements sur le territoire berruyer :

construire 9 940 logements neufs sur Bourges Plus dont 9 200 dans le pôle aggloméré.

Réduire la consommation de l'espace :

réduire l'étalement urbain en privilégiant les stocks fonciers et le renouvellement urbain (30 % des stocks), ce qui correspond pour Bourges Plus à la

consommation de **374 ha destinés à l'habitat, dont 262 en extension urbaine et 112 en renouvellement urbain au minimum**, avec une densité moyenne de :

- **Pôle aggloméré** : 30 logements / ha
- **Pôle de proximité** : 12 logements / ha
- **Communes rurales** : 10 logements / ha

Répartir l'offre en logement social sur l'ensemble du territoire :

pour les communes de plus de 3 500 habitants dont le taux de logements sociaux est inférieur à 20 %, gain de 5 points à l'horizon 2030 ou atteindre le seuil des 20 %.

Mettre en œuvre une politique volontariste de développement et de diversification de l'offre de logements :

développer le logement locatif de petite taille, prévoir davantage de logements familiaux dans le centre de l'agglomération, renforcer l'offre en accession à la propriété dans le pôle aggloméré en diversifiant les formes urbaines (intermédiaire).

Mener une politique active de reconquête des logements vacants :

fixer des objectifs quantifiés de réhabilitation dans les documents d'urbanisme, les PLH et Schémas Locaux de l'Habitat sur la base d'un diagnostic précis de la vacance et de l'habitat indigne.

3.1.2 Une réflexion avancée en matière d'urbanisme

Commune (source : commune, mars 2013)	Document d'urbanisme et habitat
Annoix	Carte communale de 2010. Objectifs : pas d'emprise sur les terres agricoles, accroître légèrement la population. Contraintes au développement de l'habitat : zone PPRI, un peu de réticence des agriculteurs : attachés à la terre, ils ne vendent pas.
Arçay	PLU approuvé en juillet 2007. Objectif : réunir le hameau le Bois Chagnat à Arçay. PLU un peu restrictif, réflexion sur la possibilité de réviser le PLU pour modifier les zones à construire. Surface minimum des parcelles : 900 m ² (assainissement autonome) Objectif de stabilisation de la population, le seuil des 500 habitants étant atteint.
Berry Bouy	POS révisé en 2004 - 05. Projet de transformation du POS en PLU au moment de la mise en conformité avec le SCoT.
Bourges	PLU en cours de révision, approbation prévue en octobre 2013. Objectif démographique calé sur les orientations du SCoT : soit de l'ordre de 73 700 habitants à 2030. Orientations d'Aménagement et de Programmation : préservation d'espaces naturels, inscription de niveaux de densité. Contraintes au développement de l'habitat : marais inondables, zones polluées par l'armée, fouilles archéologiques.
La Chapelle St Ursin	PLU approuvé en 2007, modifié en 2009, 2 ^{ème} modification en cours. Objectifs : maintien de la population, voire accroissement tranquille et régulier. Objectif de construction du point mort : 25 logements par an à 30 à 35 logements par an.
Lissay-Lochy	PLU en cours, enquête publique terminée en novembre 2012. Construction non autorisée dans les écarts. Objectif démographique : 250 à 260 habitants à 2025, soit un taux d'évolution annuel de la population de 0,9 % à 1,1 %, soit un objectif de construction de 1,2 à 1,5 logements par an. Contraintes au développement de l'habitat : présence essentiellement d'un propriétaire foncier qui est réticent à vendre ses terres, zone inondable à Lochy.
Marmagne	Révision du PLU approuvée en mars 2012. Objectifs : concentrer le développement résidentiel autour du bourg, densifier le tissu actuel, diversifier et réduire la taille moyenne des parcelles. Objectif d'accueil de nouvelles résidences principales : 10 / an, soit 2 250 habitants en 2021. Orientation d'Aménagement et de Programmation : 2 secteurs (orientations d'aménagement et de mise en valeur) En secteur 1AU : 7 lots à l'hectare minimum dans les opérations d'aménagement d'ensemble Contraintes au développement de l'habitat : extension du bourg limitée sur 3 côtés (boisement, vallée canal du Berry et site Natura 2000).
Morthomiers	PLU approuvé en 2008, modifié en 2012. Objectif non réellement défini, avec quand même l'éventualité d'atteindre 1 000 habitants. Ne pas dépasser 5 à 6 logements par an, qui est la moyenne actuelle. Limites au développement de l'habitat : station d'épuration qui n'est plus aux normes, zone PPRT à l'Est du bourg, zone Natura 2000 au Nord Ouest du bourg.
Plaimpied-Givaudins	PLU approuvé en 2005, modifié en 2010. Pas de projet de le faire évoluer à court terme, sauf à le mettre en conformité avec le SCoT. Objectif : organiser le développement dans les dents creuses du bourg. Objectif démographique : croissance modérée, jusqu'à 2000 habitants à 2020.

Commune (source : commune, mars 2013)	Surfaces constructibles destinées à l'habitat
St Doulchard	PLU approuvé en 2006, 4 révisions dont la dernière sera approuvée en mars 2013. Orientations d'Aménagement et de Programmation : mixité de logements rue du Colombier, protection de l'environnement.
St Germain du Puy	PLU approuvé en 2006, révisé en 2011. Objectif : maintien de la population à 5 000 habitants Contraintes au développement de l'habitat : bourg limité par 2 vallées, une zone agricole à préserver, une zone industrielle et les limites communales.
St Just	PLU approuvé en mai 2012. Objectif de densification du village et pas des hameaux. Objectif d'un développement harmonieux et raisonné de la population. Contraintes au développement de l'habitat : bourg situé entre route nationale et Auron et sa zone inondable, site vallonné, carrière au Sud, difficultés pour trouver des accès pour densifier le bourg, la seule possibilité pour se développer est au nord du village.
St Michel de Volangis	PLU approuvé en 2006. Probablement à faire évoluer pour tenir compte du Grenelle et réduire les surfaces constructibles. Surface minimum des parcelles : 1 000 m ² (assainissement autonome). Objectif de 500 - 530 habitants d'ici 4-5 ans. Evolution démographique souhaitée raisonnable.
Le Subdray	PLU révisé en 2007 à l'occasion de l'arrivée du lycée agricole. Objectif démographique : 1 000 habitants à 2015. Contraintes au développement de l'habitat : périmètre de 500 m autour de l'église classée, réticence des propriétaires fonciers à vendre leurs biens
Trouy	PLU approuvé en décembre 2010, une modification. Objectif de densification. Objectif démographique : 4100 habitants en 2014. Objectif de construction : point mort estimé à 25-30 habitations / an, soit 2 % de croissance annuelle de résidences principales pour assurer le maintien de la population.
Vorly	Absence de document d'urbanisme, réflexion amorcée pour une carte communale. Contraintes au développement de l'habitat : présence essentiellement d'un propriétaire foncier, qui est réticent à vendre ses terres ; église et château classés

La réflexion en matière de document d'urbanisme est largement développée sur le territoire de Bourges Plus. **Toutes les communes, à l'exception de Vorly** (qui souhaite élaborer une carte communale), **disposent d'un document d'urbanisme, le plus souvent un PLU, approuvé, ou en cours d'élaboration.**

Six sont récents, datant de 2010 au plus et la plupart a fait l'objet de différentes révisions et transformations.

- PLU approuvé : Arçay, La Chapelle-Saint-Ursin, Marmagne, Morthomiers, Plaimpied-Givaudins, Saint-Doulchard, Saint-Germain-du-Puy, Saint-Just, Saint-Michel-de-Volangis, Le Subdray, Trouy
- PLU en cours de révision : Bourges

- PLU en cours d'élaboration : Lissay-Lochy
- POS avec projet de transformation : Berry-Bouy
- Carte communale : Annoix
- Aucun document d'urbanisme (projet de carte communale) : Vorly

Si certains documents affichent comme objectif une limitation de la consommation de foncier, notamment des terres agricoles, et une densification, d'autres préconisent des surfaces minimum de parcelles de 900 m² ou 1 000 m² pour permettre l'assainissement autonome.

Quelques communes déclarent aussi devoir faire face à des contraintes qui limitent les possibilités de construction :

- d'ordre naturel avec la présence de zones inondables et de PPRI (Annoix par exemple), Natura 2000 (Saint-Doulchard notamment), de vallées (Saint-Germain-du-Puy) ou encore de marais inondables (Bourges),
- d'ordre patrimonial avec la nécessité de réaliser des fouilles archéologiques coûteuses (Bourges), ou d'édifices classés (Vorly),
- liées à la réticence des propriétaires fonciers qui ne veulent pas vendre leurs terres (Lissay-Lochy, Vorly),

- liées au problème d'assainissement avec une station d'épuration qui n'est plus aux normes et qui limite toutes nouvelles constructions à Morthomiers et Trouy.

Les objectifs démographiques synthétisés dans ces documents vont du maintien de la population à une croissance modérée et régulière.



