

L'ÉTUDEN°2

■ juin 2008

LE QUARTIER DU VAL D'AURON : QUELLES DYNAMIQUES URBAINES ET SOCIALES ?



SOMMAIRE

- | | |
|-----------------------------|---------|
| ■ Présentation | p 2 |
| ■ Mixité urbaine et sociale | p 3-5 |
| ■ Paupérisation | p 6-9 |
| ■ Spécialisation sociale | p 10-13 |
| ■ Pistes de réflexion | p 14-15 |

PRÉSENTATION

Le Val d'Auron
en 2006 :

3 000
logements

1 567
logements
sociaux dont :

480 appartenant à
l'OPH du Cher

496 appartenant à
la SA France Loire

333 appartenant
à la SA Jacques
Cœur

206 appartenant à
Bourges Habitat

6 968
habitants

(INSEE - 1999)

Face aux mutations importantes que connaît le Val d'Auron, la Mission Observatoire a lancé en interne une étude sur ce quartier. Elle vise à analyser si les dynamiques constatées correspondent aux principes de mixité urbaine et sociale préconisés dans le PLH et à alimenter une réflexion sur les perspectives d'évolution du quartier.

■ La méthodologie

Trois questionnements ont guidé cette analyse :

- 1 - Quelle articulation entre mixité urbaine et mixité sociale ?
- 2 - Vers une paupérisation des occupants du parc social ?
- 3 - Vers une spécialisation sociale des espaces ?

Dans ce cadre, plusieurs échelles ont été mobilisées :

- Les quartiers IRIS de l'INSEE (Val d'Auron 1 et 2)
- Les sections cadastrales.

■ Une démarche partenariale

Cette démarche a permis de mobiliser les acteurs publics et privés de l'habitat (DDEA, Ville de Bourges, bailleurs sociaux, etc) dans la définition des attendus de l'étude, la collecte de données fines et récentes et l'analyse croisée des résultats.

Les premières conclusions de l'étude ont été présentées au Comité de suivi du PLH du 15 mai 2007. Puis l'étude finalisée a été présentée au comité de suivi du PLH du 19 Novembre 2007.



Les sections cadastrales



Les quartiers IRIS de l'INSEE

TC - ILP - 28/03/2008 - Sections_Ortho.mxd
TC - ILP - 28/03/2008 - IRIS_Ortho.mxd
Sources : BDOrtho @ -
IGN Paris 2005 © - Cadastre @
DGI 2007 © - IRIS @ - INSEE @
SIG Bourges Plus - Observatoire de l'habitat

LEXIQUE

ANPE : Agence Nationale pour l'Emploi

APL : Aide Personnalisée au Logement

CUCS : Contrat Urbain de Cohésion Sociale

DDEA : Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture

INSEE : Institut National de la Statistique et des Études Économiques

IRIS : Ilots Regroupés pour l'Information Statistique. Découpage en quartiers de l'INSEE

MOUS : Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale

OPAC : Office Public d'Aménagement et de Construction

OPH : Office Public de l'Habitat

PDU : Plan de Déplacement Urbain

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Insertion

PLA-TS : Prêt Locatif Aidé Très Social

PLH : Programme Local de l'Habitat

PLI : Prêt Locatif Intermédiaire

PLS : Prêt Locatif Social

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

PRU : Projet de Renouvellement Urbain

PSLA : Prêt Social à la Location Accession

RMI : Revenu Minimum d'Insertion

SMIC : Salaire Minimum Interprofessionnel de Croissance

ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

ZUP : Zone Urbaine Prioritaire

ZUS : Zone Urbaine Sensible

1 ■ UNEMIXITÉURBAINERELATIVE

Le quartier du Val d'Auron représente une situation rare par rapport à d'autres quartiers de Bourges, par une répartition équilibrée entre habitat individuel (50%) et collectif, logements sociaux/logements en accession. Toutefois, des éléments permettent de nuancer ce constat. En effet, ce quartier se caractérise par une mixité urbaine et sociale "en trompe l'œil" :

- il existe peu de diversité dans la taille des logements proposés en 1999 : on note une majorité de T3/T4 (environ 56%), puis T5/T6 (32%) et très peu de T1/T2 (11%),
- les dynamiques urbaines qui ont façonné ce quartier sont de nature segmentée, de par l'aménagement de ZAC successives aux finalités différentes,
- l'offre locative sociale est caractérisée par sa concentration dans certains espaces et par une mixité relative.

■ Des ZAC successives structurant le développement du quartier

Face à la croissance démographique de Bourges dans les années 60 et 70, la réalisation massive de logements (8 000) étaient nécessaire pour répondre aux besoins de cette nouvelle population. La ZUP des Gibjoncs étant saturée et sans possibilité d'extension, le sud-est de la ville fut identifié comme secteur d'extension urbaine.

En 1971, la 1^{ère} ZAC, du Val d'Auron, fut créée sur l'ensemble du plan d'eau et ses premiers abords. Elle répondait aux prescriptions relatives à l'urbanisation des "grands ensembles", qui imposaient notamment des principes de mixité afin de lutter contre les tendances à la ségrégation.

