
Etude sur les besoins en logements sociaux en Limousin

Mardi 12 octobre 2010



Contexte et situation du marché

Une démographie en hausse : un solde migratoire positif

- Au jeu des migrations interrégionales entre 2001 et 2006, le Limousin a gagné, chaque année, 35 personnes pour 10 000 habitants présents. Il figure ainsi au huitième rang des régions françaises pour son taux de migration avec le reste de la France (hors flux avec l'étranger). Arrivant derrière le Languedoc-Roussillon, Midi-Pyrénées, l'Aquitaine, la Bretagne, la Corse, Poitou-Charentes et les Pays de la Loire, il bénéficie de l'attractivité générale des régions du Sud et de l'Ouest.
- En cinq ans, 60 200 habitants sont arrivés en Limousin venant d'une autre région française.
- Beaucoup de ces nouveaux résidents sont jeunes : 47% ont moins de trente ans, à la date de leur recensement en Limousin. Seuls 13 % ont atteint ou dépassé 60 ans. Les jeunes sont toujours, en effet, les populations les plus mobiles, en Limousin comme ailleurs.
- 12,9 % des Limousins vivent sous le seuil de pauvreté, soit plus d'un Limousin sur huit.

Contexte et situation du marché

Le logement social en Limousin

- 40 000 logements
- 65 % de personnes seules et familles monoparentales et un fort rajeunissement des populations logées (en 2009, 46 % des locataires entrant ont moins de 24 ans)
- 71 % des locataires Hlm ont des ressources inférieures à 60% des plafonds Hlm
- 25 % des locataires Hlm ont des ressources inférieures à 20 % des plafonds Hlm
- Pour les emménagés récents : 77 % des locataires ont des ressources inférieures à 60 % des plafonds Hlm et 30 % à 20 % des plafonds Hlm
- Un marché détendu avec des pressions plus importantes sur les zones urbanisées



PRÉFET
DE LA RÉGION
LIMOUSIN

L'origine de la démarche

Des constats :

- 2005 : Plan de cohésion sociale et signature des conventions d'objectifs
- 2008 : Objectifs revus à la hausse suite à la parution de la loi DALO
- Un constat partagé entre les acteurs locaux du logement social en Limousin : un décalage entre l'offre et la demande
- Cibler la demande et répondre aux besoins
- Un besoin d'actualiser les connaissances et d'objectiver la programmation

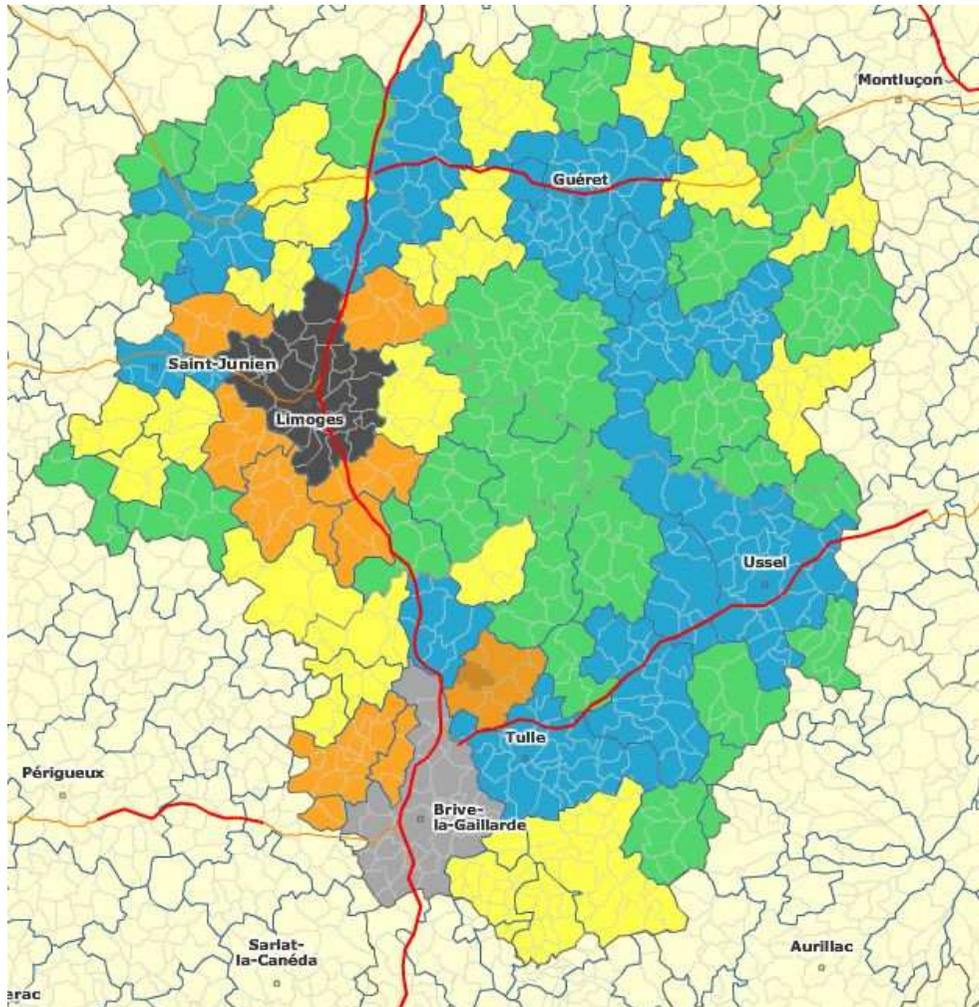


Une démarche partenariale

- Réflexion partenariale menée par l'État (DRE et DDE), l'AROLIM-USH du Limousin et l'Anah de 2008 à début 2010
- Restitutions régulières en Comité Régional de l'Habitat pour débattre et acter :
 - des familles de bassins en Limousin
 - des orientations articulées des politiques d'intervention sur le logement social (parc public et privé)
 - d'un scénario privilégié d'évolution des territoires et d'offre en logements locatifs sociaux
 - des besoins en logements locatifs sociaux qui en découlent



