

Conférence

Les résultats de l'Observatoire de l'immobilier de la Haute-Vienne

Année 2022





Notre partenaire historique

Nos partenaires



Chambre interdépartementale
des notaires
Corrèze - Creuse - Haute-Vienne



FINANCES PUBLIQUES

DREAL Nouvelle-Aquitaine



Les répondants à l'enquête annuelle :

AGENCES IMMOBILIERES ET PROMOTEURS IMMOBILIERS

A.A. PROGIMMO / AAI IMMOBILIER / ABBATIAL IMMOBILIER / A.B.C IMMOBILIER/ ACTIFS entreprises / Agence Conseil Orpi / Agence EURO 92 / AM GESTION / AGENCE PODAVINI LIGONNIERE / Avenir Immo 87 / Citya Durivaud / Delage Immobilier / Espace Immobilier-Orpi / Foncia Val de Vienne / Gambetta Immobilier / JB COSTE IMMOBILIER / Habitat Service / L'IMMOBILIER AREDIEN / LE POINT IMMOBILIER / Immo Conseil / Immobilier Corinne Ghislain / L'Immobilier Carnot / Mallet-Guy Immobilier / MANADA IMMOBILIER / MDBS L'AGENCE / MIDI IMMOBILIER / Nexity / OPTIMHOME / Orpi Agence de la Mairie & Dussoubs / Orpi IPROM / ORPI GAMBETTA IMMOBILIER / PUIG IMMOBILIER / ROPERT IMMO / Square Habitat Centre Ouest / TERRAL ROMAIN / VIAP Immobilier

CONSTRUCTEURS DE MAISONS INDIVIDUELLES

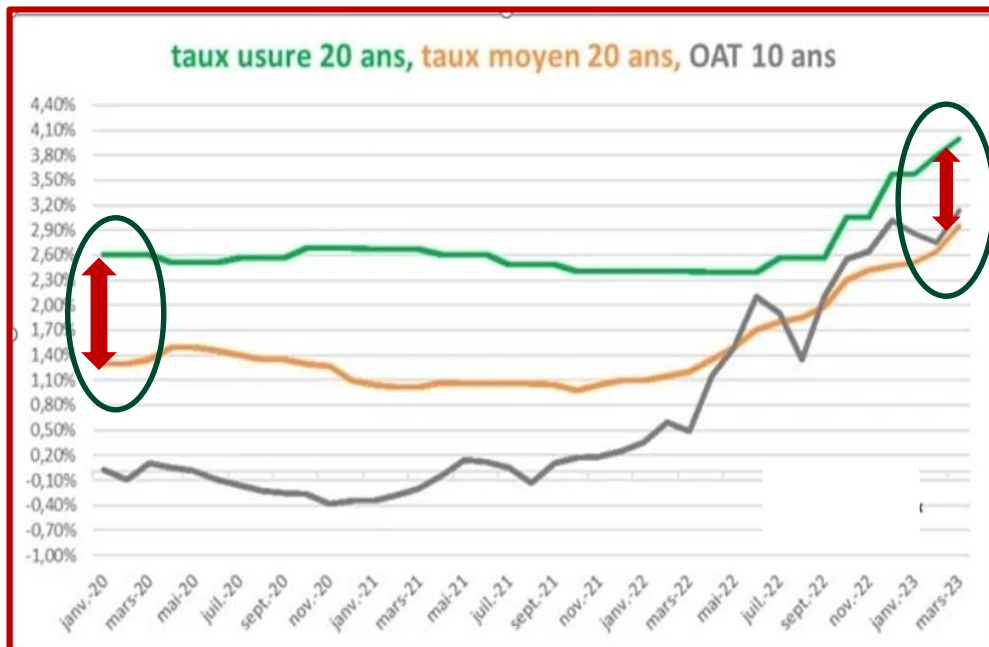
Les Bâisseurs d'Ici / D.J.A Création / J.C.C. CONSTRUCTIONS / Maisons Babeau-Seguin / Maisons Batidur / Maisons Chantal B / Maisons Euro-France / Pierres Territoires de France / SOCAMIP VIV- HOMME / Maisons J.B / Maisons C' Mon Toit

Observatoire de l'Immobilier

Hervé HINDRE
Directeur HABITAT CONSEIL
CREDIT AGRICOLE CENTRE OUEST

4 Avril 2023

Taux Moyen crédit habitat sur 20 ans : Mars 2023

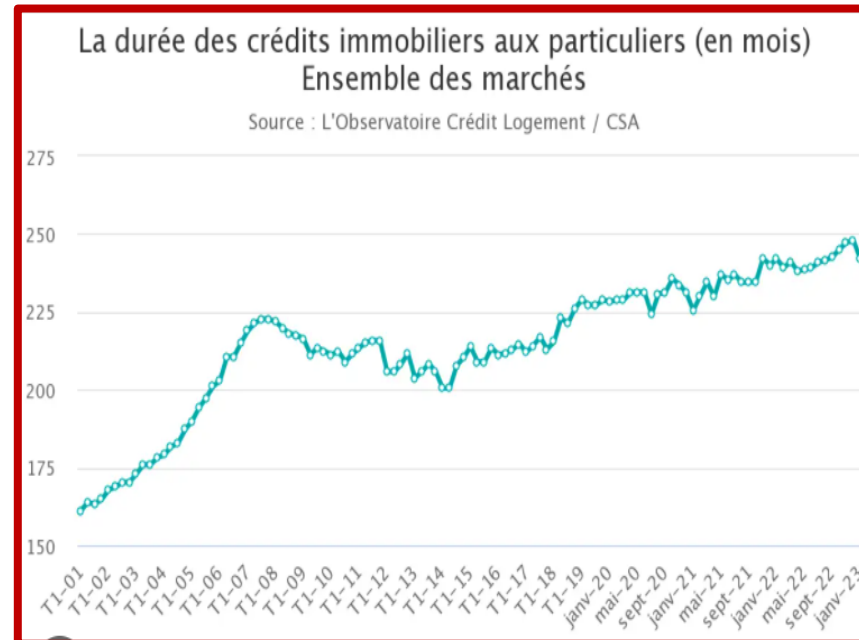


 Courbe Tx usure

 Courbe OAT

 Courbe Tx Habitat 20 ans

Durée moyenne crédits habitat



 Durée moyenne : 20 ans et 5 mois

Au Crédit Agricole Centre Ouest en 2022 sur les 2 départements :

- 736 Millions d'€ de crédit habitat accordés (dont 13 M€ de Prêt à Taux Zéro)
- 46 % de parts de marché sur notre territoire

contexte financier

- Un contexte de taux à la hausse depuis 18 mois.
- En 20 ans, la durée moyenne d'un crédit immobilier a progressé de 6 ans : 13,6 ans en 2001 contre 19,5 ans en 2021 . Et rien qu'entre 2019 et 2022, la durée moyenne a augmenté de 12 mois.
- Un Tx d'usure revu désormais à fréquence mensuelle : Tx à 4,24 / 25 ans pour Avril 2023
- Une transition énergétique de plus en plus prégnante qu'il convient d'accompagner (Exemple DPE dégradé Etc...)
- Un environnement géopolitique toujours sous tension et incertain.
- la CRCO reste sur ses valeurs que sont d'accompagner les projets habitats en responsabilité , et de continuer à être le 1 er financeur de l'économie locale.
- Maîtres mots : **AGILITE – ADAPTATION** pour contribuer à l'attractivité et au rayonnement de notre territoire.

TABLE RONDE LOGEMENT



LES TENDANCES DE L'IMMOBILIER



*Notaires
de France*

on_champ
on_dai
nre_pices
nre_sdr
nre_parking
on_dependance
srt_hab_init
on_metre
srt_tel
on_remonbari
nre_niv
nd_usage

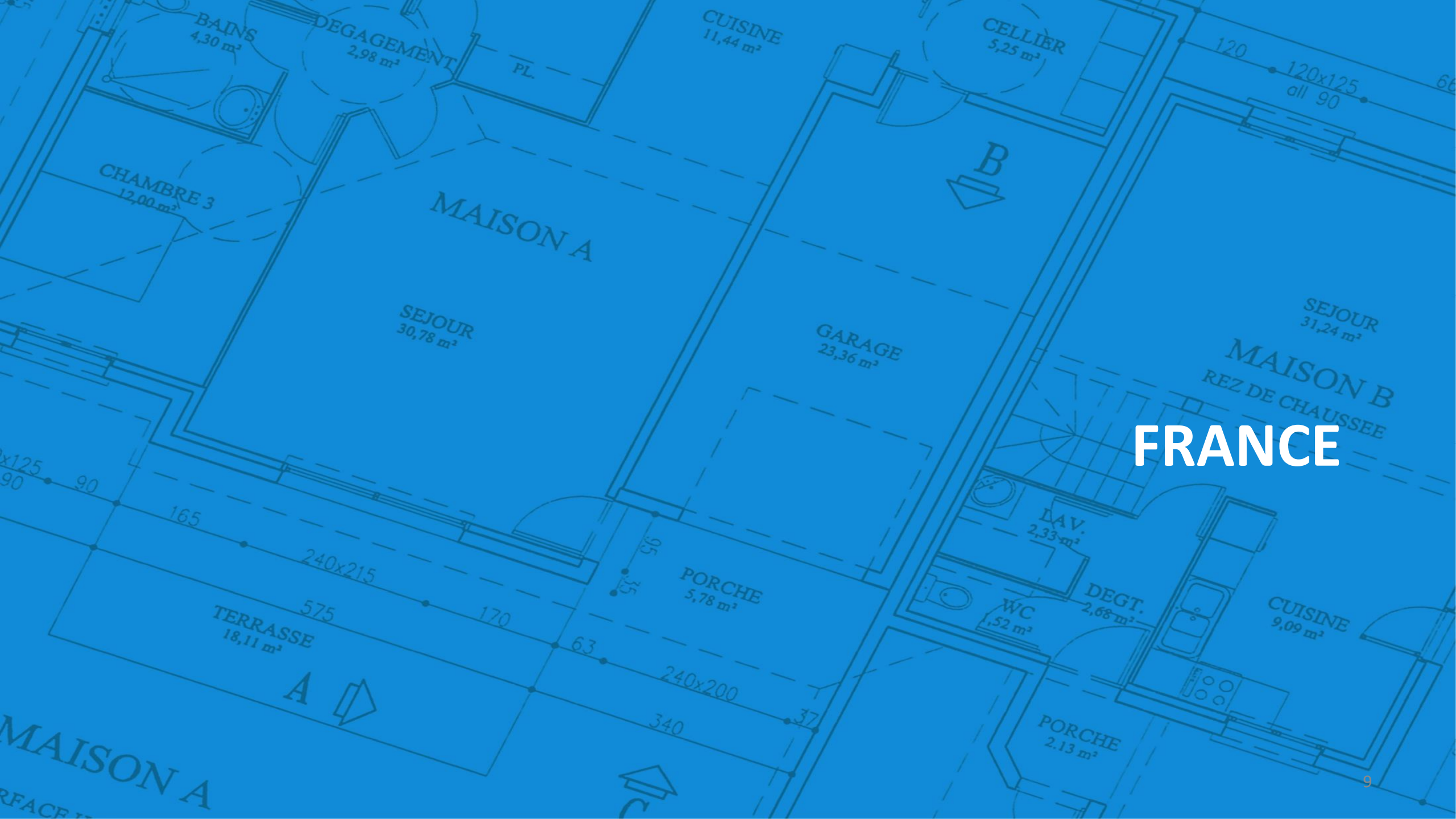
52%

100%

Les marchés immobiliers 2022

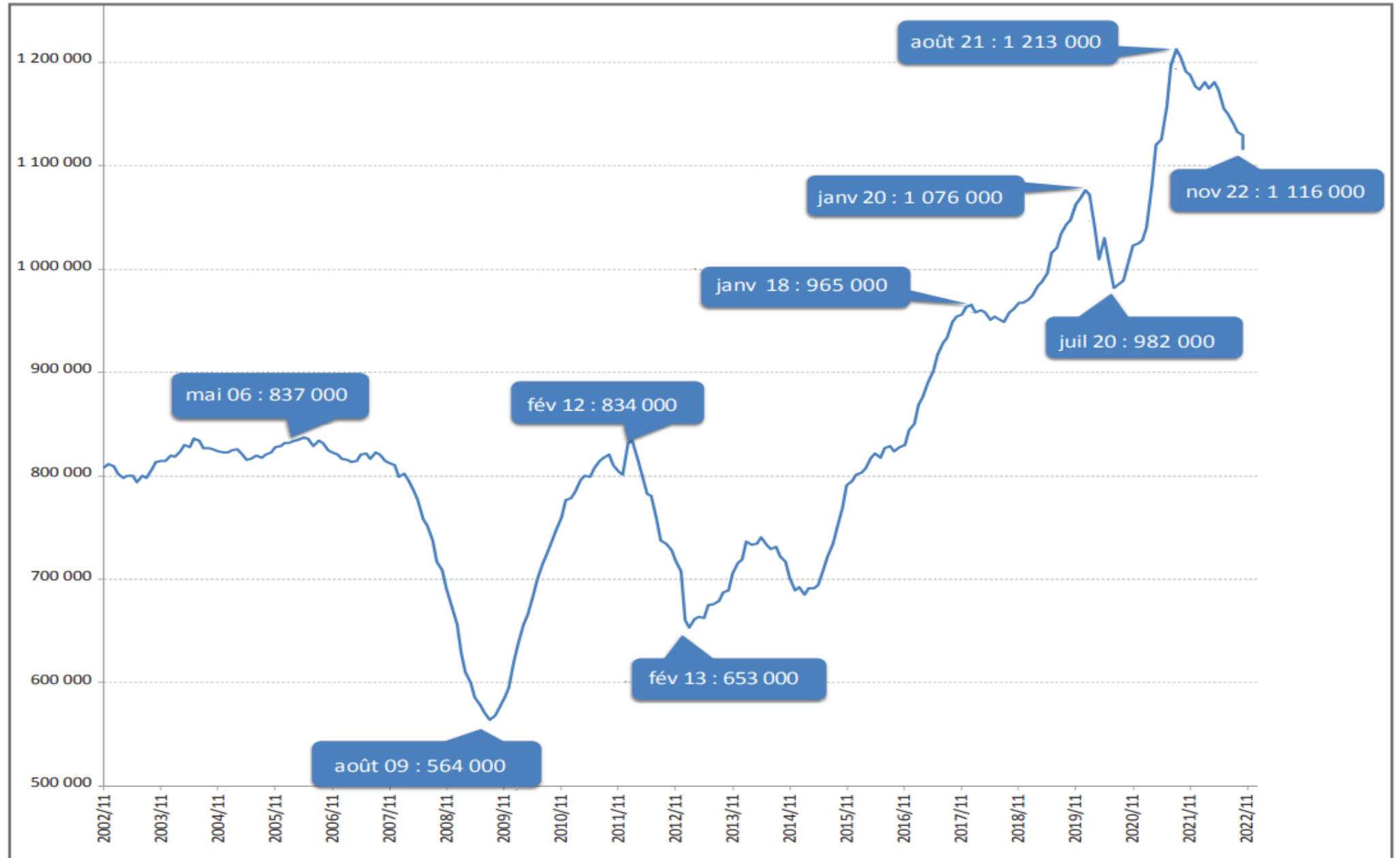
***Observatoire de l'immobilier
CCI de Limoges 4 Avril 2023***