Elle prévoyait :

- un plan d'eau de 82 ha,
- une base de loisirs et de plein air de 37 ha,
- une ZAC de 73 ha pour la réalisation de logements collectifs et individuels et la création d'une zone destinée à attirer les activités économiques.

En 1986, la ZAC du Val d'Auron, proche de la saturation, fut étendue par la création de la ZAC du hameau de Lazenay dont la réalisation débuta en 1989. Cette opération d'aménagement était caractérisée par les principes suivants :

- dédensifier de manière croissante le quartier, par rapport aux zones d'habitat denses de la ZAC du Val d'Auron,
- offrir de nouveaux terrains pour la construction de logements individuels,
- valoriser le site par rapport aux investisseurs privés en créant un golf public de 35 ha, pôle structurant l'urbanisation du hameau de Lazenay.





■ Des dynamiques urbaines segmentées

Dans les années 80, la ZAC du Val d'Auron a permis une réalisation massive et ponctuelle de logements sociaux, concentrés dans le Val d'Auron 2. Sur les 1 567 logements sociaux du Val d'Auron, 1 129 ont été réalisés dans les années 80 (72%).

Par la suite, la production de logements individuels privés sera le vecteur principal de développement du quartier :

- entre 1990 et 1999, 425 logements sont réalisés dont 170 logements sociaux,
- entre 1999 et 2006, 176 logements sont réalisés dont 34 logements sociaux et 15 PLI.

En 2007, 857 logements sont projetés ou en cours de réalisation sur le quartier, dont 724 logements privés.

La réalisation de logements sociaux s'inscrit majoritairement dans le cadre du PRU et ne constitue donc pas à proprement parler une offre nouvelle : sur les 133 logements sociaux prévus, 90 concernent le PRU.

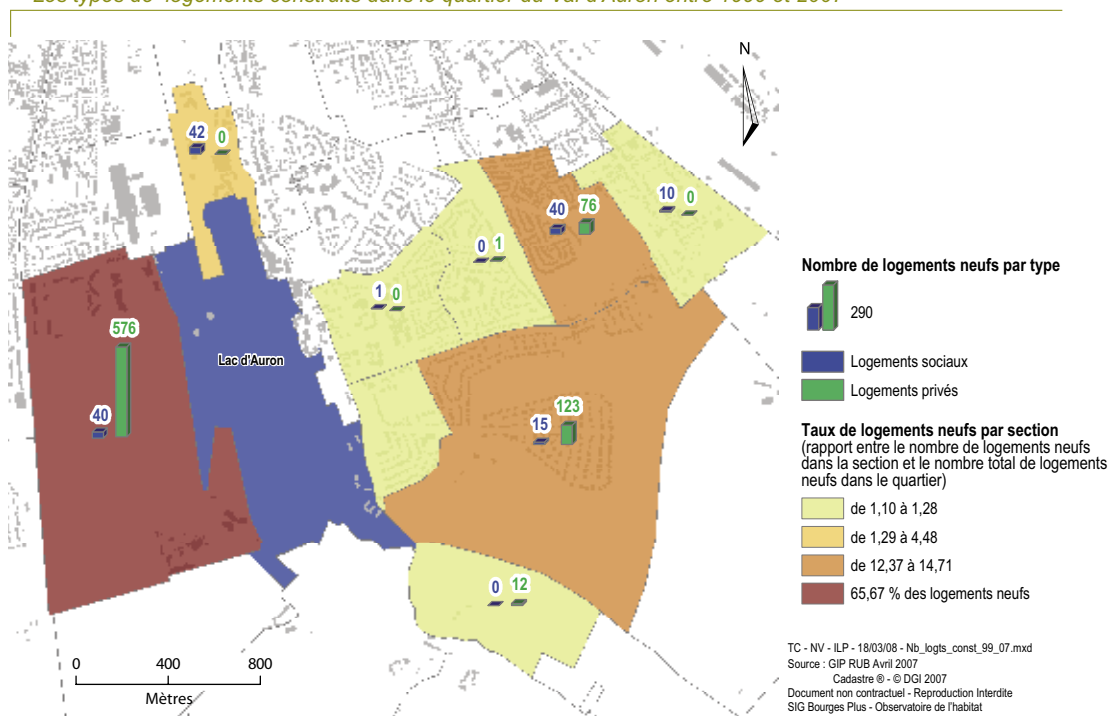
■ Des opportunités foncières de plus en plus rares

Les potentialités urbaines de développement sur le Val d'Auron sont exploitées en grande partie, conformément à la volonté de dynamiser le développement urbain de la ville.

Les opportunités foncières restantes concernent le plateau des fileuses, suscitant l'intérêt de promoteurs, et les usines de Mazières qui impliquent de nombreuses contraintes (dépollution, prescriptions environnementales).



