



**PRÉFET
DU CHER**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des Territoires**

Portraits du Cher

Le parc de logements

et les structures d'hébergement

dans le Cher

Le parc de logements existants

REPÈRES

Source : INSEE RP2019

	<i>Cher</i>	<i>Centre-Val de Loire</i>	<i>France métropolitaine</i>
<i>Un nombre de résidences principales stable dans le Cher entre 2013 et 2019</i>			
Nombre de résidences principales en 2019	142 513 soit 79,43 % de l'ensemble des logements	1 167 463 soit 83,52 % de l'ensemble des logements	29 201 704 soit 82,07 % de l'ensemble des logements
Évolution du nombre de résidences principales entre 2013 et 2019	0,18 %	2,92 %	5,02 %
<i>Une part de logements vacants importante en 2019, et une augmentation de la vacance entre 2013 et 2019</i>			
Part dans l'ensemble du parc en 2019	13%	10,20%	8,11%
Évolution du nombre de logements vacants entre 2013 et 2019	18,69%	17,26%	12,26%
<i>Une progression du nombre de propriétaires-occupants</i>			
Part des résidences principales occupées par des propriétaires en 2019	67,03%	63,92%	57,64%
Évolution du nombre résidences principales occupées par des propriétaires entre 2013 et 2019	1,26%	2,86%	4,74%
<i>Une part de l'habitat individuel largement supérieure à la moyenne française</i>			
Part de l'habitat individuel en 2019 dans l'ensemble des logements	79,18%	72,19%	55,17%

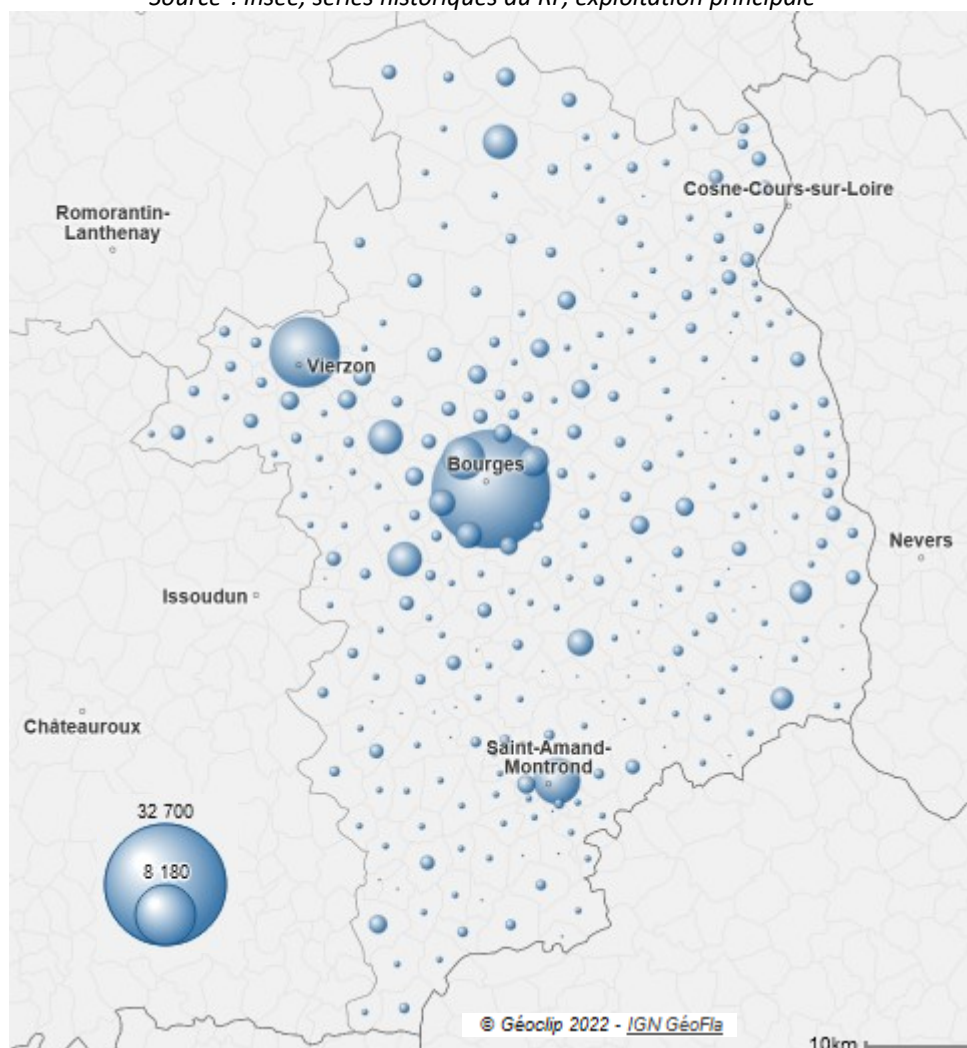
1. La composition du parc de logements¹

Les résidences principales²

En 2019, le Cher compte 142 513 résidences principales. Elles représentent 79,43 % du parc de logement, soit moins que les moyennes régionale et nationale qui sont respectivement de 83,52 % et 82,07 %.

Nombre de résidences principales, 2019

Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale

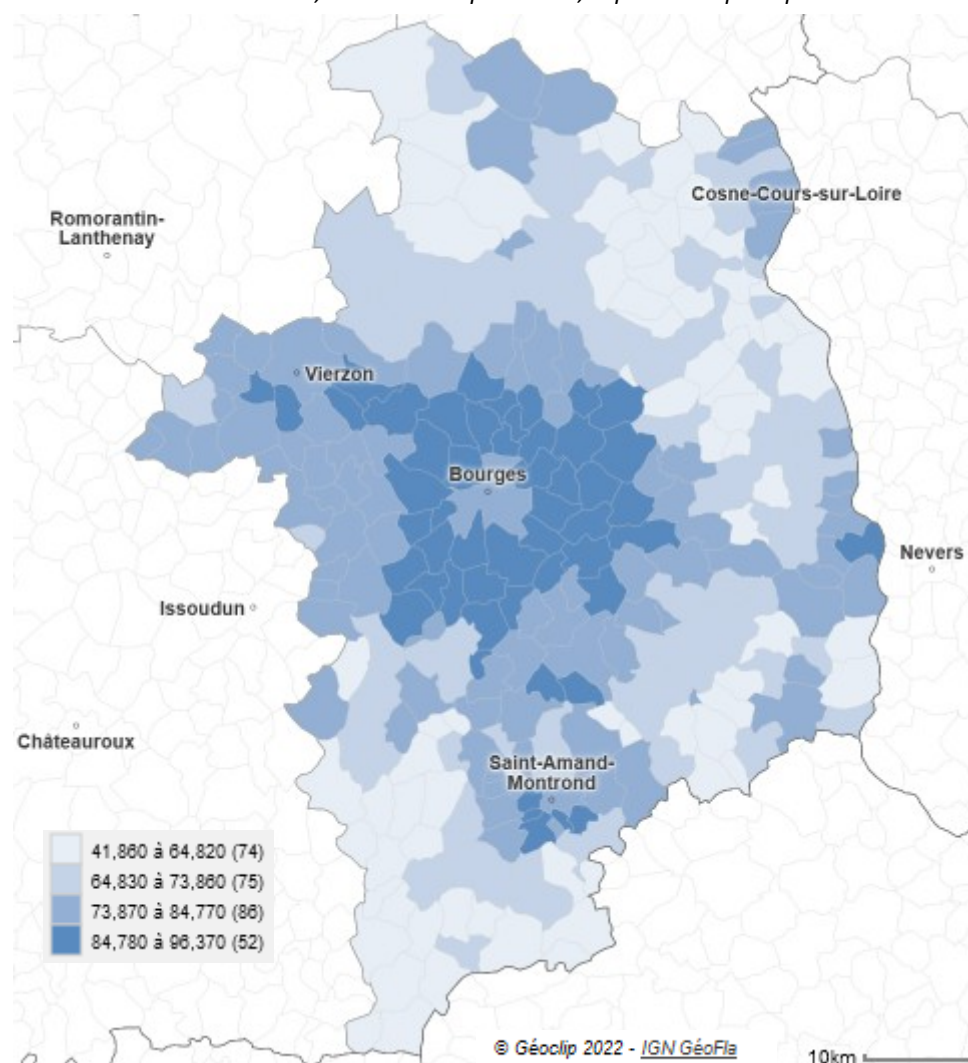


35 % des résidences principales sont localisées dans les trois pôles urbains (Bourges, Vierzon et Saint-Amand-Montrond) et 23 % des résidences principales se situent sur la commune de Bourges.

- 1 La description du parc de logements français est fournie par l'INSEE, pour l'essentiel à partir du recensement de la population et de l'enquête logement. Le parc est réparti en trois catégories : résidence principale, résidence secondaire et logements vacants.
- 2 Une résidence principale est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage.

Part des résidences principales dans le nombre total de logements (%), 2019

Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale



La part des résidences principales est de 78 % à Saint-Amand-Montrond et atteint 81 % à Vierzon et 84 % à Bourges.

Cette part dépasse largement les 90 % dans les couronnes péri-urbaines de Bourges et Vierzon, notamment 92 % à Méreau, 95 % à Soye-en-Septaine, 96 % à Saint-Germain-du-Puy, Plaimpied-Givaudins et à la Chapelle-Saint-Ursin.

En revanche, au sud, à l'est et au nord du département, la part des résidences principales est beaucoup moins importante :

- Sainte-Montaine, en Sologne, ne compte que 42 % de résidences principales ;
- Ménétréol-sous-Sancerre, dans le Sancerrois, compte 56 % de résidences principales ;
- Saint-Saturnin, au sud, ne compte que 48 % de résidences principales.

Au niveau intercommunal, ce sont les EPCI³ autour de Bourges qui ont la part de résidences principales la plus importante. La communauté d'agglomération Bourges Plus compte 86 % de

3 Établissement Public de Coopération intercommunale

résidences principales en 2019, La Septaine 85 %. Inversement, ceux du sud et du nord-est ont une part nettement plus faible : Berry Grand Sud (62 %) et Pays-Fort Sancerrois Val de Loire (66 %) notamment.

