CCI LIMOGES HAUTE-VIENNE

CiLim
Club de l'immobilier 87

CENTRE OUEST
Toute une banque pour vous

# Conférence

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

-

## Année 2021

Limoges habitat

LIMOGES
ARTS DU FEU
ET INNOVATION

Mardi 16 mars 2021

AGIR CHAQUE JOUR DANS VOTRE INTÉRÊT ET CELUI DE LA SOCIÉTÉ
CENTRE OUEST

CCI LIMOGES HAUTE-VIENNE

# Observatoire de l'Immobilier

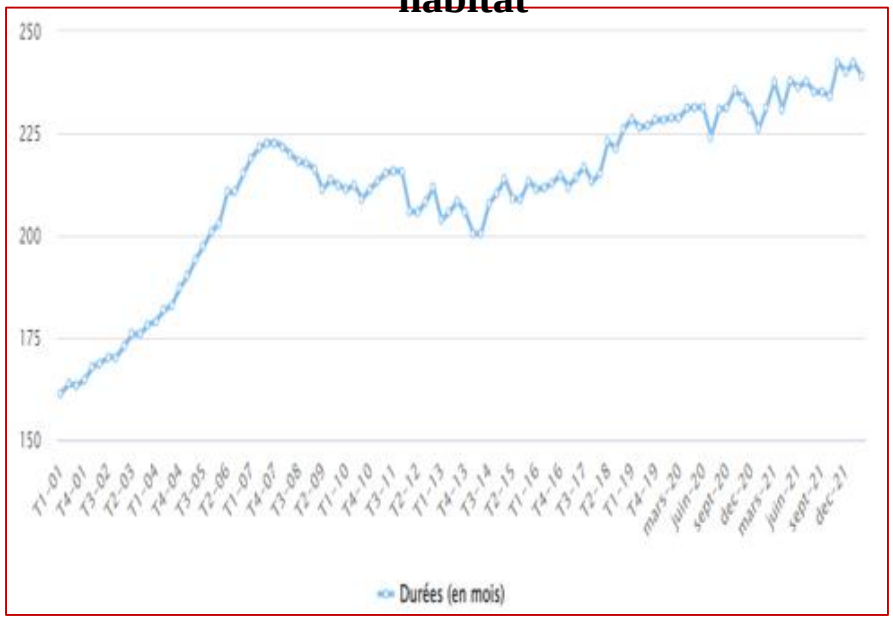
*Hervé HINDRE*
*Directeur HABITAT CONSEIL*
*CREDIT AGRICOLE CENTRE OUEST*

*31 mars 2022*

# Contexte de Taux - Perspectives

**Taux Moyen crédit habitat sur 20 ans : Mars 2022**

**Durée moyenne crédits habitat**




**Courbe OAT**

**Courbe des Taux Habitat 20 ans**

**Durée moyenne : 19 ans et 10 mois**

- au Crédit Agricole Centre Ouest en 2021 sur les 2 départements :
  - 775 Millions d'€ de crédit habitat accordés ( dont 16 M€ de Prêt à Taux Zéro )
  - 46 % de parts de marché sur notre territoire

Créateurs de liens, de valeur et d'utilité #TousEngagés!

# *Un contexte financier nécessitant adaptation*



- Un contexte de taux toujours aussi attractif malgré des situations haussières à prévoir.
- HCSF : un aspect réglementaire qui nous est contraint , recommandations devenant injonctions.
- Une transition énergétique à accompagner.
- Un environnement géopolitique incertain.
- Une volonté affichée de continuer à être le 1 er financeur de l'économie locale , en responsabilité.
- Participer à l'attractivité et au rayonnement notre territoire.

# OBSERVATOIRE COMMUNAL DE L'HABITAT DE LA VILLE DE LIMOGES

**LE MARCHÉ DE L'ANNÉE 2021 EST DANS LA MÊME DYNAMIQUE QUE CELUI DE 2020 AVEC ENCORE PLUS DE VENTES ET TOUJOURS UNE AUGMENTATION DES PRIX, ET CE MALGRÉ LA CRISE SANITAIRE,**

**Mars 2022**

LIMOGES
ARTS DU FEU
ET INNOVATION

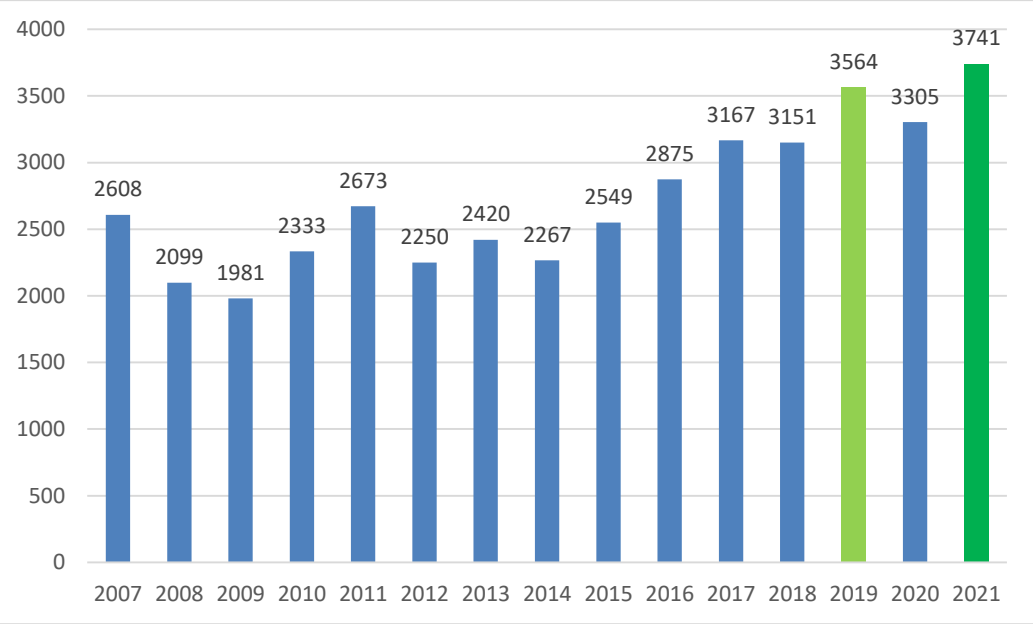
# LES VENTES DANS L'ANCIEN

# 2021 – EXCELLENTE ANNEE

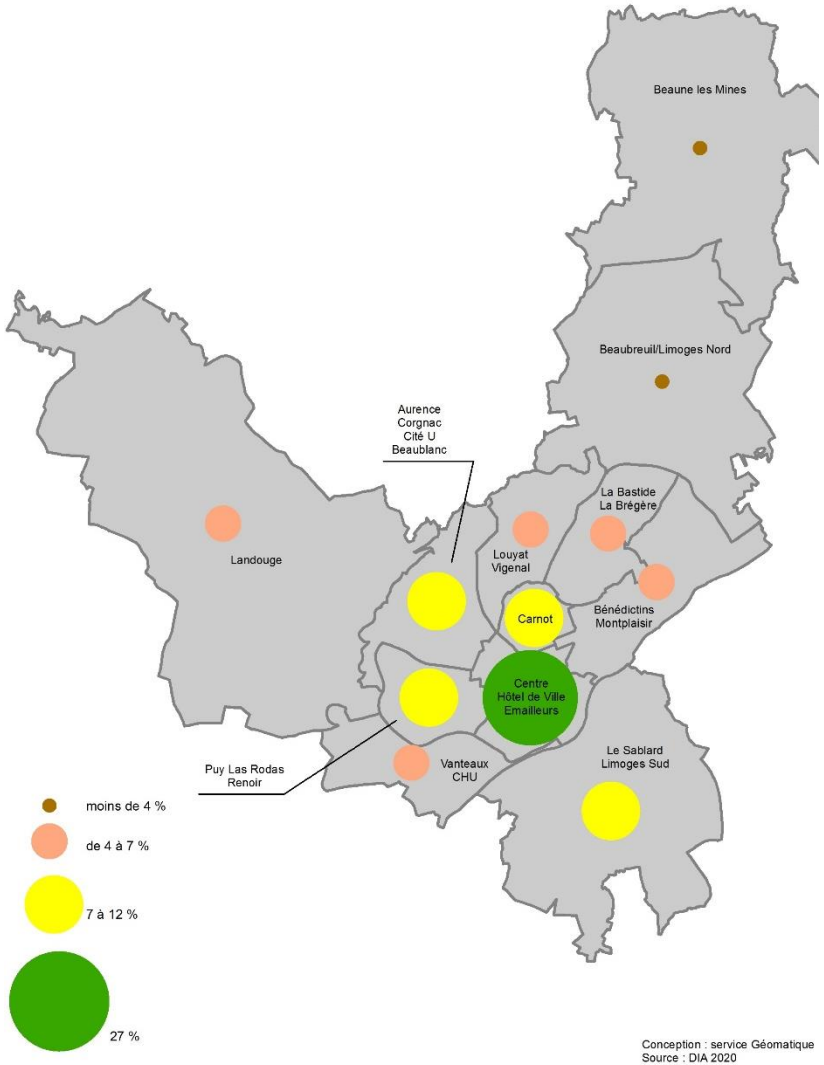
- **2021 meilleure année au dessus de 2019**

