



**PRÉFET
DE LA LOZÈRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



DOSSIER DE PRESSE

Les Assises du Logement :

*Comment développer l'offre de logements
sur le territoire lozérien ?*

6 DÉCEMBRE 2023 / ESPACE ÉVÉNEMENTS / MENDE

Les Assises du Logement sont organisées par le Département et la Préfecture de la Lozère en présence des collectivités locales, de l'ADIL, des acteurs économiques et des acteurs de l'accompagnement social et technique dans le domaine du logement.

Face aux difficultés actuelles des lozériens et des nouveaux arrivants à se loger, ces assises marquent la volonté d'échanges pluriels et transversaux afin de partager un état des lieux, des enjeux et de dresser des orientations et pistes de travail qui devront guider les politiques publiques afin de développer l'offre de logement en Lozère.

LE CONSTAT

La crise du logement, caractérisée par une explosion des prix à l'achat comme à la location et par un ralentissement de la construction, est ressentie sur l'ensemble du territoire national. Le département de la Lozère n'y échappe pas et la population, le marché de l'emploi et le développement économique des territoires en subissent les conséquences.

Cette situation se traduit concrètement par :

- des lozériens qui ont de plus en plus de difficultés à se loger au sein du parc privé comme du parc social ;
- des personnes qui ne parviennent plus à s'installer en Lozère et qui peuvent être contraintes de refuser un emploi proposé sur le département faute de logement ;
- des personnes qui n'arrivent plus à accéder à la propriété soit par manque de foncier disponible, soit du fait de l'évolution des conditions bancaires, soit en raison de l'augmentation des prix des matériaux.

La tension sur le parc de logements existants s'avère de plus en plus prégnante et ce malgré un parc conséquent en Lozère avec près de 62 000 logements référencés. En effet, seulement 58 % de ces logements sont actuellement occupés à titre de résidence principale et le parc locatif privé et social est de l'ordre de 11 000 logements (source : INSEE 2020).

Ces dernières années, la production de logements en Lozère enregistre également un ralentissement. Le rythme de logements mis en chantier a diminué fortement : 700 logements par an, sur la période 2005-2008 à 250 logements sur la période 2019-2022 (source : SITADEL).

Une quotité importante des résidences principales peut être qualifiée de vieillissante, de grande taille et énergivore. Elle ne s'avère pas adaptée aux attentes et besoins de la population.

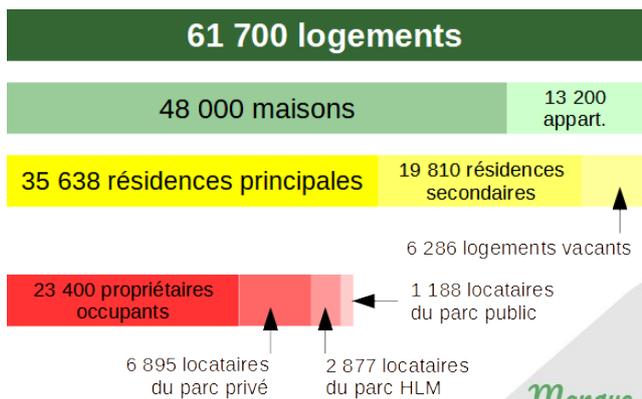
La vacance, correspondant à 10 % du parc de logements, est également importante (source : INSEE 2020). Il s'agit essentiellement de logements dégradés qui ne peuvent être occupés en l'état.

L'offre de logements insuffisante en termes de quantité et de qualité génère une difficulté d'accès au logement aussi bien en acquisition qu'en location. D'une part, cette situation accentue la pression sur le parc social avec des demandes grandissantes alors que la demande augmente. D'autre part, elle constitue le frein principal à l'installation de nouveaux arrivants et représente plus de la moitié des motifs d'abandon des projets d'installation en Lozère (Source : estimation cellule Lozère Nouvelle Vie).

Cependant ce parc n'est pas toujours habité et apte à être occupé. Une majeure partie de ce parc est sous occupé voire fait l'objet d'une vacance structurelle subie.

Enfin, ce parc de logements en Lozère est souvent qualifié d'inadapté et ne répondant pas aux besoins des populations d'aujourd'hui qui ont un parcours résidentiel et de vie très diversifié et plus rapidement évolutif.

LE LOGEMENT EN LOZÈRE



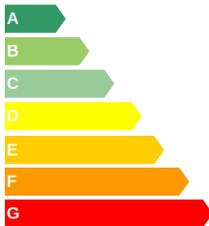
250 nouveaux logements produits par an

Données : SITADEL sur 2019-2022

Données : INSEE 2020



Classement énergétique :



Logements « passoires thermiques »

- 32 % des résidences principales
- 40 % du parc locatif privé

Données : Fidéli 2018, base des DPE 2017 et 2018 de l'Ademe, modèle Enerter (année 2015)



6 286 logements vacants

Données : INSEE 2020

3 090 logements potentiellement indignes ou très dégradés

Données : FILOCOM 2017 - MTE d'après DGFIP, traitement PPPI Anah



1 400 logements rénovés sur le plan énergétique par an

- 188 à travers les programmes d'amélioration de l'habitat
- 1 212 dans le cadre du dispositif MaPrimRénov'

Données : Anah - Délégation locale - chiffres clés 2021 et 2022

Le contexte national

La crise du logement est une crise structurelle ancienne. Elle s'accompagne aujourd'hui d'une crise conjoncturelle entraînant une crise de l'offre avec des répercussions sociales majeurs sur les ménages.