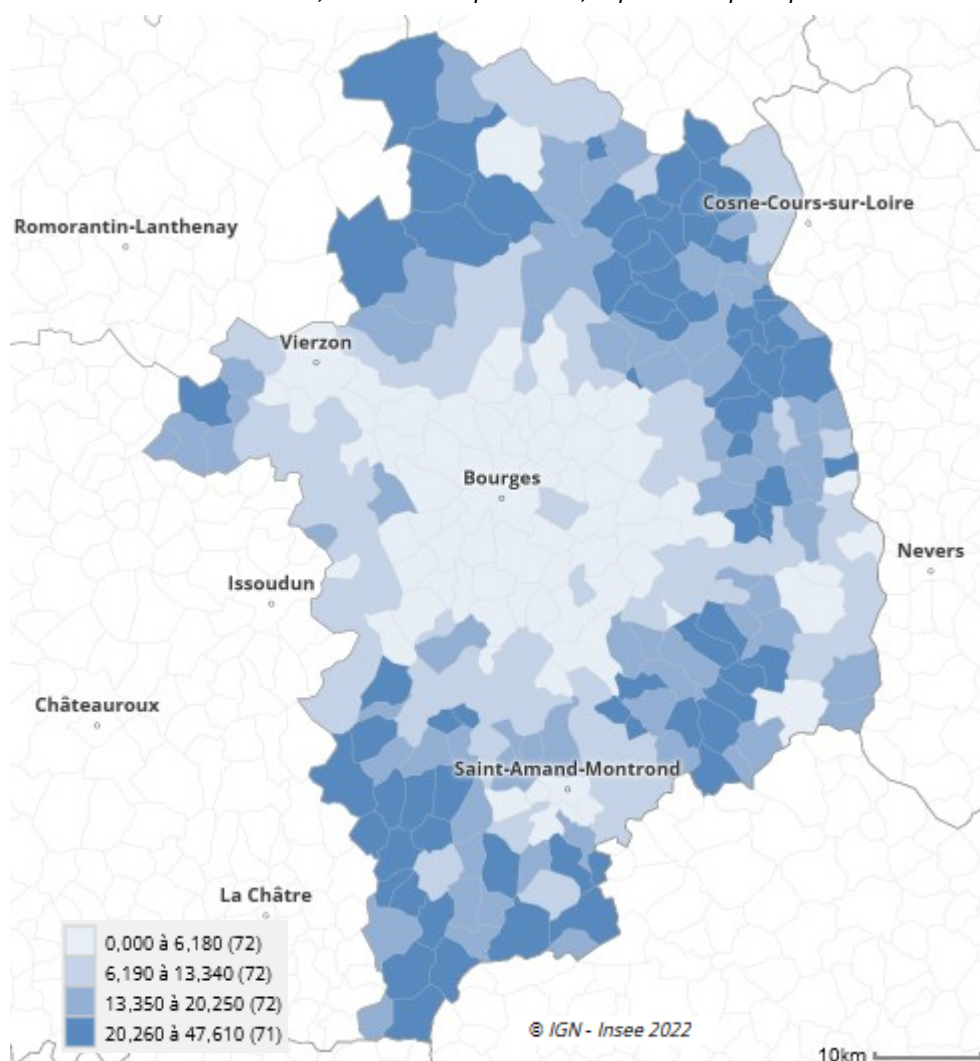
Les résidences secondaires⁴

Entre 2013 et 2019, le nombre de résidences secondaires a légèrement augmenté dans le département (+ 2,35 %).

Les résidences secondaires sont peu représentées autour de Bourges et globalement dans la Champagne berrichonne.

Part des résidences secondaires (y compris les logements occasionnels) dans le nombre total de logements (%), 2019

Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale



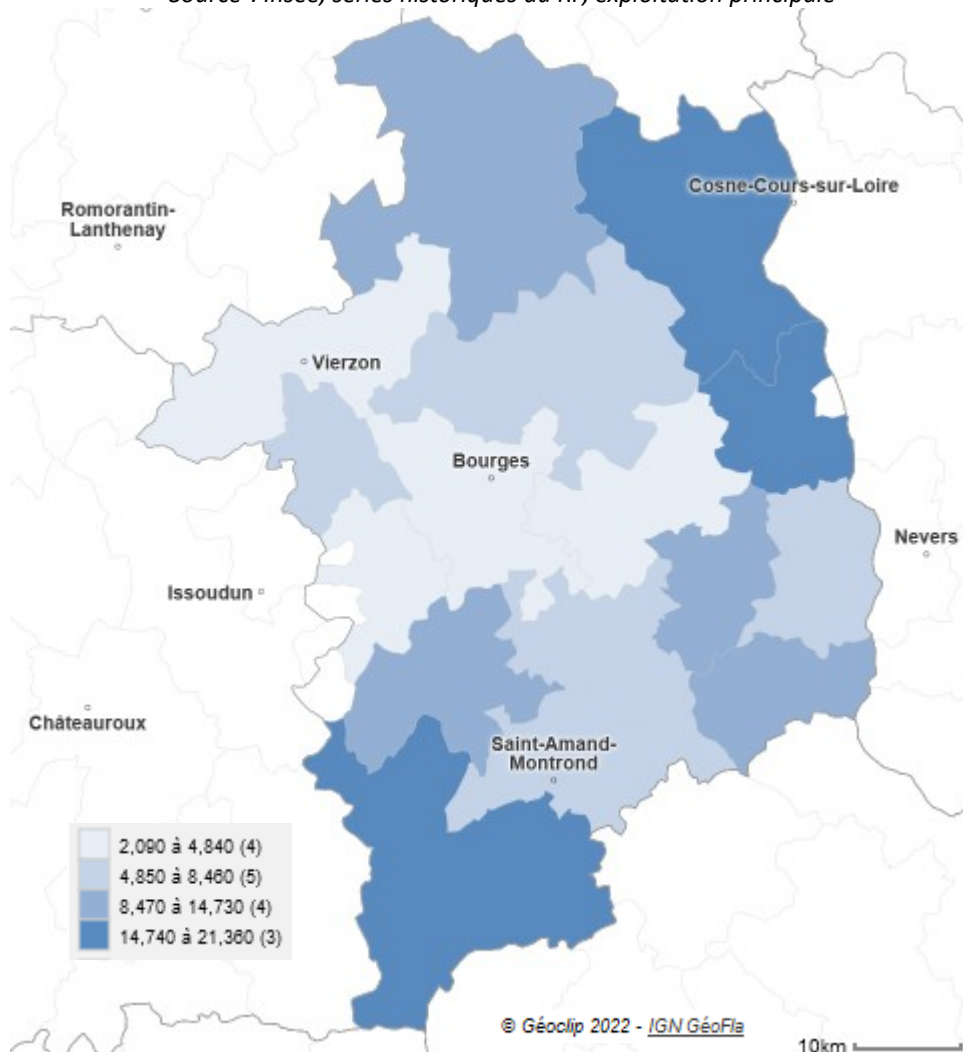
4 Une résidence secondaire est un logement utilisé pour des séjours de courte durée (week-ends, loisirs ou vacances). Les logements meublés mis en location pour des séjours touristiques sont également classés en résidence secondaire. Il est parfois difficile de distinguer logements occasionnels et résidences secondaires, c'est la raison pour laquelle les deux catégories sont souvent regroupées.

Elles sont plus nombreuses dans le sud et les franges est et nord du département.

Au niveau intercommunal, on observe une part très importante de résidences secondaires dans les EPCI Berry Grand Sud (21,36 %), Pays Fort Sancerrois Val de Loire (18,50 %) et Berry-Loire-Vauvise (17,27 %).

Part des résidences secondaires par EPCI (y compris les logements occasionnels) dans le nombre total de logements (%), 2019

Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale



Les logements vacants⁵

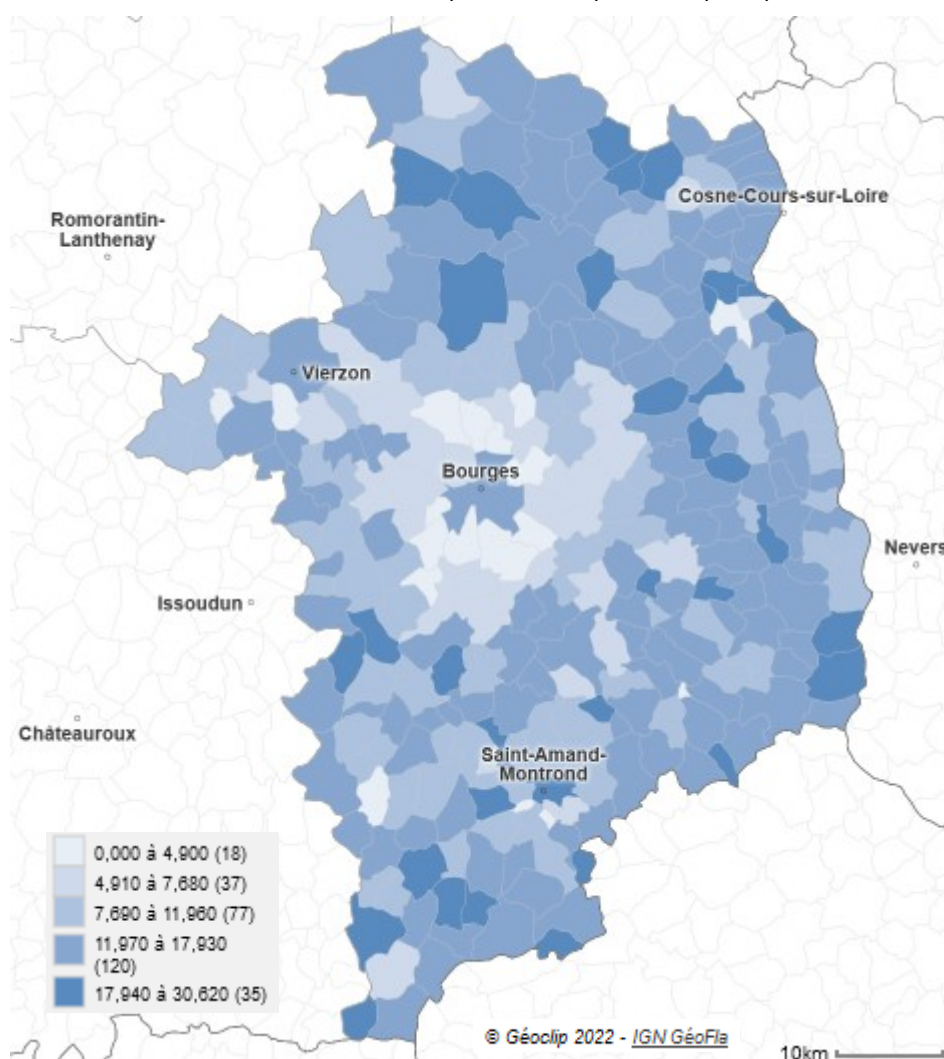
En 2019, le Cher comptait 13,04 % de logements vacants dans le parc total de logements contre 11,25 % en 2013. Le nombre de logements vacants a augmenté de 18,69 % sur la période 2013-2019.

Certaines communes ont un taux de logements vacants très important, notamment dans le nord-est, l'est et le sud du département, notamment :

- Barlieu au nord (26,04 %) ;
- Saint-Priest-La-Marche au sud (26,67 %) ;
- Couargues à l'est (26,95 %) ;
- Apremont-sur-Allier à l'est (30,62%).