Les types de logements construits dans le quartier du Val d'Auron entre 1999 et 2007



■ Une répartition non équilibrée des logements sociaux

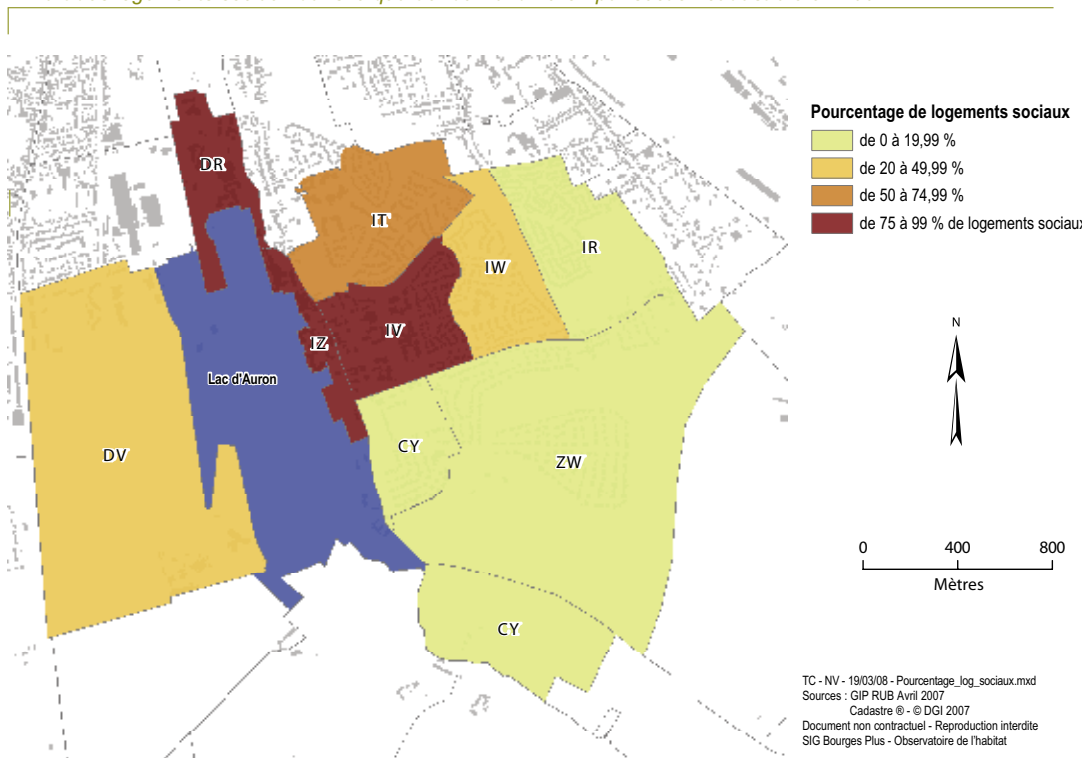
- Une concentration de logements sociaux sur les berges du lac.
- Une relative mixité au Nord Est.
- Une absence ou quasi absence de logements sociaux à l'Est du quartier.

■ Quelle mixité dans l'offre locative sociale ?

- **Une très forte spécialisation du parc social dans le collectif**, à hauteur de 96%.
- Une majorité de T3/T4 (69%) en 2006.
- **Des types de financements peu diversifiés** : les logements apparentés PLUS représentent la grande majorité des logements sociaux et ceci dans tous les espaces, l'accession sociale à la propriété est peu développée (11 logements concentrés dans la section IW), 40 PLI ont été réalisés dans la section ZW.
- **Un faible taux de vacance** : 1,2% en 2006.



Part des logements sociaux dans le quartier du Val d'Auron par section cadastrale en 2007



2 - UNE PAUPÉRISATION DU PARC SOCIAL

Repères

*Données sociales sur les occupants du parc locatif social**

ZUS de Bourges

- 10% de chômeurs
- 75% des ménages avec l'APL
- 24% de RMIstes
- + de 75% des ménages vivent avec moins de 60% des plafonds PLUS
- 32,5% des ménages vivent avec moins de 20% des plafonds PLUS

Source : DDEA, enquête OPS 2006 et GIP

Unité urbaine de Bourges

- 42,4% de personnes seules
- 19,9% de familles monoparentales
- 9% de chômeurs
- 20/25% des ménages vivent avec moins de 20% des plafonds PLUS
- 20/25% des ménages vivant avec 20 à 39% des plafonds PLUS

Département du Cher

- 41,3% de personnes seules
- 19,3% de familles monoparentales
- 13% des locataires inscrits à l'ANPE

Le phénomène de paupérisation n'est pas spécifique aux locataires HLM du Val d'Auron. Il faut aussi le relativiser par rapport à la situation sociale dans la ZUS. Toutefois, les tendances d'évolution, notamment des RMIstes, laissent supposer une situation pouvant se dégrader.

■ La composition familiale :

- 41% de personnes seules
- 26% de familles mono parentales
- 32% de couples avec ou sans enfants

■ Une hausse du nombre de ménages aux revenus inférieurs à 60% des revenus PLUS

De 60% des ménages en 2003 à **66 % en 2006** dont :

- 28,8 % avec - de 20% des revenus PLUS
- 17,7% avec 20 à 39,99% des revenus PLUS
- 19,5% avec 40 à 59,99% des revenus PLUS

■ Une hausse du nombre de ménages bénéficiant de l'APL ou de l'AL :

De 43,8% 2003 à **49,3% en 2006**

■ Une hausse du nombre de RMIstes :

De 2,95% en 2003 à **8,60% en 2006**

■ Une hausse du nombre de chômeurs :

De 8,4% en 2003 à **11% en 2006**

L'augmentation de ces effectifs peut être mise en relation avec l'augmentation des plafonds de ressources entre 2003 et 2006 (environ 17%). Toutefois, ces évolutions suivent la variation du SMIC (+15%), qui permet de garantir un pouvoir d'achat aux ménages.