3.1.3 Près de 600 hectares de surfaces constructibles

Commune (source : commune, mars 2013)	Surfaces constructibles destinées à l'habitat
Annoix	Surface constructible : 3 ha
Arçay	Potentiel constructible destiné à l'habitat : 4,5 ha + 6 ha en attente.
Berry Bouy	Disponibilités en zone à urbaniser : 1 ou 2 ha
Bourges	Zone à urbaniser destiné à l'habitat : 299 ha en 1AU.
La Chapelle St Ursin	Surface constructible libre : de l'ordre de 40 ha en zone AUa et 4 en zone Ub, stock pour 25 ans de construction
Lissay-Lochy	Zone constructible : 1AU : 1,2 ha, 2AU : 1,2 ha
Marmagne	Potentiel constructible destiné à l'habitat : 14,5 ha
Morthomiers	Surface constructible AU1 : 9,5 ha dont 3 ha du Clos Catherine, AU2 : 5 ha, AU3 : 7 ha.
Plaimpied-Givaudins	Très peu de disponibilité en zone U. Disponibilités en zone à urbaniser : environ 30 ha.
St Doulchard	Surface constructible : à préciser
St Germain du Puy	4 zones à urbaniser : 42 ha. Peu de disponibilités en zone U.
St Just	1 zone à urbaniser d'environ 10 ha
St Michel de Volangis	Zones d'urbanisation future : environ 3 ha en 2AU
Le Subdray	Surface constructible : 2 ha en 1AU, 8 ha en 2 AU
Trouy	Zones Ud : 7 à 8 ha, 1AU : 4,5 ha, 2 AU : 60 ha.
Vorly	Pas de réserve foncière communale destinée à l'habitat (juste quelques terres à l'extérieur du bourg)

Les possibilités de construire en zone U et AU sont très variables d'une commune à l'autre.

Elles dépendent des contraintes qui s'exercent, des différentes volontés exprimées dans les documents d'urbanisme et de la date de réalisation ou de révision de ces documents.

Dans les plus récents, les zones à urbaniser ont souvent été réduites.

Au total, c'est 550 à 600 hectares qui sont disponibles à l'urbanisation sur le territoire à long terme, en partie destinés à l'habitat.

3.1.4 Peu d'anticipation dans les acquisitions foncières communales

Commune (source : commune, mars 2013)	Réserves foncières communales destinées à l'habitat
Annoix	Pas de réserve foncière communale destinée à l'habitat (mais des réserves près de la rivière).
Arçay	Aucune réserve foncière communale. Pas d'acquisition régulière, uniquement quand projet de lotissement communal.
Berry Bouy	Réserves foncières : 15 ha de surfaces agricoles, susceptibles de servir de monnaie d'échange.
Bourges	Politique de réserves foncières ciblée sur les sites d'opérations d'aménagement : les Breuzes, Bon Pasteur, la Bergerie... et politique de remembrement foncier en secteur de renouvellement urbain (échanges de foncier avec les bailleurs HLM) pour dégager du foncier constructible en vue de développer de la mixité d'habitat.
La Chapelle St Ursin	Réserves foncières destinées à l'habitat consommées (il reste des réserves pour réaliser un espace boisé).
Lissay-Lochy	Pas de réserves foncières communales destinées à l'habitat (mais réserves de forêts et terres agricoles).
Marmagne	Pas de réserves foncières, et pas d'acquisitions, les initiatives privées suffisent. Réserve foncière consommée avec le lotissement « Le Clos Catherine », reste 8000 m ² pour les pavillons destinés aux personnes âgées.
Morthomiers	A préciser.
Plaimpied-Givaudins	Réserves foncières communales destinées à l'habitat consommées (quelques réserves pour d'autres destinations).
St Doulchard	Achat régulier de foncier, notamment rue du Colombier pour créer de la mixité.
St Germain du Puy	Réserves foncières destinées à l'habitat : 10 ha dans les zones 1AU, mais pas vraiment de politique foncière.
St Just	Aucune réserve foncière pour l'habitat (des réserves éloignées du bourg)
St Michel de Volangis	Aucune réserve foncière communale. Pas d'acquisition régulière.
Le Subdray	Réserves foncières communales : 2 ha de la zone 1AU.
Trouy	Réserve foncière communale : 6000 m ² destinés à un projet de résidences pour personnes âgées. Acquisitions foncières selon les opportunités et les possibilités de financement.
Vorly	Pas de réserve foncière communale destinée à l'habitat (juste quelques terres à l'extérieur du bourg)

Seules 6 communes sur les 16 de la CA disposent actuellement de réserves foncières destinées à l'habitat.

Le plus souvent, les communes laissent opérer les initiatives privées ou acquièrent du foncier à l'occasion de la réalisation d'un projet communal. Seules les communes de Bourges et de Saint-Doulchard

pratiquent une politique d'acquisition foncière plus régulière pour préparer les opérations d'habitat très en amont.

Cela leur permet une meilleure maîtrise des opérations et des prix. La possession de foncier autre que destiné à l'habitat peut également permettre des échanges avec des agriculteurs, comme l'indique la commune de Berry-Bouy.

3.1.5 Des tailles de parcelles variées dans les lotissements

Lotissements (hors Bourges) dont la surface des parcelles est précisée (source : commune, mars 2013)		Surface moyenne des lots	
Lotissements en cours	Annoix	Lotissement communal de « Bel Air »	1 000 m ²
	La Chapelle St Ursin	Lotissement privé « La Lande »	Lots libres : 800 m ² en moyenne Maison de ville : entre 300 et 400 m ²
		Lotissement privé	800 m ² à 2 000 m ²
	Marmagne	Lotissement « Les Grenades »	1 000 m ²
	Plaimpied-Givaudins	Lotissement des « Moées »	700 m ²
	St Doulchard	ZAC du Pressoir 1 ^{ère} tranche	Ind groupés : 300 m ² , lots libres : plus grands
	St Germain du Puy	Lotissement « Les Terres de Chailloux »	400 m ² à 800 m ²
		Lotissement communal « Le Chézeau »	500 m ² à 1 000 m
Le Subdray	Lotissement privé « Les Fertés »	1 000 m ²	
Trouy	Lotissement privé « Résidence du Parc »	500 m ² à 1 200 m ² avec une moyenne à 700 - 800 m ²	
Lotissements en projet à court terme	Arçay	Lotissement privé	1 000 m
	La Chapelle St Ursin	Lotissement privé « La Pinaudière »	1 000 m ²
		Lotissement privé « La Lande 2 »	800 m ²
	Marmagne	Lotissement privé en cœur de bourg dans un espace boisé classé	6 000 m ² à 7 000 m ²
	Morthomiers	Lotissement privé « Le Clos Catherine »	400 m ² à 2 000 m ²
	Plaimpied-Givaudins	Lotissement privé « Résidence des Moées »	500 m ² à 920 m ²
		Lotissement privé « Moulin à Vent »	500 m ² à 970 m ²
	St Doulchard	Lotissement « Four à Chaux »	520 m ² à 820 m ²
St Just	ZAC du Pressoir 2 ^e tranche	400 m ² à 1 000 m ²	
	Lotissement privé « Orme 3 »	1 000 m ²	

La taille des parcelles des lotissements en cours et en projet à court terme apparait très diversifiée, avec des lots de petite taille de 300 m² à 400 m² dans les maisons de ville du lotissement de « La Lande » à La Chapelle-Saint-Ursin par exemple, jusqu'à des lots de 1000-1200 m² et plus.

La moyenne, au total, se situant probablement aux alentours de 900 m², ce qui reste encore relativement élevé.

Il semble que les objectifs fixés dans le SCoT en matière de densité soient plus difficiles à tenir dans les communes du pôle aggloméré où ils sont ambitieux (30 logements / ha, soit des parcelles moyennes d'environ 330 m²) que dans les pôles de proximité (12 logements / ha, soit environ 830 m²) et les communes rurales (10 logements / ha, soit environ 1 000 m²).

