

**ZOOM SUR**

# LE LOGEMENT SOCIAL EN LIMOUSIN

Mars 2014

L'année 2013 a été marquée par la poursuite de la volonté de l'État de recentrer la production de logements locatifs sociaux sur les zones où la demande est la plus forte. Cet objectif s'est traduit par un nombre significatif de projets développés sur les agglomérations de Limoges et Brive-la-Gaillarde. Une attention particulière a également été portée sur le parc existant à travers plusieurs actions de déconstructions sur le parc de la région.

Dans le cadre des objectifs de production de logements sociaux du gouvernement, le Limousin a bénéficié en 2013 d'une hausse par rapport à 2012 de la production du logement locatif social.

### LE PARC LOCATIF SOCIAL AU 1<sup>er</sup> JANVIER 2013

	Nombre de logements	Nbre de mises en service	Densité pour 1 000 hab*	Parc conventionné	Part de l'individuel	Taux de mobilité	Taux de vacance
Corrèze	9 120	324	38	97,2 %	33 %	12,1 %	6,4 %
Creuse	5 445	19	45	99,7 %	29,1 %	13,8 %	7,1 %
Haute-Vienne	25 200	212	67	98,2 %	11,4 %	13,8 %	7,5 %
<b>Limousin</b>	<b>39 765</b>	<b>555</b>	<b>54</b>	<b>98,2 %</b>	<b>18,8 %</b>	<b>13,4 %</b>	<b>7,2 %</b>
France	4 595 614	84 503	72	90,8 %	15,8 %	10 %	3,2 %

Source : MEDDE - Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux 2013 et INSEE

\* : estimation au 01/01/2014

Au 1<sup>er</sup> janvier 2013, le parc des bailleurs sociaux limousins compte **39 765 logements**, soit +1,2 % par rapport à 2012. La croissance du parc est essentiellement due à la construction neuve (93,2 %).

Les logements sociaux de la région représentent moins de 1 % du parc français.

### La région Limousin caractérisée par une part très importante de logements conventionnés\*<sup>1</sup>

En effet, 98,2 % des logements locatifs sociaux le sont, ce qui place le Limousin en tête des territoires où le parc est le plus conventionné avec l'Auvergne et la Basse-Normandie.

### Un faible niveau de tensions locatives

Le Limousin fait partie des régions où le taux de vacance reste parmi les plus élevés ; la vacance peut s'expliquer par plusieurs causes (gel du parc en vue de travaux, inadéquation du produit avec la demande, ...). Le taux de mobilité est également assez important. Ces deux indicateurs permettent d'appréhender le faible niveau de tensions locatives sur le territoire. Ces deux taux se maintiennent à l'échelle régionale depuis deux ans.

### Le loyer moyen le plus bas en France

Le loyer moyen est de 4,8 € par m<sup>2</sup> (au niveau national ce taux est de 5,7 €). 41 % des logements ont un niveau de loyer inférieur à 4,50€ / m<sup>2</sup> ; 4,9 % du parc a un niveau de loyer supérieur à 6,5 € / m<sup>2</sup>.

### Un outil pour l'attribution des logements sociaux

La réforme de l'enregistrement de la demande de logement social introduite par la loi du 25 mars 2009 qui sera approfondie par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), a pour objectif de veiller à l'enregistrement par les organismes de logements sociaux des attributions de logements sociaux dans le système national d'enregistrement de la demande de logement social (SNE).

En France, si le « déficit » d'enregistrement des attributions dans le SNE pouvait être mesuré sur l'année 2012 à -38 %, ce déficit s'est établi en 2013 à -9 % grâce à la mobilisation des acteurs.

Pour ce qui concerne le Limousin, les bailleurs ont déjà significativement réduit l'écart mais l'indicateur s'établit encore à -21,6 % avec des disparités fortes entre les départements. Un plan d'action est en cours pour améliorer ce dispositif.



\*<sup>1</sup> : **Logements conventionnés** : Régime par lequel un propriétaire signe une convention avec l'État et s'engage à louer en respectant un loyer maximum et, en contrepartie, l'État prend en charge une partie des loyers des locataires par le biais de l'Aide Personnalisée au Logement (APL)

## INITIÉES EN 2013... CES ACTIONS SE POURSUIVENT EN 2014

- **L'État et le Mouvement HLM ont signé le 8 juillet 2013 un Pacte d'objectifs et de moyens** pour la mise en œuvre du Plan d'investissement pour le logement. L'État et le Mouvement HLM s'engagent à mobiliser leurs moyens pour atteindre, en trois ans, les objectifs de production et de réhabilitation des logements sociaux, à accompagner la mise en place de la réforme des attributions, à amplifier le champ des missions sociales des organismes HLM, à soutenir les associations des locataires dans la préparation des élections de leurs représentants en 2014, et à innover pour renforcer la compétitivité et la performance des organismes HLM. En Limousin, l'état d'avancement du pacte fait l'objet d'un suivi dans le cadre du comité régional de l'habitat.

