

Mardi 14 mai 2024

Conférence de l'immobilier

 CCI LIMOGES
HAUTE-VIENNE



CiLim

Club de l'immobilier 87



CENTRE OUEST



Conférence de l'immobilier



CiLim
Club de l'immobilier 87



INTRODUCTION

Pierre MASSY

Président - CCI 87

Conférence de l'immobilier



CiLim
Club de l'immobilier 87



Notre partenaire historique



Candy REJASSE
Présidente du CiLim 87

Nos partenaires



Chambre interdépartementale
des notaires
Corrèze - Creuse - Haute-Vienne



DREAL Nouvelle-Aquitaine



Les répondants à l'enquête annuelle :

AGENCES IMMOBILIERES ET PROMOTEURS IMMOBILIERS

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

CONSTRUCTEURS DE MAISONS INDIVIDUELLES

EKLA Maison Individuelle / Maisons Chantal B / Maisons J.B / Maisons Babeau-Seguin / Les Bâisseurs d'Ici / Maisons M' / D.J.A Création / SOCAMIP VIV- Home

(*) Agences, constructeurs et promoteurs immobiliers ayant répondu à l'enquête de l'Observatoire.

Conférence de l'immobilier

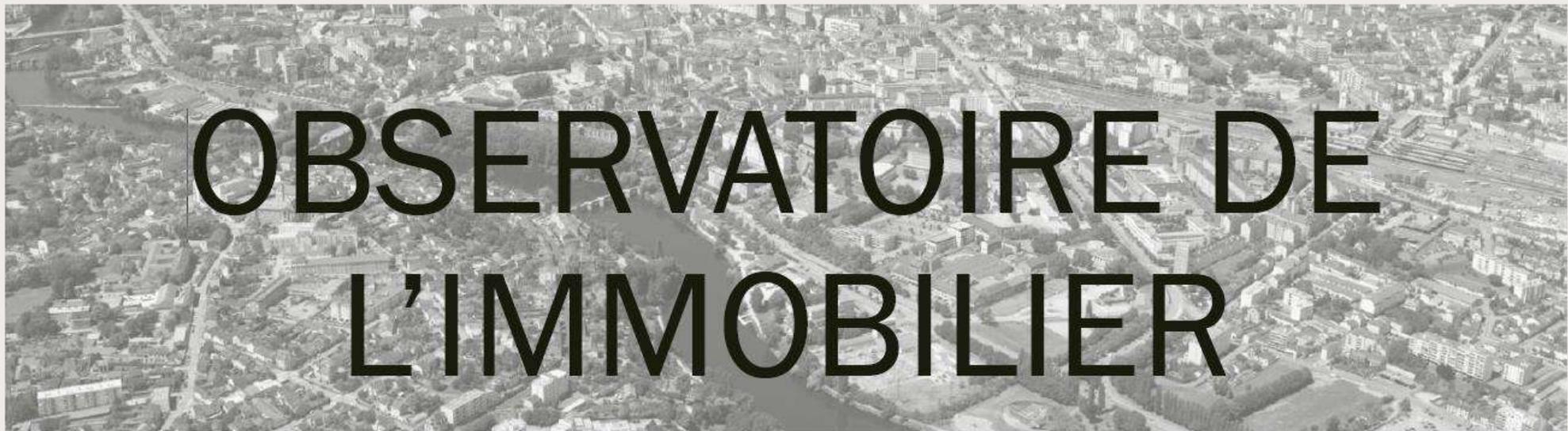


CiLim
Club de l'immobilier 87



TABLE RONDE
IMMOBILIER
COMMERCIAL ET
D'ENTREPRISE





14 mai 2024

Vincent LÉONIE

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



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

Les actions en cours

POUR UNE VILLE TOUJOURS PLUS ATTRACTIVE

De nombreux projets portés par la collectivité (espaces publics et équipements)

La Commission de Développement Urbain au service de l'accompagnement des porteurs de projets privés



	
Organisation des Nations Unies pour l'éducation, la science et la culture	LIMOGES ARTS DU FEU ET INNOVATION DESIGNÉE VILLE CRÉATIVE DE L'UNESCO DEPUIS 2017

14 mai 2024

Vincent LÉONIE

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

Conférence de l'immobilier



CiLim
Club de l'immobilier 87



TABLE RONDE
IMMOBILIER
COMMERCIAL ET
D'ENTREPRISE



CONFÉRENCE DE L'IMMOBILIER ÉLÉMENTS DE CONJONCTURE

Mardi 14 mai 2024



Bureau de Bordeaux : 1 bis avenue de Chavailles 33520
BRUGES - Téléphone : 05.47.47.62.43

Bureau de Limoges : 2 allée Duke Ellington
87067 LIMOGES - Téléphone : 05.55.11.21.50

Email : nouvelle-aquitaine@cerc-na.fr | Internet : www.cerc-na.fr ; www.cerc-actu.com

LA CERC EN TROIS POINTS...

- Observatoire économique régional de la filière construction
- Une CERC dans chaque région et un GIE au niveau national
- Des outils d'aide à la décision organisés autour de 6 pôles



SUIVEZ-NOUS ! >>

Conjoncture, suivi des permis de construire, marché de la rénovation énergétique, matériaux biosourcés, économie circulaire, besoins en emplois...



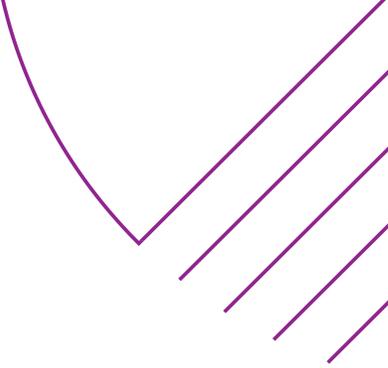
en s'inscrivant sur : www.cerc-na.fr

DOMAINES D'OBSERVATION



MEMBRES





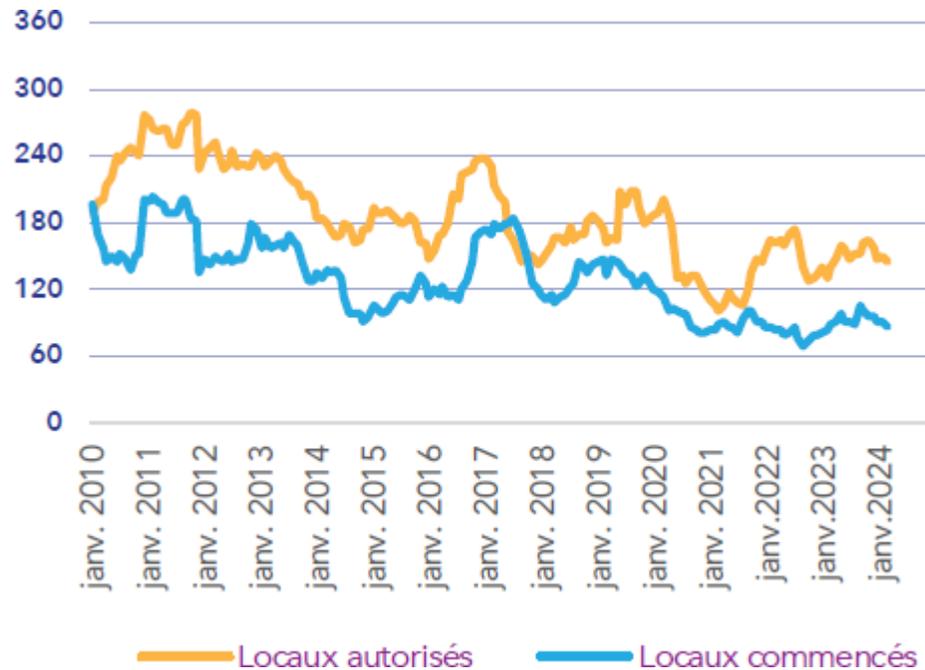
◆ **LA CONSTRUCTION NEUVE DE LOCAUX**



QUELLES TENDANCES POUR LA CONSTRUCTION NEUVE DE LOCAUX ?