Part des logements vacants dans le nombre total de logements (%), 2019

Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale



5 Pour la DGFIP, un logement vacant est un logement vide de meubles qui n'est pas habité au 1^{er} janvier.

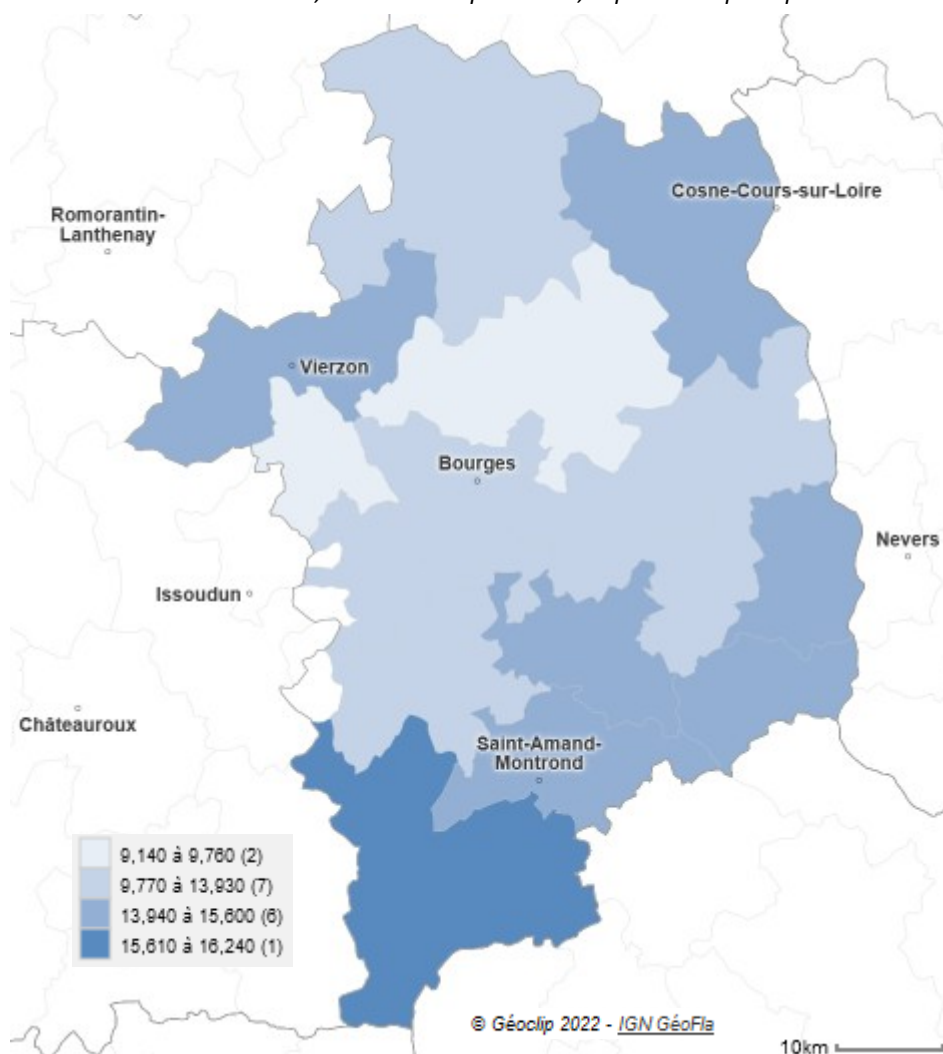
Le taux de logements vacants est plus important dans les villes-centres qu'à leur périphérie :

- 13,72 % à Bourges, contre 3,13 % à La-Chapelle-Saint-Ursin ;
- 16,98 % à Vierzon, contre 4,40 % à Méreau ;
- 18,12 % à Saint-Amand-Montrond, contre 3,29 % à Bouzais.

Au niveau intercommunal, la part des logements vacants est nettement plus importante sur toute la partie sud du département, dépassant les 16 % pour la communauté de communes Berry Grand Sud (16,24 %).

Part des logements vacants par EPCI dans le nombre total de logements (%), 2019

Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale



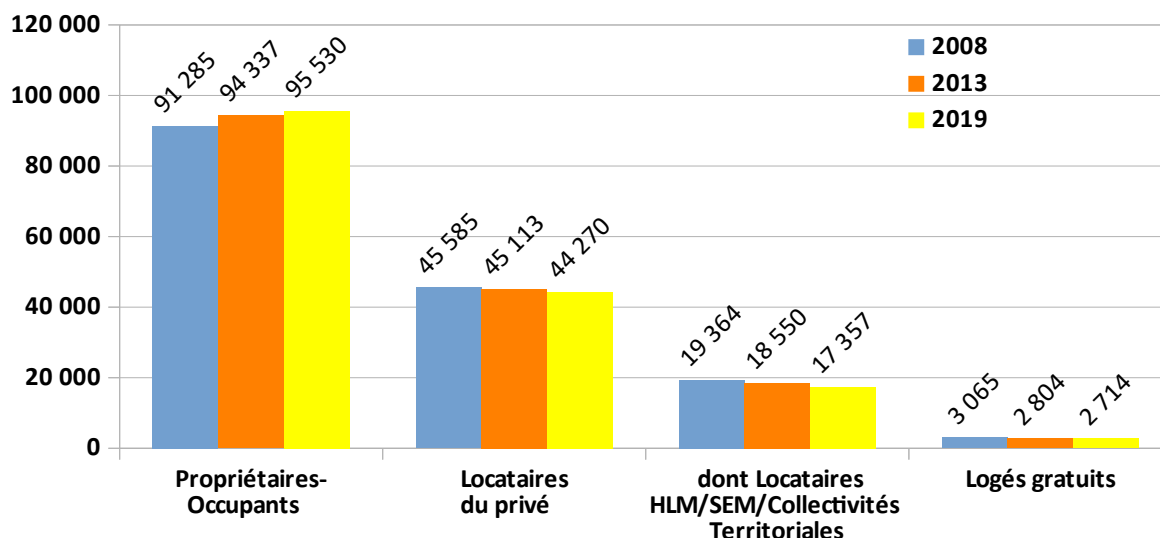
La communauté d'agglomération de Bourges Plus compte 11,59 % de logements vacants, légèrement inférieur à la moyenne départementale. Les EPCI voisins sont moins marqués par le poids des logements vacants : Terres du Haut Berry et Cœur de Berry comptent un peu moins de 10 % de logements vacants en 2019 (respectivement 9,76 % et 9,14 %).

2. Le statut d'occupation⁶ des résidences principales

Source : INSEE RP2019

Répartition des résidences principales par statut d'occupation et évolution

Source: INSEE RP 2019



En 2019, les résidences principales sont occupées à 67 % par des propriétaires-occupants, 31 % par des locataires (dont 12 % occupant un logement HLM et logements des collectivités territoriales).

Le nombre de résidences principales occupées par des propriétaires occupants a progressé de 4,65 % entre 2008 et 2019 (+1,26 % entre 2013 et 2019), progression un peu plus faible qu'aux niveaux régional (+ 7,74 %) et national (+ 9,82 %).

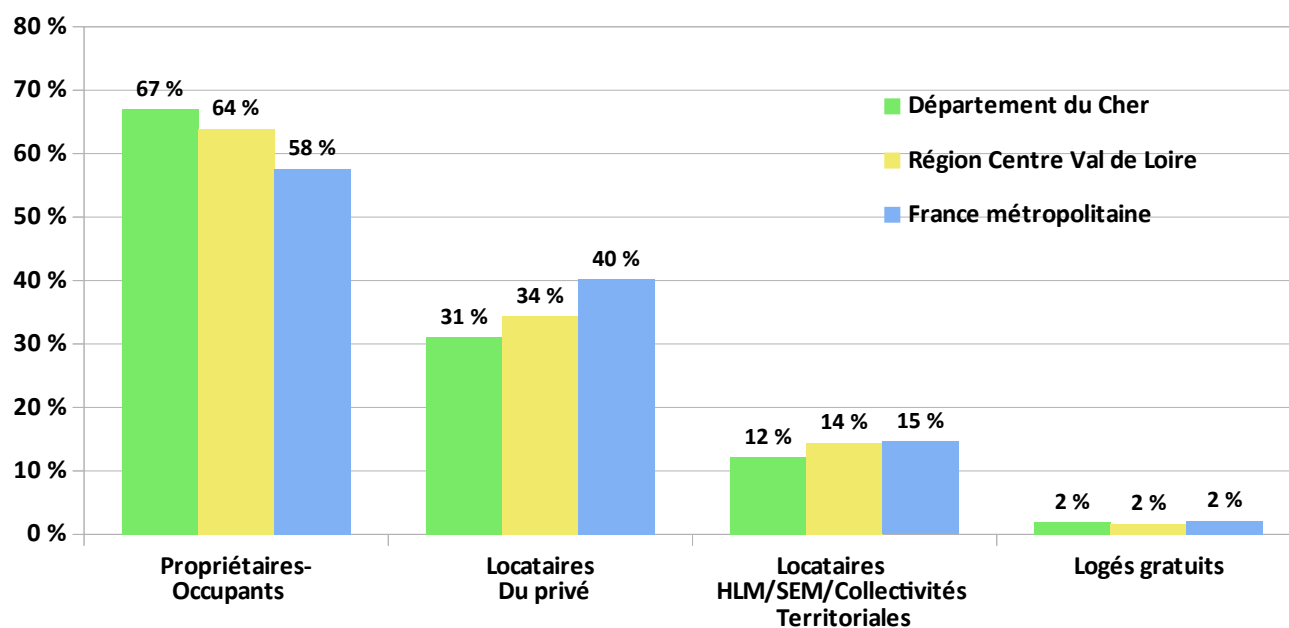
La part dévolue aux résidences principales occupées par des locataires régresse de -2,88 % entre 2008 et 2019 (-1,87 % entre 2013 et 2019), alors la région et la France métropolitaine connaissent une augmentation (respectivement +5,09 % et +11,12 %).

Parmi les locataires, le nombre de résidences principales occupées par des locataires HLM (et logements des collectivités territoriales) a diminué depuis 2008 de -10,36 %, alors qu'elle a légèrement progressé en région Centre Val de Loire (+1,28 %) et plus fortement en France métropolitaine (+9,56 %).

⁶ Le statut d'occupation du logement définit les situations des ménages concernant l'occupation de leurs résidences principales. On distingue :
– les propriétaires-occupant (y compris accédants à la propriété),
– les locataires d'un organisme d'HLM ou d'une SEM,
– les locataires du secteur privé,
– les locataires d'une collectivité publique (État, région, département, commune)
– les autres : généralement, loueur de meublés soumis au droit de bail, les occupants à titre gratuit, l'occupation soumise à bail rural...

