

# Journal d'Avaricum

## Un projet ambitieux pour Bourges et ses habitants



*“Le projet Avaricum, c'est bien pour la ville. Avec les liaisons douces ce sera un ensemble agréable pour les habitants du quartier. La construction de nouveaux logements sociaux est nécessaire, les locataires y gagneront en qualité de vie, même si un certain nombre de personnes âgées sont inquiètes par rapport au déménagement.”*

**Michel ROUBALLAY,**  
boutique Blancoton



**Le projet de la ZAC Avaricum dessinera à terme un quartier d'habitat social plus attractif entre le quartier de la gare, le jardin des Prés-Fichaux et le centre historique. Intégré au centre historique de Bourges, le quartier Avaricum sera complètement ouvert sur le centre avec de nouveaux espaces publics, des logements sociaux mieux adaptés, des parkings et des commerces.**

Situés à quelques minutes du centre historique de Bourges, les 7 immeubles de la cité Avaricum construits dans les années 1950, se sont dégradés au fil du temps. Ils ne correspondent plus aux normes actuelles.

### **Les habitants associés au choix du projet**

En octobre 2001, la Municipalité de Bourges a engagé une démarche de concertation avec les habitants du quartier Avaricum sur l'avenir de leur quartier.

Cette démarche s'est poursuivie de manière régulière tout au long de l'avancée du dossier suivi par le cabinet d'études

mandaté par la Municipalité pour étudier toutes les possibilités d'évolution du quartier.

C'est le projet intitulé "Une nouvelle limite historique" qui a finalement été retenu par la Municipalité et validé par le Conseil Municipal lors de la séance du 27 juin 2003.

### **Un projet structurant pour le quartier**

Le projet retenu consiste à créer un nouveau quartier en continuité avec le centre historique. Il intègre notamment un hôtel d'une capacité de 80 à 100 chambres, une surface commerciale à vocation alimentaire, comprenant 1500 à 2500 m<sup>2</sup> de surface de vente, des surfaces



commerciales complémentaires modulables de 400 à 600 m<sup>2</sup>, des immeubles de type R+4

(rez-de-chaussée et quatre étages), le maintien de l'école maternelle. >>>

**Une attention particulière pour l'espace public et les piétons**

L'actuel cours Avaricum se transformera en une voie semi-piétonne avec la création d'un nouveau cours plus en retrait. Le renforcement des liaisons piétonnes et la réalisation d'espaces publics et paysagers donneront une respiration supplémentaire aux habitants du quartier.

**180 nouveaux logements au cœur du centre-ville dès 2006**

Les sept immeubles actuels laisseront place à de petits collectifs de type R+4 (rez-de-chaussée + 4 étages).

Parallèlement un important programme de construction permettra la réalisation de 180 nouveaux logements en centre-ville dont 64 à l'Hôtel-Dieu, 40 aux Prés-Fichaux 32 au Bouillet, 22 aux Galants Verts et 22 cours Beauvoir.

**109 logements réalisés entre 2007 et 2009**

En complément des opérations déjà en cours de réalisation, 109 nouveaux logements seront construits sur le site d'Avaricum ou à proximité. Au total, le projet définitif comprendra 289 logements.

**1000 places de parking supplémentaires en centre-ville**

Outre un parking de 20 à 30 places en surface, des places de parking souterraines seront

**Les 7 immeubles actuels de la cité Avaricum laisseront place à de petits collectifs**



Une résidence de 32 logements sera construite au Bouillet.

construites et doteront le quartier de 1000 places de stationnement supplémentaires (dont 750 ouvertes au public) qui permettront d'améliorer considérablement le stationnement en centre-ville.

**3 phases de travaux à l'étude**

Cette vaste opération de démolition-reconstruction se déroulera en trois phases.

**1** - La première phase consistera à démolir les quatre premiers immeubles (A-B-C-D) situés 1-3-5 cours Avaricum et 2 rue Peterborough.

Des logements neufs seront construits au préalable (à l'Hôtel-Dieu, aux Galants-Verts, au Bouillet, cours Beauvoir et à proximité du jardin des Prés-Fichaux) et accueilleront prioritairement les locataires des immeubles de la cité Avaricum.

**2** - Lors de la seconde phase de travaux, 38 logements, le parking souterrain, l'hôtel et les surfaces commerciales seront construits.

