



OBSERVATOIRE DE L'HABITAT
LIMOGES METROPOLE
DANS LE CADRE DU PROGRAMME LOCAL DE
L'HABITAT (2019-2025)

ANNEE 2022-2023

E | o | h | s

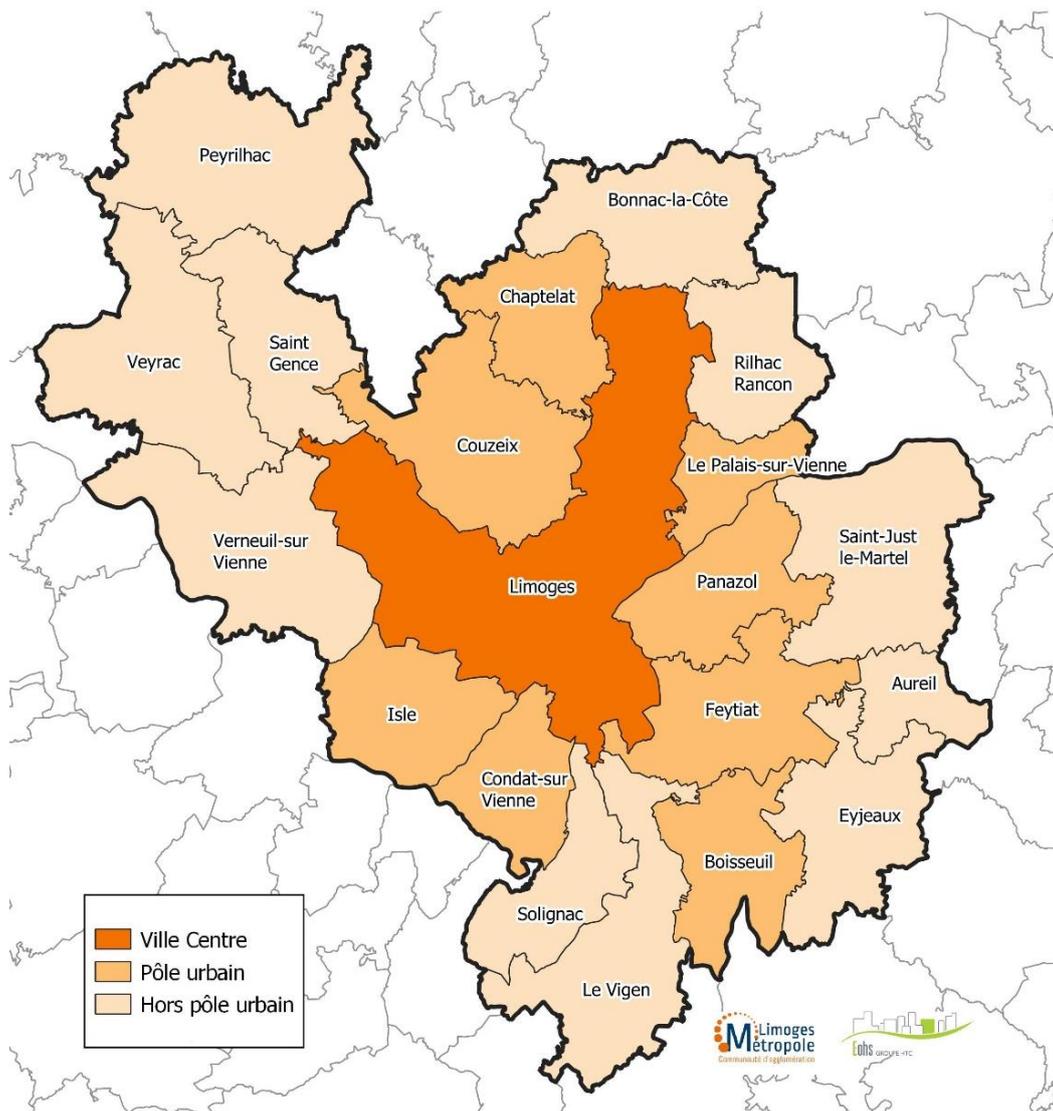
PREAMBULE	3
<i>Rappel de la territorialisation du PLH de la Communauté urbaine</i>	3
<i>Sources de données mobilisées</i>	4
OCCUPATION ET PEUPEMENT DU TERRITOIRE	5
<i>Une déprise démographique qui s'accélère</i>	6
<i>Un territoire attractif auprès de la population jeune</i>	8
<i>Une taille des ménages continuant à diminuer progressivement</i>	10
<i>Synthèse</i>	15
LE PARC ET L'EVOLUTION DE L'OFFRE RESIDENTIELLE	17
PRINCIPALES CARACTERISTIQUES ET EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS	18
<i>Constitution générale du parc de logements à Limoges Métropole au 1^{er} janvier 2020</i>	18
<i>Quelques grandes caractéristiques du parc existant</i>	18
<i>Zoom sur la vacance, un des principaux enjeux du territoire</i>	19
<i>Une pression locative sociale à son plus haut niveau depuis 4 ans</i>	21
<i>L'offre à destination des seniors, un enjeu au regard du vieillissement de la population</i>	25
<i>L'accompagnement des Gens du voyage dans leur sédentarisation</i>	25
LES DYNAMIQUES DE LA CONSTRUCTION ET DES MARCHES IMMOBILIERS ET FONCIER	26
LA DYNAMIQUE DE LA PRODUCTION NEUVE	27
<i>Un rythme de production sous les objectifs « plafonds » du PLH</i>	27
<i>Un rééquilibrage spatial de la production neuve en progression mais encore peu atteint</i>	28
<i>Un retour à la hausse de la consommation foncière pour de l'habitat</i>	29
<i>Une production sociale plus importante et dans une logique de rééquilibrage</i>	29
LE MARCHÉ DE L'ACCESSION	33
<i>Le marché du neuf et de la promotion immobilière</i>	33
<i>Un marché immobilier de l'ancien toujours dynamique</i>	33
LES MARCHES DU LOCATIF	34
<i>Un marché locatif privé stable mais avec des risques énergétiques</i>	34
<i>Un parc social qui continue de jouer son rôle de parc plus abordable</i>	35
LE MARCHÉ DU FONCIER	35
<i>Des ventes de terrains à bâtir globalement stable</i>	35
SIGLES ET ABBREVIATIONS UTILISES	37
ANNEXES	38
<i>Annexe 1. Evolution annuelle de la population entre 2014 et 2020 à l'échelle des communes</i>	38

PREAMBULE

En septembre 2019, le 3^e Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté urbaine de Limoges Métropole est devenu exécutoire.

Afin de suivre la bonne mise en œuvre du PLH, la collectivité a lancé son **observatoire de l'habitat**, outil d'observation et de connaissance des marchés locaux de l'habitat, de leur dynamique et de leurs enjeux.

RAPPEL DE LA TERRITORIALISATION DU PLH DE LA COMMUNAUTE URBAINE



L'analyse se porte à l'échelle de la Communauté urbaine Limoges Métropole et de ses 20 communes, ainsi qu'aux trois secteurs qui ont été définis lors de l'élaboration du PLH :

- ▶ la ville centre, Limoges ;
- ▶ le pôle urbain (8 communes) ;
- ▶ les communes hors pôle urbain (11 communes).

Les résultats sont comparés aux situations observées à l'échelle :

- ▶ de l'EPCI ;
- ▶ du département, le cas échéant.

SOURCES DE DONNEES MOBILISEES

Afin de s'inscrire dans une logique d'observation et d'analyse du territoire, les données mobilisées sont issues de sources nationales, dont la fréquence d'actualisation est annuelle, voire selon les données, bisannuelle. Ceci permet une analyse régulière des évolutions de l'ensemble des territoires observés (EPCI, secteurs et département).

Les données utilisées dans le cadre de l'observatoire de l'habitat sont issues des sources suivantes :

EPICOM 2023 : détermine la composition des EPCI.

Demande de Valeurs Foncières (DV3F) 2010-2022 : données statistiques concernant les marchés immobiliers (sans distinction entre l'ancien et le neuf) et des terrains à bâtir.

Insee 2014 et 2020 : données concernant le recensement de la population, les migrations pendulaires et résidentielles, les profils sociodémographique et socio-économique de la population et des ménages, le profil du parc de logements (types de logements, taille des logements, nombre de pièces, etc.) et des résidences principales... pour appréhender les évolutions du profil des habitants et de l'offre en logements. **Le millésime utilisé est le dernier publié par l'Insee, ils correspondent aux données au 1^{er} janvier 2023.**

LOVAC 2022 : données issues des services fiscaux (DGFiP) mises à disposition récemment, créées dans le cadre du plan national de lutte contre les logements vacants. Elles permettent de traiter et d'analyser la problématique de la vacance et notamment la vacance structurelle (de longue durée : 2 ans et plus), anciennement observée avec le fichier Filocom. Ces données caractérisent la vacance (durée, propriétaires, typologie du logement, ...) et la localisent finement - à la parcelle, croisement avec les fichiers fonciers.

Répertoire sur le parc locatif social (RPLS) au 1^{er} janvier 2022 : répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux permettant de connaître la composition du parc social ainsi que les mouvements l'ayant affecté.

Sit@del2 : données relatives au rythme de constructions neuves **pour la période 2015-2021** (logements commencés) **et celle de 2016-2022** (logements autorisés).

Système National d'Enregistrement (SNE) de la demande de logement social permettant de connaître la composition des demandeurs en logement social, **au 31 décembre 2022.**

D'autres données ont été fournies, propres aux compétences et fonctions de Limoges Métropole, ainsi que de ses partenaires (commune de Limoges, CCI, Conseil départemental, services de l'Etat, ...).

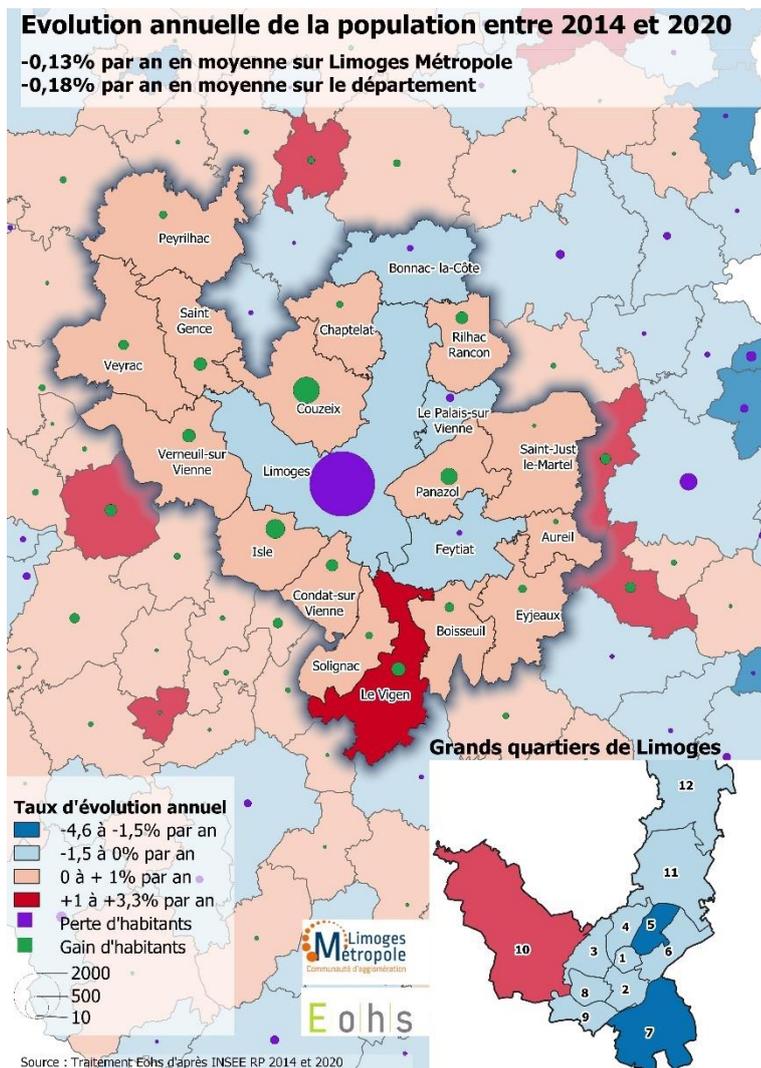
Afin d'assurer une analyse statistique rigoureuse, Eohs a veillé à utiliser **les derniers millésimes de données parus au moment de l'élaboration de l'observatoire**. Le décalage temporel existant entre la disponibilité de ces données statistiques et l'année de réalisation de l'étude explique les dates parfois « anciennes » utilisées dans le présent document. Lorsqu'elles sont disponibles, des estimations plus récentes sont fournies afin de préciser les tendances observées sur le territoire.

Au vu du grand nombre de sigles ou abréviations utilisés dans le document, vous **retrouverez un index répertoriant l'ensemble des sigles employés (cf. p. 35).**

1

OCCUPATION ET PEUPLEMENT DU TERRITOIRE

UNE DEPRISE DEMOGRAPHIQUE QUI S'ACCELERE



Liste des grands quartiers de Limoges

- 1 : Carnot
- 2 : Centre Hôtel de ville - Emailleurs
- 3 : Aurence Cognac - Cité universitaire - Beaublanc
- 4 : Louyat-Vigendal
- 5 : La Bastide la Brégère
- 6 : Bénédictins Montplaisir
- 7 : Les Sablard Limoges Sud
- 8 : Puy Las Rodas - Renoir
- 9 : Vanteaux-CHU
- 10 : Landouge
- 11 : Beaubreuil – Limoges Nord
- 12 : Beaune-Les-Mines

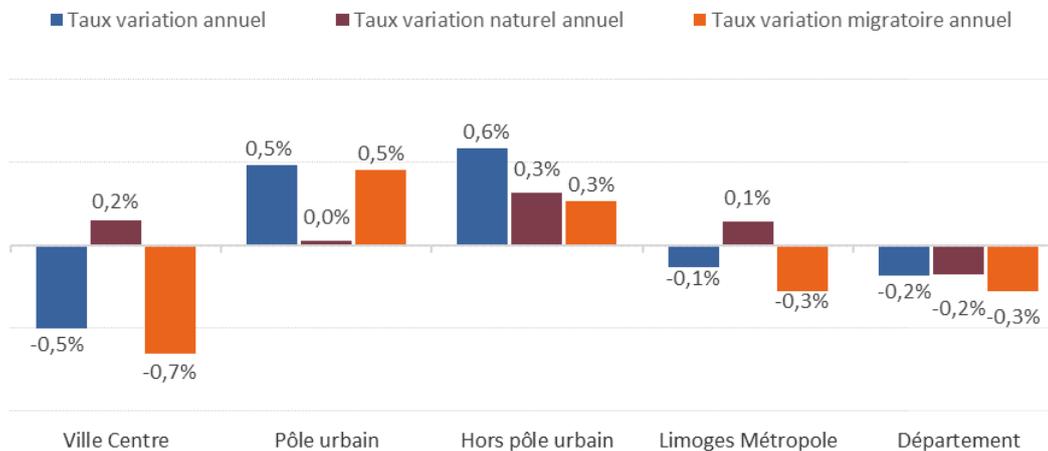
Limoges Métropole recense **207 053 habitants au 1^{er} janvier 2023¹**, soit 56% de la population de la Haute-Vienne.

Limoges Métropole continue de connaître **une déprise démographique**, avec une variation annuelle de -0,13% par an entre 2014 et 2020 contre -0,03% par an pour la période précédente (2009-2014). **La tendance observée précédemment se confirme et s'accélère même**. En effet, ces six dernières années, le territoire communautaire a perdu 275 habitants par an en moyenne, contre 56 habitants par an, en moyenne, entre 2009 et 2014.

Comme pour la période précédente, le solde naturel positif (293 personnes par an en moyenne) ne permet pas de compenser le nombre important de sorties enregistrées (568 départs annuels entre 2014 et 2020). A remarquer que ces deux nombres tendent à baisser : solde naturel de 390 personnes par an lors du dernier observatoire de 2021 et 595 départs annuels

Evolution de la population entre 2014 et 2020

Source : Insee, Recensement de la population - Traitement : Eohs



¹ Données issues du recensement de l'Insee, publié en juin 2022 pour les données 2020.

La dynamique démographique observée dans le territoire varie selon les secteurs :

- **La ville centre** continue de connaître une **décroissance démographique**, déjà observée lors du diagnostic PLH et de l'observatoire de 2021. Cependant elle **tend à diminuer par rapport à la période précédente** (-0,5% par an entre 2014 et 2020 contre -0,68% par an entre 2009 et 2014).

