



Imaginons ENSEMBLE
la feuille de route pour l'HABITAT

PLH PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT BOURGES PLUS

Juin 2022



Dossier d'arrêt n°2 après avis



Imaginons ENSEMBLE
la feuille de route pour l'HABITAT

PLH PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT BOURGES PLUS



Diagnostic territorial – Dossier d'arrêt

SOMMAIRE

Préambule..... 4

 a. Cadre juridique du PLH4

 b. Un contexte législatif renforcé.....4

Le contexte d'élaboration du PLH : couverture du territoire par les documents cadres 7

 a. Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées7

 b. Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage 7

 c. Le Plan Départemental de l'Habitat.....7

 d. Le SCOT Avord Bourges Vierzon.....8

Synthèse du porter à Connaissance 8

L'attractivité du territoire et les logiques socio-démographiques 11

Structuration du territoire..... 12

Un territoire marqué par une relative stabilité démographique, à l'instar de son aire d'attraction..... 14

Un développement des communes périphériques réalisé au dépend de la ville-centre 16

Des niveaux de constructions importants au début des années 2010, fortement réduits depuis 17

Malgré les efforts de construction, le territoire perd des habitants 20

La déprise démographique gagne de nombreuses communes..... 21

Un solde naturel qui diminue et tend vers un équilibre entre les naissances et les décès 23

Un double phénomène de périurbanisation et de déprise 25

Un solde migratoire qui semble s'équilibrer en volumes, avec des profils contrastés..... 26

Un territoire peu familial 31

Une stabilisation de la taille des ménages dans le cœur de l'agglomération, de fortes mutations en périphérie..... 32

Un phénomène de vieillissement marqué sur les pôles..... 35

Une précarité des ménages visible sur bourges et certaines communes rurales 40

Une dynamique économique fragile, source de précarité face à l'emploi..... 48

Constats et enjeux 52

 Les fragilités sur le parc ancien, vectrices de problématiques patrimoniales et sociales..... 54

Dans un contexte de faible tension démographique, un parc de logements qui continue d'augmenter..... 55

La vacance augmente et atteint des niveaux inquiétants 56

La vacance de longue date concerne ne concerne pas que des biens en mauvais état 58

Une ancienneté du parc qui traduit le développement de l'offre sous l'effet des grands ensembles et de la périurbanisation 64

Une large majorité de logement individuels, une diversification des formes en cours..... 66

Un parc constitué de grands logements, de moins en moins adapté à la taille des ménages 68

En dehors de Bourges, des statuts d'occupation orientés vers la propriété-occupante 71

Précarité financière et précarité dans le logement aux sources de l'habitat indigne 74

L'intervention publique en faveur de l'amélioration de l'habitat 76

La fragilisation des copropriétés comme conséquence de la précarité..... 79

Constats et enjeux 86

Le parc social, un patrimoine en mutation 87

 1. **Le parc social sur le territoire** 88

Historiquement, l'offre de logement social s'est développée sous la forme de grands ensembles	92	Les besoins spécifiques en logement et hébergement : l'enjeu d'un territoire intégrateur.....	127
Un faible développement de l'offre dans un contexte délicat pour les bailleurs sociaux du territoire	94	Une offre d'accueil suffisante pour les Gens du Voyage, mais une offre à reconfigurer et des situations de sédentarisation à accompagner	128
Un territoire concerne par la géographie prioritaire	95	La prise en compte des ménages précaires, entre hébergement et insertion	130
Une vacance en partie organisée dans le cadre du renouvellement urbain .	97	a. L'offre d'hébergement d'urgence et à destination des demandeurs d'asile	130
Les quartiers prioritaires soumis à des enjeux patrimoniaux et de peuplement	99	b. L'offre d'hébergement d'insertion.....	130
Une politique d'attributions récemment mise en place	102	c. L'accueil en insertion, les maisons relais et pension de famille.....	131
Une tendance à la fragilisation dans l'occupation du parc social	103	La mobilisation du FSL en réponse à la précarité des ménages	132
Une faible pression sur le parc social	106	Conditions de logements des jeunes	135
Des marchés immobiliers et fonciers aux dynamiques contrastées.....	111	a. État des lieux de la population jeune sur le territoire.....	135
Le marché des terrains à bâtir et des lotissements	112	b. L'intervention publique en faveur des jeunes	136
Un marché de l'accession orienté sur la maison individuelle	115	c. Le Foyer Jeunes Travailleurs Tivoli : une offre d'hébergement flexible et pratique	137
a. Bourges, un marché dynamique et hétéroclite.....	118	d. Un territoire couvert par une offre en résidences étudiantes.....	138
b. Le secteur aggloméré : une forte attractivité conduisant à des prix proches de ceux de Bourges.....	119	Les personnes âgées et personnes en situation de handicap	139
c. Les pôles de proximité : des secteurs attractifs pour les acquéreurs au budget moyen.....	120	a. Des effectifs seniors qui progressent sur le territoire	139
d. Les communes rurales: un marché restreint et moins attractif	120	b. La demande de logements sociaux chez les personnes âgées	140
La location au sein du parc privé est relativement chère au regard de la qualité de l'offre	121	c. La mobilisation du Programme d'Intérêt Général - Maintien à Domicile	141
La location saisonnière, une activité qui se développe et capte des logements sur Bourges	122	4	141
Un marché immobilier où les différents segments se concurrencent plus qu'ils ne se complètent	124	Les marchés immobiliers et fonciers face au risque de la saturation	141
Constats et enjeux	126	d. Les structures d'hébergement à destination des seniors : des besoins relativement bien couverts.....	141
		e. L'offre d'hébergement à destination des personnes en situation de handicap.....	142
		Enjeux et attentes exprimés pour ce nouveau PLH.....	143

Préambule

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est doté d'un cadre juridique défini au sein des articles L. 302-1 à L. 302-4-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

a. Cadre juridique du PLH

1. Une compatibilité nécessaire avec les documents cadres

Le PLH doit prendre en compte les dispositions du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALPD), et celles du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage.

Le PLH doit être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). À défaut de compatibilité entre un PLH et un SCoT, leurs dispositions peuvent être harmonisées dans le cadre de la procédure de l'article L122-16 du code de l'urbanisme où la révision du SCoT et l'approbation du PLH font l'objet d'une enquête publique commune organisée par le Président de l'EPCI chargé du SCoT.

2. L'incidence du PLH sur les documents et dispositifs locaux

Les contrats de ville intègrent les actions prévues par le PLH qui en retour prend en considération les objectifs spécifiques de la politique de la ville visant les quartiers prioritaires.

La mise en œuvre des OPAH / PIG doit également tenir compte des objectifs du PLH.

Le PLH, comprend un Diagnostic, un Document d'Orientations incluant les scénarios prospectifs et des orientations stratégiques qualitatives et un Programme d'Actions qui correspond à la stratégie opérationnelle de la collectivité déclinée en fiches-actions et territorialisée.

a. Un contexte législatif renforcé

Le cadre législatif du PLH a beaucoup évolué depuis sa création par la Loi d'Orientation pour la Ville de 1991 :

Loi n°83-8 du 7 janvier 1983, dite « loi Defferre » relative à la répartition des compétences entre les collectivités territoriales

- création des Programmes Locaux de l'Habitat, à l'échelle communale ;
- unique obligation de contenu : définition des opérations en faveur des personnes défavorisées ;
- les Plans d'Occupation des Sols doivent seulement prendre le PLH en considération.

Loi n°91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville (LOV)

- instrument de la mise en œuvre des principes de mixité de l'habitat (obligation d'un quota de 20% de logements sociaux imposé à certaines communes) ;
- le document doit être assorti d'un programme d'actions ;
- la loi encourage son élaboration à l'échelle intercommunale par des incitations financières.

La loi n°99-586 du 12 juillet 1999 relative au renforcement et à la simplification de la coopération communale (dite « loi Chevènement »)

- le PLH devient une compétence obligatoire des communautés urbaines et des communautés d'agglomération, et une compétence optionnelle pour les communautés de communes.

Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 portant solidarité et renouvellement urbain (dite « loi SRU »)

- le PLH doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) ;
- les plans locaux d'urbanisme (PLU) et les cartes communales doivent être compatibles avec le PLH.

Loi n°2004-809 du 13 août 2004 portant libertés et responsabilités locales

- la durée du PLH est portée à 6 ans ;
- il relève désormais de l'unique compétence des EPCI ;
- un dispositif d'observation de l'habitat est obligatoirement mis en place ;

- le document devient le support de la délégation de gestion des aides à la pierre.

Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (dite « loi ENL »)

- élargissement des EPCI soumis à l'élaboration d'un PLH aux communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants ;
- renforcement du diagnostic par un repérage des situations d'habitat indigne et des copropriétés dégradées.

Loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (dite « loi MoLLE »)

- les objectifs de production de logements doivent être comptabilisés par produit et territorialisés par commune ;
- le PLH doit répondre aux besoins des populations spécifiques, et notamment des jeunes ;
- il doit comporter un échéancier prévisionnel de réalisation des logements ;
- extension d'obligation de mise en place d'un PLH aux communautés de communes de plus de 30 000 habitants ayant une commune de plus de 10 000 habitants ;
- intensification du droit de regard de l'État sur les PLH ;
- les demandes de modification du Préfet, dans le cas de réserves ou avis défavorables du comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRH), doivent obligatoirement être prises en compte, pour que le PLH devienne exécutoire,
- un bilan triennal d'application doit être communiqué pour avis au Préfet.

Loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 dite « loi Duflot » relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social.

- modification de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 qui impose l'obligation pour certaines

communes d'avoir un seuil minimum de logements sociaux, passant de 20 à 25% des résidences principales ;

- création d'une obligation qualitative avec l'instauration de seuils minima et maxima pour les logements financés en PLAI et e PLS dans les communes comptant moins de 25% de logements locatifs sociaux. La part des logements financés en PLS ne peut être supérieure à 30% des logements locatifs sociaux à produire et celle des logements financés en PLAI est au moins égale à 30% ;
- création d'une accélération des modalités de rattrapage en fixant une part du déficit du nombre de logements locatifs sociaux à créer. Cet objectif de réalisation est porté à 33% pour la sixième période triennale (2017-2019), à 50% pour la septième période triennale (2020-2022) et à 100% pour la huitième période triennale (2023-2025) ;
- majoration possible du prélèvement SRU en cas de carence d'une commune (multiplication pouvant aller jusqu'à cinq fois le montant des prélèvements) ;
- la cession du foncier public peut aller jusqu'à la gratuité pour des opérations consacrées exclusivement à la production de logements sociaux.

Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

- densification : suppression de la taille minimale des terrains, suppression du COS et assouplissement des règles de majorités requises pour la subdivision des lots en lotissement ;
- arrêt de l'artificialisation des sols ;
- lutte contre l'étalement urbain ;
- préservation des espaces naturels et agricoles ;
- transfert de la compétence plan local d'urbanisme à l'intercommunalité ;
- obligation dans le cadre du PLH de faire un plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs, et donne la possibilité de mettre en place une CIL ;
- possibilité pour une commune ou un EPCI compétent en matière d'habitat de créer un régime d'autorisation préalable ou de déclaration de mise en location. L'objectif est de permettre d'une part une meilleure connaissance du parc locatif du territoire, et d'autre part la possibilité d'effectuer des contrôles ciblés de décence des logements mis en location et lutter contre les « marchands de sommeil » ;
- instauration d'un dispositif d'autorisation préalable aux travaux qui conduiraient à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un

immeuble existant en ciblant des zones d'habitat dégradé ou susceptible de voir le phénomène se développer.

Loi n°2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement (volet 2)

- le PLH doit prendre en compte les problématiques territoriales de l'habitat des personnes âgées dans les outils de programmation.

Loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'Égalité et à la Citoyenneté

- Place les EPCI comme chef de file des politiques en matière d'attributions des logements locatifs sociaux (pour les EPCI compétents en matière d'habitat et ayant au moins un QPV sur leur territoire) ;
- Élaboration d'une Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) qui permet d'appliquer les orientations définies en matière d'attributions. La CIA définit :
- Des objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les secteurs à l'échelle du territoire,
- Un objectif quantifié d'attribution à des demandeurs autres que ceux sous le seuil de bas revenus dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville,
- un taux minimal des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville,

- un objectif quantifié d'attribution aux publics prioritaires à l'ensemble des réservataires ;
- modification des critères pour définir les communes où s'applique le taux de 20% et les communes exemptées dans le cadre de la loi SRU ;
- renforcement du volet foncier des PLH avec une analyse de l'offre foncière et de son utilisation, la mise en place d'un observatoire du foncier à l'échelle du PLH, des actions à mener en matière de politique foncière.

Loi ELAN du 24 novembre 2018 portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique

- Simplifie les procédures d'aménagement ;
- Crée les Opérations de Revitalisation des Territoires (ORT) ;
- Impose une part (20%) de logements évolutifs dans le neuf ;
- Amplifie la dynamique de vente HLM -Encadre la location touristique meublée ;
- Réaffirme l'expérimentation de l'encadrement des loyers ;
- Facilite la mobilité dans le parc HLM ;
- Oblige le regroupement des organismes HLM de moins de 12 000 logements.

Le contexte d'élaboration du PLH : couverture du territoire par les documents cadres

b. Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées

Le PDALHPD du Cher porte sur la période 2015 – 2019.

Ce plan poursuit 3 objectifs stratégiques, et 10 objectifs opérationnels :

1/ Adapter et mobiliser l'offre de logement et d'hébergement

- Agir sur l'offre de logement pour l'adapter aux besoins identifiés
- Agir sur l'offre d'hébergement pour l'adapter aux besoins identifiés (volumétrie et typologie)
- Conforter le SIAO dans son rôle de coordination

2/ Permettre aux publics du PDALHPD d'accéder à un logement décent et/ou de s'y maintenir

- Construire des parcours résidentiels s'appuyant sur les dispositifs d'accompagnement existants
- Prévenir les expulsions locatives
- Promouvoir le logement de qualité et lutter contre la précarité énergétique
- Permettre à des personnes en sortie d'hébergement d'accéder au logement

3/ Renforcer le pilotage et l'animation du plan

- Optimiser la gouvernance, renforcer la connaissance des publics, du logement et de l'hébergement afin de mieux cerner les besoins
- Articuler les objectifs du plan avec les initiatives territoriales

Communiquer sur le plan

La gouvernance est répartie entre :

- **Un Comité responsable du plan**, coprésidé par le préfet et le président du Conseil Départemental. Le comité responsable du plan suit son

élaboration, établit un bilan annuel d'exécution et contribue à l'évaluation du plan en cours

- Le **comité directeur**, composé des représentants techniciens des coprésidents du plan, il se réunit autant que de besoin.
- Le **comité opérationnel**, réunissant l'ensemble des pilotes d'actions visés au plan
- Les **groupes de travail thématiques**, réunit sous décision du Comité responsable du plan, en fonction de l'émergence de problématiques particulières.

c. Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage

Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des gens du voyage a été approuvé en 2016 pour une durée de 6 ans.

Les axes stratégiques du schéma sont les suivants :

- La sédentarisation des gens du voyage et leur accompagnement vers un habitat adapté
- La construction des bonnes conditions humaines et matérielles qui permettent l'accueil, la cohabitation et l'insertion des populations des Gens du Voyage
- L'organisation de l'accueil des grands groupes de passage

d. Le Plan Départemental de l'Habitat

Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) est un document stratégique qui a pour principal objectif d'assurer la cohérence des politiques locales de l'habitat entre les territoires couverts par un Programme Local de l'Habitat et le reste du département.

Le PDH du Cher a été lancé le 07 Juin 2018, par arrêté conjoint du Préfet et du Président du Conseil Départemental.

Il est décliné en 3 orientations et 5 actions opérationnelles :

Orientation 1 : SAVOIR = Connaître davantage son territoire et ses habitants

Action 1 : Mettre en place un observatoire de l'habitat

La mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat, intégré dans l'observatoire des territoires porté par le Conseil Départemental, permettra aux collectivités locales une meilleure accessibilité et une utilisation facilitée des données sur leurs territoires.

Orientation 2 : FAIRE SAVOIR = mieux diffuser l'information

Action 2 : Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL)

L'objet de l'action est de déterminer les moyens et les modalités nécessaires à la mise en place éventuelle d'une ADIL.

Une ADIL a pour mission d'informer gratuitement les usagers sur leurs droits et obligations, sur les solutions de logement qui leur sont adaptées, notamment sur les conditions d'accès au parc locatif et sur les aspects juridiques et financiers de leur projet d'accession à la propriété. Elle assure un rôle de prévention

Action 3 : Faciliter l'activité de la filière du bâtiment et la valoriser

Il s'agit de développer les échanges entre les maîtres d'œuvre et les maîtres d'ouvrage sur les projets et dispositifs mis en place par les pouvoirs publics (PIG Bien chez moi, NPRU, Action Cœur de Ville, rénovation énergétique, lutte contre l'habitat indigne...) afin de les sensibiliser à ces évolutions et de les accompagner vers une meilleure structuration.

Orientation 3 : FAIRE = mieux requalifier un parc existant qui ne répond plus aux attentes des ménages

Synthèse du porter à Connaissance

Action 4 : Concilier les attentes individuelles avec un développement responsable et durable du territoire

On observe une perte de vitesse des centres-bourgs depuis quelques années ; de nombreuses communes se saisissent de la question de leur revitalisation et s'organisent pour inverser la tendance. En parallèle, les évolutions sociétales ont rendu obsolètes certains logements qui ne répondent plus aux attentes et besoins des ménages.

Il s'agit aujourd'hui de mener une action coordonnée de revitalisation des centres-bourgs tout en répondant aux attentes des ménages et ce, dans le respect des principes du développement durable.

Action véritablement transversale aux différentes politiques du Conseil départemental et aux grandes orientations définies par l'État, son objectif est de contribuer à l'attractivité des territoires.

Action 5 : Lutter contre la vacance

Il s'agit dans cette action de développer une politique de lutte contre la vacance, enjeu essentiel pour le département (taux de vacance largement au-dessus de la moyenne nationale). L'objectif est que chaque territoire puisse agir avec l'aide de l'État et du Conseil Départemental (ingénierie et méthodologie) et que la lutte contre la vacance soit le fil directeur des politiques locales de l'habitat développées par les intercommunalités.

e. Le SCOT Avord Bourges Vierzon

Le comité syndical du SIRDAB a prescrit la démarche SCoT Avord-Bourges-Vierzon le 5 juillet 2018 (délibération du 05.07.2018). Ce schéma sera élaboré sur le périmètre arrêté le 14 novembre 2017, qui couvre au 1er janvier 2020 6 EPCI (Bourges Plus, Vierzon-Sologne-Berry et Villages de la forêt, Terres du Haut Berry, Fercher Pays Florentais, La Septaine, Cœur de Berry) regroupant 99 communes.

En 2021, au moment où nous écrivons ces lignes, le SCOT est actuellement en cours de révision.

Le **Porter à Connaissance** (PAC) de l'État a été transmis par le Préfet du Département du Cher à Mme FELIX, présidente de la Communauté d'Agglomération Bourges Plus le 19 Août 2020.

Les principaux constats présentés dans le document :

- La dynamique démographique est fragile, avec un départ des populations depuis la Ville-centre vers d'autres communes périphériques et d'autres intercommunalités limitrophes (phénomène de périurbanisation et d'étalement urbain, conduisant à un éloignement de la population des équipements structurants).
- Cette dynamique est à mettre en parallèle avec celle de l'emploi dont la situation s'est dégradée sur la période récente (- 3 151 emplois sur le territoire entre 2006 et 2016)
- Un phénomène de desserrement des ménages qui se ralentit nettement, diminuant de fait les besoins en logements supplémentaires
- Un vieillissement accentué de la population, avec une hausse nette des effectifs seniors
- Une population précaire, dont une grande majorité est éligible au logement social. Cette précarité est particulièrement concentrée sur les QPV de Bourges. Cette précarité touche également les propriétaires-occupants et induit des difficultés financières pour assurer les coûts directs ou induits par le logement.
- 6 communes du territoire sont soumises à la loi SRU, trois d'entre elles ne répondent pas aux objectifs assignés par l'État. Si elles sont exemptées de rattrapage, il est souhaité une réflexion sur le développement d'une offre sociale, par captation de logements au sein du parc privé. Par ailleurs, le parc social est ancien, énergivore et concentré sur Bourges. Les efforts de renouvellement ont conduit à baisser le poids de la vacance au sein du parc social, qui demeure néanmoins prégnante.
- La construction de logements a nettement chuté sur la période récente, en lien avec un marché atone.

- La vacance est symptomatique d'un parc immobilier peu tendu et peu valorisé : elle concerne en grande partie des biens ne pouvant être remis sur le marché.

Les enjeux qui en découlent :

- Définir et justifier les besoins en logements dans un territoire en replis démographique et économique
- Étoffer les choix résidentiels pour les ménages seniors (pour un maintien à domicile souhaité et non subi, un développement adapté des structures d'hébergement...)
- Proposer des réponses résidentielles adaptées aux ménages du territoire et non pas développer en priorité une offre qui ne répondrait qu'à une frange limitée de la population
- Accompagner (socialement, financièrement) les familles les plus modestes dans de bonnes conditions de maintien dans le logement.
- Définir le potentiel de logements vacants mobilisables et agir de manière plus large sur le parc existant pour contribuer de manière indirecte à la résorption de la vacance.

1- Adapter l'offre de logements aux besoins de la population dans un contexte de déprise démographique

A – Rénover un parc ancien et énergivore

B – Lutter contre la vacance de logements

C – Résorber l'habitat indigne

D – Enrayer le phénomène inquiétant de dégradation des copropriétés

E – Porter une attention particulière aux spécificités de certains publics

F – Imaginer une production neuve compatible avec les enjeux précédents...

2- Développer une politique locale de l'habitat sobre en consommation d'espace

A – Renforcer la solidarité et l'attractivité des territoires

B – Articuler les projets de territoire (NPRNU et OPAH-RU, ORT) en cohérence avec les documents stratégiques et opérationnels

C – Assurer le suivi, l'évaluation et l'observation du PLH

PLH PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT BOURGES PLUS



L'attractivité du territoire et les logiques
socio-démographiques

1

Structuration du territoire

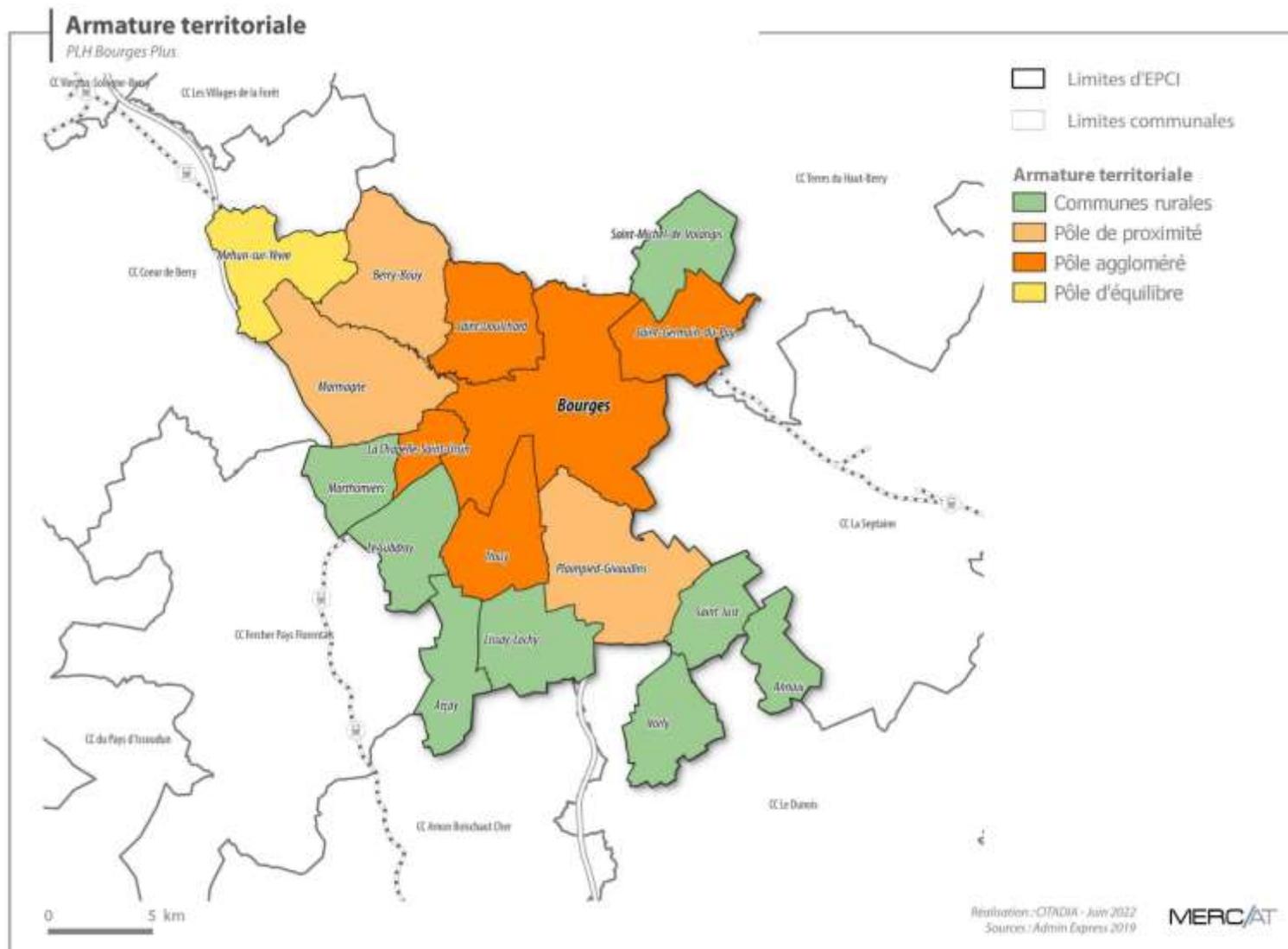
Le territoire de Bourges Plus se situe au centre du département du Cher, au cœur d'espaces naturels importants tels que le Parc Naturel Régional du Morvan et celui de la Brenne, et de villes structurantes telles que Orléans, ou Tours.

Capitale historique du Berry (actuellement l'Indre et le Cher), et 1^{ère} ville du département, Bourges constitue également la commune la plus importante de la Communauté d'agglomération puisqu'elle concentre à elle seule plus de 60% de la population du territoire. Elle entretient par ailleurs des relations directes avec les métropoles citées précédemment et joue un rôle de tête de pont du département à l'échelle régionale.

En matière de développement, Bourges s'implante d'abord le long de la rive de l'Auron, et déploie largement son urbanisation au XIX^{ème} siècle au moment de l'ouverture du canal Berry, permettant la mise en relation de la ville avec les centres métallurgiques de la région. Par la suite, l'aire urbaine de Bourges tend à se détendre autour des communes qui l'entourent et composent aujourd'hui Bourges Plus.

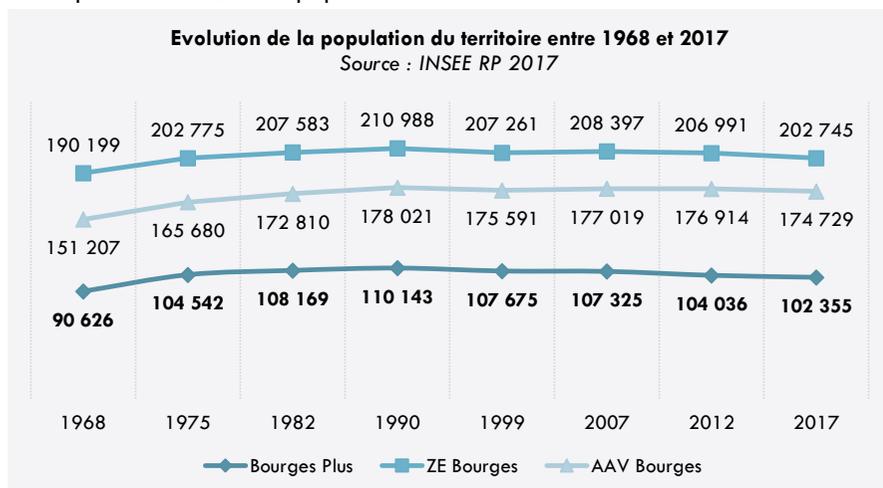
La structuration du territoire comprend quatre niveaux :

- Le **pôle aggloméré**, concernant les communes de Bourges, La Chapelle-Saint-Ursin, Saint-Doulchard, Saint-Germain du Puy et Trouy. Ce secteur compte 86 642 habitants en 2017, soit 85% de la population du territoire. Bourges détient par ailleurs un rôle majeur dans ce pôle. La commune accueille notamment deux tiers de la population de l'ensemble du territoire intercommunal, et 75% de la population du pôle. Par ailleurs, afin de mieux caractériser Bourges et sa couronne, une partie des graphiques à la suite mentionneront le [pôle aggloméré], en y distinguant Bourges. Sous la dénomination [pôle aggloméré], seront donc entendues les communes de La Chapelle-Saint-Ursin, Saint-Doulchard, Saint-Germain du Puy et Trouy.
- Le **pôle d'équilibre**, possède un pôle historique qui rayonne et fédère les communes alentours. Il est desservi par une ligne de transports collectifs (ferrées et routières), possède une zone d'activités commerciales, industrielles ou artisanales qui offrent des emplois et des équipements de proximités importants ou des initiatives de mutualisation de d'équipement. La commune de Mehun-sur-Yèvre, pôle d'équilibre, accueille 6 562 habitants soit 6% de la population du territoire intercommunal avec un potentiel de renouvellement urbain.
- Les **pôles de proximité**, il s'agit de communes structurées (Berry-Bouy, Marmagne, Plaimpied-Givaudins). Elles accueillent 5 148 habitants en 2017, soit 5% de la population du territoire intercommunal.
- Les **communes rurales** (Annoix, Arçay, Le Subdray, Lissay-Lochy, Morthomiers, Saint-Just, Saint-Michel de Volangis, Vorly) comptabilisent 4 003 habitants en 2017 soit 4% de la population du territoire

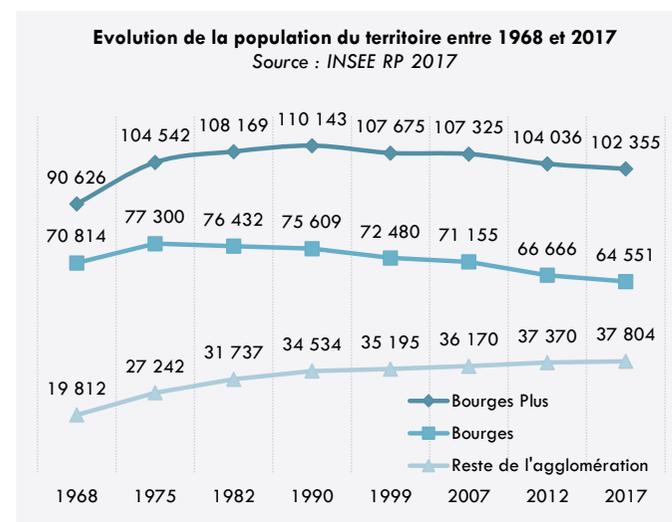


Un territoire marqué par une relative stabilité démographique, à l'instar de son aire d'attraction

Le territoire de l'agglomération Bourges Plus compte 102 355 habitants en 2017, un nombre relativement stable depuis 1975. La ville de Bourges concentre à elle seule 64 551 habitants. Elle a néanmoins perdu près de 13 000 habitants sur la période et voit son poids au sein de l'agglomération diminuer. En effet, alors que la population berruyère pesait pour 78% de la population intercommunale en 1975 elle représente 63% de la population communautaire en 2017.

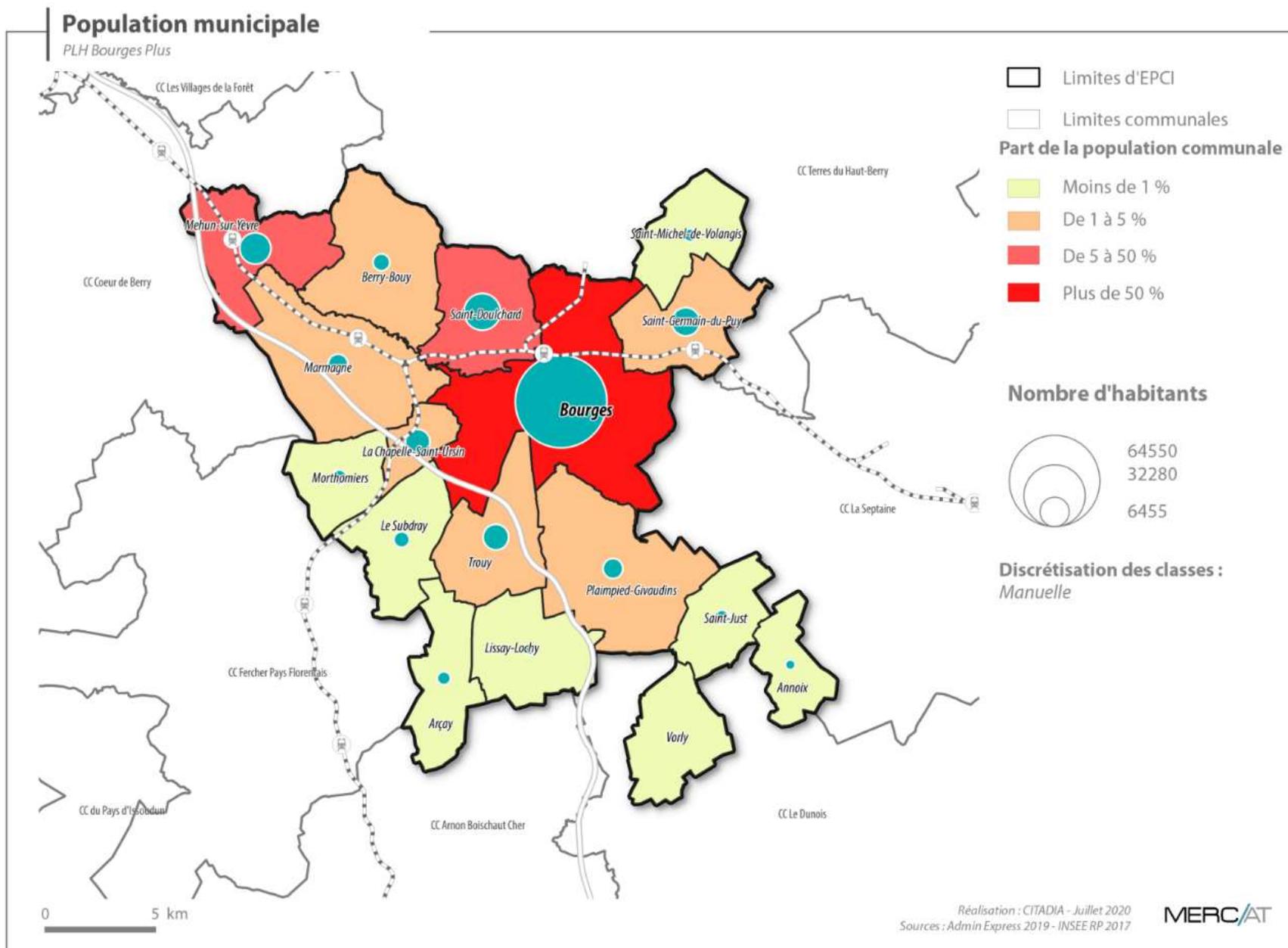


Les tendances à une échelle plus large que l'agglomération sont sensiblement les mêmes. En effet, que ce soit à l'échelle de la zone d'emploi¹ de Bourges, ou de son aire d'attraction², la tendance est à une certaine stabilité démographique depuis les années 1990.



¹ Une zone d'emploi est un espace géographique à l'intérieur duquel la plupart des actifs résident et travaillent. Le découpage actualisé se fonde sur les flux de déplacement domicile-travail des actifs observés lors du recensement de 2016. Source, INSEE

² L'aire d'attraction définit l'étendue de l'influence d'une ville-centre sur les communes environnantes. Une aire est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué d'un pôle de population et d'emploi, et d'une couronne qui regroupe les communes dont au moins 15% des actifs travaillent dans le pôle.



Un développement des communes périphériques réalisé au dépend de la ville-centre

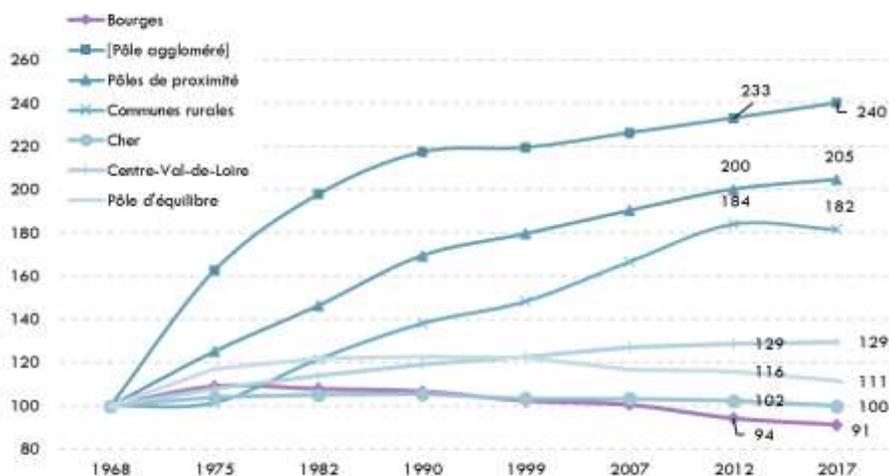
Bourges Plus a connu une croissance démographique jusque dans les années 1990, avant de perdre des habitants à partir des années 2000. de Bourges qui voit sa population décroître depuis les années 1980. Toutefois, les communes périphériques connaissent, elles, une croissance relativement élevée.

La population des pôles de proximité a cru de 40% entre les années 1970 et 1990 (avec une croissance annuelle moyenne comprise entre 1 et 2,6% par an entre 1968 et 1982). Le pôle d'équilibre connaît une légère déprise depuis les années 2000.

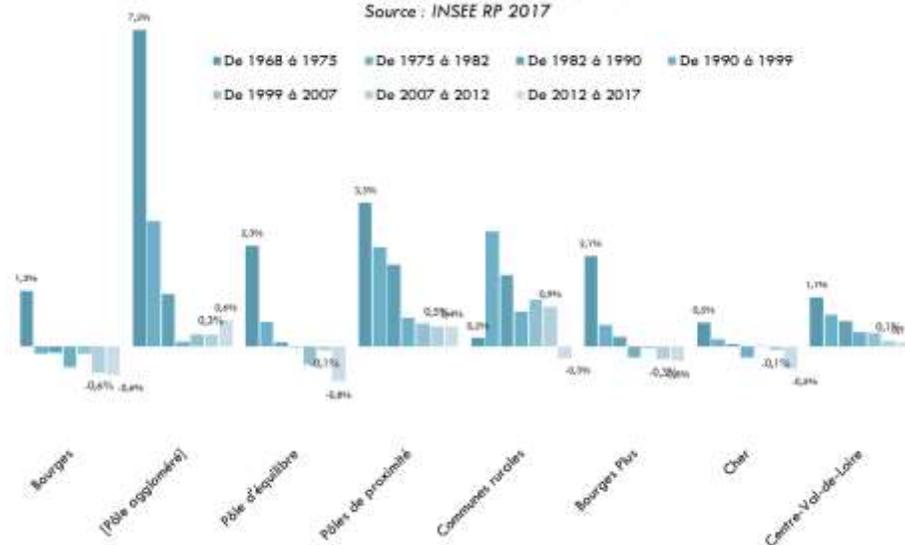
Les communes rurales ont connu un développement plus récent, à partir des années 1980 sous l'effet du phénomène de périurbanisation, et très marqué jusque dans les années 2010 (+84% par rapport à 1968), avant de connaître une légère déprise sur la dernière période intercensitaire.

Le report de population qui se faisait auparavant du cœur de l'agglomération vers sa périphérie se fait maintenant au-delà des limites intercommunales, perceptible dans l'analyse des migrations résidentielles effectuées ci-après.

Evolution en base 100 de la population municipale entre 1968 et 2017
Source : INSEE RP 2017



Evolution du taux de croissance démographique depuis 1968
Source : INSEE RP 2017



Des niveaux de constructions importants au début des années 2010, fortement réduits depuis

La période d'application du PLH (à partir de 2015) fait suite à plusieurs années de production soutenue. En effet, entre 2009 et 2013, près de 750 logements étaient commencés annuellement ; un niveau à mettre en lien avec la dynamique de reconstruction dans le cadre du projet de renouvellement urbain.

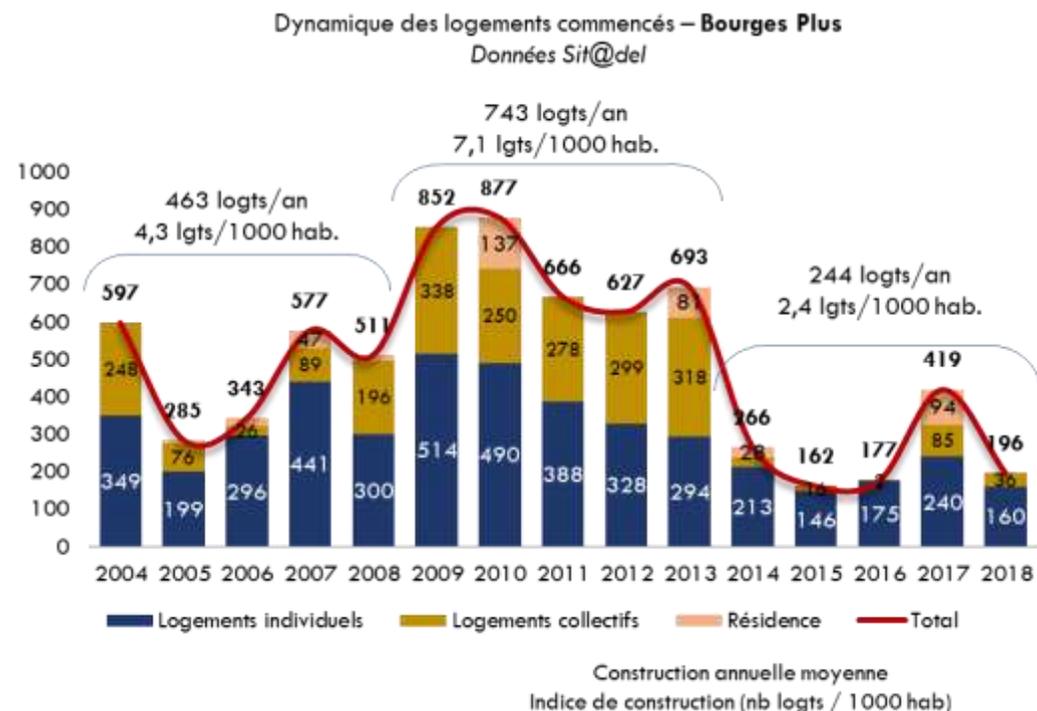
Les années 2014, 2015 et 2016 sont nettement en deçà des objectifs du PLH, tandis que la production sur 2017 se rapproche de l'objectif fixé, sans l'atteindre. Cette chute de la production est à mettre en corrélation avec un très net ralentissement de la production de logements en collectif (fin du renouvellement urbain, marché fragile et saturé).

Sur l'ensemble de la période, 63% des logements commencés sont individuels, une tendance qui se renforce depuis 2015 (76% de l'offre). La production de logements individuels est solide et nettement moins sujette à variation que les logements collectifs.

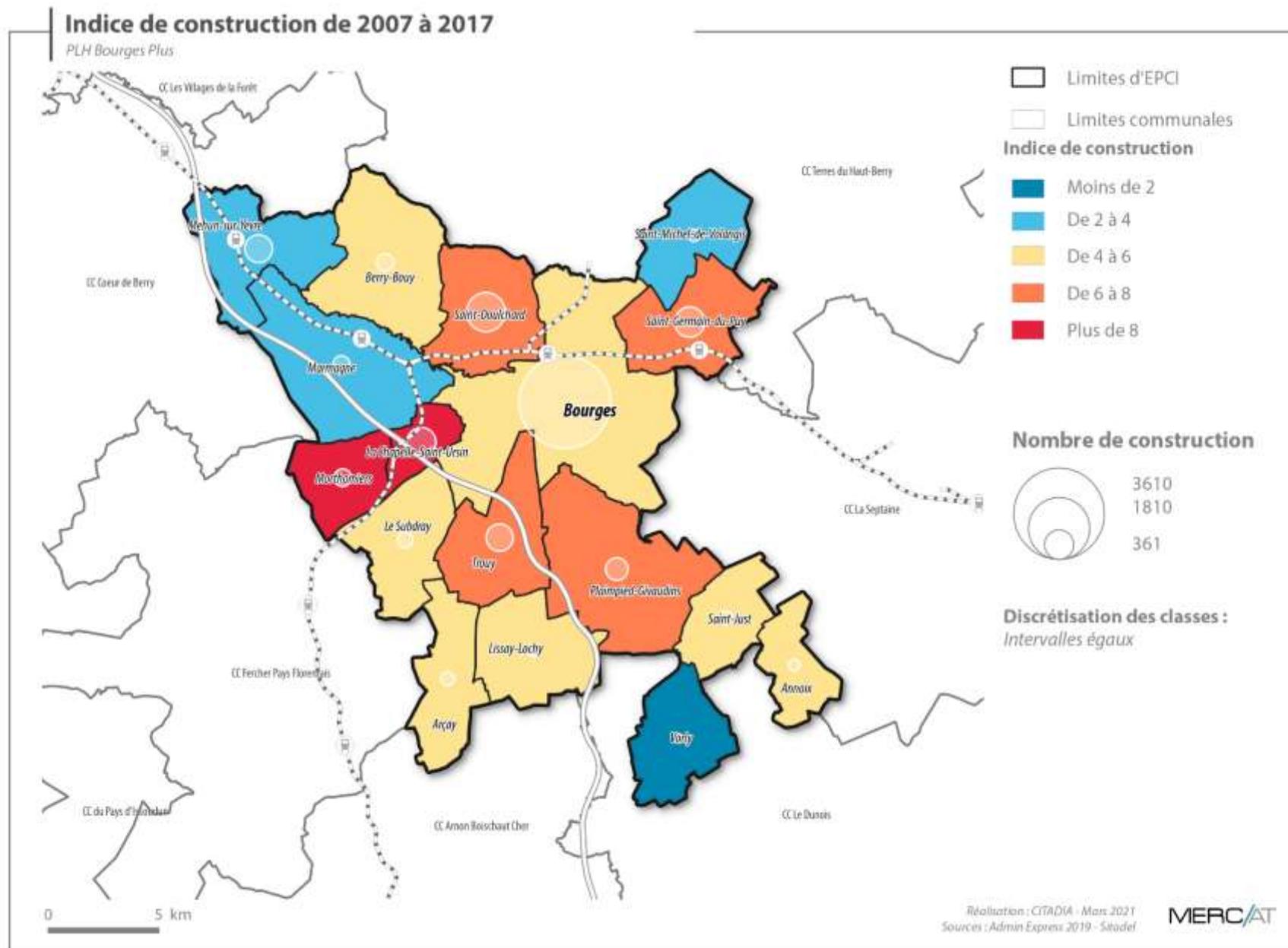
Focus : les objectifs de production de logements du PLH 2015 – 2020

Le PLH 2015 – 2020 programmat la réalisation de 468 logements par an.

Au sein de cette programmation étaient comptabilisés un nombre de logements projetés 'avec une probabilité de réalisation plus ou moins forte, de l'ordre de 434 logements par an.



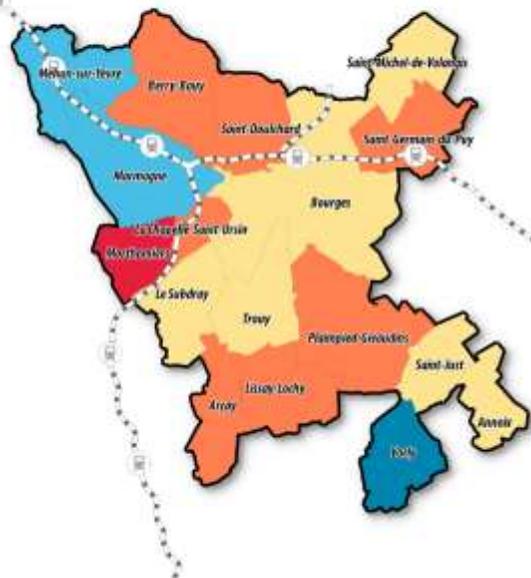
L'analyse à l'échelle communale montre une intensité de la construction plus importante sur les communes de la première couronne de Bourges (la Chapelle St Ursin, Morthomiers, St Douillard, St Germain du Puy, Trouy, Plaimpied-Givaudins) ; phénomène qui persiste sur la période récente dans un contexte de ralentissement global de la production à l'échelle intercommunale.



Indice de construction de 2007 à 2017

PLH Bourges-Plus

2007-2012



2012-2017



- Limites d'EPCI
- Limites communales
- Indice de construction**
- Moins de 2
- De 2 à 5
- De 5 à 7
- De 7 à 10
- Plus de 10

Discretisation des classes :
Manuelle

0 5 km

Réalisation : CITADIA - Mars 2021
Sources : Adm'Express 2019 - Sidal

MERCAT

Malgré les efforts de construction, le territoire perd des habitants

L'activité de la construction représente une moyenne d'environ 600 logements livrés par an sur la dernière période intercensitaire. En regard, plusieurs postes sont sources de besoins en logements sans impact démographique :

- Le processus socio-démographique de desserrement des ménages est très limité sur le territoire car la taille des ménages est relativement stable (pour rappel, elle passe de 2,05 à 2,04 personnes par ménages à l'échelle de Bourges Plus). Ce phénomène induit tout de même un besoin en logements de 84 unités par an.
- Dans le cadre de l'ANRU ou par l'initiative privée, un phénomène de renouvellement du parc est constaté (disparition de logements par démolition notamment) ; il représente un besoin en reconstitution de l'offre de l'ordre de 112 logements par an.

Par ailleurs, d'autres phénomènes viennent en quelques sortes « consommer » des résidences principales mises sur le marché :

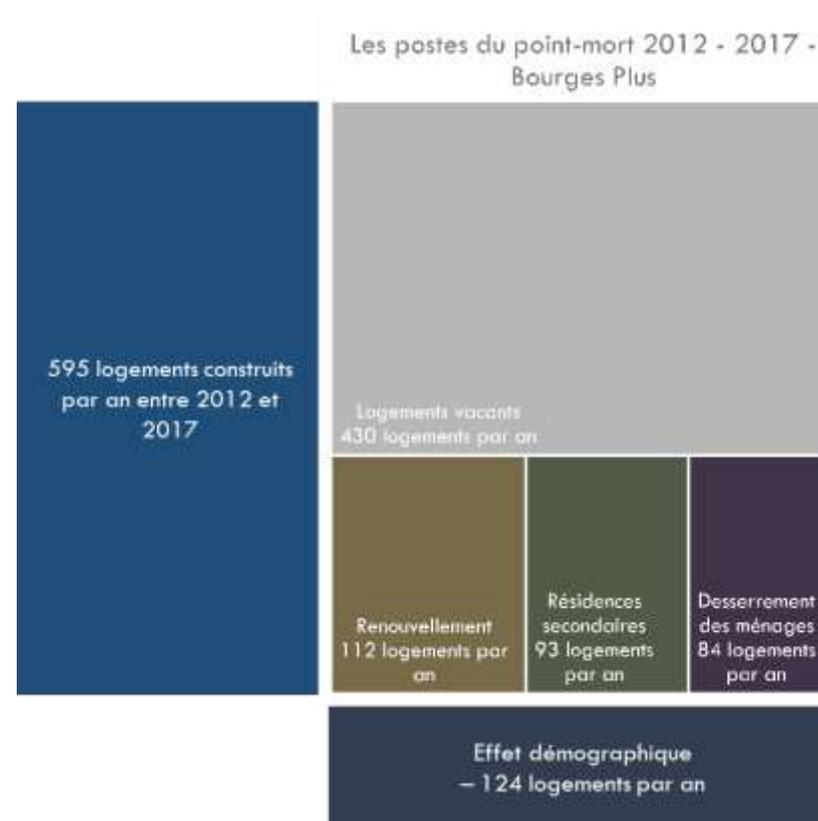
- On constate une forte hausse des logements vacants (+430 logements par an), qui constitue le principal poste du point-mort.
- Enfin, le territoire est sujet à une hausse du parc de résidences secondaires, représentant une moyenne de 93 logements par an.

En réalité, le recul démographique est la principale cause de ce basculement de résidences principales vers la résidence secondaire et le logement vacant, dans un contexte de marché détendu.

Ces quatre postes du point-mort représentent un volume de 719 logements par an.

Ainsi, l'écart entre la construction (595 logements par an) et le point-mort (719) aboutit un impact démographique négatif (équivalent à 124 logements, soit une perte d'environ 300 hts par an).

En conclusion, les efforts de construction n'ont pas permis d'assurer un maintien ou une croissance de la population, mais ont cependant largement contribué à la croissance du parc inoccupé, notamment par la désaffectation du parc le plus ancien et moins attractif.



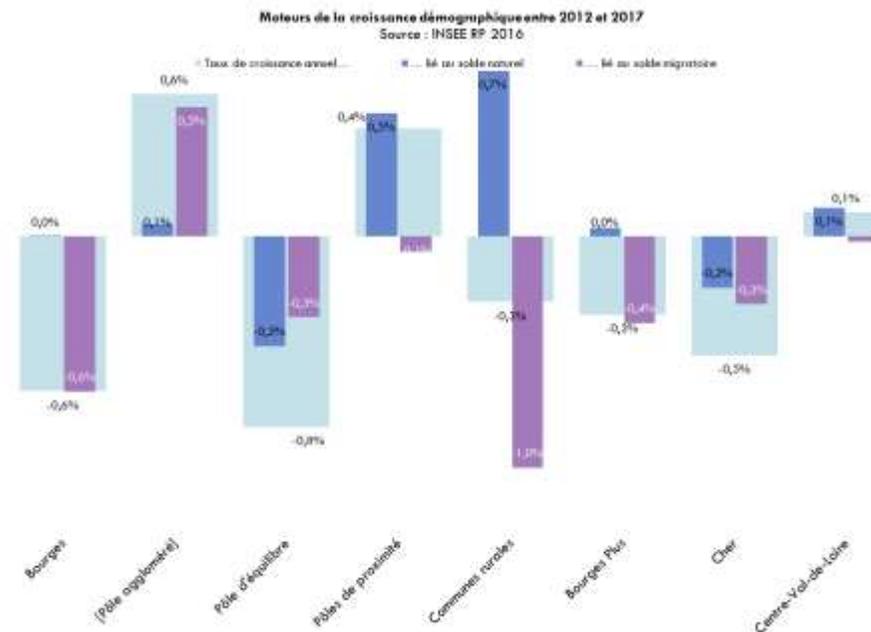
La déprise démographique gagne de nombreuses communes

La plupart des communes de l'agglomération étaient marquées par une croissance démographique entre 2007 et 2012. L'augmentation de la population se concentrait notamment sur les communes de La Chapelle-Saint-Ursain (+303 habitants), Plaimpied-Givaudins (+255 habitants) et Le Subdray (+234 habitants), en lien avec le développement périphérique qui concerne l'ensemble des communes rurales et périurbaines au cours de cette période. A contrario, Bourges enregistre un taux d'évolution négatif, soit une perte de 4 489 habitants sur la période 2007 et 2012.

La tendance s'inverse sur une grande partie du territoire entre 2012 et 2017, période durant laquelle de nombreuses communes enregistrent une perte d'habitants. Si la déprise est moins forte à Bourges (-2 115 habitants), d'autres communes auparavant dynamiques connaissent une déprise démographique (Le Subdray, Arçay, Lissay-Lochy, Saint-Michel-de-Volangis...), une tendance qui peut être mise en partie en perspective avec les niveaux de construction sur certaines communes, limités durant cette période.

Le solde naturel demeure très légèrement positif sur le territoire (assurant une croissance annuelle de 0,03% de la population), alimenté par une forte dynamique naturelle au sein des communes rurales (0,7% par an).

Le solde migratoire est négatif à l'échelle de tous les secteurs, à l'exception du pôle aggloméré hors ville de Bourges (0,5% par an), tandis que Bourges a un solde migratoire nettement déficitaire (-0,6% par an). Les communes rurales sont également concernées par un déficit migratoire important.



Par ailleurs, les tendances observées à Bourges Plus restent proches des tendances observées à l'échelle départementale, même si l'agglomération se démarque légèrement grâce à un solde naturel positif.

La région enregistre quant à elle des tendances positives, notamment grâce aux villes de Tours et Orléans, qui profitent d'une augmentation de la population.

Les moteurs de l'évolution démographique

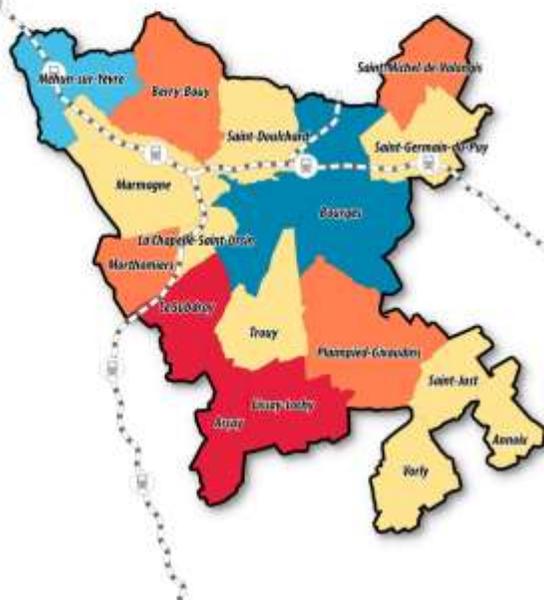
L'évolution de la population est le résultat de deux composantes :

- **Le solde naturel**, différence entre le nombre de naissance et le nombre de décès. Il est généralement positif, le nombre de naissances étant le plus souvent supérieur à celui des décès ;
- **Le solde migratoire**, différence entre le nombre de personnes entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont parties au cours d'une période donnée.

Évolution annuelle de la population entre 2007 et 2017

PLH Bourges Plus

2007-2012



2012-2017



▭ Limites d'EPCI

▭ Limites communales

Évolution de la population par an

■ Moins de -1 %

■ De -1 à 0 %

■ De 0 à 1 %

■ De 1 à 2 %

■ Plus de 2 %

Discretisation des classes :
Intervalles égaux

0 5 km

Réalisation : CITADIA - Mars 2021
Sources : Admin Express 2019 - INSEE RP 2017

MERCAT

Un solde naturel qui diminue et tend vers un équilibre entre les naissances et les décès

Le solde naturel s'est considérablement réduit depuis les années 1970, en lien avec le phénomène de transition démographique. S'il participait à une croissance nette de la population jusque dans les années 1990, le rôle du solde naturel dans la croissance démographique s'est nettement réduit depuis 2007 : les naissances ne constituent plus un vivier pour le renouvellement de la population.

La forte tendance au vieillissement laisse entrevoir pour les années à venir une baisse du solde naturel, devenant également négatif.

Entre 2007 et 2012, le solde naturel n'est négatif qu'à Mehun-sur-Yèvre, tandis que les communes rurales disposaient d'un solde naturel relativement élevé.

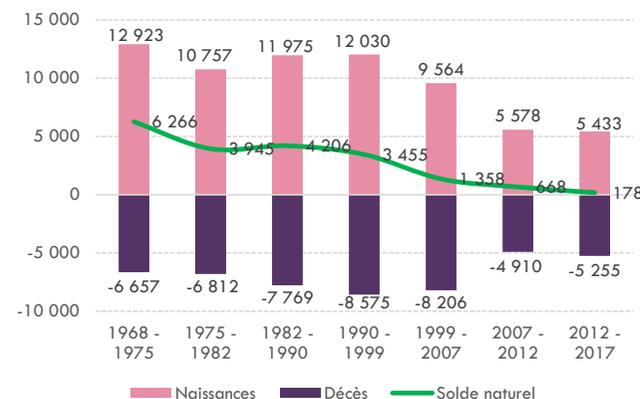
Depuis 2012, il y a un basculement pour la commune de Saint-Doulchard vers un solde naturel négatif, situation qui perdure à Mehun-sur-Yèvre.

Les perspectives dressées par l'INSEE à l'aide du scénario OMPHALE

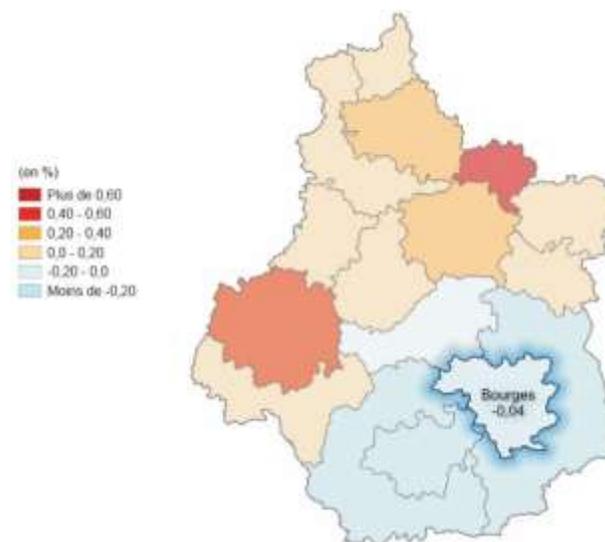
L'INSEE table sur une relative stabilité de la population à l'échelle du bassin démographique de Bourges à horizon 2050. Le solde naturel serait négatif (-780 habitants par an), et ne sera pas compensé en globalité par un solde migratoire positif (+580 habitants par an).

Evolution du solde naturel sur le territoire de Bourges Plus

Source : INSEE RP 2017



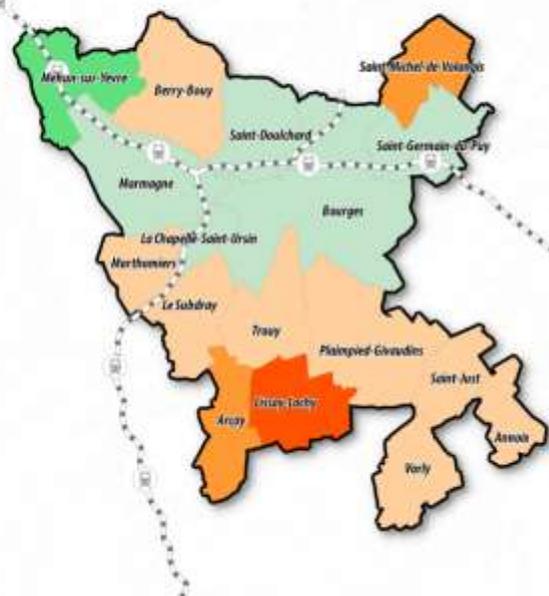
Taux de croissance annuel moyen par bassin démographique entre 2013 et 2050, source : Source : Insee, Omphale 2017 - Scénario central



Évolution annuelle de la population liée au solde naturel entre 2007 et 2017

PLH Bourges Plus

2007-2012



2012-2017



Limites d'EPCI

Limites communales

Évolution de la population liée au solde naturel par an

Moins de 0 %

De 0 à 0,5 %

De 0,5 à 1 %

De 1 à 1,5 %

Plus de 1,5 %

Discretisation des classes : Intervalles égaux

0 5 km

Réalisation : CITADIA - Juillet 2020
Sources : Admin Express 2019 - INSEE RP 2017

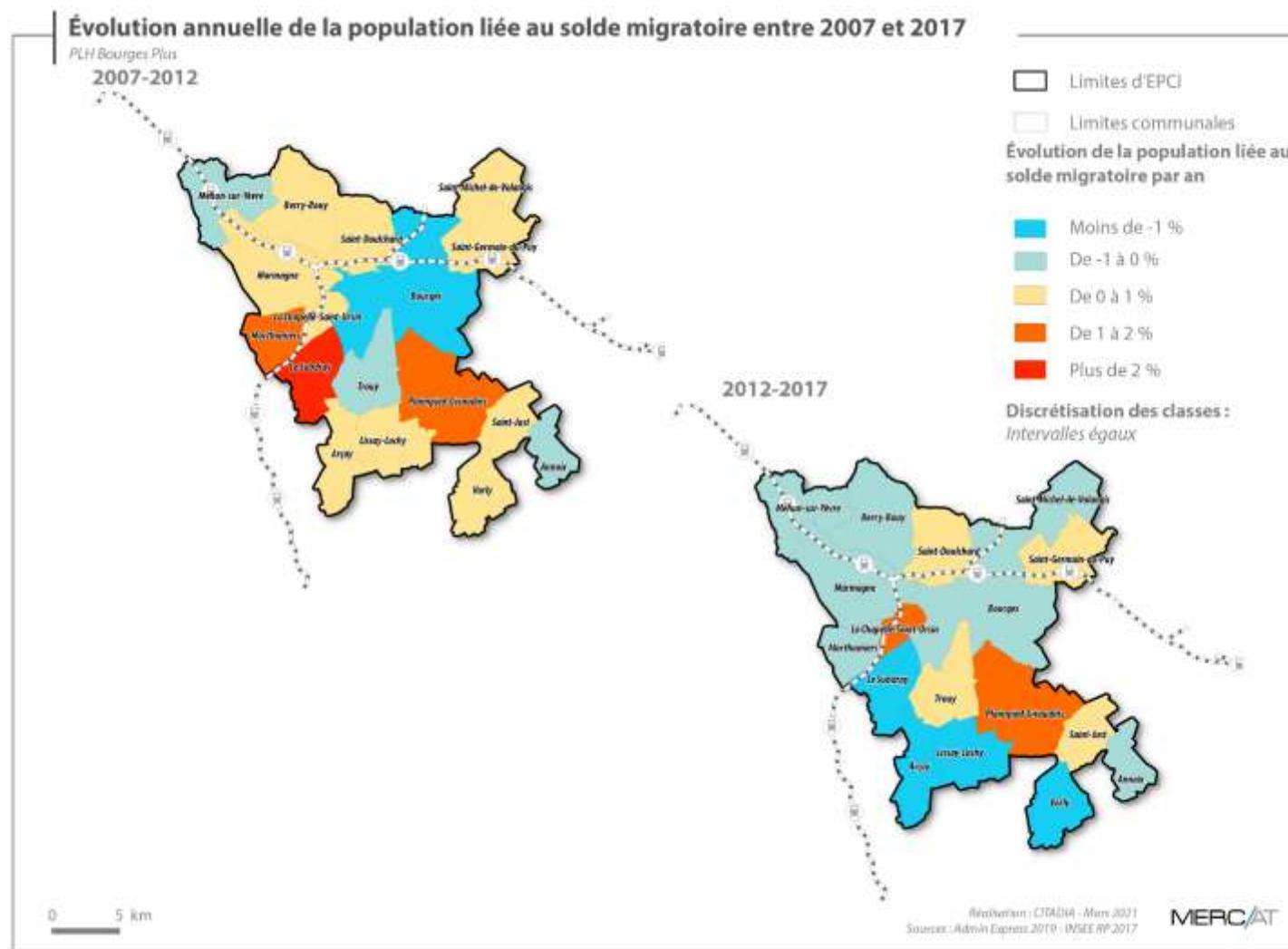
MERCAT

Un double phénomène de périurbanisation et de déprise

Entre 2007 et 2012, le solde migratoire est particulièrement négatif sur la ville de Bourges (-1,4% par an), d'autres communes connaissent plus de départs que d'arrivées (Troy, Annoix et Mehun-sur-Yèvre). Toutefois, la plupart des communes périphériques attirent des habitants.

Entre 2012 et 2017, les communes attirant plus d'habitants qu'elles n'en voient partir sont plus rares, il s'agit de communes situées à proximité directe de Bourges (La Chapelle Saint-Ursin, Plaimpied-Givaudins...).

Les communes du sud du territoire voient la tendance s'inverser radicalement, avec des soldes migratoires fortement négatifs, une tendance qui peut être mise en regard avec les niveaux de construction limités sur certaines communes (Annoix, Mehun, Vorly).



Un solde migratoire qui semble s'équilibrer en volumes, avec des profils contrastés

Migrations résidentielles

Cette base de données, issue du recensement de l'INSEE, permet de connaître les flux résidentiels (provenance, destination, taille du ménage, âge, composition familiale) des ménages venant s'installer sur un territoire et ceux le quittant. Les migrations résidentielles portent sur :

- Le lieu de résidence des ménages un an auparavant,
- La population âgée d'un an ou plus

Entre 2016 et 2017, 5 440 personnes se sont installées sur le territoire de Bourges Plus, quand 5 357 en sont parties, soit un solde positif de 83 personnes. Ce phénomène contraste avec la période 2012-2017 au cours de laquelle le solde migratoire est nettement négatif.

Localement, l'agglomération attire des habitants, avec un **excédent d'arrivées depuis les autres EPCI du Cher**. Il s'agit de migrations « locales » qui ne sont donc pas forcément liées à un changement de vie.

En premier lieu, les échanges sont les plus importants, et à l'équilibre avec la CC Terres du Haut Berry (environ 500 départs / arrivées), jouxtant le nord de l'agglomération.

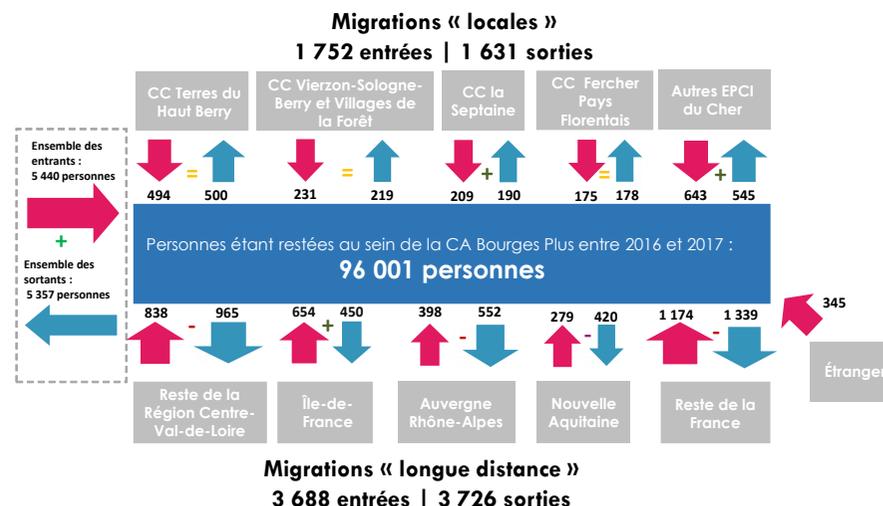
Les échanges sont également importants avec les autres EPCI limitrophes, dont la CC de Vierzon au nord-ouest, également à l'équilibre, la CC de la Septaine à l'est (légèrement excédentaire) et la CC Fercher Pays Florentais au sud-ouest.

Enfin, les échanges sont excédentaires vis-à-vis des autres EPCI du Cher (643 arrivées pour 545 départs).

A l'inverse, le territoire a un **solde migratoire légèrement négatif concernant les migrations « longue distance »**, associées à un changement de vie (études, mutation professionnelle, villégiature...).

Ainsi, sur les migrations longue distance, le territoire a un solde excédentaire uniquement avec la région Île-de-France, pointant une certaine attractivité du territoire, en report du bassin parisien.

A l'inverse, les volumes sont déficitaires avec les autres départements de la région Centre-Val-de-Loire, de la région Auvergne Rhône-Alpes, de la Nouvelle-Aquitaine et plus généralement du reste de la France.

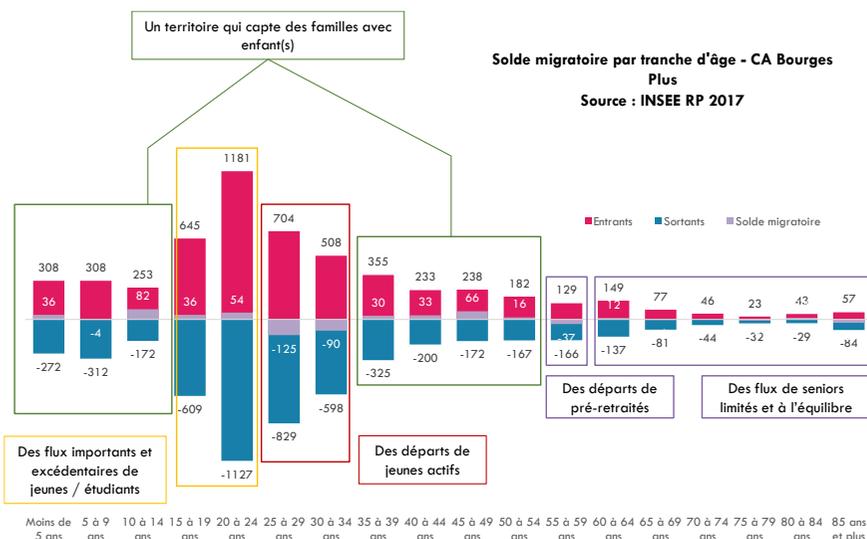


Plus précisément, il est possible de qualifier ces migrations selon les caractéristiques socio-démographiques des ménages (âge, composition familiale, statut d'occupation, catégorie socio-professionnelle du chef de famille, forme du logement).

Le solde migratoire par tranche d'âge met en évidence plusieurs phénomènes :

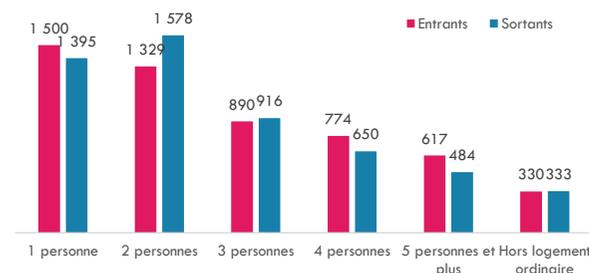
- Des **flux importants et légèrement excédentaires entre 15 et 24 ans**, il s'agit de flux migratoires liés aux études. Les arrivées sur le territoire sont à mettre sur le compte de l'offre de formation présente sur Bourges.
- Le solde migratoire est négatif entre 25 et 34 ans, ainsi le territoire est marqué par le **départ de jeunes actifs**.

- A l'inverse, le territoire **capte des familles avec enfant(s)** de 0 à 14 ans, compensant les départs et créant un excédent.
- Enfin pour les ménages plus avancés en âge, les migrations sont plus faibles. Elles sont plutôt à l'équilibre chez les seniors de plus de 60 ans, et légèrement négatives chez les actifs en fin de carrière (55 à 59 ans).



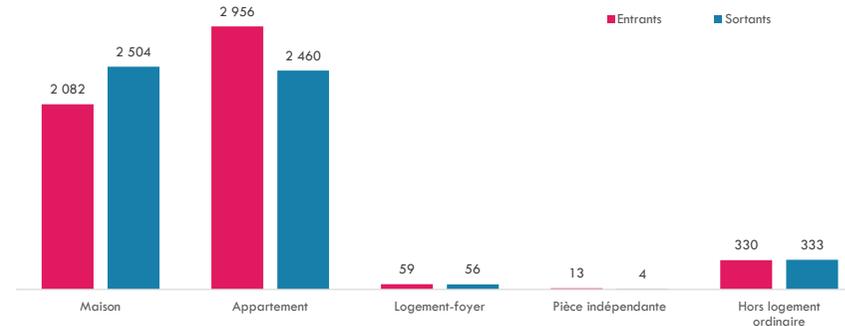
L'analyse des flux migratoires par taille des ménages laisse entrevoir un solde migratoire positif pour les ménages uni-personnels, négatif pour les ménages de 2 personnes, à l'équilibre pour les ménages de 3 personnes et excédentaire pour les ménages familiaux d'au moins 4 personnes. Cela fait le lien avec l'analyse par âge, mettant en évidence un solde positif chez les familles avec enfants de moins de 15 ans.

Flux migratoires par taille des ménages - Bourges Plus
Source : INSEE RP 2017



Les entrants sur le territoire s'installent en premier lieu dans un appartement, forme d'habitat sur laquelle le solde migratoire est positif (population étudiante, jeunes actifs), contrairement aux maisons. En revanche, les ménages quittant le territoire s'installent aussi bien en maison qu'en appartement.

Flux migratoires par forme de logement occupé - Bourges Plus
Source : INSEE RP 2017

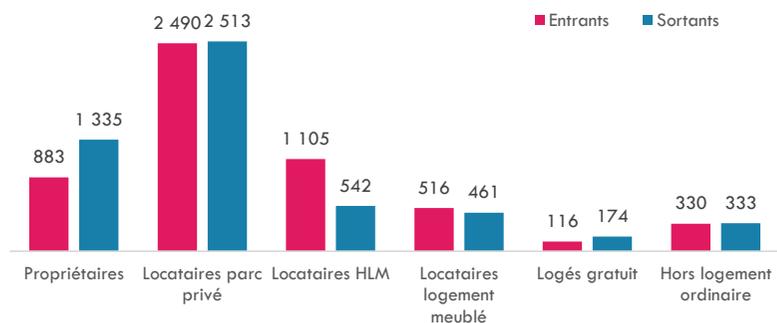


Le territoire a un solde négatif chez les propriétaires, équilibré pour les locataires du parc privé, et nettement positif pour les locataires HLM.

Ainsi, l'installation de ménages sur le territoire se fait en premier lieu au sein du parc locatif, tandis que 16% des ménages s'installent en étant propriétaire. Le parc locatif joue donc un rôle de première étape, plus ou moins longue, lors de l'arrivée des ménages. Cela est à mettre en perspective avec l'âge et la taille des ménages, il

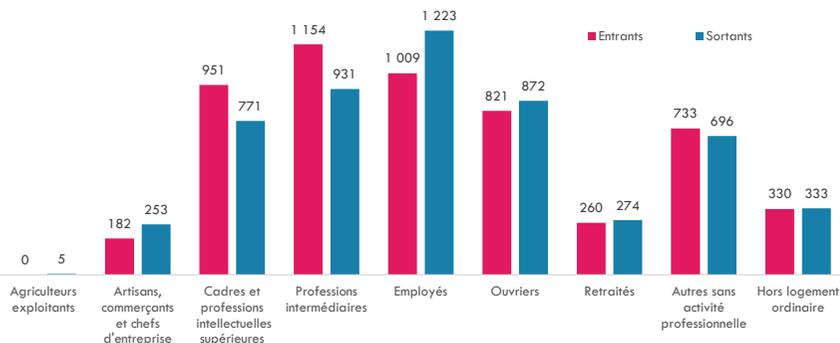
s'agit de ménages jeunes, peu familiaux, n'étant donc pas forcément dans un parcours d'accession.

Flux migratoires par statut d'occupation - Bourges Plus
Source : INSEE RP 2017



Bourges Plus attire des cadres, des étudiants (autres sans activité professionnelle) et professions intermédiaires, en revanche les départs d'artisans, d'employés et ouvriers sont plus importants. Les flux de retraités sont à l'équilibre, comme précisé lors de l'analyse des dynamiques migratoires par tranche d'âge.

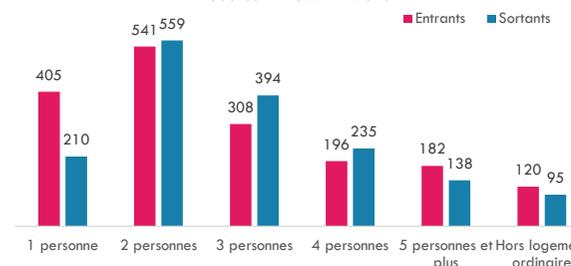
Flux migratoires par catégorie socio-professionnelle du chef de ménage - Bourges Plus
Source : INSEE RP 2017



L'analyse des migrations locales (entre Bourges Plus et le reste du département) permet d'identifier les logiques de reports résidentiels, soit le rôle que joue Bourges Plus vis-à-vis des territoires voisins en matière d'accueil des ménages :

Il en résulte que le territoire est particulièrement attractif pour les petits ménages constitués d'une ou deux personnes. A l'inverse, le solde est négatif pour les ménages de 3 ou 4 personnes.