Répartition comparée des statuts d'occupation des résidences principale en 2019

Source: INSEE RP2019



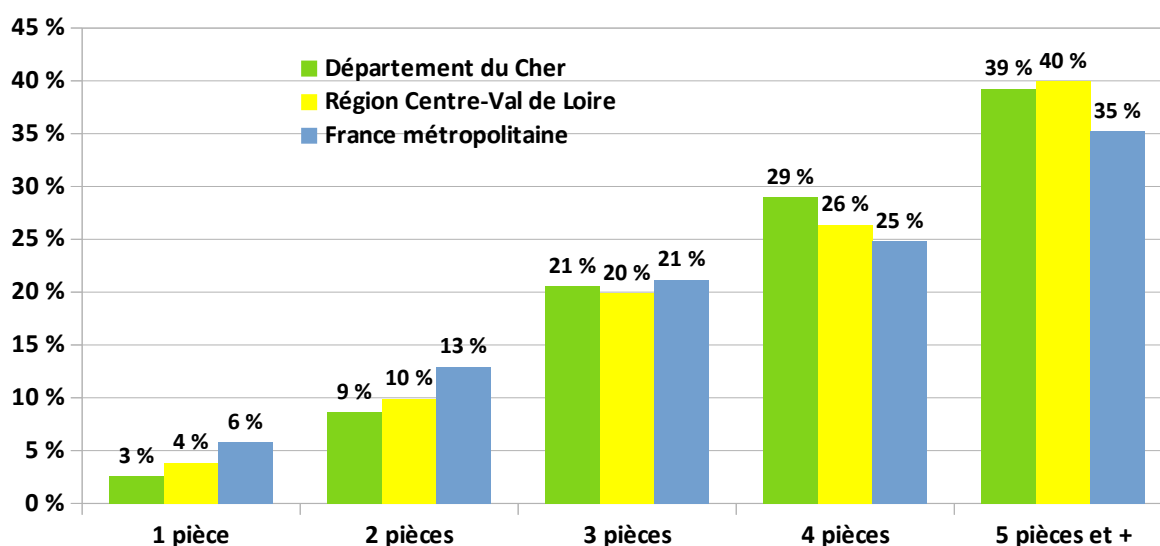
La part des résidences principales occupées par des propriétaires-occupants est plus importante dans le département du Cher (67 %) qu'en région Centre-Val de Loire (64 %) et qu'en France métropolitaine (58 %).

La part des résidences principales occupées par des locataires, du secteur privé comme du secteur public, est quant à elle plus faible dans le département du Cher que dans la région Centre Val de Loire et en France métropolitaine.

3. La taille des logements et la répartition collectif-individuel

Part du nombre de pièces pour les résidences principales en 2019

Source: INSEE RP 2019



En 2019, on observe une majorité de logements de 5 pièces et plus dans le département (39 % des résidences principales), c'est également la typologie majoritaire pour la région Centre-Val de Loire (40 %) et de la France métropolitaine (35 %).

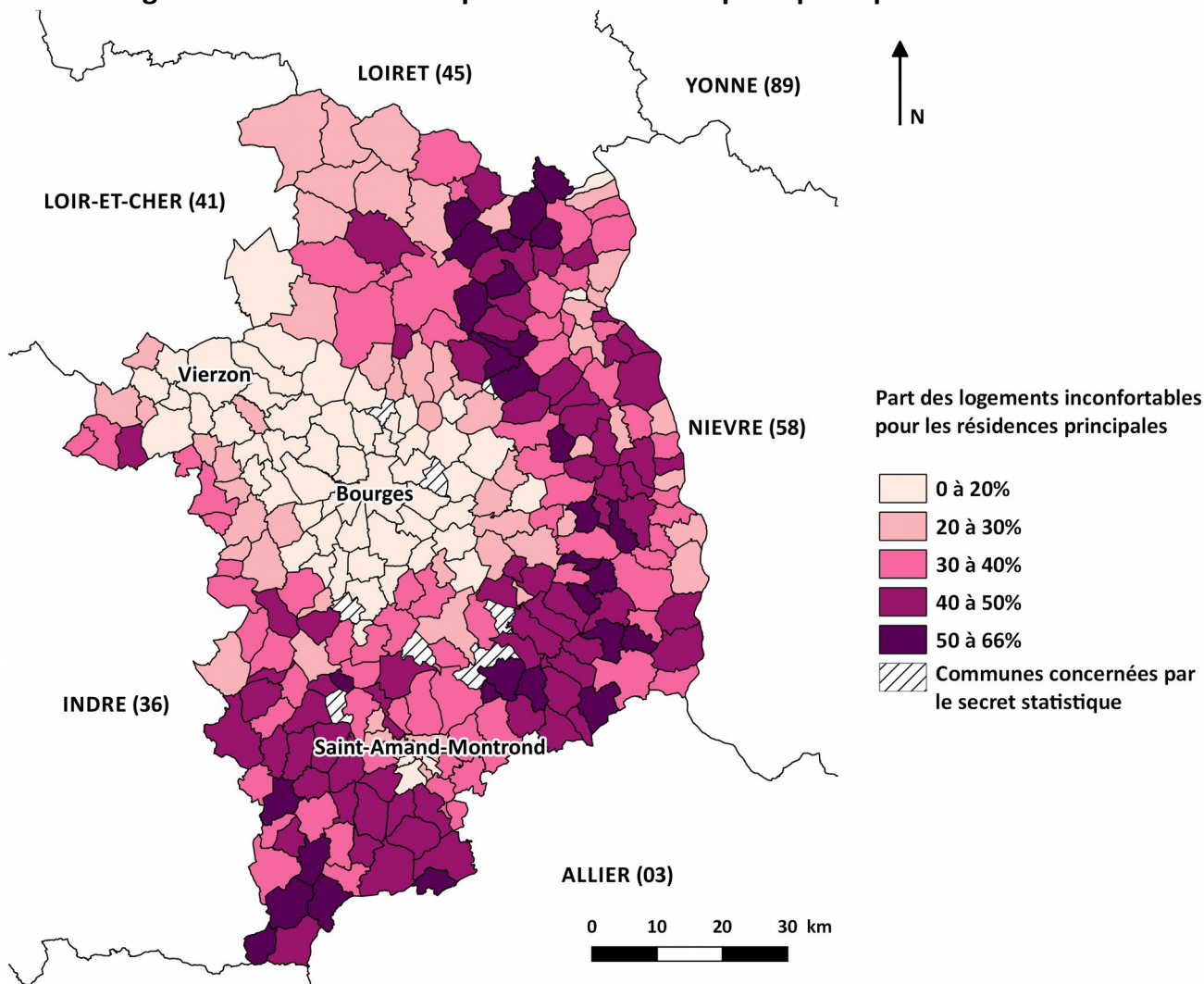
La part des logements de 5 pièces ou plus a augmenté sur une dizaine d'années en passant de 37 % en 2008 à 39 % en 2019. Cette tendance est la même que celle observée en région Centre-Val de Loire. La tendance est stable pour le territoire national métropolitain.

80 % des résidences principales sont des maisons individuelles, un chiffre en légère progression sur 10 ans. Cette part est plus importante qu'en région Centre (72 %) et qu'en France métropolitaine (56 %).

4. La qualité du logement : les logements inconfortables⁷ pour les résidences principales

La part des logements inconfortables pour les résidences principales dans le département du Cher s'élevé à 21 % en 2015 ; elle est plus importante que dans la région Centre Val de Loire (14 %) et en France métropolitaine (18 %).

Part des logements inconfortables pour les résidences principales par commune en 2015



Ce sont les communes situées sur toute la frange est et au sud qui ont le taux de logements inconfortables pour les résidences principales le plus important. Certaines communes ont plus de 6 résidences principales sur 10 jugées comme logements inconfortables. À l'inverse, les villes de Bourges, Vierzon et les communes situées autour de ces deux principaux pôles urbains ont un taux de logements inconfortables pour les résidences principales.

⁷ La notion de logements inconfortables établie par le DGFIP fait référence à trois niveaux de confort proche de ceux de l'INSEE :
-tout confort : baignoire ou douche, wc et chauffage central ;
-sans confort : ni baignoire, ni douche, ni wc ;
-confort partiel : toutes les autres possibilités.
-On considérera qu'un logement est inconfortable quand il n'est pas « tout confort » donc si un des éléments de confort fait défaut.

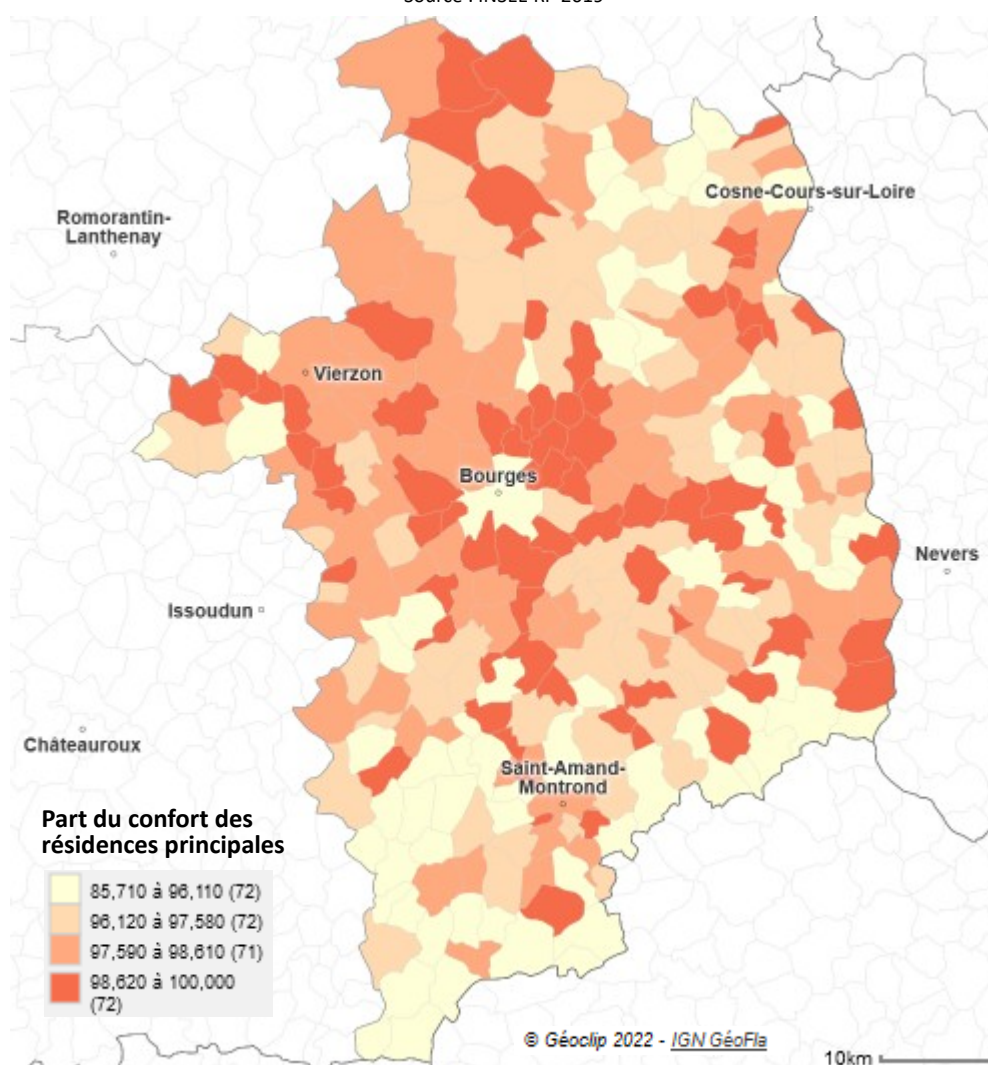
5. La qualité du logement : le confort⁸ des résidences principales

Résidences principales équipées de salles de bains (baignoire ou douche) :

La part des logements confortables pour les résidences principales dans le département du Cher s'élève à 97 % en 2019 ; elle est équivalente à celle de la région Centre Val de Loire (97 %) et en France métropolitaine (96 %).

