

Tendances et dynamiques d'habitat à Bourges

Les secteurs de projet et de développement

Tout d'abord, le **secteur ouest** de la ville de Bourges a été mentionné comme l'un des secteurs dynamiques de Bourges et son agglomération à plusieurs titres :

- Le secteur des Breuzes, sur lequel une ZAC est en cours de création, est la zone à urbaniser la plus importante inscrite au PLU, elle représente une emprise de 80ha disponibles. Cette zone offre un potentiel de développement majeur tant par sa proximité au quartier de l'aéroport, à la zone d'emploi de Danjons et de l'échangeur autoroutier que par son foncier disponible. C'est un projet mixte de logement et d'activités économiques qui prendra forme. Aujourd'hui un programme de 1000 logements est projeté, mais le rythme de réalisation n'est pas encore fixé au vu des difficultés du marché du logement actuel. Une réflexion sur les densités est menée, sur la problématique de la transition ville/compagne.
- L'autre enjeu de ce secteur ouest, mais qui reste encore hypothétique, est lié à la possible desserte de la LGV Grand Centre Auvergne d'ici à 2020. Plusieurs tracés sont encore proposés : si le tracé Ouest était choisi, le centre de gravité de l'agglomération de Bourges en serait transformé puisque la ligne passerait à l'ouest de Bourges.

Le quartier du **Val D'Auron** au sud de la commune a suivi la même logique de libération de terrain encore non urbanisé. C'est un programme mixte de logement (terrains à bâtir et logements sociaux (T2 et T3)), d'équipements et d'un centre commercial.

L'est de l'agglomération est également en mutation depuis l'implantation de l'hôpital dans le quartier Pignoux. C'est un secteur qui connaît une forte croissance.

Le **Plan de Renouveau Urbain** initié en 2004 est en pleine phase de concrétisation. A proximité de la résidence des Goulevents, les projets suivants ont été menés :

- Sur le quartier de l'aéroport, 76 logements BBC (*décomposition : 6 T2, 18 T3, 6 T4*) ont été construits par Jacques Cœur Habitat à l'entrée de ville ; cette opération s'accompagne de la construction d'un programme de 60 logements engagé par la Foncière Logement et un promoteur privé;
- Sur le même secteur, le projet de la cité jardin comprenait la réhabilitation lourde des 99 pavillons ainsi que la réhabilitation légère des 288 logements collectifs à proximité.

Le quartier Vauvert, au Nord-Ouest de la résidence des Goulevents, répond peu à la problématique de mixité sociale, l'on constate un défaut en logement social. En outre, il souffre du manque d'un pôle de centralité (commerces, services de proximité...) ; des réponses ont été apportées pour y palier mais restent improvisées.

Notons qu'un **projet d'extension du chauffage urbain** est en cours ; il arrivera jusqu'à l'entrée de la résidence des Goulevents.

Les caractéristiques et tendances actuelles du parc de logement de Bourges et son agglomération

De manière générale, la ville de Bourges est structurée en étoile le long des axes de transport. Elle n'est pas homogène car entrecoupée de zones non urbaines (site militaire, sites naturels, exploitation agricoles). Une solution envisagée consisterait à combler ces zones pour rationaliser le fonctionnement urbain, en particulier les transports.

Approuvé en janvier 2007, le PLH de l'agglomération, Bourges Plus, touche à sa fin (mars 2014). Il faisait le constat du poids important que représente Bourges dans son agglomération (70% de la population) et de la concurrence constatée entre la ville centre et sa périphérie.

L'agglomération s'appuie sur une démographie stable, composé d'un solde migratoire déficitaire et d'un solde naturel le compensant.

En termes de typologie de logement, le choix des habitants de l'agglomération est très clair : il va préférentiellement vers **l'habitat individuel**. Mais aujourd'hui, seules les communes périphériques peuvent offrir ce type de logements au contraire de la ville de Bourges, dont le foncier est devenu rare et cher. C'est dans cette dynamique que les communes périphériques de Bourges se sont urbanisées, à tour de rôle, et de plus en plus éloigné de la ville centre. Aujourd'hui, seules les villes à 25-30km de la Bourges voient leur population augmenter tandis que les autres reculent.

Bourges Plus souligne son rôle, en partenariat avec la ville de Bourges, pour mieux maîtriser les parcours résidentiels, y compris ceux des primo-accédants.

Notons qu'un SCOT est en cours d'élaboration. Il préconise une densification échelonnée : 30 logements à l'hectare en moyenne sont recommandés sur la ville de Bourges. Il y a lieu de noter que depuis 5-6 ans, la densité moyenne des opérations de construction de logements avoisine les 20 logements/ha avec des opérations denses en habitat individuel atteignant un maximum de 28 logements/ha.

Le SCOT a également pour objectif de rendre la ville de Bourges compétitive et attractive, et de ce fait mettre un terme à l'accroissement non régulé des villes périphériques.

Par ailleurs, la **vacance** touche le parc existant de logements de l'agglomération. Elle a été en partie résolue dans le parc social par l'intermédiaire du Projet de Renouvellement Urbain, qui a mené à de nombreuses réhabilitations notamment.

Mais les raisons de cette vacance restent peu claires.

Il semble que l'habitat ancien soit déconsidéré vis-à-vis de l'habitat ancien, en termes d'exigences environnementales (consommations énergétiques importantes...) par exemple.

L'on constate également que l'emploi sur la ville de Bourges a augmenté mais que ces personnes se logent à l'extérieur de la ville, car les prix sont trop élevés dans la ville centre.

Ont été soulevés les besoins croissants liés au vieillissement de la population. Est constaté un retour des personnes vieillissantes vers le centre ville.

Quant au logement étudiant, n'est relevé aucun problème en terme de réponse à la demande ; par contre, ces logements sont inadaptés (*cf étude réalisée il y a 4 ans*).

Les politiques d'aide au logement déjà mises en place

A l'attention des bailleurs sociaux, les aides suivantes ont été proposées :

- Pour les logements neufs (PLAI) et sur la base de critères de performances énergétiques ;
- En 2012, un appui à l'aide à la réhabilitation (sous l'angle des performances énergétiques).

A l'attention des logements privés :

- Pendant longtemps, une aide a été accordée pour la réhabilitation des logements privés, axée sur la réhabilitation énergétique.

Mais en ce qui concerne les particuliers, il y a lieu de constater que les économies d'énergies ne sont pas encore au cœur de leurs préoccupations. C'est pourquoi, des sessions de formations ont été organisées pour les sensibiliser.

Le projet des Goulevents et les besoins liés au quartier

Aucun manque n'a été constaté en termes d'équipements sur le quartier, mis à part peut-être les équipements de la petite enfance.

Les logements construits sur la résidence des Goulevents pourraient être attribués en priorité aux agents de Bellevue.

Pour aller plus loin

A été évoquée la démarche Technopolitaine sur le bâti de demain, concernant des logements réhabilités. Elle abordait les thématiques des performances énergétiques, la santé dans le logement, la domotique.