Les niveaux de revenus PLUS (2006, en euros)*

| | |
|---------------------------------------------|--------|
| Personne seule | 15 586 |
| Couple | 20 813 |
| Couple ou famille monoparentale + 1 enfant | 25 030 |
| Couple ou famille monoparentale + 2 enfants | 30 216 |

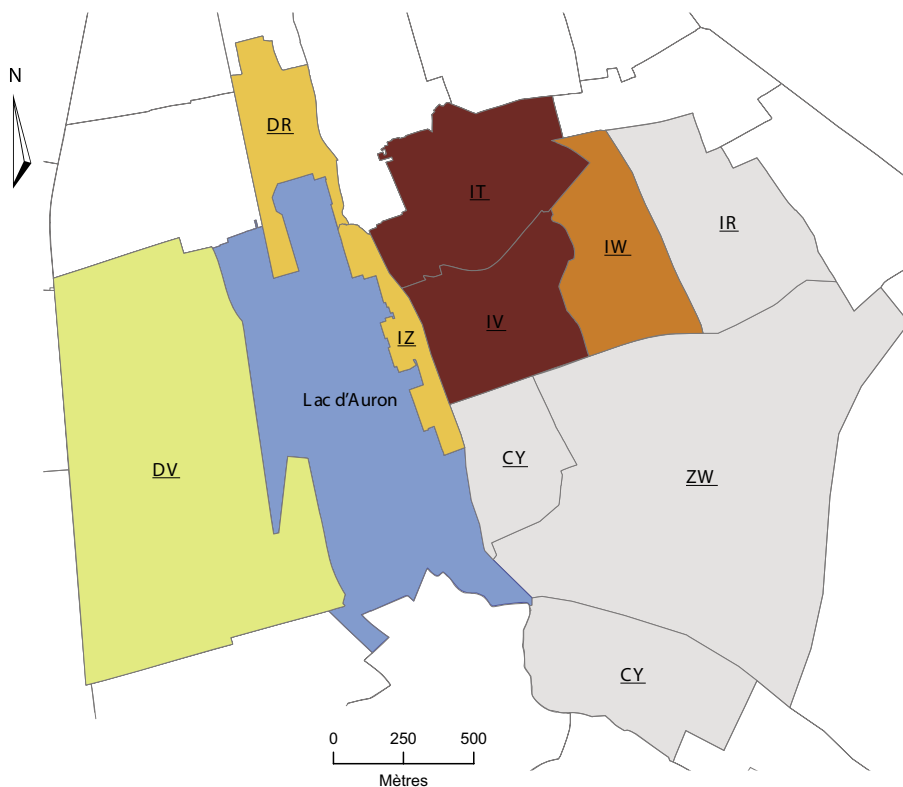
*Source : DDEA, enquête OPS 2006 et GIP

A l'échelle des sections cadastrales, on constate l'existence de poches de précarité au Nord-Est du quartier (sections IT, IV et IW), la tête du lac et ses berges étant moins concernées.

■ Revenus des ménages selon les plafonds PLUS

| Section | Moins de 20% |
|---------|--------------|
| DR | 10,9% |
| DV | 6% |
| IT | 44,2% |
| IV | 36,9% |
| IW | 28,5% |
| IZ | 15,9% |

Les locataires du parc social ayant un revenu inférieur à 20% des plafonds PLUS en 2006 à l'échelle de la section cadastrale



Taux de ménages ayant un revenu inférieur de 20 % aux plafonds PLUS (en %) :

- de 6,0 à 9,9
- de 10,0 à 24,9
- de 25 à 34,9
- de 35,0 à 44,2 % de ménages
- Pas de logements sociaux

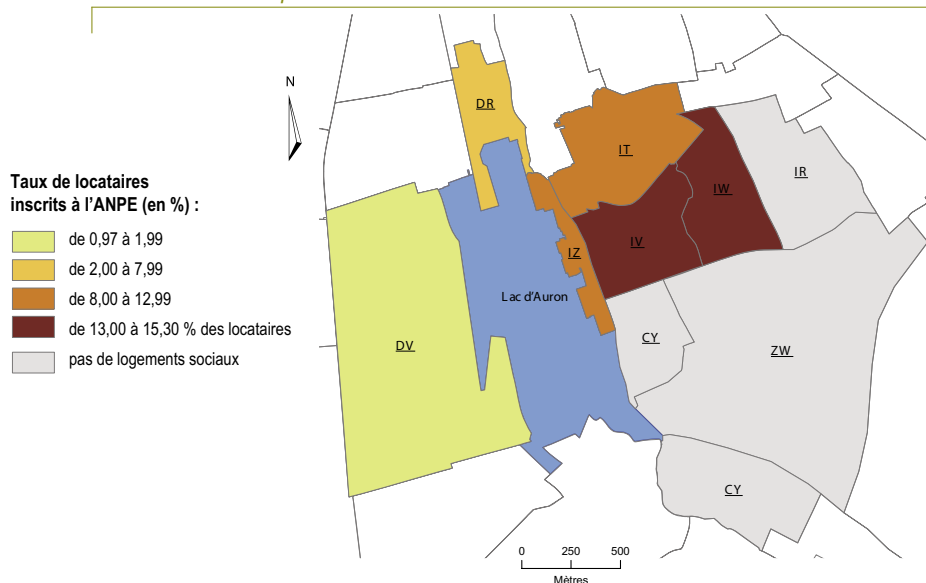
TC - ILP - 18/03/2008 - Tx_menages_20PLUS.mxd
 Sources : Cadastre © - © DGI 2007
 Bailleurs sociaux - 2006
 Reproduction interdite - SIG Bourges Plus - Avril 2007