- **Plus de 3 741 biens immobiliers dont 3 377 appartements, maisons et terrains**

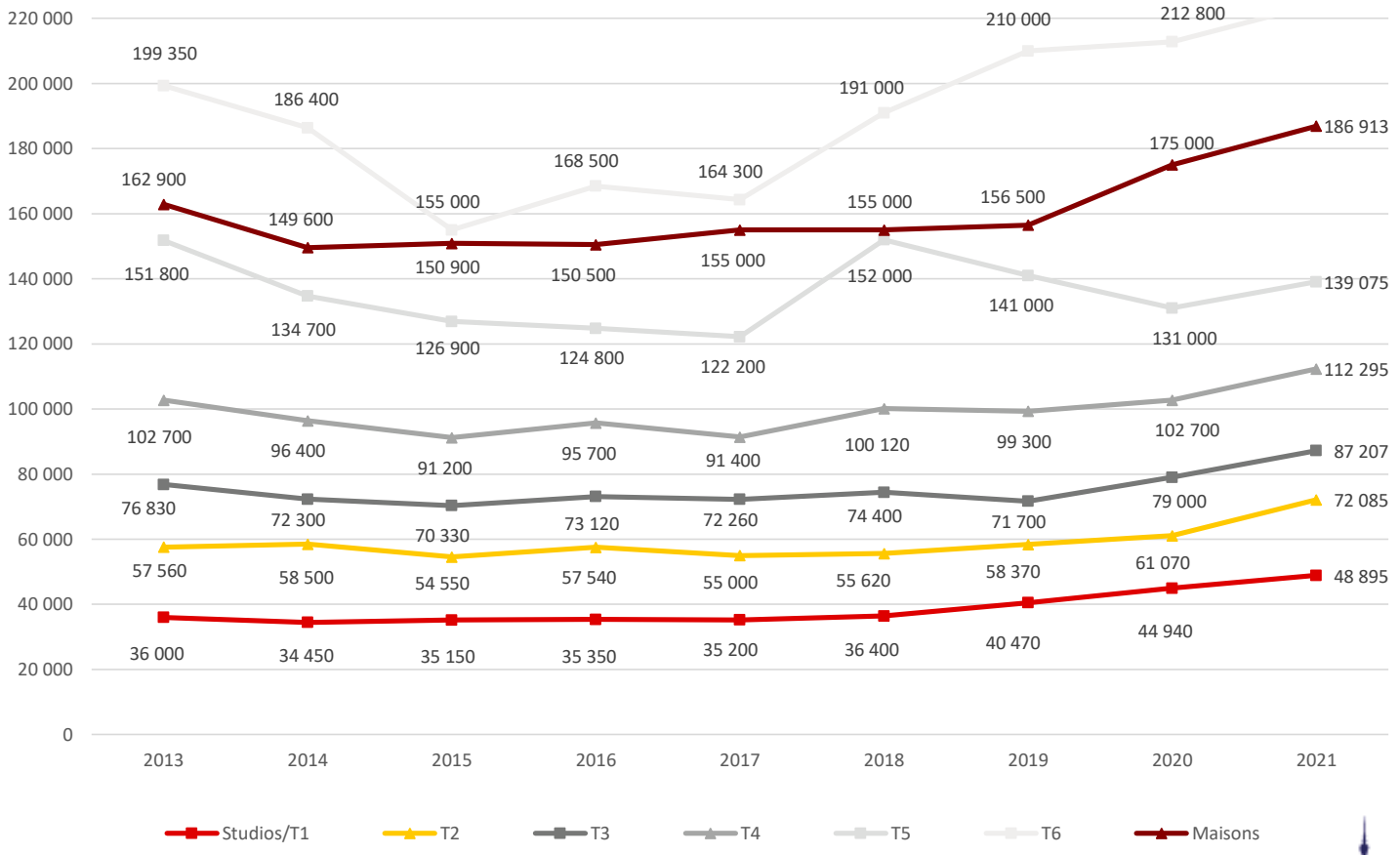
- **Répartition par grandes typologies de logements**
  - 52 % de **petits appartements**
  - 13 % de **grands appartements**
  - 23 % de **maisons**
  - ❑ Augmentation du nombre de petits logements
  - ❑ Augmentation aussi bien du nombre de maisons que de celui des grands appartements
- **64% des ventes ont été réalisées par agence (quasi identique/ 2020)**



# REPARTITION DES VENTES PAR GRANDS QUARTIERS



# EVOLUTION DES PRIX MOYENS PAR TYPES



# TYPE 1

| | | |
|---|---|---|
| Biens vendus | 370 | |
| Evolution du prix /2020 | +8,8 % | |
| Prix médians par quartiers | 30 000 € à 50 600 € | |
| Prix moyens communal | 48 895 € | |
| Prix moyen du m² | 1 788 € | |
| Prix médian du m² | 1 766 € | |

# TYPE 2

| | | |
|---|---|---|
| **Biens vendus** | **834** | |
| **Evolution du prix /2020** | **+ 16,7%** | |
| **Prix médians par quartiers** | **55 000 € à 77 000 €** | |
| **Prix moyens communal** | **72 085 €** | |
| **Prix moyen du m²** | **1 617 €** | |
| **Prix médian du m²** | **1 511 €** | |

# TYPE 3

| | | |
|---|---|---|
| Biens vendus | 722 | |
| Evolution du prix /2020 | +10,4 % | |
| Prix médians par quartiers | 70 000 à 95 076 € | |
| Prix moyens communal | 87 207 € | |
| Prix moyen du m² | 1 390 € | |
| Prix médian du m² | 1 314 € | |

# TYPE 4

| | | |
|---|---|---|
| Biens vendus | 233 | |
| Evolution du prix /2020 | +9,4 % | |
| Prix médians par quartiers | 80 000 à 140 000 € | |
| Prix moyens communal | 112 295 € | |
| Prix moyen du m² | 1 401 € | |
| Prix médian du m² | 1 313 € | |

# TYPE 5

| | | |
|---|---|---|
| Biens vendus | 147 | |
| Evolution du prix /2020 | + 6,2 % | |
| Prix médians par quartiers | 108 100 à 177 000 € | |
| Prix moyen communal | 139 075 € | |
| Prix moyen du m² | 1 444 € | |
| Prix médian du m² | 1 467 € | |

# TYPE 6

| | | |
|---|---|---|
| Biens vendus | 99 | |
| Evolution du prix /2020 | 5,4 % | |
| Prix médians par quartiers | 136 500 € à 246 000 € | |
| Prix moyen communal | 224 353 € | |
| Prix moyen du m² | 1 729 € | |
| Prix médian du m² | 1 615 € | |

# MAISONS

| | | |
|---|---|---|
| Biens vendus | 869 | |
| Evolution du prix /2020 | + 12,5 % | |
| Prix médians par quartiers | 141 500 € à 203 000 € | |
| Prix moyen communal | 186 913 € | |
| Prix moyen du m² | 1 777 € | |
| Prix médian du m² | 1 765 € | |

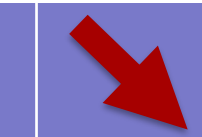
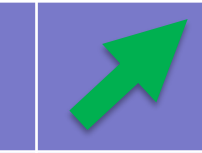
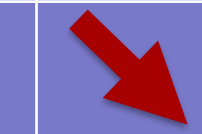
# IMMEUBLES DE RAPPORT

| | | |
|---|---|---|
| **Biens vendus** | **272** | |
| **Evolution du prix /2020** | **+ 8,7 %** | |
| **Prix médians par quartiers** | **163 500 € à 486 600 €** | |
| **Prix moyen communal** | **271 367 €** | |
| **Prix moyen du m²** | **1 588 €** | |
| **Prix médian du m²** | **1 408 €** | |

