



OBSERVATOIRE DE L'HABITAT (5^E ANNEE)
LIMOGES METROPOLE
DANS LE CADRE DU PROGRAMME LOCAL DE
L'HABITAT (2019-2025)

CONTRIBUTION AU DIAGNOSTIC DU FUTUR PLH

ANNEE 2023-2024

E | o | h | s

SOMMAIRE

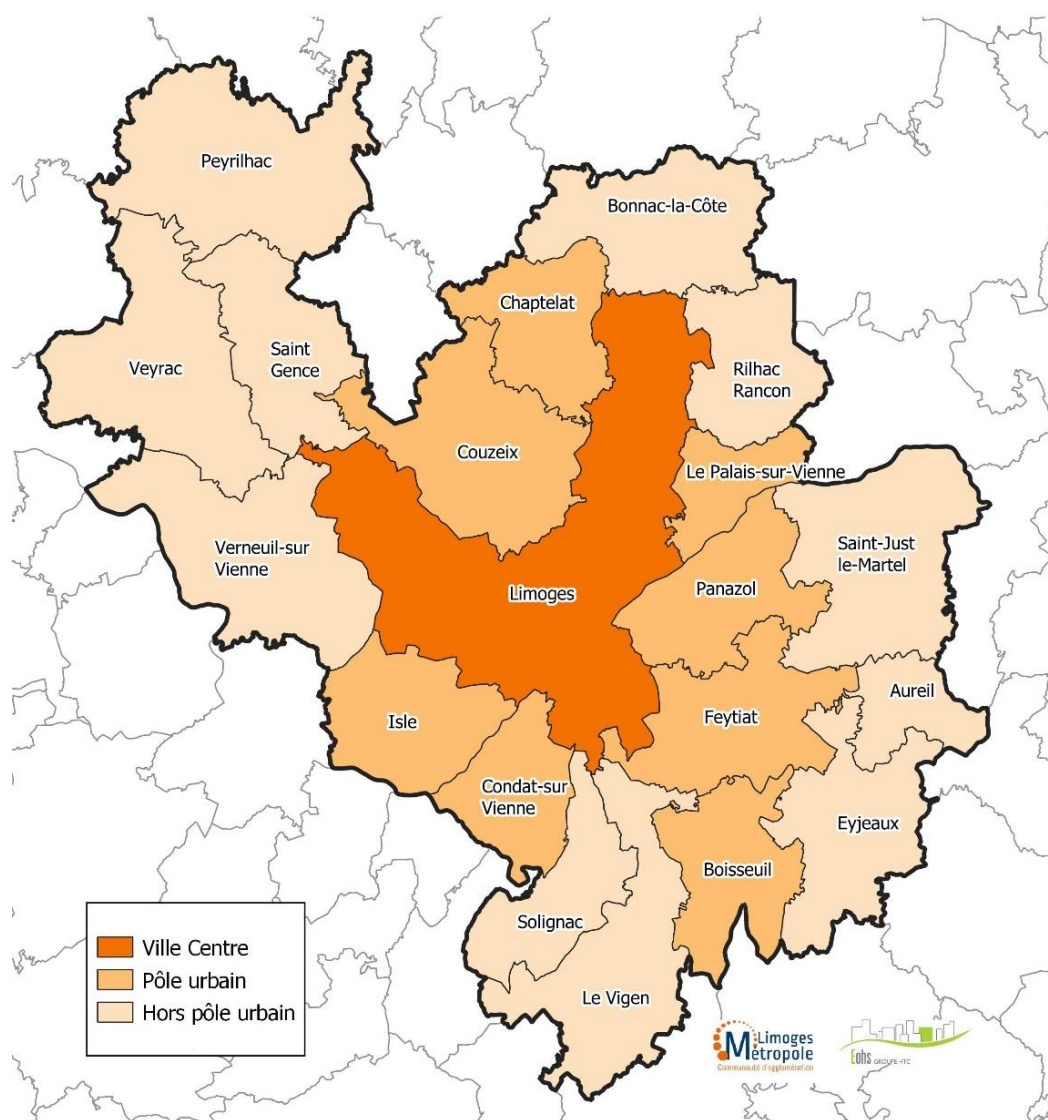
PREAMBULE	4
<i>Rappel de la territorialisation du PLH de la Communauté urbaine</i>	<i>4</i>
<i>Rappel du cadre dans lequel s'inscrit cet observatoire.....</i>	<i>5</i>
<i>Un contexte législatif qui positionne la Limoges Métropole en chef de file de la politique Habitat 5</i>	<i>5</i>
<i>Sources de données mobilisées.....</i>	<i>6</i>
LE PEUPEMENT ET L'OCCUPATION DU TERRITOIRE COMMUNAUTAIRE.....	8
<i>Une baisse de la population qui se poursuit, loin des objectifs du PLH actuel</i>	<i>9</i>
<i>Des migrations résidentielles excédentaires.....</i>	<i>10</i>
<i>Un territoire plus « économique » que « résidentiel ».....</i>	<i>14</i>
<i>Un peuplement fortement lié aux caractéristiques du territoire.....</i>	<i>15</i>
LE PARC DE LOGEMENT ET SES EVOLUTIONS	19
<i>Constitution générale du parc de logements à limoges métropole au 1er janvier 2021</i>	<i>20</i>
<i>Une offre résidentielle définissant le peuplement du territoire communautaire</i>	<i>20</i>
<i>Une disparité dans la typologie des logements</i>	<i>21</i>
<i>Une partie du parc existant présentant des besoins d'amélioration.....</i>	<i>21</i>
LES DYNAMIQUES DE LA CONSTRUCTION ET DES MARCHES IMMOBILIERS ET FONCIER	26
<i>Un rythme de production conforme aux objectifs du PLH.....</i>	<i>27</i>
<i>Une urbanisation « horizontale »</i>	<i>29</i>
<i>... qui induit une consommation foncière importante</i>	<i>29</i>
<i>Un territoire très fortement doté en logements locatifs sociaux.....</i>	<i>30</i>
<i>Un nombre de transactions en nette diminution... ..</i>	<i>35</i>
<i>Une offre importante en logements neufs.....</i>	<i>35</i>
<i>Des ventes de terrains à bâtir qui fléchissent</i>	<i>36</i>
<i>Le marché privé exclut une partie des ménages</i>	<i>36</i>
LES DIFFERENTS PUBLICS SPECIFIQUES	40
<i>Une population jeune qui se concentre sur la ville-centre.....</i>	<i>41</i>
<i>Un vieillissement de la population induisant des nouveaux besoins.....</i>	<i>41</i>
<i>Les ménages en situation de grande précarité socio-économique</i>	<i>422</i>
<i>Les Gens du voyage et l'enjeu de la sédentarisation</i>	<i>433</i>
SIGLES ET ABBREVIATIONS UTILISES	444
ANNEXES	455
<i>Annexe 1. Evolution annuelle de la population entre 2015 et 2021 à l'échelle des communes ..</i>	<i>455</i>

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 :

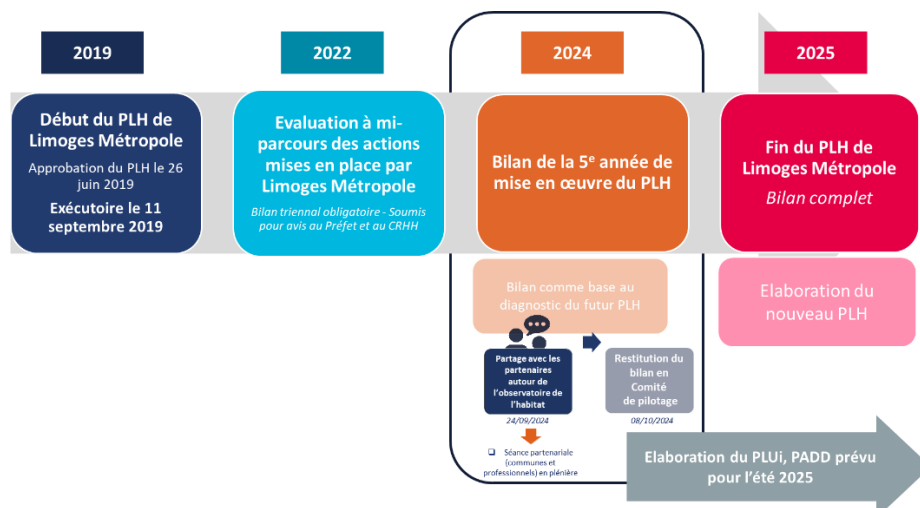
- ▶ la ville centre, Limoges ;
- ▶ le pôle urbain (8 communes) ;
- ▶ les communes hors pôle urbain (11 communes).

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

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

RAPPEL DU CADRE DANS LEQUEL S'INSCRIT CET OBSERVATOIRE

Le PLH de Limoges Métropole, exécutoire depuis 2019, arrive à son terme en septembre 2025. Après un bilan à mi-parcours réalisé en 2022, l'objectif de cet observatoire 2024 est notamment de contribuer aux réflexions du futur PLH et de ressortir les enjeux qui vont permettre de construire le PLH suivant. L'année 2025 permettra de faire un bilan total du PLH 2019-2025.



UN CONTEXTE LEGISLATIF QUI POSITIONNE LIMOGES METROPOLE EN CHEF DE FILE DE LA POLITIQUE HABITAT

Depuis l'approbation du précédent PLH de Limoges Métropole, le contexte législatif a fortement évolué et le nouveau PLH de la communauté urbaine devra intégrer ces orientations nationales en matière de politique de l'habitat.

En matière de production de logements locatifs sociaux

La loi 3DS du 22 février 2022 pérennise le dispositif mis en place par l'article 55 de la loi SRU, mais en allégeant plusieurs mesures en faveur des communes concernées :

- ▶ Fixation d'un taux de rattrapage triennal de référence, à 33 % du déficit de logements locatifs sociaux (contre 50 % en 2020-2022 et 100 % en 2023-2025)
- ▶ Ajustement du taux des communes « nouvellement entrantes » : À 15 % pour une période triennale pleine, puis à 25 % pour la seconde période triennale portée au taux de référence de 33 % à compter de la troisième période et à 10 % pour les communes nouvellement soumises sur la période triennale en cours (triennal partiel)
- ▶ La mutualisation des objectifs à l'échelle intercommunale à travers le Contrat de Mixité social est autorisée :
 - Exclusivement entre communes déficitaires
 - Pour une durée maximale de deux périodes triennales consécutives
 - Lorsque l'EPCI est couvert par un PLH exécutoire
 - Si l'objectif assigné à chaque commune concernée n'est pas inférieur à la moitié de son objectif de réalisation
 - Si l'objectif, pour l'ensemble des communes déficitaires, n'est pas inférieur au nombre total de logements locatifs sociaux à atteindre par les communes concernées
- ▶ Le transfert à l'État des droits de réservation dont dispose la commune sur les logements sociaux existants ou à livrer est abrogé lors d'un constat d'une carence
- ▶ Les dispositions prévoyant la suspension ou la modification des conventions de réservation passées par la commune avec les bailleurs gestionnaires, ainsi que l'obligation de la commune de communiquer au préfet de département la liste des bailleurs et logements concernés sont également abrogées

Le dispositif mis en place par l'article 55 de la loi SRU, concernant l'obligation de production de logements sociaux, s'impose à 9 communes de Limoges Métropole : Condat-sur-Vienne, Couzeix, Feytiat, Isle, Limoges, Le-Palais-sur-Vienne, Panazol, Rilhac-Rancon et Verneuil-sur-Vienne.

En matière de réhabilitation du parc privé

La loi Climat et Résilience d'août 2021 fixe un objectif de lutte résolue contre les passoires thermiques. À compter de 2025, un niveau de performance énergétique minimal deviendra un critère de décence, donc un impératif pour qu'un logement soit valablement loué vide ou meublé à usage de résidence principale du locataire. Ce niveau de performance minimal sera progressivement rehaussé. Ainsi, le niveau de performance d'un logement décent sera compris :

- ▶ À compter du 1er janvier 2025, entre la classe A et la classe F. À cette date, les logements classés G (environ 600 000 logements) ne pourront donc plus être mis en location ;
- ▶ À compter du 1er janvier 2028, entre la classe A et la classe E. À cette date, les logements classés F (environ 1 200 000 logements) ne pourront donc plus être mis en location, en plus de ceux classés G déjà interdits à la location ;
- ▶ À compter du 1er janvier 2034, entre la classe A et la classe D. À cette date, les logements classés E (environ 2 600 000 logements) ne pourront donc plus être mis en location, en plus de ceux classés F et G déjà interdits à la location.

En matière de foncier

Passer de la limitation de consommation de l'espace à l'absence d'artificialisation nette

Opposable depuis le 22 août 2021, la loi Climat et Résilience porte un nouveau modèle d'aménagement du territoire, précisé dans son titre V.

La Loi intègre dorénavant la lutte contre l'artificialisation des sols dans les grands objectifs de l'urbanisme à travers l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, au même titre que la lutte contre le changement climatique, la prévention des risques, ou encore la protection des milieux naturels et des paysages.

À travers son Chapitre III : Lutter contre l'artificialisation des sols en adaptant les règles d'urbanisme (Articles 191 à 226), l'ambition affichée est « d'atteindre à l'échelle nationale l'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050. Pour cela, le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de cette Loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date ».

Pour la période 2021-2031, il est attendu :

- ▶ Que le SRADDET divise par deux la consommation de l'espace. « Cet objectif peut être décliné entre les différentes parties du territoire régional » (Art L. 4251-1 du CGCT) ;
- ▶ Que le SCoT inscrive un objectif chiffré de réduction de la consommation de l'espace par tranche de dix ans et compatible avec le SRADDET. Cet objectif peut être territorialisé au sein du périmètre du SCoT entre ses différentes entités géographiques ;
- ▶ Que les PLU fixent des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain en lien avec le SCoT et le CRHH.

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) 2010-2023 : données statistiques concernant les marchés immobiliers (sans distinction entre l'ancien et le neuf) et des terrains à bâtir.

Insee 2015 et 2021 : 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 2024.**

LOVAC 2024 : 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 2023 : 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 2016-2022** (logements commencés) **et celle de 2017-2023** (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 2023.**

Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) : outil de pré-repérage des logements indignes qui permet à partir du fichier FILOCOM (Fichier des Logements par Commune) de hiérarchiser les territoires en fonction du nombre et de la densité du PPPI de chacun, et de caractériser les situations d'habitat indigne. Par définition, le PPPI ne concerne que le parc privé occupé à titre de résidence principale. Il ne traite pas des potentielles situations d'indignité ou de dégradation dans le parc vacant et le parc social. Sont considérés comme « potentiellement indignes » les logements de catégorie cadastrale 6,7 et 8, dont on sait qu'ils étaient initialement de qualité médiocre voire délabrés, et qui sont aujourd'hui occupés par des ménages à bas revenus.

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. 43).**

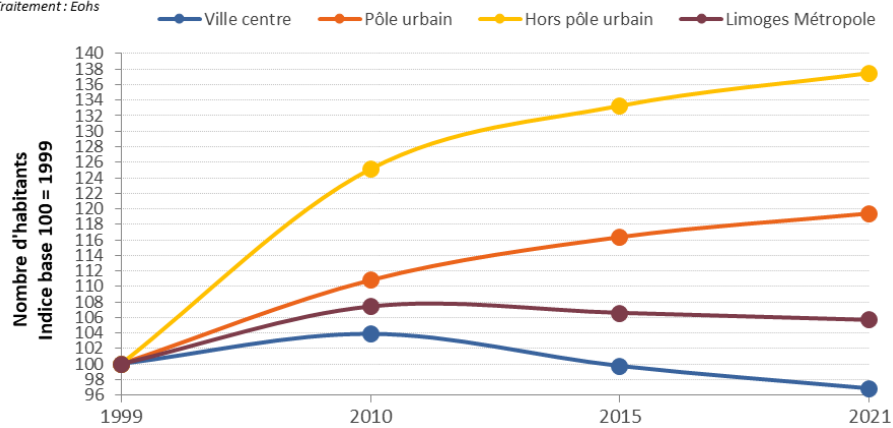
1

LE PEUPLEMENT ET L'OCCUPATION DU TERRITOIRE COMMUNAUTAIRE

UNE BAISSSE DE LA POPULATION QUI SE POURSUIT, LOIN DES OBJECTIFS DU PLH ACTUEL

Source : Insee, Recensement
de la population
Traitement : Eohs

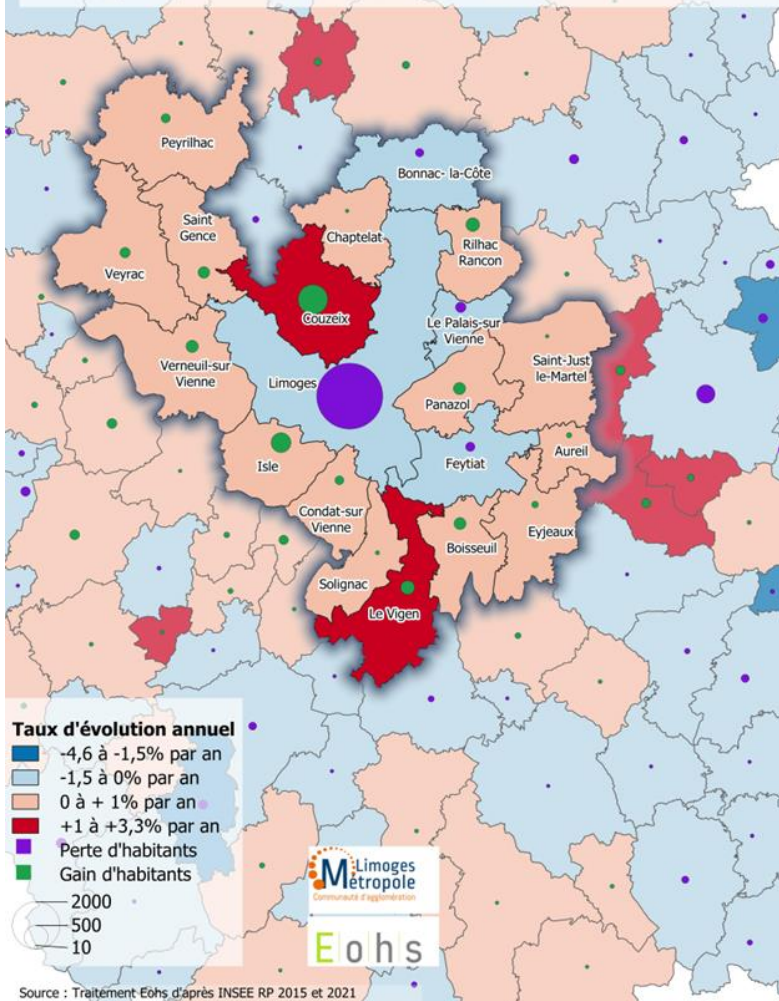
Evolution du nombre d'habitants depuis 1999



Une déprise démographique depuis une dizaine d'année...