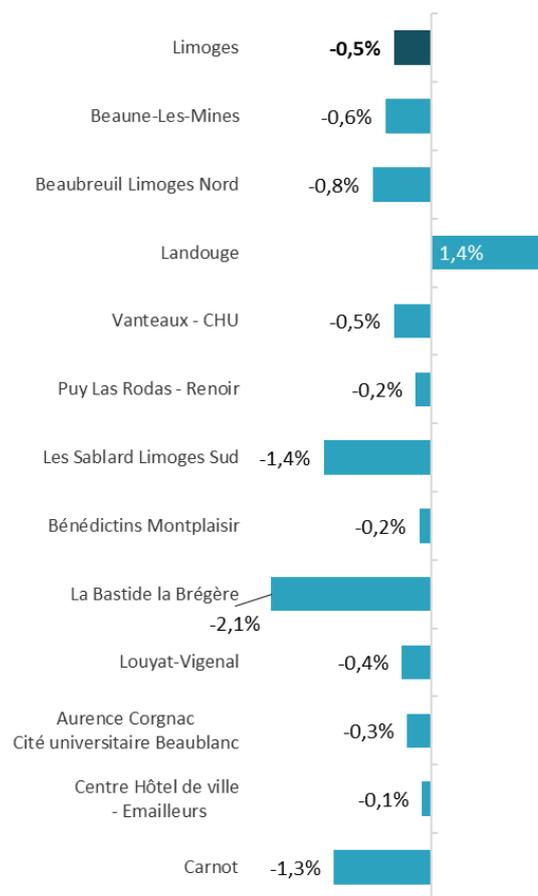
Au total, la ville de Limoges **perd 664 habitants par an** soit presque 4 000 habitants en six ans. La ville centre concentre la grande majorité de la population de la Communauté Urbaine (63% de la population du territoire) malgré une baisse constante de son poids dans la population intercommunale (-3,5 points depuis 2009).

Au sein même de la ville centre, des disparités existent entre grands quartiers. **Seul le quartier de Landouge a vu sa population augmenter**, se situant ainsi bien au-dessus de la moyenne communale. **Quant au reste des grands quartiers, ils connaissent tous une déprise démographique**. Parmi eux, cinq sont particulièrement concernés, avec un taux de variation annuel inférieur à la moyenne communale.

Malgré un accroissement naturel, Limoges ne cesse de perdre de l'attractivité depuis plusieurs années, avec **un solde migratoire négatif (865 sorties par an en six ans)**.

Par rapport à la période de référence (diagnostic du PLH), les grandes tendances constatées pour Limoges se poursuivent mais selon les conclusions, la situation tend à s'améliorer en présentant des résultats moins élevés, notamment pour la perte d'habitants et le solde migratoire.

Taux de variation annuel par quartier à Limoges entre 2014 et 2020



Source : Traitement Eohs d'après Insee, Recensement de la population

- **Le pôle urbain** reste **attractif au regard de la période 2009-2014**, mais la croissance est en légère baisse : 1,11% par an entre 2009 et 2014 contre **0,48% par an entre 2014 et 2020**, représentant 241 personnes supplémentaires par an en six ans. Ce gain s'explique en particulier par le fort solde migratoire de ce secteur : plus 229 personnes entre 2014 et 2020, soit une croissance de 0,45% par an sur cette période. Il est ainsi le secteur avec le plus fort solde migratoire par rapport aux deux autres. Toutes les communes connaissent une croissance démographique, à l'exception de Feytiat (-0,07%/an) et du Palais-sur-Vienne (-0,17%/an).
- **Les communes hors pôle urbain** connaissent également une **croissance démographique importante, à peu près égale à celle du pôle urbain : 0,59% par an**, soit +148 personnes par an en moyenne. Cette croissance est autant liée à son solde migratoire (+0,3%/an), qu'au renouvellement de sa population grâce à un solde naturel important (+0,3%/an), par rapport aux deux autres secteurs du territoire communautaire. Elle est en revanche en baisse par rapport à la période précédente : 1,4%/an entre 2009 et 2014.

Un taux de croissance pour ces deux secteurs hors Limoges qui continue de ralentir par rapport à la période du diagnostic du PLH : +1,3% par an pour chacun des deux secteurs pour la période 2008-2013). De plus, le secteur hors pôle urbain présente une croissance démographique identique à celle du pôle urbain, alors que les années précédentes, elle était plus importante.

Cette baisse de population à Limoges se fait toujours au profit des communes du pôle urbain et des communes les plus rurales (hors pôle urbain), **confirmant le phénomène de périurbanisation**.

Les tendances démographiques sont cette année encore loin de la perspective fixée dans le cadre du PLH qui était de +0,4%/an à l'échelle de Limoges Métropoles. Ces constats sont les mêmes que ceux issus du bilan triennal réalisé en 2022, voire s'accroissent, menaçant l'attractivité et la cohésion du territoire.

UN TERRITOIRE ATTRACTIF AUPRES DE LA POPULATION JEUNE

Entre 2019 et 2020, les migrations résidentielles montrent que la majorité des mouvements observés se font à l'intérieur du territoire communautaire (59% des migrations correspondent à un déménagement au sein de Limoges Métropole).

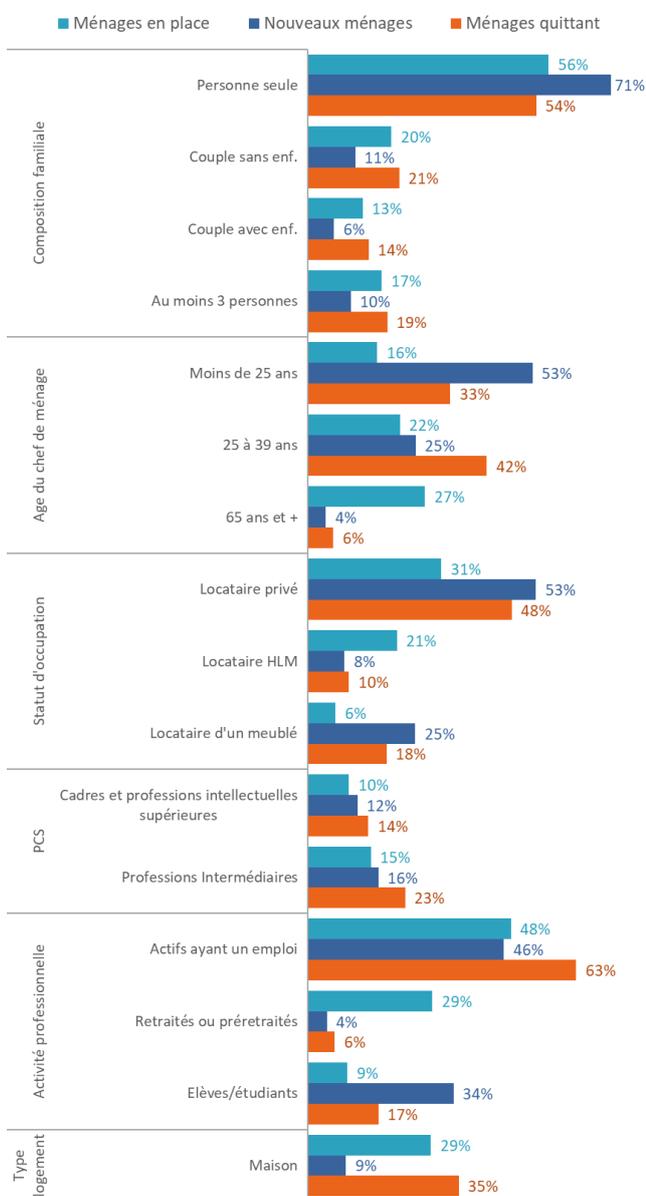
Pour autant, **plus de 5 900 ménages s'installent nouvellement à Limoges Métropole contre environ 4 700 départs recensés**, soit un gain d'environ 1 200 ménages en une année.

Ces mouvements (nouvelles arrivées comme départs) s'effectuent **très majoritairement vers et de la ville centre** 85% des ménages arrivant sur le territoire communautaire s'installe dans la ville-centre et 82% des ménages le quittant proviennent de celle-ci.. Ainsi, Limoges garde son rôle de sas d'entrée pour ces nouveaux ménages.

Parmi ces départs, 7% vont en direction des sept EPCI limitrophes de Limoges Métropole. Le profil prédominant de ces nouveaux ménages reste moins familial et moins aisé par rapport aux ménages ayant quitté la ville centre.

Profils comparés des ménages quittant ou s'installant à Limoges en 2020

Source : INSEE - MigCom 2020- Traitements EOHS



Profil des nouveaux arrivants à Limoges

- ▶ **une prédominance des petits ménages** : plus du deux-tiers des ménages vivent seuls, une taille moyenne des ménages à 1,45 contre 1,77 pour les ménages partant de Limoges et 1,74 pour les ménages actuels, entraînant un faible impact sur la croissance ;
- ▶ **un profil jeune, en lien avec la formation**, soit un peu plus d'un nouvel arrivant sur deux est âgé de moins de 25 ans
- ▶ **une majorité de locataires, essentiellement du parc privé, dont meublé**, s'installant principalement en appartement ;
- ▶ avec **une fragilité économique** (12% de chômeurs et 34% d'élèves/étudiants).

Profil des ménages ayant quitté Limoges

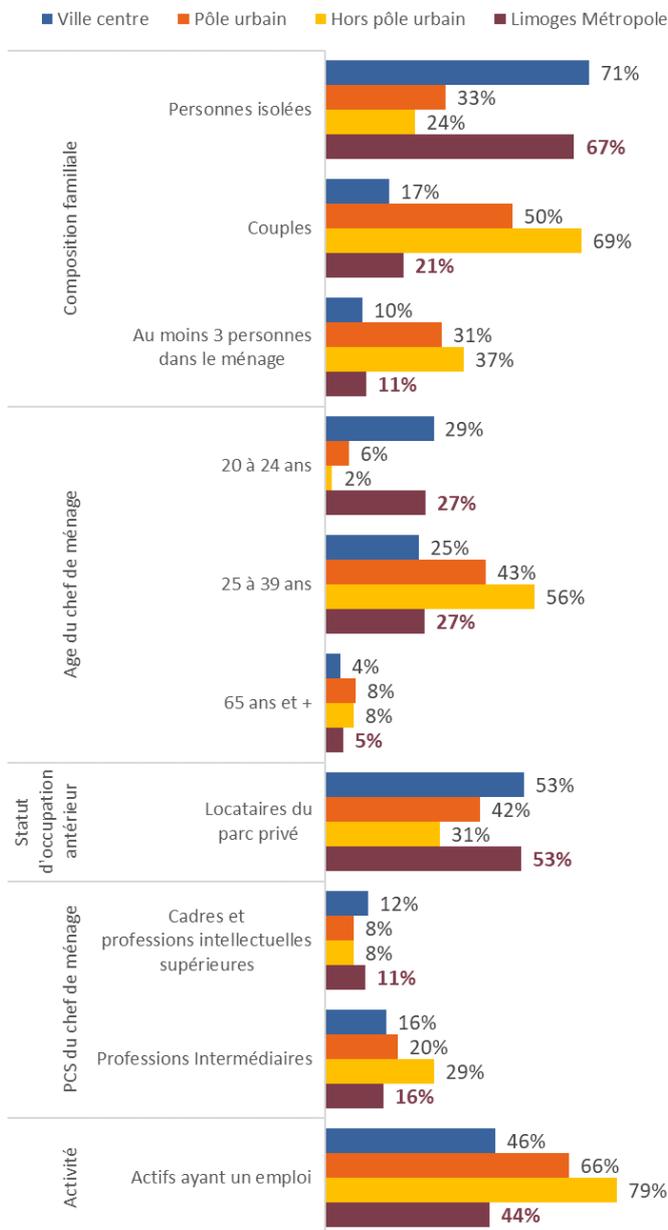
- ▶ **un peu plus familial** : même si la majorité sont des personnes seules, on retrouve plus de couples avec ou sans enfant(s). 1 ménage sur 5 qui quitte la ville est composé d'au moins 3 personnes ;
- ▶ **des jeunes de moins de 40 ans, avec un poids plus important pour les jeunes actifs et/ou jeunes couples** (âgés entre 25 et 39 ans) que des jeunes en formation (20-25 ans). Les moins de 40 ans représentent trois quarts des départs ;
- ▶ davantage de **propriétaires occupants** (22%) et résidant dans **un logement individuel** mais aussi beaucoup de locataires du privé ;
- ▶ **des ménages avec un niveau de vie** (plus d'un tiers de PCS+ et professions intermédiaires contre un peu plus d'un quart des nouveaux arrivants) **et une situation face à l'emploi plus favorable** (près des 2/3 possèdent un emploi contre moins de 50% pour les nouveaux arrivants et les ménages en place).

Le profil diffère très peu par rapport à l'observatoire 2020-2021 : une arrivée de petits ménages plus précaires au regard des ménages quittant le territoire, au profil plus familial et avec une situation socio-économique plus aisée.

Les nouveaux ménages installés en « périphérie » ne présentent pas les mêmes profils que ceux qui s'installent dans la ville centre.

Profil comparé des nouveaux ménages arrivant à Limoges Métropole par secteur en 2020

Source : Traitement Eohs, d'après INSEE MigCom 2020



Dans le reste du territoire (pôle urbain et hors pôle urbain), **l'accession est majoritairement privilégiée** notamment **dans les communes hors pôle urbain** (primo ou secundo-accédants), **où le profil est encore plus familial, et plus aisé que dans les communes du pôle urbain** ou qu'au sein de Limoges :

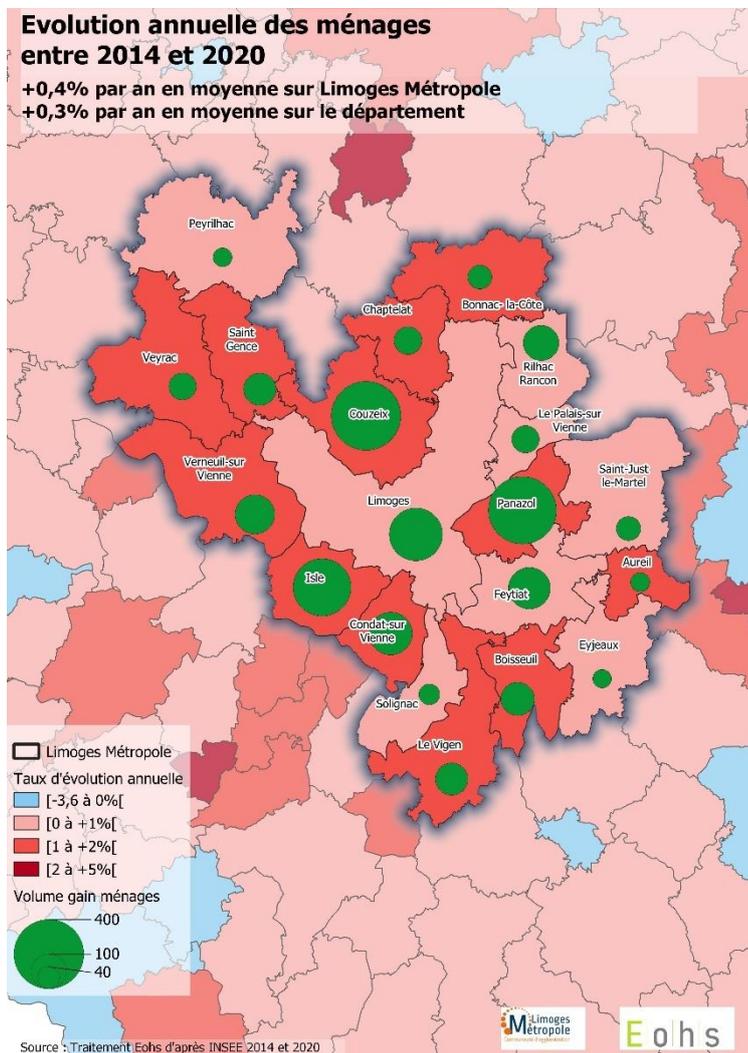
- ▶ avec une **taille moyenne des ménages de 2,36 personnes par foyer** hors pôle urbain et de 2,19 pour le pôle urbain ;
- ▶ **une proportion des familles avec enfant(s) plus importante** ;
- ▶ **des ménages avec une situation socio-économique globalement plus favorable**, notamment avec une part des PCS+ plus importante que dans le reste du territoire ;
- ▶ **une situation face à l'emploi bien plus favorable** : la quasi-totalité des nouveaux ménages ont un emploi, mais également une part des chômeurs bien plus faible, en dessous de la moyenne intercommunale (10% hors pôle urbain contre 13% pour Limoges Métropole et 11% pour le pôle urbain).

Un profil un peu moins familial par rapport aux tendances constatées lors de l'observatoire 2020-2021.

