



Imaginons ENSEMBLE
la feuille de route pour l'HABITAT

Janvier 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

<p>Contexte local</p>	<p>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.</p> <p>La Communauté s'inscrit également dans une ambition générale de sobriété foncière portée au niveau national avec la trajectoire Zéro Artificialisation Nette.</p>
<p>Contexte réglementaire</p>	<p>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.</p>
<p>Objectifs</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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
<p>Pilotage et partenariat</p>	<p>PILOTAGE : Bourges Plus et ses communes</p> <p>PARTENARIAT : opérateurs fonciers et EPF Cœur de France</p>

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 Réover (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



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 ; Etat (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.

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

<p>Contexte local</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Modalités d'actions</p>
<p>Contexte réglementaire</p>	<p>Bourges Plus dispose d'un PCAET Loi Climat et Résilience, accords de réduction des GES</p>	<p>Apporter un soutien financier aux opérations écologiquement exemplaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Participer à la structuration d'une filière d'éco-construction s'appuyant sur les entreprises et ressources locales :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p><i>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.</i></p>
<p>Objectifs</p>	<p>Tendre vers un habitat plus qualitatif sur les plans économique, social, et environnemental</p> <p>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</p>	
<p>Pilotage et partenariat</p>	<p>Pilotage : Bourges Plus</p> <p>Partenariat : Département et Région, ADEME, État, chambres consulaires</p>	

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, Etat / 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 Réover, 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-bondée 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

<p>Contexte local</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Modalités d'actions</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 <ul style="list-style-type: none"> • 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)
<p>Contexte réglementaire</p>	<p>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.</p>	
<p>Objectifs</p>	<p>Prendre appui sur le parc privé existant, notamment vacant, pour développer une offre de logements accompagnés, adaptés à différentes personnes</p>	
<p>Pilotage et partenariat</p>	<p>Pilotage : Bourges Plus</p> <p>Partenariat : bailleurs sociaux, Anah, Conseil Départemental, associations gestionnaires de structures d'hébergement, AIVS, opérateurs agréés en maîtrise d'ouvrage d'insertion</p>	

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

- **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 :
 - 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>

Modalités d'actions

Mener à bien le projet de renouvellement urbain sur Bourges Nord

- 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).

Mettre en cohérence la stratégie de déconcentration du parc à vocation très sociale et la stratégie de peuplement :

- 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>Modalités d'actions</p> <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.
<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>	

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

Indicateurs de suivi de l'action

- Tenue des réunions techniques et politiques nécessaires au suivi régulier du PLH
- Réalisation des bilans annuels

Moyens financiers de Bourges Plus

Financement de l'ADIL : **10 000 € par an**

Calendrier

Installation des instances de suivi du PLH en 2023

Partenaires co-financeurs

Néant

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 :

- **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)
 - **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)

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

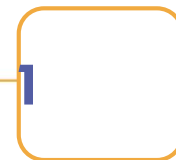
Calendrier

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.

PLH PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT BOURGES PLUS



LES MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS

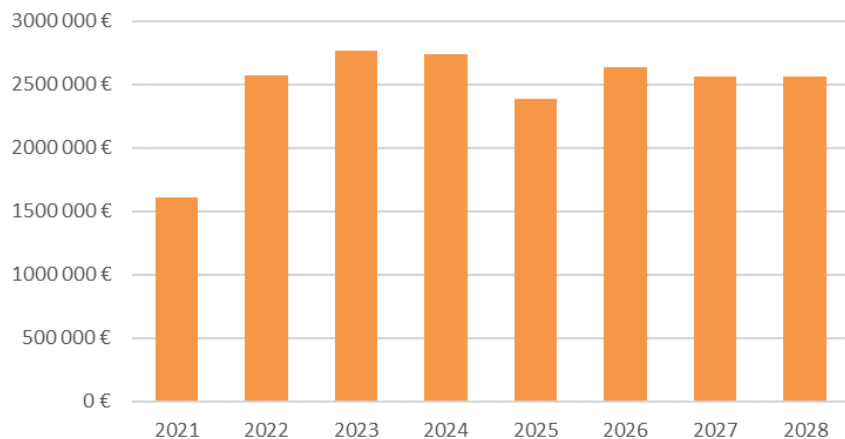


En conclusion, une montée en charge de la politique publique de l'habitat

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	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	
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	150 000 150 000 24 000	150 000 150 000 24 000	100 000 100 000 24 000	100 000 100 000 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		

