

DECEMBRE 2013

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

PROGRAMME D' ACTIONS




Guy Trépo
conseil
de l'habitat

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

ORIENTATIONS ET PROGRAMME D' ACTIONS 3

1. MAITRISER L'IMPACT DE L'HABITAT SUR L'ETALEMENT URBAIN

Action n°1 : Mettre en œuvre la politique foncière de l'agglomération :	5
Action n°2 : Déterminer le potentiel de renouvellement urbain lors de l'élaboration des PLU.....	8
Action n°3 : Développer une démarche concertée habitat / mobilité	10

2. FAVORISER UN HABITAT ECONOMIQUE EN ENERGIE ET DE QUALITE

Action n°4 : Encourager la sobriété énergétique des logements des parcs privé et public	12
Action n°5 : Soutenir la structuration de la filière « Energie et bâti de demain »	15

3. DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS ET ATTENUER LA SPECIALISATION DES TERRITOIRES EN MATIERE RESIDENTIELLE

Action n°6 : Soutenir la remise sur le marché des logements anciens du parc privé.....	17
Action n°7 : Accompagner la production de logements à loyer maîtrisé	19
Action n°8 : Poursuivre la rénovation et la réhabilitation du parc locatif social	23
Action n°9 : Optimiser l'impact du PRU de Bourges sur les équilibres sociaux	26

4. PERMETTRE L'ACCES DE TOUS AU LOGEMENT

Action n°10 : Accroître l'offre de logements destinée aux ménages à faibles ressources	29
Action n°11 : Favoriser une meilleure adéquation entre offre et besoins en logement des personnes âgées et / ou handicapées	32
Action n°12 : Maintenir une offre de logements destinée aux étudiants	34
Action n°13 : Identifier les besoins en matière de sédentarisation des gens du voyage.....	35

5. PILOTER, OBSERVER ET EVALUER

Action n°14 : Continuer à profiler le système d'observation de l'habitat et du foncier.....	36
---	----

ESTIMATION DES COÛTS IDENTIFIABLES A LA CHARGE DE BOURGES PLUS 37

INTRODUCTION

Les orientations et les objectifs du Programme Local de l'Habitat, eux-mêmes définis en lien avec les enjeux identifiés au niveau de l'Agglomération, sont déclinés en actions qui en précisent le contenu opérationnel.

Ce programme d'actions concrétise la politique de l'habitat que souhaite mettre en œuvre les élus de la communauté d'agglomération sur le territoire pour la période 2015-2020.

Il résulte des réflexions précédentes et du travail issu des ateliers thématiques menés le 30 septembre 2013, qui consistaient à approfondir les pistes d'actions.

Il s'articule autour de 5 grandes orientations et se décline en 14 actions spécifiques.

CINQ GRANDES
ORIENTATIONS
STRATEGIQUES
S'INSCRIVENT DANS
LA POLITIQUE DE
L'AGGLOMERATION DONT
L'OBJECTIF PRINCIPAL EST :

LE DEVELOPPEMENT D'UN HABITAT DURABLE ET L'ACCES AU LOGEMENT POUR CHACUN



1. MAITRISER L'IMPACT DE L'HABITAT SUR L'ETALEMENT URBAIN

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

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

2. FAVORISER UN BATI ECONOME EN ENERGIE ET DE QUALITE

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

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

3. DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS ET ATTENUER LA SPECIALISATION DES TERRITOIRES EN MATIERE RESIDENTIELLE

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

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

4. PERMETTRE L'ACCES DE TOUS AU LOGEMENT

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

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

5. PILOTER, OBSERVER ET EVALUER

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

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

ACTION N°1 **CONSTAT**

METTRE EN ŒUVRE LA POLITIQUE FONCIERE DE L'AGGLOMERATION :

L'anticipation foncière en matière d'habitat est encore peu développée. Seules trois communes pratiquent une politique d'acquisition foncière régulière. L'équilibre financier des opérations dépend du coût du foncier et du coût d'équipement qui est souvent élevé. Face à la complexification des réglementations, notamment en matière d'urbanisme et d'aménagement, les communes ont souvent besoin d'un appui technique.

OBJECTIF

Aider les communes à mobiliser le foncier bien localisé, à un prix compatible avec l'équilibre financier des opérations futures. Favoriser le renouvellement urbain. Encadrer la réalisation de logements sociaux et accompagner les élus dans la définition des opérations d'habitat.

La réponse aux objectifs de production de logements, qui est de l'ordre de 470 logements par an, nécessite la consommation foncière de 127 à 138 hectares sur l'ensemble du territoire de la communauté d'agglomération pour la période du PLH.

CONTENU

OUTIL TECHNIQUE

Repérer les capacités foncières existantes et potentiellement mobilisables pour le développement de l'habitat et les référencer dans une base d'information géographique actualisable intégré au SIG de Bourges Plus : l'Atlas du Foncier qui répertorie les disponibilités foncières à vocation d'habitat, et hiérarchise les sites déjà retenus sur la base de critères géographiques, liés au statut du terrain, aux objectifs de productions locative sociale...

Solliciter les services de Bourges Plus pour accompagner les communes dans la définition d'un projet d'ensemble à toutes les étapes : prospection foncière (Atlas du foncier), conception du projet (faisabilité technique, financière et juridique, préconisations de Bourges Plus), réalisation du projet (choix des opérateurs).

Consolider la stratégie foncière intercommunale en faveur de l'habitat en identifiant de nouveaux sites en renouvellement urbain, en proposant une intervention publique quand elle est nécessaire et/ou d'autres outils (réglementaires, etc.) : identifier notamment des sites pour lesquels les logiques de marché ne permettront pas, à elles seules, de faire émerger les projets et qui nécessiteront donc une intervention spécifique de la collectivité.

OUTIL FINANCIER

Soutenir financièrement l'acquisition de foncier bâti ou non bâti par les communes visant la réalisation d'opérations mixtes de logements à court terme (moins de 5 ans), ou à moyen terme pour constituer des réserves foncières (5 à 10 ans), grâce au Fonds d'Intervention Foncière intercommunal mis en place en juin 2011, sous conditions de mixité sociale, de densité urbaine et de localisation (proximité des équipements).

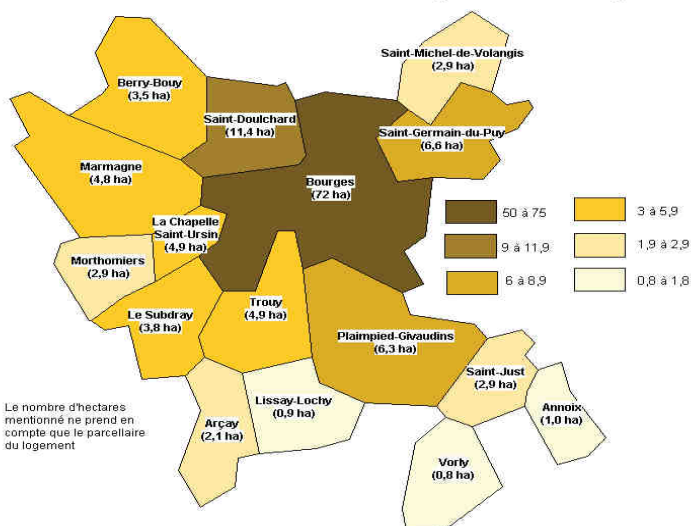
Envisager la constitution de réserves foncières par l'agglomération afin d'accroître les capacités d'intervention, de prendre en charge les négociations avec les propriétaires et limiter davantage le coût des acquisitions supporté par les communes. A envisager à court ou moyen terme.

OUTIL RÉGLEMENTAIRE

Inciter les communes à instaurer une majoration de la valeur cadastrale des terrains constructibles dans les zones urbaines ou à urbaniser (lorsque les réseaux permettent la desserte des nouvelles constructions) pour inciter les propriétaires à vendre et mobiliser le foncier bien situé. Sur délibération du conseil municipal. Vérifier que cela ne contribue pas à faire augmenter les prix.

DECLINAISON TERRITORIALE

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



Besoins en foncier : pour répondre au programme de logements défini sur la période du PLH qui évalue à 470 le nombre de logements à produire par an, les besoins globaux en foncier de l'ordre de 127 à 138 hectares sur le territoire de Bourges Plus (dont 30 % minimum à réaliser en renouvellement urbain), conformément aux prescriptions du SCoT, se déclinent de la manière suivante :

- Disposition en matière d'urbanisme et outil financier : toutes les communes.
- Mission d'ingénierie : en particulier les communes qui ne disposent pas de techniciens spécialisés en urbanisme.