Evolution annuelle de la population entre 2015 et 2021

-0,14% par an en moyenne sur Limoges Métropole
-0,18% par an en moyenne sur le département



En 2021, **Limoges Métropole compte 206 616 habitants** (INSEE), soit 55% de la population départementale. En 2021 la ville-centre représente un peu moins des deux-tiers de la population intercommunale, les communes du pôle urbain un quart et les communes hors pôle urbain les 13% restant.

Entre 2015 et 2021 la population de Limoges Métropole a eu tendance à décroître, notamment liée à la **baisse de population sur la ville-centre** : -0,49%/an entre 2015 et 2021, alors que les autres secteurs ont plutôt eu tendance à voir leur population augmenter : +0,43%/an pour les communes du pôle urbain et +0,52%/an pour les communes hors pôle urbain. Ainsi sur la communauté urbaine le taux de variation de population était de -0,14%/an entre 2015 et 2021. Cette perte de population a tendance à se stabiliser sur la durée, le taux était de -0,15%/an entre 2010 et 2015. Cependant cette stabilité s'explique à la fois par le ralentissement de la croissance sur les secteurs hors Limoges mais aussi par le fait que la ville-centre perde moins d'habitants que sur la période précédente.

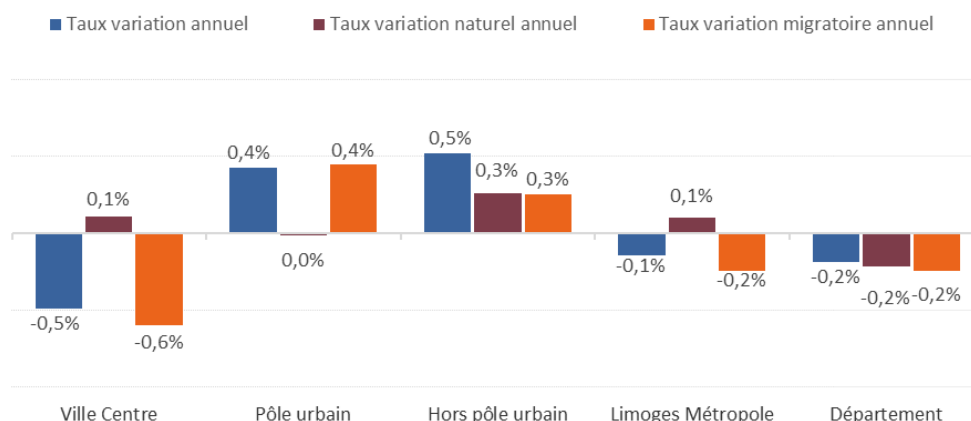
... liée au solde migratoire

Avec 296 habitants par an en moins entre 2015 et 2021 au sein de Limoges Métropoles, soit une perte de près de 1 800 habitants, **cette dynamique démographique négative est majoritairement liée au solde migratoire**. En

effet, entre 2015 et 2021 le solde naturel est légèrement positif (0,1%/an) mais ne permet pas de compenser le solde migratoire négatif (-0,2%/an).

Evolution de la population entre 2015 et 2021

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

**Solde migratoire**

Différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année. Ce concept est indépendant de la nationalité.

Solde naturel

Différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.

On observe cependant une baisse de ces deux dynamiques : le solde naturel est moins important qu'entre 2010 et 2015 (0,3%/an) et la baisse du taux de variation migratoire a eu tendance à ralentir sur la même période (-0,4%/an).

Cette dynamique n'est cependant pas homogène sur tout le territoire de Limoges Métropole. En effet elle est principalement portée par la ville-centre dont la baisse du solde migratoire est particulièrement importante (-0,6%/an entre 2015 et 2021) alors que le solde naturel est plutôt stable (+0,1%/an). En revanche sur les communes du pôle urbain on observe un solde migratoire positif et un solde naturel stable : +0,4%/an et 0,0%/an. Sur les communes hors pôle urbain les deux soldes sont positifs : 0,3%/an. Ainsi la ville-centre perd des habitants en raison de son solde migratoire, les communes du pôle urbain en gagnent grâce à leur solde naturel positif et les communes hors pôle urbain en gagnent grâce aux deux soldes. Cette évolution démographique est loin des objectifs du PLH 2019-2025 : celui-ci visait une croissance de +0,4%/an, soit 5 300 habitants et 2 900 ménages supplémentaires.

DES MIGRATIONS RESIDENTIELLES EXCEDENTAIRES

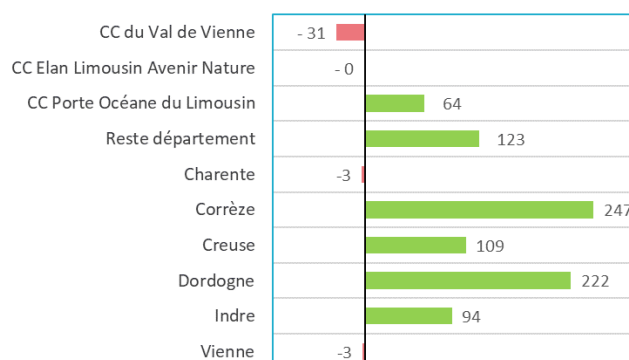
Une balance des flux bénéficiaire qui se confirme

La majorité des migrations résidentielles sont internes au territoire intercommunal : 59% des ménages qui déménagent dans une commune de Limoges Métropole sont issus de celle-ci, majoritairement de la ville-centre (49%, soit environ 6 600 ménages), puis pôle urbain (8%, environ 1 000 ménages) et enfin des autres communes (3%, près de 400 ménages).

Ainsi un peu plus 40% des ménages qui emménagent au sein de Limoges Métropole proviennent de l'extérieur. Cela représente environ 5 600 ménages qui se sont installés au sein de Limoges Métropole en 2021. Un quart d'entre eux, soit environ 1 300 ménages, provenaient d'un EPCI du département et en particulier des Communautés des Communes voisines d'Elan Limousin Avenir Nature, du Val de Vienne et de Porte Océane du Limousin.

Cette balance des flux est par ailleurs bénéficiaire depuis 2020 car près de 4 600 ménages ont quitté le territoire en 2021. On observe les mêmes tendances dans le sens des départs : 25% des migrations résidentielles hors de la communauté urbaine, soit un peu moins de 1 200 ménages, se font à direction

Balance des flux (ménages entrant/sortant) en 2021



Source : INSEE - MigCom 2021 - Traitements : Eohs

du reste du département, en particulier vers les mêmes communautés de communes, envers lesquelles les balances des flux sont excédentaires, à l'exception de la Communauté de Communes du Val de Vienne (déficitaire) et de la Communauté de Communes Elan Limousin Avenir Nature (équivalente).

Les migrations résidentielles sont donc relativement dépendantes de l'extérieur et sont excédentaires avec celui-ci, mais on retrouve des spécificités. En effet même si le territoire attire beaucoup de personnes issues d'autres intercommunalités du département, c'est avec les départements voisins que l'on trouve la balance de flux entrant/sortant la plus importante.

La grande majorité des ménages qui ont emménagé au sein de la Communauté Urbaine depuis un autre territoire se sont installés à Limoges, qui sert donc de porte d'entrée au territoire, les deux autres secteurs captant 15% des arrivées.

Par ailleurs le parc existant contribue pour la quasi-totalité à ces flux résidentiels : seulement 6,8% des emménagements se sont faits sur des logements neufs.

Les migrations intra-intercommunalité sont pour la plupart en provenance de la ville-centre : au sein du pôle urbain et des communes hors pôle urbain respectivement 35% et 26% des installations proviennent de migrations depuis la ville-centre.

Des flux de ménages qui confortent les spécialisations territoriales

Sur le territoire, les ménages déjà en place se caractérisent par :

- ▶ **des ménages familiaux** : les couples avec et sans enfants représentent respectivement 17 et 24% de cette catégorie
- ▶ **des personnes plutôt âgées** (55 ans et +) et dans une moindre mesure d'âge intermédiaire (40-54 ans) représentant au total 69% des personnes qui restent
- ▶ en très grande majorité **des propriétaires** répartis de façon équitable entre maison et appartements
- ▶ ayant une **situation favorable à l'emploi (51%)** ou étant retraités (31%)

Les nouveaux ménages qui arrivent en revanche sont eux caractérisés par :

- ▶ des ménages **plutôt âgés de moins de 25 ans** : représentant plus de la moitié des personnes qui arrivent
- ▶ des **personnes sans activité professionnelle** (39%), souvent **étudiants** (34%)
- ▶ en très grande majorité des **personnes seules**
- ▶ se tournant davantage un appartement et vers la location privée

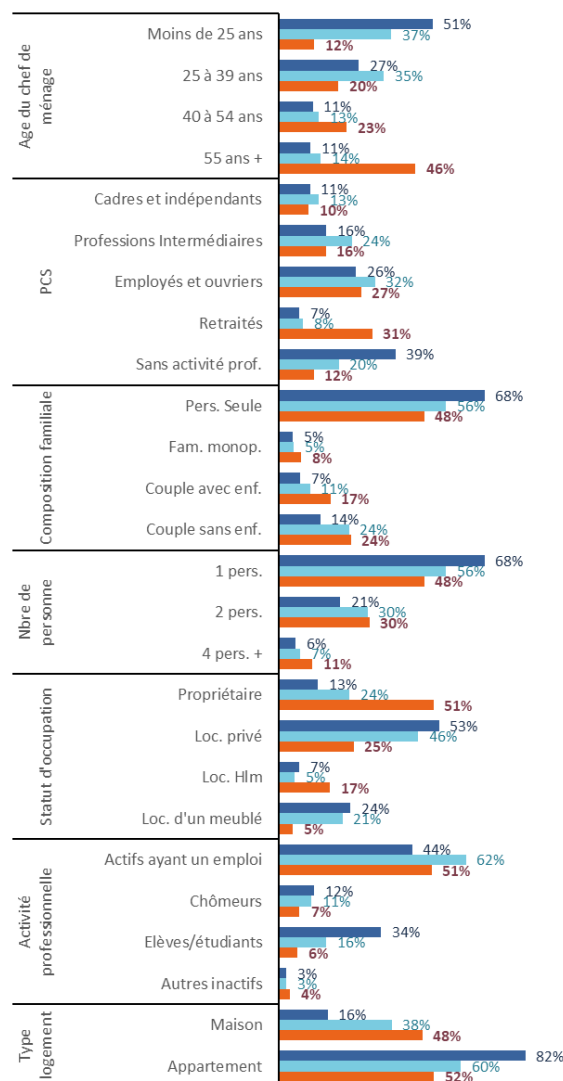
Ceux qui partent sont plutôt :

- ▶ les 25-39 ans
- ▶ les couples sans-enfants ou les personnes seules
- ▶ les locataires du parc privé
- ▶ les employés, ouvriers et professions intermédiaires mais aussi les cadres
- ▶ les ménages habitant en appartement

Profil comparés des ménages quittant ou s'installant sur Limoges Métropole

Source : INSEE - MigCom 2021- Traitements EOHS

■ Nouveaux ménages de Limoges Métropole
■ Ménages quittant Limoges Métropole
■ Ménages en place



Les migrations résidentielles au sein même de la Communauté Urbaine ont cependant leurs propres spécificités. Comme on l'a vu la ville-centre est une porte d'entrée pour le territoire. Elle accueille principalement de petits ménages (71% de personnes seules parmi les arrivées), en majorité ayant moins de 25 ans (53%). A l'inverse ce sont surtout des familles, avec ou sans enfants (43% alors qu'elles ne représentent que 24% des arrivées), d'un âge intermédiaire (25-39 ans) qui partent de la commune (40%).

Ces chiffres sont plus importants encore quand il s'agit des migrations avec les autres secteurs de l'intercommunalité : plus de la moitié des personnes qui viennent s'installer à Limoges depuis les autres secteurs sont des personnes seules, alors que les familles représentent plus des trois-quarts des départs vers le pôle urbain et les communes en dehors.

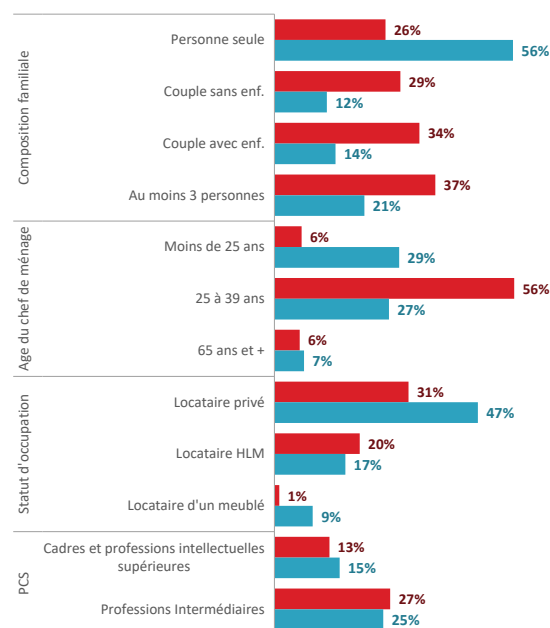
Ainsi la ville-centre accueille les jeunes étudiants issus des autres secteurs, qui de leur côté attirent les jeunes couples en train de fonder une famille, ce qui accroît le phénomène de spécialisation territoriale.

Profils comparés des flux résidentiels entre Limoges et les autres pôles en 2021

Source : INSEE - MigCom 2021- Traitements EOHs

■ Quittent Limoges pour les autres pôles

■ S'installent à Limoges depuis les autres pôles



UN TERRITOIRE PLUS « ECONOMIQUE » QUE « RESIDENTIEL »

Une forte polarisation de la ville-centre en termes d'emplois

On compte sur le territoire plus d'actifs que d'emplois : il y a **125 emplois pour 100 actifs occupés** soit plus que sur la moyenne départementale qui se situe autour de 100 (INSEE 2021). Ce **chiffre est par ailleurs en légère augmentation** depuis une dizaine d'années, alors que celui du département tend à se stabiliser. **Plus de 80% des emplois sont situés sur la ville-centre**. En dehors, on retrouve des communes à très nette dominance « résidentielle », à l'exception de Feytiat, toutes les communes ont plus d'actifs occupés que d'emplois sur le territoire.

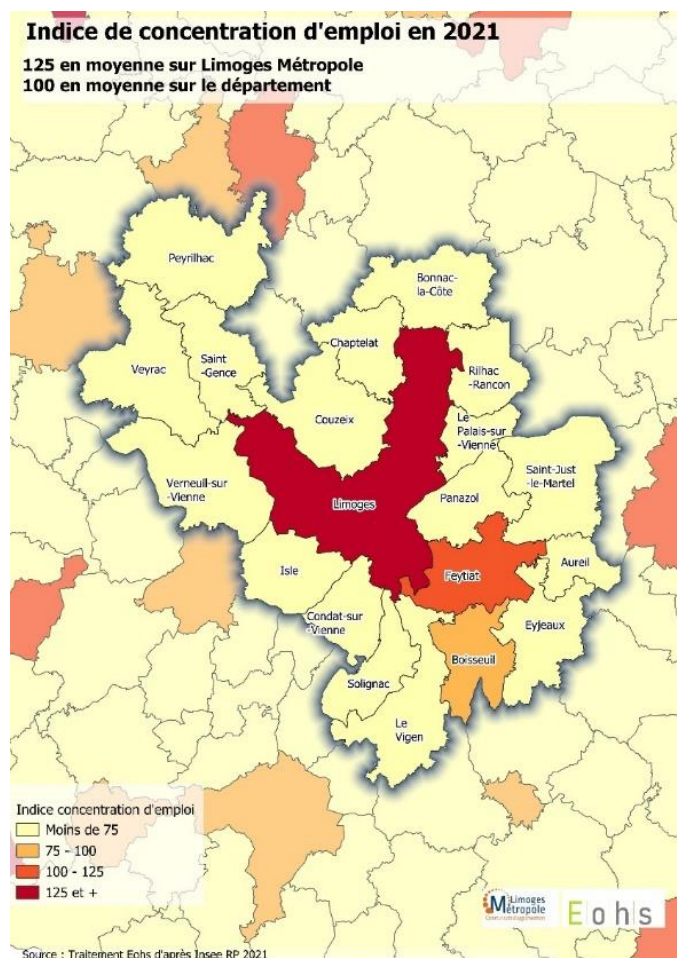
Pour la plupart des communes, l'indice de concentration d'emploi diminue depuis une dizaine d'années. Limoges est la seule commune dont l'indice augmente depuis 2008, passant de 155 emplois pour 100 actifs en 2008 à 174 en 2021, ce qui conforte la ville centre comme centre d'emploi de Limoges Métropole.