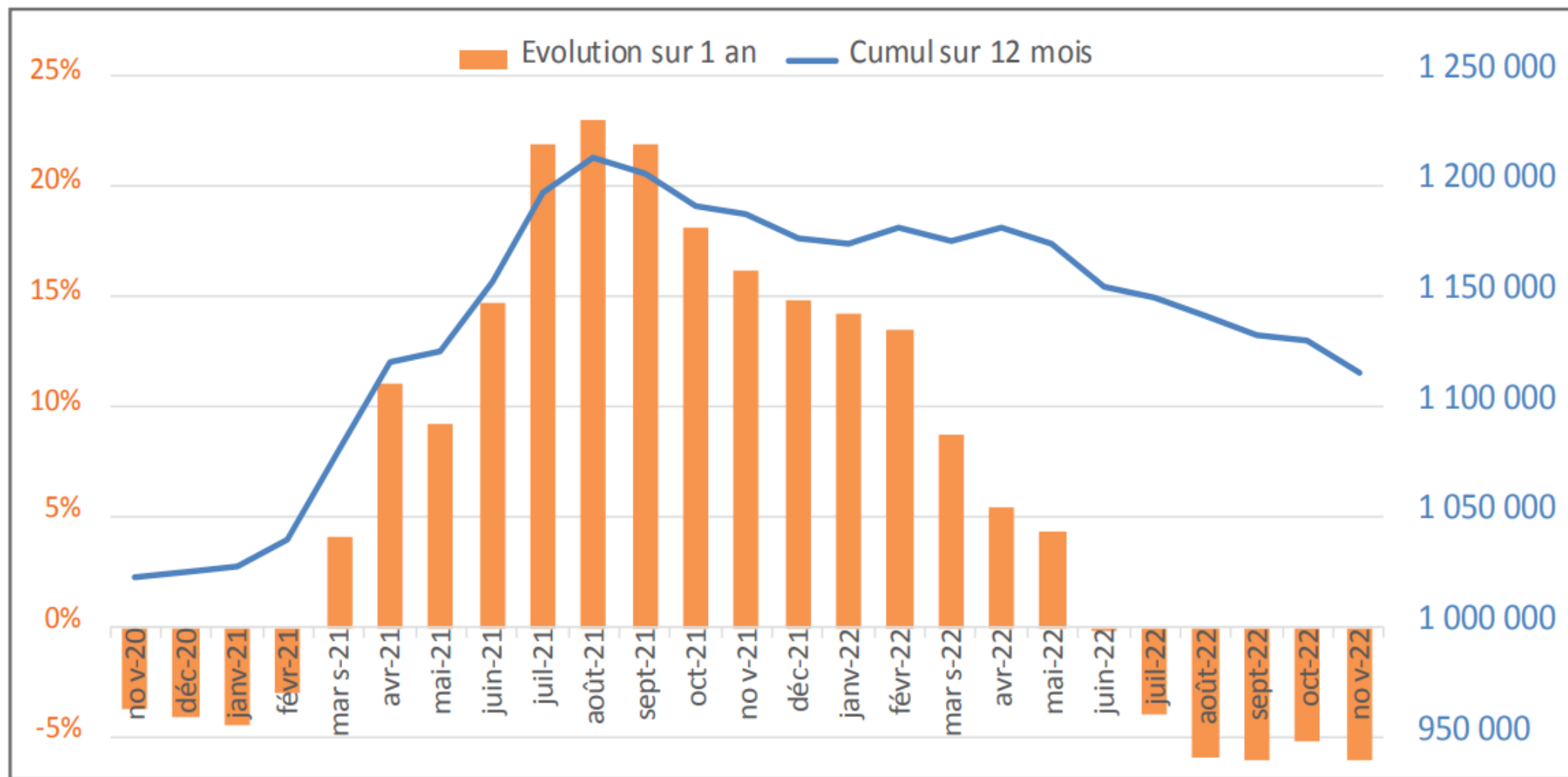
FRANCE

Volumes de ventes des logements anciens pour la période 2002/2022



Nombre de logements anciens vendus en cumul sur 12 mois - France (hors Mayotte). Source: IGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales

Volumes de ventes des logements anciens et évolutions annuelles pour la période 2020/2022



Nombre de logements anciens vendus en cumul sur 12 mois - France (hors Mayotte). Source : IGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales - ADNOV/CSN

on_...
srf_hab_init
on_metre
srf_ter
on_teronbati
nbr_niv
cod_usage
aa_const
cod_const
cod_tva
on_efa
on_1eremut
on_moins5ans
cod_etat
cod_vue
on_locauxannexes



Les indices de prix

VARIATION DES INDICES DE PRIX NOTAIRES-INSEE*

	LOGEMENTS ANCIENS		APPARTEMENTS ANCIENS		MAISONS ANCIENNES	
	3 mois	1 an	3 mois	1 an	3 mois	1 an
France métropolitaine	1,5 %	6,4 %	0,9 %	4 %	1,9 %	8,2 %
Île-de-France	0,6 %	2 %	0,2 %	0,2 %	1,5 %	5,7 %
Province	1,8 %	8,1 %	1,5 %	7,1 %	1,9 %	8,6 %

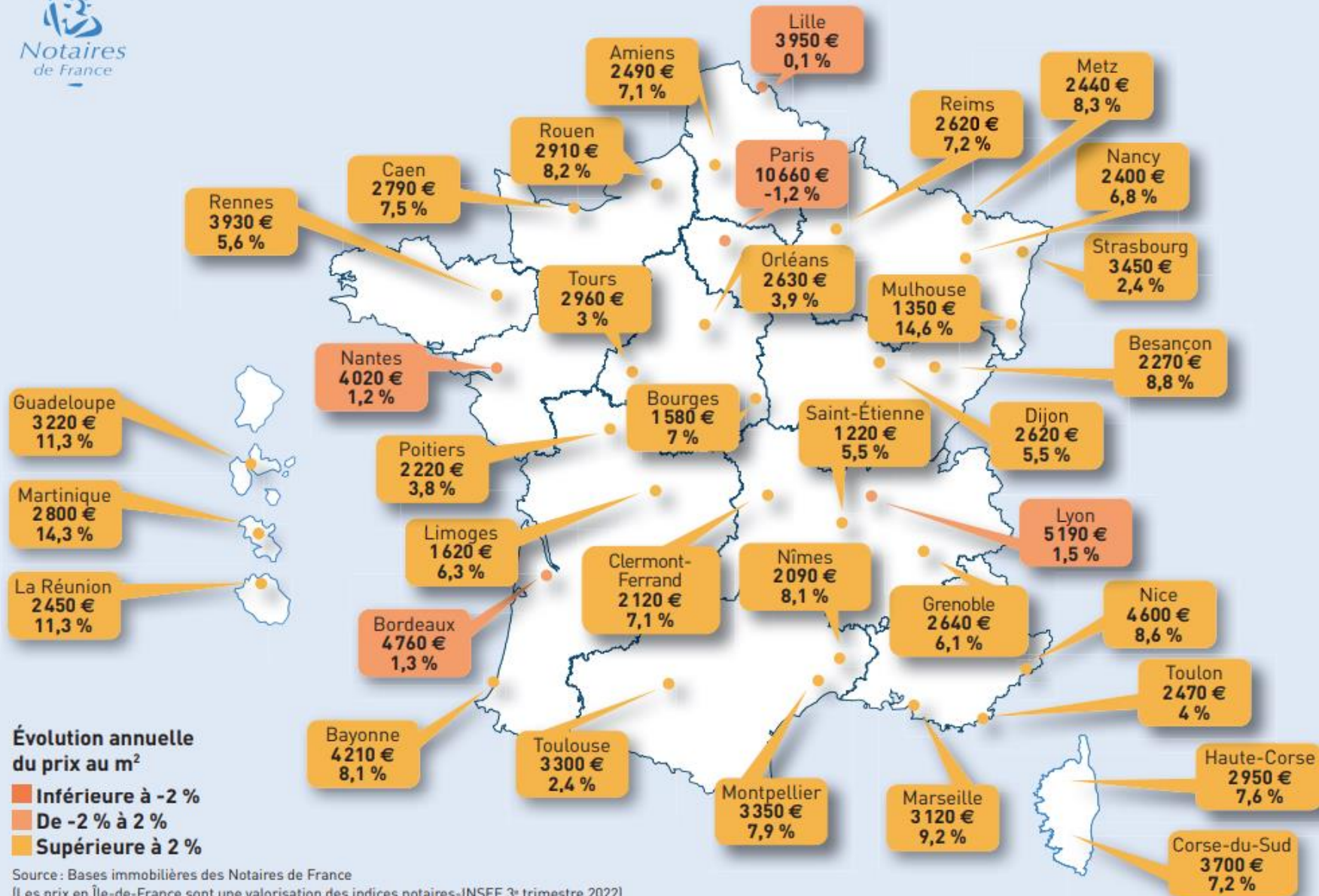
* Variation sur 3 mois (CVS) : évolution entre le 2^{er} trimestre 2022 et le 3^e trimestre 2022

Variation sur 1 an : évolution entre le 3^e trimestre 2021 et le 3^e trimestre 2022

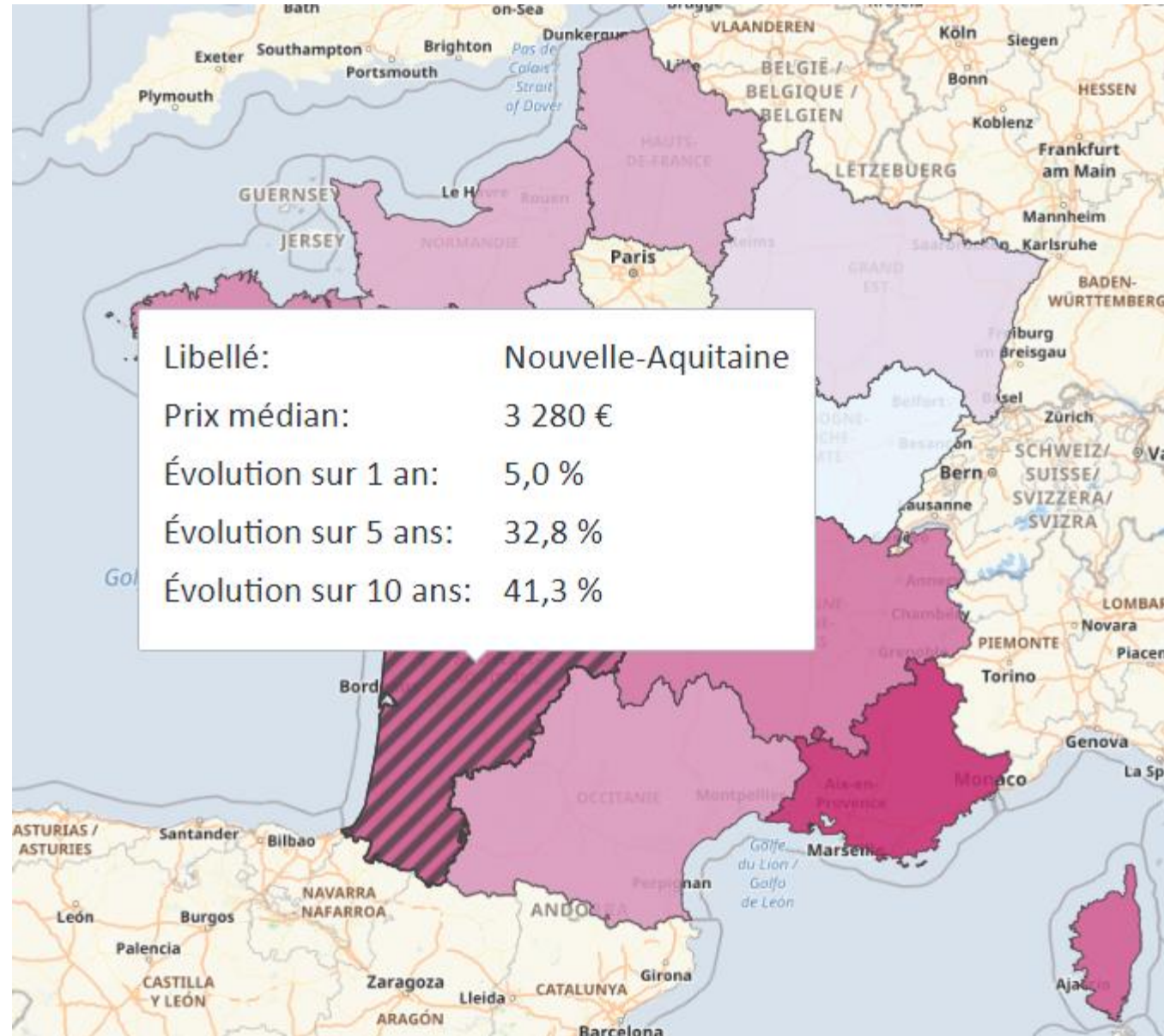
Evolution des prix médians des appartements anciens