# TERRAINS

| | | |
|---|---|---|
| Biens vendus | 98 | ↘ |
| Evolution du prix / 2020 | - 4,3 % | ↘ |
| Prix moyen communal | 95 330 € | ↗ |
| Prix moyen du m² | 255 € | ↗ |
| Prix médian du m² | 37 € | ↘ |

# BAUX ET FONDS DE COMMERCE

| | | |
|---|---|---|
| Biens vendus | 37 |  |
| Prix moyen | 85 674 € |  |
| Prix médian | 55 000 € |  |

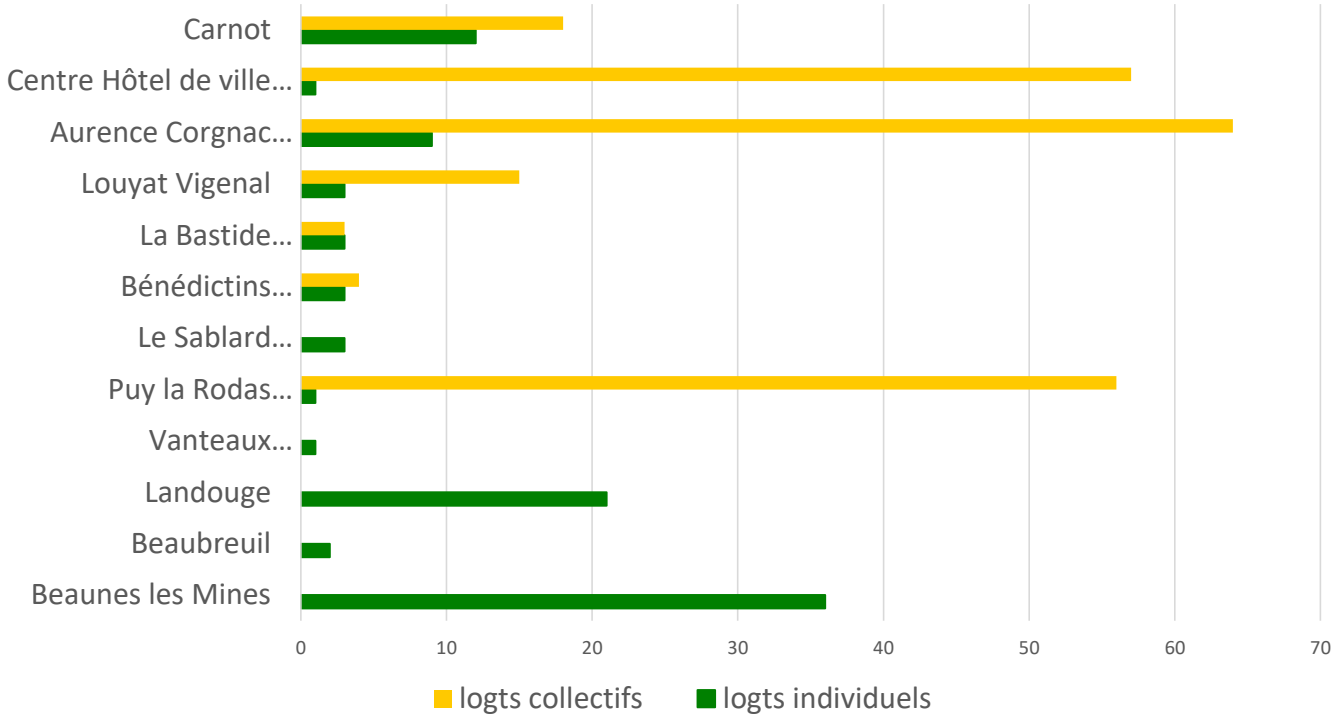
# LA CONSTRUCTION NEUVE

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

DONT :

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

# RÉPARTITION DES LOGTS AUTORISES



# MODE DE PROMOTION / CONSTRUCTION

| | 2019 | | 2020 | | 2021 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Nombre | % | Nombre | % | Nombre | % |
| **Après démolition de bâtiments existants** | 105 | 24,3% | 473 | 65,4 % | 21 | 7 % |
| **Transformation de locaux divers (bureaux, ateliers…)** | 76 | 17,5% | 47 | 6,6 % | 100 | 32 % |
| **Sur terrain nu** | 252 | 58,2% | 203 | 28 % | 189 | 61 % |

**Ensemble des ménages**

Revenu médian disponible dans l'agglomération
**21 250 €**
par an et **par unité de consommation**

**Couples sans enfant**

Revenu médian disponible dans l'agglomération
**35 550 €**
par an

Environ **210 000 €**
*2 100 €/m² pour 100m²*
Capacité d'achat médiane
d'un couple sans enfant

Villes Vivantes

*Paramètres du calcul
Apport de 15 000 €
20 ans
Taux prêt + assurance = 1,4%

**Source : INSEE**

# OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER

31 mars 2022


Vincent LÉONIE

*Adjoint à l'Urbanisme, aux Espaces Verts et à la Politique Immobilière et Foncière*



UNESCO
Organisation des Nations Unies pour l'éducation, la science et la culture

LIMOGES
ARTS DU FEU ET INNOVATION
DÉSIGNÉE VILLE CRÉATIVE DE L'UNESCO DEPUIS 2017

# Autorisations d'urbanisme
*Comparatif 2019/2020/2021*

| Dossiers d'urbanisme traités par la Ville de Limoges | | | |
|---|---|---|---|
| | 2019 | 2020 | 2021 |
| Nombre de dossiers d'autorisations d'urbanisme traités | 1430 | 1340 | 1704 |
| Dont les permis | | | |
| - de construire | 379 | 350 | 394 |
| - d'aménager | 25 | 9 | 23 |
| - de démolir | 18 | 16 | 22 |
| Dont les déclarations préalables | 1008 | 965 | 1265 |
| Nombre de certificats d'urbanisme traités | 1715 | 1660 | 2234 |

# Charte de Développement Urbain

En 2021

23 commissions
*(+8)*

49 projets étudiés
*(+23)*

## 3 objectifs majeurs

- **Garantir la défense d'un patrimoine et d'une identité**, en préservant et en valorisant le riche caractère architectural, urbain et paysager de Limoges,
- **Agir de manière réfléchie et organisée**, en visant un développement de la ville mesuré, adapté aux lieux et aux besoins, soucieux du bien-être et des intérêts de chacun,
- **Aboutir de façon active et partagée**, en inventant ensemble la ville de demain, avec des projets de qualité élaborés en concertation avec l'ensemble des opérateurs.

# EUROPAN

Le concours

## Rappel des objectifs

- Une nouvelle histoire Vienne/CV
- La première pierre d'une éco-cité
- Une centralité complémentaire à l'animation et l'attractivité des CV historiques
- Une évolution du site appuyée sur un urbanisme frugal en solution d'attente - transition
- Une visibilité pour Limoges à l'échelle Européenne

22 projets rendus en septembre 2021

6 projets analysés (VdL + expert de site)

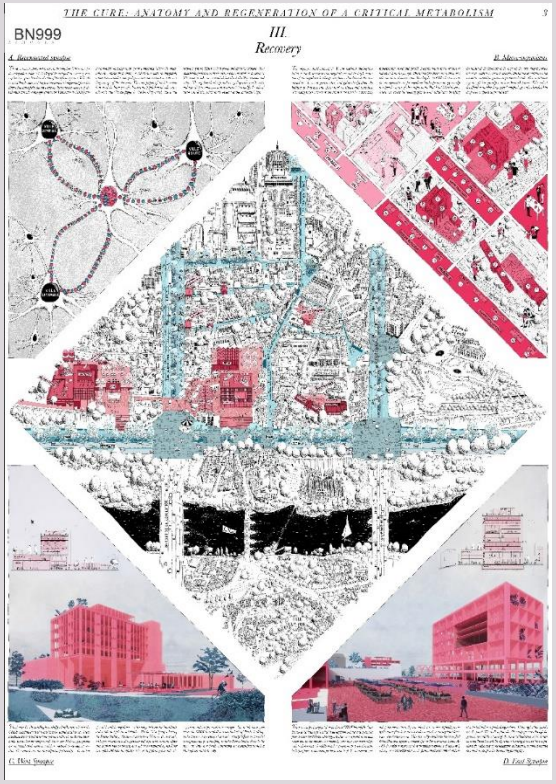
3 projets lauréats (Jury EUROPAN)

