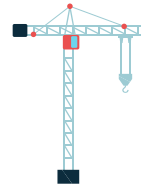


PLH PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT BOURGES PLUS

Lettre d'information
Juin 2021



QU'EST-CE QU'UN PLH ?

Depuis Juillet 2020, Bourges + a lancé la révision de son 3^{ème} programme local de l'habitat (PLH). Élaboré pour 6 ans, le PLH est la **feuille de route de la politique intercommunale en matière d'habitat**. Il fixe des objectifs et décline les actions et les investissements en matière de logement pour l'ensemble des habitants : construction neuve et amélioration de l'habitat existant, accès au logement et lutte contre l'habitat indigne, précarité énergétique, etc.

À QUOI SERT-IL ?

Le PLH proposera au terme de son élaboration un plan d'actions et de financement qui doit viser à :



Répondre aux besoins en logements : répartition, diversification, stratégie foncière ;



Favoriser la mixité sociale : déconcentration du parc social ; réponse à la diversité des besoins sociaux



Répondre aux besoins en hébergement des personnes à besoins spécifiques : personnes défavorisées, étudiants et jeunes en insertion professionnelle, personnes âgées et handicapées, citoyens français itinérants, etc. ;



Améliorer et réhabiliter le parc de logement existant : renouvellement urbain, rénovation, résorption de la vacance et de l'habitat indigne.

L'ACTUALITÉ

du projet

Depuis le lancement de la démarche PLH, la **réalisation d'un diagnostic** a permis de faire état du fonctionnement du marché du logement, des conditions d'habitat et des dysfonctionnements en matière d'équilibre social et territorial.

A partir des enjeux identifiés au sein du diagnostic, la Communauté d'Agglomération construit avec les communes et les partenaires les orientations stratégiques de sa future politique communautaire de l'habitat.

L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE



- **Bourges Plus, poumon économique du Cher** notamment avec des projets d'installation d'entreprises, pourvoyeuses de nombreux emplois
- Un territoire marqué par une relative **stabilité démographique** sur le long terme mais avec un **développement des communes périphériques aux dépens de la ville-centre**
- Un **vieillessement de la population** particulièrement marqué et rapide sur les pôles urbains
- Des situations de précarités contrastées entre les communes

+ 2 000 emplois
entre 2014 et 2019



- 1 700 habitants
entre 2012 et 2017



ENJEUX CLÉS

- **Face aux déséquilibres démographiques constatés**, promouvoir le centre-ville comme vitrine de l'ensemble du territoire (enjeu de maintien d'une forte densité de services et d'activités)
- **Face aux évolutions sociétales**, assurer la diversification de l'offre et les équilibres de peuplement (mixité sociale et générationnelle)
- **Face au phénomène de report résidentiel**, renforcer l'attractivité du territoire auprès des familles et des salariés, les capter et les conserver
- **Face aux phénomènes de précarité et de mal logement**, garantir des conditions de logements décentes, notamment dans le parc privé

LES FRAGILITÉS DU PARC DE LOGEMENTS ANCIEN

- Des situations de précarité qui touchent aussi le parc privé
- Près d'une copropriété sur deux présente des signes de fragilité
- Au-delà des **démolitions et du relogement organisés dans le cadre du NPNRU** (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain), d'autres opérations programmées sur le territoire

9% des ménages sous
le seuil de pauvreté

32% des propriétaires
occupants sont éligibles
aux aides de l'Anah

Près de 1500 démolitions
prévues sur Bourges Nord



ENJEUX CLÉS

- **Face à la dégradation du parc ancien**, poursuivre les efforts en faveur de la réhabilitation et accélérer la réalisation des travaux
- **Face à la dégradation de la situation d'une partie des copropriétés**, organiser le suivi et l'intervention pour enrayer ce cycle de dégradation
- **Face à l'important renouvellement urbain en cours sur Bourges Nord**, définir une programmation qui réponde aux besoins
- **Face à la complexité des interventions**, renforcer l'animation d'un travail partenarial



LE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE DANS UN CONTEXTE DE FAIBLE TENSION



- Un parc vacant important et en forte croissance, avec une cible prioritaire d'intervention sur 1700 logements privés.
- Une dynamique de construction en baisse qui ne s'est pas accompagnée d'une croissance démographique
- Un parc de logements sociaux concentré à Bourges
- Une faible pression sur le parc social, grâce à des capacités d'attributions, pour l'instant, élevées



+ 743 logements / an
entre 2009 et 2013

12 % de logements vacants

dont 40 % le sont depuis plus de 2 ans

+ 244 logements / an
entre 2014 et 2018

ENJEUX CLÉS

- Face à l'ampleur de la vacance, massifier l'action sur les bâtis nécessitant une réhabilitation lourde
- Face au phénomène de concentration de l'offre sociale sur certains secteurs, renforcer le développement de l'offre hors quartiers prioritaires et sur les communes structurées
- Face à l'évolution des demandes et leur certaine inadéquation avec l'offre proposée, diversifier l'offre sociale, en location et en accession
- Face au coût que peut représenter l'offre privée, veiller à sa qualité et à son accessibilité

LES BESOINS SPÉCIFIQUES EN LOGEMENT ET HÉBERGEMENT



- Une offre d'accueil suffisante pour les Gens du Voyage et une sédentarisation à accompagner
- Des effectifs seniors qui progressent rapidement pour un taux d'équipements satisfaisant... pour le moment
- Une offre « seniors » qui se développe aujourd'hui autour de projets privés, avec des niveaux de loyers trop élevés pour de nombreux ménages
- Un nombre de logements étudiants satisfaisants, au sein d'une offre de résidence, et en diffus
- Une première étape dans le parcours résidentiel difficile pour certains jeunes (manque de petits logements, offre privée en mauvais état, ou avec charges importantes)



11 EHPAD et
5 résidences autonomie

4 aires d'accueil

(59 places au total) et une aire de grands passages dédiée à l'accueil de missions

6 résidences étudiantes
existantes, 4 en projet

ENJEUX CLÉS

- Face à l'inadaptation d'une partie de l'offre pour les Gens du Voyage, réhabiliter les aires et proposer une offre d'habitat adapté
- Face aux difficultés de sortie de l'hébergement, renforcer l'offre en logements accompagnés
- Face à l'augmentation des effectifs seniors, diversifier les réponses en logements adaptés
- Face aux difficultés que peuvent rencontrer certains jeunes dans le démarrage de leur parcours résidentiel, renforcer l'accompagnement et la mobilisation d'une offre adaptée



QUEL CALENDRIER ?



2020



2022

1

2

3

4

**COMPRENDRE
LE TERRITOIRE**

**CONSTRUIRE
UNE STRATÉGIE**

**DÉFINIR LES OUTILS
OPÉRATIONNELS**

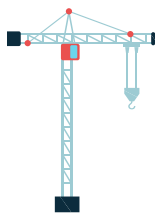
**VALIDER
LE PLH**

Mai 2020 → Avril 2021
Le diagnostic

Mai → Juillet 2021
**Le document
d'orientations**

Juillet → Novembre 2021
Le plan d'actions

Décembre 2021 → Sept. 2022
**Les consultations
avant approbation**



POUR PLUS D'INFORMATIONS...



Communauté d'agglomération Bourges Plus
Service Habitat
23-31 boulevard Foch CS 20321
18023 BOURGES CEDEX – France

02 48 48 58 58
www.agglo-bourgesplus.fr