DECLINAISON DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

Prévoir des zones à urbaniser aux surfaces compatibles avec les stocks fonciers définis dans le PLH (Cf. ci-dessus) suivant les prescriptions du SCoT. **Conformément à celles-ci, les zones 2AU des PLU ne seront pas comptabilisées dans les stocks fonciers ainsi que les zones destinées à des équipements et services d'intérêt public. Optimiser l'utilisation du foncier en fonction des projets pour une meilleure qualité et diversité de l'offre neuve en logements** en proposant l'utilisation d'outils comme les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), secteurs de projet.

Proposer un phasage des projets en différant dans le temps l'ouverture à l'urbanisation de certaines zones (zone 2AU) afin de mieux assurer l'intégration des nouvelles opérations dans le tissu urbain environnant.

Conformément à la législation en vigueur, notamment depuis les changements introduits par la loi ALUR, Bourges Plus délibèrera sur le principe du **transfert de la compétence « élaboration de PLU »** à la Communauté d'Agglomération, dans les délais impartis.

PARTENARIAT

Communes, établissements bancaires, opérateurs publics et privés, Région Centre, services des impôts.

CALENDRIER Toute la durée du PLH.

MOYENS FINANCIERS

BOURGES PLUS

Fonds d'Intervention Foncière : Subvention de Bourges Plus de 30 % du prix des Domaines sur une base subventionnable plafonnée à 300 000 € pour le foncier bâti et 200 000 € pour le foncier non bâti. Les opérations doivent comprendre au moins 25 % de logements locatifs sociaux (35 % pour les communes qui n'ont pas atteint l'objectif fixé par l'article 55 de la loi SRU). Enveloppe annuelle prévue : 350 000 €.

REGION CENTRE

Dans le cadre du dispositif relatif à « l'aménagement de quartiers d'habitat durable accueillant du logement social (en renouvellement urbain) » : aide de 50 % du coût d'ingénierie, à l'acquisition foncière et immobilière, à la dépollution, à la démolition et à l'aménagement : 20 % au prorata de la surface de foncier du quartier dédiée au logement social (PLUS, PLAI, PSLA). Sous critères notamment de localisation, de performance environnementale, de mixité sociale avec au moins 25 % de logements locatifs sociaux (PLUS / PLAI) (35 % pour les communes n'atteignant pas les objectifs de l'article 55 de la loi SRU).

INDICATEURS D'EVALUATION

- Nombre et caractéristiques des réserves foncières et des opérations réalisées.
- Evolution du prix du foncier.
- Evolution du rythme de consommation foncière.
- Nombre et caractéristiques des missions d'ingénierie menées par Bourges Plus auprès des communes.
- Nombre de communes ayant instauré la majoration de la valeur cadastrale des terrains constructibles, nombre et caractéristiques des terrains vendus dans ce cadre.

ACTION N°2

DETERMINER LE POTENTIEL DE RENOUVELLEMENT URBAIN LORS DE L'ELABORATION DES PLU

CONSTAT

La consommation d'espace à vocation d'habitat a connu une augmentation de 40 % depuis les années 1980 sur l'ensemble du territoire SCoT.

OBJECTIF

Favoriser le renouvellement urbain pour limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles et permettre aux ménages d'habiter dans les secteurs urbanisés au plus près des services et équipements.

CONTENU

OUTIL TECHNIQUE

Inciter les communes à :

Identifier les sites mutables et leur superficie dans les zones urbaines des documents d'urbanisme : dents creuses, bâti, bâtiments ou équipements obsolètes, délabrés ou en état de friches, hangars de stockage non utilisés... Il s'agit d'anticiper pour s'assurer des potentialités d'essor de l'habitat dans l'enveloppe urbaine et améliorer l'organisation du développement par une plus grande densification.

Evaluer le potentiel de mutabilité de ces sites.

Prévoir des outils d'action foncière sur ces secteurs : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)... Possibilité pour les communes de bénéficier d'un accompagnement technique de Bourges Plus en lien avec le Fonds d'Intervention Foncière et l'atlas du foncier (voir action n°1).

DECLINAISON DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

Inscrire une part au moins équivalente à 30 % des besoins en foncier pour atteindre les objectifs de production de logements du PLH, en renouvellement urbain (zone située à l'intérieur des contours urbains dont le tracé sera réalisé prochainement), et non en extension urbaine, conformément au SCoT.

Prévoir tel que cela est prescrit par le SCoT. une proportion supérieure dans les communes du pôle aggloméré pouvant approcher voire dépasser les 50 %.

Prévoir des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) quand cela est nécessaire.

Eventuellement : délimiter dans les PLU des secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

PARTENARIAT

Communes.

CALENDRIER

Au début du PLH et au fur et à mesure de l'élaboration et des révisions des documents d'urbanisme.

MOYENS FINANCIERS ET HUMAINS

A la charge des communes.

BOURGES PLUS

Dans le cadre de la mission d'accompagnement des communes.

INDICATEURS D'EVALUATION

Nombre et caractéristiques des sites mutables identifiés.

Comptabilisation de la consommation foncière en la répartissant en « renouvellement urbain » et « non renouvellement urbain ».

ACTION N°3 CONSTAT

DEVELOPPER UNE DEMARCHE CONCERTEE HABITAT / MOBILITE

Le Plan de Déplacement Urbain, approuvé en avril 2013, propose une stratégie en matière de déplacements pour l'agglomération de Bourges. Mais la coordination des politiques de l'habitat et des transports reste à optimiser.

OBJECTIF

Articuler l'urbanisation et le développement de l'habitat avec l'organisation des transports pour faciliter la mobilité des habitants par une meilleure desserte des principales zones habitées et pour optimiser la fréquentation du réseau de transport et en coordination avec le PDU.

CONTENU

OUTIL TECHNIQUE

Mettre en œuvre une démarche concertée entre politique de l'habitat et développement d'un ou plusieurs axe(s) structurant(s) de transport en commun (de type contrat d'axe par exemple).

- **Identifier dans les zones urbaines des documents d'urbanisme, des secteurs prioritaires par leur densité ou leur fréquentation, en lien avec l'étude de restructuration du réseau de transport en commun.**

- **Réfléchir à la densité résidentielle optimale le long des axes structurants de transport en commun** pour anticiper leur mise en place : déterminer les secteurs où la densité de population au voisinage de ces axes devra être intensifiée, pour apporter une desserte de qualité aux habitants actuels et futurs de ces quartiers.

Prendre en compte la fonction « habitat » et les potentialités de densification dans le cadre de la restructuration du pôle de la gare de Bourges, dont l'étude va être lancée.

OUTIL FINANCIER

Définir la proximité d'un axe structurant de transports en commun comme critère de majorations des aides financières apportées par Bourges Plus en faveur du logement.

OUTIL REGLEMENTAIRE

Evoquer avec les communes l'opportunité de mise en place du versement pour sous densité qui sanctionne financièrement la sous-utilisation des possibilités de construire si la commune institue, dans les zones urbaines ou à urbaniser délimitées par un PLU, un seuil minimal de densité en application de l'article L. 331-35 et suivants du code de l'urbanisme.

DECLINAISON TERRITORIALE

Toutes les communes.

DECLINAISON DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

Mobiliser le droit des sols et ses outils pour éviter les opérations dispersées, et pour recentrer la production dans les secteurs de desserte par des axes structurants et autour des centralités existantes.

Prévoir, dans des secteurs délimités, situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, une densité minimale de construction, comme le permet l'article L123-1-5 13° bis du code de l'urbanisme.

PARTENARIAT

Communes, AggloBus, Etat, Région Centre, Département du Cher.

CALENDRIER

Au début du PLH.

MOYENS FINANCIERS

A la charge des communes.
Budget transport.

BOURGES PLUS

INDICATEURS D'EVALUATION

Nombre et caractéristiques des zones identifiées.