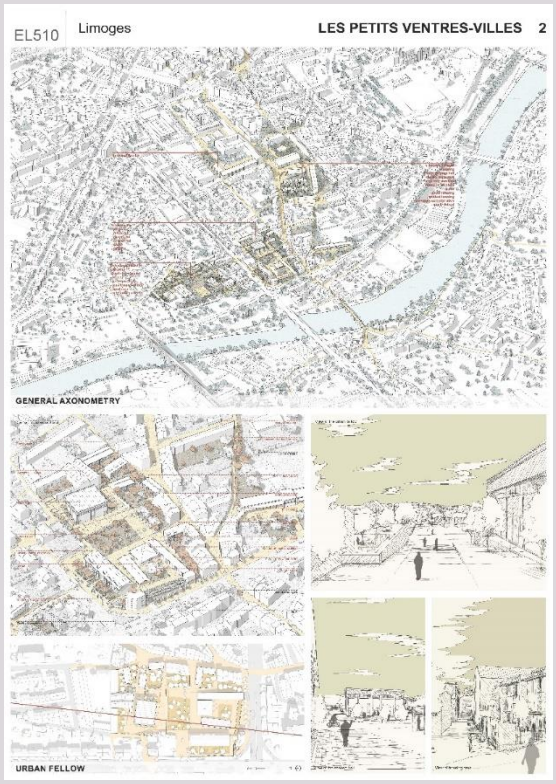
# EUROPAN

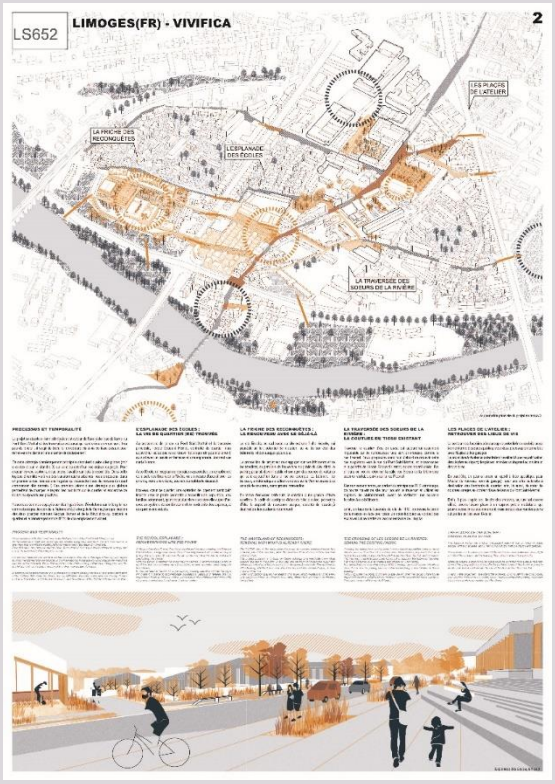
Les résultats et la suite

Janvier 2022

Rencontre des 3 équipes retenues par EUROPAN



# Place de la République et ses abords

Phase 1 – livrée en juillet 2020

Avant

Après

# Place de la République et ses abords

Phase 2 – Rues Porte Tourny, Saint Martial / Place Fournier

Travaux en cours
Livraison prévue en mai 2022

# Bords de Vienne

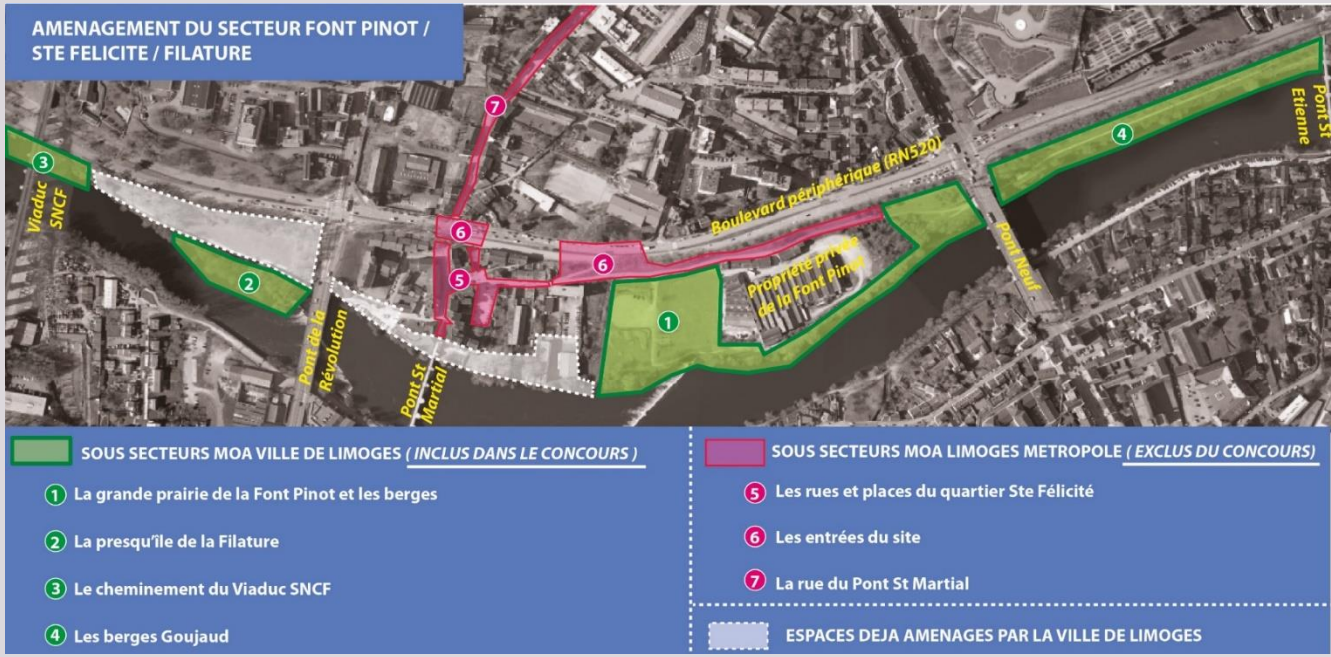
2018 : Liaison Font Pinot – Pont de la Révolution

2021 : Clairière de la Filature

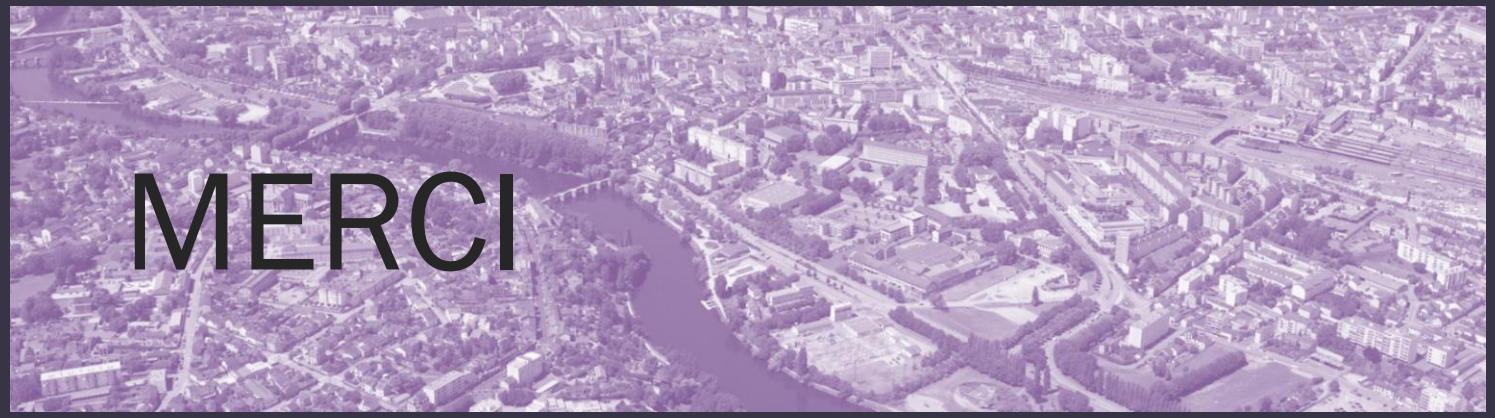
# Bords de Vienne

Secteur Font Pinot / Sainte Félicité / Filature

- Concours de maitrise d'œuvre lancé en 2021
- Travaux prévus mi 2023/2024



# MERCI



UNESCO
Organisation des Nations Unies pour l'éducation, la science et la culture

LIMOGES
ARTS DU FEU ET INNOVATION
DÉSIGNÉE VILLE CRÉATIVE DE L'UNESCO DEPUIS 2017

31 mars 2022

Vincent LÉONIE

*Adjoint à l'Urbanisme, aux Espaces Verts et à la Politique Immobilière et Foncière*