Les mises en chantier stables à un niveau bas au regard de l'historique
Un cycle électoral municipal plus favorable pour l'investissement

Surfaces de plancher en milliers de m² en cumul sur 12 mois glissants, en date de prise en compte en Haute-Vienne

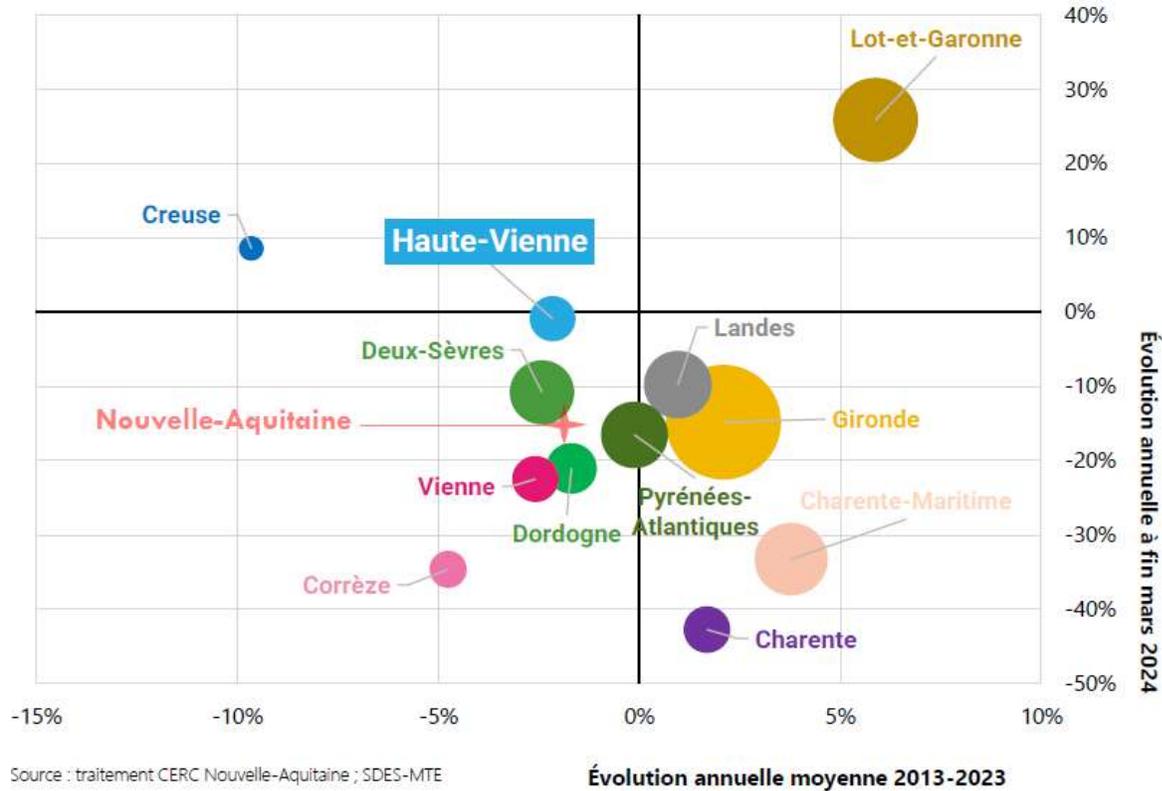


Source : traitement CERC Nouvelle-Aquitaine ; SDES-MTE

en milliers de m ²	fin mars 2024		
	Cumul sur 12 mois	Évol. sur 12 mois	Évol. sur 3 mois
Locaux commencés	87	-0,9%	-36,1%
Bâtiments agricoles	13	+4,3%	n.s.
Secteur privé non agricole	52	-13,9%	-48,9%
dont locaux industriels	5	-76,4%	-61,0%
dont commerces	21	+117,7%	+91,1%
dont bureaux	14	+52,2%	-99,2%
dont entrepôts	5	-65,4%	-89,9%
Secteur public	22	+45,9%	-68,3%
Locaux autorisés	145	+3,6%	-31,7%
Bâtiments agricoles	34	+54,5%	+42,9%
Secteur privé non agricole	88	-0,4%	-35,6%
dont locaux industriels	19	+20,0%	-29,1%
dont commerces	36	+34,0%	-12,5%
dont bureaux	19	+38,0%	+24,7%
dont entrepôts	10	-50,7%	-81,0%
Secteur public	23	-21,9%	-61,4%

QUELLES TENDANCES POUR LA CONSTRUCTION NEUVE DE LOCAUX ?

Seuls trois départements affichent un volume de mises en chantier stable ou à la hausse en mars 2024



Mises en chantier de locaux
Evolutions comparées courte période / longue période
La taille des bulles est proportionnelle aux mises en chantiers des 12 derniers mois

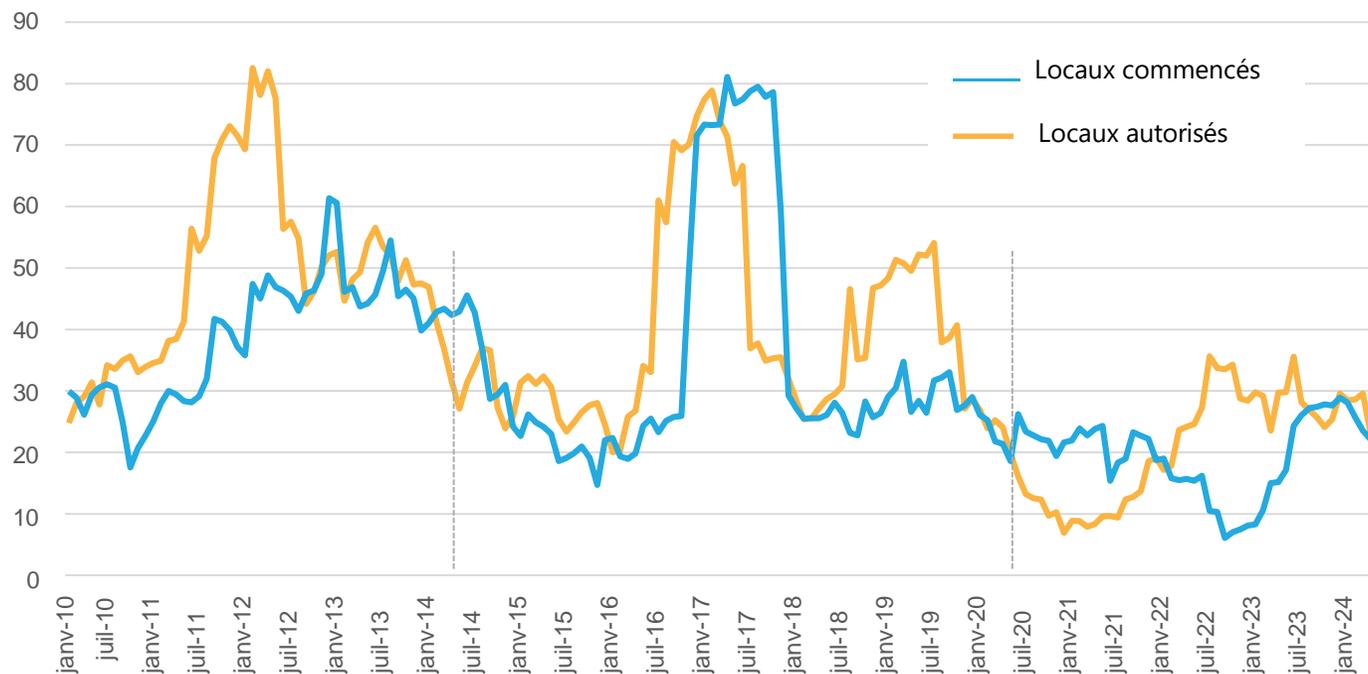


QUELLE EST LA DYNAMIQUE DES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES ?