PRIX AU M² MÉDIAN DES APPARTEMENTS ANCIENS AU 3^e TRIMESTRE 2022

► Évolution en un an : 1^{er} juillet 2022 au 30 septembre 2022 / 1^{er} juillet 2021 au 30 septembre 2021

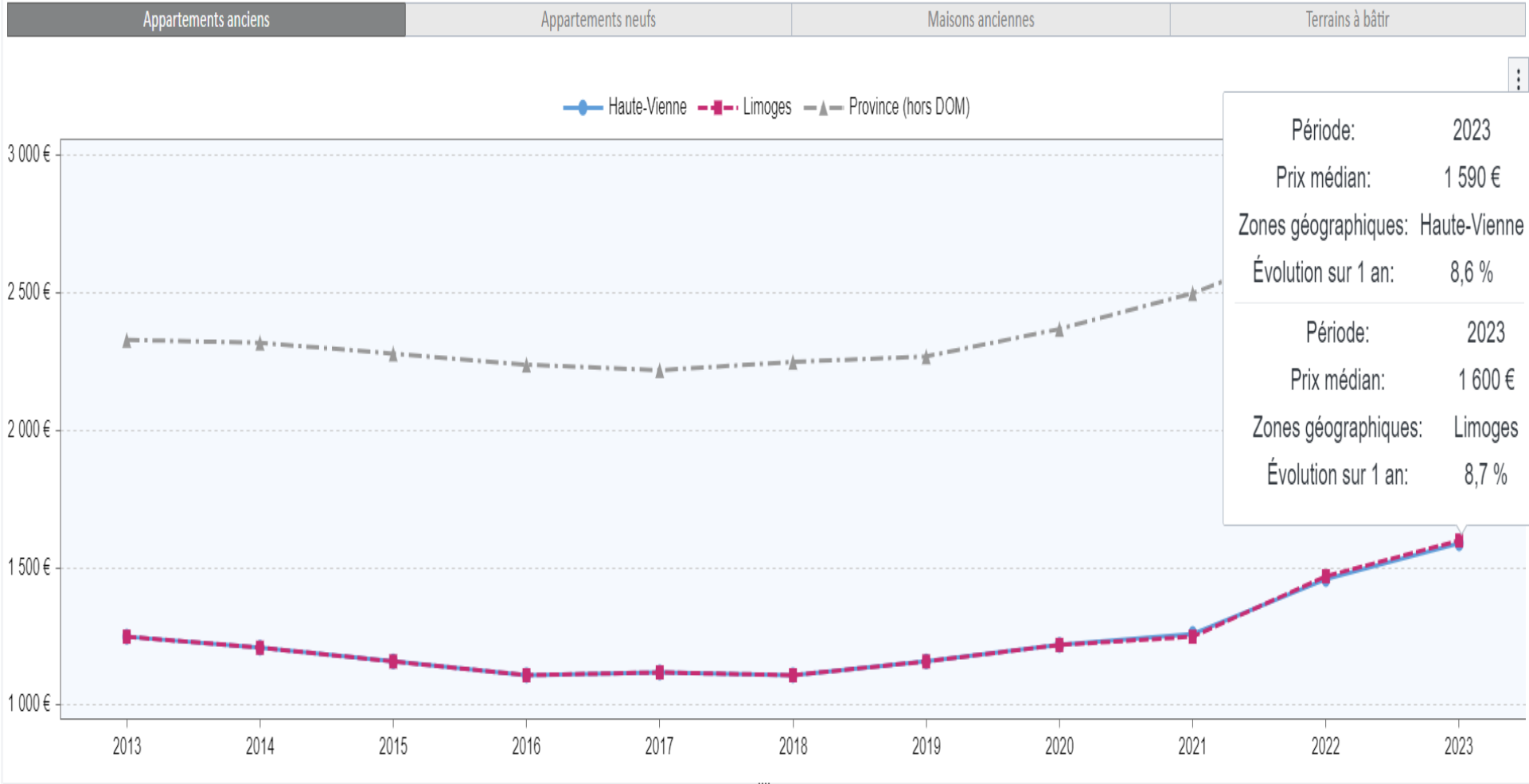


Source : Bases immobilières des Notaires de France
(Les prix en Île-de-France sont une valorisation des indices notaires-INSEE 3^e trimestre 2022)



Période du 1er février 2022 au 31 janvier 2023

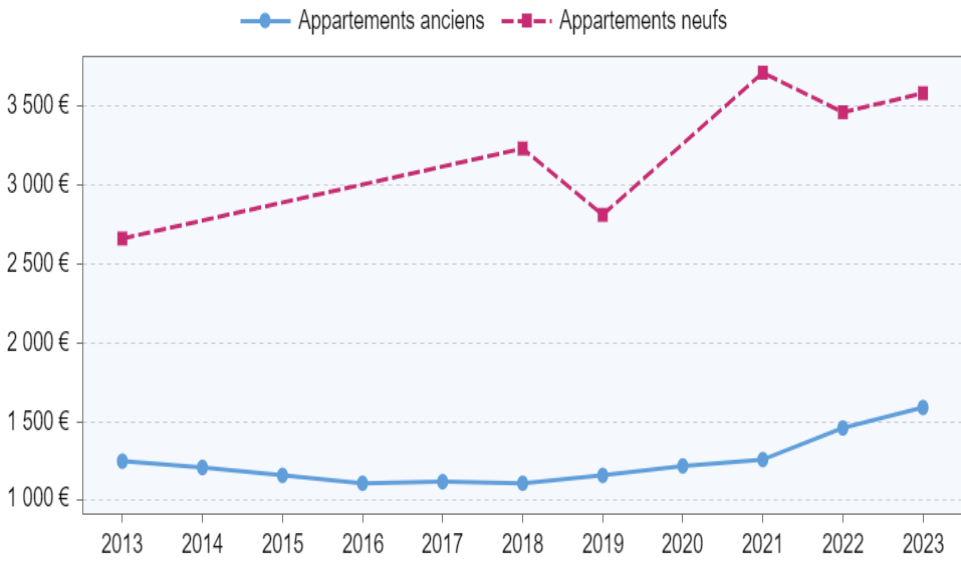
Haute-Vienne



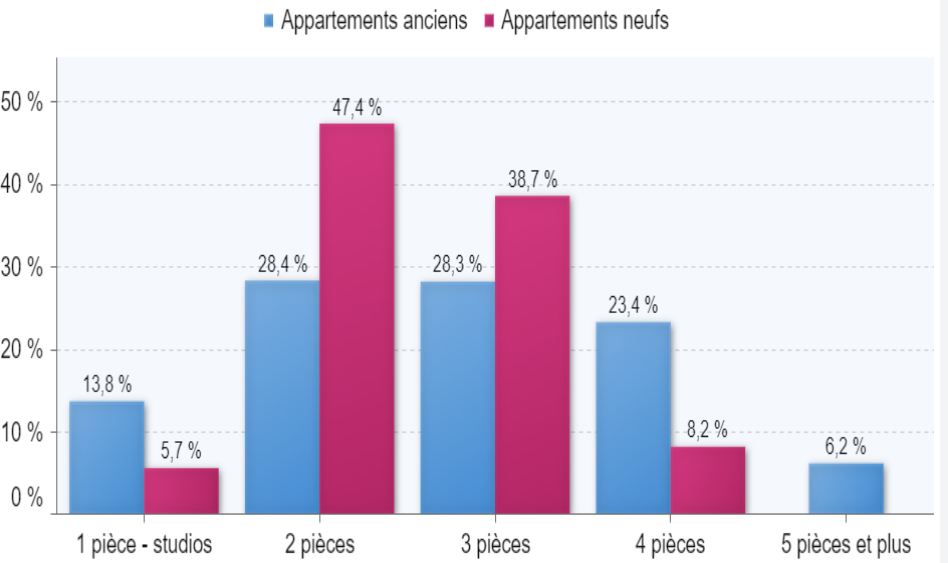
Comparaison des appartements neufs et anciens le département

Type de bien	Prix médian	Évolution sur 1 an
Appartements anciens	1 590 €	8,6 %
Appartements neufs	3 580 €	3,4 %

Prix médian



Part des ventes



Période du 1er février 2022 au 31 janvier 2023

Haute-Vienne ▼

Appartements anciens

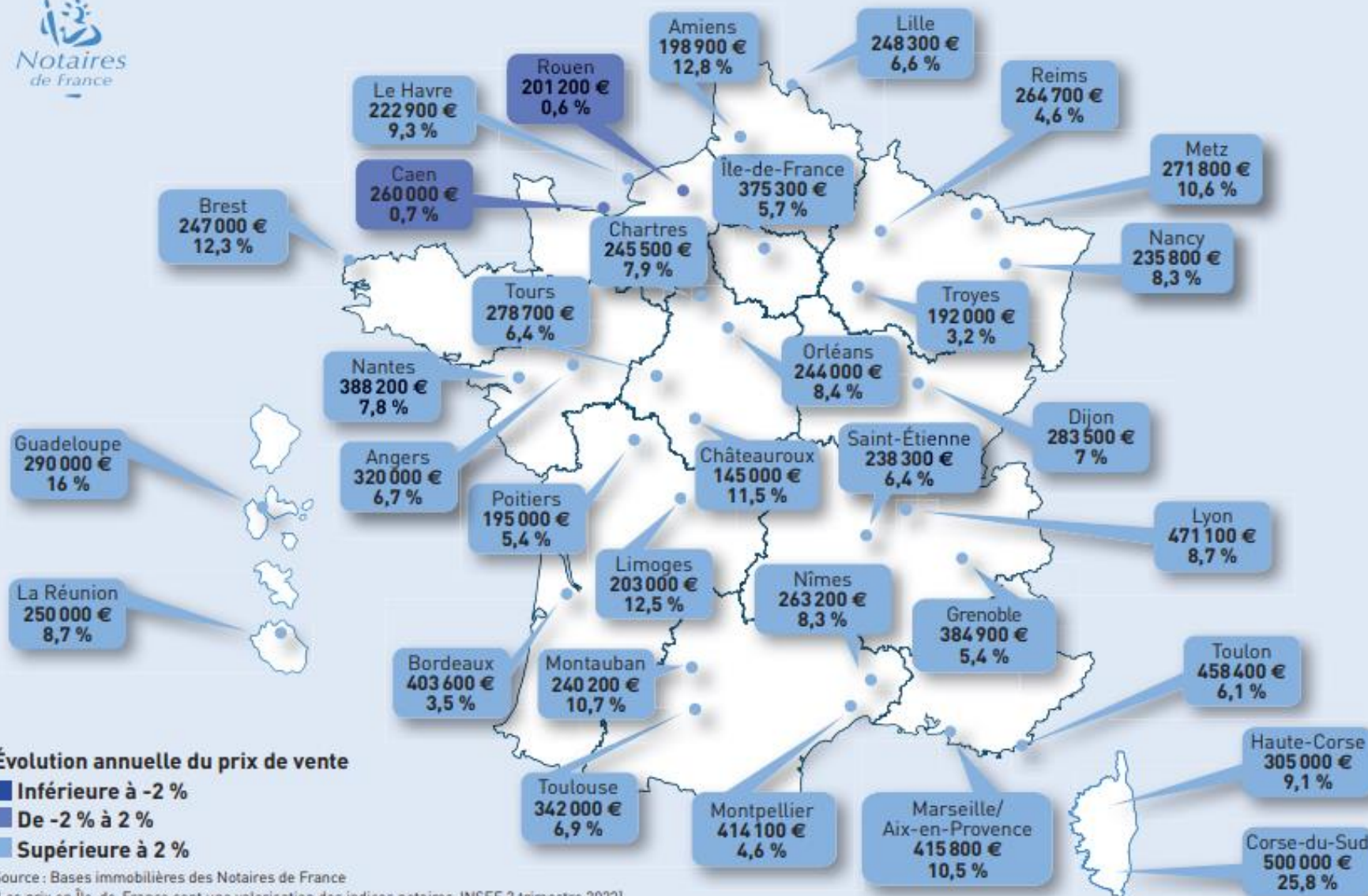
Appartements neufs

Zones géographiques	Prix médian	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans	Évolution sur 10... ▲
Province (hors DOM)	2 860 €	6,4 %	27,0 %	22,6 %
Haute-Vienne	1 590 €	8,6 %	43,3 %	26,8 %
Limoges	1 600 €	8,7 %	44,2 %	27,2 %

Evolution des prix médiants des maisons anciennes

PRIX DE VENTE MÉDIAN DES MAISONS ANCIENNES AU 3^e TRIMESTRE 2022

► Évolution en un an : 1^{er} juillet 2022 au 30 septembre 2022 / 1^{er} juillet 2021 au 30 septembre 2021
Les statistiques pour les maisons concernent l'ensemble de l'agglomération (ville centre + banlieue)