LES ÉLÉMENTS CLEFS

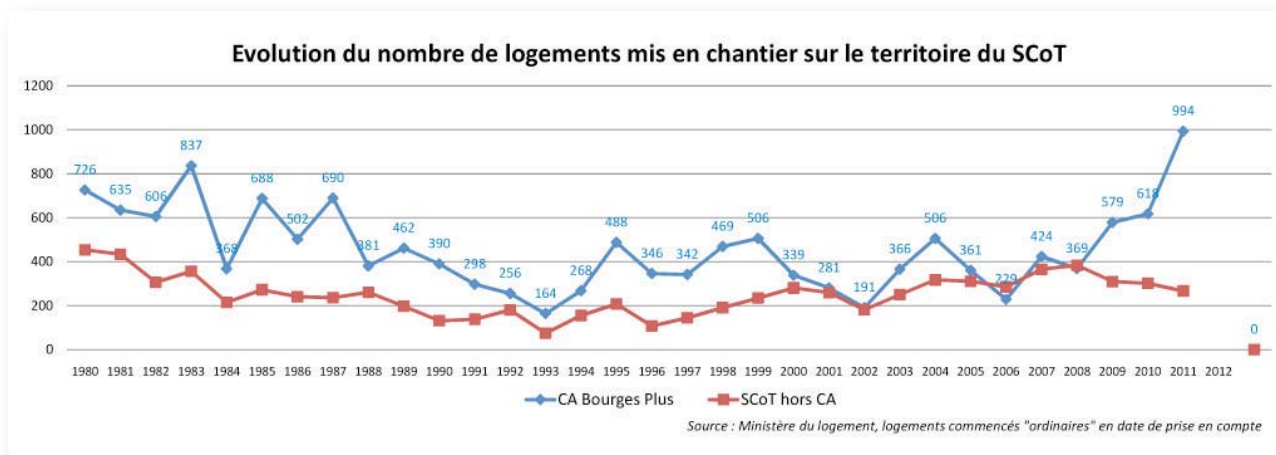
PLANIFICATION, FONCIER

- De nombreux documents de planification ont été réalisés sur le territoire. Le SCoT fixe des objectifs en matière de consommation foncière et de densité de construction notamment.
- La réflexion en matière d'urbanisme est ancrée sur le territoire, 15 communes sur 16 disposent d'un document d'urbanisme, dont les deux tiers datent au plus de 2010.
- Les disponibilités foncières affichées dans les documents d'urbanisme sont d'environ 550 à 600 hectares. Elles sont très variables d'une commune à l'autre.
- Six communes disposent de réserves foncières destinées au développement de l'habitat. Seules Bourges, Saint-Doulchard et Saint-Germain-du-Puy pratiquent une politique d'acquisition foncière régulière.
- Dans les lotissements, les tailles de parcelle sont variées, avec des difficultés dans certaines opérations des communes du pôle aggloméré (hors Bourges) pour respecter les objectifs du SCoT.



3.2 CONSTRUCTION NEUVE

3.2.1 Nette accélération du rythme de construction de logements neufs ces 3 dernières années

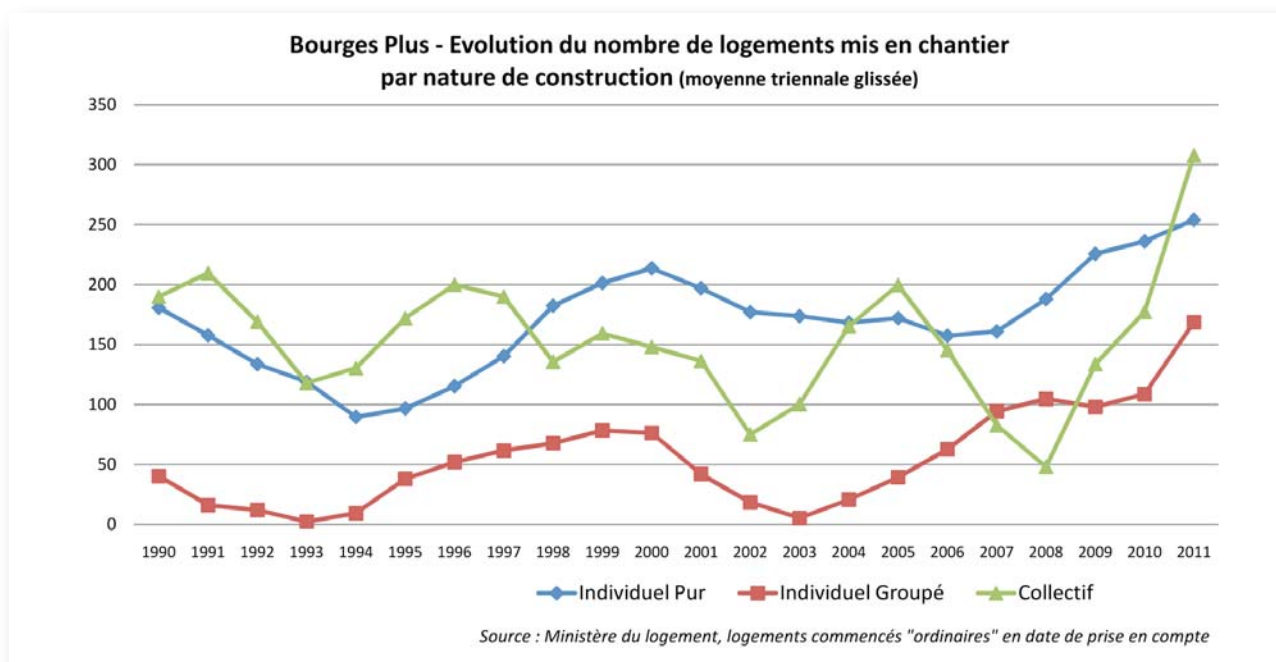


De 1990 à 2008, c'est environ 350 logements qui ont été construits en moyenne par an, sur le territoire de Bourges Plus.

Le rythme des mises en chantier de logements neufs s'accélère à partir de 2009, avec une production qui double sur les trois dernières années

(730 logements en moyenne par an de 2009 à 2011).

Cette évolution coïncide avec une diminution dans les autres communes du SCoT, alors que la hausse était pratiquement continue depuis 1996.



STRATÉGIES COMMUNALES ET DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

Le développement de la construction enregistrée ces dernières années est pour partie lié au PRU sur le territoire de Bourges et au Plan de Cohésion Sociale. Il concerne toutes les catégories de logements,

notamment l'individuel groupé et surtout le collectif moins consommateur de foncier. On assiste à une certaine densification des opérations.

Bourges Plus (hors Vorly et Lissay-Lochy) (nbre logts / an)	1990-1998	1999-2008	2009-2011
Individuel pur	138	181	254
Individuel groupé	39	56	169
Collectif	159	120	308
Total	336	357	730

Pôle aggloméré (nbre logts / an)	1990-1998	1999-2008	2009-2011
Individuel pur	99	126	215
Individuel groupé	36	46	165
Collectif	158	115	307
Total	293	287	687

Pôle de proximité (nbre logts / an)	1990-1998	1999-2008	2009-2011
Individuel pur	22	25	25
Individuel groupé	2	5	2
Collectif	0	2	1
Total	24	32	28

Communes rurales (hors Vorly et Lissay-Lochy) (nbre logts / an)	1990-1998	1999-2008	2009-2011
Individuel pur	16	30	15
Individuel groupé	1	5	2
Collectif	1	2	0
Total	18	32	17

Si l'individuel groupé et le collectif se développent au cours des trois dernières années, cette évolution ne concerne que le Pôle Aggloméré et pas les autres

communes structurées (pôles de proximité), l'individuel pur continuant de prédominer dans les pôles de proximité ainsi que dans les communes rurales.

3.2.2 Opérations d'habitat en cours et en projet : un potentiel de 2 500 logements

Les entretiens menés dans les communes en mars 2013, auprès des responsables communaux (élus et techniciens) ont permis de dresser un bilan des opérations de logements (lotissements, ZAC, opérations locatives sociales) :

- réalisées ces dernières années et achevées,
- des opérations en cours (qui ne sont pas terminées),

- des opérations projetées à court terme (c'est-à-dire dont le lancement pourrait être envisagé dans les 6 années à venir).

Ne sont pas comprises dans ces opérations les constructions en diffus (c'est-à-dire hors de toute opération tel que lotissement, ZAC...).

OPÉRATIONS RÉCENTES ET ACHEVÉES 1/2

Commune (source : commune, mars 2013)	Nom de l'opération, date de réalisation	Nombre de logements et caractéristiques des parcelle		
		Parc privé	Parc locatif social	Total
Annoix	Opération locative sociale	0	2	2
Arçay	Lotissement communal « Les Ruettes », terminé en 2009	7 (1 100 m ² , 30€/m ²)	2	9
	Lotissement privé « Les Rimbarts », terminé en 2009	7 (1 100 m ² , 30€/m ²)	0	7
Berry Bouy	Lotissement communal « Les Champs Fleuris » en 3 phases, de 2007 à 2010 (logements HLM : J. Cœur Habitat)	54	10 + 4 PSLA + 2 communaux	70
	Résidence senior : logts individuels accolés, avec gardien, livrés en 2004	0	10	10
Bourges	Diverses opérations	876	404	1280
La Chapelle St Ursin	Résidence rue des Acacias : appartements pour personnes à mobilité réduite, SEM Territoria, livrée en 2012	15	0	15
Lissay-Lochy	Lotissement terminé en 2011	10 (1 500 m ² à 2 600 m ² , 13 à 17€/ m ²)	0	10
Marmagne	Lotissement « Le clos des Pruneliers », achevé en 2012	11 (1 100 m ² , entre 50 et 60 €/m ²)	0	11
	Résidence seniors, Jacques Cœur Habitat, livrée en 2008. Et logements communaux	0	10 individuels accolés adaptés aux PMR + 2 individuels accessibles	12