ZOOM par segment de marché : SECTEUR PUBLIC

Surfaces de plancher en milliers de m² en cumul sur 12 mois glissants, en date de prise en compte en Haute-Vienne

SECTEUR PUBLIC



Source : traitement CERC Nouvelle-Aquitaine ; SDES-MTE

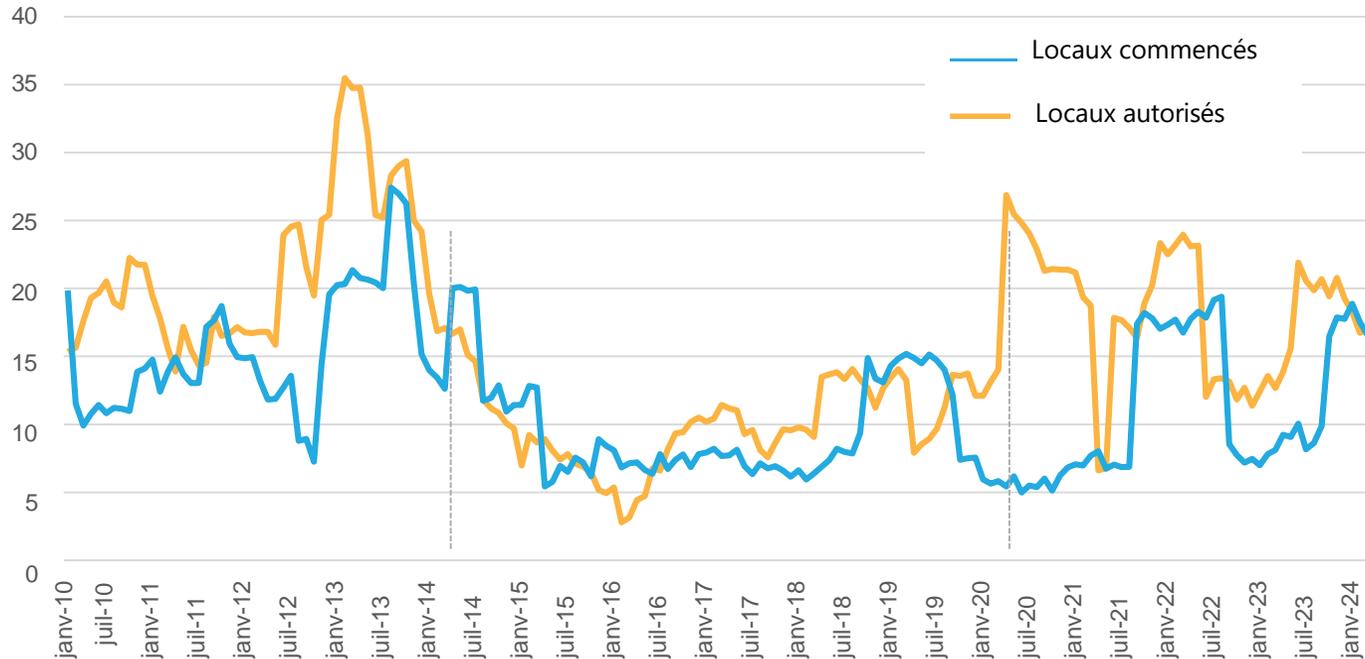
en milliers de m ²	fin mars 2024		
	Cumul sur 12 mois	Évol. sur 12 mois	Évol. sur 3 mois
Locaux commencés	87	-0,9%	-36,1%
Bâtiments agricoles	13	+4,3%	n.s.
Secteur privé non agricole	52	-13,9%	-48,9%
dont locaux industriels	5	-76,4%	-61,0%
dont commerces	21	+117,7%	+91,1%
dont bureaux	14	+52,2%	-99,2%
dont entrepôts	5	-65,4%	-89,9%
Secteur public	22	+45,9%	-68,3%
Locaux autorisés	145	+3,6%	-31,7%
Bâtiments agricoles	34	+54,5%	+42,9%
Secteur privé non agricole	88	-0,4%	-35,6%
dont locaux industriels	19	+20,0%	-29,1%
dont commerces	36	+34,0%	-12,5%
dont bureaux	19	+38,0%	+24,7%
dont entrepôts	10	-50,7%	-81,0%
Secteur public	23	-21,9%	-61,4%



QUELLE EST LA DYNAMIQUE DES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES ?

ZOOM par segment de marché : BUREAUX

Surfaces de plancher en milliers de m² en cumul sur 12 mois glissants, en date de prise en compte en Haute-Vienne
BUREAUX



Source : traitement CERC Nouvelle-Aquitaine ; SDES-MTE

en milliers de m ²	fin mars 2024		
	Cumul sur 12 mois	Évol. sur 12 mois	Évol. sur 3 mois
Locaux commencés	87	-0,9%	-36,1%
Bâtiments agricoles	13	+4,3%	n.s.
Secteur privé non agricole	52	-13,9%	-48,9%
dont locaux industriels	5	-76,4%	-61,0%
dont commerces	21	+117,7%	+91,1%
dont bureaux	14	+52,2%	-99,2%
dont entrepôts	5	-65,4%	-89,9%
Secteur public	22	+45,9%	-68,3%
Locaux autorisés	145	+3,6%	-31,7%
Bâtiments agricoles	34	+54,5%	+42,9%
Secteur privé non agricole	88	-0,4%	-35,6%
dont locaux industriels	19	+20,0%	-29,1%
dont commerces	36	+34,0%	-12,5%
dont bureaux	19	+38,0%	+24,7%
dont entrepôts	10	-50,7%	-81,0%
Secteur public	23	-21,9%	-61,4%