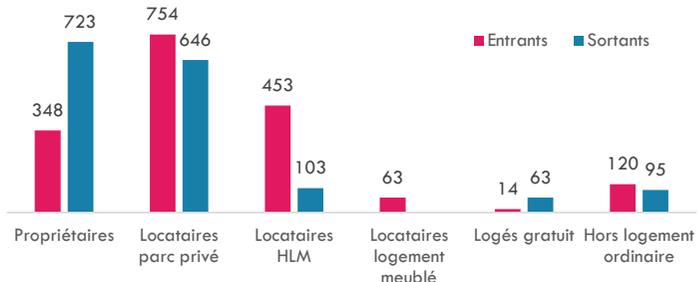
Flux migratoires entre Bourges Plus et le reste du département du Cher selon la taille des ménages
Source : INSEE RP 2017



A l'instar des migrations longue-distance, les flux sont déficitaires chez les propriétaires-occupants, excédentaires pour les locataires. Ainsi, même localement, l'installation de ménages sur le territoire se fait plutôt en location qu'en propriété-occupante.

Flux migratoires entre Bourges Plus et le reste du département du Cher selon le statut d'occupation des ménages

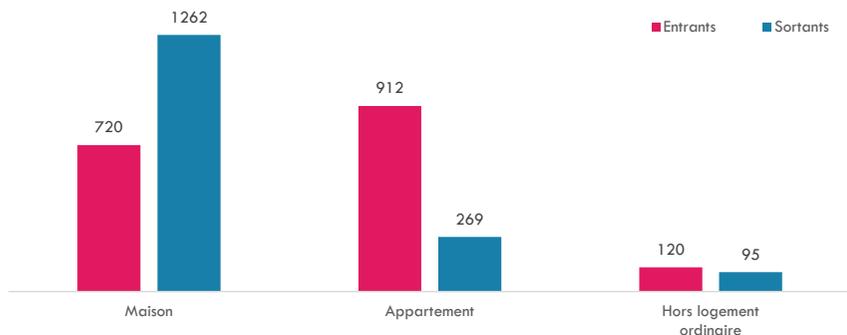
Source : INSEE RP 2017



Enfin, les ménages quittant le territoire pour s'installer ailleurs dans le Cher se tournent en premier lieu vers une maison (solde déficitaire pour Bourges Plus), tandis que les arrivants occupent plutôt un appartement (avec un solde nettement excédentaire).

Flux migratoires entre Bourges Plus et le reste du département du Cher selon la forme du logement occupé

Source : INSEE RP 2017



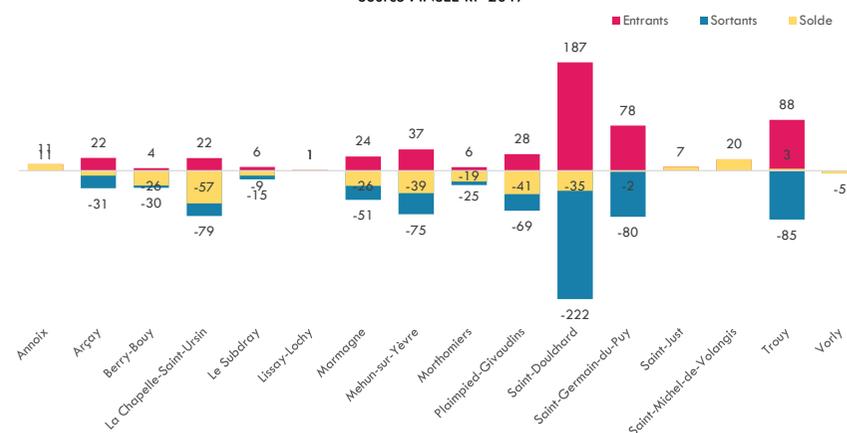
Enfin, l'analyse des migrations résidentielles au sein de l'agglomération met en évidence un **déficit migratoire de la ville-centre au profit des autres communes** : Bourges accueille 542 personnes en provenance d'une autre commune de l'agglomération, pour 766 départs (solde négatif de 225 personnes).

Les principaux flux migratoires se font avec les communes limitrophes de Bourges. Si les flux sont plutôt à l'équilibre avec les communes de Trouy, Saint-Germain du Puy, ils se font au bénéfice des communes périphériques dans de nombreux cas (Saint-Doulchard, Plaimpied-Givaudins, La Chapelle-Saint-Ursin, Marmagne, Mehun-sur-Yèvre, Berry-Bouy).

Bourges a un solde migratoire positif vis-à-vis de quelques communes rurales (Annoix, Saint-Just et Saint-Michel-de-Volangis), avec lesquels les flux sont plutôt limités.

Solde migratoire entre Bourges et les autres communes de l'agglomération

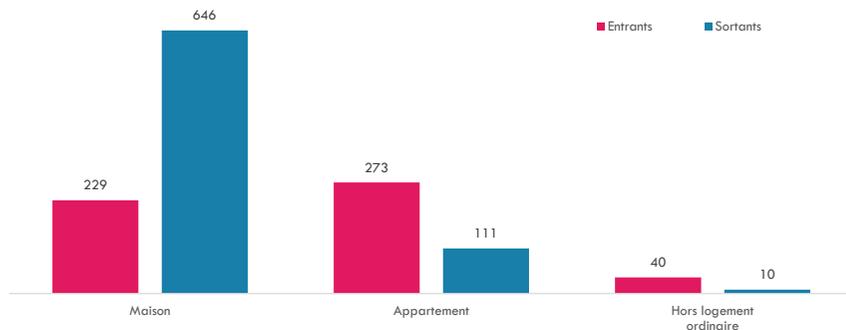
Source : INSEE RP 2017



Les ménages quittant Bourges pour le reste de l'agglomération s'installent en premier lieu en maison, tandis que les arrivées se font de manière équivalente en maison ou appartement. A noter également les arrivées en structure d'hébergement, EHPAD ou autre (40 arrivées, 10 départs).

Flux migratoires entre Bourges et le reste de l'agglomération par forme du logement de destination

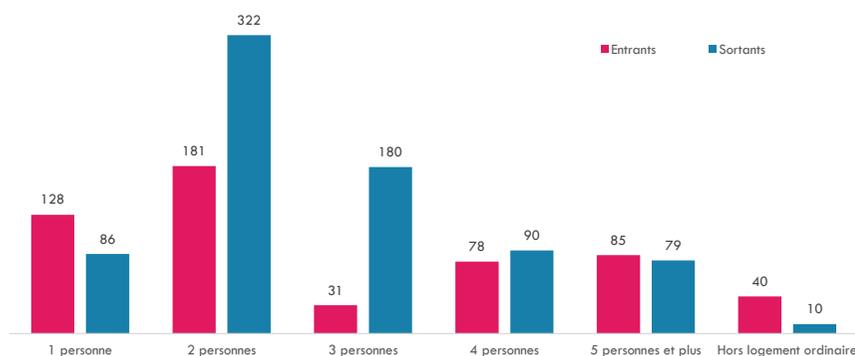
Source : INSEE RP 2017



Les départs concernent en premier lieu des ménages de 2 ou 3 personnes. Sur ces tailles de ménages, les flux sont nettement déficitaires pour Bourges. Les flux sont équilibrés pour les ménages constitués d'au moins 4 personnes.

Flux migratoires entre Bourges et le reste de l'agglomération par taille de ménages

Source : INSEE RP 2017



Bourges voit partir des ménages qui s'installent en propriété-occupante sur une autre commune de l'agglomération. A l'inverse, la commune a un solde migratoire positif auprès des locataires du parc privé. A noter que les flux migratoires des locataires HLM sont relativement équilibrés, laissant entrevoir des mutations au sein du parc locatif social entre communes de l'agglomération.

Flux migratoires entre Bourges et le reste de l'agglomération par statut d'occupation

Source : INSEE RP 2017



En synthèse :

Des flux migratoires globalement à l'équilibre, qui ne doivent pas cacher d'importants contrastes entre arrivées et départs.

Le territoire est attractif pour les personnes seules, et les familles constituées de plusieurs enfants. Ces ménages s'installent en premier lieu au sein du parc locatif.

À l'inverse, le territoire est déficitaire auprès des propriétaires-occupants et des ménages qui s'installent dans une maison.

Cette spécialisation dans l'accueil de petits ménages locataires se retrouve également dans les migrations résidentielles entre la ville-centre et les autres communes de l'agglomération. Les communes périphériques accueillent elles une population familiale, de propriétaires, en maison.

Un territoire peu familial

A l'échelle de Bourges Plus, 41% des ménages sont constitués d'une seule personne. Un taux à mettre en perspective avec la situation constatée sur Bourges où près d'un ménage sur deux est constitué d'une seule personne.

A l'inverse, les autres communes ont un poids des personnes seules plus réduit (inférieur ou égal à 30%) mais une part importante des ménages (environ 1/3 des ménages) constitués de couples sans enfant (qui ne sont donc pas des familles).

Un ménage désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes ne soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne (source : INSEE).

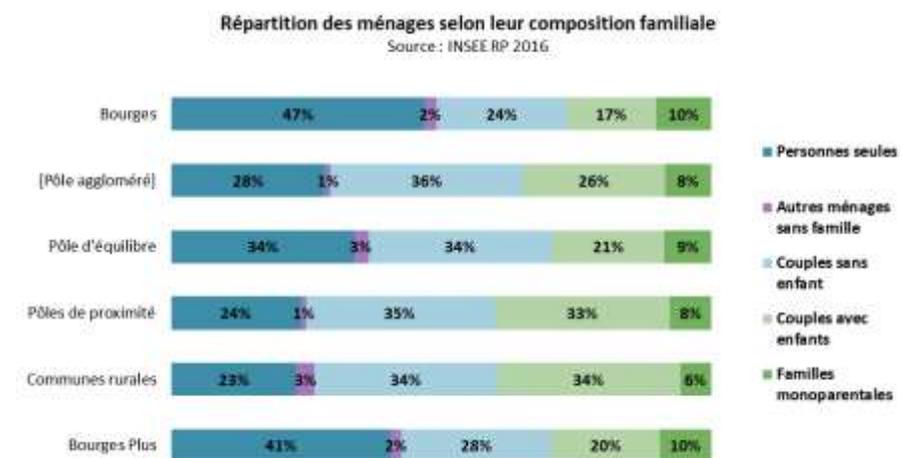
Une famille est la partie d'un ménage comprenant au moins deux personnes et constituée:

- Soit d'un couple vivant au sein du ménage, avec le cas échéant son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage ;
- Soit d'un adulte avec son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage.

Un ménage peut comprendre zéro, une ou plusieurs familles.

La **taille des ménages** d'un territoire correspond au nombre moyen d'occupants par résidence principale.

A l'échelle du territoire, 30% des ménages sont des familles (dont 10% de familles monoparentales, soit une famille sur 3). Les familles représentent un poids plus important au sein des communes rurales (40% des ménages), et au sein des pôles hors Bourges où elles représentent environ 1/3 des ménages.



Une stabilisation de la taille des ménages dans le cœur de l'agglomération, de fortes mutations en périphérie

Avec une taille moyenne des ménages de 2,04 personnes en 2017, Bourges Plus présente un profil peu familial. A Bourges, la moyenne est inférieure à 2 personnes par ménage, induisant un poids important des ménages unipersonnels. Les pôles de proximité présentent un profil intermédiaire avec 2,2 personnes par ménage. Les communes rurales accueillent une population plus familiale, et plus particulièrement celles situées au sud de Bourges

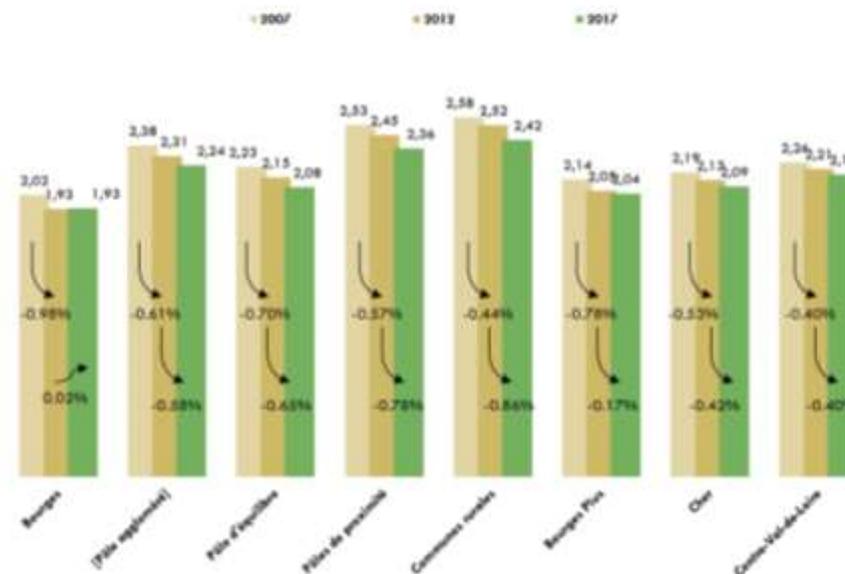
Sur l'ensemble de l'agglomération, le desserrement des ménages a été particulièrement rapide entre 2007 et 2012 (-0,78% par an) et s'est réduit sur la dernière période intercensitaire, avec l'approche d'un certain plateau. En effet à Bourges Plus, la taille des ménages a tendance à se stabiliser autour de 2 personnes par ménage, seuil franchit à Bourges depuis la fin des années 2000 pour se stabiliser à 1,93 personnes par ménages depuis 2012.

La baisse de la taille des ménages constituant un fort moteur de besoin en logements, le ralentissement de ce phénomène vient réduire d'autant la nécessité de produire des logements permettant de répondre à cette dynamique. Cela est d'autant plus vrai que la croissance du nombre de ménages est par ailleurs limitée par une démographie stable : l'absence de croissance de la population constitue un frein à l'augmentation du nombre de ménages.

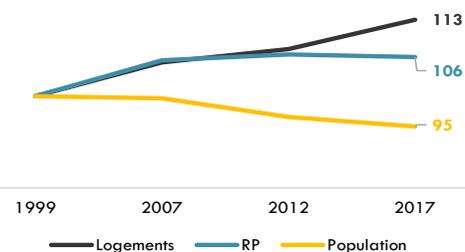
Néanmoins, la dynamique de desserrement demeure forte sur les pôles de proximité et s'accélère sur les communes rurales, entre les deux derniers recensements (-0,86%). En secteur périurbain, cette accélération peut être liée à plusieurs phénomènes : vieillissement de la population, décohabitation des jeunes adultes, natalité moins élevée... et traduit l'évolution de la composition des ménages, d'une population venue s'installer dans le secteur périurbain au cours des dernières décennies.

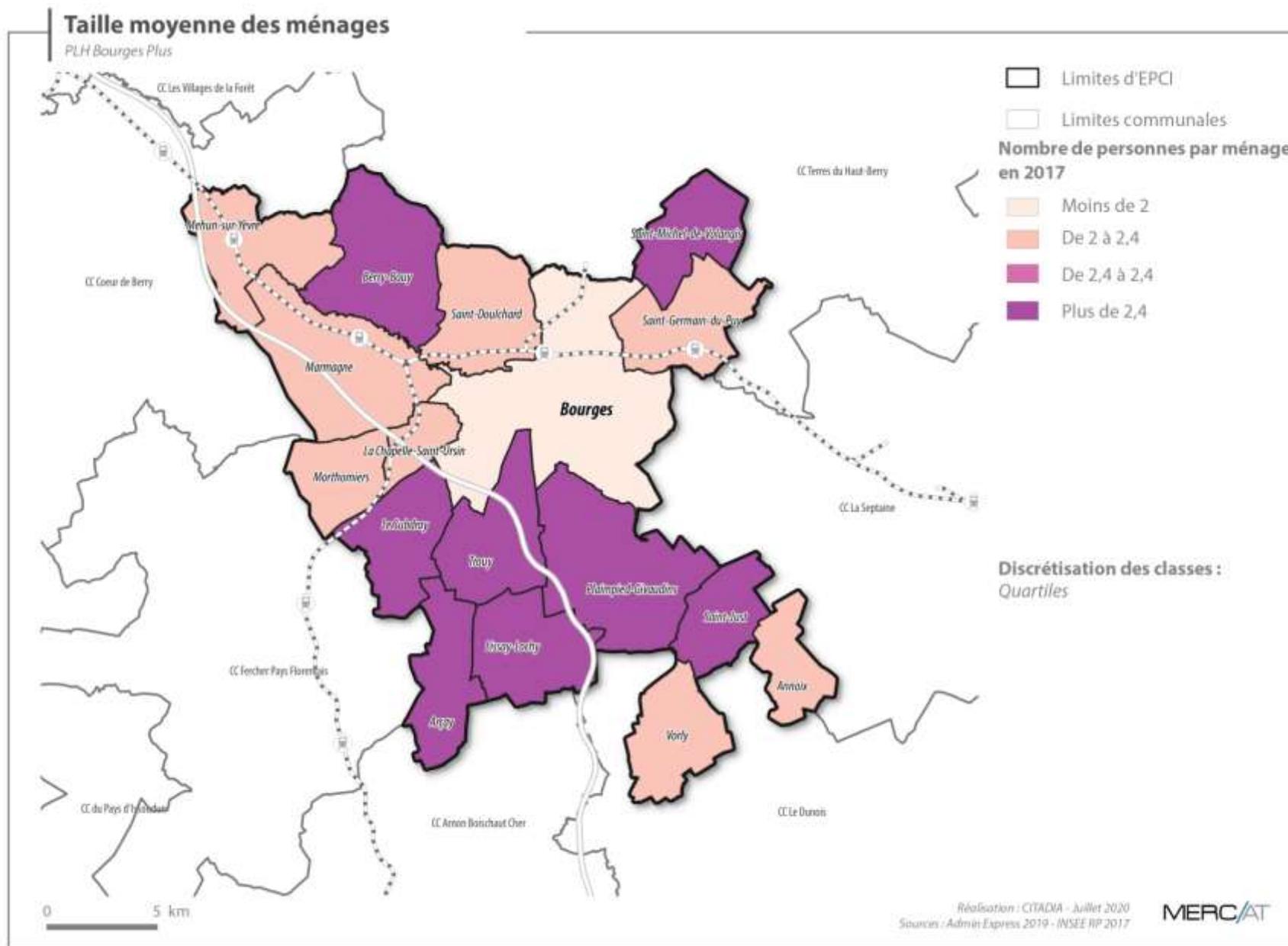
La carte page suivante illustre le profil familial des communes périphériques de Bourges, et à l'inverse, le poids important des personnes seules sur la ville-centre et les pôles. Les cartes mobilisant les données carroyées de l'INSEE mettent en évidence le poids important des ménages unipersonnels sur les secteurs centraux, à l'inverse, les ménages constitués d'au moins 5 personnes se situent sur les quartiers périphériques, mais aussi à Bourges Nord.

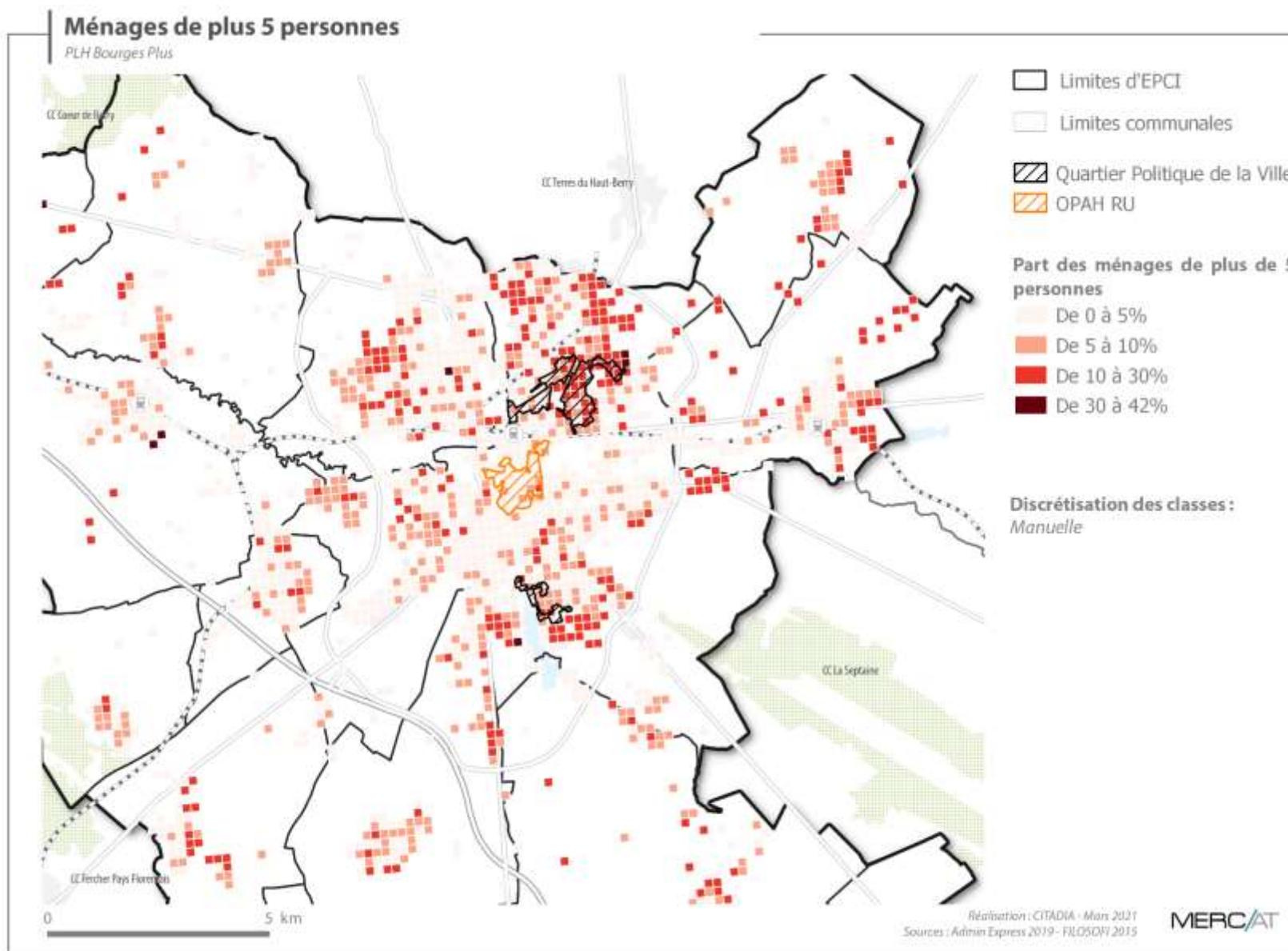
Evolution de la taille moyenne des ménages depuis 2006
Source : INSEE RP 2016



Évolutions comparées de la population, du parc de logements et des résidences principales
Source : INSEE RP 2017, base 100 en 1999







Un phénomène de vieillissement marqué sur les pôles

Avec un indice de jeunesse inférieur à 1 et en diminution (0,74 en 2017 – soit 74 personnes de moins de 20 ans pour 100 personnes de 60 ans et plus - contre 0,82 en 2012), **le territoire de Bourges Plus est marqué par un vieillissement de sa population**, une dynamique comparable à celle constatée sur le département du Cher, mais plus forte qu'à l'échelle régionale.

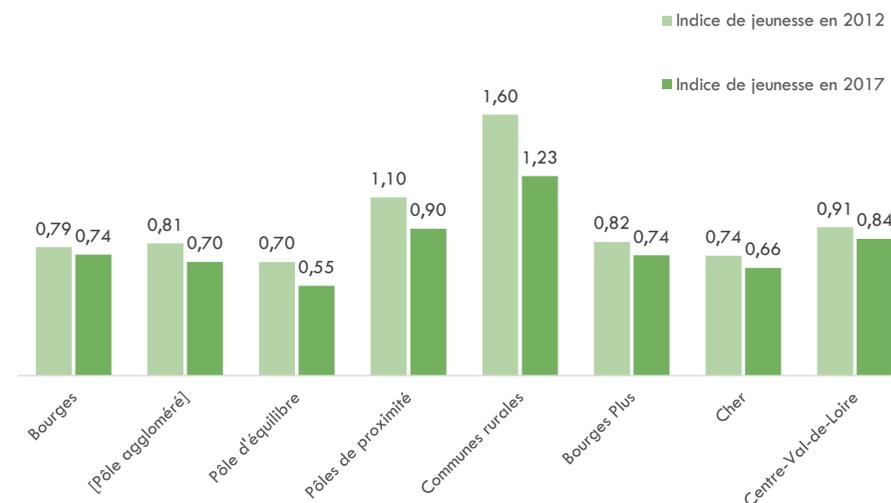
Les communes d'Annoix, Mehun-sur-Yèvre et Saint-Doulchard ont un indice de jeunesse plus bas que la moyenne.

Le vieillissement est particulièrement marqué et rapide sur les pôles et d'autant plus sur les pôles de proximité (population jeune moins présente – 13% de 15-29 ans contre 18% sur le pôle aggloméré)

Les communes rurales sont moins marquées par le phénomène, malgré une dynamique forte de vieillissement sur la période. Elles ne comptent que 21% d'habitants de plus de 60 ans, contre 30% dans les pôles ; leur développement ayant été porté au cours des dernières décennies par l'installation de familles avec enfant(s).

Evolution de l'indice de jeunesse

Source : INSEE RP 2017



L'analyse de l'évolution de la répartition de la population par classe d'âge entre 2012 et 2017 met en évidence des dynamiques contrastées de part et d'autre de la pyramide des âges.

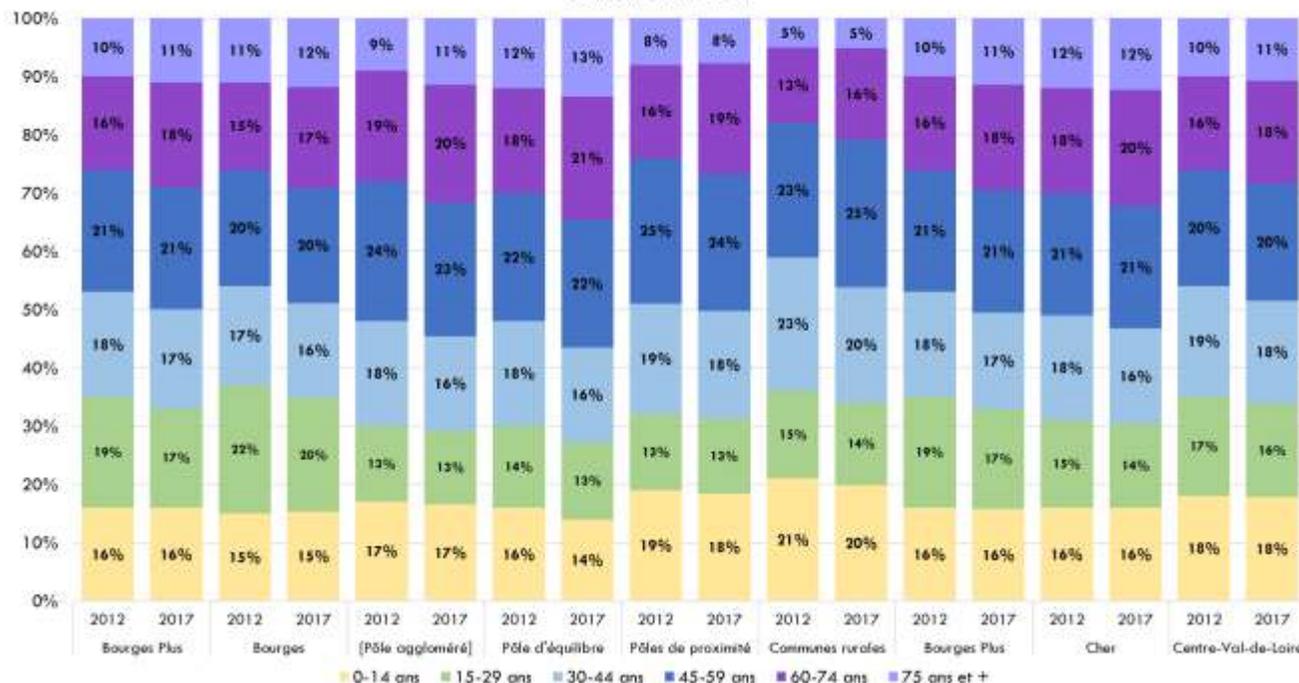
D'une part, le poids des effectifs seniors se renforce sur l'agglomération, passant de 26 à 29 % de la population de 60 ans et plus. A l'inverse, le poids des jeunes de moins de 30 ans, et des habitants de 30 à 44 ans se réduit : ces catégories ne représentent plus que la moitié des habitants de l'agglomération, une situation similaire à celle constatée à l'échelle du Cher (46% de la population a moins de 45 ans).

Néanmoins, il convient de souligner que Bourges accueille une part relativement importante de jeunes de 15 à 29 ans, en lien avec la présence d'équipements de formation et de nombreux emplois sur la commune.

La carte page suivante illustre le vieillissement très marqué de certaines communes telles que Mehun-sur-Yèvre, Saint-Doulchard et Annoix. Finalement, peu de communes comptent plus de jeunes de moins de 20 ans que de seniors de plus de 60 ans (témoignant d'une attractivité auprès des familles), il s'agit des communes du Subdray, Lissay-Lochy, Morthomiers, Arçay, et Plaimpied-Givaudins.

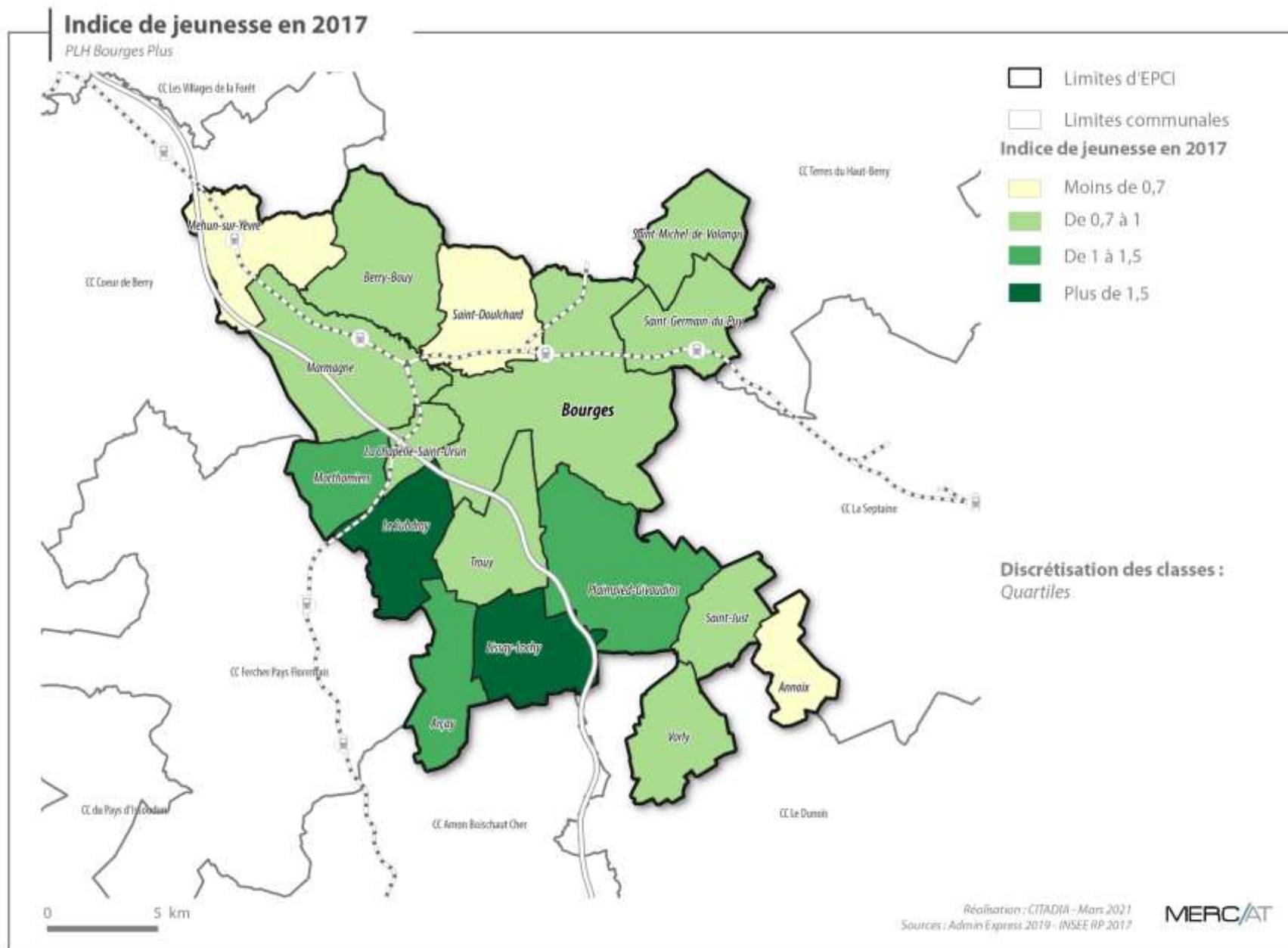
Évolution de la répartition de la population par classe d'âge entre 2012 et 2017

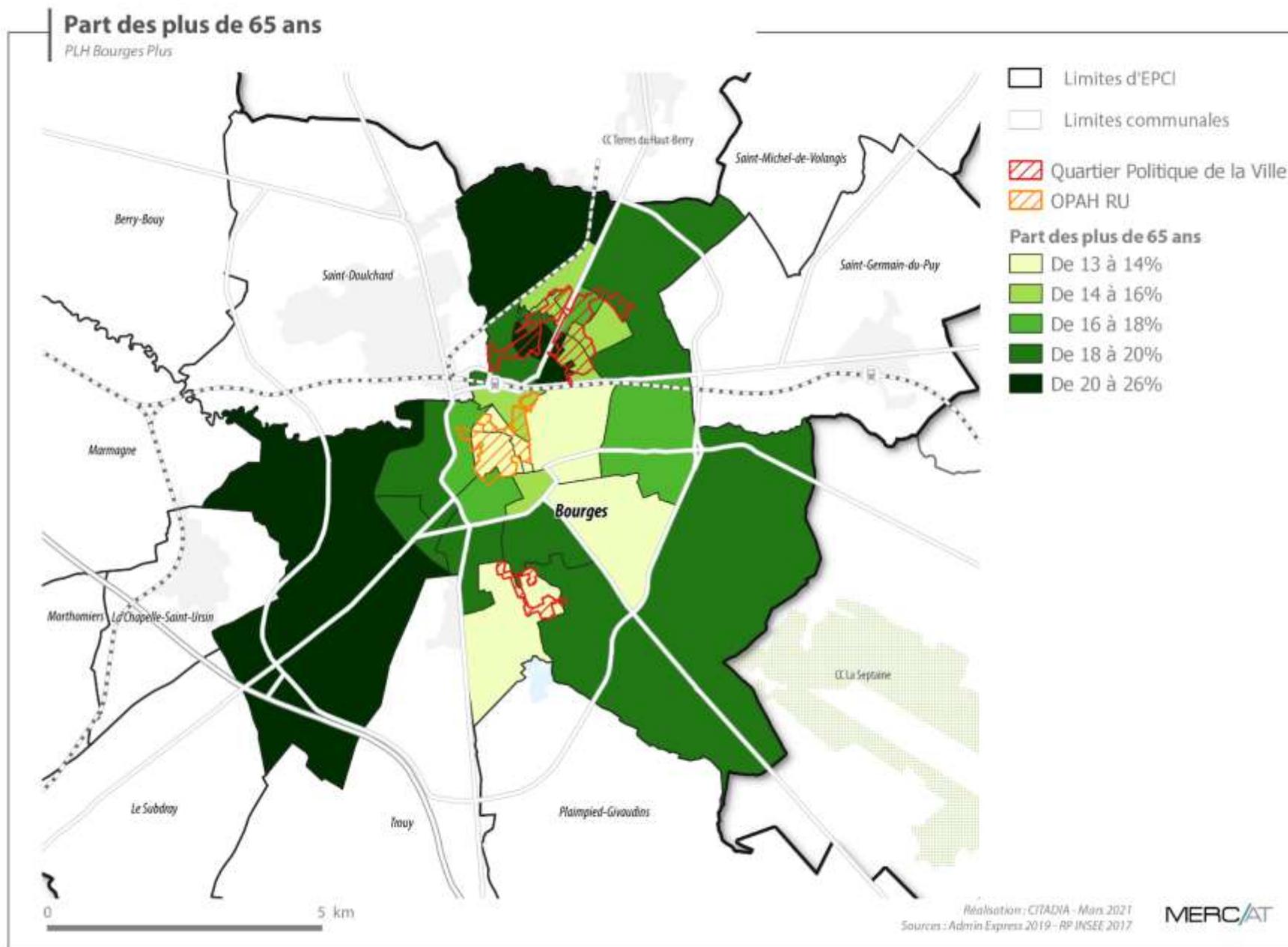
Source INSEE RP 2017

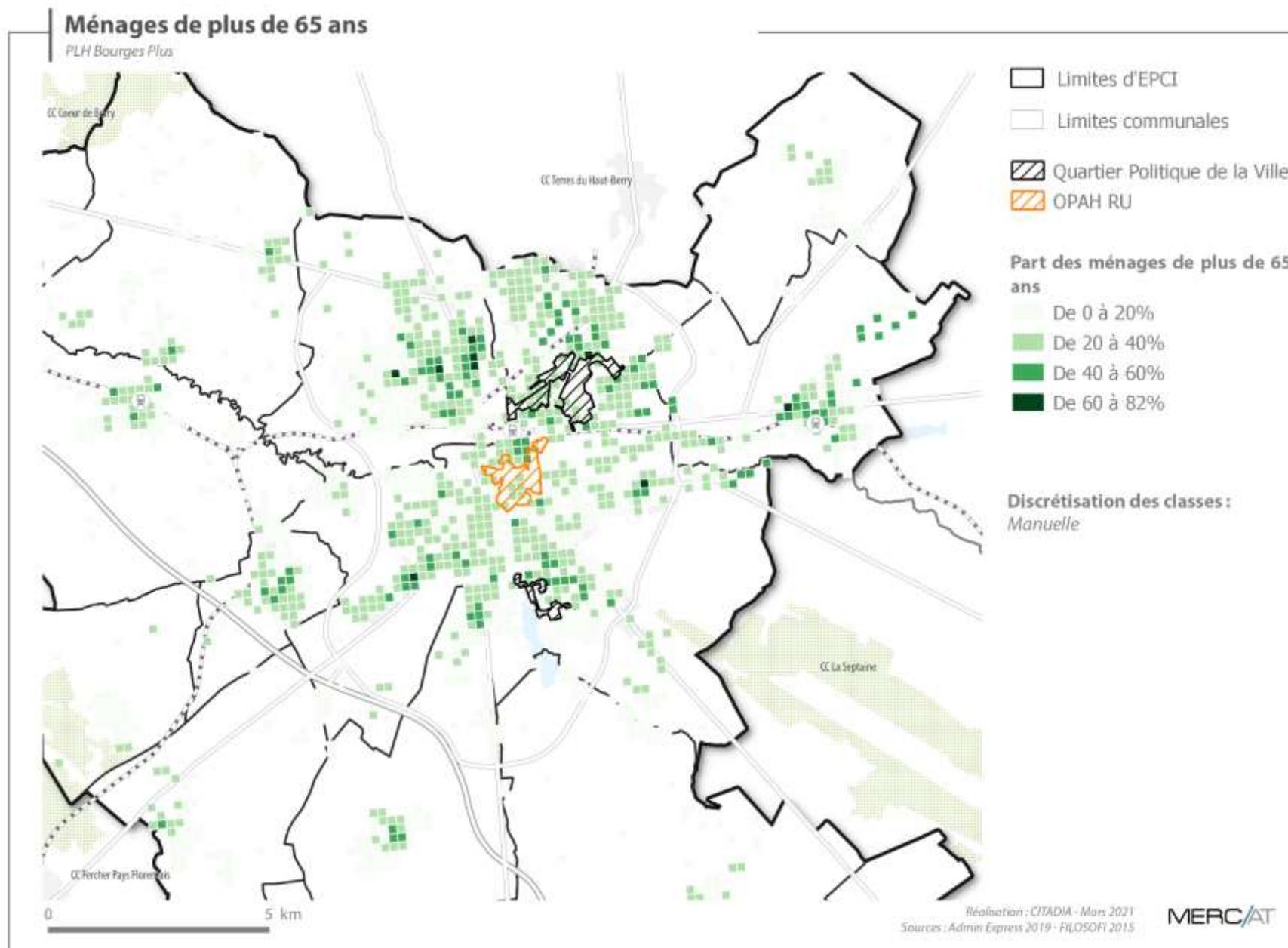


Enfin, la carte à l'échelle des Iris sur la commune de Bourges montre le poids relativement élevé des ménages seniors sur les secteurs périphériques au nord et à l'ouest, mais aussi sur le secteur du quartier prioritaire Bourges Nord.

La prise en compte des besoins aux différentes extrémités de la pyramide des âges, soit pour les jeunes en début de parcours résidentiel, soit auprès des seniors, constitue un enjeu largement partagé par de nombreuses communes qui veillent à développer une offre adaptée, pour attirer et fixer les jeunes ménages avec enfants, et maintenir leurs aînés sur le secteur.







Une précarité des ménages visible sur bourges et certaines communes rurales

Le revenu médian déclaré par UC est de 1 775 € par mois, un niveau plus élevé que les échelles de comparaison. Toutefois, l'écart inter-déciles est plus élevé sur le territoire (6,7 à l'échelle de l'agglomération et même 10,2 à Bourges) contre 5,1 à l'échelle du Cher et 4,8 à l'échelle régionale, pointant une plus forte disparité dans les niveaux de revenus.

La précarité des ménages est plus forte à Bourges (qui concentre un parc locatif, social et privé plus important) mais aussi dans les communes rurales éloignées du cœur de l'agglomération (Mehun-sur-Yèvre et Vorly). Ainsi, 21% des ménages berruyers sont sous le seuil de pauvreté filocom (seuil à 60% du revenu médian).

La couronne périphérique de Bourges accueille une population plus aisée, en outre, sur le reste de l'agglomération, le poids des ménages sous le seuil de pauvreté est de 9%.

L'unité de consommation (UC) est un système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC).

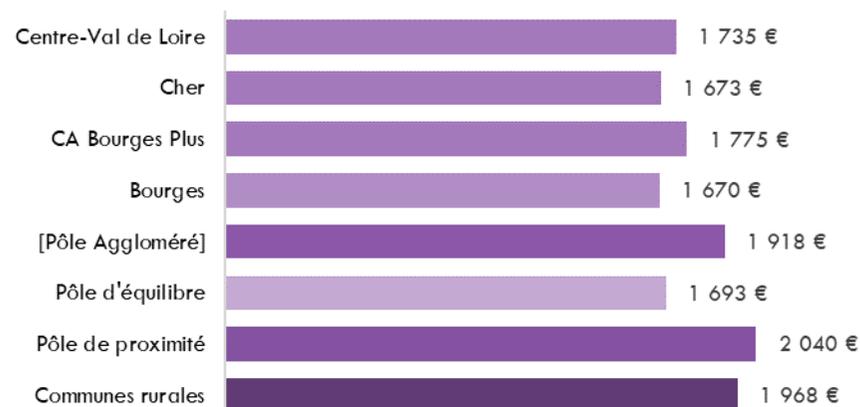


Le revenu déclaré correspond à la somme des ressources déclarées par les contribuables sur la déclaration des revenus, avant tout abattement.

Le revenu déclaré par unité de consommation (UC) est le "revenu par équivalent adulte". Il est calculé en rapportant le revenu du ménage au nombre d'unités de consommation qui le composent. Toutes les personnes rattachées au même ménage fiscal ont le même revenu déclaré par UC.

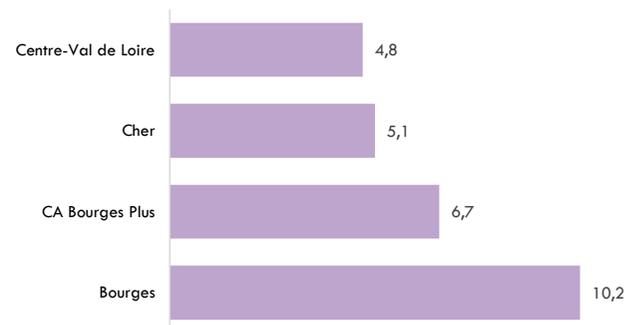
Revenus mensuels médians déclarés par unité de consommation

Source : INSEE filosofi 2017



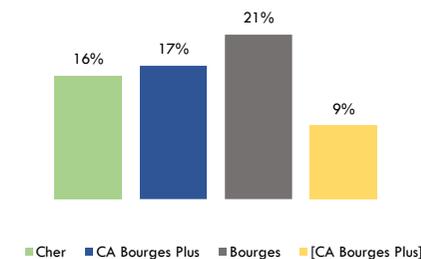
Écarts inter-déciles des revenus déclarés

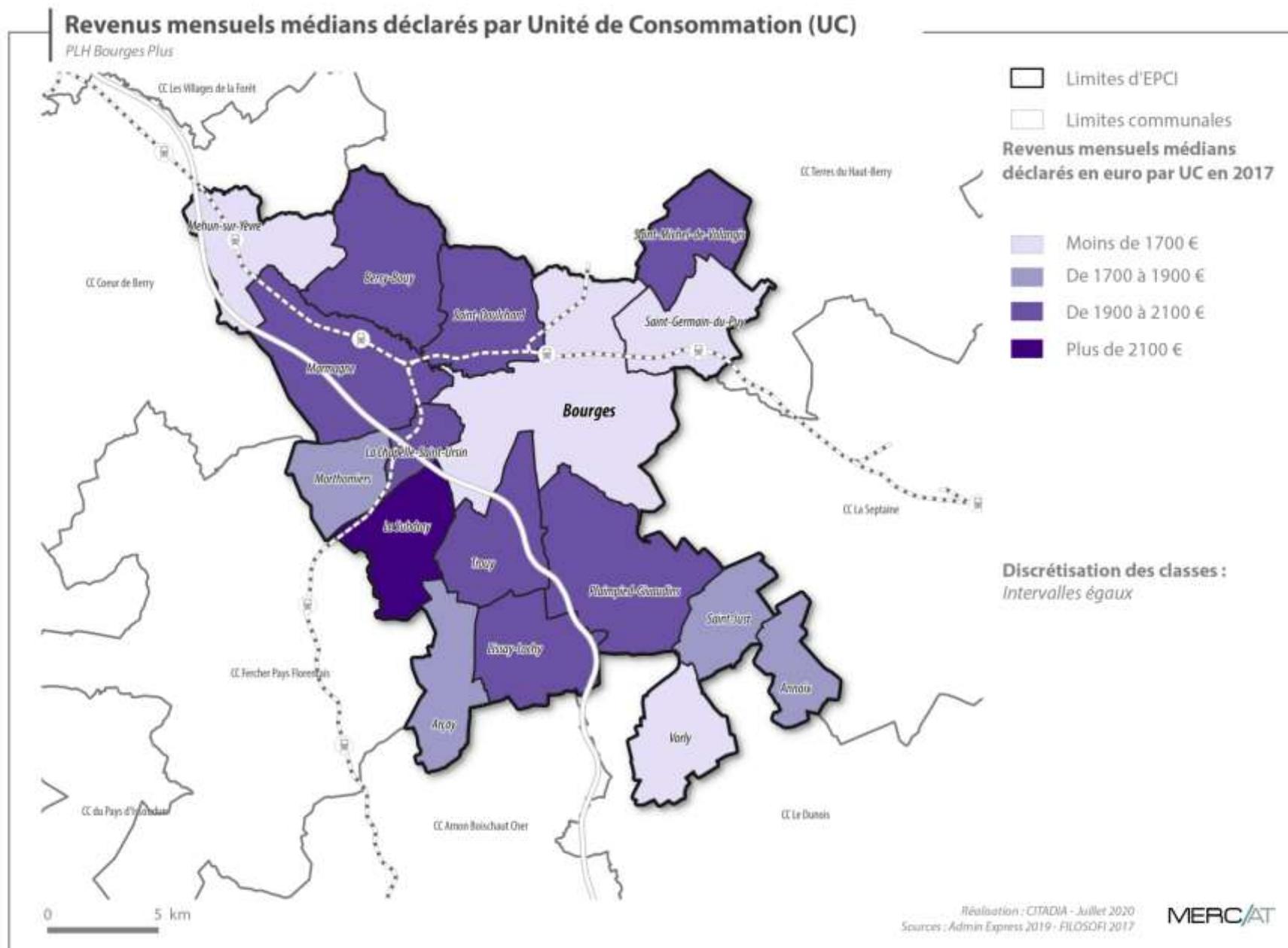
Source : INSEE filosofi 2017



Poids des ménages sous le seuil de pauvreté filocom

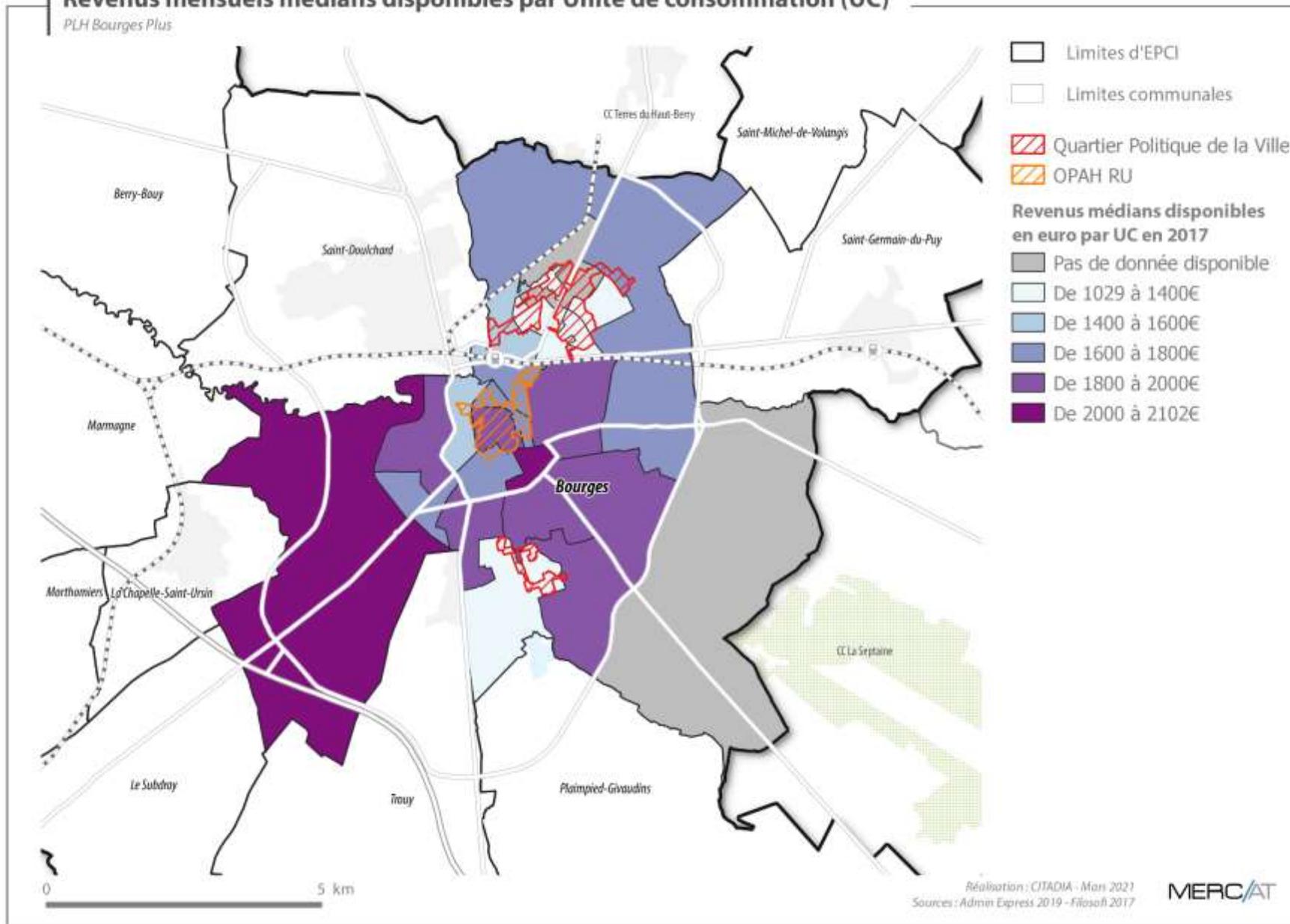
Source : FILOCOM 2017, Ministère de la Transition écologique et solidaire d'après DGFIP

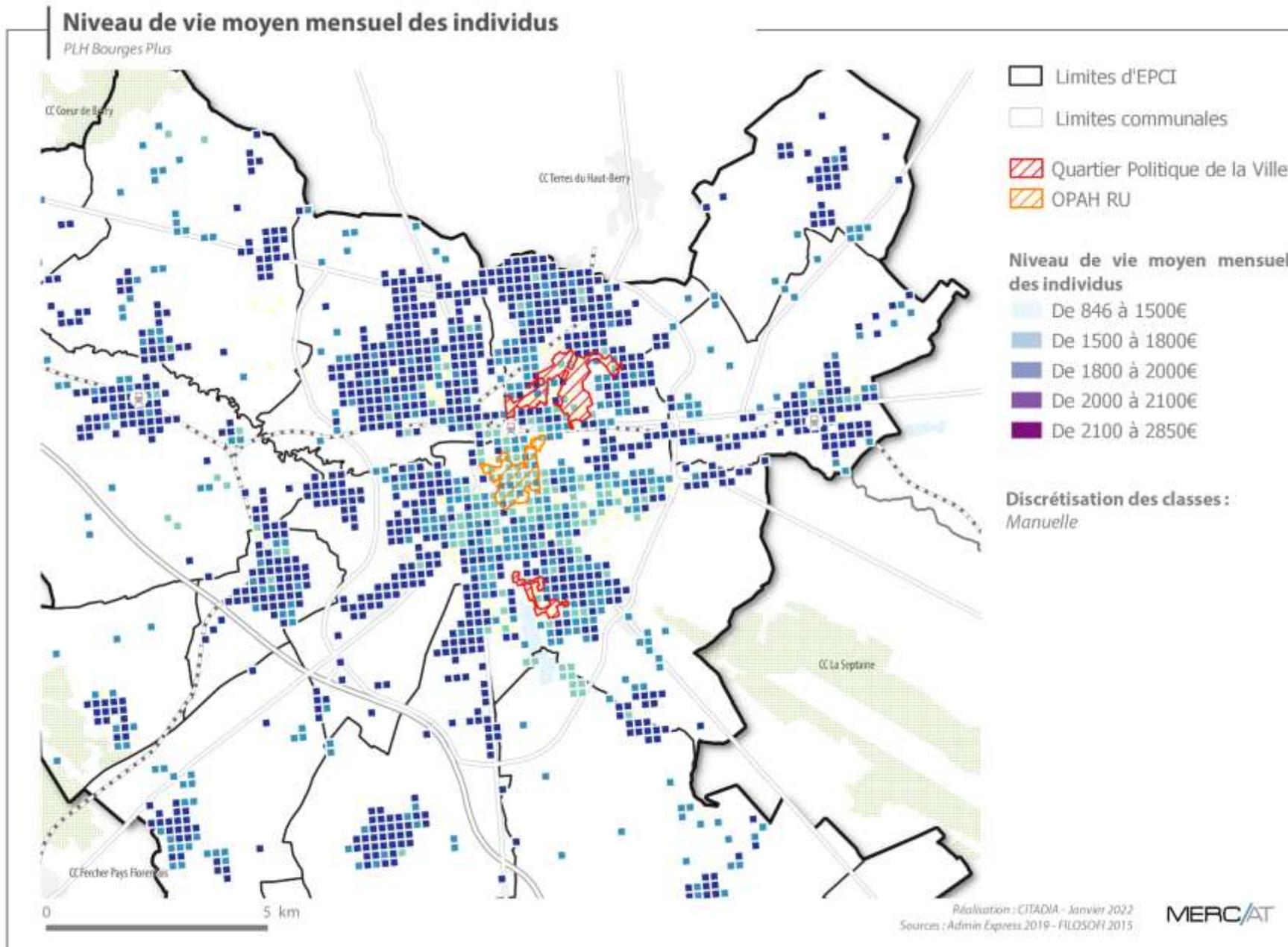




Revenus mensuels médians disponibles par Unité de consommation (UC)

PLH Bourges Plus





Le revenu médian disponible par UC est de 1 763 € par mois à l'échelle de l'agglomération, légèrement plus élevé que les échelles de comparaison.

L'écart interdéciles est également légèrement plus élevé sur le territoire (3,3 à l'échelle de l'agglomération et même 3,5 à Bourges) contre 3 aux échelles supérieures.

L'écart interdéciles est plus faible en ce qui concerne les revenus disponibles, mettant en évidence le rôle de redistribution des richesses joué par les différentes prestations versés aux ménages les plus précaires, limitant finalement les écarts de revenus entre les ménages les plus précaires et les plus aisés.

Une majorité des ménages du territoire ont des ressources inférieures aux plafonds HLM - PLUS. En effet, 56% des ménages sont éligibles à un logement social ordinaire (PLAI / PLUS), soit plus de 18 000 ménages.

Bourges présente un taux élevé de ménages à faibles ressources. En effet, 30% des ménages fiscaux ont des ressources inférieures à 60% du plafond HLM (et seraient donc prioritaires dans l'accès au logement social).

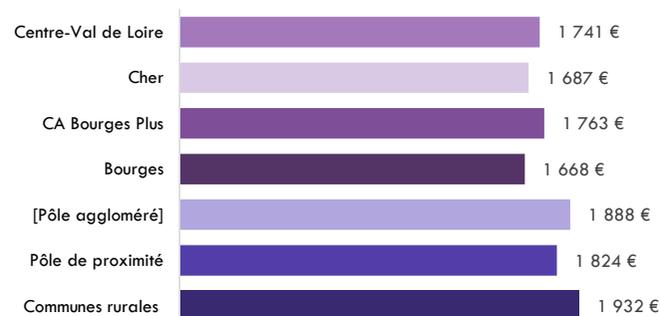
À l'inverse, sur les autres communes de l'agglomération, le poids des ménages à faibles ressources est nettement inférieur aux moyennes des échelles de comparaison (intercommunales et départementales).

Écarts inter-déciles des revenus disponibles
Source : INSEE filosofi 2017



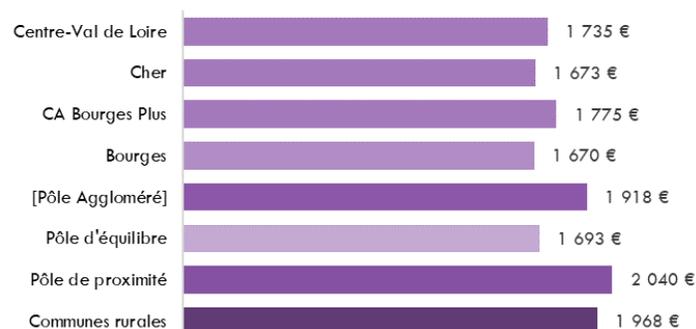
Revenus mensuels médians disponibles par unité de consommation

Source : INSEE filosofi 2017



Revenus mensuels médians déclarés par unité de consommation

Source : INSEE filosofi 2017

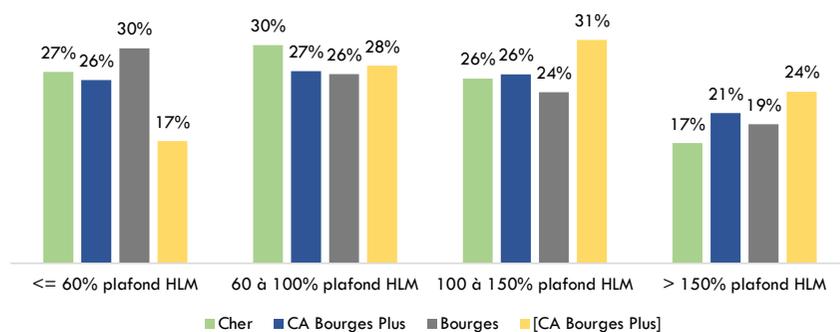


	ENSEMBLE DES MÉNAGES					TOTAL
	<= 60% plafond HLM PLAI	60 à 100% plafond HLM PLUS	100 à 150% plafond HLM - PLI	> 150% plafond HLM	NC	
Cher	38 530	43 909	37 167	24 198	244	144 048
CA Bourges Plus	12 534	13 143	12 929	10 283	82	48 971
Bourges	9 669	8 512	7 697	6 261	66	32 205
[CA Bourges Plus]	2 865	4 631	5 232	4 022	16	16 766

Source : FILOCOM 2017, Ministère de la Transition écologique et solidaire d'après DGFIP

Dispersion des revenus des ménages fiscaux comparés au plafond HLM

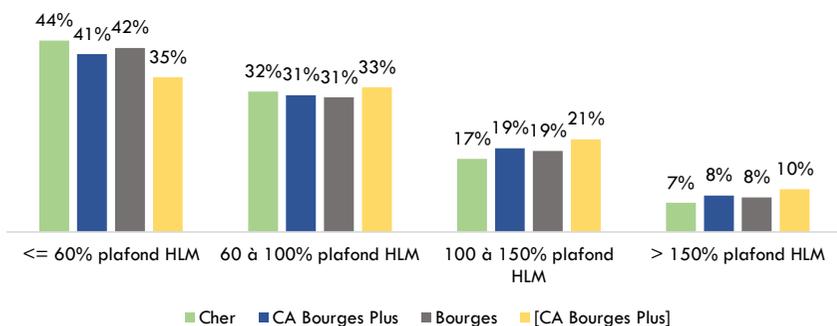
Source : FILOCOM 2017, Ministère de la Transition écologique et solidaire d'après DGFIP



Cette précarité est particulièrement perceptible parmi les locataires du parc privé, où près de 3/4 d'entre eux ont des niveaux de ressources inférieurs aux plafonds PLUS, un taux comparable à la moyenne départementale. Ainsi, le parc privé joue donc un rôle social « de fait », mais sans pour autant apporter des garanties dans la qualité des logements loués et du taux d'effort consenti par les ménages pour se loger. Ainsi, cette précarité au sein du parc locatif privé peut être source de mal-logement.

Dispersion des revenus des ménages fiscaux locataires du parc privé comparés au plafond HLM

Source : FILOCOM 2017, Ministère de la Transition écologique et solidaire d'après DGFIP



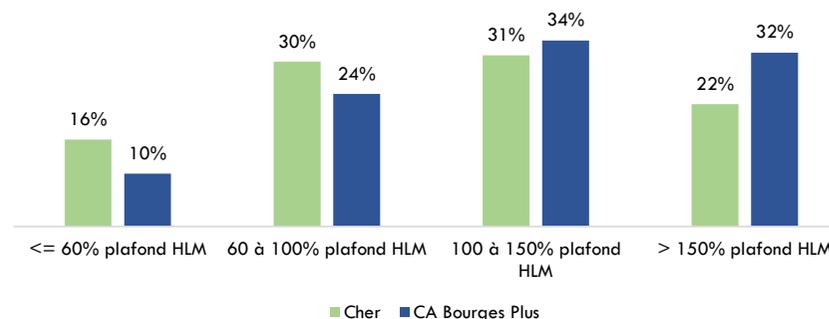
	LOCATAIRES PARC PRIVÉ				NC	TOTAL
	<= 60% plafond HLM PLAI	60 à 100% plafond HLM PLUS	100 à 150% plafond HLM - PLI	> 150% plafond HLM		
Cher	13 247	9 720	5 064	2 023	131	30 185
CA Bourges Plus	5 530	4 252	2 598	1 130	48	13 558
Bourges	4 507	3 295	1 985	847	39	10 673
[CA Bourges Plus]	1 023	957	613	283	9	2 885

Source : FILOCOM 2017, Ministère de la Transition écologique et solidaire d'après DGFIP

La précarité concerne également une partie des propriétaires-occupants, en effet, 34% des propriétaires-occupants de l'agglomération sont éligibles à un logement social PLUS (9 545 ménages concernés), un niveau toutefois inférieur à la moyenne départementale.

Dispersion des revenus des ménages fiscaux des propriétaires-occupants comparés au plafond HLM

Source : FILOCOM 2017, Ministère de la Transition écologique et solidaire d'après DGFIP

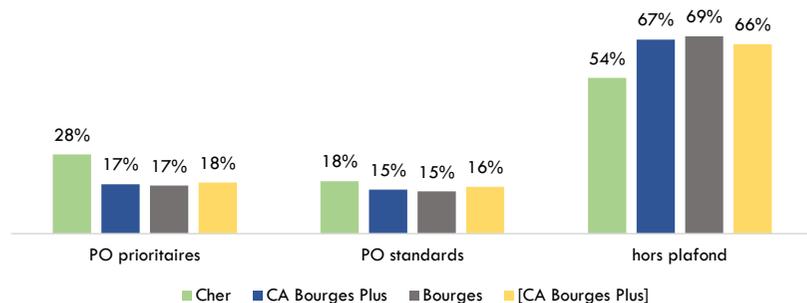


Par ailleurs, les niveaux de revenus des propriétaires-occupants sont mis en perspective avec leur éligibilité aux aides de l'Anah.

Ainsi, ce sont **32% des ménages propriétaires-occupants qui sont éligibles aux aides de l'ANAH**, soit plus de 8 000 ménages dont près de 4 500 sur la commune de Bourges. Ils se répartissent entre ménages très modestes « prioritaires » et ménages modestes pouvant faire l'objet d'aides « standards »

Poids des propriétaires-occupants éligibles aux aides de l'Anah

Source : FILOCOM 2017, Ministère de la Transition écologique et solidaire d'après DGFIP



	PROPRIÉTAIRES-OCCUPANTS		
	PO prioritaires	PO standards	Hors plafond
Cher	23 672	15 678	46 538
CA Bourges Plus	4 252	3 801	16 722
Bourges	2 385	2 098	9 811
[CA Bourges Plus]	1 867	1 703	6 911

Source : FILOCOM 2017, Ministère de la Transition écologique et solidaire d'après DGFIP

Il convient de noter que la part des propriétaires-occupants éligibles aux aides est légèrement inférieure à Bourges que sur le reste de l'agglomération. Ainsi, la commune accueille à la fois les ménages les plus précaires du territoire au sein de son parc locatif (social et privé), mais les propriétaires y sont plutôt plus aisés.

Plafonds de ressources pour bénéficier des aides de l'Anah

Nombre de personnes composant le ménage	Ménages aux ressources très modestes (€)	Ménages aux ressources modestes (€)
1	14 879	19 074
2	21 760	27 896
3	26 170	33 547
4	30 572	39 192
5	34 993	44 860
Par personne supplémentaire	4 412	5 651

Ces plafonds correspondent aux « revenus fiscaux de référence » de l'année n-1.

Source : <https://www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-occupants/les-conditions-de-ressources/> page consultée le 19/02/2021

Le Porter à Connaissance de l'État met en évidence le fait qu'il existe une complémentarité et une proximité dans le peuplement des parcs privés et publics, avec une nette majorité des locataires du parc privé éligibles à un logement social. En ce sens, une analyse trop segmentée des différents parcs est à exclure, puisque tous les profils de ménages sont représentés dans tous les parcs.

Une dynamique économique fragile, source de précarité face à l'emploi

Bourges Plus est un bassin d'emploi majeur à l'échelle du département. Le territoire dispose de plus d'emplois que d'actifs occupés, avec un indice de concentration d'emploi de 1,33.

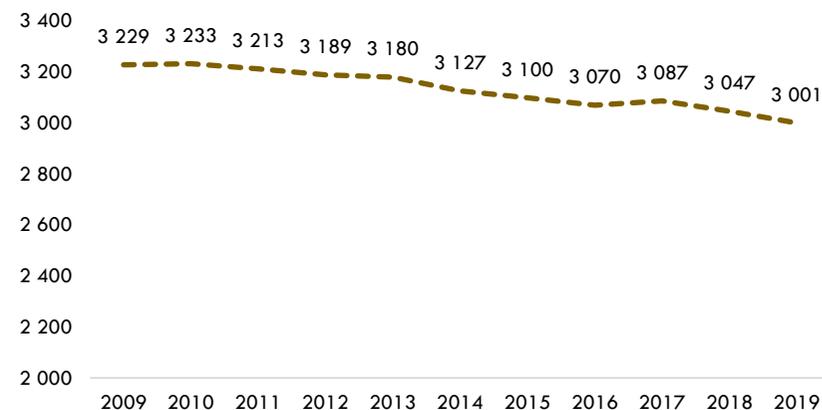
Ces emplois se trouvent principalement au sein du pôle aggloméré, tandis que les pôles d'équilibre et de proximité ainsi que les communes rurales comptent moins d'emplois que d'actifs occupés.

La période récente a été marquée par une contraction de l'emploi salarié à la suite de la crise de 2008 et ce jusqu'en 2014. Aussi, malgré une croissance de l'emploi salarié jusqu'en 2019, le territoire n'a pas retrouvé le niveau d'emploi de 2009.

Cette tendance est à mettre en perspective avec la baisse du nombre d'établissements : les créations d'établissements ne compensent pas les disparitions (- 228 établissements entre 2009 et 2019).

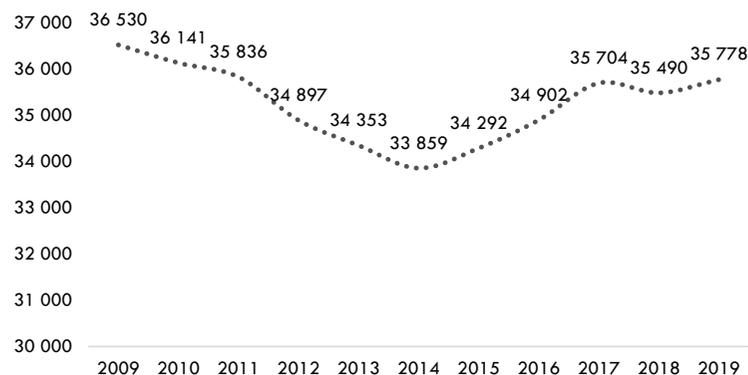
Évolution du nombre d'établissements sur Bourges Plus

Source : Acooss-Urssaf



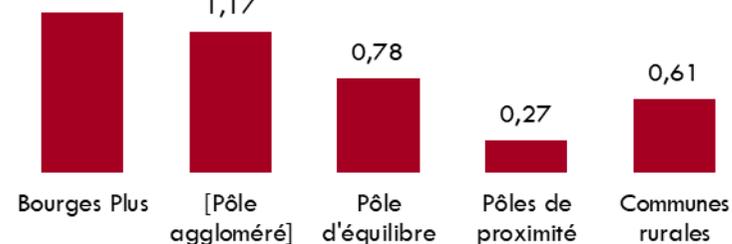
Évolution des effectifs salariés sur Bourges Plus

Source : Acooss-Urssaf



Indice de concentration d'emploi
Nombre d'emplois pour 1 actif occupé

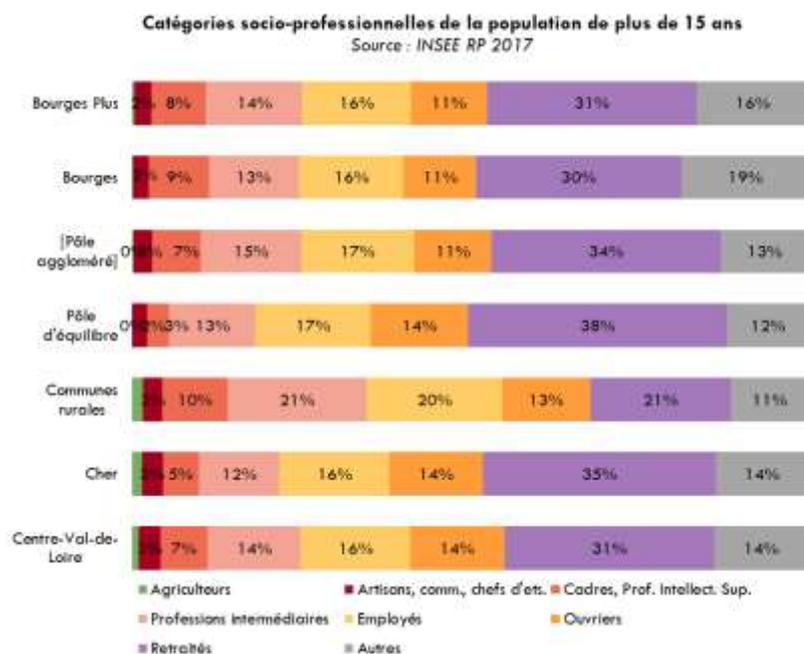
Source : INSEE RP 2017



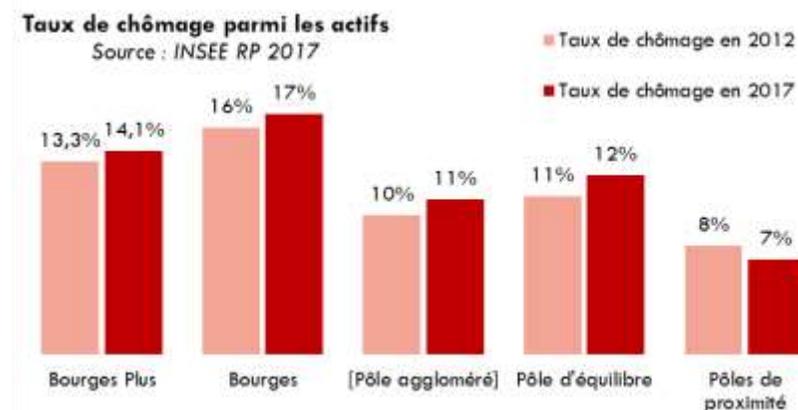
En termes de CSP, il convient de mettre en évidence le poids important des retraités au sein de l'agglomération, qui représentent 1 personne sur 3 parmi les plus de 15 ans. Ils sont sous-représentés au sein des communes rurales, tout comme la population inactive (autres).

Les classes moyennes (ouvriers, employés, professions intermédiaires) sont surreprésentées dans le pôle de proximité et dans les communes rurales.

Les cadres et artisans sont davantage présents à Bourges dans les communes rurales.



Le taux de chômage parmi la population active est de 14,1% en 2017 (source INSEE), en augmentation par rapport à 2012 (13,3%). Il est particulièrement élevé à Bourges et à Mehun-sur-Yèvre (pôle d'équilibre). Le reste du territoire est moins concerné.

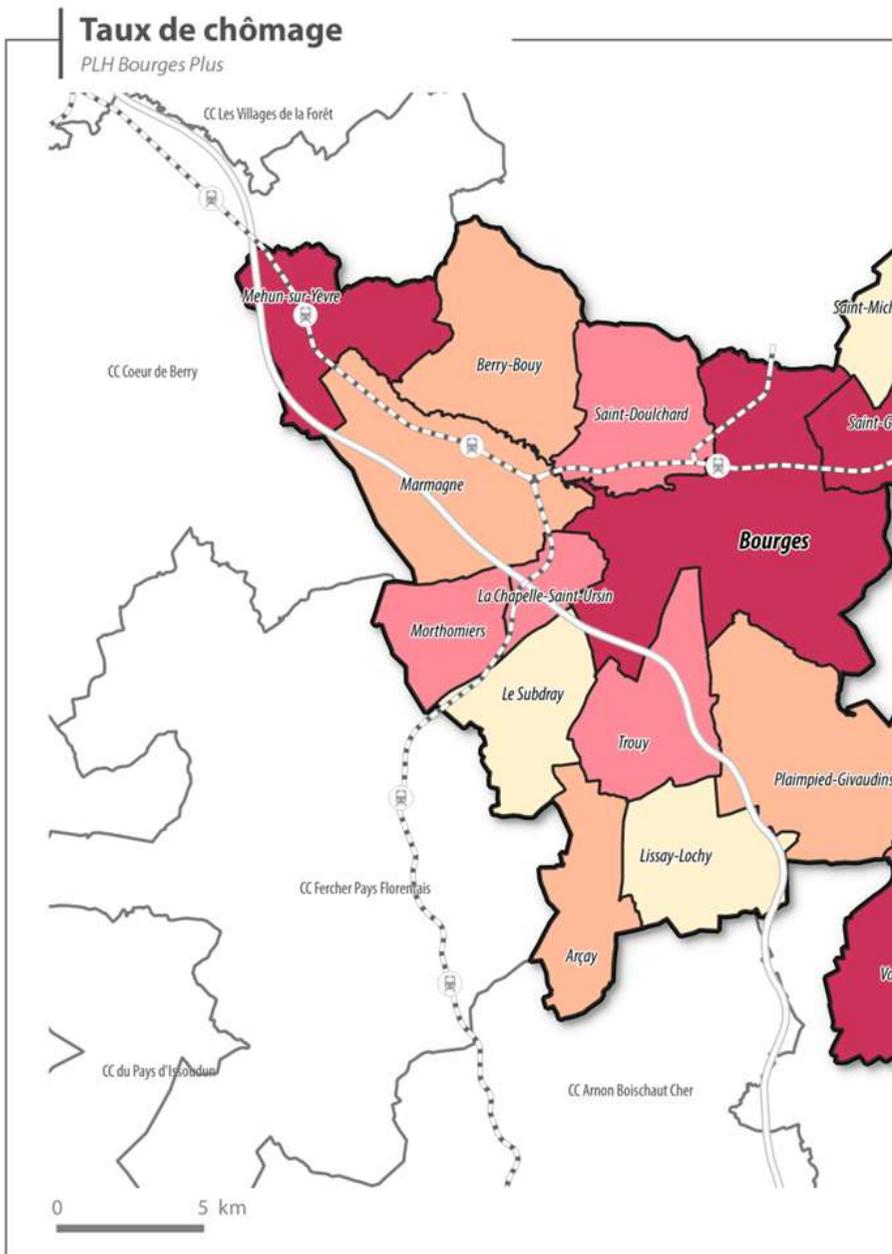


Un chômeur, au sens de l'INSEE, est une personne en âge de travailler (15 ans ou plus) qui répond simultanément à trois conditions :

- Être sans emploi (ne pas avoir travaillé au moins une heure durant une semaine de référence) ;
- Être disponible pour prendre un emploi dans les 15 jours ;
- Avoir cherché activement un emploi dans le mois précédent ou en avoir un qui commence dans moins de trois mois.

Cette définition est celle adoptée en 1982 par le Bureau international du travail (BIT). Un chômeur au sens du BIT n'est pas forcément inscrit à Pôle Emploi, et inversement.

Un **demandeur d'emploi** est une personne inscrite à Pôle Emploi. Les conditions exigées pour l'inscription sont : « Être à la recherche d'un emploi, Accéder au marché du travail ; Être en règle avec leur situation pour les étrangers ». Pôle Emploi distingue 5 catégories de demandeurs d'emploi (de A à E).



La précarité face à l'emploi dans les quartiers prioritaires

	Demandeurs d'emploi en fin de mois (DEFM)
Bourges Nord	1 625
Val D'Auron - Bourges	517
Bourges	7 368
Bourges Plus	10 098

Source : Pôle Emploi-Dares, STMT - Demandeurs d'emploi en fin de mois (DEFM) au 31 décembre 2019

Focus : Bourges souhaite expérimenter la démarche « Territoire Zéro Chômeur » sur les quartiers prioritaires

Ce dispositif vise à financer pendant 5 ans des emplois pour des personnes éloignées du marché du travail (chômeurs depuis plus d'un an et domiciliés depuis plus de 6 mois dans un des quartiers éligibles). Il s'agit d'emplois utiles mais non concurrents avec les emplois existants, en complément du marché privé ou des politiques publiques ; des emplois qui peuvent aussi concerner les personnes, les entreprises ou les collectivités publiques. Ils seront créés au sein d'une entreprise nommée l'Entreprise à but d'emploi (EBE)³.