■ Les personnes inscrites à l'ANPE

| Section | ANPE |
|---------|---------------|
| DR | 6,90% |
| DV | 0,97% |
| IT | 10,05% |
| IV | 15,25% |
| IW | 15,30% |
| IZ | 11,70% |

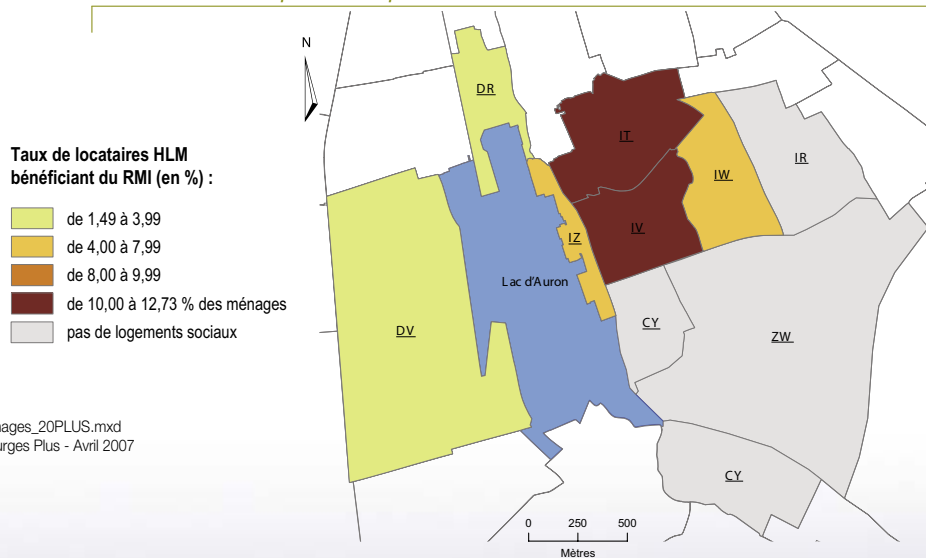
Les locataires du parc social inscrits à l'ANPE en 2006 à l'échelle de la section cadastrale



■ Les ménages percevant une aide

| Section | APL et AL | RMI |
|---------|---------------|---------------|
| DR | 40,58% | 2,36% |
| DV | 29,85% | 1,49% |
| IT | 54,86% | 12,73% |
| IV | 50% | 11,83% |
| IW | 62,10% | 7,26% |
| IZ | 45,77% | 5,96% |

Les locataires du parc social percevant le RMI en 2006 à l'échelle de la section cadastrale



TC - ILP - 18/03/2008 - Tx_menages_20PLUS.mxd
Reproduction interdite - SIG Bourges Plus - Avril 2007

TC - ILP - 18/03/2008 - Tx_person_inscrit_ANPE.mxd
TC - ILP - 18/03/2008 - Menages_RMI.mxd

Sources : Cadastre © - © DGI 2007
Bailleurs sociaux - 2006
Reproduction interdite - SIG Bourges Plus - Avril 2007



Depuis 2004, 380 relogements ont été effectués dans le cadre du Renouvellement urbain de la Ville de Bourges.

■ Des actes de délinquance en augmentation

Même s'ils sont moins développés que dans la ZUS et qu'ils relèvent davantage de problèmes isolés, on note une hausse des actes de délinquance. Pour ceux de voie publique, on constate une augmentation de 5,98% par rapport à 2004 alors que 2003 faisait apparaître une diminution de 42,51% par rapport à 2002. Ces faits constatés sont surtout répertoriés sur le secteur du Plan d'eau - Centre Commercial ATAC.

■ Une paupérisation sans lien avec le PRU

- En 2004/2005, 76% des familles ont souhaité rester sur les quartiers nord de la Ville. En 2006, ce taux était de 73%.
- En 2004/2005, sur les 269 relogements réalisés, 10 concernaient le Val d'Auron dans le parc de l'OPAC. Ceci correspond à 4% des situations.
- En 2006, 110 ménages ont été relogés dont 15/20 ménages relogés sur le Val d'Auron (incluant le secteur de Lamerville).

Par rapport au nombre d'emménagés récents sur le Val d'Auron entre 2003 et 2006 (1 489 ménages), les ménages issus de la ZUS Nord de Bourges ne représenteraient que 2%.