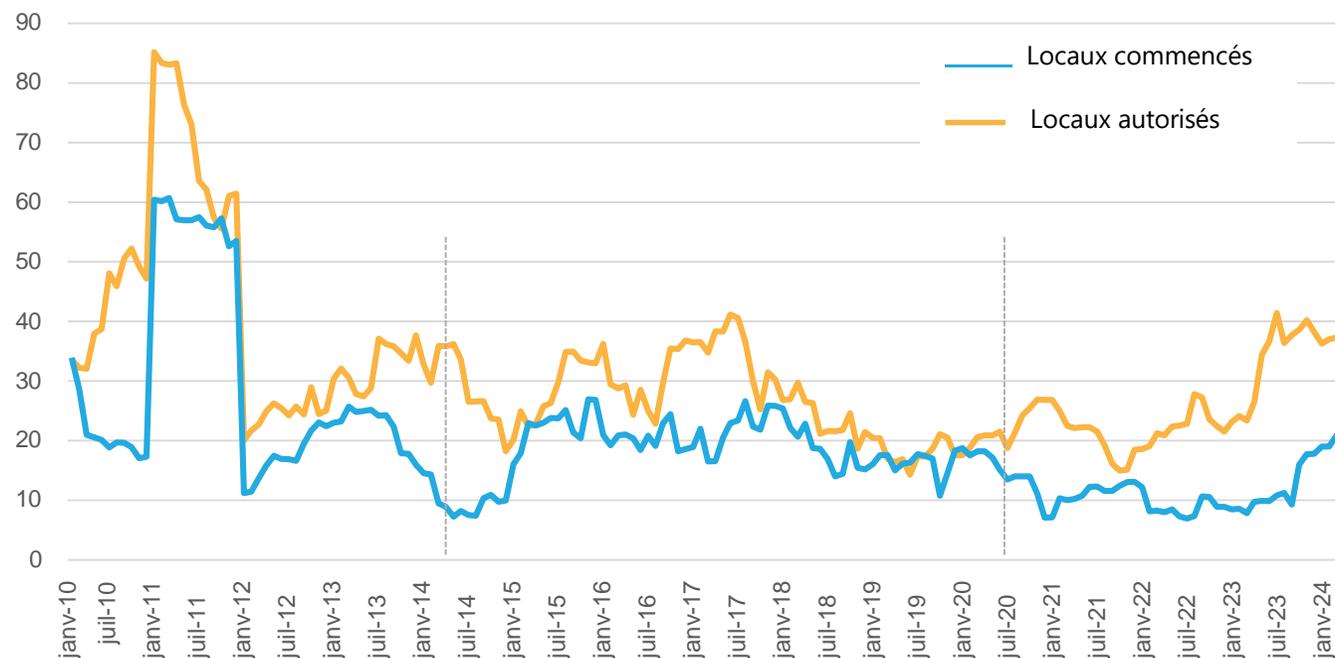


QUELLE EST LA DYNAMIQUE DES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES ?

ZOOM par segment de marché : COMMERCES

Surfaces de plancher en milliers de m² en cumul sur 12 mois glissants, en date de prise en compte en Haute-Vienne

COMMERCES



Source : traitement CERC Nouvelle-Aquitaine ; SDES-MTE

en milliers de m ²	fin mars 2024		
	Cumul sur 12 mois	Évol. sur 12 mois	Évol. sur 3 mois
Locaux commencés	87	-0,9%	-36,1%
Bâtiments agricoles	13	+4,3%	n.s.
Secteur privé non agricole	52	-13,9%	-48,9%
dont locaux industriels	5	-76,4%	-61,0%
dont commerces	21	+117,7%	+91,1%
dont bureaux	14	+52,2%	+99,2%
dont entrepôts	5	-65,4%	-89,9%
Secteur public	22	+45,9%	-68,3%
Locaux autorisés	145	+3,6%	-31,7%
Bâtiments agricoles	34	+54,5%	+42,9%
Secteur privé non agricole	88	-0,4%	-35,6%
dont locaux industriels	19	+20,0%	-29,1%
dont commerces	36	+34,0%	-12,5%
dont bureaux	19	+38,0%	+24,7%
dont entrepôts	10	-50,7%	-81,0%
Secteur public	23	-21,9%	-61,4%

Conférence de l'immobilier



CiLim
Club de l'immobilier 87



TABLE RONDE LOGEMENT



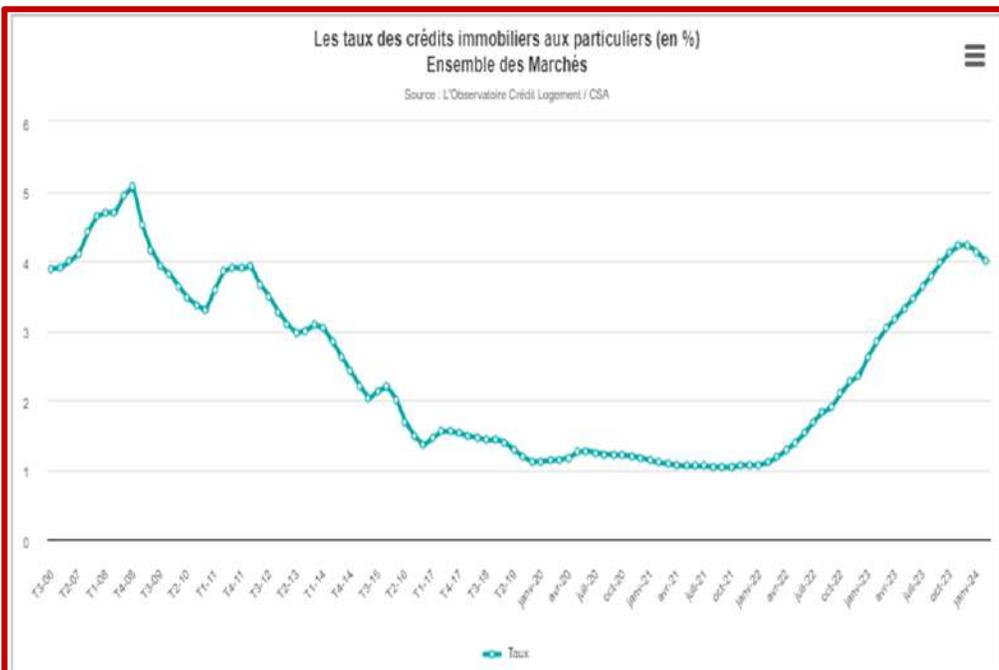
Observatoire de l'Immobilier

Hervé HINDRE
Directeur HABITAT CONSEIL
CREDIT AGRICOLE CENTRE OUEST

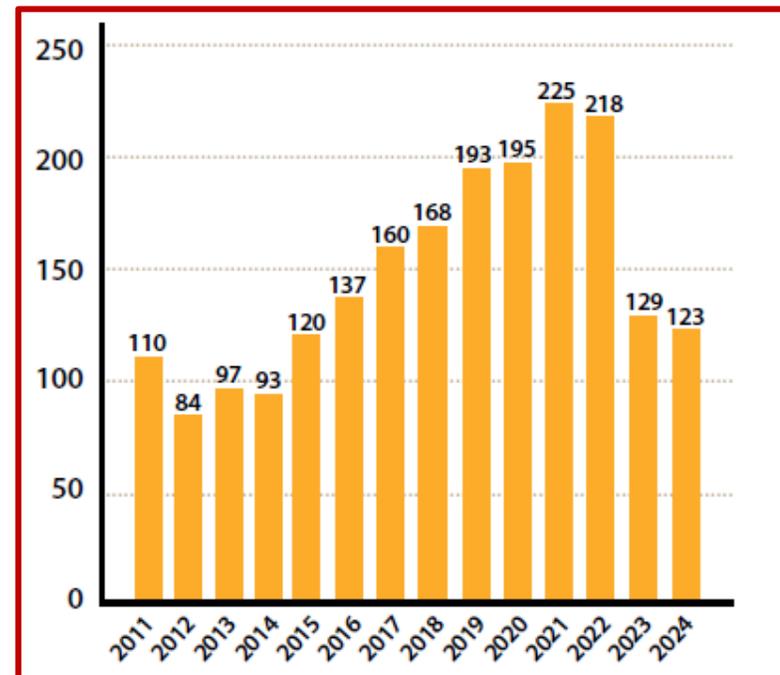
14 mai 2024



Evolution des Taux depuis 2008



Production annuelle de crédits à l'habitat en Mds d'€



au Crédit Agricole Centre Ouest pour l'année 2023 sur les 2 départements :

- 442 Millions d'€ de crédit habitat accordés (dont 14 M€ de Prêt à Taux Zéro)
- 48 % de parts de marché sur notre territoire
- 10 Millions d'€ de prêts ' ECO PTZ ' - 780 dossiers VS 7 M€ – 500 dossiers en 2022

Conférence de l'immobilier



CiLim
Club de l'immobilier 87



TABLE RONDE LOGEMENT



2023 : Programmes en construction

Agora Village 97 logements



LIMOGES Le Sablard – Le Point Immobilier

HESTIA

56 logements



Limoges Rue des Belges - SEVERINI

FAUBOURG SAINTE-CLAIRE 56 logements



Limoges Rue Sainte-Claire – LE POINT IMMOBILIER

LE BRANTOME

7 logements



Conférence de l'immobilier



CiLim
Club de l'immobilier 87



TABLE RONDE LOGEMENT



OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

Offre en logements pour les séniors

Présentation du 14 mai 2023

ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT D'UNE OFFRE ADAPTÉE AU VIEILLISSEMENT