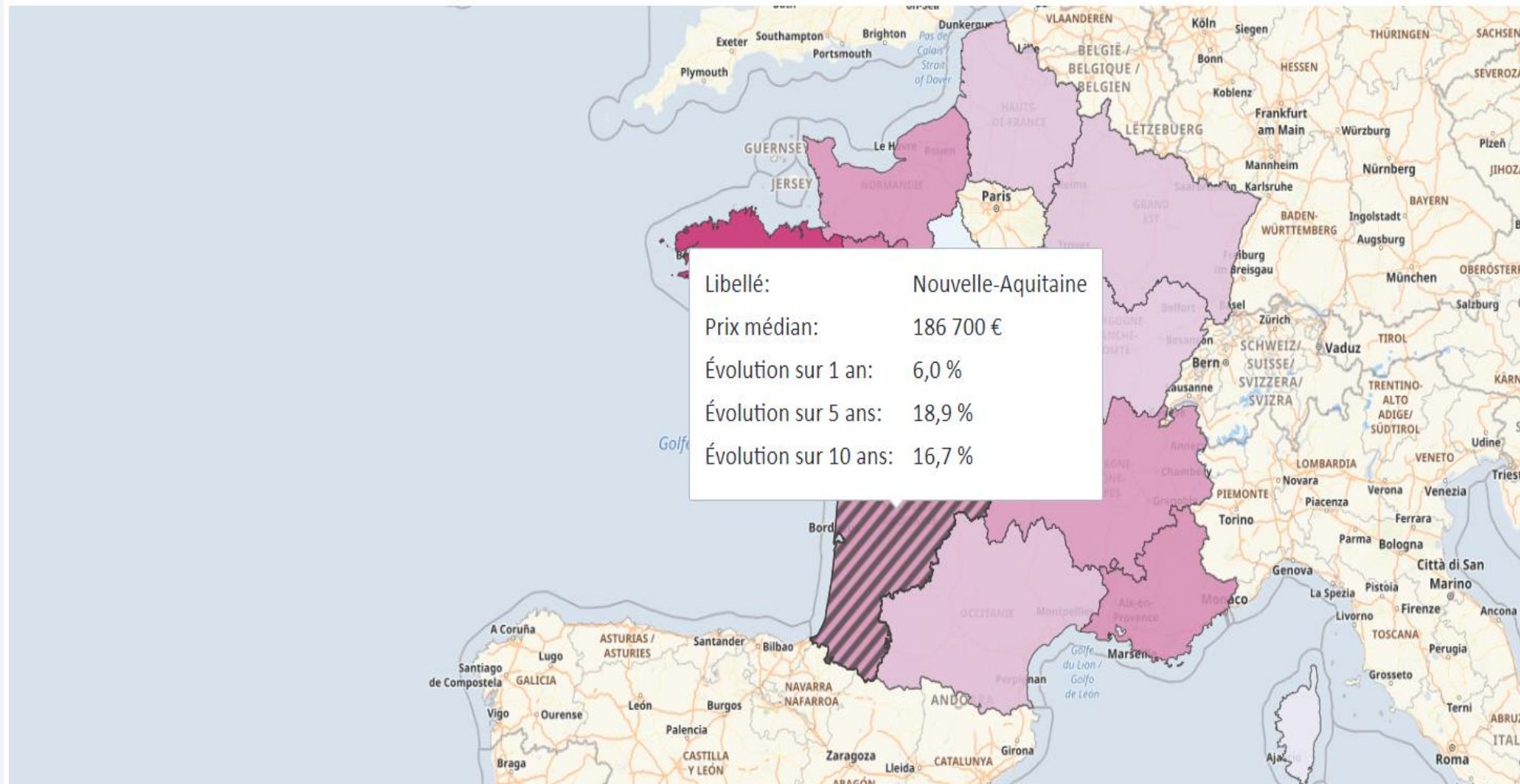
Appartements anciens

Appartements neufs

Maisons anciennes

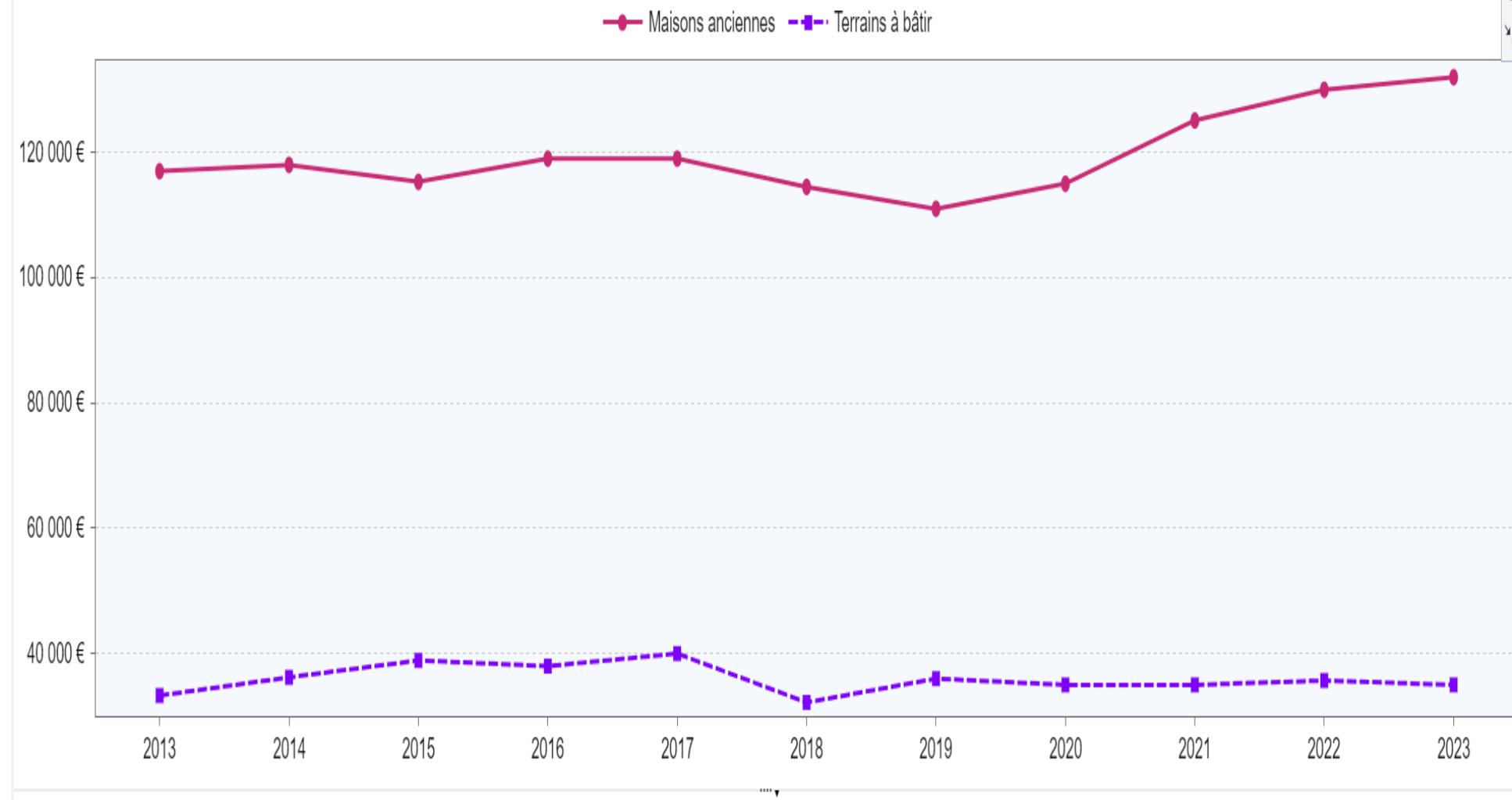


Évolution sur 1 an



Période du 1er février 2022 au 31 janvier 2023

Haute-Vienne



Période du 1er février 2022 au 31 janvier 2023

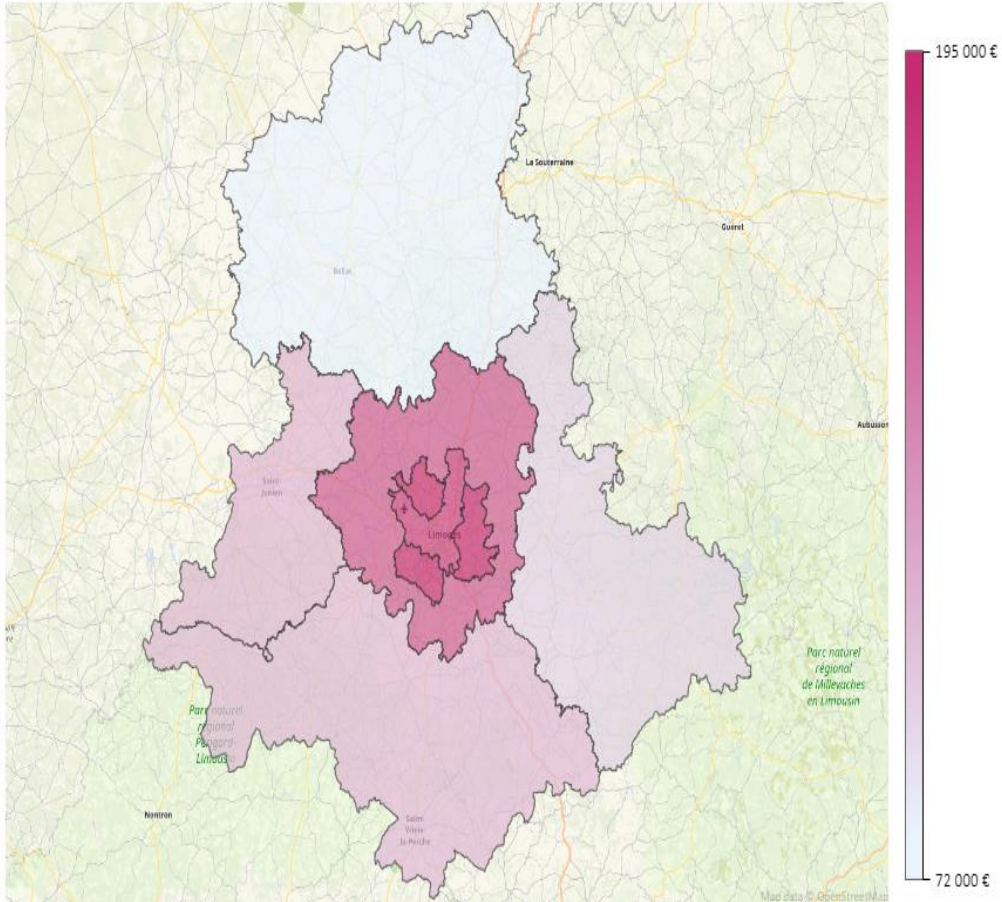
Choix du départe... ▼

	Appartements anciens	Appartements neufs	Maisons anciennes	
Zones géographiques	Prix médian	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans	Évolution sur 10... ▲
Tulle	107 400 €	.	22,0 %	.
Creuse	67 000 €	7,2 %	2,3 %	-10,7 %
Guéret	91 000 €	0,9 %	-11,0 %	-4,0 %
Corrèze	125 000 €	6,4 %	30,2 %	4,2 %
Haute-Vienne	132 000 €	1,5 %	15,3 %	12,8 %
Province (hors DOM)	195 000 €	6,6 %	21,9 %	18,9 %
Limoges	181 700 €	6,1 %	32,5 %	25,3 %



Prix médian les secteurs

Zones géographiques	Prix médian ▼	Évolution sur 1 an
1ère Couronne Limoges	195 000 €	7,7 %
Limoges	181 700 €	6,1 %
2ème Couronne Limoges	165 400 €	3,4 %
Haute-Vienne	132 000 €	1,5 %
Ouest	110 000 €	2,8 %
Sud	108 100 €	6,0 %
Est	93 300 €	3,6 %
Nord	72 000 €	0,0 %





