

JUIN 2014

**PROGRAMME LOCAL
DE L'HABITAT
2015-2020**

ORIENTATIONS SCENARIO D'ÉVOLUTION




guy talès
conseil
DES PROJETS D'URBANISME ET D'HABITAT

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

1. ORIENTATIONS 3

2. SCENARIO D'EVOLUTION

2.1 Hypothèses d'évolution : les principes 7

2.2 Synthèse du scénario de développement équitable décliné par le SCoT 10

2.3 Scénario PLH 2015-2020 pour Bourges Plus 11

2.3.1 Hypothèses d'évolution 11

2.3.2 Implication du scénario en matière de production de logements et de foncier 13

2.3.3 Proposition d'objectifs par commune 15

ANNEXES

1. Hypothèses Ville de Bourges 22

2. Hypothèses Pôle aggloméré hors Bourges 24

3. Hypothèses Pôles de proximité 25

4. Hypothèses Communes rurales 26

INTRODUCTION

Au regard des enjeux mis en évidence par le diagnostic, le Programme Local de l'Habitat, dans cette deuxième partie détermine les orientations et le scénario préférentiel en matière d'habitat. La définition de ces orientations et de ce scénario qui constituent le socle du projet pour les 6 années à venir repose sur un choix stratégique de la part des élus.

Il s'agit de :

Situer les enjeux et de définir des orientations stratégiques dans une vision prospective de la problématique de l'habitat et de s'inscrire dans les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale.

Quantifier et qualifier les besoins en logements prévisibles à l'horizon 2021 à l'échelle de la communauté d'agglomération, mais aussi des communes qui la constituent. Pour cela des hypothèses d'évolution ont été formulées, concrétisées au travers de scénarii, en cohérence avec celles élaborées dans le cadre du SCoT. A partir de ce cadre d'évolutions envisageables, les élus se sont prononcés pour des orientations stratégiques et un scénario de développement présenté ci-après. Ce dernier détermine des objectifs de production de logements, y compris locative sociale, ainsi que des besoins en foncier.

ORIENTATIONS

LA REALISATION DE CE DEUXIEME PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT INTERVIENT A UN MOMENT OU DE NOMBREUSES REFLEXIONS SONT MENEES LOCALEMENT AU TRAVERS DE DOCUMENTS STRATEGIQUES CADRES (SCOT, AGENDA 21, PDU) ET OU DES CHOIX VERITABLES SE CONCRETISENT EN MATIERE D'INNOVATION, DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET DE SOLIDARITE.

Cette politique vise à consolider la prise en compte des aspects environnementaux et sociaux, qui est mise en œuvre sur le territoire communautaire.

Il intervient également dans un contexte économique national complexe. Après le mouvement d'évasion des centres urbains de nombre de ménages accédant à la propriété dans le tissu péri urbain de seconde, voire de troisième couronne, ce sont les difficultés économiques qui aujourd'hui, fragilisent la population avec notamment le développement de la précarité en lien avec l'emploi.

Dans ce cadre, le diagnostic du PLH a conduit plus précisément à mettre en évidence un certain nombre de dynamiques et de problématiques dans le domaine de l'habitat, qui permettent de clarifier les enjeux à l'échelle de Bourges Plus :

DIAGNOSTIC

Une situation de l'emploi relative 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 résidences principales 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.

ENJEUX

Régulation du développement urbain en cohérence avec le SCOT.

Diversification de l'offre de logements pour une répartition spatiale plus équilibrée.

Amélioration de la qualité des logements et récupération de logements vacants.

Réduction de la consommation foncière et énergétique et renforcement de la mixité sociale.

**POUR CONCRETISER
LA MISE EN ŒUVRE
DU PROJET DE
DEVELOPPEMENT DURABLE
DE L'AGGLOMERATION,
IL EST ESSENTIEL DE :**

Conforter le positionnement de Bourges en tant que pôle central de l'armature urbaine du territoire, ce qui permettra de consolider le rôle et le rayonnement de l'agglomération dans son ensemble, sur le reste du territoire départemental et au-delà. Cela induit de :

- **Enrayer le déclin démographique** que connaît la ville depuis 35 ans.
- **Proposer un parcours résidentiel complet**, pour que chacun, quelque soit l'étape de sa vie, puisse être logé ou hébergé selon ses besoins.
- **Maîtriser le prix du foncier** pour limiter les coûts de sortie des opérations. L'objectif est de permettre aux plus modestes, qu'ils soient jeunes ou plus âgés, primo-accédants ou locataires de trouver un logement conforme à leurs capacités financières.
- **Développer la politique de traitement des friches urbaines** pour limiter l'étalement des zones urbanisées et l'extension des réseaux, ainsi que la consommation de foncier en particulier celle des espaces agricoles et naturels.
- **Tester des moyens de lutte contre la vacance**, pour remettre sur le marché des logements qui s'en trouvent aujourd'hui exclus, diminuant d'autant les besoins en production de logements neufs.

Affirmer la gouvernance de Bourges Plus en matière de politique du logement.

Depuis la mise en œuvre du premier Programme Local de l'Habitat, l'action de Bourges Plus n'a cessé de se développer, qu'elle concerne le parc privé, le parc locatif social public, ou l'urbanisme et le foncier, avec notamment la mise en place du Fonds d'Intervention Foncière.

Faire converger la politique de l'habitat avec les actions menées par Bourges Plus dans le cadre de ses autres compétences.

Le domaine de l'habitat est en interdépendance avec les autres fonctions urbaines, aussi il est indispensable de conduire la politique de l'habitat en étroite cohérence avec les autres domaines d'intervention de l'agglomération :

- La structuration de la filière de développement économique dynamique centrée sur l'efficacité énergétique dans le bâti.
- L'orientation de la politique de mobilité vers le développement des modes alternatifs.
- La lutte contre les émissions de GES (gaz à effet de serre) et l'adaptation au changement climatique.
- Le développement de l'enseignement supérieur,...

FACE AUX ENJEUX
PRÉCÉDENTS IDENTIFIÉS,
CINQ GRANDES
ORIENTATIONS
STRATÉGIQUES
S'INSCRIVENT DANS
LA POLITIQUE DE
L'AGGLOMÉRATION POUR :

LE DÉVELOPPEMENT D'UN HABITAT DURABLE ET L'ACCÈS AU LOGEMENT POUR CHACUN

1. MAÎTRISER L'IMPACT DE L'HABITAT SUR L'ÉTALEMENT URBAIN

En cohérence avec les orientations du SCoT, de l'Agenda 21 et du Plan de Déplacement Urbain, il s'agit de lutter contre les méfaits de l'étalement urbain : consommation d'espaces naturels et agricoles, pollutions liées à l'habitat, coûts de déploiement des réseaux, dépendance automobile. Pour inverser la tendance constatée à la péri-urbanisation, le PLH entend décliner les principes suivants :

- Utiliser les potentialités de développement à l'intérieur des contours urbains.
- Articuler le développement de l'habitat avec les politiques de mobilité.
- Promouvoir de nouvelles formes urbaines.

2. FAVORISER UN BÂTI ÉCONOME EN ÉNERGIE ET DE QUALITÉ

L'objectif de réduction de la consommation énergétique dans le neuf et dans l'ancien, s'articule avec la politique de développement économique de l'agglomération et avec l'approche sociale : la première passe par la structuration de la filière « bâti de demain », la seconde vise la maîtrise des charges des logements supportées par les locataires et la lutte contre la précarité énergétique. Pour favoriser le développement d'un bâti peu énergivore, le PLH s'attachera à :

- Promouvoir un habitat de qualité.
- Soutenir la requalification du parc privé.
- Aider à l'amélioration thermique et énergétique des logements.
- Lutter contre la précarité énergétique.

3. DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS ET ATTENUER LA SPÉCIALISATION DES TERRITOIRES EN MATIÈRE RESIDENTIELLE

Il s'agit de favoriser les parcours résidentiels par le développement d'une offre de qualité et une répartition spatiale équilibrée des produits logements, cela implique de :

- Concevoir le renouvellement du parc social à l'échelle intercommunale dans le cadre d'un éventuel 2^e PNRU.
- Tendre vers une répartition plus équilibrée de la production de logements sociaux entre les communes en tenant compte de leurs caractéristiques.
- Réduire le phénomène de vacance des logements.

4. PERMETTRE L'ACCES DE TOUS AU LOGEMENT

Pour répondre aux besoins spécifiques en logements et en hébergement, il convient de :

- Permettre l'accès et le maintien dans le logement des ménages aux ressources faibles et en situation de fragilité sociale.
- Adapter les logements aux personnes vieillissantes et / ou en situation de handicap.
- Répondre aux besoins des jeunes et des étudiants.
- Identifier les besoins en matière de sédentarisation des gens du voyage.

5. PILOTER, OBSERVER ET EVALUER

Pour vérifier que les effets de la politique de l'habitat mise en œuvre sont bien ceux attendus, il convient de :

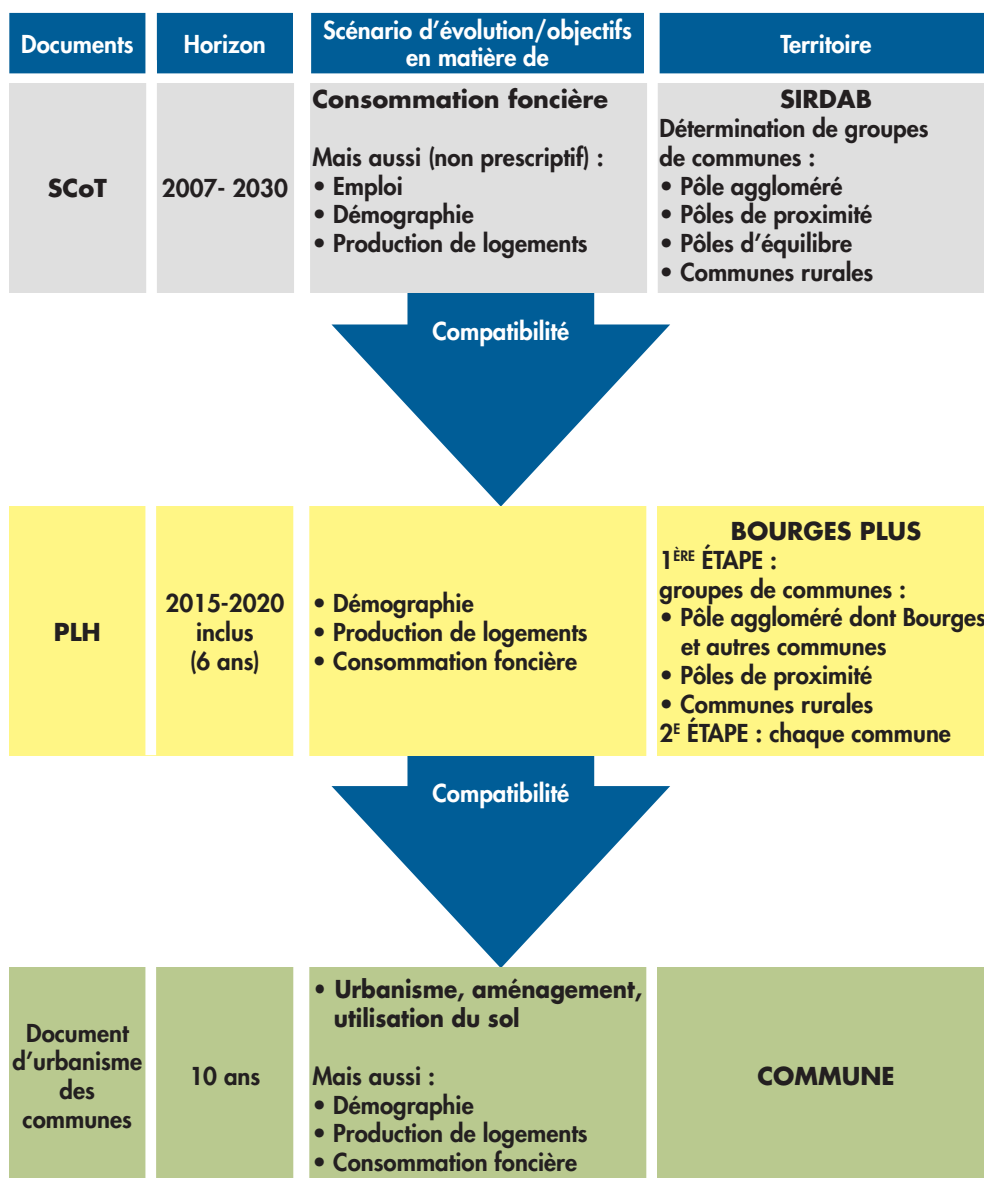
- Disposer d'un dispositif permettant d'évaluer les actions et de les réorienter si nécessaire.

2. SCENARIO D'EVOLUTION

LA DEFINITION DU SCENARIO D'EVOLUTION RELEVE D'UN CHOIX POLITIQUE ESSENTIEL PUISQU'IL PERMET DE CALIBRER QUANTITATIVEMENT LES ACTIONS QUI SERONT MISES EN ŒUVRE. SA CONSTRUCTION EST BASEE SUR DES HYPOTHESES D'EVOLUTION QUI PRENNENT EN COMPTE LES RECOMMANDATIONS ETABLIES DANS LE CADRE DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE.

2.1 HYPOTHESES D'EVOLUTION : LES PRINCIPES

Les documents d'urbanisme devant **être compatibles avec le Programme Local de l'Habitat qui doit lui-même être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale**, le scénario du PLH s'articule avec les recommandations et les objectifs en matière d'évolution démographique et de consommation foncière définis par le SCoT. Ce dernier concerne un territoire plus large (SIRDAB) qui couvre, outre la Communauté d'Agglomération de Bourges Plus, 5 autres Communautés de Communes, et s'applique à un horizon différent, 2030 pour le SCoT et 2020 inclus pour le Programme Local de l'Habitat.