ACTION N°4 **ENCOURAGER LA SOBRIETE** **ENERGETIQUE DES** **LOGEMENTS DES PARCS** **PRIVE ET PUBLIC**

CONSTAT

En 2011, selon les données Filocom, la moitié du parc de logements de Bourges Plus date d'avant 1975, avant la mise en place de la première réglementation thermique (1975). Malgré les améliorations apportées, la part du parc de logements affichant des performances énergétiques insuffisantes est encore importante, entraînant des charges élevées pour leurs occupants, et des répercussions négatives sur l'environnement.

OBJECTIF

Faire diminuer les charges énergétiques supportées par les ménages par la promotion d'un habitat de qualité et favorisant la sobriété thermique et énergétique du parc de logements. Voir en annexe les objectifs quantitatifs en termes d'aides à la réhabilitation dans le parc privé.

CONTENU

OUTIL **TECHNIQUE**

Encourager la mise en place d'un observatoire des consommations énergétiques résidentielles dans le cadre de l'élaboration du Plan Climat Energie Territorial (PCET) : construire un système d'information et d'évaluation à partir d'indicateurs, assurer le suivi et faire évoluer les dispositions prises en fonction des résultats analysés.

Intégrer des recommandations sur les économies d'énergie dans les PLU

Sensibiliser les particuliers – potentiels maîtres d'ouvrage – à travers un cycle de formation grand public et de conférences : optimiser l'utilisation de la plateforme de formation au bâtiment / énergie de demain comme support de formation pour les particuliers et construire un projet pédagogique.

OUTIL **FINANCIER**

Soutenir les travaux d'amélioration thermique des logements des parcs privé et public, grâce aux aides prévues par Bourges Plus dans le cadre des programmes « Amélioration de l'habitat avec Bourges Plus » et Habiter Mieux pour le parc privé et du dispositif d'aide à la réhabilitation du logement social pour le parc public. Ces aides sont proposées sous condition d'une amélioration significative des performances énergétiques.

OUTIL **EXPERIMENTAL**

Etudier l'opportunité d'une expérimentation d'auto-réhabilitation accompagnée dans l'habitat privé. Destinée aux habitants en difficulté, la mise en place de ce type de chantier permet d'améliorer le confort thermique du logement, mais aussi de favoriser l'insertion des ménages en garantissant par un accompagnement technique la réalisation de travaux de qualité, en favorisant les apprentissages, l'appropriation du logement et la création de liens, ainsi que l'amélioration des conditions de logement à moindre coût. Expérience ponctuelle à évaluer, et selon les résultats, à reproduire.

DECLINAISON TERRITORIALE

Toutes les communes.

DECLINAISON DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

Prévoir des règles d'urbanisme qui ne fassent pas obstacle à la construction de bâtiments économes en énergie et qui soient compatibles avec l'amélioration thermique des logements.

Proposer des règles d'urbanisme qui donnent à l'architecte plus de marges de manœuvre en matière d'innovation.

Intégrer des recommandations sur les économies d'énergie dans les PLU.

PARTENARIAT

Communes, services de l'Etat dont Anah, Région Centre, établissements bancaires, Cil Val de Loire, professionnels de l'immobilier, organismes HLM, associations et organismes divers, CAF, services sociaux, association telle que Compagnons Bâisseurs, Espace Info Energie, chambre de métiers, organisations professionnelles du bâtiment, architectes, ADEME, CDC, FEDER.

CALENDRIER

Toute la durée du PLH.

MOYENS FINANCIERS

BOURGES PLUS Aides à l'amélioration thermique et énergétique incluses dans les budgets suivants :

- Parc privé : Programme « Amélioration de l'habitat avec Bourges Plus » et Programme Habiter Mieux, enveloppe annuelle globale de Bourges Plus : 360 000 €.
- Parc public : aides consacrées à la réhabilitation dont l'objectif est de traiter 150 logements par an, soit 330 000 € (enveloppe fongible avec celle destinée à la production locative sociale).

Actions de formation auprès des particuliers : 2 cycles de formation par an groupant 20 personnes chacun + conférences, soit un budget à prévoir de 5 000 € par an.

ANAH Aides sous conditions de ressources et de performance énergétique :

- Aides dans le cadre du dispositif national de développement et d'amélioration du parc de logements privés existants.
- Aide ou prime forfaitaire dans le cadre du programme Habiter Mieux, accessible aux propriétaires occupants, propriétaires bailleurs, et copropriétaires.
- Prime exceptionnelle (1 350 € par logement) dans le cadre du Plan de Rénovation Énergétique de l'Habitat mis en place, pour une durée de 2 ans, pour aider les propriétaires occupants à revenus moyens à réaliser des travaux de rénovation thermique lourde (non cumulable avec l'aide de solidarité écologique du programme Habiter Mieux).

REGION CENTRE Aides sous conditions : à la rénovation thermique des logements des propriétaires bailleurs du parc privé, à déterminer en accompagnement des dispositifs locaux et des interventions sur le parc public social.

ADEME Parc public : aides spécifiques.

AIDES FISCALES Parc privé : crédit d'impôt et éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ). Parc public : éco-prêt logement social.

INDICATEURS D'ÉVALUATION

Nombre de logements après travaux atteignant les étiquettes et niveaux de performance énergétique requis selon les conditions d'octroi des différents types d'aide (étiquette D, E du DPE, amélioration de la performance énergétique d'au moins 15 %, 25 %, 35 %).

ACTION N°5
SOUTENIR LA
STRUCTURATION
DE LA FILIERE « ENERGIE
ET BATI DE DEMAIN »

OUTIL
EXPÉRIMENTAUX

CONSTAT

Des engagements sont pris dans l'agglomération pour favoriser le développement durable au travers de différents outils et dispositifs tels que Agenda 21, PDU, SCoT..., dont les effets commencent à se concrétiser.

OBJECTIF

Conforter l'action du technopôle Lahitolle porté par Bourges Plus sur la structuration d'une filière « énergie et bâti de demain » en générant des projets d'habitat performants qui permettront de développer les connaissances et les savoirs-faires locaux dans ce domaine. Promouvoir un habitat performant d'un point de vue énergétique et peu émissif en CO2. Parvenir à une qualité architecturale tant extérieure qu'intérieure et promouvoir des logements innovants (recours à la domotique, équipements haut-débit,...)

CONTENU

Lancer deux appels à projet, un en construction neuve et un en réhabilitation de bâtiments, alliant performance énergétique et transfert de technologie :

- poursuivre l'expérimentation menée avec la réalisation de l'opération locative sociale de 21 logements passifs réalisée à Saint-Doulchard, en programmant une nouvelle opération,
- initier une opération de réhabilitation performante et exemplaire. Soigner la localisation de ces opérations, le site du Technopôle serait tout à fait propice à ce genre d'initiative, ce qui affirmerait son rôle de vitrine. Selon les résultats du bilan, renouveler éventuellement ce type d'opérations.

Diffuser auprès des entreprises les connaissances acquises dans le cadre des opérations expérimentales initiées par les collectivités pour faire monter en gamme les compétences des entreprises locales : en matière de construction neuve, mais aussi de réhabilitation ce qui n'a pas encore été entrepris.

Poursuivre le développement du Technopôle Lahitolle localisé à Bourges, dont la vocation est d'accueillir des activités innovantes liées à « la Prévention des Risques » et à « l'Énergie et le Bâti de Demain », pour en faire un quartier durable de référence. Diverses opérations économes en énergie doivent y être réalisées, en particulier d'habitat.

Développer les éco-quartiers : Poursuivre les réflexions en cours et concrétiser les projets (tel que les éco-quartiers Baudens, de la Bergerie à Bourges) en matière d'opérations favorisant l'habitat durable, le renouvellement urbain, la mixité sociale, les formes urbaines économes en foncier et en énergie, la localisation à proximité des services et des lignes de transport en commun. Il s'agit également de minimiser les coûts de sortie des logements pour qu'ils soient en adéquation avec les ressources de la population (pour permettre notamment l'accession sociale des primo accédants). Réaliser par tranche les opérations d'envergure.

DECLINAISON TERRITORIALE

Pôle urbain en particulier pour les opérations innovantes.

DECLINAISON DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

Inciter les communes à définir dans leur PLU, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, un règlement qui impose aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit.

Prévoir un règlement qui permette la qualité architecturale : respect du bâti ancien, conception architecturale travaillée des bâtiments (volumétrie, façades, implantation sur le terrain).
Proposer des règles d'urbanisme qui donnent à l'architecte plus de marges de manœuvre en matière d'innovation.
Intégrer des recommandations sur les économies d'énergie dans les PLU.