Les terrains à bâtir

Appartements anciens

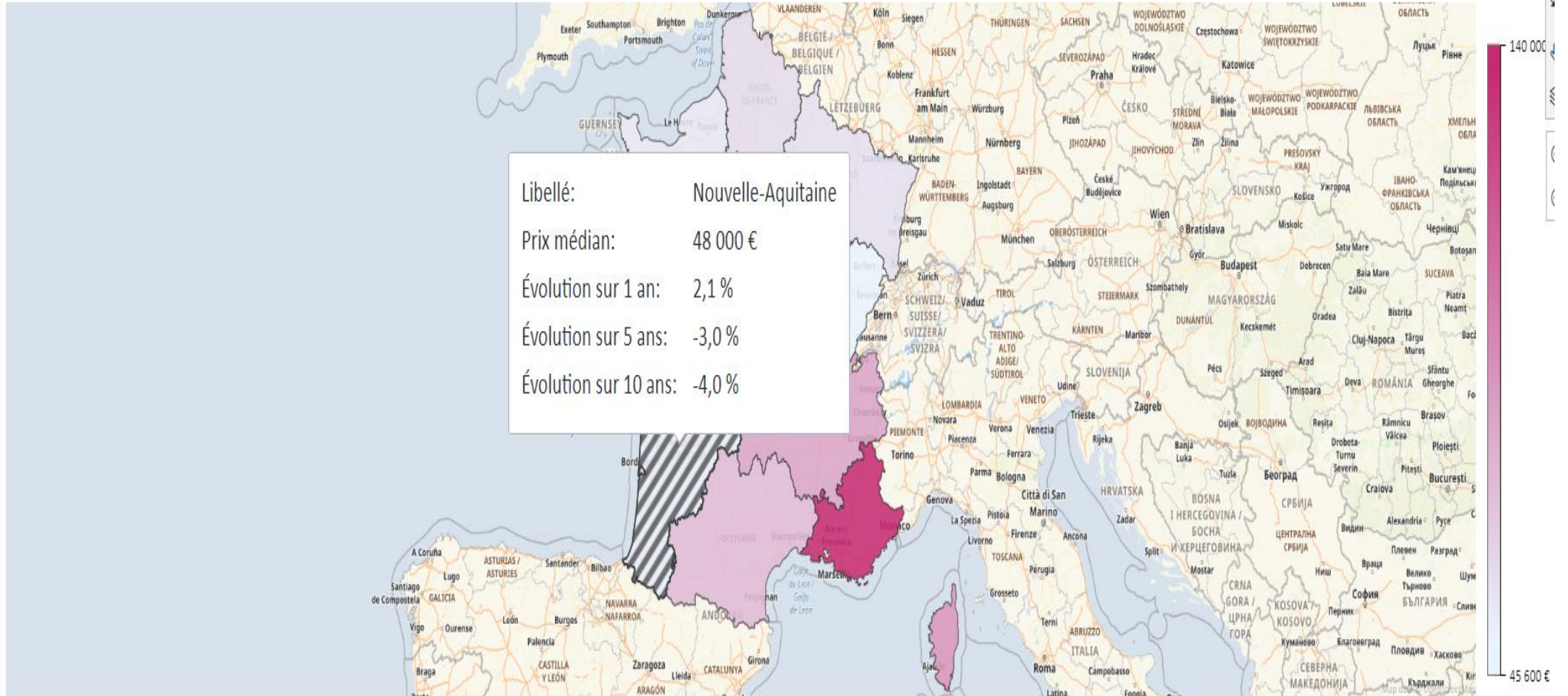
Appartements neufs

Maisons anciennes

Terrains à bâtir

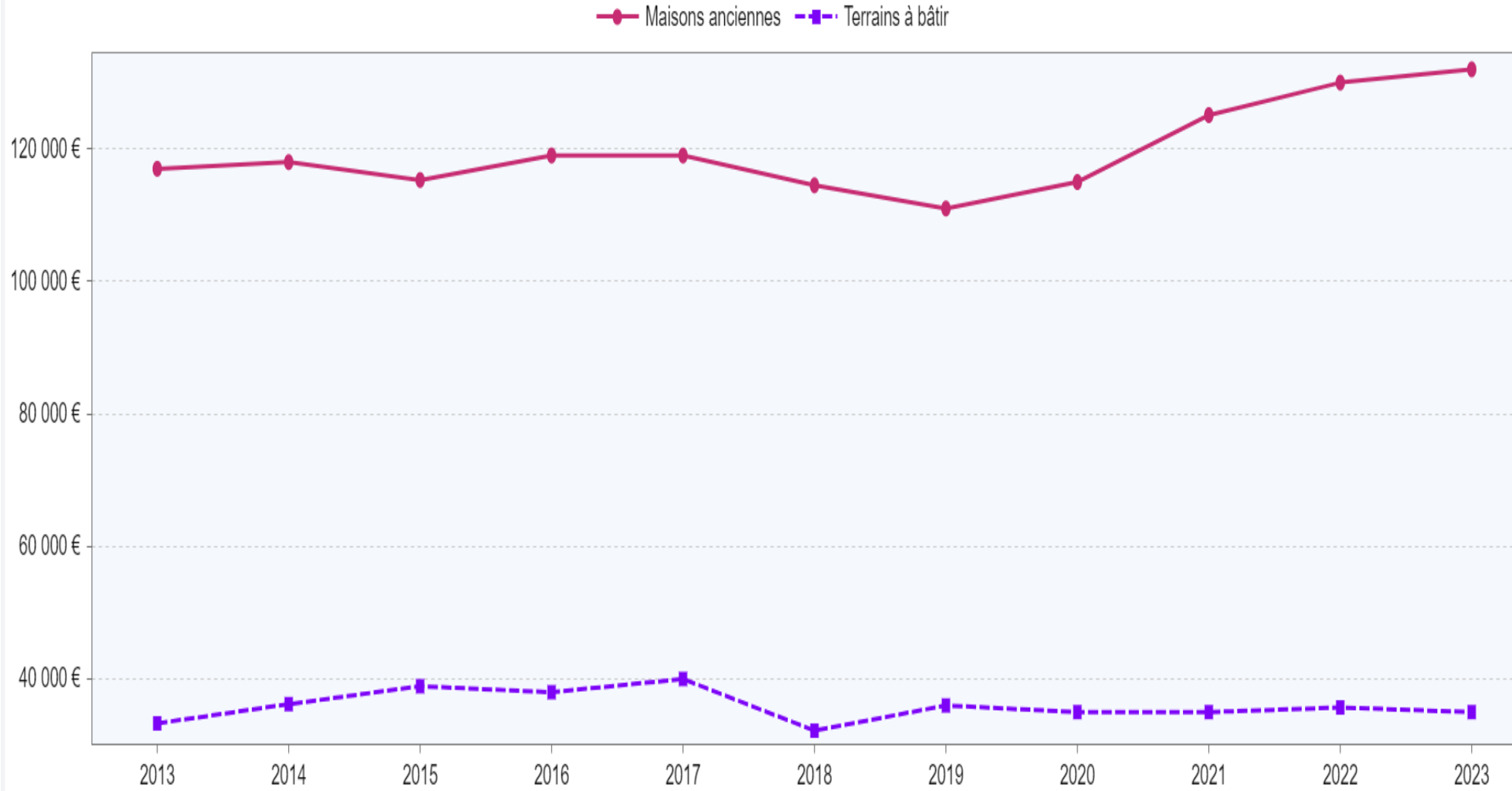


Prix médian



Période du 1er février 2022 au 31 janvier 2023

Haute-Vienne



Période du 1er février 2022 au 31 janvier 2023

Haute-Vienne

[Département - Tranches de prix](#)
[Département - Neuf/Ancien](#)
[Synthèse prix](#)
[Secteur - Prix](#)
[Secteur - Neuf/Ancien](#)
[Communes - Prix](#)
[Communes - Prix \(histo\)](#)
[Commune - Par secteur](#)
[Arrondissements - Prix](#)
[Quartiers - prix](#)
[Quartiers - Prix \(histo\)](#)

Appartements anciens

Appartements neufs

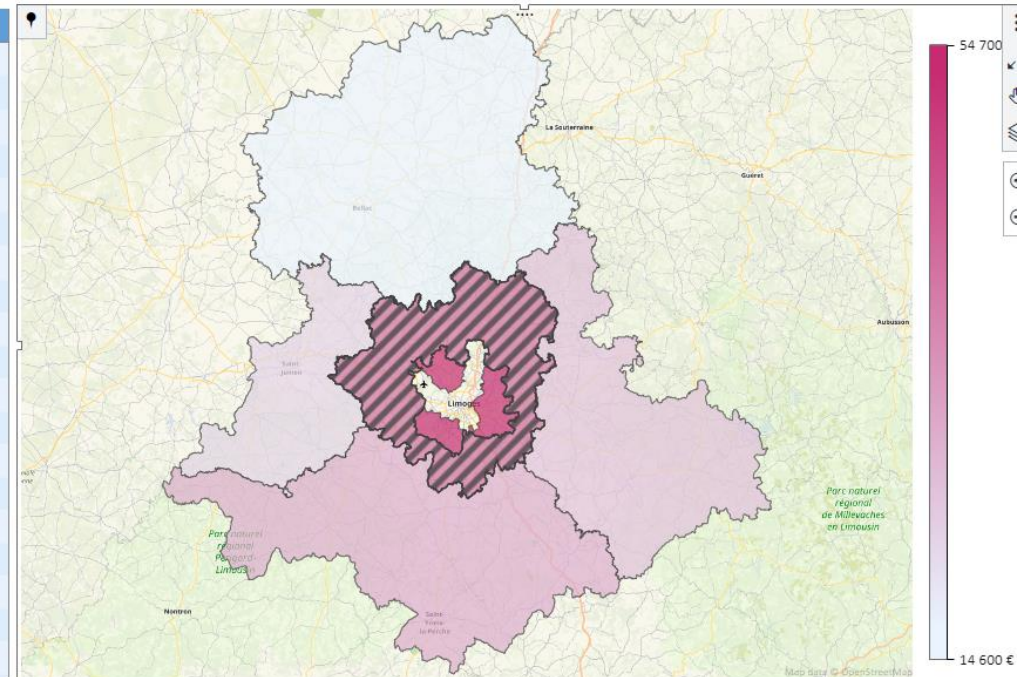
Maisons anciennes

Terrains à bâtir



Prix médian les secteurs

Zones géographiques	Prix médian	Évolution sur 1 an
1ère Couronne Limoges	54 700 €	4,1 %
2ème Couronne Limoges	41 000 €	11,1 %
Haute-Vienne	35 000 €	-2,0 %
Sud	28 600 €	17,5 %
Est	24 500 €	.
Ouest	21 000 €	-2,3 %
Nord	14 600 €	.



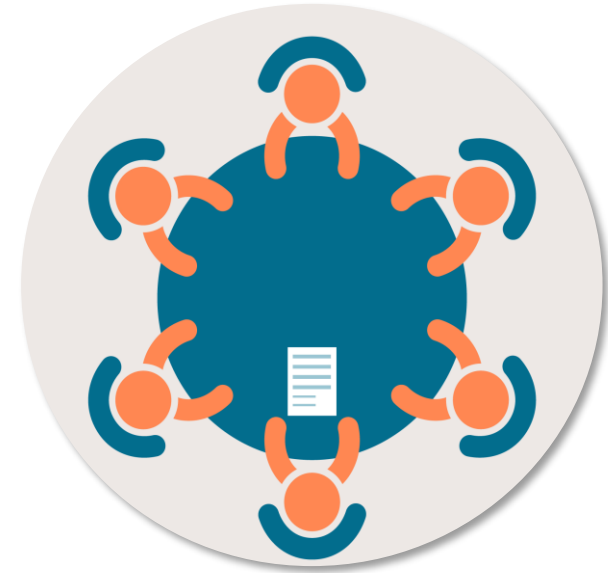
Observatoire de l'immobilier

CCI de Limoges



4 Avril 2023

TABLE RONDE LOGEMENT



OBSERVATOIRE COMMUNAL DE L'HABITAT DE LA VILLE DE LIMOGES



LE MARCHÉ DE L'ANNÉE 2022 S'ALIGNE SUR
CELUI DE 2019 (AVANT COVID) QUI ÉTAIT
DÉJÀ UNE TRÈS BONNE ANNÉE

Mars 2023



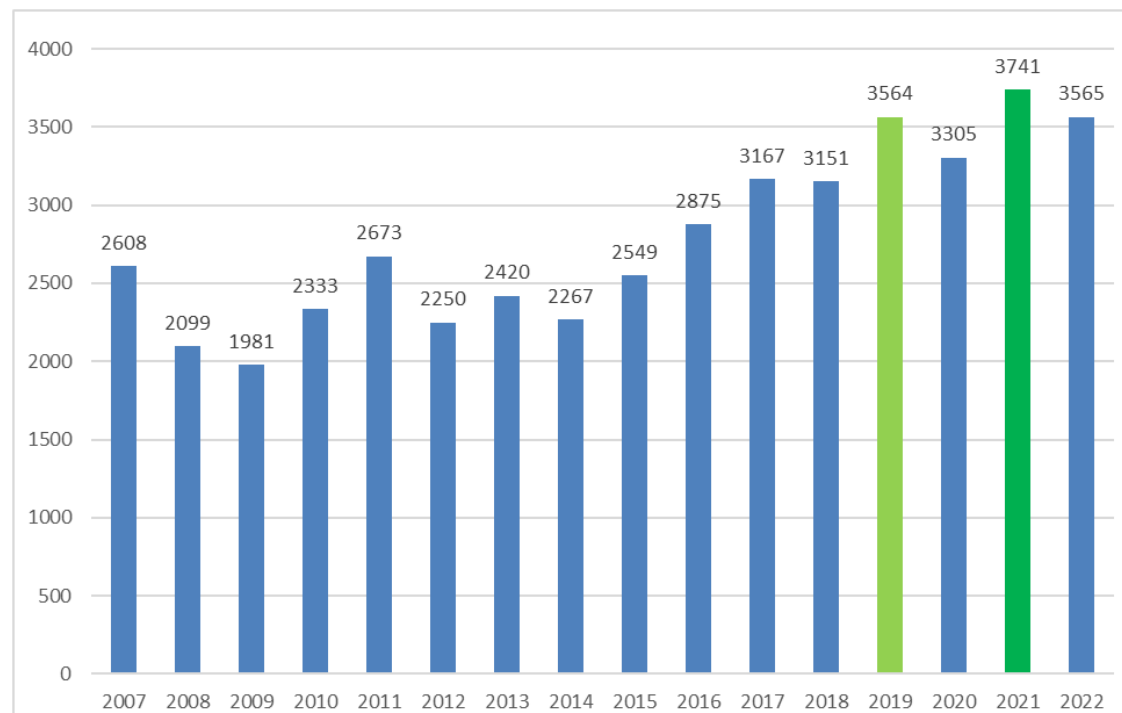
LIMOGES
ARTS DU FEU
ET INNOVATION

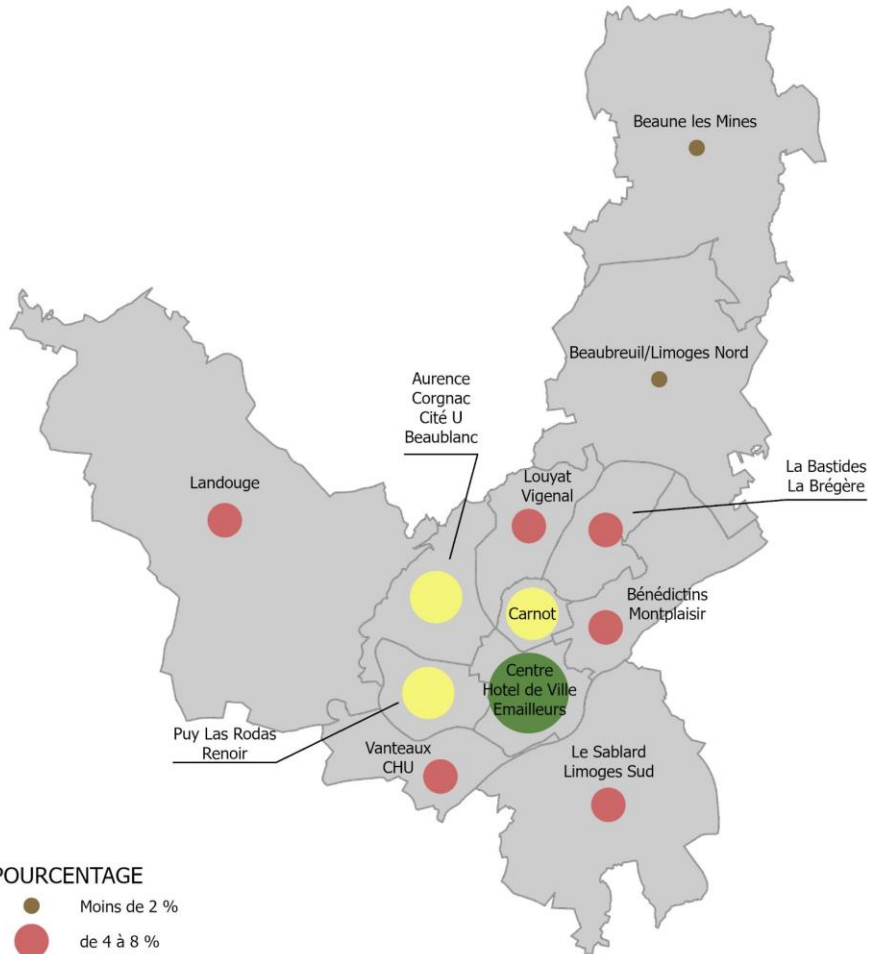


LES VENTES DANS L'ANCIEN

2022 – UNE ANNÉE ÉQUIVALENTE À CELLE DE 2019

- **2022 très bonne année au même niveau que 2019**
- **Plus de 3 565 biens immobiliers dont 2 605 appartements, maisons et terrains**
- **Répartition par grandes typologies de logements existants (maisons + appartements)**
 - 59 % de **petits appartements**
 - 18 % de **grands appartements**
 - 23 % de **maisons**
- **66% des ventes ont été réalisées par agence (quasi identique/ 2020)**