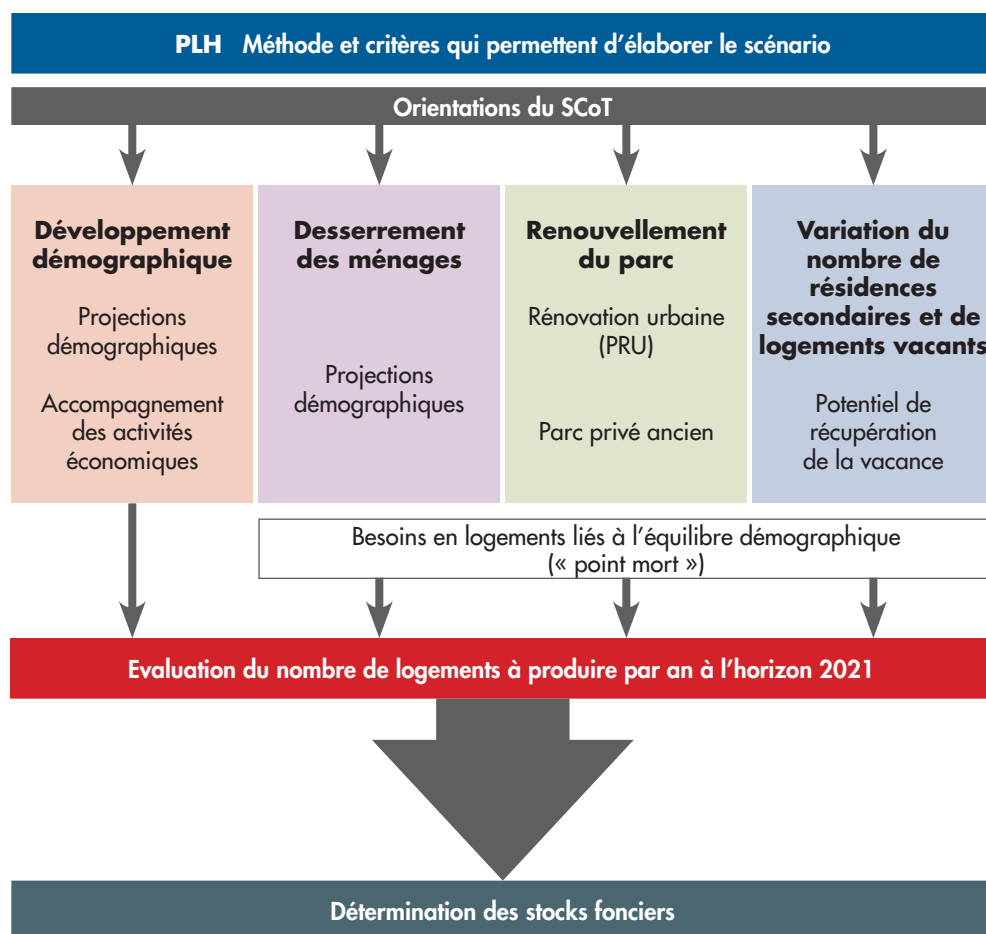
2. SCENARIO D'EVOLUTION

Le scénario doit également être en cohérence avec le développement passé et la situation démographique et économique actuelle :

- Réduction de la population depuis 1990, liée principalement au déficit enregistré dans la ville centre.
- Croissance de l'emploi depuis 1999, mais modérée, et développement récent du chômage dans un contexte de crise économique nationale.

La décomposition des besoins en logements résultants des hypothèses d'évolution est basée sur les trois postes du « point mort » :

- la disparition et la transformation du parc de logements notamment dans le cadre du PRU de Bourges, mais aussi dans le parc ancien,
- l'évolution du parc de résidences secondaires et de logements vacants, le potentiel de récupération de logements vacants étant relativement important dans certaines communes,
- la réduction de la taille moyenne des ménages, liée au vieillissement de la population.



2. SCENARIO D'EVOLUTION

2.2 SYNTHÈSE DU SCENARIO DE DEVELOPPEMENT EQUITABLE DECLINE PAR LE SCOT

Le scénario de développement équitable décliné par le SCoT pour Bourges Plus s'appuie sur :

Un objectif de retour à la croissance démographique avec un taux d'évolution annuel de 0,15 % par an entre 2007 et 2030.

L'émergence d'un pôle central attractif et compétitif qui doit permettre cette croissance de population et participer à la limitation du phénomène d'étalement urbain enregistré depuis plusieurs années. Cela suppose le maintien des ménages sur place avec l'endiguement du déficit migratoire, grâce notamment au renforcement des fonctions urbaines dominantes et à la création d'activités innovantes.

Le renforcement des pôles de vie ruraux avec le maintien de la population existante, mais un rythme de construction de logements raisonné et une mutualisation de l'offre de services au sein des pôles de proximité. Ceux-ci disposent déjà d'une bonne structuration urbaine commerciale et de services qui leur permet de rayonner sur le territoire rural alentour.

Les recommandations pour un **développement en conformité avec le niveau d'équipement des communes et la structuration du territoire** : pôle aggloméré, pôles de proximité, communes rurales, supposent donc :

- Une urbanisation et des objectifs de production neuve proportionnellement plus élevés dans les communes les mieux équipées.
- Mais une participation de l'ensemble des communes, chacune à leur niveau, aux objectifs de développement.

La déclinaison des objectifs de production de logements à l'échelle communale relève de l'initiative des EPCI. Il est ainsi primordial que les réflexions s'engagent sur les autres communautés de communes afin que les efforts soient partagés par l'ensemble des communes.

2. SCENARIO D'EVOLUTION

2.3 SCENARIO PLH 2015-2020 POUR BOURGES PLUS

2.3.1 HYPOTHESES D'EVOLUTION

En phase avec le rythme de croissance global de 0,15 % par an préconisé par le SCoT pour Bourges Plus à l'horizon 2030, trois scénarii ont été élaborés selon une évolution plus ou moins linéaire. **C'est le scénario proposant une évolution « mesurée » qui a été retenu par les élus.**

Etabli pour les 6 années de la période 2015-2020 inclus, ce scénario est assimilable à la première phase de mise en œuvre du scénario du SCoT. Il vise à inverser progressivement les tendances actuelles avec un taux d'évolution annuelle de 0,08 % sur l'ensemble du territoire de Bourges Plus.

TAUX D'EVOLUTION ANNUEL DE LA POPULATION MUNICIPALE	1999-2009 inclus	Scénario SCoT 2007-2030	Scénario PLH 2015-2020 inclus « Evolution mesurée »
Bourges Plus	- 0,37 %	0,15 %	0,08 %
Pôle aggloméré	- 0,52 %	0,15 %	0,05 %
Pôle de proximité	0,93 %	0,15 %	0,40 %
Communes rurales	1,80 %	0,10 %	0,40 %

CA BOURGES PLUS Hypothèses chiffrées	1999-2009 inclus	Scénario 2010-2020 inclus
Variation de la population municipale par an	- 363	+ 99
Taux d'évolution annuel de la population	- 0,37 %	0,08 %
Taux d'évolution annuel de la taille moyenne des ménages	- 0,82 %	- 0,62 %

CA BOURGES PLUS Hypothèses chiffrées	2010	2021
Population municipale	96 416	97 508
Taille moyenne des ménages	2,08	1,94
Taux (et nombre) de logements vacants	8,0 % (3 951)	7,1 % (3 800)

En matière de population, de construction et de foncier, les chiffres du PLH doivent être interprétés comme des ordres de grandeur minimum pour les 6 années. Les données annuelles permettent de faire des comparaisons entre périodes différentes. Mais c'est bien le cumul des 6 années qui importe et les fluctuations d'une année sur l'autre qui correspondent à l'ouverture et à l'achèvement des programmes les plus importants sont bien évidemment admises.

Les éléments pris comme hypothèses et qui déterminent le calcul du point mort sont précisément les suivants :

Le renouvellement du parc : plus on démolit de logements, comme dans le cadre du PRU, plus le renouvellement est fort. A Bourges, le Programme de Renouvellement Urbain, mené avec l'ANRU, est conséquent, avec au total :

2. SCENARIO D'EVOLUTION

- 2 447 logements à démolir : 1 275 l'ayant été avant 2010, 1 172 étant ou restant à démolir depuis 2010,
- 1 489 logements à reconstruire : 260 avant 2010 et 1 229 depuis 2010. Il a été tenu compte de la poursuite du programme de démolition convenu dans le PRU, mais aussi de nouvelles démolitions qui pourraient intervenir dans le cadre d'un éventuel PRU2.

Dans les pôles de proximité et les communes rurales, il est supposé le maintien d'un faible renouvellement.

L'évolution du nombre de logements vacants est une problématique importante dans la ville centre. A condition de mettre en place des actions fortes et ciblées, la remise sur le marché de logements inoccupés peut permettre de récupérer un nombre élevé « d'équivalents » logements neufs. Il est supposé la fin de la progression de la vacance avec une diminution du nombre de logements vacants par rapport au recensement de 2010 (soit un retour au nombre de logements vacants atteint en 2009), ce qui permettrait de réduire le taux de vacance de d'1,1 point en le ramenant à 7,1 % en 2021 sur Bourges Plus.

L'évolution de la taille moyenne des ménages contribue fortement aux besoins en logements. Invariablement, plus la taille moyenne des ménages se rapproche de 1, plus sa diminution « mécanique » est lente. Dans l'agglomération, en lien avec les arrivées de familles avec enfants des années passées, plus on s'éloigne de Bourges, plus le potentiel de décohabitation est marqué.