OPÉRATIONS RÉCENTES ET ACHEVÉES 2/2

Commune (source : commune, mars 2013)	Nom de l'opération, date de réalisation	Nombre de logements et caractéristiques des parcelle		
		Parc privé	Parc locatif social	Total
Morthomiers	Lotissement privé « Le Clos Pelvet », terminé en 2009	16 (600 à 800 m ² , 40 000 € puis 35 000 €)	0	16
	Lotissement privé Akerys « Les Portes du Bois », opération de défiscalisation	35 pavillons jumelés locatifs (530 m ²)	0	35
	Lotissement privé « Le Jardin de la Chapelle », terminé en 2007	32 (600 m ² à 800 m ² , 30 000 € en moyenne)	0	32
Plaimpied-Givaudins	Lotissement privé « Four à Chaux », 2 premières tranches, Concept Habitat, terrain + maison, achevé en 2011	39	0	39
St Doulchard	Résidence collective J. C. Habitat, logts adaptés aux personnes âgées	0	17	17
	Opération locative sociale, Jacques Cœur Habitat	12	0	12
	Opération locative sociale, France Loire, bâtiment passif	21	0	21
	Résidence service senior, Nexity, ouvert en mars 2013	126	0	126
St Germain du Puy	Voir les opérations en cours			
St Just	Lotissement privé « Orme 1 et 2 », lancé en 2005	32 (1 000 m ² , 27 €/m ²)	0	32
St Michel de Volangis	Lotissement communal des « Graous », lotissement communal, 2 tranches. Démarrage en 2006	28 (1 000 à 1200 m ² , certaines à 1400 m ² , 27 €/m ²)	4 Jacques Cœur Habitat, livrés en 2007	32
Le Subdray	Lotissement privé « Les Semeaux »	7 (1 000 m ² minimum)	0	7
	Lotissement privé « Le Champ des Noyers »	9 (1 000 m ² minimum, 40 €/m ²)	0	9
Trouy	Opération locative sociale, Jacques Cœur Habitat, livrés en mars 2013	0	8	8
Vorly	Pas d'opération récente			
TOTAL BOURGES PLUS		1 337 (74 %)	473 (26 %)	1 810

OPÉRATIONS EN COURS 1/2

Commune (source : commune, mars 2013)	Nom de l'opération, date de réalisation	Nombre de logements et caractéristiques des parcelles		
		Parc privé	Parc locatif social	Total
Annoix	Lotissement communal de « Bel Air », logements HLM livrés fin 2012, le reste est en fin de construction	5 (1 000 m ² , 25 € / m ²)	2	7
Arçay	Pas d'opération en cours			
Berry Bouy	Pas d'opération en cours			
Bourges	Diverses opérations	722	367	1 089
La Chapelle St Ursin	Lotissement privé « La Lande », Francelot, lancé en 2010, individuels maison de ville, collectifs	Environ 150, reste 20 % à réaliser (800 m ² en moyenne, maison de ville : entre 300 et 400 m ² , 50 000 € par parcelle de 800 m ²)	0	150 dont 20 % à réaliser
	Lotissement privé, fin probable en 2013	9 (reste 2 à réaliser) (800 à 2000 m ² , 35 €/m ² , 70 000 € la par- celle de 2000 m ²)	0	9 (reste 2 à réaliser)
Lissay-Lochy	Pas d'opération en cours			
Marmagne	Lotissement « Les grenades »	10 (1 000 m ² , 60 €/m ²)	0	10
Morthomiers	Pas d'opération en cours			
Plaimpied-Givaudins	Lotissement privé « le Petit Marais », Concept Habitat, fin des constructions en 2013	17	0	17
	Lotissement des « Moées », OPH du Cher, 2010-2014	2 (livrés) (700 m ² , 50 €/m ²)	14 (à réaliser)	16
	Rue du Moulin à Vent, France Loire, livraison 2013	0	6 (livrés)	6
St Douichard	ZAC du Pressoir communale, 1 ^{ère} tranche, qualité environnementale	57 dont : 34 lots libres (3 livrés) 23 ind groupés pour primo accédants (300 m ² , 130 000 €, BBC, accessible au handicap, travaux vont démarrer en 2013)	0	57

OPÉRATIONS EN COURS 2/2

Commune (source : commune, mars 2013)	Nom de l'opération, date de réalisation	Nombre de logements et caractéristiques des parcelle		
		Parc privé	Parc locatif social	Total
St Germain du Puy	Lotissement mixte « Les Terres de Chailloux », lancé en 2005, SEM Territoria, France Loire, lots libres + logements pour personnes à mobilité réduite + locatif social	160 (400 à 800 m ²) + 20 PMR en cours de réalisation	54 (livrés)	234
	Lotissement communal « Le Chézeau » (comprend également une maison pour artistes de 7 places, occupation prévue en 2013)	6 (500 à 1 000 m ² , 60 € / m ² , reste 1 à vendre)	0	6
St Just	Pas d'opération en cours			
St Michel de Volangis	Pas d'opération en cours			
Le Subdray	Lotissement privé « Les Fertés », lancé en 2011	16 dont la moitié de réalisée. (1 000 m ² , 45 à 49 €/m ²)	0	16
Trouy	Lotissement privé « Résidence du Parc », Marie Galante, travaux démarrés en 2013	42 (500 m ² à 1200 m ² avec une moyenne à 700-800 m ² , 45 000 € à 75 000 €)	0	42
Vorly	Pas d'opération en cours			
TOTAL BOURGES PLUS		1216	443	1659

OPÉRATIONS EN PROJET A COURT TERME (dans les 6 ans à venir) 1/2

Commune (source : commune, mars 2013)	Nom de l'opération, date de réalisation	Nombre de logements et caractéristiques des parcelle		
		Parc privé	Parc locatif social	Total
Annoix	Opération locative sociale dans lotissement de « Bel Air »	0	2	2
Arçay	Lotissement privé à Vève, démarrage en 2013	7 (1 000 m ²)	0	7
Berry Bouy	Pas de projet à court terme			
Bourges	Diverses opérations	349	225	574
La Chapelle St Ursin	Lotissement privé « La Pinaudière », lancé fin 2012	11 (à réaliser) (1000 m ² , 80 000 €)	0	11
	Lotissement privé « La Lande 2 », Francelot, démarrage probable en 2013	12 individuels (800 m ² , 50 000 € par parcelle)	0	12
	Opération locative sociale, OP Départemental Cher Habitat, démarrage probable en 2013	0	14 individuels	14
	Opération locative sociale, Centre bourg, Jacques Cœur Habitat, démarrage probable en 2013	0	15 ou 16 maisons de ville	15 ou 16
Lissay-Lochy	Pas de projet à court terme			
Marmagne	Lotissement privé en cœur de bourg (espace boisé classé), démarrage en 2013	7 (6 000 à 7 000 m ² , 30 000 à 50 000 €)	0	7
Morthomiers	Lotissement privé « Le Clos Catherine », démarrage en 2013	33 (400 m ² à 2000 m ²)	0	33
	Projet de 7 ou 8 logements destinés aux jeunes et personnes âgées et / ou handicapées. Mais ne peut se concrétiser en raison de la station d'épuration saturée.			
Plaimpied-Givaudins	Lotissement privé « Résidence des Moées », démarrage à partir de 2013	26 (500 m ² à 923 m ² , 47 600 à 59 000 €)	0	26
	Lotissement privé « Moulin à Vent »	17 (500 m ² à 970 m ²)	0	17
	Lotissement « Four à Chaux » 3 ^e tranche, démarrage des constructions en 2013	19 (520 à 820 m ² , environ 70 000 €)	0	19
	Lotissement privé « La Jambe Levée », lotisseur à définir	10 à 15 (en réflexion)	0	10 à 15
St Douillard	ZAC du Pressoir communale, 2 ^e tranche, démarrage en 2013	80 (400 m ² à 1000 m ²)	0	80

OPÉRATIONS EN PROJET A COURT TERME (dans les 6 ans à venir) 2/2

Commune (source : commune, mars 2013)	Nom de l'opération, date de réalisation	Nombre de logements et caractéristiques des parcelle		
		Parc privé	Parc locatif social	Total
St Germain du Puy	Lotissement « Le Clos des Bouloises », lots libres + logts pour personnes à mobilité réduite clé en main, démarrage des travaux en 2013	20 + 40 PMR (clé en main, 150 000 €)	0	60
St Just	Lotissement privé « Orme 3 », démarrage probable en 2013	26 (1000 m ² , envi- ron 30 €/m ²)	0	26
St Michel de Volangis	Opération comprenant des éléments d'éco-quartier, 3 ha. Démarrage souhaité en 2014	20		20
	Lotissement privé	5	0	5
Le Subdray	Pas de projet à court terme			
Trouy	Résidence pour personnes âgées, petits individuels adaptés, sans service	0	8 ou 9	8 ou 9
	Opération locative sociale, Jacques Cœur Habitat	0	5	5
	Opération locative sociale « Les Mirabelles », France Loire, démarrage probable en 2013	0	5	5
Vorly	Pas d'opération en cours			
TOTAL BOURGES PLUS		684	274	958



RÉCAPITULATIF DES OPÉRATIONS RÉCENTES, EN COURS ET EN PROJET À COURT TERME

Construction neuve de logements BOURGES PLUS en nombre de logements (Source : entretiens en commune en mars 2013)	Privé (accession + locatif privé)	Locatif social	Total
Opérations récemment achevées (depuis 2006)	1 337 74 %	473 26 %	1 810 100 %
Opérations en cours de réalisation	21216 73 %	443 27 %	1 659 dont 66 % à Bourges
dont reste à réaliser	435 52 %	403 48 %	838 dont 76 % à Bourges
Opérations en projet à court terme ⁽¹⁾	684 71 %	274 29 %	958 dont 60 % à Bourges

(1) Opérations en projet : qui pourraient être réalisées dans les 6 ans qui viennent. Pour Bourges, il s'agit des opérations dont le permis est autorisé. Il reste donc un potentiel principalement dans l'éco-quartier Baudens, les futures ZAC (qui seront réalisées en plusieurs tranches) Les Breuzes et la Bergerie : de l'ordre de 500 logements au total chacune.