Part du confort des résidences principales (%), 2019

Source : INSEE RP 2019



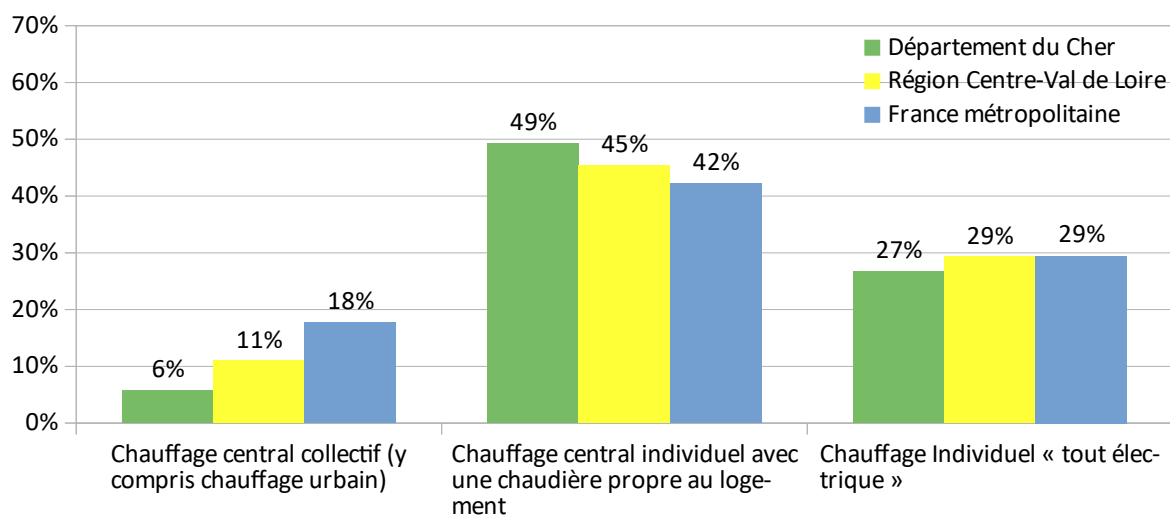
12 % des communes qui ont des taux de résidences principales inconfortables se situent principalement dans le sud du département et sur la frange est. Ces résidences principales ne sont pas équipées de salle de bains avec baignoire ou douche.

8 On considérera qu'une résidence principale est confortable quand elle est équipée d'une salle de bains avec baignoire ou douche

Mode de chauffage des résidences principales :

Part du mode de chauffage dans le nombre total des résidences principales en 2019

Source: INSEE RP 2019

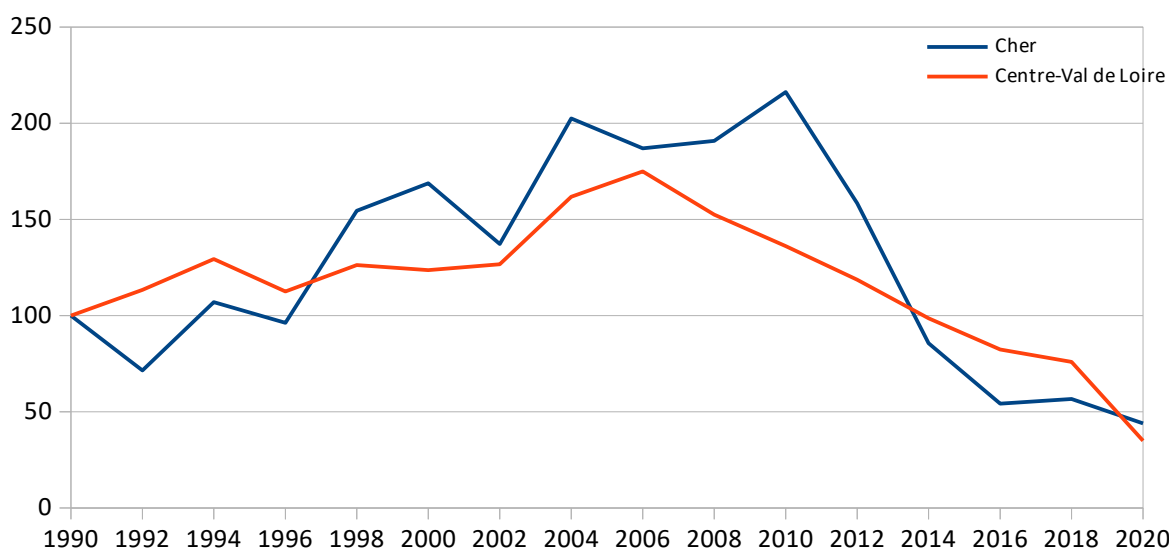


En 2019, on observe une majorité de résidences principales équipées de chauffage central individuel (49 %) dans le département du Cher. Cette part est similaire à celles de la région Centre-Val de Loire (45 %) et qu'en France métropolitaine (42 %).

6. La construction nouvelle à usage d'habitation

Evolution de la construction neuve (logements commencés) entre 1990 et 2020

Base 100



À partir de 2002, l'évolution comparée de la construction neuve entre la région Centre-Val de Loire

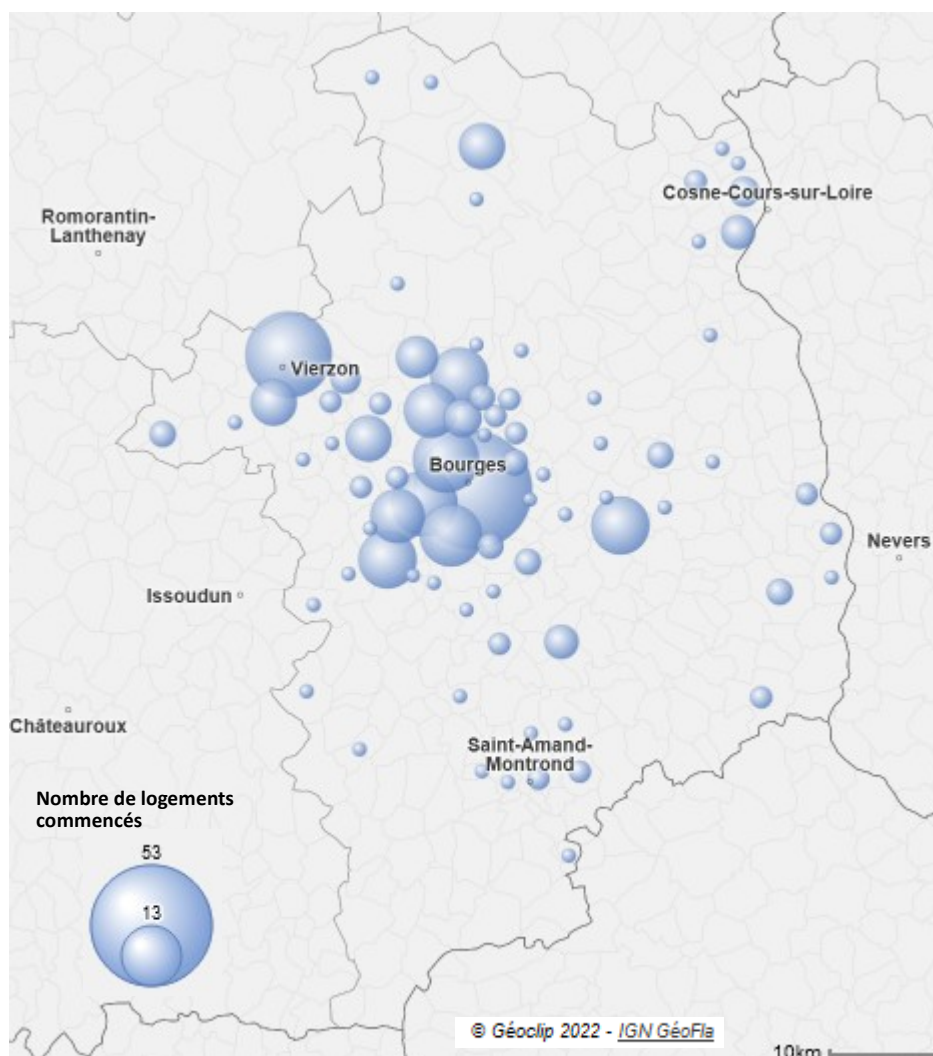
et le Cher est la même, avec une progression plus importante pour le département sauf à partir de 2014. On note un point culminant du nombre des constructions neuves en 2006 pour la région Centre-Val-de-Loire et 2007 pour le Cher. Après une légère augmentation en 2017, le nombre de constructions chute à nouveau à partir de 2018, tant pour la Région que pour le Département.

On observe naturellement les plus fortes proportions de constructions de logements dans les villes principales (Bourges, Vierzon).

C'est ensuite dans la périphérie de ces villes que se concentre la construction neuve. Au-delà de ces villes, on observe un développement important de constructions neuves à Avord.

Logements commencés : constructions nouvelles en 2020 par commune

Source : SoeS, Sit@del2



7. Le logement social

Source : RPLS 2021 - DDT18

Le parc social accueille majoritairement des ménages très modestes puisque les deux tiers des locataires ont des conditions de ressources inférieures à 60 % des plafonds HLM.

Au 1^{er} janvier 2021, le département du Cher compte 20 905 logements locatifs sociaux du parc public, ce qui représente 11,67 % du parc total de logement. L'évolution du parc social a très légèrement diminué de 0,20 % depuis 2020.

Les logements locatifs sociaux sont particulièrement présents dans les zones urbaines. Les 3 grands pôles urbains du département (Bourges, Vierzon et Saint-Amand-Montrond) concentrent la majorité des logements sociaux publics. La communauté d'agglomération Bourges Plus regroupe près de 57,05 % du parc social public. Ils sont moins nombreux à Vierzon en raison d'une présence plus importante de logements sociaux du privé⁹.

Au 1^{er} janvier 2021, le département du Cher connaît encore une part importante de logements sociaux vacants¹⁰ : 5,18 %, un taux supérieur au taux régional et national. Cependant, ce taux est en baisse depuis plusieurs années.