PARTENARIAT

Communes, filière bâti : entreprises locales du bâtiment, bailleurs sociaux, promoteurs...

CALENDRIER

Développement du Technopôle et éco quartiers : toute la durée du PLH et après. Appels à projet : 2014 ou 2015.

MOYENS FINANCIERS :

BOURGES PLUS

Enveloppe pour un projet innovant de 100 000 €.

RÉGION CENTRE

Financement dans le cadre du contrat d'Agglomération (Technopôle Lahlolle, éco quartier de la Bergerie à Bourges).

INDICATEURS D'ÉVALUATION

Nombre d'opérations d'habitat durable et caractéristiques des logements réalisés.
Nombre d'entreprises bénéficiant de la formation.

DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS ET ATTENUER LA SPECIALISATION DES TERRITOIRES EN MATIERE RESIDENTIELLE

ACTION N°6 SOUTENIR LA REMISE SUR LE MARCHÉ DE LOGEMENTS ANCIENS DU PARC PRIVE

CONSTAT

Une partie du parc privé a fait l'objet de travaux d'amélioration, dans le cadre des OPAH notamment. Mais la vacance se développe à Bourges, notamment dans le parc de logements de petite taille, non attractif, de qualité insuffisante et aux loyers élevés au regard des ressources des ménages. Les primo accédants tendent à quitter la ville centre pour accéder à la propriété dans les deuxième et troisième couronnes, où le coût du foncier correspond davantage à leurs capacités financières.

OBJECTIF

Améliorer l'attractivité du parc privé et lutter contre la vacance. Favoriser le parcours résidentiel des ménages en particulier l'accession à la propriété des primo accédants dans le parc ancien privé en les encourageant à s'installer sur le territoire de Bourges Plus et notamment à Bourges. Voir en annexe les objectifs quantitatifs en termes d'aides à la réhabilitation dans le parc privé.

CONTENU

OUTIL TECHNIQUE

Approfondir, en relation avec les services de la ville, **l'analyse des causes de la vacance dans le parc privé de Bourges, en identifiant** les caractéristiques et la localisation des logements concernés. Intégrer à cette réflexion l'analyse des dossiers relatifs à la sortie de vacance suivis dans le cadre du dispositif de l'amélioration de l'habitat de Bourges Plus pour mesurer les leviers d'action envisageables. Envisager des opérations ciblées de restauration immobilière pour les îlots les plus dégradés. Une étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU sera conduite dans l'objectif de davantage lier les approches renouvellement urbain des parcs privé et public.

OUTIL FINANCIER

Accompagner les ménages dans la réhabilitation du parc ancien privé, grâce au dispositif « Amélioration de l'habitat avec Bourges Plus », qui vise, outre la lutte contre la précarité énergétique (voir action n°4), la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, la lutte contre la vacance et l'amélioration du confort des logements des propriétaires occupants à faibles ressources. Ces aides et celles de l'Anah, dont les objectifs sont également, entre autre, orientés vers la lutte contre l'habitat indigne, l'habitat très dégradé et dégradé, sont complémentaires.

Accompagner la primo accession avec travaux dans le parc privé sous condition d'amélioration des performances énergétiques du logement après travaux et sous critère de localisation. Cela peut prendre la forme d'un prêt à taux zéro, sous conditions de ressources, les intérêts pouvant être pris en charge par la communauté d'agglomération. Ce dispositif interviendrait en lien avec le crédit d'impôt et l'éco prêt à taux zéro de l'Etat. En lien avec l'action n°1 et en s'appuyant sur le droit de préemption urbain, **solliciter le fond d'intervention foncière pour acquérir du foncier bâti** et réaliser des opérations mixtes de logements.

OUTIL REGLEMENTAIRE

Inciter les communes dans lesquelles la vacance est importante à **instaurer la taxe d'habitation sur les logements vacants de plus de 2 ans⁽¹⁾**, afin d'inciter les propriétaires à remettre leur logement sur le marché de l'habitat (en le vendant, en le louant ou en l'habitant).

(1) Taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) : selon la circulaire du 26 juillet 2013, la durée de référence retenue pour apprécier la vacance des locaux a été réduite de 5 à 2 ans à partir de 2014.



DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS ET ATTENUER LA SPECIALISATION DES TERRITOIRES EN MATIERE RESIDENTIELLE

DECLINAISON TERRITORIALE

Réhabilitation du parc privé et primo accession avec travaux dans le parc privé : toutes les communes.

Mesure fiscale sur la vacance : essentiellement Bourges.

Analyse des causes de la vacance : Bourges et autres selon besoins

DECLINAISON DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

Prévoir des règles d'urbanisme qui soient compatibles avec l'objectif d'amélioration des logements.

Dans ce cadre, concernant la ville de Bourges, réinterroger l'opportunité de faire évoluer le règlement du secteur sauvegardé.

PARTENARIAT

Communes, services de l'Etat dont Anah, établissements bancaires, Cil Val de Loire, professionnels de l'immobilier, ordre des architectes, associations et organismes divers, CAF, services sociaux, services des impôts...

CALENDRIER

Toute la durée du PLH pour les dispositifs financiers. En début du PLH pour l'analyse des causes de la vacance.

MOYENS FINANCIERS

BOURGES PLUS

Dispositif « Amélioration de l'habitat avec Bourges Plus » qui comprend un volet énergétique et une prime de sortie de vacance sur Bourges qui concerne certains quartiers. Enveloppe annuelle globale de Bourges Plus de 360 000 €.

Primo accession dans l'ancien : la prise en charge par Bourges Plus des intérêts d'emprunt de 50 logements en moyenne par an, pour un prêt de 15 000 € sur une durée de 15 ans, nécessiterait un budget moyen annuel de 69 000 €.

ANAH

Dispositif national de développement et d'amélioration du parc de logements privés existants.

INDICATEURS D'EVALUATION

Nombre de logements du parc privé améliorés.

Nombre de ménages primo accédants aidés, caractéristiques.

Nombre de logements sortis de vacance à Bourges.

DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS ET ATTENUER LA SPECIALISATION DES TERRITOIRES EN MATIERE RESIDENTIELLE

ACTION N°7 **ACCOMPAGNER** **LA PRODUCTION** **DE LOGEMENTS** **A LOYER MAITRISE**

CONSTAT

Dans un contexte de marché détendu, la vacance se développe dans le parc locatif social de la ville centre, alors que de nombreuses opérations viennent d'être livrées ou sont en cours de livraison dans le cadre du Programme de Renouvellement Urbain de la ville. Parallèlement, malgré une diversification des implantations, l'offre locative sociale demeure concentrée à Bourges, Saint-Germain-du-Puy et Saint-Doulchard, compliquant les parcours résidentiels des ménages et concourant à limiter la mixité sociale.

OBJECTIF

Atténuer le rythme annuel de production locative sociale et faciliter les parcours résidentiels des habitants par la mise en œuvre d'opérations de logements mixtes et un meilleur équilibre géographique de l'offre locative sociale produite.

CADRAGE QUANTITATIF :

Améliorer la répartition de l'offre locative sociale nouvelle, avec une veille particulière sur les communes potentiellement concernées par l'article 55 de la loi SRU. Lorsque Bourges Plus gagnera des habitants, les communes de Bourges, Saint-Doulchard, Saint-Germain-du-Puy, Trouy devront afficher un objectif minimum de taux de locatifs sociaux de 20 % à l'horizon 2025.

S'appuyer sur les objectifs par groupe de communes et par commune **proposés dans le scénario d'évolution et sur les aides** inscrites dans le programme d'actions en faveur du logement social de Bourges Plus.

PRODUCTION LOCATIVE SOCIALE (en nombre de logements par an)	2006-2012 Inclus⁽¹⁾	Scénario PLH 2015-2020 inclus
Bourges Plus	130	96
Pôle aggloméré <i>dont Bourges</i>	119 77	90 63
Pôle de proximité	10	5
Communes rurales	1	1

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

Voir en annexe les objectifs quantitatifs de production de logements à loyer maîtrisé dans le parc privé.



DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS ET ATTENUER LA SPECIALISATION DES TERRITOIRES EN MATIERE RESIDENTIELLE

CONTENU

OUTIL TECHNIQUE

Relancer l'observatoire de l'économie de la production du logement social qui a été mis en place en 2009, pour établir un suivi des opérations locatives sociales (montage financier...), qui permet entre autre à Bourges Plus de définir le règlement intérieur de ses aides propres.

Solliciter les services de Bourges Plus pour accompagner les communes en amont des opérations d'aménagement durant les études préalables : veiller à favoriser la mixité des opérations, la répartition par typologie... (en lien avec l'action n°1).

Limiter la production de PLS : compte tenu du marché et du niveau de ressources des ménages, ne prévoir des PLS que ponctuellement, dans certaines opérations comportant au moins 20 logements (pour favoriser la mixité), sauf structures d'hébergement. Ne pas dépasser dans les communes potentiellement déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU (Trouy) 20 % de la production locative sociale.

OUTIL FINANCIER

Favoriser la production locative sociale en acquisition-amélioration dans la mesure du possible. Souvent difficiles à équilibrer financièrement, ces opérations sont pourtant un bon exemple de développement durable (absence de consommation de foncier et d'extension de réseaux, moindre recours aux matières premières, localisation en centre bourg...). De plus, elles s'adaptent particulièrement bien au tissu existant, notamment dans le milieu rural (bonne intégration, reprise du parc existant...). S'appuyer sur les aides existantes (Bourges Plus, région Centre) pour favoriser l'équilibre de ces opérations et sortir des loyers modestes.

OUTIL STRATEGIQUE

Etudier la pertinence de la constitution d'un bailleur communautaire durant la période de mise en œuvre de ce PLH.

Réinterroger l'opportunité de poursuivre la délégation de compétence des aides à la pierre, qui permet notamment une modulation des majorations locales à l'heure actuelle, dans le cadre du calcul des loyers, **compte tenu des évolutions législatives en cours.**

DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS ET ATTENUER LA SPECIALISATION DES TERRITOIRES EN MATIERE RESIDENTIELLE

DECLINAISON TERRITORIALE

Objectifs de production locative sociale :

PRODUCTION LOCATIVE SOCIALE Bourges Plus		Taux LLS selon décompte SRU au 01/01/2012 (Source : DDT18)	Objectifs 2015- 2020 inclus en nombre de logements par an)
BOURGES PLUS		26,3 %	96
PÔLE AGGLOMÉRÉ	BOURGES	31,2 %	63
	St-Doulchard	21,1 %	9
	St Germain du Puy	25,2 %	7
	Trouy	1,5 %	7
	La Chapelle St Ursin	9,5 %	5
	TOTAL		
PÔLE DE PROXIMITÉ	Marmagne	3,6 %	2
	Plaimpied-Givaudins	2,9 %	2
	Berry-Bouy	3,5 %	1
	TOTAL		
COMMUNES RURALES	St Michel de Volangis, Le Subdray, Morthomiers, St Just, Arçay, Vorly, Annoix, Lissay-Lochy	De 0,3 % à 5,5 %	1

DECLINAISON DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

Inciter les communes à délimiter dans les zones urbaines ou à urbaniser des PLU, des secteurs dans lesquels des pourcentages de catégories de logements seront définis dans le respect des objectifs de mixité sociale : locatifs, accession à la propriété, sociaux, intermédiaires ou privés (article L. 123-1-5, 16° du code de l'urbanisme).

Expérimenter des Emplacements Réservés pour le Logement (ERL) qui permettent de localiser des emplacements où il est nécessaire ou souhaité d'instaurer ou de développer une mixité sociale (ex : imposer des logements intermédiaires dans un secteur paupérisé ou au contraire des logements sociaux dans un secteur prospère) sans contrainte d'aliénation pour les propriétaires et avec la possibilité de planifier des opérations mixtes à l'échelle de l'immeuble.



DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS ET ATTENUER LA SPECIALISATION DES TERRITOIRES EN MATIERE RESIDENTIELLE

PARTENARIAT

Communes, services de l'Etat, bailleurs sociaux, promoteurs, région Centre.

CALENDRIER

Toute la durée du PLH.

BOURGES PLUS

MOYENS FINANCIERS

Aides de Bourges Plus à la production locative sociale : jusqu'à 8 500 € par logement selon des critères de localisation, de performance énergétique, de mixité sociale. Budget consacré à la production et à la réhabilitation du parc locatif social : 550 000 € par an.

RÉGION CENTRE

Aides sous critères de localisation, de performance énergétique, de mixité sociale en acquisition amélioration et en construction neuve.

INDICATEURS D'ÉVALUATION

Nombre et caractéristiques de logements locatifs sociaux produits en neufs et en acquisition amélioration.

DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS ET ATTENUER LA SPECIALISATION DES TERRITOIRES EN MATIERE RESIDENTIELLE

ACTION N°8 POUR SUIVRE LA RENOVATION ET LA REHABILITATION DU PARC LOCATIF SOCIAL

CONSTAT

En 2012, 30 % du parc locatif social date d'avant 1970. Si des améliorations ont été apportées, notamment dans le cadre du Programme de Renouveau Urbain de Bourges, il reste encore un nombre important d'opérations qui ne correspondent plus aux attentes des ménages en matière de forme urbaine, de confort et de coût énergétique.

OBJECTIF

Poursuivre la revalorisation du parc locatif social, améliorer la qualité et l'attractivité du parc existant et lutter contre la vacance. Affiner la localisation et les caractéristiques de l'offre à reconstruire.

CONTENU

OUTIL TECHNIQUE

Déterminer une stratégie patrimoniale globale sur le parc hors ANRU, qui prenne en compte les équilibres financiers et le degré de faisabilité.

Il s'agit d'actualiser les Plans Stratégiques de Patrimoine (PSP) des bailleurs HLM au sein d'une réflexion globale à l'échelle de l'agglomération pour une plus grande cohérence d'intervention :

- **Identifier**, à partir de l'analyse de l'état du bâti, les besoins en réhabilitation et en démolition lorsque le bâti est jugé obsolète dans ses formes urbaines et ses caractéristiques techniques. Adjoindre le repérage des besoins en adaptation au vieillissement de la population (en lien avec l'action n°11). Le scénario du PLH propose la démolition de 500 logements en plus de ceux prévus dans le PRU, avec la reconstruction d'un sur deux.
- **Hiérarchiser les besoins.**
- **Etablir une estimation des coûts.**

Répartir l'effort de reconstitution de l'offre dans le cadre des opérations de démolition – reconstruction **au niveau du pôle aggloméré (PRU2)**, pour favoriser une plus grande mixité territoriale. S'appuyer sur les objectifs de production locative sociale déterminés dans le scénario d'évolution (voir action n°7).

OUTIL STRATÉGIQUE

Proposer la gouvernance d'un 2^e PRU au niveau intercommunal, si ce projet se concrétise, pour assurer une vision globale et partagée et une mise en cohérence avec la politique de l'habitat pilotée à l'échelle de l'agglomération.

Etudier la pertinence de la constitution d'un bailleur communautaire durant la période de mise en œuvre de ce PLH.



DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS ET ATTENUER LA SPECIALISATION DES TERRITOIRES EN MATIERE RESIDENTIELLE

DECLINAISON TERRITORIALE

Objectifs de production locative sociale : voir action n°7.

Etude de définition d'une stratégie patrimoniale : communes où existe un parc locatif social, dont en particulier Bourges, Saint-Doulchard, Saint-Germain-du-Puy.

DECLINAISON DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

Inciter les communes à délimiter dans les zones urbaines ou à urbaniser des PLU, des secteurs dans lesquels des pourcentages de catégories de logements seront définis dans le respect des objectifs de mixité sociale : locatifs, accession à la propriété, sociaux, intermédiaires ou privés (article L. 123-1-5, 16° du code de l'urbanisme).

Expérimenter des Emplacements Réservés pour le Logement (ERL) qui permettent de localiser des emplacements où il est nécessaire ou souhaité d'instaurer ou de développer une mixité sociale (ex : imposer des logements intermédiaires dans un secteur paupérisé ou au contraire des logements sociaux dans un secteur prospère) sans contrainte d'aliénation pour les propriétaires et avec la possibilité de planifier des opérations mixtes à l'échelle de l'immeuble.