Ces constats, ont déjà été observés dans les précédents observatoires. On peut donc voir une véritable spécialisation du peuplement sur le territoire communautaire. Il est donc important, pour maintenir les ménages locaux mais aussi ceux venus s'installer, de valoriser l'attractivité du territoire.

UNE TAILLE DES MENAGES CONTINUANT A DIMINUER PROGRESSIVEMENT

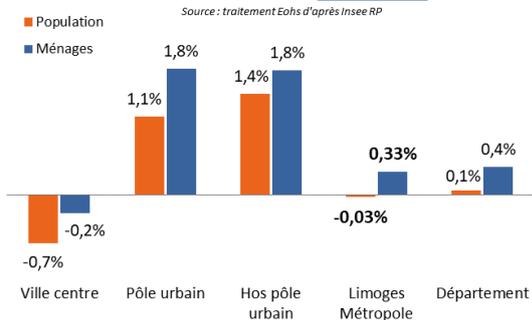
Une poursuite du desserrement des ménages observée à l'échelle intercommunale



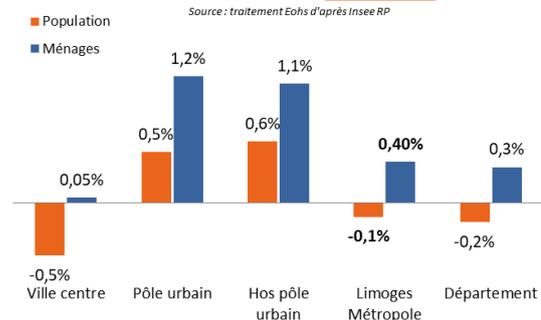
Source : Insee, recensement de la population 2014 et 2020

Entre 2009 et 2020, le nombre de ménages augmente constamment à Limoges Métropole (+0,37% par an). On observe depuis 2014 que la croissance se stabilise : +0,40% par an contre +0,33% par an entre 2009 et 2014, du fait notamment de la situation de Limoges, qui gagne des ménages entre 2014 et 2020, comparativement à la période précédente (+39 ménages par an contre -180 par an entre 2009 et 2014). Dans les autres secteurs, la tendance reste similaire depuis 10 ans, même si la progression est un peu moins forte qu'entre 2009 et 2014 : +1,2% par an entre 2014 et 2020 sur le pôle urbain et +1,1%/an hors pôle urbain, soit +261 ménages par an pour le premier et +118 ménages par an pour le deuxième (graphiques ci-après).

Evolution annuelle moyenne de la population et des ménages entre 2009 et 2014



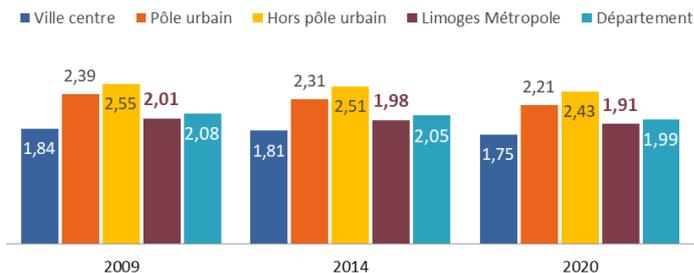
Evolution annuelle moyenne de la population et des ménages entre 2014 et 2020



Au regard de la tendance démographique, **l'évolution annuelle des ménages est plus importante que celle de la population à l'échelle du territoire communautaire**, démontrant ainsi **un net desserrement des ménages**, expliqué par une évolution des modes de vie (séparation, divorce, autre décohabitation...), de l'arrivée de nouveaux habitants (essentiellement des ménages isolés ou couples sans enfant sur l'ensemble du territoire) et du vieillissement de la population (fait national).

Evolution de la taille moyenne des ménages depuis 11 ans

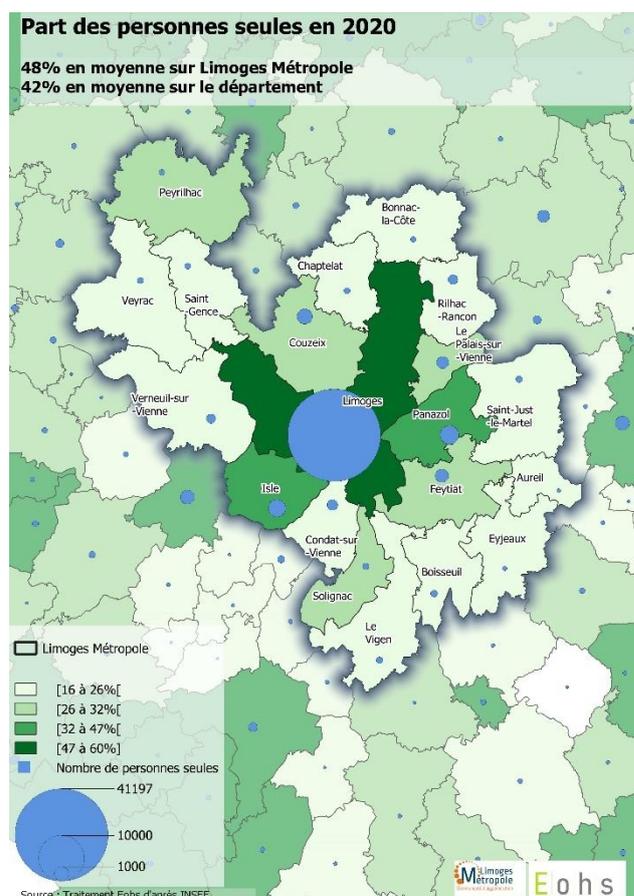
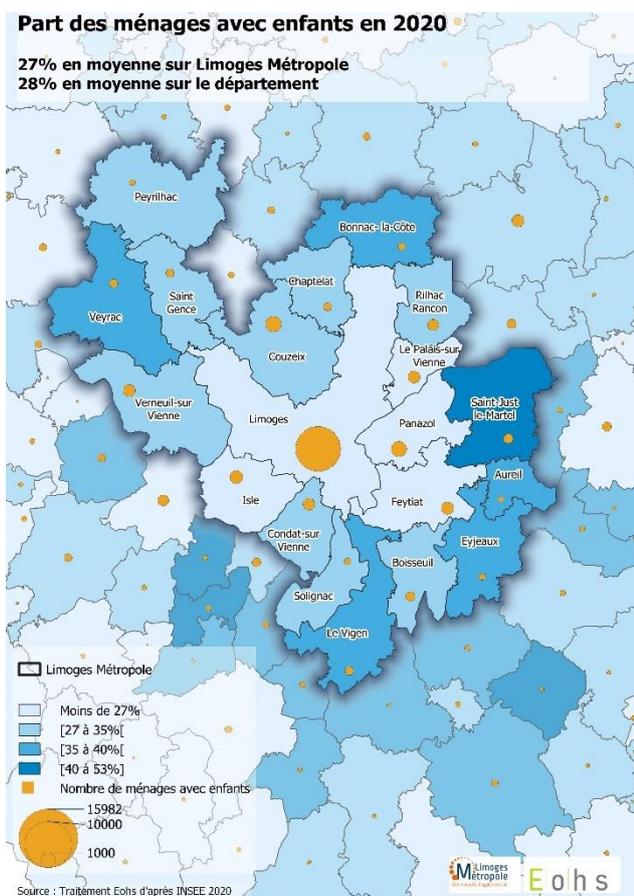
Source : Insee, Recensement de la population - Traitement : Eohs



En 11 ans, la taille moyenne est passée de 2,01 personnes par ménage à 1,91 au sein du territoire communautaire. Elle reste inférieure à celles du département (1,99)

Entre 2014 et 2020, pour répondre aux besoins induits par le desserrement des ménages, 80% des logements créés ont permis de compenser le desserrement des ménages, soit environ 570 logements.

Un territoire de moins en moins familial mais marqué par des différenciations sectorielles

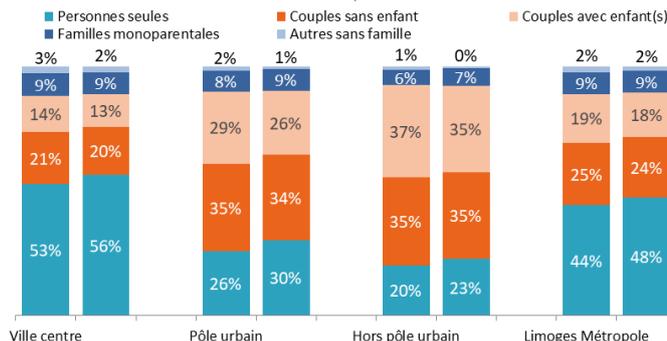


Au sein de Limoges Métropole, l'évolution de la composition des ménages confirme une présence de plus en plus marquée des personnes seules (en volume et en part : +3,2 points en six ans) et ce dans les trois secteurs du territoire. Par conséquent, le profil familial tend globalement à s'atténuer à l'échelle des trois secteurs, mais de manière différenciée avec une perte plus importante pour la ville centre en volume et pour le pôle urbain en proportion.

Cette situation confirme les constats émis lors de la période précédente (2009-2014) et dans l'édition 2020 de l'observatoire. Par ailleurs ce sont des constats que l'on peut observer dans la totalité du territoire national.

Composition familiale des ménages en 2014 et 2020

Source : traitement Eohs d'après Insee



Autres ménages (Insee)

Les personnes vivant dans des habitations mobiles, les bateliers, les sans-abris, et les personnes vivant en communauté (foyers de travailleurs, maisons de retraite, résidences universitaires, maisons de détention, etc.) sont considérées comme vivant hors ménage.

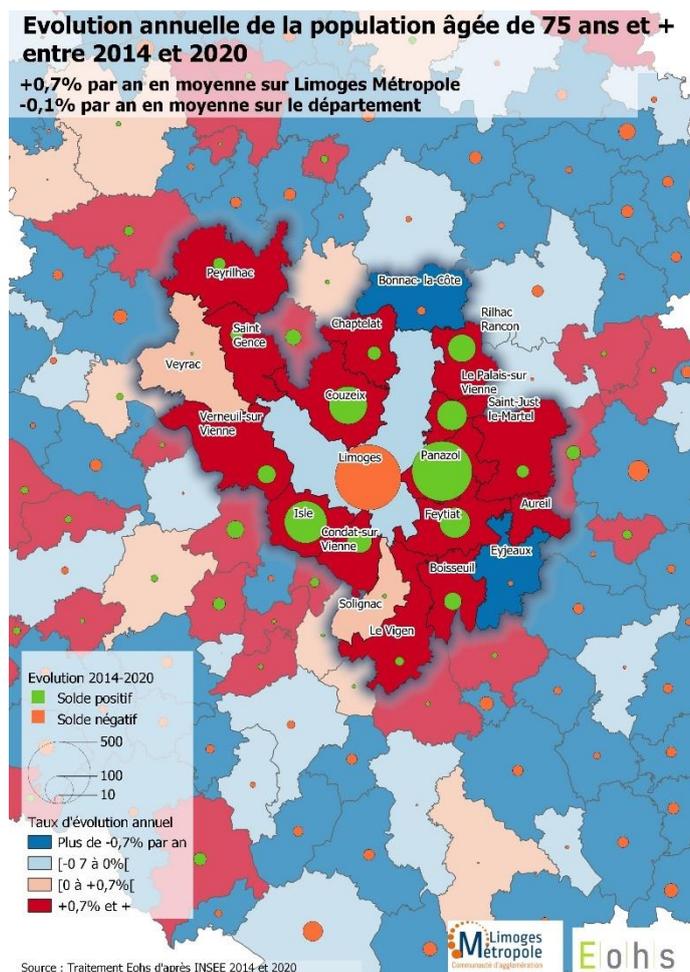
Evolution de la composition familiale des ménages entre 2014 et 2020 en volume (en moyenne par an)

Source : Insee 2014 et 2020	Personnes seules	Couples sans enfant	Couples avec enfant(s)	Familles monoparentales	Autres
Limoges	+456 ménages	-170 ménages	-170 ménages	-4 ménages	-71 ménages
Pôle urbain	+236 ménages	+57 ménages	-43 ménages	+30 ménages	-18 ménages
Hors pôle urbain	+66 ménages	+40 ménages	-1 ménage	+26 ménages	-12 ménages
Limoges Métropole	+757 ménages	-73 ménages	-214 ménages	+51 ménages	-163 ménages

Nota bene : chiffres arrondis

En dehors de la ville centre, le profil des ménages reste familial. Plus particulièrement hors pôle urbain, malgré une proportion en baisse où le nombre de ménages avec enfant(s) a augmenté en nombre.

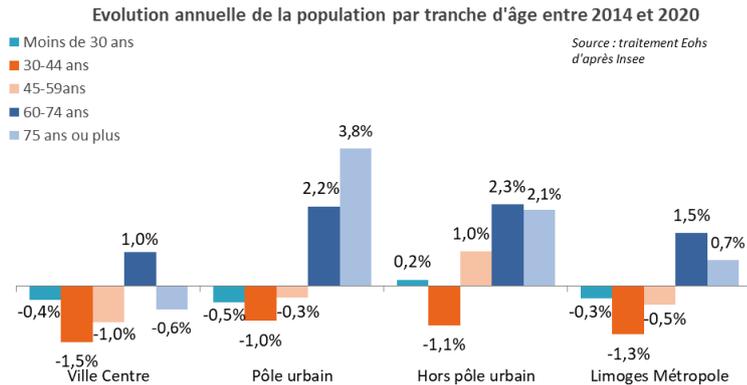
Le poids des personnes seules ne cesse de s'accroître sur tous les secteurs et plus particulièrement dans le pôle urbain (+3,6 points en six ans), au détriment des couples avec ou sans enfant(s).

Un vieillissement constant de la population

En 2020, **un peu plus de 22 300 habitants sont âgés de 75 ans ou plus**. Cela représente 10,8% de la population intercommunale, proportion en légère augmentation depuis 11 ans (9,8% en 2009 et 10,3% en 2014).

Près des deux tiers habitent la ville centre. Pour autant, **leur poids baisse constamment** par rapport à la période précédente : 63% en 2020 contre 69% en 2014 et 73% en 2009, **au profit du pôle urbain** (+4,7 points en six ans). Le taux des communes hors pôle urbain est quant à lui plutôt stable ces 6 dernières années.

Le vieillissement de la population à Limoges Métropole se poursuit en termes de gérontocroissance (hausse du nombre de personnes de plus de 75 ans en valeur absolue), **mais de manière moins prononcée qu'en 2009-2014**. En effet, entre 2014 et 2020, environ 155 personnes supplémentaires âgées de 75 ans et plus sont recensées annuellement sur le territoire communautaire, contre environ 190 personnes lors de la période précédente



Cette hausse est nettement plus marquée dans le pôle urbain avec une variation de +3,8% par an, pour un gain d'environ 210 personnes par an. Cette situation est globalement similaire à celle observée entre 2009 et 2014 mais de manière un peu moins forte (+4,4% par an entre 2009 et 2014). **Pour les communes hors pôle urbain, l'évolution est nettement moins marquée par rapport à la période précédente (+2,1% par an entre 2014 et 2020 contre +2,6% entre 2009 et 2014).**

La population des pré-seniors (60-74 ans) progresse depuis 11 ans (+1,9%/an entre 2009 et 2020), soit un gain annuel d'environ 630 personnes à l'échelle intercommunale, sans distinction sectorielle. Ainsi cette situation indique une tendance observée d'un retour progressif ou anticipé des jeunes seniors vers les centralités, et qui, notamment, souhaitent se rapprocher de la ville centre où se trouvent l'ensemble des commodités et où ils sont la seule tranche d'âge dont la population augmente. Toutefois, ce retour anticipé sous-entend un besoin d'adaptation des logements plus important pour répondre à la thématique de l'autonomie des seniors.

En parallèle, **le poids des moins de 30 ans dans le territoire intercommunal reste important (plus d'un tiers de la population) malgré une légère baisse par rapport depuis 2009 (-0,3%/an en 11 ans).** Parmi eux, les 15-29 ans habitent principalement dans la ville centre (étudiants ou autres jeunes en formation, jeunes actifs...), représentant un quart de la population avec un gain annuel de 30 personnes entre 2014 et 2020. Seul le secteur « hors pôle urbain » voit sa population des 15-29 ans augmenter, soit environ 50 personnes supplémentaires par an.

Des disparités socio-économiques observées au sein du territoire communautaire mais une légère amélioration

Le **revenu médian mensuel s'élève à 1 833€ / unité de consommation (UC) en 2020** au sein de l'échelle intercommunale, un revenu légèrement supérieur à celui du département de la Haute-Vienne (1 801€/UC).



Des revenus qui sont en hausse depuis 2013 (année de référence - diagnostic du PLH) pour l'ensemble du territoire communautaire, et plus particulièrement au sein du pôle urbain.

