

VACANCE DU PATRIMOINE BÂTI ANCIEN DE CENTRE-BOURG EN LIMOUSIN



Le taux de logements vacants du Limousin s'élève à 8,9 % selon l'INSEE et se situe **au-dessus de la moyenne nationale** dont le taux s'établit à 6,4 %.

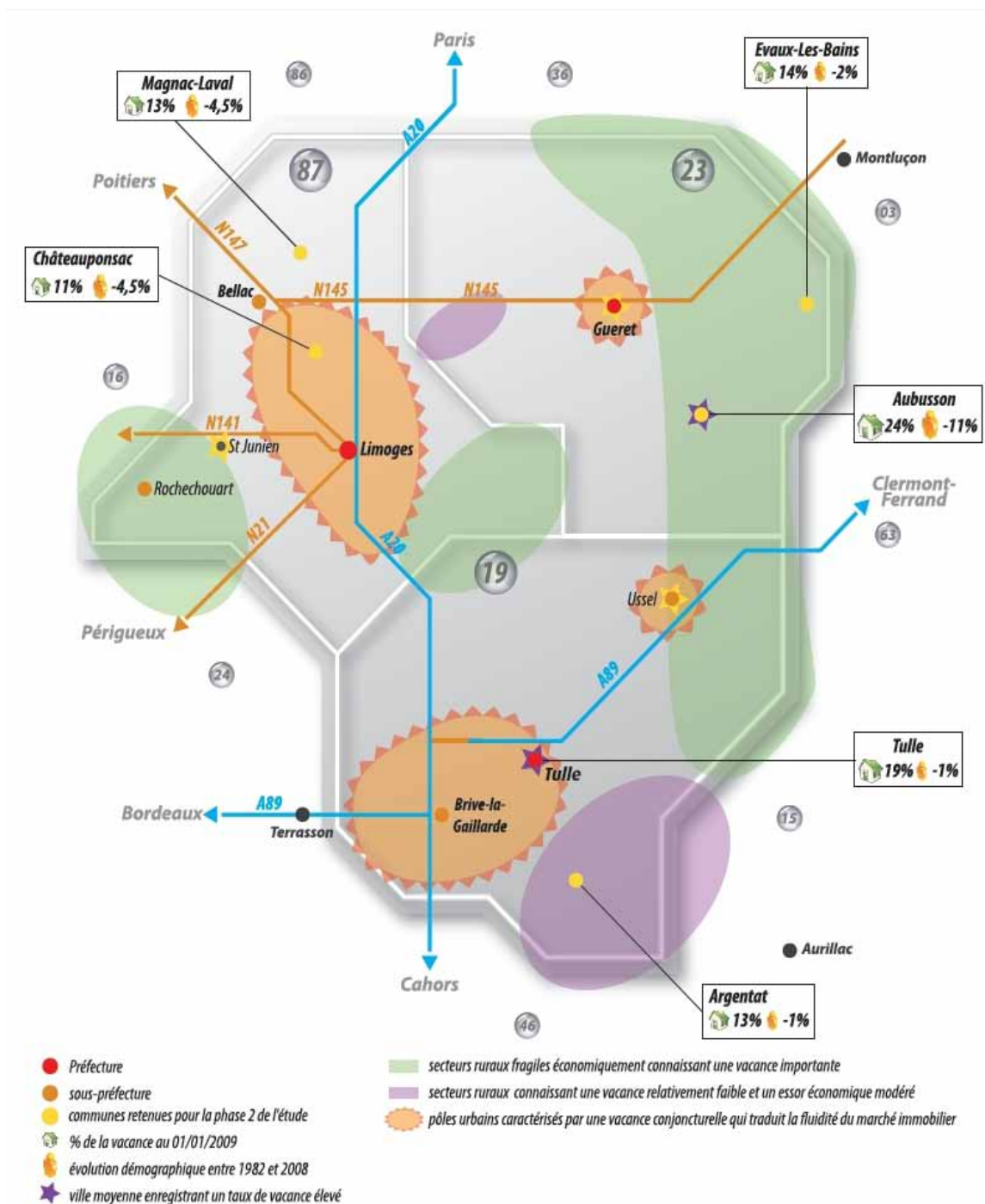
Or, l'habitat représente un des facteurs principaux de la consommation de l'espace puisqu'il consomme à lui tout seul 600 à 700 ha par an au niveau régional.