Bourges Plus est un territoire sur lequel portent des projets d'installation d'entreprises, pourvoyeuses de nombreux emplois

Par ailleurs, le territoire peut mobiliser plusieurs **opportunités** :

- La crise sanitaire modifie les attentes et les besoins des entreprises et des salariés, au profit des villes moyennes
- La possibilité de disposer de fonciers économiques plutôt accessibles et connectés

³ Source : *Le Berry Républicain* (22/09/2020) Economie : La ville souhaite que trois quartiers de Bourges entrent dans le dispositif Territoire zéro chômeur <https://www.leberry.fr/bourges-18000/actualites/la-ville-souhaite-que-trois->

[quartiers-de-bourges-entrent-dans-le-dispositif-territoire-zero-chomeur-13840578/](https://www.leberry.fr/bourges-18000/actualites/la-ville-souhaite-que-trois-quartiers-de-bourges-entrent-dans-le-dispositif-territoire-zero-chomeur-13840578/) page consultée le 09/03/2021

Constats et enjeux



102 355 habitants en 2017

+ 13% par rapport à 1968 mais - 7% par rapport à 1990 (année d'apogée)

- 1681 habitants en 5 ans

5433 naissances entre 2012 et 2017

5255 décès entre 2012 et 2017



Le solde naturel demeure légèrement positif

Le solde migratoire négatif est le moteur de la déprise démographique (-0,4% par an).



29% de la population a plus de 60 ans

2363 personnes de plus de 60 ans supplémentaires entre 2012 et 2017.

74 jeunes de moins de 20 ans pour 100 seniors de plus de 60 ans



2,04 personnes par ménage

1 775 € de revenus mensuels médians déclarés par unité de consommation (1 763 € de revenus disponibles)



56% des ménages éligibles à un logement social du fait de leurs ressources (72% des locataires du parc privé)

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



35 778 salariés à Bourges Plus

1,33 emploi par actif occupé

14,1% de chômage parmi les actifs

Constats	Enjeux
<p>Un territoire marqué par une stabilité démographique, en raison de dynamiques différenciées entre la ville-centre qui perd des habitants, et la périphérie qui en gagne. Le phénomène de périurbanisation est encore à l'œuvre.</p> <p>Les échanges migratoires tendent à s'équilibrer en volumes, mais le territoire attire en premier lieu des personnes seules et des locataires, et voit partir des ménages familiaux et propriétaires</p> <p>Un territoire qui constitue un bassin d'emplois important à l'échelle du département, nécessite de conforter par un apport en main d'œuvre, cette dynamique économique.</p> <p>Un territoire de moins en moins familial, et marqué par un double phénomène de géronto-croissance et de vieillissement de sa population, particulièrement perceptible dans les pôles.</p> <p>Une population aux revenus intermédiaires, avec de fortes disparités entre les pôles qui accueillent une population plus précaire et les communes périphériques où la population est plus aisée.</p> <p>Une majorité de la population est éligible à un logement social classique (PLAI / PLUS) compte tenu de ses ressources.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Face aux déséquilibres démographiques constatés, promouvoir le centre-ville comme vitrine de l'ensemble du territoire (enjeu de maintien d'une forte richesse de services et d'activités (y compris administratives) <ul style="list-style-type: none"> • Renforcer son attractivité en travaillant sur les aménités urbaines • Renforcer l'attractivité du territoire auprès des familles, les capter et les conserver • Limiter les phénomènes de rupture et de concurrence entre les communes en travaillant sur leurs complémentarités • Face aux évolutions sociétales, assurer la diversification de l'offre et les équilibres de peuplement (mixité sociale et générationnelle) ; disposer d'une offre adaptée en termes de coût et d'accessibilité du logement • Face au phénomène de report résidentiel, renforcer l'attractivité du territoire auprès des actifs 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 sur le parc ancien,
vectrices de problématiques
patrimoniales et sociales**

Dans un contexte de faible tension démographique, un parc de logements qui continue d'augmenter

L'agglomération de Bourges Plus compte 56 891 logements en 2017, parmi eux, on recense :

- 48 665 logements occupés comme résidence principale
- 1 302 résidences secondaires ou occupés de manière occasionnelle
- 6 924 logements vacants (inoccupés à date du recensement).

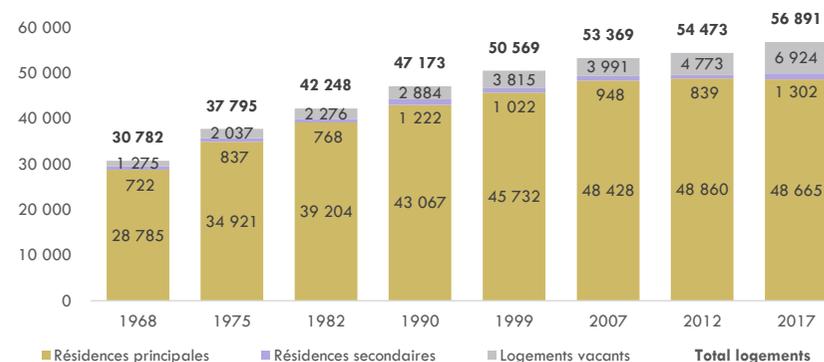
Le nombre et le poids des logements vacants croît fortement depuis les années 1990 (multiplication par 2,5 entre 1990 et 2017), tandis que le nombre de logements n'a progressé que de 20% sur cette période.

La croissance du nombre de logements vacants se fait au détriment des résidences principales qui évoluent très faiblement (+ 13% par rapport à 1990 et en stagnation depuis 2007).

Au cours des cinq dernières décennies, le nombre de résidences principales, et donc de ménages, est en recul sur l'agglomération de Bourges Plus. Cela signifie que le recul démographique associé à un faible desserrement des ménages ne suffit plus à être source de besoin de nouveaux logements.

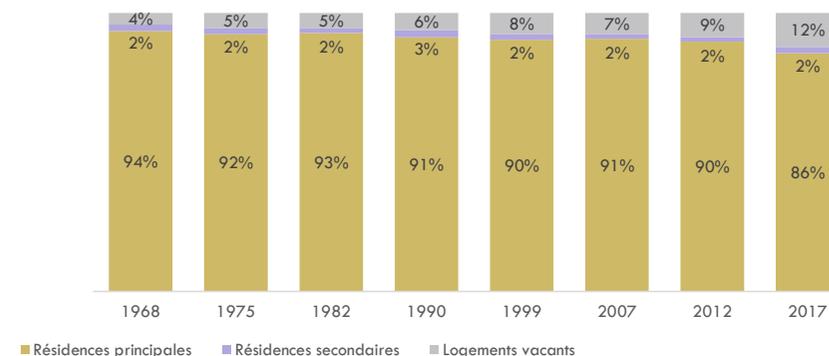
Évolution du parc de logements sur l'agglomération Bourges Plus

Source : INSEE RP 2017



Évolution du parc de logements sur l'agglomération Bourges Plus

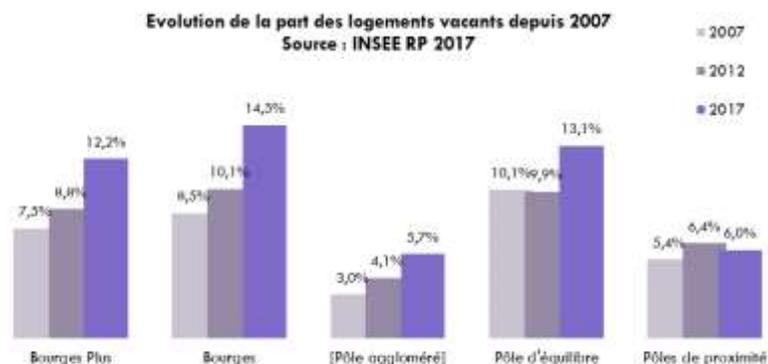
Source : INSEE RP 2017



La vacance augmente et atteint des niveaux inquiétants

Bourges Plus est concerné par la problématique de la vacance dans le parc de logements. Elle représente près de 7 000 logements selon l'INSEE soit 12,2% du parc de logements et plus de 7 900 logements selon le fichier 1767 Biscom (source fiscale). Elle a fortement augmenté sur les 10 dernières années.

Quantitativement, la vacance se concentre sur Bourges, Mehun-sur-Yèvre et Saint-Doulchard. Des taux élevés sont également constatés dans les communes rurales de Vorly et Annoix.

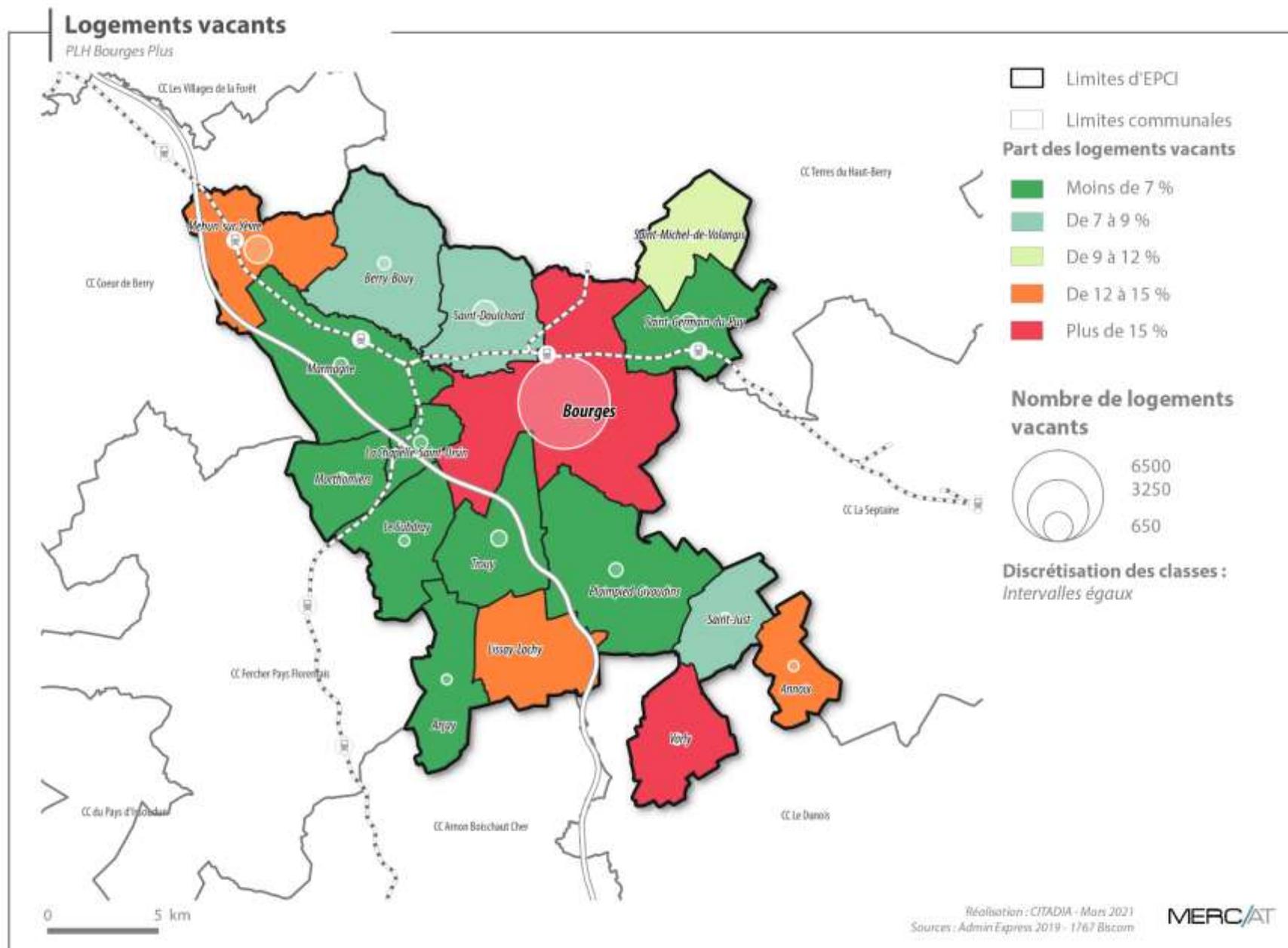


Nombre de logements vacants	Fichier 1767 BISCOM (données 2020)	INSEE RP 2017
Annoix	18	13
Arçay	16	12
Berry-Bouy	39	37
Bourges	6 497	5 597
La Chapelle-Saint-Ursin	57	54
Lissay-Lochy	12	7
Marmagne	62	73
Mehun-sur-Yèvre	474	476
Morthomiers	23	16
Plaimpied-Givaudins	50	32
Saint-Doulchard	340	371
Saint-Germain-du-Puy	148	97
Saint-Just	24	15
Saint-Michel-de-Volangis	20	10
Le Subdray	18	19
Trouy	91	70
Vorly	22	25
Total	7 911	6 924

La **mesure de la vacance** constitue un indicateur de l'ajustement entre les caractéristiques du parc et la demande locale. Un minimum de vacance est nécessaire pour permettre à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements (réalisation de travaux). Une vacance comprise entre 5% et 7% est ainsi généralement admise comme ne présentant pas de problématique majeure sur un territoire.

De manière générale, on peut distinguer deux grands types de vacance :

- **La vacance conjoncturelle ou de marché, dite aussi « frictionnelle »** : cette vacance assure une certaine fluidité du marché et est donc nécessaire. Ce peut être le cas d'un logement en attente de locataire ou nouvellement mis en vente, d'un logement étudiant lors de vacances d'été, etc. L'indisponibilité peut aussi être temporaire lors d'une période de réhabilitation, de travaux d'amélioration du logement.
- **La vacance structurelle** : au-delà de deux ans, les logements sont considérés comme étant exclus du marché. Cette vacance renvoie à des situations diverses : inadéquation entre l'offre en logement et la demande des ménages (vétusté, taille) ou stratégie des propriétaires (refus de louer, problème de succession, travaux importants...).



La vacance de longue date concerne ne concerne pas que des biens en mauvais état

Le fichier 1767Biscom nous permet de qualifier les logements vacants.

La majorité d'entre eux sont détenus par des propriétaires privés (55% sont des personnes physiques, et 21% sont des personnes morales type SCI).

La vacance au sein du parc social représente 1 logement vacant sur 5 : le taux de vacance est donc légèrement moins élevé dans le parc social mais reste important, et montre la détérioration du marché. Celle-ci devrait être résorbée avec les opérations de démolition prévues dans le cadre du NPNRU (près de 1500 logements démolis) et dans le cadre du droit commun.

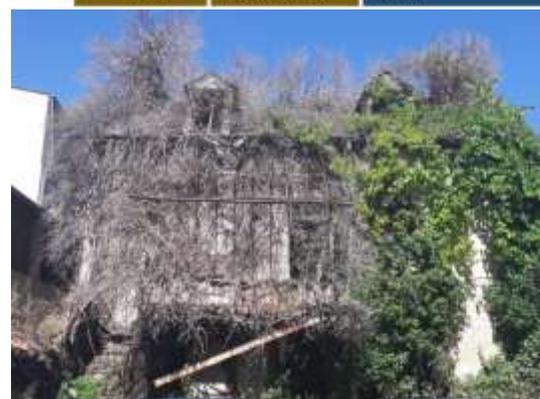
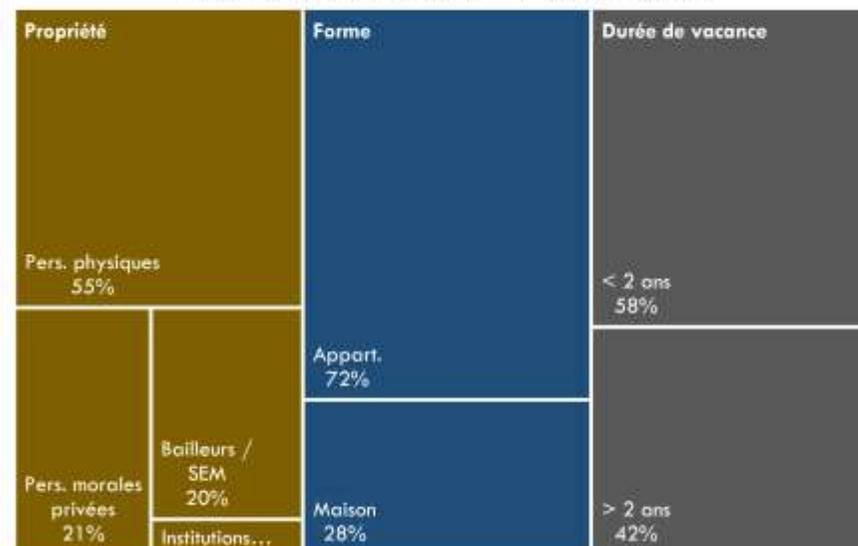
Enfin, une faible part de logements vacants est détenue par des institutions publiques (État, Région, Département, Commune...)

72% des logements vacants sont des appartements (alors que le parc collectif représente 41% du parc de logements). Enfin, 42% des logements vacants le sont depuis au moins 2 ans (vacance structurelle).

En excluant la commune de Bourges, le profil des logements vacants évolue : ce sont en très grande majorité (86%) des logements détenus par des propriétaires privés. Il s'agit en premier lieu de logements individuels, en lien avec la composition du parc de logements.

Profil des logements vacants - Bourges Plus

Source : Fichier F1767BISCOM – Locaux vacants



Bien en état d'abandon manifeste, à proximité de la rue Edouard Vaillant, Bourges, Juillet 2020, photo MERC/AT.

Un des enjeux identifiés par les services de l'État dans le cadre de l'élaboration de ce PLH est d'aboutir à une connaissance fine des volumes de logements vacants mobilisables.

La vacance structurelle dans le parc privé représente 1 718 logements sur l'agglomération, soit près d'un logement vacant sur 4 (24% des logements vacants).

Celle-ci peut être analysée selon plusieurs critères de dureté de mobilisation et notamment : son niveau de confort (importance des travaux à réaliser préalablement à la remise sur le marché) et sa situation en état d'indivision (succession bloquée notamment).

Dureté de la vacance	Cat. 1 : vacance depuis plus de 2 ans sans confort médiocre et sans propriété en indivision	921 logements soit 54% de la vacance structurelle dans le parc privé
	Cat. 2 : vacance depuis plus de 2 ans au confort médiocre	216 logements soit 13% de la vacance structurelle dans le parc privé
	Cat. 3 : vacance depuis plus de 2 ans avec propriété en indivision	450 logements soit 26% de la vacance structurelle dans le parc privé
	Cat. 4 : vacance depuis plus de 2 ans au confort médiocre et propriété en indivision	131 logements soit 8% de la vacance structurelle dans le parc privé

Ainsi, parmi cette vacance structurelle au sein du parc privé, plus de la moitié (921 logements) n'est pas concernée par une indivision ou une qualité médiocre du bâti, il s'agit donc d'une vacance potentiellement mobilisable.

216 logements sont vacants depuis plus de 2 ans et disposent d'un niveau de confort médiocre, des travaux sont donc nécessaire au préalable de leur remise sur le marché.

450 logements sont structurellement vacants et en indivision sans dégradation du bâti, cela représente plus d'un logement sur 4 au sein de la vacance structurelle. La

résolution de ces situations d'indivision constitue donc un préalable à leur remise sur le marché.

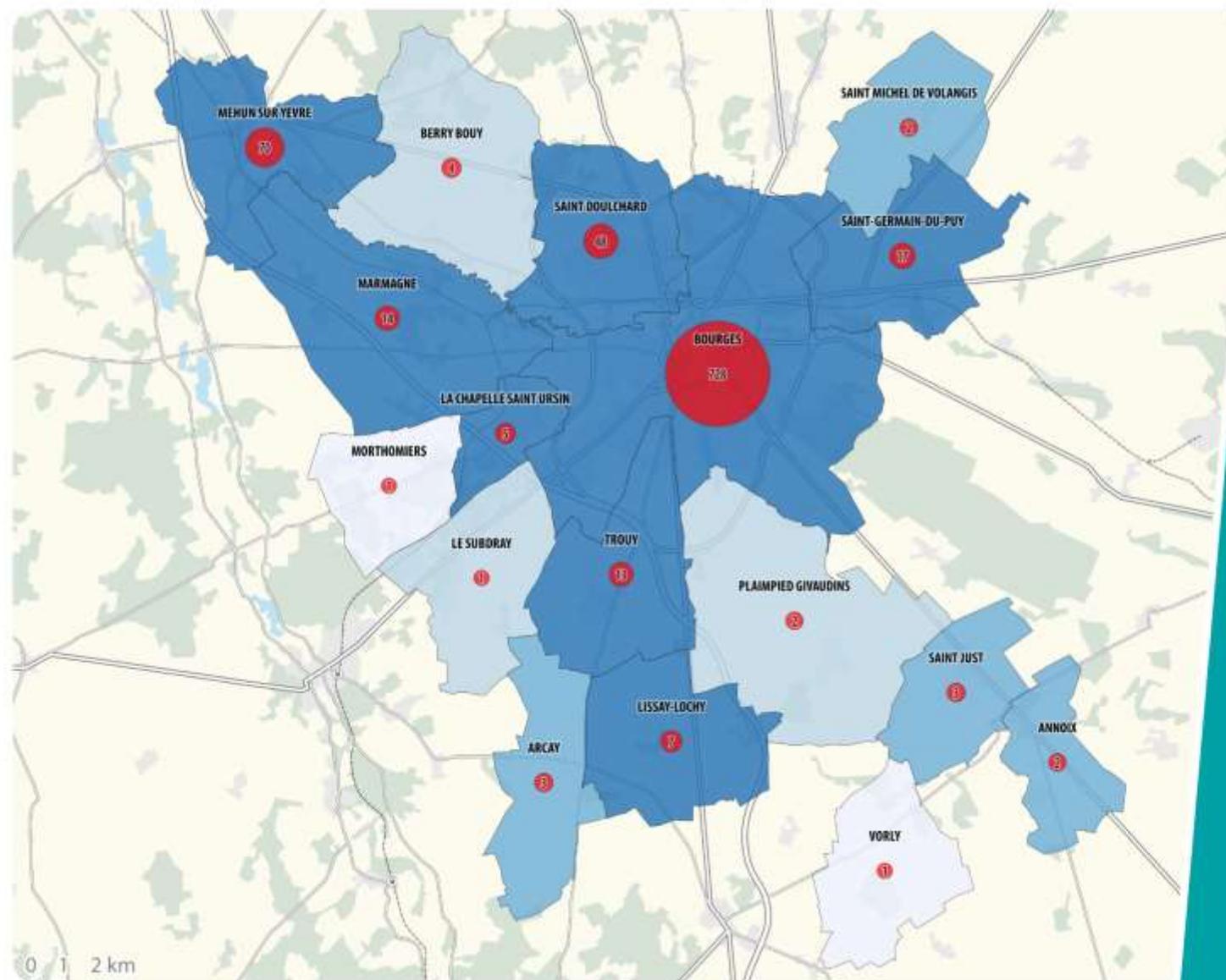
Enfin, 131 logements cumulent indivision et confort médiocre du logement, soit 8% des logements structurellement vacants au sein du parc privé. Compte-tenu de leurs caractéristiques bâties et de domanialité, ces logements sont les plus difficiles à mobiliser.

Le tableau page suivante présente les niveaux de vacance selon ces 4 catégories à l'échelle communale.

	Dureté de la vacance dans le parc privé									
	Vacance structurelle dans le parc privé		Cat. 1 : vacance depuis plus de 2 ans sans confort médiocre et sans propriété en indivision		Cat. 2 : vacance depuis plus de 2 ans au confort médiocre		Cat. 3 : vacance depuis plus de 2 ans avec propriété en indivision		Cat. 4 : vacance depuis plus de 2 ans au confort médiocre et propriété en indivision	
	Nombre	Part dans le parc de logements vacants	Nombre	Poids de la catégorie	Nombre	Poids de la catégorie	Nombre	Poids de la catégorie	Nombre	Poids de la catégorie
ANNOIX	5	38%	2	40%	0	0%	2	40%	1	20%
ARCAY	9	53%	3	33%	3	33%	2	22%	1	11%
BERRY-BOUY	16	46%	4	25%	6	38%	1	6%	5	31%
BOURGES	1302	22%	728	56%	127	10%	355	27%	92	7%
LA CHAPELLE-SAINT-URSIN	10	23%	5	50%	3	30%	1	10%	1	10%
LISSAY-LOCHY	10	67%	7	70%	2	20%	0	0%	1	10%
MARMAGNE	29	46%	14	48%	7	24%	6	21%	2	7%
MEHUN-SUR-YEVRE	134	31%	70	52%	24	18%	32	24%	8	6%
MORTHOMIERS	8	53%	1	13%	1	13%	4	50%	2	25%
PLAIMPIED-GIVAUDINS	10	27%	2	20%	4	40%	3	30%	1	10%
SAINT-DOULCHARD	89	28%	48	54%	14	16%	22	25%	5	6%
SAINT-GERMAIN-DU-PUY	35	23%	17	49%	6	17%	9	26%	3	9%
SAINT-JUST	8	38%	3	38%	2	25%	2	25%	1	13%
SAINT-MICHEL-DE-VOLANGIS	6	55%	2	33%	2	33%	0	0%	2	33%
LE SUBDRAY	5	38%	1	20%	1	20%	1	20%	2	40%
TROUY	24	43%	13	54%	2	8%	8	33%	1	4%
VORLY	18	86%	1	6%	12	67%	2	11%	3	17%
TOTAL	1718	24%	921	54%	216	13%	450	26%	131	8%

Poids des logements vacants de classe 1

PLH de Bourges Plus



CLASSE 1

- Moins de 15%
- De 15 à 30%
- De 30 à 45%
- Plus de 45%

Logements vacants de plus de 2 ans avec un bon niveau de confort (et sans propriété en indivision)

786 logements concernés (23% de la vacance)

Nombre de logements vacants de plus de 2 ans



Réalisation : MERCAT - Décembre 2020
Sources : Admin Express 2020 ; Fichiers Fonciers 2018

MERCAT

Le centre-ville de Bourges compte un volume important de logements vacants de catégorie 1.

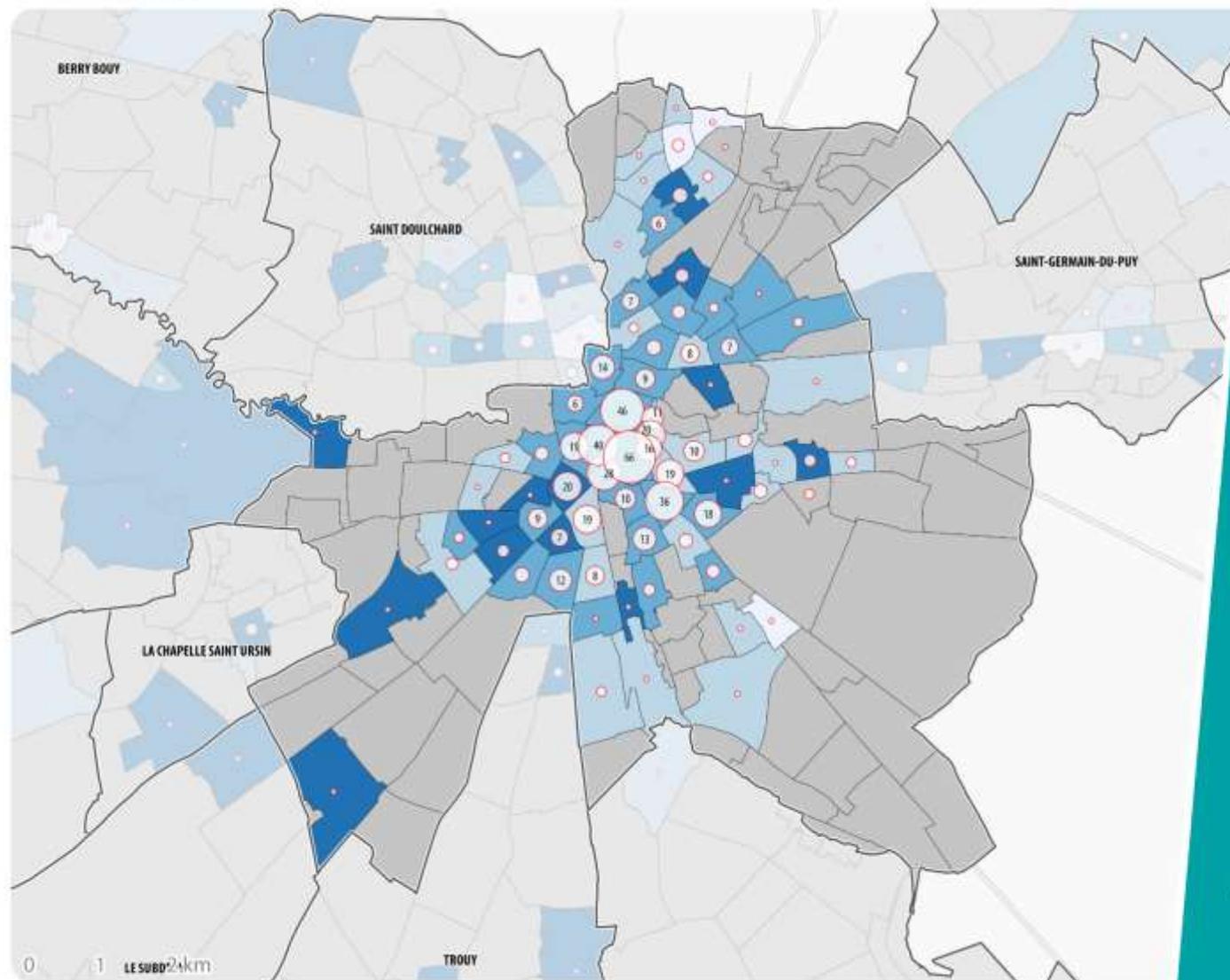
Ainsi, ces logements ne semblent pas concernés par de lourdes fragilités en termes de bâti. Cette vacance de longue durée peut être associée à leur inadéquation par rapport à la demande, à l'absence d'investissements de la part du propriétaire, qui n'est pas assuré de trouver une rentabilité.

Les partenaires de l'Agglomération considèrent que cette vacance dans le centre ancien pose plusieurs enjeux :

- D'attractivité du parc ancien et de certains secteurs. Ces facteurs s'entendent au-delà du logement et posent la question de la qualité de l'environnement urbain de cette offre. Cette mobilisation doit être génératrice d'effet d'entraînement afin d'aboutir à une requalification visible
- La définition d'une stratégie opérationnelle permettant d'intervenir sur ce parc et de le remobiliser.

Poids des logements vacants de classe 1 : BOURGES

PLH de Bourges Plus



CLASSE 1

- De 0 à 25%
- De 25 à 50%
- De 50 à 75%
- De 75 à 100%
- Pas de logements vacants de plus de 2 ans

Logements vacants de plus de 2 ans avec un bon niveau de confort (et sans propriété en indivision)

786 logements concernés (23% de la vacance)

Nombre de logements vacants de plus de 2 ans



Realisation : MERCAT - Decembre 2020
Sources : Admin Express 2020 / Fichiers Fonciers 2018

MERCAT

Une ancienneté du parc qui traduit le développement de l'offre sous l'effet des grands ensembles et de la périurbanisation

43% du parc de logements du territoire a été construit avant 1970 et les premières réglementations thermiques

Le poids des logements très anciens (< 1919) est marqué sur les communes rurales (noyaux villageois historiques), à l'instar de la situation à l'échelle départementale. La ville de Bourges s'est développée principalement durant la seconde moitié du 20^{ème} siècle (60% du parc de résidences principales), sous l'effet des projets de grands ensembles (Bourges Nord, Val d'Auron...)

Ancienneté de construction des résidences principales
Parmi les résidences principales construites avant 2013
Source : INSEE RP 2017



La première Réglementation Thermique (RT) a été mise en place en 1974. Elle s'applique uniquement aux bâtiments neufs d'habitation, elle a pour objectif de baisser de 25% la consommation énergétique des bâtiments.

La Réglementation actuelle est la RT 2012, bientôt remplacée par la RT 2020.

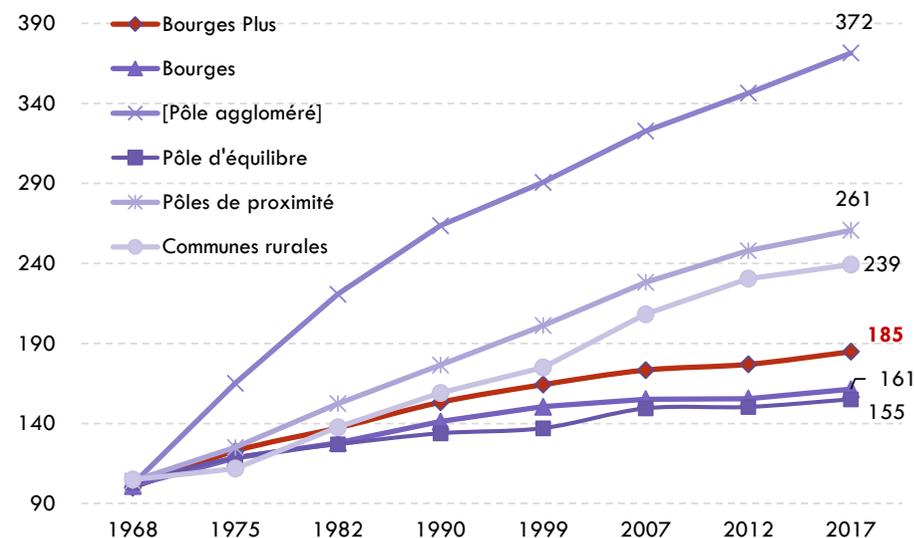
La Réglementation thermique 2020 réunit un ensemble de normes visant à construire des bâtiments à énergie positive et des maisons passives. Les normes RT 2020 ciblent le zéro gaspillage énergétique, ainsi que la production d'énergie. Elles rendent également l'utilisateur acteur de la transition énergétique.

Les communes rurales ont connu un net développement depuis les années 1990 (27% des résidences principales sont postérieures à cette date, sous l'effet de la périurbanisation). C'est au cours de cette période que la dynamique d'évolution du parc de logements en secteur rural se détache des autres secteurs.

Les communes du pôle aggloméré, hors Bourges, se sont développées de manière progressive et continue depuis 1968, multipliant par plus de 2 leur parc de logements sous l'effet de la périurbanisation.

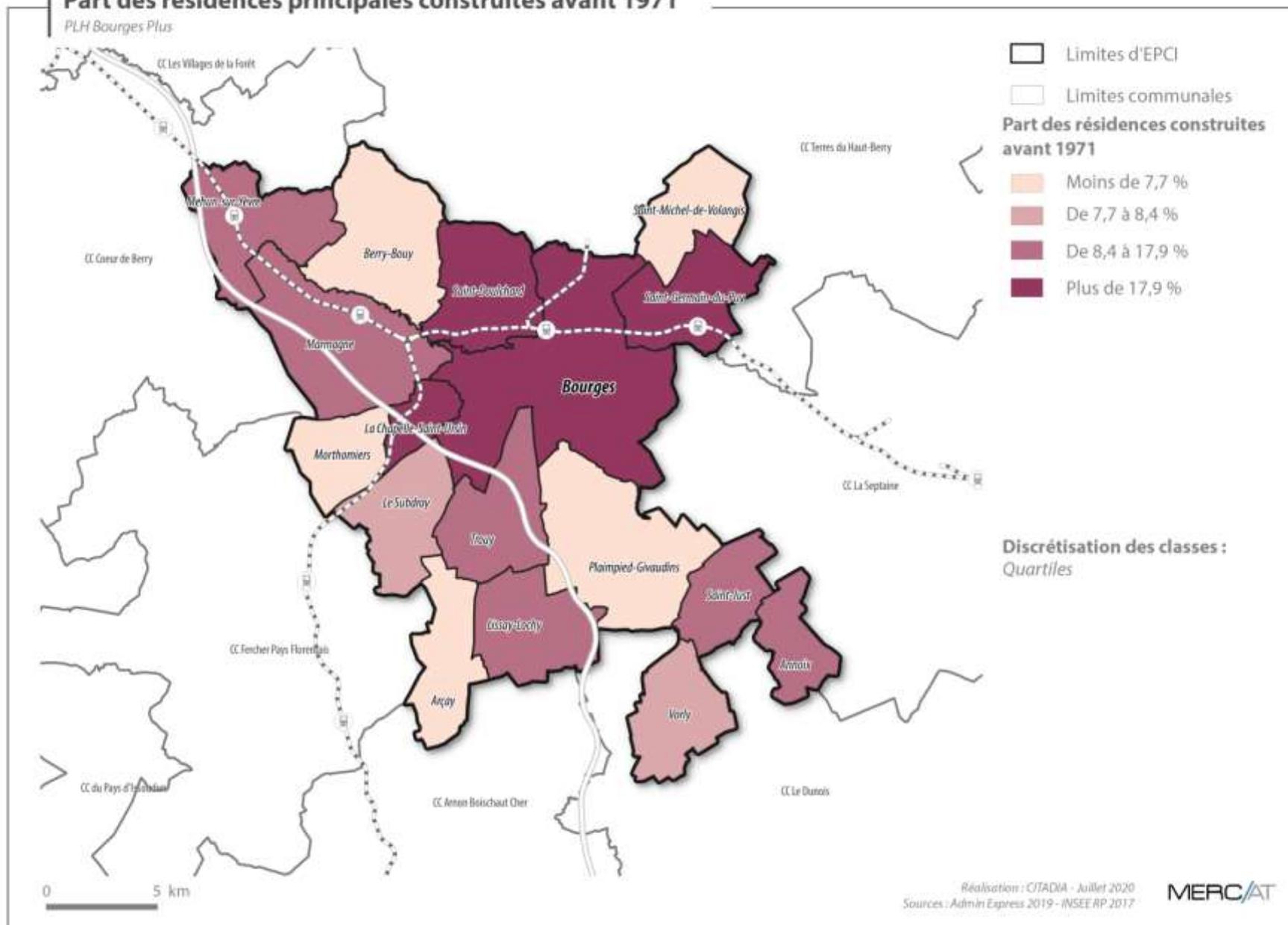
Bourges et Mehun-sur-Yèvre ont connu un développement résidentiel moins marqué que le reste des autres communes (respectivement +61 et +55 points).

Evolution du parc de logements en base 100 de 1968
Source : INSEE RP 2017



Part des résidences principales construites avant 1971

PLH Bourges Plus



Une large majorité de logement individuels, une diversification des formes en cours

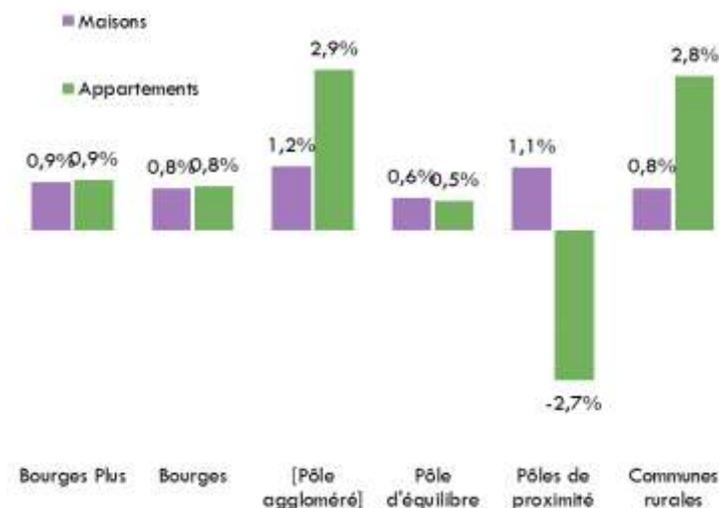
En 2017, le parc de logements est composé à 59% de logements individuels, une proportion à mettre en relation avec le poids de la ville de Bourges, où la répartition entre offre individuelle et collective est plus équilibrée (55% collectif, 45% individuel).

A l'inverse, le reste du pôle aggloméré et les pôles de proximité comptent une nette majorité de logements individuels (autour de 90%). Les logements collectifs sont presque absents sur les communes rurales et notamment parmi les communes de la couronne sud-ouest ayant connu un développement plutôt récent.

Le logement collectif tend toutefois à se développer au sein du pôle aggloméré hors Bourges, ainsi que sur les communes rurales, en lien avec la réalisation de logements aux formes diversifiées ou par division de grands logements individuels.

Taux d'évolution annuel des logements par type

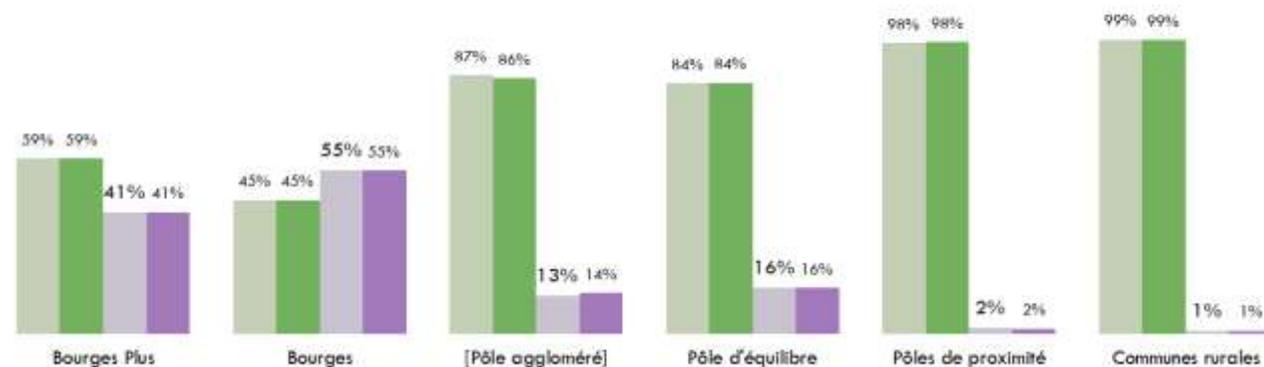
Source : INSEE RP2017

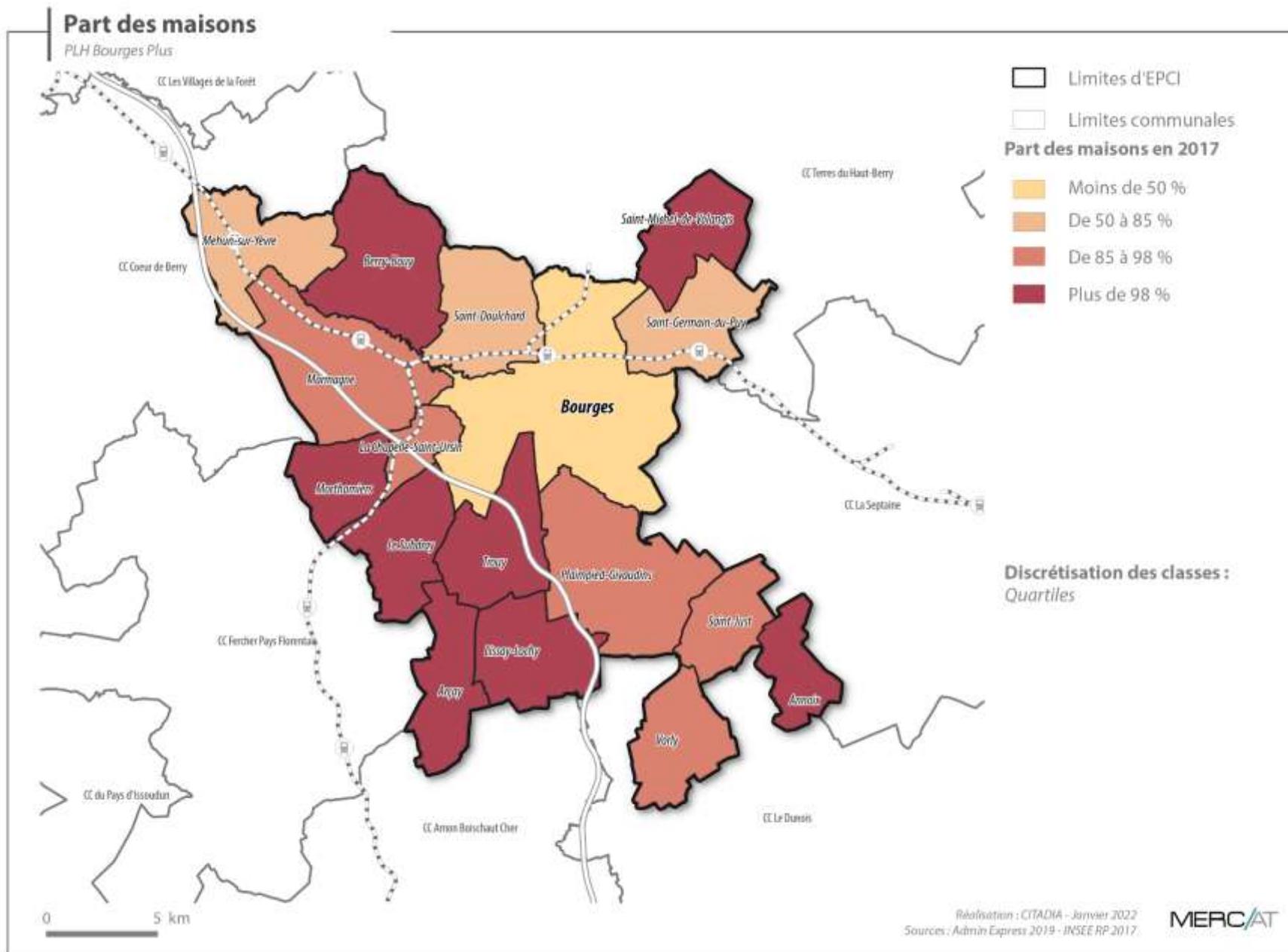


Répartition du parc par type de logement

Source : INSEE RP 2017

■ Maisons 2012 ■ Maisons 2017 ■ Appartements 2012 ■ Appartements 2017





Un parc constitué de grands logements, de moins en moins adapté à la taille des ménages

L'agglomération est marquée par un poids élevé des grands logements. En effet, 62% des logements comptent au moins 4 pièces. En dehors du pôle aggloméré, ce taux avoisine ou dépasse les 80%

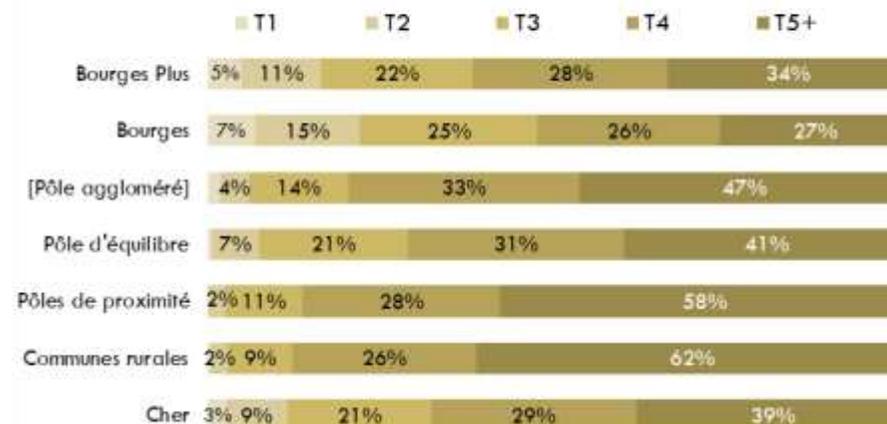
La dynamique récente est plutôt à l'augmentation des grands logements (+ 1,6% par an pour les T5 et +). Compte-tenu de la taille moyenne des ménages, une large partie du parc de logements devient trop grand pour les occupants.

Le Pôle aggloméré hors Bourges ainsi que les pôles de proximité voient se développer des typologies moyennes à grandes (dès le T3)

Parmi les communes rurales, les petits logements (T1 - T2) se développent (en lien avec la dynamique des logements collectifs ou de division de logement), mais sur des volumes limités.

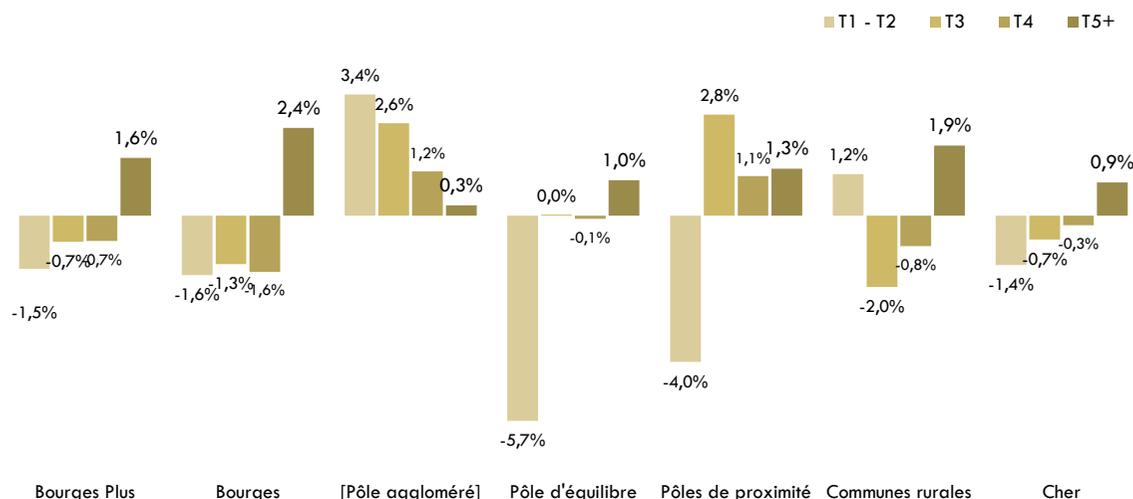
Répartition des résidences principales par typologie

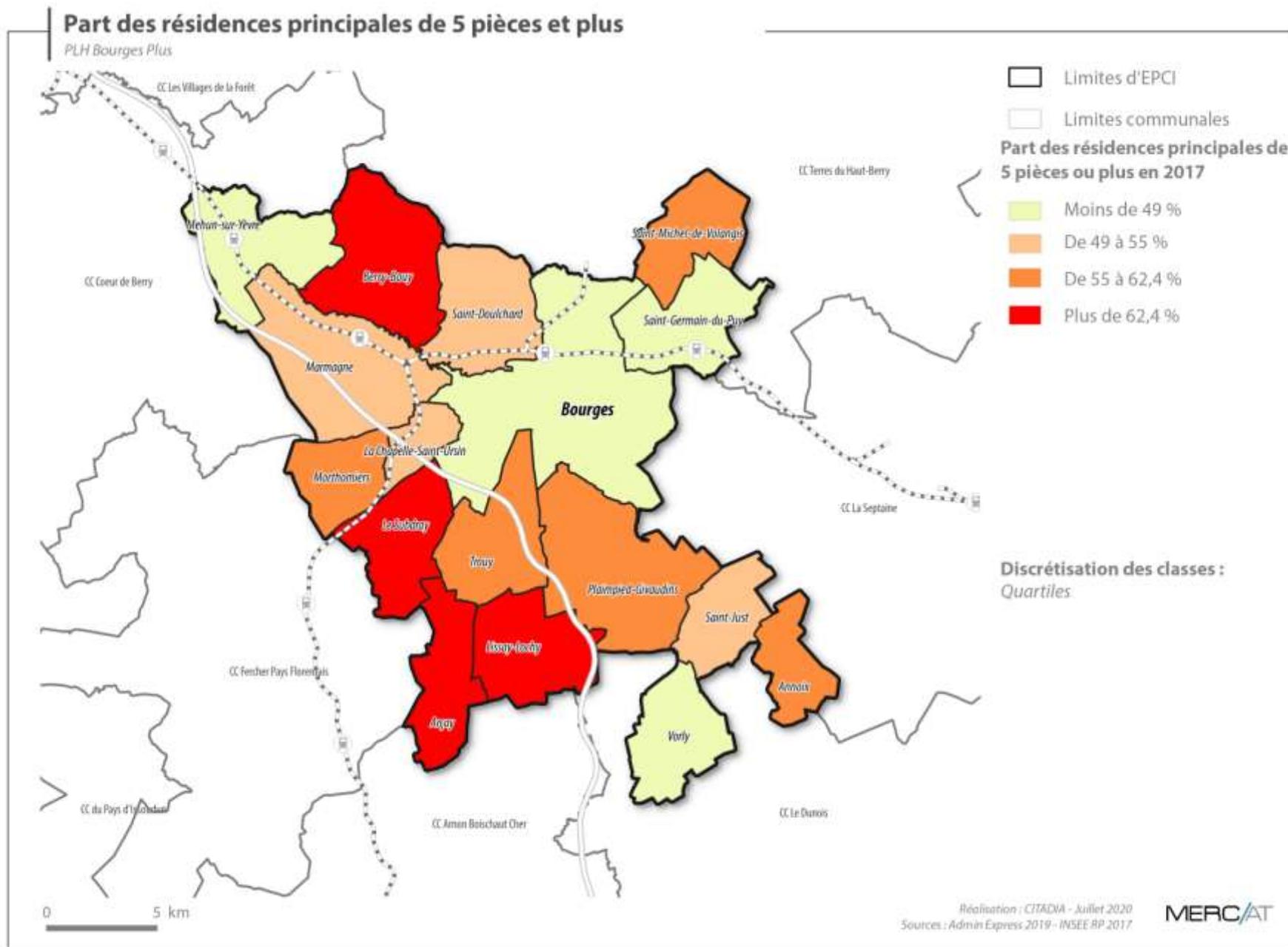
Source : INSEE RP 2017



Taux d'évolution annuel des résidences principales par typologie

Source : INSEE RP 2017





Le territoire de Bourges Plus n'est statistiquement pas concerné par des situations de suroccupation (des situations peuvent exister ponctuellement, elles ne font parfois pas l'objet d'un recensement de situation non régulière...)

A l'inverse, la sous-occupation lourde concerne près d'une résidence principale sur trois. A noter que 14% des résidences principales sont occupées par des personnes seules vivant dans un logement d'au moins 4 pièces. Cette situation peut s'avérer délicate lorsqu'il s'agit de personnes âgées et/ou à faibles ressources.

Méthodologie - L'inadaptation au logement

Un logement peut être considéré comme inadapté dès lors qu'il existe un différentiel de deux pièces avec le nombre de personnes du ménage. Par exemple, quand 3 personnes habitent dans un studio, le logement est sur-occupé. A l'inverse, lorsque 2 personnes habitent dans un 5 pièces, le logement est sous-occupé.

NB : ces données sont à rapprocher d'une réalité tangible et n'est pas obligatoirement source de difficultés. Par exemple, une sous-occupation peut être liée à la l'éclatement des cellules familiales (garde alternée, retour des enfants le week-end ou pendant les vacances...)

Adaptation du logement à la taille du ménage

Source : INSEE RP 2016

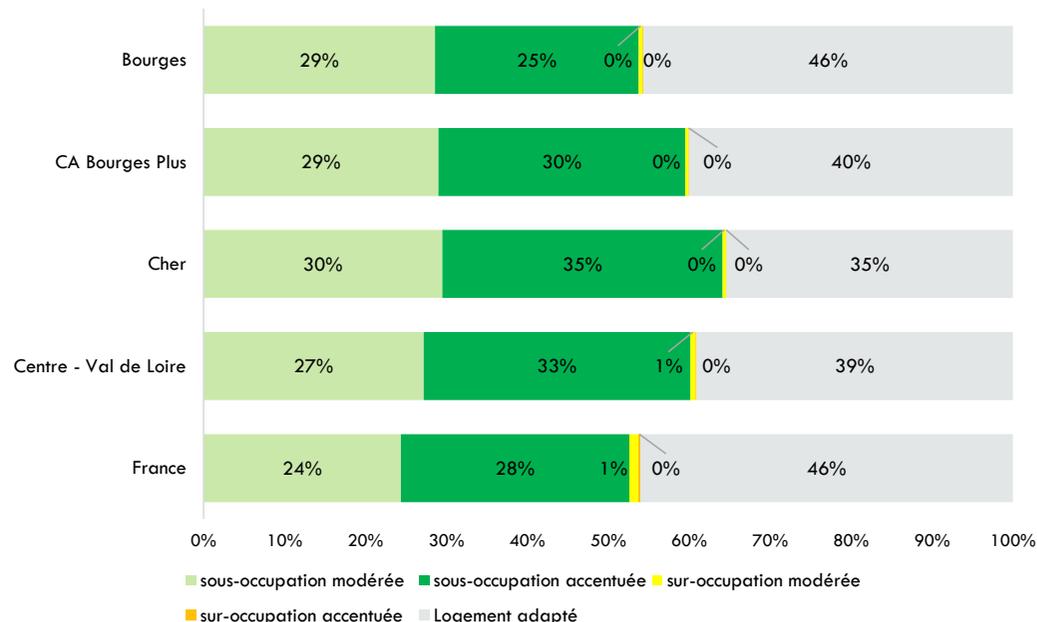


Tableau ci-dessous : mise en perspective de la taille du ménage et de la taille du logement, source : INSEE RP 2017

Lecture du tableau : 8% des ménages sont constitués de 2 personnes vivant dans un logement de 5 pièces.

EPCI		1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes ou +	Ensemble
CA Bourges Plus	1 pièce	5%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	2 pièces	10%	2%	0%	0%	0%	0%	
	3 pièces	12%	7%	2%	1%	0%	0%	
	4 pièces	9%	11%	4%	3%	1%	0%	
	5 pièces	4%	8%	3%	3%	1%	0%	
	6 pièces ou +	2%	6%	3%	3%	1%	1%	

En dehors de Bourges, des statuts d'occupation orientés vers la propriété-occupante

La majorité des ménages de l'agglomération est propriétaire de son logement (57%), un mode d'occupation particulièrement présent en dehors de Bourges où les ménages sont en premier lieu locataires (à 53%).

Sur les autres communes, les ménages sont en majorité propriétaires de leur logement et sur certaines communes rurales, la présence de ménages locataires, au sein d'une offre sociale ou libre, est très limitée.

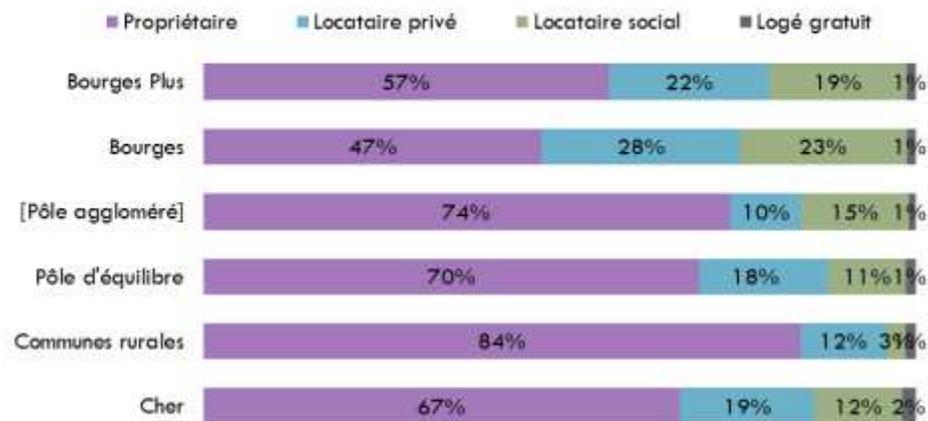
L'évolution des résidences principales selon le statut d'occupation met en évidence un net recul des résidences principales occupées par des locataires du parc social, une dynamique à mettre en perspective avec la vacance structurelle qui touche ce parc, aujourd'hui organisée par les bailleurs sociaux en vue des démolitions.

Sur les communes rurales, les résidences occupées par des locataires du parc privé diminuent, au profit de la propriété-occupante, mais cela peut également mettre en évidence des difficultés à relouer un logement suite à un départ du locataire en place.

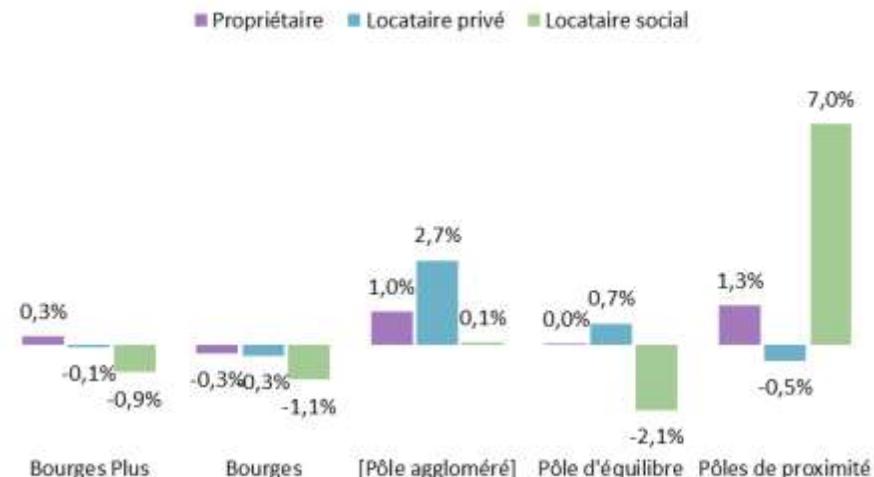
A l'échelle infra-communale, sur le pôle aggloméré, les données carroyées permettent de distinguer le centre-ville de Bourges, le quartier de Lahitolle et les quartiers Nord comme secteurs où le poids des propriétaires est plus faible. A l'inverse, les secteurs périphériques (secteur de l'aéroport notamment) disposent d'un taux élevé de propriétaires-occupants.

Répartition des résidences principales selon le statut d'occupation

Source : INSEE RP 2016

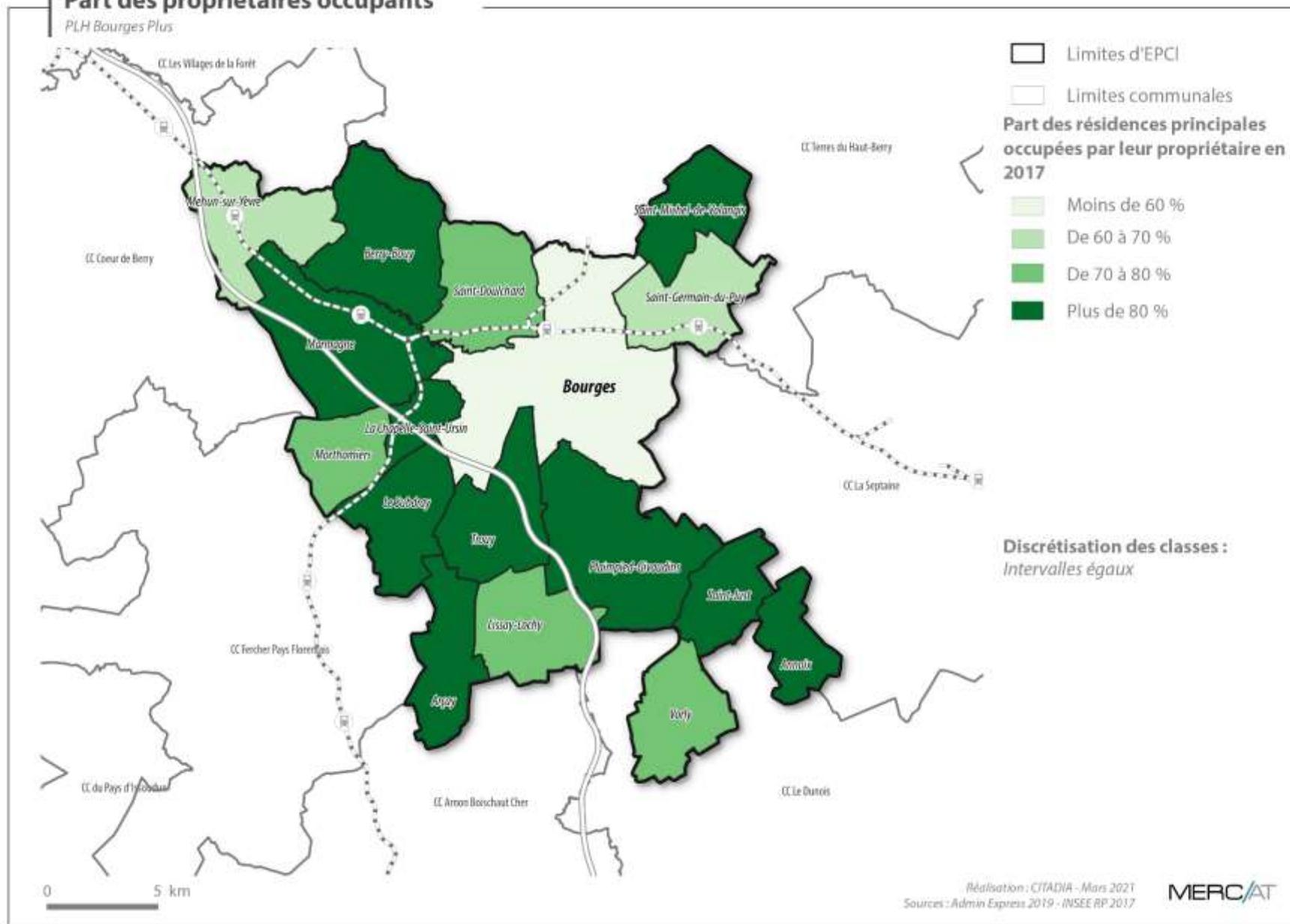


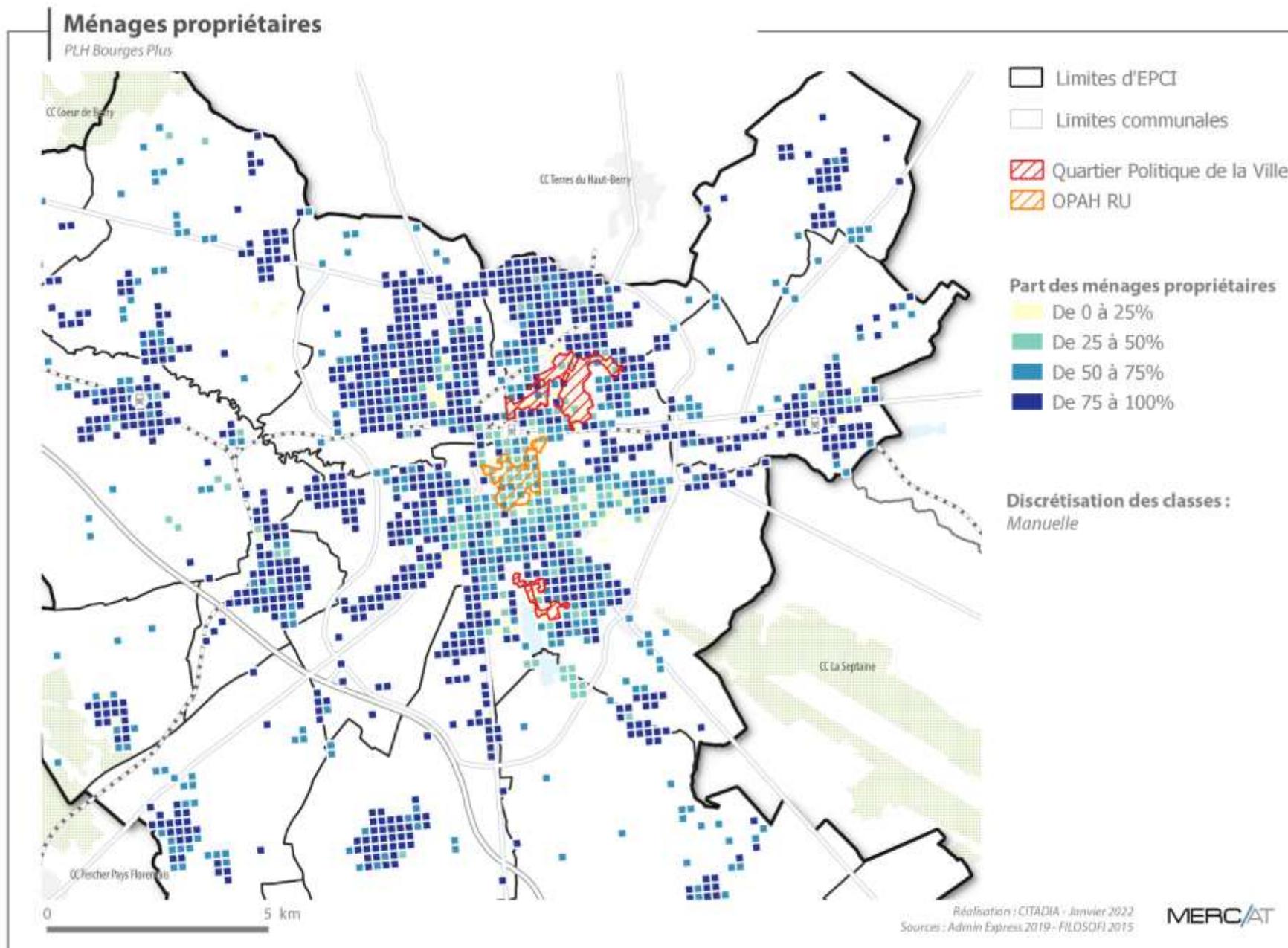
Taux d'évolution annuel des résidences principales par statut d'occupation - Source : INSEE RP 2016



Part des propriétaires occupants

PLH Bourges Plus





Précarité financière et précarité dans le logement aux sources de l'habitat indigne

A l'échelle de l'agglomération, 2 110 résidences sont considérées comme potentiellement indignes pour un total de 4 083 habitants. Ce sont donc 5,6% des résidences principales du parc privé qui sont concernées, un niveau néanmoins inférieur à la moyenne départementale (9,1%) qui concentre des situations de fragilité lié au contexte rural.

Ces situations se concentrent sur Bourges, avec environ 80% du PPPI de l'agglomération, et de la population concernée.

	PPPI 2015	Population en PPPI	Poids du PPPI* parmi les RPP**
CA Bourges Plus	2 110	4 083	5,6%
Bourges	1 719	3 299	6,7%
[CA Bourges Plus]	391	785	3,3%
Mehun-sur-Yèvre	210	402	7,3%
Cher	11 879	23 894	9,1%

Source : PPPI 2015, FILOCOM 2017, Ministère de la Transition écologique et solidaire d'après DGFIP

* Parc Privé Potentiellement Indigne / ** Résidences Principales du parc privé

Le PPPI concerne aussi bien le parc de logements collectifs qu'individuels (45% du PPPI), il s'agit d'un parc relativement ancien puisque plus de la moitié des logements sont antérieurs à 1949. Enfin, le PPPI concerne en premier lieu des personnes seules.

Le parc privé potentiellement indigne se concentre sur l'hyper centre-ville de Bourges, et sa partie Sud (entre les rues Jean Baffier et Emile Martin / rue de la Salle d'Armes) ainsi que sur les quartiers prioritaires.

Définition du Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) :

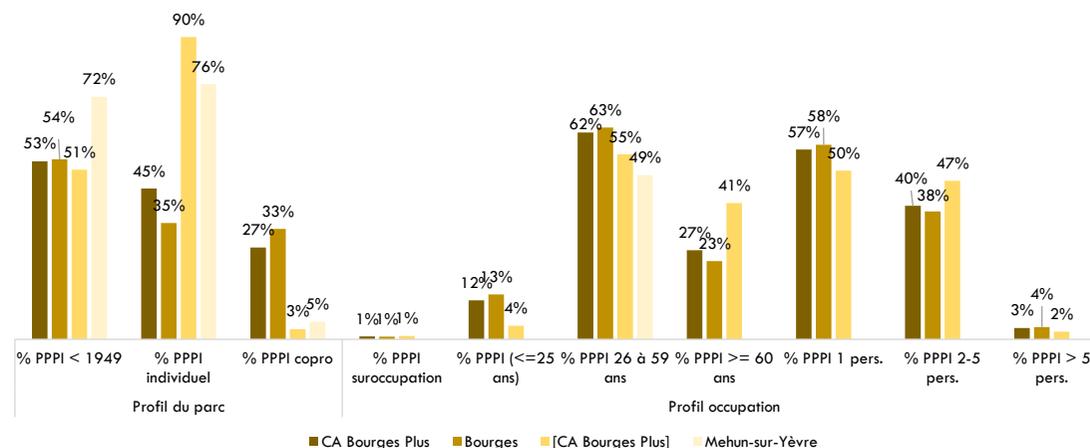
Le Parc Privé Potentielle Indigne (PPPI) est un outil de pré-repérage de logements indignes. Cette base de données consiste à croiser la catégorie cadastrale des logements avec le revenu des occupants à partir du fichier FILOCOM (2013 ici), en faisant l'hypothèse qu'un logement de moindre qualité a d'autant plus de chance d'être indigne s'il est occupé par un ménage ne dépassant pas certains seuils de revenus.

Le PPPI est composé des résidences principales privées considérées comme :

- Ordinaires (catégorie 6), et occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 70% du seuil de pauvreté ;
- Médiocres (catégorie 7) ou très médiocres (catégorie 8), occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 150% du seuil de pauvreté soit 75% du revenu médian, appelé le noyau dur.

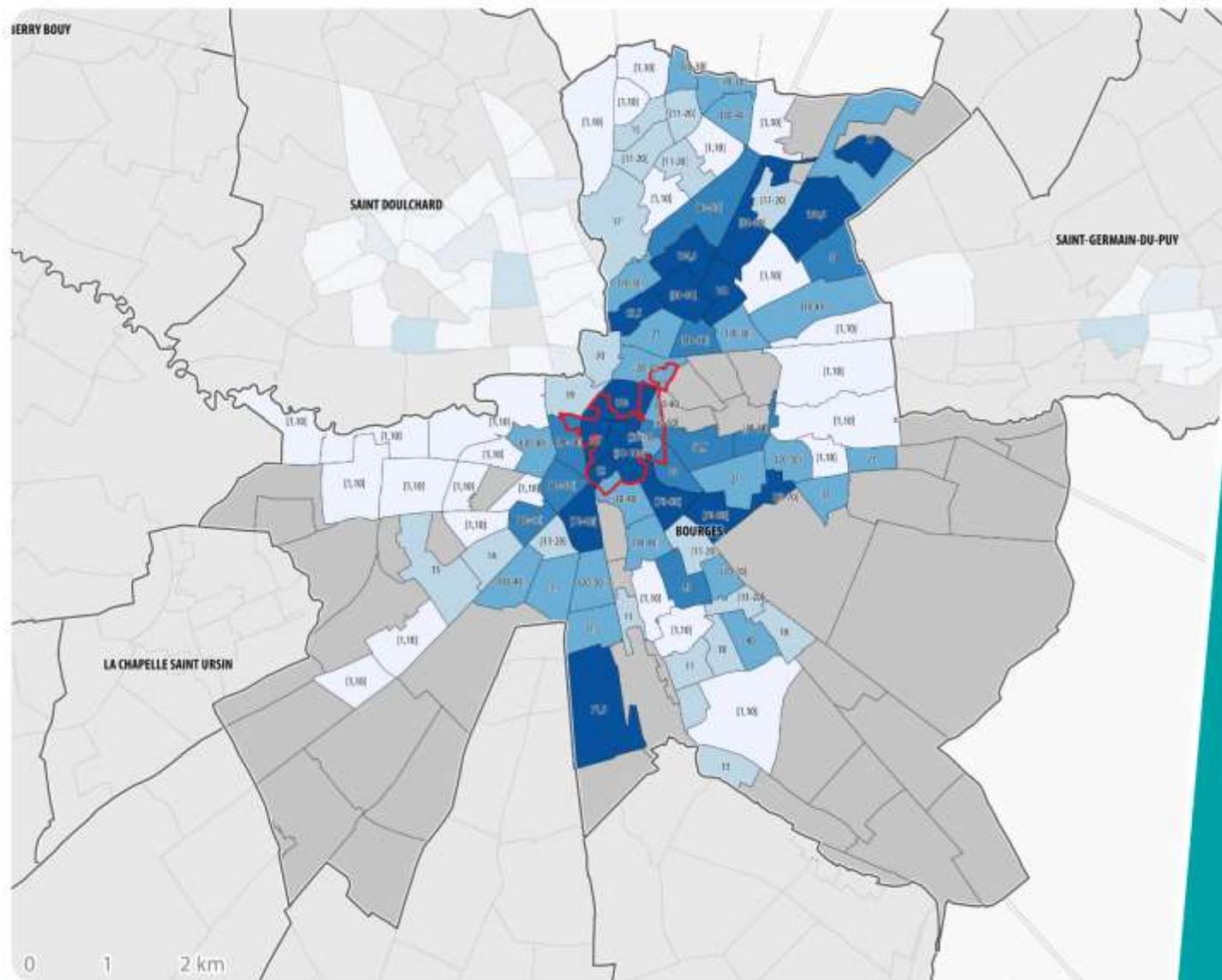
Profil du PPPI sur le territoire de Bourges Plus

Source : PPPI 2015



Nombre de logements en Parc Privé Potentiellement Indigne BOURGES

PLH de Bourges Plus



Réalisation : MERCAT - Janvier 2021
Sources : Admin Express 2020 ; PPI 2015

MERCAT

L'intervention publique en faveur de l'amélioration de l'habitat

Un territoire couvert par une OPAH communautaire et une OPAH-RU sur le centre-ville de Bourges

Deux OPAH ont été mises en place sur le territoire : une portant sur l'ensemble du périmètre communautaire (objectifs présentés ci-dessous à gauche), et une OPAH-RU (objectifs présentés ci-dessous à droite) sur le centre-ville de Bourges. Les objectifs sont les suivants :

Les objectifs quantitatifs

Les objectifs globaux sont évalués à 556 logements, répartis comme suit :

- 520 logements occupés par leur propriétaire
- 36 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés

Nombre de logements (5 ans)	PO	PB	Total
Réhabilitation thermique	275	10	285
Adaptation	230	0	230
Autres travaux	0	10	10
Habitat dégradé et petite dégradation	15	16	31
Total	520	36	556

Les objectifs globaux sont évalués à 138 logements, répartis comme suit :

- 90 logements occupés par leur propriétaire
- 48 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés

Nombre de logements (5 ans)	PO	PB	Total
Réhabilitation thermique	40	10	40
Adaptation	20	0	20
Autres travaux	0	10	10
Habitat dégradé et petite dégradation	30	28	63
Total	90	48	138

L'animation de l'OPAH s'est formalisée par l'ouverture de la maison de l'habitat à Bourges. C'est un guichet unique où les habitants peuvent s'informer et monter les dossiers d'amélioration de l'habitat. La maison de l'habitat est couplée au dispositif Action Cœur de Ville. Le nombre de contacts progresse sensiblement depuis la mise en service de la maison de l'habitat, dépassant fréquemment les 200 contacts par mois (en majorité par téléphone). La maison de l'habitat joue également un rôle pédagogique sur les aides et dispositifs d'État. Les dossiers Habiter Mieux sérénité (aide à la rénovation thermique du logement) sont les plus nombreux.

L'ouverture de la Maison de l'Habitat en 2019 a favorisé la montée en puissance des dispositifs en faveur de l'amélioration de l'habitat, et le recours aux aides. Cette maison pourrait être étoffée, en assurant d'autres missions : guichet pour les demandeurs de logement social, accueil de permanences logements (Action Logement, ADIL dont la création est envisagée dans le cadre du PDH, PTRE, architecte-conseil ABF...). Cela impliquerait le recours à un local plus grand.



Le dispositif Habiter Mieux

Le dispositif Habiter Mieux est porté par l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat. Il constitue une aide financière en vue d'améliorer la performance énergétique des logements et/ou de garantir l'autonomie des personnes âgées. L'ANAH prend en charge une partie des travaux sous condition de gain énergétique.

