

# CU DE LIMOGES METROPOLE

## 1 • Contexte et localisation des besoins locatifs sur le territoire



104 230 ménages dont  
72 740 à Limoges

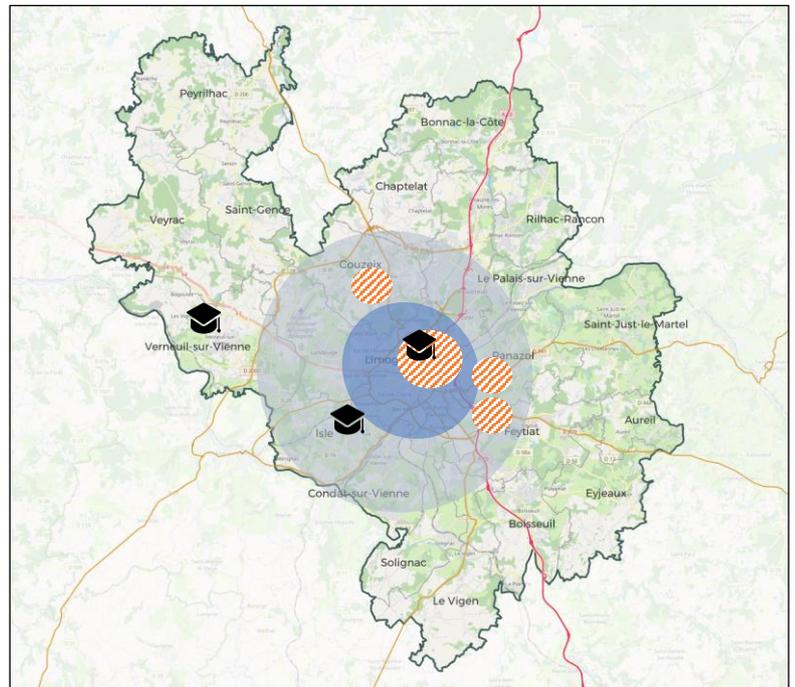
+ 0,32% d'évolution  
annuelle mais - 0,15%  
à Limoges

- Des besoins qui se concentrent à la fois sur la ville centre et sur les territoires de report en frange de l'EPCI à proximité des axes routiers et des emplois
- Une population estudiantine concentrée à Limoges avec deux pôles relais à Isle et Verneuil-sur-Vienne
- 4 communes porteuses d'emploi en proximité des accès autoroutiers : Limoges, Feytiat, Panazol et Couzeix

Demande : 3,33/5  
Classement EPCI : 3/16

Source : INSEE / Carte : Mapbox Adequation

### Localisation de la demande et des pôles générateurs



- Besoin locatif
- Campus
- Principales zones d'emplois
- Routes principales

## 2 • Réponse actuelle en neuf et rénové

### Nombre annuel de logements neufs ou rénovés produits

|                             | Zonage Pinel    | Locatif neuf libre annuel | Locatif neuf social | Locatif neuf intermédiaire | Locatif rénové intermédiaire |
|-----------------------------|-----------------|---------------------------|---------------------|----------------------------|------------------------------|
| Limoges                     | B1              | 194                       | 74                  | 0                          | 0                            |
| Panazol                     | B2              | 7                         | 29                  | 0                          | 0                            |
| Couzeix                     | B2              | 4                         | 7                   | 0                          | 0                            |
| Boisseuil                   | B2              | 0                         | 5                   | 0                          | 0                            |
| Verneuil-sur-Vienne         | C               | 0                         | 4                   | 0                          | 0                            |
| <b>CU Limoges Métropole</b> | <b>5% en B1</b> | <b>205</b>                | <b>128</b>          | <b>0</b>                   | <b>0</b>                     |

■ Très faible ■ Faible ■ Moyenne ■ Elevée ■ Très élevée

Ne sont représentées ici que les communes les plus actives de l'EPCI

\*Millésimes : Locatif libre neuf (volume moyen des ventes annuelles à investisseurs livrées sur la période 2020-2022), locatif social neuf (construction annuelle moyenne engagée 2013-2017), LLI neuf (livraisons annuelles moyennes sur la période 2020-2022), LLI rénové (prise d'effet de conventionnement annuel moyenne 2017-2019)

- Une production locative libre portée à 95% par la ville-centre en raison de son zonage en B1
- Une part d'investisseurs estimée à 60% sur la période 2017 - 2020 et de fait un ratio de production de +/- 1%o
- Une offre locative intermédiaire inexistante que ce soit en neuf ou en rénové sur le territoire
- Une réponse complémentaire à destination des étudiants en résidences services à la fois sociales et privées à proximité des campus et du centre-ville de Limoges
- Une réponse sociale portée à 58% par la ville-centre

Taux de couverture en résidences services étudiants (libre et social) 14%

Réponse actuelle : 2,45/5  
Classement EPCI : 7/16

Sources : Observatoire OISO - Prestataire ADEQUATION, RPLS, ANAH, CDC, INLI, Enquête ADEQUATION, Observatoire ADEQUATION Estimation des parts investisseurs (2017-2020)

Une pression qui se ressent davantage sur la qualité des logements que sur leurs valorisations ce qui laisse une place au développement d'une offre neuve sur la ville-centre et sa première couronne qui reste pour le moment modérée tant en libre qu'en social. Une offre importante en résidences services seniors et étudiants qui permet de répondre à une partie du besoin des ménages locaux au détriment du centre ancien qui reste à rénover.