Les familles de bassins d'habitat



- Brive
- Limoges
- Périurbain éloigné
- Villes avec un parc HLM significatif
- Rural intermédiaire
- Rural



PRÉFET
DE LA RÉGION
LIMOUSIN

Des propositions qualitatives articulées pour le parc public et le parc privé

Les bassins d'habitat locatif social	<u>Le locatif social public</u> "on construit un logt HLM pour répondre encore à la demande dans 30 ans"			<u>Le locatif social privé</u> "La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, la reconquête des centres-villes et revitalisation des centres-bourgs"			une famille de bassin, une interrogation
	la production HLM	le parc HLM ancien	commentaires	l'amélioration du parc locatif privé	le parc vacant privé	commentaires	
Limoges	forte demande potentielle + art55 SRU	des loyers bas, parc en cours de réhabilitation, + ANRU	les plus importants des besoins régionaux	à développer, importance du parc locatif	parc collectif vacant important, à mobiliser et/ou renouveler	un des moyens de lutter contre la périurbanisation	Quel est le devenir du parc collectif privé ancien ?
Brive-La-Gaillarde	à intensifier notamment PLAI + art55 SRU	parc récent, niveaux de loyer plutôt élevés + ANRU	les plus urgents des besoins régionaux	à développer fortement, retard + faiblesse HLM	impact actuel des Robien : le renouvellement du parc locatif privé ?	tensions foncières : le parc ancien encore plus stratégique	Pourquoi pas de l'acq/amél HLM en centre ville ?
villes avec un parc HLM significatif	orientée sur PLAI en lien avec les politiques patrimoniales, avec de l'acquisition amélioration	besoin de stratégies patrimoniales fortes	vacance HLM	terreau favorable, niveaux de loyer déjà bas	nbreux logts collectifs, penser d'abord aménagement (abords, parking,...)	Un enjeu régional important	N-y a-t-il pas risque de concurrence parc public-parc privé ?
périurbain éloigné	à développer, PLUS et PLAI, proche transport	peu de vacance	peu d'offre HLM, loyers LP et HLM les plus élevés, pour demande locale	marchés tendus	difficilement mobilisable	la proximité des transports	Existe-t-il des alternatives à l'individuel?
rural intermédiaire	modérée, avec du PLAI	parc récent, niveaux de loyer relativement élevés	adapter offre pour la demande locale	cibler les centres-bourgs, augmentation actuelle de la demande	attention à l'individuel en diffus	niveaux de loyers plutôt élevés, concurrence des résidences secondaires	La croissance actuelle et les relatives tensions sont-elles pérennes ?
rural	fortement limitée, dans le cadre des stratégies patrimoniales	besoin de stratégies patrimoniales fortes	vacance HLM et niveaux de loyers bas dans LP	limité aux centres bourgs, niveaux de loyers déjà bas, demande très locale	se déplace du diffus vers les bourgs	la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique de façon indirecte	Le développement d'une offre n'est-il pas de nature à générer une concurrence entre territoires proches ?
qualité des opérations, niveaux des loyers, performances énergétiques, adaptation à l'âge / au handicap							

Le choix d'un scénario quantitatif

- Réflexions à partir d'une approche tendancielle et de 3 scénarios politiques.
- Un scénario ambitieux et volontariste retenu par les partenaires et le CRH :
 - un accroissement du nombre de ménages avec amplification de la dynamique régionale observée (+1% entre 2007 et 2017)
 - des bassins urbains rendus plus attractifs par les politiques locales mises en œuvre
 - un taux cible HLM par territoire visant à répondre aux tensions locatives existantes ou à venir

Les logements locatifs sociaux à construire

- Pour renouveler et diversifier l'offre actuelle
 - Pour atteindre un taux cible de logements locatifs sociaux du scénario
- Une production nécessaire quantitativement proche de la production récente, mais davantage recentrée sur les agglomérations

Les résultats chiffrés

<i>bassins</i>	product° moyenne annuelle 2003 2009	renouvt et divers°	réponse tensions	prod° totale scénario
Brive-La-Gaillarde	107	3	150	153
Limoges	187	19	180	199
périurbain éloigné	22	3	34	37
villes avec un parc HLM significatif	81	57	12	69
rural intermédiaire	50	6	24	30
rural	32	12	0	12
Limousin	479	100	400	500

Les retombées de la démarche

- Des résultats partagés en termes de besoin ; base des nouvelles programmations mais quels financements demain ?
- Des résultats bases de négociation des PLH, et socle des futurs PDH
- Des résultats cadre de référence à la préparation des CUS pour les organismes
- Des éléments de l'étude qui trouvent leur propre utilité (étude thermique par exemple)
- Les suites de l'étude ; son actualisation, sa pérennisation