La vacance dans le parc social est due notamment à deux facteurs :

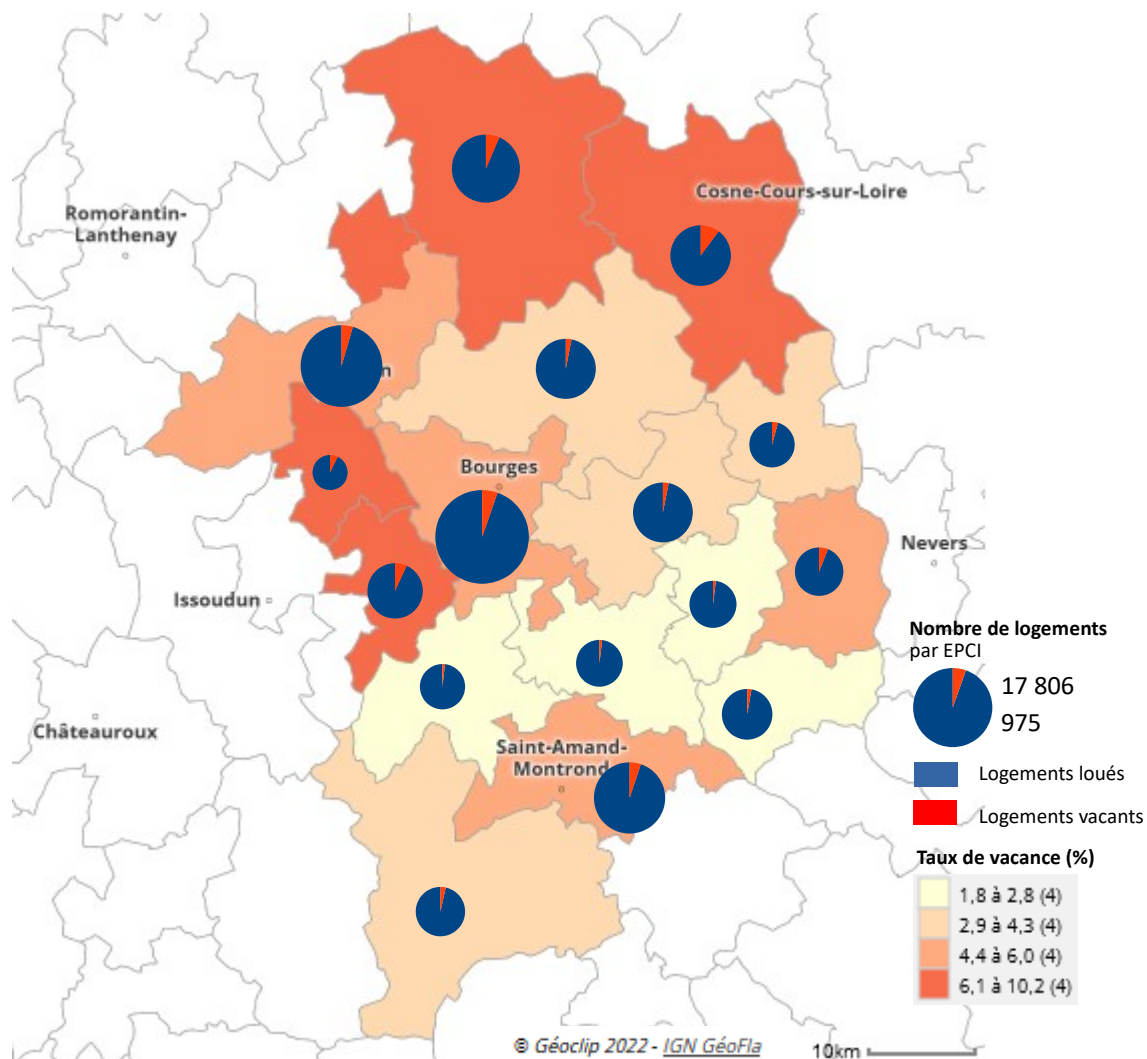
- une baisse continue de la population et à un certain déficit de dynamisme économique ;
- une inadaptation à la demande. D'une part beaucoup de grands logements sont proposés alors que la demande porte sur des logements plus petits ; d'autre part les logements proposés sont parfois anciens et énergivores.

9 Dont les propriétaires sont des personnes physiques, des associations à but non-lucratif, des sociétés civiles immobilières, etc.

10 ces logements ne sont pas occupés alors qu'ils sont disponibles à la location

Caractérisation du parc locatif social public dans le Cher

Source : RPLS 2021



Le taux de vacance est plus élevé dans les EPCI des franges du département, et notamment :

- Pays Fort Sancerrois Val de Loire (10,18 %) ;
- Cœur de Berry (7,27 %) ;
- Fercher Pays Florentais (6,83 %) ;
- Sauldre et Sologne (6,50 %) ;
- Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois (6,02 %).

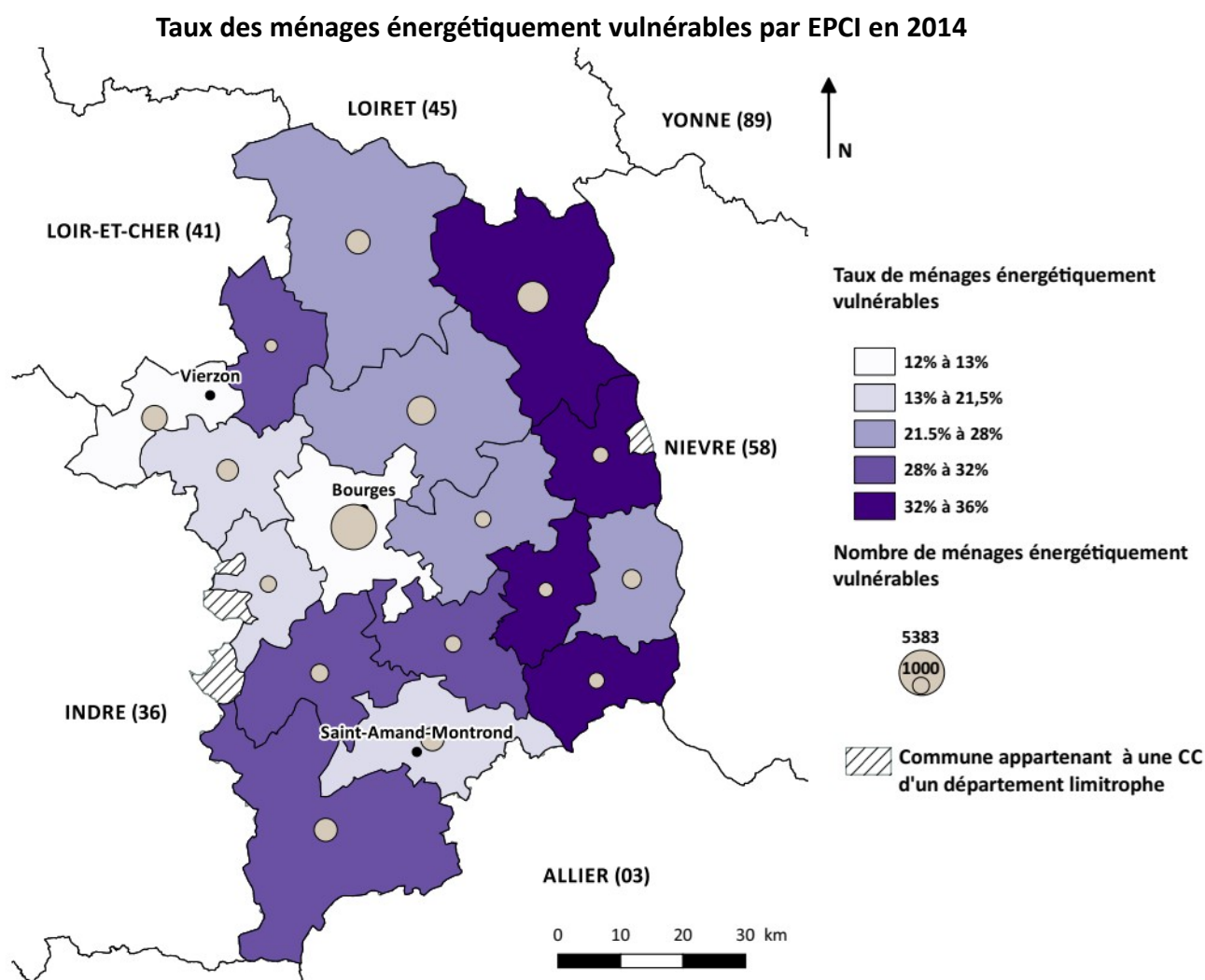
Le taux de vacance des logements sociaux est particulièrement faible sur le territoire de l'EPCI Arnon Boischaux Cher (1,78 %).

8. La précarité énergétique¹¹

Le parc de logements dans le département du Cher est ancien, énergivore et pas toujours adapté aux besoins et attentes de la population.

Les habitations construites avant 1975, année de l'entrée en vigueur de la première réglementation thermique, sont beaucoup plus énergivores. En moyenne, une de ces maisons de plus de 100 m² peut coûter deux fois plus cher en chauffage qu'une maison de même surface construite plus récemment. De plus, les logements les plus anciens sont plus souvent équipés de modes de chauffage onéreux, comme le fioul ou le gaz en bouteille ou citerne¹².

Une étude menée en 2014 par l'INSEE sur la précarité énergétique des ménages montre, après extraction des données pour le département du Cher, que 27 000 ménages sont concernés, soit 21 % des ménages du département, contre 14,6 % à l'échelle nationale.



11 « Est en situation de précarité énergétique au titre de la présente loi une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat » (Loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010).

12 Source : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/1908429#tableau-Figure>

Les structures d'hébergement

L'accueil en hébergement est destiné aux personnes sans domicile ou contraintes de le quitter en urgence (femmes victimes de violence notamment), en situation de précarité et connaissant de graves difficultés sociales. L'hébergement est donc provisoire dans l'attente d'une solution de logement durable et adaptée.

Il ne donne pas lieu à l'établissement d'un bail ou d'un titre d'occupation ni au versement d'un loyer, ce qui n'exclut pas une participation financière des familles ou personnes accueillies.

1 – L'accueil des gens du voyage

Source : DDETSPP du Cher – 2021

REPÈRES

<i>Accueil des gens du voyage</i>		
	<i>Cher</i>	<i>Centre</i>
Aires d'accueil ¹³	6 aires pour 151 places	83 aires pour 1991 places
Aires de grand passage ¹⁴	1 aire de 100 places	3 aires pour 280 places
Aires de petit passage	2 aires pour 19 places	7 aires pour 51 places
Terrain familial (semi-sédentarisés)	1 terrain de 5 places	1 terrain de 5 places