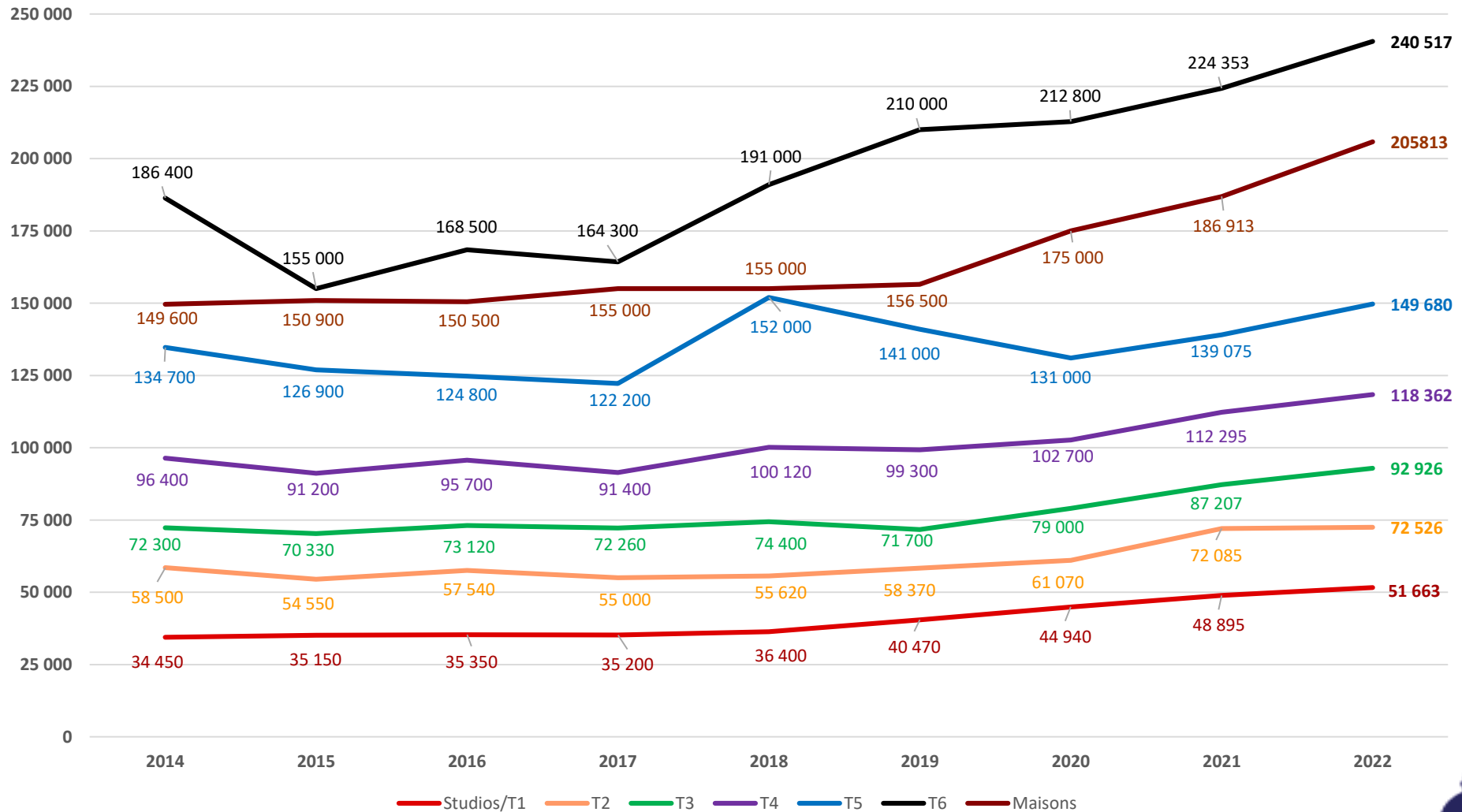
REPARTITION DES VENTES PAR GRANDS QUARTIERS

Concentration des ventes en « escargot » partant du centre vers les quartiers périphériques




POURCENTAGE




PRIX MOYEN PAR TYPOLOGIE







TYPE 1

Biens vendus	319	
Evolution du prix /2021	5,36 %	
Prix médians par quartiers	35 000 € à 54 300 €	
Prix moyens communal	51 663 €	
Prix moyen du m²	1 972 €	
Prix médian du m²	1 944 €	





TYPE 2

Biens vendus	466	
Evolution du prix /2021	0,61 %	
Prix médians par quartiers	56 000 € à 80 000 €	
Prix moyens communal	72 526€	~
Prix moyen du m ²	1 619 €	~
Prix médian du m ²	1 608 €	

TYPE 3

Biens vendus	683	
Evolution du prix /2021	+ 6,15%	
Prix médians par quartiers	66 000 € à 90 000 €	
Prix moyens communal	92 926 €	
Prix moyen du m²	1 561 €	
Prix médian du m²	1 528 €	



TYPE 4

Biens vendus	223	
Evolution du prix /2021	5,13 %	
Prix médians par quartiers	75 000 € à 132 475 €	
Prix moyens communal	118 362 €	
Prix moyen du m ²	1 490 €	
Prix médian du m ²	1 453 €	





TYPE 5

Biens vendus	151	
Evolution du prix /2021	+ 7,09 %	
Prix médians par quartiers	80 000 € à 171 323 €	
Prix moyen communal	149 680 €	
Prix moyen du m ²	1 638 €	
Prix médian du m ²	1 620 €	





TYPE 6

Biens vendus	87	
Evolution du prix /2020	6,72 %	
Prix médians par quartiers	153 800 € à 293 700 €	
Prix moyen communal	240 517 €	
Prix moyen du m ²	1 878 €	
Prix médian du m ²	1 771 €	






MAISONS

Biens vendus	744	
Evolution du prix /2021	+ 9, 18 %	
Prix médians par quartiers	149 825 € à 281 000 €	
Prix moyen communal	205 813 €	
Prix moyen du m ²	1 945 €	
Prix médian du m ²	1 873 €	




IMMEUBLES DE RAPPORT

Biens vendus	207	
Evolution du prix /2021	-0,56 %	
Prix médians par quartiers	155 000 € à 288 867 €	
Prix moyen communal	269 867 €	
Prix moyen du m²	1 536 €	
Prix médian du m²	1 397 €	

TERRAINS

Biens vendus	93	
Evolution du prix / 2021	- 29,47%	
Prix moyen communal	73 330 €	
Prix moyen du m ²	74 €	
Prix médian du m ²	74 €	

BAUX ET FONDS DE COMMERCE

Biens vendus	62	
Prix moyen	99 041 €	
Prix médian	62 500 €	

LA CONSTRUCTION NEUVE

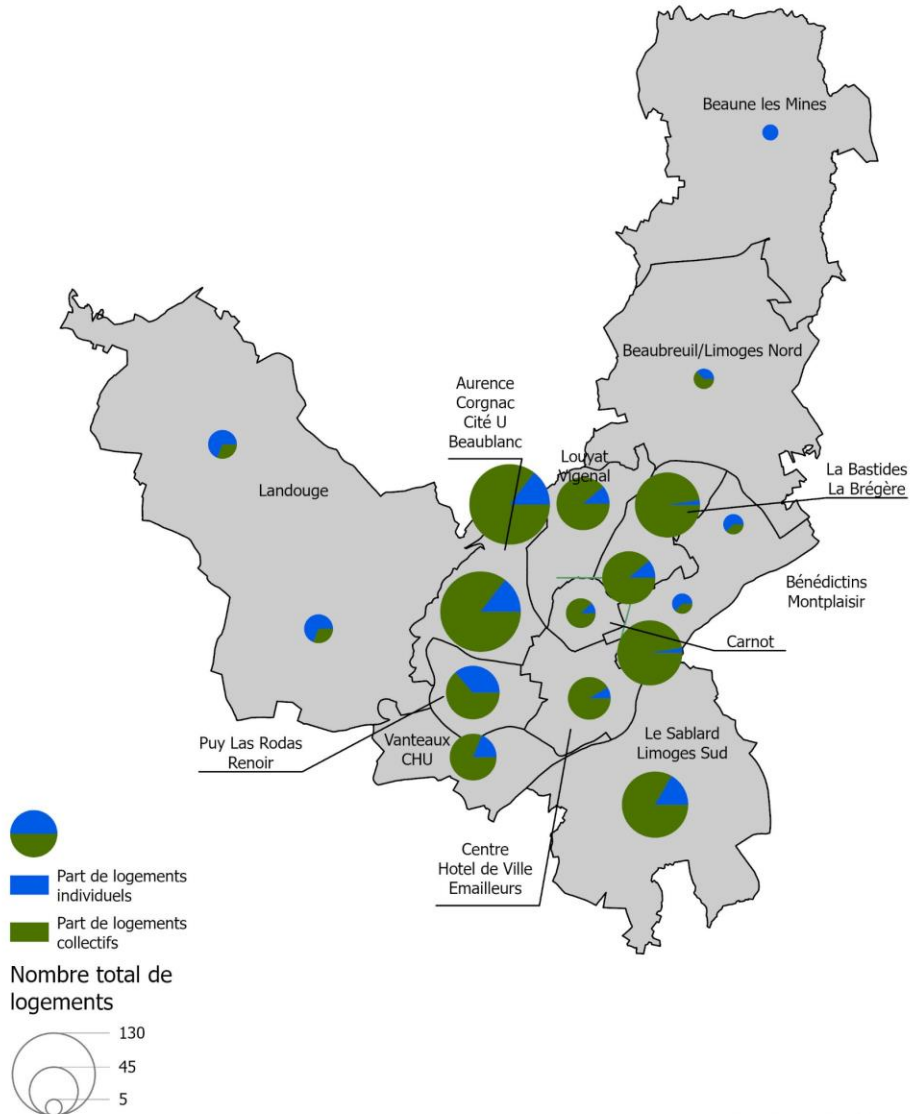
TOTAL LOGEMENTS	2019	2020	2021	2022
Nombre de logements	433 (dt 94 logts en Rés Sén)	723 (dt 245 en rés étudiant)	310	529
Dont logements sociaux	140 (33%)	0	29	76
Foncier total consommé (m²)	209 858	104912	41 221	
Foncier moyen consommé (m²)	485	145	1 030	
SHON totale créée (m²)	33 749	46334	20 676	
SHON moyenne (m²)	78	64	249	
Surface plancher créée				34 529 m²

DONT :

INDIVIDUEL PUR				
Nombre de maisons	153 (35,3%)	90 (12,4%)	44 (15 %)	97 (18 %)
COLLECTIF				
Nombre d'appartements	280	633	266	432



CRÉATION DE LOGEMENTS PAR GRANDS QUARTIER

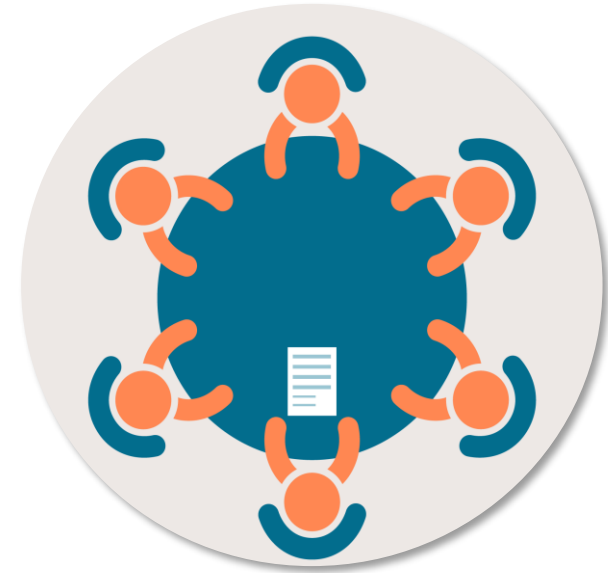


MODE DE PROMOTION / CONSTRUCTION

	2019		2020		2021		2022	
Après démolition de bâtiments existants	105	24,3%	473	65,4 %	21	7 %	156	29 %
Transformation de locaux divers (bureaux, ateliers...)	76	17,5%	47	6,6 %	100	32 %	78	15 %
Sur terrain nu	252	58,2%	203	28 %	189	61 %	294	56 %



TABLE RONDE LOGEMENT





Le Guichet habitat énergie Limoges Métropole

Missions

- **Porte d'entrée unique pour toutes les questions d'amélioration de l'habitat**
- **Service public de la rénovation énergétique**
Conseils et accompagnement
- **Mobilisation d'un réseau de professionnels**
- **Accompagnement des porteurs de projets immobiliers**



Nombre de conseils en 2022



- **3 007 conseils aux habitants et professionnels de Limoges Métropole**
 - 2 747 en 2021
 - 1 162 en 2020

Perspectives 2023

Mise en œuvre d'un dispositif programmé d'amélioration de l'habitat à l'échelle des 20 communes de Limoges Métropole

- ❑ **Des aides financières de LM en complément des aides de l'Agence nationale de l'habitat (Anah)** - 15 à 40% du montant HT des travaux / plafond subventionnable de 35 000 euros à 50 000 euros HT
 - rénovation énergétique (gain de 35% minimum)
 - adaptation du logement à la perte d'autonomie et au handicap
 - lutte contre l'habitat indigne et dégradé

- ❑ **Une offre d'ingénierie subventionnée pour accompagner ces travaux**
- ❑ **À destination**
 - des propriétaires occupants sous condition de ressources
 - des propriétaires bailleurs