Opérations récentes achevées	Privé (accession + locatif privé)	HLM	Total
Bourges	876 (68 %)	404 (32 %)	1 280
Pôles agglomérés hors Bourges	174 (87 %)	25 (13 %)	199
Pôles de proximité	113 (25 %)	38 (25 %)	151
Communes rurales	174 (97 %)	6 (3 %)	180
Bourges Plus	1 337 (74 %)	473 (26 %)	1 810

RÉCAPITULATIF DES OPÉRATIONS RÉCENTES, EN COURS ET EN PROJET À COURT TERME

Opérations en cours de réalisation	Privé (accession + locatif privé)	HLM	Total	Dont reste à réaliser		
				Privé (accession + locatif privé)	HLM	Total
Bourges	722 (66 %)	367 (34 %)	1 089	248 (39 %)	389 (61 %)	637
Pôles agglomérés hors Bourges	444 (89 %)	54 (11 %)	498	169 (100 %)	0 (0 %)	169
Pôles de proximité	29 (59 %)	20 (41 %)	49	8 (36 %)	14 (64 %)	22
Communes rurales	21 (91 %)	2 (9 %)	23	10 (100 %)	0 (0 %)	10
Bourges Plus	1 216 (73 %)	443 (27 %)	1 659	435 (52 %)	403 (48 %)	838

Opérations en projet à court terme	Privé (accession + locatif privé)	HLM	Total
Bourges *	349 (61 %)	225 (39 %)	574
Pôles agglomérés hors Bourges	163 (78 %)	47 (22 %)	210
Pôles de proximité	81 (100 %)	0 (0 %)	81
Communes rurales	91 (98 %)	2 (2 %)	93
Bourges Plus	684 (71 %)	274 (29 %)	958

* Pour Bourges, il s'agit uniquement des opérations dont le permis est autorisé, ce qui sous-évalue les projets.

Dans les opérations récentes, en cours ou en projet à Bourges Plus, près de 70 % de la construction sont réalisés dans la ville centre (à hauteur de son poids de population).

Globalement, c'est entre 25 % et 30 %, le poids de la construction neuve qui a été, depuis 6 ou 7 ans, ou qui sera, consacrée au parc locatif social.

Une forte part est liée au PRU de Bourges et au Plan de Cohésion Sociale. Les reconstructions ayant lieu sur la ville centre, c'est donc à Bourges que les efforts de production locative sociale sont les plus conséquents : 30 % à 40 % des constructions.

Environ 1 800 logements pourraient être réalisés à court terme (dans les 6 ans à venir) sur le territoire de Bourges Plus dont près des 2/3 à Bourges.

A cela, il convient d'ajouter à Bourges le potentiel restant principalement dans l'éco quartier Baudens, et les futures ZAC des Breuzes et de la Bergerie, qui seront réalisées en plusieurs phases et qui pourraient comprendre au minimum de l'ordre de 500 logements chacune.

Au total, le potentiel s'approcherait donc des 2 500 logements pour la période du PLH.

3.2.3 Réduction du potentiel dans le diffus

Commune (source : commune, mars 2013)	Diffus depuis 5 ans (nombre moyen / an)
Annoix	1 / an
Arçay	0 à 1 / an. Faible potentiel
Berry Bouy	2 à 3 / an maximum. Très faible potentiel
Bourges	100 environ / an, mais début 2013 : très peu
La Chapelle St Ursin	2 à 4 par an. Peu de potentialité
Lissay-Lochy	0 à 1
Marmagne	5 à 6 / an. Potentiel en diminution
Morthomiers	Rares possibilités
Plaimpied-Givaudins	3 à 4 / an. En réduction
St Doulchard	8 à 10 / an. Quelques divisions de grands terrains
St Germain du Puy	5 à 10 / an. En diminution
St Just	3 / an. Possibilités en diminution
St Michel de Volangis	0 à 1 / an. Faible potentiel.
Le Subdray	0 à 1 / an. Faible potentiel
Trouy	Quelques divisions de parcelles
Vorly	0, permis de construire refusés par les services de l'État, la commune n'ayant pas de document d'urbanisme

C'est environ 130 à 150 nouveaux logements qui sont construits par an, en diffus, en dehors de toutes opérations de lotissements et ZAC, parfois par division de grandes parcelles existantes et construites, soit **de l'ordre d'un plus d'un tiers de la construction totale.**

A Bourges, c'est une centaine de logements qui sont produits ainsi, mais le début de l'année 2013 montre un très fort ralentissement.

D'une manière générale, **les possibilités sont en réduction dans de nombreuses communes, le potentiel s'amenuisant.**

3.2.4 Utilisation de la production de logements neufs entre 1999 et 2009

La production de logements neufs répond aux besoins en logement de la population, ils sont liés :

- au renouvellement du parc, c'est-à-dire à la transformation et à la disparition de logements par destruction ou désaffectation,
- à la variation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants,
- au desserrement qui correspond à l'évolution de la taille moyenne des ménages (décohabitation, séparations...).

L'ensemble de ces trois catégories de besoins est appelé « point-mort » ou point d'équilibre. C'est le niveau de stabilisation de la population. Pour que la population s'accroisse, la production de logements neufs doit être supérieure à ce point mort.

Bourges Plus Utilisation de la construction neuve, en nombre moyen de logements par an. (Source : traitement GTC d'après données Insee, Sitadel2)	1999-2008 inclus
Renouvellement du parc (B)	190
Variation du nombre des résidences secondaires et logements vacants (C)	20
Desserrement des ménages (D) <i>(= baisse de la taille moyenne des ménages)</i>	393
Point Mort (E = B+C+D)	602
Construction (A)	367
Effet démographique (A-E)	-235

Entre 1999 et 2009, la construction de 602 logements en moyenne par an aurait été nécessaire pour stabiliser la population. Mais l'attractivité du territoire n'a pas permis d'attirer suffisamment de population et le nombre de logements construits a été inférieur au « point mort ».

C'est la baisse de la taille moyenne des ménages et, dans une moindre mesure, le renouvellement du parc, avec notamment les opérations de démolitions du PRU de Bourges, qui ont « consommé » un grand nombre de logements.

LES ÉLÉMENTS CLEFS

CONSTRUCTION NEUVE

- Sous l'effet du PRU de Bourges, les mises en chantier de logements se sont sensiblement accrues à partir de 2009, faisant passer de 360, entre 1999 et 2008, à 730 le nombre de logements construits en moyenne par an.
- L'accroissement des logements en individuel groupé et en collectif concerne essentiellement le pôle aggloméré, l'individuel pur continue de prédominer dans les pôles de proximité et les communes rurales.
- 70 % de la construction des opérations récentes, en cours et en projet sont produits à Bourges, dont un peu plus d'un quart en locatif social. Quelques opérations à Bourges et Saint-Doulchard sont orientées développement durable.
- Un peu plus d'un tiers de la production est réalisée en diffus, mais les possibilités s'améliorent.
- Le potentiel dans les opérations d'habitat en cours et en projet à court terme est de l'ordre de 2 500 logements.
- Entre 1999 et 2009, le renouvellement du parc (PRU notamment) et surtout le desserrement ont « consommé » un grand nombre de logements neufs, le point de stabilisation de la population (point mort) étant alors de 600 logements en moyenne par an.





SYNTHÈSE DE LA JOURNÉE HABITAT



COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

Dans le cadre de ce deuxième Programme Local de l'Habitat mené par la Communauté d'Agglomération, Bourges Plus a souhaité organiser une « journée habitat », à l'issue du diagnostic pour l'enrichir et le partager avec l'ensemble des acteurs, élus et partenaires concernés par les questions d'habitat.

Ce séminaire, qui s'est déroulé le 8 avril 2013 à Bourges, et qui a rassemblé 55 participants*, avait également pour objectif d'aborder les grandes orientations et les pistes d'actions susceptibles de constituer la base de la stratégie du territoire.

L'introduction et la conclusion

ont été présentées par Monsieur Aymar DE GERMAI, Vice Président de la Communauté d'Agglomération Bourges Plus en charge des questions d'habitat.

Trois temps forts ont ponctué le déroulement de cette journée :

1. La présentation des principales caractéristiques du territoire

par Monsieur BRONSART du bureau d'études Guy Taïeb Conseil, afin que la cinquantaine de participants présents aient un niveau de connaissance partagé.