# URBANISME ET HABITAT :

## UN TERRITOIRE EN PROFONDE MUTATION

LIMOGES
ARTS DU FEU ET INNOVATION

Limoges Métropole
Communauté urbaine

Limoges habitat
Membre du groupe Alliance Offices Habitat

# UN PROJET DE TERRITOIRE AMBITIEUX

- Concertation avec communes et citoyens
- Une priorité forte accordée au renouvellement urbain
- Continuité d'une dynamique engagée par la ville de Limoges et Limoges Métropole

# DES OPPORTUNITES DE DEVELOPPEMENT ET D'ATTRACTIVITE

- La redynamisation du centre-ville identifié comme enjeu d'attractivité de l'agglomération
- La diversification de l'habitat dans les quartiers prioritaires, levier de développement économique
- Un nouveau positionnement de Limoges Métropole, avec des moyens dédiés

# UN TRAVAIL COLLECTIF POUR DES AMBITIONS COMMUNES

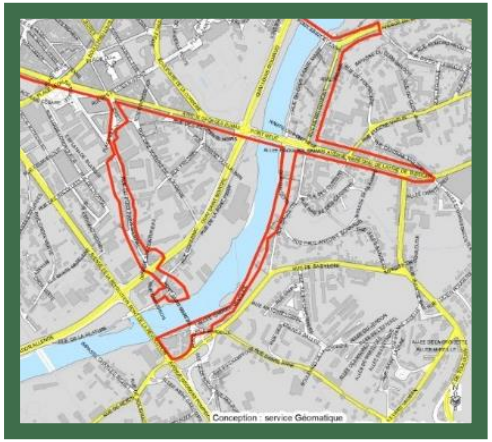
- Objectif : intensifier les dynamiques pour une transformation visible
- Rôle de coordonnateur et d'ensemblier de Limoges Métropole
- Une mise en mouvements de tous les acteurs

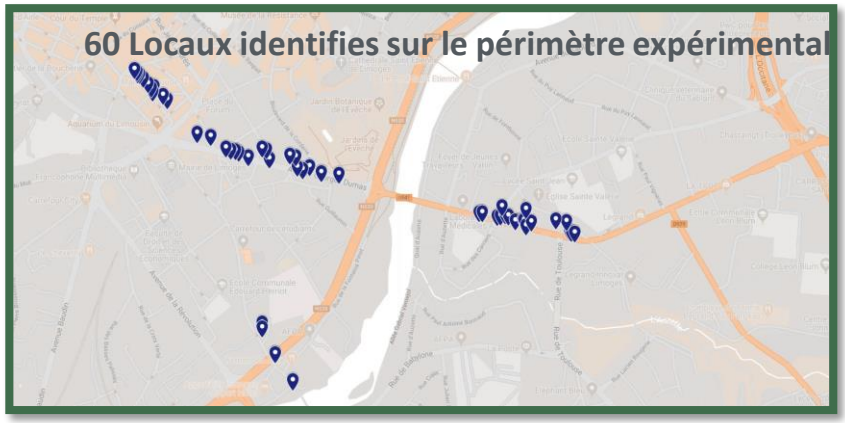
# DES DISPOSITIFS NATIONAUX

- Action cœur de ville
- Opération de revitalisation du territoire (ORT)
- Plateforme territoriale de la rénovation énergétique (PTRE)

# DES ACTIONS INCITATIVES

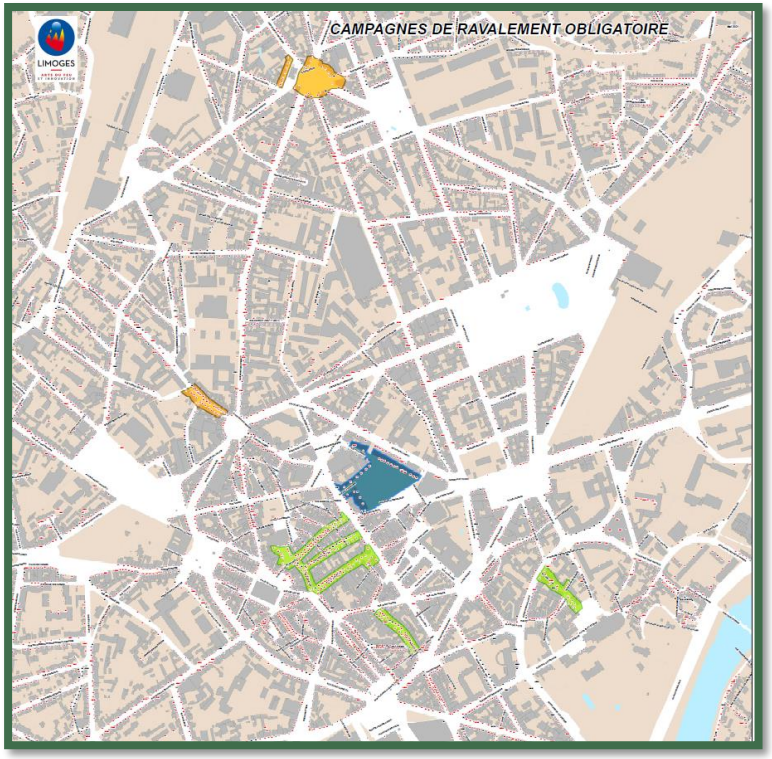
- Campagne d'aide à la réhabilitation et à la protection du patrimoine (CARPP)
- Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH)
- Dispositifs de recyclage des rez-de-chaussée commerciaux vacants