L'hypothèse retenue, conditionnée par la réduction très nette des pertes migratoires de jeunes ménages en âge d'avoir des enfants, est celle d'un ralentissement de la baisse avec un taux de - 0,62 % par an, qui ferait passer la taille moyenne des ménages de 2,08 au 1/1/2010 à 1,94 au 1/1/2021.

Au total, un rythme moyen annuel de construction d'environ 545 logements sur la période 2010-2020 inclus autoriserait une légère croissance de la population et permettrait de couvrir les besoins du point mort (498 logements par an).

BOURGES PLUS Besoins en logements (en nombre de logements par an)	1999-2009 inclus	Scénario 2010-2020 inclus
Renouvellement (1)	213	222
Variation des logements vacants et résidences secondaires (2)	31	- 17
Desserrement (3)	398	293
POINT MORT (1 + 2 + 3)	642	498
EFFET DEMOGRAPHIQUE	- 234	43
CONSTRUCTION	409	545

2. SCENARIO D'EVOLUTION

2.3.2 CONSEQUENCES DU SCENARIO EN MATIERE DE PRODUCTION DE LOGEMENTS ET DE FONCIER

La réalisation du scénario selon les hypothèses retenues implique des besoins en construction de logements neufs, en production locative sociale et en foncier.

BESOINS EN CONSTRUCTION NEUVE :

Compte tenu de la production de logements neufs réalisée depuis 2010 (avec une forte hausse liée à la reconstruction ANRU), **c'est 468 logements qu'il conviendrait de produire par an sur la période 2015-2020 inclus, sur le territoire de Bourges Plus**, pour répondre aux objectifs fixés. Cela correspond à un rythme légèrement supérieur à celui qui a été enregistré de 1999 à 2010.

CONSTRUCTION NEUVE (en nombre de logements par an)	1999-2010 Inclus (logements commencés Sitadel)	Scénario PLH 2015-2020 inclus
Bourges Plus	429	468
Pôle aggloméré	369	411
Pôle de proximité	30	29
Communes rurales	30	28

BESOINS EN LOCATIF SOCIAL :

Pour le parc locatif social, les besoins pour la période du PLH s'élèvent à 96 logements locatifs par an sur le territoire de Bourges Plus. Il est pris en compte :

- Les démolitions et les reconstructions intervenues et restant à réaliser entre 2015 et 2020 dans le cadre du PRU, y compris la démolition supplémentaire de 192 logements prévue dans l'avenant 13 de la convention ANRU adoptée à la fin de l'année 2013.
- Une hypothèse de démolitions supplémentaires de 500 logements avec reconstruction d'un logement sur deux, éventuellement dans le cadre d'un futur PRU 2 si cela est possible.
- Une hausse du taux de locatif social dans les communes les plus structurées du pôle aggloméré en dehors de Bourges, principalement dans les communes qui pourraient être concernées par l'article 55 de la loi SRU, si le retour à la croissance de la population sur le territoire de l'agglomération s'opérait.
- Le maintien d'un développement modéré dans les communes rurales.

PRODUCTION LOCATIVE SOCIALE (en nombre de logements par an)	2006-2012 Inclus (1)	Scénario PLH 2015-2020 inclus
Bourges Plus	130	96
Pôle aggloméré	119	90
Pôle de proximité	10	5
Communes rurales	1	1

(1) Logements PLAI, PLUS, PLS, PSLA financés par Bourges Plus entre 2006 et 2012 inclus dans le cadre de la réalisation de locatifs sociaux hors PRU.
Source : Bourges Plus

2. SCENARIO D'EVOLUTION

BESOINS EN FONCIER :

Les besoins en foncier qui découlent des objectifs s'élèvent à environ **120 à 130 hectares à l'horizon 2021**, ce qui entre dans les objectifs fixés dans le SCoT qui misent, à l'horizon 2030, sur une consommation de 374 hectares, dont 112 au minimum en renouvellement urbain.

FONCIER En hectares pour les 6 ans du PLH	Scénario PLH 2015-2020 inclus
Bourges Plus	120 - 130 ha
Pôle aggloméré	91 - 97 ha
Pôle de proximité	14 - 15 ha
Communes rurales	16 - 19 ha

Les besoins en foncier dépendent du mode de construction adopté, l'individuel pur étant évidemment plus consommateur que l'individuel dense ou le collectif. Les ratios retenus pour l'évaluation des besoins en foncier sont les suivants :

BESOINS EN FONCIER MOYENS RETENUS (en m ² / logement)	Individuel pur	Individuel groupé	Collectif
Bourges	600 m ²	400 m ²	200 m ²
Pôle aggloméré hors Bourges	700 m ²	450 m ²	200 m ²
Pôle de proximité	1 000 m ²	600 m ²	200 m ²
Communes rurales	1 200 m ²	700 m ²	200 m ²

A noter que la surface médiane d'un terrain à bâtir pour l'individuel, sur l'agglomération de Bourges s'élevait en 2009 à 760 m², elle serait de 620 m² selon les hypothèses retenues.

Au total, c'est globalement 27 logements à l'hectare qui seraient construits dans ces conditions dans les communes du pôle aggloméré, 12 dans les pôles de proximité et 10 dans les communes rurales.

NOMBRE MOYEN DE LOGEMENTS PAR HECTARE	Scénario PLH 2015-2020 inclus	Rappel des objectifs du SCoT
Pôle aggloméré, dont : Bourges Pôle aggro hors Bourges	27 30 20	30
Pôle de proximité	12	12
Communes rurales	10	10

2. SCENARIO D'EVOLUTION

2.3.3 PROPOSITION D'OBJECTIFS PAR COMMUNE

Les objectifs de production de logements neufs, de locatifs sociaux et de foncier qui sont proposés par groupe de commune, sont, dans un second temps, répartis par commune. **Cette déclinaison prend en compte un certain nombre de critères :**

La ville centre de Bourges qui affiche une problématique spécifique est traitée de manière distincte.

Au sein de chaque groupe de commune, sont considérées les caractéristiques de chacune d'entre elles :

- Le poids de population et les évolutions démographiques tendanciennes.
- La localisation géographique avec les principaux axes de circulation et le réseau de transport en commun.
- Le niveau de commerces, de services, d'équipements notamment scolaires et médicaux, ainsi que les projets les plus significatifs en la matière.
- Le degré de développement du parc locatif social.
- Les projets en matière de construction de logements : lotissements, opérations locatives sociales, ainsi que le potentiel en diffus.
- Les éléments spécifiques susceptibles de limiter le développement de l'habitat telles que les contraintes physiques et naturelles importantes, la présence de station d'épuration non conforme, l'absence de documents d'urbanisme, la forte réticence de propriétaires fonciers à vendre leurs biens (cas de propriétaires possédant des terrains situés dans des secteurs stratégiques).