Perspectives 2023

- **Un volet renouvellement urbain (centre ville de Limoges, cœurs de bourgs du Palais sur Vienne, Solignac et Saint Just le Martel)**
- **Un volet spécifique d'accompagnement des copropriétés à la rénovation énergétique et aux copropriétés dégradées**
- **Un programme opérationnelle de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC) / aide à la structuration et à l'immatriculation**



habitat-prive@limoges-metropole.fr
0 800 003 625

Un outil 100 % digital, accessible à tous
A forte valeur d'utilité pour estimer et
cadrer son projet d'éco-rénovation



FAIRE PLUS

- Contenus **exclusifs** et **pédagogiques**
- **Simulateurs** personnalisables
- Proposition de 3 scénarii de travaux précis, exhaustifs et activables

FAIRE MIEUX

- Mettre à disposition des clients un parcours d'accompagnement de bout en bout
- Visibilité sur le reste à charge et les modalités de financement
- Mise en relation avec la banque

GUIDER LE CLIENT À CHAQUE ETAPE DE SON PROJET
4 MODULES – 3 SIMULATEURS et 1 ANNUAIRE

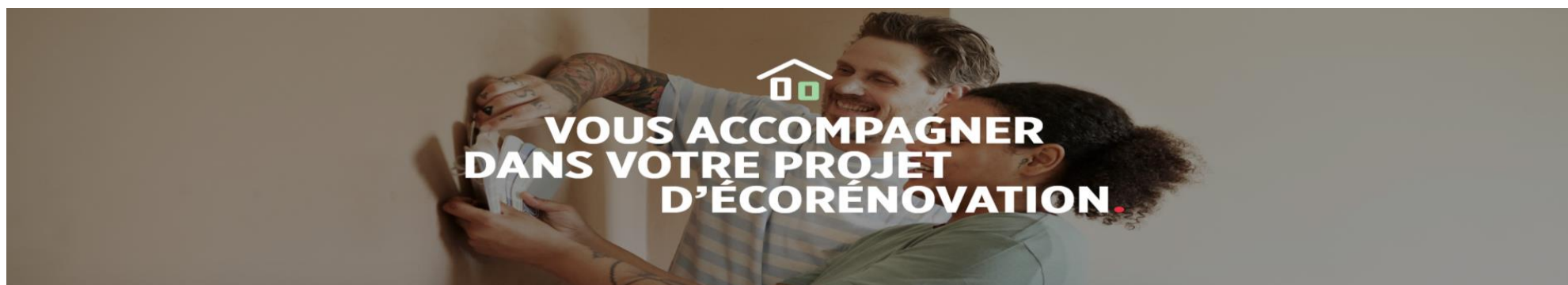
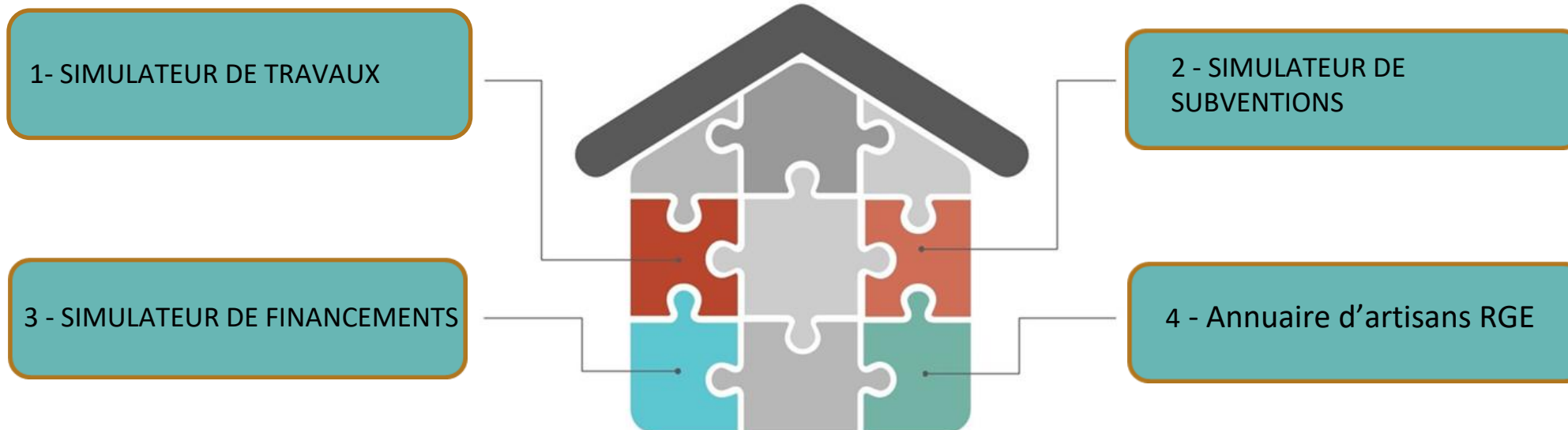
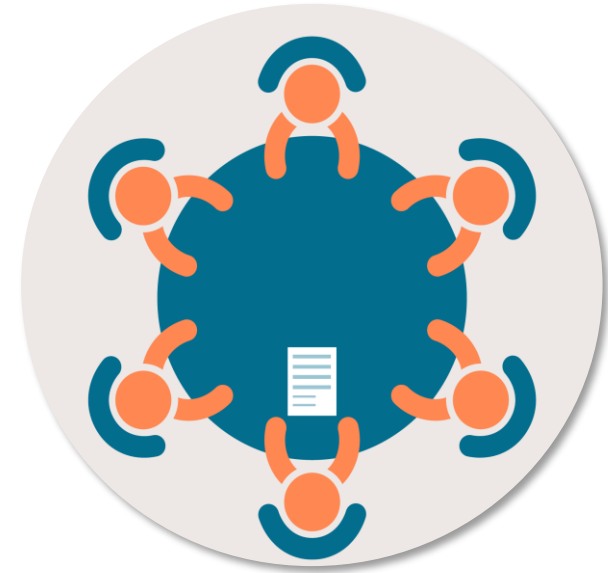


TABLE RONDE LOGEMENT



2023 : Programmes en construction

Grand Angle 44 LOGEMENTS



LIMOGES rue d'Isle Limoges– EIFFAGE

Domitys 143 logements



LIMOGES Rue Beau-Séjour– ALTAE

Fleur D'ORME 97 logements



LIMOGES Impasse St Exépury -SEVERINI

Agora Village 97 logements



HESTIA

56 logements



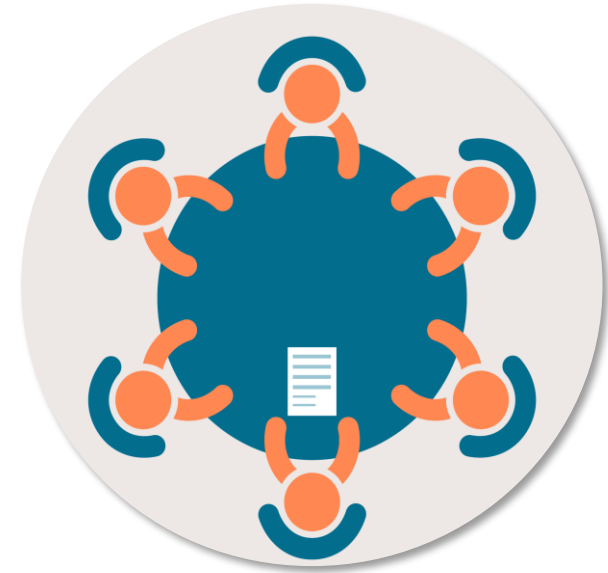
Limoges Rue des Belges - SEVERINI

FAUBOURG SAINTE-CLAIRE 56 logements



Limoges Rue Sainte-Claire – LE POINT IMMOBILIER

TABLE RONDE LOGEMENT





habitat &
humanisme

Loger, insérer, recréer du lien

Habitat et Humanisme

- Depuis plus de 35 ans, face à l'exclusion et l'isolement, Habitat et Humanisme agit en faveur du **logement**, de **l'insertion** et de la **recréation des liens sociaux**.
- Résolument tourné vers l'innovation, le Mouvement a développé **des outils économiques à vocation sociale** pour financer et mener à bien son action.
- Pour mener à bien son activité, le Mouvement est organisé en 3 branches d'activité : **logement accompagné, médico-social, hébergement d'urgence et accueil de réfugiés**.



Habitat et Humanisme a été créé en 1985, à Lyon, par Bernard Devert, professionnel de l'immobilier, devenu prêtre.



Missions

- Permettre aux familles et personnes seules, à faibles ressources, précarisées en raison de leur situation sociale, de leur âge, de leur handicap ou de leur santé, **d'accéder à un logement**, adapté à leur situation et leurs ressources.
- Privilégier les logements situés dans des **quartiers équilibrés**.
- Proposer un **accompagnement personnalisé ou collectif** des personnes logées pour favoriser la recréation de liens et l'insertion sociale.



Loger

- Habitat et Humanisme construit, achète et rénove des logements, établissements pour personnes âgées et centres d'accueil :

➔ 2 sociétés foncières :

- la Foncière d'H&H
- la Foncière EHD

financées par l'investissement solidaire.

➔ HH Limousin mobilise des logements auprès de **Propriétaires Solidaires** :

mandat de gestion auprès d'AIVS intégrées ou d'agences partenaires,

➔ **Location/ sous-location, maximum 36 mois.**



57 associations locales

FONCIÈRES
SOLIDAIRES

La Foncière
d'Habitat et Humanisme

Entreprendre pour Humaniser
la Dépendance (EHD)

FEDERATION

Reconnue d'utilité publique

Accession Solidaire

9 AIVS
Agences Immobilières à
Vocation Sociale

3 branches
d'activité



Médico-social

46 EHPAD plus de 3 000
places, 5 SSIAD

H&H SOIN



Logement accompagné

10 400 logements acquis en
propre (52%) ou gérés pour le
compte de tiers (48%)

H&H LOGEMENT



Hébergement d'urgence
et accueil de réfugiés

1 600 places d'accueil

H&H URGENCE

Chiffres clé du Mouvement Habitat et Humanisme en 2022



30 000 familles
logées et
accompagnées depuis
la création



5 000
bénévoles
2 000 salariés
dans le Mouvement



45 000
sympathisants
(adhérents/souscripteurs/
donateurs...)



Deux dispositifs en Limousin :

**La Maison Relais « les Clarisses » -
15 rue Haute Cité à Limoges**

**Le logement accompagné en sous-location
à Limoges et à Brive**

La Maison Relais « *Les Clarisses* »

23 logements indépendants : 20 sur site et 3 hors les murs

Logements meublés et équipés

Des espaces collectifs propices à créer « **un style de vie familial** »

une salle commune, une buanderie, un jardin, des ateliers

Pour des personnes : isolées et en difficulté, aux revenus inférieurs au PLAI (950€ environ)
mais autonomes dans les gestes de la vie quotidienne



Location – sous location

Ce dispositif permet à des familles **d'accéder à un logement** et de **bénéficier d'un accompagnement** adapté à leurs besoins.

Cette étape **transitoire** apporte ainsi le coup de pouce nécessaire à **un retour vers l'autonomie**.



Les logements se situent dans le grand centre ville de Limoges et Brive

Nous recherchons des studios /T1/ T1 bis et T2 non meublés

Classe énergie: D



Le bail de 3 ans est signé entre le propriétaire et l'association qui est **responsable** du paiement du loyer, des charges, du dépôt de garantie, de la gestion locative

L'association assure le rôle de garant.



Le bénévole accompagnant assure **une visite mensuelle au domicile** et travaille avec la famille l'appropriation du logement et la prise d'autonomie

Durée d'occupation **36 mois maximum**

Chiffres clé de l'Association Habitat et Humanisme Limousin en 2022



**52 familles soit 60
personnes
logées et
accompagnées
au cours de
l'année 2022**



**40 bénévoles
6 salariés**



**50 logements
(55% foncière, 45%
propriétaires
solidaires)**

Les projets en cours

- Une Maison Intergénérationnelle, au 30 rue François Perrin :
28 logements avec 1 habitat partagé et des espaces communs



- Une seconde Maison Relais : 20 logements
- Deux petits collectifs de 8 à 10 logements,
à Limoges et à Brive

Habitat et Humanisme Limousin

Nous avons besoin de VOUS pour
notre développement !