# DES ACTIONS COERCITIVES

- Opération de restauration immobilière (ORI) 17 immeubles



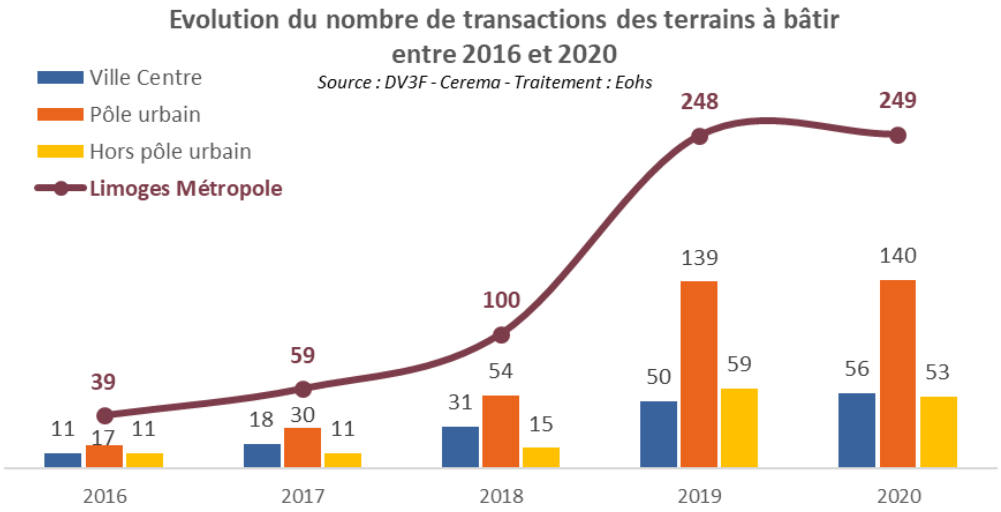

- 3 campagnes de ravalement obligatoire par la ville de Limoges

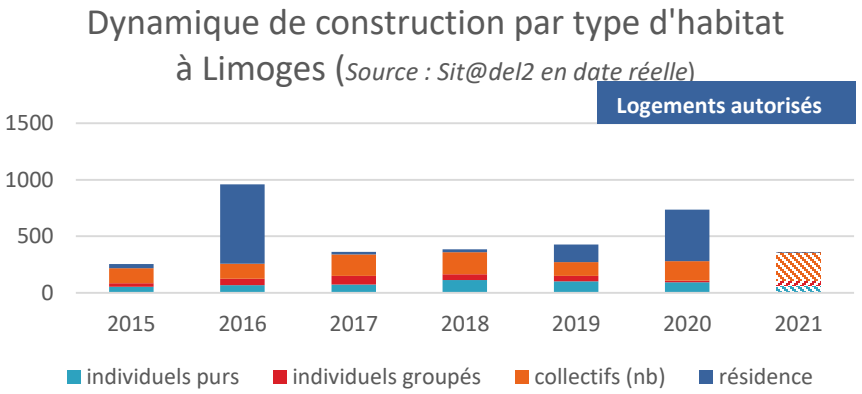
# DES PROJETS MULTI-PARTENARIAUX

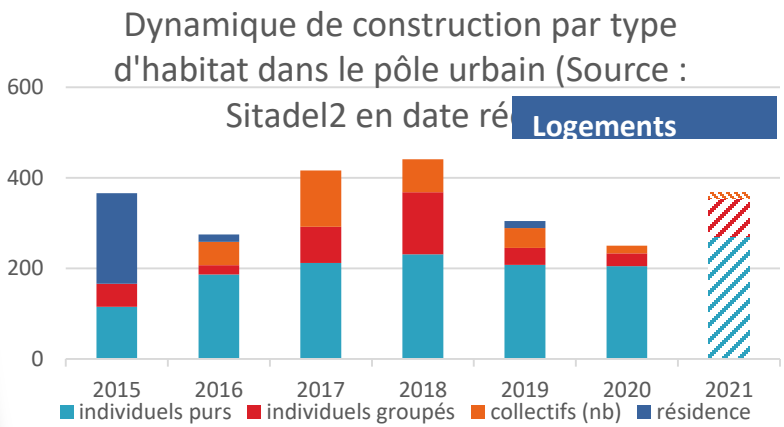
- Des opérations de réhabilitation privées

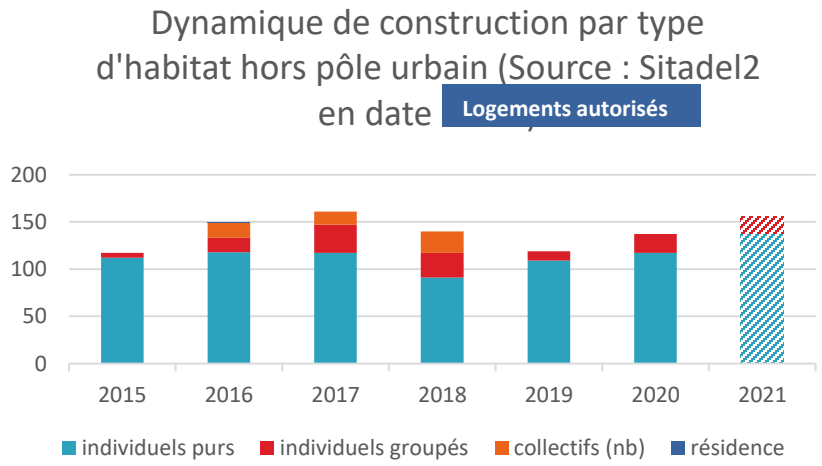
- Acquisitions-améliorations

- Près de 700 transactions de terrains à bâtir entre 2016 et 2020, soit en moyenne 140 ventes par an
- Les terrains à bâtir très recherchés dans le pôle urbain
- Alors que les prix augmentent (+36%), la demande s'adapte et la surface se réduit (-30%) ces cinq dernières années




Dynamique de construction par type d'habitat à Limoges (Source : Sit@del2 en date réelle)
Logements autorisés
1500
1000
500
0
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
individuels purs
individuels groupés
collectifs (nb)
résidence


Dynamique de construction par type d'habitat dans le pôle urbain (Source : Sitadel2 en date ré
Logements
600
400
200
0
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
individuels purs
individuels groupés
collectifs (nb)
résidence


Dynamique de construction par type d'habitat hors pôle urbain (Source : Sitadel2 en date
Logements autorisés
200
150
100
50
0
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
individuels purs
individuels groupés
collectifs (nb)
résidence