**3** - La dernière phase permettra de démolir les trois derniers immeubles (E-F-G) et parallèlement de construire 90 logements. ■



40 logements sont en cours de construction aux Prés-Fichaux.

**Projet Avaricum : les habitants en parlent !**



**MONSIEUR ROUBALLAY,**  
Boutique Blancoton

"Le projet Avaricum, c'est bien pour la ville. Avec les liaisons douces ce sera un ensemble agréable pour les habitants du quartier. La construction de nouveaux logements sociaux est nécessaire, les locataires y

gagneront en qualité de vie, même si un certain nombre de personnes âgées sont inquiètes par rapport au déménagement. Il faut les comprendre pour certains cela fait plusieurs décennies qu'ils vivent ici.

Pour le commerce, les places de parking supplémentaires apporteront une bulle d'oxygène au quartier. Les clients pourront se stationner plus facilement. L'installation de nouveaux commerces est un plus, mais il ne faudrait pas que ces derniers fassent concurrence à ceux déjà installés dans le quartier. Un commerce d'alimentation dans le quartier serait un atout pour tous."



**MONSIEUR MORLET,**  
Photographe installé depuis 1954

"La création de places de parking, c'est indispensable, cela va dynamiser le quartier et le commerce.

Beaucoup de gens ne viennent plus en ville, faute de trouver de la place pour se garer. Avec ce parking les choses devraient s'améliorer.

Un parking gratuit, ce serait vraiment bien !"



**MONSIEUR JEAN BALTHAZARD**  
Ancien militaire de carrière, depuis 37 ans dans le quartier

"Concernant le projet Avaricum, je n'ai pas assisté aux réunions d'informations, mais la venue de nouveaux commerçants et la création de places de parking sont des atouts pour le quartier, qui va s'ouvrir davantage. Même si les travaux vont occasionner de la gêne et du bruit, le résultat sera un plus !"



# La station service du cours Avaricum prochainement démolie

Afin de mener à bien le programme ambitieux de reconstruction sur la ZAC Avaricum, la Ville de Bourges a acheté la parcelle où était installée la station service sur le cours Avaricum.

La station service devrait être démolie au cours du premier semestre de l'année 2005. Au préalable des opérations de dégazage et d'extraction des cuves auront lieu afin de sécuriser le site. ■



## Travaux

# Les projets de construction

Le projet de Renouveau urbain s'appuie sur un programme de reconstruction moins dense proposant un nouveau type d'immobilier, plus en phase avec les attentes de la population aujourd'hui

### L'Hôtel-Dieu en travaux

Les travaux d'aménagement ont débuté le 20 septembre 2004 sur le site de l'Hôtel-Dieu dans la partie comprise entre la Maison des Associations et la résidence universitaire.

Deux accès sont prévus à terme : le premier par la cour intérieure, le second par le bas de la rue du Pont Merlan.

Les 64 appartements équipés de chauffage collectif à régulation individualisée, devraient être livrés pour le second trimestre 2005.



Simulation de la nouvelle résidence du Bouillet : 32 appartements.



Les travaux d'aménagement ont débuté le 20 septembre 2004 sur le site de l'Hôtel-Dieu

Les 23 appartements du programme "Prés-Fichaux 1" seront livrés en juin 2005 et les 17 appartements du programme "Prés-Fichaux 2" seront livrés en octobre 2005.

### PRÉS-FICHAUX 1

- Type 2 : 4
- Type 3 : 16
- Type 4 : 3

### PRÉS-FICHAUX 2

- Type : 2
- Type : 15

### La typologie des appartements de l'Hôtel-Dieu

- Type 1 : 4
- Type 2 : 30
- Type 3 : 16
- Type 4 : 9
- Type 5 : 5

### Une résidence de 32 appartements au Bouillet

Une résidence de 32 appartements sera construite derrière l'avenue Jean Jaurès sur le parking du Bouillet.

### 40 logements aux Prés-Fichaux

Une résidence de 40 logements se construit, près du pont Saint-Ambroix, là où était située la brasserie du Berry.

### 22 logements aux Galants verts

22 logements seront construits entre l'impasse des Galants Verts et la rue du Placis. ■

### 22 logements Cours Beauvoir

22 logements seront construits sur le cours Beauvoir (derrière les Prés-Fichaux, le long de l'Yèvre) pour décembre 2005.