Rappel de quelques éléments spécifiques des communes de Bourges Plus	Population 2010 (Insee)	Taux d'évolution de la pop / an 1999-2009 inclus	Caractéristiques notamment en matière scolaire, d'offre commerciale et de services dont médicaux
PÔLE AGGLOMÉRÉ	87 440	- 0,52 %	Bon niveau de commerces et services y compris médicaux
BOURGES	66 381	- 0,79 %	Haut niveau
St-Doulchard	9 197	0,18 %	Ecole, collège, bon niveau de commerces et services, dont pôle médical important
St Germain du Puy	4 830	- 0,33 %	Ecole, collège, bon niveau de commerces et services
Trouy	3 827	2,31 %	Ecole, quelques commerces et services, maison médicale
La Chapelle St Ursin	3 205	0,03 %	Ecole, bon niveau de commerces et services, projet de cabinet médical
PÔLE DE PROXIMITÉ	5 001	0,93 %	Noyau de commerces et services satisfaisant
Marmagne	2 041	0,46 %	Ecole, 1 dizaine de commerces et services, offre médicale, desserte ferroviaire
Plaimpied-Givaudins	1 744	0,55 %	Ecole, 1 douzaine de commerces, offre médicale, faible desserte TC
Berry-Bouy	1 216	2,43 %	Ecole, 3 commerces, réticence d'un propriétaire foncier à vendre

2. SCENARIO D'EVOLUTION

COMMUNES RURALES	3 975	1,80 %	Peu ou pas de commerces
Le Subdray	943	2,60 %	Ecole, lycée agricole, 1 commerce, bonne desserte
Morthomiers	731	1,98 %	Ecole, 1 commerce, station d'épuration à mettre aux normes
St Just	598	0,63 %	Ecole, 1 commerce
Arçay	533	3,17 %	Ecole, 1 commerce, réticence d'un propriétaire foncier à vendre
St Michel de Volangis	470	3,27 %	Ecole, 1 commerce communal, desserte TC inadaptée
Vorly	251	0,07 %	Ecole, 0 commerce, pas de document d'urbanisme, 1 prop. foncier réticent
Annoix	231	- 1,17 %	Ecole, 0 commerce
Lissay-Lochy	218	1,26 %	Pas d'école, 1 commerce, faible desserte TC

PROPOSITION D'OBJECTIFS DE PRODUCTION FUTURE DE LOGEMENTS PAR COMMUNE :

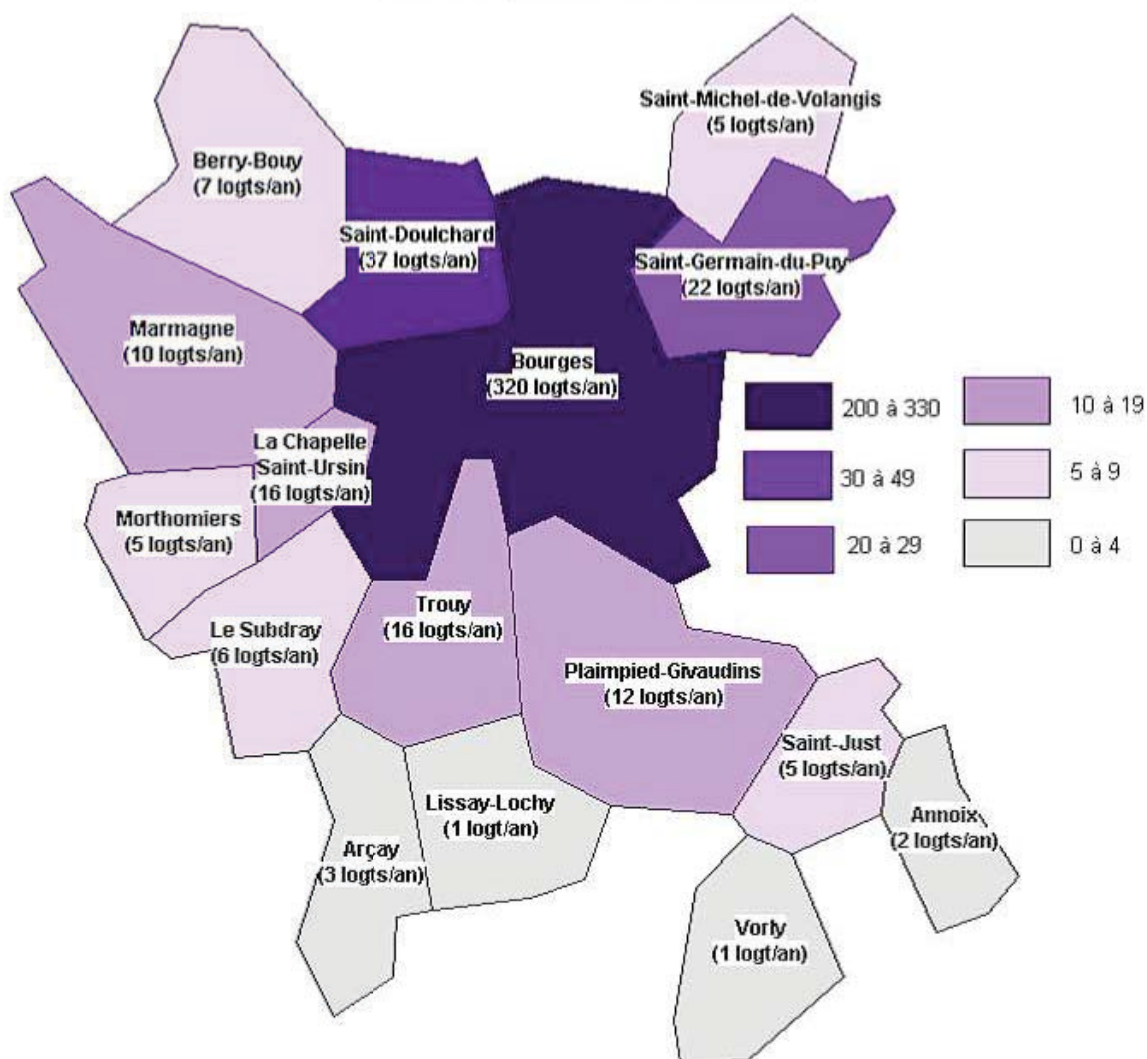
CONSTRUCTION NEUVE (en nombre de logements par an)	1999-2010 (Sitadel)	Scénario PLH 2015-2020 inclus		Nombre de logements projetés (avec une probabilité de réalisation plus ou moins forte) + potentiel en diffus, par an ⁽¹⁾
		Proposition de répartition de la production	Nombre de logements à produire	
BOURGES PLUS	429	100 %	468	434
BOURGES	248	100 %	320	302
PÔLE AGGLOMÉRÉ HORS BOURGES	121	100 %	91	82
dont :				
St-Doulchard	47	40 %	37	31
St Germain du Puy	20	24 %	22	23
Trouy	36	17,5 %	16	12
La Chapelle St Ursin	17	17,5 %	16	16
PÔLE DE PROXIMITÉ	30	100 %	29	25
dont :				
Marmagne	11	33 %	10	7
Plaimpied-Givaudins	9	43 %	12	16
Berry-Bouy	10	24 %	7	2
COMMUNES RURALES	30	100 %	28	26
dont :				
Le Subdray	7	22 %	6	2
Morthomiers	9	17 %	5	6
St Just	5	17 %	5	7
Arçay	5	12 %	3	2
St Michel de Volangis	5	18 %	5	5
Vorly	1	5 %	1	0
Annoix	1	6 %	2	2
Lissay-Lochy	2	3 %	1	1

⁽¹⁾ Source : entretiens réalisés avec les communes en mars 2013. Pour Bourges, il s'agit des permis de construire déposés, pour les autres communes il s'agit des logements à réaliser dans les opérations en cours et dans les opérations projetées. Est également compté le potentiel en diffus c'est-à-dire hors de tout lotissement ou opération groupée.

Globalement, dans la plupart des communes, les opérations envisagées, si elles se réalisaient, devraient répondre aux besoins en logements fixés.

2. SCENARIO D'EVOLUTION

Bourges Plus : Objectifs moyens annuels en matière de construction de logements durant la période du PLH (2015-2020 inclus)



2. SCENARIO D'EVOLUTION

PROPOSITION D'OBJECTIFS DE PRODUCTION FUTURE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX PAR COMMUNE ET CONSEQUENCES SUR LES TAUX DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX :

PRODUCTION LOCATIVE SOCIALE (en nombre de logements par an)	2006-2012 inclus (1)	Scénario PLH 2015-2020 inclus		Nombre de logements locatifs sociaux projetés, par an (2)
		Proposition de répartition de la production	Nombre de logements à produire	
BOURGES PLUS	130	100 %	96	113
BOURGES	77	100 %	63	102
PÔLE AGGLOMÉRÉ HORS BOURGES dont :	42	100 %	27	8
St-Doulchard	29	32 %	9	0
St Germain du Puy	8	24 %	7	0
Trouy	3	26 %	7	3
La Chapelle St Ursin	2	18 %	5	5
PÔLE DE PROXIMITÉ dont :	10	100 %	5	2
Marmagne	0	47 %	2	0
Plaimpied-Givaudins	8	33 %	2	2
Berry-Bouy	2	20 %	1	0
COMMUNES RURALES dont :	1	100 %	1	0,8
St Michel de Volangis, Le Subdray, Morthomiers, St Just, Arçay, Vorly, Annoix, Lissay-Lochy				0,5
				0
				0,3

(1) Logements PLAI, PLUS, PSLA, PLS financés par Bourges Plus entre 2006 et 2012 inclus dans le cadre de l'aide à la réalisation de locatifs sociaux hors PRU. Source Bourges Plus.

