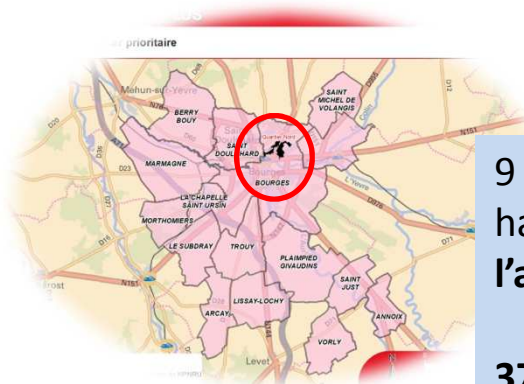


« Territoire détendu et diversification de l'offre de logements »

Témoignage d'une expérience portée par la Ville de Bourges dans le cadre de la rénovation urbaine du quartier Chancellerie Gibjoncs Moulon

FORS RECHERCHE SOCIALE



9 000 habitants représentant 14,5 % des habitants de la ville et **10 % de ceux de l'agglomération**

37% des logements sociaux de l'agglomération concentrés sur le quartier avec une offre à bas loyer

PRU 1 = investissement global de 352 M€ dont 2 500 logements démolis

Le marché de l'habitat à l'échelle de l'agglomération : les principaux constats

Un marché de l'habitat en desserrement urbain et peu diversifié

- 1 Une faible dynamique démographique avec un poids démographique en déclin de la Ville centre depuis 1975 compensé par les autres communes du territoire communautaire
- 2 Des choix résidentiels majoritairement tournés vers l'accession à la propriété
- 3 Une offre de logements abondante en individuel neuf adossée à une offre foncière importante et sur l'ensemble de l'agglomération
- 4 Des marchés de l'ancien et du neuf qui se font concurrence
- 5 Un marché de la promotion immobilière très contraint

En 2017 : 4500
logements vacants sur
l'agglomération (dont
70% en parc privé)

Un marché du neuf centré sur une offre surabondante de terrains à bâtir, reléguant le marché de l'ancien et laissant peu de marges de manœuvre au développement d'opérations en promotion immobilière, en rénovation de logements anciens et **ne permettant pas aux projets de diversification du PRU de trouver leur place**

Contexte

L'habitat dans le quartier prioritaire Chancellerie Gibjoncs Moulon

Une **vacance importante** (22%)

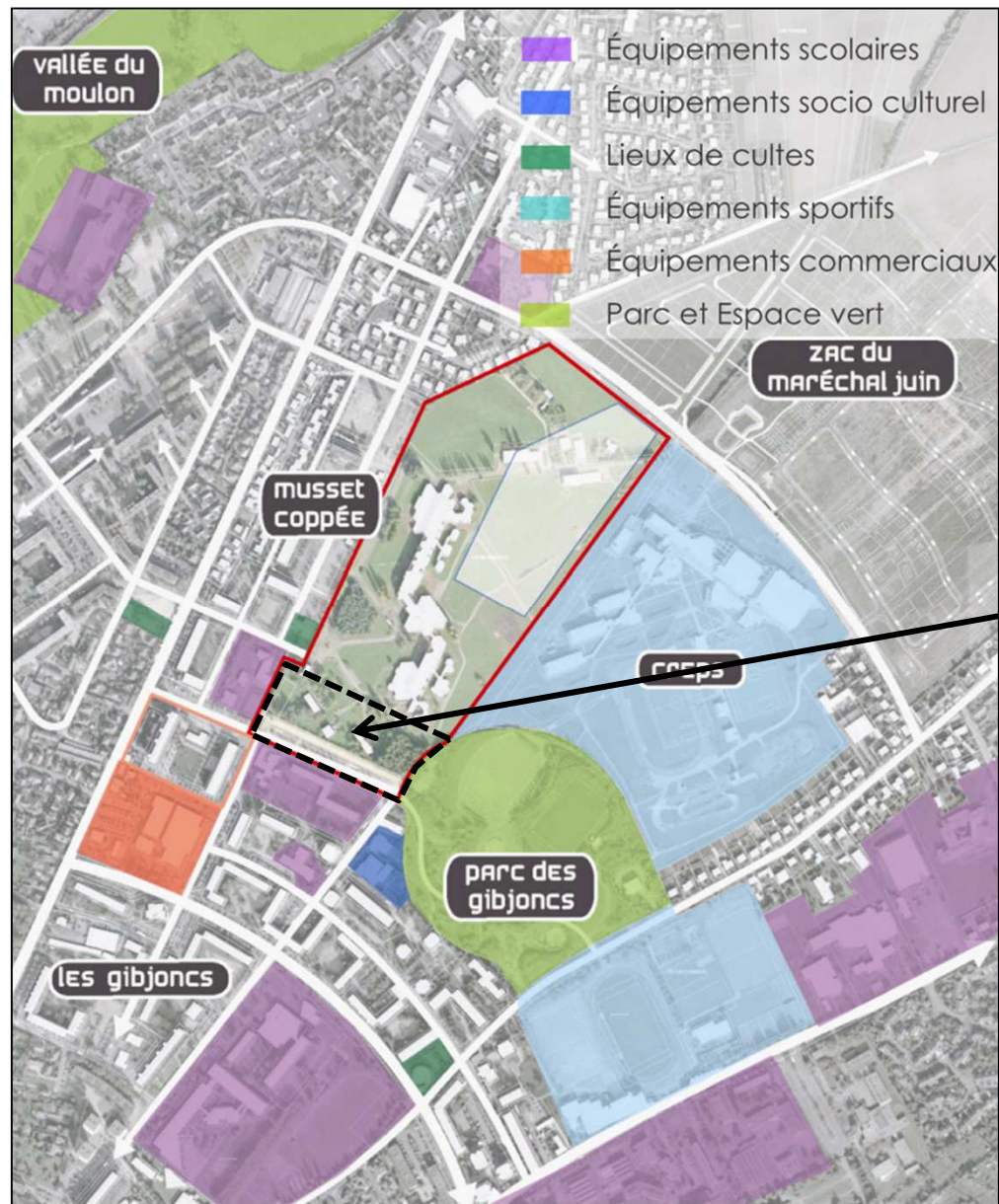
Une **faible diversité de l'offre d'habitat** avec une majorité de locatif social et des parcours résidentiels opérés au sein du parc social