Inciter les communes à délimiter dans leur PLU des secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

PARTENARIAT

Communes, bailleurs sociaux, services de l'Etat, région Centre.

CALENDRIER

Reconstitution de l'offre : toute la durée du PLH.

Lancement de l'étude de définition d'une stratégie patrimoniale : dès 2015.



DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS ET ATTENUER LA SPECIALISATION DES TERRITOIRES EN MATIERE RESIDENTIELLE

MOYENS FINANCIERS

BOURGES PLUS Aides de Bourges Plus consacrées à la production locative sociale et à la réhabilitation de logements locatifs sociaux : 550 000 € par an, les 2 enveloppes étant fongibles. Avec un objectif de réhabiliter 150 logements par an soit 330 000 € par an.

Déterminer une aide à la démolition en lien avec la définition de la stratégie patrimoniale.

REGION CENTRE Aides à l'acquisition amélioration et à la construction neuve de logements locatifs sociaux, sous critères de localisation, de performance énergétique, de mixité sociale.

Aides à la démolition de logements sociaux dégradés ne répondant plus à la demande et ne pouvant être réhabilités, selon la mobilisation des différents partenaires.

Aides à la rénovation thermique du parc locatif social, réhabilitations visant à lutter contre la précarité énergétique, sous critère de performance énergétique.

INDICATEURS D'EVALUATION

Réalisation de l'étude de définition d'une stratégie patrimoniale.
Nombre et caractéristiques des opérations réalisées.

DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS ET ATTENUER LA SPECIALISATION DES TERRITOIRES EN MATIERE RESIDENTIELLE

ACTION N°9 **OPTIMISER L'IMPACT** **DU PRU DE BOURGES** **SUR LES EQUILIBRES** **SOCIAUX**

CONSTAT

Le Programme de Renouvellement Urbain de Bourges, initié en 2005, a largement contribué à la transformation des quartiers et à développer une offre locative sociale de qualité, répondant davantage aux attentes des habitants et mieux répartie dans la ville.

OBJECTIF

Poursuivre le travail mené dans le cadre du PRU en favorisant une meilleure mixité sociale et une plus grande attractivité du parc locatif social.

CONTENU

OUTIL **STRATEGIQUE**

Renforcer la politique de peuplement du parc locatif social : mettre en œuvre un accord collectif intercommunal. Ce dispositif comprend deux volets principaux :

- L'amélioration de l'accès des publics défavorisés au sein du parc locatif social en lien avec la recherche d'une plus grande mixité sociale au sein des opérations par la détermination d'objectifs d'attribution basés sur la connaissance des caractéristiques de fragilité des programmes et le suivi de l'occupation du parc.
- Des moyens d'accompagnement nécessaires à la mise en œuvre et au suivi de cet engagement annuel doivent être définis. Si ce dispositif ne change pas en profondeur les équilibres, il peut, associé à une revalorisation des ensembles les plus fragiles, contribuer à améliorer la mixité et favoriser la mise en place d'une politique d'attribution transparente et partagée.

Pérenniser la démarche de gestion urbaine de proximité dans la poursuite des investissements réalisés et des actions mises en place : entretien des quartiers (espaces verts, propreté...), démarche qualité chez les bailleurs (réactivité face aux dysfonctionnements signalés...)... **S'appuyer sur un portage politique et technique affirmé** de la démarche, de son suivi et de son évaluation.

OUTIL **TECHNIQUES**

Poursuivre la réflexion sur la remise en ordre des loyers : pour favoriser la mise en cohérence des niveaux de loyers et la qualité des services rendus. Cela permettra de renforcer l'attractivité du parc ancien, actuellement jugé trop cher au regard des services proposés. La remise en ordre des loyers sera obligatoire dans la seconde génération des Conventions d'Utilité Sociale (CUS) qui seront signées à partir de 2016 et établies pour une période de 6 ans.



DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS ET ATTENUER LA SPECIALISATION DES TERRITOIRES EN MATIERE RESIDENTIELLE

Favoriser la vente de logements HLM aux occupants, sous certaines conditions, pour diversifier l'occupation. Les logements doivent être proposés à des prix modestes. Les immeubles et les logements doivent avoir fait l'objet de réhabilitation et être en bon état, pour que les acquéreurs, locataires du parc, n'aient pas de travaux lourds et onéreux à effectuer. Le risque est de les fragiliser financièrement et à terme dans le cas des immeubles de créer des copropriétés dégradées.

DECLINAISON TERRITORIALE

Toutes les communes qui disposent d'un parc locatif social.

DECLINAISON DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

Inciter les communes à délimiter dans les zones urbaines ou à urbaniser des PLU, des secteurs dans lesquels des pourcentages de catégories de logements seront définis dans le respect des objectifs de mixité sociale : locatifs, accession à la propriété, sociaux, intermédiaires ou privés (article L. 123-1-5, 16° du code de l'urbanisme).

Expérimenter des Emplacements Réservés pour le Logement (ERL) qui permettent de localiser des emplacements où il est nécessaire ou souhaité d'instaurer ou de développer une mixité sociale (ex : imposer des logements intermédiaires dans un secteur paupérisé ou au contraire des logements sociaux dans un secteur prospère) sans contrainte d'aliénation pour les propriétaires et avec la possibilité de planifier des opérations mixtes à l'échelle de l'immeuble.

PARTENARIAT

Ville de Bourges, GIP, bailleurs sociaux, services de l'Etat, ANRU.

CALENDRIER

Mise en œuvre d'un accord collectif intercommunal : lancement de l'étude en 2014, pour une application dès 2015 pour 3 ans.

Poursuite de la réflexion sur la remise en ordre des loyers : 2014.

Gestion urbaine de proximité et vente de logements HLM : toute la durée du PLH.



DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS ET ATTENUER LA SPECIALISATION DES TERRITOIRES EN MATIERE RESIDENTIELLE

MOYENS FINANCIERS

BOURGES PLUS Mise en place d'un accord collectif intercommunal :
de l'ordre de 30 000 € à 35 000 € HT.

Remise en ordre des loyers, vente des logements HLM : à la charge des bailleurs sociaux.

Gestion urbaine de proximité : à la charge des bailleurs sociaux et des communes.

INDICATEURS D'EVALUATION

Mise en œuvre d'un accord collectif intercommunal, puis bilan.

Réalisation de la remise en ordre des loyers.

Actions poursuivies et nouvellement mises en œuvre dans le cadre de la gestion urbaine de proximité.

Nombre et caractéristiques des logements vendus.

ACTION N°10 **ACCROITRE L'OFFRE** **DE LOGEMENTS DESTINEE** **AUX MENAGES A FAIBLES** **RESSOURCES**

CONSTAT

Le poids de la population en situation de précarité est relativement important, avec des ménages ayant de faibles ressources et parfois des difficultés d'ordre social. Un des axes du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) est de permettre au public défavorisé d'accéder et de se maintenir dans le logement.

OBJECTIF

Poursuivre l'élargissement des possibilités de logement destinées aux ménages à faibles ressources. Améliorer les conditions de logements et le coût des charges liés à l'énergie des publics démunis.

CONTENU

OUTIL TECHNIQUE

Déterminer un objectif minimal de PLAI dans les opérations futures de logements, dont la localisation est à privilégier dans :

- le cadre d'opérations mixtes logement **social / logement privé, et comprenant une mixité PLUS / PLAI,**
- les centres bourgs,
- les communes du pôle aggloméré où le parc de logements à faible loyer est peu développé.

Cet objectif pourrait être d'au moins 30 % de la production future dans les communes potentiellement déficitaires au regard de l'article 55 de la loi SRU et de 20 % dans les autres communes hors Bourges. **Soit 7 à 8 logements par an dans la CA hors Bourges.**

Le niveau des loyers doit être significativement inférieur à celui des PLUS. S'appuyer sur les aides existantes (Etat, Bourges Plus, Région Centre) pour proposer des loyers significativement sous les plafonds.

Prévoir un accompagnement social lorsque cela est nécessaire : ménages cumulant des difficultés d'adaptation sociale, sortant de structure d'hébergement, gens du voyage en voie de sédentarisation...

OUTIL STRATEGIQUE

Mettre en œuvre un accord collectif intercommunal (en lien avec l'action n°9). Même si l'accès des publics défavorisés au parc locatif social n'est pas une réelle problématique compte tenu de la faible tension qui existe actuellement sur le territoire, l'accès s'en trouvera amélioré et suivi dans la durée et les attributions seront effectuées à la lueur d'une plus grande mixité sociale.

