

14ème législature

Question N° : 24953	De M. Daniel Boisserie (Socialiste, républicain et citoyen - Haute-Vienne)	Question écrite
Ministère interrogé > Égalité des territoires et logement		Ministère attributaire > Logement et égalité des territoires
Rubrique >logement	Tête d'analyse >politique du logement	Analyse > logements vacants. Limousin. perspectives.
Question publiée au JO le : 23/04/2013 Réponse publiée au JO le : 22/07/2014 page : 6246 Date de changement d'attribution : 03/04/2014 Date de renouvellement : 24/09/2013 Date de renouvellement : 28/01/2014 Date de renouvellement : 17/06/2014 Date de renouvellement : 17/06/2014		

Texte de la question

M. Daniel Boisserie alerte Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur le nombre croissant de logements vides que compte la région Limousin. Alors que la crise du logement est considérable dans notre pays, et que les associations réclament des solutions d'hébergement d'urgence, les chiffres communiqués par l'INSEE ne peuvent que susciter l'étonnement de nos concitoyens : en Limousin, on compte près de 42 000 logements vacants, soit 9,5 % des 441 800 logements de l'ensemble de la région. Entre 2006 et 2009, on a compté 3 600 logements vides de plus, phénomène particulièrement visible en Creuse et en Corrèze. Certes, plusieurs raisons peuvent expliquer la vacance d'une habitation : bien en vente ou en offre de location depuis longtemps, procédures de succession ou d'indivision difficiles, abandon. Mais cette vacance que connaît le Limousin soulève d'autres problématiques liées à l'aménagement du territoire. Le Limousin est une région qui représente aujourd'hui 71 % du parc total des logements, contre 56 % en moyenne pour l'ensemble de la France. Ceci est dû à son histoire propre, celle d'un territoire agricole et bâtisseur qui a longtemps favorisé la maison individuelle. On constate que les zones qui comptent le plus de logements vides sont celles auxquelles la disparition progressive des emplois locaux et des services de proximité a ôté une part d'attractivité non négligeable. Par ailleurs, ces logements vacants sont très souvent des maisons anciennes, dépourvues du confort moderne, ce qui décourage donc les potentiels acheteurs : 40 % du parc limousin date d'avant 1949, 38 % n'est pas équipé en baignoire ni douche, et se retrouve par conséquent 5 fois plus vacant. Ces constats sont alarmants pour l'avenir de notre région. La question se pose à très court terme pour trouver des solutions efficaces afin d'aménager le territoire, rénover les lieux de vie afin d'améliorer l'attractivité de notre territoire. La remise sur le marché des logements vacants, la mise aux normes thermiques de l'ensemble du parc de logement ou la question de la précarité énergétique pourraient être des réponses au besoin de résidences principales, dans une région où le solde migratoire est positif (+ 0,6 %), soit plusieurs milliers de nouveaux habitants par an. L'INSEE confirme d'ailleurs que cette croissance devrait se poursuivre jusqu'en 2040. Il souhaiterait donc connaître les projets que le Gouvernement compte mettre en œuvre pour suivre cette évolution et solutionner le problème de ces logements vacants.

Texte de la réponse

Le taux de logements vacants du Limousin s'élève à 8,9 % selon l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) et se situe au-dessus de la moyenne nationale dont le taux s'établit à 6,4 %. Une étude concernant la vacance en centre-bourg en Limousin a été conduite en 2011-2012 par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement du Limousin en collaboration avec les directions départementales des territoires de la région. Cette étude montre que, si l'on constate une plus forte progression du taux de vacance en Limousin par rapport au niveau national (+ 5,8 % entre 1999 et 2009), en milieu urbain, la vacance est davantage liée à la conjoncture qui traduit la fluidité du marché et la mobilité des ménages (Limoges, Brive-Tulle, Ussel, Guéret). Cette vacance conjoncturelle est nécessaire au bon fonctionnement du marché du logement. En revanche, en milieu rural, la vacance peut être qualifiée de structurelle. Elle est liée à l'abandon durable des immeubles par les propriétaires. Le taux de vacance de plus de 10 ans peut aller jusqu'à 40 % dans certains cantons ruraux. Une vacance importante des logements de centre-bourg est également constatée. Les opérations menées localement ont montré qu'une résorption réussie de la vacance s'est accompagnée d'une réflexion globale sur les centre-bourgs, faisant appel à des démarches innovantes et mobilisant une ingénierie technique et commerciale pour remettre sur le marché immobilier les bâtis vacants. Concernant le parc privé et les aides de l'Agence nationale, de l'habitat (Anah), les caractéristiques du parc de logements en Limousin ont amené l'État, les collectivités et les acteurs privés et publics à s'unir pour agir et mettre en place une politique commune pour améliorer le patrimoine existant. Le Programme régional d'intérêt général (PRIG 2) a été signé le 14 octobre 2011 et fait suite à un premier programme régional (2005-2010) qui a permis de coordonner les actions de chaque acteur. Dans le cadre du PRIG 2, la thématique de la remise sur le marché de logements vacants est partagée par les partenaires régionaux. Les natures d'intervention de chaque partenaire sont variables et peuvent être multiples : le repérage des situations de mal logement, le soutien financier à l'animation des programmes et/ou appui direct aux propriétaires (ingénierie technique ou financière), les aides directes aux travaux (subventions), les aides au financement des travaux (prêts à taux réduit, avance, garantie d'emprunt, etc.). L'élargissement du programme « habiter mieux » aux propriétaires bailleurs pourra également conduire à quelques résorptions de logements vacants. Concernant le parc social du Limousin, l'offre nouvelle de logements est recentrée vers les zones B2 les plus tendues. En outre, dans les zones rurales ou semi rurales, la production de logements sociaux dans le parc public peut notamment être constituée de logements existants qui sont rénovés ; cela peut être l'occasion de reconquérir les centres-bourgs, de revitaliser des centres anciens, de supprimer de l'habitat indigne tout en rénovant thermiquement les logements et en les adaptant au vieillissement. Cette solution peut se concrétiser soit par l'achat de logements, soit par les bailleurs sociaux en PLUS PLAI (prêt locatif à usage social - prêt locatif aidé d'intégration). Par ailleurs, dans les zones les plus détendues du territoire, la politique patrimoniale des bailleurs est d'accompagner la lutte contre la vacance via des opérations de démolition. À cet égard et afin de tenir compte du contexte particulier du Limousin, considérant que les opérations de démolition participent à la mise en oeuvre de la politique d'égalité des territoires et de reconquête des centre-bourgs ruraux, une dotation complémentaire a été notifiée au préfet de région pour aligner le niveau moyen de subventionnement par l'État, des démolitions prévues pour 2013 en Limousin sur le niveau constaté en France entière en 2012.