Emploi (selon recensement de la population Insee)

Ce nombre d'emplois est comptabilisé soit dans la commune de lieu de travail, soit dans la commune de résidence. Au recensement, les personnes actives ayant un emploi peuvent être comptées à leur lieu de résidence ou à leur lieu de travail. Au lieu de résidence, on parle de population active ayant un emploi. Au lieu de travail, on parle d'emploi au lieu de travail ou plus brièvement d'emploi.

Indice de concentration d'emplois (Insee)

Rapport entre le nombre d'emplois dans la zone (ici la commune ou l'EPCI) pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

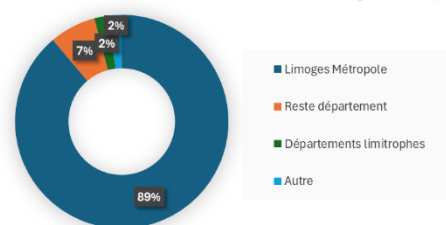


Une attractivité économique sur les autres territoires

Parmi les plus de 80 000 actifs de Limoges Métropole, **la quasi-totalité (89%) travaillent au sein du territoire communautaire**, dont les trois quarts au sein de la ville-centre. Le reste des actifs travaille en partie dans les CC voisines (7%), les départements à proximité (2%) ou le reste de la France (2%). Cette répartition s'explique par la fonction de ville-centre et de bassin d'emploi de Limoges et par la fonction résidentielle des Communautés de Communes voisines.

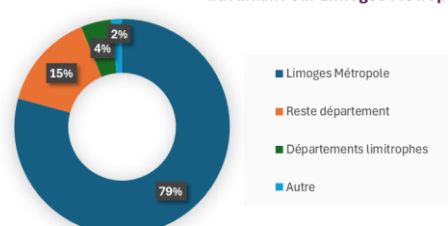
Le territoire attire par ailleurs au-delà de ses frontières. Ainsi **un cinquième des emplois proposés au sein de Limoges Métropole sont occupés par des actifs résidant à l'extérieur du territoire** et notamment des Communautés de Communes voisines du Val de Vienne (5%) et d'Elan Limousin Avenir Nature. Les communes hors pôle urbain sont celles qui accueillent le plus d'actifs venant de l'extérieur du territoire communautaire, par rapport à leur nombre d'actifs total (41%).

Lieu de travail de la population active habitant sur Limoges Métropole



Source : INSEE - MobProf 2021 - Traitements Eohs

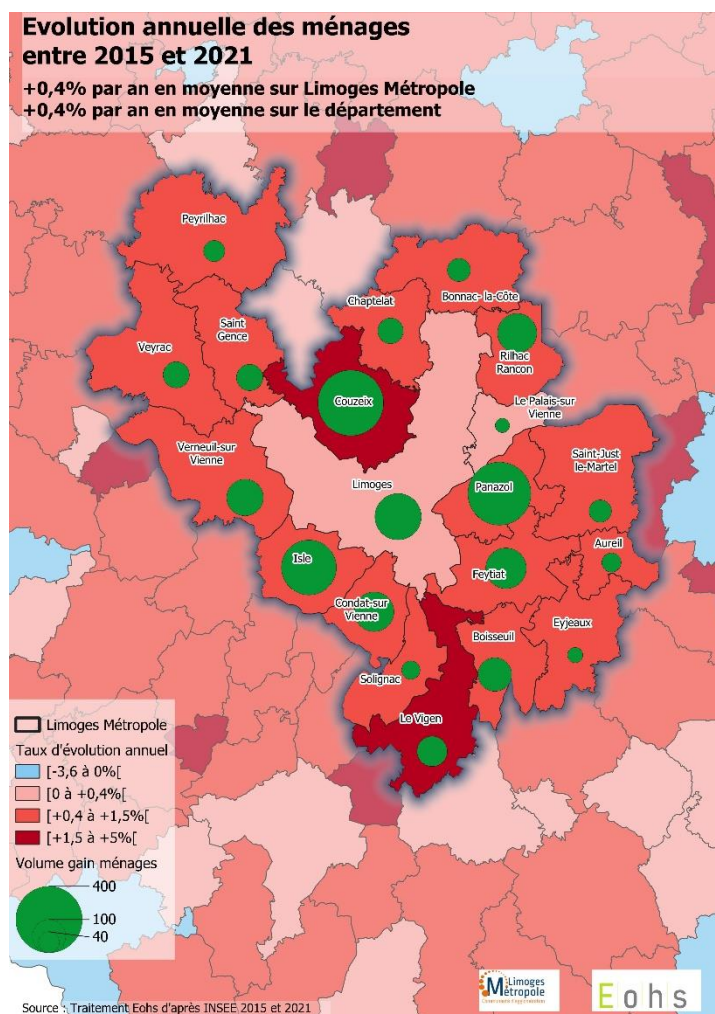
Lieu d'habitation de la population active travaillant sur Limoges Métropole



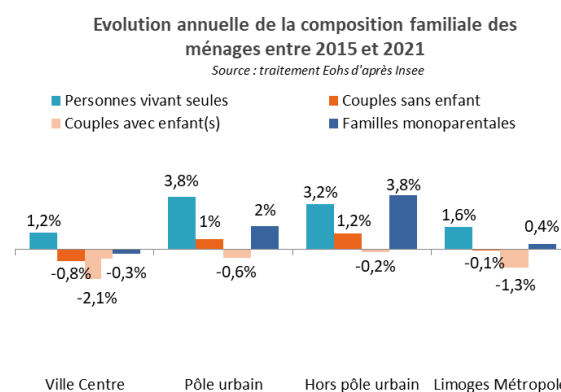
Source : INSEE - MobProf 2021 - Traitements Eohs

UN PEUPLEMENT FORTEMENT LIE AUX CARACTERISTIQUES DU TERRITOIRE

Une évolution sociologique du profil familial

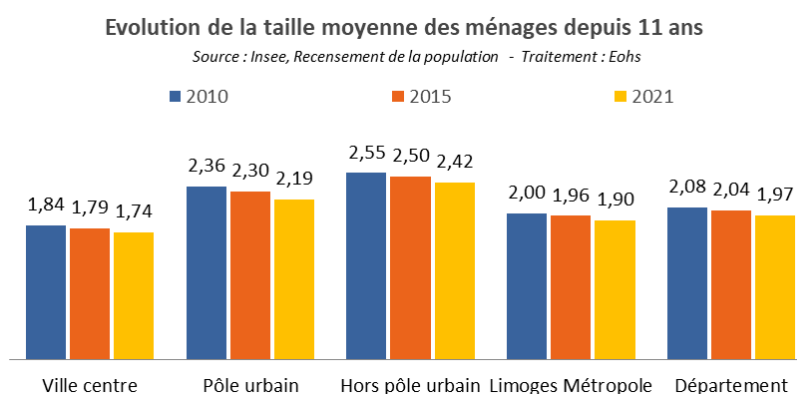


On observe sur le territoire une baisse du nombre moyen de personnes par ménage. Ce phénomène de desserrement des ménages n'est pas spécifique à Limoges Métropole mais est observable partout en France. Ainsi on trouve ces dernières années une légère augmentation du nombre de petits ménages (personnes seules notamment) liée à ce desserrement : 45,0% des personnes seules en 2015 contre 48,3% en 2021. A l'inverse la part de couples avec enfant(s) a elle diminuée, passant de 19,1% en 2015 à 17,3% en 2021. On observe une légère augmentation du nombre de familles monoparentales.



pôle urbain à -0,11 entre 2015 et 2021. En revanche sur Limoges cette baisse s'est plutôt stabilisée, la taille des ménages étant déjà relativement plus petite que sur les autres secteurs, passant de -0,05 entre 2010 et 2015 à -0,06 entre 2015 et 2021.

Il y a un besoin annuel estimé de 176 logements nécessaires juste pour pouvoir garder la population déjà présente et faire face au desserrement des ménages.

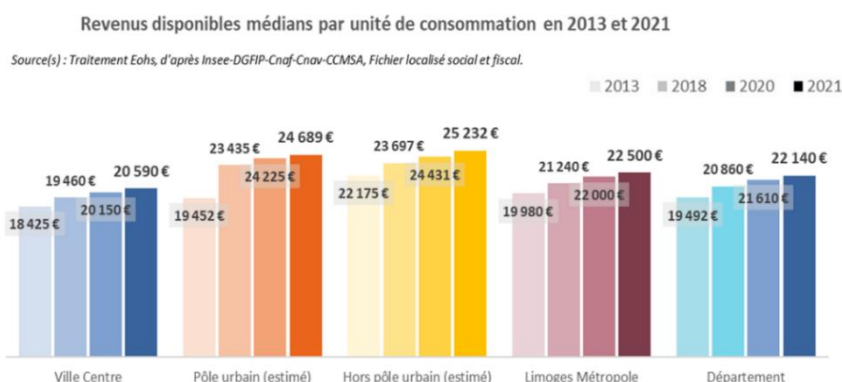
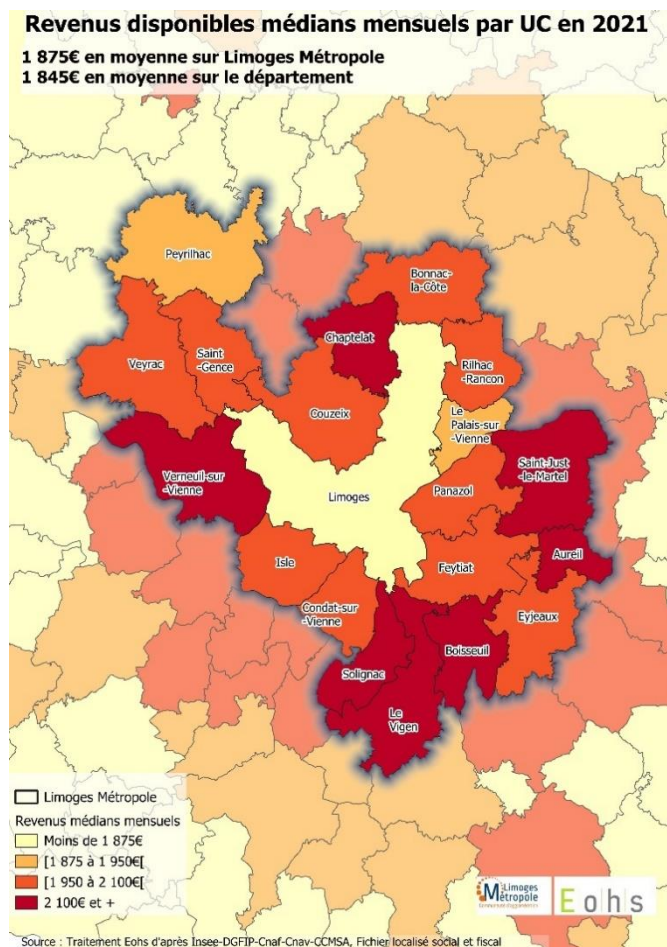


Des inégalités de revenus selon les communes

A l'échelle de Limoges Métropole les indicateurs socio-économiques continuent à être plutôt défavorables, avec 1 875€ par mois par unité de consommation en 2021 soit un chiffre plus élevé que la moyenne départementale (1 845€/mois). On observe cependant de fortes disparités entre les communes de la communauté urbaine : le ville-centre se distingue par des ménages avec des revenus bien plus bas que sur le reste du territoire avec un salaire médian à 1 716€ par mois. Le revenu médian des communes du pôle urbain se situe à 2 057€/mois, celui des communes en dehors du pôle urbain à 2 103€/mois. En revanche dans tous les secteurs on observe une augmentation de ces chiffres par rapport à 2013, où le revenu médian était de 1 665€/mois à l'échelle intercommunal.

Le rapport interdécile, qui permet de mesurer les inégalités d'une distribution en mettant en évidence l'écart entre le haut (9e décile) et le bas de celle-ci (1er décile), est de 3,4 au sein de Limoges Métropole, bien supérieure au taux national qui est à 2,7.

On peut aussi noter que le taux de pauvreté moyen de l'ensemble de Limoges Métropole est de 17,6%, bien au-dessus du taux départemental qui est à 13,4%. Ce taux de pauvreté intercommunal est par ailleurs en nette augmentation depuis 2013 où il était à 15,9%. On observe cependant des disparités encore une fois entre les secteurs : il ne dépasse pas 13% dans les communes du pôle urbain et 6% dans les communes hors pôle urbain (à noter que la plupart de ces dernières sont soumises au secret statistique), alors qu'il atteint 24% à Limoges.



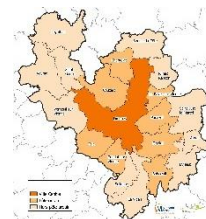
Synthèse

Au sein de Limoges Métropole :



206 616 habitants en 2021

Une perte globale d'habitants : -0,15% par an entre 2015 et 2021, soit -296 habitants par an, lié à un solde migratoire négatif, un solde naturel qui ne compense pas cette perte et une croissance démographique des communes hors Limoges qui ne compense pas 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 les éditions précédentes 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 1 875€ / unité de consommation en 2021
- ▶ Un taux de pauvreté à 17,6% (en augmentation par rapport à l'année dernière) contre 13,4% (en baisse par rapport à 2020) à l'échelle du département en 2021

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 : -0,49%/an entre 2015 et 2021 mais de manière moins prononcée que lors de la période précédente (-0,81%/an entre 2010 et 2015)



- ▶ Un poids des 15-24 ans (étudiants, ou en formation, à la recherche d'un 1^{er} emploi) et des seniors et pré-sénior (+ de 60 ans) plus important que dans le reste du territoire (un quart respectif 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 1 716€ par unité de consommation en 2021 (en légère augmentation depuis 2018)

Un taux de pauvreté de 24% contre 22% en 2020

Evolution démographique et profil des ménages pour le pôle urbain :

Une croissance démographique identique à celle du secteur hors pôle urbain : +0,43%/an en six ans (entre 2015 et 2021) contre +0,83%/an entre 2010 et 2015...



- ▶ 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 2 057€ par unité de consommation en 2021

Evolution démographique et profil des ménages hors pôle urbain :

+0,52% par an en six ans (entre 2015-2021) mais un ralentissement par rapport à la période précédente (+0,77%/an entre 2010 et 2015)



- ▶ Un profil bien plus familial que dans le reste du territoire, mais en baisse : 34,0% de couples avec enfant(s) en 2021 contre 37,0% entre 2015
- ▶ Une progression importante des 75 ans et + (+ 2,2%/an entre 2015 et 2021) 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 2 103€ par unité de consommation en 2021

**Enjeux identifiés à l'échelle de Limoges Métropole****Comment concilier la baisse démographique avec l'ambition de l'intercommunalité pour le territoire ?**

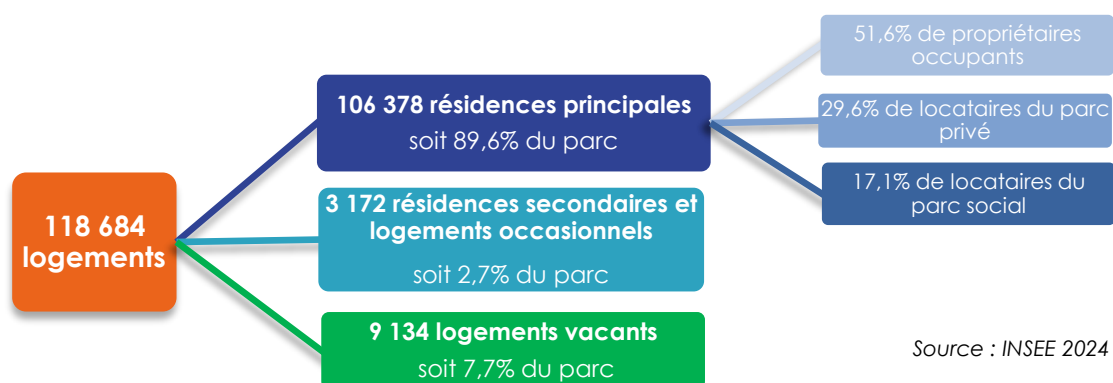
- ▶ Réinterroger les objectifs de production de logements au vu de l'évolution démographique observée ?
- ▶ Redonner de l'attractivité à Limoges pour limiter la concurrence avec l'offre nouvelle en périphérie ?
- ▶ Veiller à l'articulation entre attractivité résidentielle, économique et les réseaux de transports ?