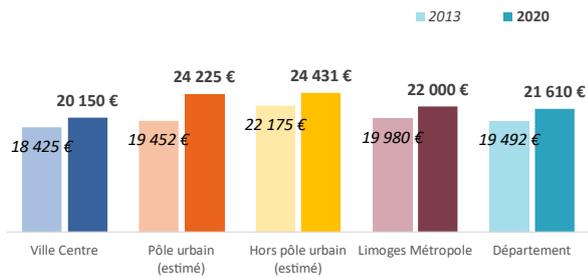
Les revenus sont en revanche plus faibles à Limoges qu'au sein des deux autres secteurs, au regard du profil des ménages y résidant : seniors, jeunes en formation, locataires du parc locatif social, présence des QPV, Alors qu'en dehors de la ville centre, le profil des ménages est plus aisé (PCS+).

Le taux de pauvreté est en légère augmentation depuis 2013 : 16,4% en 2020 (plus bas qu'en 2018 où il s'élevait à 16,7%) contre 15,9% en 2013 ; mais reste toujours plus élevé à Limoges (22% en 2020, +1 points depuis 2013) et dans une moindre mesure au Palais-sur-Vienne (12%) et à Isle (10%).

La ville centre continue de concentrer les emplois (en 2020 pour 100 actifs occupés il y a 174 emplois à Limoges), mais ceux-ci sont en baisse depuis 2014 : moins 999 emplois en 2020 par rapport à 6 ans plus tôt. Les deux autres secteurs perdent eux aussi des emplois (-192 pour le secteur du pôle urbain et -296 hors pôle urbain). Ainsi par rapport à 2014 on compte 1487 emplois de moins sur le territoire de Limoges Métropole.

Revenus disponibles médians par unité de consommation entre 2013 et 2020

Source(s) : Traitement Eohs, d'après Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal



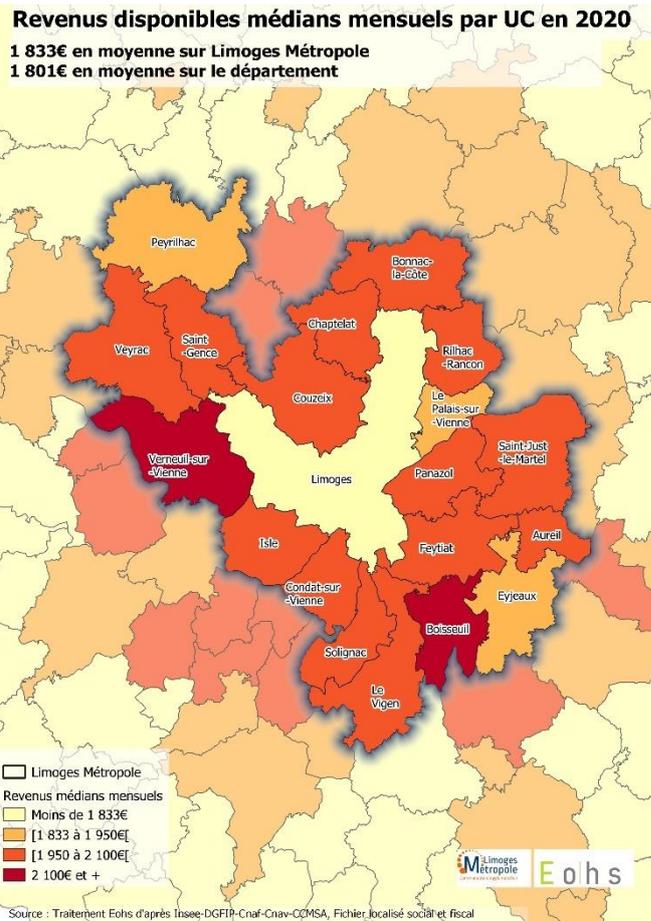
Taux de pauvreté (Insee)

Détermine la proportion d'individus (ou de ménages) dont le niveau de vie est inférieur au seuil de pauvreté. En France, il est fixé par convention à 60% du niveau de vie médian de la population. En 2021, ce seuil était de 1 102€ par mois (recensement publié par l'Insee en 2021).

Unité de consommation (Insee)

Pondération permettant de comparer le niveau de vie des ménages. Pour comparer les niveaux de vie de ménages de taille différente, on utilise les équivalences suivantes, issues de l'échelle de l'OCDE :

- 1 UC pour le premier adulte du ménage
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans



Une légère hausse du revenu médian et une légère baisse du taux de pauvreté sont observées par rapport à l'édition précédente de l'observatoire.

Au regard du diagnostic du PLH (2008-2013), les grandes tendances se poursuivent (paupérisation de la ville centre, profil des ménages plus aisés économiquement dans le reste du territoire, ...).

SYNTHESE

Au sein de Limoges Métropole :



207 053 habitants au 1^{er} janvier 2023

Une perte globale d'habitants : -0,13% par an entre 2014 et 2020, soit -275 habitants par an, lié à un solde migratoire négatif, un solde naturel en baisse et une croissance démographique des communes hors Limoges qui ne compense plus la perte d'habitants de la ville centre.



Les constats observés lors de la période de référence (2008-2013) sont maintenus voire confirmés.

Même constat pour le profil des ménages. Il est semblable à celui observé dans le diagnostic du PLH (2008-2013) et dans l'édition précédente de l'observatoire. D'une manière générale, il y a eu peu d'évolutions, certains constats ont même été confirmés.



- ▶ Un phénomène de desserrement des ménages avec une forte présence de petits ménages (hausse des personnes seules et des familles monoparentales)
- ▶ Une poursuite du vieillissement de la population
- ▶ Une occupation du parc de la ville-centre fortement liée aux locataires, notamment du parc privé
- ▶ Une situation face à l'emploi fragile du fait de la poursuite de la paupérisation à Limoges



Un revenu médian mensuel de 1 833€ / unité de consommation en 2020

Un taux de pauvreté à 16,4% contre 15,3% à l'échelle du département en 2020

Quant aux différents secteurs, l'évolution démographique a peu évolué et la localisation des différents profils de ménages s'est peu diversifiée, malgré une progression importante des personnes seules. Seuls les revenus médian et le taux de pauvreté sont en amélioration

Evolution démographique et profil des ménages pour la ville centre :



Une poursuite de la déprise démographique en 10 ans : -0,5%/an entre 2014 et 2020 mais de manière moins prononcée que lors de la période précédente (-0,68%/an entre 2009 et 2014)

- ▶ Un poids des 15-24 ans (étudiants, ou en formation, à la recherche d'un 1^{er} emploi) et des seniors plus important que dans le reste du territoire (un quart de la population de la ville)



- ▶ De petits ménages en lien avec l'âge de la population (seniors et jeunes, notamment en formation), taille des ménages en-dessous de 2 personnes par ménage...
- ▶ Des ménages précaires voire très précaires (forte présence de seniors, chômeurs, étudiants, ménages du parc social, présence des QPV) : Limoges continue à concentrer les populations spécifiques et les plus précaires, nécessitant une plus forte proximité des services et des équipements.



Un revenu médian mensuel de 1 679€ par unité de consommation en 2020 (en légère augmentation depuis 2 ans)

Un taux de pauvreté de 22% contre 21% en 2013



Evolution démographique et profil des ménages pour le pôle urbain :

Une croissance démographique identique à celle du secteur hors pôle urbain : +0,48%/an en six ans (entre 2014 et 2020) contre +1,11%/an entre 2009 et 2014...



- ▶ Un profil plus familial qu'à Limoges mais un peu moins que hors pôle urbain
- ▶ Un vieillissement plus marqué pour les 75 ans et +
- ▶ Des ménages aisés, légèrement moins que hors pôle urbain
- ▶ Trois ménages sur quatre sont propriétaires



Un revenu médian mensuel estimé à 2 019€ par unité de consommation en 2020

**Evolution démographique et profil des ménages hors pôle urbain :**

+0,59% par an en six ans (entre 2014-2020) mais un ralentissement par rapport à la période précédente (+1,44%/an entre 2009 et 2014)



- ▶ Un profil bien plus familial que dans le reste du territoire, mais en baisse : 34,6% de couples avec enfant(s) en 2020 contre 37,2% entre 2014
- ▶ Une progression importante des 75 ans et + (+ 2,1%/an entre 2014 et 2020) malgré un taux encore inférieur aux deux autres secteurs
- ▶ Une présence plus importante de ménages plus aisés (PCS+, revenu médian élevé) : un tiers de la population
- ▶ Une quasi-totalité de propriétaires occupants (86% des ménages)



Un revenu médian mensuel estimé à 2 036€ par unité de consommation en 2020

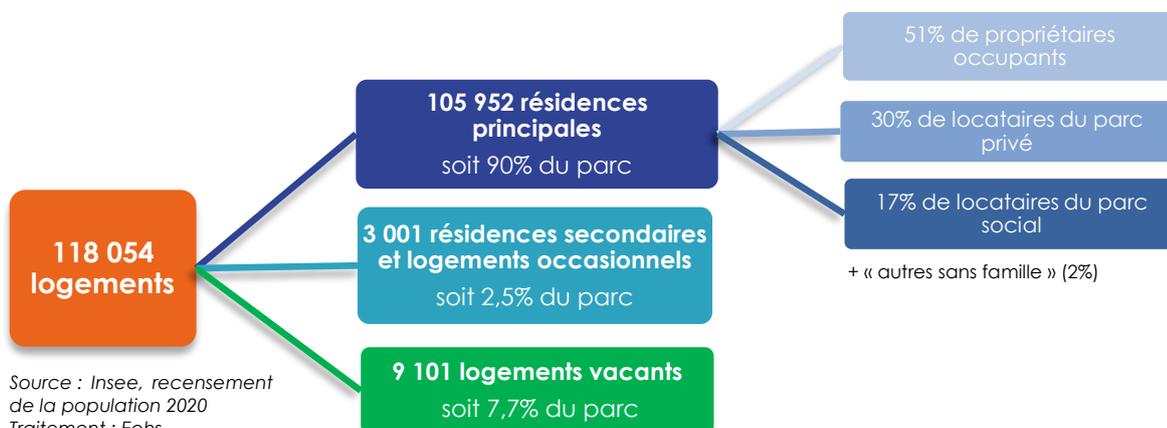


2

LE PARC ET L'EVOLUTION DE L'OFFRE RESIDENTIELLE

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES ET EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

CONSTITUTION GENERALE DU PARC DE LOGEMENTS A LIMOGES METROPOLE AU 1^{ER} JANVIER 2020



QUELQUES GRANDES CARACTERISTIQUES DU PARC EXISTANT

Une évolution législative à anticiper sur les passoires énergétiques

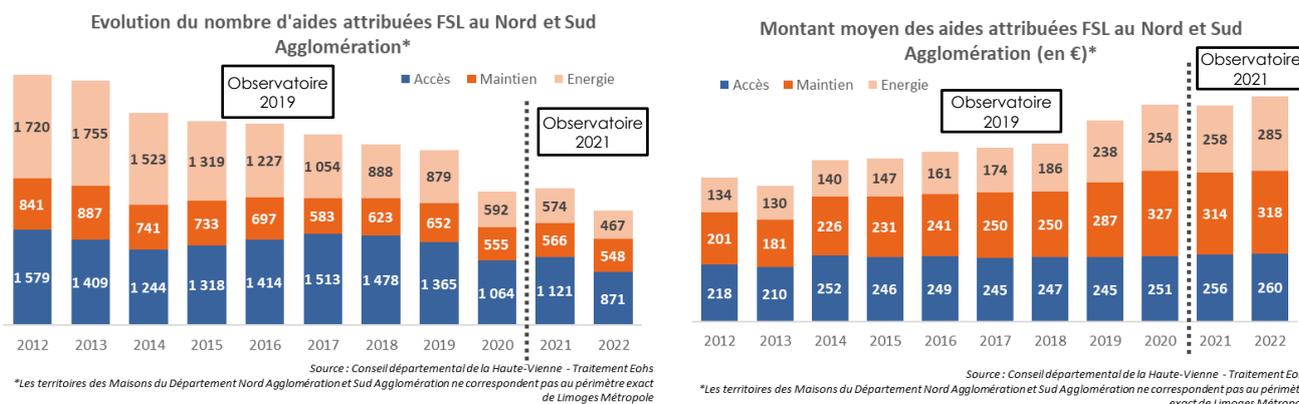


Seulement 21% du parc de logements privés a été diagnostiqué énergétiquement. Par extrapolation on peut donc considérer que 10 000 logements locatifs privés sont concernés par un DPE ayant une étiquette « énergivore » (E, F ou G) qui seront peu à peu interdits à la location.

En ce qui concerne le parc social 66% de celui-ci dispose d'une étiquette DPE et environ 1 200 logements locatifs sociaux sont concernés par cette interdiction (dont 1 090 en étiquette E, dont l'interdiction à la location est prévue pour 2034).

Bilan des aides financières perçues, issues du Fond de Solidarité pour le Logement (FSL)

Afin de lutter contre le mal-logement et de permettre l'adaptation du logement, le FSL est une aide que propose le Conseil départemental.



Aides FSL « accès au logement »

Les aides financières octroyées par le FSL concernent entre autres le dépôt de garantie et le premier loyer lorsqu'il n'ouvre pas droit à l'aide au logement

Aides FSL « maintien dans le logement »

Dans le cadre du maintien dans les lieux, elles concernent les dettes de loyer résiduel, les charges locatives et l'assurance multirisque habitation.

Aides FSL « énergie »

Il s'agit ici de préserver ou garantir le maintien de la fourniture d'énergie quelle que soit sa nature (électricité, gaz de ville, propane, fioul, bois...).

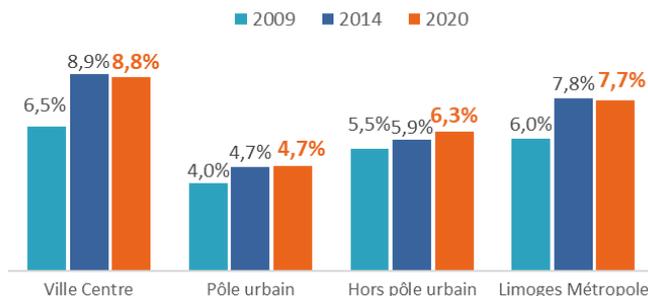
Depuis 2020, une différence d'à peu près 320 dossiers (tous FSL confondus) est observée, après une diminution importante en 2020, du fait de la crise sanitaire et les différentes périodes de confinement (retard dans l'instruction des demandes, etc.). Selon la nature du FSL attribué, des différences existent. En effet, les aides FSL pour le maintien dans le domicile ont peu baissé (moins de 10 dossiers entre 2020 et 2022), comparativement aux autres aides (entre 120 et 190 dossiers de moins qu'en 2020). La proportion des aides en faveur de l'énergie (amélioration de la performance énergétique...) continue de diminuer (25% des dossiers en 2022, -1,0 points en deux ans) mais aussi celles attribuées à l'accès (46% des dossiers en 2022, -1,9 point) en faveur des aides concernant le maintien (29,1% des dossiers en 2022 et +4,0 points),

Quant au montant moyen des aides FSL, la tendance est à la hausse depuis 2018 : + 30€ entre 2020 et 2022 pour atteindre un montant moyen global d'environ 863€ pour l'ensemble des trois catégories. Les montants moyens pour l'accès et l'énergie ont légèrement augmenté, diminuant le mont du FSL maintien.

Comme observé dans l'édition précédente, le nombre d'aides issues du FSL baisse malgré une hausse du montant moyen depuis 2012.

ZOOM SUR LA VACANCE, UN DES PRINCIPAUX ENJEUX DU TERRITOIRE**Evolution du taux de vacance par secteur entre 2009 et 2020, selon l'Insee**

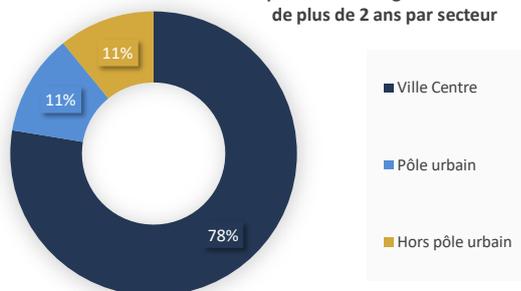
Source : INSEE recensement de la population - Traitement : Eohs



L'approche de la vacance avec la source INSEE indique un taux de près de 8% du parc de logements à Limoges Métropole. **En 10 ans, la vacance a augmenté (+1,7 points)**, et plus particulièrement au sein de la ville centre. On observe cependant une certaine stabilisation de ce taux voire une légère diminution depuis 2014.