OUTIL COMPLEMENTAIRE

Améliorer la prise en compte de la précarité énergétique en

- favorisant les travaux d'amélioration thermique.

Recourir aux dispositifs financiers mis en place par Bourges Plus : Amélioration de l'habitat avec Bourges Plus, et par l'Etat : Programme Habiter Mieux et Plan de Rénovation Energétique de l'Habitat destinés à lutter contre la précarité énergétique des logements (en lien avec l'action n°4).

- Accompagnant les ménages concernés pour les familiariser aux bonnes pratiques dans la gestion de leur logement : régulation de la température des pièces, ventilation des logements, utilisation des équipements et appareils électriques, pour au final réduire les factures d'électricité.

DECLINAISON TERRITORIALE

Production de PLAI : en particulier communes du pôle aggloméré et pôles de proximité, selon la production HLM proposée (voir action n°7).

DECLINAISON DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

Inciter les communes à délimiter dans les zones urbaines ou à urbaniser des PLU, des secteurs dans lesquels des pourcentages de catégories de logements seront définis dans le respect des objectifs de mixité sociale : locatifs, accession à la propriété, sociaux, intermédiaires ou privés (article L. 123-1-5, 16° du code de l'urbanisme).

Expérimenter des Emplacements Réservés pour le Logement (ERL) qui permettent de localiser des emplacements où il est nécessaire ou souhaité d'instaurer ou de développer une mixité sociale (ex : imposer des logements intermédiaires dans un secteur paupérisé ou au contraire des logements sociaux dans un secteur prospère) sans contrainte d'aliénation pour les propriétaires et avec la possibilité de planifier des opérations mixtes à l'échelle de l'immeuble.

PARTENARIAT

Bailleurs sociaux, services de l'Etat, Région Centre, Département du Cher, ADEME, FEDER, CDC.

CALENDRIER

Toute la durée du PLH.

1 Taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) : selon la circulaire du 26 juillet 2013, la durée de référence retenue pour apprécier la vacance des locaux a été réduite de 5 à 2 ans à partir de 2014.

MOYENS FINANCIERS

BOURGES PLUS Aides majorées de 1 000 € et 1 500 € pour les opérations neuves lorsqu'elles sont mixtes PLUS / PLAI.
Aides à la rénovation thermique des logements du parc privé.

ANAH Aides à rénovation thermique des logements.

REGION CENTRE Aides à la production de logements locatifs sociaux sous critères de localisation, de performance énergétique, de mixité sociale en acquisition amélioration et en construction neuve.

Aides à la rénovation thermique du parc locatif social et des logements des propriétaires bailleurs du parc privé.

INDICATEURS D'EVALUATION

Nombre de PLAI produits dont nombre de PLAI avec mesures d'accompagnement.

Nombre de logements traités contre la précarité énergétique.

ACTION N°11 FAVORISER UNE MEILLEURE ADEQUATION ENTRE OFFRE ET BESOINS EN LOGEMENT DES PERSONNES AGEES ET / OU HANDICAPÉES

CONSTAT

Comme partout en France, l'agglomération de Bourges voit sa population âgée s'accroître : + 2 100 personnes de 75 ans et plus entre 1999 et 2010, pour atteindre un taux de 10,0 % par rapport à la population totale. Les besoins en logements adaptés au vieillissement et au handicap tendent donc à augmenter. Dans le parc public, l'étude de l'USH indique que 1 505 logements locatifs sociaux sur 11 053 sont déclarés adaptés ou accessibles sur le territoire de Bourges Plus en 2013 (soit 13,6 % du parc étudié).

Les quatre foyers logements de Bourges et Saint-Doulchard peuvent accueillir 232 personnes. Certains de ces établissements commencent à connaître des difficultés d'occupation et d'adaptation aux nouvelles normes.

OBJECTIF

Elargir l'offre en logement destinée à répondre aux besoins en logement adapté des personnes âgées et ou / handicapées.

Voir en annexe les objectifs quantitatifs en termes d'aides à la réhabilitation dans le parc privé.

CONTENU

OUTIL TECHNIQUE

Identifier et labelliser les logements accessibles et adaptés du parc public et du parc privé. A l'image du label logement étudiant, un label logement senior comprenant plusieurs niveaux d'adaptation pourrait être mis en place sur le territoire de l'agglomération.

Créer un système de « bourse » pour mettre en relation la demande et l'offre : en passant par un recensement précis des logements adaptés, locatifs sociaux et privés, et des situations particulières des demandeurs.

Etablir un dispositif de veille sur les personnes âgées et personnes handicapées logées dans le parc public : développer une meilleure connaissance des occupants du parc, pour mieux prendre en compte les besoins des personnes âgées et des personnes handicapées et intervenir de manière adéquate lorsque cela est nécessaire.

Participer à la réflexion sur l'évolution des foyers logements pour personnes âgées et favoriser, si nécessaire, la mise en œuvre d'une réhabilitation, d'une restructuration, voire d'un changement d'usage...

OUTIL FINANCIER

Poursuivre l'adaptation des logements des parcs :

Privé : mobiliser les aides de l'Anah et du dispositif « Amélioration de l'habitat avec Bourges Plus ». Ces aides sont délivrées sous conditions de ressources.

Public par les bailleurs HLM, lorsque les conditions techniques et financières le permettent et prévoir des possibilités de mutation de logements dans le cas contraire.

OUTIL EXPÉRIMENTAL

Participer à une opération exemplaire de type logement modulable qui permet d'intégrer dès la conception du logement des équipements destinés à faciliter le quotidien des personnes lorsque leur mobilité se réduit. Il s'adapte en fonction des besoins. Soigner la localisation de ce genre d'opération : près des services notamment médicaux. Envisager, après évaluation, et en cas de réussite, de reproduire et d'ajuster cette expérimentation.

DECLINAISON TERRITORIALE

Parc privé : toutes les communes

Parc locatif social : les communes ayant une offre

Logements foyers : Bourges et Saint Doulchard

PARTENARIAT

Communes, services de l'Etat, bailleurs sociaux, Associés des Paralysés de France, propriétaires privés, Anah, CCAS de Bourges, Conseil Général, conseil de développement.

CALENDRIER

Toute la durée du PLH.

MOYENS FINANCIERS

BOURGES PLUS

Aides de Bourges Plus à l'adaptation des logements incluses dans les dispositifs d'aides des parc privé (action n°4) et public (action n°5).

ANAH

Dispositif national de développement et d'amélioration du parc de logements privés.

INDICATEURS D'ÉVALUATION

Nombre de logements labellisés.

Création d'une « bourse ».

Nombre de logements adaptés.

Réalisation d'une opération expérimentale de logement modulable.

ACTION N°12 **MAINTENIR UNE OFFRE** **DE LOGEMENTS DESTINEE** **AUX ETUDIANTS**

CONSTAT

Les besoins en logements des étudiants s'accroissent avec l'augmentation des effectifs liée à la création de l'INSA Centre Val de Loire (1 000 étudiants attendus à terme), l'ouverture d'un 6^e département à l'IUT, l'installation de l'Institut Franco-chinois dans de nouveaux locaux, alors qu'un nouveau Restaurant Universitaire est en construction. L'offre spécifique est de 350 logements dans les résidences du CROUS, auxquels vont s'ajouter 80 logements INSA. Environ 6 étudiants sur 10 ne sont pas originaires du Cher.

OBJECTIF

Compléter la réponse aux besoins en logements des étudiants, parallèlement à la livraison d'une quatrième résidence étudiante de 80 logements sur le site de Lahitolle en 2014.

CONTENU

OUTIL **TECHNIQUE**

Pérenniser la démarche du « Label Logement Etudiant » mis en place par Bourges Plus qui a permis de labelliser 110 logements du parc privé. Poursuivre le travail mené avec les agences immobilières et les particuliers pour garantir la qualité des logements et le niveau des loyers. Continuer d'apporter aux propriétaires conseils techniques et administratifs si nécessaire.

Instaurer une veille sur les prévisions d'évolution des effectifs, afin de répondre aux nouveaux besoins liés au développement de l'offre d'enseignement supérieur. Envisager de compléter l'offre existante. Réfléchir au développement de possibilités d'accueil en colocation et de logements étudiants dans le parc locatif social.