(2) Source : entretiens réalisés avec les commune en mars 2013.

C'est à partir de l'objectif global retenu pour chaque territoire que la répartition par commune a été faite. Pour cela, il a été tenu compte du taux de logements locatifs sociaux à la date la plus récente, du déficit éventuel par rapport à l'obligation SRU de 20% (dans la mesure où l'on imagine un retour à la croissance démographique de l'agglomération), du poids démographique et du niveau d'équipements et de services.

L'objectif moyen de production de 96 logements locatifs sociaux par an sur le territoire de Bourges Plus est légèrement inférieur au nombre de logements projetés (113 logements par an) :

dans le Programme de Renouvellement Urbain de Bourges, la fin de la programmation prévoit la reconstruction de 378 logements locatifs sociaux à partir de 2014, soit une moyenne de 63 logements par an appliquée à la période du PLH.

Ces chiffres ont été actés dans l'avenant 13 de la convention ANRU.

Ils tiennent compte de la détente du marché et de la problématique de la vacance.

2. SCENARIO D'EVOLUTION

TAUX DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX (1) (Nombre HLM / nombre résidences principales Source : Répertoire Parc Locatif Social, Filocom et estimation) <i>(Les communes soulignées sont potentiellement concernées par l'article 55 de la loi SRU)</i>	Taux LLS 2012 RPLS / RP 2011 FILOCOM	Scénario PLH Taux LLS estimé en 2021	<i>Taux LLS Décompte SRU au 01/01/2012 (hors Lissay Lochy et Vorly) Source : DDT18</i>	
BOURGES PLUS	24,3 %	23,7 %	Bourges Plus (hors Lissay Lochy et Vorly)	26,3 %
BOURGES	28,5 %	27,6 %	BOURGES	31,2 %
PÔLE AGGLOMÉRÉ HORS BOURGES dont :	16,6 %	17,3 %		
<u>St-Doulchard</u>	18,3 %	18,6 %	St-Doulchard	21,1 %
<u>St Germain du Puy</u>	27,3 %	26,3 %	St Germain du Puy	25,2 %
<u>Trouy</u>	1,5 %	4,9 %	Trouy	1,5 %
La Chapelle St Ursin	11,1 %	12,8 %	La Chapelle St Ursin	9,5 %
PÔLE DE PROXIMITÉ dont :	5,0 %	7,4 %		
Marmagne	3,3 %	4,6 %	Marmagne	3,6 %
Plaimpied-Givaudins	6,1 %	10,3 %	Plaimpied-Givaudins	2,9 %
Berry-Bouy	6,6 %	7,8 %	Berry-Bouy	3,5 %
COMMUNES RURALES dont :	2,8 %	2,8 %		
St Michel de Volangis			St Michel de Volangis	4,3 %
Le Subdray			Le Subdray	0,3 %
Morthomiers			Morthomiers	5,5 %
St Just			St Just	5,3 %
Arçay			Arçay	2,0 %
Annoix			Annoix	1,9 %

(1) Ces taux sont différents de ceux pris en compte dans le cadre de l'article 55 de la loi SRU (de la dernière colonne), ces derniers comprenant également notamment les logements privés conventionnés, les foyers-logements, les résidences sociales, les CHRS

Les communes de Bourges Plus qui comptent plus de 3 500 habitants, seraient potentiellement concernées par l'article 55 de la loi SRU, dans le cas du retour à la croissance de l'agglomération envisagé, il s'agit de : Bourges, Saint-Doulchard, Saint-Germain-du-Puy, Trouy.

Ces communes sont actuellement exemptées des dispositions de la loi qui précisent que leur taux de logements locatifs sociaux doit atteindre 20 % des résidences principales, tant que le nombre d'habitants de l'agglomération diminue. Cela ne sera plus le cas lorsque l'agglomération retrouvera une croissance de population, comme le suppose le scénario du PLH. Aussi, les communes qui ne disposeront pas des 20 % de logements locatifs sociaux seront-elles soumises à prélèvement, selon le potentiel fiscal par habitant et le nombre de logements manquants, et devront combler leur déficit d'ici fin 2025. Selon le décompte SRU du 1^{er} janvier 2012, qui diffère des données RPLS, les communes de Bourges, Saint-Doulchard et Saint Germain-du-Puy ont un taux supérieur à 20 % (respectivement 31,2 %, 21,1 %, 25,5 %), ce qui n'est pas le cas de Trouy (1,5 %). Les objectifs du PLH, qui sont centrés sur les communes disposant de commerces et services, prennent également en compte ces villes potentiellement soumises à l'article 55 de la loi SRU. Le déficit de Trouy étant particulièrement important, il convient de considérer l'objectif proposé comme un minimum, sachant que l'objectif proposé représente déjà en l'état de l'ordre de 44 % de la production globale de logements envisagée sur la commune.

2. SCENARIO D'EVOLUTION

DECLINAISON DES BESOINS EN FONCIER PAR COMMUNE :

Parmi les objectifs du SCoT, figure la réduction de la consommation foncière. Cet objectif implique une diminution des surfaces foncières utilisées par logement. Pour cela, le mode de construction à privilégier est le collectif ou l'habitat intermédiaire dans les secteurs les plus urbains, et l'individuel groupé ou dense dans les secteurs urbains et plus ruraux.

La détermination des besoins en foncier par commune est basée sur les objectifs de répartition par mode de construction suivants :