Quelles réponses apporter aux besoins liés au desserrement des ménages ?**Comment organiser la diversification de l'offre de logements (types, gammes de prix...) ?**

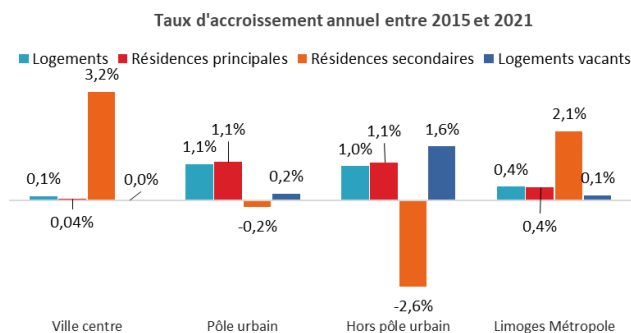
2

LE PARC DE LOGEMENT ET SES EVOLUTIONS

CONSTITUTION GENERALE DU PARC DE LOGEMENTS A LIMOGES METROPOLE AU 1ER JANVIER 2021



Le parc de logements de Limoges Métropole est **constitué en très grande majorité de résidences principales**. Cependant, le poids des logements vacants (7,7%) est relativement important, alors que les résidences secondaires ou logements occasionnels n'occupent qu'une petite partie du parc de logements (2,7%).

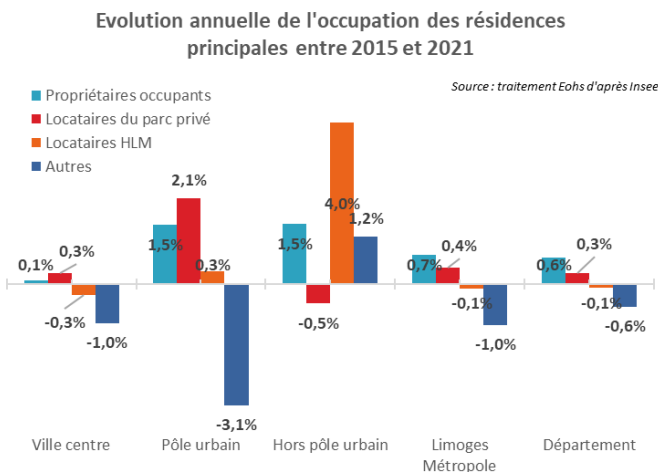


Source : Insee, Recensement de la population - Traitement : Eohs

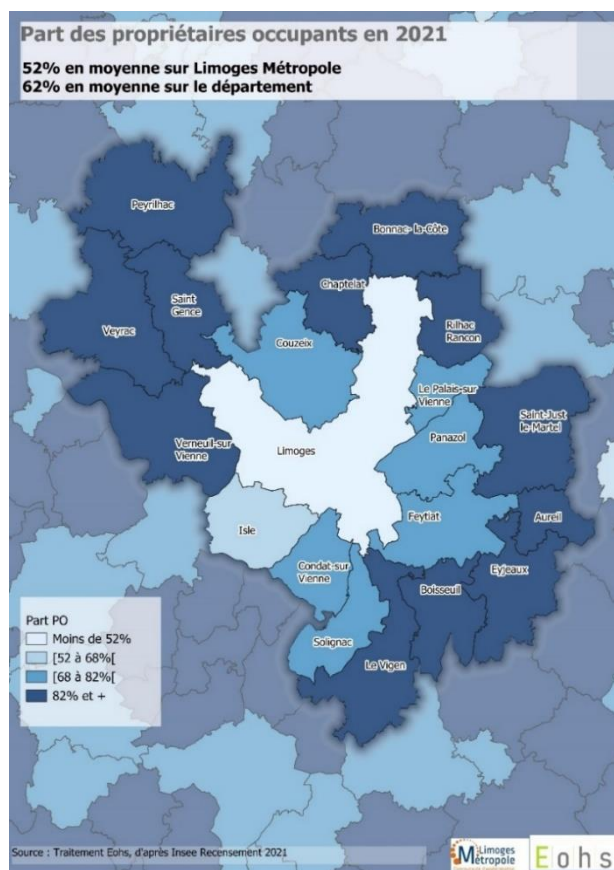
Le nombre de logements vacants est quant à lui resté plutôt stable, même s'il est important de souligner une forte hausse sur les communes hors pôle urbain. Ce chiffre est notamment à mettre en comparaison avec la période précédente : en effet entre 2010 et 2015 le nombre de logements vacants à l'échelle de Limoges Métropole avait une croissance annuelle de 4,6%. Entre 2015 et 2021 cette évolution n'était que de 0,1%/an, témoignant de cette stabilité.

UNE OFFRE RESIDENTIELLE DEFINISSANT LE PEUPELEMENT DU TERRITOIRE COMMUNAUTAIRE

52% des ménages qui occupent leur logement sont propriétaires de celui-ci, ce qui est un pourcentage plus faible que dans le reste du département, mais avec une forte différence entre la ville-centre et le reste des communes. Limoges présente une occupation plus diversifiée des logements alors que les autres communes ont un taux de propriétaires supérieur à 70%, à l'exception de la commune d'Isle (66%). Ce taux dépasse 80% dans la plupart des communes hors pôle urbain, et atteint 91% à Aureil.



Source : traitement Eohs d'après Insee



A l'échelle intercommunale on observe une augmentation du volume de propriétaires occupants de 0,7%/an entre 2015 et 2021.

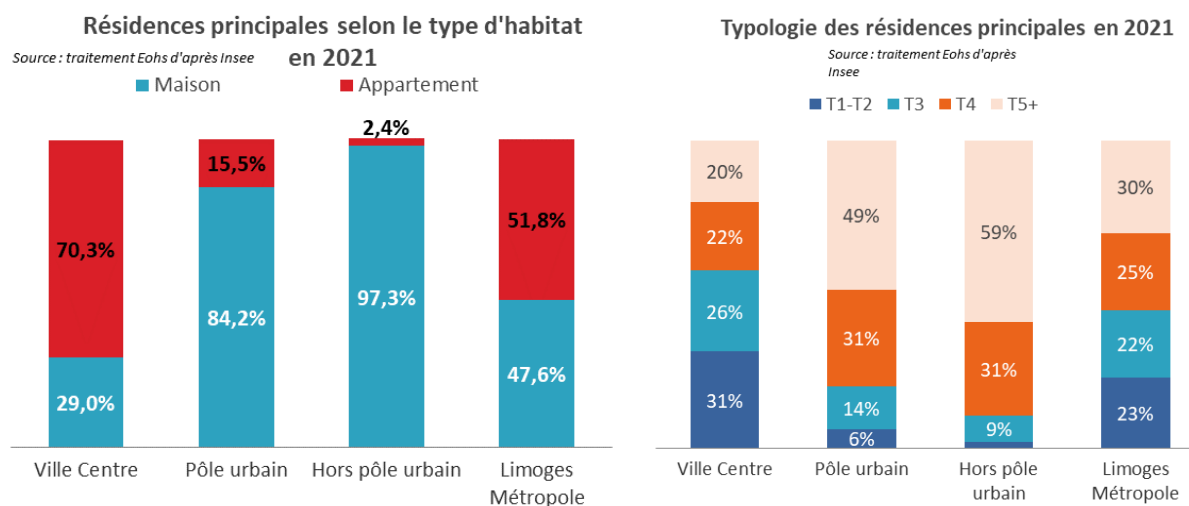
Le nombre de locataires du parc privé a lui aussi connu une augmentation mais plus atténuée (+0,4%/an). Ils représentent 30% des ménages intercommunaux, 38% de ceux de la ville-centre mais seulement un dixième des ménages des deux autres secteurs.

La proportion de locataires du parc social est beaucoup plus importante à Limoges où elle représente 21% de l'offre mais est quasi inexistante dans la plupart des communes hors pôle urbain, dont aucune n'est soumise à la loi SRU. Dans les communes du pôle urbain ce taux varie entre 3% et 16%.

UNE DISPARITE DANS LA TYPOLOGIE DES LOGEMENTS

A l'échelle du territoire communautaire, **un peu plus de la moitié des logements sont en collectifs.** Cependant ce chiffre important est notamment lié à la typologie du parc de logements sur la ville-centre, où les logements collectifs représentent 70% de la totalité du parc. A l'inverse ils représentent moins d'un logement sur cinq dans les communes du pôle urbain et une infime partie de ceux des communes hors pôle urbain.

On observe enfin une répartition équitable dans la taille des logements, bien que les T5 et + aient une proportion un peu plus importante. Cependant on peut aussi voir que les petits (T1-T2) et moyens (T3) logements se trouvent en très grande majorité dans la ville-centre, alors que les deux autres secteurs ont un parc tourné vers les grandes (T4) voire très grandes (T5) typologies.



UNE PARTIE DU PARC EXISTANT PRESENTANT DES BESOINS D'AMELIORATION

Une vacance structurelle importante



Une diversité des sources existe pour traiter et analyser cette problématique. Or selon les sources (définition, date, provenance...), les tendances diffèrent. Dans le cadre de cet observatoire, nous utiliserons les données issues du recensement de la population de l'Insee, non sujettes au secret statistique. Pour compléter ces informations, nous utiliserons le fichier LOVAC pour aborder la vacance de longue durée (plus de 2 ans).

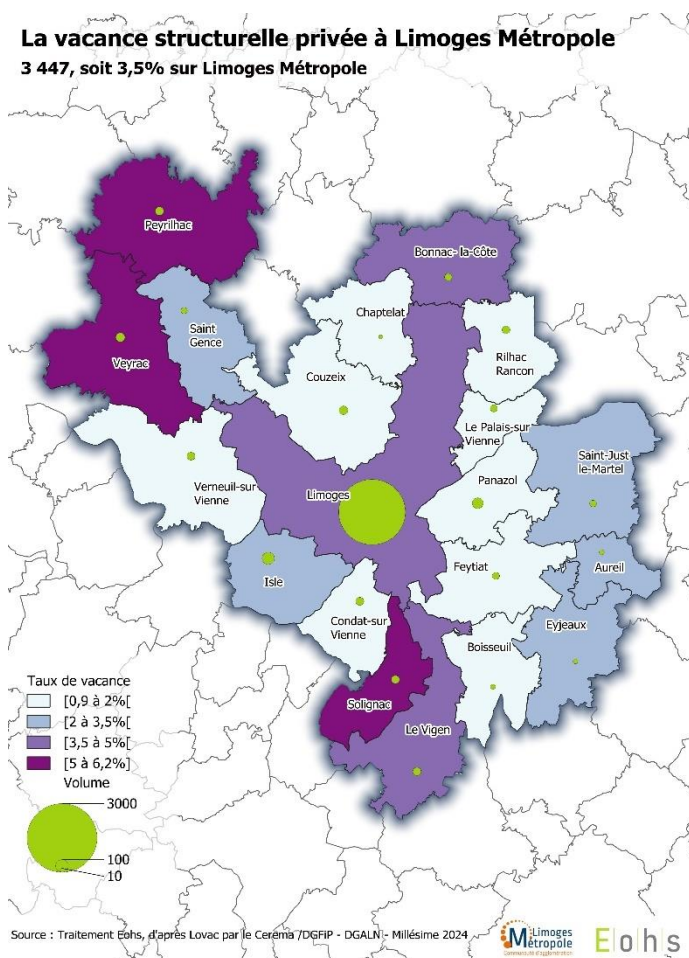
Logement vacant

Selon l'Insee, logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente, à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

Selon la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) – Filocom, utilisée par LOVAC, logement vide de meubles, qui n'est pas habité au 1^{er} janvier. Pour cette raison, ce dernier n'est pas assujéti à la taxe d'habitation.

D'une manière générale, il est admis qu'un taux de vacance est considéré comme « raisonnable », à savoir ne constituant pas une véritable problématique, lorsqu'il se situe autour de 7-8%, seuil permettant à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements.



7,7% des logements sont vacants sur Limoges Métropole selon l'INSEE 2021, un chiffre à peu près stable par rapport à 2015 : +0,1%/an. Cependant le nombre de logements vacant s'accroît avec la production de nouveaux logements. La vacance de longue durée (plus de 2 ans) sur le territoire est relativement importante et en légère augmentation. **3 447 logements privés sont vacants depuis plus de 2 ans sur Limoges Métropole en 2024**, soit un taux de 3,5% à l'échelle de la Communauté Urbaine, contre 3,4% en 2022. En valeur absolue le nombre de ces logements a légèrement augmenté, avec 78 logements en plus par rapport à 2022. Elle se retrouve dans les trois secteurs même si elle reste moins importante dans les communes du pôle urbain (1,6%). La ville-centre comprend 79% des logements vacants du territoire (pour 70% du parc de logements total). On remarque par ailleurs que près de la moitié des logements vacants depuis plus de deux ans ont été construits avant 1919 alors qu'ils ne représentent qu'un cinquième du parc global. 45% de ces logements sont vacants depuis plus de 5 ans et donc difficilement mobilisables et ce sont principalement des petits logements (55% de T1-T2).

Vacance conjoncturelle

La vacance conjoncturelle ou commerciale correspond à une inoccupation du logement depuis moins de 2 ans. Cette vacance contribue au bon fonctionnement du parc (entretien) et facilite la fluidité du parcours résidentiel des ménages. Elle correspond au temps nécessaire pour la vente ou la relocation du logement.

Vacance structurelle ou dite de longue durée

Elle correspond à une vacance de plus de deux ans. Elle concerne soit des logements mis sur le marché mais inadaptés à la demande (trop chers, désintéressés...) soit des logements qui ne sont plus proposés sur le marché (en attente d'une démolition ou travaux, bloqué - indivision, succession..., réservé - pour soi ou pour un proche...).

Age du parc	Ville-centre		Pôle urbain		Hors pôle urbain		Limoges Métropole	
	Parc privé	Logements vacants	Parc privé	Logements vacants	Parc privé	Logements vacants	Parc privé	Logements vacants
Avant 1919	24%	46%	8%	34%	22%	66%	20%	47%
De 1919 à 1945	9%	9%	4%	10%	3%	7%	7%	9%
De 1946 à 1970	21%	16%	13%	18%	6%	9%	17%	16%
De 1971 à 1990	24%	13%	36%	20%	29%	9%	27%	13%
De 1991 à 2005	11%	6%	17%	4%	19%	4%	13%	6%
Depuis 2006	9%	6%	21%	12%	20%	3%	13%	6%
Non communiqué	3%	3%	0%	3%	0%	1%	2%	3%

Selon la situation, les propriétaires ou les héritiers, ne souhaitent pas se séparer du bien, devenant parfois une résidence secondaire. La frontière est donc floue entre la résidence jamais occupée (logements vacants) et celle qui l'est quelques fois dans l'année (résidence secondaire). Pour autant une partie de ces biens, essentiellement anciens, se dégrade progressivement car ils ne sont pas habités et ne font pas toujours l'objet de travaux d'amélioration. Ainsi ils ne sont pas forcément aux normes et/ou adaptés aux modes de vie actuels et nécessiteraient des interventions (augmentant le coût total de l'achat). Par conséquent, ces biens perdent de la valeur et ne peuvent pas accueillir en l'état de nouveaux ménages. Toutefois, l'ancien reste attractif et certaines maisons ou appartements sont en vente mais rencontrent parfois quelques difficultés pour se vendre.

Un parc privé potentiellement indigne en baisse

Habitat indigne

L'habitat indigne désigne les logements qui présentent un risque pour la santé ou la sécurité des occupants ou des riverains. Ces logements « constituent un habitat indigne si les locaux utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage ainsi que les logements dont l'état ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, exposent les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou leur santé » (Loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion de 2009). Il convient de préciser que les logements vétustes et inconfortables n'entrent pas dans le concept d'habitat indigne.

Parc privé potentiellement indigne (PPPI)

Le PPPI est un indicateur statistique issu du croisement de données Filocom relatives à la qualité du parc des logements privés (classement cadastral) et aux revenus de leurs occupants. *Source Anah-DDT.*

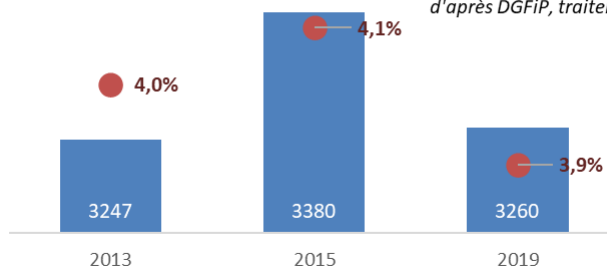
3 260 logements sont considérés comme potentiellement indignes, représentant 3,9% des résidences principales privées (RPP), contre 2 à 3% en moyenne nationale (PPPI 2017). Cette problématique est beaucoup plus importante à Limoges où le taux atteint 5,3%, soit près de 2 900 logements.

Ces logements sont souvent très anciens (plus des trois quarts datent d'avant 1949) et petits (70% font moins de 55 mètres carrés). Parmi ces 3 260 logements, 2 698 situations concernent des locataires du parc privé, soit 83% de tous les logements potentiellement indignes.

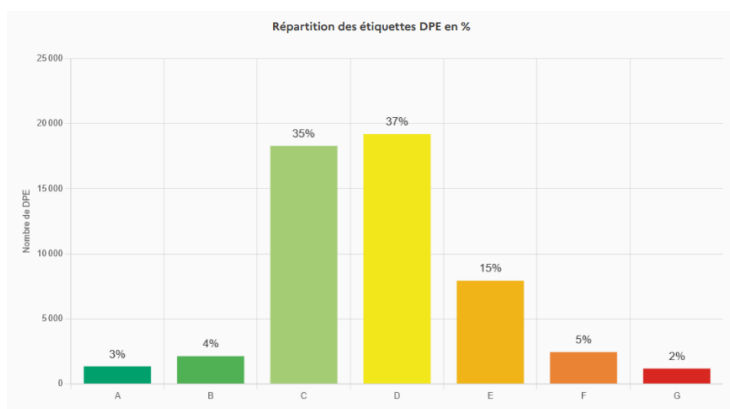
Malgré tout, le nombre de logements potentiellement indignes est en forte baisse par rapport à 2015 où l'on recensait 3 380 logements indignes, soit une baisse de 3,6% entre 2015 et 2019.