➔ A l'échelle nationale

- Papy-boom et allongement de l'espérance de vie
- d'ici 2030 +47% pour la population des 75-80 ans
- puis diminution de la croissance démographique
 - 2030 /2040 +11%
 - 2040/2050 +6 %

- ## ➔ Pour LM, en 2018, 21 800 habitants âgés de + de 75 ans (données INSEE),
- En 2030 environ 32 000 habitants de + 75 ans (si +47%)
 - Confirmation avec une progression des pré-séniors (60-74 ans)
environ +830 personnes/an à l'échelle LM depuis 10 ans *(données INSEE)*

LES DIFFÉRENTS TYPES D'HABITAT EN STRUCTURE POUR LES SENIORS

ETAT DES LIEUX en fonction du degré d'autonomie

M
E
D
I
C
A
L

✓ 15 EHPAD → 1425 places

✓ 1 EHPA → 40 places

✓ 2 Unités de vie à Limoges → 36 appartements

✓ 5 Résidences autonomes (anciens foyers logements) → 323 logts

✓ 6 structures Habitat inclusif → 57 logts

✓ 10 Résidences services seniors (RSS)

○ En 2018, 5 résidences → 355 logts

○ 2020-2023 : mise en service de 5 RSS à Limoges → 502 logts

ESTIMATION DES BESOINS DE DÉVELOPPEMENT DES RÉSIDENCES SERVICES SÉNIORS

➔ Seuls 2% des séniors concernés par les Résidences services séniors (RSS)

(source : article Adéquation juin 2022)

soit une estimation de 640 personnes en 2030 pour LM

(en 2030, sur LM environ 32 000 pers. âgées de +75 ans)

➔ risque de suroffre avec 857 places en RSS

➔ 4 raisons d'interroger le modèle de résidences services séniors (Adéquation)

- les ressources des séniors
- des situations de dépendance peu prises en compte dans les RSS
- les attentes des résidents
- le potentiel du marché

AMÉLIORER NOTRE CONNAISSANCE DE L'OFFRE EN LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES POUR LES SÉNIORS

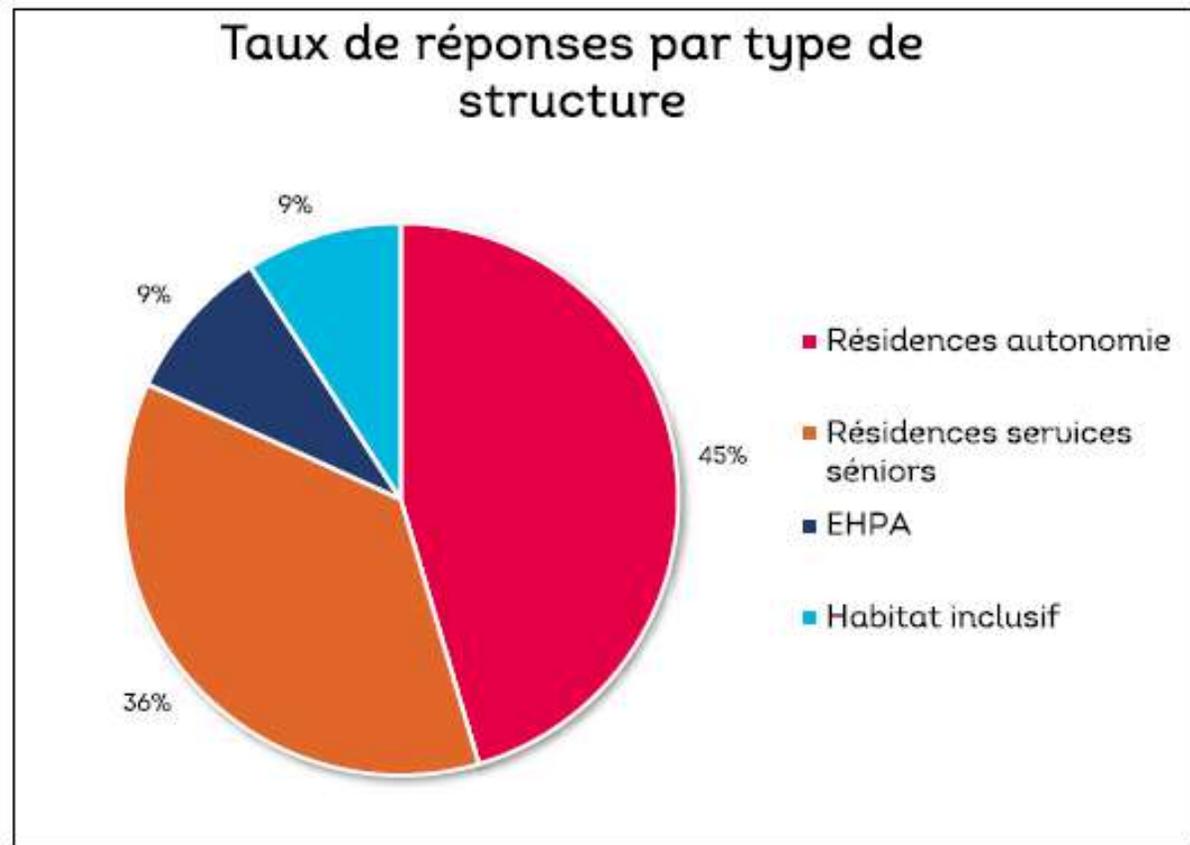
➔ Étude LM/CiLim 87

- **Objectif** : Améliorer notre connaissance de l'offre en logements intermédiaires pour les séniors
- **Méthodologie** : questionnaire envoyé par mail auprès des structures en logements dits intermédiaires pour personnes âgées

➔ 11 retours sur 19 structures interrogées soit 57% de réponses

- 5 résidences autonomie (totalité)
- 4 résidences services seniors (sur 10) dont 2 ouvertes récemment (années 2022/2023)
- 1 EHPA (totalité)
- 1 Habitat inclusif (sur 3)

LES RÉPONSES À L'ENQUÊTE



Résultats à manipuler avec précautions au regard du faible taux de réponse

LES CARACTÉRISTIQUES DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE EN LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES

➔ Logements proposés : 55% de T1 et 28% de T2

- Majorité de T2 (52%) et T1 (35%) dans les résidences services seniors (RSS)
- Majorité de T1 (88%) et de studios (11%) dans les résidences autonomie (RA)

➔ Logements les plus demandés : T1 et T2 avec 44% chacun

- Majorité de T2 (75%) et T1 (25%) dans les RSS
- Majorité de T1 (75%) et de studios (25%) dans les RA