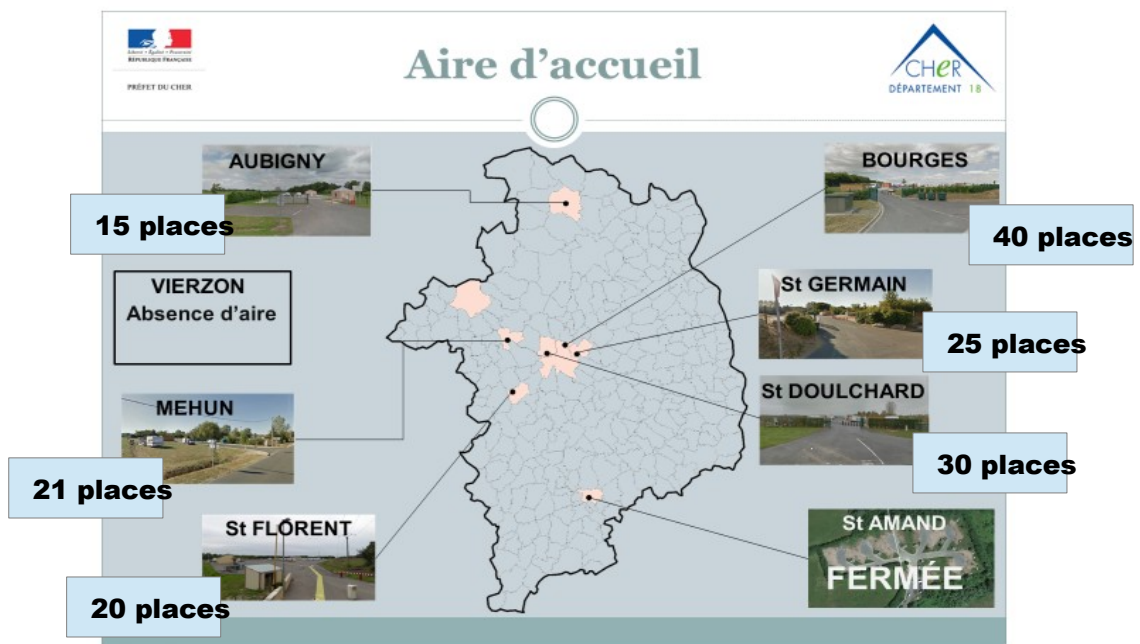
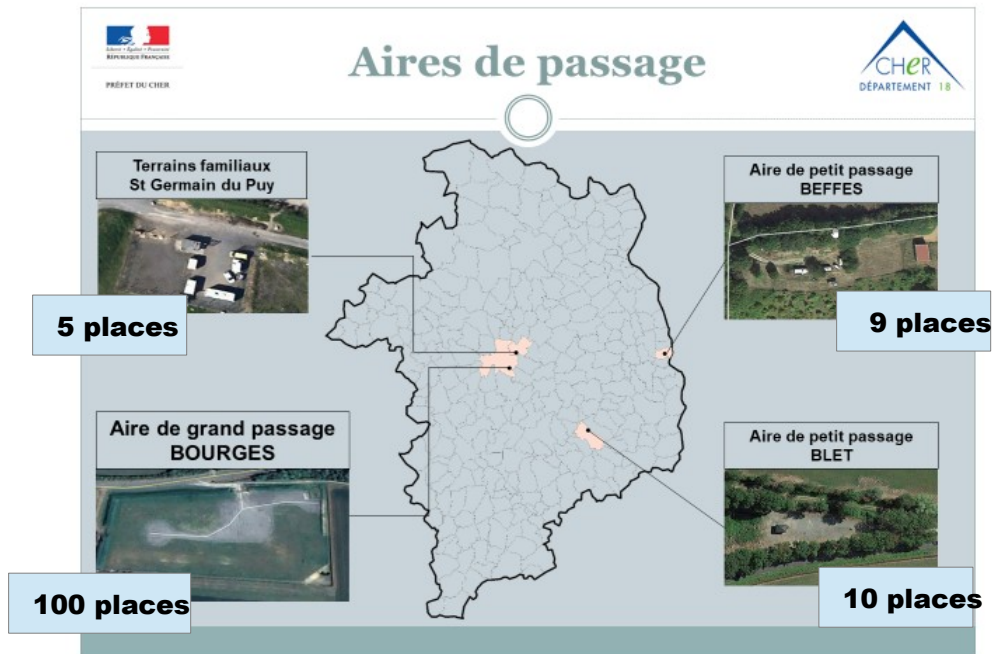
Le Cher est un lieu traditionnel de passage des gens du voyage. Ceci est lié à l'existence de grands axes de communication mais aussi à des rassemblements importants qui s'y produisent, notamment celui de Neuvois dans le Loiret qui rassemble environ 25 000 voyageurs entre avril et mai de chaque année. Ce rassemblement génère en outre des regroupements à caractères religieux ou familiaux à proximité. On observe aussi des petits passages, avec des implantations en Sologne à l'automne. Le poids de l'histoire est également à noter : entre 1941 et 1945, des membres de familles tziganes du Loiret et des départements voisins ont été internés dans le camp de Jargeau dans le Loiret, familles qui se sont ensuite plus ou moins fixées dans la région.

Vierzon connaît une présence importante de familles sédentarisées ou semi-sédentarisées.

Il n'y a pas de données officielles sur le nombre de gens du voyage. Toutefois, on peut noter que 443 familles suivies domiciliées et non domiciliées sont recensées auprès de l'association Cher-Tziganes, que 452 familles ont été reçues dans leurs locaux et 190 rencontrées sur le territoire.

13 Les aires d'accueil sont des lieux de séjour, dont l'aménagement et la gestion doivent assurer des conditions de vie décentes en termes de localisation, d'aménagement et d'entretien. La capacité d'accueil doit être comprise entre 15 et 50 caravanes.

14 Les aires de grand passage sont réservées aux rassemblements de 50 à 200 caravanes. Ce sont en général des lieux de passage, avec des durées habituelles de stationnement d'une semaine.



Source : DDCSPP 18 - Février 2020 - Schéma départemental d'accueil 2016-2021

2 – L'accueil en hébergement¹⁵

(source : DDETSPP du Cher – 2021)

L'hébergement d'urgence¹⁶ [Lien vers le site de la Préfecture du Cher](#)

L'hébergement d'urgence est surtout situé à Bourges. Il compte 122 places ouvertes tout au long de l'année, réparties comme suit :

- 27 places à Bourges (association de la cité Jean-Baptiste Caillaud),
- 23 places à Bourges (association Saint-François),
- 41 places à Bourges (association Le Relais),
- 1 place à Saint-Amand-Montrond (Foyer de jeunes travailleurs),
- 2 places à Vierzon (association Le Relais),

auxquelles il convient d'ajouter 28 places d'abri de nuit en fonctionnement sur Bourges.

Cet hébergement permet l'accueil inconditionnel de toutes personnes sans abri ne pouvant pas ou ne voulant pas intégrer un centre d'hébergement.

Au-delà, le dispositif d'hébergement d'urgence dédié à l'accueil de femmes victimes de violence compte désormais de 8 places.

Les Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS¹⁷)

La région Centre compte au 31/12/2019 13 centres, dont 3 dans le Cher.

122 places sont réparties à Bourges entre :

- l'association Saint-François, avec 39 places ;
- la Cité Jean-Baptiste Caillaud (CHRS Les Lucioles) avec 63 places ;
- l'association le Relais (Centre d'hébergement et de réadaptation sociale) avec 20 places.

Le service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO)

Le SIAO, géré par l'association Le Relais, coordonne le dispositif départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion. À ce titre, le SIAO oriente les publics en demande d'hébergement vers les dispositifs adaptés, et tient un observatoire de ce dispositif.

Logements et chambres conventionnés à l'ALT¹⁸ (aide au logement temporaire)

62 places « tout public » (gérées par l'association le Relais, le relais enfance famille, ADOMA, les CCAS d'Aubigny-sur-Nère et de Saint-Florent-sur-Cher, le foyer de jeunes travailleurs de Saint-Amand-Montrond et Tivoli initiatives) sont réparties sur 48 logements.

Et 5 logements (gérés par Le Relais et la Cité Jean-Baptiste CAILLAUD) sont dédiés aux femmes

15 L'hébergement se distingue du logement, dans le sens où il est destiné aux personnes sans domicile ou contraintes de le quitter en urgence, aux personnes en situation de précarité et connaissant des difficultés sociales.

16 Accueil complet ou de nuit, pour les personnes sans abri ou en détresse.

17 Les CHRS (Centres d'hébergement et de réinsertion sociale) assurent l'accueil, l'hébergement, l'accompagnement, l'insertion sociale des personnes à la recherche d'un hébergement ou d'un logement. Ils les accompagnent vers l'autonomie personnelle ou sociale. Ils concernent surtout un public confronté à la violence, à la toxicomanie, à l'alcoolisme ou sortant de prison.

18 ALT : aide au logement temporaire qui permet l'accueil à titre temporaire de personnes défavorisées dans logement et qui ne peuvent pas être hébergées en CHRS. L'aide est versée à des organismes conventionnés par la DDCSPP qui mobilisent des chambres et des logements.

victimes de violence.

Résidences sociales¹⁹

Plusieurs résidences sociales sont recensées :

- ADOMA : résidence sociale Flora Tristan à Bourges avec une capacité de 106 places et Boule d'Or avec 13 places ;
- Résidence sociale Tivoli-Initiatives à Bourges destinée aux jeunes travailleurs²⁰, et disposant de 130 places ;
- Résidence sociale de Saint-Amand-Montrond située dans la ville éponyme avec une capacité de 75 places.

Foyers de travailleurs migrants non transformés en résidence sociale (FTM)

Le département du Cher dispose de 1 FTM géré par ADOMA situé à Vierzon : Vierzon Résidence du Berry avec 37 places.

Pensions de famille²¹

Le Cher compte 124 places en pensions de famille :

- 27 places (ADOMA) ;
- 58 places (Le Relais) réparties sur trois structures ;
- 9 places (Espoir 18, résidence accueil) ;
- 15 places (association Saint-François) ;
- 15 places (association Cher accueil -Vierzon).

Les résidences sociales et les pensions de famille ne sont pas de l'hébergement mais du logement intermédiaire pour les premières, et adapté pour les secondes.

L'accueil des demandeurs d'asile

Le dispositif départemental des demandeurs d'asile est composé de :

- 10 places d'hébergement d'urgence (association Saint-François) à Bourges,
- 95 places d'hébergement d'urgence (association Le Relais) à Bourges,
- 82 places d'hébergement d'urgence (ADOMA) à Bourges,
- 92 places de Centres d'accueil pour demandeurs d'asile (CADA) (association Saint-François) à Bourges,
- 60 places de Centres d'accueil pour demandeurs d'asile (CADA) (CJBC) à Bourges,
- 130 places de Centres d'accueil pour demandeurs d'asile (CADA) (ADOMA) à Vierzon,
- 57 places de Centres d'accueil pour demandeurs d'asile (CADA) (ADOMA) à Bourges,
- 99 places de PRAHDA (programme accueil et hébergement des demandeurs d'asile) (ADOMA) au Subdray.

19 Les résidences sociales sont des catégories de foyers-logements, dont la vocation est de trouver une solution temporaire de quelques mois qui devrait déboucher sur l'accès à un logement ordinaire de droit commun.

20 Personnes vivant seules, âgées de 16 à 25 ans (parfois 30 ans) et exerçant une activité professionnelle (contrat, stage ou apprentissage).

21 Les pensions de famille accueillent des personnes qui ont un faible niveau de ressources, et qui se trouvent dans une situation d'isolement voire d'exclusion.

La planification en faveur de l'offre de logements

REPÈRES

Sources : DDT18 / ANRU

Au 31 décembre 2021	Cher	Région
Politiques locales de l'habitat		
Plan départemental de l'habitat	1	3
Nombre de PLH exécutoires	4	14
Nombre de PLH en cours de révision	1	-
Nombre de PLH en cours d'élaboration	1	15
Opérations Programmées		
Nombre d'OPAH exécutoires	5	24
Nombre d'OPAH en cours d'élaboration	2	-
Nombre de PIG exécutoires	2	5
Nouveau Programme national de renouvellement urbain		
Nombre de projets d'intérêt national	1	7
Nombre de projets d'intérêt régional	1	11
Programme Action Cœur de Ville		
Nombre de projets	2	14

1 – Le plan départemental de l'habitat (PDH), un document de mise en cohérence des politiques locales de l'habitat

Le PDH est un document stratégique, co-porté par l'État et le Conseil Départemental, qui a pour principal objectif d'assurer la cohérence des politiques locales de l'habitat entre les territoires couverts par un programme local de l'habitat et le reste du département. Il a été approuvé et signé le 09 décembre 2020. Parmi les grandes actions définies dans le cadre du plan, on peut citer par exemple, la lutte contre la vacance ou encore la création d'un observatoire départemental de l'habitat.