PRÉFET
DE LA RÉGION
LIMOUSIN

Direction régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement Limousin

Constat : un taux de logements vacants important en Limousin



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 milieu rural,

elle peut-être qualifiée de structurelle.

Elle est liée à l'abandon durable des immeubles par les propriétaires. En Limousin ce type de vacance est particulièrement élevé dans 3 secteurs ruraux (représentés en vert sur la carte). 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 constatée.



Quelles causes de la vacance en Limousin ?¹

Un patrimoine bâti ancien, dégradé et inadapté

- dans le parc de logements vacants : 70 % de logements ont été construits avant 1949,
- un patrimoine de qualité médiocre dû à un manque d'entretien,
- une offre inadaptée à la demande.

Une configuration du bâti non adaptée aux modes de vie actuels

- peu ou pas d'emplacement pour le stationnement des véhicules,
- peu ou pas d'accès direct sur l'extérieur,
- peu ou pas d'espace attenant au logement (garage, jardin, ...)
- agencement désuet : configuration ruelles étroites, peu lumineuses, anciens commerces aujourd'hui fermés ou utilisés en habitat tout en conservant les façades commerciales.

Des propriétaires peu impliqués

- plus de 30 % des propriétaires de logements vacants ont plus de 75 ans,
- 30 % d'entre eux résident hors région.

Un réel besoin en logements sur le territoire

La construction neuve fortement sollicitée en Limousin

L'étude DREAL des moteurs de la construction neuve en Limousin révèle que ce sont essentiellement **le desserrement des ménages et le solde démographique** qui constituent les moteurs de la construction neuve. Les familles aspirent plutôt à l'acquisition d'une maison individuelle.

La surface urbanisée en 2006 en Limousin représente 1600 m² par habitant soit deux fois plus que la moyenne nationale.

Les prix du foncier deux fois moins chers par rapport au niveau national rendent plus accessibles le choix des futurs propriétaires pour la construction neuve qui entre en forte concurrence avec les logements vacants de centre-bourg.

Une demande locative pour les T1 et T2 confirmée par les entretiens menés avec les acteurs locaux :

- les personnes âgées qui souhaitent se rapprocher des services,
- les jeunes et les ménages sans enfant qui louent avant d'envisager de devenir propriétaire.

1) l'étude de la vacance des logements en centre-bourg a été approfondie en procédant à des entretiens auprès d'acteurs locaux dans six communes de la région : Argentat (19), Tulle (19), Aubusson (23), Evaux-les-Bains (23), Châteauponsac (87) et Magnac-Laval (87).

Quels sont les freins à la mobilisation du patrimoine bâti vacant d'habitation ?

Les éléments présentés, ci-après, reflètent l'avis des acteurs locaux interrogés

Un patrimoine hétérogène

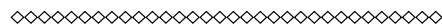
La faible qualité architecturale se mêle au patrimoine de qualité, protégé, classé monument historique soumis à de fortes prescriptions architecturales en cas de réhabilitation [zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP), monuments historiques], contribuant à augmenter le coût des travaux.