Pour autant, **l'enjeu principal au sein du territoire communautaire concerne la vacance de longue durée (logement vacant depuis 2 ans ou plus) ou dite structurelle**, qui induit une problématique de qualité des logements (habitat dégradé, plus aux normes,

en inadéquation avec les besoins actuels) et de remise sur le marché de ces logements (nécessité de mener des travaux de réhabilitation, d'adaptation et de remise aux normes).

Zoom sur la vacance structurelle du parc privé**Répartition des logements vacants de plus de 2 ans par secteur**

Source : Fichiers LOVAC 2022 - Traitements Eohs

A Limoges Métropole, **3 369 logements privés sont vacants depuis au moins 2 ans**, représentant 25% de la vacance du parc, soit un taux de vacance de longue durée de 3,4%.

Limoges concentre la grande majorité des logements privés vacants de longue durée (2 615 logements), se situant plus particulièrement dans son centre ancien. En dehors de Limoges, le pôle urbain représente 12% de cette vacance structurelle (avec 388 logements dont 111 à Isle) et 11% hors pôle urbain (366 logements).

Presque les trois-quarts datent d'avant 1971 et plus de 10% ont été construits dans les années 1970-1980 à l'échelle de la Communauté Urbaine. Mêmes constats à l'échelle des secteurs, excepté hors pôle urbain où ce sont plus de 83% de ces logements vacants structurels qui datent d'avant 1971.

On observe une légère baisse de la vacance structurelle par rapport à 2021 : moins 200 logements vacants privés sur 1 an.

Poids de la vacance structurelle de chaque typologie au regard du parc privé (résidences principales) en 2022

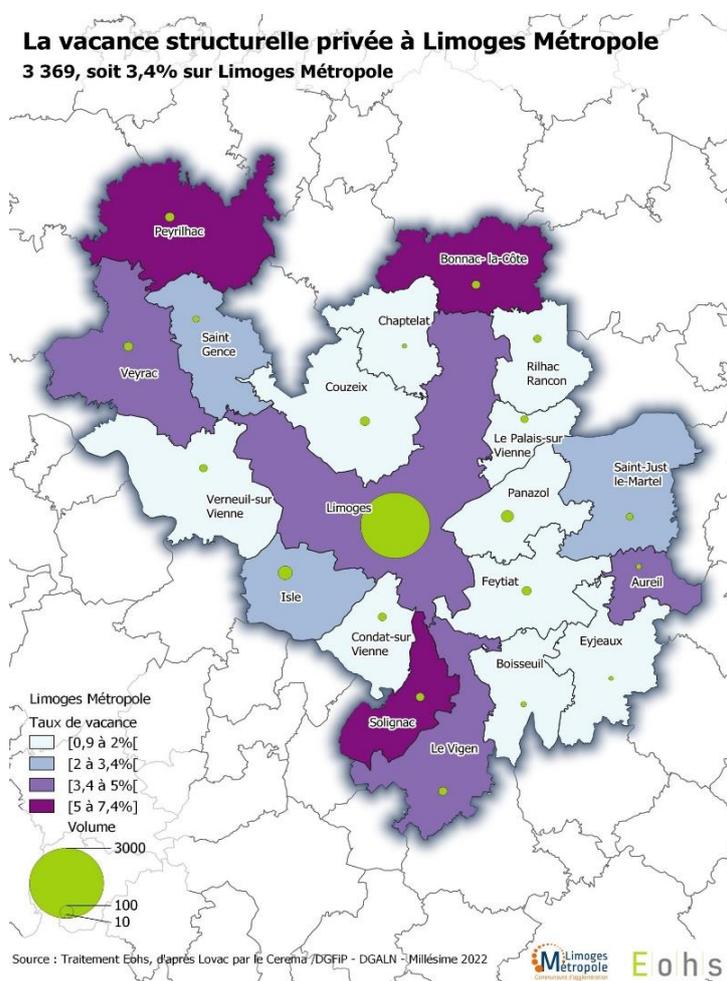
Source : Lovac par le Cerema / DGFiP - DGALN - Millésime 2022 Traitement : Eohs	T1 et T2				T3				T4+			
	Parc privé (RP)		Parc vacant structurel		Parc privé (RP)		Parc vacant structurel		Parc privé (RP)		Parc vacant structurel	
Ville centre	26 607	40%	1 634	63%	15 320	23%	540	21%	24 417	38%	441	17%
Pôle urbain	1 555	8%	124	32%	3 135	15%	88	23%	16 583	78%	176	45%
Hors pôle urbain	698	6%	111	30%	1 712	15%	123	34%	9 099	79%	132	36%
Limoges Métropole	28 860	29%	1 869	55%	20 167	20%	751	22%	50 099	51%	749	23

Au regard du stock existant, ce sont les petites typologies, plus particulièrement les T1, les plus touchées à Limoges et hors pôle urbain ; alors qu'au sein du pôle urbain, ce sont les T4 et +. En effet, la ville centre compte plus d'un tiers de T1 et T2 et 6% hors pôle urbain. Or, un peu plus de la moitié se trouve être en vacance structurelle pour la ville centre et près d'un tiers hors pôle urbain.

Poids de la vacance structurelle par type de logement au regard du parc privé (résidences principales) en 2022

Source : Lovac par le Cerema / DGFiP - DGALN - Millésime 2022 - Traitement : Eohs	Appartements				Maisons			
	Parc privé (RP)		Parc vacant structurel		Parc privé (RP)		Parc vacant structurel	
Ville centre	45 583	69%	2 236	85%	20 761	31%	389	15%
Pôle urbain	2 084	10%	93	24%	19 189	90%	295	76%
Hors pôle urbain	318	3%	41	12%	11 191	97%	325	89%
Limoges Métropole	47 985	48%	2 360	70%	51 141	52%	1 009	30%

Autre fait, les appartements sont principalement concernés tous secteurs confondus. La vacance structurelle des appartements se situe au-dessus du stock, contrairement aux maisons.



UNE PRESSION LOCATIVE SOCIALE A SON PLUS HAUT NIVEAU DEPUIS 4 ANS

Au 1^{er} janvier 2022, 19 608 logements sociaux sont proposés à la location (loués et vacants) au sein de la Communauté urbaine. 82% du parc locatif social se situe à Limoges.

L'essentiel du reste du parc locatif social est localisé dans les communes du pôle urbain (communes soumises à la loi SRU).



Une demande en logement social en hausse à Limoges Métropole, tournée vers les petites typologies

Des demandeurs de plus en plus nombreux et de plus en plus fragiles

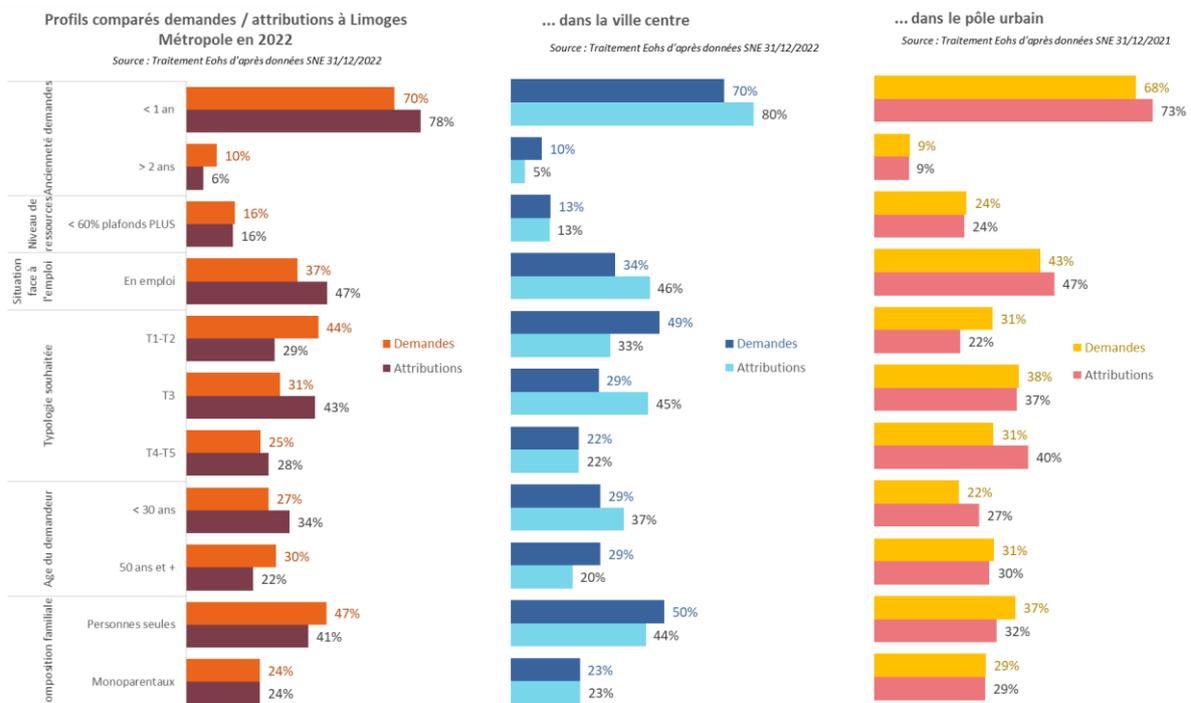
6 789 demandeurs sont en attente d'un logement social au 31 décembre 2022² à Limoges Métropole, représentant 83% des demandes du département. 56% sont des primo-demandeurs, le reste étant déjà locataire du parc social.

Trois-quarts des demandes enregistrées se font sur la commune de Limoges, où le parc social est majoritairement développé.

Le profil des demandeurs reste globalement identique d'une année sur l'autre. Par conséquent, depuis 2016 le profil des demandeurs reste plutôt fragile (personnes très précaires, seules, en recherche d'emploi...)³.

Même si la quasi-majorité des demandes se fait à Limoges, **le profil des demandeurs du pôle urbain se différencie de celui de la ville centre** :

- ▶ les demandeurs sont moins touchés par une précarité sociale et économique (en-dessous des plafonds PLAI), mais la part reste très élevée (70%) ;
- ▶ ils sont davantage en situation de monoparentalité (29%) qu'à Limoges, où l'on retrouve plus de personnes seules parmi les demandeurs (plus de la moitié) ;
- ▶ les T3 et les grands logements (T4 et plus) concentrent plus des 2/3 des demandes (51% dans la ville centre) ; témoignant d'un profil plus familial dans la demande.



² Système national d'Enregistrement (SNE).

³ Cf. diagnostic du PLH, p. 59.

Une pression de la demande en hausse

En un an, le nombre de demandeurs a fortement augmenté (plus de 800 demandes en plus), alors que celui des attributions a fortement baissé (environ -420 attributions).

La part des demandeurs en mutation (déjà locataires du parc social) est plus ou moins identiques à celle de 2021. En revanche, les constats restent globalement identiques à ceux observés l'année dernière.

Avec 1 760 attributions réalisées sur l'année 2022, la pression de la demande dans le parc social reste modérée, mais en constante augmentation depuis 2016 : presque quatre demandes pour une attribution en 2022 contre un peu plus de 2 demandes pour une attribution en 2016 ; situant la Communauté urbaine légèrement au-dessus de la moyenne départementale (3,4). Cette pression s'explique entre autres par le caractère détendu du marché local social, mais l'augmentation de la pression résulte quant à elle d'une baisse de la rotation et des démolitions et relogements dans le cadre du NPNRU.

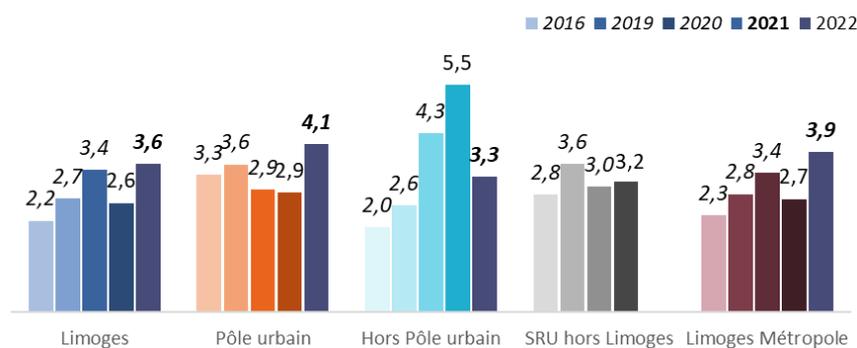
La pression globale dans les communes hors pôle urbain a fortement chuté depuis l'année dernière, et ce en raison des volumes bien plus faibles par rapport au reste du territoire communautaire.

Contrairement aux constats de l'observatoire précédent, **la pression dans le pôle urbain a fortement augmenté en un an** pour arriver à un niveau jamais atteint depuis 2016, 4.1%.

Quant à **la ville centre**, la pression de la demande augmente, **s'inscrivant ainsi dans la moyenne intercommunale**. Limoges présente des volumes plus faibles en termes d'attributions par rapport à 2021 alors que le nombre de demandes a, au contraire, augmenté (cf. tableau page suivante).

Evolution de la pression de la demande globale

Source : Traitement Eohs d'après données SNE au 31/12



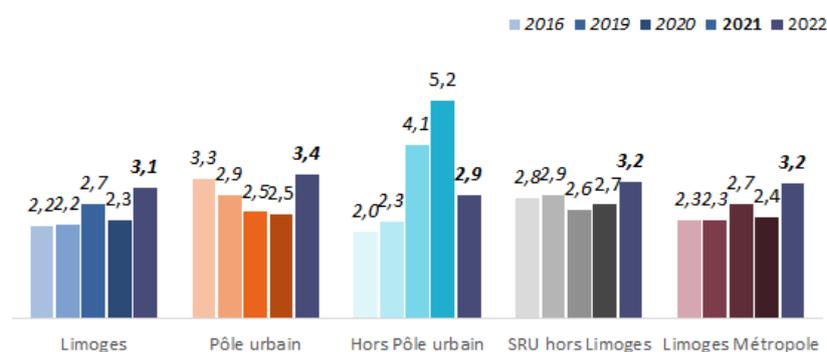
Concernant les premières entrées (hors mutation), les constats sont identiques à ceux de la précédente édition, à savoir un volume de demandeur assez proche de celui des « en mutation » alors que le nombre d'attributions est, quant à lui, à plus du double.

Les hors mutation représentent 56% des demandeurs pour 70% des attributions. En résulte une pression de la demande hors mutation plus faible (3,1) que celle des mutations (5,6) mais qui reste modérée malgré une hausse depuis 2016 (1,9 pour les hors mutation).

Quel que soit la pression (globale ou hors mutation), elle reste plus importante dans les communes du pôle urbain, alors que lors du dernier observatoire c'était celles hors pôle urbain qui avaient la pression la plus importante.

Evolution de la pression de la demande hors mutation

Source : Traitement Eohs d'après données SNE au 31/12



Demandes et attributions au 31/12/2022

	Demandes		Attributions		Pression de la demande		Pression de la demande hors mutation	
	Nombre en 2022	Evolution du nombre entre 2021 et 2022	Nombre en 2022	Evolution du nombre entre 2021 et 2022	en 2022	en 2021	en 2022	en 2021
Source : SNE au 31/12/2022 et au 31/12/2021 Traitement : Eohs								
Limoges	5 052	+510	1 328	-396	↑ 3,8	2,6	↑ 3,0	2,3
Pôle urbain	1 481	+259	365	-58	↑ 4,1	2,9	↑ 3,4	2,5
Communes SRU (hors Limoges) dont :	1 574	+244	406	-16	↑ 3,0	3,2	↑ 3,2	2,7
Condat-sur-Vienne	146	+44	79	+42	↓ 1,8	2,8	↓ 1,6	2,3
Couzeix	279	+43	40	-20	↑ 7,0	3,9	↑ 6,0	3,8
Feytiat	205	+45	67	+2	↑ 3,1	2,5	↑ 2,5	1,0
Isle	347	+84	61	+5	↑ 5,7	4,7	↑ 4,3	3,4
Le Palais-sur-Vienne	87	+26	40	-9	↑ 2,2	1,2	↑ 1,6	1,0
Panazol	353	0	71	-68	↑ 5,0	2,5	↑ 4,9	2,1
Verneuil-sur-Vienne	40	+6	9	+2	↓ 4,4	4,9	↓ 5,0	7,3
Rilhac-Rancon	117	+4	39	+30	↓ 3,0	13,4	↓ 2,4	15,8
Limoges Métropole	6 789	+822	1 760	-424	↑ 3,9	2,7	↑ 3,1	2,4

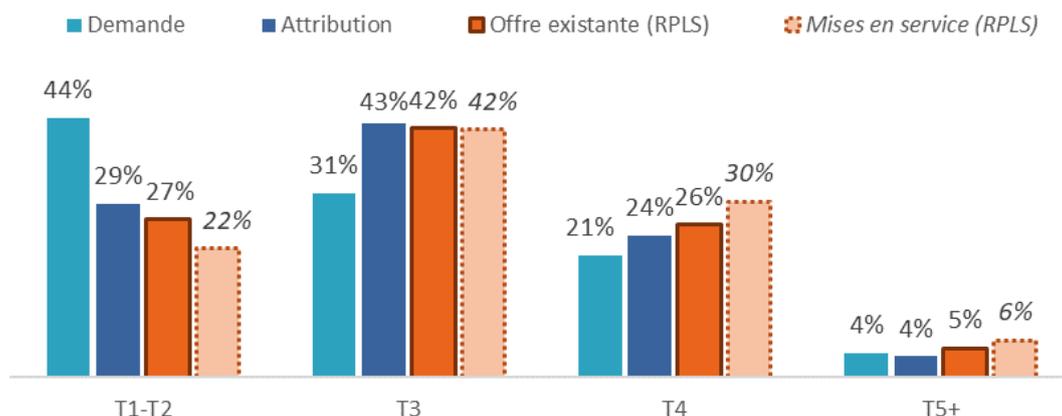
Avec plus de 1 500 demandes pour les communes SRU (hors Limoges), **la pression de la demande est légèrement en dessous de la moyenne intercommunale**, ceci s'explique notamment par la forte augmentation du nombre de demandes à l'échelle de la Communauté Urbaine mais une baisse significative des attributions.