➔ Pas de réponse des interrogés sur le prix, ni sur les services proposés

DES DISPARITÉS DANS L'OCCUPATION DES STRUCTURES POUR PERSONNES ÂGÉES

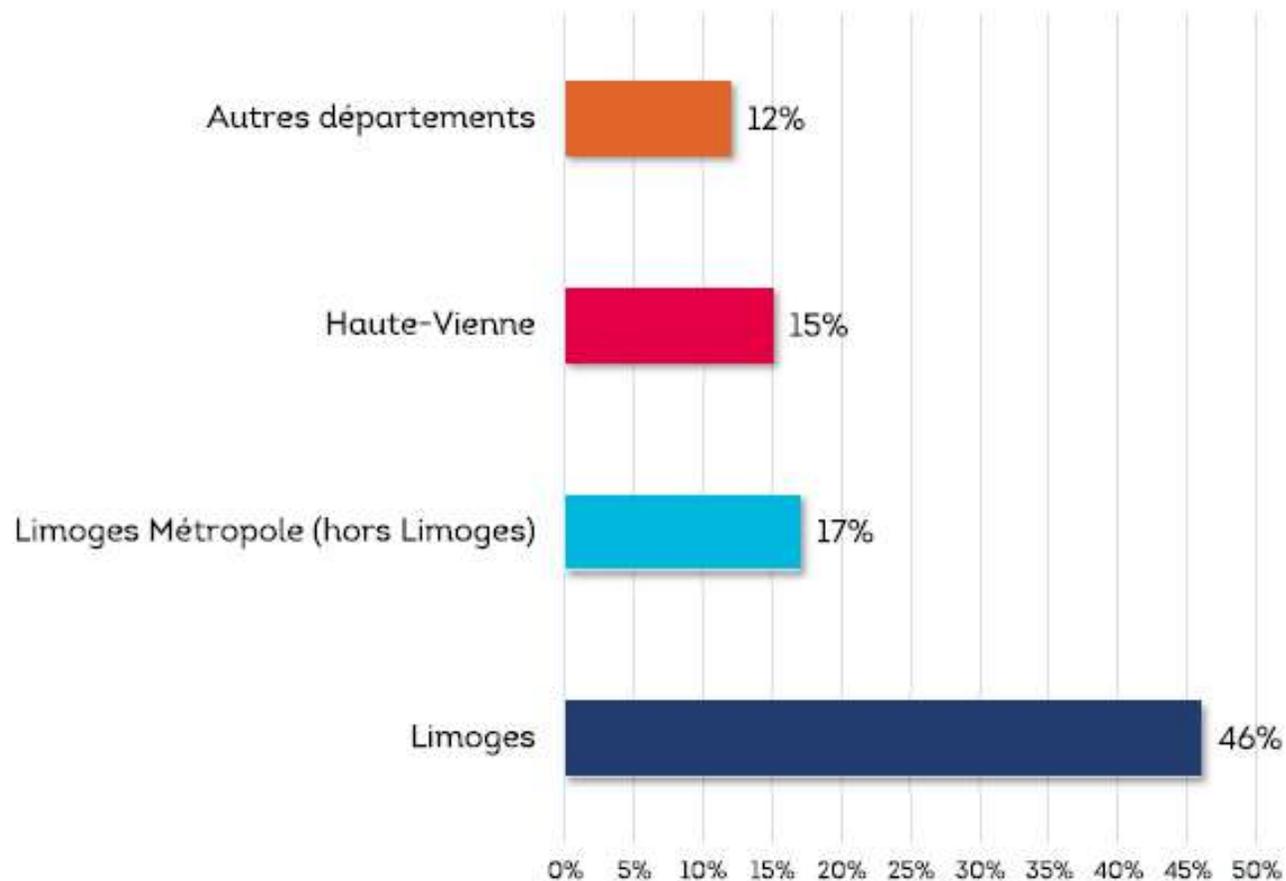
	Résidence Autonomie	Résidences services seniors			EHPA	Résidence Inclusive	Ensemble des structures
		Anciennes	Récentes (après 2020)	Global			
Taux d'occupation	94 %	88%	27%	57%	81%	100%	80 %
Délais d'attente	4 mois	2 mois	0	1 mois	0	12 mois	3 mois

➔ Risque de suroffre confirmé concernant les logements en résidences services seniors

LES CARACTÉRISTIQUES DES LOCATAIRES

- Age moyen : 80 ans
- Majorité des femmes (2/3)
- Raisons principales d'entrées :
 - Besoin de sécurité
 - Accompagnement dans la perte d'autonomie
 - Services proposés
 - Lien social
- Raisons principales de sortie :
 - Dégradation de la santé
 - Décès

Prouenance des résidents



- ➔ Un manque de réponses : poursuivre/étayer notre étude
- ➔ Une vigilance sur le développement de l'offre en service logements seniors
 - Des résidences services seniors moyennement occupées
 - Des nouveaux modèles de projet de structures pour personnes âgéesproposés à différentes communes de Limoges Métropole : adéquation avec les besoins à vérifier

Par exemple :

- Village seniors (maisons individuelles)
- Appartements partagés/en collocation adossés possiblement à un bailleur social

Conférence de l'immobilier



CiLim
Club de l'immobilier 87



TABLE RONDE LOGEMENT





LA CONSTRUCTION NEUVE DE LOGEMENTS

QUELLES SONT LES TENDANCES POUR LA CONSTRUCTION NEUVE DE LOGEMENTS ?

La situation est préoccupante sur le département avec un volume de logements commencés très en dessous la moyenne « longue période » (1 350 logements)

Nombre de logements en cumul sur 12 mois glissants, estimation en date réelle en Haute-Vienne