Evolution du nombre et part de PPPI parmi les RP privées

source : FILOCOM, MTE
d'après DGFIP, traitement



Un parc énergivore



On observe également à travers les étiquettes DPE du parc de logements de Limoges Métropole un besoin d'amélioration de l'habitat. Plus de 50 000 logements diagnostiqués depuis le 1^{er} juillet 2021 (source : ADEME) sur près de 120 000 au total, soit 43% des logements. 22% des logements diagnostiqués en étiquette « énergivore ». A titre de comparaison, sur des territoires ayant des caractéristiques communes avec Limoges Métropole, ce taux atteint 33% sur la CA du Grand Chalon, 22% sur la CA Pau Béarn Pyrénéens et 18% sur Tours Métropole Val de Loire. Si ce chiffre est représentatif, 7% de logements étiquettes F et G représentent un

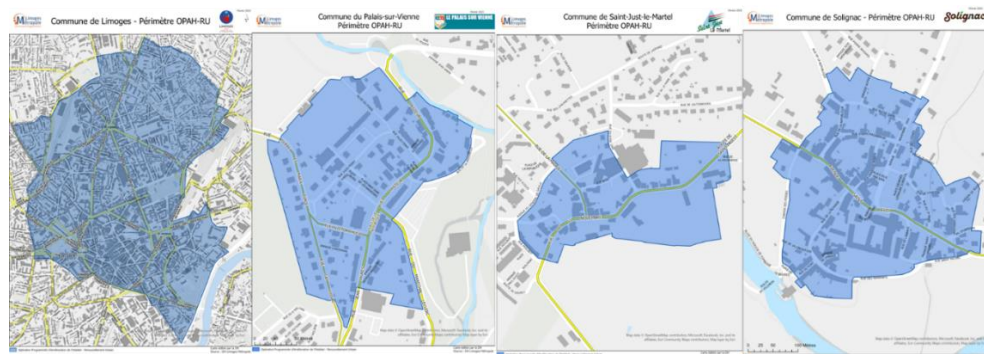
potentiel de 8 300 logements environ à l'échelle de Limoges Métropole. Cependant selon les partenaires une partie des propriétaires bailleurs ne réalisent pas de DPE et le taux de logements énergivores serait probablement plus élevé que ce qu'indique l'ADEME. Une partie de ce parc énergivore a déjà pu faire l'objet de travaux d'amélioration thermique au cours des dernières années via différents dispositifs.

Les dispositifs mis en place pour l'amélioration de l'habitat

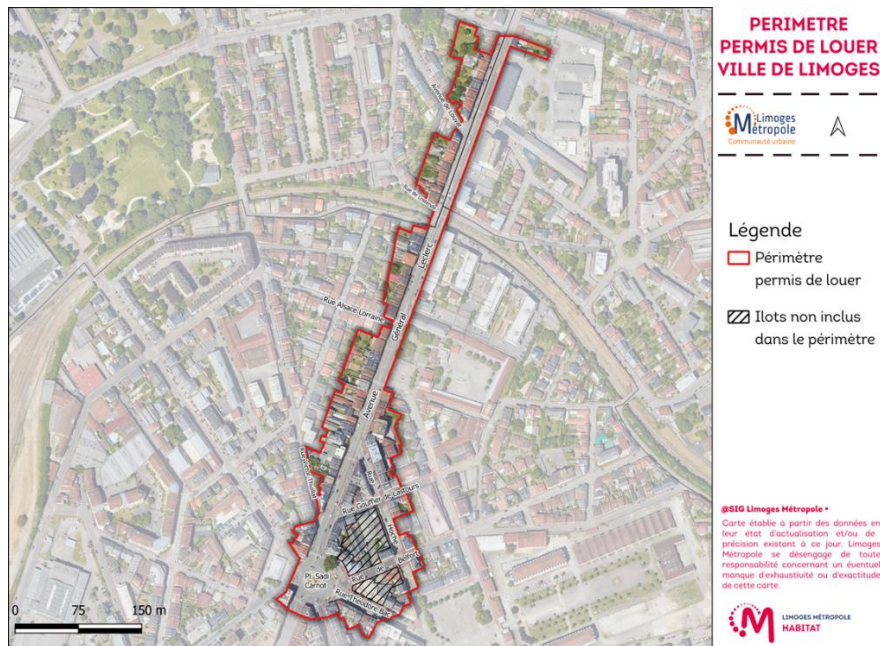
Au niveau du Guichet Habitat Energie mis en place par Limoges Métropole, plus 2 700 contacts ont été enregistrés en 2023 et près de 3 000 depuis le début de l'année au 1^{er} octobre 2024.

Depuis octobre 2023, la totalité du territoire intercommunal est concerné par une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), celle-ci permet d'apporter une aide supplémentaire de Limoges Métropole aux financements de travaux de rénovation (énergétique ou d'adaptation) mis en place par l'Anah à destination des propriétaires occupants. En 2023, cette aide a permis de financer 15 logements au total (6 en rénovation énergétique et 9 en adaptation à la perte d'autonomie) pour un budget total de 205 000 € d'aides. Les locataires ainsi que les copropriétés du cœur de la ville-centre et du centre-bourg de Verneuil-sur-Vienne ont aussi accès à ces aides. Au 1^{er} octobre 2024 on comptait déjà 21 logements aidés dans une rénovation énergétique (dont 13 avec des matériaux biosourcés) et 55 dans le cadre d'adaptation du logement.

Par ailleurs, un autre dispositif d'OPAH-RU (Renouvellement Urbain) est aussi en place sur le cœur de ville de Limoges et depuis octobre 2023 sur les communes de Solignac, Le-Palais-sur-Vienne et Saint-Just-le-Martel. Ce dispositif permet d'engager des procédures de renouvellement urbain en plus d'apporter des aides aux propriétaires (occupants comme bailleurs) pour la rénovation de leurs logements avec une prime à l'accession à la propriété dans l'ancien majorée si le logement est vacant depuis plus de deux ans. En 2023, 13 diagnostics réalisés pour de l'habitat dégradé à la suite de signalements de locataires. Au 1^{er} octobre 2024, 18 diagnostics avaient été réalisés, 5 logements ont été aidés dans le cadre de rénovations énergétiques, dont 4 appartenant à des propriétaires bailleurs. 3 propriétaires occupants ont été accompagnés financièrement dans le cadre d'adaptation de leur logement.



Enfin à compter du 1^{er} novembre 2024, un permis de louer est mis en place à Limoges sur le secteur Carnot/Avenue du Général Leclerc. Ainsi pour chaque nouveau bail de location, les propriétaires ont obligation de se présenter en mairie, une visite technique sera réalisée pour vérifier la qualité du logement mis en location. Si celui-ci ne rentre pas dans les obligations légales de décence le propriétaire peut se voir refuser la mise en location.



Enjeux identifiés à l'échelle de Limoges Métropole

Anticiper la future vacance liée à l'interdiction de location des logements E, F et G

Poursuivre l'accompagnement à la reconquête des centres-villes et des centres-bourgs au cœur des stratégies territoriales

Renforcer l'attractivité du patrimoine HLM

Utiliser le potentiel du parc de logements vacants

- Mobiliser les logements vacants pour favoriser leur dynamisme et développer l'offre en petits logements
- Accompagner les propriétaires vers des solutions variées pour la remise sur le marché de leurs biens
- Favoriser la reconquête et la réhabilitation des îlots d'habitat ancien délaissé et dégradé

3

LES DYNAMIQUES DE LA CONSTRUCTION ET DES MARCHES IMMOBILIERS ET FONCIER

UN RYTHME DE PRODUCTION CONFORME AUX OBJECTIFS DU PLH

Une production stable depuis 4 ans

Logements commencés 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).

La production de logements et les différents types de logements (selon Sit@del)

Quatre grands types de logements sont référencés :

Un **logement individuel** est une construction qui ne comprend qu'un seul logement (autrement dit, une maison). Deux sous-types sont distingués :

Le **logement individuel pur**, ayant fait l'objet d'un permis de construire relatif à un seul logement.

Le **logement individuel groupé**, ayant fait l'objet d'un permis de construire relatif à la construction de plusieurs logements individuels (par exemple, un lotissement), ou à la construction de logements individuels associés à des logements collectifs ou des locaux non résidentiels.

Le **logement en collectif** est un logement faisant partie d'un bâtiment d'au moins deux logements dont certains ne disposent pas d'un accès privatif. Dans le cas d'opérations regroupant à la fois des logements individuels et des logements collectifs, chacun est comptabilisé dans son type de construction respectif.

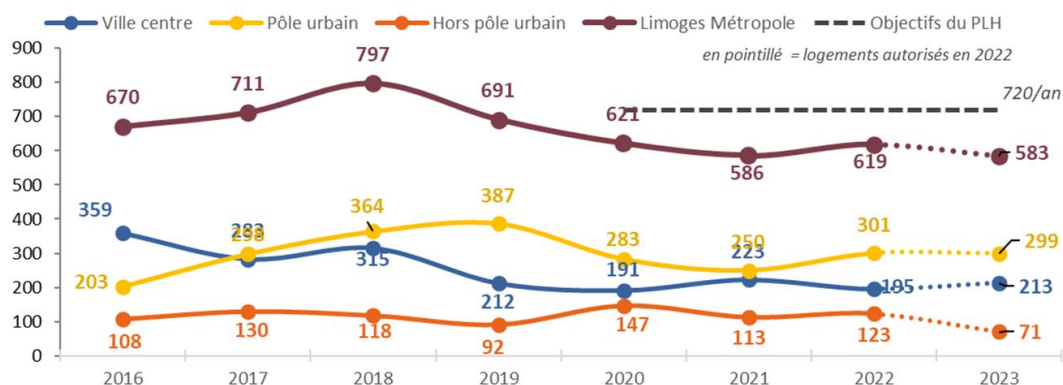
Ces deux types de logements constituent les **logements ordinaires** par opposition aux logements en résidence.

Les résidences

Les logements en résidence sont des logements (maisons individuelles ou logements collectifs) construits par un promoteur pour une occupation par un public très ciblé selon la nature de la résidence, avec mise à disposition ou non de services spécifiques.

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

Evolution du rythme de production de logements ordinaires
commencés par secteur depuis 2016

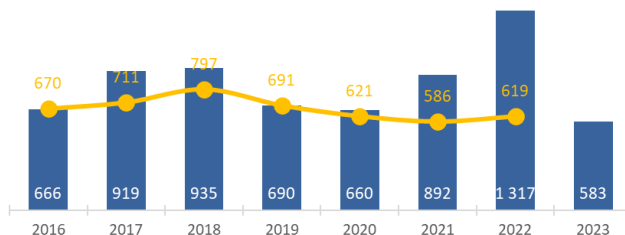


629 logements commencés par an ont été commencés sur la période du PLH 2019-2022, les objectifs plafonds étant à 720 logements/an. Ce rythme de production a diminué progressivement depuis 2019 et par ailleurs les logements autorisés en 2022 (plus de 1 300) n'ont été que partiellement commencés puisque moins de la moitié ont vu leurs travaux débutés. Ceci peut s'expliquer par un nombre important de projets en collectif qui n'ont pu être réalisés à cause de la crise en cours (hausse des matériaux...)

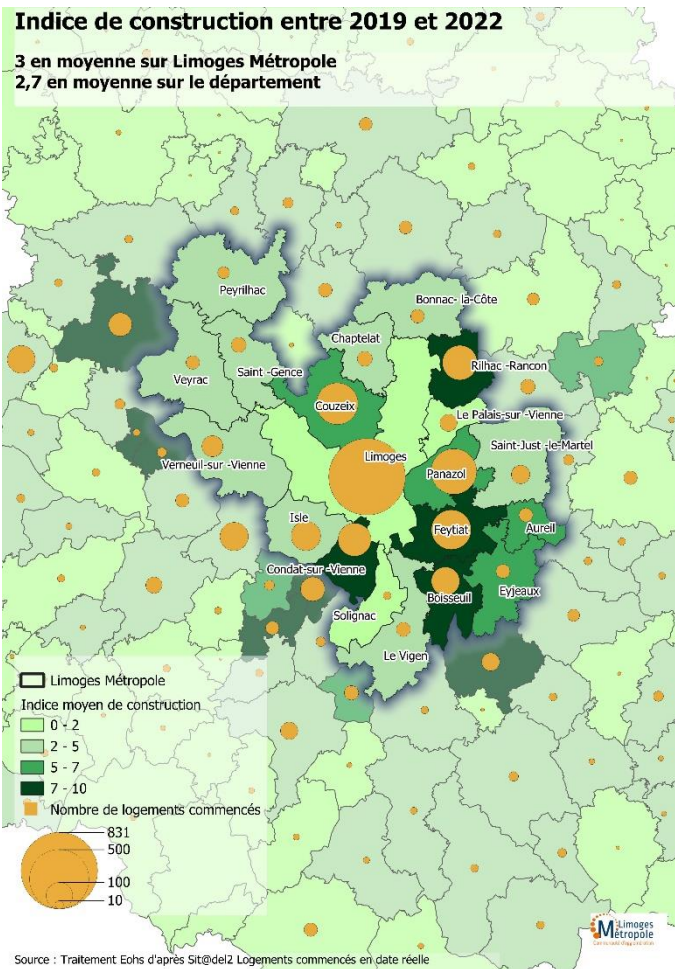
Evolution du rythme de production de logements ordinaires
commencés depuis 2016

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

logements autorisés — logements commencés



Une dynamique plus élevée sur les communes du pôle urbain



Cependant la ventilation de la production ne suit pas la répartition de la population puisque 47% des logements commencés l'ont été dans les communes du pôle urbain, contre 35% au sein de la ville-centre, loin des objectifs du PLH qui visaient 50% de la production au sein de Limoges. Après une hausse du poids de la ville-centre dans la construction en 2021, ce chiffre repart à la baisse en 2022. Ainsi l'indice de construction est bien plus élevé sur le pôle urbain avec **6,2 logements produits par an pour 1 000 habitants en moyenne**, bien au-dessus de la ville centre où il se situe à 1,8. Les communes hors pôle urbain ont en moyenne un indice de 3,23 mais variant de 1,79 à 8,02.

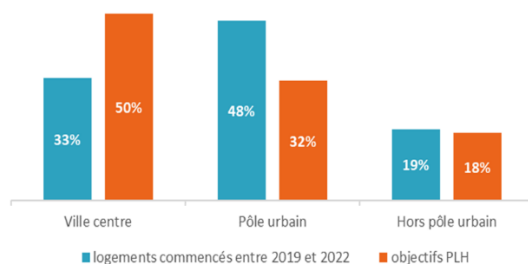
Indice de construction

Ratio résultant du rapport entre le nombre de logements mis en chantier par an pour 1 000 habitants.

Entre 2019 et 2022, la production dans le pôle urbain s'est principalement réalisée à Panazol et Couzeix, avec respectivement 294 et 245 logements ordinaires, soit 22% de la production intercommunale. A noter qu'on observe à Limoges une forte production de résidences (structures spécifiques à destination des jeunes et des seniors), avec plus de 750 résidences produites, soit environ 194 par an. La ville-centre accueille la quasi-totalité de la production de ces structures (98%).

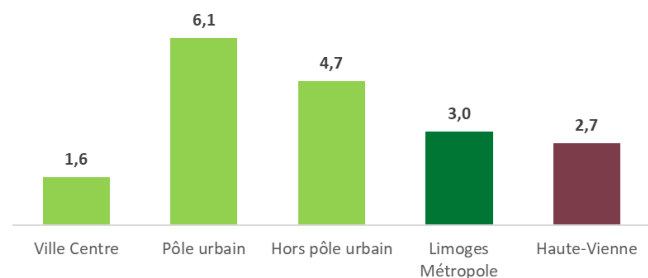
Ventilation de la production par secteur entre 2019 et 2022 (hors résidences)

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



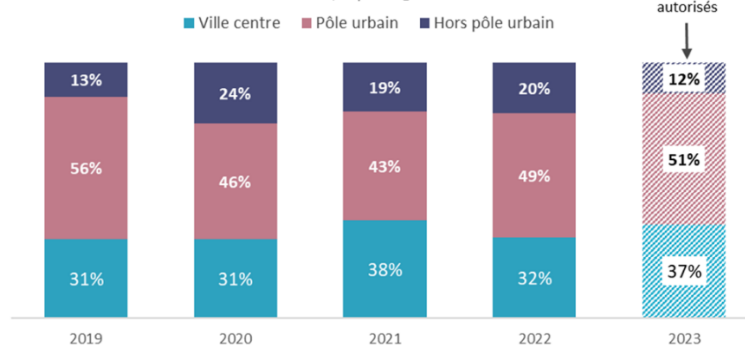
Indice de construction Logements commencés entre 2019 et 2022

Source : Traitements Eohs, d'après Sit@del2 en date réelle



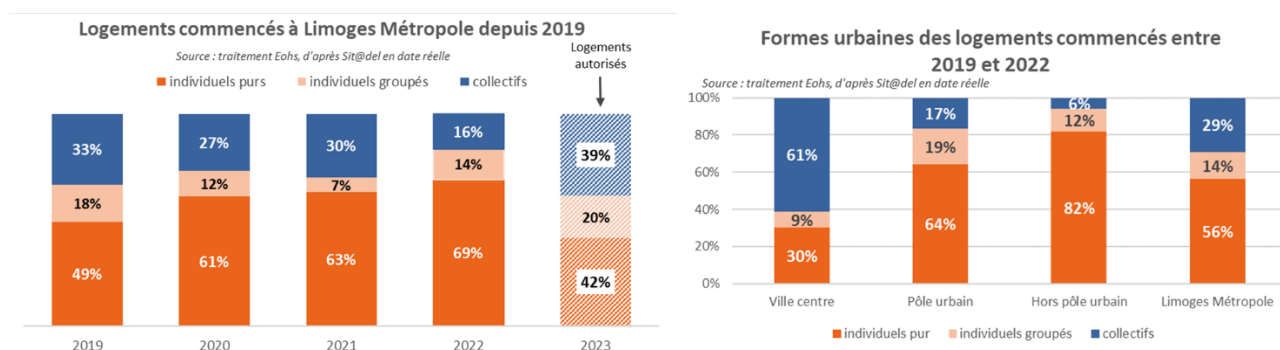
Logements commencés par pôle depuis 2019

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



UNE URBANISATION « HORIZONTALE » ...