Une configuration du bâti non-adapté aux modes de vie actuels

- peu ou pas d'emplacement pour le stationnement des véhicules, voire absence de garage
- peu ou pas de jardin attenant, peu ou pas d'accès direct sur l'extérieur « pour déjeuner dehors »
- urbanisme compact : ruelles étroites, peu lumineuses
- agencement intérieur désuet : taille et distribution des pièces, hauteur de plafond...
- anciens commerces, échoppes aujourd'hui fermées ou utilisées en habitat tout en conservant les façades commerciales
- peu ou pas d'accès indépendant entre le commerce et l'arrière-boutique ou les appartements au niveau supérieur

Un patrimoine parfois de qualité mais dégradé

- équipements hors-normes ou inexistants : chauffage central, électricité, évacuation des eaux usées, isolation thermique, risques sanitaires (plomb, radon et amiante), étanchéité à l'air
- plus de complexité technique qu'une maison individuelle



La phase achat

L'investissement locatif privé peu développé en Limousin (le département de la Creuse exclu du dispositif d'aide à l'investissement)

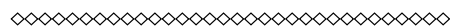
- Les investisseurs souhaitent :
- un logement de préférence sans travaux
 - une rentabilité immédiate ou rapide

La phase réhabilitation

- Les prescriptions architecturales imposées lors des réhabilitations considérées par les acquéreurs comme très contraignantes, notamment lorsque le patrimoine est situé en zone protégée
- difficile pour le propriétaire de réhabiliter seul : obligation de faire appel à des professionnels (artisans, architectes, maîtres d'œuvre...)
- réticence à confier une réhabilitation à des professionnels
- augmentation potentielle des coûts qui dissuade les acquéreurs potentiels d'engager des travaux
- complexité des montages juridiques et financiers : accompagnement technique nécessaire pour l'acquéreur potentiel

Les avantages de la construction neuve sur la réhabilitation

- faiblesse du coût du foncier
- possibilité de financements aidés si primo-accédant, si construction BBC...
- possibilité d'adapter le budget maison après l'achat du foncier



Une mauvaise connaissance de la valeur du bien

- surestimation du bien car valeur affective différente de la réalité du marché,
- tentation de profiter de l'effet d'aubaine lié à l'arrivée des étrangers sur le marché local

Le refus de mettre le bien en vente

attachement sentimental :

- s'imaginer y vivre même quelques semaines/an à tout moment
- souhaite voir les enfants venir en villégiature
- désintérêt réel pour le bien : aucun besoin de ce bien ni de la valeur qu'il représente
- le laisse en l'état, voire juste « hors d'eau »
- souhaite laisser aux héritiers le choix de l'affectation du bien

Le refus de mettre le bien sur le marché locatif

- craintes diverses : impayés, vacances non-mesurées, conflits...
- difficulté d'organiser ou de financer les travaux pour mettre en location en raison des faibles revenus du propriétaire, personnes éloignées ou âgées....
- aides financières non suffisamment incitatives,
- rapport coût des travaux / montant du loyer escompté insuffisant (de manière générale locataires à faibles revenus).

Freins liés au patrimoine

Freins liés au comportement de l'acquéreur potentiel

Freins liés au comportement du propriétaire du logement

Quels leviers pour réutiliser le patrimoine ?

Identifier des réponses à des situations très diverses

Les expériences de terrain ont montré : d'une part que ce sujet n'est pas évident à prendre en compte par les élus, d'autre part qu'une résorption réussie de la vacance s'est accompagnée d'une réflexion globale sur le centre-bourg.

Afin de promouvoir cette nouvelle approche, les élus locaux doivent proposer des programmes ambitieux de reconquête des centres en déclin et concevoir une stratégie d'aménagement de la ville sur le long terme organisée en plusieurs étapes.

Aussi le présent document n'a pas la prétention de fournir des recettes toutes prêtes, permettant à coup sûr de résoudre la vacance mais, il se propose de présenter des leviers possibles à manœuvrer sur le long terme ainsi que des exemples.