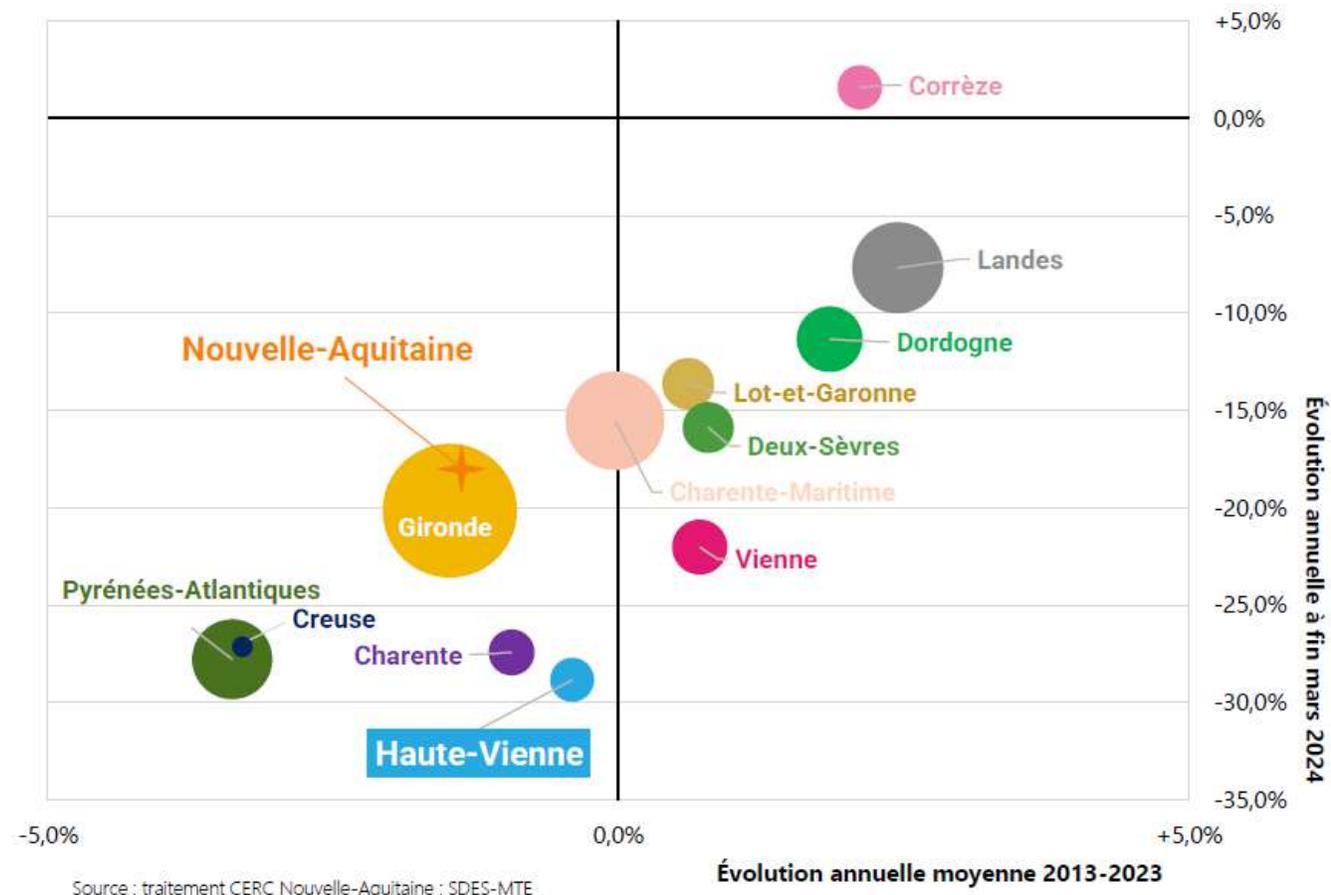


Source : traitement CERC Nouvelle-Aquitaine ; SDES-MTE

en nombre de logements	fin mars 2024		
	Cumul sur 12 mois	Évol. sur 12 mois	Évol. sur 3 mois
Logements commencés	938	-28,8%	-34,3%
dont individuels purs	481	-43,3%	-47,5%
dont individuels groupés	188	-19,3%	-34,3%
dont collectifs (y c. résidences)	269	+13,5%	+8,1%
Logements autorisés	1 027	-35,4%	+12,0%
dont individuels purs	530	-28,3%	-25,5%
dont individuels groupés	139	-47,7%	-28,2%
dont collectifs (y c. résidences)	358	-38,8%	n.s.

Source : traitement CERC Nouvelle-Aquitaine ; SDES-MTE

◆ QUELLES SONT LES TENDANCES POUR LA CONSTRUCTION NEUVE DE LOGEMENTS ?
 La Haute-Vienne affiche l'évolution à la baisse la plus marquée en mars 2024,
 mais la dynamique est à nuancer sur longue période



Mises en chantier de logements
 Evolutions comparées courte période / longue période
 La taille des bulles est proportionnelle aux mises en chantiers des 12 derniers mois

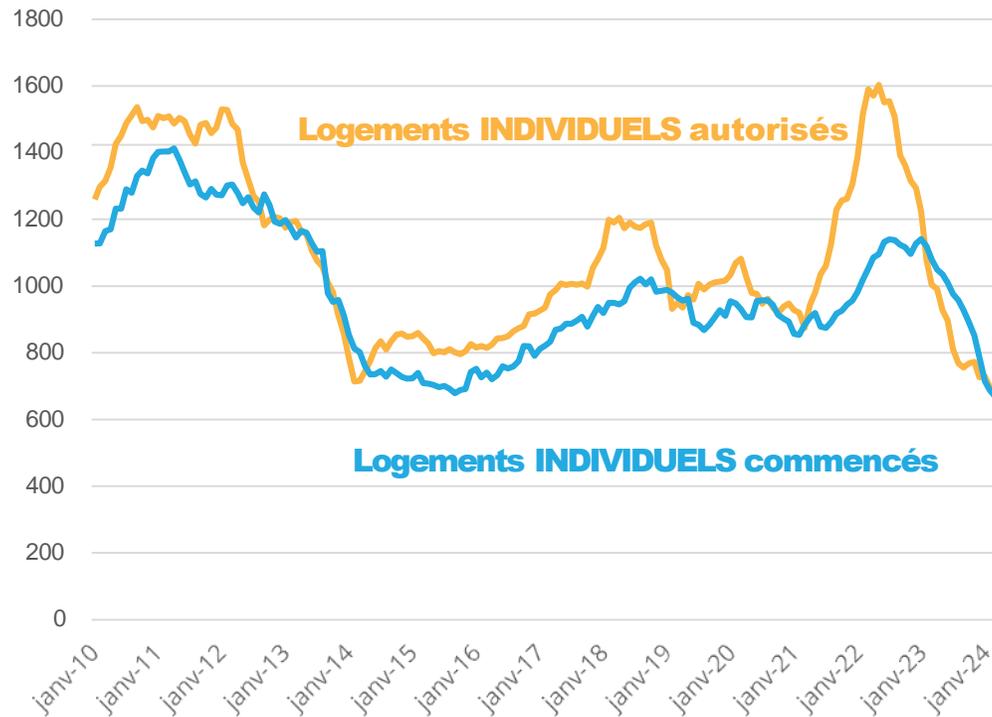
> De multiples facteurs expliquent ces évolutions



QUELLES SONT LES TENDANCES POUR LA CONSTRUCTION NEUVE DE LOGEMENTS ?

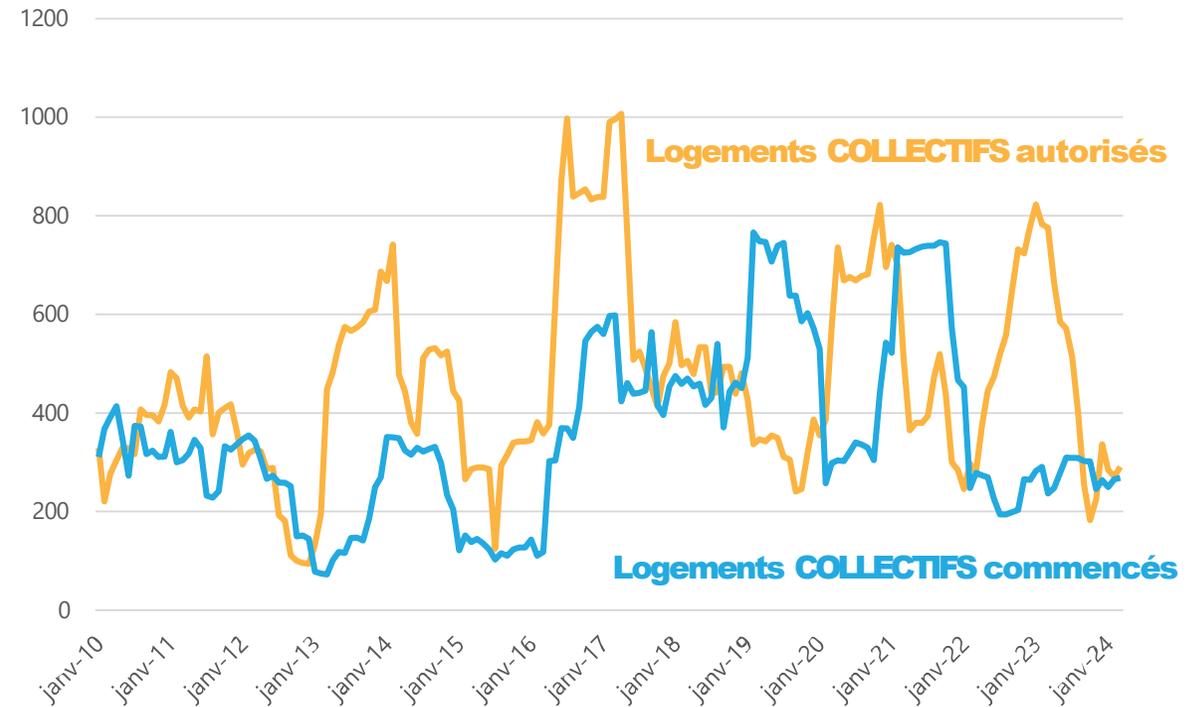
Un niveau historiquement bas pour les logements individuels
Vers une meilleure orientation pour le collectif ?