Une hausse continue de la production de logements individuels



En 2022, plus de huit logements sur dix sont construits en individuels à Limoges Métropole, les logements collectifs occupent les 16% restants des constructions. La « construction pour soi » (individuel pur) représente environ 56% de la production entre 2019 et 2022, et près de 70% en 2022. L'individuel « groupé » ne représente que 14% des nouvelles constructions sur ces mêmes périodes. Par ailleurs les constructions en collectif sont portées en très grande majorité par la ville centre puisque 61% de la production s'y fait sous cette forme. En revanche dans les deux autres secteurs et notamment les communes hors pôle urbain l'individuel « pur » reste la forme très largement majoritaire. Cependant au regard des autorisations en 2023 on peut imaginer une redistribution de la production qui reste à confirmer.

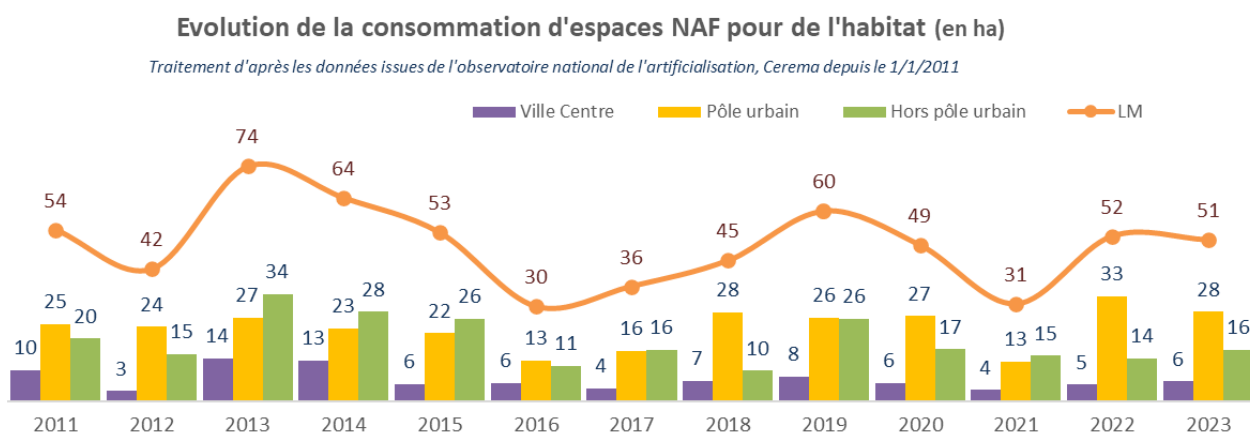
... QUI INDUIT UNE CONSOMMATION FONCIERE IMPORTANTE

Une consommation foncière stable, à un niveau important

On compte un peu moins de 700 hectares consommés pour de l'habitat entre 2011 et 2023 à l'échelle de la Communauté Urbaine, soit 72% de sa consommation globale. Ainsi en 13 ans la consommation foncière pour de l'habitat s'élève à 49,8 hectares par an. Entre 2022 et 2023 elle s'est stabilisée mais est restée à un niveau élevé passant de 52 hectares à 51 hectares, toujours principalement portée par le pôle urbain bien que sa part ait légèrement baissé au profit des communes hors pôle urbain.

Entre 2019 et 2022 les communes hors pôle urbain représentent 19% des logements commencés mais 36% des hectares consommés. A l'inverse, la ville-centre représente 33% des logements commencés mais 12% des hectares consommés.

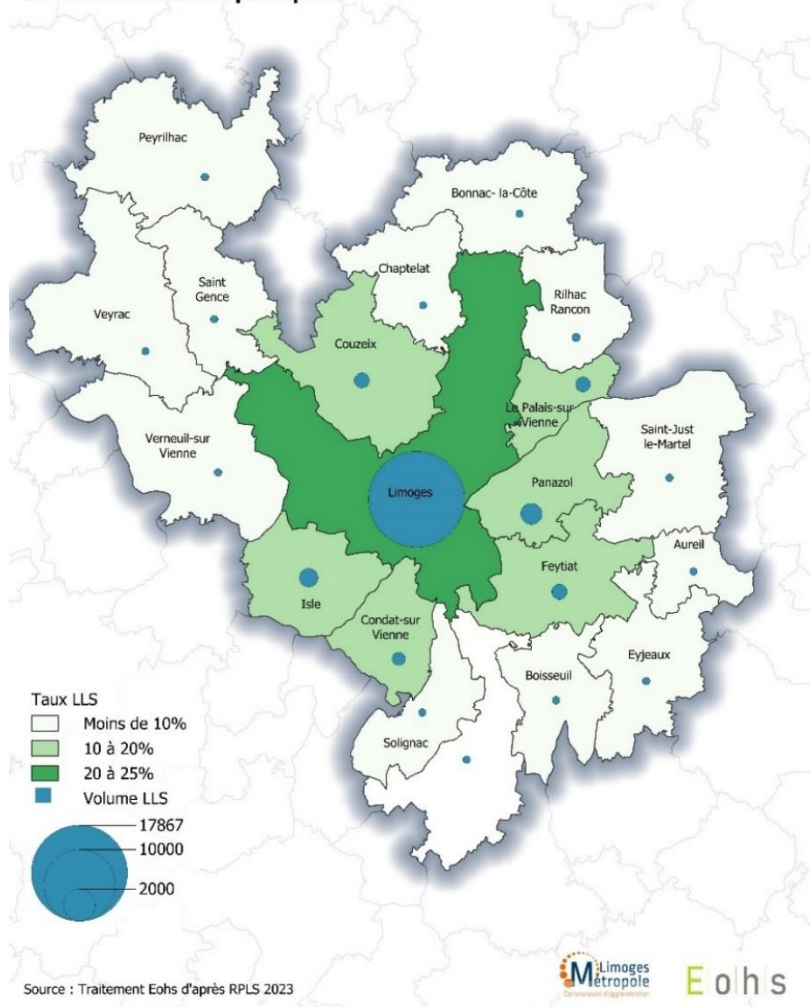
L'efficacité de cette consommation foncière est cependant basse : entre 2014 et 2020, pour chaque hectare consommé Limoges Métropole a gagné 9 ménages, avec des différences entre les secteurs (7 dans la ville-centre, 12 dans les communes du pôle urbain et 7 dans les communes hors pôle urbain). En comparaison pour des intercommunalités de taille et de fonction similaires on obtient à Pau Agglomération 19 ménages supplémentaires par hectare artificialisé, au Grand Chalon 20 ménages, à Angers Loire Métropole 42 ménages et à Tours Métropole 46 ménages.



UN TERRITOIRE TRÈS FORTEMENT DOTÉ EN LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Répartition des logements locatifs sociaux au 1/1/2023

21 513 logements sociaux sur Limoges Métropole
20% des résidences principales

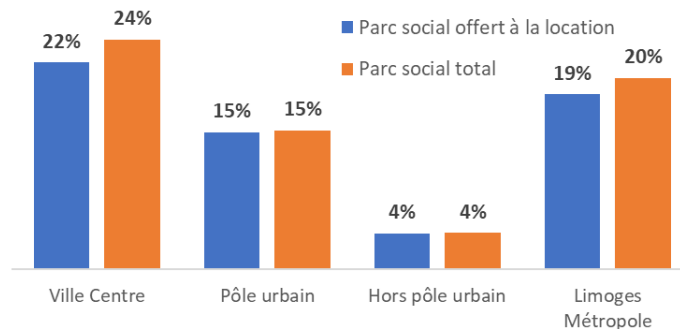


Au 1^{er} janvier 2023, Limoges Métropole compte 21 513 logements sociaux publics offerts à la location (source RPLS 2023), soit 20% du parc total de résidences principales. Ces logements sociaux sont principalement situés sur la ville-centre (81% du parc de logements sociaux) et sur les communes du pôle urbain (17% du parc). Dans certaines communes le taux de logements sociaux dépasse les 15% (selon RPLS qui se base uniquement sur les logements sociaux gérés par des bailleurs) : Limoges (21,9%), Panazol (17,2%), Feytiat (16,4%) et Isle (17,3%).

Ces taux ne correspondent pas à l'inventaire SRU qui est la base de calcul pour de potentiels rattrapages des objectifs. En effet selon l'inventaire 2023, les quatre communes citées dépassent les 20% réglementaires et n'ont pas donc pas d'objectif de rattrapage. Les 20% réglementaires ne sont pas atteints dans cinq communes mais les rattrapages sont en cours sur certaines.

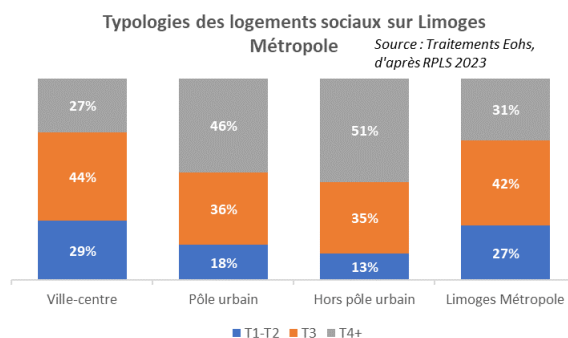
Taux de logements offerts à la location au 1/1/2023

Source : Traitements Eohs, d'après RPLS 2023

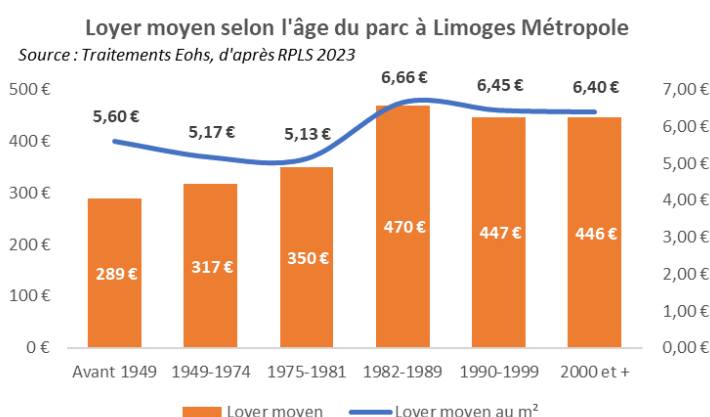


Une offre sociale nouvelle qui participe au rééquilibrage

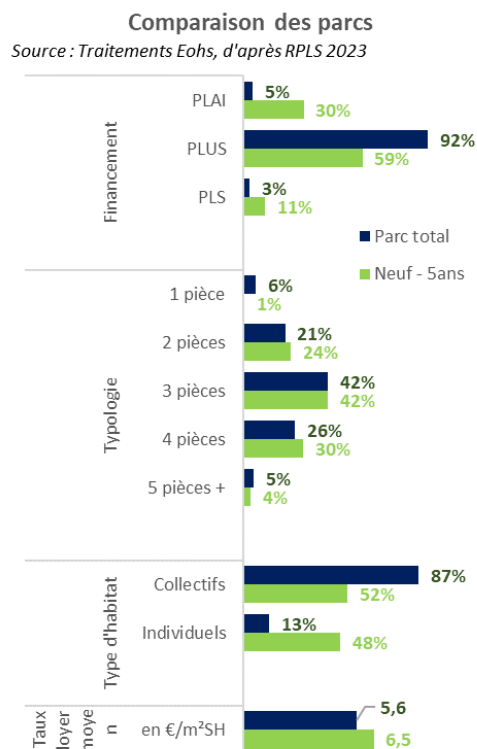
Globalement, le parc social de Limoges Métropole se caractérise par la typologie de ses logements avec une majorité de logements « moyens » (T3) mais une part plus importante de T1-T2 par rapport au parc global. Cependant on peut aussi observer que ces petits logements sont majoritairement situés dans la ville-centre et que le parc social des autres communes est constitué de logements plus grands (T4 et +).



Le parc de logement social connaît un taux de vacance relativement important de 4,1%. Le loyer moyen est de 5,6€/m² (hors charges). Il est plus élevé pour les communes du pôle urbain, notamment à Panazol (6,2€/m²) et Feytiat (6,4€/m²). Les loyers sont plus élevés pour les petites typologies (6,7€/m²), notamment parce que le parc est plus récent.

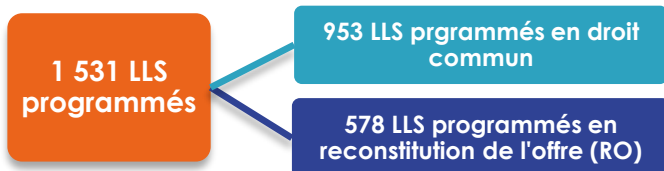


L'offre nouvelle (depuis 2018) se distingue par une légère augmentation des grands logements (T4 et +), même si l'offre de T3 reste plus forte proportionnellement avec 42%. On note un rééquilibrage en faveur de l'offre à bas-loyer (30% des LLS en PLAi). L'offre de PLS voit ses proportions se multiplier par 4, elle passe de 3% du parc total à 11%. On peut aussi voir un rééquilibrage vers la production de logements individuels, alors que les logements collectifs représentent près de 90% du parc total. Les loyers dans le neuf sont en moyenne 15% plus chers (6,50€/m²) que la moyenne de l'ensemble du parc (5,64€/m²).



Une programmation en logement social sur 2019-2024 qui dépasse les objectifs PLH

Programmation sociale entre 2019 et 2024 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 1 500 logements locatifs sociaux ont été programmés dans le cadre du 3^e PLH (droit commun et reconstruction de l'offre confondus), soit 255 logements par an, dont 96 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
1 531 soit 255 /an	186 / an	49 %	47%	28%	40%



dont <u>droit commun</u>		dont <u>reconstitution de l'offre</u> (y compris la RO anticipée)	
Volume programmé	Objectifs PLH	Volume programmé	Objectifs PLH
953 (158/an)	76/an	578 (96/an)	110/an
		Part programmée hors Limoges	Objectifs PLH
		72%	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).

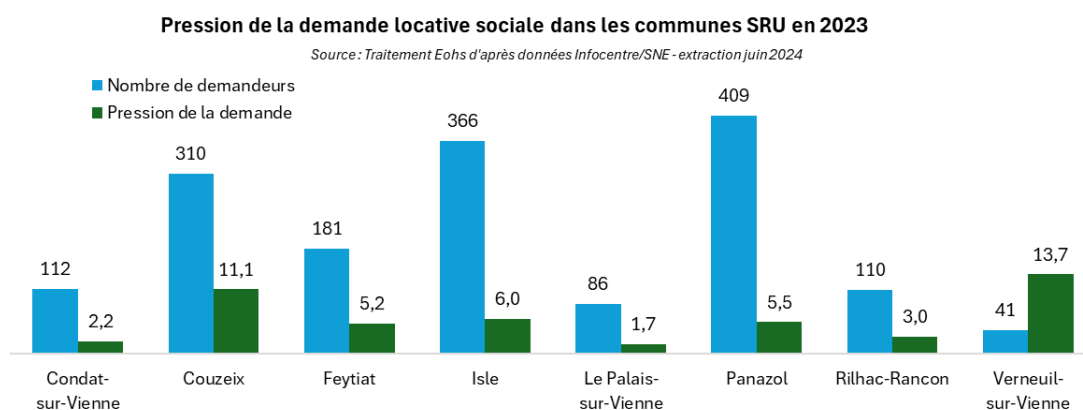
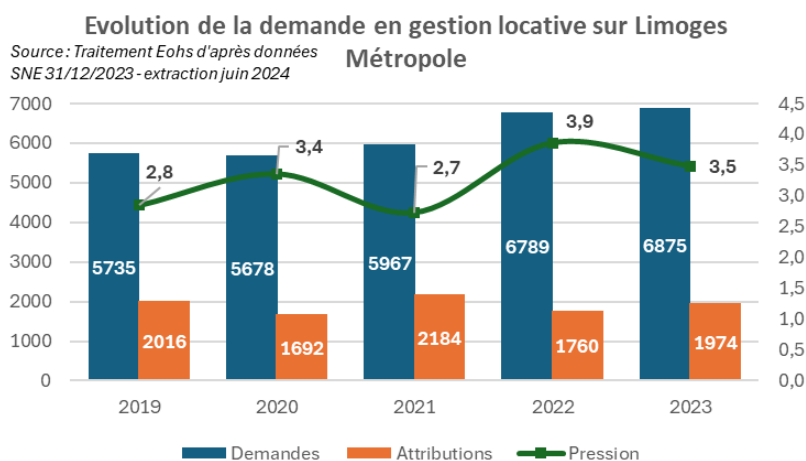
Les communes de Limoges, de Feytiat, d'Isle et de Panazol dépassent les objectifs SRU, alors que Le Palais-sur-Vienne en est proche. Condat-sur-Vienne est montée à 16% alors que Couzeix stagne autour de 13% Rilhac-Rancon et Verneuil-sur-Vienne ne sont plus exemptées et accusent donc un retard important.