Les difficultés « d'hier » n'ont fait que se renforcer « aujourd'hui » : un accès de plus en plus difficile au logement ou à la propriété, le poids majeur du poste logement dans le budget des ménages qui augmente leurs fragilités sociales et économiques, une politique de production de logements sociaux qui reste limitée, une conjoncture inflationniste qui perturbe le cap fixé par les politiques publiques.

Face à cette situation et aux enjeux tant de transition écologique que de sobriété foncière, les politiques publiques liées au logement sont repensées afin de proposer de nouvelles solutions pour sortir durablement de cette crise du logement.

Au regard des enjeux de planification écologique, ces réflexions seront à mener en concertation avec l'échelon local pour apporter des réponses au plus près des territoires.

Le Conseil National de la Refondation (CNR) dédié au logement s'est réuni en 2022 avec l'ensemble des acteurs du logement pour échanger sur les éléments de diagnostic liées à la crise du logement, identifier des pistes d'actions, et des leviers pour essayer de sortir de cette crise.

Ce CNR avait une triple ambition :

- sociale autour des questions du logement social et de l'hébergement d'urgence,
- économique en mobilisant la filière du bâtiment pour rénover et construire davantage,
- écologique pour faire en sorte que le logement s'adapte aux transitions écologiques et énergétiques.

Le 5 juin 2023, la Première ministre Élisabeth BORNE annonçait les principales mesures retenues par le Gouvernement pour résorber cette crise du logement. L'essentiel de ces mesures s'articule autour de trois axes :

- relancer la production,
- favoriser l'accession à la propriété,
- soutenir la rénovation.

Des mesures sont en cours de déploiement sur le territoire national : l'évolution massive des aides de l'Anah à la rénovation énergétique des logements en 2024 pour les propriétaires dont la Lozère va bénéficier largement et la prolongation du prêt à taux zéro. D'autres mesures sont envisagées à moyen terme.

Les acteurs nationaux du logement qui se sont largement exprimés lors de ce CNR logement ambitionnent que les politiques publiques soient transformées durablement pour répondre encore plus efficacement à l'ensemble des enjeux identifiés : la lutte contre le logement vacant, l'habitat indigne et les passoires thermiques, la prise en compte de la sobriété foncière...

POURQUOI DES ASSISES ?

Au regard des tensions importantes observées sur le logement et considérant la nécessité à agir pour répondre aux besoins des lozériens et développer l'attractivité du territoire, Madame la Présidente du Département et Monsieur le Préfet de la Lozère ont souhaité organiser des Assises du Logement.

Il s'agit d'une journée dédiée à des échanges entre les collectivités locales, les acteurs économiques et représentants des artisans, les acteurs de l'accompagnement social et les acteurs de l'accompagnement technique des ménages dans le domaine du logement afin :

- de partager les éléments de constat en matière de logement sur le département et les enjeux démographiques et écologiques avec l'ensemble des acteurs du logement,
- d'identifier les freins et les leviers mobilisables pour développer l'offre de logements en Lozère,
- de faire émerger des pistes d'actions concertées à mettre en œuvre collectivement.

Pour nourrir les réflexions, plusieurs temps forts sont prévus au cours de la journée :

- la compréhension des enjeux actuels et à venir avec la conférence de Monsieur Jean Claude DRIANT, Professeur Émérite à l'École d'Urbanisme de Paris ;
- le recueil de témoignages sur des solutions déjà mises en œuvre avec une table ronde de retours d'expériences des élus et représentants des Parcs naturels régionaux (PNR) des Grands Causses et du Livradois-Forez, complétée par des interventions de professionnels, l'Établissement Public Foncier (EPF) Occitanie et la Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural (SAFER) de la Lozère, qui maîtrisent des outils fonciers liés au logement ;
- des réflexions participatives à travers l'organisation de trois ateliers dont la synthèse sera partagée avec tous les acteurs afin de faire émerger des pistes d'actions les plus adaptées au territoire.

Cette journée se veut fondatrice et engagera des orientations de travail à expertiser, notamment au regard du contexte législatif.

LE PROGRAMME DE LA JOURNÉE :

9h00 : Accueil des participants

9h30 : Ouverture des Assises du Logement par Mme la Présidente du Département et M. le Préfet de la Lozère

10h00 : Conférence de M. Jean-Claude DRIANT, Professeur Émérite à l'École d'Urbanisme de Paris

11h00 : Table ronde sur les solutions et outils mis en œuvre pour développer l'offre de logements

- PNR des Grands Causses : M. Arnaud SANCET, directeur général adjoint et M. Alexandre BRUN, Maître de conférence à l'université Paul Valéry de Montpellier
- PNR Livradois-Forez : Mme Chantal FACY, maire de Cunhat, et Mme Claire BUTTY, chargée de mission au PNR
- EPF Occitanie : Mme Lolita MELENDEZ-DIAZ, directrice foncière est
- SAFER Lozère : M. Xavier Meyrueix, directeur

14h00 : Organisation de trois ateliers en simultané :

- Atelier 1 : Comment mobiliser le parc de logements existants ?
- Atelier 2 : Comment agir sur la production de logements ?
- Atelier 3 : Comment faciliter l'accès au logement ?

15h30 : Restitution des ateliers

16h00 : Conclusions

Contacts :

Préfecture de la Lozère
Service départemental de la communication
interministérielle
04 66 49 67 43
pref-communications@lozere.gouv.fr

Département de la Lozère
Direction de la Communication, de la
Logistique et de l'Évènementiel
04 66 49 66 66
presse@lozere.fr