## CU DE LIMOGES METROPOLE

### 3 • Facteurs d'aggravation ou d'amélioration

- Des parcours résidentiels facilités par une accession possible rapidement dans l'ancien grâce à des valorisations en accord avec les capacités budgétaires des ménages locaux
- Un parc ancien nécessitant une part importante de rénovations
- Budget moyen des ménages du 5<sup>ème</sup> décile : 187 000€ en accession, 580€ en location

|                             | Collectif neuf en accession | Collectif ancien en accession | Lotissement (terrain + maison) en accession | Individuel ancien en accession | T3 en Location | Loyer libre d'un T3 hors charge hors stat. |
|-----------------------------|-----------------------------|-------------------------------|---|--------------------------------|----------------|--|
| Limoges                     | -                           | +116%                         | -   | +18%                           | +5%            | 470€                                       |
| Isle                        | -                           | +234%                         | -   | +90%                           | -              | -  |
| Feytiat                     | -                           | 0%                            | -   | +72%                           | -              | -  |
| Verneuil-sur-Vienne         | -                           | 0%                            | -   | +113%                          | -              | -  |
| Couzeix                     | -                           | +83%                          | -   | +65%                           | -              | -  |
| <b>CU Limoges Métropole</b> | -                           | <b>+162%</b>                  | -   | <b>+34%</b>                    | <b>+22%</b>    | <b>475€</b>                                |

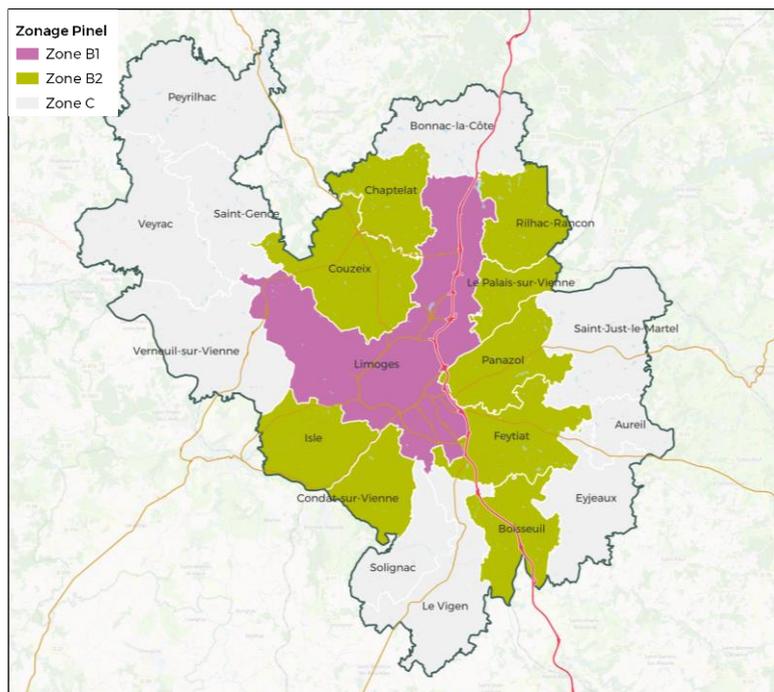
*Méthodologie : Ecarts entre le budget médian des communes et le prix moyen des ventes en collectif neuf en 2019, en collectif ancien en 2018, en lotissement en 2019, en individuel ancien en 2018 et en locatif en 2017*

■ Décrochage négatif important ■ Faible décrochage négatif  
■ Faible décrochage positif ■ Décrochage positif important

Sources : DVF, Clameur

### 4 • Défiscalisation et paroles d'acteurs

#### Rappel du zonage Pinel actuel



Sources : Etat, Entretiens et ateliers opérateurs et collectivités, / Carte : Mapbox Adequation

#### Paroles d'acteurs

##### Promoteurs

Le recentrage du dispositif rend très difficile l'activité sur le secteur. On sort de faibles volumes annuels dotés d'adresses qualitatives qui trouvent rapidement preneurs avec des profils d'investisseurs locaux.

##### Collectivité

On a besoin de la promotion immobilière sur le territoire pour fluidifier le marché et proposer une offre de qualité qui par la suite deviendra une offre de 2<sup>nde</sup> main plus accessible pour les ménages locaux.

##### Bailleurs & Aménageurs

Il est important de maintenir une activité de promotion immobilière qui permet de porter une partie de la production de logements sociaux et d'apporter du locatif qualitatif.