	Nombre de logements locatifs sociaux	Taux de LLS- SRU	Déficit SRU au 1/01/2023
Condat / Vienne	376	16,00%	94
Couzeix	576	13,49%	278
Feytiat	570	20,08%	-
Isle	826	21,05%	-
Limoges	19 834	28,58%	-
Le Palais / Vienne	506	18,99%	27
Panazol	1 073	21,79%	-
Rilhac-Rancon	183	9,28%	211
Verneuil / Vienne	43	2,16%	355
Total	23 987	25,43%	965

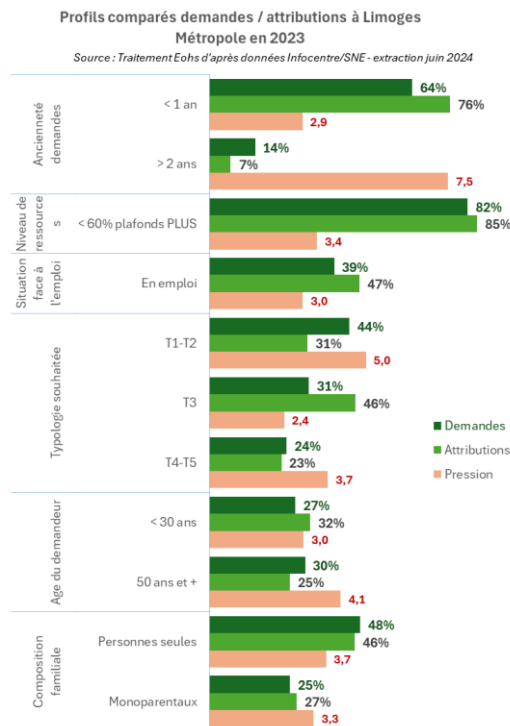
Source : Inventaire SRU au 01/01/2023

Une pression de la demande stable

Le territoire enregistre une légère hausse du nombre de demandeurs en logement social depuis 2019 (6 875 demandes en 2023, contre 5 735 en 2019). Près des trois-quarts de la demande sont concentrés sur la ville-centre (5 116 demandes). La pression de la demande en 2023 est plus basse que par rapport à 2022 mais elle est plus élevée que les années précédentes : 3,5, contre 3,7 sur le Département. Cette tension est aussi différenciée selon les secteurs du territoire avec une pression de 3,2 sur la ville-centre, de 4,9 dans les communes du pôle urbain et de 3,7 dans les communes hors pôle urbain.



Le profil des demandeurs et des attributions



Les demandes de logement social sont déposées en majorité pour des typologies type T1/T2 avec une pression de 5,0. Alors que le taux d'attribution le plus élevé correspond aux typologies type T3, ce qui s'explique par une proportion bien plus grande de cette typologie comparée aux T1 et T2.

La majorité des demandes concernent des personnes seules (48% des demandes pour une pression de 3,7), un quart des demandes concernent des familles monoparentales (pression de 3,3) et 17% des couples avec enfants (pression de 3,7)

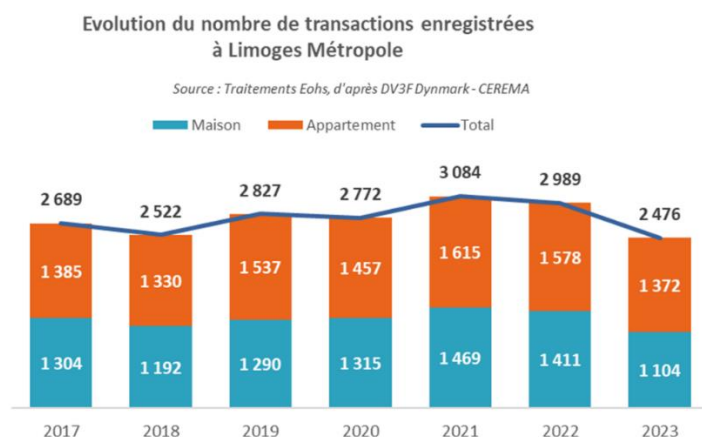
La tranche d'âge la plus prégnante parmi les demandeurs concerne les moins de 30 ans (27% des demandes avec une pression de 3,0). La pression est plus élevée pour les personnes âgées de 50 ans et plus (4,1 demandes pour une attribution).

Concernant la situation socio-économique des demandeurs, 82% des demandeurs ont des revenus supérieurs à 60% des plafonds HLM (pression de 3,4) et 39% sont en emploi (pression de 3,0).

Les réponses à la demande sont moins efficaces pour les demandeurs déjà locataires du parc social, les ménages recherchant un petit logement (T1-T2), les familles

monoparentales avec plus de 3 enfants et les ménages âgés (55 ans et +).

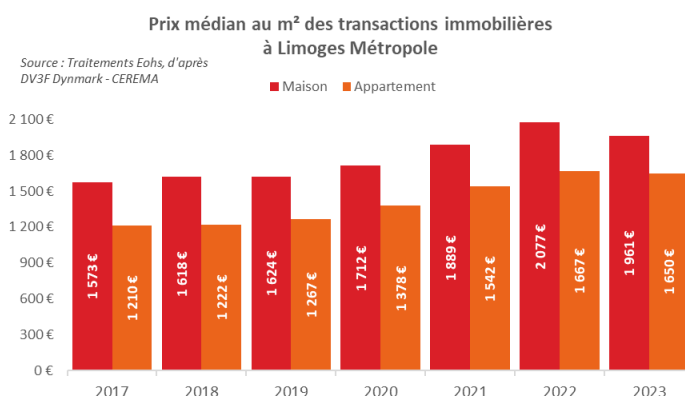
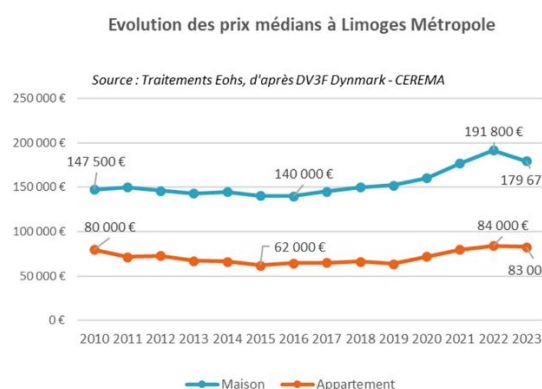
UN NOMBRE DE TRANSACTIONS EN NETTE DIMINUTION...



Retour des partenaires :

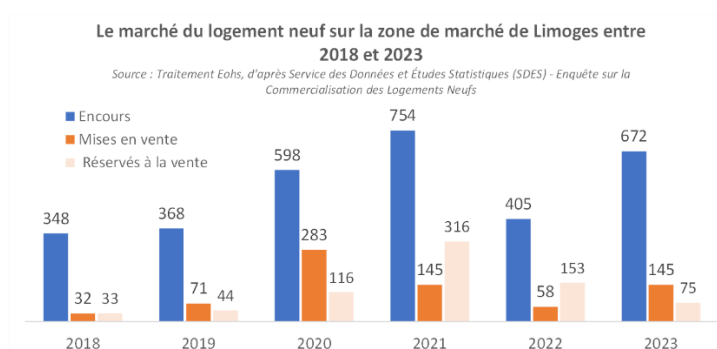
La baisse du nombre de transactions dans l'ancien tend à décélérer par rapport à l'année dernière : elle était de 17% entre 2022 et 2023, elle tend à être de 8% entre 2023 et 2024.

Depuis 2017, chaque année, ce sont en moyenne 2 766 transactions qui se sont réalisées, dont 47% en moyenne pour les maisons. Jusqu'en 2022 on observait plutôt une stabilité (voire une légère augmentation), mais l'année 2023 a connu une chute très importante : moins 17% en un an du nombre de transaction, baisse encore plus marquée pour les transactions de maisons (-22%). Cette tendance s'observe cependant au niveau national pour des raisons exogènes à Limoges Métropole CU (taux d'emprunt en hausse, inflation, flambée des prix de l'énergie).



Le prix médian des maisons anciennes était en légère hausse constante depuis une demi-douzaine d'années : 191 800€ en 2022 contre 140 000€ en 2016, mais a connu une forte baisse en 2023 (-6,3%). Le prix des appartements anciens en revanche est en augmentation entre 2015 et 2022 (+35%) mais a connu aussi une légère baisse en 2023 : moins 1,2% par rapport à l'année précédente. Le prix au mètre carré a lui aussi connu une baisse à peu près équivalente : -5,6% pour les maisons entre 2022 et 2023 et -1,0% pour les appartements.

UNE OFFRE IMPORTANTE EN LOGEMENTS NEUFS



Mises en vente : nouveaux logements proposés à la commercialisation au cours du trimestre.

Réservations : réservations à la vente avec dépôt d'arrhes.

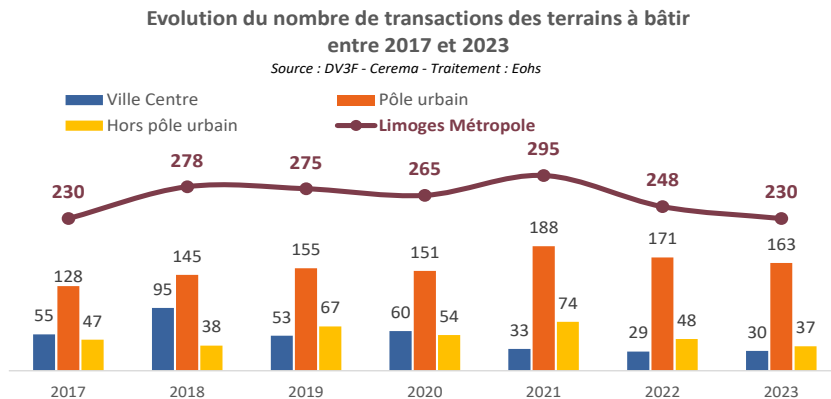
En cours : logements proposés à la vente encore non réservés

Retour des partenaires :

Les coûts de production des logements neufs ayant notamment augmenté, le prix total d'un nouveau logement reste élevé. A cela s'ajoute aussi la difficulté de trouver des acquéreurs, les taux d'emprunt étant aussi élevés en ce moment

en nette baisse en 2024 par rapport à 2023 : 3 130€/m² au 1^{er} trimestre 2024 contre 4 100€/m² au 1^{er} trimestre 2023.

DES VENTES DE TERRAINS A BATIR QUI FLECHISSENT

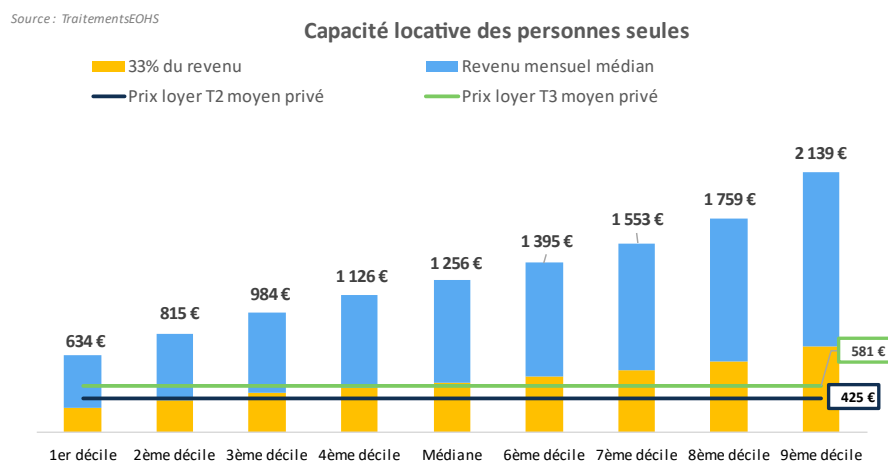
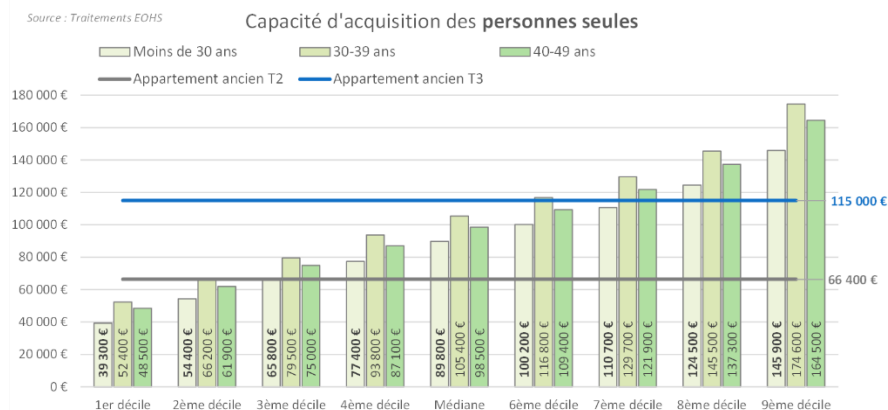


Le nombre de vente de terrains à bâtir sont en nette baisse en 2023, notamment par rapport à 2021, soit -22% en 2 ans. Ces transactions sont très majoritairement réalisées dans le pôle urbain (71%) avec des prix en légère hausse (74€/m² en 2023 contre 67€/m² en 2021). Ces prix médians sont notamment en forte hausse dans la ville-centre.

LE MARCHÉ PRIVE EXCLUT UNE PARTIE DES MENAGES

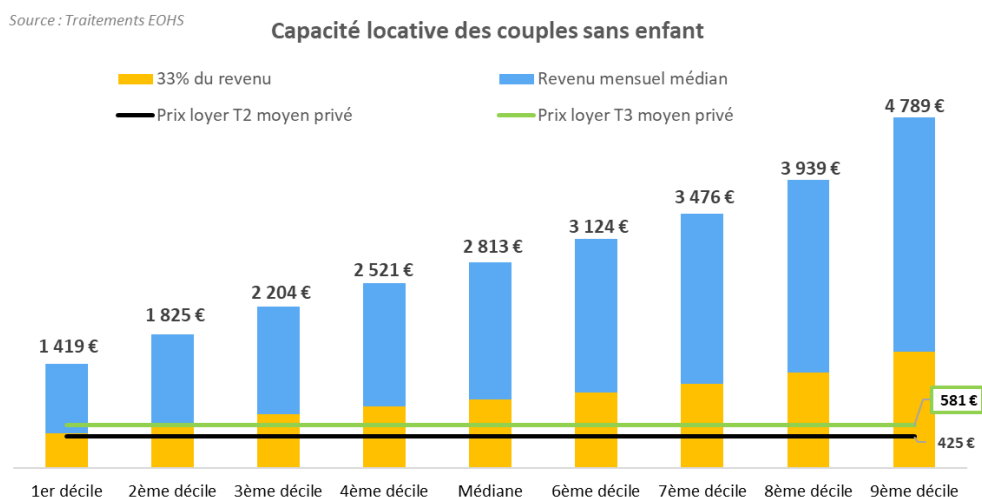
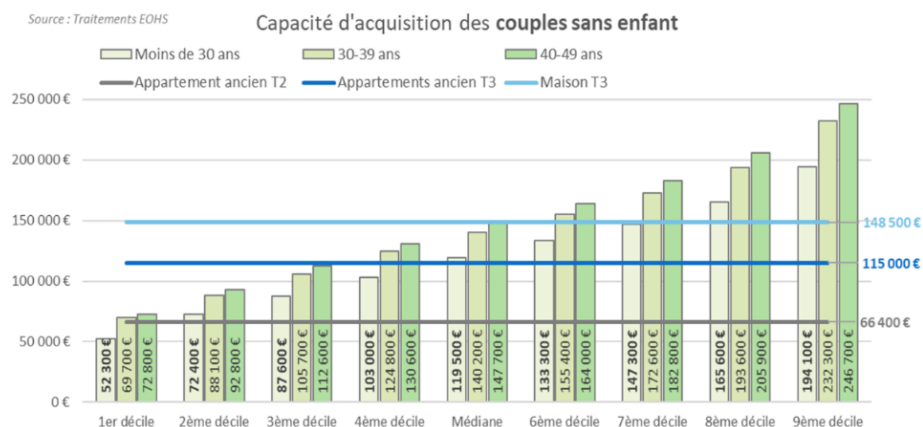
La moitié des personnes seules n'a pas la capacité financière pour acheter un appartement T3

Les 10% les plus pauvres, peu importe leur âge n'ont pas les ressources financières pour acquérir un appartement, que ce soit un T3 ou un T2. Par ailleurs, la moitié seulement peut acheter un T3, ce taux est de seulement 30% pour les 40-49 ans. Lorsque l'on regarde du côté de la location, l'offre en T2 dans le parc privé est là aussi inaccessible pour les 10% les plus pauvres et l'offre en T3 ne l'est que pour la moitié de la population.