Une poursuite de la pression de la demande pour les petits logements (T1 et T2)

Les T1 ou T2 restent les typologies les plus recherchées dans le parc locatif social à l'échelle de Limoges Métropole (**44% des demandes**), avec une pression de la demande plus importante et en hausse depuis 2016 (5,8 en 2022 contre 3,2 en 2016). Une offre qui reste encore insuffisante à l'échelle de la Communauté urbaine, et qui nécessite des efforts de production à intensifier (22% de mises en services en 2022 face à 44% de demandes en T1 ou T2). Alors que les T3 et les T4 ne représentent respectivement que 31% et 21% des demandes contre 42% et 30% des mises en services sur l'année 2022.

Typologie de logements des entrants par rapport à celle souhaitée à l'échelle de Limoges Métropole

Source : Traitement Eohs d'après données SNE 31/12/2022 et RPLS 01/01/2022

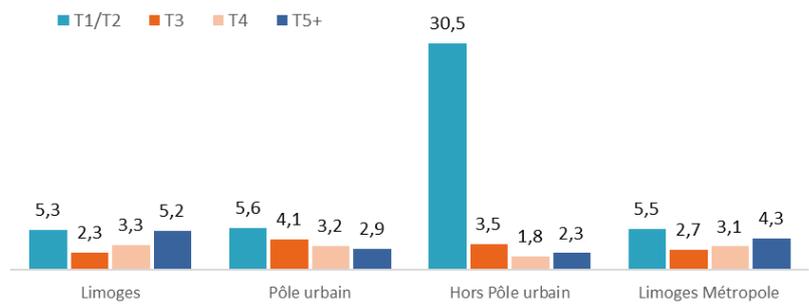


C'est notamment la pression pour les plus petits logements qui a le plus augmenté et ce dans les trois secteurs, même si cela est plus visible hors pôle urbain. En 2021, à l'échelle intercommunale elle n'était que de 4 demandes pour une attribution.

A contrario, les T3 connaissent une plus faible pression de la demande que les autres années en dehors de la ville centre et plus particulièrement hors pôle urbain (6,2 en 2021). Alors qu'à Limoges, les T3 connaissent une hausse de la pression en un an (1,7 en 2021), mais aussi les grands logements : les T4 (2,6 en 2021) et les T5 et + (2,8 en 2021). Cette situation s'explique par un volume d'attribution plus faible par rapport à la demande et ce malgré une offre actuelle répondant un peu plus facilement à la demande.

Pression de la demande par typologie le 31/12/2022

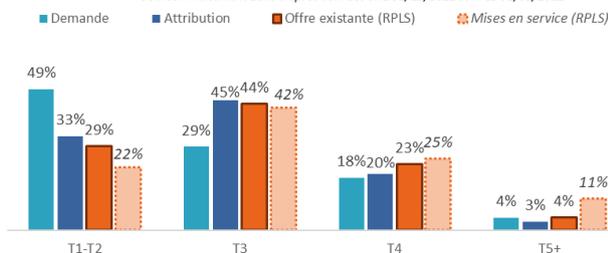
Source : Traitement Eohs d'après données SNE



Les principales tendances observées dans l'édition précédente s'inversent en 2022.

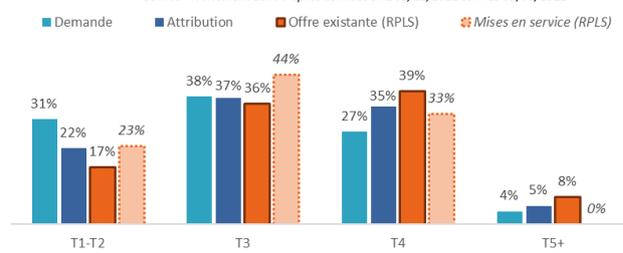
Typologie de logements des entrants par rapport à celle souhaitée à l'échelle de Limoges

Source : Traitement Eohs d'après données SNE 31/12/2022 et RPLS 01/01/2022



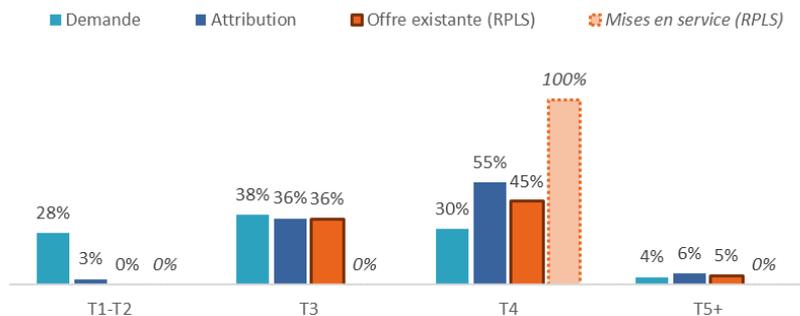
Typologie de logements des entrants par rapport à celle souhaitée à l'échelle du pôle urbain

Source : Traitement Eohs d'après données SNE 31/12/2022 et RPLS 01/01/2022



Typologie de logements des entrants par rapport à celle souhaitée hors pôle urbain

Source : Traitement Eohs d'après données SNE 31/12/2022 et RPLS 01/01/2022

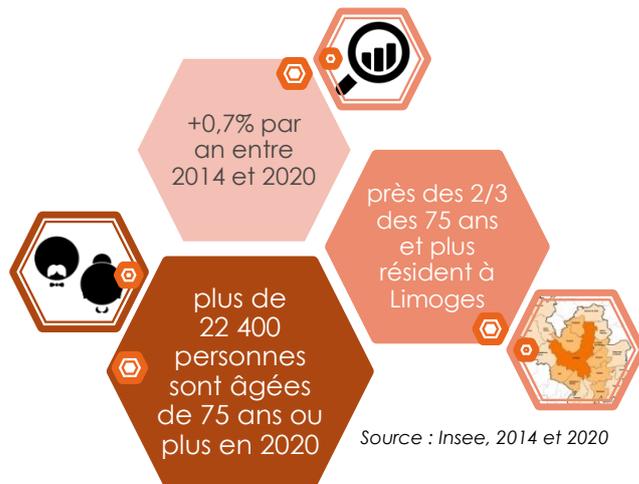


Un parc locatif social marqué par une vacance faible mais concentrée et une rotation en hausse

A l'échelle de Limoges Métropole, la vacance du parc locatif social est faible : 3,1%, soit 606 logements vacants (-18 logements entre 2021 et 2022), définissant principalement une vacance commerciale, nécessaire pour fluidifier et/ou faciliter le parcours résidentiel des ménages.

Le taux est légèrement plus élevé à Limoges (3,6% pour 575 logements vacants, soit -198 logements en un an), alors qu'elle est quasi-inexistante dans le reste du territoire (moins de 2%). La baisse de la vacance peut s'expliquer entre autres par les démolitions opérées par les bailleurs entre 2016 et 2021 dans les quartiers ANRU et hors ANRU à Limoges.

L'OFFRE A DESTINATION DES SENIORS, UN ENJEU AU REGARD DU VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION



Comme analysé en 1^{re} partie de cet observatoire, une poursuite du vieillissement de la population se constate à Limoges Métropole, de manière plus prononcée que lors de l'édition précédente.

Actuellement sur le territoire on compte 1 425 places réparties dans 15 établissements médicaux (EHPAD), or Unité de Soins de Longue Durée (USLD) du CHU qui compte 250 places. Un EHPA à Limoges dispose de 40 places, et 416 autres logements intermédiaires se répartissent entre deux unités de vie à Limoges (fonction entre la

résidence autonomie et l'EHPAD), cinq résidences autonomies (gérés par les CCAS ou des associations) et six structures « Habitat inclusif » (maintien à domicile avec partage d'un projet de vie). L'offre en logement et en hébergement à destination des seniors selon leur profil reste un enjeu sur le territoire (collectivités et acteurs). Cependant il est important d'avoir une vigilance du point de vue de l'offre. Plusieurs communes ont été sollicités par des investisseurs concernant les Résidences Services Séniors (RSS) or seuls 2% des séniors seraient concernés par ces RSS⁴ ce qui correspondrait à l'échelle de Limoges Métropole 640 personnes en 2030. Actuellement sur le territoire se trouvent 857 places en RSS, il est donc important d'être vigilant au risque de suroffre et d'accompagner les communes qui sont sollicitées. Avoir une vision globale à l'échelle de l'EPCI permettrait de mieux appréhender cette question de l'offre.

L'ACCOMPAGNEMENT DES GENS DU VOYAGE DANS LEUR SEDENTARISATION

Dans le cadre Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage et de l'action 15. du PLH, deux communes doivent mettre en place des types d'hébergement : Condat-sur-Vienne (3 terrains familiaux locatifs, prévus pour 2028) et Verneuil-sur-Vienne (2 terrains familiaux locatifs et 4 logements sociaux adaptés, prévus en 2028).

⁴ Article Adéquation juin 2022 : <https://media.adequation.fr/immo/projets-et-solutions/comment-adapter-le-modele-de-la-residence-services-seniors-aux-marches-de>



3

**LES DYNAMIQUES DE LA CONSTRUCTION ET DES
MARCHES IMMOBILIERS ET FONCIER**

UN RYTHME DE PRODUCTION SOUS LES OBJECTIFS « PLAFONDS » DU PLH

Logement commencé ou mis en chantier (selon l'Insee et Sit@del)

Une construction n'est considérée commencée dans SITADEL qu'après réception de la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) envoyée par le pétitionnaire. Légalement, un chantier est considéré ouvert lorsque les fouilles en rigole ou les fondations sont entreprises sur une partie ou la totalité des constructions autorisées.

Une « fouille en rigole » est un creusement du sol pour permettre la construction à l'emplacement des « semelles » (parties basses).

Logement autorisé (selon l'Insee et Sit@del)

Une construction est autorisée si un avis favorable a été accordé, après instruction, à la suite de la demande de permis de construire déposée. Le nombre de logements autorisés est donc égal au nombre de permis de construire portant sur un logement et ayant reçu une autorisation. Par conséquent, le logement autorisé n'est pas un logement encore réalisé.

Les logements ordinaires ou dits familiaux correspondent aux logements individuels (pur et groupés) et collectifs, **excluant les résidences**, qui définissent, quant à elles, les structures spécifiques.

Evolution du rythme de production de logements ordinaires commencés par secteur depuis 2015

Source : traitement Eohs, d'après Sit@del en date réelle

■ logements autorisés ● logements commencés



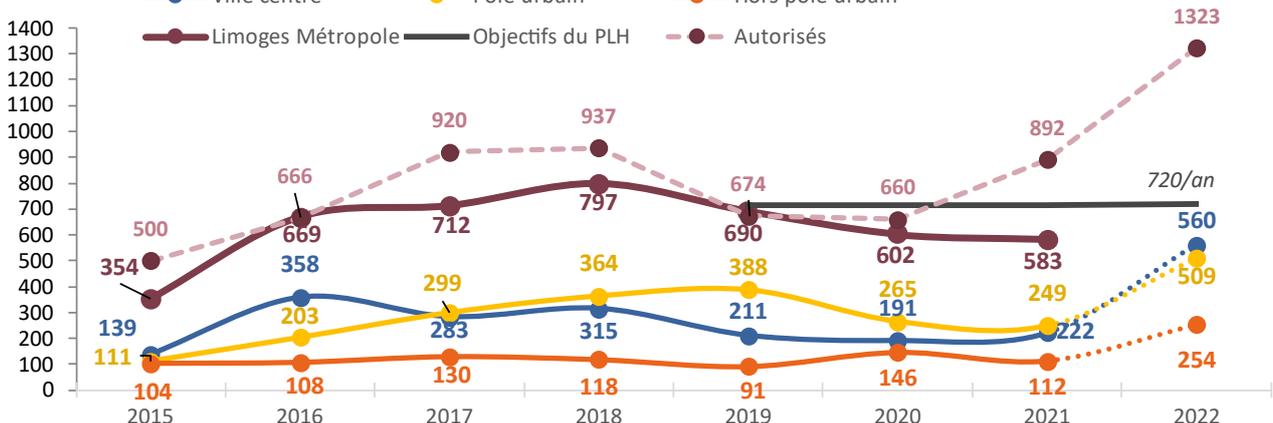
Rappel des objectifs de production neuve fixée dans le PLH3 : **720 logements par an**

Après une hausse continue depuis 2015, la production neuve à Limoges Métropole diminue en 2019, malgré la reprise amorcée dès 2015, passant en dessous des 720 logements fixés dans le PLH3. Cependant on peut observer pour la première fois une forte distinction entre les logements commencés et les logements autorisés. Ces derniers sont en très forte augmentation ces deux dernières années, sans pour autant que la production ait suivi en 2021.

Source : traitement Eohs, d'après Sit@del en date réelle

Evolution du rythme de production de logements ordinaires commencés par secteur depuis 2015

● Ville centre ● Pôle urbain ● Hors pôle urbain
● Limoges Métropole ● Objectifs du PLH ● Autorisés



Sur la période 2019-2021 en moyenne 625 logements ont été construits par an, en baisse par rapport à la période 2017-2019 durant laquelle en moyenne 717 logements ont été construits par an. **L'objectif des 720 logements par an fixé dans le PLH pour la période 2019-2024 n'a donc pas été dépassé.** Pour rappel avant le PLH la production de logement s'élevait à 462 par an entre 2014 et 2016. Au-delà du volume, **la production doit être davantage caractérisée pour mieux l'appréhender**, notamment en termes de localisation (en extension urbaine, en densification), de nature de construction (renouvellement urbain, ...), etc. Pour cela, cet approfondissement sera étudié dans le cadre de l'observatoire du foncier réalisé en lien avec la stratégie foncière habitat défini depuis 2020. De plus, à l'échelle des secteurs, le rythme de construction neuve diffère :

- ▶ **la production est plutôt stable à Limoges entre 2019 et 2021.**
- ▶ **pour le pôle urbain, les constructions sont en légère baisse**, atteignant presque le niveau de la ville-centre pour la première fois depuis 2017
- ▶ **hors pôle urbain, une légère hausse du niveau de production neuve est observée sur les deux dernières années.**

Cependant, ces tendances semblent s'inverser au niveau de chaque secteur au regard des logements autorisés en 2022, avec une explosion des autorisations dans tous les secteurs, sous réserve qu'elles se concrétisent.

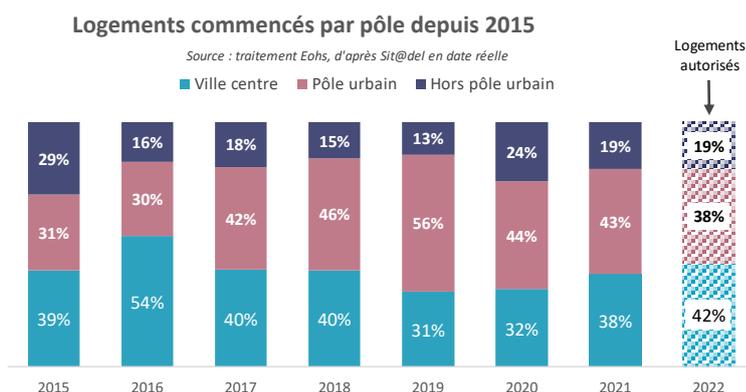
Les tendances actuelles doivent être observées au regard de la répartition entre secteurs de la production neuve pour mesurer l'impact sur le territoire et anticiper l'évaluation du PLH.