Trois leviers possibles selon les enjeux portés par les collectivités et les moyens dont elles disposent

Le levier habitat / bâtiment pour favoriser par exemple :

- mettre en avant la qualité technique et architecturale des bâtiments existants (qualité des matériaux, organisation des espaces originaux hors des schémas standards),
- l'incitation à la réhabilitation des bâtiments les plus dégradés,
- le développement de l'offre locative, qui dans le patrimoine ancien sera valorisé par une histoire des lieux et un enracinement dans un territoire,
- la valorisation du patrimoine en centre-bourg, notamment comme un cadre de vie amélioré bénéficiant à l'ensemble de la commune et participant à l'attractivité du territoire.

Le levier « développement économique » pour aboutir par exemple à :

- la redynamisation ou création d'activités économiques ou commerciales,
- l'implantation de services de proximité.

Le levier « aménagement des espaces publics » qui vise par exemple :

le traitement des places en tenant compte des différents usages : professionnels, sociaux, touristiques, pratiques (cheminements piétons, stationnement des voitures, poids lourds, bus, piste cyclable...).

Il s'agira donc d'innover et de trouver des modes d'actions adaptés à chaque territoire et aux acteurs permettant de remettre sur le marché immobilier les bâtis vacants, mobilisant une ingénierie technique et commerciale.



Quelques exemples d'outils en habitat à la disposition des collectivités



Argentat

Une opération "façades" d'envergure à Tulle

Une étude réalisée en 2002 sur le marché immobilier de la ville de Tulle a souligné, entre autre, la vacance structurelle d'un grand nombre de logements et la présence dans le centre de nombreux logements de qualité médiocre. Parmi les actions lancées, les pouvoirs publics ont conduit une opération "façades" dans le centre de Tulle (390 logements réhabilités).

La méthode mise en place

Recourir à une assistance technique

La SEMABL (société d'économie mixte et d'aménagement du Bas Limousin) a assisté la commune dans la réalisation de son projet d'aménagement urbain et les particuliers dans leur projet de réhabilitation.

Définir une stratégie d'actions ciblées

- privilégier un périmètre : des quartiers prioritaires ont été définis pour conduire l'opération "façade",
- moduler les subventions : selon le secteur géographique, les aides communales de ravalement de l'immeuble sont modulées.

Combiner les aides : les aides municipales peuvent être complétées par les subventions d'autres collectivités ou organismes (ex : subventions du Conseil Général et de la fondation du Patrimoine).

Renforcer l'action : pour l'opération "façades", une campagne de ravalement obligatoire a été engagée sur certaines rues.

Des opérations multiples en faveur de la mise en valeur du centre ville d'Argentat

Le levier habitat / bâtiment

la commune puis la communauté de communes du Pays d'Argentat ont conduit trois opérations (OPAH). Ces actions ont contribué à la revitalisation du centre-bourg. En effet, le bâti en centre-bourg, plutôt de bonne qualité, profite à l'offre d'équipements solide et diversifiée qui attire la population des quatre cantons voisins moins bien dotés.

La méthode mise en place

Recourir à une assistance technique déléguée

La dernière OPAH (2005-2010) a été conduite par la communauté des communes du Pays d'Argentat. L'animation a été confiée à une structure associative rattachée au PACTARIM, « Clé Accueil Limousin ».

Pérenniser les actions cibles

Les trois OPAH successives sur vingt-cinq ans ont constitué un véritable atout pour la réhabilitation de logements dans la ville, les aides étant considérées comme particulièrement incitatives.

Combiner les aides

D'autres aides et opérations se sont combinées aux OPAH telles qu'une opération "façades" ou le label de la fondation du Patrimoine. Par ailleurs la ville d'Argentat a également procédé à l'aménagement de ses espaces publics : places et rues principales.

La procédure des biens en état d'abandon manifeste

Cette procédure vise à conduire les propriétaires à faire cesser l'état d'abandon manifeste.

A défaut de réaction de leur part, les biens pourront être expropriés en vue :

- soit de construire des logements sociaux,
- soit de réaliser tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération d'intérêt collectif, relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement.

Cet outil est utile aux communes dépourvues de moyens pour lutter contre la démultiplication des ruines et des biens en état d'abandon. C'est un des outils coercitifs d'exécution des travaux.