- **Le Plan de Rénovation Énergétique de l'Habitat (PREH)** a été lancé par le gouvernement en juillet 2013 afin d'améliorer les performances énergétiques des logements dans le parc privé et dans le parc social. En Limousin, son pilotage est conduit par le Préfet de région assisté de la DREAL. Des groupes de travail ont été constitués avec les partenaires pour identifier et lever les freins à la rénovation énergétique (volets : technique, économique et social). L'AROLIM représente les bailleurs sociaux et participe à ce travail en ce qui concerne particulièrement le parc social.

- En fin d'année 2013, le ministère en charge du logement a lancé un **appel à projets inscrit dans le plan pluriannuel de lutte contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale**, visant à encourager le développement d'une nouvelle offre de logements très sociaux à bas niveau de quittance. Les trois opérations proposées en Limousin dans le cadre de cet appel à projets dit « PLAI adaptés » ont été retenues par le comité de gestion du FNDOLLTS (Fonds National de Développement d'une Offre de Logements Locatifs Très Sociaux).

### 735 LOGEMENTS SOCIAUX FINANCÉS EN 2013 (tous financements confondus)

Source : SISAL / GALION	PLAI	PLUS (dont PALULOS Communale)		PLS	Eco-PLS
Corrèze	67	159	(2)	68	191
Creuse	17	12	(3)	0	91
Haute-Vienne	98	202	(3)	112	94
<b>Limousin</b>	<b>182</b>	<b>373</b>	<b>(8)</b>	<b>180</b>	<b>376</b>
<b>Dotation financière</b>	Financement mis en œuvre : 960 K€				-

Le Limousin a produit 555 logements PLUS / PLAI en 2013 contre 363 en 2012. Cette production a été possible du fait d'une attribution complémentaire d'agrément en fin d'année et de la réactivité des bailleurs et des DDT.

À l'inverse, les financements PLS sont en deçà des objectifs régionaux ce qui s'explique par une difficulté de déblocage des prêts pour les structures collectives notamment. Dans le cadre des travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements les plus énergivores, 376 logements ont bénéficié du prêt bonifié Eco-PLS distribué par la Caisse des Dépôts. Par ailleurs, 56 démolitions ont été accompagnées au titre de l'année 2013 pour répondre aux besoins des territoires.

**PLAI** : Prêt Locatif Aidé d'Intégration ; **PLUS** : Prêt Locatif à Usage Social ; **PALULOS** : Prime d'Amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale ; **PLS** : Prêt Locatif Social ; **Eco-PLS** : Eco-prêt Logement Social

### L'ACTUALITÉ DU LOGEMENT SOCIAL ANNONCÉE POUR 2014

- Poursuite de la réforme de l'enregistrement de la demande de logement social dans le cadre du système national d'enregistrement de la demande de logement social (SNE) et de la loi ALUR pour l'accès au logement et un urbanisme rénové définitivement (pour plus d'informations sur la loi ALUR, [cliquez ici](#))

- Synthèse régionale d'évaluation des Conventions d'Utilité Sociale (1<sup>ère</sup> évaluation bisannuelle) conclue entre l'État et les bailleurs sociaux.

- Déploiement de SPLS (Suivi de la Production de Logements Sociaux) : application internet traitant les opérations de logements sociaux de la pré programmation jusqu'aux paiements et qui sera généralisé au niveau national en 2015.

- Reconduction de l'appel à projets national « PLAI adaptés » avant l'été 2014 pour des réponses attendues par les maîtres d'ouvrage en septembre.

- Possibilité pour les bailleurs sociaux de recourir au dispositif des emplois d'avenir qui arrive à échéance en juin 2014.

- Participation envisagée d'Action Logement au titre de la « surcharge foncière » pour les opérations de logements sociaux sur certains territoires.

L'unité Habitat et Logement Social du Service de la Construction, de l'Habitat et du Logement Durable de la DREAL Limousin se tient à votre disposition pour toute demande d'information  
Au 05 55 12 95 80 / 05 55 12 95 76

Fiche réalisée avec l'appui technique de :



**Direction Régionale  
de l'Environnement,  
de l'Aménagement  
et du Logement  
Limousin**