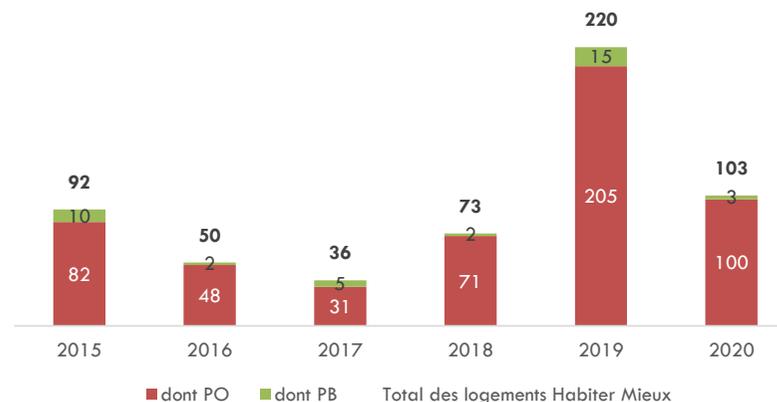
Sur le territoire de Bourges Plus, le dispositif est progressivement monté en puissance, avec d'importants volumes de réhabilitation en 2019.

Toutefois, le financement de l'amélioration des logements indignes et très dégradés est faible, il ne représente que quelques dossiers par an. Cette situation est à mettre en perspective avec l'ampleur des travaux à réaliser sur ces logements, où plusieurs postes d'intervention sont généralement à prévoir (menuiseries, système de chauffage, isolation...)

Par ailleurs, le dispositif peine à mobiliser les propriétaires-bailleurs, pour qui les aides ne semblent pas constituer un élément déclencheur dans l'acte de réalisation des travaux.

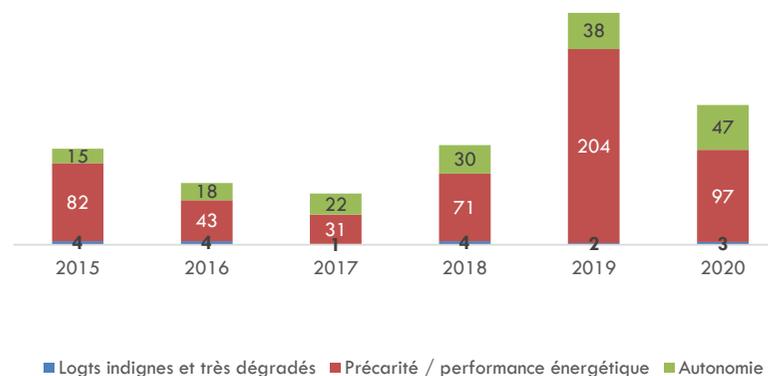
Total des logements financés dans le cadre du dispositif habiter mieux

Source : Bourges Plus, traitements MERC/AT



Répartition des postes de financement dans le parc privé

Source : Bourges Plus, traitements MERC/AT



Les impacts financiers de l'amélioration de l'habitat

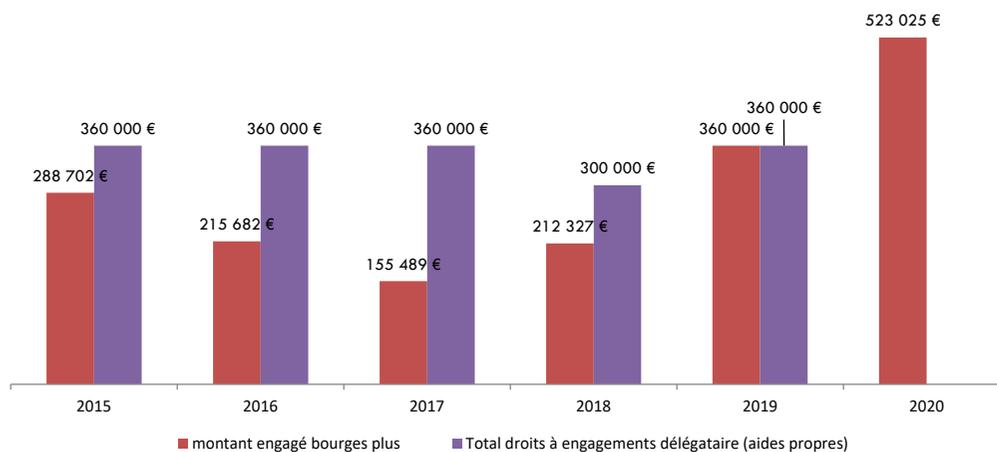
Entre 2015 et 2019, ce sont plus de 4,5 millions d'€ de droits à engagement qui ont été accordés par l'Anah. En parallèle, Bourges Plus a accordé près de 1,75 million d'€ de droits à engagement, soit près de 6,25 millions d'€ de droits à engagement au total.

En parallèle, 3,42 millions d'euros d'aides ont été engagés par l'Anah (75% des crédits alloués) et 1,23 millions d'euros d'aides (71% des crédits) octroyés par Bourges Plus, soit près de 4,65 millions d'euros d'aides versées en direction de l'amélioration de l'habitat.

Si les données pour l'année 2020 sont partielles, elles mettent en évidence une hausse significative des montants engagés par Bourges Plus (523 000 €, soit une hausse de 45% par rapport à 2019) et un maintien à un niveau haut des montants engagés par l'Anah (à plus d'1,5 million d'euros).

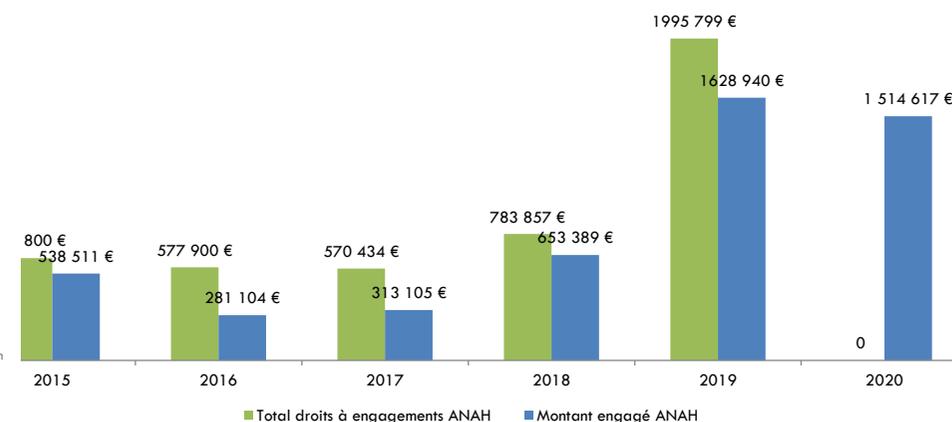
Bilan des financements Bourges Plus entre droits à engagements et montant engagé

Source : Bourges Plus, traitements MERC/AT



Bilan des financements ANAH entre droits à engagements et montant engagé

Source : Bourges Plus, traitements MERC/AT



La fragilisation des copropriétés comme conséquence de la précarité

Selon le PAC de l'Etat « le phénomène de dégradation des copropriétés tend à s'accroître puisque près de 40% se sont dégradées entre 2009 et 2013 » Le diagnostic du PLH veillera à mieux connaître ces copropriétés (taille, gestion, propriétaires...) et à les localiser »

Catégorie des copropriétés sur Bourges Plus en 2015

Tout d'abord, il convient de préciser que la présence des copropriétés concerne presque exclusivement **Bourges qui accueille 98% de l'ensemble des copropriétés.**

La fragilité des copropriétés est un phénomène tangible localement. En effet, près de la moitié des 659 copropriétés référencées dans l'observatoire de l'Anah en 2015 présentaient des signes de fragilité (famille C et D). La famille D, la plus fragile, représentait 176 copropriétés, soit plus d'une sur 4.

	famille B	famille C	famille D	Total général
Bourges	348	127	172	647
	54%	20%	27%	100%
Autres communes	4	4	4	12
	33%	33%	33%	100%
Total général	352	131	176	659
	53%	20%	27%	100%

Source : Fichiers infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles, ANAH

Par ailleurs, le tableau ci-après met en évidence une tendance assez lourde de dégradation de la situation des copropriétés (207 ensembles concernés soit 31% du total). Dans le même temps, 62 copropriétés ont connu une amélioration (10% des effectifs).

Évolution de la situation des copropriétés entre 2013 et 2015

	Amélioration	Dégradation	Nouvelle	Stabilité	Total général
Bourges	62	205	27	353	647
	10%	32%	4%	55%	100%
Autres communes	2	2	1	7	12
	17%	17%	8%	58%	100%
Total général	64	207	28	360	659
	10%	31%	4%	55%	100%

Source : Fichiers infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles, ANAH

La fragilité d'une copropriété est mesurée à partir des indicateurs suivants :

- Situation socio-économique des occupants : revenu, sur-occupation, poids des familles monoparentales ou familles nombreuses,
- Qualité du bâti : poids des logements de qualité médiocre,
- Poids de la vacance structurelle (supérieure ou égale à 3 ans),
- Revenus des propriétaires occupants.

Chaque copropriété du champ d'observation se voit attribuer une note moyenne globale correspondant à la moyenne des notes obtenues sur chacun des critères de difficulté. À partir de leurs notes moyennes globales, les copropriétés sont ensuite réparties dans l'une des 4 catégories suivantes, A, B, C et D, du plus faible potentiel de fragilité au plus fort.

L'analyse du registre des copropriétés pour identifier les fragilités auxquelles elles font face

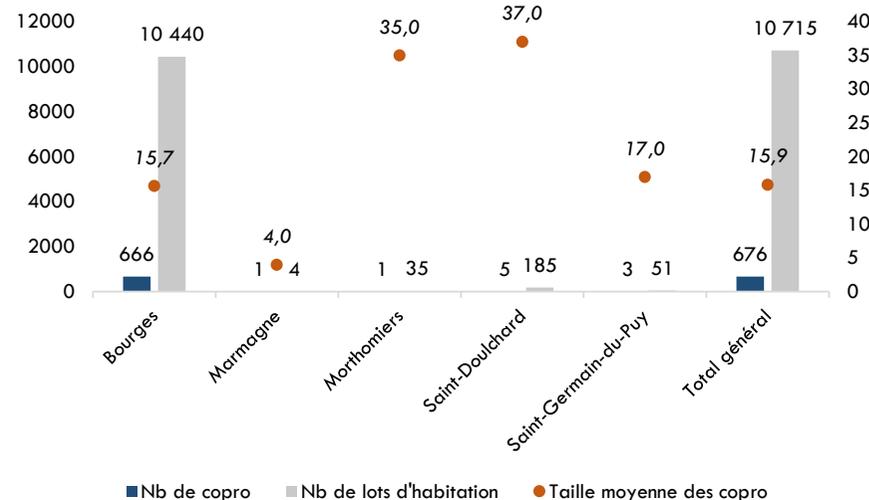
Depuis la loi ALUR (2014), les copropriétés ont l'obligation de procéder à leur immatriculation. Cela permet au syndic d'établir chaque année la fiche synthétique de la copropriété. Plus généralement, il permet de faciliter la connaissance de l'état des copropriétés en France (gestion et les comptes du syndicat, le montant du budget prévisionnel, les provisions pour travaux, les dettes à l'égard des fournisseurs et les impayés, le nombre de copropriétaires débiteurs, la présence d'employés du syndicat). Les informations mentionnées doivent être actualisées tous les ans et lors d'événements particuliers. La gestion du registre est assurée par l'agence nationale de l'habitat (ANAH).

La fragilité d'une copropriété s'entend au regard de différentes caractéristiques : financières, sociales, de fonctionnement et de gestion, juridiques, et d'ancienneté du bâti.

A l'échelle de Bourges Plus, 676 copropriétés sont enregistrées, elles se trouvent principalement sur la commune de Bourges (666 copropriétés).

Elles constituent un volume total de 10 715 logements sur l'ensemble du territoire, dont 10 440 logements sur la commune de Bourges.

Taille moyenne des copropriétés sur Bourges Plus
Source : registre des copropriétés de l'ANAH, données brutes déclarées au 20/11/2020, traitements MERC/AT



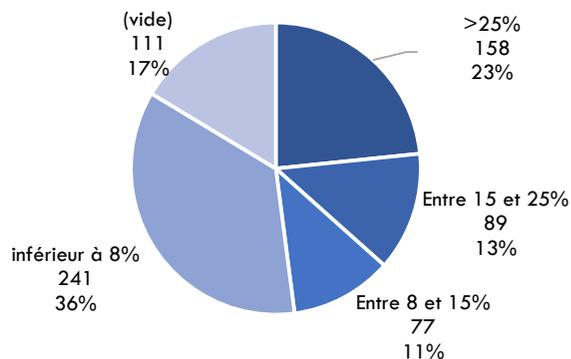
Ainsi, la taille moyenne des copropriétés est de 16 lots d'habitation par structure. Un niveau à mettre en perspective avec la moyenne berruyère (15,7 lots). A l'inverse, les copropriétés présentes sur les communes de Morthomiers (35 lots) et de Saint-Doulchard (37 lots) sont plus conséquentes.

Le niveau d'impayés, révélateur de la santé financière des copropriétés

Les copropriétés en difficulté se caractérisent notamment par un niveau élevé d'impayés de charges. Si le niveau des charges est lié à l'importance des équipements (ascenseurs, espaces extérieurs, dispositif de sécurité incendie...), il dépend également de la vétusté de certaines installations (circuits d'alimentation d'eau, système de chauffage...) qui conduisent à une consommation excessive d'eau ou d'énergie. Les impayés de charges courantes qui peuvent représenter plus de 25 % du budget annuel, constituent une menace pour la copropriété et génèrent le plus souvent une dette vis-à-vis des fournisseurs très difficile à résorber. Certaines prestations ne sont alors plus assurées (ex : coupure d'électricité).

Répartition des copropriétés selon le poids des dettes dans les charges courantes et exceptionnelles

Source : registre des copropriétés de l'ANAH, données brutes déclarées au 20/11/2020, traitements MERC/AT

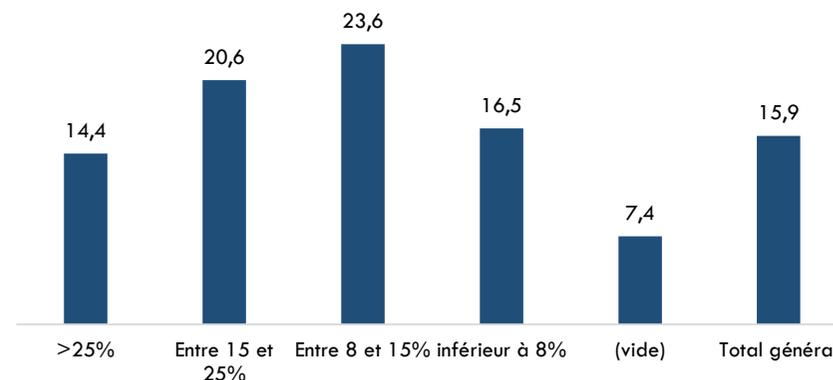


Parmi les 676 copropriétés que comptent le territoire, **23% ont des taux d'impayés supérieurs à 25%** et sont donc dans une situation financière délicate.

Par ailleurs, 166 copropriétés ont des taux d'impayés compris entre 8 et 25%. Elles concernent un volume de plus de 5 900 logements. Les copropriétés présentant des importants niveaux d'impayés sont de taille supérieure à la moyenne (entre 20 et 23 logements en moyenne contre 15,9 dans l'ensemble).

Taille moyenne des copropriétés selon le poids des dettes dans les charges courantes et exceptionnelles

Source : registre des copropriétés de l'ANAH, données brutes déclarées au 20/11/2020, traitements MERC/AT



Les caractéristiques techniques des copropriétés en difficulté varient selon l'époque de construction

Les copropriétés construites avant 1948 sont de petites copropriétés (en général moins de 15 lots) le plus souvent situées en centre-ville. Elles peuvent connaître des problèmes d'organisation juridique et foncière. Édifiées sans normes particulières de construction, elles étaient parfois dépourvues des éléments de confort de base à leur création. Les équipements d'alimentation et d'évacuation d'eau, équipements sanitaires, les réseaux électriques ou de gaz ont souvent été intégrés ou remplacés de manière anarchique au fil du temps. Les principaux désordres techniques concernent les infiltrations d'eau, la dégradation progressive des matériaux de construction, une fragilisation de la structure, la vétusté et le danger des réseaux et la présence de plomb dans les peintures qui constitue un risque saturnin pour les enfants occupant les logements. Sans entretien, certaines de ces copropriétés deviennent à terme insalubres.

Les copropriétés construites entre 1950 et 1960 souffrent, pour certaines, d'une mauvaise qualité de construction, d'une médiocre qualité phonique et thermique, et de prestations insuffisantes. Ces dysfonctionnements techniques sont renforcés, parfois, par une mauvaise insertion urbaine. Ces copropriétés ont principalement

accueilli à l'origine des accédants des classes moyennes voire supérieures. Il s'agit notamment du parc de la reconstruction ainsi que du parc financé par des primes et prêts du Crédit Foncier de France et plus particulièrement des Logécoc (logements économiques).

Les copropriétés construites au cours des années 1970 sont pour certaines localisées **en périphérie des grandes villes**, dans des **grands ensembles** (la plupart ont été réalisées dans les ZUS par les opérateurs du logement social). Sur le plan technique, **malgré une qualité architecturale assez correcte, les bâtiments disposent de système de chauffage très « énergivore »** sans isolation thermique des parois (constructions antérieures à la réglementation thermique de 1975). Certaines de ces copropriétés peuvent être de taille importante, présenter des organisations juridiques (ASL, AFUL) et urbaines (urbanisme sur dalle par exemple) complexes et une fonction d'accueil de locataires très modestes. Ces grands ensembles privés connaissent aujourd'hui une importante dévalorisation sociale et urbaine, leurs problématiques techniques sont souvent très proches de celles du parc HLM qui les voisine.

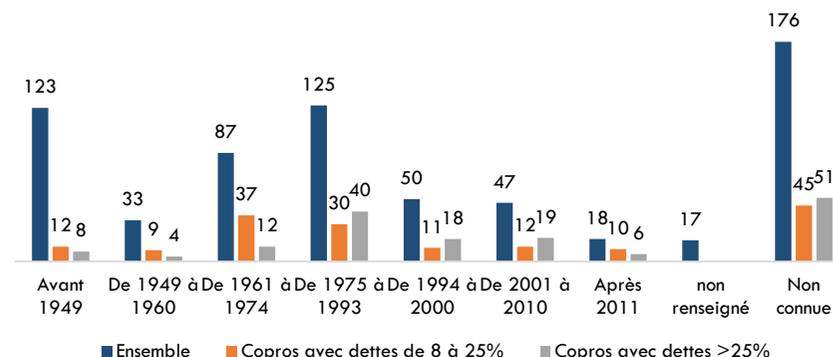
Les copropriétés construites de 1980 à 1990 sont des constructions aux formes complexes, matériaux de construction et appareillage (dont électrique) de mauvaise qualité... Elles ont été commercialisées via les financements aidés (notamment des PAP progressifs) et avec lesquels **certains accédants se sont précarisés** en raison, notamment, de **l'augmentation excessive des mensualités de remboursement**. L'endettement concerne également le syndicat des copropriétaires.

Force est de constater que sur le territoire, les copropriétés se trouvent en premier lieu au sein de bâti très ancien : 18% d'entre elles datent d'avant 1949, auxquelles peuvent être très certainement ajoutées une part des copropriétés dont la date n'est pas connue dans le registre.

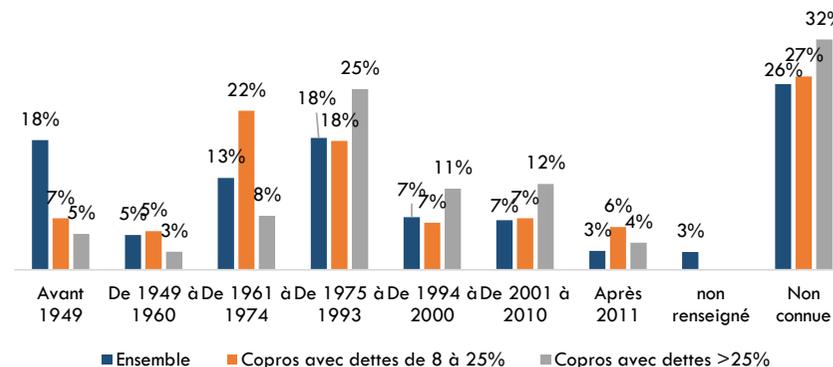
Ensuite, les copropriétés datent des années 1960 à 1990, avec 18% de copros datant de 1975 à 1993 et 13% de 1961 à 1974. Ces dernières sont celles qui semblent faire l'objet de difficultés financières plus fortes. En effet, elles sont nettement surreprésentées parmi les copropriétés ayant des dettes comprises entre 8 et 25% des charges courantes et exceptionnelles. Cela peut être mis en perspective avec leur qualité de construction et leur système de chauffage. Les copropriétés les

plus endettées sont surreprésentées parmi les copropriétés postérieures aux années 1970.

Ancienneté des copropriétés sur Bourges Plus
Source : registre des copropriétés de l'ANAH, données brutes déclarées au 20/11/2020, traitements MERC/AT



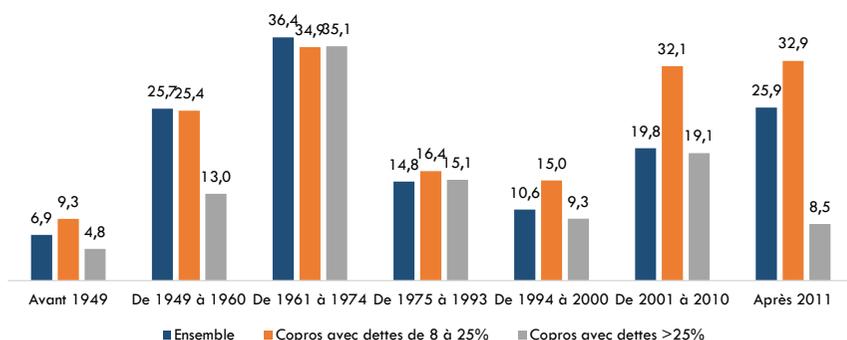
Ancienneté des copropriétés sur Bourges Plus
Source : registre des copropriétés de l'ANAH, données brutes déclarées au 20/11/2020, traitements MERC/AT



Parmi les copropriétés dont l'ancienneté est connue, leur taille moyenne varie sensiblement selon les époques de construction. En effet, les copropriétés les plus anciennes sont celles qui comptent le moins de lots (6,9 lots) ; à l'inverse, avec 36,4 lots en moyenne, les copropriétés des années 1960 sont les plus grandes (grands ensembles).

Leur taille s'est ensuite réduite jusqu'aux années 2000 à une taille inférieure à 15 lots (copropriétés en diffus, sur de petits tènements), avant de remonter de nouveau à plus de 20 logements, sous l'effet de programmes plus conséquents.

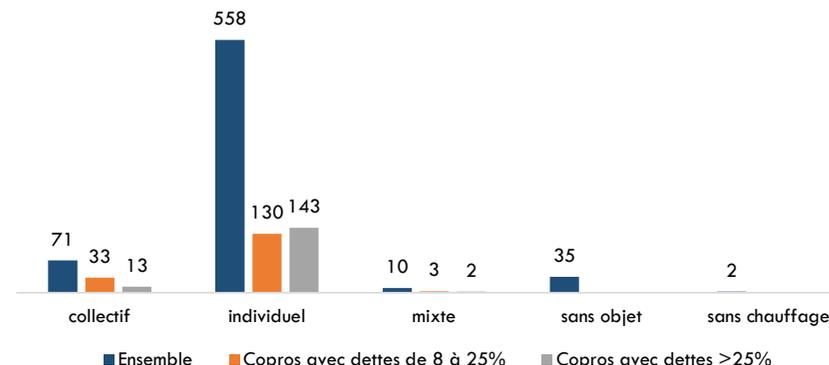
Taille moyenne des copropriétés selon son ancienneté
Source : registre des copropriétés de l'ANAH, données brutes déclarées au 20/11/2020, traitements MERC/AT



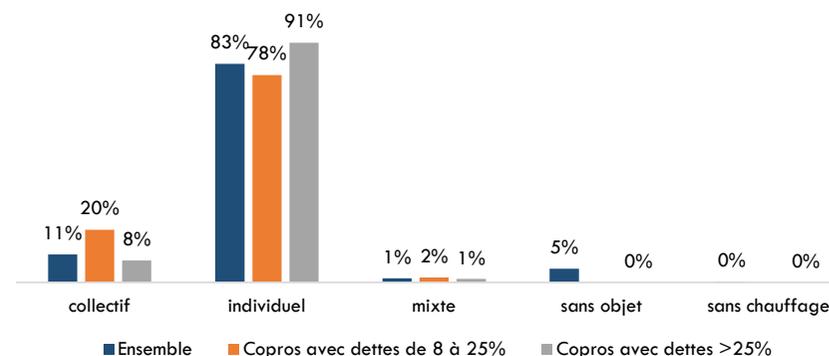
Une très nette majorité des copropriétés fonctionne avec des **systèmes de chauffage individuel** (83% d'entre elles). Le chauffage collectif représente 11% d'entre elles, mais 20% des copropriétés connaissant des niveaux de dettes compris entre 8 et 25%. Cette surreprésentation est à mettre en parallèle avec le poids important des copropriétés de cette catégorie ayant été construites durant les années 1960 et où le système de chauffage collectif, d'autant plus s'il est peu performant, peut être un facteur de dettes, en raison des charges qu'il implique pour les copropriétaires.

A l'inverse, les copropriétés ayant des dettes > 25% sont nettement orientées vers des systèmes de chauffage individuels.

Type de chauffage des copropriétés sur Bourges Plus
Source : registre des copropriétés de l'ANAH, données brutes déclarées au 20/11/2020, traitements MERC/AT



Type de chauffage des copropriétés sur Bourges Plus
Source : registre des copropriétés de l'ANAH, données brutes déclarées au 20/11/2020, traitements MERC/AT



Les caractéristiques de fonctionnement et de gestion

Les copropriétés en difficulté sont souvent confrontées à **l'impuissance du syndic** voire à **une absence complète de structure de gestion**. Une mise sous administration judiciaire peut être décidée lorsqu'une copropriété présente des désordres trop importants. L'incompréhension des mécanismes propres à la copropriété entraîne des blocages dans les prises de décisions pourtant nécessaires pour redresser certaines situations. Les faibles taux de participation aux assemblées générales sont des signes de démobilisation ou de méconnaissance des propriétaires.

Les difficultés de fonctionnement peuvent également être dues à un règlement inadapté à la situation, parfois à une absence de règlement de copropriété qui empêche toute décision.

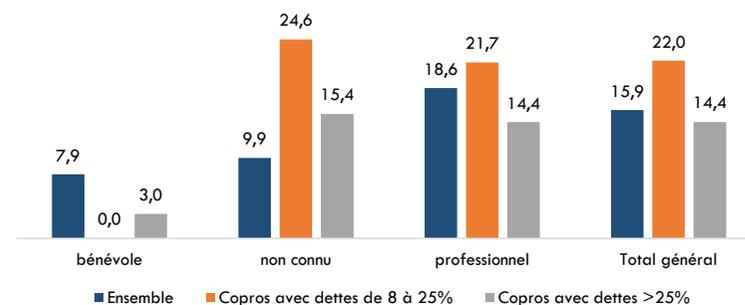
Sur le territoire, **la majorité des copropriétés sont gérées par un syndic professionnel (71%)**, ce sont aussi les copropriétés de plus grande taille (19 lots en moyenne). Les syndicats bénévoles sont minoritaires (10%) et gèrent des copropriétés de plus petite taille (8 lots en moyenne).

Enfin, pour 20% des copropriétés, le mode de gestion n'est pas connu.

Les copropriétés avec des niveaux d'impayés importants sont gérées par des professionnels. Cette surreprésentation n'est pas à mettre sur le compte d'une moins bonne gestion d'une copropriété par un syndic professionnel, mais peut-être par un meilleur suivi de la trésorerie de la copropriété. Ainsi, chez les syndicats bénévoles, les dépenses peuvent être réduites et ne présagent pas des besoins réels de la copropriété (difficulté à faire voter un programme de travaux, etc.).

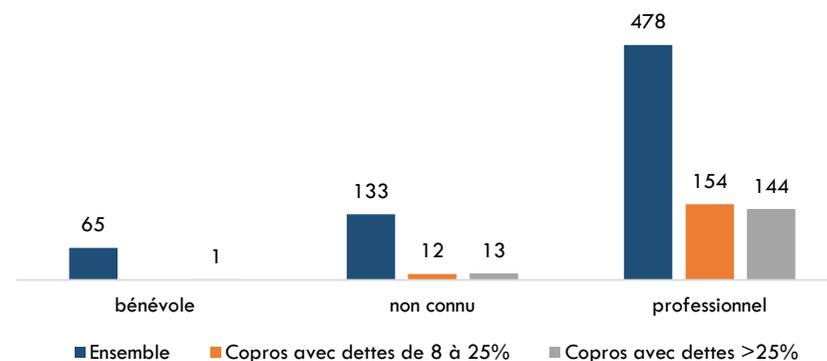
taille moyenne des copropriétés selon le type de gestion du syndic

Source : registre des copropriétés de l'ANAH, données brutes déclarées au 20/11/2020, traitements MERC/AT



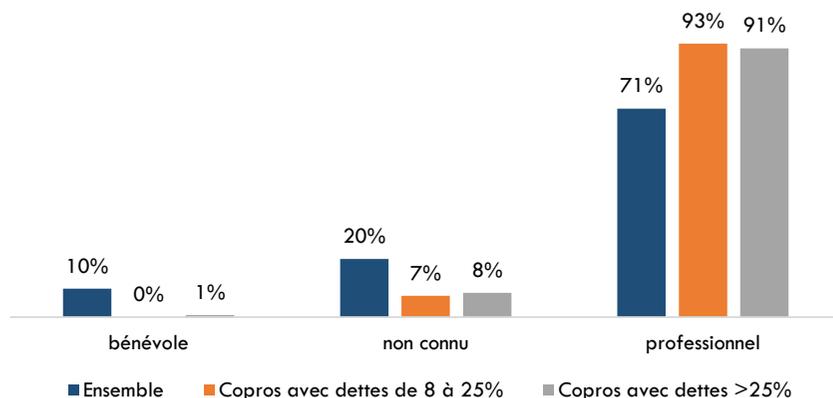
Type de gestion du syndic des copropriétés

Source : registre des copropriétés de l'ANAH, données brutes déclarées au 20/11/2020, traitements MER



Type de gestion du syndic des copropriétés

Source : registre des copropriétés de l'ANAH, données brutes déclarées au 20/11/2020, traitements MER



En synthèse :

47% des copropriétés du territoire ont des niveaux d'impayés supérieurs à 8% soit 324 copropriétés identifiées.

Parmi elles, on recense une surreprésentation des copropriétés des années 1960 et 1970, et une part importante de petites copropriétés

Attention toutefois, plus de 90% des copropriétés avec des taux d'impayés importants sont gérées par un syndic professionnel, cela peut mettre en évidence un meilleur suivi des dépenses réelles auxquelles les copropriétés doivent faire face. À l'inverse, 30% des copropriétés ne sont pas accompagnées par un syndic professionnel, ce qui peut traduire une certaine difficulté à collecter les charges nécessaires et à budgéter les travaux à réaliser : une copropriété avec des faibles niveaux d'impayés peut concerner une copropriété avec de faibles charges, ce n'est pas pour autant que le besoin de réhabilitation n'est pas important.

Focus : ma prim'rénov copropriété

MaPrimeRénov' Copropriété est une nouvelle prime d'Etat créée le 1er octobre 2020 spécialement destinée à financer la rénovation globale et performante des copropriétés. Désormais, cette prime est versée directement au syndicat des copropriétaires, sans considération de leur statut (occupant ou bailleur), ni de leurs niveaux de revenus.

Le dispositif intègre plusieurs aides collectives à la copropriété :

MaPrimeRénov' Copropriété (plafond des travaux : 15 000 € x le nombre de logements)	25% du montant des travaux (avec un maximum de 3 750 € x le nombre de logements)
Financement de l'accompagnement (prestation plafonnée à 600 € x le nombre de logements)	30% du montant de la prestation (un maximum de 180 € x le nombre de logements et un minimum de 900 € d'aide / copropriété)
Bonus sortie de passoire (sous condition de sortie des étiquettes énergie F et G)	500 € x le nombre de logements
Bonus Bâtiment Basse Consommation (pour récompenser l'atteinte de l'étiquette énergie B ou A)	500 € x le nombre de logements

+

<p>POUR LES COPROPRIÉTÉS FRAGILES Abondement par l'Anah (non cumulable avec les CEE)</p>	<p>3000 € x le nombre de logement si la copropriété :</p> <ul style="list-style-type: none"> présente un taux d'impayé supérieur à 8 % ou est située dans un quartier en renouvellement urbain (NPNRU)
<p>POUR LES AUTRES COPROPRIÉTÉS Aide complémentaire</p>	<p>Cumul possible avec les CEE qui dépendent des économies d'énergie réalisées et sont en moyenne de l'ordre de 2000 € x le nombre de logements</p>

A ces aides collectives s'ajoutent des aides individuelles :

- Aide de 750 € pour les propriétaires modestes et 1 500 € pour les propriétaires très modestes
- Aide MaPrimeRénov' classique pour les travaux privatifs (chauffage individuel, menuiseries extérieures...)

Source : <https://coproprietes.senova.fr>

Constats et enjeux



56 891 logements en 2017 (INSEE 2017)
43% des logements ont été construits avant 1974 (INSEE 2017)
 Le parc de logements a été multiplié par 1,8 sur l'agglomération depuis 1968



7 900 logements vacants en 2017 (source : fichier 1767biscom).
58% des logements vacants le sont depuis au moins 2 ans (fichier 1767biscom)
72% sont des logements vacants sont des logements collectifs
 1 718 logements sont structurellement vacants dans le parc privé dont 54% (912 unités) ne présentent *a priori* pas de fortes dégradations de bâti ni de situation d'indivision.



62% des logements comptent au moins 4 pièces
30% des résidences principales sont en sous-occupation lourde



57% des ménages sont propriétaires de leur logement
 22% sont locataires du parc privé
 19% locataires du parc social



5,6% des résidences principales du parc privé sont potentiellement indigne, cela concerne 2 110 ménages soit environ 4 000 habitants.
 27% des copropriétés présentent de lourds signaux de fragilité, soit 176 ensembles.
 47% des copropriétés ont des impayés supérieurs à 8% soit plus de 5 000 logements concernés.

Constats

Un accroissement du parc de logements progressivement déconnecté de la dynamique démographique, favorisant la hausse des logements vacants

Une vacance qui se concentre sur Bourges, mais qui concerne également des centre-bourgs sur le reste du territoire. Près d'un logement vacant sur deux l'est depuis plus de 2 ans. Il s'agit également en majorité de logements collectifs. Si la vacance concerne également le parc social, la majorité se trouve dans le parc privé

L'agglomération compte un poids important de logements anciens, individuels et trop grands pour les ménages qui les occupent.

Des situations de précarité sont identifiées dans le parc privé, cette précarité dans le logement, couplé à une précarité financière, est aux sources de l'habitat indigne.

Par conséquent, les copropriétés se fragilisent, générant un cercle dépréciatif du parc de logements.

Enjeux

- **Face à la dégradation du parc ancien**, poursuivre les efforts en faveur de la réhabilitation et accélérer la réalisation des travaux
 - Mobiliser des outils coercitifs / incitatifs (permis de louer / permis de diviser...)
 - Disposer de moyens adaptés (usage du pouvoir de police, finances...) pour les mettre en œuvre (prévention, travaux...)
 - Former et qualifier les artisans autour de l'amélioration de l'habitat
- **Face à la dégradation de la situation d'une partie des copropriétés**, organiser le suivi et l'intervention pour enrayer ce cycle de dégradation



Le parc social, un patrimoine en mutation

1. Le parc social sur le territoire

Bourges Plus compte 12 095 logements sociaux détenus par des bailleurs sociaux, dont **11 702 logements sociaux conventionnés**.

Le parc de logements sociaux se concentre sur Bourges, qui compte 9 665 logements sociaux conventionnés (patrimoine des bailleurs sociaux hors logements conventionnés du parc privé et hébergement social). Par ailleurs, le parc social pèse pour 30% des résidences principales de la commune.

6 communes sont soumises aux obligations de mixité sociale au titre de l'article 55 de la loi SRU. Parmi elles, trois respectent le seuil réglementaire de 20% de logements sociaux et trois communes sont en situation de rattrapage.

Compte-tenu de la faible pression sur le parc social, les communes sont exemptées d'obligation de rattrapage pour la période triennale 2020-2022.

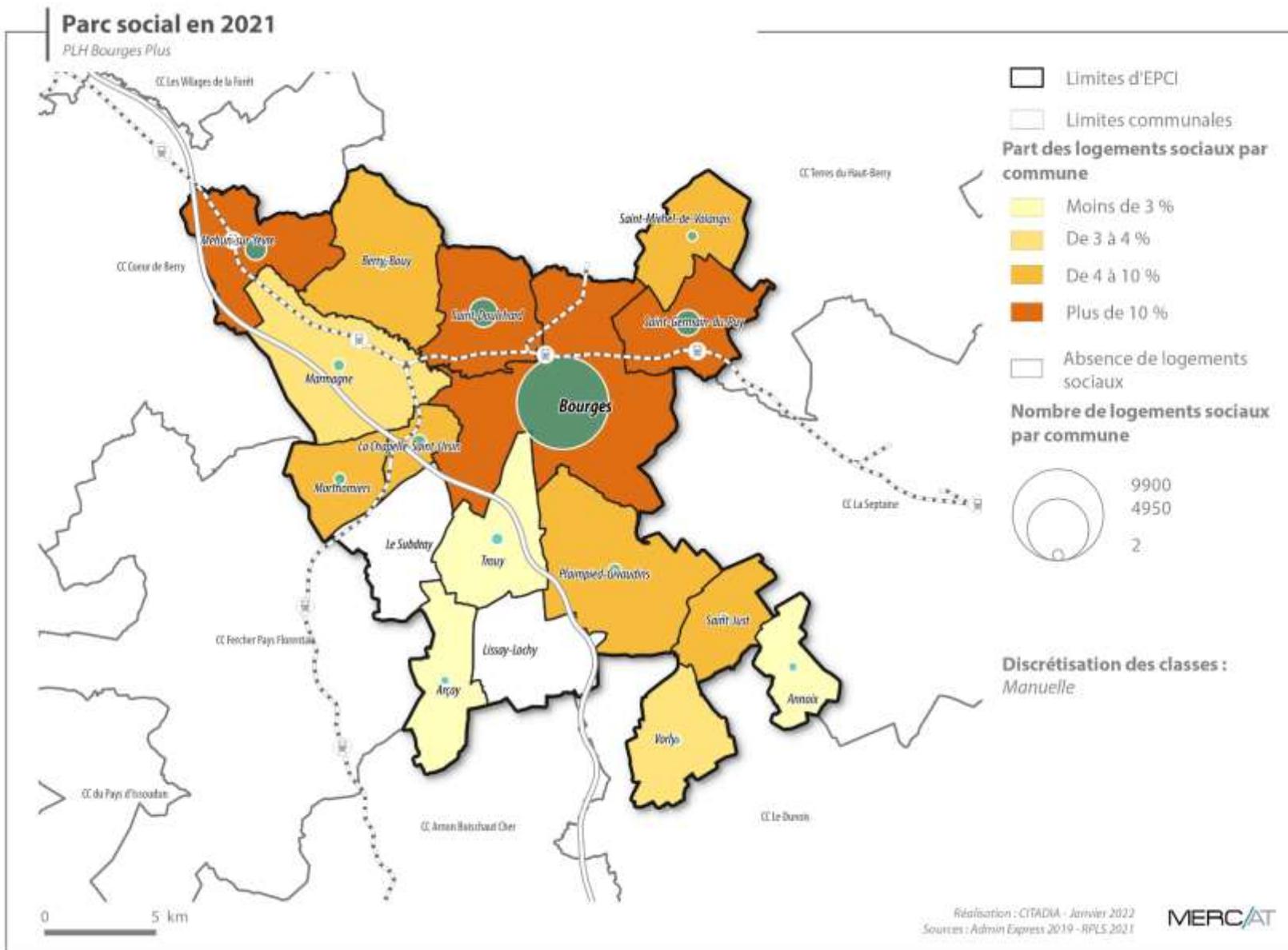
Bourges compte deux quartiers en politique de la Ville (QPV) qui concentrent à eux seuls près de 48% de l'offre de logement social sur le territoire, avec 5 750 logements sociaux dont 5 704 logements sociaux conventionnés.

Communes	Nombre de logements sociaux	Dont conventionnés	Poids du LLS conventionné au sein du parc de RP communal
Annoix	2	2	2%
Arçay	2	2	1%
Berry-Bouy	33	27	5%
Bourges	9 979	9 665	30%
<i>Dont QPV</i>	<i>5 750</i>	<i>5 704</i>	
La Chapelle-Saint-Ursin*	156	125	8%
Lissay-Lochy	0	0	0%
Marmagne	29	29	3%
Mehun-sur-Yèvre*	419	419	14%
Morthomiers	17	17	5%
Plaimpied-Givaudins	62	41	5%
Saint-Doulchard	758	737	17%
Saint-Germain-du-Puy	579	579	25%
Saint-Just	13	13	5%
Saint-Michel-de-Volangis	8	8	4%
Le Subdray	0	0	0%
Trouy*	34	34	2%
Vorly	4	4	4%
Total général	12 095	11 702	24%
Dont pôle aggloméré	11 506	11 140	27%
Dont pôle de proximité	543	516	10%
Dont communes rurales	46	46	3%

Source : RPLS 2019

Commune soumise aux obligations de l'article 55 de la loi SRU

*Commune en situation de rattrapage (source : Porter à Connaissance de l'Etat)



Les données issues de l'inventaire SRU diffèrent du RPLS. En effet, l'inventaire SRU intègre les logements conventionnés ANAH au sein du parc locatif privé ou du parc communal, les résidences sociales, les logements foyers et les terrains familiaux pour les Gens du Voyage.

Ce parc complémentaire à celui détenu par les bailleurs sociaux joue un rôle non négligeable sur le territoire.

Le Porter à Connaissance de l'Etat indique que « même si les communes sont exemptées [d'objectifs de rattrapage au titre de la loi SRU], des réflexions sont à mener, notamment sur la mobilisation de bien privés, par l'intermédiation locative ».

Commune	Taux de logements sociaux au sens SRU	Taux de logements sociaux selon RPLS 2019
Bourges	32,00%	30 %
La Chapelle-Saint-Ursin*	9,69%	8 %
Mehun-sur-Yèvre*	13,75%	14 %
Saint-Doulchard	22,01%	17 %
Saint-Germain-du-Puy	25,22%	25 %
Trouy*	2,25%	2 %

*Commune en situation de rattrapage.

Source : Porter à Connaissance de l'Etat, données RPLS

Rappel législatif sur la loi SRU

L'article 55 de la loi SRU et la Loi du 18 janvier 2013 imposent 25 % de logements sociaux parmi les résidences principales pour les communes dont la population est au moins égale 3 500 habitants dans les communes qui sont comprises, au sens du recensement de la population, dans une agglomération ou un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

Le décret n°2014-870 du 1^e août 2014 actualise la liste des agglomérations et des établissements publics de coopération intercommunale ne justifiant pas un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande et aux capacités à se loger des personnes à revenus modestes et des personnes défavorisées.

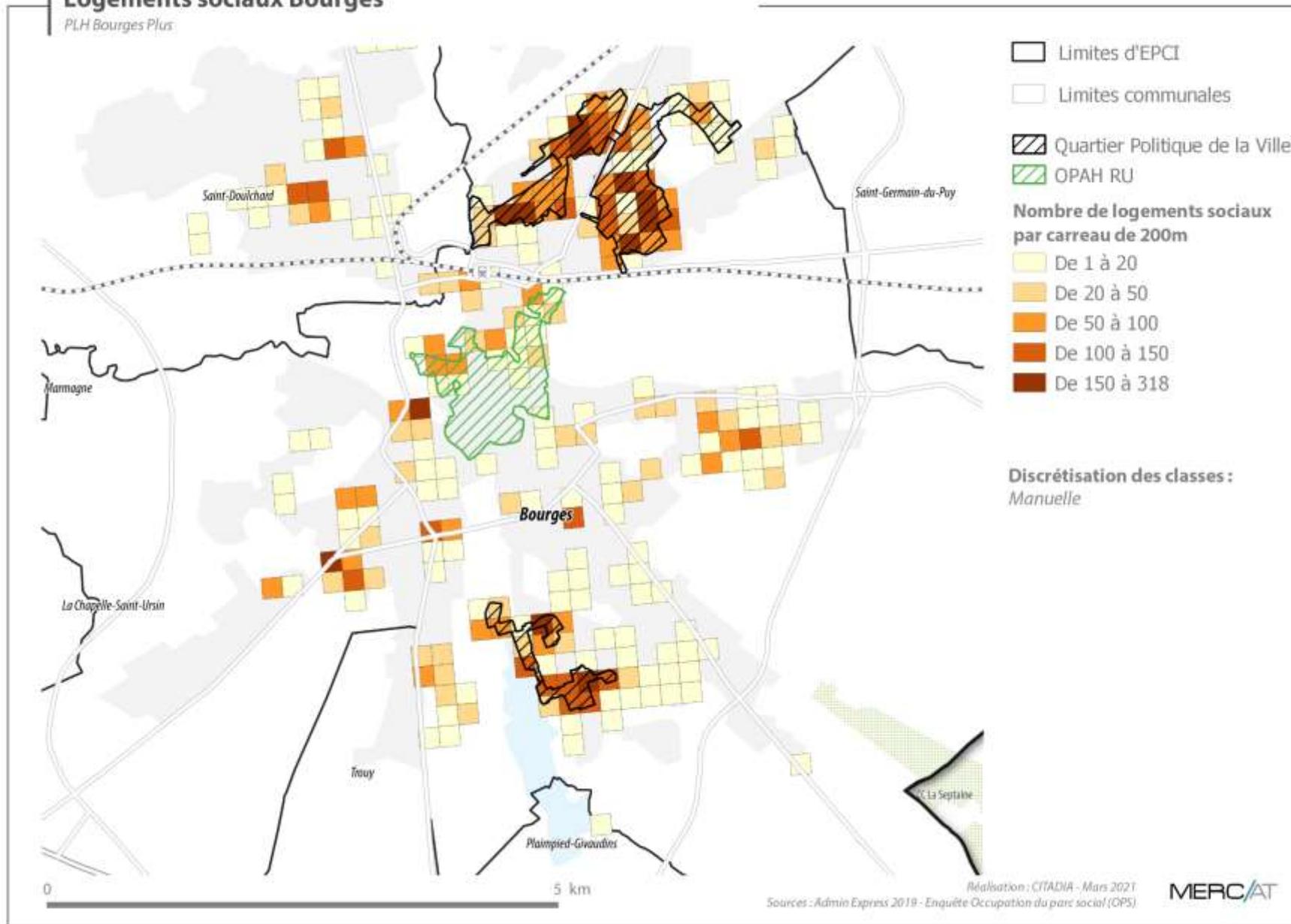
Le décret n°2017-840 du 5 mai 2017 (issu de la loi Égalité et Citoyenneté) déterminant la liste des agglomérations et EPCI dont l'obligation de rattrapage est fixée à 20% au lieu de 25%, en cas de marché détendu.

Le décret n°2017-835 du 5 mai 2017 (issu de la loi Égalité et Citoyenneté) autorisant des exemptions de rattrapage, sous conditions, pour les communes carencées.

L'agglomération Bourges Plus est assujettie à ce titre au taux de 20% de logements locatifs sociaux au sein de ses résidences principales.

Logements sociaux Bourges

PLH Bourges Plus



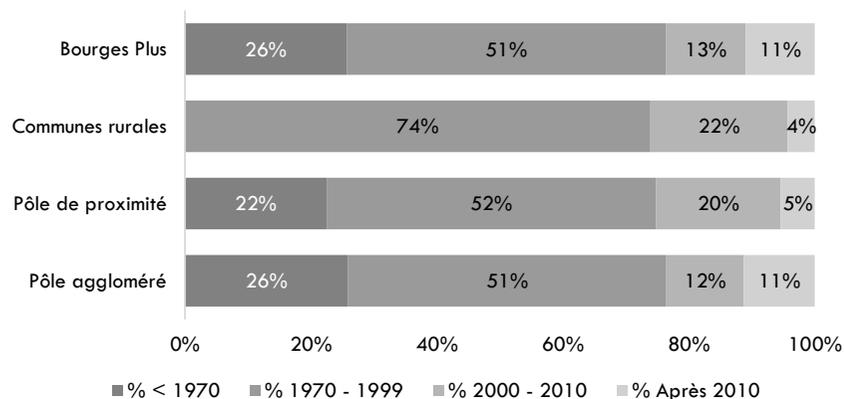
Historiquement, l'offre de logement social s'est développée sous la forme de grands ensembles

Le parc de logements sociaux s'est développé en majorité entre les années 1970 et 1990 (51% du parc de logements sociaux), période au cours de laquelle les quartiers de Bourges Nord et du Val d'Auron sont notamment sortis de terre.

D'après le Contrat de Ville 2015-2020 : « les quartiers du nord de la ville se sont développés à partir des années 1950 et jusque dans les années 1970 dans le cadre d'une urbanisation massive dont l'objectif était de répondre aux besoins en logements dans un contexte de saturation du centre de la ville (...) En 1971, la première Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Val d'Auron est créée sur l'ensemble du plan d'eau et ses premiers abords. Elle répond aux prescriptions relatives à l'urbanisation des « grands ensembles », qui imposent notamment des principes de mixité afin de lutter contre les tendances à la ségrégation ».

Période de construction du parc social

Source : RPLS 2019



Le quartier du Val d'Auron en cours d'aménagement, photo aérienne IGN, 1977

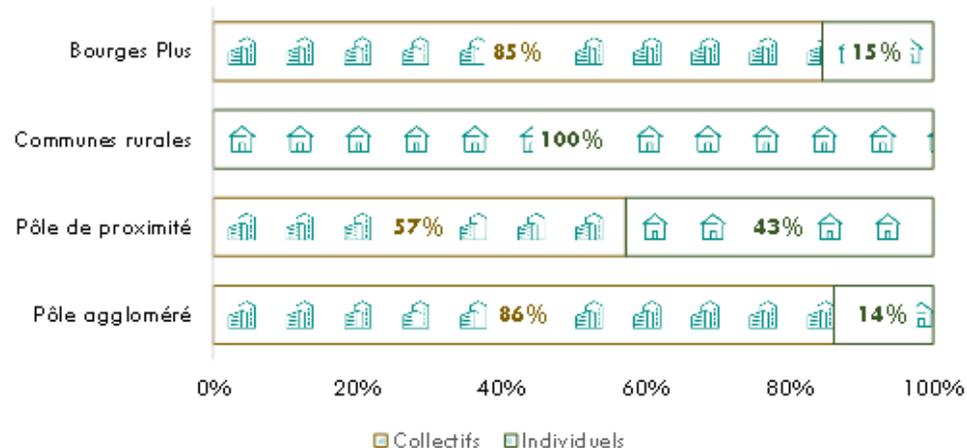
C'est aussi au cours de cette période que s'est constitué le parc social au sein des communes rurales (74% des logements sociaux). Le parc social récent est surreprésenté au sein des communes rurales et du pôle de proximité, pointant une diffusion récente de l'offre.

Le parc social est constitué en premier lieu de logements collectifs, se trouvant exclusivement sur les pôles tandis qu'il est composé de maisons individuelles au sein des communes rurales.

Les typologies de logements sont diversifiées au sein des pôles, avec 40 à 45% de logements composés de 4 à 5 pièces, et plus homogène parmi les communes rurales (près de 80% de 4 pièces et plus), et près de 20 % de T1-2. Par la présence de logements familiaux locatifs, le parc social joue un rôle important dans l'accueil de familles, là où l'offre privée est rare.

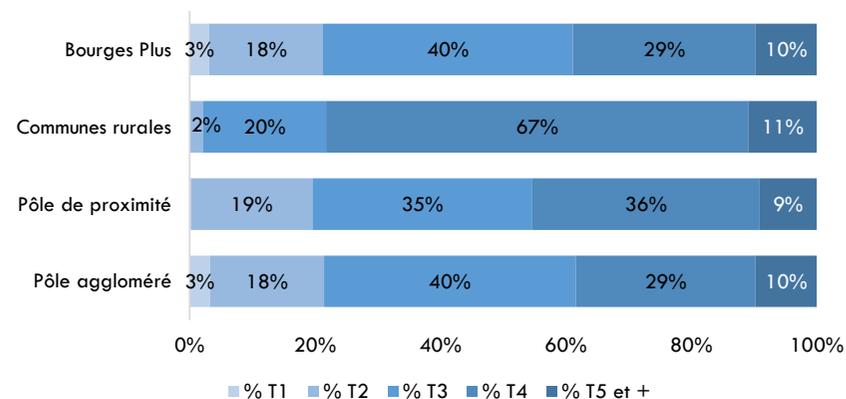
Formes urbaines du parc social

Source : RPLS 2019



Typologie des logements au sein du parc social

Source : RPLS 2019, traitements MERC/AT



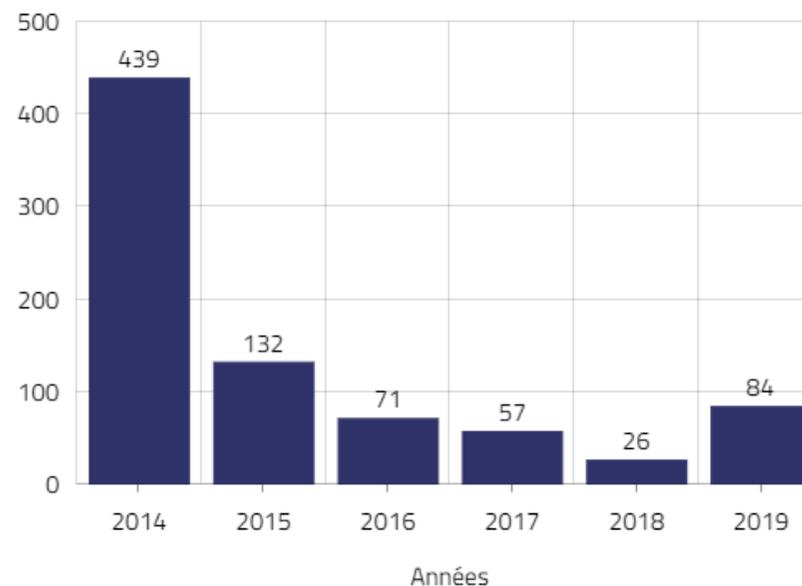
Un faible développement de l'offre dans un contexte délicat pour les bailleurs sociaux du territoire

La production de logements sociaux s'est trouvée fortement limitée à partir de 2015, avec une division par 3 des mises en service par rapport à 2014. Ainsi entre 2015 et 2019, 370 logements sociaux ont été mis en service, soit un niveau inférieur en 5 ans par rapport à la seule année 2014 et une moyenne de 74 logements mis en service annuellement.

La forte baisse de cette production est à mettre en perspective avec le redressement qui a concerné Val de Berry (issu de la fusion entre Bourges Habitat et l'OPH du Cher) conduisant à une intervention prioritaire sur le parc existant et à une réduction de ses actifs immobiliers les plus obsolètes dont les démolitions n'ont pas été totalement compensées.

Ainsi, la période récente a plutôt conduit à démolir une partie du parc, sans dynamique de construction forte.

Nombre de logements sociaux construits par année de 2014 à 2019 (mises en services entre le 1er Janvier 2013 et le 1er Janvier 2019)

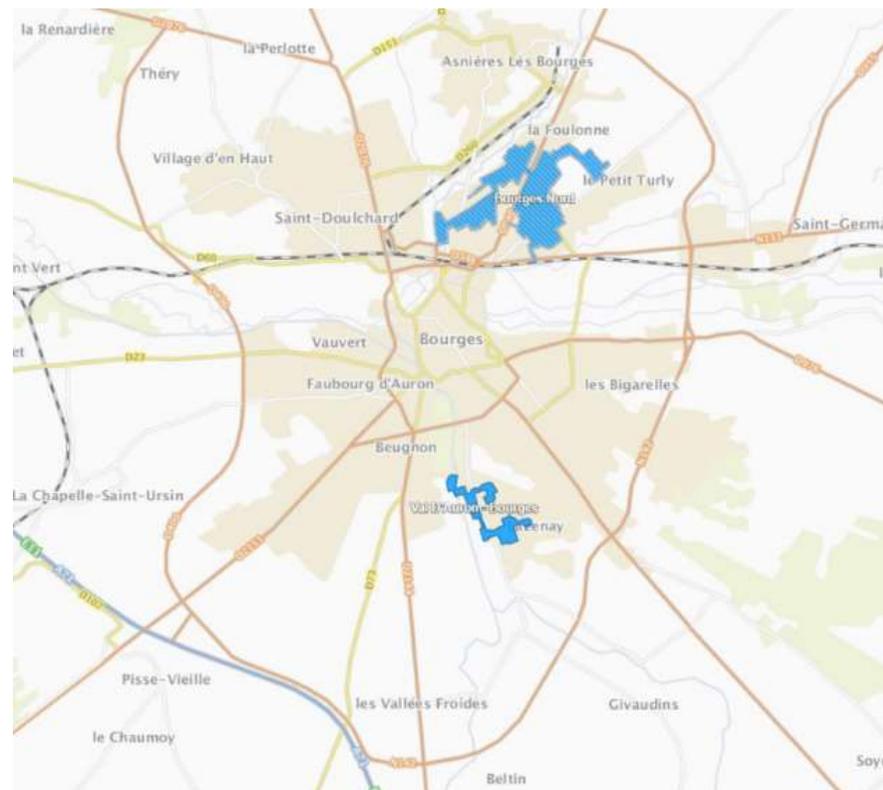


Un territoire concerné par la géographie prioritaire

Bourges Plus compte deux quartiers prioritaires situés sur la commune de Bourges. Ils comptent **5 704 logements sociaux conventionnés, soit la moitié du parc de logements sociaux du territoire.**

Le **quartier de Bourges Nord** (Chancellerie / Gibjons / Moulon) accueille 9 630 habitants soit 14,5% de la population de la ville et 10% de celle de l'agglomération. Selon le Contrat de Ville 2015-2020, « Une partie de ces quartiers a connu d'importantes mutations depuis 2005, dans le cadre du Programme de Rénovation Urbaine, faisant suite aux premières démolitions mises en œuvre sur le quartier du Moulon, dès le début des années 2000 ». Le revenu médian disponible par unité de consommation est de 12 790 € en 2017, soit 67% du revenu médian par unité de consommation constaté sur l'agglomération.

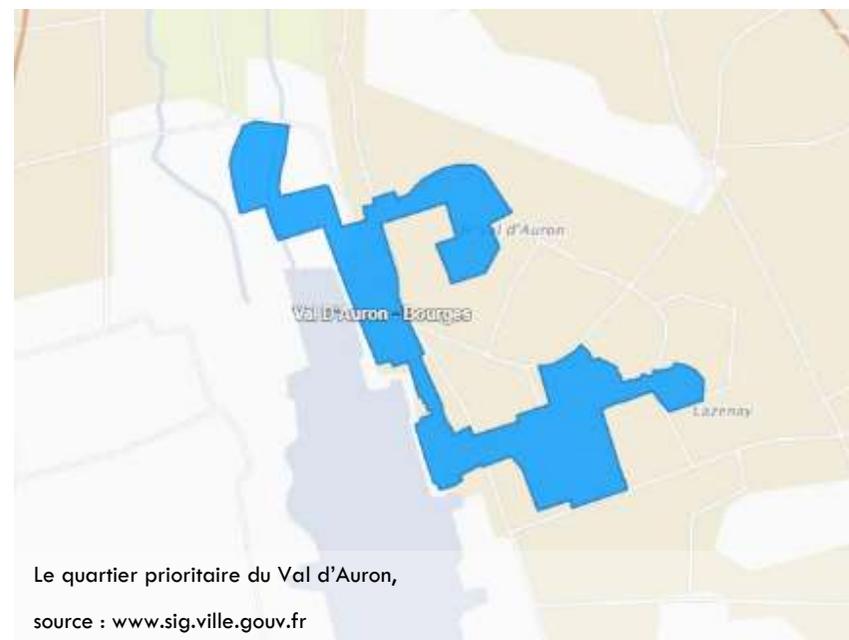
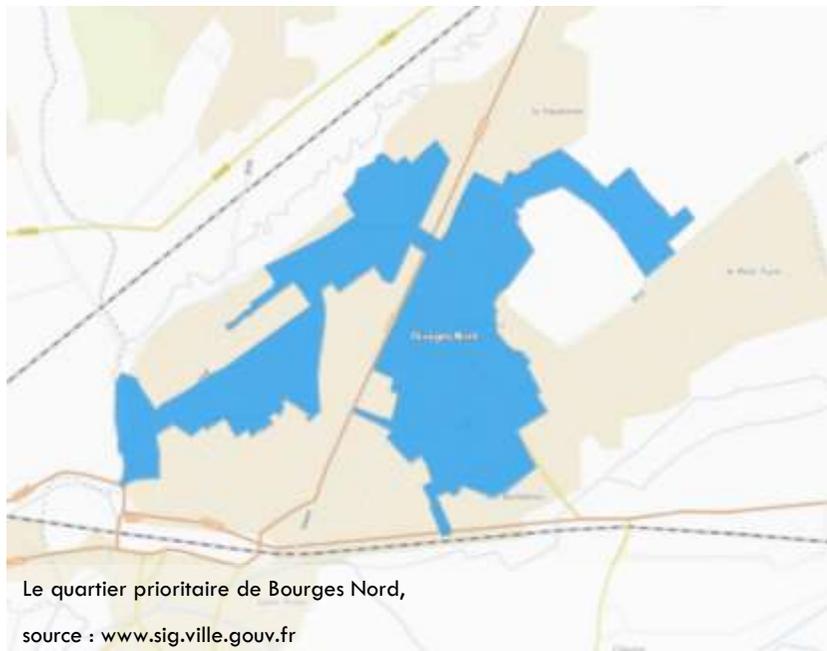
Le **Val d'Auron** regroupe 2 560 habitants dans le périmètre du quartier prioritaire, soit 3,9% de la population de la ville et 2,6% de celle de l'agglomération, le revenu médian par unité de consommation est deux fois plus bas que la moyenne intercommunale (9 500 € par UC contre 19 100 € par UC à l'échelle de Bourges Plus)



Cartographie générale des quartiers prioritaires de Bourges,
source : www.sig.ville.gouv.fr

Le territoire comporte également trois quartiers de veille

- Le quartier de l'Aéroport : 670 habitants – revenu médian par Unité de Consommation (UC) de 11 100 €/an (inférieur au seuil de bas revenus mais n'atteignant pas la taille minimale requise de 1 000 habitants)
- Le quartier du Prado 430 habitants – revenu médian par UC de 7 000 €/an (comme l'Aéroport, inférieur au seuil de bas revenus mais n'atteignant pas la taille minimale requise de 1 000 habitants)
- Le quartier des Bigarelles : 370 habitants – revenu médian par UC de 13 000 €/an.



Une vacance en partie organisée dans le cadre du renouvellement urbain

Parmi les logements sociaux, 10 582 sont proposés à la location et 795 d'entre eux sont vacants soit 8% des logements proposés à la location. Cette vacance peut être qualifiée de « vacance commerciale ».

Par ailleurs, 1 090 sont vides et ne sont pas proposés à la location. Cette vacance peut s'expliquer par les projets de renouvellement portés par les bailleurs (logements retirés du parc locatif avant démolition ou rénovation), on parle alors de « vacance technique ».

Définition de la vacance au sein du parc social

La vacance commerciale concerne les logements inoccupés mais proposés à la location. La vacance est dite structurelle pour les bailleurs sociaux lorsque le délai d'inoccupation excède les 3 mois.

La vacance technique regroupe les logements sociaux inoccupés en travaux ou en attente de travaux de réhabilitation ou de démolition et qui ne peuvent donc pas être occupés pour des raisons techniques.



Immeubles de logements sociaux du quartier Bourges Nord dont la démolition est programmée, photos MERC/AT, juillet 2020

Commune	Nombre de logements sociaux	Dont conventionnés	Logements proposés à la location	Dont Logements proposés à la location mais vacants	Taux de vacance commerciale dans les LLS	Logements vides	Autres
Annoix	2	2	2		0%		
Arçay	2	2	2		0%		
Berry-Bouy	33	27	27		0%		
Bourges	9 979	9 665	8 646	708	8%	992	27
La Chapelle-Saint-Ursin	156	125	125	2	2%		
Lissay-Lochy	0	0					
Marmagne	29	29	29		0%		
Mehun-sur-Yèvre	419	419	355	21	6%	64	
Morthomiers	17	17	17		0%		
Plaimpied-Givaudins	62	41	41		0%		
Saint-Doulchard	758	737	705	37	5%	31	1
Saint-Germain-du-Puy	579	579	574	25	4%	3	2
Saint-Just	13	13	13		0%		
Saint-Michel-de-Volangis	8	8	8	1	13%		
Le Subdray	0	0					
Trouy	34	34	34	1	3%		
Vorly	4	4	4		0%		
Total général	12 095	11 702	10 582	795	8%	1 090	30

Source : RPLS 2019

Les quartiers prioritaires soumis à des enjeux patrimoniaux et de peuplement

Selon le Contrat de Ville 2015 – 2020 : « Alors que la proportion des moins de 20 ans est d'environ 22% sur la ville et l'agglomération, elle approche 30% dans les deux quartiers. Tout en restant les quartiers jeunes de la ville, ils méritent une attention particulière car ils connaissent un vieillissement (multiplication par deux des effectifs seniors sur les 10 dernières années) qui constitue une nouveauté dans leur spécificité démographique ».

Par ailleurs, la sociologie des quartiers témoigne de situations de fragilités socio-économiques :

- Une forte proportion des familles monoparentales (29% sur Bourges Nord, 35% sur le Val d'Auron contre 15% à l'échelle de l'agglomération)
- Des niveaux de revenus qui témoignent d'une grande précarité : sur Bourges Nord, 10% des ménages ne disposent d'aucun revenu, sur le Val d'Auron, 10% des ménages disposent d'un revenu inférieur à 1 000 €/mois.
- Deux tiers des allocataires à bas revenus de l'unité urbaine se concentrent dans les deux quartiers prioritaires.

Toutefois, les salaires constituent la principale ressource de revenus des habitants (50 à 60% sur Bourges Nord et près de 75% sur l'Iris de référence du Val d'Auron).

La population des quartiers dispose d'un niveau de qualification inférieur à la moyenne intercommunale (55% des personnes de 15 ans et plus habitant sur Bourges Nord disposent d'un bas niveau de formation, contre 32% à l'échelle de l'agglomération), et la population est davantage éloignée de l'emploi (taux d'emploi à 41% sur Bourges Nord contre 66% à l'échelle de l'agglomération).

En matière de renouvellement urbain, le Contrat de Ville porte trois objectifs stratégiques, déclinés en sous-objectifs :

Faire de la mobilité un vecteur central de développement des quartiers

- Restructurer le réseau de transports en commun au bénéfice des quartiers prioritaires
- Promouvoir les modes de déplacements actifs (piéton, vélo)
- Accompagner les habitants pour faciliter leur mobilité

Optimiser l'offre de logements pour répondre aux besoins et favoriser la mixité

- Procéder aux démolitions des logements ne répondant plus aux besoins et futurs
- Produire une offre diversifiée de logements répondant aux besoins actuels et futurs
- Améliorer l'offre locative sociale existante
- Développer une politique intercommunale de peuplement

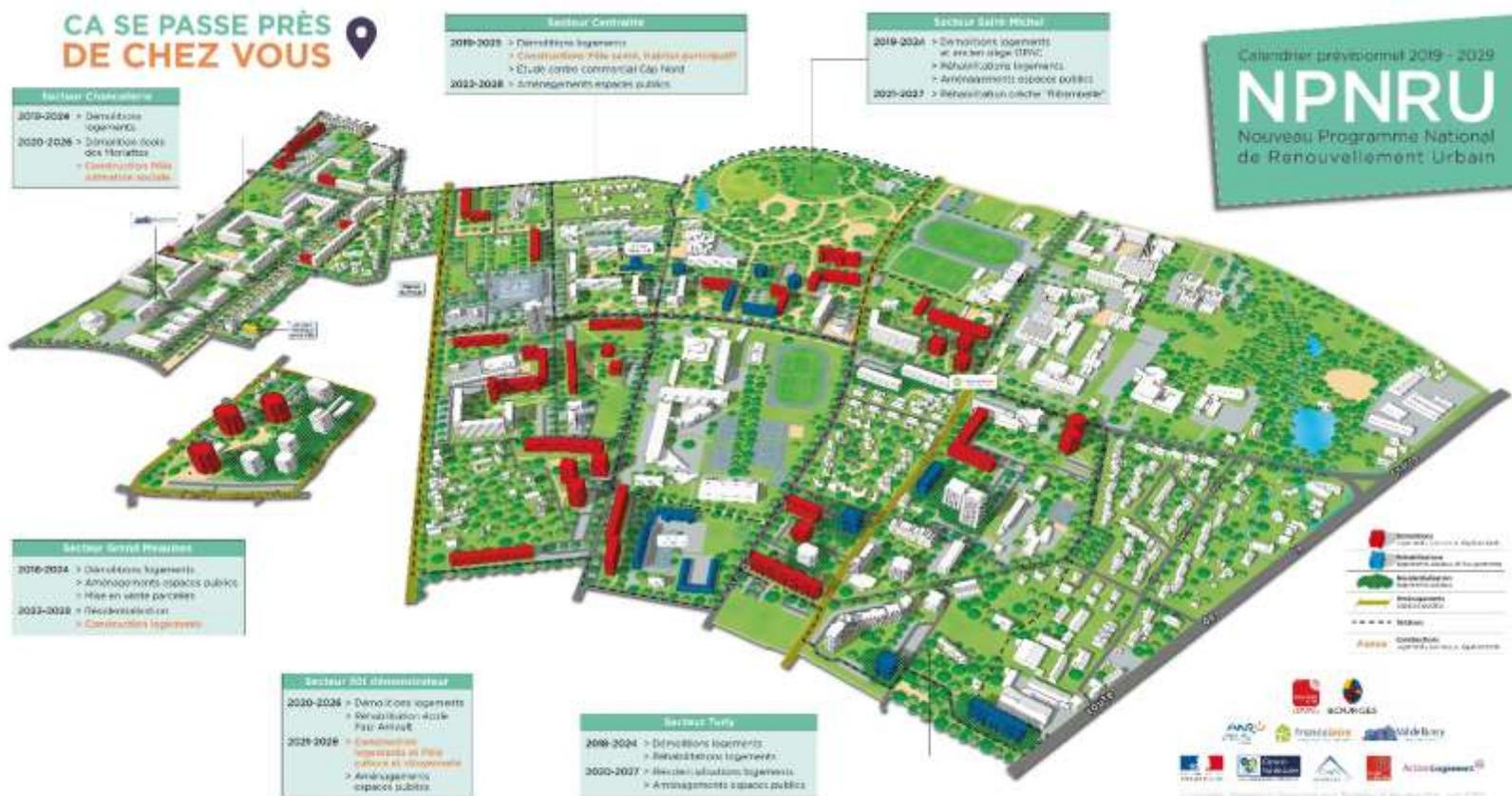
Améliorer la qualité résidentielle et l'image des quartiers

- Favoriser la mixité fonctionnelle des quartiers
- Favoriser la vie sociale par l'aménagement des espaces et l'évolution des équipements existants
- Améliorer l'entretien de l'habitat et des espaces publics
- Valoriser l'image des quartiers

Focus : les volumes envisagés dans les études de préfiguration du NPNRU

Le NPNRU sur le secteur de Bourges Nord prévoit la démolition de 1 492 logements. En parallèle, 268 logements seront requalifiés, et 538 logements feront l'objet de résidentialisation.

Enfin, les volumes de reconstructions font débat, l'ANRU tablant sur la reconstruction de 102 logements dont 50 % sur site, un niveau considéré trop faible pour les élus et opérateurs.

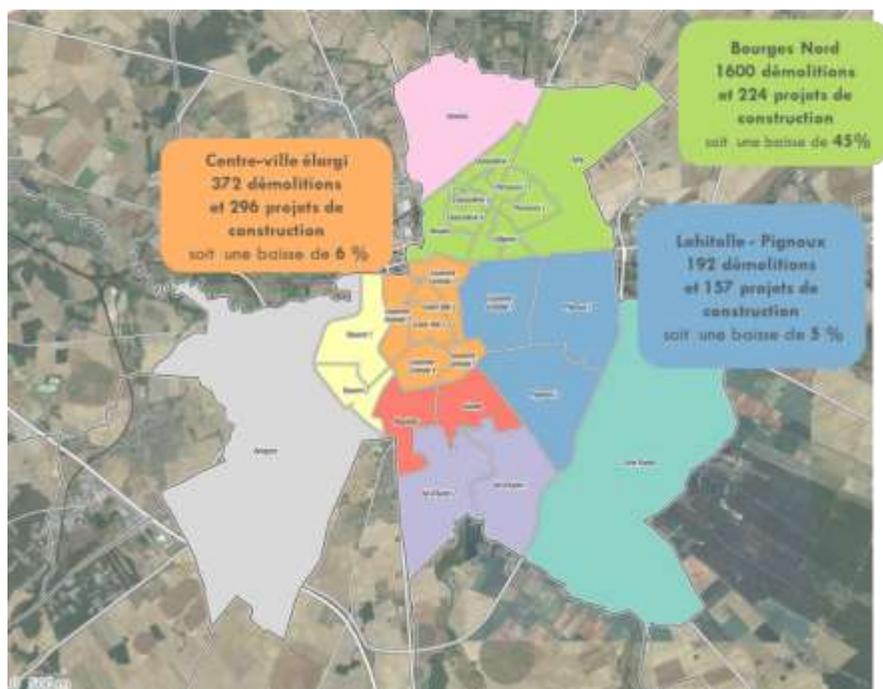


Des volumes de démolitions qui induisent des besoins en relogement

Une partie des logements voués à la démolition sont occupés. Début 2021, il est recensé un besoin en relogements d'environ 500 ménages dans le cadre des démolitions programmées sur Bourges Nord. Les bailleurs fournissent des solutions de relogement au gré des besoins, mais des situations de blocage peuvent perdurer en cas de logement et/ou de loyer inadapté.

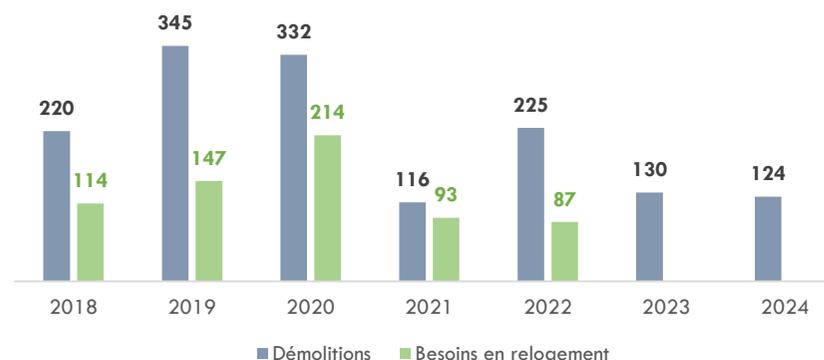
Par ailleurs, les démolitions, et les besoins en relogements associés, ne concernent pas uniquement Bourges Nord puisque d'autres opérations sont programmées sur le territoire, hors NPNRU, soit un volume estimé à environ 600 logements.

Ces démolitions doivent donc conduire à une certaine vigilance sur la disparition d'une offre (très abordable) qui peut générer des besoins sur le territoire



Les démolitions programmées et les besoins en relogement associés - Chancellerie - Gibjoncs

Source : revue de projet ANRU – Bourges, 24 novembre 2020



Etat des relogements (données au 03.11.2021)

396 Ménages relogés		415 ménages restants à reloger	
France Loire	Val de Berry	France Loire	Val de Berry
196	200	355	60

Source : Groupe Relogement – 05.11.2021

Une politique d'attributions récemment mise en place

Une Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) a été signée en novembre 2018.

Elle intègre trois orientations :

- Agir en faveur du rééquilibrage territorial grâce aux attributions
- Faciliter l'accès au parc locatif social des ménages relogés dans le cadre d'un NPNRU, en situation de mutation et les ménages prioritaires
- Mobiliser les autres leviers pouvant impacter la politique de rééquilibrage

Un Plan partenarial de gestion de la demande de Logement social et d'information des Demandeurs a été réalisé en 2019 pour une mise en place en 2020 (échéance 2026). Il prévoit d'organiser : l'accès à l'information des demandeurs ; la gestion partagée de la demande en logement social et les demandes spécifiques (notamment les relogements dans le cadre du NPNRU)



Les efforts de rééquilibrage qui se heurtent au manque d'offre à très bas coût hors des quartiers prioritaires

La déconcentration des situations de grande fragilité socio-économique se frotte aux enjeux logistiques associés : les gestionnaires n'ont pas le patrimoine disponible pour assurer le relogement sur d'autres secteurs que sur les quartiers prioritaires. Si le territoire fait mieux que la moyenne régionale en matière de relogement du 1^{er} quartile hors des quartiers prioritaires, l'objectif de 25% n'est pas atteint. La dynamique est bonne, en revanche les effets ne sont pas toujours très perceptibles sur le terrain.

En effet, les travailleurs sociaux font état d'un certain déplacement des publics fragiles. Ainsi, sur le quartier du Val d'Auron, le vivre-ensemble s'est dégradé. Les problématiques sociales sont moins visibles et l'identification des individus fragiles est plus délicate.

Une tendance à la fragilisation dans l'occupation du parc social

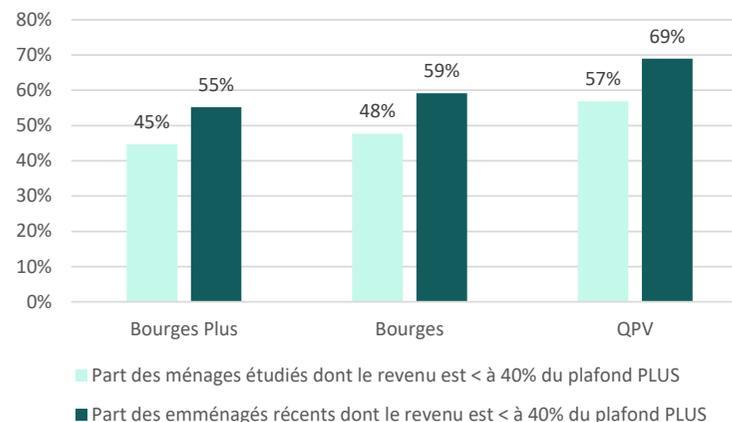
A l'échelle de Bourges Plus, 45 % des occupants du parc social ont des revenus inférieurs à 40% du plafond PLUS. Ce taux est de 57 % en QPV, où ces ménages à très faibles ressources sont donc majoritaires.

La paupérisation des occupants du parc social est perceptible au travers du poids plus important des ménages à très faibles ressources parmi les emménagés récents par rapport à l'ensemble des occupants, et ce, à toutes les échelles.