CCI LIMOGES HAUTE-VIENNE | CiLim Club de l'immobilier 87

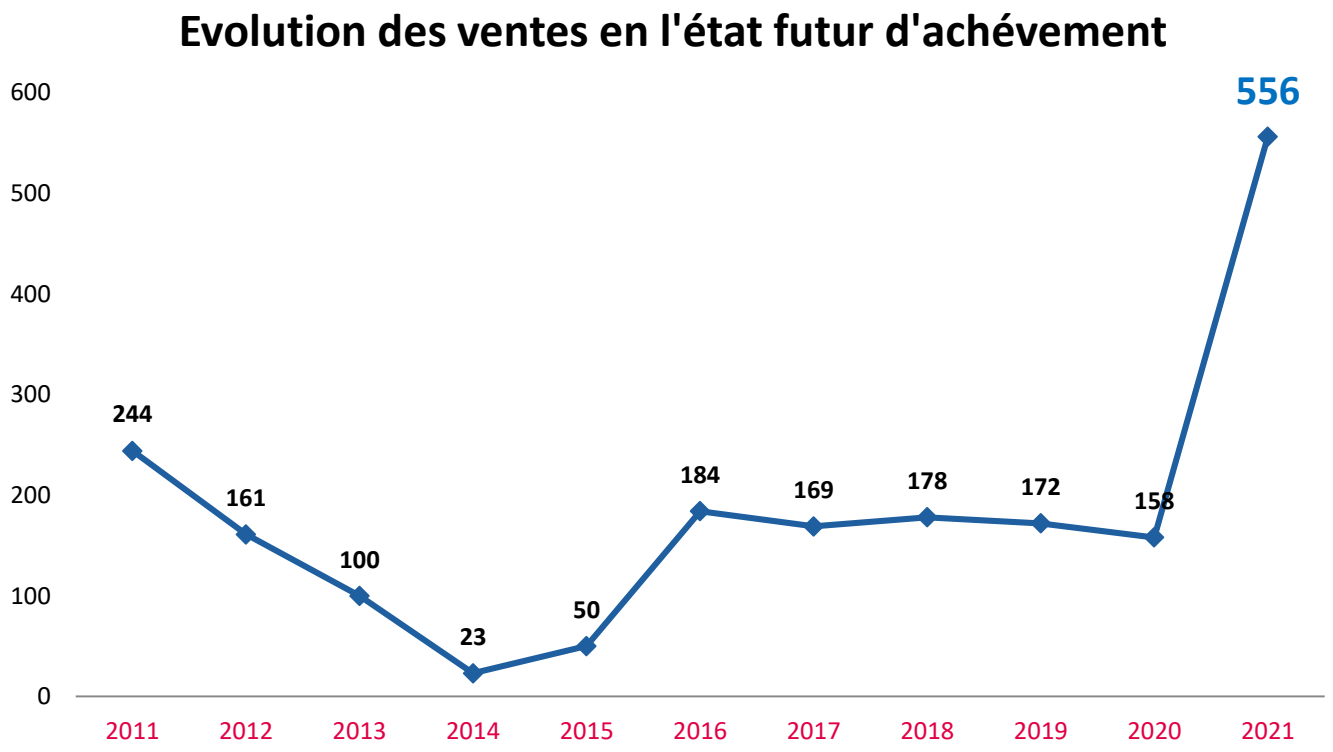
CENTRE OUEST Toute une banque pour vous

# Intervention
## Dominique RENAUDIE
## Immobilière Carnot

## Promotion

**556 VEFA, en très forte hausse, 398 de plus.**

**Des prix en augmentation, 3 500 €/m² (parking inclus)**



CCI LIMOGES HAUTE-VIENNE

CiLim
Club de l'immobilier 87

CENTRE OUEST
Toute une banque pour vous

# 2022 : Programmes en construction

CCI LIMOGES HAUTE-VIENNE

CiLim
Club de l'immobilier 87

CENTRE OUEST
Toute une banque pour vous

# Le 19ème
# 23 LOGEMENTS

LIMOGES Rue Armand DUTREIX - CONVERGENCE

CCI LIMOGES HAUTE-VIENNE

CiLim
Club de l'immobilier 87

CENTRE OUEST
Toute une banque pour vous

# Le 19ème
# 23 LOGEMENTS

LIMOGES Rue Armand DUTREIX - CONVERGENCE

CCI LIMOGES HAUTE-VIENNE

CiLim
Club de l'immobilier 87

CENTRE OUEST
Toute une banque pour vous

# Le Clos Ranson
# 25 LOGEMENTS

LIMOGES-Rue Louis Casimir Ranson – LE POINT IMMOBILIER

CCI LIMOGES HAUTE-VIENNE

CiLim
Club de l'immobilier 87

CENTRE OUEST
Toute une banque pour vous

# Le Debussy
# 11 LOGEMENTS

LIMOGES Rue Henri Barbusse – LE POINT IMMOBILIER

CCI LIMOGES HAUTE-VIENNE

CiLim
Club de l'immobilier 87

CENTRE OUEST
Toute une banque pour vous

# St Aurélien
# 88 LOGEMENTS

LIMOGES Rue du Clos Adrien et rue de Nazareth– Habitat Service

CCI LIMOGES HAUTE-VIENNE

CiLim
Club de l'immobilier 87

CENTRE OUEST
Toute une banque pour vous

# Grand Angle
# 44 LOGEMENTS

LIMOGES rue d'Isle Limoges– EIFFAGE

CCI LIMOGES HAUTE-VIENNE

CiLim
Club de l'immobilier 87

CENTRE OUEST
Toute une banque pour vous

# Résidence étudiante
# 120 LOGEMENTS

LIMOGES Bd Vanteaux– BOUYGUES

CCI LIMOGES HAUTE-VIENNE

CiLim
Club de l'immobilier 87

CENTRE OUEST
Toute une banque pour vous

# Domitys
# 143 logements

LIMOGES Rue Beau-Séjour– ALTAE

CCI LIMOGES HAUTE-VIENNE

CiLim
Club de l'immobilier 87

CENTRE OUEST
Toute une banque pour vous

# Fleur D'ORME
# 97 logements

LIMOGES Impasse St Exépury -SEVERINI

LODGE
GÉNÉRAL
PARC
LODGE
COMMERCES
SQUAR'
AÉRIEN
https://agoravillage.fr/maquette-3d#

CCI LIMOGES HAUTE-VIENNE

CiLim
Club de l'immobilier 87

CENTRE OUEST
Toute une banque pour vous

# Agora Village
# 97 logements

LIMOGES Le Sablard – Le Point Immobilier

Limoges habitat

Membre du groupe
Alliance Offices Habitat

# Limoges habitat

*Créateur de cadre de vie*

# Quelques chiffres
**Au 31/12/2021**

## Logements

- Notre parc est constitué de **13 298 logements** dont :
  - **13 042** à Limoges – **256** hors Limoges
  - **372** individuels - **12 926** collectifs
  - **8 140** en QPV - **5 158** hors QPV

- **25 000 locataires et 285 collaborateurs**

- En 2022, **177 logements neufs** seront proposés à la location pour un coût de **24.6 M€ HT** dont :
  - **89** hors Limoges et **88** dans Limoges
  - **62** maisons et **115** logements collectifs

***Chiffres au 31/12/2021**

Limoges habitat
Membre du groupe Alliance Offices Habitat

# Quelques chiffres
**Au 31/12/2021**

## Nos demandeurs

**50 %**

En 2020,
Nos demandeurs ont
**- de 40 ans**

**49 %**

sont
**des personnes seules ou des famille monoparentales**

- **17 %** de nos demandeurs **ont + de 60 ans**

# Quelques chiffres
**Au 31/12/2021**

## Marché Public

- **Nous avons investi :**
  - Environ **24 millions €** sur notre patrimoine
  - **34 marchés attribués** dont :
    - **24** marchés à procédures adaptées
    - **11** appels d'offre ouverts
    - **2** appels d'offre restreints
  - **135 lots** ont été attribués dont 73 % sur la Haute-Vienne
  - **8 325 heures d'insertion** ont été inclues dans nos marchés

Limoges habitat

Membre du groupe Alliance Offices Habitat

# LIVRAISONS 2022

*Créateur de cadre de vie*

Limoges habitat

Membre du groupe Alliance Offices Habitat

# Video

## Lien vers la vidéo

Limoges habitat
Membre du groupe Alliance Offices Habitat

# Les Hauts de Bramaud
# Rilhac Rancon

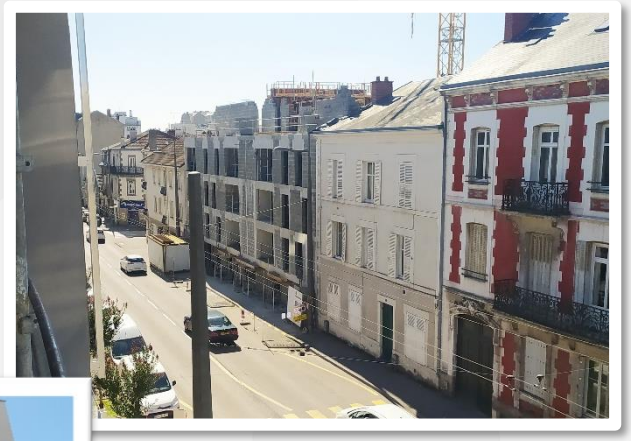
Limoges habitat
Membre du groupe Alliance Offices Habitat

# Simone Veil
# Couzeix

Label
AUTONOMIE
ACCESSIBILITÉ
BIEN-ÊTRE

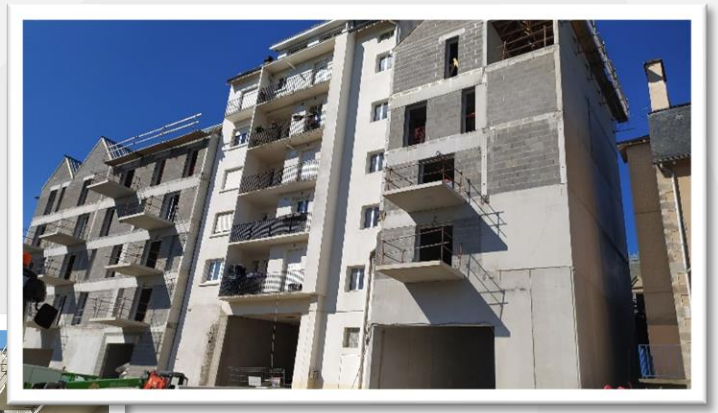
Limoges habitat
Membre du groupe Alliance Offices Habitat