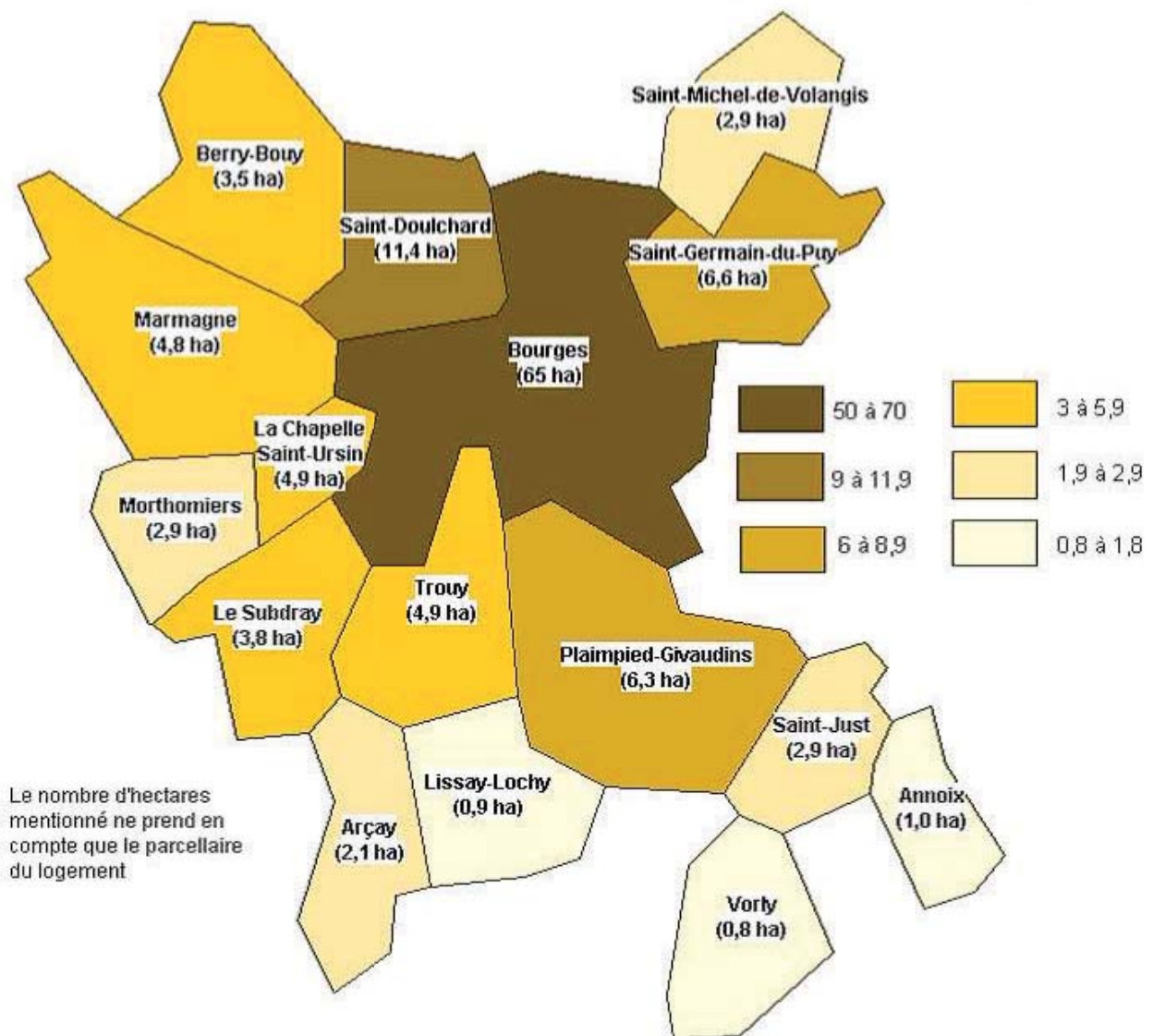
MODE DE CONSTRUCTION	BOURGES PLUS		BOURGES		PÔLE AGGLOMÉRÉ HORS BOURGES		PÔLES DE PROXIMITÉ		COMMUNES RURALES	
	Sitadel 1999 - 2012	Orientation 2015 -2020	Sitadel 1999 - 2012	Orientation 2015 -2020	Sitadel 1999 - 2012	Orientation 2015 -2020	Sitadel 1999 - 2012	Orientation 2015 -2020	Sitadel 1999 - 2012	Orientation 2015-2020
Individuel pur	51 %	33 %	24 %	22 %	84 %	52 %	79 %	63 %	80 %	68 %
Individuel groupé	16 %	31 %	21 %	32 %	10 %	25 %	14 %	30 %	14 %	30 %
Collectif	33 %	36 %	55 %	46 %	5 %	23 %	7 %	7 %	6 %	2 %
Total	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

SCÉNARIO PLH 2015 - 2020 inclus En hectare pour les 6 ans du PLH (hors VRD)	Evaluation des besoins en foncier (1)	Minimum en renouvellement urbain (30 %)	Maximum en extension urbaine
BOURGES PLUS	120 - 130 ha	36	91
BOURGES	64 - 68 ha	19,2	47,6
PÔLE AGGLOMÉRÉ HORS BOURGES dont :	27 - 29 ha	8,1	20,0
St-Doulchard	11,2 à 11,6 ha	3,4	8,1
St Germain du Puy	6,4 à 6,8 ha	1,9	4,8
Trouy	4,7 à 5,1 ha	1,4	3,6
La Chapelle St Ursin	4,7 à 5,1 ha	1,4	3,6
PÔLE DE PROXIMITÉ dont :	14 - 15 ha	4,2	10,6
Marmagne	4,6 à 5,0 ha	1,4	3,5
Plaimpied-Givaudins	6,1 à 6,5 ha	1,8	4,6
Berry-Bouy	3,3 à 3,7 ha	1,0	2,6
COMMUNES RURALES dont :	16 - 19 ha	4,8	13,0
Le Subdray	3,6 à 4,0 ha	1,1	2,8
Morthomiers	2,7 à 3,1 ha	0,8	2,2
St Just	2,7 à 3,1 ha	0,8	2,2
Arçay	1,9 à 2,3 ha	0,6	1,6
St Michel de Volangis	2,7 à 3,1 ha	0,8	2,2
Vorly	0,7 à 0,9 ha	0,2	0,6
Annoix	0,9 à 1,1 ha	0,3	0,8
Lissay-Lochy	0,7 à 0,9 ha	0,2	0,6

(1) Il s'agit du foncier consommé et non pas des superficies inscrites dans les documents d'urbanisme (zones U libre et AU).

2. SCENARIO D'EVOLUTION

Bourges Plus : Consommation foncière liée aux objectifs de construction durant les 6 années du PLH (2015-2020 inclus)



HYPOTHESES D'EVOLUTION PRISES EN COMPTE POUR CHAQUE GROUPE DE COMMUNES DU TERRITOIRE DE BOURGES PLUS

Comme pour l'ensemble du territoire de Bourges Plus, les hypothèses d'évolution prises en compte pour chaque groupe de communes sont élaborées à partir des objectifs en terme de variation de population et des éléments du « point mort », c'est à dire liés :

- Au renouvellement (disparition de logements).
- A la récupération de logements vacants (et de résidences secondaires).
- Au desserrement des ménages (évolution de la taille moyenne des ménages).

1. HYPOTHESES VILLE DE BOURGES

BOURGES Hypothèses chiffrées	1999-2009 inclus (Source Insee)	SCÉNARIO 2010-2020 inclus
Variation de la population municipale par an	- 550	27
Taux d'évolution annuel de la population	- 0,79 %	0,0 % Scénario 2015-2020 : 0,0 %
Taux d'évolution annuel de la taille moyenne des ménages	- 0,88 %	- 0,6 %

BOURGES Hypothèses chiffrées	2010 (Source Insee)	2021
Population municipale	66 381	66 680
Taille moyenne des ménages	1,96	1,84
Taux (et nombre) de logements vacants	9,4 % (3 399)	8,5 % (3 242)

BOURGES : BESOINS EN LOGEMENTS (en nombre de logements par an)	1999-2009 inclus	Hypothèses 2010-2020 inclus
Renouvellement (1)	193	201
Variation des logements vacants et résidences secondaires (2)	22	- 15
Desserrement (3)	300	185
POINT MORT (1 + 2 + 3)	516	372
EFFET DÉMOGRAPHIQUE	- 303	10
CONSTRUCTION	212	384

BOURGES : CONSTRUCTION NEUVE (en nombre de logements par an)	2008-2012 inclus (logements commencés Sitadel)	Scénario 2015-2020 inclus
	475	320

Les hypothèses envisagées pour Bourges sur la période 2010-2020 inclus sont les suivantes :

La ville ne perd plus d'habitants, ce qui représente un effort tout à fait conséquent et nécessite la mise en place d'actions permettant de freiner significativement l'évasion de la population, notamment des jeunes ménages, vers les communes de troisième couronne et plus.

Le poste prévu pour le renouvellement est élevé, à hauteur de ce qui a été enregistré lors de la période 1999-2009 inclus (201 en moyenne par an entre 2010 et 2021, contre 193 entre 1999 et 2009 inclus). Il comprend les démolitions :

- de logements locatifs sociaux prévus dans le cadre du PRU en cours (pour certaines effectuées entre 2010 et 2013), ainsi que 500 logements supplémentaires à démolir à Bourges, (c'est-à-dire en plus de ce qui est acté dans le PRU), avec reconstruction d'un logement sur deux,
- pouvant intervenir dans le parc privé.