15 rue Haute Cité 87000 Limoges

05 55 32 21 98

Limousin:@habitat-humanisme.org

PLH 2019-2025

Bilan triennal du PLH (2019-2021)

Poursuivre et accélérer les actions engagées au PLH et les politiques de renouvellement urbain

Adapter et corriger le PLH lors de son bilan à mi parcours (fin 2022)

Axe 1. Conjuguer maîtrise de la construction neuve et reconquête du parc ancien dans une logique de développement durable pour un nouveau modèle de développement

**PLH3 2019-2025
DE LIMOGES MÉTROPOLE**

Passer à une approche projet, plus globale et intégrée, dans une recherche de complémentarité entre la ville centre et les communes périphériques

Axe 3. Positionner Limoges Métropole au centre de la politique locale de l'habitat

Axe 2. Promouvoir un habitat solidaire dans une logique de parcours résidentiel

Mobiliser toutes les énergies, mettre le territoire en mouvement autour de cette politique grâce à un pilotage LM fort, un bloc local renforcé et des moyens adaptés

*En gris = axes stratégiques du PLH 3
En couleur = axes du projet de territoire*

☐ **206 951 habitants au sein de Limoges Métropole au 1^{er} janvier 2022** (source : Insee, recensement de la population 2019) contre 208 417 habitants au 1^{er} janvier 2015, lors de l'élaboration du PLH (source : Insee, recensement de la population 2013)

Période du diagnostic du PLH :
2008-2013 (Insee) ✓



-0,03% par an soit environ -60 hab./an à LM

*-0,7%/an pour Limoges
+1,2% / an pour le pôle urbain
+1,6% / an hors pôle urbain*



+375 mén. / an à LM

*-0,2% / an à Limoges
+1,8% / an pour le pôle urbain
+2% / an hors pôle urbain*



332 résidences principales par an pour maintenir la population (lié au desserrement des ménages)

Objectifs fixés dans le PLH (2019-2024) 🎯

+0,4% / an à LM d'ici 2024

En moyenne +483 mén. / an d'ici 2024

720 logements/an d'ici 2024

Période bilan triennal : 2013-2019 (Insee) 📋

-0,1% par an soit environ -245 hab. /an à LM

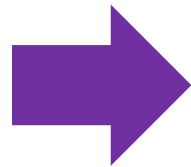
*-0,5% /an pour Limoges
+0,6% / an pour chacun des deux autres secteurs
3 communes en déprise démographique avec -0,1%/an/commune*

+430 mén. / an à LM

*+0,03%/an à Limoges
+1,4% / an pour le pôle urbain
+1,2% / an hors pôle urbain*

542 résidences principales par an pour répondre au desserrement des ménages

- **Un phénomène de desserrement plus important**
- **Qui génère un besoin de production plus important pour maintenir la population**
- **Qui induit de plus petits ménages avec des besoins de logement adaptés**
 - De plus petites typologies
 - Davantage d'offre locative plus accessible



Accélérer en périphérie :

- **la création de logements de petites typologies**
- **la production de locatif plus accessible aux personnes seules**

Période du diagnostic du PLH :

2009-2014 (Sit@del2, en date réelle) ✓



**580 logements ordinaires
mis en chantier par an**



34% pour Limoges
48% pour le pôle urbain
19% hors pôle urbain



66% pour l'individuel pur
12% pour l'individuel groupé
22% pour le collectif

Objectifs fixés dans le PLH (2019-2024)



**720 logements ordinaires
par an à produire, soit 50% des
objectifs**

50% pour Limoges
32% pour le pôle urbain
18% hors pôle urbain

Rééquilibrage/diversification

Période bilan triennal :

2019-2021 (Sit@del2, en date réelle)



**En moyenne env. 750 logements
ordinaires autorisés, soit 52% des
objectifs atteints**

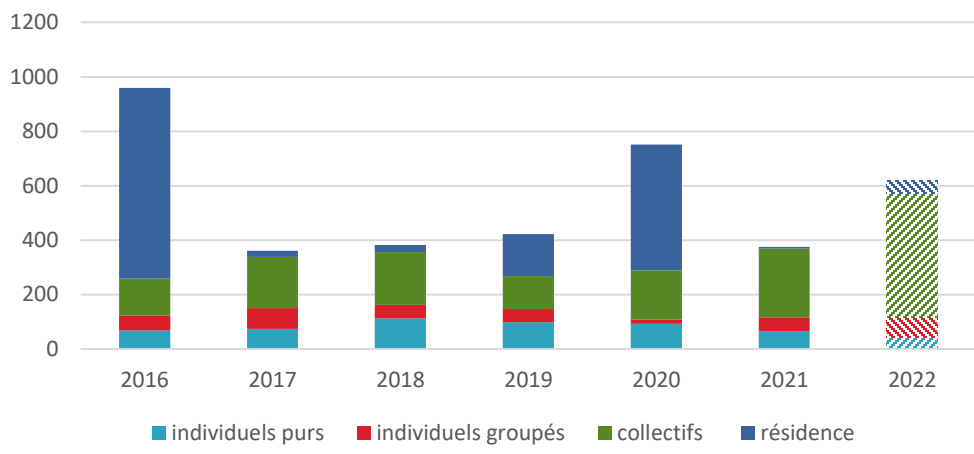
41% à Limoges
41% dans le pôle urbain
18% hors pôle urbain

59% pour l'individuel pur
11% pour l'individuel groupé
28% pour le collectif

- Un rééquilibrage spatial de la production neuve encore peu atteint, malgré une évolution favorable
- Une périurbanisation toujours présente mais de manière plus modérée

Dynamique de construction par type d'habitat et secteur de LM

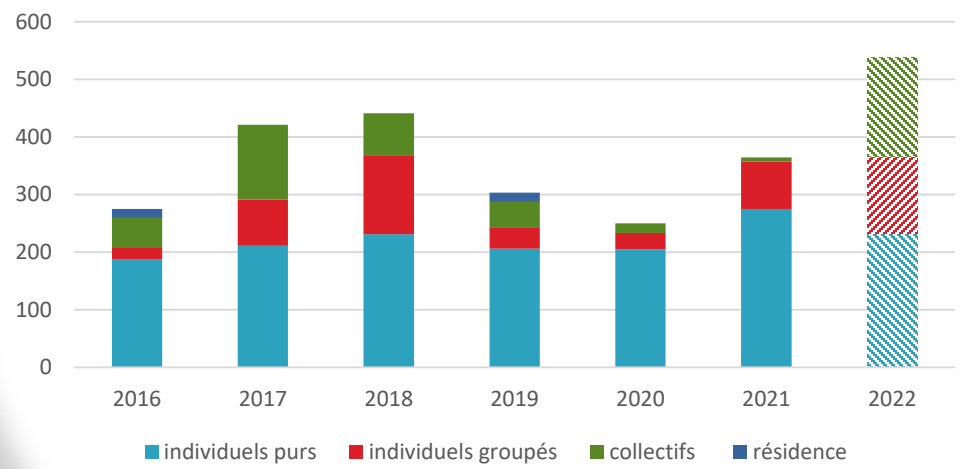
Dynamique de construction par type d'habitat à Limoges



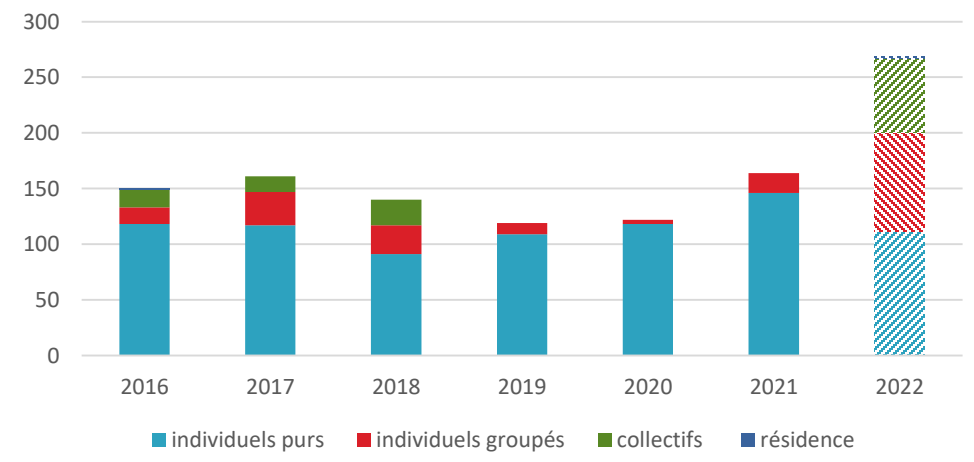
Logements autorisés

(Source : Sit@del2 2016-2021 en date réelle, 2022 date de prise en compte)

Dynamique de construction par type d'habitat dans le pôle urbain



Dynamique de construction par type d'habitat hors pôle urbain



☐ Un taux de vacance globalement stable selon l'Insee pour la période 2013-2019

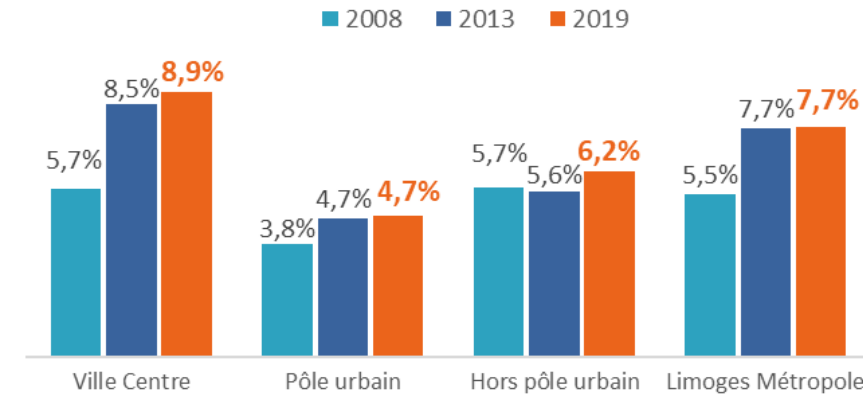
- +52 logements vacants par an contre + 566 par an en 2008-2013
- Une augmentation tous secteurs confondus

☐ Environ 4 680 logements vacants (parcs privé et public) depuis plus de 2 ans à l'échelle de Limoges Métropole en 2021 contre environ 4 780 en 2020 (source : LOVAC)

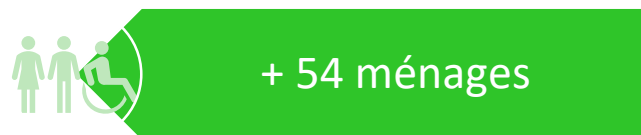
- Dont environ 3 580 logements vacants privés de plus de 2 ans en 2021 contre environ 3 630 en 2020

Evolution du taux de vacance par secteur entre 2008 et 2019, selon l'Insee

Source : INSEE recensement de la population - Traitement : Eohs

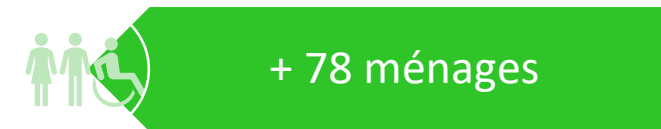


Période du diagnostic PLH



Source : Insee, 2008 et 2013

Période triennale du PLH



Source : Insee, 2013 et 2019

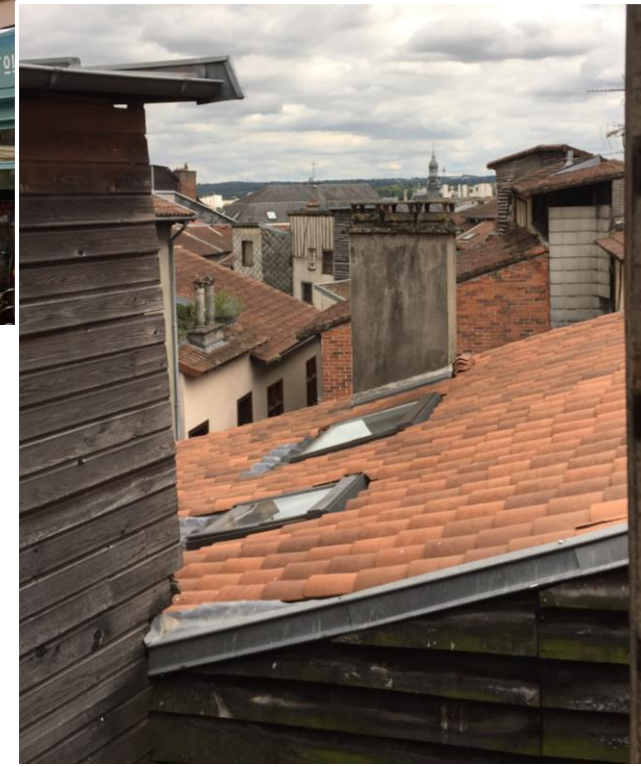
Les acquisitions-améliorations

Catherine MAUGUIEN-SICARD, Adjointe au Maire de Limoges,
Vice-présidente de Limoges Métropole, Présidente de Limoges Habitat

➔ 4 rue des Halles



➔ 13/15 rue Lansecot



➔ **Création de 6 logements
locatifs dans ancien hôtel-
restaurant dont 2 adaptés à la
perte d'autonomie**



AVANT





Place Sadi Carnot



12 rue Porte Panet



AVANT

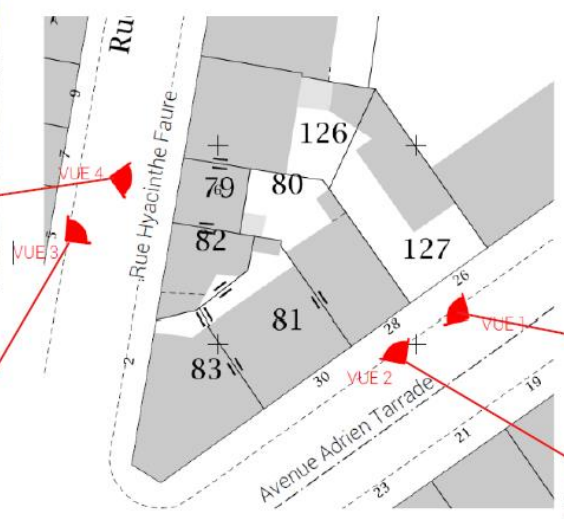
➔ **rue Fizot Lavergne**
37 logements locatifs



28 rue Adrien Tarrade – 6 logements



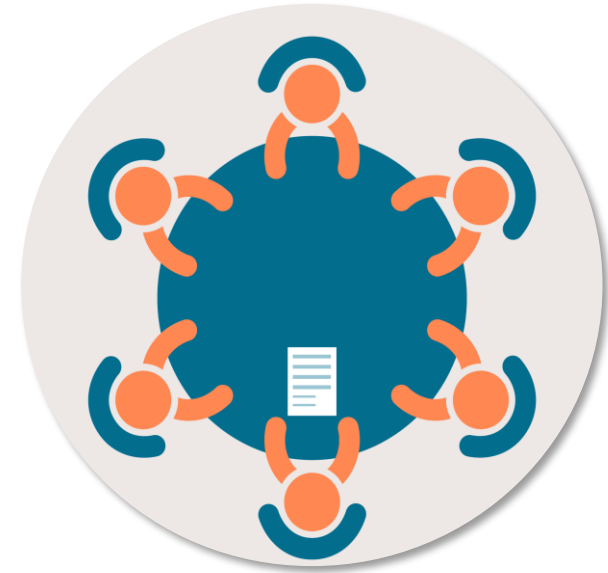
SITUATION DU PROJET



rue P. Dubos – 6 logements



TABLE RONDE IMMOBILIER D'ENTREPRISE



ECHANGES AVEC LA SALLE



MERCI !

Retrouvez les supports sur www.portalim.fr

et

www.limoges.cci.fr