De plus, on observe qu'entre 2014 et 2020, pour 100 logements produits, on a 76 ménages supplémentaires, et 7 logements vacants en plus. Ce ratio signifie qu'il y a moins de décalage entre la production de logements et le nombre de ménages, comme il a pu l'être constaté dans le diagnostic du PLH.

Par ailleurs, en 2023, il a été constaté une chute de la production dans l'individuel et le collectif, certains programmes autorisés ont été abandonnés (retour partenaire CCI).

UN REEQUILIBRAGE SPATIAL DE LA PRODUCTION NEUVE EN PROGRESSION MAIS ENCORE PEU ATTEINT

Un poids élevé du pôle urbain, mais qui baisse ces deux dernières années



Objectifs de la répartition de la production dans le PLH3 :

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

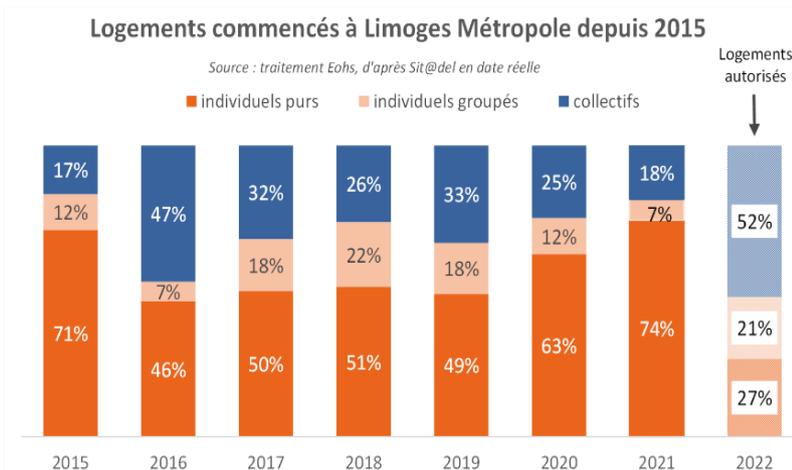
Au regard du poids des ménages (ou résidences principales), **à partir de 2017, le poids du pôle urbain dépasse celui de la ville centre**, et atteint près de 60% de la production en 2019 ainsi **le pôle urbain et**

les communes hors pôle urbain produisent plus que ce qu'ils représentent en termes de poids démographique, les tendances démontrent bien une périurbanisation grandissante. Cependant on observe une légère hausse du poids de la ville-centre dans la construction ces trois dernières années : 38% des constructions neuves en 2021 contre 31% en 2019, pour rappel l'objectif du PLH est de 50% de constructions neuves dans la ville-centre. Au vu des logements autorisés en 2022 on observe une offre de construction qui se recentre sur Limoges.

Ainsi, les objectifs du PLH ne sont encore pas atteints en termes de répartition de la production entre secteurs.

Les résultats démontrent une tendance comparable à celle observée lors du précédent observatoire.

Une baisse du collectif depuis 2019



Depuis 2019, la part du collectif diminue peu à peu, en faveur des logements individuels purs. Le collectif continue d'être essentiellement porté par Limoges (59% entre 2016 et 2021, contre 18% dans le pôle urbain à la même période).

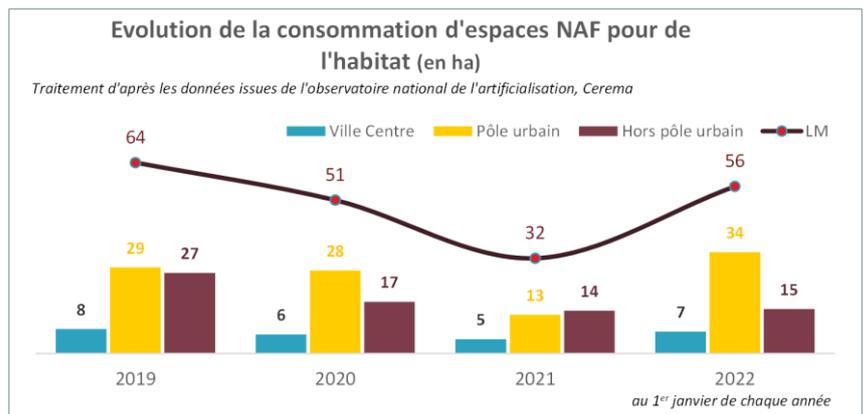
Les constructions de logements individuels purs ont fortement augmenté ces trois dernières années et représentent maintenant près de trois logements neufs sur quatre à l'échelle de la Communauté urbaine, contre environ un logement neuf sur deux entre 2017 et 2019.

Cependant la tendance observée en 2022, à travers les logements autorisés, montre une reprise du développement de l'offre collective au détriment de l'individuel, elle représenterait plus de la moitié des constructions pour la première depuis 2015.

Toutefois sur le long terme, la production neuve reste principalement portée par la « construction pour soi ».

UN RETOUR A LA HAUSSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE POUR DE L'HABITAT

La consommation foncière pour de l'habitat a presque doublé en 2022 par rapport à l'année précédente, pour revenir à un niveau équivalent aux années précédentes : 32 hectares consommés en 2021 contre 56 en 2022. Cette hausse est notamment marquée sur le pôle urbain. Par ailleurs durant les quatre années de mise en œuvre du PLH, plus de la moitié de la consommation foncière a été portée par les communes du pôle urbain. La baisse en 2021 peut en partie s'expliquer par une baisse du volume total de logements produits, malgré une hausse de la part de l'individuel. Les autorisations de constructions de logements sont en forte hausse en 2022, ainsi même si la part de l'individuel a baissé dans les constructions, la consommation foncière a retrouvé son niveau de 2020.



UNE PRODUCTION SOCIALE PLUS IMPORTANTE ET DANS UNE LOGIQUE DE REEQUILIBRAGE

Logement social programmé

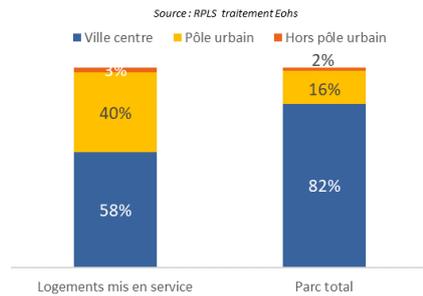
Opération de logements sociaux faisant l'objet d'un agrément puis d'un financement de l'Etat (PLAi, PLUS, PLS.), au regard des objectifs de production de fixés annuellement. Ils correspondent aux logements financés.

Logement mis en service dans le parc social (selon RPLS)

Les logements mis en service sont soit des logements neufs, soit des logements remis en location après travaux de réhabilitation, soit des logements qui ne faisaient pas partie du parc social avant leur acquisition. L'année de première mise en service est celle d'entrée du logement dans le parc locatif social. Ainsi les mises en service sont les logements livrés

Un parc récent tourné progressivement dans une logique de rééquilibrage

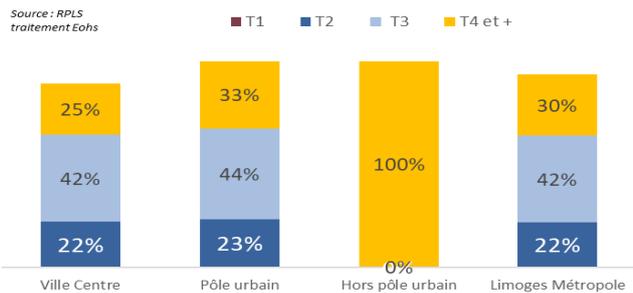
Localisation des logements mis en service en 2021 au regard du parc total



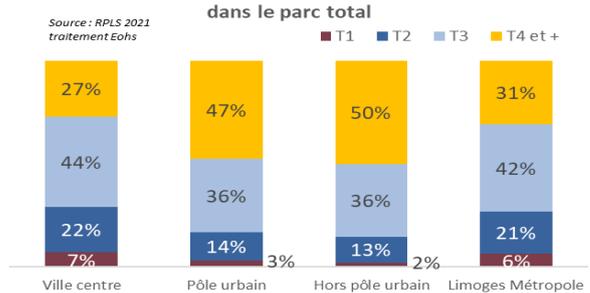
238 logements sociaux ont été mis en location en 2021, soit 1,2% des logements sociaux proposés à la location, recensés au 1^{er} janvier 2022.

Les mises en location récentes ont été réalisées majoritairement à Limoges (137 LLS) en volume. Pour autant, moins de 60% des mises en service se font dans la ville centre contre 82% dans le stock global.

Typologie des mises en service en 2021

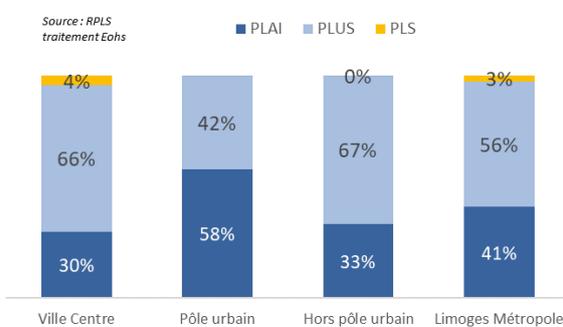


Typologie des logements locatifs sociaux dans le parc total

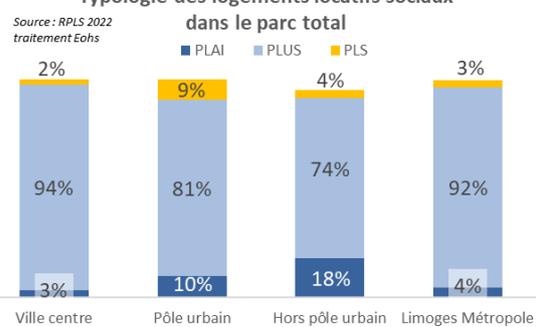


Les taux entre les petits et les grands logements est sensiblement le même entre les logements mis en service et les logements dans le parc total. Cependant aucune offre en T1 n'a été ainsi proposée à la location, réduisant encore plus l'offre, au regard de la pression de la demande observée pour cette typologie (5 demandes pour une attribution au 31 décembre 2020 à l'échelle de Limoges Métropole). On observe aussi que 100% des constructions hors pôle urbain sont des T4 et plus, cependant il faut noter que ce chiffre ne concerne que 6 logements mis en service dans une seule communes.

Financement des mises en service en 2021



Typologie des logements locatifs sociaux dans le parc total



Pour les financements, on note que les mis en services concernent davantage les logements PLAI (41%).

Les efforts réalisés dans la production de PLAI, observés dans l'édition précédente, se confirment cette année.

**PLAi (Prêt Locatif Aidé d'Insertion)
Décompté au titre de l'art. 55 SRU**

Il est destiné à un public à très faibles ressources et/ou en difficulté d'insertion. Le loyer est inférieur à 60% du plafond PLUS. Les plafonds de ressources* d'accès sont les suivants :

Personne seule :

ressources < à 1 003 €/ mois

2 personnes sans personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages :

ressources < à 1 461 €/ mois

3 personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage :

ressources < à 1 757 €/ mois

**PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)
Décompté au titre de l'art. 55 SRU**

Plafond de ressources de référence permettant d'entrer dans le parc locatif social, ce qui correspond entre 60 et 100%. Les plafonds de ressources* d'accès sont les suivants :

Personne seule :

ressources < à 1 823 €/ mois

2 personnes sans personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages :

ressources < à 2 435 €/ mois

3 personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage :

ressources < à 2 928 €/ mois

PLS (Prêt Locatif Social)**Décompté au titre de l'art. 55 SRU**

Il est parfois appelé « logement intermédiaire ». Les conditions de ressources* pour y accéder sont plus élevées que le PLUS (entre 100 et 130%) soit :

Personne seule :

ressources < 2 370 €/ mois

2 personnes sans personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages :

ressources < à 3 165 €/ mois

3 personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage :

ressources < à 3 806 €/ mois

*Les plafonds de ressources sont définis annuellement par arrêté et s'appuient sur le revenu fiscal de référence. Les chiffres présentés sont issus de la grille applicable en 2023 sur les revenus de l'année 2021.

Une programmation en logements sociaux importante dépassant les objectifs**Programmation sociale entre 2019 et 2023 à l'échelle de
Limoges Métropole**

Rappel des objectifs de **production de logements sociaux** fixée dans le PLH3 :

- 186 logements par an
- dont 108 logements en reconstitution de l'offre (RO)

Depuis 2019, un peu plus de 1 200 logements locatifs sociaux ont été programmés dans le cadre du 3^e PLH (droit commun et reconstruction de l'offre confondus), soit environ 240 logements par an, dont 99 en reconstruction d'offre.

Ainsi **les objectifs fixés par le PLH sont très largement dépassés** en matière de volume, notamment en droit commun, ceux en RO étant légèrement en dessous. De même, l'objectif de rééquilibrage de l'offre est poursuivi avec moins de 30% de la programmation sur la ville centre. **Concernant l'offre en PLAi, la proportion dans la programmation atteint les objectifs du PLH** avec presque un logement sur deux construits relevant du PLAi.

Nombre de logements locatifs sociaux		dont PLAi		dont part à Limoges	
Volume programmé	Objectif PLH	Part programmée	Objectif PLH	Part programmée	Objectif PLH
1 207 soit 241 / an	186 / an	48%	47%	29%	40%

dont droit commun	
Volume programmé	Objectifs PLH
710 (142 / an)	76/an

dont reconstitution de l'offre (y compris la RO anticipée)			
Volume programmé	Objectifs PLH	Part programmée hors Limoges	Objectifs PLH
497 (99/an)	110/an	68%	70%

La problématique SRU dans les communes du pôle urbain

Au-delà de Limoges, huit autres communes sont également soumises à l'art. 55 de la loi SRU au sein de la Communauté urbaine (objectif : 20% de taux SRU).

Les communes de Limoges, d'Isle et de Panazol dépassent les objectifs SRU, alors que Le Palais-sur-Vienne et Feytiat en sont proches. Condat/Vienne et Couzeix stagnent autour des 13%. Rilhac-Rancon et Verneuil-sur-Vienne ne sont plus exemptées et accusent donc un retard important.

	Nombre de logements locatifs sociaux	Taux de LLS- SRU	Déficit SRU au 1/01/2022
Condat / Vienne	321	13,66%	149
Couzeix	558	13,06%	296
Feytiat	557	19,62%	11
Isle	826	21,05%	-
Limoges	19 967	28,77%	-
Le Palais / Vienne	506	18,99%	27
Panazol	1 078	21,89%	-
Rilhac-Rancon	149	7,56%	245
Verneuil / Vienne	43	2,16%	355
Total	24 005	25,4%	1 083

Source : Inventaire SRU au 01/01/2022

LE MARCHÉ DE L'ACCESSION

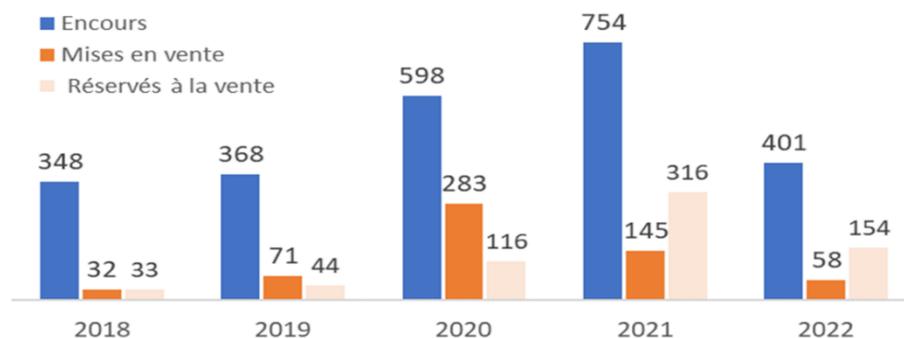
LE MARCHÉ DU NEUF ET DE LA PROMOTION IMMOBILIERE

Un marché de la promotion immobilière en baisse et une commercialisation difficile sur le territoire

En 2022 l'offre commerciale (encours) a fortement baissé (baisse de 47% par rapport à l'année précédente) mais **reste très importante par rapport au volume de réservations enregistrées**, dont le volume a aussi diminué par rapport à 2021 (-51%).

Le marché du logement neuf sur la zone de marché de Limoges entre 2018 et 2022

Source : Traitement Eohs, d'après Service des Données et Études Statistiques (SDES) - Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs



La zone de marché de Limoges comprend toutes les communes de la CU sauf Chaptelat.
Résultats arrêtés et publiés en octobre 2021

Encours de logement proposés à la vente

Logements proposés à la vente encore non réservés.

Mises en vente

Nouveaux logements proposés à la commercialisation au cours du trimestre ou de l'année.

Réservations

Réservations à la vente avec dépôt d'arrhes.