Une **faible pression de la demande sur le parc social** dont 45% de demandes de mutation et 81% des demandes datent de moins d'un an

Une **offre en inadéquation avec la demande** (présence de grands logements, collectif et sans ascenseur contre des demandes en petits logements et un vieillissement des demandeurs)

Un **parc social avec une occupation qui se précarise** (sur les quartiers prioritaires : davantage de chômeurs 38% et 84% de ménages en dessous des plafonds PLAI)





La Bergerie sur un ancien lycée agricole



LE MONTAGE DU PROJET

Un travail en amont avec différents constructeurs pour élaborer le règlement de lotissement et les impliquer dans le projet qui **s'est traduit par la mobilisation d'un seul partenaire**

Par manque d'acteurs locaux mais avec une volonté politique forte, la Ville a aménagé et commercialisé le lotissement en vue de minimiser les coûts de sortie

Un coût du foncier très restreint : 50 €/m² - moyenne prix de vente de terrain sur Bourges : 72€/m²

La recherche d'une certaine forme de densité au travers d'un règlement de lotissement précis :

- Des parcelles étroites et un règlement qui imposent la réalisation de maison à étage et jumelées
- Une implantation au milieu du terrain (à 6 m de la limite du terrain et non pas en front de rue)
- Un garage dissocié (pour éviter sa transformation en pièce supplémentaire)

Une commercialisation engagée suite à un appel à candidature en 2015



La Bergerie en 2018 ?

Sur 30 lots :

- 18 terrains vendus
- 5 réservations
- 1 projet d'habitat participatif (petits collectifs de 15 logements)



60% des ventes de terrain réalisées auprès de **particuliers du quartier issus du parc social**

⇒ **produit qui a permis de fidéliser une population qui potentiellement aurait quitté le quartier**

⇒ **Produit qui contribue à la mixité recherchée sur le quartier**



Des difficultés /points de vigilance

Des parcelles trop petites (notamment en façade), qui ne permettent pas d'adapter le produit logement à la demande du territoire qui se tourne majoritairement vers des maisons de plain-pied en milieu de terrain ;

⇒ **Des choix qui induisent un décalage par rapport aux attentes des ménages et aux produits proposés habituellement par les constructeurs**

« le règlement était là car on avait une image précise de ce qu'on voulait pour ce lotissement, mais derrière le ménage vient avec son propre projet pavillonnaire, à l'image de ce qu'il voit ailleurs. » (service urbanisme)

⇒ **Une adaptation des règles (clôture, extérieur, etc.) à la réalité et au budget des ménages qui peut aboutir à questionner l'aspect final du lotissement (niveau d'achèvement des logements, rapport à l'espace public, etc.)**

« Les espaces extérieurs ce n'est pas dans le budget, ils se concentrent sur la maison. » (service aménagement)



Des difficultés /points de vigilance

L'outillage et la capacité de la ville à commercialiser ce type de programme en direct, notamment pour dialoguer avec le public (peu informé, parfois allophone, etc.)

- Mobilisation de la direction des affaires foncières pour les promesses de vente et actes (relances, gestion des nombreuses substitutions au regard des refus des banques d'accorder les prêts à des ménages fragiles d'un point de vue socio économique)
- Mobilisation des instructeurs sur la conception des projets
- Mobilisation de la direction Aménagement pour adapter le permis d'aménager à la vie du projet

L'évolution du fonctionnement du lotissement, au vu de la situation socio-économique des acquéreurs : **quelle sécurisation des parcours ?**



La diversification dans le NPNRU ?

Trouver des réponses appropriées qui n'existent pas « clé en main » aujourd'hui

Point d'attention pour le NPNRU et le public ciblé :

L'épuisement de la population du quartier qui a la capacité d'accéder

En secteur détendu : les densités, la forme, les services proposés et le prix doivent converger pour créer un produit concurrentiel

Le prix du logement : premier facteur déterminant de l'attractivité du projet.

La localisation, l'insertion dans un environnement attractif

Le produit logement

Un défi majeur : produire un habitat abordable, qualitatif et pérenne en adéquation avec les ressources des ménages

Innovations techniques et financières en matière de montage et modes de production : correspondre aux évolutions sociales et économiques