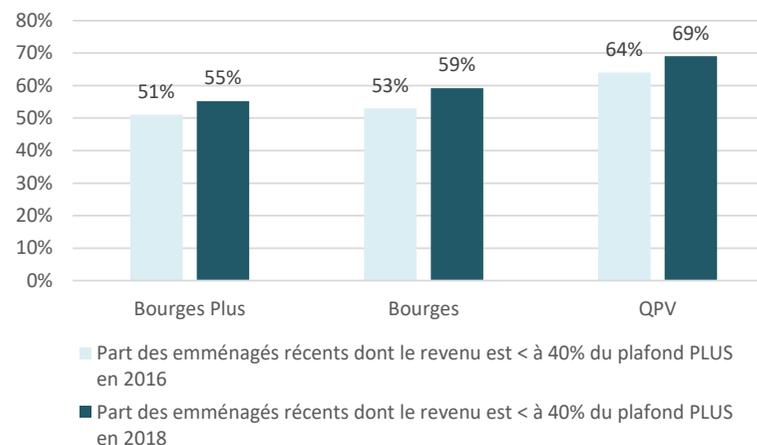
Ainsi, sur Bourges Plus, plus d'un ménage sur 2 ayant emménagé récemment dans le parc social a des ressources inférieures à 40% du plafond de logement social classique, un taux qui grimpe à près de 70% en QPV.

Si déjà en 2016, la tendance était à une plus forte précarité parmi les emménagés récents, la tendance s'est renforcée en 2018. Un constat partagé par les bailleurs sociaux du territoire qui font état d'une certaine spécialisation dans l'occupation vers des ménages très précaires.

Profil comparé des occupants du parc social en 2018

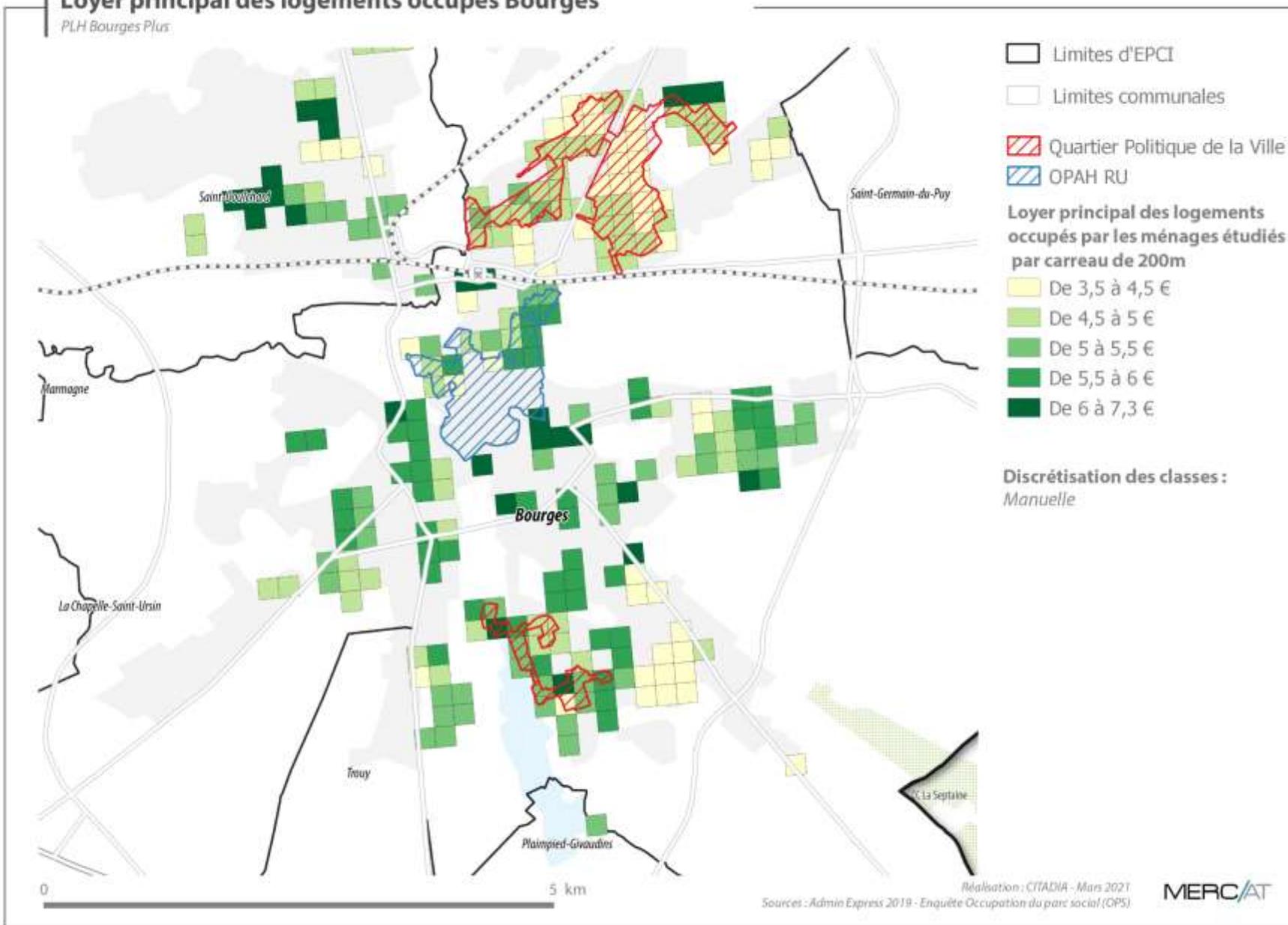


Evolution des conditions de ressources des emménagés récents



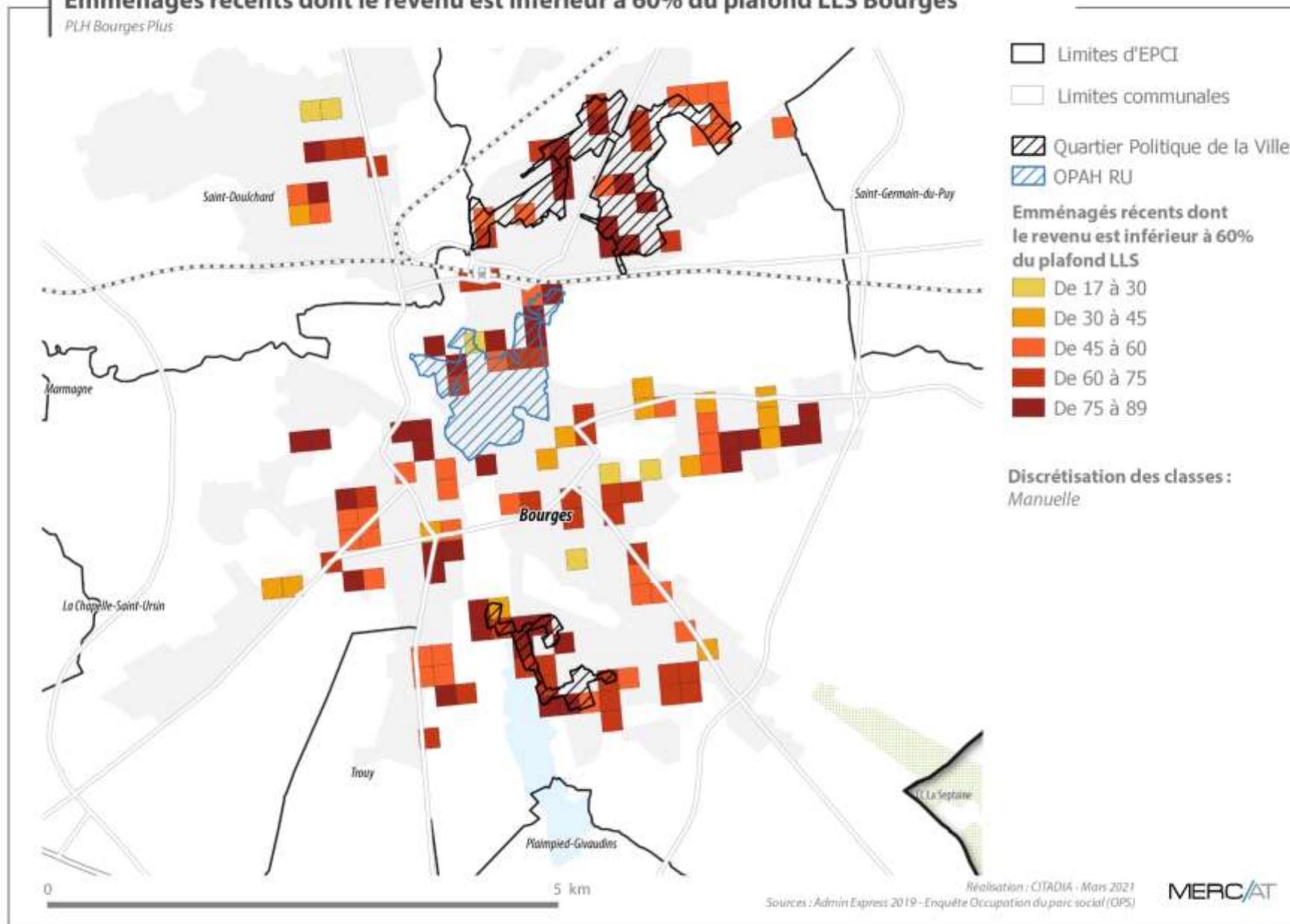
Loyer principal des logements occupés Bourges

PLH Bourges Plus



Emménagés récents dont le revenu est inférieur à 60% du plafond LLS Bourges

PLH Bourges Plus

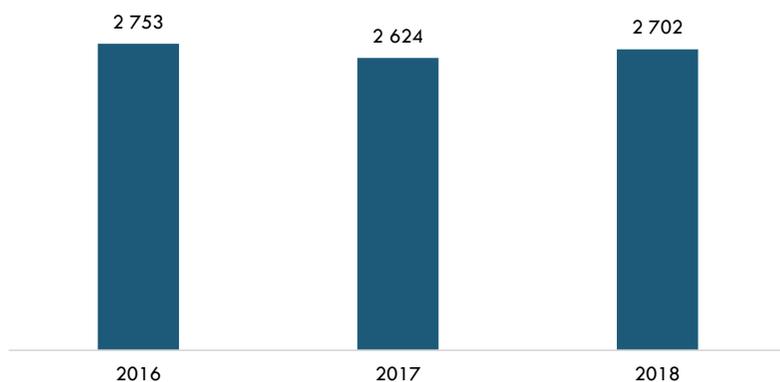


Une faible pression sur le parc social

Les données issues du Système National d'Enregistrement (SNE) permettent de connaître le profil des demandeurs.

Entre 2016 et 2018, le volume de demandeurs est resté relativement stable, autour de 2 700 demandes. Parmi elles, près de la moitié (45 %) sont des demandes de mutation. En 2018, 1 376 logements ont été attribués, soit un indice de pression de **1,95 demande par attribution**. Bourges concentre 87% des demandes et 85% des attributions du territoire.

Evolution des volumes de demandes de logement social - CA Bourges Plus - Source : SNE 2018

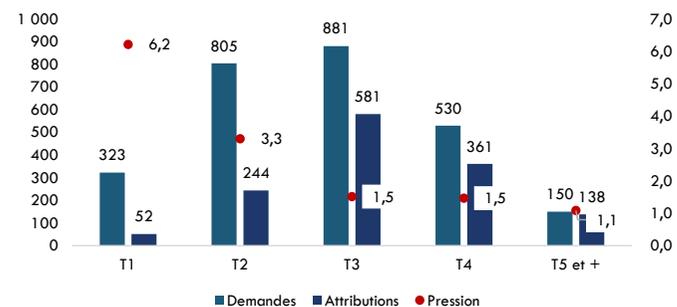


	Demandes en fin de période	Attributions	Pression
CA Bourges Plus	2 689	1 376	1,95
Dont Bourges	2 331	1 166	2

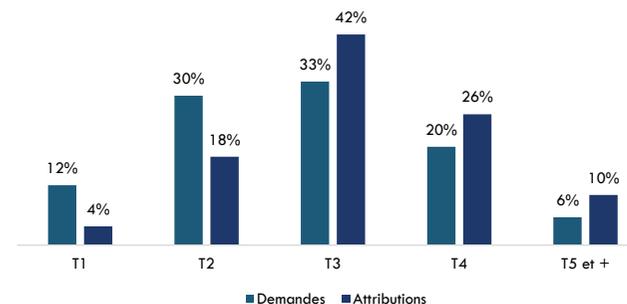
Source: SNE 2018

La pression est forte sur les petites typologies (T1-T2), c'est aussi sur ces typologies que les capacités d'attributions sont moindres en lien avec le profil du parc. Les T3 constituent une typologie très demandée (près de 900 demandes) mais moins tendue (près de 600 attributions). Les T3 servent en partie à répondre aux demandes en petits logements ; les demandeurs de T1-T2 se voient parfois attribuer un T3.

Indice de pression sur le parc social selon la typologie - CA Bourges Plus - Source : SNE 2018



Poids des demandes et des attributions par typologie - Source : SNE 2018

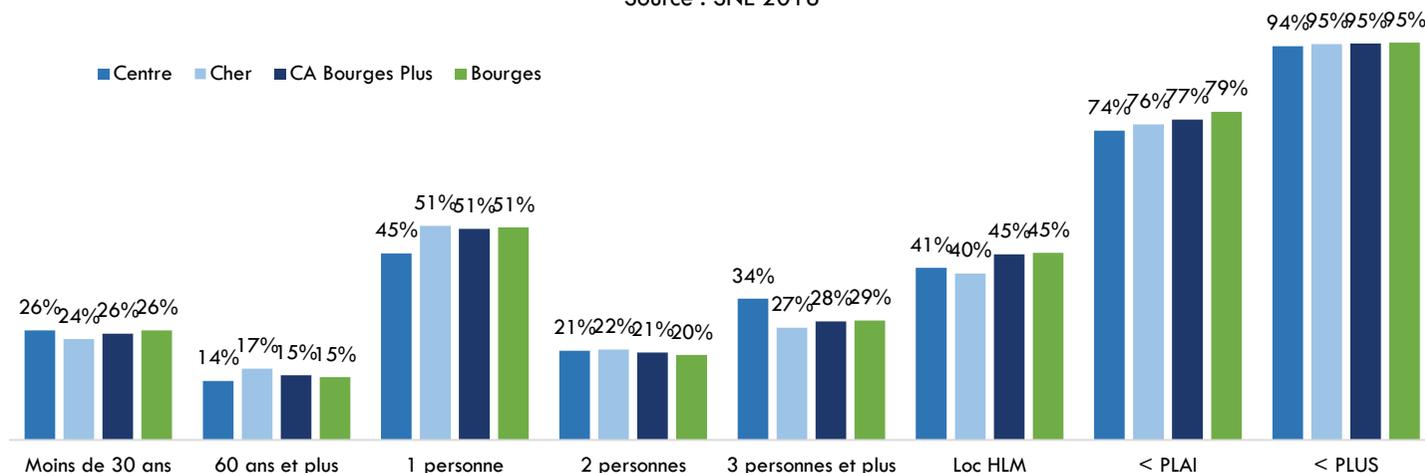


Les profils de ménages demandeurs du territoire sont similaires aux échelles de comparaison en termes d'âge et de composition familiale. À noter que plus de la moitié des demandes de logement social sont faites par des ménages unipersonnels.

A l'échelle de Bourges Plus, il y a une surreprésentation des demandes de mutations (ménages déjà locataires du parc social) et des ménages aux très faibles ressources (inférieures aux plafonds du PLAI).

Profil des demandeurs en 2018

Source : SNE 2018



Plafonds de ressources HLM

PLAI		
Type de ménage	Revenu annuel	Soit en € /mois
Catégorie 1	11 478€	957€
Catégorie 2	16 723€	1 394€
Catégorie 3	20 110€	1 676€
Catégorie 4	22 376€	1 865€
Catégorie 5	26 180€	2 182€
Catégorie 6	29 505€	2 459€

PLUS		
Type de ménage	Revenu annuel	Soit en € /mois
Catégorie 1	20 870€	1 739€
Catégorie 2	27 870€	2 322€
Catégorie 3	33 516€	2 793€
Catégorie 4	40 462€	3 372€
Catégorie 5	47 599€	3 967€
Catégorie 6	53 644€	4 470€

Rappel des plafonds de ressources au 1^{er} janvier 2020

Cat. 1 : Personne seule

Cat.2 : Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages ou une pers. seule en situation de handicap

Cat. 3 : Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge ou deux pers. dont au moins une est en situation de handicap

Cat. 4 : Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge ou trois pers. dont au moins une est en situation de handicap

Cat. 5 : Cinq personnes ou une pers. seule avec trois pers. à charge ou quatre pers. dont au moins une est en situation de handicap

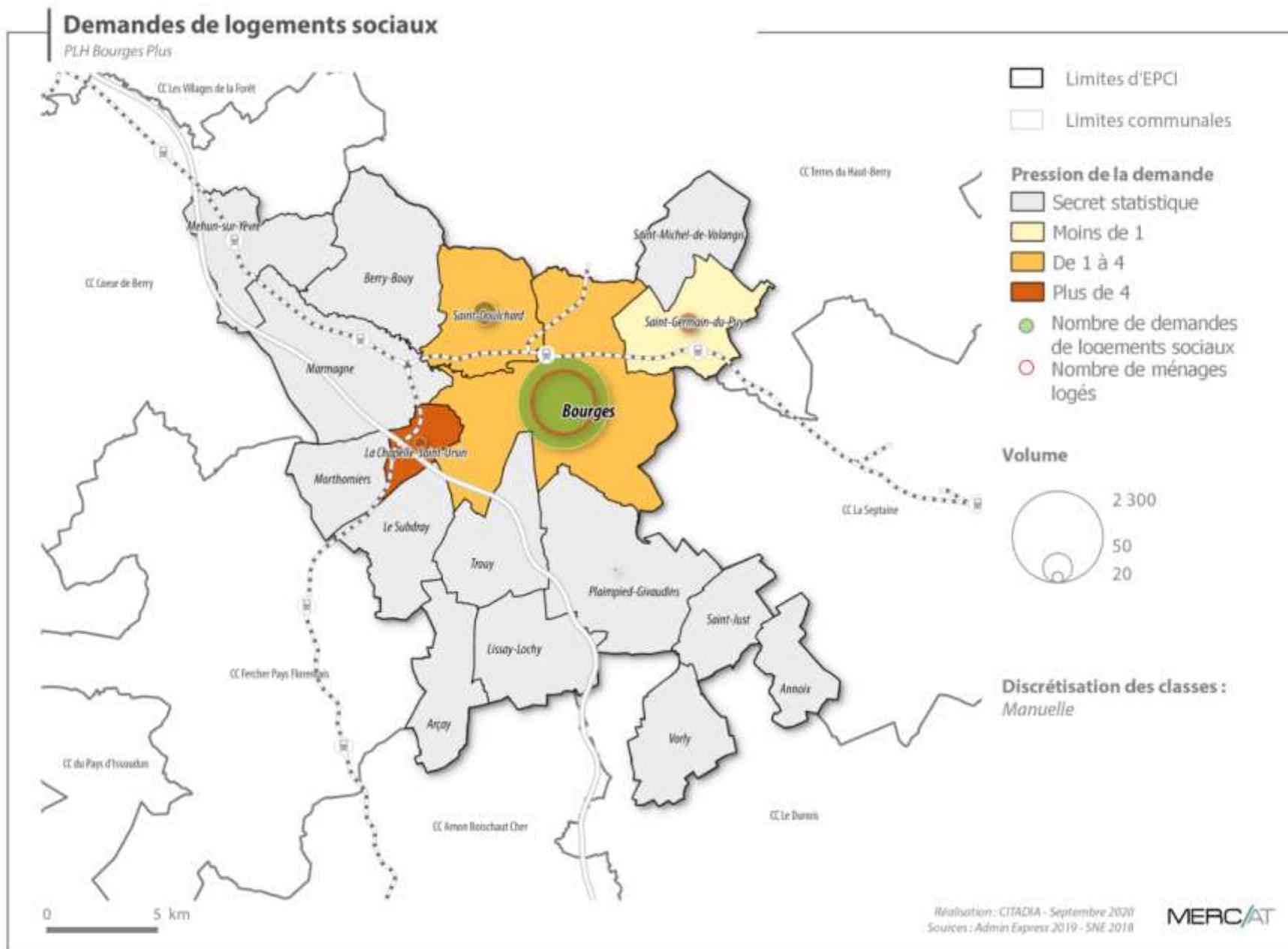
Cat.6 : Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge ou cinq pers. dont au moins une est en situation de handicap

4 communes reçoivent suffisamment de demandes de logements sociaux pour que les résultats ne soient pas soumis au secret statistique. La demande se concentre sur Bourges (plus de 2300 demandes), suivie par Saint-Doulchard (182 demandes) et Saint-Germain-du-Puy.

La Chapelle-Saint-Ursin a fait l'objet de 46 demandes ; parallèlement 10 ont été attribuées. Ainsi, malgré des volumes plus faibles, la commune est celle où la tension sur l'offre est la plus forte.

A l'inverse, la commune de Saint-Germain-du-Puy compte autant de demandes que d'attributions.

Enfin, sur l'ensemble des autres communes de l'agglomération, 28 demandes de logements sociaux ont été effectuées, pour 24 attributions au cours de la même année.





11 702 logements sociaux conventionnés (RPLS 2019)

24% des résidences principales du territoire (RPLS 2019 / INSEE 2017)



85% des logements sociaux sont collectifs



51% des logements sociaux ont été construits entre 1970 et 1990 (en lien avec le développement de Bourges Nord et du Val d'Auron)



La moitié des logements sociaux du territoire se trouvent dans un quartier prioritaire de la Politique de la Ville

795 logements sociaux sont proposés à la location mais vacants (8%) et **1 090 sont vides** (avant travaux ou démolition).



1,95 demande par attribution d'un logement social

77% des demandeurs ont des ressources inférieures au plafond PLAI

Constats	Enjeux
Un parc social concentré à Bourges et plus particulièrement au sein des quartiers prioritaires	<p>Face à l'important renouvellement urbain en cours sur Bourges Nord, définir une programmation qui réponde aux besoins</p> <p>Face à la complexité des interventions, renforcer l'animation d'un travail partenarial</p> <p>Face au phénomène de concentration de l'offre sociale sur certains secteurs, et des situations de précarité, renforcer le développement de l'offre à bas loyer hors quartiers prioritaires et sur les communes structurées</p>
Des logements sociaux construits en majorité avant les années 2000, sous la forme d'immeubles collectifs	
Un taux de vacance commerciale élevé, couplé à un stock important de logements vides en vue des démolitions à venir	
Un développement plus récent hors de Bourges et sous la forme de logements individuels	
Une tendance à la précarisation des occupants parmi les emménagés récents	
Une politique d'attributions récemment mise en place	
Une faible pression de la demande, mais des besoins non satisfaits en petits logements.	

PLH PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT BOURGES PLUS



**Des marchés immobiliers et fonciers
aux dynamiques contrastées**

4

Le marché des terrains à bâtir et des lotissements

Un tassement des ventes de terrains, une forte concentration de l'offre à Bourges et sa périphérie

À l'échelle de la CA Bourges Plus, les données DV3F indiquent une moyenne de 126 ventes de terrains à bâtir par an entre 2010 – 2018. Sur cette période, le volume de transactions diminue progressivement, en lien avec une plus grande rareté de l'offre de terrains à bâtir, pointée par les professionnels de l'immobilier, y compris sur des secteurs aux franges de l'Agglomération.

Le marché du terrain à bâtir est largement concentré à Bourges où 36 % des ventes de terrains ont eu lieu et sur le pôle aggloméré qui regroupe la moitié des ventes sur la période 2010-2018.

Des surfaces de terrains à bâtir plutôt importantes

La surface des terrains à bâtir augmente significativement selon l'éloignement à Bourges (surface médiane des terrains vendus : + 31 % en secteur aggloméré, + 58 % dans les pôles de proximité, + 72 % en secteur rural).

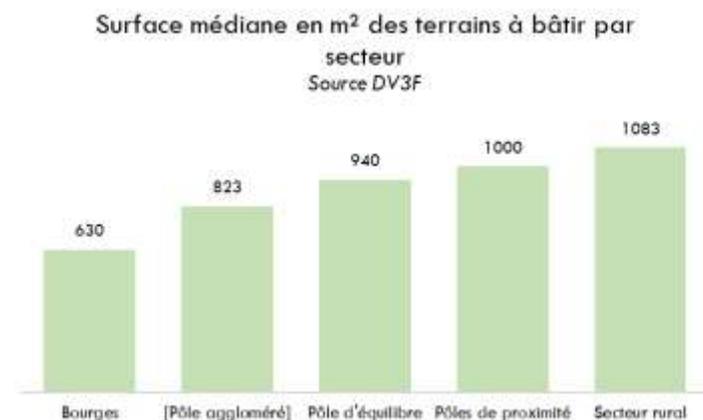
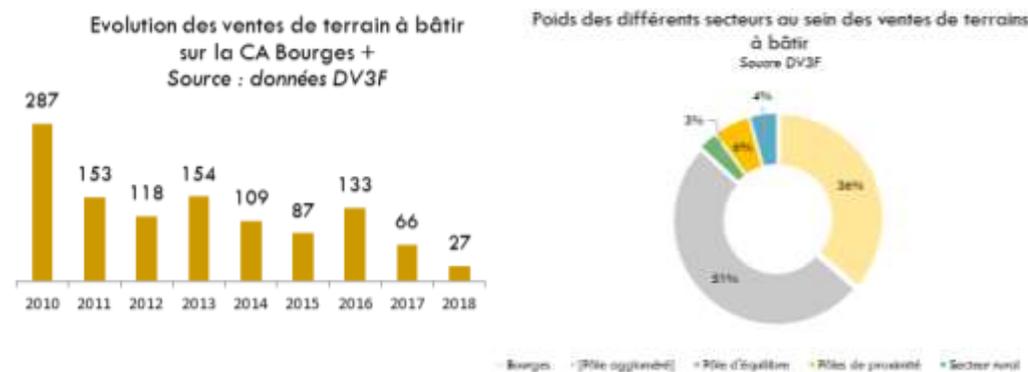
Bien que les professionnels de l'immobilier fassent état d'une diminution progressive de la taille des parcelles vendues, l'agglomération, y compris sur sa partie agglomérée, regroupe des terrains d'une surface plutôt importante (630 m² à Bourges, 823 m² sur les communes de première couronne). L'offre actuelle à Bourges s'organise davantage au sein de lotissements, pour des parcelles d'une surface allant de 400 à 950 m².

Cinq lotissements sont par ailleurs en cours de commercialisation sur les communes de première couronne (Saint-Doulchard, la Chapelle-Saint-Ursin, Plaimpied-Givaudins) et du secteur rural (St-Michel-de-Volangis, Morthomiers), et regroupent des parcelles de 500 à 800 m².

L'offre en terrains diffus se localise globalement sur les pôles de proximité ou les communes rurales, et se compose de parcelles de taille moyenne (600 et 900 m²). Quelques terrains de plus grande taille (1000 à 2000 m²) sont également à la vente, néanmoins, ce type d'offre se raréfie selon les professionnels de l'immobilier, en

raison de la raréfaction du foncier, mais également d'une préférence des acquéreurs pour des parcelles de plus petite taille.

Données pour la période 2010 - 2018



Des écarts de prix importants sur le prix du foncier, conduisant à des phénomènes de report

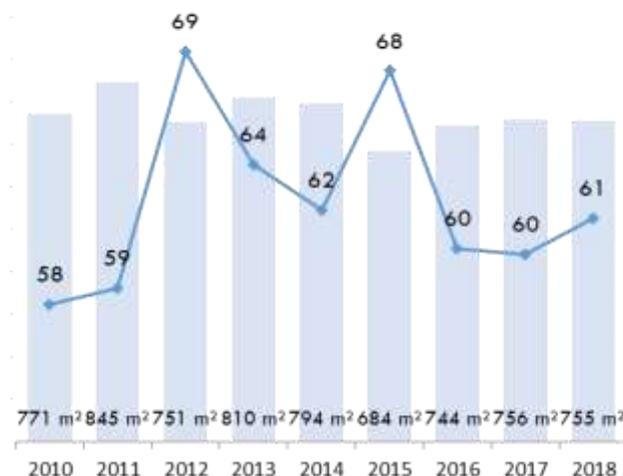
L'Agglomération de Bourges Plus présente les prix de ventes en terrain à bâtir les plus chers du département, soit un niveau médian de 61 €/m².

Le prix médian accuse une baisse sur les trois dernières années (2016-2018) selon les données DV3F. Néanmoins, cette baisse est relativisée par les professionnels qui pointent une augmentation générale des prix des terrains depuis 10 ans.

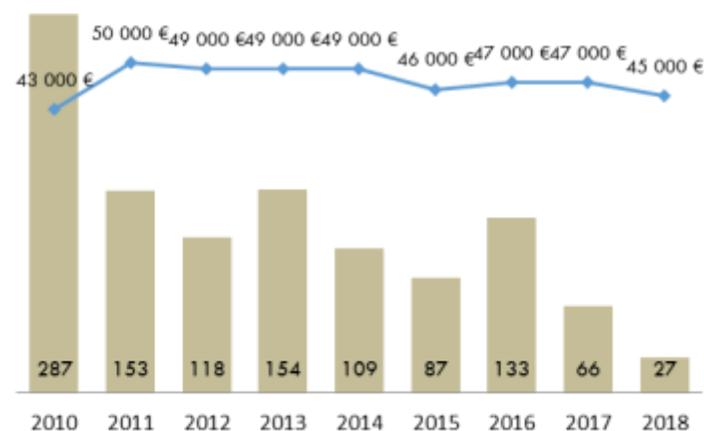
Bourges présente un niveau de prix au m² supérieur à celui de l'Agglomération : 68 €/m², et un peu plus valorisé également que les terrains vendus sur les communes agglomérées (62 €/m² selon DVF, 55 €/m² selon les professionnels du secteur). Toutefois, compte-tenu de la taille supérieure des parcelles en première couronne de Bourges, le coût global d'un terrain est plus élevé en secteur aggloméré qu'à Bourges.

Ainsi, le coût médian d'une maison de constructeur neuve de 100 m² en lotissement est relativement similaire, soit autour de 185 000 €, pour un terrain de 650 m² à Bourges, contre 180 000 € en secteur aggloméré, avec un terrain de 700 m².

Evolution du prix et de la surface des terrains à bâtir sur la CA Bourges Plus
Source : Données DV3F



Prix médian des terrains à bâtir (€) et volumes de transactions sur la CA Bourges +
Source : DV3F



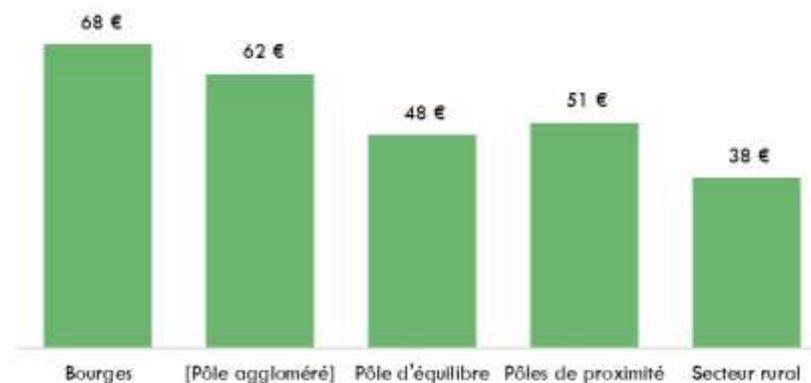
Le coût des terrains est nettement plus accessible au sein des pôles de proximité (prix médian 48 €/m²), et particulièrement au sein des petites polarités plus excentrées, à l'instar de Mehun-sur-Yèvre, où les professionnels de l'habitat indiquent que les terrains à bâtir se vendent entre 35 et 38 €/m². Le prix d'une maison neuve en lotissement de 100 m² avec un terrain de 750 m² se situe entre 150 000 et 170 000 €, selon les communes.

Enfin, le foncier au sein des communes rurales est le moins valorisé de tous les secteurs, avec un prix médian pour les terrains vendus situé à 38 €/m². Il est constaté au sein de ces communes un écart de prix important entre les terrains viabilisés en lotissements (environ 50 €/m²) et les terrains libres, de plus grande superficie, mais souvent non viabilisés (30 à 40 €/m²).

Le faible coût du foncier induit est contrebalancé par une plus grande surface des parcelles des maisons en lotissements autour de 900 m², ainsi l'enveloppe d'achat se situe autour de 155 000 – 170 000 €.

Prix médian au m² des terrains à bâtir par secteur

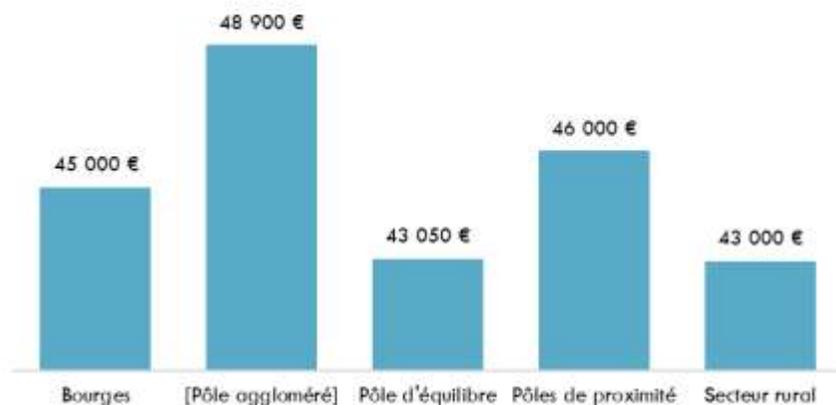
Source DV3F



Données pour la période 2010 – 2018

Prix médian des terrains à bâtir par secteur

Source DV3F



Données pour la période 2010 – 2018

Un marché de l'accession orienté sur la maison individuelle

Le marché immobilier de l'Agglomération de Bourges Plus est essentiellement porté par le segment de l'immobilier ancien.

Compte-tenu du déclassé du dispositif Pinel de la commune, qui n'est plus éligible au dispositif de défiscalisation, l'offre en promotion est actuellement très rare sur le marché immobilier local.

Si le marché des terrains à bâtir et des lotissements est plutôt dynamique au sein des secteurs périurbains, les professionnels de l'immobilier font également état d'un attrait fort pour les biens anciens, qui représentent par ailleurs la grande majorité de l'offre.

Les professionnels de l'immobilier font état d'un **marché dynamique** sur l'ensemble des secteurs de l'agglomération, à l'exception des communes rurales, qui sont moins recherchées par les acquéreurs. Les biens mis en vente au prix du marché trouvent un acquéreur en un mois sur le secteur aggloméré, la demande excédant l'offre disponible.

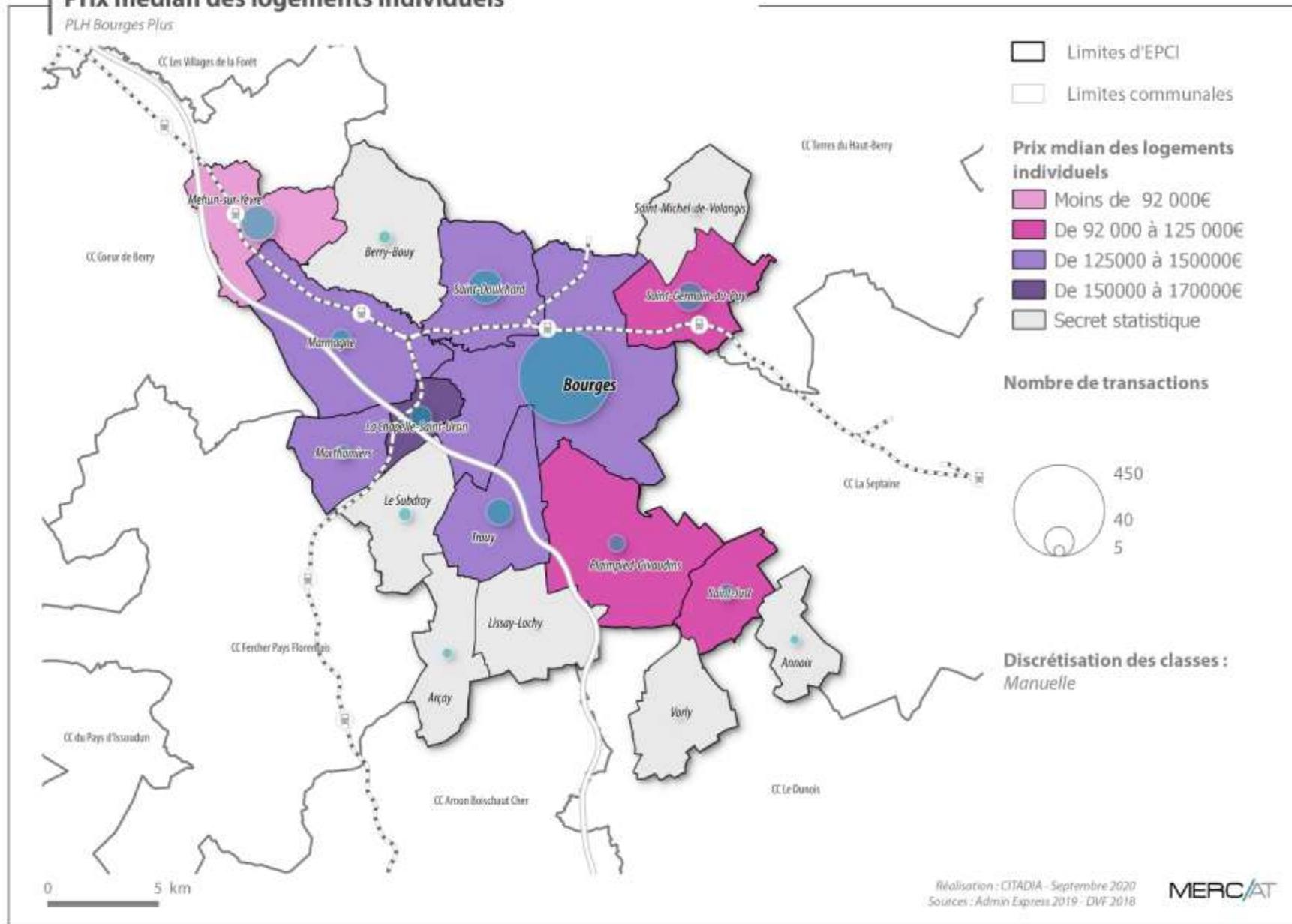
S'il est constaté un phénomène de report sur les communes de première couronne de Bourges, les polarités de l'ouest du territoire captent également des ménages originaires des communes extérieures à l'intercommunalité (Vierzon).

L'ensemble de l'agglomération accueille également une population issue de l'extérieur du département, notamment de région parisienne.

Le marché du collectif est concentré sur la commune de Bourges, pour des niveaux de prix situés entre 900 et 1600 €/m² selon les secteurs. Si ce segment se commercialise bien sur les petites typologies, compte-tenu de la forte présence sur la commune d'investisseurs locatifs, **les appartements familiaux sont davantage concurrencés par l'offre en individuel, à Bourges ou sur les communes périphériques.**

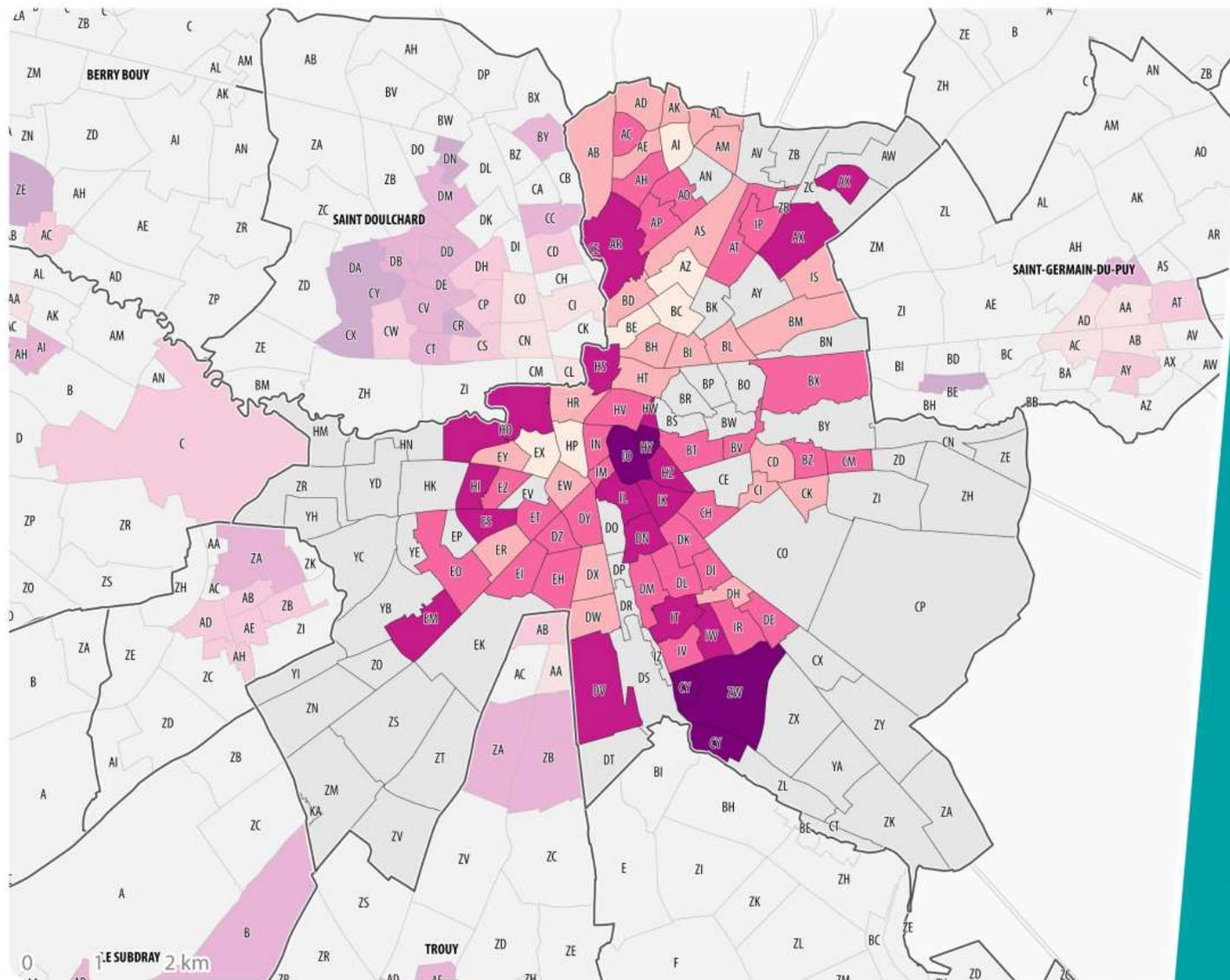
Prix médian des logements individuels

PLH Bourges Plus



Prix médian des transactions concernant des maisons : BOURGES

PLH de Bourges Plus



Prix médian entre 2010 et 2018

- De 57300 à 100000€
- De 100000 à 125000€
- De 125000 à 150000€
- De 150000 à 200000€
- De 200000 à 260000€
- Pas de données

Réalisation : CITADIA - Novembre 2020
Sources : Admin Express 2020 ; Fichiers Fonciers 2018

MERCAT

a. Bourges, un marché dynamique et hétéroclite

Un marché dynamique sur tous types de biens

Le marché immobilier de la commune pôle est **dynamique, et plutôt en tension sur des biens de qualité**, au regard de la demande supérieure à l'offre selon les professionnels de l'immobilier, portée par une clientèle plutôt endogène pour la propriété-occupante, et davantage originaire de l'extérieur de l'agglomération pour les investisseurs. Compte-tenu de la rareté de l'offre neuve, la grande majorité des acquéreurs recherchent un bien ancien.

Les professionnels de l'immobilier font état d'un fort attrait des acquéreurs en propriété-occupante pour des biens rénovés, lesquels se vendent généralement au prix affiché, sans négociation. En ce qui concerne les biens nécessitant des travaux de rénovation, les délais de vente sont plus longs et biens se négocient jusqu'à 10 000 € en dessous du prix initial. Les agents immobiliers soulignent par ailleurs le **manque de petites maisons (60-80 m²) de plain-pied, pour répondre à la demande du public senior**. Ce type de biens est vendu aux alentours de 100 000 à 120 000 €, mais correspond à des logements anciens, déjà occupés par des personnes âgées, nécessitant des travaux de rénovation.

À l'inverse, les investisseurs ciblent tout type de biens (appartement, immeuble, maison, terrain), et notamment des immeubles à bas coût, à rénover entièrement, divisibles en petits appartements, afin de maximiser la rentabilité de l'opération.

Ce type d'acheteurs présente un profil et un budget hétéroclites ; les investisseurs locaux se tournent ainsi vers des petits appartements, pour un budget de 50 000 à 100 000 €, leur permettant d'acquérir un bien sans travaux, et de bénéficier d'une rentabilité immédiate.

Au regard du dynamisme du marché de la location à Bourges, et des prix de l'immobilier qui demeurent accessibles, la commune attire également des investisseurs venus de l'extérieur, notamment de région parisienne, qui disposent d'un budget plus élevé (jusqu'à 250 000 €). Compte-tenu de l'état des biens, les investisseurs peuvent obtenir une négociation importante du prix de vente (jusqu'à 30 000 €).

Les résidences à destination des seniors, qui, selon les professionnels, sont encore rares à Bourges, connaissent un très fort succès auprès des investisseurs, et les appartements se vendent rapidement en VEFA. La forte demande pour ce type d'offre, et les prix en location élevés pratiqués, offrent en effet une rentabilité très attractive aux investisseurs. L'unique résidence sénior neuve actuellement en commercialisation affiche des prix de plus de 4 000 €/m².

Un secteur sud valorisé, un très faible attrait des secteurs nord de Bourges

Les acquéreurs en propriété-occupante à Bourges présentent un profil et des budgets hétéroclites. Les professionnels soulignent les difficultés d'accession pour les primo-accédants, dont le budget maximum se situe aux alentours de 200 000 €, sur le segment de l'individuel à Bourges. Selon les agents immobiliers, cette population peut se reporter sur le marché du collectif, qui se vend aux alentours de 1 200 €/m² pour un T3, en ciblant les biens avec terrasse et ascenseur. Certains secteurs de Bourges, où les prix du segment individuel sont plus accessibles financièrement, sont également recherchés par les primo-accédants (certains quartiers proches de l'aéroport, Vauvert, Danjons où les maisons se vendent entre 150 000 et 180 000 €).

Le secteur nord de la ville souffre toujours d'une image négative auprès des acquéreurs, en raison de la concentration d'habitat collectif, et de la présence d'une population défavorisée. Aussi, bien que les prix dans ces quartiers soient nettement moins élevés (entre 100 000 et 125 000 € pour une maison de 100 m², moins de 100 000 € pour une petite maison), les primo-accédants font davantage le choix de s'éloigner de Bourges, jusqu'en 2^{ème} couronne (Mehun-sur-Yèvre, Saint-Florent-sur-Cher), que de s'installer dans le secteur nord.

L'hypercentre et les quartiers avoisinants demeurent les secteurs les plus recherchés, et connaissent la plus forte tension sur le marché ; des jeunes familles (30-40 ans), dotés d'un budget de 280 000 €, peinent à trouver une maison sur le centre-ville élargi.

Les quelques programmes neufs à Bourges se développent sur les secteurs centraux, et se vendent à des prix nettement plus élevés que le marché de la revente. Compte-tenu du fort attrait des logements neufs dans le centre ancien, ce type de programmes trouve une clientèle, selon les agents immobiliers.

b. Le secteur aggloméré : une forte attractivité conduisant à des prix proches de ceux de Bourges**Une forte attractivité de la première couronne de Bourges, conduisant à des niveaux de prix élevés**

Les communes du secteur aggloméré font l'objet d'un fort engouement de la part des acquéreurs comme des ménages locataires, qui recherchent la proximité de Bourges, et une bonne desserte routière vers la polarité. Les professionnels de l'immobilier soulignent une concurrence entre les quartiers périphériques de Bourges et les communes du secteur aggloméré, au regard du coût nettement moins élevé des impôts locaux sur les communes de première couronne, qui constitue un facteur important dans le choix des acquéreurs.

Le dynamisme du marché immobilier conduit à des délais de ventes rapides, et à des niveaux de prix similaires à ceux de Bourges, particulièrement sur les communes de Saint-Doulchard ou la Chapelle-Saint-Ursin, qui disposent d'une très bonne notoriété résidentielle. Les maisons anciennes, d'une superficie de 100 m² sont vendues entre 150 000 et 200 000 €, et peuvent atteindre un prix de 300 000 € dans certains quartiers, tel que le secteur environnant l'hôpital privé Guillaume de Varye, à Saint-Doulchard.

Des niveaux de prix limitant les capacités d'accession des classes moyennes

Ces niveaux de prix élevés contraignent fortement les capacités d'accession des classes moyennes, notamment les primo-accédants originaires de ces communes et souhaitant y rester.

Aussi, selon les professionnels de l'immobilier, le profil des acquéreurs sur la périphérie proche de Bourges correspond aux catégories socioprofessionnelles supérieures. Seuls les primo-accédants disposant d'un budget plus élevé (180 000 à 190 000 €) parviennent à accéder à la propriété sur les communes jouxtant Bourges. Ces derniers se tournent vers les pavillons neufs en lotissement, avec des petits terrains, qui sont très demandés et se vendent rapidement.

Selon les professionnels de l'habitat, quelques maisons nécessitant d'importants travaux de rénovation existent sur le marché et se vendent moins de 100 000 €, pour un coût de travaux pouvant atteindre un tiers du prix d'achat. Cette catégorie

de biens trouve également preneur, auprès de jeunes primo-accédants, qui mobilisent les différentes aides locales et nationales à la rénovation, pour remettre en état le bien et accéder à la propriété.

Une rareté de l'offre adaptée au public senior

À l'instar du marché immobilier de Bourges, les maisons de plain-pied constituent une offre rare et très recherchée, notamment par la population sénior, qui peine à trouver sur le secteur des biens adaptés à ses besoins. Localement, les seniors résident souvent dans des maisons des années 1970, organisées sur plusieurs niveaux. Ils se heurtent également à des difficultés pour accéder à un logement plus adapté, ou à réaliser des travaux d'autonomie dans leur propre bien. Cette population se trouve en effet dans l'incapacité de contracter un prêt relais, pour acquérir un logement de plain-pied, et n'a pas nécessairement les connaissances des aides existantes leur permettant d'améliorer l'accessibilité de leur logement.

c. Les pôles de proximité : des secteurs attractifs pour les acquéreurs au budget moyen

Un marché plus accessible financièrement sur les pôles les plus éloignés de Bourges.

Selon les professionnels de l'immobilier, les pôles de proximité du territoire de Bourges Plus constituent des secteurs attractifs, pour la présence d'équipements et de commodités, l'environnement naturel, sans les contraintes des secteurs plus urbanisés (taxes foncière élevées).

Le marché immobilier sur ces communes, dans le neuf en lotissement, comme dans l'ancien, est par ailleurs financièrement plus accessible qu'au sein du secteur aggloméré, et permet à une population au budget moyen d'accéder à une maison. Aussi les acquéreurs au sein des pôles de proximité ont un profil varié ; primo-accédants, secundo-accédants actifs ou retraités. Ils sont notamment originaires de Bourges, de Vierzon, ou des grandes agglomérations (notamment parisienne).

Les investisseurs sont également présents sur ces communes, en raison de la demande existante sur le segment du locatif. Ces derniers se positionnent sur des grandes maisons de ville, souvent divisées en appartements. Il convient toutefois de souligner les écarts de prix importants qui demeurent entre les pôles de proximité, selon l'éloignement à Bourges. Les professionnels de l'immobilier évoquent ainsi une chute des niveaux des prix d'environ 30 % au-delà de la commune de Marmagne. Les pôles de Mehun-sur-Yèvre et Berry-Bouy captent des ménages primo-accédants disposant d'un budget de 120 000 à 150 000 €, tandis que les primo-accédants à Marmagne ou à Plaimpied-Givaudins disposent d'un budget aux alentours de 180 000 €, se rapprochant du secteur aggloméré.

d. Les communes rurales : un marché restreint et moins attractif

Le manque d'équipements et d'aménités sur les communes rurales de l'agglomération conduit à rendre ce secteur le moins recherché de l'intercommunalité.

Le marché de l'accession y est par ailleurs peu étoffé, bien que quelques lotissements de pavillons neufs soient en cours de commercialisation sur certaines communes (Morthomiers, Saint-Just).

Un attrait de l'ancien à rénover comme des logements neufs

Selon les professionnels de l'immobilier, tous les types de logements se vendent au sein des pôles de proximité, dans le neuf comme dans l'ancien : elle évolue conjoncturellement entre appétence pour les pavillons neufs ou les longères anciennes.

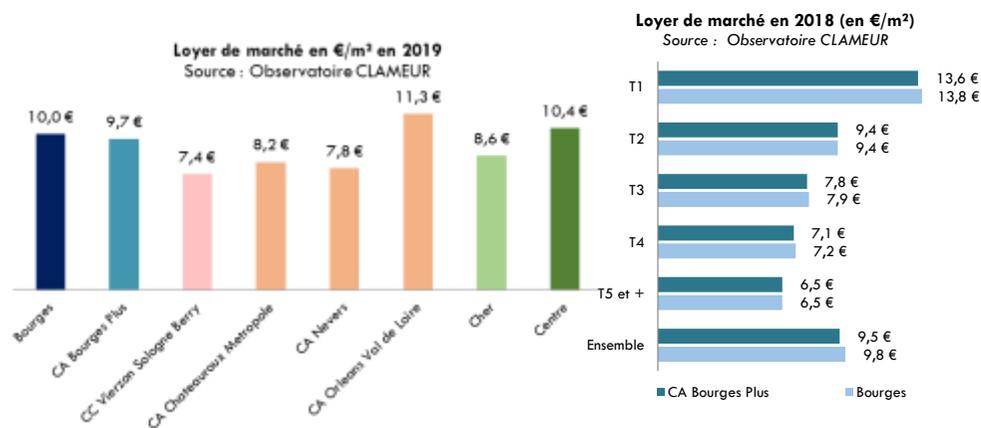
Les professionnels de l'habitat soulignent la faiblesse de l'offre de logements en bon état sur les pôles de proximité, notamment celui de Mehun-sur-Yèvre (seuls 10 à 15 % de biens sans travaux au sein des portefeuilles des agents immobiliers locaux), dont le parc individuel est constitué de pavillon des années 1970 à 1980.

Ce type de biens est vendu entre 80 000 et 120 000 €. Aussi les acquéreurs doivent très régulièrement réaliser des travaux d'amélioration qui concernent généralement le chauffage du logement, l'installation de doubles vitrages, voire le remplacement des installations électriques, et sont conseillés sur les aides financières, notamment étatiques, qu'ils peuvent mobiliser. Les professionnels soulignent une plus forte réticence des acquéreurs en propriété-occupante pour les biens nécessitant des travaux de gros œuvre. Ces derniers correspondent à des maisons situées en premier lieu dans les hameaux des communes, et dans les bourgs pour quelques-unes. Les investisseurs sont davantage disposés à acquérir ces biens, à très bas coût, et à réaliser des travaux importants pour mettre à termes les logements à en location.

Selon les professionnels de l'immobilier, le profil des acquéreurs sur ces communes est différent de celui des pôles de proximité ; ils disposent d'un budget plus faible (100 000 à 110 000 €) et correspondent à des catégories socio-professionnelles moins aisées.

La location au sein du parc privé est relativement chère au regard de la qualité de l'offre

L'Agglomération de Bourges présente les niveaux de loyers les plus élevés du département, portés par Bourges, où le loyer médian atteint 10,0 €/m², contre 8,6 €/m² à l'échelle du Cher.



Le rayonnement de Bourges lui permet de capter en effet une population d'étudiants et de jeunes actifs, qui participent fortement au dynamisme du marché locatif. Les studios et les T2 correspondent aux biens les plus demandés sur la commune pôle, et se louent respectivement entre 350 et 400 €/mois, et entre 450 et 500 €/mois.

Les appartements familiaux font l'objet d'une demande moins forte, en raison de la concurrence opérée par les maisons, plus recherchées par les locataires (louées entre 700 et 750 €/mois pour une petite maison), bien que ce type d'offre soit rare. Sur le territoire, les ménages familiaux solvables se tournent rapidement vers l'accession à la propriété.

Les professionnels de l'immobilier signalent une certaine dynamique locative sur les communes de la périphérie de Bourges, y compris au sein des pôles de proximité, bien que l'offre en locatif soit réduite.

Les professionnels constatent une différence de profil entre les locataires du parc privé de Bourges Plus, et ceux des intercommunalités voisines, en raison du décrochage des niveaux de loyers au-delà des limites de l'Agglomération ; les premiers correspondent généralement à des actifs ayant un emploi, tandis que les seconds ont des ressources faibles, et sont dépendants des aides sociales.

Si les loyers sur l'intercommunalité se valorisent davantage qu'au sein des agglomérations similaires de Châteauroux (8,2 €/m²) ou Nevers (7,8 €/m²), le loyer médian de la CA Bourges Plus apparaît inférieur à celui de la région Centre, et des agglomérations de plus grande envergure, telle que celle de Tours ou d'Orléans.

Au regard des revenus des ménages locaux, la grande majorité des ménages relevant des classes moyennes peut se loger dans le parc locatif privé de Bourges, qui demeure toutefois difficilement accessible aux classes modestes.

L'intervention communautaire au service de l'amélioration du parc locatif privé

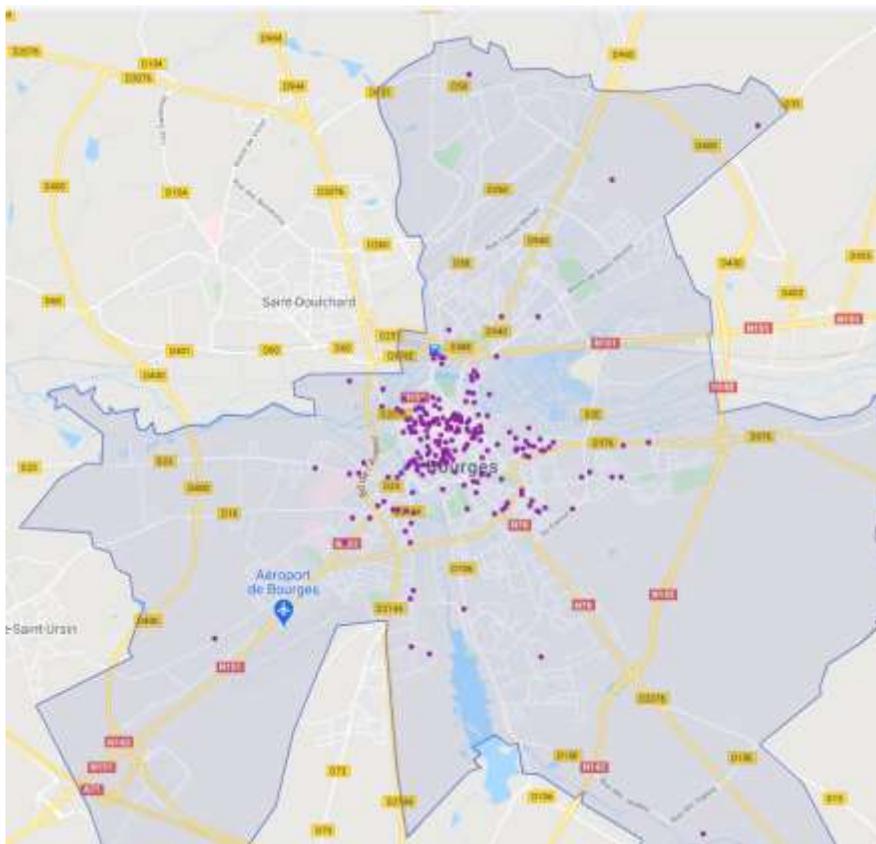
Dans le cadre du PLH précédent, les dispositifs d'amélioration du parc privé ont conduit à la réalisation de 59 dossiers concernant des projets de propriétaires-bailleurs.



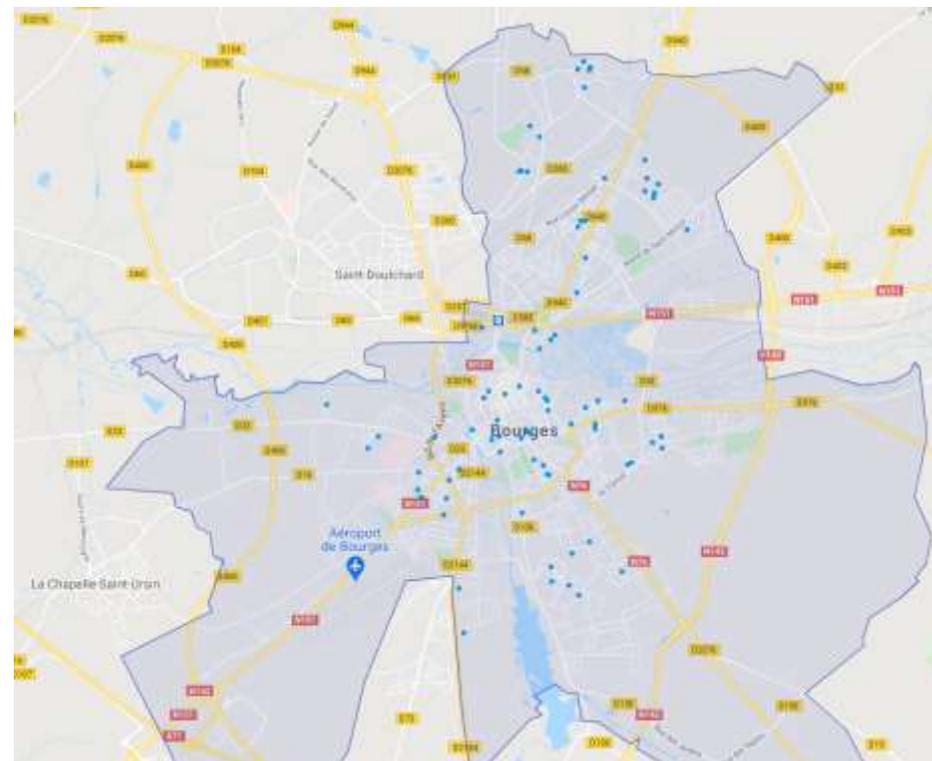
La location saisonnière, une activité qui se développe et capte des logements sur Bourges

Une activité concentrée sur le centre-ville

Selon l'observatoire AirDNA, 246 annonces actives de location meublées de courtes durées sont recensées à Bourges. Parmi elles, 76% des annonces sont des logements entiers (188 logements), concentrés sur le centre-ville (cf. carte ci-dessous).



En parallèle, 23% des annonces (57) sont des chambres chez l'habitant : l'offre est



plus éparse (cela peut s'expliquer par le fait qu'il s'agit de chambre dans une maison).

Une activité en forte progression sur la période récente

Le nombre d'annonces de locations saisonnières actives augmente sensiblement depuis 2017, passant de 150 annonces fin 2017 à 291 fin 2020 (soit une croissance annuelle moyenne de 25%). À noter que le nombre d'annonces baisse de 10% sur la fin 2020, à mettre en lien avec la crise sanitaire.



Rental growth : dynamique des locations en nombre d'offres disponibles

Malgré une occupation limitée, un marché qui semble rentable

Disponible (available)	1 – 90 jours	91 – 180 jours	181 – 270 jours	271 – 365 jours
Réservé (booked)	1 – 90 jours	91 – 180 jours	181 – 270 jours	

58% des locations (161 annonces) sont louées moins de 90 jours dans l'année, alors que 69% des annonces sont disponibles plus de 90 jours.

11% des locations (30 annonces) sont louées plus de la moitié de l'année. 41% des annonces (114 biens) sont disponibles plus de la moitié de l'année.

Ainsi, l'occupation des logements est limitée et nettement inférieure aux disponibilités.

Rental activity : activité de location, available : disponible, booked : réservé



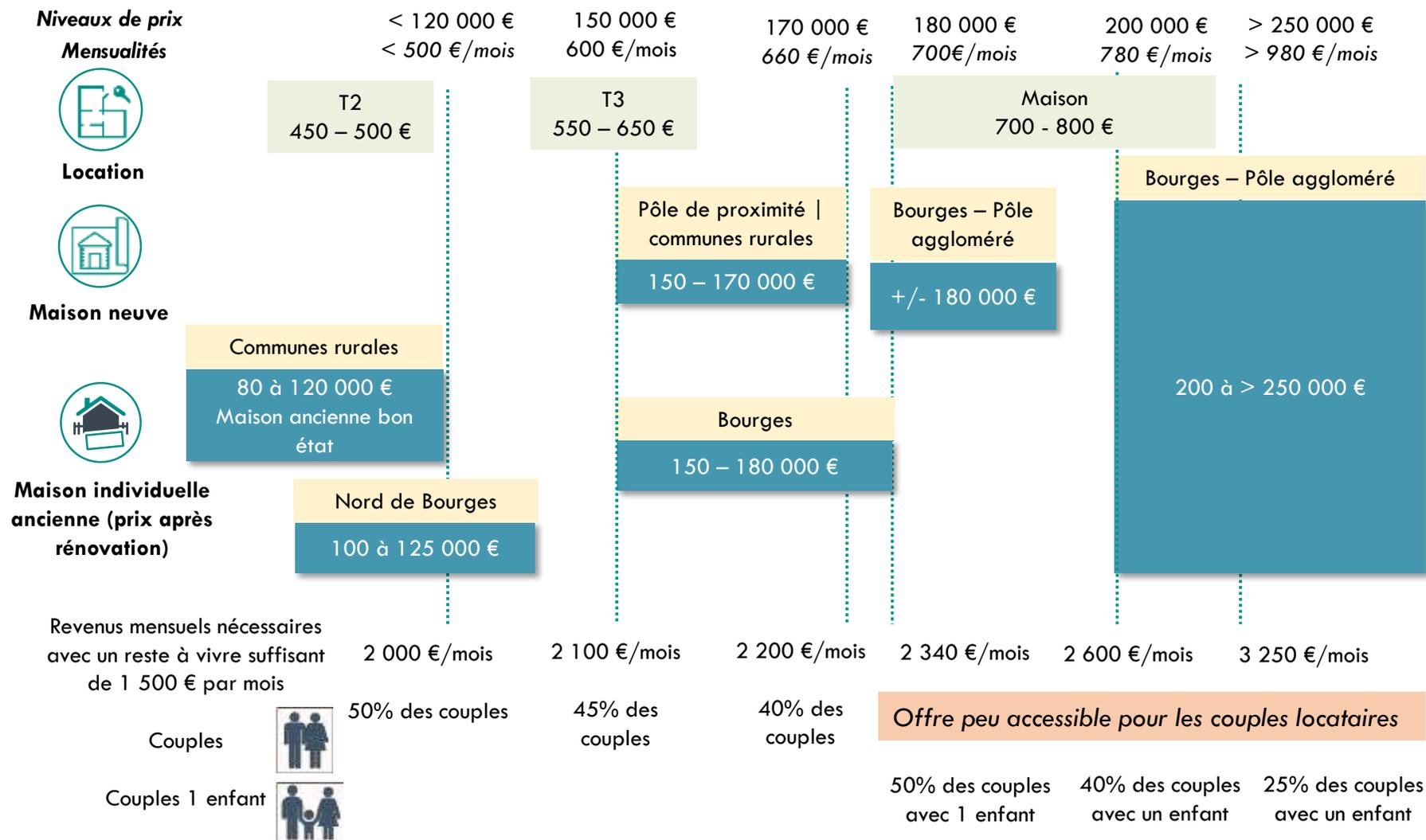
Le taux d'occupation (occupancy rate) est le nombre de jours réservés divisé par le nombre de jours disponibles à la location sur les douze derniers mois. Les propriétés n'ayant pas fait l'objet de réservation sont exclues.

Le taux d'occupation moyen des offres est de 65%, avec un pic au mois d'Août où 89% des locations sont occupées.

Le revenu médian généré par ces locations est de 761 €/mois (supérieur aux niveaux de loyers pratiqués au sein du marché locatif libre).

Le revenu mensuel médian gagné au cours des 12 derniers mois (hors taxes et frais de services).

Un marché immobilier où les différents segments se concurrencent plus qu'ils ne se complètent



Le marché de la location privée s'inscrit en concurrence avec celui de l'accession à la propriété, en ce qui concerne les appartements familiaux (T4 et plus), et la fourchette haute des T3. Les ménages issus des classes moyennes solvables privilégient en effet l'accession à la propriété, lorsque les niveaux de loyers atteignent 700 €/mois.

Cela vient confirmer le fait que le parc locatif privé répond soit à une clientèle en mobilité ne souhaitant pas accéder à la propriété, soit à une clientèle à bas niveau de revenus, pour laquelle il joue un rôle de parc social de fait.

La mise en regard des niveaux de prix à l'achat et des niveaux de ressources des ménages locaux montre un marché relativement fermé pour les ménages locataires de l'agglomération, dans la mesure où seule la moitié des locataires peut accéder au marché de l'individuel à Bourges et le secteur aggloméré.

Les couples locataires avec un enfant doivent disposer d'un revenu mensuel minimum de 2 300 €, pour parvenir à payer les mensualités liées à l'achat d'une maison de 180 000 €, correspondant à une maison de 3 chambres sur les quartiers périphériques au sud de Bourges et les communes de première couronne, ou bien une petite maison en lotissement. Aussi, ces types de biens font l'objet d'une forte demande, et se vendent rapidement.

Les pôles de proximité éloignés, comme Mehun-sur-Yèvre, offrent davantage de possibilité d'accession à la propriété ; 65 % couples avec un enfant locataires peuvent y acquérir une maison. Toutefois, dans ces secteurs, les maisons correspondent souvent à des biens anciens nécessitant des travaux, qui s'ajoutent au coût de l'acquisition, et qu'il convient de prendre en compte.

Méthodologie

La simulation de l'acquisition intègre :

- le prix d'achat,
- les frais de notaires (7,5% du prix d'achat dans l'ancien. 2,5% dans le neuf),
- des frais financiers (taux d'intérêt à 2% pour un emprunt sur 20 ans),
- avec un apport de 10% du prix d'achat,
- un taux d'endettement à 33% (maximum légal),

Constats et enjeux



755 m², la taille médiane des terrains à bâtir (source : DVF 2018)

45 000€ leur prix médian (source : DVF 2018)

150 000 – 200 000 € le cœur de marché dans l'individuel



900 à 1600 €/m² en collectif ancien à Bourges, selon l'état et les secteurs



291 locations de courte durée (type Airbnb) recensées sur Bourges fin 2020.

Le revenu médian de ces locations est de **761 €/mois**

10 €/m², le coût moyen d'une location au sein du parc privé

550 – 650 €/mois la location d'un T3

Constats

Une diminution dans la dynamique des ventes de terrains à bâtir sur la période récente, sous l'effet d'une contraction de l'offre disponible

Les produits de qualité sont attractifs et trouvent preneurs rapidement

Le marché locatif est relativement cher, et l'offre n'est pas toujours de qualité

Le marché de la location courte durée connaît une hausse rapide et régulière, captant une offre de qualité, assurant une bonne rentabilité pour les propriétaires

Un marché immobilier où les différents segments se concurrencent plus qu'ils ne se complètent

Enjeux

Face au coût que peut représenter l'offre privée, veiller à sa qualité et à son accessibilité pour les classes moyennes du territoire

Face aux phénomènes de concurrence et au risque de saturation des marchés immobiliers, piloter la programmation de l'offre à l'échelle intercommunale

PLH PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT BOURGES PLUS



Les besoins spécifiques en logement et hébergement : l'enjeu d'un territoire intégrateur

5

Une offre d'accueil suffisante pour les Gens du Voyage, mais une offre à reconfigurer et des situations de sédentarisation à accompagner

Le territoire de Bourges Plus compte 4 aires d'accueil, pour un total de 59 places, et dispose d'une aire de grand passage dédiée à l'accueil de missions. Par le biais de cette offre, le territoire **répond aux obligations du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage 2016 - 2021** du Cher.

Toutefois, le bilan du précédent PLH a permis de relever certains dysfonctionnements lors d'entretiens avec les gestionnaires des aires d'accueil (sociétés VESTA et VAGO) :

- Des **stationnements illicites** sont constatés sur le territoire. Plus conjoncturellement, la crise sanitaire liée au Covid-19 a empêché les regroupements et conduit à des situations d'errance. La recherche de places se fait de manière coordonnée entre la Préfecture et les gestionnaires. Toutefois, en l'absence de solutions, des installations ont lieu sur des emplacements interdits, de manière plus ou moins tolérée. En été, des stationnements sauvages sont constatés, certains voyageurs quittent les aires peu confortables en cas de forte chaleur (absence d'ombre).
- Certaines aires ont perdu partiellement ou totalement leur vocation d'accueil de familles de voyageurs. En effet, elles sont concernées par des **problématiques de sédentarisation**, induisant des difficultés dans la gestion des aires.
- Un **phénomène de bi-résidence** : quelques familles disposent de terrains ou de maisons sur le territoire, elles quittent donc l'aire d'accueil en hiver.

L'aire d'accueil de Mehun-sur-Yèvre propose des équipements peu qualitatifs et peu attractifs pour les familles (blocs sanitaires collectifs, petits emplacements...), elle est donc sous-occupée.

Certaines aires d'accueil sont en revanche saturées, nécessitant ponctuellement l'ouverture de l'aire de grand passage en débord.

Les gestionnaires mettent en évidence plusieurs enjeux :

- La rénovation (pour répondre aux attentes des occupants) et le recalibrage de l'aire de Mehun-sur-Yèvre
- La réflexion sur le développement de terrains familiaux pour les familles sédentarisées. Cet enjeu fait le lien avec une action du Schéma Départemental qui vise à favoriser la sédentarisation (action 1.2).
- L'augmentation des capacités d'accueil pour éviter les situations de saturation de l'offre d'accueil.

Les aires d'accueil permanentes

Ces aires sont destinées aux Gens du voyage itinérants dont les durées de séjour dans un même lieu sont variables ; les aires de courts et moyens séjours répondent aux besoins des voyageurs réguliers (au moins 4 mois) tandis que les aires de long séjour correspondent davantage aux besoins des personnes semi-sédentarisées qui voyagent une partie de l'année (1 à 4 mois)

Les aires de grand passage (AGP) permanentes

Les aires dites « de grand passage » sont destinées à recevoir les grands groupes de 50 à 200 caravanes voyageant ensemble ou se rassemblant pour une occasion particulière familiale ou religieuse ; elles ne sont pas ouvertes en permanence mais doivent être rendues accessibles en tant que de besoin.

Localisation	Type d'équipement	Année de mise en service	Capacité (nombre d'emplacements)	Taux d'occupation moyen	Fonctionnement
St Germain du Puy	Aire d'accueil	2007	10	100% (saturée) toute l'année	Aire de sédentaires, des familles installées à l'année
	Terrains familiaux	2009	5	-	-
Saint-Doulchard	Aire d'accueil	2009	12	100% (fluctuant, mais régulièrement complète)	Accueille des voyageurs pour une durée de +/- 3 mois
Bourges	Aire d'accueil 4 vents	2009	16	1 place disponible actuellement, souvent complète	Une partie de sédentaires (4 familles, 4 places)
	Aire de Grand passage	2005	100 places		Accueil de missions Compense ponctuellement la saturation des aires d'accueil.
Mehun-sur-Yèvre	Aire d'accueil	2010	21	< 50%	Accueil ponctuel de familles de passage, un manque d'attractivité lié à la vétusté des équipements proposés

Source : enquête gestionnaires, les taux d'occupation peuvent connaître des fluctuations ponctuelles.

Parallèlement à l'offre développée sur les aires dédiées, des besoins exprimés en matière de sédentarisation (habitat adapté, terrains familiaux...). L'accompagnement des ménages dans ces démarches est assuré localement par l'association Le Relais.

La prise en compte des ménages précaires, entre hébergement et insertion

a. L'offre d'hébergement d'urgence et à destination des demandeurs d'asile

Hébergement d'urgence généraliste	Commune	Nombre de places
Cité Jean Baptiste Caillaud	BOURGES	27
ST FRANCOIS	BOURGES	23
LE RELAIS	BOURGES	54 (dont 30 abri de nuit)
		104

Hébergement d'urgence asile	Commune	Nombre de places
HUDA LE RELAIS	BOURGES / Vierzon	95
HUDA ST FRANCOIS	BOURGES	10
HUDA ADOMA	BOURGES / Vierzon	82
		187

CADA	Commune	Nombre de places
CADA Cité Jean Baptiste Caillaud	BOURGES	60
CADA SAINT FRANÇOIS	BOURGES	72
CADA ADOMA	BOURGES	57
		189

b. L'offre d'hébergement d'insertion

CHRS	Commune	Nombre de places
CHRS LE RELAIS	BOURGES	20
CHRS ST FRANCOIS	BOURGES	39
CHRS LES LUCIOLES	BOURGES	63
		122

CPH LE RELAIS (insertion asile) BOURGES **57**

L'offre d'hébergement est bien développée et diversifiée sur l'agglomération, elle permet d'accueillir des publics en détresse et de leur apporter une solution temporaire d'hébergement. Toutefois, les gestionnaires font part de difficultés à assurer la **sortie des structures d'hébergement**. Ce blocage conduit à une saturation de l'offre et à une certaine congestion à l'entrée des résidences.

Pour pallier ces difficultés, les opérateurs développent une offre de logements en insertion, avec un accompagnement plus ou moins important des ménages.

c. L'accueil en insertion, les maisons relais et pension de famille

Structure d'hébergement / insertion	Commune	Places actuelles	En projet	
Pension de famille Paul Gauguin – ADOMA	BOURGES		27	
Résidence Accueil – Espoir 18	BOURGES		9	
Pension De Famille St. François	BOURGES		15	
Pension de famille LE RELAIS (Fonds Gaidons)	BOURGES		16	
			67	
2 pensions de famille (42 places)				42
8 places de logements passerelle				8
				50

Le Relais 18 est agréé Maîtrise d'ouvrage d'insertion : la vocation de ce dispositif est de mobiliser des logements dans le centre-ville. Plusieurs bâtiments sont à l'étude (propriété privée, Ville de Bourges ou France Loire). La MOI mobilise le bail à réhabilitation dans le cadre de ces opérations. La durée du bail est définie en fonction de l'amortissement de l'opération.

Deux projets de maison de famille sont par ailleurs en développement sur le territoire

Si l'offre en logements est suffisante, elle n'est pas toujours adaptée : il y a un manque de petits logements adaptés aux personnes à faibles ressources.

Les opérateurs sont également confrontés à des demandes émanant de ménages dont les ressources dépassent légèrement le plafond PLAI et pour qui les logements PLUS sont trop onéreux.

Au-delà de la précarité financière, les structures sont confrontées à des personnes en souffrance psychique, dont l'hébergement est délicat.

La politique d'accès au logement est forte sur le département, avec des résultats probants par rapport à d'autres territoires de comparaison. Les partenariats entre les acteurs sont de bonne qualité, accélérant la résolution des dossiers.

Les publics prioritaires

La liste des personnes prioritaires a été modifiée par la Loi Égalité et Citoyenneté. Les critères généraux de priorité font l'objet d'une réécriture en incluant ceux prévus par la Loi DALO et la Loi BESSON. Toutefois, toutes les personnes handicapées restent prioritaires pour l'attribution d'un logement alors qu'elles ne peuvent demander le bénéfice du DALO que si le logement est sur-occupé ou ne répond pas à tous les critères de décence.

Ainsi, les logements sont attribués dans un premier temps à des publics prioritaires ou du DALO :

- En situation de handicap,
- Mal logées ou défavorisées et rencontrant des difficultés particulières de logement. Les personnes confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale sont ajoutées à cette catégorie,
- Hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition,
- Reprenant une activité après une période de chômage longue durée,
- Vivant maritalement ou liées par un PACS et justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires,
- Engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle,
- Victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme.