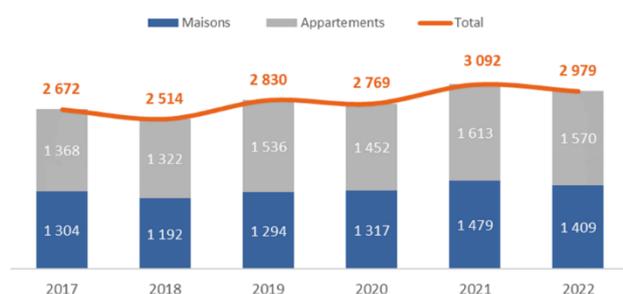
Après une augmentation en 2020 puis 2021 (respectivement 3 400€/m² et 3 500€/m²), 2022 a vu une baisse des prix moyen des logement réservés qui s'élèvent à 3 300€/m². Le prix des opérations reste tout de même supérieur aux années précédant la crise Covid où les prix s'élevaient en moyenne à 3 000€/m².

UN MARCHÉ IMMOBILIER DE L'ANCIEN TOUJOURS DYNAMIQUE

Un marché de l'ancien encore dynamique

Evolution du nombre de transactions enregistrées à Limoges Métropole

Source : Traitements Eohs, d'après DV3F Dynmark - CEREMA

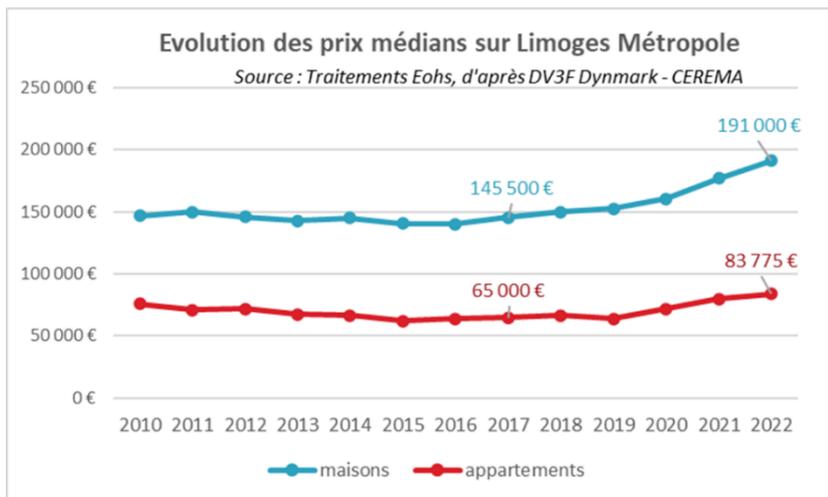


Le marché de l'existant se porte bien et reste privilégié par les ménages. La situation du marché de l'ancien observe cependant une légère baisse par rapport à 2021. Le marché de l'ancien continue de connaître des chiffres plus importants qu'avant la crise sanitaire.

Le marché est réparti équitablement entre maisons et appartement, 47% des transactions de maisons depuis 3 ans.

Toutefois, selon la CCI, le marché en 2023 au niveau national comme départemental est en crise avec une chute des transactions.

Des niveaux de prix toujours en hausse



Le prix médian pour les maisons anciennes augmente fortement : +31% entre 2017 et 2022, passant de 145 000€ à 191 000€ à Limoges Métropole. **Quant au collectif, les prix restent bas mais ont légèrement augmenté** passant de 65 000€ en 2017 à 83 775€ en 2022, soit une hausse de 29% en cinq ans. Le prix au m² des maisons est ainsi passé de 1 573€ en 2017 à 2 074€ en 2022, celui des appartements est passé quant à lui de 1 202€ à 1 667€. Ainsi, le marché de l'ancien est très concurrentiel avec le neuf, où les prix sont plus élevés, du fait d'une diminution du foncier constructible.

LES MARCHES DU LOCATIF

UN MARCHÉ LOCATIF PRIVE STABLE MAIS AVEC DES RISQUES ENERGETIQUES

L'essentiel des résultats proviennent du bilan 2022 de l'Observatoire de l'Immobilier de la CCI 87.

Location d'appartements neufs
Fourchette moyenne de loyer mensuel (en €)*

Type de logement	Limoges & périphérie (*)		
	Moyenne basse	Moyenne haute	Loyer moyen
Studio	NS	NS	NS
Type 2	473	512	475
Type 3	613	665	650
Type 4	NS	NS	NS
Type 5 et plus	NS	NS	NS

(*) Boisseuil - Condat-sur-Vienne - Couzeix - Feytiat - Isle - Landouge - Le Palais - Panazol - Rilhac-Rancon - Verneuil-sur-Vienne

Location d'appartements anciens
Fourchette moyenne de loyer mensuel hors charges (en €)

Type de logement	Limoges & périphérie (*)		
	Moyenne basse	Moyenne haute	Loyer moyen
Studio	252	401	322
Type 2	334	537	429
Type 3	446	664	568
Type 4	530	738	634
Type 5 et plus	710	946	802

(*) Boisseuil - Condat-sur-Vienne - Couzeix - Feytiat - Isle - Landouge - Le Palais - Panazol - Rilhac-Rancon

Location de maisons
Fourchette moyenne de loyer mensuel hors charges (en €)

Situation	Moyenne basse	Moyenne haute	Loyer moyen
Limoges ville	596	999	774
Périphérie de Limoges*	622	1003	805
Haute-Vienne**	492	800	658

(*) Boisseuil - Condat-sur-Vienne - Couzeix - Feytiat - Isle - Landouge - Le Palais - Panazol - Rilhac-Rancon - Verneuil-sur-Vienne
(**) sauf Limoges et communes périphériques de Limoges

Selon la CCI, **le marché du locatif est resté stable en 2022** par rapport à l'année précédente. Les loyers ont légèrement baissé pour les petites surfaces et inversement pour les plus grandes. Au niveau des logements meublés, la demande est constante mais de plus en plus d'investisseurs sont attirés, **la CCI met donc en garde face à un risque de suroffre.**

Plusieurs décrets de loi sont entrés en vigueur au cours de l'année 2022 concernant la location de logements, notamment dans le cadre de la lutte contre le dérèglement climatique :

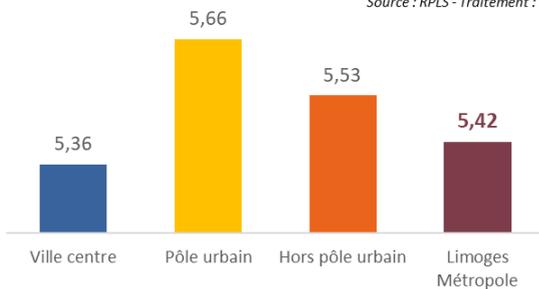
- ▶ L'interdiction d'augmenter les loyers des logements dont le DPE est classé F ou G,
- ▶ La loi sur le pouvoir d'achat qui a plafonné l'indice de révision des loyers (IRL) bloquant ainsi l'augmentation des loyers
- ▶ La loi Climat et Résilience qui interdit à la location les logements avec une consommation énergétique supérieure à 450 kWh/m²

La CCI annonce aussi un **risque de voir beaucoup de logements vides** au vu de l'augmentation du prix des charges et ce malgré certains dispositifs comme la baisse des loyers dans les logements avec chauffage collectif.

UN PARC SOCIAL QUI CONTINUE DE JOUER SON ROLE DE PARC PLUS ABORDABLE

Loyer moyen au m² dans le parc locatif social en 2022 (en surface habitable)

Source : RPLS - Traitement : Eohs



Dans le parc locatif social, le loyer moyen observé à l'échelle de Limoges Métropole est de 5,42€/m². Le parc locatif social propose des loyers nettement inférieurs à ceux du parc privé, jouant ainsi son rôle de parc accueillant les ménages aux ressources plus faibles et n'entre pas en concurrence avec le parc privé (entre 9 et 10€/m²).

Les loyers moyens exercés en dehors de la ville centre sont plus élevés. Les communes de Bonnac, Solignac et Saint-Gence proposent les loyers les plus élevés (respectivement 6,4€/m², 6,1€/m² et 6,1€/m²). Les communes de Saint-Just-le-Martel, Verneuil-sur-Vienne et Veyrac proposent les loyers les

plus bas (entre 4,4 et 4,9€/m²). Toutefois, ces communes appartenant au secteur « hors pôle urbain » proposent à la location de petits volumes, au regard des prix exercés.

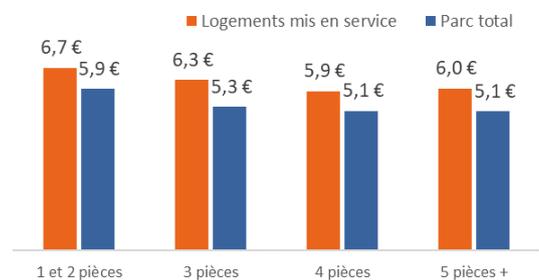
Les prix ont très légèrement augmenté par rapport au dernier observatoire (5,27€/m²) à l'échelle de Limoges Métropole. Les tendances observées se poursuivent et se confirment.

Autre observation, **le loyer moyen est logiquement plus élevé au sein du parc récent** avec 6,20€/m² contre 5,42€/m² dans le parc total à l'échelle de la Communauté urbaine.

C'est au niveau des plus grandes typologies (T4 et plus) que l'écart est plus important entre les logements mis en service et le parc total.

Comparaison des loyers moyens dans le parc récent avec l'ensemble du parc

Source : RPLS 2022 traitement Eohs

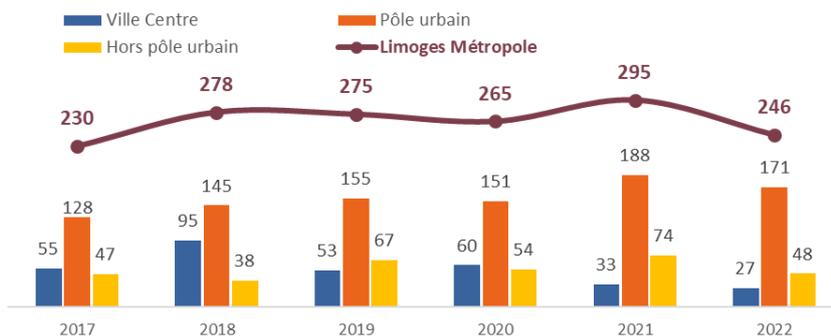


LE MARCHE DU FONCIER

DES VENTES DE TERRAINS A BATIR GLOBALEMENT STABLE

Evolution du nombre de transactions des terrains à bâtir entre 2017 et 2022

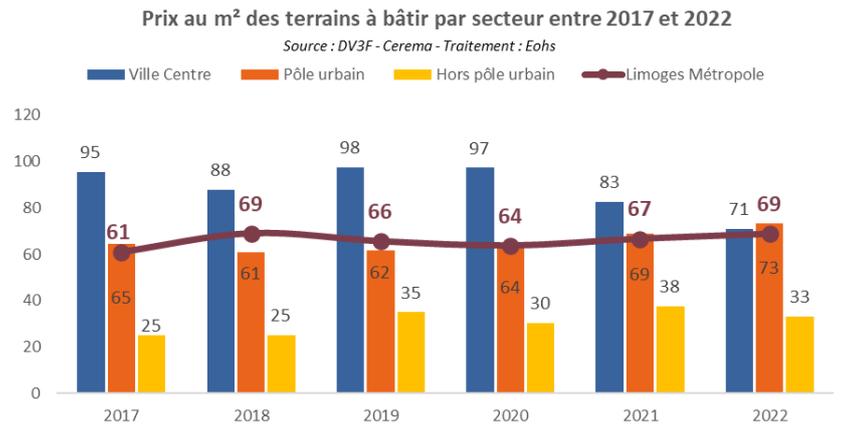
Source : DV3F - Cerema - Traitement : Eohs



Entre 2017 et 2022, près de 1 600 transactions de terrains à bâtir ont été enregistrées, soit **en moyenne 265 ventes par an**. Sur la même période, **63% des ventes se font dans le pôle urbain** et 21% hors pôle urbain (328 ventes).

Sur les quatre dernières années, **on observe un prix moyen au m² qui augmente légèrement**, pour revenir au niveau de 2018 (69€/m²), mais de manière différenciée selon les secteurs.

Cette année, pour la première fois, les prix sont plus élevés dans le pôle urbain qu'à Limoges. Ceci s'explique à la fois par une forte baisse du prix dans la ville-centre (moins 23€/m² depuis 2017)) et une augmentation au sein du pôle urbain (plus 8€/m² depuis 2017).



SIGLES ET ABBREVIATIONS UTILISES

AMI	Appel à Manifestation d'Intérêt
Art.	Article
CCI	Chambre de Commerce et d'Industrie
CIA	Convention intercommunale d'attributions
CIL	Conférence intercommunale du logement
DDT	Direction départementale des Territoires
EPCI	Etablissement Public de Coopération Intercommunale
EPF-NA	Etablissement Public Foncier – Nouvelle Aquitaine
FSL	Fonds de solidarité pour le logement
LLS	Logements locatifs sociaux
LSA	Logement social adapté
MOUS	Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale
OPAH	Opération programmée d'amélioration de l'habitat
ORI	Opération de restauration immobilière
PCS	Professions et catégories socioprofessionnelles
PLAi	Prêt locatif aidé d'intégration
PLH	Programme Local de l'Habitat
PLS	Prêt locatif social
PLU	Plan local d'urbanisme
PLUS	Prêt locatif à usage social
PIG	Programme d'intérêt général
PO	Propriétaires occupants
POPAC	Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés
PPGDID	Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs
PTRE	Plateforme territoriale de rénovation énergétique
PTZ	Prêt à taux zéro
QPV	Quartiers politique de la ville
RO	Reconstitution de l'offre
SIADL	Service d'information et d'accueil des demandeurs de logements sociaux
SRU	Loi Solidarité et Renouvellement urbain

ANNEXE 1. EVOLUTION ANNUELLE DE LA POPULATION ENTRE 2014 ET 2020 A L'ECHELLE DES COMMUNES

	Nombre d'habitants au 1 ^{er} janvier			Evolution annuelle de la population entre 2014 et 2020				
	2009	2014	2020	Taux variation global	Taux variation naturel	Solde naturel	Taux variation migratoire	Solde migratoire
Limoges	139 216	134 577	130 592	-0,50%	0,2%	1 202	-0,7%	-5 187
Ville Centre	139 216	134 577	130 592	-0,50%	0,2%	1 202	-0,7%	-5 187
Boisseuil	2 613	2 844	2 925	0,47%	0,6%	95	-0,1%	-14
Chaptelat	1 730	2 050	2 093	0,35%	0,7%	89	-0,4%	-46
Condat-sur-Vienne	4 684	4 983	5 117	0,44%	0,4%	123	0,0%	11
Couzeix	8 056	8 955	9 612	1,19%	0,0%	21	1,1%	636
Feytiat	5 867	6 147	6 120	-0,07%	0,0%	5	-0,1%	-32
Isle	7 452	7 520	7 869	0,76%	-0,2%	-85	0,9%	434
Le Palais-sur-Vienne	5 946	6 069	6 008	-0,17%	-0,1%	-27	-0,1%	-34
Panazol	10 303	10 734	11 002	0,41%	-0,2%	-148	0,6%	416
Pôle urbain	46 651	49 302	50 746	0,48%	0,0%	73	0,5%	1 371
Aureil	777	902	985	0,40%	0,1%	7	0,3%	17
Bonnac-la-Côte	1 166	1 534	1 692	-0,37%	0,4%	40	-0,8%	-77
Eyjeaux	886	1 193	1 254	0,77%	0,8%	61	0,0%	-2
Peyrilhac	1 069	1 182	1 250	0,75%	0,5%	41	0,2%	16
Rilhac-Rancon	3 652	4 141	4 511	0,53%	-0,1%	-16	0,6%	160
Saint-Gence	1 489	1 989	2 063	1,21%	0,5%	63	0,7%	92
Saint-Just-le-Martel	1 959	2 455	2 689	0,02%	0,4%	68	-0,4%	-64
Solignac	1 367	1 501	1 531	0,48%	0,2%	21	0,3%	24
Verneuil-sur-Vienne	3 188	4 209	4 724	0,56%	0,2%	70	0,3%	92
Veyrac	1 539	1 965	2 038	0,75%	0,7%	83	0,1%	11
Le Vigen	1 704	2 046	2 089	1,40%	0,3%	44	1,1%	138
Hors pôle urbain	18 796	23 117	24 826	0,59%	0,3%	482	0,3%	407
Limoges Métropole	204 663	206 996	206 164	-0,13%	0,1%	1 757	-0,3%	-3 409

*correspond à la population municipale légale du recensement de la population 2020 de l'Insee. Alors que 2018, correspond à la population municipale légale au 1^{er} janvier 2021

Source : Insee, recensements de la population 2008, 2013 et 2019 - Traitement : Eohs