2. Les échanges en atelier basés sur les trois thèmes suivants :

ATELIER 1 :

Les besoins en logements neufs et la stratégie résidentielle au niveau de l'agglomération

ATELIER 2 :

L'habitat durable et la performance énergétique

ATELIER 3 :

L'hébergement spécifique, l'offre en logement social et la question du renouvellement urbain

Les ateliers étaient présidés par des élus et animés par les membres du bureau d'études, qui ont introduit le sujet par une courte présentation de quelques éléments de diagnostic et de questionnements, ainsi que par des techniciens de Bourges Plus :

- Monsieur DE GERMAI, Vice-Président de Bourges Plus en charge de l'habitat, pour l'atelier 1, avec Messieurs DARTIGUE et ROGER,
- Madame GERAUDEL, Vice-Présidente de Bourges Plus en charge du développement durable, pour l'atelier 2, avec Messieurs DAGUIN et FRISON
- Monsieur FRISTOT, Président du Conseil de Développement de Bourges Plus et Président de Jacques Cœur Habitat, pour l'atelier 3, avec Monsieur SENEÉ et Madame BERNARD.

3. La restitution des débats

a été réalisée par Messieurs DE GERMAI, FERRIER et FRISTOT.

* Voir en annexe la liste des participants

4.1 INTRODUCTION

Après avoir excusé le Président de Bourges Plus et remercié les participants, Monsieur DE GERMAY rappelle que la question de l'habitat est au **croisement des enjeux économiques, démographiques et plus généralement de la qualité de vie du territoire.**

Le premier PLH qui a couvert la période 2006-2012 a permis de mettre en place **un certain nombre d'outils, dispositif qu'il convient de faire évoluer.**

L'agglomération connaît une démographie à peine stable, un vieillissement de sa population, un déficit migratoire, une fuite des habitants âgés de 35-44 ans, il est donc nécessaire de **créer les conditions pour améliorer la situation.**

Le desserrement des ménages

est également un phénomène important qui nécessite de construire des logements pour garder le même niveau de population, pour croître il faut donc produire davantage.

Il convient aussi de tenir compte des autres documents stratégiques : **SCoT, PDU, agenda 21**, qui sont des cadres dans lesquels doit s'insérer le PLH.

4.2 PRÉSENTATION DES PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

Le Programme Local de l'Habitat est un document stratégique.

C'est un outil reconnu qui a fait ses preuves. Il doit prendre en compte le SCoT qui n'est pas réalisé à la même échelle territoriale ni temporelle. Il analyse la situation et doit apporter des réponses dans les domaines de la mixité sociale, du renouvellement urbain, qui est important ici, de la diversification du parc de logements pour répondre aux besoins en logements de tous les habitants.

Le PLH comporte généralement trois phases principales, ainsi qu'une quatrième à Bourges Plus.

- La phase **diagnostic**, qui va se terminer dans les semaines à venir.
- La phase définition des **objectifs et des orientations**, qui est charnière. Il s'agit de déterminer quel est le projet de l'agglomération et quelles sont les perspectives de développement de la population.

- La troisième phase est celle de **l'élaboration des outils** à mettre en place pour répondre aux questions posées sur le territoire.

- La quatrième phase comprend un **volet observation**, mais aussi de réflexion quant à la **délégation des aides à la pierre et à l'application concrète du PLH** dans les documents d'urbanisme des communes.

Un certain nombre **d'actions concrètes et de dispositifs ont été mis en œuvre** depuis plusieurs années sur le territoire : des documents de cadrage tels que SCoT, PDU, Agenda 21, PLH, un Programme de Renouvellement Urbain, des outils favorisant le développement durable : éco habitat, OPAH, de suivi et d'observation, de délégation des aides à la pierre, ainsi que des actions sur le foncier et divers publics spécifiques tels que étudiants et gens du voyage.

Il convient de réfléchir à **l'échelle du SCoT** et des territoires identifiés pour celui-ci que sont le pôle aggloméré, les pôles de proximité, les pôles d'équilibre, et les communes rurales, pour comprendre les différents types de développement. C'est un phénomène de **croissance de population entre 1999 et 2009 au bénéfice des communes de plus en plus éloignées du centre urbain** qui est observé, mouvement qui s'est toutefois ralenti ces dernières années.

Entre 1999 et 2007, **la croissance de l'emploi** a été importante sur le territoire de Bourges Plus. Depuis 2008, l'emploi salarié privé diminue, mais, le territoire résiste mieux à la crise économique que le reste du département.

Le revenu médian des ménages de Bourges Plus est légèrement supérieur au référent national, mais le poids des populations à très faible revenu est important.

La baisse de population observée est liée à deux phénomènes : **le recul du solde naturel et le déficit migratoire qui reste élevé**, les départs étant plus nombreux que les arrivées sur Bourges Plus. La petite amélioration du solde migratoire n'est pas suffisante pour inverser les tendances. Sur le territoire du SCoT hors Bourges Plus, le solde naturel progresse légèrement et le solde migratoire s'inverse mais très faiblement. Au total, sur l'ensemble du SCoT, le solde migratoire reste négatif, ce territoire perd des habitants, ce qui est très probablement lié à l'insuffisance des créations d'emploi.

Le solde migratoire par tranche d'âge quinquennal indique que **quasiment toutes les catégories d'âge sont déficitaires** entre 1999 et 2009, et pour certaines un peu plus qu'entre 1990 et 1999. Mais, pour les ménages candidats à l'accèsion à la propriété, le phénomène s'est accentué. Les ménages âgés sont en revanche de plus en plus nombreux à se rapprocher des équipements, commerces et services.

Parmi les habitants **qui ont quitté Bourges Plus entre 2003 et 2008, 68 % se sont installés dans un autre département**, notamment dans l'Indre et Loire et le Loiret. Les autres se sont dirigés dans une commune périphérique ou dans le reste du département.

La vacance des logements a augmenté de 277 unités entre 1999 et 2009 sur Bourges Plus. Cet accroissement ne concerne pas uniquement l'agglomération : elle touche également le reste du territoire périphérique et le reste du département.

Le parc des résidences principales de Bourges Plus est plus équilibré en statut d'occupation que celui du reste du SCoT, avec la présence de logements de petite taille et du locatif. Le parc des T1 s'est amenuisé, mais cette baisse a été compensée par le développement des T2. Parallèlement, le gain de logements de grande taille est important. Cela entraîne une accentuation de la sous occupation, compte tenu de la baisse de la taille moyenne des ménages, phénomène assez général en France.



Le taux de locatif social selon l'Insee (qui est souvent sous évalué) est de 21 % en 2009. On assiste à un recul assez sensible de ce parc avec le Programme de Renouvellement Urbain mené sur Bourges, et un développement du parc locatif privé avec notamment les opérations de défiscalisation, et surtout du parc de propriétaires occupants.

Le nombre de logements neufs mis en chantier diminue jusqu'en 2006 sur Bourges Plus, puis augmente sous l'influence des reconstructions du PRU et des opérations défiscalisées. A l'inverse dans les communes plus éloignées, le mouvement s'est réduit ces dernières années.

Cet accroissement de la production de logements neufs concerne les logements individuels purs, mais aussi l'individuel groupé et surtout le collectif moins consommateurs de foncier.

Entre 1999 et 2009, **le rythme de construction de logements neufs est de 370 logements en moyenne par an.**

Malgré cette production, Bourges Plus a perdu de la population. Trois phénomènes interviennent :

- **Le remplacement des logements détruits et désaffectés qui est important** sur le territoire, avec 190 logements par an qui ont disparu (PRU)
- Le poids du parc de logements vacants. Il est nécessaire que la tendance à son accroissement s'inverse.
- **Le desserrement des ménages qui consomme l'équivalent de près de 400 logements par an.** Il s'agit des enfants qui quittent le domicile familial, des divorces et des séparations. Ainsi sur la période 1999-2009, c'est près de 600 logements qu'il aurait fallu produire pour stabiliser la population.

4.3 LES BESOINS EN LOGEMENTS NEUFS ET LA STRATÉGIE RÉSIDENTIELLE AU NIVEAU DE L'AGGLOMÉRATION (ATELIER 1)

SCoT : quels éléments du SCoT à traduire dans les documents d'urbanisme et quelle prise en compte concrète ?

Le SCoT donne des **objectifs** en matière de progression démographique. Certains les trouvent faibles pour le territoire de Bourges Plus, d'autres ambitieux. L'objectif de croissance annuelle est de 0,15 %, sachant que c'est une baisse de population que le territoire a connu précédemment. L'objectif est donc d'inverser cette tendance négative.

Le SCoT est un **document non figé, qui sera révisé** après 6 ans d'exercice et qui le sera avec l'arrivée du TGV.

La région centre est une **terre d'accueil pour les retraités**. Ceux-ci représentent de la population et créent de l'activité. Des opérateurs sont conscients de ce potentiel et des projets sont en cours de réflexion.

Les **PLU doivent être rendus compatibles à partir de la mise en application du SCoT**. Les initiatives des communes et des intercommunalités se situent au niveau de l'organisation du territoire. La gestion des stocks de foncier par exemple, doit être réalisée à l'échelle intercommunale, mais en tout état de cause, la capacité d'initiative des communes doit être préférée.

Foncier : quelle nécessité d'une stratégie foncière et quelle amélioration souhaitable et possible des pratiques ?