La procédure repose sur les articles L.2243-1 à L.2243-4 du code général des collectivités territoriales

Le maire dresse un procès-verbal provisoire constatant l'abandon manifeste et déterminant la nature des travaux à entreprendre. Si le propriétaire réalise les travaux prescrits, cette procédure peut constituer, pour partie une alternative à la législation sur les biens vacants et sans propriétaire, de compétence État, et à la procédure classique d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Deux outils pour la mise en œuvre d'une stratégie de réhabilitation ciblée

1- Les Opérations de Restauration Immobilière (ORI)

Les Opérations de Restauration Immobilière (ORI) permettent aux collectivités d'enclencher la réalisation de travaux importants de réhabilitation complète d'immeubles ou d'îlots dégradés, dans le cadre de politiques locales volontaristes d'amélioration de l'habitat indigne. C'est un outil coercitif car les travaux déclarés d'utilité publique et notifiés aux propriétaires entraînent pour ceux-ci une obligation de faire, sous peine d'expropriation.

Cette procédure est souvent couplée à des mesures incitatives et financières.

Ce dispositif engagé à l'initiative d'une commune ou d'un EPCI compétent en la matière, est assorti d'avantages fiscaux (improprement dénommés « Malraux ») si les immeubles sont situés dans un périmètre de protection du patrimoine ZPPAUP ou AVAP.

2- Les Opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI)

Les Opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) sont des opérations publiques, sous maîtrise d'ouvrage locale, bénéficiant de financements substantiels de l'État (70 à 100 %). Ce dispositif a pour objectif le traitement de l'insalubrité irrémédiable par acquisition publique - principalement sous forme de déclaration d'utilité publique - de terrains ou d'immeubles impropres à l'habitation, dans une optique de protection, de relogement et d'amélioration des conditions de vie des occupants.

Les opérations de RHI sont d'abord l'expression d'un projet social. Elles visent non seulement à trouver une solution de logement pérenne aux occupants, mais aussi à répondre, en tant que besoin, à leurs difficultés d'insertion sociale.

Périmètre de protection du patrimoine :
Les AVAP appelées à se substituer aux ZPPAUP (cf. art. L. 642-1 du code du patrimoine).

Les ORI ont succédé aux PRI depuis l'ordonnance du 8 décembre 2005 et le décret d'application du 11 mai 2007. La définition des ORI est donnée à l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme.

La vacance du bâti ancien en Limousin

Une démarche volontariste de connaissance des territoires en DREAL Limousin

La Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement du Limousin (DREAL) a piloté une étude sur le phénomène de vacance du patrimoine bâti ancien en Limousin (logements privés de centre-bourg ainsi que les locaux commerciaux construits avant 1950) afin de prévenir la consommation d'espace dans la région. Cette étude a été confiée au centre d'études techniques de l'Équipement du sud-Ouest (CETE) en liaison avec les trois directions départementales des Territoires.

L'étude a notamment été approfondie avec des entretiens réalisés auprès d'acteurs locaux dans six communes de la région : Argentat (19), Tulle (19), Aubusson (23), Évaux-les-Bains (23), Châteauponsac (87), Magnac-Laval (87). Ces secteurs géographiques « types », ont été choisis afin de caractériser une situation représentative de la vacance avec l'aide des DDTs respectives.

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

22, rue des Pénitents Blancs

CS 53218 - 87032 Limoges cedex

Tél : 05 55 12 90 00 - Fax : 05 55 34 66 45

Mél : DREAL-Limousin@developpement-durable.gouv.fr

Directeur de publication : Robert MAUD

Directeurs d'étude : Véronique LAGRANGE, Marc CHEVRIER

Chef de projet : Stéphanie CHATEAUVIEUX

Crédit photos : DREAL Limousin, CETE SO

Réalisation DREAL/Communication/Jean-Michel PLUMART

N° ISSN : 2112-6712

Dépôt légal à parution