2 – Les programmes locaux de l’habitat (PLH)²²

Le PLH est un document stratégique, devenu incontournable pour mener localement une politique de l’habitat fédératrice.

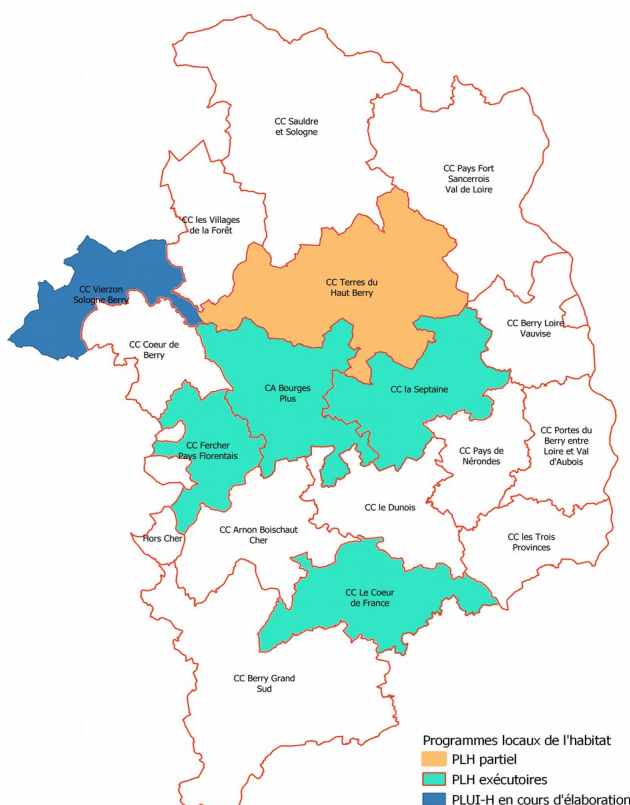
Dans la mise en œuvre des politiques locales de l’habitat, le programme local de l’habitat occupe une place centrale. Il est à la fois un outil de réflexion puissant, permettant de projeter la collectivité dans une vision partagée de son territoire et un document de programmation opérationnel qui permet d’articuler, à l’échelle de l’agglomération, les politiques d’aménagement urbain, de stratégie foncière, de construction, d’hébergement et d’habitat.

Dans le département du Cher, 4 PLH sont exécutoires :

- le PLH de la Communauté d’Agglomération Bourges Plus, actuellement en révision ;
- le PLH de la communauté de communes de la Septaine ;
- le PLH de la communauté de communes de Fercher Pays Florentais.
- le PLH de la communauté de communes Cœur de France.

et 1 est en cours d’élaboration :

- le PLH de la communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry.



Bourges Plus s’est engagé dans l’élaboration du troisième PLH signé le 13 novembre 2020. Une prorogation du PLH actuel (2015-2020) a été accordée jusqu’au 16 février 2023.

22 « Les programmes locaux de l’habitat définissent les objectifs et les principes d’une politique visant à répondre aux besoins en logements et à assurer entre les communes et les quartiers d’une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l’offre de logements » (DREAL Centre).

3 – Les projets de renouvellement urbain (PRU)²³

Bilan du Plan National de Rénovation Urbaine (PNRU) 2008-2013

Dans le cadre du PNRU, programme établi pour la période 2008-2013, on dénombrait 2 projets dans le Cher (Bourges et Vierzon) et 3 opérations isolées.

Le bilan du PRU de Bourges, qui concernait les quartiers des Gibjoncs, de la Chancellerie et de l'aéroport, est le suivant :

- démolition : 2 553;
- construction : 1 489;
- relogement : 1 082 ;
- réhabilitation : 3 010.

Le bilan du PRU de Vierzon, qui concernait les quartiers Nord-Est de la ville, soit les quartiers Henri Sellier, ZUS Colmombier, est le suivant :

- démolition : 390 ;
- construction : 180 ;
- réhabilitation : 64.

D'autres opérations isolées ont eu lieu à Vierzon : 167 démolitions et 143 résidentialisations.

Le Programme de Renouvellement Urbain (NPRU) 2014-2024

Dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain, programme établi pour la période 2014-2024, on compte deux projets dans le Cher :

- **Le NPRU de Bourges – site d'intérêt national**

Après un premier projet retenu au PNRU (pour 112 M€ de subventions ANRU) qui a permis de mettre en œuvre une stratégie urbaine sur les quartiers nord et de transformer en profondeur la Chancellerie, Bourges a été retenue au titre des programmes d'intérêt national parmi les 200 quartiers prioritaires politique de la ville (QPV) nationaux présentant les plus grands dysfonctionnements, pour le quartier « Chancellerie – Gibjoncs – Moulon ».

Le nouveau programme a pour objectif de poursuivre la mutation des quartiers nord et de lever de lourds dysfonctionnements urbains en focalisant ses opérations sur les Gibjoncs et l'îlot commercial Cap Nord. La convention pluriannuelle du NPRU de Bourges a été signée en 2020.

La période de travaux de réalisation du PRU 2 se déroule sur 10 ans, de 2019-2028 avec une première phase de contractualisation jusqu'en 2024.

²³ Les projets de rénovation urbaine visent à transformer le fonctionnement des quartiers, changer leur image et rechercher la mixité sociale et fonctionnelle dans ces quartiers. Ces projets passent par des démolitions, reconstructions, réhabilitations d'immeubles, mais aussi l'organisation d'espaces économiques, commerciaux, de la structure viaire.

Ce nouveau programme prévoit :

- démolition : 1 492 logements locatifs sociaux nécessitant le relogement de 876 ménages;
- requalification : 268 logements ;
- résidentialisation : 538 logements (privatisation du terrain proche de l'immeuble) ;
- reconstruction : 102 logements dont 52 logements dans le quartier, 50 en dehors du quartier et une programmation diversifiée et adaptée aux besoins des habitants (projet résidence autonomie, projet d'habitat participatif).

- **Le NPRU de Vierzon – site d'intérêt régional**

La convention pluriannuelle du NPRU de Vierzon a été l'une des premières de France à être signée (juin 2017). Elle est adossée à un projet d'envergure dont la ligne directrice est le renouvellement d'un centre-ville ancien, dégradé et paupérisé. Ce quartier revêt des problématiques fortes en matière d'habitat privé.

La collectivité souhaite mettre en œuvre un projet global, liant et hiérarchisant pour résorber les dysfonctionnements urbains, en articulant le projet de renouvellement urbain avec d'autres dispositifs structurant, tels que l'OPAH-RU ou encore l'Opération de Revitalisation de Territoire. Avec son inscription dans le plan national « Action Cœur de Ville », la ville de Vierzon souhaite donner une nouvelle attractivité au centre-ville, ce qui renforcera la programmation NPNRU puisque les deux programmes interviennent dans le même périmètre.

Le programme prévoit :

- démolition : 147 logements locatifs sociaux ;
- requalification : 405 logements ;
- résidentialisation : 370 logements (privatisation du terrain proche de l'immeuble) ;
- reconstruction : 60 logements.

4 – Les opérations programmées

L'Opération Programmée est le dispositif cadre d'intervention par lequel la collectivité locale met en œuvre sa politique d'action en matière d'amélioration de l'habitat existant. Les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et les Programmes d'Intérêt Général (PIG) peuvent permettre de remédier aux situations de dégradation de l'habitat dues à l'ancienneté des logements ou au manque de confort sur le territoire. Ils apportent une aide aux propriétaires pour améliorer leur logement.

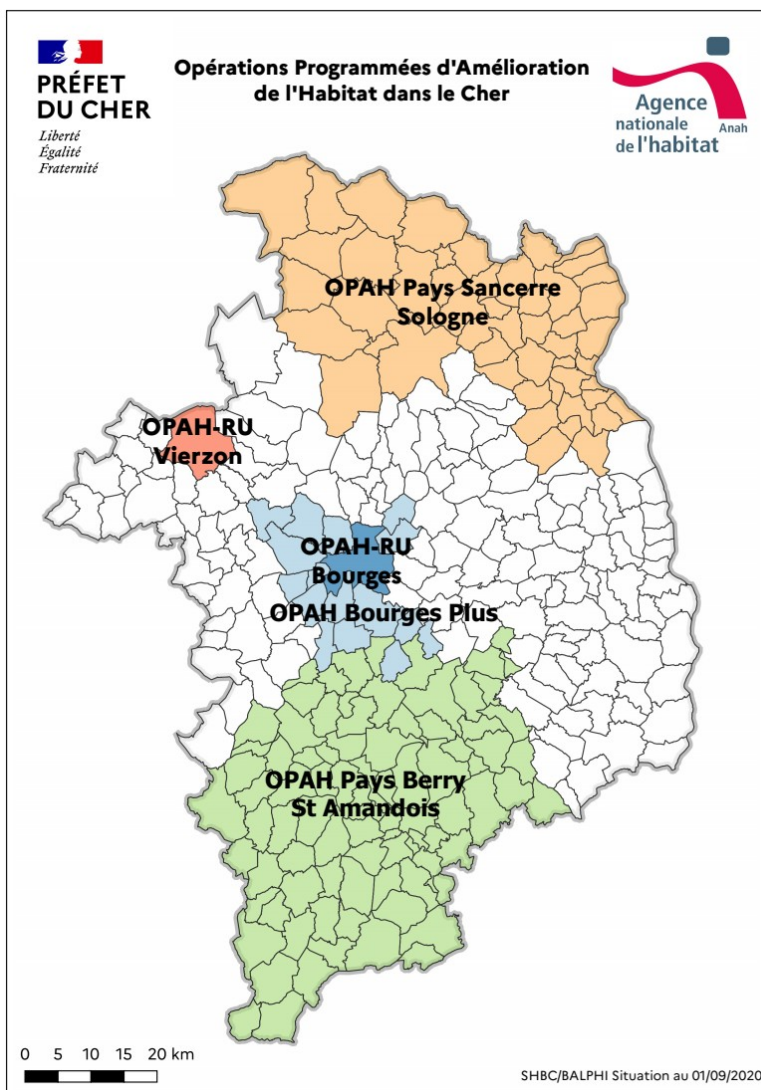
L'objectif des OPAH est défini dans une convention. Il s'agit le plus souvent :

- de lutter contre l'habitat indigne ;
- de résorber la vacance dans le parc de logements ;
- de favoriser l'adaptation et l'accessibilité des logements pour les personnes handicapées ou âgées ;
- de concourir à la création d'une offre de logements locatifs à loyer maîtrisé.

Cela est assorti d'un volet immobilier, social et foncier et d'un volet coercitif de lutte contre l'habitat indigne pour les OPAH renouvellement urbain.

L'objectif des PIG est de promouvoir des actions d'intérêt général, afin de résoudre des problèmes particuliers dans l'habitat existant, dont la nature peut être sociale ou technique.

Carte des opérations programmées



Liens vers les conventions sur le site de l'ANAH :

[OPAH Pays Sancerre Sologne](#)

[PIG "Habitat indigne"](#)