Pour accueillir les constructions et les activités, il faut que le **foncier soit disponible et équipé à un coût qui ne soit pas trop élevé**. Le portage des opérations d'aménagement peut être réalisé par les collectivités ou des intervenants privés. **Pour les communes, il y a nécessité de bénéficier d'un appui technique.**

L'anticipation foncière est indispensable, tout aménagement de quartier constitue un investissement de long terme.

Un travail **d'identification des secteurs à enjeux** propice à déployer une stratégie foncière est en cours au sein de l'agglomération.

Le Fonds d'Intervention Foncière mis en place par Bourges Plus est opérationnel depuis décembre 2012. Il s'agit d'une subvention de 30 % du prix du foncier (estimé par les Domaines), versée aux communes pour les opérations comprenant au moins 25 % de logements locatifs sociaux.

Réhabilitation

L'habitat ancien qu'il soit social ou privé est dévalorisé face aux opérations neuves de logements sociaux qui sont de bonne qualité. C'est probablement un élément d'explication du développement de la vacance.

Mixité : face à la spécialisation territoriale de l'accueil, comment favoriser la mixité générationnelle et sociale dans les opérations d'habitat ?

Il convient de raisonner **typologie et statut d'occupation**. Il existe différentes voies pour accéder à la propriété : acquisition par un locataire d'un logement locatif social, accession sociale...

A noter la nécessité de développer des **produits à loyer intermédiaire et de mettre à disposition des personnes âgées des logements adaptés**.

La mixité est également le garant d'un bon fonctionnement pérenne des équipements.

Grenelle de l'environnement : quelle localisation et quelles formes d'habitat pour répondre davantage aux enjeux du Grenelle ?

Il existe une vraie **réticence à accroître la densité** sur le territoire, mais elle s'impose du fait de l'accroissement des coûts du foncier et de l'aménagement des terrains.

L'absence de promoteurs locaux est une réelle difficulté. Il n'existe pas d'intervenants locaux capables de porter des opérations en dehors des bailleurs sociaux.

L'offre et la demande : faut-il avoir l'offre pour avoir la demande ou l'inverse. Dans ce territoire, il convient que la **collectivité soutienne des opérations expérimentales**, comme à Saint-Doulchard où 21 logements locatifs sociaux passifs vont être bientôt livrés. Mais cela comporte un coût : 2 200 € / m² au lieu de 1 300 € habituellement.

Il y a également nécessité de développer des projets avec des **formes urbaines nouvelles**.

Le coût de l'énergie, des déplacements est un élément à prendre en compte. Il n'est plus possible de ne raisonner qu'en coût de logement, pour que les personnes les plus modestes aient le choix de la localisation de leur habitat. Une pédagogie du coût global engendré notamment par l'éloignement est à développer auprès des habitants.

4.4 L'HABITAT DURABLE ET LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (ATELIER 2)

Les économies d'énergie dans l'habitat privé ancien

Pour la réhabilitation, un point de blocage existe dans le montage des financements. Certains ménages à très faibles ressources pouvant bénéficier d'un financement jusqu'à 100 %, ne lancent pas les travaux, car ils sont dans l'incapacité d'avancer l'argent correspondant au **préfinancement**. Un prêt à taux zéro pourrait-il être une solution ? Certains ménages à faibles revenus hésitent aussi face au reste à charge qui leur revient.

Il existe également un **problème d'information-conseil des particuliers**. Certains n'ont pas la compétence de se lancer dans la réhabilitation, d'où la nécessité de renforcer l'information et l'accompagnement pour les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs.

Il est proposé de pérenniser le dispositif mis en œuvre par Bourges Plus en direction des **propriétaires bailleurs** en mettant davantage l'accent sur les économies d'énergie et la durabilité.

Pour les réhabilitations de grosse ampleur, il convient de faire appel à un **porteur de projet solide** qui soit en capacité de les porter, tels que des associations bien structurées, des bailleurs sociaux. D'où l'intérêt d'outils tels que le **bail à réhabilitation et l'acquisition-amélioration** pour produire de la réhabilitation de qualité.

La réduction des consommations énergétiques dans le neuf

Les collectivités réalisent des **opérations exemplaires, qu'il convient de faire connaître**. Elles doivent diffuser cette information **auprès des entreprises locales** pour l'aspect technique, afin qu'elles gagnent en compétence et en formation professionnelle.

Il convient également de **sensibiliser les particuliers sur les différents types de constructions économes en énergie et en foncier, sur les nouveaux modes de vie, modes de densification** : maisons de ville, habitat intermédiaire, habitat compact. La densification des constructions peut passer par la vente d'une partie du terrain par exemple. Les opérations exemplaires peuvent constituer un outil pour transmettre le message sur les autres possibilités d'habiter.

Le rôle que joue la collectivité peut être de différents ordres : rôle d'information, de sensibilisation, de formation, d'assistance dans le montage des projets, dans les financements, dans le déblocage de situations qui empêchent la concrétisation de certaines opérations.

La programmation des constructions neuves doit être réalisée en fonction de ces orientations (PLH).

La consommation énergétique dépend aussi de l'éloignement au centre urbain. Les constructions doivent être privilégiées à proximité des pôles d'emploi et de service. La collectivité doit faciliter l'accès à la propriété sur ces communes peut-être par des dispositifs de location-vente.

4.5 L'HÉBERGEMENT SPÉCIFIQUE, L'OFFRE EN LOGEMENT SOCIAL ET LA QUESTION DU RENOUVELLEMENT URBAIN (ATELIER 3)

Amélioration du parc locatif social : quels objectifs dans les domaines de la performance énergétique ? Quels financements ?

L'idéal serait de **passer tous les logements en étiquette C**, ce qui est d'ailleurs majoritairement subventionné. Cela conduit à passer de 10 000 € de travaux par logement à 20 000 € pour y parvenir (isolation extérieur...).

Mais **réaliser des travaux nécessite d'avoir recours à l'emprunt** pour une durée de 10 ou 15 ans, voire plus. Or ces logements sont parfois démolis quelques temps après. Est-il raisonnable de consacrer beaucoup d'argent pour une durée de vie des bâtiments qui n'est pas certaine ?

De plus, la question de l'amortissement des installations pose problème pour les logements chauffés par la **chaufferie urbaine**. La réalisation de travaux d'économie d'énergie ne serait apparemment que faiblement répercutée sur les charges des locataires.

Une deuxième vague de **démolitions est nécessaire**. Mais les coûts sont de plus en plus élevés : amiante, plomb...

Vacance locative sociale

Aujourd'hui, nous pouvons distinguer **deux types de parc sur l'agglomération** : un parc récent de qualité au niveau de charges et de loyers peu élevé et aux formes répondant aux attentes des ménages, et des logements anciens aux loyers faibles également mais aux charges élevées et peu attractifs. C'est dans ce parc ancien que se développe la vacance. Une **concurrence** existe entre parc public et parc privé et au sein du parc public entre parc ancien et parc neuf.

Dans le cadre du PRU, **il reste 900 logements locatifs sociaux à mettre en service**. Pour la plupart, les engagements financiers étant pris, il n'est pas possible de stopper les opérations. La mise en service de ces logements va contribuer à développer la vacance. Faut-il faire passer le taux de subvention de 22 % à 5 % pour ne pas minorer le niveau de loyer des logements à sortir ou ne pas produire les dernières opérations et consacrer l'économie réalisée à la **mixité sociale en développant de l'accession sociale** ?

La vacance est ciblée : outre le parc ancien des quartiers Nord de Bourges, sont principalement touchés les logements localisés au **4^e étage des immeubles sans ascenseurs et des bâtiments mal desservis par les équipements** publics : commerces, transport collectif... De plus, les ménages, qu'ils soient en difficulté ou pas, sont exigeants.

Les jeunes se tournent vers le parc privé qui offre des logements quasiment dans l'immédiateté. Les délais pour entrer dans le parc locatif social sont plus longs. Limiter la vacance passe aussi par la nécessité **d'être plus réactif dans les attributions**.

Un travail sur **l'image du logement social**, notamment auprès des jeunes est également nécessaire, il pourrait passer par la visite de **logements témoins**.

Le recours à un fichier partagé de la demande serait certainement très intéressant. En Indre-et-Loire, un seul fichier de demandeurs existe dans lequel tous les bailleurs captent des candidats. Ils ont donc accès à toutes les demandes enregistrées sur le département et ces demandes sont actualisées. Dans le Cher, c'est le fichier national d'enregistrement qui est en œuvre. Les bailleurs du Cher n'ont pas pris l'habitude de rapatrier les demandes concernant le Cher vers eux.

Développement de l'offre nouvelle et mixité

Même dans un marché détendu, il n'est **pas envisageable de stopper totalement la production de logements sociaux**. De plus, il y a nécessité pour les organismes HLM de construire sous peine de quoi ils périssent. Certaines communes ont l'obligation de construire du logement social (astreinte SRU), d'autres en sont totalement dépourvues.

Il est nécessaire de **diversifier les statuts d'occupation**. Le **foncier libéré dans le cadre du PRU** ne pourrait-il pas être l'occasion d'intégrer de l'accès social dans les quartiers Nord ?