Toutefois, certains ménages des quartiers Nord ont pu anticiper ces relogements et de leur propre initiative, rechercher un logement. En étudiant

l'origine géographique des emménagés récents au Val d'Auron, on note que cette proportion de ménages est faible.

Par exemple, concernant les entrants 2005-2006 de l'OPH du Cher, on constate que :

- 51% des entrants sont issus d'un bailleur privé,
- 33% des entrants sont issus d'un échange,
- 8% des entrants sont issus de la SA France Loire,
- 4% des entrants sont issus de la SA Jacques Cœur,
- 4% des entrants sont issus d'autres bailleurs HLM.

En 2004, quatre ménages venant de l'OPAC ont été logés au Val d'Auron dont deux issus des bâtiments voués à la démolition.

Pour Bourges Habitat*, sur les 72 ménages étudiés, ayant emménagés entre 2003 et 2006, 9 sont issus de la ZUS Nord de Bourges.

Pour la SA Jacques Cœur Habitat*, sur les 99 ménages étudiés, 15 sont issus de la ZUS Nord de Bourges.

Au total, 56 ménages sur les 1 489 installés entre 2003 et 2006 au Val d'Auron viennent de la ZUS Nord de Bourges (hors ou dans le cadre des relogements du PRU), soit 4%.

* Le nombre d'emménagés récents étudiés correspond aux ménages encore installés dans le quartier du Val d'Auron, l'information n'étant pas disponible pour ceux ayant re-déménagé entre 2003 et 2006. Le fort taux de rotation au Val d'Auron explique la faible proportion de ménages étudiés comparée au nombre total d'emménagés récents.



3 - UNESPÉCIALISATION SOCIALE

En analysant les caractéristiques sociales des quartiers IRIS de l'INSEE en 1999, des tendances à une spécialisation sociale apparaissent.

■ Une mixité relative des statuts d'occupation en 1999

Parmi les locataires du Val d'Auron, on constate une sous-représentation des locataires du secteur privé (5 à 7%).

De plus, la spécialisation spatiale est très forte en 1999 : le Val d'Auron 2 concentre les locataires HLM et le Val d'Auron 1, les propriétaires (à hauteur de 70%).

■ Une mixité sociale différente selon les espaces en 1999

Le Val d'Auron 1 est composé majoritairement de :

- retraités (29%),
- professions intermédiaires (21%),
- employés/ouvriers (15%).

Tandis que le Val d'Auron 2 est composé majoritairement de :

- ouvriers (27%),
- professions intermédiaires (25%),
- employés (24%).

■ Un processus de différenciation sociale

Entre 1990 et 1999, on note une évolution différente des catégories socio-professionnelles selon les espaces :

LES QUARTIERS IRIS DE L'INSEE



TC - ILP - 28/03/2008 - IRIS_ORTHO.mxd
Sources : BDORTHO © - © IGN PARIS 2005
IRIS © - © INSEE
SIG Bourges Plus - Observatoire de l'habitat

- Le Val d'Auron 1, accueillant essentiellement des propriétaires connaît une baisse des ouvriers (-45%) et une hausse des cadres (+54%).
- Le Val d'Auron 2, accueillant essentiellement des locataires HLM connaît une baisse des cadres (-14%) et une hausse des employés (+69%).



■ Vers une spécialisation du parc social pour les plus précaires ?

On constate que les emménagés récents du Val d'Auron sont de plus en plus précaires. Cette tendance se retrouve également à l'échelle nationale, selon des proportions légèrement inférieures à celles du quartier.

En 2006, 73% des entrants avaient moins de 60% des plafonds PLUS contre :

- 66% pour l'ensemble des occupants en 2006.
- 63,8% des entrants en 2003.

De plus, on note **une augmentation de la part des chômeurs chez les emménagés récents** : de 8,8% en 2003 à 13,2% en 2006.

Enfin, les ménages avec des revenus inférieurs de 60% aux plafonds PLUS ont augmenté entre 2003 et 2006, tandis que **les catégories de revenus supérieurs ont baissé** :

- les ménages avec 60 à 99% des plafonds PLUS sont passés de 34,1% à 27,25%.
- les ménages avec 100% et plus des plafonds PLUS ont baissé de 18% à 6,8%.

Il semblerait donc que les ménages ayant des revenus suffisants choisissent d'accéder à la propriété. En effet, en étudiant les caractéristiques sociales des propriétaires occupants habitant au Val d'Auron, on remarque une hausse des ménages avec 60 à 100% des plafonds HLM : de 23,8% en 1999 à 30,5% en 2005.

Repères

Les occupants du parc social en France

71,5%
des entrants

ont un niveau de ressources inférieur à 60% du plafond PLUS, contre 66% pour l'ensemble des occupants

Source : CREDOC, enquête OPS 2006



Repères

Les taux de rotation
moyens en 2006

SA France Loire :

19,6%

OPAC : **12,2%**

SA Jacques
Cœur Habitat :

18,6%

OPH du Cher :

14,5%

contre

13%

sur le parc HLM
de Bourges - Saint-
Doulchard.



Toutefois, l'hypothèse de populations captives, concernant les ménages les plus précaires, doit être relativisée concernant le Val d'Auron. Le taux de rotation en 2006 est plus important dans ce quartier que dans les autres quartiers de Bourges.