- Type 2 : 7
- Type 3 : 10
- Type 4 : 5



Simulation des nouveaux logements du Cours Beauvoir : 22 appartements.

Le Projet de résidence aux Prés-Fichaux



# "Opération Avaricum"

**Le projet dénommé "Opération Avaricum" voit le jour à Bourges au début des années cinquante et s'inscrit dans le cadre du plan directeur d'aménagement**

Le document est réalisé par le Ministère de la Reconstruction et du Logement en collaboration avec la municipalité berruyère.

Il succède au plan d'aménagement et d'extension (approuvé en 1932) qui n'a pas donné satisfaction : la réglementation n'a pas été respectée et les quartiers périphériques se sont développés de manière anarchique tandis que des secteurs du centre ville restaient vierges de constructions ou peuplés de baraquements insalubres. C'est le cas de l'espace situé entre la partie sud est du boulevard de la République et la rue Mirebeau, zone non encore assainie où coule l'Yévette et où se trouvent de véritables taudis.

**C'est sur ce secteur précis de la ville que "l'Opération Avaricum" doit être réalisée. Il s'agit d'un projet d'urbanisme important pour plusieurs raisons :**

1 - Il faut expulser la population de cet endroit de la ville et la transplanter dans des logements plus sains : une cité dite "du relogement" ou encore à "normes simplifiées", comptant 140 appartements est construite à cet effet dans le quartier du Moulon par l'architecte Marcel Pinon et l'entreprise Leiseing.

2 - La cité "HLM" d'Avaricum est prévue pour être implantée aux abords immédiats du centre

vill, expérience tout à fait originale mais qui choque certains Berruyers : ceux-ci pensent que construire des immeubles en béton à proximité des monuments prestigieux de Bourges risque d'avoir un effet désastreux du point de vue esthétique.

3 - La construction de la cité Avaricum implique une transformation complète de ce secteur de la ville : il ne s'agit pas seulement d'édifier des bâtiments, il faut aussi créer une voirie importante (qui doit relier le centre aux quartiers du nord de Bourges), aménager des espaces verts et transformer l'Yévette, rivière nauséabonde en égout collecteur.

**En 1955, le plan-masse de "l'Opération Avaricum", dressé par l'architecte Guy Mélicourt est soumis au Conseil municipal. Ce projet prévoit :**

• La construction de huit immeubles de six étages comptant chacun 32 logements (3 de ces bâtiments doivent être édifiés rapidement par l'office municipal d'HLM).

• Des immeubles en bordure du boulevard de la République avec rez-de-chaussée aménagés en boutiques et étages en



Photo : Collection privée



logements.

• Un groupe scolaire (maternelle et primaire)

• Une voirie adaptée pour desservir ces immeubles et les relier au reste de la ville.

Les architectes Mélicourt, Pascault et Robert, désignés lauréats du concours commencent les travaux dès que les dernières acquisitions de terrains et les expropriations sont terminées. Les logements sont mis en service entre 1959 et 1961.

A cette époque, la municipalité s'occupe d'un chantier urbanistique beaucoup plus important : la création d'une Zone à Urbaniser en Priorité (ZUP) dans les quartiers Chancellerie /

## Informations pratiques

### Des engagements pour le relogement des locataires



La Ville de Bourges, l'Office Public d'HLM et la SA Jacques Cœur Habitat ont pris des engagements fermes pour faciliter le relogement des locataires de la cité Avaricum :

- Priorité de relogement ;
- Prise en compte des souhaits des locataires par un ou plusieurs entretiens individuels ;
- Respect des rapprochements familiaux et des relations de voisinage ;
- Pas de nouveau dépôt de garantie ni de double loyer ;
- Prise en charge des coûts de déménagement et d'installation ;
- Prise en compte des situations spécifiques : personnes âgées, personnes handicapées, personnes isolées. ■

#### CONTACTS :

Stéphanie Coquery (02 48 27 57 08)  
et Carole Lepoutre (02 48 27 55 54)

Office Public d'HLM de la Ville de Bourges  
207, Route de Saint-Michel BP 4036  
18028 Bourges cedex

Stéphanie Coquery est chargée du relogement des locataires des 3 et 5 cours Avaricum (Bâtiments C et D) et Carole Lepoutre du 2, rue Peterborough et du 1, cours Avaricum (Bâtiments A et B)



**BOURGES**  
*se renouvelle !*