La Loi Égalité et Citoyenneté ajoute les catégories de personnes suivantes :

- Sortant d'un appartement de coordination thérapeutique,
- Exposées à des situations d'habitat indigne,
- Ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement sur-occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent,
- Dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers,
- Menacées d'expulsion sans relogement.

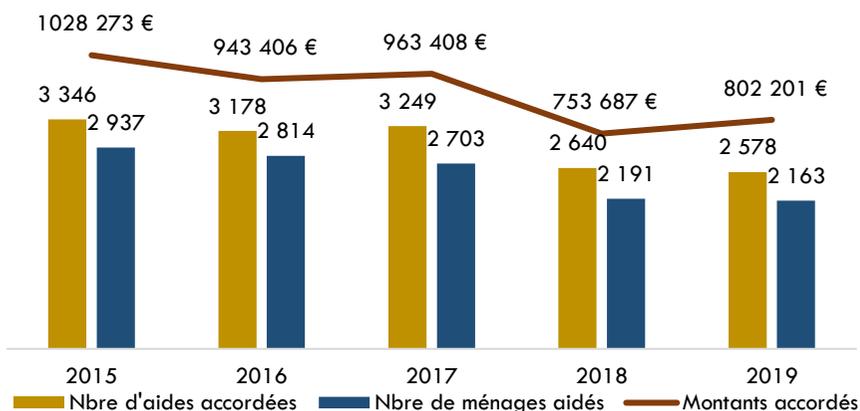
La mobilisation du FSL en réponse à la précarité des ménages

Le Département du Cher gère le Fonds de Solidarité pour le Logement, accordant des aides financières aux ménages qui rencontrent des difficultés à assurer le paiement de leur loyer, facture d'énergie ou d'eau.

Au total, les montants octroyés dans le cadre du fonds tendent à diminuer sur la période récente, tout comme le nombre de ménages accompagnés. Néanmoins, les données sont stables entre 2018 et 2019 : le nombre de ménages accompagnés diminue peu, et le montant des aides versées augmentent.

Bilan du FSL - Tous fonds - périmètre Bourges Plus

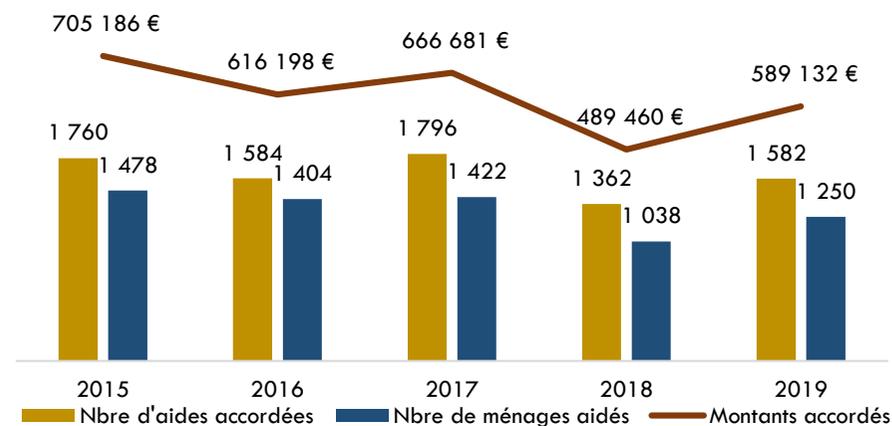
Source : Conseil Départemental du Cher



Le volet logement constitue le principal poste de financement du FSL. Sur l'ensemble de la période, il représente plus de 2/3 des aides octroyées, et au moins la moitié des ménages aidés. Par ailleurs, le poids du logement est en augmentation : il représente 73% du montant des aides en 2019 contre 52% en 2018 et 58% des ménages aidés contre 47% en 2018.

Bilan du FSL - volet logement - périmètre Bourges Plus

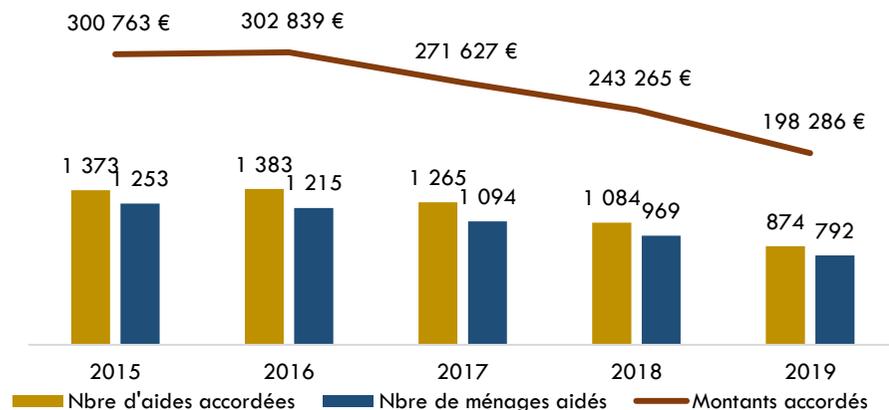
Source : Conseil Départemental du Cher



A l'inverse, le volet énergie est en nette diminution sur la période récente, avec une diminution de plus d'un tiers des montants octroyés et des ménages accompagnés.

Bilan du FSL - volet énergie - périmètre Bourges Plus

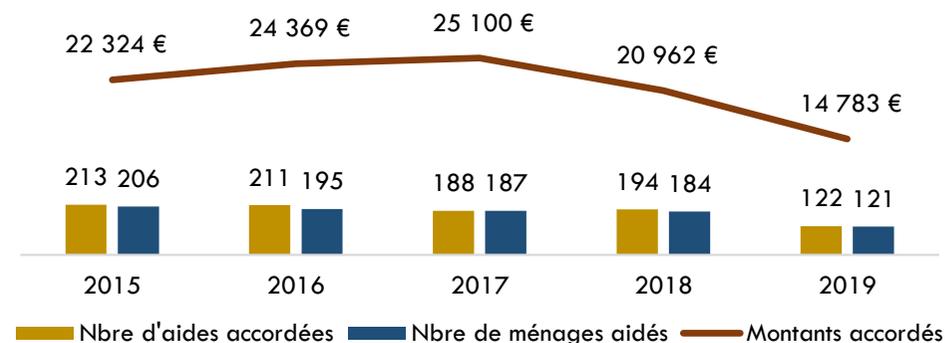
Source : Conseil Départemental du Cher



Enfin, le volet eau est aussi marqué par une dynamique de réduction des aides versées et des ménages accompagnés, il représente par ailleurs un volume financier nettement plus faible que les deux précédents postes.

Bilan du FSL - volet eau - périmètre Bourges Plus

Source : Conseil Départemental du Cher

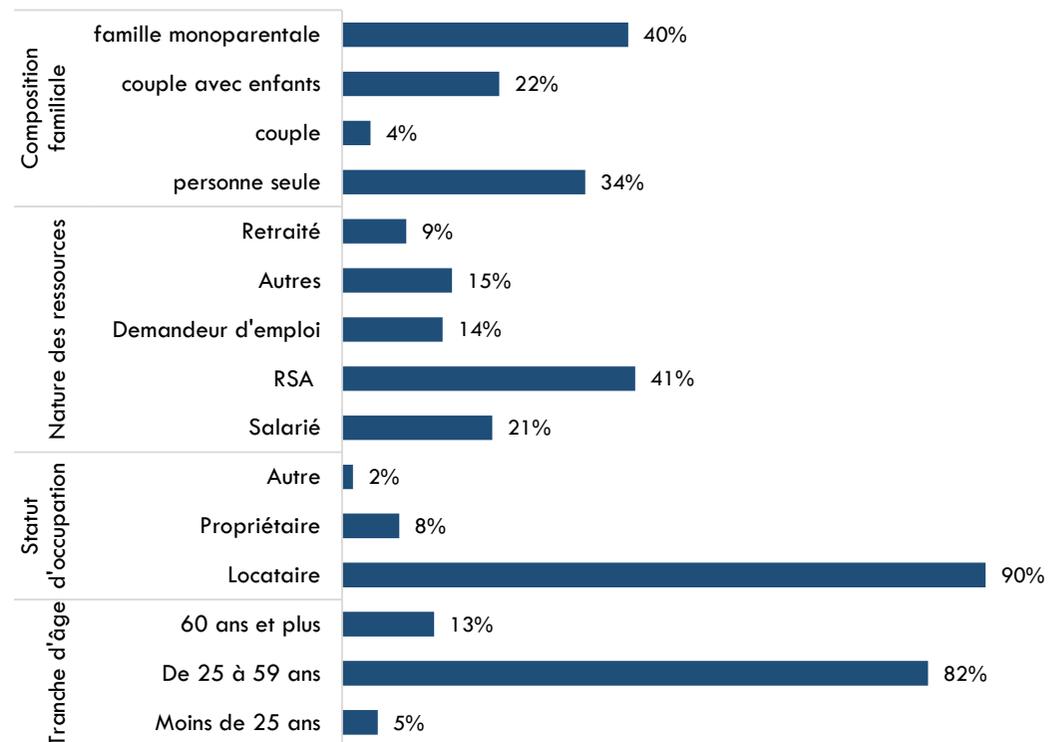


Les données relatives à la mobilisation du fonds mettent en évidence plusieurs facteurs favorisant la mobilisation du fonds :

- La composition familiale : les ménages d'une personne, ou d'une personne avec enfant(s) à charge (familles monoparentales) ont davantage recours au FSL
- La précarité économique : la majorité des demandeurs a des revenus issus du RSA ou d'autres prestations sociales.
- Les locataires sont nettement majoritaires
- Les jeunes et les personnes âgées sont plutôt sous-représentés.

Profil des ménages aidés dans le cadre du FSL en 2019

Source : Conseil Départemental du Cher



Conditions de logements des jeunes

a. État des lieux de la population jeune sur le territoire

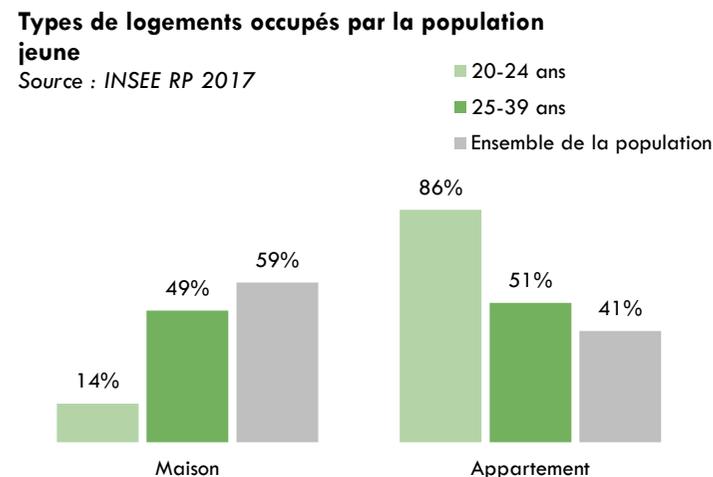
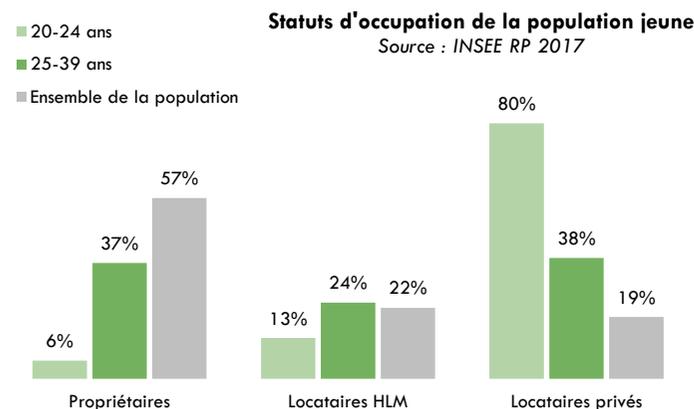
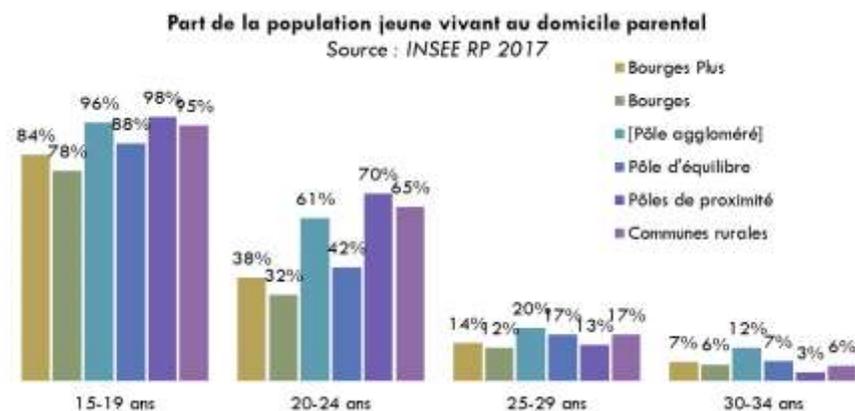
17% de la population résidente sur Bourges Plus est âgée de 15 à 29 ans, soit 17 532 habitants en 2017. Leur poids et leur volume diminuent toutefois par rapport à 2012 où l'agglomération comptait 19 528 habitants de 15 à 29 ans, soit 19% de la population. Leur poids demeure relativement plus important qu'aux échelles départementales et régionales (respectivement 14 et 16%). Cette situation est à mettre en perspective avec le rôle joué par l'agglomération dans l'accès à une offre de formation et d'emploi.

On constate une relative autonomie dans le logement pour les jeunes berruyers, à mettre en relation avec la présence d'une population étudiante.

Seuls 1/3 des jeunes de 20-24 ans vivent au domicile familial à Bourges, contre plus de la moitié sur les autres communes. Cette situation tient en grande partie au fait qu'une part importante de cette catégorie d'âge est composée d'étudiants et de jeunes actifs, disposant d'un logement autonome hors de la cellule familiale.

Les jeunes autonomes dans leur logement s'orientent en majorité vers un appartement, le basculement ne s'opère qu'à partir de 25 ans.

Par ailleurs, les jeunes sont très régulièrement locataires d'un logement au sein du parc privé, et s'orientent peu vers le parc social, cela peut être lié à leur forte mobilité et à leur souhait de trouver des réponses immédiates, sans l'attente d'une commission d'attribution.



b. L'intervention publique en faveur des jeunes

Dans le cadre du CRST, la Région dispose d'une mesure « acquisition – réhabilitation de logements temporaires meublés pour un public jeune ». Cette mesure concerne les acquisitions-améliorations de logements locatifs meublés destinés à un public jeune en insertion professionnelle ou sociale portées par les communes ou EPCI (MO éligibles). Aucun projet n'a été identifié sur le territoire jusqu'à présent.

La Région anime une plateforme mettant en relation demande d'hébergement temporaire par des jeunes avec des propriétaires privés.

De son côté, Bourges Plus a pérennisé le **label logement étudiant**, et finance les diagnostics techniques préalables à la labellisation (8 000 € HT / an, marché attribué à Soliha). En 2021, ce sont donc 76 logements qui sont labellisés sur l'agglomération. Bourges Plus réalise un suivi des effectifs et de l'offre dédiée aux

étudiants.



c. Le Foyer Jeunes Travailleurs Tivoli : une offre d'hébergement flexible et pratique

D'une capacité de 128 places (95 logements), le FJT est situé sur la commune de Bourges. Cette résidence est accessible pour les 16 à 30 ans. Les logements sont meublés disponibles à l'hébergement mensuel, par alternance ou à la nuitée ; Ils disposent de sanitaires privatifs, la cuisine est collective. Le wifi est gratuit.

Le FJT Tivoli pour vocation d'accueillir des jeunes de tout profil sauf les étudiants. Son taux d'occupation est satisfaisant (entre 85 et 95%) sans pour autant être saturé. Il accueille parfois des alternants de l'INSA ou des internes (convention avec l'hôpital de Bourges). Par ailleurs, la relance de la dynamique de l'emploi sur Bourges et ses environs constitue un climat favorable à l'amélioration de la mixité au sein du FJT (jeunes travailleurs en plus des jeunes en insertion). L'entrée en FJT se fait sans garantie, la caution est versée sur plusieurs mois, elle est rendue à la sortie et permet au jeune constituer un capital pour louer un logement. Le dispositif VISALE peut être utilisé en sortie de FJT.

Pour la sortie d'hébergement le FJT travaille avec Assimo et le CODHAJ. Ces associations sont actives sur le territoire, notamment pour l'AVDL. Certaines sorties sont délicates à gérer notamment pour les jeunes psychologiquement fragiles en raison d'un manque de moyens humains et d'offre adaptée.



L'avis des opérateurs et de services de l'État (DDCSPP)

La 1^{ère} étape dans le parcours résidentiel : un cap parfois difficile à franchir

Le manque de petits logements rend difficile la première étape dans le parcours résidentiel de certains jeunes.

Les jeunes se tournent parfois vers le parc privé, celui-ci n'est pas toujours en très bon état et les charges sont importantes. Ils se retrouvent parfois chez des bailleurs peu scrupuleux (mais ils partent rapidement)

Les jeunes sont en attente de solutions immédiates et ne peuvent attendre la réponse d'une commission d'attribution.

	Surface	Loyer mensuel hors APL
Logement seul	12/14 m ²	320 €
	20 m ²	430 €
	30 m ²	470 €
Colocation	46 m ²	490 €
	60 m ²	510 €



La résidence Tivoli Initiatives,

Source : urhajcentre-valdeloire.org

d. Un territoire couvert par une offre en résidences étudiantes



Résidences étudiantes

Résidences existantes						
Résidence	Adresse	Propriétaire	Gestionnaire	Mise en service	Nombre et surface des logements	Nombre de lits
1	Amaryllis	88 boulevard Lahitolle	FRANCE LOIRE Orléans-Tours	2011	18 logements dont 20 T1 et 10 T1 bis	48
2	Marie Curie	8 rue Maurice Roy	France Domaine Orléans-Tours	2014	81 logements de type T1	81
3	Hôtel Dieu	71 rue du Port Marlan	Val de Berry Orléans-Tours	2000	74 logements dont 54 T1 et 20 T2	94
4	Les Gibjones	74 rue de Turly	Orléans-Tours Orléans-Tours	1960	206 logements dont 104 studios 3 studios PM9 et 82 chambres	206
5	Louis Mallet	25 rue Louis Mallet	Association du Trier Louis HALLET (CCI et DPH)	1991	119 studios	119
6	Théo	3 rue du Moulin	Val de Berry Trivell Initiatives	2010	6 chambres	6
TOTAL					524	554

Résidences en projet			
Porteur du projet	Adresse	Gestionnaire	Nombre et surface des logements
7	Azentia SA (FNLH) + une 2 ^e résidence en projet	ZAC Lahitolle	HSE 108 logements (T1) à terme + 2 = 210 Financement PLE
8	LP Promotion Fabrik	17 rue de la Salle d'Armes	HSE 174 logements (T1) aux loyers libres
9	Azentia SA (FNLH) (seulement projets actés) (10% d'habitat)	53 avenue Jean Jaures	HSE 105 logements dont 10% étudiants > 10 Financement PLE
10	Cactus Holding	45 avenue de la Pyrotechnie	HSE 24 logements (T1) aux loyers libres
TOTAL			424
TOTAL À TERME (avec fermeture résidence Louis Mallet)			829

Places d'internat		
Lycée	Adresse	Nombre de lits
11	Lycée Alain-Fournier 2 Orléans-Prix	30 rue Stéphane Mallarmé 77 lits pour étudiants
12	Lycée Pierre-Emile Martin 2,815	3 avenue de Gloire Possibilité d'accueillir des étudiants à l'internat

Direction du Développement Territorial de Bourges Plus - Mars 2021

L'offre de résidences étudiantes s'est progressivement étoffée sur la période récente pour atteindre un volume de 554 places réparties au sein de 6 résidences étudiantes existantes, sur plusieurs secteurs de Bourges (quartier Nord, Centre-ville, Rives d'Auron et Lahitolle).

De plus, 4 résidences sont en projets (424 places), dont 3 sur le secteur de Lahitolle, en lien avec le développement du campus. En parallèle, la résidence Louis Mallet va fermer. Ainsi, à terme, cette offre devrait atteindre 829 places.

Aujourd'hui, l'enjeu ne consiste plus tant à structurer une offre adaptée qu'à en assurer la bonne adéquation avec les besoins.

Ainsi, suite aux livraisons réalisées, il conviendra de suivre les taux de remplissage et, le cas échéant, la demande non satisfaite.

Les personnes âgées et personnes en situation de handicap

a. Des effectifs seniors qui progressent sur le territoire

	2012	2017	TCAM
Pop > 60 ans	27 897	30 260	1,6%
Pop > 75 ans	10 917	11 672	1,3%
Ensemble population	104 036	102 355	-0,3%

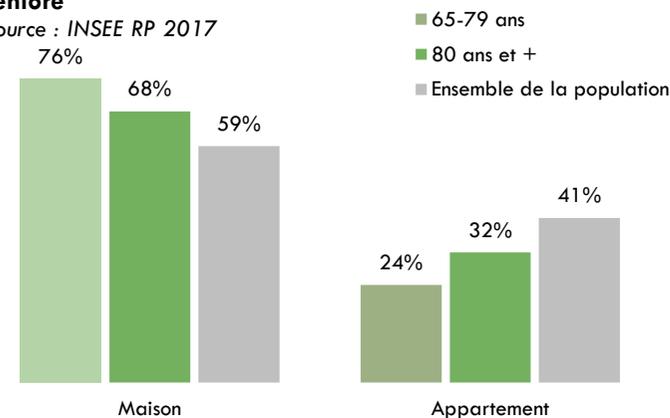
Tandis que la population a légèrement diminué sur la dernière période intercensitaire, les effectifs seniors ont augmenté. En effet, la population de plus de 60 ans a augmenté de 1,6% en moyenne par an, et celle de 75 ans et plus a augmenté de 1,3%.

Cette dynamique met en évidence un double phénomène de géronto-croissance (augmentation des effectifs) et de vieillissement de la population, avec un poids des seniors qui se renforce. Par ailleurs, il convient de préciser que **seules les catégories d'âges de plus de 60 ans voient leurs effectifs augmenter sur la période récente** (les populations plus jeunes voient leurs effectifs diminuer).

Par rapport à l'ensemble de la population, les ménages seniors occupent plus généralement une maison et sont plus fréquemment propriétaires de leur logement. Ils sont légèrement sous-représentés parmi les occupants du parc social et leur poids est deux fois plus faible parmi les locataires du parc privé.

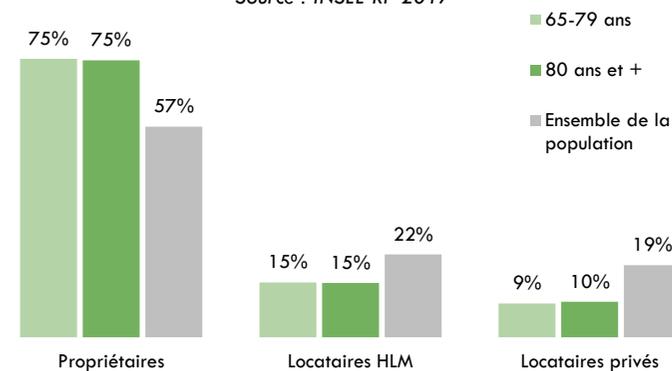
Types de logements occupés par la population sénior

Source : INSEE RP 2017



Statuts d'occupation de la population sénior

Source : INSEE RP 2017



b. La demande de logements sociaux chez les personnes âgées

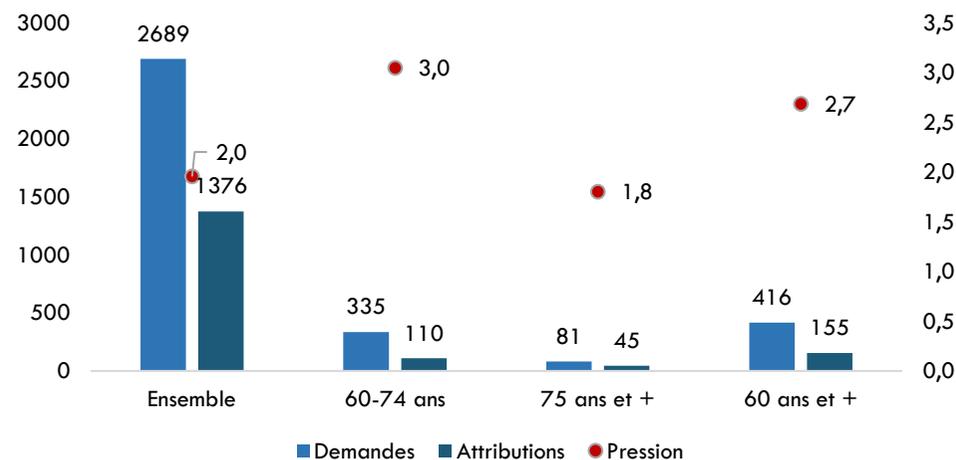
L'âge n'est pas un facteur facilitant l'attribution d'un logement social. En effet, parmi les demandeurs de logement social, 416 ont 60 ans ou plus, soit 15% des demandes de logement social effectuées à Bourges Plus. 155 ménages de plus de 60 ans se sont vu attribuer un logement, soit une moyenne de 2,7 demandes par attribution, un ratio supérieur à l'ensemble de la population.

Cette situation peut s'expliquer par une multitude de facteurs :

- Manque de logements adaptés à la perte d'autonomie.
- Une exigence supérieure de la part de ce public qui est pour partie déjà logé au sein du parc locatif social.

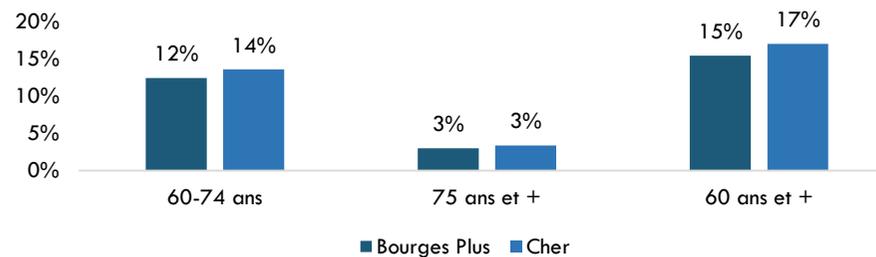
Pression sur la demande pour les ménages seniors

Source : SNE 2018



Demande émanant des seniors

Source : SNE 2018



c. La mobilisation du Programme d'Intérêt Général - Maintien à Domicile

115 dossiers ont été financés dans ce cadre sur le territoire de Bourges Plus. 60% des demandeurs ont plus de 70 ans. Le montant global des subventions sollicitées auprès de l'ensemble des financeurs représente 815 101 € soit un montant moyen de **7 085 € de subvention par dossier**.

Source : Conseil Départemental du Cher

d. Les structures d'hébergement à destination des séniors : des besoins relativement bien couverts

	France métro.	Centre-Val de Loire	Cher	Bourges Plus
Taux d'équipement en places dans les structures non EHPAD pour 1 000 personnes âgées de 75 ans et plus	25,5	17,5	23,1	24,4
Taux d'équipement en places dans les EHPADs pour 1 000 personnes âgées de 75 ans et plus	101,4	108,4	113	122,3

Le territoire est relativement bien doté en équipements dédiés aux personnes âgées compte-tenu des effectifs actuels, avec des taux supérieurs aux échelles de comparaison.

Toutefois, la hausse des effectifs seniors, tout comme l'évolution des demandes, qui s'orientent notamment vers des besoins en résidence de plus petite taille, au sein des villages, pourraient conduire à des besoins supplémentaires.

Le développement de petites unités est porté par plusieurs municipalités qui cherchent à maintenir leurs aînés sur leur commune de résidence.

Enfin, il convient de noter que plusieurs sociétés privées ont identifié Bourges Plus comme un secteur porteur pour le développement de résidences services, laissant craindre à une spécialisation de l'offre vers des produits hauts-de-gamme (ne couvrant donc qu'une partie des besoins), mais aussi à une saturation future de l'offre sur ce segment.

Structure	Commune	Nombre de places
EHPAD Antoine Moreau	Bourges	65
EHPAD Clos des Benedictins	Bourges	130
EHPAD du Val D'auron	Bourges	63
EHPAD Korian Villa du printemps	Bourges	90
EHPAD Les Amandiers	Bourges	60
EHPAD Les Fioretti	Bourges	79
EHPAD Les Résidences De Bellevue	Bourges	547
EHPAD Taillegrain	Bourges	151
USLD Du CH Jacques Coeur De Bourges	Bourges	18
EHPAD Le Rayon De Soleil	Mehun Sur Yevre	142
EHPAD Les Terrasses De Bellevue	St Doulchard	82
		1427

Structure	Commune	Nombre de places
Résidence Autonomie Bailly	BOURGES	46
Résidence Autonomie Guilbeau	BOURGES	55
Résidence Autonomie Hector Bernard	ST DOULCHARD	80
Résidence Autonomie Louis Raynal	BOURGES	49
Résidence Ladapt Gite Et Amitie	BOURGES	55
		285

e. L'offre d'hébergement à destination des personnes en situation de handicap

Les structures d'hébergement des personnes handicapées (Données 2019)

Nom et type d'établissement	Commune	Places d'hébergement pour personne adulte handicapée (moteur et/ou intellectuelle)
Institut d'Éducation Motrice	Trouy	54
Institut Médicoéducatif du GEDHIF	Bourges	55
Institut Médicoéducatif Barbès PEP 18	Bourges	85
Foyer d'Accueil Médicalisé du Val d'Yèvre	Saint-Doulchard	23
Maison d'Accueil Spécialisé	Saint-Doulchard	17
TOTAL		234

L'offre d'hébergement à destination des personnes adultes en situation de handicap est constituée de 5 unités représentant un volume total de 234 places.

Au-delà de cette offre dédiée, la Région finance des projets d'habitat inclusif (convention Région / département pour la réalisation de micro-structures favorisant l'autonomie dans le logement, et intégrant des services paramédicaux).

Les porteurs de projet se positionnent sur la réalisation de produits destinés aux personnes âgées / publics handicapés.



30 260 habitants du territoire ont 60 ans ou plus, 11 672 habitants ont 75 ans ou plus. Ces effectifs progressent rapidement.

1 427 places en EHPAD, 285 places en résidence autonomie

104 places en hébergement d'urgence généraliste

187 places en hébergement d'urgence asile

189 places en Centre d'Accueil pour Demandeurs d'Asile

57 places en CHRS

67 places en structure d'hébergement / insertion, 50 places en projet



4 aires d'accueil (59 places) et une aire de grands passages



554 places en résidence étudiante, 4 projets en cours, 829 places seront disponibles à terme ;

128 places en FJY

76 logements labellisés étudiants.



234 Places d'hébergement pour personne adulte handicapée

Constats	Enjeux
<p>Une offre d'accueil suffisante en volumes pour les Gens du Voyage, mais une partie de l'offre est inadaptée aux besoins et des familles souhaitent s'installer durablement sur le territoire</p> <p>En matière d'hébergement des publics précaires et en difficulté, l'offre d'insertion est structurée entre hébergement et logements passerelle</p> <p>Des effectifs seniors qui augmentent, une offre d'hébergement qui s'étoffe sur des produits hauts-de-gamme</p> <p>Une absence de recensement de l'offre de logements accessibles aux personnes en situation de handicap</p> <p>Des réponses satisfaisantes pour les jeunes et étudiants, aussi bien en résidences dédiées que par la labellisation d'une offre dans le parc privé, mais des besoins d'accompagnement vers le logement autonome pour les jeunes en insertion</p>	<p>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</p> <p>Face aux difficultés de sortie de l'hébergement, renforcer l'offre en logements accompagnés</p> <p>Face à l'augmentation des effectifs seniors, diversifier les réponses en logements adaptés, notamment vers le segment abordable</p> <p>Face à la difficulté de recenser l'offre accessible pour les personnes en situation de handicap et d'estimer les besoins, engager la démarche en lien avec la Commission Intercommunale d'Accessibilité</p> <p>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</p>



Imaginons ENSEMBLE
la feuille de route pour l'HABITAT

PLH PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT BOURGES PLUS



Document d'orientations – Dossier d'arrêt

SOMMAIRE

Préambule	3
Les orientations guides de la politique de l'habitat	5
Les enjeux de territoire et besoins qui en découlent	6
1. Une attractivité territoriale à affirmer et des mutations socio-démographiques à accompagner	6
2. Le développement de l'offre nouvelle dans un contexte de stabilité démographique	6
3. Les fragilités du parc ancien, sources de problématiques patrimoniales et sociales	6
4. Les besoins et réponses apportées aux besoins spécifiques en logement et hébergement	7
5. Une politique de l'habitat à asseoir sur un projet global de territoire	7
6. Les besoins à satisfaire.....	9
Orientation 1 : Pour un habitat plus sobre, pour le territoire et ses habitants	9
Orientation 2 : Pour un habitat levier de la qualité de vie	11
Orientation 3 : Pour un pilotage de la programmation d'habitat au service d'un développement territorial équilibré	15
Orientation 4 : Pour un habitat plus solidaire & plus inclusif	18
Définition des besoins en logement.....	20
Les composantes des besoins en logement	21
1. Les besoins à satisfaire localement.....	21
2. Le desserrement des ménages.....	22
3. La variation du parc vacant et de résidences secondaires	22
4. Le renouvellement du parc de logements	24
5. En synthèse, le point-mort de la construction 2007 – 2017	25
Les scénarios de développement	26
1. Estimation de la population au 1 ^{er} Janvier 2022.....	26
2. Le scénario « capacité maximale de production du PLUi »	27
3. Le scénario 2 “action forte sur le parc obsolète et action modérée sur la vacance”	28
4. Le scénario retenu par les élus: « action forte sur le parc obsolète et reconquête de vacance »	29
La déclinaison par produit	30
La déclinaison communale du scénario retenu	32

Préambule

Le Code de la Construction et de l'Habitation définit le contenu d'un document d'orientations. Selon l'article R.302-1 :

Le document d'orientations énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat et indique notamment :

- a) *Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;*
- b) *Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;*
- c) *Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;*
- d) *Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;*
- e) *La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens du chapitre II de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;*
- f) *Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;*
- g) *Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants.*

Le présent document énonce les Orientations Stratégiques du troisième PLH de la Communauté d'Agglomération Bourges Plus en application sur la période 2022 - 2028. Ces objectifs et ces principes tiennent compte des dynamiques démographiques et économiques, de l'évaluation des besoins actuels et futurs en logement et hébergement, de la structuration territoriale (équipements, transports, services) et des capacités de développement inscrites dans le PLUI.

Un PLH au service du projet de territoire

Le PLH est l'une des composantes à la stratégie de développement local, avec **l'habitat comme support aux ambitions d'attractivité du territoire.**

A l'échelle du département du Cher, Bourges Plus joue un rôle de premier plan et constitue une locomotive, en concentrant un tiers de la population du département et la moitié des emplois. Après une tendance à l'érosion de l'emploi salarié au cours des années 2010, les effectifs sont de nouveau à la hausse. Ainsi, ces dynamiques économiques sont à conforter et le territoire peut s'appuyer sur plusieurs atouts : la structuration d'industries et de recherche autour de la filière défense ; la bonne santé du secteur agro-alimentaire, l'existence et le développement d'un campus étudiant dont les effectifs sont en hausse ; la conduite d'une démarche « territoire zéro chômeur de longue durée », l'affirmation de l'agglomération comme pôle de création culturelle, mais aussi le développement de tiers-lieux dans le quartier Bourges Nord.

L'élaboration de ce document d'orientations a impliqué les partenaires de Bourges Plus, réunis dans le cadre d'un séminaire et d'ateliers de travail. Ces échanges ont permis de structurer cette stratégie en quatre grandes

thématiques, dont l'objectif général est de **conforter l'attractivité résidentielle en soutien au projet de territoire.**

Ainsi, le PLH de Bourges Plus entend s'engager :

Pour un habitat plus sobre, pour le territoire et ses habitants ; en réponse à la hausse du coût de l'énergie, source de situations de précarité énergétique, l'enjeu est de garantir un logement performant, sain et décent dans les parcs privés et sociaux, capable de garantir le confort de vie, été comme hiver, dans un contexte de dérèglement climatique. Par ailleurs, la volonté de limiter l'artificialisation des sols et la réduction des stocks fonciers aménagés et disponibles pour l'habitat impliquent de réorienter une partie de la création de logements en recyclage urbain et vers des formes urbaines moins consommatrices d'espace

Pour un habitat, levier de la qualité de vie. Dans un contexte où le report résidentiel s'opère au-delà des limites de l'agglomération, notamment dans des intercommunalités voisines, l'enjeu sera de renforcer l'attractivité du territoire auprès des familles et des salariés, par le développement d'une offre attractive, dans le neuf mais aussi dans l'ancien. En effet, le territoire est concerné par un phénomène de dégradation du parc ancien qui implique de poursuivre les efforts conduits en matière de réhabilitation, et de massifier la réalisation de travaux. Enfin, une partie de l'offre de logements se trouve au sein de copropriétés, dont certaines sont entraînées dans un cycle de dégradation, fragilisant le bâti et l'occupation, à enrayer.

Pour un pilotage de la programmation d'habitation, au service d'un développement territorial équilibré. Cette orientation s'inscrit en réponse à un développement de l'habitat qui s'est réalisé spontanément en périphérie des centralités, conduisant à un déséquilibre entre la ville-centre en perte de vitesse et en déclin démographique, et à l'amplification du phénomène de vacance qui touche également d'autres centralités. Une partie de cette

vacance implique un renouvellement de l'offre, par le biais d'opérations de démolition et de définir une programmation de logements qui tienne compte de cet important effort de renouvellement. Enfin, ces opérations sont par nature plus complexes, plus longues à conduire que des opérations de construction, elles nécessitent de renforcer l'animation d'un travail partenarial pour leur permettre d'aboutir.

Pour un habitat plus solidaire et plus inclusif

Au travers de cette orientation, l'objectif est de répondre à des besoins multiples, au-delà du public familial, actif, solvable, autonome dans son parcours résidentiel, qui peut trouver spontanément une offre de logement adaptée. La pluralité des publics accueillis implique une diversification de l'offre qu'il convient d'accompagner. En premier lieu, Bourges Plus est concerné par un phénomène de géronto-croissance : l'enjeu consiste d'apporter des réponses diversifiées en logements adaptés et abordables à la population sénior. Bourges Plus attire également une population estudiantine et de jeunes actifs en début de parcours professionnels. Certains jeunes peuvent connaître des difficultés d'insertion dont le logement est l'une des composantes. Cela implique de renforcer l'accompagnement social et la mobilisation d'une offre adaptée. Plus spécifiquement, concernant le public étudiant, il sera nécessaire de garantir l'adéquation de l'offre (en termes de volumes et de produits) avec les nouveaux besoins. L'offre sociale à bas coût est concentrée sur certains secteurs, conduisant à une spécialisation des réponses apportées, tandis que d'autres secteurs sont peu dotés et ne peuvent accueillir convenablement une population à faible ressources. Ainsi, l'enjeu consistera à diffuser l'offre sociale à très bas niveaux de loyers sur différents quartiers. Enfin, Bourges Plus dispose de plusieurs aires d'accueil pour les gens du voyage, toutefois, une partie de cette offre est inadaptée, ayant perdu sa vocation initiale (accueil de publics itinérants), ou n'offrant pas des conditions d'accueil suffisamment qualitatives. L'enjeu consiste donc à réhabiliter l'aire en question et à proposer une offre d'habitat adapté pour les ménages sédentarisés.

PLH PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT BOURGES PLUS



Les orientations guides de la politique de
l'habitat

2

Les enjeux de territoire et besoins qui en découlent

1. Une attractivité territoriale à affirmer et des mutations socio-démographiques à accompagner

Le territoire de Bourges Plus se situe au sein d'un bassin de vie à la démographie globalement peu dynamique. Une majeure partie des flux migratoires sont endogènes à ce bassin de vie, et des situations de report s'observent depuis Bourges Plus vers des secteurs limitrophes. Ces flux concernent notamment des familles avec enfants, accédant à la propriété. La réponse à ces besoins constitue un moyen d'éviter une baisse de la population sur la ville-centre.

Parallèlement, Bourges Plus attire des ménages en provenance de l'Île-de-France, une dynamique qui pourrait se renforcer dans un contexte où la crise sanitaire a bousculé les modes de vie et ouvert la voie à la bi-résidentialisation (par exemple, une vie partagée entre l'Île-de-France et une ville moyenne), voire à un départ définitif du territoire francilien. Ces flux migratoires seront à conforter par un important travail de marketing territorial, à l'appui d'arguments à mettre en valeur (cadre de vie, coût de l'immobilier, équipements et numérique...); en termes d'habitat, cela nécessitera de proposer une offre adaptée à cette population en attente d'une qualité de vie retrouvée (espaces confortables, services de proximité et lien social).

Bourges Plus est, à l'instar du territoire national, traversé par d'importantes mutations sociodémographiques de sa population (diminution de la taille des ménages, vieillissement...). Ces dynamiques impliquent une reconfiguration d'une partie de l'offre de logement, et l'apport de réponses adaptées à ces besoins évolutifs : vers des logements plus petits, plus accessibles, au coût modéré.

2. Le développement de l'offre nouvelle dans un contexte de stabilité démographique

La stabilité démographique n'est pas synonyme d'absence de besoins en logements. Néanmoins, dans un contexte de tension relativement faible, les ménages sont moins contraints à habiter au sein d'une offre ancienne, inconfortable ou de moindre qualité. Cette offre est peu attractive, peu valorisée, conduisant à une vacance importante. Le territoire est par ailleurs engagé dans une importante dynamique de renouvellement de l'offre de logement obsolète, qu'il convient, en partie de compenser.

En parallèle, l'offre nouvelle se développe spontanément sur des produits très attractifs pour des ménages actifs, dans un parcours d'accession à la propriété : il y a ainsi un réel dynamisme du marché immobilier sur les produits individuels et familiaux. Sur la période récente, la construction s'est orientée sur ce type d'offre, alimentant le phénomène de périurbanisation et de dévitalisation des centralités.

3. Les fragilités du parc ancien, sources de problématiques patrimoniales et sociales

La faible valorisation immobilière du territoire conduit à la dégradation d'une partie du parc privé, source de problématiques d'usage pour les occupants (mal-logement, inconfort, fortes charges...), et de problématiques patrimoniales (dévalorisation financière du parc, baisse des investissements sur le bâti) conduisant et à la dégradation du patrimoine bâti et à la fragilisation des copropriétés.

En parallèle, le parc social connaît des mutations importantes, compte-tenu des efforts importants d'intervention (réhabilitation, résidentialisation, voire déconstruction) sur le parc ancien cumulant les fragilités dans le cadre du NPNRU mais également du Plan d'Investissement Volontaire porté par Action Logement.

Les réponses à ces difficultés passent par un soutien massif à la rénovation du parc, par l'accompagnement des publics et par la déconcentration progressive de l'offre à bas coût.

4. Les besoins et réponses apportées aux besoins spécifiques en logement et hébergement

Le vieillissement de la population et la géronto-croissance posent un enjeu d'adaptation de l'offre de logements, mais aussi la nécessité d'étoffer les réponses apportées en termes d'hébergement. La satisfaction des besoins en logements accessibles et/ou adaptés aux personnes en situation de handicap doit être cernée sur la base d'un recensement de l'offre accessible à conduire.

Plus ponctuellement, la population résidente de Bourges Plus est concernée par des situations de parcours de vie chaotiques, nécessitant une sécurisation des personnes concernées. Cela peut aller de la mise à l'abri face à une situation d'urgence (violences conjugales / familiales, perte d'un logement), à l'insertion sociale et professionnelle dont le logement constitue un élément charnière dans la capacité de la personne à retrouver un parcours de vie plus serein.

Bourges Plus ambitionne de développer son campus universitaire, avec un renforcement de l'offre de formation, conduisant à une hausse des effectifs étudiants. Ces publics, et les jeunes de manière plus générale, sont concernés par les besoins en produits spécifiques par leur mode de gestion, leur durée d'occupation et par la réactivité nécessaire à la satisfaction des besoins.

Enfin, Bourges Plus accueille des personnes issues des communautés des Gens du Voyage, au sein d'aires d'accueil. Certaines souffrent aujourd'hui d'un manque d'adaptation aux besoins des voyageurs, ne permettant pas l'accueil dans de bonnes conditions. De plus, certains ménages sont

durablement implantés sur le secteur et s'orientent vers un souhait de sédentarisation, au sein d'un habitat adapté à leur mode de vie.

5. Une politique de l'habitat à asseoir sur un projet global de territoire

Le développement et l'attractivité d'un territoire ne se décrètent pas au sein d'une politique publique sectorielle unique ; c'est pourquoi il convient de replacer le PLH au sein d'une démarche plus large concourant à faire de Bourges Plus un territoire attractif, à différentes échelles.

L'agglomération est une locomotive à l'échelle du département du Cher, il concentre en effet un tiers de sa population, et près de la moitié des emplois. Cette concentration de l'emploi est un atout majeur dans l'attractivité résidentielle du secteur, et plusieurs dynamiques économiques seront à conforter. Le territoire est en effet une terre d'industries, notamment dans le domaine de la défense et l'ambition de structurer une filière d'innovation dans ces domaines. Le territoire peut également s'appuyer sur son campus étudiant pour y adosser des activités nécessitant la mobilisation de personnel qualifié. Enfin, le soutien à l'emploi passe également par l'inscription dans des démarches de développement auprès de publics éloignés de l'emploi (démarche territoire « zéro chômeur » de longue durée, développement de tiers-lieux dans les quartiers prioritaires de Bourges...

L'attractivité territoriale passe également par la capacité à faire du territoire un espace où il fait bon vivre, où l'offre culturelle, de loisirs, est développée. Le territoire dispose d'ores et déjà équipements de tourisme et de loisirs participant à la qualité de vie sur le territoire (patrimoine ancien, canal du Berry, équipements sportifs et culturels...). Le territoire s'engage dans leur valorisation et dans cette perspective, il peut s'appuyer sur plusieurs dispositifs tels que « Bourges, vie nouvelle » dont l'ambition est de

réaliser un marketing territorial à destination de nouvelles populations. Bourges se positionne comme capitale européenne de la culture pour 2028, cette démarche permet de valoriser l'investissement culturel au long court mené localement, et de mettre un coup de projecteur, au niveau national, et à l'échelle européenne le cas échéant.

Enfin, plusieurs dispositifs ont pour vocation à soutenir la revitalisation et la mise en valeur de l'important héritage architectural et urbain dont Action cœur de ville à Bourges, Petites Villes de Demain à Mehun-sur-Yèvre. Cette revitalisation pourra également passer par des opérations de reconquête de friches, et de rénovation de logements.



6. Les besoins à satisfaire

Au regard de ces éléments, une série de besoins nécessitent d'être satisfaits sur le territoire. Ils concernent notamment des publics mobiles dans leur parcours résidentiel :

- Les familles primo-accédantes, dont la tendance est à un report vers des communes situées au-delà des limites de l'agglomération ;
- Les actifs en provenance de l'Île-de-France
- Les élèves de l'enseignement supérieur

Par ailleurs, des dynamiques endogènes sont sources de besoins en logements et seront à accompagner. Cela concerne notamment des dynamiques démographiques (dessalement des ménages, vieillissement de la population) et patrimoniales (renouvellement de l'offre de logements, avec 2200 démolitions envisagées à moyen terme sur le territoire).

Enfin, les besoins concernent également les publics en situation de précarité face au logement, et pour qui la mise à disposition d'une offre d'hébergement adaptée constitue une nécessité.

Pour répondre à ce projet et à ses besoins, le PLH de Bourges Plus est articulé autour de quatre orientations majeures, visant à conforter l'attractivité résidentielle, en soutien au projet de territoire :

- ✓ **Pour un habitat plus sobre, pour le territoire et ses habitants**
- ✓ **Pour un habitat levier de la qualité de vie**
- ✓ **Pour un pilotage de la programmation d'habitat au service d'un développement territorial équilibré**
- ✓ **Pour un habitat plus solidaire & plus inclusif**

Orientation 1 : Pour un habitat plus sobre, pour le territoire et ses habitants

Limiter l'impact du secteur résidentiel constitue la première orientation du PLH 2022-2028, avec notamment la volonté de contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre lié à l'habitat ainsi qu'à la préservation des ressources naturelles parmi lesquelles figure le foncier non artificialisé. La stratégie poursuivie dans le cadre de cette orientation est structurée autour de quatre axes :

- **Renforcer la qualité thermique du parc ancien**, pour réduire les consommations énergétiques liées à l'habitat et la facture énergétique pour les occupants.

Le territoire de Bourges Plus accueille un parc de logements anciens peu performants sur le plan thermique. Cette offre se trouve aujourd'hui peu attractive et participe à la précarité énergétique des ménages. Alors que le territoire ambitionne, au travers de son PCAET adopté en 2021, de réduire la consommation d'énergie du secteur résidentiel (- 13% d'émission de GES dans le secteur résidentiel en 2026 par rapport à 2012), la stratégie du PLH vise à poursuivre, avec l'appui des bailleurs sociaux, la réhabilitation thermique du parc social, mais aussi à accompagner les propriétaires privés dans l'amélioration de leur habitat, et en premier lieu des passoires thermiques, notamment dans le cadre des actions d'accompagnement réalisées par la Maison de l'Habitat.

Une ambition annexe : l'accompagnement et la structuration des filières du bâtiment comme préalable aux ambitions de sobriété environnementale de l'habitat

Proposer un habitat plus sobre sur le plan environnemental implique que les entreprises puissent intervenir en faveur de l'amélioration de la qualité du parc de logements, avec des chantiers sur lesquels elles disposent des

compétences et savoir-faire nécessaires (labellisation RGE notamment). Il s'agit donc de pouvoir accompagner la formation au sein des entreprises de travaux, notamment en garantissant des débouchés économiques réguliers et pérennes. La collectivité pourra également communiquer auprès des porteurs de projets pour les aider à identifier les entreprises qualifiées (annuaire, communication autour d'opérations pilotes...)

Par ailleurs, la qualité environnementale de l'habitat implique de pouvoir mobiliser des matériaux bio-sourcés, qu'il faut produire, acheminer et utiliser : c'est tout une filière qui est à structurer localement pour que ces matériaux puissent être utilisés sur les chantiers. Le développement de cette filière ne sera pas spontané, le rôle de la collectivité pourra être d'accompagner la structuration de filières de matériaux, s'appuyant sur les ressources locales (matières premières, entreprises...) et œuvrant pour son développement au travers d'appels à projets, de subventions versées en cas d'usage de matériaux bio-sourcés, etc.



- **Préserver la ressource foncière en privilégiant la mobilisation des fonciers au sein de l'enveloppe urbaine ou déjà artificialisés**

Cet objectif de sobriété foncière s'inscrit dans une ambition générale développée à différentes échelles, au niveau national avec la trajectoire Zéro Artérialisation Nette, portée par la Loi Climat et Résilience, jusqu'au PLUi arrêté en 2021, qui fixe des objectifs de réduction de la consommation foncière, où le secteur résidentiel joue localement un rôle majeur.

Consommer moins, implique de produire de manière plus rationnelle et sur des fonciers plus contraints. Pour atteindre cet objectif, il conviendra de veiller à la faisabilité des opérations, sur les plans financiers et architecturaux. Concrètement, il est nécessaire que ces opérations soient suffisamment attractives (à différents niveaux : qualité architecturale, d'usage, prix de sortie, etc.) pour se développer en parallèle d'opérations en extension ou sur des terrains nus.

Le rôle de l'agglomération pourra être de veiller, sur sollicitation des communes à la qualité de vie au sein des opérations par une programmation et des formes architecturales adaptées à chaque projet, mais aussi favoriser l'émergence d'opérations vertueuses directement via des appels à projets.

- **Opérer à l'aide d'une stratégie foncière, permettant la sortie d'opérations en renouvellement à coût maîtrisés**

Cet axe de travail s'inscrit en continuité du précédent. En effet, Bourges Plus dispose de diverses opportunités à mobiliser en faveur de la réduction de la consommation foncière : NPNRU de Bourges Nord, Action Cœur de Ville, recyclage des friches notamment militaires, immeubles vacants...

La maîtrise des coûts de sortie implique d'anticiper, en agissant en amont des opérations, par la maîtrise publique des fonciers visés et par des modes

opérateurs adaptés. Pour être efficace, la programmation du projet (volumes, produits) doit précéder l'acquisition et le portage de l'opération : c'est bien en fonction des objectifs poursuivis et de l'offre qui est envisagée que doivent se faire les acquisitions foncières. De cette manière, la valeur est donnée en fonction du projet, et non du foncier acquis en l'état.

Pour conduire cette stratégie foncière, Bourges Plus pourra s'appuyer sur la SEM Territoria. Il reviendra également d'envisager la création d'un opérateur dédié à ce type d'intervention complexe (de type foncière ou concession d'aménagement) pour porter des opérations publiques de recyclage foncier ou restructuration d'îlot.



- **Accompagner les projets ambitieux sur le plan de la transition écologique**

Le développement d'une offre nouvelle devra intégrer des projets exemplaires, participant activement à la sobriété environnementale du territoire. Il s'agira notamment de favoriser la création de réseaux de chaleur, la production d'énergies renouvelables, l'utilisation de matériaux biosourcés au sein des opérations nouvelles... L'accompagnement de

Bourges Plus pourra passer par le portage foncier d'opérations, intégrant des prescriptions urbaines et architecturales ambitieuses. Cela implique de pouvoir proposer des opérations attractives, viables : elles doivent donc admettre des surcoûts sans pour autant se situer à des prix prohibitifs. Il conviendra donc de proposer des charges foncières adaptées (minoration foncière, acquisitions par la méthode du compte-à-rebours...) en lien avec les axes de travail précédents.

Orientation 2 : Pour un habitat levier de la qualité de vie

Le parc ancien de l'agglomération souffre d'un désintérêt croissant de la part des acquéreurs et des locataires en raison de sa dégradation, mais aussi des configurations structurelles des bâtiments (étage, ensoleillement, absence d'espaces extérieurs) et de leur environnement (capacité de stationnement, espaces de respirations, commerces, etc.). Retrouver une attractivité auprès du public familial et des classes moyennes et supérieures en cœur d'agglomération nécessite de proposer une offre concurrentielle à l'offre neuve périphérique et d'entreprendre des actions de réhabilitation lourdes du parc ancien afin d'en changer l'image. Cette orientation se décline en trois axes :

- **Diversifier l'offre à destination des familles sur le cœur d'agglomération**

Cette diversification a pour but de rendre attractif ces secteurs aux familles et aux actifs par la mise sur le marché de produits de qualité et répondant à leurs attentes. Il s'agira notamment de proposer des produits anciens clés en main (la conduite de travaux de rénovation étant perçue, à juste titre, comme complexe), mais aussi d'assurer le développement d'une offre

nouvelle aux formes et aux prix adaptés sur des fonciers libres ou libérés dans le cadre de projets de renouvellement.

Compte-tenu de la dynamique du marché immobilier, il semblerait plutôt risqué de proposer des projets de qualité, ne pouvant absorber des surcoûts liés à des efforts supplémentaires sur les plans architecturaux, urbains, énergétiques. Néanmoins, l'exigence ne doit pas être réservée aux secteurs les plus tendus et le diagnostic a montré que l'offre qualitative en centre urbain était aussi un produit recherché par les acquéreurs.

Ainsi, Bourges Plus pourra s'inscrire dans une démarche d'accompagnement et de valorisation de ces projets, en apportant un soutien financier conditionné au respect de certaines prescriptions urbaines et architecturales. Le rôle de l'agglomération pourra être de communiquer autour de ces projets pour les rendre visibles et désirables. Enfin, cet axe de travail implique avec les communes d'élargir la focale sur les questions d'espaces publics et de cadre de vie qui participent à l'attractivité résidentielle (commodités, espaces récréatifs et végétalisés...), réflexion à mener notamment dans le cadre des programmes Action Cœur de Ville et Petites Villes de Demain.



- Faire de la **rénovation des logements anciens** dégradés ou inadaptés dans les centralités du territoire, un facteur **d'amélioration du confort de vie et de vivre en ville**

L'offre de logements anciens est étoffée sur l'agglomération. Parfois, l'investissement patrimonial est faible compte-tenu de prix de l'immobilier bas ne permettant pas la rentabilisation de ces travaux. Les produits anciens sont donc peu confortables par manque d'isolation thermique, phonique, d'espaces extérieurs, etc. et sont surreprésentés au sein du parc vacant. Toutefois, les biens rénovés trouvent facilement preneurs en location comme en accession, auprès de publics ne se tournant pas vers le segment de l'offre individuelle, par choix ou par défaut.

La rénovation de ces logements présente des intérêts patrimoniaux et sociaux. Patrimoniaux d'une part puisqu'elle participe à l'amélioration du bâti ; les travaux effectués sur l'enveloppe (menuiserie, façades, toitures) contribuent à l'amélioration de la perception de l'espace public. Les rues s'en trouvent plus agréables, et la notoriété résidentielle s'améliore ;

d'autre part, la rénovation des logements anciens présente un intérêt social, puisqu'elle permet aux habitants de disposer d'un logement de qualité, plus sobre énergétiquement, leur assurant un reste à vivre plus important.

Enfin, le confort de vie peut aussi s'entendre par la capacité à proposer une offre proche des commerces et des services, en ce sens, l'intervention sur l'habitat doit s'inscrire dans une démarche plus globale portée par les dispositifs Action Cœur de Ville (à Bourges) et Petites Villes de Demain (à Mehun-sur-Yèvre). Ces dispositifs pourront servir d'exemple et d'autres communes, d'autres secteurs de l'agglomération pourront en retirer des enseignements (financements à mobiliser, ingénierie à mettre en place...), afin d'améliorer leur centre-ville.

Au-delà des actions incitatives proposées, Bourges Plus engagera une réflexion autour de nouveaux outils de lutte contre l'habitat indigne (Permis de Louer, transfert des pouvoirs de police de lutte contre l'habitat indigne à l'intercommunalité...)



- **Prévenir et intervenir face à la dégradation des copropriétés** qui contribue à la fragilisation de l'ensemble immobilier et du secteur

Les copropriétés fragiles sont des ensembles immobiliers marqués par des problématiques de gestion, un manque d'entretien et d'investissement sur les parties communes (charges insuffisamment provisionnées, travaux non votés...). Au final, la dégradation du bâti génère une dévalorisation de l'ensemble immobilier, qui le rend moins attractif sur le marché immobilier : le cycle de dégradation est enclenché, l'occupation se paupérise, la vacance augmente, les travaux sont moins facilement réalisés par les propriétaires, etc. S'il est visible depuis l'espace public, cet ensemble peut participer à la dévalorisation de la rue, du secteur.

Prévenir ce cycle de dégradation et intervenir sur ces ensembles fragilisés nécessite d'engager un important dialogue avec les propriétaires, de les accompagner (socialement, techniquement et financièrement) dans les démarches d'intervention sur le bâti. Le coût des travaux implique de mobiliser les aides de l'Anah, et d'engager une phase de redressement financier des comptes de la copropriété.

Bourges Plus pourra installer un dispositif de veille et de prévention des situations, mais aussi engager des actions d'accompagnement plus ou moins importantes selon le degré de fragilité des ensembles immobiliers.



Crédit photo : Le berry républicain

Orientation 3 : Pour un pilotage de la programmation d'habitat au service d'un développement territorial équilibré

Le territoire s'organise selon une dichotomie entre le pôle aggloméré, qui présente un habitat diversifié, et la périphérie, constituée des pôles de proximité et de communes rurales, dominés par le modèle de la maison individuelle de grande superficie occupées par leurs propriétaires. La tension modérée du marché immobilier notamment en lien avec des dynamiques démographiques très limitées sur le territoire et à l'échelle départementale nécessite d'organiser à l'échelle du bassin de vie la programmation de l'offre nouvelle afin de limiter les phénomènes de concurrence mais aussi de contribuer à une meilleure diversité de l'habitat dans les communes.

Cette orientation constitue un sujet phare pour ce nouveau PLH, elle s'organise autour de quatre axes de travail :

- **Programmer une offre de logements, qui assure le respect des équilibres et des complémentarités entre polarités et secteurs ruraux /périphériques**

Si les volumes globaux de programmation ont été définis dans le PLUI, avec les capacités foncières associées, le rôle du PLH est d'organiser cette programmation en termes de phasage afin d'assurer le bon déroulement des opérations (portage, financements, commercialisation...).

Par ailleurs, le rôle du PLH est de définir les grands principes de programmation entre les différents produits logements. Tout d'abord, six communes de l'agglomération sont soumises à la loi SRU, et trois d'entre elles ne répondent pas aux objectifs assignés par l'Etat et devront développer une offre de logements sociaux. Ensuite, le PLH définit des

principes en termes de développement d'une offre d'hébergement et de logements dédiés, qu'il s'agisse d'une offre fléchée pour les publics seniors, pour les jeunes et étudiants, ou pour les places en hébergement à destination de publics en situation d'urgence ou d'insertion.

A la demande des communes, Bourges Plus pourra les accompagner dans la phase amont des opérations afin d'apporter un regard critique sur la programmation envisagée par les porteurs de projets.



- **S'appuyer sur les grands projets résidentiels (NPNRU, ACV), économiques, culturels... pour promouvoir la ville-centre à large échelle**

Bourges est une ville structurante, disposant d'équipements culturels et publics majeurs, d'un patrimoine riche issu de son histoire. Ce sont autant d'atouts à valoriser et sur lesquels s'appuyer dans une démarche de

marketing territorial, ceci afin de promouvoir le territoire auprès de populations extérieures, en provenance de l'Île-de-France notamment.

Sur le centre-ville, plusieurs actions figurant au Programme Action Cœur de Ville visent à intervenir en profondeur sur la redynamisation du centre. Sur le quartier Bourges Nord, le NPNRU va contribuer à l'amélioration de la notoriété résidentielle du secteur, et libérer d'importants tènements fonciers qu'il conviendra de valoriser afin de poursuivre la diversification de l'habitat, et la mixité sociale sur ces quartiers.

- **Réduire la concentration des situations de fragilité sociale par la mise en œuvre de la stratégie de peuplement et la déconcentration du parc à vocation très sociale**

La programmation de l'habitat social à l'échelle intercommunale doit également servir le projet de déconcentration des poches de pauvreté. En effet, la politique de peuplement prévoit, au-delà des objectifs d'attributions fixé en direction des ménages du 1^{er} quartile de revenu, de s'appuyer sur une meilleure distribution de l'offre à bas loyer entre les différents secteurs de l'agglomération (via la déconstruction de l'offre obsolète, et sa reconstitution partielle de manière plus éclatée). Ceci nécessite de travailler de manière partenariale à la fois sur la stratégie d'attribution des logements mais aussi à la redistribution de l'offre reconstituée dans des quartiers peu pourvus et des communes disposant des aménités urbaines suffisantes.

- **Mobiliser l'immobilier vacant, en accompagnant les propriétaires, les investisseurs et les communes dans la prise en main des outils adéquats**

La prégnance de la vacance sur le territoire fait de la mobilisation de ce vivier d'offre de logements un point majeur de cette politique de l'habitat.

L'élaboration du PLH a permis de préciser les profils des logements vacants, et de localiser les secteurs qui concentrent des logements inoccupés.

En premier lieu, il conviendra dans la mise en œuvre de cette politique de réaliser une étude action pour définir les différents leviers permettant d'agir, entre outils de suivi et d'observation (état des lieux des bâtiments sur lesquels intervenir), outils coercitifs (définition de périmètres d'application de la taxe sur les logements vacants), outils incitatifs (aides financières, accompagnement individuel...) et outils opérationnels (les modalités d'intervention en fonction des actions rencontrées).

Ensuite, il s'agira de donner à voir les opportunités que peuvent représenter la mobilisation de logements vacants. Pour cela, il sera nécessaire de définir les modalités de remise sur le marché (avec ou sans travaux), de définir le programme de travaux à conduire sur des profils de logements et finalement réaliser des opérations pilotes pouvant servir d'exemple.

Il reviendra également à la collectivité de faciliter les démarches pour les propriétaires, afin de rendre attractif cette offre ancienne par le biais d'un système de subventions et crédits à taux préférentiels, d'information sur les outils de gestion (prime de sortie de vacance, garantie de loyers impayés, intermédiation locative...).

Enfin, lorsque les premières démarches incitatives, réalisées en accompagnement des propriétaires, ont échouées, il pourra être nécessaire de lancer des opérations coercitives ou de substitution publique.

L'un des points-clés de la remobilisation du parc ancien consiste proposer des logements dans lesquels les acquéreurs peuvent se projeter à court-terme, sans passer par une longue phase de travaux : cela nécessite de proposer des produits clé-en-main, des plateaux aménagés, sur lesquels les travaux de gros œuvre, voire de remembrement, ont été réalisés au préalable. Cette ambition impliquera de s'adosser à une structure porteuse assurant la maîtrise des biens et la réalisation des travaux.



Focus : l'OPAH comme dispositif phare de l'intervention sur la vacance

Bourges Plus conduit deux OPAH (renouvellement urbain sur Bourges centre et de droit commun sur l'ensemble du territoire intercommunal), misant essentiellement sur le côté incitatif, sans aller jusqu'aux procédures coercitives, plus complexes à mener. Toutefois, pour les immeubles les plus dégradés, la mise en place d'une OPAH-RU et de ses outils associés doit permettre de poursuivre l'action publique au-delà des actions incitatives en actionnant des procédures coercitives à l'encontre des propriétaires récalcitrants.



Orientation 4 : Pour un habitat plus solidaire & plus inclusif

Au travers de cette orientation, Bourges Plus porte l'ambition d'être un territoire sur lequel les habitants, quel que soit leur profil, leurs besoins, et leur niveau d'autonomie puissent pleinement s'épanouir et évoluer dans leur parcours de vie. Cette orientation se décline en cinq axes de travail.

- **Maintenir une offre sociale qui sécurise le parcours résidentiel des ménages sur le territoire de Bourges Plus**

Disposer d'une offre sociale étoffée, à bas niveau de loyer, est un atout considérable pour le territoire puisqu'elle permet de limiter le poids du poste logement dans le budget des ménages. Cela est d'autant plus important lorsque celui-ci est réduit en raison de difficultés économiques, qu'elles soient individuelles, ou plus globales en cas de crise. Ainsi, le fait de disposer d'une offre à bas coût sécurise les ménages et permet de pallier certains aléas.

Au vu de l'important renouvellement opéré et à venir sur l'offre sociale, il reviendra à Bourges Plus de veiller au maintien de volumes suffisants en logements à bas coût, tout en diffusant cette offre hors des quartiers où l'offre s'est historiquement développée.

Au-delà des volumes, une attention particulière devra être portée à l'évolution des profils des demandeurs et locataires en place (plus sociaux, moins familiaux). Les besoins en logement ont fortement évolué et nécessitent de disposer d'une offre adaptée, en orientant la production vers des logements plus compacts ; la pression sur les T2 est notamment très importante.

- **Répondre aux enjeux du vieillissement par une offre de logements inclusifs et abordables**

Le vieillissement de la population concerne Bourges Plus au même titre que le territoire national. Cette tendance est aujourd'hui bien identifiée par les communes portant l'objectif de proposer aux aînés un logement adapté sur leur commune de résidence, à proximité du centre, en maintenant un lien social. Cette ambition se traduit par la réalisation de résidences dédiées, qu'elles peuvent réaliser à l'aide des bailleurs sociaux ; les communes sont par ailleurs sollicitées par des opérateurs privés qui développent des solutions d'habitat disposant parfois d'un certain standing avec des coûts qui s'en trouvent prohibitifs pour la plupart des ménages du territoire.

Si ce développement de l'offre adaptée aux seniors est profitable au territoire, elle tend à se limiter à des opérations intégrant des niveaux de loyers élevés. Aussi l'agglomération veillera au développement d'une offre intégrant une offre à coût plus modéré et notamment dans le cadre d'opérations à vocation intergénérationnelle ou inclusives dans la diversité des profils accueillis.

En parallèle du développement d'une offre neuve spécifique aux seniors, le maintien à domicile dans de bonnes conditions d'autonomie continue d'être un axe sur lequel les efforts d'accompagnement devront être maintenus. Dans ce cadre, la poursuite des financements autour des dispositifs d'amélioration de l'habitat constituera un élément essentiel de la politique de l'habitat.



- **Prendre appui sur le parc privé existant, notamment vacant, pour développer une offre de logements accompagnés, adaptés à différentes personnes**

Le parc privé vacant compte une proportion importante de petits logements, dont le loyer serait limité. Ce vivier gagnerait à être mobilisé pour le développement d'une offre de logements accompagnés, qu'ils soient captés par des opérateurs réalisant de la maîtrise d'ouvrage d'insertion, des bailleurs sociaux pour la réalisation d'opérations en acquisition-amélioration ou encore via le déploiement de logements privés gérés par le système d'intermédiation locatives. Ainsi, des logements diffus permettraient d'apporter des réponses à des ménages en insertion (jeunes, publics en sortie d'hébergement...) ou faisant face à une situation d'urgence (mise à l'abri, femmes victimes de violences...) en complément du développement de l'offre en structure collective.

La mobilisation de ce parc nécessitera un soutien de la collectivité par différents canaux (financements, communication).

- **Veiller à l'adéquation offre / demande sur le marché du logement étudiant**

Bourges structure son campus étudiant et développe son offre de formation, notamment au sein de l'INSA. Pour répondre à l'évolution de cette offre de formation, Bourges Plus a favorisé le développement d'une offre étudiante au sein du parc privé (logements labellisés étudiants), un dispositif qui a connu un certain succès. En parallèle, une offre de résidence étudiante s'est progressivement structurée, et certaines sont en cours de construction ou en projet : l'offre sera étoffée à très court-terme.

Dans ce contexte, il reviendra à Bourges Plus de veiller au bon équilibre de l'offre proposée avec les besoins constatés. Celle-ci devra s'inscrire en complémentarité avec l'offre existante en centre-ville sans générer une concurrence, notamment pour les propriétaires qui ont investi pour obtenir la labellisation intercommunale. Pour cela, Bourges Plus pourra poursuivre sa démarche d'observation et de labellisation des logements, en collaborant avec les opérateurs et les structures d'enseignement supérieur dans le cadre de la mise en place de l'Observatoire Territorial du Logement Etudiant (OTLE).

- **Assurer la qualité des conditions d'accueil des Gens du Voyage et répondre aux besoins de sédentarisation**

La qualité de l'accueil des personnes de la communauté des gens du voyage passera par l'amélioration des aires aujourd'hui peu confortables (l'aire de Mehun-sur-Yèvre est ici spécifiquement ciblée) Bourges Plus veillera à piloter et financer cette rénovation dans le cadre de sa compétence.

En plus de l'offre d'accueil, le développement d'habitat adapté sera nécessaire pour répondre aux besoins de publics sédentarisés, ou souhaitant le faire sur le territoire. En ce sens, Bourges Plus devra participer au développement d'une offre de terrains familiaux, et d'habitat spécifique (en PLAI adapté, en location-accession...), en organisant les modalités de co-construction du projet avec les futurs habitants.

PLH PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT BOURGES PLUS



Définition des besoins en logement

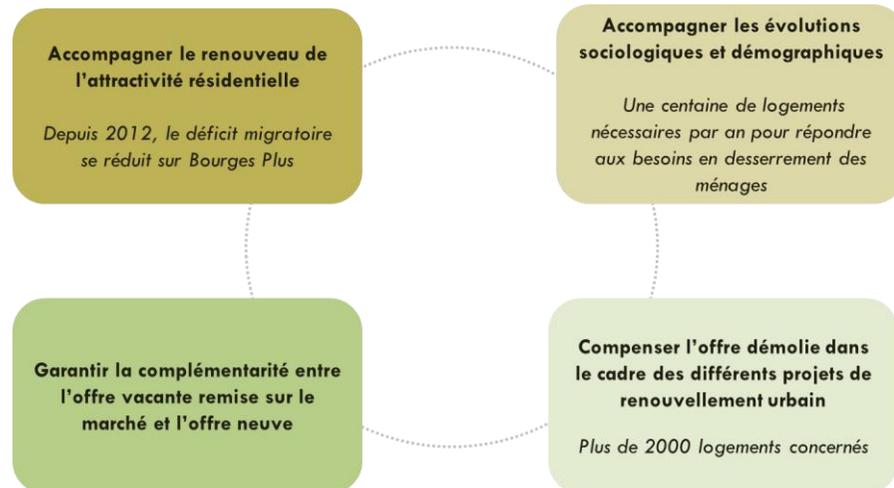
1

Les composantes des besoins en logement

La création de nouveaux logements répond à plusieurs besoins :

- Les besoins liés à l'augmentation de la population
 - Les naissances sur le territoire
 - Les arrivées de nouveaux ménages s'installant sur le territoire
- Les besoins liés uniquement au maintien de la population (appelé également Point Mort de la construction) :
 - Le desserrement des ménages
 - Le renouvellement du parc
 - La variation des résidences secondaires
 - La variation de la vacance

1. Les besoins à satisfaire localement



Bien que le territoire de Bourges Plus se trouve dans une situation de faible dynamisme démographique, plusieurs besoins sont à satisfaire :

Des migrations résidentielles s'opèrent de manière endogène au bassin de vie berruyer, mais hors des limites de l'agglomération. Ces migrations concernent notamment des familles primo-accédantes, qu'il s'agirait de maintenir sur le territoire intercommunal, et notamment au cœur de l'agglomération. Par ailleurs, le territoire attire des populations en provenance de l'Île-de-France, et présente même un solde migratoire positif vis-à-vis de cette région, un phénomène qui pourrait se renforcer suite à la crise sanitaire. Dans ce contexte, il est nécessaire de conforter l'attractivité du territoire à large échelle, une attractivité à renforcer auprès de populations actives, pour accompagner le développement de l'emploi.

En parallèle, le territoire est marqué par des phénomènes sociodémographiques générateurs de besoins en logement (desserrement des ménages, vieillissement...), qu'il convient d'accompagner. Des besoins plus ponctuels peuvent nécessiter une offre d'hébergement, actuellement insuffisante pour répondre à l'ensemble des besoins identifiés. Cela implique de poursuivre la structuration d'une offre d'hébergement adaptée.

Enfin, des interventions lourdes sur le parc ancien (en premier lieu duquel se trouve le logement social à très bas niveaux de loyers) conduisent à une disparition de l'offre de logements, pouvant générer une tension sur certains segments de l'offre.

Ainsi, le développement d'une offre de logements peut être satisfait via :

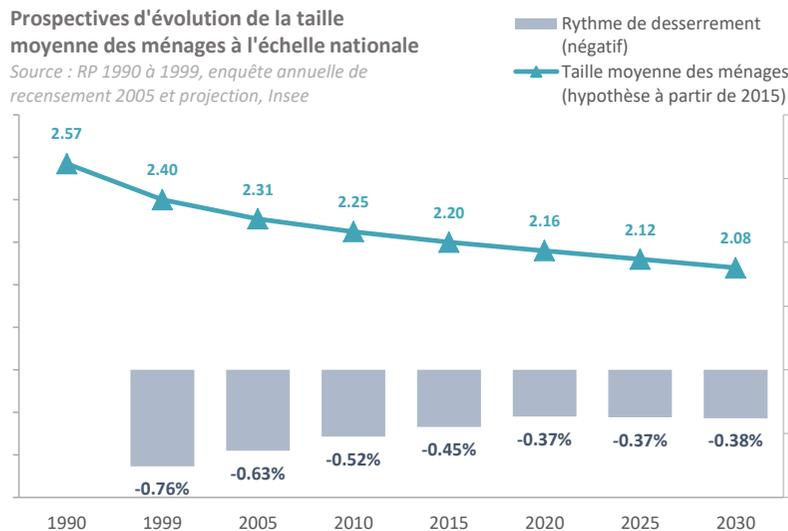
- La production neuve : sur foncier vierge ou par le biais d'opérations de renouvellement urbain,
- La mobilisation du parc existant : consistant en la remise sur le marché à titre principal, de logements vacants ou par transformation d'usage.

Ces différents postes, explicités ci-après, sont à étudier de manière rétrospective afin d'estimer l'impact démographique du scénario de production de logements retenu par les élus dans le cadre de ce PLH.

2. Le desserrement des ménages

Le desserrement correspond aux besoins en logements liés à la baisse de la taille moyenne des ménages. Ce phénomène est lié à plusieurs tendances démographiques et sociologiques : le vieillissement de la population (de plus en plus de personnes vivent longtemps seules), la décohabitation des jeunes ou encore l'éclatement des ménages liés aux divorces et aux séparations.

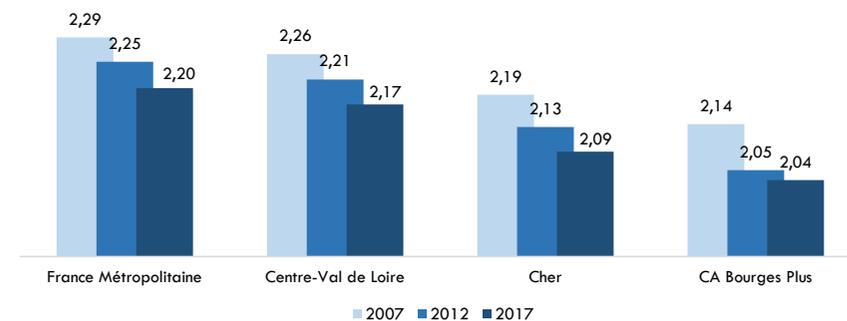
A l'échelle nationale, une tendance au ralentissement du rythme de desserrement est observée, et liée à un effet de seuil. Ce phénomène doit être pris en compte dans le cadre des scénarios prospectifs.



Au sein de la CA Bourges Plus, ce phénomène de desserrement des ménages s'est fortement ralenti sur la période récente : passant de -0,8% par an entre 2007 et 2012 à -0,2% par an entre 2012 et 2017. La taille moyenne des ménages se rapproche de 2 personnes par ménage ; par conséquent, les besoins en logements nécessaires pour accompagner ce phénomène s'en trouvent réduits.

Évolution de la taille moyenne des ménages entre 2007 et 2017

Source : INSEE RP 2017



Les projections réalisées dans le cadre de l'élaboration du scénario prospectif tablent sur une poursuite du rythme de desserrement équivalente à la période récente (-0,2% par an), ce qui correspond tout de même à une centaine de logements par an.

3. La variation du parc vacant et de résidences secondaires

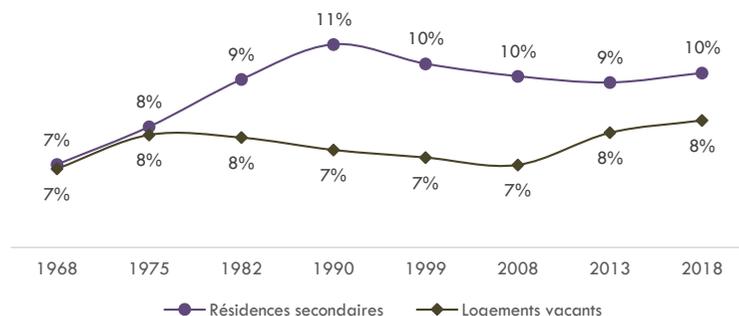
La vacance des logements est une composante de chaque marché immobilier nécessaire à assurer la fluidité des parcours résidentiels. Il est admis qu'un taux de 5 à 7 % assure suffisamment de fluidité. En deçà, il dénote une tension du marché, au-delà il peut traduire des situations de

vacance plus structurelles (situations administratives / familiales bloquées, dégradation du bâti, inadéquation avec les prix de marché, etc.).

En parallèle, les résidences secondaires forment un marché autonome sur lequel les collectivités ont peu de prise. Il est cependant nécessaire de les prendre en compte car elles peuvent renforcer la tension sur le parc de logements, sur certains types de produits, qui ne sont plus disponibles pour les résidents permanents.