# Labussière et Sadi Carnot
# Limoges



Limoges habitat
Membre du groupe Alliance Offices Habitat

# Baudin
# Limoges



Limoges habitat
Membre du groupe Alliance Offices Habitat

# Le Domaine des sources
# Condat-sur-Vienne

Limoges habitat

Membre du groupe Alliance Offices Habitat

# PROJECTIONS*
# 2022-2024

## 247 logements

*** Départ des études**

*Créateur de cadre de vie*

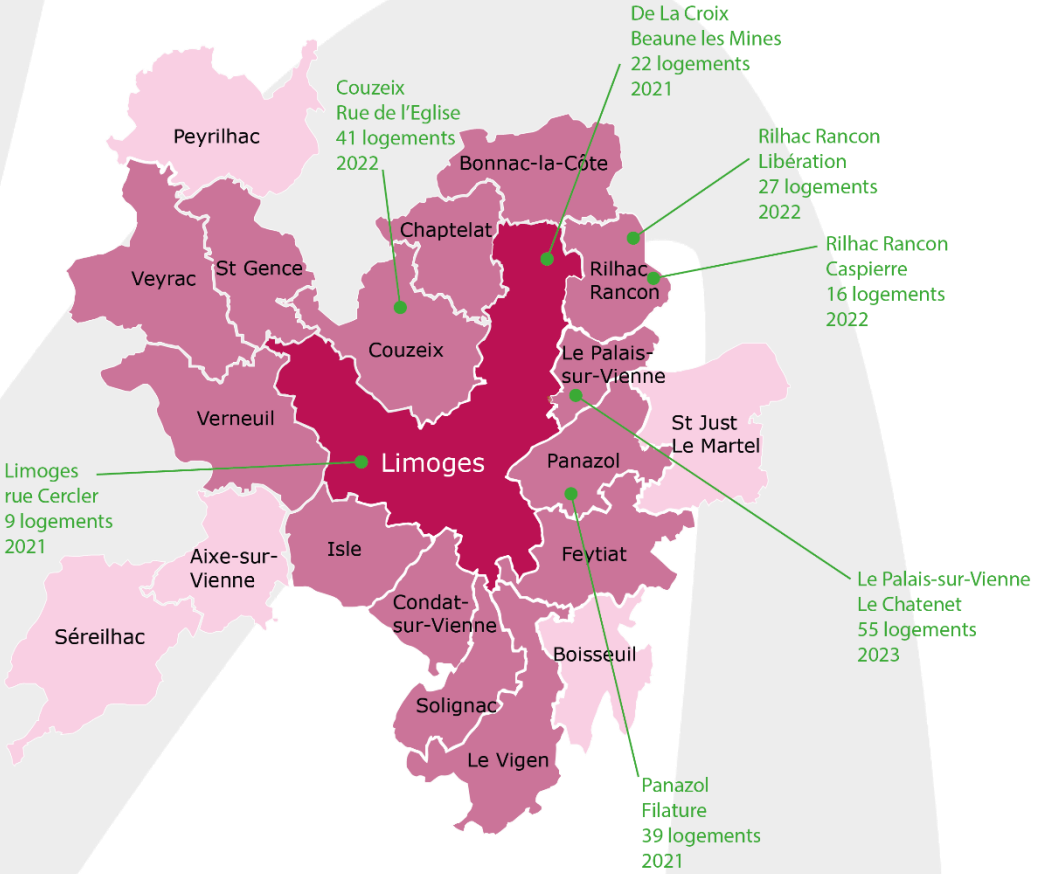
Limoges habitat

Membre du groupe Alliance Offices Habitat

# PROJECTIONS*
# 2022-2024

## 247 logements

*** Départ des études**




*Créateur de cadre de vie*

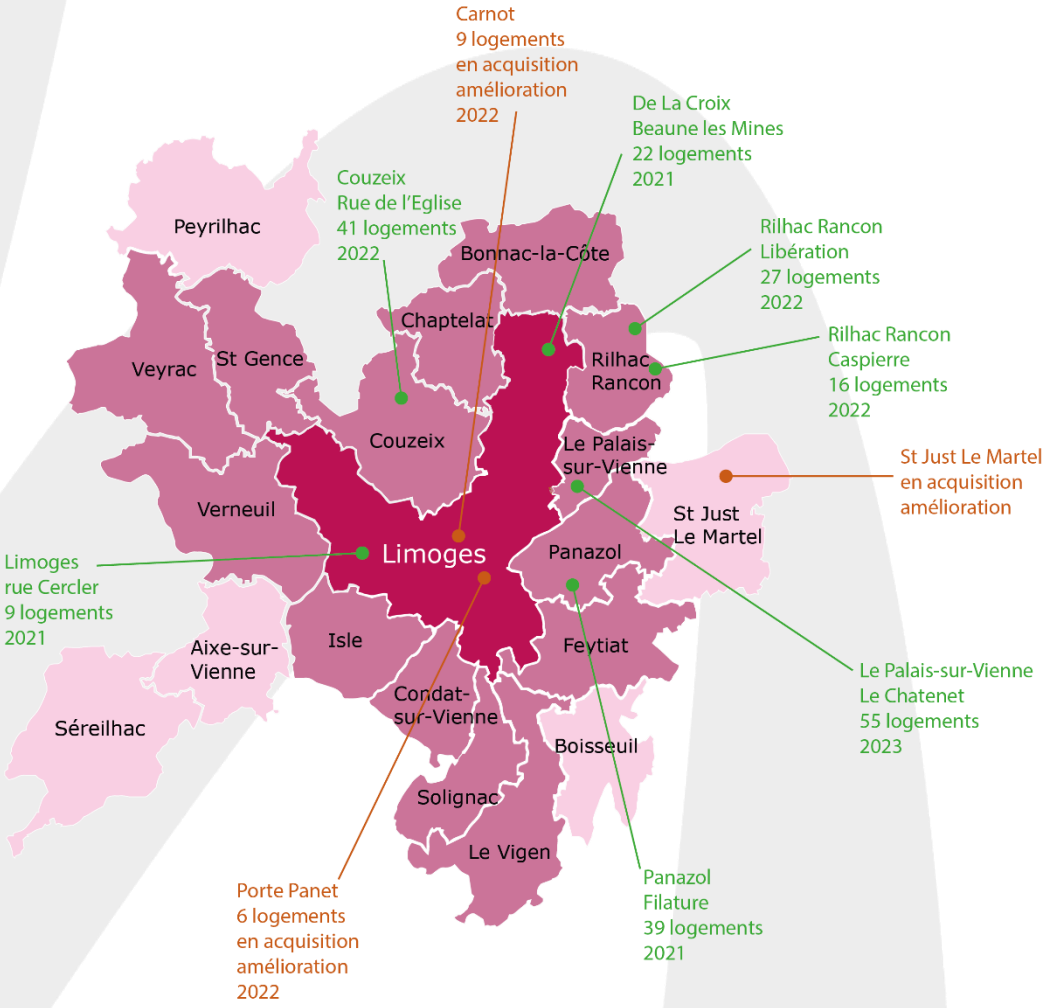
Limoges habitat

Membre du groupe Alliance Offices Habitat

# PROJECTIONS*
# 2022-2024

## 247 logements

*** Départ des études**




*Créateur de cadre de vie*

Limoges habitat

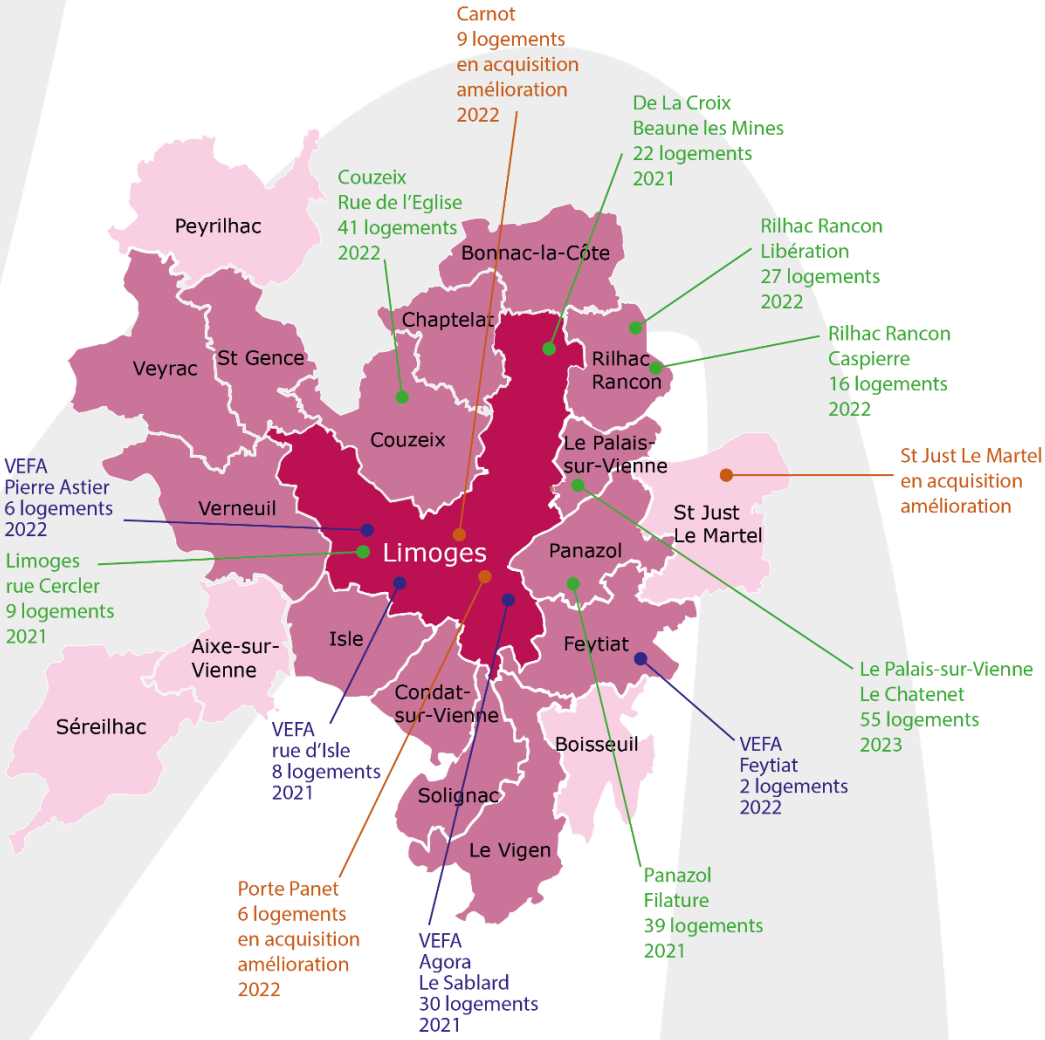
Membre du groupe Alliance Offices Habitat

# PROJECTIONS*

# 2022-2024

## 247 logements

*** Départ des études**




*Créateur de cadre de vie*

Limoges habitat

Membre du groupe Alliance Offices Habitat

# REHABILITATIONS 2022

## 1 016 logements

*Créateur de cadre de vie*

CCI LIMOGES HAUTE-VIENNE

CiLim
Club de l'immobilier 87

CENTRE OUEST
Toute une banque pour vous

# Merci de votre attention