Pour l'OPH du Cher, ce taux élevé s'explique par le parcours résidentiel des jeunes actifs qui pour la grande majorité quittent ce parc pour un départ vers une autre ville dans le cadre d'une mutation professionnelle ou d'un changement de situation familiale (départ du parc ou demande d'échange).

En effet :

- 17% des départs en 2006 sont liés à une raison professionnelle (mutation, perte d'emploi),
- 11,5% sont des échanges,
- 9% sont dus à des raisons familiales (séparation, emménagement chez le conjoint).

De plus, certains départs sont liés à un sentiment d'insécurité et de manque d'entretien des entrées. Cette part, difficile à déterminer, est estimée par l'OPH du Cher à 10/15% des départs sur 2006.

A la SA Jacques Cœur Habitat, on constate que pour les 47 ménages qui ont emménagé entre 2003 et 2006 au Val d'Auron et qui ont re-déménagé dans ce même laps de temps :

- la majorité des ménages sont restés à Bourges (55%), 34% ont quitté l'Agglomération, 10,6% sont partis dans une des 13 communes de l'Agglomération (Saint-Doulchard, Saint-Germain-du-Puy, Plaimpied-Givaudins),
- les ménages ayant déménagé dans l'Agglomération ont pour moitié accédé à un logement privé (accession ou location) et pour l'autre moitié sont restés dans le parc social.

■ **Vers un creusement des inégalités entre locataires HLM et propriétaires occupants ?**

Quand on étudie les caractéristiques sociales des propriétaires occupants au Val d'Auron, on note que la grande majorité d'entre eux ont des revenus élevés et en augmentation.

La situation sociale du Val d'Auron et ses évolutions montre donc de fortes disparités au sein du quartier qui tendent à se creuser. Ainsi, certains espaces concentrent des locataires HLM de plus en plus pauvres, et d'autres des propriétaires aux situations sociales bien différentes.



Une hausse des revenus moyens des propriétaires

| Section | 1999 | 2005 |
|---------|--------|--------|
| CY | 29 704 | 36 726 |
| IR | 20 153 | 22 440 |
| IT | 28 172 | 31 481 |
| IV | 24 361 | 28 407 |
| IW | 22 814 | 27 198 |
| IZ | 30 359 | 39 419 |

Les revenus des ménages propriétaires selon les plafonds HLM

| Section (2005) | 60 à 100% | Plus de 130% |
|----------------|--------------|--------------|
| CY | Moins de 11 | 54,7% |
| IR | 41% | 22,8% |
| IT | 23% | 47% |
| IV | 29,1% | 35,1% |
| IW | 36,2% | 31,7% |
| ZW | 24,5% | 46,2% |

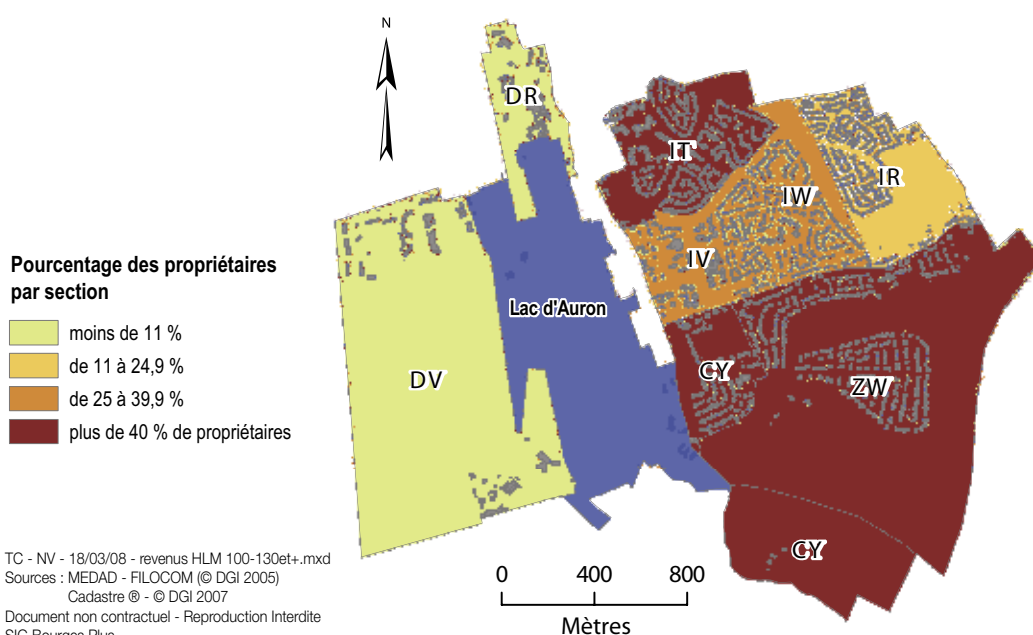
Repères

Une hausse des ménages propriétaires avec des revenus supérieurs à 35 000 € :

de **13,9%**
en 1999

à **26%**
en 2005

Une majorité des ménages avec des revenus entre 20 et 35 000 € (45%)



Pourcentage des propriétaires ayant un revenu supérieur ou égal à 130 % des plafonds HLM en 2005

■ En matière de déplacements

La densification importante du Val d'Auron pose la question des déplacements dans le quartier et dans la ville, liée à sa situation excentrée par rapport aux pôles commerciaux et d'emploi.