A l'échelle nationale, le phénomène de résidences secondaires est en léger recul, tandis que la vacance tend à augmenter au cours des 15 dernières années en lien avec un désintérêt progressif pour une partie du parc ancien, qui ne trouve pas preneur en raison des attentes actuelles de la population en termes de confort et configuration des logements.

Évolution du poids des résidences secondaires et des logements vacants parmi le parc de logements depuis 1968
Source : INSEE RP 2018



Sur le territoire de Bourges Plus, la lutte contre la vacance constitue un enjeu de premier plan. Le poids de la vacance augmente progressivement sur la période récente, avec près de 300 logements vacants supplémentaires chaque année entre 2007 et 2017, elle concerne plus de 6 900 logements en 2017 (vacance conjoncturelle et structurelle confondues).

La hausse est notamment imputable à l'important effort d'intervention sur le parc social ancien dont une partie a été intentionnellement placée en vacance technique en amont des opérations de démolition. La hausse est aussi liée à un accroissement de la vacance dans le parc ancien, notamment dans les centralités en lien avec la dégradation progressive de cette offre et sa concurrence avec une offre plus récente et plus confortable.

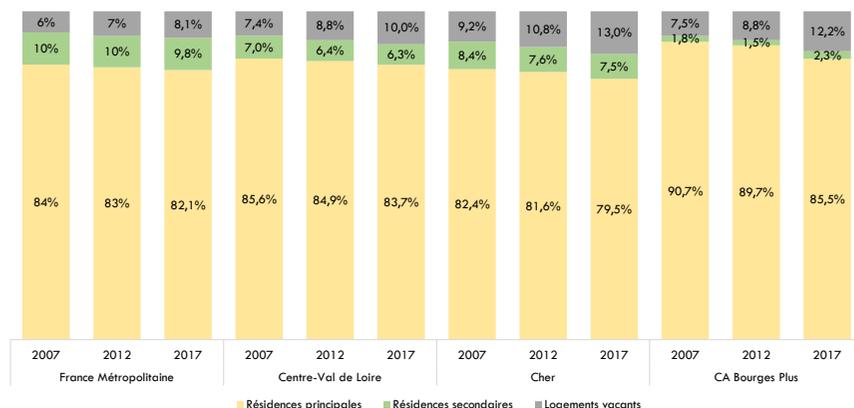
Ce basculement dans la vacance n'est pas un besoin à compenser par la création de logements, toutefois il a un impact sur le nombre de logements à remettre sur le marché pour accueillir la population présente ou à venir dans le territoire.

Les projections tablent sur une évolution moins rapide de la vacance dans les années à venir (+ 100 logements vacants par an, soit une hausse de 1,4% par an contre 5,7% par an entre 2007 et 2017). Dans ces conditions, parvenir à freiner la hausse du parc vacant constitue un objectif en soi et nécessitera d'y adosser des moyens importants dans le cadre de ce futur PLH.

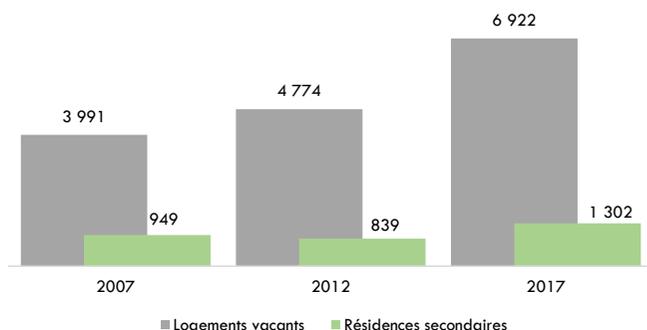
L'intervention devra porter prioritairement sur les logements structurellement vacants dans le parc privé et qui ne présentent pas de freins administratifs, notamment liés à des successions bloquées. Ce vivier correspond à environ 1 100 logements à l'échelle de l'agglomération.

Les résidences secondaires jouent un rôle limité localement, elles ne représentent que 2,3% du parc de logements sur le territoire en 2017, à 1 300 unités. Leur dynamique a été contrastée sur la période récente, avec tout d'abord un léger recul entre 2007 et 2012, avant de connaître une hausse nette sur la dernière période intercensitaire. Au global, les résidences secondaires représentent une hausse de 35 logements par an. Les projections réalisées tablent sur une hausse similaire du volume de résidences secondaires.

Évolution de l'usage du parc de logements
Source : INSEE RP 2017



Dynamique des logements vacants & résidences secondaires - CA Bourges Plus
Source : INSEE RP 2017



4. Le renouvellement du parc de logements

Le renouvellement du parc correspond au solde entre des suppressions de logements (démolitions/changements d'usage) et des créations de logements (division de logements, changements d'usage) dans le parc existant (hors construction neuve).

Si le renouvellement est positif cela indique qu'il existe un besoin de nouveaux logements pour compenser les suppressions :

- Renouvellement de centres anciens / démolitions de logements sociaux ;
- Obsolescence du parc le plus ancien ;
- Logements transformés en locaux commerciaux.

C'est la situation généralement observée dans la majorité des territoires, car le parc plus ancien et dégradé nécessite un renouvellement régulier.

Dans certains cas, la création spontanée de logements dans le parc existant (divisions de logements ; locaux commerciaux transformés en logements) est supérieure aux suppressions : on parle alors de renouvellement négatif. Cette situation traduit généralement une pression forte sur le parc.

A l'échelle de la CA Bourges Plus, le renouvellement est positif et correspond à un besoin important, sous l'effet des opérations menées dans le cadre de l'ANRU notamment. Il correspond à la disparition de 212 logements par an entre 2007 et 2017.

Ce renouvellement devrait se poursuivre, à un niveau néanmoins plus faible sur la période d'application du PLH. La disparition de cette offre de logements va contribuer à retendre le marché, mais aussi nécessiter de renouveler une partie de l'offre démolie.

5. En synthèse, le point-mort de la construction 2007 – 2017

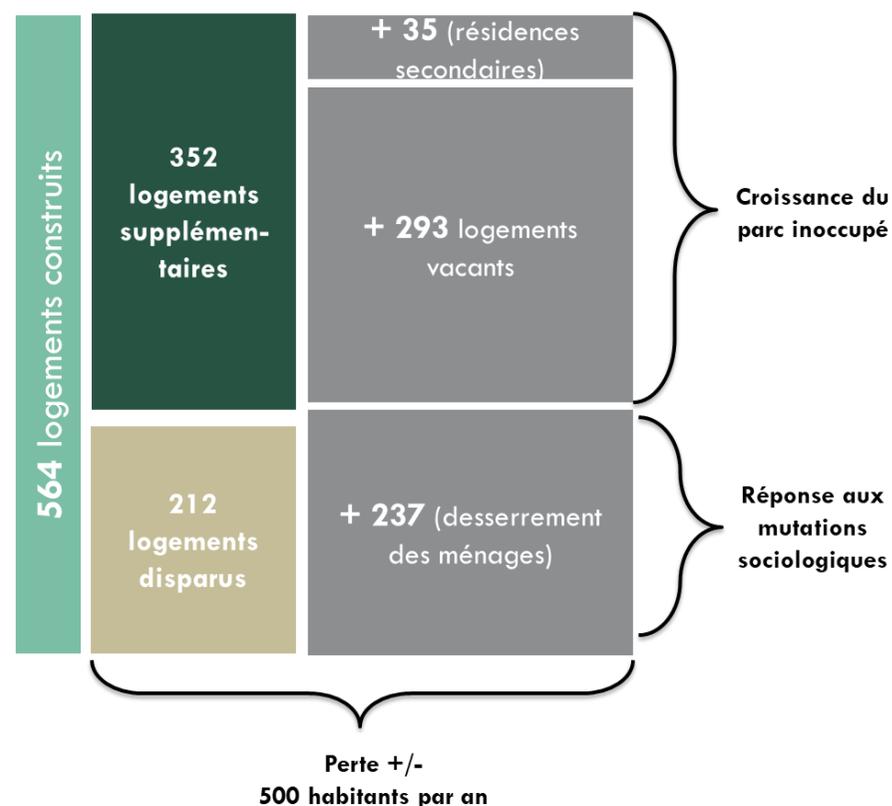
La mise en rapport entre le nombre de logements construits annuellement entre 2007 et 2017 et l'évolution de la population sur la même période permet d'identifier le « point-mort » rétrospectif, c'est-à-dire le nombre de logements nécessaires pour maintenir la population.

Ainsi, 564 logements ont été livrés en moyenne annuellement sur cette période. Toutefois, 212 logements ont disparu chaque année sous l'effet du renouvellement. Ainsi, l'agglomération compte 352 logements supplémentaires chaque année.

Malgré cet effort de construction, le territoire a connu une baisse de sa population (autour de 500 habitants en moins chaque année), l'effet démographique a été négatif, et ce en raison de plusieurs phénomènes endogènes ayant consommé des besoins en logement, sans impact démographique (point-mort) :

Le principal poste du point-mort est la hausse du nombre de logements inoccupés en tant que résidence principale, en premier lieu desquels se trouvent les logements vacants (+ 293 logements vacants supplémentaires chaque année), et dans une moindre mesure les résidences secondaires (+35 logements par an).

Ensuite, le second phénomène est la diminution de la taille moyenne des ménages, qui implique un besoin de 237 logements supplémentaires chaque année.



Visualisation du « point-mort » de la construction entre 2007 et 2017 sur le territoire de la CA Bourges Plus, sources : INSEE RP 2017, sit@del 2, traitements MERC/AT.

Les scénarios de développement

1. Estimation de la population au 1^{er} Janvier 2022

A date de réalisation des scénarios, les chiffres officiels disponibles pour l'établissement des scénarios prospectifs sont ceux du millésime 2017 du Recensement de la Population de l'INSEE (RP 2017).

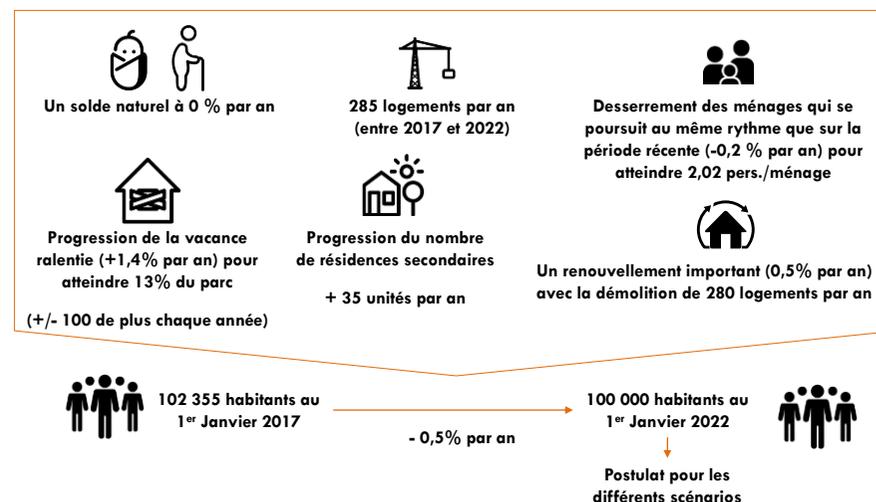
Une estimation de la population au 1^{er} Janvier 2022 a été réalisée sur la base d'une projection des logements livrés entre 2017 et 2022 (217 logements livrés annuellement en 2017 et 2018, puis projection de 330 logements par an entre 2019 et 2022, en suivant la programmation du PLUI).

Les hypothèses retenues pour cette estimation de la population sont les suivantes :

- Un desserrement des ménages de -0,2% par an ;
- Une progression de la vacance ralentie par rapport à la période récente (+ 1,4% par an, soit près de 100 logements vacants supplémentaires chaque année).
- La démolition de 280 logements par an, sous l'effet du NPNRU et d'Action Cœur de Ville, représentant un taux de renouvellement de 0,5% du parc de logement par an.
- Un solde naturel stabilisé et à l'équilibre (0% par an) tel qu'observé actuellement ;
- Une hausse du volume de résidences secondaires comparable à la période récente (35 résidences supplémentaires chaque année, soit + 1,4% par an).

Ces hypothèses conduiraient à une population de 100 000 habitants au 1^{er} Janvier 2022, soit une diminution de la population de -0,46% par an. Cette dynamique est similaire à celle observée sur la période 2007 – 2017.

Estimation de la population 2022 au regard des tendances récentes



2. Le scénario « capacité maximale de production du PLUi »

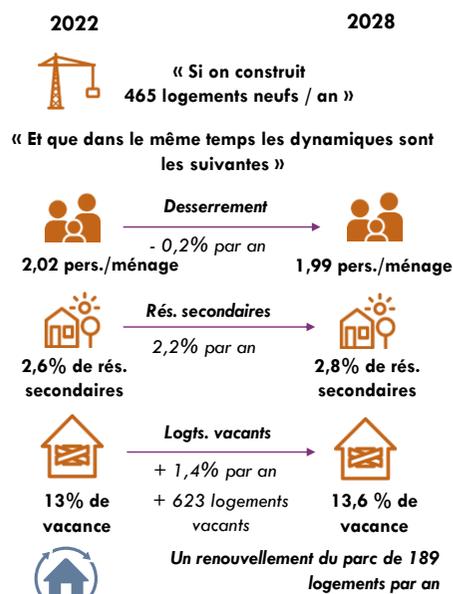
Le scénario « capacité maximale de production du PLUi » correspond à la poursuite de l'ensemble des phénomènes observés sur la période récente, tout en intégrant les objectifs de production de logements définis par le PLUi :

- Une diminution de la taille des ménages de 0,2% par an, pour atteindre 1,99 personnes par ménage en moyenne en 2028.
- Une hausse du parc de résidences secondaires à un rythme régulier (+ 34 unités par an) conduisant à 2,8% de résidences secondaires en 2028.
- Une augmentation du parc de logements vacants de l'ordre de 100 logements par an, soit +1,4% par an et plus de 8 000 logements vacants à horizon 2028, pesant pour 13,6% du parc de logements.
- Une construction de 465 logements dont 280 logements hors renouvellement et 189 en compensation du renouvellement de l'offre.

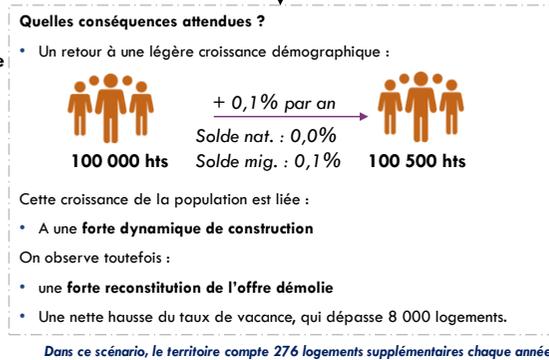
Dans cette perspective intégrant l'hypothèse d'une construction élevée répondant à des besoins en logements, pour répondre à une nouvelle attractivité migratoire, le territoire retrouverait une croissance démographique de l'ordre de 0,1% par an, soit une hausse de 500 habitants à l'horizon du PLH.

Toutefois, la hausse démographique serait limitée par une intervention trop limitée sur la vacance. Ce scénario conduirait à une nette hausse de la vacance, qui dépasserait 8 000 logements en 2028.

SCÉNARIO 1 – CAPACITÉ MAXIMALE DE PRODUCTION DU PLUI



- Les hypothèses retenues à horizon 2028
- La construction de 465 logements neufs par an, correspondant aux objectifs du PLUi (330 logements + la construction de 25 logements par an à Mehun) et intégrant le renouvellement de l'offre démolie autour de 189 logements par an (dont 70 dans le droit commun).
 - Un rythme de desserrement des ménages équivalent à la période récente (-0,20% par an)
 - Une hausse du poids et du volume de résidences secondaires (+34 par an)
 - Une croissance de la vacance très ralentie par rapport à la période passée (+/- 100 de plus chaque année)



3. Le scénario 2 "action forte sur le parc obsolète et action modérée sur la vacance"

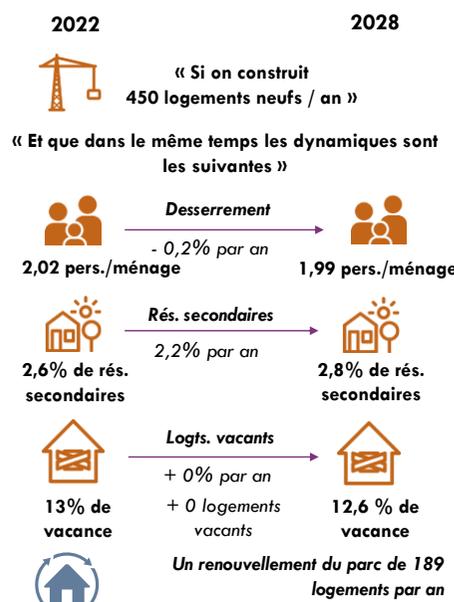
Ce scénario vise une dynamique de construction nouvelle importante, couplée à un renouvellement du parc ancien ambitieux nécessitant d'intervenir sur l'offre privée dégradée dans le cadre d'opération e recyclage urbain. L'intervention sur le parc vacant reste toutefois limitée à des actions de prévention, visant à réguler le basculement de nouveaux logements dans le parc vacant.

Dans le détail, ce scénario propose :

- Une diminution de la taille des ménages de 0,2% par an, pour atteindre 1,99 personnes par ménage en moyenne en 2028. – identique au scénario 1
- Une hausse du parc de résidences secondaires à un rythme régulier (+ 34 unités par an) conduisant à 2,8% de résidences secondaires en 2028. – identique au scénario 1
- Une stabilité du nombre de logements vacants et un taux qui diminue à hauteur de 12,6% du parc de logements.
- Une construction de 450 logements dont 265 logements hors renouvellement et 189 en compensation du renouvellement de l'offre.

Dans cette perspective intégrant l'hypothèse d'une construction élevée répondant à des besoins en logements, pour répondre à une nouvelle attractivité migratoire, le territoire retrouverait une croissance démographique de l'ordre de 0,3% par an, soit une hausse de 1 600 habitants à l'horizon du PLH (+ 260 habitants par an).

SCÉNARIO 2 - ACTION FORTE SUR LE PARC OBSOLETE ET ACTION MODERÉE SUR LA VACANCE



Les hypothèses retenues à horizon 2028

- La construction de 450 logements neufs par an
- Un renouvellement de 189 logements par an (dont 70 dans le droit commun).
- Un rythme de desserrement des ménages équivalent à la période récente (-0,20% par an)
- Une hausse du poids et du volume de résidences secondaires (+34 par an)
- Une stabilisation du volume de logements vacants à 7 400 unités.

Quelles conséquences attendues ?

- Une croissance démographique plus affirmée :

100 000 hts → + 0,3% par an → 101 600 hts

Solde nat. : 0,0%
Solde mig. : 0,3%

Cette croissance de la population est liée :

- A une forte dynamique de construction

En parallèle :

- Le volume de logements vacants est stabilisé, et une action forte de démolition du parc ancien privé obsolète est engagée

Dans ce scénario, le territoire compte 261 logements supplémentaires chaque année

4. Le scénario retenu par les élus: « action forte sur le parc obsolète et reconquête de vacance »

Le scénario de développement choisi répond à plusieurs ambitions découlant des enjeux identifiés dans le cadre du diagnostic du PLH :

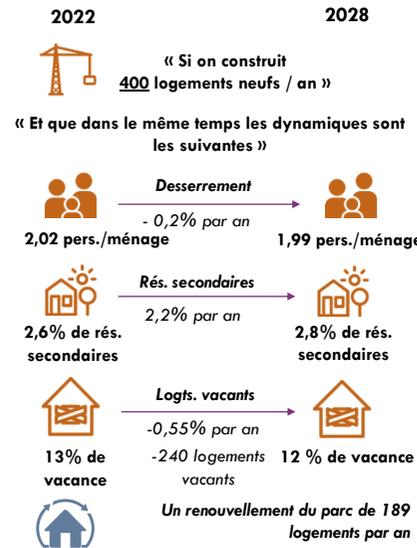
- Une reprise de la construction à un rythme supérieur à la dynamique actuelle, après plusieurs années de production réduite notamment en logements sociaux et collectifs. Les bailleurs sociaux souhaitent s'engager dans des rythmes de production suffisants pour répondre à l'amplification de la demande et compenser en partie les démolitions réalisées. Par ailleurs, plusieurs programmes en résidence (étudiants, personnes âgées) sont prévus sur le territoire.
- La réalisation d'opérations de démolitions dans le cadre du NPNRU et d'opérations de curetage en centre-ancien.
- La remise sur le marché de logements vacants déclinant l'ambition du PLUi à hauteur de 55 logements vacants remis sur le marché annuellement.

Dans le détail, ce scénario propose :

- Une diminution de la taille des ménages de 0,2% par an, pour atteindre 1,99 personnes par ménage en moyenne en 2028. – identique aux scénarii 1 et 2
- Une hausse du parc de résidences secondaires à un rythme régulier (+ 34 unités par an) conduisant à 2,8% de résidences secondaires en 2028. – identique aux scénarii 1 et 2
- Une reconquête de 55 logements vacants structurels par an et un taux qui diminue à hauteur de 12% du parc de logements.
- Une construction de 400 logements neufs dont 215 logements hors renouvellement et 189 en compensation du renouvellement de l'offre.

- Une croissance démographique de l'ordre de 0,25 % par an, soit une hausse de 1 500 habitants à l'horizon du PLH (+ 250 habitants par an).

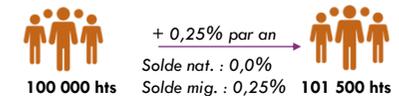
SCÉNARIO 3 – ACTION FORTE SUR LE PARC OBSOLETE ET RECONQUÊTE DE VACANCE



- Les hypothèses retenues à horizon 2028
- La construction de 400 logements neufs par an
 - Un renouvellement de 189 logements par an, dont près de la moitié dans le droit commun.
 - Un rythme de desserrement des ménages équivalent à la période récente (-0,20% par an)
 - Une hausse du poids et du volume de résidences secondaires (+34 par an)
 - Une baisse du volume de logements vacants à 7 163 unités

Quelles conséquences attendues ?

- Une croissance démographique plus affirmée :



Cette croissance de la population est liée :

- A une dynamique de construction maîtrisée, couplée à une forte reconstitution de l'offre démolie

En parallèle :

- Le volume de logements vacants diminue en raison d'une intervention renforcée sur le parc ancien (amélioration, démolition de l'offre privée obsolète) à hauteur de 55 logements par an.

Dans ce scénario, le territoire compte 211 logements supplémentaires chaque année

Le gain démographique projeté n'est pas l'aboutissement des efforts de production de logements, mais la résultante d'une stratégie globale d'attractivité mise en place par le territoire, dont l'habitat constitue une composante. Il est notamment prévu de travailler sur la désirabilité de l'offre de logements, neufs et anciens, pour les ménages endogènes mais également à une plus large échelle (départementale et nationale).

La déclinaison par produit

La programmation affichée au PLH est marquée par un effort important de reconstitution d'une offre sociale démolie entre 2020 et 2026 (environ 2200 logements sociaux démolis).

Ainsi, la production nouvelle devra respecter les équilibres suivants :

- **49 % de la production orientée vers le logement locatif social (1 188 logements)**

- Dont 668 logements sociaux familiaux
- Dont 360 logements dédiés au public vieillissant ou en situation de handicap
- Et 160 logements d'insertion (dont les 3/4 est déjà programmée)

La déclinaison par type de financement locatif social devra par ailleurs respecter les équilibres suivants :

- 40 % de PLAi
- 40 % de PLUS
- 20 % de PLS maximum

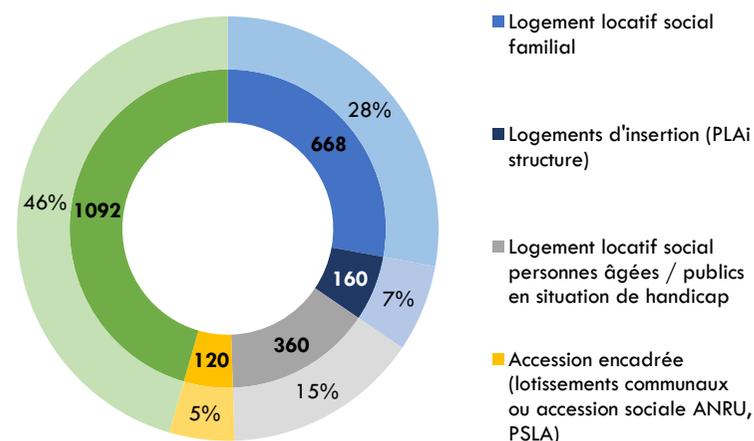
- **5 % de la production dédiée à l'accession encadrée (120 logements sur 6 ans)**

- **46% de logements libres (1 092 sur 6 ans)**

A cette production nouvelle s'ajoute 330 logements vacants remis sur le marché :

- 120 logements **conventionnés Anah ou « Denormandie »**
- 90 logements **sociaux en MOI ou Acquisition Amélioration**
- 120 ménages accompagnés dans leur parcours **d'accession dans l'ancien ou dans le cadre d'opérations en VIR** (Ventes Immeubles à Rénover)

Sur la base de 2400 nouveaux logements construits (400 par an)



Recommandations relatives aux typologies de produits

La diversité programmatique de l'offre de logements devra s'entendre en matière de typologies et de tailles de logements, dans le respect des documents d'urbanisme et des normes en vigueur.

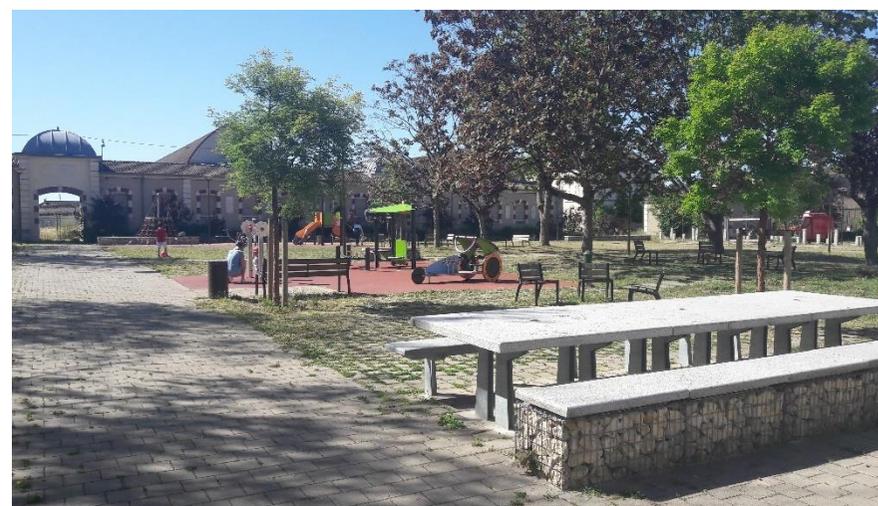
Le Programme Local de l'Habitat émet des recommandations concernant les typologies à développer en fonction des différents produits.

Ainsi, les produits à destination des publics peu autonomes (personnes âgées et publics en situation de handicap) et les logements d'insertion devront privilégier les petites typologies (1 à 3 pièces), compte-tenu du caractère peu familial des publics cibles.

Le logement locatif social familial devra tenir compte du profil des demandeurs et de la pression sur l'offre actuelle. Ainsi, le développement de petits logements devra se poursuivre, sans occulter pour autant la nécessité de disposer de grands logements (T5 et plus) nécessaires pour loger des familles.

Pour les opérations de logements libres, une vigilance particulière sur les typologies de logements sera à avoir en lien avec les objectifs de densités prescrits dans les documents de planification territoriale. En effet, coupler maîtrise de la consommation foncière et qualité de vie de l'opération implique de diversifier les formes et les typologies de logements : petits collectifs, maisons mitoyennes, maisons individuelles, espaces publics travaillés ; logements familiaux ou non, de tailles variées pour répondre aux besoins de publics diversifiés.

Quelles que soient les types de produits réalisées (logements libres ou sociaux), chaque opération devra offrir des espaces extérieurs à un maximum de logements (jardins collectifs ou individuels, loggias, balcons, terrasses etc.).



La déclinaison communale du scénario retenu

La déclinaison territoriale du scénario retenu par Bourges Plus s'appuie sur la volonté de conforter l'armature de l'intercommunalité et de tendre vers un indice de construction (nombre de logements construits, par an, pour 1000 hts) équivalent entre les communes ; chaque commune ayant une capacité de développement à la mesure de son poids démographique actuel.

Cette proposition a ensuite été confrontée à la dynamique de projets (coups partis), aux capacités (gisements disponibles) et ambitions de développement de chaque commune. La déclinaison présentée ci-après est le fruit de ces échanges.

Ainsi, les indices de construction restent compris dans une fourchette de 3 à 5 logements par an, pour 1 000 habitants et sont en moyenne plus élevés dans les communes du pôle aggloméré, qu'en périphérie.

Les objectifs de reconquête de logements vacants ont été déclinés sur la base du gisement identifié dans la base LOVAC 2020. L'agglomération, en lien avec les communes, aura la charge de fiabiliser ces éléments dans le cadre de la mise en œuvre du PLH, notamment via la prise de contact avec les propriétaires de logements vacants et les actions de remise sur le marché via **une ingénierie dédiée à l'animation de cette politique.**

Les objectifs de production de logements locatifs sociaux sont fléchés dans le cœur de l'agglomération et les communes « SRU » contribuant au rattrapage, et viennent notamment compenser l'importante dynamique de démolitions (ANRU et droit commun) réalisée entre 2020 et 2026. Les communes rurales n'ont pas d'objectif affirmé de production locative sociale sauf si des projets ont été identifiés sur ces communes.

Ainsi, la dynamique de rééquilibrage de l'offre locative sociale s'opère selon la capacité de développement des communes et selon leur rôle structurant dans l'agglomération. La programmation de logements sociaux inscrite dans le PLH permet d'amorcer le renforcement du rééquilibrage de l'offre sociale sur le pôle aggloméré ainsi que le rattrapage dans les communes « SRU ». Le rythme de rattrapage de production de logements sociaux sur les communes soumises à la loi SRU accélère donc véritablement et se poursuivra dans cette dynamique sur une période plus longue que l'actuel PLH, jusqu'à l'atteinte des objectifs.

Enfin, le PLH affiche la volonté de proposer une offre en accession encadrée pour accompagner le public primoaccédant dans son parcours d'accession. Au regard des niveaux de prix accessibles sur le territoire et de l'ambition de maintien des familles dans le cœur d'agglomération, cette offre devra être fléchée prioritairement au sein de la Ville de Bourges, en mobilisant notamment les opportunités de TVA à taux réduit dans et à proximité des périmètres QPV.

Focus : Mehun-sur-Yèvre, un rôle de pôle d'équilibre à conforter au sein de l'agglomération

La programmation de logements sur la commune de Mehun-sur-Yèvre traduit une situation marquée par d'importants freins au développement de l'offre de logements : rareté des projets en développement, dureté foncière et tension limitée.

Dans ce contexte, la commune, appuyée par Bourges Plus, devra s'engager dans un effort d'intervention sur le parc ancien afin de mobiliser des logements vacants. Pour cela, elle devra s'appuyer sur l'opportunité que représente le Programme Petites Villes de Demain, qu'elle devra mobiliser et animer sur son territoire.

De manière plus générale, il reviendra à la commune de définir son projet de développement ainsi que le rôle qu'elle entend jouer à l'échelle de l'agglomération avant d'en tracer les contours au sein de son document d'urbanisme.

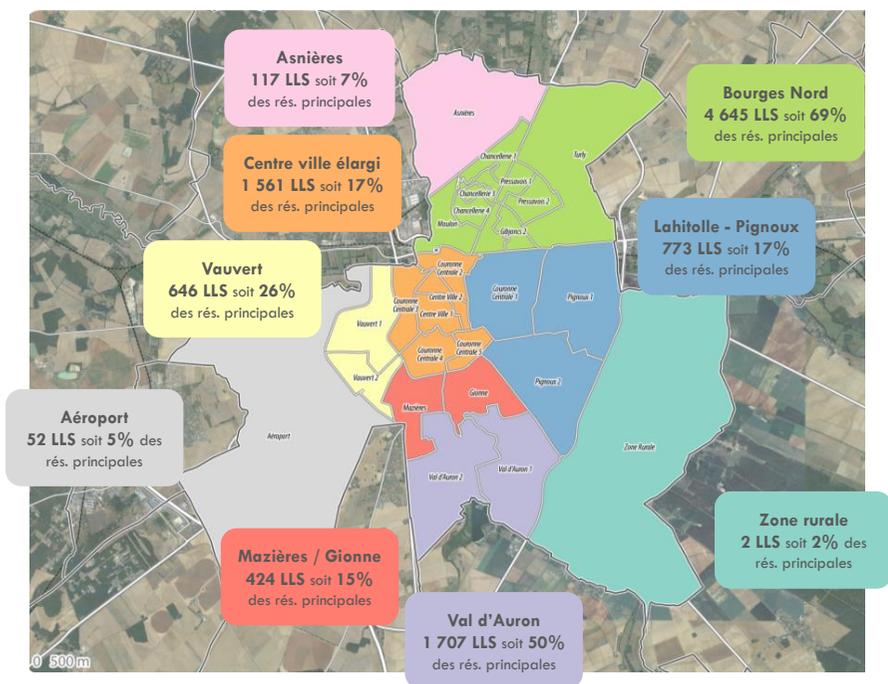
SCENARIO PLH

		Déclinaison territoriale - Production neuve			Reconquête de vacance			Répartition par produit									
		6 ans	par an	IC	Objectif de reconquete sur 6 ans	% LV structurels remis sur le marché	Logements vacants structurels du parc privé (Lovac 2020)	Logement locatif social sur 6 ans				rappel projets LLS	Accession encadrée sur 6 ans	Libre sur 6 ans			
								Objectif	stock actuel (SRU)	Taux SRU 2020	Stock projeté en 2028	Taux SRU estimé à terme (2028)					
Annoix	commune rurale	5	1	3,6	1	15%	9	Pas d'objectif minimum	4	3,60%	4	3,45%	Pas d'objectif minimum	100%	5		
Arçay	commune rurale	12	2	3,9	1	15%	8	Pas d'objectif minimum	2	0,94%	2	0,89%	Pas d'objectif minimum	100%	12		
Berry-Bouy	pôle de proximité	30	5	4,2	3	15%	18	6	32	6,46%	38	7,24%	Pas d'objectif minimum	80%	24		
Bourges	Bourges	1500	250	3,9	260	20%	1302	791	10 786	31,75%	9 501	28,45%	8%	120	39%	589	
La Chapelle-Saint-Ursin	autre commune du pôle aggloméré	100	17	4,7	1	15%	9	40	150	9,51%	190	11,32%	16	Pas d'objectif minimum	60%	60	
Lissay-Lochy	commune rurale	5	1	3,7	2	15%	12	Pas d'objectif minimum	0	0,00%	0	0,00%	Pas d'objectif minimum	100%	5		
Marmagne	pôle de proximité	50	8	4,3	4	15%	27	10	32	3,48%	42	4,33%	Pas d'objectif minimum	80%	40		
Mehun-sur-Yèvre	pôle d'équilibre	110	18	2,8	27	20%	134	50	423	13,05%	432	13,05%	41	Pas d'objectif minimum	55%	60	
Morthomiers	commune rurale	15	3	3,3	2	15%	10	4	17	5,18%	21	6,05%	Pas d'objectif minimum	75%	11		
Plaimpied-Givaudins	pôle de proximité	60	10	5,0	2	15%	14	12	48	5,72%	60	6,67%	12	Pas d'objectif minimum	80%	48	
Saint-Doulchard	autre commune du pôle aggloméré	225	38	3,9	12	15%	79	90	1 010	22,80%	985	21,70%	75	Pas d'objectif minimum	60%	135	
Saint-Germain-du-Puy	autre commune du pôle aggloméré	140	23	4,6	6	15%	42	119	582	24,95%	653	26,93%	119	Pas d'objectif minimum	15%	21	
Saint-Just	commune rurale	12	2	3,1	1	15%	9	Pas d'objectif minimum	14	5,17%	14	4,95%	Pas d'objectif minimum	100%	12		
Saint-Michel-de-Volangis	commune rurale	10	2	3,6	1	15%	7	Pas d'objectif minimum	11	5,64%	11	5,37%	Pas d'objectif minimum	100%	10		
Le Subdray	commune rurale	20	3	3,6	1	15%	6	Pas d'objectif minimum	1	0,27%	1	0,26%	Pas d'objectif minimum	100%	20		
Trouy	autre commune du pôle aggloméré	100	17	4,2	3	15%	18	66	37	2,21%	103	5,81%	Pas d'objectif minimum	34%	34		
Vorly	commune rurale	6	1	4,3	2	15%	16	Pas d'objectif minimum	7	5,83%	7	5,56%	Pas d'objectif minimum	100%	6		
Bourges		1500	250	3,9	260	20%	1302	791						8%	120	39%	589
Pôle d'équilibre		110	18	2,8	27	20%	134	50						0%	0	55%	60
autre commune du pôle aggloméré		565	94	4,3	22	15%	148	315						0%	0	44%	250
pôle de proximité		140	23	2,0	9	15%	59	28						0%	0	123%	172
commune rurale		85	14	3,5	12	15%	77	4						0%	0	96%	81
TOTAL BOURGES +		2400	400	4	330	19%	1720	1188						5%	120	46%	1092

Le PLH affirme également la volonté d'une meilleure répartition de l'offre locative sociale à l'échelle de la ville de Bourges, en cohérence avec la stratégie affirmée dans le cadre du NPNRU, du document cadre de la Conférence Intercommunale du Logement et de la Convention Intercommunale d'Attributions.

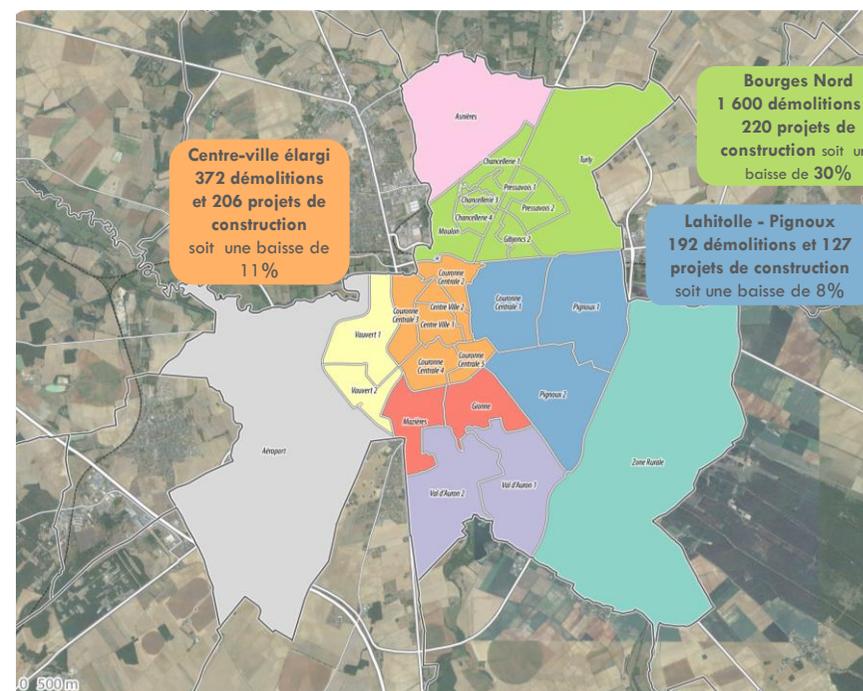
La situation actuelle montre une très forte concentration de l'offre dans les quartiers de Bourges Nord et du Val d'Auron. Le quartier Bourges Nord,

Répartition des logements sociaux parmi les différents quartiers de Bourges, Source : INSEE RP 2017



dans le cadre du NPNRU, va faire l'objet d'une dynamique de démolitions importante conduisant à une réduction de 30% du parc social à l'échelle du quartier IRIS. Des démolitions sont également prévues, dans le droit commun, au sein des quartiers du centre-ville élargi et de Lahitolle-Pignoux, conduisant à une diminution significative du parc dans ces quartiers aujourd'hui modérément dotés en logements sociaux.

Évolution du parc social sur les différents quartiers de Bourges compte tenu des projets de démolition et de construction Source : INSEE RP 2017, identification des projets à venir, potentiel foncier du PLH, traitements MERCAT



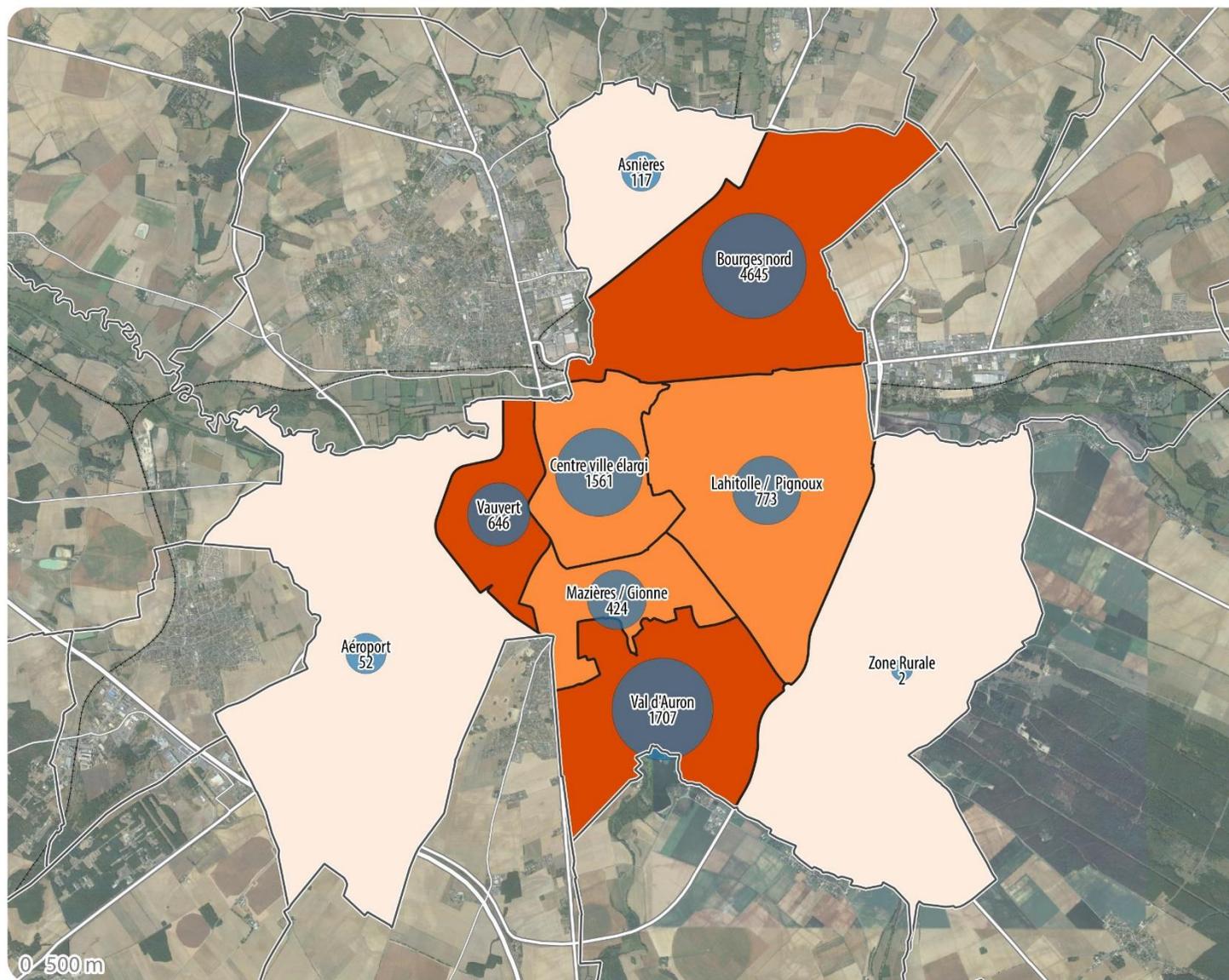
Ainsi, en tenant compte de la dynamique de projets, les attentes à terme sont les suivantes :

- Le NPNRU va contribuer à drastiquement réduire l'offre locative sociale sur l'IRIS Bourges Nord, et revenir à un taux inférieur à 50% de logements sociaux. Une reconstitution sur le secteur de 449 logements sociaux démolis dans le cadre de l'ANRU sera réalisée, dont la moitié sera réalisée durant le temps du PLH (environ 220 logements).
- Sur Lahitolle / Pignoux, les démolitions auront lieu sur Fonds Guédon et ne donneront pas lieu à une reconstitution intégrale sur le secteur : le taux de logements sociaux pourrait ainsi légèrement baisser en l'absence d'autres projets complémentaires
- Par ailleurs, les démolitions programmées sur le centre-ville élargi ne sont que partiellement compensées par des projets de reconstruction (notamment sur Le Prado, à moyen-terme). Le taux, déjà bas, diminuerait à +/- 15 % sur le quartier. Ainsi, pour **la programmation sociale non encore programmée (notamment la reconstitution ANRU), le centre-ville apparait comme un quartier de développement prioritaire (compte-tenu du faible taux de logements sociaux en dépit de la qualité du secteur en termes de desserte et de services)**
- Enfin, le Val d'Auron devrait comprendre environ 50% de logements sociaux à terme, proche du niveau actuel.

	Nombre de logements sociaux au 01.01.2021 (RPLS)	Part du logement social 2021	Démolitions programmées > 2026	Projets / potentiels de LLS identifiés	Nombre de logements sociaux à terme	% du LLS à terme (sur la base du maintien des résidences principales)	Taux d'évolution du stock de logements sociaux	Résidences Principales à terme (RP 2018 + constructions - démolitions)
Aéroport	52	5%		100	152	15%	192%	1 098
Asnières	117	7%		35	152	10%	30%	1 631
Bourges Nord	4 645	69%	1 600	220	3 265	49%	-30%	5 140
Centre-ville élargi	1 561	17%	372	206	1 395	15%	-11%	9 379
Lahitolle / Pignoux	773	17%	192	127	708	16%	-8%	4 286
Mazières / Gionne	424	15%		25	449	15%	6%	2 928
Val d'Auron	1 707	50%		70	1 777	52%	4%	3 502
Vauvert	646	26%		8	654	27%	1%	2 452
Zone Rurale	2	2%		0	2	2%	0%	93

Logement social en 2021

PLH de Bourges Plus



Part du logement social en 2021



Nombre de logements sociaux

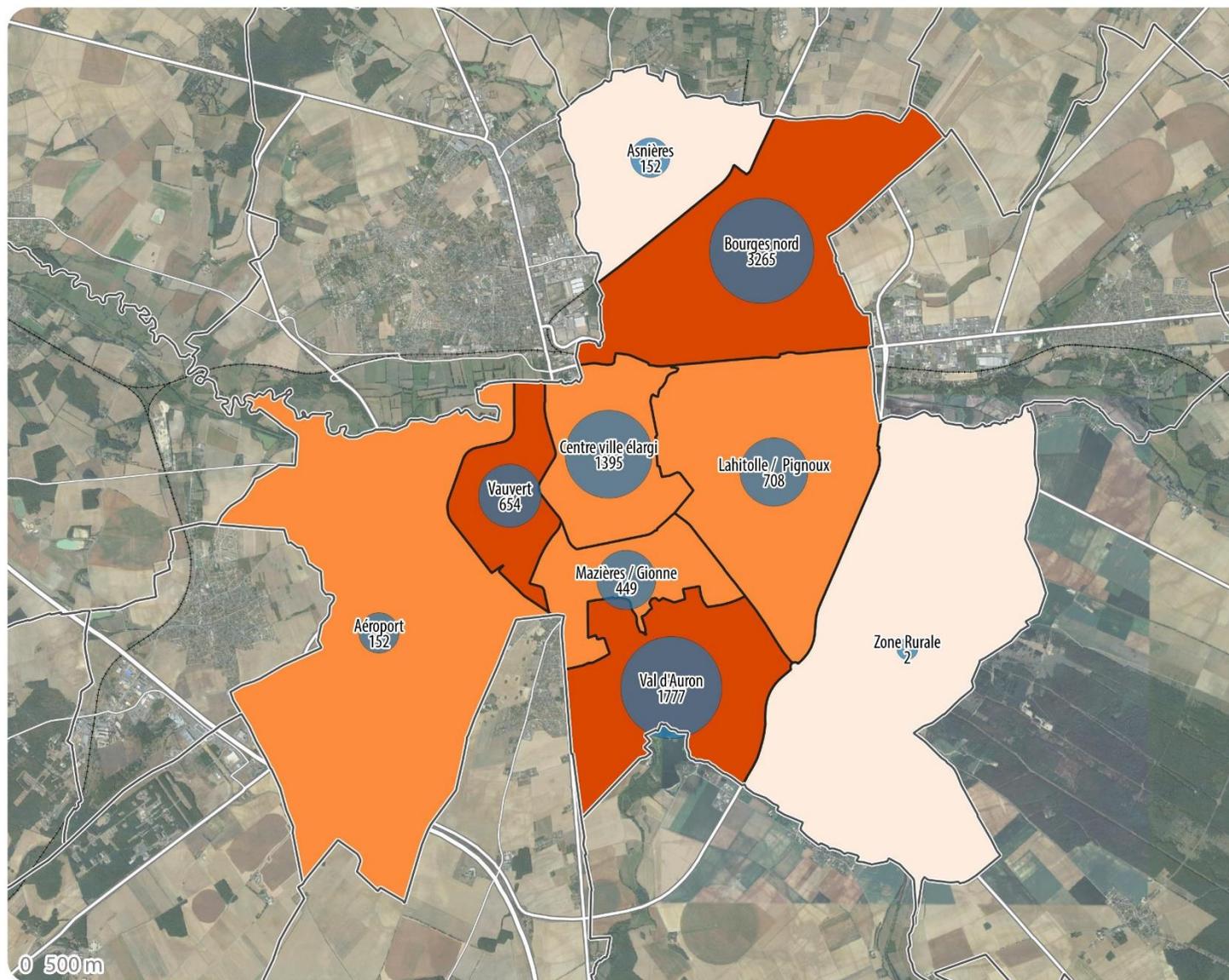


Réalisation : MERCAT - Juillet 2022
Sources : Insee IRIS / données RPLS 2021

MERCAT

Logement social à terme

PLH de Bourges Plus



Part du LLS à terme (sur la base du maintien des résidences principales)

- Moins de 10%
- 10 - 20 %
- Plus de 20%

Nombre de logements sociaux à terme

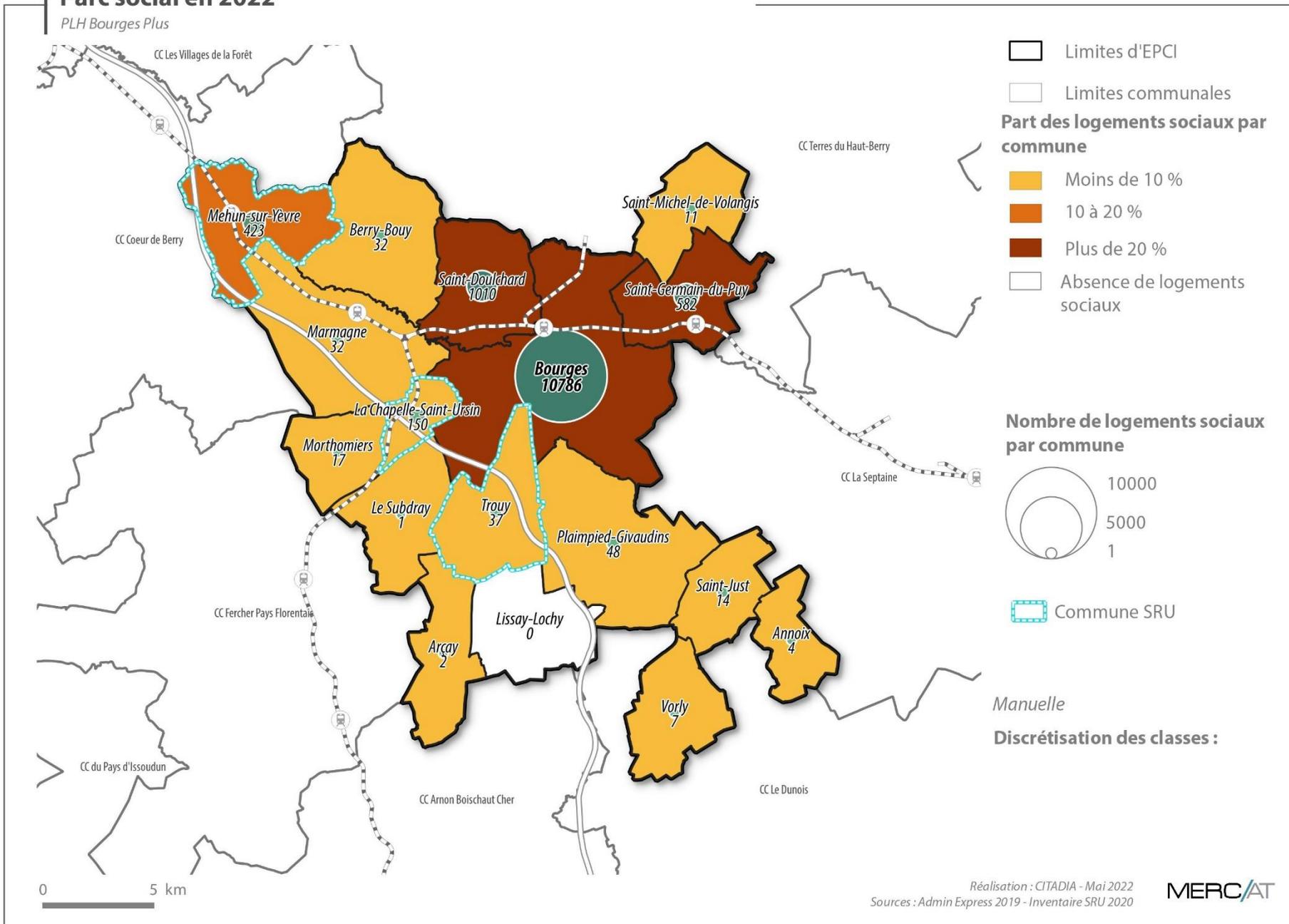


Réalisation : MERCAT - Juillet 2022
Sources : Insee IRIS / données RPLS 2021

MERCAT

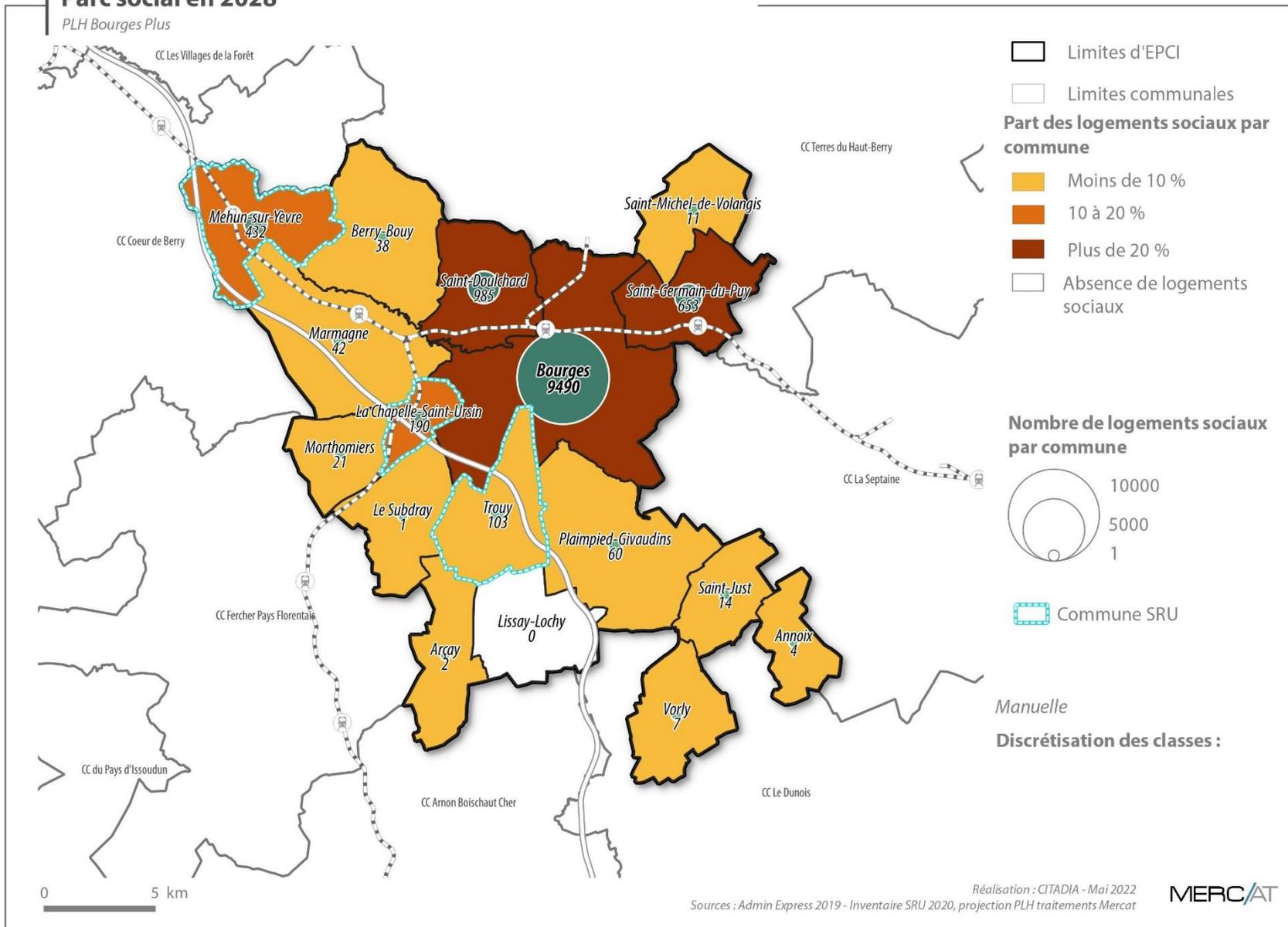
Parc social en 2022

PLH Bourges Plus



Parc social en 2028

PLH Bourges Plus





Imaginons ENSEMBLE
la feuille de route pour l'HABITAT

Juin 2022

PLH PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT BOURGES PLUS



Programme d'actions – Dossier d'arrêt

Cadrage réglementaire

Le Code de la Construction et de l'Habitation définit le contenu d'un document d'orientations. Selon l'article R.302-1 :

« Le programme local de l'habitat comprend, pour l'ensemble des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale compétent :

- Un diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat dans le territoire auquel il s'applique,
- Un document d'orientation comprenant l'énoncé des principes et objectifs du programme,
- Un programme d'actions détaillé pour l'ensemble du territoire auquel il s'applique et pour chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini à l'intérieur de celui-ci. »

L'article R.302-1-2 précise : « Le programme d'actions indique :

- a) Les modalités de suivi et d'évaluation du programme local de l'habitat et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat ;
- b) Les objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat;

c) La liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ;

d) La description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social ;

e) Les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme.

Le programme d'actions indique, le cas échéant, les incidences de la mise en œuvre des actions retenues sur les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat.

Il évalue les moyens financiers nécessaires à sa mise en œuvre et indique, pour chaque type d'actions, à quelles catégories d'intervenants incombe sa réalisation. »

Le présent document énonce la stratégie opérationnelle de la Communauté d'Agglomération Bourges Plus, en matière d'habitat, pour la période 2020-2025 inclus.

Celui-ci s'inscrit dans la continuité des orientations stratégiques du PLH et se décline en 20 fiches actions.



PLH PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT BOURGES PLUS



LES FICHES ACTIONS

1

ARCHITECTURE DU PROGRAMME D'ACTIONS

1. Amplifier la production de logements dans le tissu urbain et en renouvellement
2. Déployer une palette d'outils permettant de remobiliser le parc privé vacant structurel
3. Massifier la réhabilitation thermique du parc privé énergivore
4. Poursuivre la rénovation et la résidentialisation du parc social
5. Accompagner la sortie d'opérations écologiquement vertueuses

POUR UN HABITAT PLUS SOBRE, POUR LE TERRITOIRE ET SES HABITANTS

6. Accompagner le maintien des actifs et des familles sur le cœur d'agglomération
7. Amplifier l'action conduite dans le cadre des dispositifs programmés d'amélioration de l'habitat dotés de moyens renforcés
8. Améliorer la qualité de l'offre locative privée et lutter contre les situations d'habitat indigne
9. Accompagner les copropriétés fragiles et dégradées dans l'amélioration de leur situation

POUR UN HABITAT LEVIER DE LA QUALITÉ DE VIE

POUR UN HABITAT PLUS SOLIDAIRE & PLUS INCLUSIF

10. Garantir la fluidité d'accès au parc social et adapter le parc au profil des demandeurs
11. Déployer et diversifier l'offre d'hébergement et de logements d'insertion
12. Mobiliser le parc existant pour disposer d'une offre de logements accompagnés et adaptés au parcours de vie de l'occupant
13. Anticiper l'évolution des effectifs étudiants afin de proposer une offre de logements adaptée et répondre aux besoins d'accueil des actifs en courte durée
14. Mobiliser les porteurs de projets et les communes pour la création d'une offre abordable adaptée aux seniors et aux personnes à mobilité réduite
15. Assurer la qualité des conditions d'accueil temporaire des Gens du Voyage et répondre aux besoins de sédentarisation

POUR UN PILOTAGE DE LA PROGRAMMATION D'HABITAT AU SERVICE D'UN DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL ÉQUILIBRÉ

16. Piloter le développement de l'offre de logements à l'échelle intercommunale
17. Conduire de manière partenariale la stratégie de peuplement et le projet de renouvellement urbain sur Bourges Nord
18. Proposer un accompagnement aux communes qui le souhaitent dans la conduite des opérations résidentielles
19. Animer le partenariat autour de la politique locale de l'habitat
20. Installer un outil d'observation de la politique de l'habitat et du foncier

ACTION 1. Amplifier la production de logements dans le tissu urbain et en renouvellement

Contexte local

Bourges Plus souhaite promouvoir un développement résidentiel plus vertueux et répondant aux besoins de ses populations en accompagnant les communes dans le déploiement d'une stratégie foncière publique dont le PLUi a été un premier jalon.

La Communauté s'inscrit également dans une ambition générale de sobriété foncière portée au niveau national avec la trajectoire Zéro Artificialisation Nette.

Contexte réglementaire

L'article L302-1 du CCH stipule que le PLH doit préciser les actions à mener en matière de politique foncière permettant la réalisation du programme.

Objectifs

- Garantir le respect des objectifs de production de logements, par secteur et par type de produits
- Maîtriser l'évolution de la consommation foncière et privilégier la mobilisation de fonciers au sein de l'enveloppe urbaine ou déjà artificialisés

Pilotage et partenariat

PILOTAGE : Bourges Plus et ses communes
PARTENARIAT : opérateurs fonciers ou EPF Cœur de France

Modalités d'actions

Engager une stratégie foncière publique coordonnée entre Bourges Plus et ses communes

- **Sensibilisation** des élus et des services communaux à l'émergence d'une stratégie foncière publique
- **Fléchage prioritaire des fonciers dans l'enveloppe** lors des dialogues avec les porteurs de projets
- **Suivi des dynamiques foncières via les DIA** sur les gisements stratégiques identifiés au PLUi et au PLH (OAP et gisements en dents creuses identifiés dans le potentiel foncier du PLH)
- **Préemption / acquisition amiable des communes sur les fonciers stratégiques** pour l'habitat en vue de la réalisation d'opération de logements : lotissements communaux, requalification de centre-bourg (à coordonner avec les actions de lutte contre l'habitat indigne et le dispositif OPAH).
- **Définition de l'intérêt communautaire de Bourges Plus sur le sujet du foncier résidentiel** : par exemple dans le cadre d'opérations à forte ambition environnementale (fonciers équipés en réseau de chaleur ou production ENR)

Mobiliser de nouveaux outils d'intervention de recyclage foncier

- Poursuite de la réflexion sur la **création d'un outil d'aménagement** (foncière / concession d'aménagement à Bourges sur le périmètre Action Cœur de Ville) pour porter des opérations publiques de recyclage foncier ou restructuration d'îlot
- Questionnement de **l'adhésion à l'EPF Cœur de France** pour faciliter la sortie d'opérations de restructuration foncière et immobilière d'envergure
- Définition des **secteurs d'intervention prioritaire de Bourges Plus**, en collaboration avec la SEM Territoria ou autres opérateurs fonciers

ACTION 1. Amplifier la production de logements dans le tissu urbain et en renouvellement

Moyens humains de Bourges Plus

>> **0,2 ETP** (responsable de service) Plus **0,1 ETP** (direction urbanisme / PLUI)

- Sensibilisation des élus et services communaux à l'émergence d'une stratégie foncière publique : mobilisation des fonciers dans l'enveloppe, acquisition de fonciers stratégiques, etc.
- Réflexion sur les outils d'aménagement et de recyclage foncier : émergence d'une foncière à Bourges, adhésion à EPF Cœur de France
- Suivi du PLUI (direction de l'urbanisme) des consommations foncières en enveloppe urbaine et hors enveloppe

Moyens financiers de Bourges Plus

Pas de mesures financières directes mais questionnement à avoir sur :

- l'intérêt communautaire de Bourges Plus sur le sujet du foncier résidentiel, principalement dans le cadre d'opérations à forte ambition environnementale (fonciers équipés en réseau de chaleur ou production ENR par exemple)
- Un appui aux communes pour l'acquisition de foncier en vue de la création de lotissements communaux à vocation mixte : logement social et accession encadrée (fonds d'intervention foncière ?)

Partenaires co-financeurs

Les communes dans le cadre des acquisitions foncières communales

La Région dans le cadre du CRST

La Banque des Territoires : prêts Gaia pour la constitution de réserves foncières

L'État dans le cadre des appels à projet (fonds pour le recyclage des friches) si pérennisé

Indicateurs de suivi de l'action

- Liste des fonciers stratégiques et suivi des sorties d'opérations
- Suivi des dynamiques foncières sur les fonciers stratégiques identifiés dans le PLUI et le gisement foncier du PLH (DIA, préemption...)
- Consommation des fonciers identifiés au PLH : hectares consommé, densité et affectation de l'offre de logements (LLS / accession sociale ou libre)
- Répartition de la consommation foncière en enveloppe urbaine et hors enveloppe
- Opérations portées sous maîtrise d'ouvrage publique via les collectivités ou leurs outils (SEM, foncière, EPF, concession d'aménagement)
- Acquisitions foncières publiques (amiable, préemption) en vue de la réalisation de logements

Calendrier

Action portant sur toute la durée du PLH

Bilan triennal en 2026 et bilan final fin 2028.



ACTION 2. Déployer une palette d'outils permettant de remobiliser le parc privé vacant structurel

Contexte local

Le parc de logements vacants sur le territoire est en constante augmentation depuis plus de 10 ans et a atteint, en 2018, plus de 12 % du parc. Néanmoins, une partie de ces logements relève de la vacance frictionnelle (nécessaire à la mobilité dans le parc) et d'autre part d'une vacance technique organisée par les bailleurs sociaux en amont des opérations de démolitions.

Ainsi, environ 1700 logements apparaissent structurellement vacants dans le parc privé majoritairement localisés à Bourges. Ils constituent un réservoir prioritaire d'intervention. Enfin, Bourges Plus est lauréat de l'appel à manifestation d'intérêt du Plan National de Lutte contre le logement vacant et dispose à ce titre de moyens renforcés pour lutter contre ce phénomène.

Contexte réglementaire

L'article L302-1 du CCH stipule que le PLH doit préciser les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation, notamment énergétique, du parc existant, qu'il soit public ou privé.

Objectifs

Enrayer la hausse du parc vacant et remettre sur le marché 55 logements vacants structurels par an via des opérations de réhabilitation ou restructuration lourde

Pilotage et partenariat

Pilotage : Bourges Plus

Partenariat : communes, Etat, Action Logement, opérateurs, CAUE, ABF, Région



ACTION 2. Déployer une palette d'outils permettant de remobiliser le parc privé vacant structurel

Modalités d'actions

Mieux connaître et donner à voir les possibilités d'intervention sur la vacance en déployant les moyens obtenus dans le cadre du Plan National de Lutte contre le Logement Vacant

- Repérer les logements vacants par une collecte de données et leur mise en perspective sur le terrain
- Mener une **démarche pro-active en direction des propriétaires** : identification des logements vacants mobilisables, prise de contact avec les propriétaires, accompagnement à la remise en location, formalisation de schémas d'intervention selon les situations rencontrées
- Définition des **programmes de travaux sur des bâtiments test** (esquisses architecturales sur des biens sélectionnés, « fiches accession » à mettre à disposition des porteurs de projets ou du propriétaire (y compris son mandataire par ex. agences immobilières) > 10 bâtiments test)
- **Valorisation d'opérations exemplaires** menées dans le cadre des OPAH

Faciliter les démarches des accédants et investisseurs

- Renforcer les moyens et les compétences de la Maison de l'Habitat pour proposer un accompagnement global aux propriétaires (système d'aides publiques, information sur les outils de garantie de loyers, estimation des montants de travaux, appui juridique, via la future ADIL, mise en réseau d'acteurs) de l'ORT notamment), cf Action 1.

Apporter des traitements curatifs au phénomène de vacance structurelle

- **Activation du volet RU de l'OPAH sur le cœur de ville de Bourges** : lancer des opérations coercitives ou de substitution publique après échec de la procédure incitative ; accompagnement au ravalement des façades.
- Lancer une **étude habitat pré-opérationnelle** auprès de la commune de **Mehun-sur-Yèvre** dans le cadre de PVD, interroger l'extension du dispositif ravalement de façades,
- **Appui technique auprès des communes** pour mener des opérations coercitives (prise et suivi des arrêtés, biens sans maître, en état d'abandon, voire DUP travaux).
- **Mobilisation des opérateurs sociaux pour la réalisation d'opérations en Acquisition-Amélioration** ; enjeu de financement (définir les volumes, pérenniser des crédits (notamment le CRST) et faire évoluer les systèmes de financement communautaire en installant des aides proportionnelles, au lieu d'un forfait) ; **ou en VIR**.
- Articuler l'objectif de lutte contre la vacance avec les **outils de recyclage foncier** à mettre en place (dans le cadre de l'ORT notamment), cf. Action 1

ACTION 2. Déployer une palette d'outils permettant de remobiliser le parc privé vacant structurel

Moyens humains de Bourges Plus

>> 1 ETP (service habitat – chargé de mission lutte contre la vacance)

- Étude de repérage (données statistiques et terrain)
- Démarche proactive en direction des propriétaires de logements vacants, repérage et accompagnement
- Mobilisation des opérateurs pour le montage d'opération de restructuration lourde
- Appui technique auprès des communes pour mener des opérations coercitives (prise et suivi des arrêtés, biens sans maître, en état d'abandon).
- Mise en réseau d'acteurs et valorisation des opérations (volet communication)

Moyens financiers de Bourges Plus

Définition de programmes de travaux sur des bâtiments test : 10 esquisses architecturales et estimation des montants de travaux par un cabinet d'architecture : **15 000 € par an**

Activation du volet RU de l'OPAH sur le cœur de ville de Bourges : opérations coercitives ou de substitution publique : **100 000 € par an, puis 150 000 € par an à partir de 2026** si pouvoirs de police LHI transférés à l'Agglo

Financement des opérations locatives sociales en acquisition amélioration (ou DIIF) et des opérations en MOI : **100 000 € par an, puis 150 000 € par an à partir de 2026**

Prime "vacance" pour la sortie de vacance structurelle (5000 € par logement) : **50 000 € par an, puis 100 000 € par an à partir de 2026**

Partenaires co-financiers

Région : financement de l'AA via le CRST / Anah : financement de la réhabilitation du parc privé / communes : travaux de substitution publique / Action Logement / Conseil Départemental du Cher

Indicateurs de suivi de l'action

- Nombre de logements vacants structurels dans le parc privé
- Bilan de la prise de contact avec les propriétaires de logements vacants : nombre de personnes contactées, personnes accompagnées dans une démarche de remise sur le marché
- Nombre de dossiers propriétaires bailleurs ou propriétaires-occupants, concernant une remise sur le marché de logements vacants structurels / Nombre de "primes vacance" attribuées
- Nombre de logements sociaux créés en acquisition / amélioration, via la mobilisation de logements vacants structurels. Financements communautaires associés
- Bilan des opérations de Ventes d'Immeubles à Rénover (VIR) ou via un Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière (DIIF) : nombre de logements remis sur le marché, financements communautaires associés
- Bilan MOI (opérations de maîtrise d'ouvrage d'insertion)
- Nombre d'esquisses architecturales réalisées sur bâtiments test

Calendrier

Sur toute la durée du PLH avec une montée en puissance des interventions sur le parc ancien

Bilan de l'OPAH-RU de Bourges en 2024

ACTION 3. Massifier la réhabilitation thermique du parc privé énergivore

Contexte local

43% du parc de logements du territoire a été construit avant 1970 et les premières réglementations thermiques. Le poids des logements très anciens (< 1919) est marqué sur les communes rurales (noyaux villageois historiques) tandis que Bourges s'est développée principalement durant la seconde moitié du 20ème siècle sous l'effet des projets de grands ensembles.

La rénovation thermique du parc ancien est donc un enjeu majeur avec plusieurs freins déjà identifiés : la précarité d'une partie des occupants, le manque d'entreprises du bâtiment et les contraintes patrimoniales.

Contexte réglementaire

L'article L302-1 du CCH stipule que le PLH doit préciser les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation, notamment énergétique, du parc existant, qu'il soit public ou privé.

Objectifs

Réduire fortement les émissions de GES liées au parc résidentiel privé ancien et lutter contre les situations de précarité énergétique

Pilotage et partenariat

Pilotage : Bourges Plus et le Département (sur le volet labellisation RGE)

Partenariat : État (ANAH) Région / FEDER / ADEME / ALEC / ABF / Action Logement



Secteurs privilégiés d'intervention

Secteurs privilégiés d'intervention					
Bourges	Pôle d'équilibre	autre commune du pôle aggloméré	pôle de proximité	commune rurale	Communes SRU

ACTION 3. Massifier la réhabilitation thermique du parc privé énergivore

Modalités d'actions

Structurer une filière de la rénovation autour d'entreprises locales

- Communiquer sur les **besoins en mains d'œuvre**, accompagner les entreprises dans la **labellisation RGE** (action majeure du PDH), former à la coordination des corps de métiers et à la rénovation globale et performante (énergie'nov)
- **Garantir des débouchés stables** pour les entreprises du bâtiment : présenter régulièrement les grands projets d'agglomération qui permettent d'assurer des débouchés d'activités.
- Parvenir à terme à une **reconnaissance locale** des entreprises compétentes et impliquées (mise en place d'un système de contrôle qualité lors de tests, visites, etc. charte qualité travaux et matériaux) dont la liste pourrait être communiquée auprès des publics ANAH
- Permettre la montée en puissance de la PTRE (énergie'nov) en renforçant ses liens (ALEC, Maison de l'habitat, Direction de l'urbanisme...) avec les porteurs de projets

Renforcer les actions de sensibilisation et d'accompagnement

- Mettre en place le **guichet du service public de la performance énergétique** de l'habitat permettant d'accompagner les porteurs de projets vers des éco-rénovations globales et de multiplier les groupements de professionnels formés
- Communiquer auprès des propriétaires bailleurs sur l'impossibilité de louer les « **passoires thermiques** », dès 2025 ; cf. Action 9.
- **Amplifier l'accompagnement auprès des propriétaires-occupants dans une démarche proactive** en allant auprès d'eux (balades thermiques, formation / sensibilisation à la rénovation, événements type salon de l'habitat, réunions d'information...) et en leur fournissant une vue claire sur les aides et dispositifs mobilisables.
- Veiller à la possibilité de mener des **réhabilitations thermiques en secteur patrimonial en promouvant les éco-matériaux de façon plus systématiques en réponse aux enjeux du patrimoine ancien**, notamment sur le cœur de ville de Bourges, en engageant en amont les discussions avec l'ABF dans le cadre de la révision du règlement du Site Patrimonial Remarquable



ACTION 3. Massifier la réhabilitation thermique du parc privé énergivore

Moyens humains de Bourges Plus

Moyens humains comptabilisés dans l'action 7

- Renforcer les actions de sensibilisation et d'accompagnement dispensées par la Maison de l'Habitat
- Contribuer à structurer une filière d'éco-rénovation

Moyens financiers de Bourges Plus

Moyens financiers comptabilisés dans l'action 7

Financement des dispositifs programmés et aides directes sur le volet énergie

Partenaires co-financeurs

Guichet unique / PTRE : soutien financier de la Région / FEDER et du programme national SARE de l'ADEME

Action Logement : mobilisation d'un prêt travaux pour les salariés des entreprises assujetties AL

ANAH

Indicateurs de suivi de l'action

- Nombre de dossiers "énergie" financés : type de propriétaires, montants des travaux, montants des aides publiques, gain énergétique global en Kwh/m²
- Bilan d'activité du guichet du service public de la performance énergétique de l'habitat : nombre de contacts, nombre de personnes accompagnées, nombre de rénovation (globale ou non) réalisées.
- Nombre d'entreprises labellisées RGE

Calendrier

Sur toute la durée du PLH
Bilan des OPAH en 2024

ACTION 4. Poursuivre la rénovation et la résidentialisation du parc social

Contexte local

Le parc de logements sociaux s'est développé en majorité entre les années 1970 et 1990 (51% du parc de logements sociaux), période au cours de laquelle les quartiers de Bourges Nord et du Val d'Auron sont notamment sortis de terre.

Les bailleurs du territoire sont investis dans la requalification du patrimoine ancien, par le biais d'opérations de démolition, résidentialisation et réhabilitation thermique, et soutenus financièrement par Bourges Plus dans leur action.

Contexte réglementaire

L'article L302-1 du CCH stipule que le PLH doit préciser les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation, notamment énergétique, du parc existant, qu'il soit public ou privé.

Objectifs

Améliorer le confort de vie au sein des logements et l'attractivité du parc social.

Pilotage et partenariat

Pilotage : Bourges Plus et les bailleurs

Partenariat : Région / FEDER ; Action Logement ; ALEC ; État (FNAP)

Modalités d'actions

Accompagner financièrement les opérations de réhabilitation inscrites aux Plans Stratégiques de Patrimoine des bailleurs sociaux

- Pérenniser les subventions communautaires à la réhabilitation thermique du parc social et mobiliser les financements complémentaires (FEDER et Action Logement notamment pour les réhabilitations lourdes).

Poursuivre la dynamique de résidentialisation de l'offre couplées à des réhabilitations thermiques, en concertation avec les habitants, en vue d'améliorer le fonctionnement des résidences.

Animer la réflexion inter-bailleurs sur les sujets relatifs au confort thermique du logement

- Coopération avec l'ALEC pour des actions de formation / d'accompagnement des résidents dans le cadre des projets de réhabilitation thermiques sur la prise en main des équipements, le nouvel usage du logement récemment isolé.
- Faire évoluer le règlement d'aides communautaire pour intégrer le sujet du confort d'été : prise en compte des efforts réalisés en matière de bio-climatisme, végétalisation lors des résidentialisations, etc.

Prendre en compte l'adaptation du parc au vieillissement de la population et aux problématiques de handicap (moteur ou autre) dans les projets de rénovation / résidentialisation.