Le **PRU n'a pas été mené à l'échelle de l'agglomération**. La reconstruction de l'offre, au ratio de 0,7 logement reconstruit pour 1 démolit, s'est effectuée sur le territoire de la commune de Bourges.

Quels **critères prendre en compte pour répartir les logements locatifs sociaux**, faut-il les répartir dans toutes les communes, même dans celles dépourvues de commerces, alors que la population a besoin de services ?

Une **politique foncière** doit être mise en œuvre à long terme et les **PLU révisés** pour inclure la place et le type de logement à développer.

La **sédentarisation des gens du voyage** passe par le logement adapté et l'accompagnement. A Bourges, une zone destinée à l'accueil de familles sédentarisées est prévue dans le PLU.

Structures d'hébergement : quelles améliorations possibles de l'offre en structure d'hébergement ?

Parmi les structures d'hébergement pour personnes âgées, **les 3 foyers logements de la ville** de Bourges commencent à connaître des difficultés d'occupation. Quel est leur devenir ?

L'hébergement d'urgence est insuffisant.

Les 12 places (19 en hiver) de Bourges répondent aux besoins de l'ensemble du département. Le dispositif est engorgé par un public en situation irrégulière qui ne peut être envoyé nulle part ailleurs, sauf

à être expulsé du territoire. Par ailleurs, la réglementation prévoit la disparition des dortoirs, le foyer n'est donc plus aux normes.

L'**accueil de nuit** est en cours de pérennisation.

Les 350 logements des trois résidences d'accueil CROUS **semblent actuellement répondre aux demandes des étudiants** qui sont nombreux à habiter le département. Une quatrième résidence de 80 chambres va ouvrir ses portes en septembre 2014 et l'arrivée de l'INSA va créer un afflux d'étudiants. Dans le parc privé, 92 logements portent le label étudiant. Le foyer Tivoli a quelques dérogations pour accueillir des étudiants et a la possibilité de faire de la colocation et de l'alternance.

Un projet pour réaliser une **maison des compagnons est en cours**, mais le financement n'est pas bouclé.

Implication des collectivités : quelle implication de la CA, notamment dans la gouvernance des organismes HLM ? Comment redonner une marge de manœuvre financière aux organismes après le PRU ?

Avec la mise en place des différentes normes, **les coûts de construction ont augmenté de 40 % à 50 %**, faisant passer de 80 000 € il y a 12 ans à 120 000 € le prix de réalisation d'un logement HLM. Les opérations ne sont plus équilibrées. Les aides apportées par les collectivités peuvent prendre différentes formes. **Il convient de déterminer ce qui doit être aidé et comment.**

Deux bailleurs, la SA Jacques Cœur et l'Office municipal ont pour référent principal la ville de Bourges, alors que la compétence logement relève de l'agglomération. Il n'est pas logique que l'agglomération soit appelée pour les financements, et qu'elle n'intervienne pas dans les décisions. Il y a nécessité à développer une vision globale. **L'agglomération ne devrait-elle pas être l'actionnaire majoritaire dans le capital de la SA ?**

LES ÉLÉMENTS CLEFS

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

- Une situation de l'emploi relativement favorable sur le long terme mais qui reste insuffisante pour alimenter le développement démographique.
- Un déficit migratoire encore important du fait de l'installation de nombreux jeunes ménages en dehors du périmètre de l'agglomération mais un potentiel d'attractivité toujours fort : parc de logements, niveau d'équipements et de services, facilités de déplacements...
- Une population qui continue à vieillir mais une taille moyenne des ménages qui se réduit désormais un peu moins rapidement.
- Des ressources des ménages relativement faibles dans l'ensemble avec de forts écarts entre les quartiers et les communes.
- Une répartition des ménages par statut d'occupation et taille des logements très diversifiée mais sans doute à rééquilibrer entre les communes.
- Une vacance de logements qui se développe et qui devient préoccupante dans la ville centre.
- Un rythme de construction assez peu soutenu entre 1999 et 2008 mais qui se renforce nettement entre 2009 et 2012 du fait des reconstructions liées à l'ANRU et de l'impact de l'investissement locatif.
- Un marché globalement détendu, en particulier dans la ville centre.
- Une urbanisation très consommatrice de foncier marquée comme ailleurs par le phénomène d'étalement urbain mais une qualité de vie et un environnement qui restent globalement préservés.



JOURNÉE HABITAT DU 8 AVRIL 2013 : PARTICIPANTS

Organisme	Civilité	Prénom	Nom	Atelier
Bourges Plus	Monsieur	Aymard	de GERMAY	1
Bourges Plus	Monsieur	Pierre-Yves	DARTIGUE	1
Bourges Plus	Monsieur	Jean-Pierre	ROGER	1
Bourges Plus (Conseil de Développement)	Madame	Odile	ALLANIC	1
Guy Taïeb Conseil	Monsieur	Philippe	BRONSART	1
Chambre de Commerce et d'Industrie	Monsieur	Dominique	DE MASSOL	1
Communauté de Communes FerCher – Pays Florentais	Madame	Aurore	RAMOS	1
GIP Renouvellement urbain de Bourges	Madame	Bernadette	SELLIEZ	1
Mairie de Bourges	Madame	Brigitte	BREDIN	1
Mairie de PLAIMPIED GIVAUDINS	Monsieur	Gérard	HEUX	1
Mairie de Saint-Doulchard	Madame	Marie-Claire	CHAUVIN	1
Mairie de SAINT-MICHEL-DE-VOLANGIS	Monsieur	Jean-Marc	GODARD	1
SA France Loire	Monsieur	Morgan	BLIN	1
SAINT-GERMAIN DU PUY	Monsieur	Jean-Luc	PINSON	1
SEM Territoria	Monsieur	Denis	GAUTIER	1
SIRDAB	Madame	Carole	ALBOUZE	1
Syndicat des Architectes du Cher	Monsieur	Jacques	BAUCHET	1

Bourges Plus	Madame	Dominique	GERAUDEL	2
Bourges Plus	Monsieur	Xavier	DAGUIN	2
Bourges Plus	Monsieur	Anthony	FRISON	2
Guy Taïeb Conseil	Monsieur	Jean-Marie	CIPOLAT	2
Agglobus	Monsieur	Vincent	BOUQUET DES CHAUX	2
Caisse d'Allocations Familiales du Cher	Madame	Gwenaëlle	ROBICHON	2
CAUE du Cher	Madame	Catherine	MAGUIN	2
Conseil Général du Cher	Madame	Béatrice	JARGOIS	2
Conseil Régional du Centre	Monsieur	Xavier	TRIBALAT	2
Délégation Territoriale de l'Agence Régionale de Santé du Cher	Monsieur	Jean-Bernard	BIARDEAU	2
Direction Départementale des Territoires du Cher	Monsieur	Patrick	CHAMBRIER	2
EIE	Monsieur	Sabrina	KHOJA	2
Mairie de Bourges	Monsieur	Pierre-André	EFFA	2
Mairie de SAINT-GERMAIN-DU-PUY	Monsieur	Roland	BOUAL	2
Mairie de TROUY	Monsieur	Roland	GOGUERY	2
Mairie du SUBDRAY	Monsieur	Damien	FERRIER	2
PACT du Cher	Monsieur	Vincent	ROSSIGNOL	2
SAINT-GERMAIN DU PUY	Madame	Françoise	PIRETTI	2

JOURNÉE HABITAT DU 8 AVRIL 2013 : PARTICIPANTS 2/2

Organisme	Civilité	Prénom	Nom	Atelier
Bourges Plus (Conseil de Développement)	Monsieur	Michel	FRISTOT	3
Bourges Plus	Monsieur	Patrick	SENEE	3
Bourges Plus	Madame	Carole	BERNARD	3
Bourges Plus	Madame	Valérie	CASTEL-ROUX	3
Guy Taïeb Conseil	Madame	Christèle	MECHIN	3
Association ouvrière des Compagnons du Devoir et du Tour de France	Monsieur	Jean-Michel	BROSSET	3
CCAS de Bourges	Madame	Véronique	MILLET	3
CHRS - Foyer Saint-François	Madame	Karine	DAUTREMENT	3
CROUS d'Orléans-Tours	Madame	Stéphanie	ROUSSEAU	3
Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations du Cher	Madame	Françoise	BONNAUD	3
Direction Départementale des Territoires du Cher	Monsieur	Antoine	MARCHAND	3
GIP Renouvellement urbain de Bourges	Madame	Cécile	JAMET	3
Maire de Bourges	Monsieur	Thierry	POISLE	3
Mairie de Bourges	Madame	Marie-Catherine	LAINEL	3
OPH Bourges Habitat	Monsieur	Jean-Pierre	LAFONT-CASSIAT	3
OPH du Cher	Monsieur	Benoit	LEMAIGRE	3
SA Jacques Cœur Habitat	Monsieur	Jérôme	LEMOINE	3
Tivoli Initiatives : Espace Habitat Jeunes	Madame	Christelle	PETIT	3
USH Centre	Madame	Brigitte	JALLET	3
Ville de SAINT-DOULCHARD	Madame	Josette	LECAS	3