Un marché difficilement accessible aux couples sans enfant

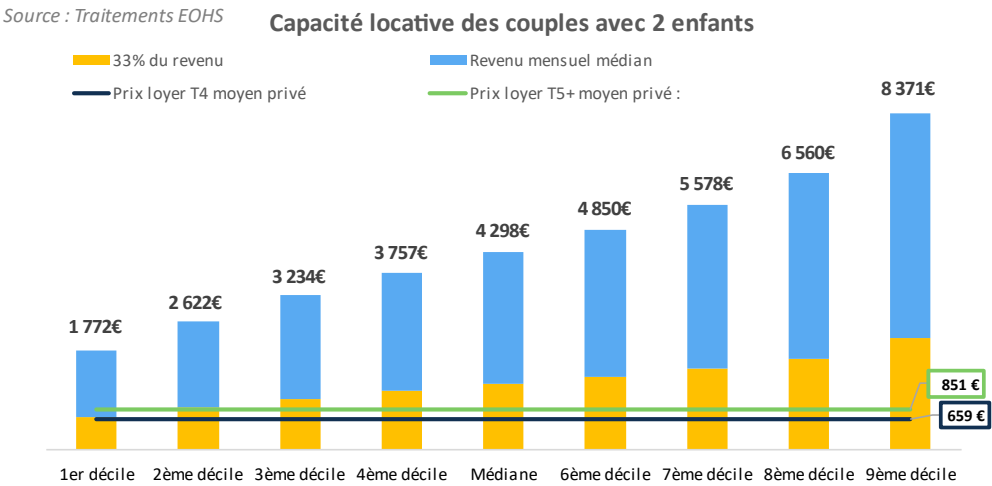
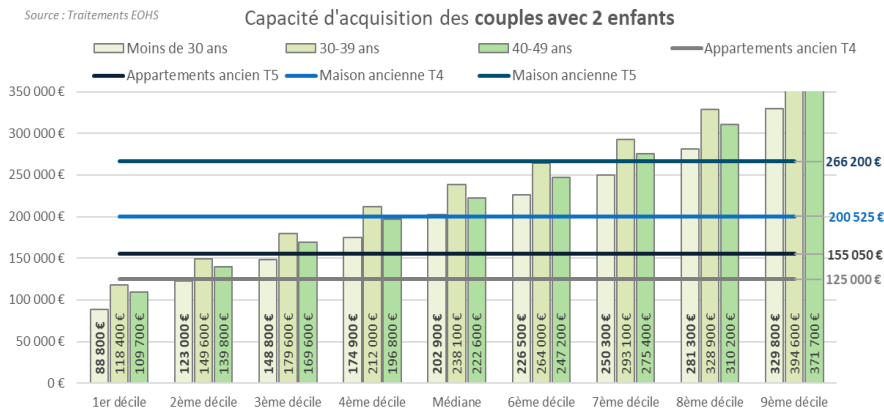
A l'exception des moins de 30 ans, les logements T2 sont accessibles à l'acquisition à tous les couples sans enfant, même les plus modestes. En revanche l'accès au T3 n'est possible qu'à partir du 4^{ème} décile pour le collectif et du 6^{ème} pour l'individuel. Ainsi 60% des couples sans enfant n'ont pas les capacités financières pour acquérir une maison en T3. Au niveau de l'offre locative, tous les déciles ont accès aux logements T2, même s'il est compliqué pour ceux du 1^{er} d'avoir un reste à charges conséquent. L'offre en T3 n'est accessible qu'à partir du 3^{ème} décile.



Les grands logements plus difficilement accessibles aux plus précaires

En dehors des 10% les plus pauvres, les couples avec 2 enfants ont accès aux appartements T4, tout âge confondu, en revanche les maisons laissent de côté les 20% les plus pauvres et les plus jeunes. L'offre en appartements T5 n'est quant à elle pas accessible à la moitié des couples de moins de 30 ainsi qu'aux personnes de la tranche d'âge 40-49 ans. Concernant les maisons seulement les 30% les plus riches ont la capacité d'acquies un T5.

Du côté de l'offre locative, là aussi il sera compliqué pour les 10% les plus pauvres d'avoir un reste à charges conséquent avec la location d'un T4, l'offre en T5 quant à elle exclut les 20% les plus pauvres.





Enjeux identifiés à l'échelle de Limoges Métropole

Comment répondre correctement à la réglementation portée par la loi Climat et Résilience (ZAN) ?

- ▶ Amplifier la politique en faveur de la sobriété foncière
- ▶ Limiter la consommation foncière et recentrer la production de logements dans les centre-bourgs (en lien avec la mise en place du PLUi)

Quel accompagnement proposer pour le développement d'une offre accessible ?

- ▶ En mobilisant le parc ancien (locatif via le conventionnement privé)
- ▶ En déployant des formes d'accession (sociale, maîtrisée...)
- ▶ En déployant du locatif social
- ▶ En définissant des objectifs de peuplement (future Convention Intercommunale d'Attributions)
- ▶ En ciblant les primo-accédants, les classes moyennes, les jeunes actifs/ménages, les ménages les plus modestes (1^{er} et 2^e déciles)

Quelle mixité envisager au sein du parc social ?



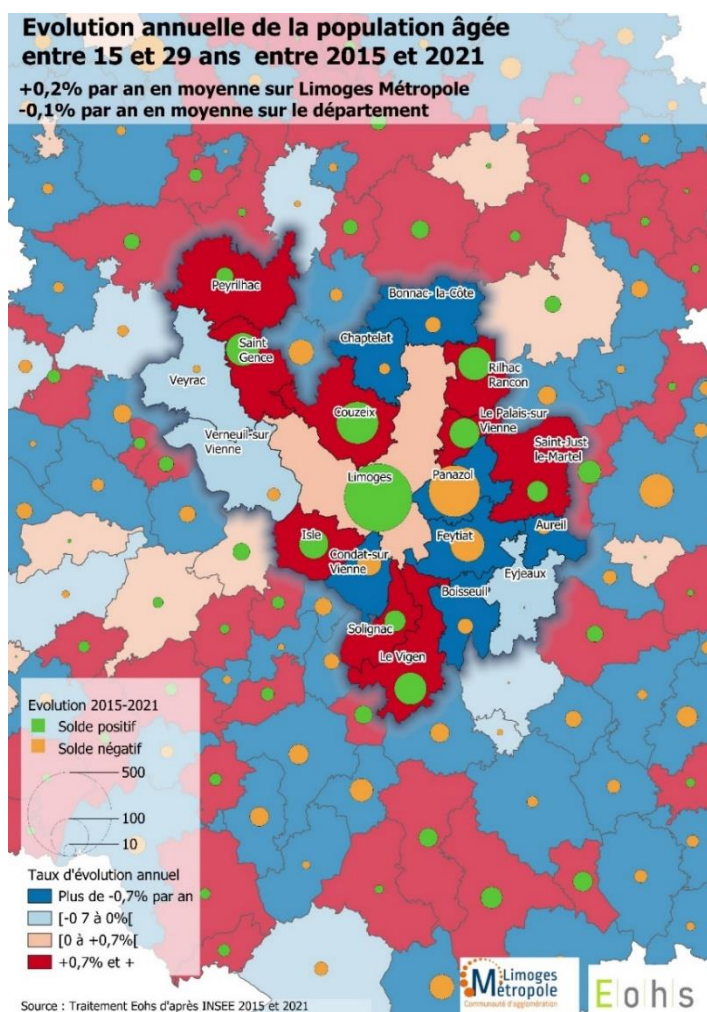
LES DIFFERENTS PUBLICS SPECIFIQUES

UNE POPULATION JEUNE QUI SE CONCENTRE SUR LA VILLE-CENTRE

Les jeunes de 15- 30 ans sont un public au profil divers et varié : ils peuvent être à la fois étudiants ou en formation (alternants, apprentis, stagiaires), en situation de rupture, en situation de précarité, handicapés, ou des jeunes actifs...

Une population de jeunes stable

Près de 75 000 personnes sont âgées de moins de 30 ans, soit 36% de la population intercommunale. Parmi eux, les 15-29 ans, jeunes ayant l'âge de travailler, représentent un cinquième de la population (43 000 personnes), contre 17% à l'échelle du département. Cependant on observe des disparités selon les secteurs : à Limoges les 15-29 ans représentent un quart de la population, en partie dû à la population étudiante de la ville. En revanche dans les communes du pôle urbain et en dehors ce taux n'atteint que 13%. Ainsi plus des trois-quarts de ces jeunes habitent dans la ville-centre, contre moins des deux-tiers de la population globale. On observe ainsi une très légère hausse de la population des 15-30 ans à l'échelle intercommunale : +0,2%/an entre 2015 et 2021, mais différenciée selon les secteurs : taux identique à Limoges, légère baisse dans les communes du pôle urbain (-0,2%/an) et forte hausse dans les communes hors pôle urbain (+1,4%/an). Par ailleurs on observe en revanche une très légère baisse de cette population à l'échelle départementale (-0,1%/an).



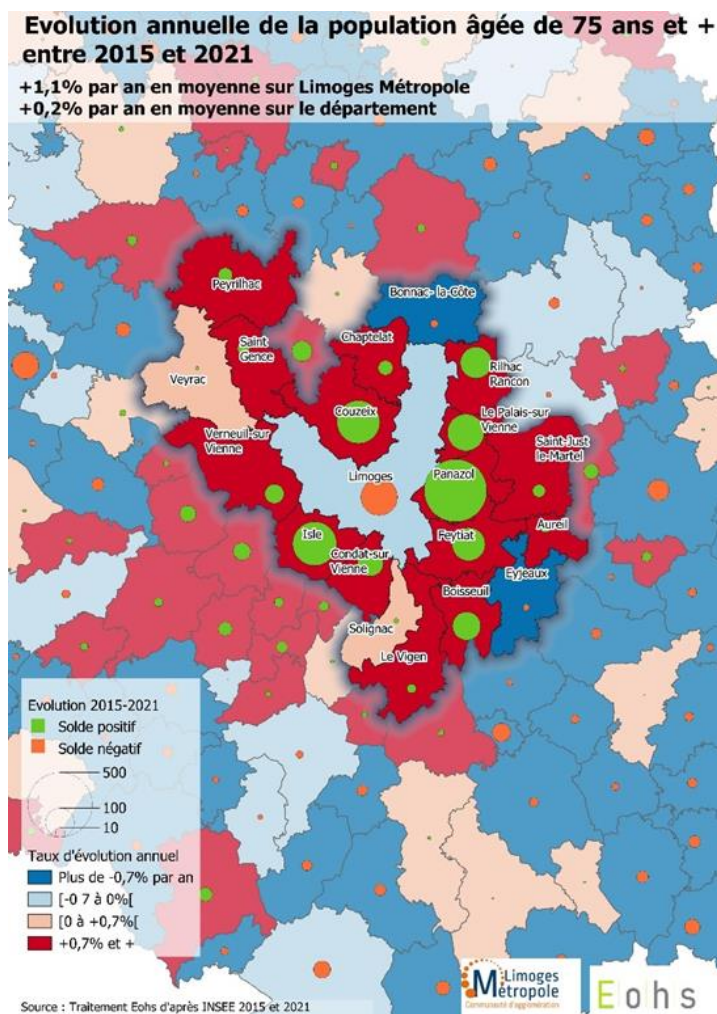
Enjeux repérés

- Dans quelle mesure l'habitat influe sur ces dynamiques ?

UN VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION INDUISANT DES NOUVEAUX BESOINS

Limoges Métropole face au vieillissement de la population

Pour rappel, Limoges Métropole fait face à un vieillissement et une gérontocroissance de sa population présente sur le territoire : près de 23 000 personnes sont âgées de 75 ans ou plus, soit environ 11% de la population (12% en Haute-Saône), marqués par une hausse de 1,1% par an entre 2015 et 2021. Par comparaison sur le département



le nombre de 75 et plus est plus stable avec une évolution de 0,2%/an. Par ailleurs la hausse est aussi importante pour les 60-74 ans (+1,2%/an), il est donc important d'anticiper ce vieillissement.

Une vigilance à avoir sur l'offre en résidence services seniors

De plus en plus de promoteurs souhaitent installer des résidences services seniors (RSS) sur le territoire de Limoges Métropole. Face au risque de suroffre (857 places en RSS pour un besoin estimé à 640 en 2030) une étude de Limoges Métropole en collaboration avec le CiLim a été conduite pour améliorer la connaissance de l'offre en logements intermédiaires pour les seniors afin d'orienter la production en fonction des besoins. 11 retours ont été rendus sur 19 structures interrogées soit 57% de réponses, mais seulement 4 résidences services seniors sur 10. De cette étude est ressorti que ce risque est bien confirmé, le taux d'occupation de ces RSS n'étant que 57% et 27% pour les récentes (mise en service après 2020). De plus, une résidence fermera à la fin de l'année 2024. Il est donc impératif pour la Communauté Urbaine d'accompagner le développement des structures d'accueil pour seniors.

Enjeux repérés

Accompagner le vieillissement de la population :

- Quelles adaptations prévoir sur le parc de logements pour anticiper le vieillissement et la perte d'autonomie des seniors ?
- Comment accompagner le développement des structures de logements autonomes ?

LES MENAGES EN SITUATION DE GRANDE PRECARITE SOCIO-ECONOMIQUE

Le DALO, en volume, est un enjeu assez important sur le territoire communautaire, avec notamment une augmentation de 30% des recours DALO (à l'échelle départementale) en 2023. Ainsi cette année-là, 111 demandes DALO ont été faites dont 66 dossiers ont connu une suite favorable, la majorité des ménages étant relogé sur Limoges Métropole.

Les acteurs confirment aussi qu'il y a sur le territoire les mêmes enjeux que pour la population globale vis-à-vis de ces publics en grande précarité (étiquettes énergétiques à améliorer, demande notamment dans les logements T2 et peu de demande pour les studios). Ce public reste en capacité d'accéder à un T2 tant qu'il s'agit d'un logement PLAI avec peu de charges (notamment énergétiques). Parmi les publics fragiles, ceux ayant le plus de difficultés à louer un logement restent les retraités en perte d'autonomie et ayant une aide au logement faible.

Enjeux repérés

- Proposer des solutions permettant un parcours d'insertion vers le logement : intermédiation locative, résidences sociales ou pensions de famille par exemple

LES GENS DU VOYAGE ET L'ENJEU DE LA SEDENTARISATION

Le phénomène de sédentarisation déjà observé sur le territoire se confirme sur Limoges Métropole. Des recherches de fonciers sont en cours pour la création de terrains familiaux locatifs. Par ailleurs, les acteurs en lien avec ces publics suggèrent la création d'une nouvelle aire d'accueil sur la ville de Limoges ainsi que la création de terrains familiaux.

Enjeux repérés

- Comment répondre aux nouveaux besoins induits par cette évolution du mode de vie ?
- Poursuivre le partenariat engagé avec les acteurs référents pour une sédentarisation conforme et pérenne (EPCI, communes, ...)

SIGLES ET ABREVIATIONS 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 2015 ET 2021 A L'ECHELLE DES COMMUNES

	Nombre d'habitants au 1 ^{er} janvier			Evolution annuelle de la population entre 2015 et 2021				
	2010	2015	2021	Taux variation global	Taux variation naturel	Solde naturel	Taux variation migratoire	Solde migratoire
Limoges	139 150	133 627	129 760	-0,49%	0,1%	895	-0,6%	-4 762
Ville Centre	139 150	133 627	129 760	-0,49%	0,1%	895	-0,6%	-4 762
Boisseuil	2 688	2 865	2 994	0,74%	0,5%	82	0,3%	47
Chaptelat	1 817	2 086	2 095	0,07%	0,6%	73	-0,5%	-64
Condat-sur-Vienne	4 692	5 088	5 158	0,23%	0,4%	111	-0,1%	-41
Couzeix	8 259	9 048	9 828	1,39%	0,0%	-2	1,4%	782
Feytiat	5 981	6 156	6 080	-0,21%	-0,1%	-20	-0,2%	-56
Isle	7 534	7 502	7 853	0,77%	-0,2%	-89	1,0%	440
Le Palais-sur-Vienne	5 986	6 044	5 947	-0,27%	-0,1%	-37	-0,2%	-60
Panazol	10 392	10 931	11 064	0,20%	-0,3%	-165	0,5%	298
Pôle urbain	47 349	49 720	51 019	0,43%	0,0%	-47	0,4%	1 346
Aureil	777	927	993	0,43%	0,1%	8	0,3%	18
Bonnac-la-Côte	1 166	1 566	1 711	-0,61%	0,4%	36	-1,0%	-98
Eyjeaux	886	1 193	1 278	0,53%	0,6%	49	-0,1%	-8
Peyrilhac	1 069	1 200	1 257	0,96%	0,5%	40	0,4%	34
Rilhac-Rancon	3 652	4 227	4 527	0,61%	-0,1%	-16	0,7%	183
Saint-Gence	1 489	2 019	2 093	0,93%	0,5%	58	0,5%	62
Saint-Just-le-Martel	1 959	2 487	2 691	0,06%	0,3%	46	-0,2%	-36
Solignac	1 367	1 506	1 551	0,18%	0,1%	11	0,1%	6
Verneuil-sur-Vienne	3 188	4 347	4 790	0,46%	0,2%	50	0,3%	84
Veyrac	1 539	1 992	2 043	0,77%	0,6%	81	0,1%	15
Le Vigen	1 704	2 049	2 109	1,31%	0,3%	39	1,0%	132
Hors pôle urbain	18 796	23 513	25 043	0,52%	0,3%	402	0,3%	392
Limoges Métropole	205 295	206 860	205 822	-0,14%	0,1%	1 250	-0,2%	-3 024

*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 2010, 2015 et 2021 - Traitement : Eohs