Secteurs privilégiés d'intervention					
Bourges	Pôle d'équilibre	autre commune du pôle aggloméré	pôle de proximité	commune rurale	Communes SRU

ACTION 4. Poursuivre la rénovation et la résidentialisation du parc social

Moyens humains de Bourges Plus

Moyens humains comptabilisés dans l'action 10

- Animer la réflexion inter-bailleurs sur les sujets relatifs au confort thermique du logement
- Attribution des aides à la requalification du parc public
- Évolution du règlement des aides de Bourges Plus
- Promotion de la concertation et de l'expertise d'usage des habitants dans les projets

Moyens financiers de Bourges Plus

Accompagnement financier des opérations de :

- réhabilitation thermique (en fonction des Plans Stratégiques de Patrimoine)
- résidentialisation dont Bourges Nord en lien avec l'action 17) / requalification sur des opérations de droit commun (hors NPNRU)

>> 300 000 € par an à répartir entre réhabilitation et résidentialisation (fongible)

Financement ALEC notamment pour des actions de formation / d'accompagnement des résidents **>> 27 000 € par an**

Partenaires co-financeurs

Réhabilitations lourdes : Région / FEDER / Action Logement / ANRU

Indicateurs de suivi de l'action

- Qualité thermique du parc social : répartition des logements selon le DPE et part des logements économes (EFG)
- Nombre de résidences et logements sociaux ayant fait l'objet d'une réhabilitation thermique Financements communautaires induits
- Gain énergétique et baisse de charges réalisés
- Travaux d'adaptation au vieillissement ou handicap menés dans les projets de rénovation
- Nombre d'opérations de résidentialisation réalisées Financements communautaires induits
- Bilan d'activité de l'ALEC : actions de formation et sensibilisation aux économies d'énergie

Calendrier

Sur toute la durée du PLH

ACTION 5. Accompagner la sortie d'opérations écologiquement vertueuses

Contexte local

En France, le secteur résidentiel est l'un des principaux émetteurs de gaz à effet de Serre (GES), à l'instar des transports ou de l'industrie. La plus grande sobriété énergétique des logements est l'un des vecteurs de la transition énergétique.

La Collectivité souhaite s'engager en valeur de l'habitat à haute performance environnementale et valoriser sa production de matériau de construction locaux afin de réduire l'empreinte carbone, climatique, environnementale de la construction neuve.

Contexte réglementaire

Bourges Plus dispose d'un PCAET Loi Climat et Résilience, accords de réduction des GES

Objectifs

Tendre vers un habitat plus qualitatif sur les plans économique, social, et environnemental

Limiter son impact environnemental et le coût lié au logement pour les habitants (réduction des consommations énergétiques) et favoriser le recours à des matériaux locaux et biosourcés

Pilotage et partenariat

Pilotage : Bourges Plus

Partenariat : Département et Région, ADEME, État, chambres consulaires

Modalités d'actions

Apporter un soutien financier aux opérations écologiquement exemplaires :

- via le règlement des **aides au logement public** : habitat bioclimatique, utilisation de biomatériaux..
- dans le cadre **d'appels à projets ou AMI** (production d'EnR et accompagnement à la création de communautés énergétiques citoyennes, co-financement de potentiel géothermique sur des secteurs en OAP...) et envisager les conditions de duplication sur le territoire.
- Appel à candidature pour un projet démonstrateur chanvre avec les partenaires (État, chambre d'agriculture, envirobat, enerchanvre) parc privé ou public.

Participer à la structuration d'une filière d'éco-construction s'appuyant sur les entreprises et ressources locales :

- Participer aux réflexions aux échelles départementale ou régionale relatives à la production agricole / industrielle de ces matériaux, notamment la **filière chanvre**, pour anticiper la réglementation environnementale 2022 (prévoit le recours aux matériaux bio-sourcés ou issus du recyclage).
- Organiser les **débouchés de la filière** : projets démonstrateurs, critères de commande publique, aide à l'utilisation de matériaux biosourcés dans le logement social en rénovation comme en construction neuve, etc. et la **formation des entreprises** à l'usage de ce matériau.

Sous réserve de l'évolution des compétences intercommunales en matière de foncier à vocation résidentiel : **mettre à disposition des fonciers publics pré-équipés** (réseau de chaleur, production d'énergies renouvelables...) et imposer réglementaire le raccordement des nouvelles constructions à ce réseau.

Secteurs privilégiés d'intervention					
Bourges	Pôle d'équilibre	autre commune du pôle aggloméré	pôle de proximité	commune rurale	Communes SRU

ACTION 5. Accompagner la sortie d'opérations écologiquement vertueuses

Moyens humains de Bourges Plus

- >> **1 ETP** (chargé de mission bâtiment durable)
- Accompagner le lancement des appels à projets
 - Participer à la structuration d'une filière d'éco-construction
 - Animation de la PTRE énergie'nov

Moyens financiers de Bourges Plus

Soutien financier aux opérations écologiquement exemplaires dans le cadre d'appels à projets : **50 000 € par opération**, pour 2 opérations dans le temps du PLH.

Partenaires co-financeurs

/

Indicateurs de suivi de l'action

- Bilan des appels à projets relatifs aux opérations écologiquement vertueuses
- Nombre de résidences et logements sociaux écologiquement exemplaires financés (habitat bioclimatique, utilisation de biomatériaux). Financements communautaires induits.

Calendrier

Sur toute la durée du PLH

ACTION 6. Accompagner le maintien des actifs et des familles sur le cœur d'agglomération

Contexte local

Le parc ancien de l'agglomération souffre d'un désintérêt croissant en raison de sa dégradation, mais aussi des configurations structurelles des bâtiments et de leur environnement.

Retrouver une attractivité auprès du public familial et des classes moyennes et supérieures en cœur d'agglomération nécessite de proposer une offre en accession concurrentielle à l'offre neuve périphérique et d'entreprendre des actions de réhabilitation lourdes du parc ancien afin d'en changer l'image.

Contexte réglementaire

Art L302-1 CCH : Le PLH définit la typologie des logements à réaliser ou à mobiliser au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants et de son évolution prévisible.

Objectifs

Accompagner la montée en qualité et en attractivité de l'offre proposée en cœur d'agglomération, afin de proposer une alternative à l'accession en périphérie.

Pilotage et partenariat

Pilotage : Bourges Plus

Partenariat : Communes (lotissements communaux), opérateurs, État / Anah / ANRU, Action Logement

Modalités d'actions

Proposer une offre neuve en accession à coût maîtrisé dans le cœur d'agglomération :

- **Lotissements communaux** avec critères d'éligibilité (primo-accession, niveaux de ressources, etc.) ; appui financier de l'agglomération aux opérations vertueuses (action 5)
- **Diversification résidentielle dans les Quartiers de la Politique de la Ville**, et notamment sur les emprises foncières libérées dans le cadre du NPNRU (accession sociale ANRU / vente HLM / vente à terme / logements à finir)
- **Suivi des projets de vente HLM** : recensement des ventes afin de veiller aux équilibres sociaux sur le territoire et organiser la compensation de l'offre vendue par la livraison de nouveaux logements locatifs (plans de vente des CUS et avis des communes pour les ventes hors CUS)

Accompagner la sortie de projets de réhabilitation du parc ancien « clé en main », à vocation d'accession

- Définition d'un programme de travaux sur des immeubles test (cf. «fiches accession » action 2)
- Mobilisation de la **prime « sortie de vacance »** de longue durée dans le cadre des OPAH et aux aides à l'accession dans l'ancien d'Action Logement
- **Accompagnement à la sortie d'opérations en Vente d'Immeuble à Rénover** par les bailleurs sociaux, en mobilisant les aides de l'Anah et Action Logement ; en repérant des immeubles cibles et en proposant des aides complémentaires aux accédants.



ACTION 6. Accompagner le maintien des actifs et des familles sur le cœur d'agglomération

Moyens humains de Bourges Plus

- Programmation de l'accèsion sociale ANRU et PSLA, et suivi des ventes HLM : *intégré dans l'action 10*
- Accompagnement à la sortie de projets de réhabilitation « clé en main » : *intégré dans l'action 2*

Moyens financiers de Bourges Plus

Accompagnement de l'accèsion dans l'ancien : *cf. action 2*

Financement des opérations en accèsion sociale (5000 € par logement) : **50 000 € par an**

Financement des opérations VIR (10 000 € par logement) : **100 000 € par an, puis 200 000 € par an à partir de 2026**

Partenaires co-financeurs

Etat : accèsion sociale ANRU et PSLA

Action Logement : aides à l'accèsion sociale (vente HLM ou PSLA) et prêt à l'accèsion à taux préférentiel pour le droit commun Plus service de conseil au montage du dossier pour le salarié

Anah : subventions dans le cadre de Ventes d'Immeubles à Rénover, MOI

Indicateurs de suivi de l'action

- Prix médians et nombre de transactions recensées par commune, pour le collectif et l'individuel ancien
- Prix, surface, et nombre de transactions de terrains à bâtir par commune
- Nombre d'opérations en accèsion sociale (PSLA ou ANRU) réalisées
- Bilan de commercialisation des opérations d'accèsion sociale (rythme de vente, profil des acquéreurs, prix de vente)
- Nombre de ventes HLM et localisation
- Nombre de logements en lotissements communaux commercialisés
- Évolution de la population résidente par commune
- Solde des entrants / sortants selon la composition familiale et CSP
- Évolution des effectifs scolaires par commune
- Nombre de VIR et prix de sortie

Calendrier

Sur toute la durée du PLH

ACTION 7. Amplifier l'action conduite dans le cadre des dispositifs programmés d'amélioration de l'habitat dotés de moyens renforcés

Contexte local

L'offre de logements anciens est étoffée sur l'agglomération. Parfois, l'investissement patrimonial est faible compte-tenu du prix du marché immobilier bas ne permettant pas la rentabilisation de ces travaux.

Les produits anciens sont donc peu confortables par manque d'isolation thermique, phonique, d'espaces extérieurs, stationnement, etc. Toutefois, les biens rénovés trouvent facilement preneurs en location comme en accession, auprès de publics ne se tournant pas vers le segment de l'offre neuve individuelle, par choix ou par défaut.

Contexte réglementaire

L'article L302-1 du CCH stipule que le PLH doit préciser les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation, notamment énergétique, du parc existant, qu'il soit public ou privé.

Objectifs

Faire de la rénovation des logements anciens dégradés ou inadaptés dans les centralités du territoire, un facteur d'amélioration du confort de vie et de vivre en ville

Pilotage et partenariat

Pilotage : Bourges Plus

Partenariat : communes, Anah, ALEC, CAUE, ABF, ADIL, Fondation du patrimoine, Procivis / Département

Modalités d'actions

Renforcer le rôle de la Maison de l'habitat vers un guichet global et les moyens humains associés

- Internaliser la mission de suivi animation des OPAH, y compris les diagnostics techniques de logements et la démarche pro-active de contact auprès des propriétaires
- Proposer des permanences d'acteurs (ALEC, Fondation du patrimoine, CAUE...) pour fluidifier le parcours des demandeurs et porteurs de projets, et favoriser la qualité des projets (amplifier la rénovation énergétique globale, choix de matériaux sains, etc.)
- Articuler l'offre de service de la Maison de l'Habitat avec la future ADIL (conseil juridique immobilier, droit et devoirs propriétaires et locataires, droit de la copropriété, conseils juridiques et financiers sur l'accession à la propriété)
- Proposer une ingénierie conseil auprès des communes dans le cadre d'opérations de réhabilitation et réinvestissement du bâti ancien
- Mobiliser les partenaires, opérationnels et financeurs : veille sur des appels à projets / AMI
- Installer une caisse d'avance pour les propriétaires à faibles ressources, co-abondée avec Procivis



ACTION 7. Amplifier l'action conduite dans le cadre des dispositifs programmés d'amélioration de l'habitat dotés de moyens renforcés

Moyens humains de Bourges Plus

>> **5 ETP au sein de la Maison de l'habitat** (2 ETP pour le suivi-animation des dispositifs programmés, 1 technicien bâtiment, 1 ETP pour la vacance, 1 ETP pour l'accueil et l'orientation des ménages)

- Animation de la Maison de l'Habitat et suivi animation des dispositifs programmés
- Réflexion sur les compétences intercommunales en matière de lutte contre l'habitat indigne et non-décent

>> **1 ETP** nécessaire à l'instruction des dossiers Anah en lien avec le passage en DAP de type 3

Moyens financiers de Bourges Plus

Suivi – animation et aides directes dans le cadre de l'OPAH-RU de Bourges : **environ 160 000 € par an**

Suivi – animation et aides directes dans le cadre de l'OPAH communautaire : **environ 450 000 € par an**

Accompagnement au ravalement de façade : **50 000 € par an**

Cofinancement du PIG Départemental : **15 000 € par an**

Partenaires co-financeurs

Etat / Anah : aides au suivi-animation et aides directes aux propriétaires dans le cadre des OPAH

Fondation du patrimoine : subvention à la réhabilitation des bâtiments remarquables

Conseil Départemental : portage et financement du PIG départemental Autonomie

Commune de Bourges : financement des opérations façades

Action Logement : mobilisation d'un prêt travaux pour les salariés des entreprises assujetties AL

Indicateurs de suivi de l'action

- Nombre de dossiers financés : type de propriétaires, par cible, montants des travaux, montants des aides publiques.
- Bilan du suivi animation des dispositifs programmés (contact, visites de logements, nombre de ménages accompagnés, etc.)
- Nombre de ravalements de façade financés

Calendrier

Sur toute la durée du PLH

Bilan des OPAH en 2024

ACTION 8. Améliorer la qualité de l'offre locative privée et lutter contre les situations d'habitat indigne

<p>Contexte local</p>	<p>A l'échelle de l'agglomération, 2110 résidences sont considérées comme potentiellement indignes et accueillent plus de 4000 hts. Ces situations sont notamment concentrées à Bourges, et constituent des cibles d'action prioritaires.</p> <p>D'autre part, à partir de 2025, les logements en DPE G ne pourront être proposés à la location. Il apparaît donc nécessaire d'accompagner à court terme ces propriétaires pour éviter leur basculement dans la vacance.</p>
<p>Contexte réglementaire</p>	<p>L'article L302-1 du CCH stipule que le PLH doit préciser les actions de lutte contre l'habitat indigne</p>
<p>Objectifs</p>	<p>Résorber les situations d'habitat indignes et d'indécence en combinant les outils incitatifs et coercitifs en direction des propriétaires.</p>
<p>Pilotage et partenariat</p>	<p>Pilotage : Bourges Plus</p> <p>Partenariat : Etat / Anah, CAF, communes, gestionnaires de biens et propriétaires bailleurs, Compagnons Bâisseurs, Solibat / opérateurs</p>

Modalités d'actions

Déployer une action d'accompagnement spécifique à la rénovation des logements locatifs en classement DPE G (passoires thermiques) avant 2025 et éviter un basculement de cette offre dans la vacance

- Communication forte auprès des propriétaires bailleurs et des gestionnaires immobiliers sur les nouvelles exigences réglementaires et les aides publiques existantes
- Création d'un partenariat avec les gestionnaires immobiliers pour estimer le potentiel de logements concernés sur le territoire
- Amplifier les aides accordées pour limiter le risque de retrait de la location

Résorber les situations d'habitat indigne dans l'ensemble du parc en actionnant les leviers incitatifs et coercitifs

- **Suivi des procédures (RSD, Péril, etc.), mobilisation des acteurs compétents (PDLHI) et portage fort jusqu'en fin de procédure**
- **Actions d'auto-réhabilitation accompagnée à destination des occupants peu solvables** qui souhaitent réaliser des travaux en cas de blocage du projet pour des raisons financières en collaboration avec les Compagnons bâtisseurs Plus SOLIBAT (fournisseur de matériaux à moindre coût).

Engager une réflexion sur la pertinence de nouveaux outils et compétences en matière de lutte contre l'habitat indigne et dégradé :

- Expérimentation du Permis de louer : avec une identification des secteurs potentiels et la mise en place du régime déclaratif en premier lieu pour estimer le nombre de mise en location annuel, et les moyens humains à calibrer en fonction.
- Transfert des pouvoirs de police de lutte contre l'habitat indigne à l'intercommunalité (police de la sécurité et de la salubrité des immeubles)

ACTION 8. Améliorer la qualité de l'offre locative privée et lutter contre les situations d'habitat indigne

Moyens humains de Bourges Plus

ETP inclus dans les effectifs de la Maison de l'Habitat

- Accompagnement spécifiques des propriétaires de passoires thermiques ;
- Accompagnement des actions d'auto-réhabilitation accompagnées (ponctuelles)
- Accompagnement des communes dans le suivi des procédures LHI
- Réflexion sur les compétences intercommunales en matière de lutte contre l'habitat indigne et indécent
- Pilotage et suivi du permis de louer

Moyens financiers de Bourges Plus

- Hausse des objectifs pour les propriétaires-bailleurs et de la dotation dédiée : inclus dans l'action 7.
- Coût de l'externalisation du permis de louer à un prestataire : à définir selon les périmètres retenus

Partenaires co-financeurs

Etat / Anah : aides au suivi-animation et aides directes aux propriétaires dans le cadre des OPAH

Action Logement : mobilisation d'un prêt travaux pour les salariés des entreprises assujetties AL

Région : Aide aux propriétaires-bailleurs dans le cadre du CRST (50 000 € fléchés sur la rénovation thermique du parc locatif privé (pouvant atteindre 2 500 € / logement)

Indicateurs de suivi de l'action

- Evolution des aides aux propriétaires bailleurs sur la thématique énergie
- Nombre de sortie de « passoires énergétiques »
- Bilan de l'accompagnement des communes sur les prises et suivi d'arrêtés et infraction RSD (sollicitations, nombre de procédures, résultats)
- Nombre d'auto-réhabilitations accompagnées
- Suivi du permis de louer (nombre de permis délivrés, soumis à la réalisation de travaux et refusés par an)

Calendrier

Accompagnement des propriétaires de passoires thermique avant le 1^{er} Janvier 2025

Bilan des OPAH en 2024



ACTION 9. Accompagner les copropriétés fragiles et dégradées dans l'amélioration de leur situation

Contexte local

La fragilité des copropriétés est un phénomène tangible localement. En effet, près de la moitié des 659 copropriétés référencées dans l'observatoire de l'Anah en 2015 présentaient des signes de fragilité (famille C et D). Les copropriétés fragiles sont des ensembles immobiliers marqués par des problématiques de gestion, un manque d'entretien et d'investissement sur les parties communes.

Prévenir ce cycle de dégradation et intervenir sur ces ensembles fragilisés nécessite d'engager un important dialogue avec les propriétaires et de les accompagner dans les démarches d'intervention sur le bâti.

Contexte réglementaire

L'article L302-1 du CCH stipule que le PLH doit préciser les actions à destination des copropriétés en difficulté, notamment les actions de prévention et d'accompagnement. A cette fin, il précise les opérations programmées d'amélioration de l'habitat, le cas échéant, les opérations de requalification des copropriétés dégradées.

Objectifs

Accompagner les copropriétés fragiles du territoire et massifier les actions de réhabilitation structurelles du parc existant

Pilotage et partenariat

Pilotage : Bourges Plus

Partenariat : Etat / Anah – ANRU / Syndics de copropriété le cas échéant

Modalités d'actions

- Installation d'un **outil de veille des copropriétés** (observatoire, suivi des copropriétés fragiles...) : VOC
- Réalisation d'un diagnostic multicritère sur les **copropriétés dégradées** (tours Jacques-Cœur et des Merlattes) de Bourges Nord, et conduite du dispositif retenu aux termes de l'étude.
- Conduite d'un **Programme d'accompagnement des copropriétés en voie de fragilisation** (POPAC), complémentaire à l'action de l'OPAH-RU sur le cœur d'agglomération, avec les missions suivantes confiées à un prestataire :
 - Réaliser un diagnostic individualisé et approfondi des copropriétés en difficulté
 - Accompagner les copropriétés fragiles au travers d'une mission d'appui (organisation, gestion financière, démarches patrimoniales, structuration d'un syndic)
 - Accompagner les copropriétés énergivores dans la réalisation d'un plan de financement pour la réhabilitation thermique.
- En fonction des conclusions, **élargir le champ d'intervention de l'OPAH vers une OPAH-copro** sur les immeubles le nécessitant



ACTION 9. Accompagner les copropriétés fragiles et dégradées dans l'amélioration de leur situation

Moyens humains de Bourges Plus

- 0,1 ETP (chef de service)**
- 0,2 ETP (chargés de mission habitat privé, inclus dans les moyens de la Maison de l'Habitat)**
- Suivi de la thématique copropriété (VOC, POPAC et autres dispositifs mobilisés sur des résidences ciblées)

Moyens financiers de Bourges Plus

- Installation d'un outil de veille des copropriétés
 - Diagnostic multicritères sur 2 copro de Bourges Nord en 2022
 - Conduite d'un POPAC à partir de 2024
- >> environ 20 000 € par an restant à charge**

Partenaires co-financeurs

- Etat / Anah : aides au suivi-animation des dispositifs VOC et POPAC et aides directes aux propriétaires
- Etat ANRU : intégration du diagnostic multicritère sur les copropriétés dégradées à la maquette ANRU

Indicateurs de suivi de l'action

- Nombre de copropriétés identifiées comme fragiles et caractéristiques (outil VOC)
- Bilan du POPAC (copropriétés accompagnées, nombre de lots, financements publics mobilisés)

Calendrier

- Diagnostic multicritères sur les copropriétés de Bourges Nord lancé en 2022
- Lancement du POPAC en 2024

ACTION 10. Garantir la fluidité d'accès au parc social et adapter le parc au profil des demandeurs

Contexte local

A l'échelle de l'agglomération, le parc social est en profonde mutation avec plus de 2 200 démolitions engagées entre 2020 et 2026. La reconstitution du parc de logements à bas loyer est donc un enjeu majeur.

Au-delà des volumes, une attention particulière devra être portée à l'évolution des profils des demandeurs et locataires en place (plus sociaux, moins familiaux). Les besoins en logement ont fortement évolué et nécessitent de disposer d'une offre adaptée, en orientant la production vers des logements plus compacts.

Contexte réglementaire

L'article L302-1 du CCH stipule que le PLH doit préciser la typologie des logements à réaliser ou à mobiliser au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants et de son évolution prévisible. Cette typologie doit notamment préciser l'offre de logements locatifs sociaux (prêts locatifs sociaux et prêts locatifs à usage social) et très sociaux (prêts locatifs aidés d'intégration) ainsi que l'offre locative privée dans le cadre d'une convention avec l'Agence nationale de l'habitat au titre de l'article L. 321-8 ou issue d'un dispositif d'intermédiation locative et de gestion locative sociale.

Objectifs

Veiller au maintien d'une offre sociale à bas coût suffisante et diversifier les produits proposés, notamment pour accompagner le vieillissement, et les ménages de petite taille (isolés, familles monoparentales, jeunes en insertion ou actifs)

Orienter la production vers les T2 et T3

Flécher les financements à 40% en PLAI, 40% en PLUS et 20% en PLS pour les logements ordinaires

Diffuser cette offre hors des quartiers où elle s'est historiquement développée

Assurer une répartition équilibrée de l'offre à bas loyers hors QPV avec un rééquilibrage en QPV et en quartier de veille.

Pilotage et partenariat

Pilotage : Bourges Plus

Partenariat : bailleurs sociaux, CD 18, Région, État – ANAH (IML, MOI en cœur de ville et centre-bourg), communes



ACTION 10. Garantir la fluidité d'accès au parc social et adapter le parc au profil des demandeurs

Modalités d'actions

- **Assurer, dans le cadre de la CIL, un suivi attentif des situations de tension ponctuelle**, par secteur et par produit, en fonction de l'évolution de la demande et de la gestion de démolitions et des ventes HLM.
- En fonction, **adapter la programmation** dans le cadre de la Délégation des Aides à la Pierre lors d'instances de programmation régulière (comité technique de la CIL par exemple, tenus 2 fois par an):
 - Diversification des produits vers les petites typologies et de logements adaptés à la **perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap**
 - Prioriser la programmation dans les quartiers peu dotés de Bourges, notamment le centre ville élargi, et les communes soumises aux obligations de mixité sociale de la Loi SRU (Trouy, Mehun-sur-Yèvre et La Chapelle Saint-Ursin) ; cf. *objectifs définis au Document d'Orientations*.
- **Organiser la gestion partagée de la demande au niveau intercommunal** afin d'assurer la mise en commun des dossiers de demande (élaboration d'une convention de gestion partagée)
- **Garantir la qualité de l'information des demandeurs** via la mise en place des actions prévues au PPGDID et notamment la labellisation des guichets d'accueil au sein de chaque commune.
- Définir avec les partenaires la **grille de cotation** de la demande (version provisoire en 2022) à intégrer au PPGDID puis évaluer la grille de cotation provisoire afin d'aboutir à un système de cotation stabilisé pour fin 2023.
- Mener une réflexion sur la **réforme de la gestion des contingents en flux** et des contingents communautaires.

Moyens humains de Bourges Plus

1 ETP en charge de :

- Programmation sociale, animation du partenariat avec les bailleurs
- Suivi de la politique de peuplement
- Installation de la grille de cotation et mise en œuvre du PPGDID

1 ETP en charge de l'instruction des dossiers (passage en DAP de type 3)

Moyens financiers de Bourges Plus

Financement du logement social neuf hors ANRU, hors PLAI Structure >> **environ 440 000 € par an**

Partenaires co-financeurs

Etat : financement du logement social via des prêts et subventions ; financements délégués à Bourges Plus dans le cadre de la DAP

Action Logement : prêts au logement locatif social / PIV relance : intervention forfaitaire sur les logements PLUS et PLAI ; financement à la démolition – et prêt à la reconstruction

Région : financement des opérations en acquisition amélioration et en construction neuve

Département : financement des opérations en acquisition amélioration ; apport de la garantie d'emprunt des opérations.

ACTION 10. Garantir la fluidité d'accès au parc social et adapter le parc au profil des demandeurs

Indicateurs de suivi de l'action

- Nombre et taux de logements sociaux par commune, et quartier pour la ville de Bourges
- Nombre de démolitions
- Taux de logements sociaux au titre de la Loi SRU pour les communes concernées
- Taux de vacance dans le parc social
- Nombre de demandes et attributions par commune. Pression de la demande
- Nombre de demandes et attributions par typologie de logement. Pression de la demande par typologie
- Programmation locative sociale, par commune, par typologie, par type de financement. Financements communautaires dédiés à la production de logements sociaux.
- Bilan des attributions hors et en QPV des demandeurs du 1er quartile / bilan des attributions des quartiles supérieurs en QPV
- Évolution des niveaux de pauvreté au sein des QPV (occupants sous PLAi)

Calendrier

Tout au long du PLH
Prise de délégation des aides à la pierre de type 3 en 2023

ACTION 11. Déployer et diversifier l'offre d'hébergement et de logements d'insertion

Contexte local

L'offre d'hébergement est bien développée et diversifiée sur l'agglomération, elle permet d'accueillir des publics en difficulté économique et sociale et de leur apporter une solution temporaire d'hébergement. Toutefois, les gestionnaires font part de difficultés à assurer la sortie des structures d'hébergement. Ce blocage conduit à une saturation de l'offre et à une certaine congestion à l'entrée des résidences.

Pour pallier ces difficultés, les opérateurs développent une offre de logements en insertion, avec un accompagnement plus ou moins important des ménages.

Contexte réglementaire

L'article L302-1 du CCH stipule que le PLH doit présenter des réponses aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières

Objectifs

Maintenir une offre sociale qui sécurise le parcours résidentiel des ménages sur le territoire de Bourges Plus

Pilotage et partenariat

Pilotage : Bourges Plus

Partenariat : État, CD 18, SIAO, Associations gestionnaires, opérateurs

Modalités d'actions

Accompagner la sortie des projets de logements d'insertion dans le cadre du Plan Logement d'Abord, portés par les partenaires sur l'agglomération (4 nouvelles pensions de famille comprenant 94 places sont déjà en projet, extension / réhabilitation des résidences sociales d'ADOMA). L'objectif est de viser 160 logements d'insertion supplémentaires à l'issue du PLH.

En complément des opérations déjà programmées, déployer une offre complémentaire manquante sur des produits spécifiques :

- **Places d'urgence et de réinsertion pour les personnes victimes de violence :** animer un groupe de réflexion avec les associations locales et les opérateurs sur les besoins d'accueil et d'hébergement afin de développer une offre en diffus sur le territoire (logements captés dans le parc privé, sous location dans le parc social, etc.)
- **Relogement des travailleurs** hébergés au sein des ESAT lors de la retraite
- **Habitat adapté pour les personnes sédentarisées** de la communauté des Gens du Voyage – cf. action 16
- **Fluidifier les parcours résidentiels dans le parc social accompagné** (sous-location, baux glissants, AVDL) **et dans le parc privé à vocation sociale** (AIVS, MOI, conventionnement très social et accompagné)



ACTION 11. Déployer et diversifier l'offre d'hébergement et de logements d'insertion

Moyens humains de Bourges Plus

0,1 ETP (chef de service)

Accompagnement à la sortie des projets de logements d'insertion dans le cadre du Plan Logement d'Abord

Animation du partenariat autour du développement des segments manquants

Moyens financiers de Bourges Plus

Financement des PLAI Structure (environ 15 par an – 5 000 € par logement) : **75 000 € / an** (soit 90 PLAI structure restant à financer à partir de 2023)

Partenaires co-financeurs

Conseil Départemental du Cher :

- financement de pensions de famille via la charte de l'habitat social
- Garanties d'emprunts auprès des bailleurs sociaux

Action Logement :

- Financement mobilisable (subvention) dans le cadre de développement de structures collectives - 2 000 € / logement

État :

- Aides à la Pierre en PLAI / PLAI adapté et aides à la gestion

Indicateurs de suivi de l'action

- Programmation des logements d'insertion (PLAI structure)
- Évolution du nombre de places en structure d'hébergement
- Nombre de sollicitations auprès du SIAO, nombre de ménages pris en charge sur le territoire
- Bilan d'occupation et de pression sur les structures d'hébergement (taux d'occupation, rotation et sortie d'hébergement, liste d'attente, nouveaux besoins)

Calendrier

Sur toute la durée du PLH

ACTION 12. Mobiliser le parc existant pour disposer d'une offre de logements accompagnés et adaptés au parcours de vie de l'occupant

Contexte local

L'offre de logements anciens est étoffée et diversifiée sur l'agglomération. Cependant, l'investissement patrimonial est faible compte-tenu de prix de l'immobilier relativement bas ne permettant pas la rentabilisation de ces travaux de rénovation.

Le manque de sécurisation financière freine les porteurs de projet dans la mise en location des logements, et conduit à alimenter le phénomène de vacance tout en limitant la disponibilité de cette offre à bas coût pour les ménages mal logés, défavorisés ou présentant des difficultés particulières.

Contexte réglementaire

L'article L302-1 du CCH stipule que le PLH doit préciser les objectifs de réalisation d'une offre locative privée dans le cadre d'une convention avec l'Agence nationale de l'habitat au titre de l'article L. 321-8 ou issue d'un dispositif d'intermédiation locative et de gestion locative sociale.

Objectifs

Prendre appui sur le parc privé existant, notamment vacant, pour développer une offre de logements accompagnés, adaptés à différentes personnes

Pilotage et partenariat

Pilotage : Bourges Plus

Partenariat : bailleurs sociaux, Anah, Conseil Départemental, associations gestionnaires de structures d'hébergement, AIVS, opérateurs agréés en maîtrise d'ouvrage d'insertion

Modalités d'actions

- Poursuivre la **captation de logements en intermédiation locative**, notamment dans le cadre des démarches proactive de démarchage des propriétaires de logement vacant et les démarches d'accompagnement des propriétaires-bailleurs de « passoires thermiques ».
- Développer un mode opératoire adapté au territoire permettant de faciliter la sortie d'**opérations d'acquisition-amélioration par les bailleurs sociaux et par les associations agréées MOI**
 - Assurer le repérage des bâtiments mobilisables
 - Réflexion avec le Département sur la prise financière plus globale des opérations (études de faisabilité, investissement, garantie d'emprunt, etc.)
 - Adapter le soutien financier de Bourges Plus aux surcoûts des opérations dans l'ancien (cf. action 2)
- Développer l'**offre diffuse de baux glissants et en sous-location dans le parc social**, par un travail conjoint avec les associations et les bailleurs sociaux du territoire, pour répondre à des besoins aujourd'hui peu couverts (ex : personnes victimes de violence)



ACTION 12. Mobiliser le parc existant pour disposer d'une offre de logements accompagnés et adaptés au parcours de vie de l'occupant

Moyens humains de Bourges Plus

En lien avec l'action 2, les moyens humains de Bourges Plus consisteront à engager des démarches proactives auprès des propriétaires, à mobiliser les opérateurs dans des opérations d'acquisition-amélioration et de sous-location

Moyens financiers de Bourges Plus

cf. Action 2, 7 et 11

Partenaires co-financeurs

Conseil Départemental du Cher :

- Dans le cadre du FSL et de l'AMI Logement d'abord : financement des agences immobilières à vocation sociale du Relais et de Soliha, financement de projets MOI

Action Logement :

- Dans le cadre de l'intermédiation locative, la garantie Visale est mobilisable pour tout type de ménage sans plafond de ressources ou d'âge

Financement d'opération en acquisition-amélioration : État, Région, Action Logement

Indicateurs de suivi de l'action

- Nombre de logements captés en intermédiation locative
- Nombre de logements captés en sous-location dans le parc social
- Nombre de logements vacants traités en AA ou MOI

Calendrier

Sur toute la durée du PLH

ACTION 13. Anticiper l'évolution des effectifs étudiants afin de proposer une offre de logements adaptée et répondre aux besoins d'accueil des actifs en courte durée

Contexte local

Bourges structure son campus étudiant et développe son offre de formation, notamment au sein de l'INSA. Pour répondre à l'évolution de cette offre de formation, Bourges Plus a favorisé le développement d'une offre étudiante au sein du parc privé (logements labellisés étudiants), un dispositif qui a connu un certain succès.

En parallèle, une offre de résidence étudiante s'est progressivement structurée, et certaines sont en cours de construction ou en projet : l'offre sera étoffée à très court terme.

Par ailleurs, des besoins plus ponctuels d'accueil se posent pour : les professionnels et étudiants de santé (internes, écoles d'infirmier et aides soignantes, secteur paramédical, stages en cabinet libéral etc.), ainsi que pour les artistes en résidence en support du projet de territoire.

Contexte réglementaire

/

Objectifs

Veiller au bon équilibre de l'offre proposée avec les besoins constatés.

Pilotage et partenariat

Pilotage : Bourges Plus

Partenariat : établissements d'enseignement supérieur, gestionnaires de structures d'hébergement, Action Logement, Région, État

Modalités d'actions

- Accompagner la croissance du Campus étudiant par la **réalisation des opérations de logements en structures collectives** (Plus/-700 logements prévus)
- **Poursuivre l'action de labellisation** des logements étudiants au sein du parc privé, et envisager son élargissement à d'autres publics (personnes âgées, cf. Action 14)
- **Installer l'Observatoire Territorial du Logement Etudiant** et veiller à l'équilibre entre offre neuve et offre dans le parc ancien en effectuant le suivi de :
 - la demande, les taux d'occupation et la vacance en structures collectives
 - Taux d'occupation et phénomène de vacance potentielle dans le parc privé labellisé
 - Evolution des effectifs dans les établissements d'enseignement supérieur
- **Améliorer l'accueil des actifs en court et moyen séjour sur le territoire :**
 - Recenser l'offre existante (résidences jeunes actifs, offre privée en meublé, résidence services ou hôtelière)
 - Mieux communiquer sur cette offre auprès des structures bénéficiaires
 - Si nécessaire, travailler sur des projets de résidences spécifiques avec les structures bénéficiaires (hôpitaux, établissements de santé et d'enseignement supérieur, sites ou structures artistiques et culturelles etc.) permettant de prendre en compte le portage, l'animation et la gestion de cette offre.

ACTION 13. Anticiper l'évolution des effectifs étudiants afin de proposer une offre de logements adaptée et répondre aux besoins d'accueil des actifs en courte durée

Moyens humains de Bourges Plus

>> **0,1 ETP (chef de service)** : poursuivre l'action de labellisation des logements étudiants
 >> **Service Observation de Bourges Plus** : Installation et pilotage de l'OTLE

Moyens financiers de Bourges Plus

Labellisation de logements étudiants : prise en charge des diagnostics techniques préalables à la mise en location
 Aides à la Pierre dans le cadre du règlement financier de Bourges Plus

Partenaires co-financeurs

Action Logement : intervention sur une offre fléchée pour les jeunes (aide aux bailleurs sociaux dans le droit commun / aides aux propriétaires bailleurs dans le cadre d'ACV)

Indicateurs de suivi de l'action

- Évolution des effectifs étudiants, dont alternants
- Nombre de logements labellisés étudiants dans le parc privé et occupation
- Offre et dynamique de livraisons de résidences spécifiques pour étudiants et jeunes actifs
- Taux d'occupation dans les structures collectives (vacance, liste d'attente)
- Autres indicateurs de l'OTLE, dont niveau de redevance

Calendrier

Toute la durée du PLH
 Consolidation de l'OTLE en 2022



ACTION 14. Mobiliser les porteurs de projets et les communes pour la création d'une offre abordable adaptée aux seniors et aux personnes à mobilité réduite

Contexte local

Tandis que la population a légèrement diminué sur la dernière période intercensitaire, les effectifs seniors ont augmenté. Cette dynamique met en évidence un double phénomène de géronto-croissance (augmentation des effectifs). Le territoire est relativement bien doté en équipements dédiés aux personnes âgées compte-tenu des effectifs actuels. Toutefois, la hausse des effectifs seniors, tout comme l'évolution des demandes, qui s'orientent notamment vers des besoins en résidence de plus petite taille, au sein des villages, pourraient conduire à des besoins supplémentaires. Le développement de petites unités est porté par plusieurs municipalités qui cherchent à maintenir leurs aînés sur leur commune de résidence. **L'enjeu consiste à un développement d'une offre de logements adaptés et abordables.**

Contexte réglementaire

L'article L302-1 du CCH stipule que le PLH doit présenter des réponses aux besoins particuliers des personnes en situation de perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap, par le développement d'une offre nouvelle et l'adaptation des logements existants

Objectifs

Répondre aux enjeux du vieillissement et du handicap par une offre de logements inclusifs et abordables

Pilotage et partenariat

Pilotage : Bourges Plus

Partenariat : communes (et leur CCAS), bailleurs sociaux, Conseil Départemental

Modalités d'actions

- **Installer et animer un groupe de réflexion partenarial** sur les besoins en logements des seniors et des personnes en situation de handicap : produits / budgets adaptés, connaissance des opérateurs locaux et échanges / débats sur les opérations envisagées
- **Sensibiliser les élus** aux besoins de la population seniors et aux personnes en situations de handicap afin qu'ils puissent juger de la pertinence des opérations lors de sollicitation d'opérateurs
- **Poursuivre l'accompagnement à l'adaptation du parc privé** à la perte d'autonomie dans le cadre du PIG départemental « Bien chez moi » et la formation des entreprises à ce type de travaux (labélisation type « Handibat » ou « Les Pros de l'Adaptation »)
- **Lancer une réflexion sur la labellisation de logements adaptés à la perte d'autonomie ou au handicap au sein du parc privé**, en proposant un accompagnement spécifique notamment dans le cadre des OPAH (formation des propriétaires, réalisation de travaux adaptés, mise en relation avec un vivier de demandeurs, etc.)



ACTION 14. Mobiliser les porteurs de projets et les communes pour la création d'une offre abordable adaptée aux seniors et aux personnes à mobilité réduite

Moyens humains de Bourges Plus

Cf Action 7 : Mobilisation du technicien bâtiment

Cf Action 10 : Développement de logements sociaux adaptés

Cf Action 16 : intervention en appui aux communes et dans le cadre de la programmation de l'offre de logements

Moyens financiers de Bourges Plus

Contribution de Bourges Plus au PIG Départemental avec des aides dédiées : 15 000 € par an

Financements dans le cadre du développement du logement social sur l'Agglomération

Partenaires co-financeurs

Conseil Départemental du Cher :

- Financement des résidences domotisées
- Garanties d'emprunts auprès des bailleurs sociaux

Action Logement :

- Des aides sont mobilisables pour les salariés à mobilité réduite

Indicateurs de suivi de l'action

- Évolution de la population de 60-74 ans et de plus de 75 ans
- Nombre de demandes et attributions de logements locatifs sociaux pour les ménages de plus de 60 ans et les personnes en situation de handicap
- Nombre de dossiers financés sur le volet autonomie : montants des travaux, montants des aides publiques.
- Nombre d'opérations et logements ciblés seniors ou habitat adapté aux personnes en situation de handicap réalisés : nombre de logements labellisés, produits en locatif social comme en accession encadrée.
- Niveaux de prix pratiqués, mode de gestion, taux d'occupation

Calendrier

Toute la durée du PLH

ACTION 15. Assurer la qualité des conditions d'accueil temporaire des Gens du Voyage et répondre aux besoins de sédentarisation

Contexte local

La qualité de l'accueil des personnes de la communauté des gens du voyage passera par l'amélioration des aires aujourd'hui peu confortables (l'aire de Mehun-sur-Yèvre est ici spécifiquement ciblée).

En plus de l'offre d'accueil, le développement d'habitat adapté sera nécessaire pour répondre aux besoins de publics sédentarisés, ou souhaitant le faire sur le territoire.

Contexte réglementaire

L'article L302-1 du CCH stipule que le PLH doit préciser les actions et opérations d'accueil et d'habitat destinées aux personnes dites gens du voyage ;

Par ailleurs, cette action s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage.

Objectifs

Accompagner les ménages sédentarisés de longue date sur le territoire vers des solutions de logements adaptées à leur situation

Améliorer les conditions de vie sur l'aire de Mehun-sur-Yèvre

Pilotage et partenariat

Pilotage : Bourges Plus

Partenariat : gestionnaires des Aires d'accueil et associations type APLEAT ACEP / Cher Tziganes, État

Modalités d'actions

- **Requalifier l'aire de Mehun-sur-Yèvre** pour répondre aux attentes des occupants et assurer sa mise aux normes.
 - Appui d'une AMO permettant de définir et chiffrer un programme de travaux
 - Identification des partenaires financeurs potentiels (Plan de Relance ?)
- **Accompagner l'émergence de solutions de sédentarisation pour les ménages ancrés sur le territoire (terrains familiaux ou habitat adapté)**
 - Dans le cadre du Comité de Suivi du SDAGV, garantir le partenariat politique et financier avec Département / Etat / commune / Bourges Plus pour mener à bien des projets éventuels
 - Installation d'une MOUS permettant la reprise de contact avec les familles sédentarisées et identification des besoins de sédentarisation
 - Co-construction du projet en fonction des modes de vie actuels et souhaités des familles
- **Engager la réflexion sur la nécessité de créer une aire de délestage** pour pallier le manque de places aux périodes de forte tension sur l'offre d'accueil permanente : à étudier au regard de l'évolution des disponibilités sur les aires d'accueil et à définir dans le cadre du SDAGV



ACTION 15. Assurer la qualité des conditions d'accueil temporaire des Gens du Voyage et répondre aux besoins de sédentarisation

Moyens humains de Bourges Plus

>> **0,1 ETP (chef de service)**

Participation au Comité de suivi du SDAGV

Gestion des aires et des situations de sédentarisation

Suivi de la requalification de l'aire de Mehun

Indicateurs de suivi de l'action

- Taux d'occupation des aides et situations de sédentarisation
- Création d'une offre de sédentarisation type terrains familiaux

Moyens financiers de Bourges Plus

Financement de la gestion des aires actuelles - (DSP 162000 Plus aire de Mehun 52000) >> **215 000 € / an**

Requalification aire de Mehun : coût AMO (**35 000 €**)
Plus montant des travaux à définir

Création d'habitat adapté : Financement **MOUS (10 000 € par an)** puis travaux de création d'habitat adapté (**Plus/- 1M €** pour 5 terrains familiaux)

Calendrier

Installation d'une MOUS : dès 2023

AMO estimation des travaux pour la requalification de l'aire de Mehun : en 2022 pour réalisation des travaux en 2023

Partenaires co-financeurs

Etat : cofinancement des terrains familiaux.

ACTION 16. Piloter le développement de l'offre de logements à l'échelle intercommunale

Contexte local	Si les volumes globaux de programmation ont été définis dans le PLUI, avec les capacités foncières associées, le rôle du PLH est d'organiser cette programmation en termes de phasage afin d'assurer le bon déroulement des opérations (portage, financements, commercialisation...) ainsi que leur montée en qualité pour répondre au mieux aux besoins des populations et envisager une stratégie globale de programmation qui prenne en compte l'intervention sur le parc ancien.
Contexte réglementaire	/
Objectifs	Garantir la qualité des projets et leur adéquation avec les besoins locaux Eviter la concurrence avec la stratégie de remise sur le marché de logements vacants
Pilotage et partenariat	Pilotage : Bourges Plus Partenariat : communes, opérateurs

Modalités d'actions
<ul style="list-style-type: none"> • Installer un comité de programmation – instance technique dont le pilotage serait assuré par le Service Habitat - associant Bourges Plus, les communes et les opérateurs sur des projets portant sur des OAP ou des projets de réhabilitation majeurs et/ou intégrant de l'habitat locatif social, des produits spécifiques, ou en accession sociale : <ul style="list-style-type: none"> • Engager les échanges lors des mutations foncières identifiées (DIA) ou lors de demande d'agrément (et si possible en amont de l'acquisition foncière) • Proposer une approche transversale de l'urbanisme (qualité urbaine, transition écologique, réponse aux besoins en logements) et donner un avis consultatif complémentaire à l'autorisation d'urbanisme • Disposer d'un regard macro permettant de prioriser les projets en fonction de leur capacité à s'insérer sur le marché (faire face aux risques de saturation / pénurie) • Observer et suivre le développement des projets conduits à l'échelle de l'agglomération dans le cadre de l'observatoire de l'habitat afin de veiller au respect des objectifs du PLH • Réaliser des bilans annuels et triennaux du PLH à l'appui de l'observatoire de l'habitat et du foncier (à constituer) et rectifier si nécessaire les objectifs de programmation lors du bilan à mi-parcours.



ACTION 16. Piloter le développement de l'offre de logements à l'échelle intercommunale

Moyens humains de Bourges Plus

>> **0,2 ETP (chef de service) :**

Installer et animation un comité de programmation des projets (Plus accompagnement des communes) et suivi transversal avec les autres services

Indicateurs de suivi de l'action

- Installation du Comité de Suivi
- Bilan du comité de programmation : nombre de réunions, nombre de projets accompagnés, évolution de la qualité des projets.

Moyens financiers de Bourges Plus

Pas de moyens financiers directement actionnés par Bourges Plus

Calendrier

Installation du comité de programmation en 2023

Partenaires co-financeurs

/

ACTION 17. Conduire de manière partenariale la stratégie de peuplement et le projet de renouvellement urbain sur Bourges Nord

<p>Contexte local</p>	<p>Les quartiers prioritaires sont soumis à des enjeux patrimoniaux et de peuplement</p> <p>Le NPNRU sur le secteur de Bourges Nord prévoit la démolition de 1 492 logements. En parallèle, 268 logements seront requalifiés, et 538 logements feront l'objet de résidentialisation.</p> <p>Bourges Plus est le porteur du projet de renouvellement urbain et en charge du suivi des politiques de rééquilibrage territorial et de relogement</p>
<p>Contexte réglementaire</p>	<p>L'article L302-1 du CCH stipule que le PLH doit préciser les actions et opérations de rénovation urbaine et de renouvellement urbain (démolition et reconstruction de logements sociaux, démolition de logements situés dans des copropriétés dégradées, plan de revalorisation du patrimoine conservé, mesures envisagées pour améliorer la qualité urbaine des quartiers et la prise en compte du relogement des habitants et des objectifs des politiques de peuplement.</p>
<p>Objectifs</p>	<p>Réduire la concentration des situations de fragilité sociale et favoriser les parcours résidentiels</p> <p>Améliorer l'image de Bourges Nord et accompagner la requalification et la diversification en intervenant sur le patrimoine immobilier</p>
<p>Pilotage et partenariat</p>	<p>Pilotage : Bourges Plus</p> <p>Partenariat : ANRU / Ville de Bourges</p>

<p>Modalités d'actions</p>
<p>Mener à bien le projet de renouvellement urbain sur Bourges Nord</p> <ul style="list-style-type: none"> Mobiliser l'ingénierie et les financements disponibles pour intervenir sur des opérations complexes (requalification ou déconstruction du bâti obsolète) et en assurer la viabilité économique Définir de manière partenariale avec les communes et les bailleurs sociaux la redistribution territoriale de l'offre reconstituée (300 logements envisagés dans la clause de revoyure ANRU) et ses caractéristiques (formes et qualités urbaines, typologies...) Requalifier le parc existant (réhabilitation et résidentialisation) et rechercher la qualité dans les futurs projets (cahiers des charges à rédiger pour les opérateurs par le porteur de projet, projets de qualité sociale, environnementale et paysager/insertion urbaine).
<p>Mettre en cohérence la stratégie de déconcentration du parc à vocation très sociale et la stratégie de peuplement :</p> <ul style="list-style-type: none"> Veiller à une reconstitution suffisante de l'offre très sociale démolie et aux attributions prioritaires en faveur des ménages concernés par le relogement Respecter les objectifs définis par l'ANRU en matière de relogement dans le neuf et en dehors des Quartiers de la Politique de la ville ; en conciliant au mieux ces objectifs avec les souhaits d'habitat des ménages et l'offre proposée. Animer les instances de suivi de la stratégie de peuplement (CIL, groupe relogement NPNRU) et tirer un bilan annuel du respect des objectifs de la CIA pour l'ensemble des réservataires



ACTION 17. Conduire de manière partenariale la stratégie de peuplement et le projet de renouvellement urbain sur Bourges Nord

Moyens humains de Bourges Plus

0,2 ETP (chef de service / chargée de mission parc public)
Animation des instances partenariales
Suivi du projet et programmation sociale adaptée

Moyens financiers de Bourges Plus

Démolition de logements sociaux - 1,063 M €
Reconstitution de l'offre démolie - 1 044 500 €
Requalification de logements sociaux - 170 000 €

Partenaires co-financeurs

ANRU, Ville de Bourges, État, Action Logement

Indicateurs de suivi de l'action

- Bilan du NPRU
- Nombre de relogements et atteinte des objectifs visés (parcours résidentiel, taux d'effort, localisation hors/en QPV) : bilan annuel
- Programmation des reconstitutions et leurs caractéristiques (localisation, typologies, formes) : bilan à mi-parcours

Calendrier

Démolition de logements sociaux jusqu'en 2024
Reconstitution réalisée en majeure partie à horizon 2026 et finalisation jusqu'à la fin du PLH
Requalification sur toute la durée du PLH

ACTION 18. Proposer un accompagnement aux communes qui le souhaitent dans la conduite des opérations résidentielles

<p>Contexte local</p>	<p>La complexité des opérations foncières et immobilières en renouvellement ou impliquant la mobilisation de tènements fonciers en multipropriété conduit à des difficultés de conduite et de sortie des opérations compte-tenu de freins multiples.</p> <p>La technicité des montages d'opérations conduit parfois les collectivités à valider des projets tout en ayant une implication limitée dans les choix programmatiques.</p>
<p>Contexte réglementaire</p>	<p>Néant</p>
<p>Objectifs</p>	<p>Accompagner les communes dans la réalisation de leurs projets complexes et dans la mobilisation des dispositifs</p> <p>Diffuser une culture commune autour de la politique de l'habitat</p>
<p>Pilotage et partenariat</p>	<p>Pilotage : Bourges Plus</p> <p>Partenariat : Communes</p>

Modalités d'actions
<ul style="list-style-type: none"> • Accompagner les communes quand la complexité des projets le justifie dans le dialogue avec les partenaires (facilitateur lors de négociations avec les opérateurs / propriétaires fonciers). Bourges Plus pourra participer à la demande des communes à certaines réunions stratégiques afin de rappeler les objectifs fixés au sein du PLH et du PLUi • Plus ponctuellement, proposer une expertise technique auprès des communes dans leurs projets résidentiels ou mixtes : ingénierie ou études sur la définition des besoins en logement ou sur la qualité des projets, ou pour mener des opérations coercitives sur le bâti existant (biens sans maître, en état d'abandon, succession en déshérence, DUP travaux), en relation avec les dispositifs opérationnels d'amélioration de l'habitat et les programmes de redynamisation du cœur de ville (ACV) ou centre-bourg (petites villes de demain). • Assurer une veille législative, réglementaire et plus globalement sur les différentes aides existantes pouvant être mobilisées par les collectivités • Garantir un niveau d'information uniforme auprès de l'ensemble des communes via la diffusion de bonnes pratiques, de points d'actualités, de notes explicatives, etc.



ACTION 18. Proposer un accompagnement aux communes qui le souhaitent dans la conduite des opérations résidentielles

Moyens humains de Bourges Plus

0,1 ETP (chef de service)
 Expertise technique auprès des communes dans leurs projets résidentiels ; accompagnement dans le dialogue avec les partenaires et opérateurs.
 Veille réglementaire et retours d'expériences.

Indicateurs de suivi de l'action

- Projets résidentiels portés par les communes et accompagnés par les services de Bourges Plus
- Transmission de supports de communication (veille juridique et réglementaire, supports de la maison de l'habitat)

Moyens financiers de Bourges Plus

Pas de moyens financiers directement actionnés par Bourges Plus

Calendrier

Tout au long du PLH

Partenaires co-financeurs

Néant

ACTION 19. Animer le partenariat autour de la politique locale de l'habitat

<p>Contexte local</p>	<p>Dans un contexte de recherche d'efficacité des politiques publiques, le suivi des actions constitue un moyen pour la collectivité d'identifier le poids de son intervention.</p> <p>L'évaluation du Programme Local de l'Habitat et de la mise en œuvre de son programme d'actions, en collaboration avec les partenaires facilitera l'adaptation de la politique de l'habitat aux évolutions du territoire.</p>
<p>Contexte réglementaire</p>	<p>L'article L302-3 du CCH stipule que l'EPCI délibère au moins une fois par an sur l'état de réalisation du programme local de l'habitat et son adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique.</p> <p>L'EPCI communique pour avis au représentant de l'Etat et au CRHH un bilan de la réalisation du PLH trois ans après son adoption ainsi qu'à l'issue. L'article L302-4 du CCH précise que le bilan triennal peut permettre de modifier le PLH à condition que cela ne porte pas atteinte à l'économie générale du programme.</p>
<p>Objectifs</p>	<p>Resserrer les liens partenariaux dans la mise en œuvre du PLH afin d'adapter régulièrement les actions conduites et mieux répondre aux besoins des habitants</p>
<p>Pilotage et partenariat</p>	<p>Pilotage : Bourges Plus</p> <p>Partenariat : ensemble des partenaires</p>

Modalités d'actions

Mettre en place un Comité de Pilotage du PLH. Cette instance a pour objet :

- La présentation du bilan annuel de la politique menée
- La réalisation d'arbitrage sur l'évolution des actions prévues au PLH sur la base du bilan

Réunir annuellement la Conférence Intercommunale du Logement afin de piloter la stratégie intercommunale en matière de peuplement du parc social. Une présentation annuelle de la demande et des attributions sera réalisée.

Animer des groupes de travail sur les sujets prioritaires identifiés au PLH :

- Programmation intercommunale (comité de programmation)
- Développement de logements d'insertion
- Besoin en logement des seniors et des étudiants (OTLE)

Développer un partenariat étroit avec la future ADIL du Cher :

- Mobilisation des compétences juridiques de l'ADIL dans le cadre de permanences à la Maison de l'Habitat
- Appui sur l'ADIL pour mobiliser une ingénierie statistique nécessaire à la création de l'observatoire de l'Habitat et du Foncier de Bourges Plus
- Apport de l'ADIL / réseau local ou national : formation / information du public et des services de Bourges Plus (veille juridique et réglementaire, thématiques...)

ACTION 19. Animer le partenariat autour de la politique locale de l'habitat

Moyens humains de Bourges Plus

0,1 ETP (chef de service) 0,1 ETP chargé de mission habitat social ; 0,1 ETP de l'observatoire urbain
Animation d'un Comité de Pilotage du PLH et de la CIL
Animation de groupes de travail thématiques

Moyens financiers de Bourges Plus

Financement de l'ADIL : **10 000 € par an**

Partenaires co-financeurs

Néant

Indicateurs de suivi de l'action

- Tenue des réunions techniques et politiques nécessaires au suivi régulier du PLH
- Réalisation des bilans annuels

Calendrier

Installation des instances de suivi du PLH en 2023



ACTION 20. Installer un outil d'observation de la politique de l'habitat et du foncier

Contexte local	Dans le cadre de la mise en œuvre de son 3 ^{ème} Programme Local de l'Habitat, Bourges Plus souhaite structurer un observatoire de l'habitat et du foncier permettant un pilotage conduit de manière plus étroite avec les communes et les différents partenaires.
Contexte réglementaire	Article L302-1 et R302-1-4. Le PLH définit les conditions de mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier sur son territoire. Il doit être mis en place au plus tard trois ans après que le PLH a été rendu exécutoire. Il a notamment pour mission d'analyser la conjoncture des marchés foncier et immobilier ainsi que l'offre foncière disponible.
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> - Disposer de données fiables et actualisées permettant de connaître les dynamiques territoriales et d'apprécier l'avancement des actions - Renforcer le partenariat entre Bourges Plus et ses communes sur l'avancée des projets de logements et les équilibres de programmation à l'échelle intercommunale
Pilotage et partenariat	<ul style="list-style-type: none"> - Pilotage : Bourges Plus - Partenaires : différents fournisseurs de données et notamment le Département, les opérateurs de logement et les communes

Modalités d'actions (suite)					
Première année :					
<ul style="list-style-type: none"> • Organiser le partenariat concernant la mobilisation de données depuis les différents producteurs de données et en signant les conventions nécessaires, à partir du tableau de bord de l'observatoire défini dans le cadre du PLH (annexes) <ul style="list-style-type: none"> • Avec le CEREMA : données LOVAC, DVF ou DV3F • Avec les services de l'Etat : recensement SRU, • Avec l'ADIL du Cher : données statistiques de cadrage aux échelles départementales et de l'EPCI • Avec les communes : acquisitions publiques de fonciers nus ou bâtis en vue de la production de logements, commercialisation des lotissements communaux, projets de logements fléchés « séniors », évolution des effectifs scolaires • Avec les bailleurs sociaux : bilan des opérations de réhabilitation (gains énergétiques, évolution des charges), bilan de commercialisation des opérations d'accession sociale • Avec l'ALEC : bilan d'activité de l'association relatif aux actions de formation et sensibilisation aux économie d'énergie • Avec le SIAO et les gestionnaires de structures d'hébergement : bilan d'occupation et de pression sur les structures d'hébergement (taux d'occupation, rotation et sortie d'hébergement, liste d'attente, nouveaux besoins), nombre de logements captés en sous-location et IML. • Avec le service développement économique de Bourges Plus, inventaire de la vacance dans les ZAE (art. 318-8-2 du Code de l'urbanisme) 					
Secteurs privilégiés d'intervention					
Bourges	Pôle d'équilibre	autre commune du pôle aggloméré	pôle de proximité	commune rurale	Communes SRU

ACTION 20. Installer un outil d'observation de la politique de l'habitat et du foncier

Modalités d'actions (suite)

- **Intégrer les outils de suivi des politiques publiques déjà déployés** par le service habitat
 - **Réhabilitation du parc privé** : données d'activité de la Maison de l'Habitat relatives aux prises de contact et accompagnement des propriétaires et investisseurs pour la réhabilitation du parc privé et la lutte contre la vacance Plus bilan de l'accompagnement proposé aux communes sur les prises et suivi d'arrêtés et infractions RSD
 - **Programmation sociale et stratégie de peuplement** : Programmation de logements sociaux neufs, des réhabilitations et résidentialisations et financements communautaires associés, suivi annuel des attributions et de l'atteinte des objectifs fixés dans le cadre de la CIA / analyse des données OPS pour assurer un suivi de la fragilité sociale en QPV, suivi du relogement dans le cadre du NPNRU
- **Installer le volet foncier en collaboration avec la direction de l'urbanisme et les communes** : installation d'une base de données partagée permettant de suivre la réalisation des programmes de logements et la mobilisation des fonciers
 - Nombre de PC déposés et logements commencés annuellement
 - Mobilisation des fonciers identifiés au PLUi et au PLH : surfaces consommées, localisation en enveloppe et hors enveloppe
 - Portage des opérations : public ou privé
- **Installer l'Observatoire Territorial du Logement Étudiant**, avec le service observatoire urbain de Bourges Plus, avec a minima les indicateurs suivants :
 - Evolution des effectifs étudiants par filière
 - Offre et dynamique de livraisons de résidences spécifiques pour étudiants et jeunes actifs
 - Taux d'occupation dans les structures collectives (vacance, liste d'attente)
- **Installer l'outil de Veille et d'Observation des Copropriétés (VOC)** : externaliser la prestation d'observation à l'appui du Registre National des Copropriété, et en lien avec le travail de terrain engagé dans le cadre du POPAC

Modalités d'actions (suite)

Années suivantes

- **Actualisation de l'outil**. Les bilans annuels seront réalisés en interne et feront l'objet d'une présentation en Comité de Pilotage du PLH. Ils doivent constituer un support de discussion avec les communes et permettre de faire évoluer le document et sa programmation si nécessaire.

Moyens humains de Bourges Plus

>> **0,05 ETP chargé de mission habitat privé, 0,05 ETP chargé de mission lutte contre la vacance, 0,1 ETP chargé de mission logement social, 0,1 ETP observatoire urbain**

Installation du partenariat et formalisation des bilans annuels

Mobilisation des données et bilans d'activité internes réalisés par les collaborateurs du service

Moyens financiers de Bourges Plus

- Financement de l'ADIL du Cher : 10 000 € par an

Indicateurs de suivi de l'action

Réunion annuelle de restitution du bilan du PLH à l'appui des données de l'observatoire

Calendrier

Structuration de l'Observatoire en 2022 et mise en œuvre

Actualisation annuelle à partir de 2023

Bilan triennal en 2026 et bilan final fin 2028.

Synthèse de la territorialisation du PLH

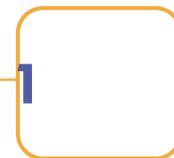
Prioritaire	Secondaire	peu concerné
-------------	------------	--------------

N°	Action	Secteurs privilégiés d'intervention					
		Bourges	Pôle d'équilibre	autre commune du pôle aggloméré	pôle de proximité	commune rurale	Communes SRU
1	Amplifier la production de logements dans le tissu urbain et en renouvellement	800000	800000	800000	800000	800000	800000
2	Déployer une palette d'outils permettant de remobiliser le parc vacant structurel	800000	800000	800000	800000	800000	800000
3	Massifier la réhabilitation thermique du parc privé énergivore	800000	800000	800000	800000	800000	800000
4	Poursuivre la rénovation et la résidentialisation du parc social	800000	800000	800000	800000	800000	800000
5	Accompagner la sortie d'opérations écologiquement vertueuses	800000	800000	800000	800000	800000	800000
6	Accompagner le maintien des actifs et des familles sur le cœur d'agglomération	800000	800000	800000	800000	800000	800000
7	Amplifier l'action conduite dans le cadre des dispositifs d'amélioration de l'habitat dotés de moyens renforcés	800000	800000	800000	800000	800000	800000
8	Améliorer la qualité de l'offre locative privée et lutter contre les situations d'habitat indigne	800000	800000	800000	800000	800000	800000
9	Accompagner les copropriétés fragiles et dégradées dans l'amélioration de leur situation	800000	800000	800000	800000	800000	800000
10	Garantir la fluidité d'accès au parc social et adapter le parc au profil des demandeurs	800000	800000	800000	800000	800000	800000
11	Déployer et diversifier l'offre d'hébergement et de logements d'insertion	800000	800000	800000	800000	800000	800000
12	Mobiliser le parc existant pour disposer d'une offre de logements accompagnés et adaptés au parcours de vie de l'occupant	800000	800000	800000	800000	800000	800000
13	Anticiper l'évolution des effectifs étudiants afin de proposer une offre de logements adaptée et répondre aux besoins d'accueil des actifs en courte durée	800000	800000	800000	800000	800000	800000
14	Mobiliser les porteurs de projets et les communes pour la création d'une offre abordable adaptée aux seniors et aux personnes à mobilité réduite	800000	800000	800000	800000	800000	800000
15	Assurer la qualité des conditions d'accueil temporaire des GDV et répondre aux besoins de sédentarisation	800000	800000	800000	800000	800000	800000
16	Piloter le développement de l'offre de logements à l'échelle intercommunale	800000	800000	800000	800000	800000	800000
17	Conduire de manière partenariale la stratégie de peuplement et le projet de renouvellement urbain sur Bourges Nord	800000	800000	800000	800000	800000	800000
18	Proposer un accompagnement aux communes qui le souhaitent dans la conduite des opérations résidentielles	800000	800000	800000	800000	800000	800000
19	Animer le partenariat autour de la politique locale de l'habitat	800000	800000	800000	800000	800000	800000
20	Installer un outil d'observation de la politique de l'habitat et du foncier	800000	800000	800000	800000	800000	800000

PLH PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT BOURGES PLUS



LES MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS

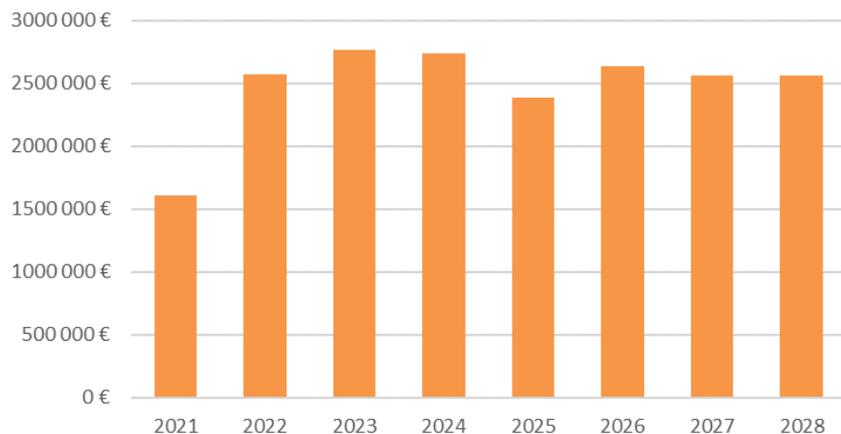


En conclusion, une montée en charge de la politique publique de l'habitat

Sur le plan financier

- Environ **1,6 M€ par an** dédiés à la politique de l'habitat aujourd'hui
- Au terme du PLH, un budget d'environ **2,5 M€ (25 € / habitant)** (hors investissement liés à la requalification / création d'habitat adapté Gens du voyage), avec une montée en puissance sur les **sujeux de réhabilitation du parc privé et de lutte contre la vacance, et la mise en œuvre du NPNRU.**

Budget communautaire de la politique habitat



Sur le plan humain

A terme, **8 ETP** nécessaires à la mise en place des actions

- **Avec la prise de délégation de compétence de type 3** : 2 ETP supplémentaires pour l'instruction des dossiers parc public et parc privé.

	Aujourd'hui	A mi-parcours du PLH	Au terme du PLH
Lutter contre la vacance	170 000 €	365 000 €	615 000 €
Réhabiliter le parc privé	616 390 €	697 000 €	677 000 €
Réhabiliter / rénover le parc social	221 800 €	354 000 €	354 000 €
Produire du logement social	390 000 €	665 000 €	665 000 €
Accompagner les Gens du Voyage	215 000 €	225 000 €	225 000 €
Autres actions ingénierie	0 €	30 000 €	30 000 €
Total	1 613 190 €	2 336 000 €	2 566 000 €

Moyens financiers (en € HT) de Bourges Plus

		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Fonctionnement	Investissement		
1	Amplifier la production de logements dans le tissu urbain et en renouvellement	Pas de moyens financiers directement actionnés par B+		0	0	0	0	0	0				
2	Déployer une palette d'outils permettant de remobiliser le parc vacant structurel	Définition de programmes de travaux sur des batiments test : 10 esquisses architecturales et estimation de montant de travaux par un cabinet d'architecture	nouvelle action	0		15 000	15 000	15 000	15 000	15 000		90 000	
		Activation du volet RU de l'OPAH sur le cœur de ville de Bourges : opérations coercitives ou de substitution publique après échec de la procédure incitative / budget de travaux d'office ou ORI	nouvelle action	0	0	100 000	100 000	100 000	150 000	150 000	150 000		750 000
		Financement des opérations de LLS en acquisition amélioration (ou DIIF) : 15 logements par an à terme (suite à révision du Règlement des aides, sur la base d'une moyenne de 10 000 € par logement)	action existante avec montée en puissance	170 000	100 000	100 000	100 000	100 000	150 000	150 000	150 000		750 000
		Prime "vacance" pour la sortie de vacance structurelle (20 par an à terme / 5000 € par bâtiment)	action existante avec montée en puissance	0	50 000	50 000	50 000	50 000	100 000	100 000	100 000		450 000
3	Massifier la réhabilitation thermique du parc privé énergivore	Financement des dispositifs programmés et aides directes sur le volet énergie		cf. Action 7									
4	Poursuivre la rénovation et la résidentialisation du parc social	Accompagnement financier des opérations de réhabilitation thermique (en fonction des Plans Stratégiques de Patrimoine)	action existante	112 500									
		Accompagnement financier des opérations de résidentialisation sur l'ensemble du territoire dont Bourges Nord en lien avec l'action 17) / requalification sur des opérations de droit commun (hors NPNRU)	action existante	82 300	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000		1 800 000
		Financement ALEC pour des actions de formation / d'accompagnement des résidents	action existante	27 000	27 000	27 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	177 000	
5	Accompagner la sortie d'opérations écologiquement vertueuses	Soutien financier aux opérations écologiquement exemplaires dans le cadre d'appels à projets (50 K€ par opération, pour 2 opérations dans le temps du PLH).		0			20 000	20 000	20 000	20 000		100 000	
6	Accompagner le maintien des actifs et des familles sur le cœur d'agglomération	Accompagnement de l'accession dans l'ancien	action existante avec montée en puissance		cf. Action 2								
		Financement des opérations en accession sociale (5000 € par logement / 10 par an)	nouvelle action	0		50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000		300 000
		Financement des opérations VIR (10 000 € par logement / 20 par an à terme)	nouvelle action	0		100 000	100 000	100 000	200 000	200 000	200 000		900 000
7	Amplifier l'action conduite dans le cadre des dispositifs d'amélioration de l'habitat dotés de moyens renforcés	Caisse d'avance Procvivis	nouvelle action	0	Pas de frais induits								
		Aides directes "énergie" aux PO - dans le cadre OPAH-RU de Bourges	action existante avec montée en puissance	30 000	33 000	34 500	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000		284 500
		Aides directes "énergie" aux PB - dans le cadre OPAH-RU de Bourges	action existante avec montée en puissance	15 000	16 500	27 600	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000		177 600
		Aides directes "conventionnement" - dans le cadre OPAH-RU Bourges	action existante	11 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000		72 000
		Aides directes "travaux lourds" - dans le cadre OPAH-RU Bourges	action existante	46 400	51 000	53 360	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000		303 360
		Financement de l'ingénierie OPAH - RU	action existante	23 900	24 300	26 300	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000		126 300
		OPAH Communautaire -aides directe et animation (1,5 M / 5 ans)	action existante	427 790	477 040	527 660	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000		2 777 660
Accompagnement au ravalement de façades	action existante	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000		300 000		

Moyens financiers (en € HT) de Bourges Plus

8	Améliorer la qualité de l'offre locative privée et lutter contre les situations d'habitat indigne	Augmentation des aides auprès des propriétaires de "passoires thermiques"	action existante avec montée en puissance	0	cf. Action 7								
9	Accompagner les copropriétés fragiles et dégradées dans l'amélioration de leur situation	Installation d'un outil de veille des copropriétés Diagnostic multicritères sur 2 copro de Bourges Nord en 2022 Conduite d'un POPAC à partir de 2024	nouvelle action	0	20 000		20 000	20 000	20 000			60 000	
10	Garantir la fluidité d'accès au parc social et adapter le parc au profil des demandeurs	Financement du logement social neuf hors ANRU, hors PLAI Structure (environ 110 par an - 4000 € par logement)	action existante	390 000	440 000	440 000	440 000	440 000	440 000	440 000	440 000	2 640 000	
11	Déployer et diversifier l'offre d'hébergement et de logements d'insertion	Financement des PLAI Structure (environ 15 par an - 5000 € par logement)	action existante	0	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	450 000	
12	Mobiliser le parc existant pour disposer d'une offre de logements accompagnés et adaptés au parcours de vie de l'occupant	Conventionnement Anah et IML MOI et AA	action existante avec montée en puissance	0	cf. Action 2, 7 et 11								
13	Anticiper l'évolution des effectifs étudiants afin de proposer une offre de logements adaptée et répondre aux besoins d'accueil des actifs en courte durée	Pas de moyens financiers directement actionnés par B+		0	0	0	0	0	0	0	0		
14	Mobiliser les porteurs de projets et les communes pour la création d'une offre abordable adaptée aux seniors et aux personnes à mobilité réduite	Contribution B+ au PIG Départemental / Aides propres	action existante	12 300	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	90 000	
15	Assurer la qualité des conditions d'accueil temporaire des Gens du voyage et répondre aux besoins de sédentarisation	Financement de la gestion des aires actuelles - (DSP 162000 + aire de Mehun 52000) Coût AMO (35000) + requalification aire de Mehun (à définir) Financement MOUS puis création d'habitat adapté (à définir)	action existante nouvelle action nouvelle action	215 000 0 0	215 000 35 000	215 000	215 000	215 000	215 000	215 000	215 000	1 290 000 60 000	
16	Piloter le développement de l'offre de logements à l'échelle intercommunale	Pas de moyens financiers directement actionnés par B+		0	0	0	0	0	0	0	0		
17	Conduire de manière partenariale la stratégie de peuplement et le projet de renouvellement urbain sur Bourges Nord	Démolition de logements sociaux - 1,063 M € Reconstitution de l'offre démolie - 1 044 500 € Requalification de logements sociaux - 170 000 €	nouvelle action nouvelle action nouvelle action		354 333 250 000 24 000	354 333 150 000 24 000	354 333 150 000 24 000					708 667 800 000 144 000	
18	Proposer un accompagnement aux communes qui le souhaitent dans la conduite des opérations résidentielles	Pas de moyens financiers directement actionnés par B+		0	0	0	0	0	0	0	0		
19	Animer le partenariat autour de la politique locale de l'habitat	Financement de l'ADIL	nouvelle action	0	5 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	60 000	
20	Installer un outil d'observation de la politique de l'habitat et du foncier	Pas de moyens financiers directement actionnés par B+		0	0	0	0	0	0	0	0		
TOTAL				1 613 190	2 574 173	2 766 753	2 740 333	2 386 000	2 636 000	2 566 000	2 566 000	1 527 000	14 134 087
par habitant				16	26	28	27	24	26	26	26		

		Référence 2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
1	Amplifier la production de logements dans le tissu urbain et en renouvellement	Sensibilisation des élus et des services communaux à l'émergence d'une stratégie foncière publique	0	0	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
		Adhésion potentielle à l'EPF Cœur de France							
2	Déployer une palette d'outils permettant de remobiliser le parc vacant structurel	Démarche proactive en direction des propriétaires de logements vacants, repérage et accompagnement	0	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
		Mobilisation des opérateurs							
3	Massifier la réhabilitation thermique du parc privé énergivore	Appui technique pour mener des opérations coercitives (prise et suivi des arrêtés, biens sans maître, en état d'abandon).	0	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
		Renforcer les actions de sensibilisation et d'accompagnement dispensées par la Maison de l'Habitat							
		Contribuer à structurer une filière d'éco-rénovation	cf. Action 7						
4	Poursuivre la rénovation et la résidentialisation du parc social	Animer la réflexion inter-bailleurs sur les sujets relatifs au confort thermique du logement Evolution du règlement des aides de B+	Cf. Action 10 - intégré dans les missions parc public						
5	Accompagner la sortie d'opérations écologiquement vertueuses	Accompagner le lancement des appels à projets Participer à la structuration d'une filière d'éco-construction	1	1	1	1	1	1	1
6	Accompagner le maintien des actifs et des familles sur le cœur d'agglomération	Programmation ANRU et PSLA	Cf. Action 10 - intégré dans les missions parc public						
		Suivi des ventes HLM Accompagner la sortie de projets de réhabilitation « clé en main »	Cf. Action 2 - fiches accession, mobilisation des aides						
7	Amplifier l'action conduite dans le cadre des dispositifs d'amélioration de l'habitat dotés de moyens renforcés	Animation de la Maison de l'Habitat	2,3	4	5	5	5	5	5
		Réflexion sur les compétences intercommunales en matière de LHI Passage en DAP de type 3 / instruction des dossiers							
8	Améliorer la qualité de l'offre locative privée et lutter contre les situations d'habitat indigne	Accompagnement spécifiques des propriétaires de passoires thermiques ; animation du réseau	cf. Action 7						
		Actions d'auto-réhabilitation accompagnées (ponctuelles) Accompagnement des communes dans le suivi des procédures LHI	cf. Action 2						
9	Accompagner les copropriétés fragiles et dégradées dans l'amélioration de leur situation	Suivi de la thématique copropriété (VOC, POPAC et autres dispositifs mobilisés sur des résidences ciblées)	0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
10	Garantir la fluidité d'accès au parc social et adapter le parc au profil des demandeurs	Programmation sociale, animation du partenariat avec les bailleurs	0,5	0,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
		Suivi de la politique de peuplement Installation de la grille de cotation et mise en œuvre du PPGDID Passage en DAP de type 3 / instruction des dossiers							
11	Déployer et diversifier l'offre d'hébergement et de logements d'insertion	Accompagner la sortie des projets de logements d'insertion dans le cadre du Plan Logement d'Abord Animation du partenariat autour du développement des segments manquants	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
12	Mobiliser le parc existant pour disposer d'une offre de logements accompagnés et adaptés au parcours de vie de l'occupant	Poursuivre la captation de logements en intermédiation locative Accompagnement des opérations en AA et MOI	cf. Action 2 - mobilisation des opérateurs						
13	Anticiper l'évolution des effectifs étudiants par une offre de logements adaptée et répondre aux besoins d'accueil des actifs en courte durée	Poursuivre l'action de labellisation des logements étudiants Installation de l'OTLE	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
14	Mobiliser les porteurs de projets et les communes pour la création d'une offre abordable adaptée aux seniors et aux personnes à mobilité réduite	Réflexion sur la labellisation de logements adaptés à la perte d'autonomie au sein du parc privé	cf. Action 7						
		Animation partenariale et auprès des élus sur les besoins locaux en logements adaptés PMR	cf. Action 16						
15	Assurer la qualité des conditions d'accueil temporaire des GDV et répondre aux besoins de sédentarisation	Participation au Comité de suivi du SDAGV Gestion des aires et des situations de sédentarisation Suivi de la requalification de l'aire de Mehun	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
16	Piloter le développement de l'offre de logements à l'échelle intercommunale	Installer et animation un comité de programmation des projets (+ accompagnement des communes) et suivi transversal avec les autres services	0	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
17	Conduire de manière partenariale la stratégie de peuplement et le projet de renouvellement urbain sur Bourges Nord	Animation des instances partenariales Suivi du projet et programmation sociale adaptée	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
18	Proposer un accompagnement aux communes qui le souhaitent dans la conduite des opérations résidentielles	Expertise technique auprès des communes dans leurs projets résidentiels ; accompagnement dans le dialogue avec les partenaires et opérateurs. Veille réglementaire et retours d'expériences.	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
19	Animer le partenariat autour de la politique locale de l'habitat	Animation d'un Comité de Pilotage du PLH et de la CIL Animation de groupes de travail thématiques	0,1	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
20	Installer un outil d'observation de la politique de l'habitat et du foncier	Gestion de l'observatoire de l'habitat	0	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
TOTAL			4,5	7,8	10	10	10	10	10