Outre les orientations du PLU de Bourges, prévoyant de densifier le réseau viaire pour créer des inter-relations entre lotissements, notamment aux Pijolins, une attention particulière pourrait être apportée à ce quartier dans le cadre du PDU.

■ En matière de politique de l'habitat

Au Val d'Auron, la production massive et ponctuelle de logements sociaux a permis de répondre à l'enjeu de la forte croissance démographique que la Ville de Bourges a connu dans les années

60 et 70. Aujourd'hui, d'importants besoins en matière de **réhabilitation** sont exprimés et ceci sur un temps très court. Cela révèle l'intérêt actuel d'une programmation de logements sociaux plus constante et linéaire dans le temps afin de mieux gérer les besoins futurs de réhabilitation. Ainsi, une politique intégrée de l'habitat doit à la fois comprendre la construction neuve mais aussi la réhabilitation.

De plus, la paupérisation des ménages occupant le parc social révèle la nécessité de produire **des logements à bas loyers** (PLAI) qui ne pourront être réalisés sans une politique foncière d'agglomération. Toutefois, le PLA1 ne semble pas répondre à la diversité des situations des ménages "en difficulté" : il est davantage adapté aux familles ayant des problèmes d'insertion, qu'à celles connaissant des difficultés financières. Le PLA-TS, aujourd'hui disparu, permettait justement d'apporter des réponses d'ordre économique.



Pour **fluidifier les parcours résidentiels des locataires HLM**, le locatif privé et l'accès social à la propriété (PSLA) pourraient être développés. Toutefois, des précautions doivent être prises quant à la promotion de l'accès à la propriété pour des ménages déjà fragiles financièrement (risques de surendettement, de co-propriété en difficultés, etc...). De plus, le développement d'une telle offre implique une libération du foncier à des prix bas.

Enfin, l'enjeu de mixité sociale nécessite la **production d'une offre diversifiée de logements**, tant dans les opérations privées de lotissement que dans les opérations de logements sociaux.

■ En matière de politique foncière

L'urbanisation future du quartier va tendre à renforcer sa spécialisation sociale et urbaine. La question de la maîtrise du foncier et du développement urbain du Val d'Auron doit donc être posée afin de :

- disposer d'une réelle capacité d'anticipation pour la maîtrise des secteurs à enjeux (type grand Mazières),



- veiller à une articulation entre mixité urbaine et sociale dans les opérations de lotissements. A ce titre, l'initiative prise par la Ville de Bourges lors de l'opération des Pijolins 2 a permis l'insertion de logements sociaux dans une opération privée de lotissement grâce à une maîtrise foncière partielle.

■ En matière de gestion urbaine de proximité

Des éléments de constats plaident dans le sens d'une réflexion en matière de gestion urbaine de proximité, même si les problèmes ne se posent pas avec autant d'acuité que dans la ZUS du Nord de Bourges. Sur le Val d'Auron, on note l'absence d'équipe opérationnelle alors que la gestion des espaces publics (voirie, aire de jeux, espaces verts) et des services urbains (ordures ménagères) pourrait prêter à un meilleur partenariat entre les différents interlocuteurs.

Des initiatives ont été prises à ce sujet :

- des services de proximité ont récemment été développés par les bailleurs sociaux,
- des réhabilitations ont été entreprises par les bailleurs sociaux, comprenant souvent des sécurisations,
- un projet de MOUS entre les quatre bailleurs sociaux est à l'étude face à la montée des incivilités pour disposer d'un diagnostic précis de l'occupation et des difficultés rencontrées par les habitants,
- le CUCS englobe comme secteur prioritaire de niveau 2 l'ensemble du parc social du Val d'Auron (rive Est).



Remerciements :

L'Observatoire de l'habitat et du foncier a pour vocation d'être un outil d'aide à la décision en répondant aux objectifs suivants :

- Développer une bonne connaissance des mécanismes du marché de l'habitat et du foncier et en suivre les évolutions grâce à des informations fines et permanentes.
- Favoriser une programmation de la production de logements du parc public et privé sur le territoire qui réponde aux préconisations du Programme Local de l'Habitat.
- Suivre et évaluer la politique menée, mesurer son efficacité et l'ajuster éventuellement.

L'Observatoire de l'habitat et du foncier a ainsi l'ambition de réaliser des analyses afin d'apporter un éclairage précis sur le territoire de Bourges Plus ou sur des thématiques précises.

Pour mener à bien cette ambition, le développement de partenariats avec l'ensemble des communes et des acteurs de l'habitat est indispensable pour partager des réflexions sur les enjeux et le devenir du territoire communautaire qui alimenteront la prise de décision.

L'étude sur le quartier du Val d'Auron est le fruit de cette démarche partenariale qui a mobilisé l'ensemble des acteurs publics et privés intervenant dans le domaine de l'habitat. Nous tenons à remercier tous ces partenaires pour leur engagement constant dans la réalisation de cette étude.