La récupération de logements vacants : l'objectif est surtout de stopper le développement de la vacance et d'être légèrement inférieur au niveau de 2010 en nombre :

- 157 entre 2010 et 2021 (Insee 2010 : 3 399, hypothèse 2021 : 3 242). Soit un taux de 8,5 % en 2021, alors qu'il était de 9,4 % en 2010 (9,1 % en 2009).

Un ralentissement significatif de la baisse de la taille moyenne des ménages, qui est déjà relativement basse : diminution de 0,6 % par an entre 2010 et 2021, contre 0,88 % par an entre 1999 et 2010. Soit une taille moyenne des ménages de 1,84 en 2021, contre 1,96 en 2010. Cela entraînera une moindre consommation « d'équivalents logements neufs » que par le passé. Cela suppose une commercialisation satisfaisante des programmes de logements lancés sur la ville afin de répondre aux besoins des familles (en typologie, localisation et surtout coût) pour pouvoir les maintenir sur place.

Au total, les objectifs de production de logements s'établissent à 384 par an pour la période 2010-2020 inclus, soit compte tenu de la production récente (environ 475 logements commencés par an selon Sitadel 2008-2012), de 320 sur la période 2015-2020 inclus.

2. HYPOTHÈSES PÔLE AGGLOMÉRÉ HORS BOURGES

PÔLES AGGLOMÉRÉ HORS BOURGES Hypothèses chiffrées	1999-2009 INCLUS (Source Insee)	SCÉNARIO 2010-2020 inclus
Variation de la population municipale par an	79	49
Taux d'évolution annuel de la population	0,38 %	0,23 % Scénario 2015-2020 : 0,25 %
Taux d'évolution annuel de la taille moyenne des ménages	- 0,93 %	- 0,8 %

PÔLES AGGLOMÉRÉ HORS BOURGES Hypothèses chiffrées	2010 (Source Insee)	2021
Population municipale	21 059	21 600
Taille moyenne des ménages	2,33	2,13
Taux (et nombre) de logements vacants	3,5 % (329)	3,2 % (330)

PÔLES AGGLOMÉRÉ HORS BOURGES : BESOINS EN LOGEMENTS (en nombre de logements par an)	1999-2009 inclus	Hypothèses 2010-2020 inclus
Renouvellement (1)	11	11
Variation des logements vacants et résidences secondaires (2)	6	- 2
Desserrement (3)	77	76
POINT MORT (1+2+3)	94	85
EFFET DÉMOGRAPHIQUE	28	22
CONSTRUCTION	122	108

**Pour les communes
du pôle aggloméré
hors Bourges, les hypothèses
sur la période 2010-2020
inclus considèrent que :**

- La croissance de la population est légèrement moins rapide que précédemment.
- Le renouvellement est à hauteur de ce qui a été enregistré lors de la période précédente. Il comprend la disparition d'un nombre non négligeable de logements privés et / ou publics.
- Avec 330 logements supposés vacants en 2021 soit une stabilité du nombre, le taux de logements vacants est maintenu à un faible niveau (hypothèse à 3,2 % en 2021). Parallèlement, le poids des résidences secondaires qui s'affaiblit sensiblement depuis plusieurs décennies est susceptible de se maintenir à un taux inférieur à 1 %.
- La baisse de la taille moyenne des ménages est maintenue, entre 2010 et 2021, à un niveau relativement élevé, compte tenu de l'important potentiel de décohabitation.

Ainsi, la production de logements neufs nécessaire s'élève à 108 logements en moyenne par an entre 2010 et 2020 inclus, soit 91 sur la période 2015-2020 inclus.

3. HYPOTHESES POLES DE PROXIMITE

PÔLES DE PROXIMITÉ Hypothèses chiffrées	1999-2009 INCLUS (Source Insee)	SCÉNARIO 2010-2020 inclus
Variation de la population municipale par an	44	18
Taux d'évolution annuel de la population	- 0,93 %	0,36 % Scénario 2015-2020 : 0,40 %
Taux d'évolution annuel de la taille moyenne des ménages	- 0,68 %	- 0,8 %

PÔLES DE PROXIMITÉ : BESOINS EN LOGEMENTS (en nombre de logements par an)	1999-2009 inclus	Hypothèses 2010-2020 inclus
Renouvellement (1)	5	5
Variation des logements vacants et résidences secondaires (2)	2	0
Desserrement (3)	12	17
POINT MORT (1+2+3)	18	22
EFFET DÉMOGRAPHIQUE	18	8
CONSTRUCTION	36	29

PÔLES DE PROXIMITÉ : CONSTRUCTION NEUVE (en nombre de logements par an)	2008-2012 inclus (logements commencés Sitadel)	Scénario 2015-2020 inclus
	30	29

Pour les communes constituant les pôles de proximité, il est envisagé, pour la période 2010-2020 inclus, que :

- Le rythme de développement de la population ralentisse de moitié pour atteindre un taux d'évolution annuel de 0,40 % comme prescrit dans le SCoT.
- Le renouvellement reste modéré, avec néanmoins, dans les secteurs les plus ruraux, des logements du parc ancien qui peuvent encore être amenés à disparaître.
- Le volume de l'ensemble des logements vacants et des résidences secondaires soit globalement stable avec un taux de vacance satisfaisant de 5,1 % en 2021.
- Le desserrement des ménages soit supérieur à la période précédente compte tenu du ralentissement supposé de l'arrivée de population et d'une taille moyenne des ménages élevée en 2010 (2,53).

Au total, c'est 29 logements neufs en moyenne par an qu'il conviendrait de produire sur la période 2015-2020 inclus pour répondre à ces objectifs de développement.

4. HYPOTHESES COMMUNES RURALES

COMMUNES RURALES Hypothèses chiffrées	1999-2009 INCLUS (Source Insee)	SCÉNARIO 2010-2020 inclus
Variation de la population municipale par an	64	5
Taux d'évolution annuel de la population	1,80 %	0,12 % Scénario 2015-2020 : 0,40 %
Taux d'évolution annuel de la taille moyenne des ménages	- 0,76 %	- 0,9 %

COMMUNES RURALES Hypothèses chiffrées	2010 (Source Insee)	2021
Population municipale	3 975	4 028
Taille moyenne des ménages	2,56	2,31
Taux (et nombre) de logements vacants	6,2 % (106)	5,4 % (103)

COMMUNES RURALES : BESOINS EN LOGEMENTS (en nombre de logements par an)	1999-2009 inclus	Hypothèses 2010-2020 inclus
Renouvellement (1)	3	5
Variation des logements vacants et résidences secondaires (2)	1	- 1
Desserrement (3)	9	15
POINT MORT (1+2+3)	14	19
EFFET DÉMOGRAPHIQUE	24	3
CONSTRUCTION	38	25

COMMUNES RURALES : CONSTRUCTION NEUVE (en nombre de logements par an)	2008-2012 inclus (logements commencés Sitadel)	Scénario 2015-2020 inclus
	20	28

Les hypothèses envisagées pour les communes rurales sur la période 2010-2020 inclus sont basées sur :

- Un fort ralentissement de la croissance démographique, conformément à ce qui est prescrit dans le SCoT.
- Le maintien d'un faible renouvellement avec néanmoins, dans les secteurs les plus ruraux, des logements du parc ancien qui peuvent encore être amenés à disparaître.
- Une légère réduction du taux de vacance qui passerait de 6,2 % en 2010 à 5,4 % en 2021 et la poursuite de la diminution du nombre de résidences secondaires.
- Une baisse de la taille moyenne des ménages relativement significative compte tenu du potentiel de décohabitation qui est important (la taille moyenne des ménages est de 2,56 en 2010) et du ralentissement du développement démographique qui est envisagé.

Ainsi, l'objectif de production de logements neufs s'élève à 28 en moyenne par an sur la période 2015-2020 compte tenu de ce qui a été initié récemment.