DECLINAISON TERRITORIALE

Bourges essentiellement et communes du pôle aggloméré.

PARTENARIAT

Agences immobilières, propriétaires bailleurs, établissements d'enseignement supérieur, Etat, CROUS.

CALENDRIER

Label logement étudiant : toute la durée du PLH.

Vigilance au regard des nouveaux besoins : faire un bilan à mi PLH.

BOURGES PLUS

MOYENS FINANCIERS

Label Logement Etudiant » : 20 000 € par an intégré au budget sur l'amélioration de l'habitat privé de Bourges Plus.

INDICATEURS D'EVALUATION

Nombre de logements labellisés et nombre de logements sortant de la labellisation.

ACTION N°13 **IDENTIFIER LES BESOINS** **EN MATIERE DE** **SEDENTARISATION DES** **GENS DU VOYAGE**

OUTIL **TECHNIQUE**

BOURGES PLUS

CONSTAT

Les demandes de logements des gens du voyage se font au titre du DALO. Mais les logements susceptibles d'être attribués ne correspondent pas à leur mode de vie, ils n'accèdent donc pas au parc locatif social. Certaines familles tendent donc à se fixer sur des terrains non adaptés ou sur les aires d'accueil, alors que celles ci sont conçues pour de courts séjours. Un seul terrain familial a été créé dans l'agglomération, sur la commune de Saint-Germain-du-Puy. Le PLU de Bourges prévoit une zone destinée à l'accueil de familles sédentarisées.

OBJECTIF

Mieux connaître le niveau de sédentarisation des gens du voyage sur l'agglomération et favoriser un fonctionnement optimal des aires d'accueil.

CONTENU

Mener une réflexion sur le besoin d'ancrage territorial des familles de gens du voyage qui tendent à se fixer, notamment sur les aires d'accueil. Il s'agira ultérieurement de donner suite au premier travail effectué par la ville de Bourges qui a délimité un secteur destiné à leur accueil. Deux types d'habitat peuvent répondre à leurs besoins : les terrains familiaux et l'habitat dit adapté qui peut bénéficier de financement PLAI. Après réalisation et obtention du diagnostic prévu, les objectifs précisément quantifiés seront produits et compléteront le programme d'actions du PLH à sa révision à mi-parcours.

DECLINAISON TERRITORIALE

Réflexion à mener sur les communes de Bourges Plus où des familles se sédentarisent, plus particulièrement sur Bourges et les autres communes du pôle aggloméré.

PARTENARIAT

services de l'Etat, communes, bailleurs sociaux, ACEP, Conseil Général, Conseil Régional, CAF.

CALENDRIER

Démarrage de la réflexion : 2015.

MOYENS FINANCIERS

Coût de l'étude : de l'ordre de 20 000 €.

INDICATEURS D'EVALUATION

Réalisation de l'étude.

ACTION N°14 CONTINUER A PROFILER LE SYSTEME D'OBSERVATION DE L'HABITAT ET DU FONCIER

OUTIL TECHNIQUE

BOURGES PLUS

CONSTAT

Un premier travail de mise en place d'éléments d'observation a été mené par Bourges Plus, se traduisant notamment par l'élaboration de conventions avec certains fournisseurs de données. Mais l'outil doit s'adapter aux évolutions. Les instances techniques et de décision politique ont été installées suite au premier PLH.

OBJECTIF

Disposer d'un dispositif permettant de piloter, d'observer et d'évaluer les effets de la politique de l'habitat et du foncier mise en œuvre dans le cadre du PLH, de réaliser les bilans annuels, celui à mi parcours étant obligatoire, afin de réorienter les interventions si nécessaire Définir les indicateurs qui serviront à évaluer le PLH et à en assurer le suivi. Prévoir une restitution dans le cadre d'un groupe de pilotage.

CONTENU

Intégrer le dispositif de connaissance des thématiques de l'habitat et du foncier comme composantes de l'observatoire de Bourges Plus. Compléter la base d'indicateurs qui doivent être simples et fiables et actualiser régulièrement les données. Bourges Plus et le SIRDAB travailleront en collaboration pour mettre au point un outil de mesure de l'étalement urbain. Cet outil permettra de suivre la consommation des stocks fonciers et de réévaluer les objectifs lors de l'évaluation du PLH à mi-parcours.

Poursuivre le suivi et l'animation du PLH et reconduire les actions d'évaluation. Continuer de :

- Faire appliquer par les services de Bourges Plus, la mise en œuvre des orientations du PLH. Analyser périodiquement les données issues de l'observatoire et préparer les bilans du PLH, annuels et à mi parcours. Des dossiers peuvent également être élaborés ponctuellement pour traiter d'une problématique particulière (exemple : la vacance à Bourges...).
- Evaluer les actions mises en place, au vu des bilans réalisés, pour réajuster les objectifs et / ou les modalités de la politique engagée.
- Communiquer auprès des différents acteurs de l'habitat sur la politique engagée et les résultats.

DECLINAISON TERRITORIALE Toutes les communes.

PARTENARIAT

Services de l'Etat dont Anah, communes, bailleurs sociaux, Département du Cher, Région Centre, services des impôts, autres fournisseurs de données.

CALENDRIER Toute la durée du PLH.

MOYENS FINANCIERS

En interne.

INDICATEURS D'EVALUATION

Opérationnalité du système d'observation. Documents et études produites. Rythme de rencontres des différentes instances.

ESTIMATION DES COÛTS IDENTIFIABLES A LA CHARGE DE BOURGES PLUS

ACTION		COÛT PRÉVISIONNEL annuel	COÛT PRÉVISIONNEL sur 6 ans
1	Mettre en œuvre la politique foncière de l'agglomération	350 000 €	2 100 000 €
2	Déterminer le potentiel de renouvellement urbain lors de l'élaboration des PLU	Déjà pris en charge par les services de l'agglomération	
3	Développer une démarche concertée habitat / mobilité	30 000 €	
4	Encourager la sobriété énergétique des logements des parcs privé et public	Inclus dans actions n°4 et n°8	
	Organiser des séquences de formation	5 000 €	30 000 €
5	Soutenir la structuration de la filière "Energie et bâti de demain"	100 000 €	100 000 €
6	Soutenir la remise sur le marché de logements anciens du parc privé	360 000 €	2 160 000 €
	Encourager la primo accession dans l'ancien	69 000 €	414 000 €
7	Accompagner la production de logements à loyer maîtrisé	220 000 €	1 320 000 €
8	Poursuivre la rénovation et la réhabilitation du parc locatif social	330 000 €	1 980 000 €
9	Optimiser l'impact du PRU sur les équilibres sociaux	30 000 €	180 000 €
10	Accroître l'offre de logements destinée aux ménages à faibles ressources	Inclus dans action n°7	
11	Favoriser une meilleure adéquation entre offre et besoins en logement des personnes âgées et/ou handicapées	Inclus dans actions n°4 et n°8	
12	Maintenir une offre de logements attractive destinée aux étudiants	Inclus dans action n°4	
13	Identifier les besoins en matière de sédentarisation des gens du voyage	20 000 €	20 000 €
14	Continuer à profiler le système d'observation de l'habitat et du foncier	Déjà pris en charge par les services de l'agglomération	
TOTAL		1 484 000 €	8 304 000 €

Au total, la mise en œuvre du programme d'actions implique un coût pour Bourges Plus de 1,48 million d'euros en moyenne par an.

ESTIMATION DES COÛTS IDENTIFIABLES A LA CHARGE DE BOURGES PLUS

ESTIMATION DES BESOINS ANNUELS À COUVRIR EN TERMES D'AIDES THÉMATIQUES À LA RÉHABILITATION DE L'HABITAT PRIVÉ ANCIEN

	Estimation minimum	Estimation maximum
PB loyers maîtrisés	15	25
PB D/LTD	4	10
PB LHI	3	6
PO Adaptation	10	15
PO TD	1	3
PO LHI	1	2
Primes Fart PO PB	15	62*
Total logements (avec possibilités de doubles comptes)	60	80

* nette progression en 2013, puis 2014

Estimation au regard des réalisations annuelles, des données transmises par l'Anah et du rythme de progression de la demande sur la performance énergétique.