Nombre de logements en cumul sur 12 mois glissants, estimation en date réelle en **Haute-Vienne**



Source : traitement CERC Nouvelle-Aquitaine ; SDES-MTE

Nombre de logements en cumul sur 12 mois glissants, estimation en date réelle en **Haute-Vienne**



Source : traitement CERC Nouvelle-Aquitaine ; SDES-MTE

Conférence de l'immobilier



CiLim
Club de l'immobilier 87



TABLE RONDE LOGEMENT



OBSERVATOIRE COMMUNAL DE L'HABITAT DE LA VILLE DE LIMOGES



LE MARCHÉ DE L'ANNÉE 2023

Mai 2024



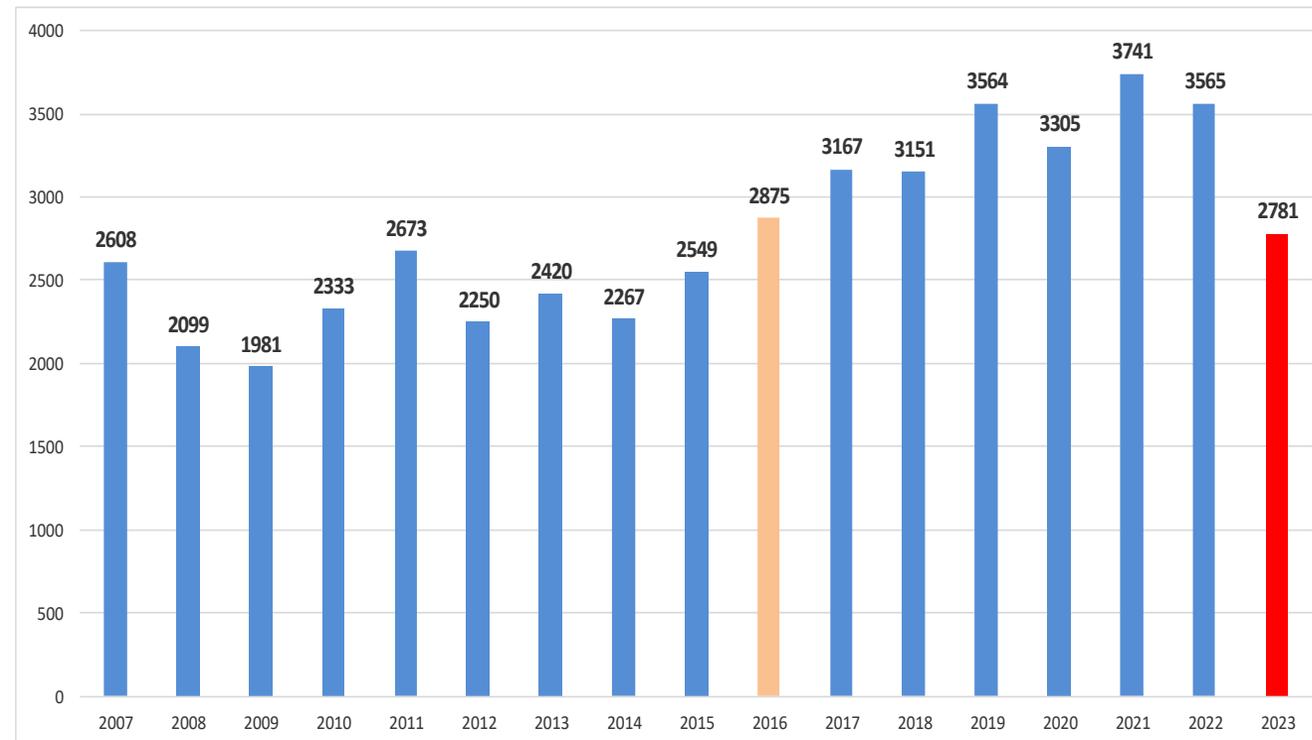
LIMOGES
ARTS DU FEU
ET INNOVATION

LES VENTES DANS L'ANCIEN

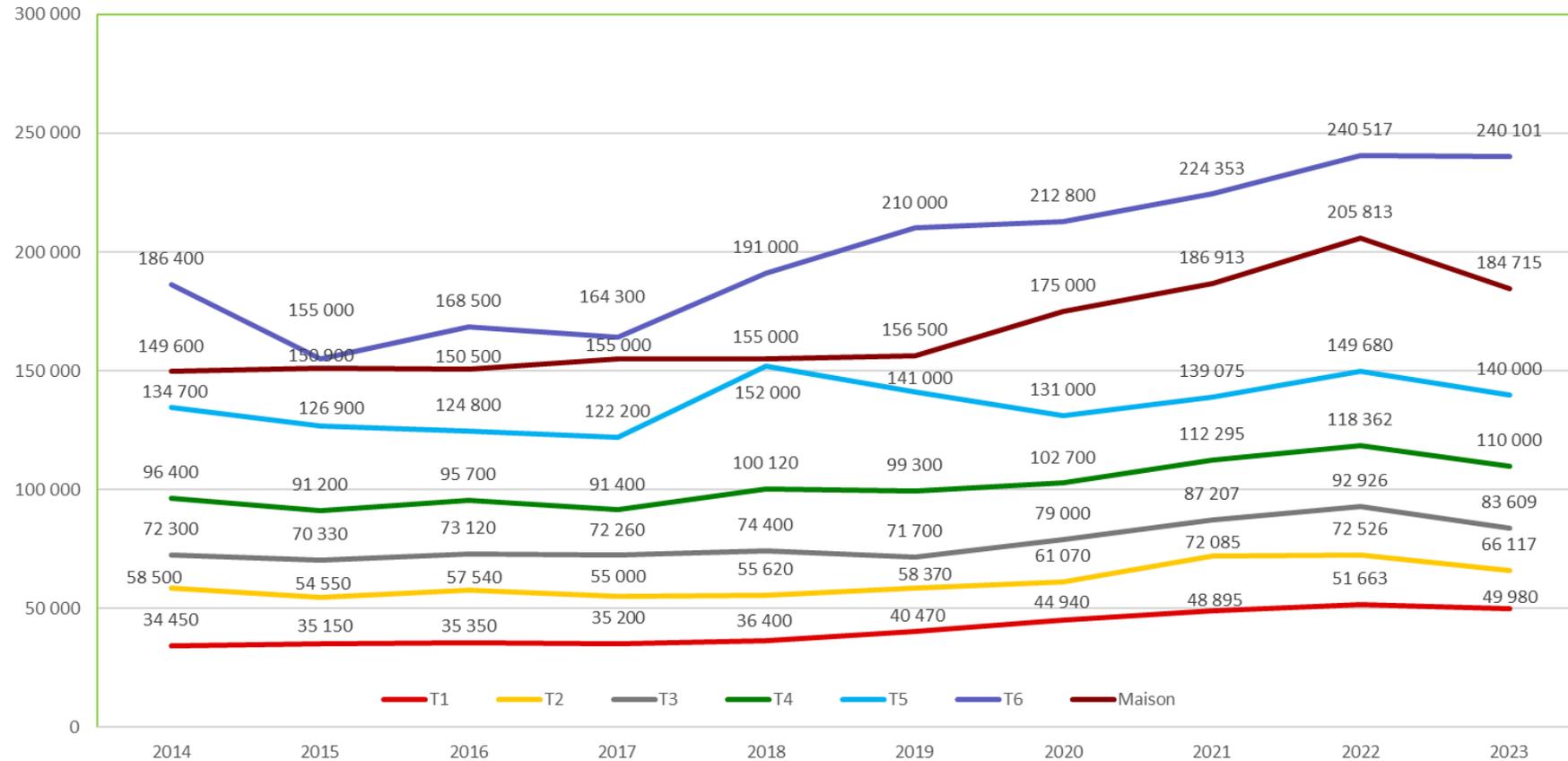


2023 – CONFIRMATION D'UNE BAISSSE NOTABLE

Près de 2 800 biens vendus dont 80 % de logements et terrains
25,5% des DIA sont non renseignées
66% des ventes ont été réalisées par agence



PRIX MOYEN PAR TYPOLOGIE



TYPE 1

Biens vendus	217	-32% / 2022
Prix médian par quartier	35 000 € (quartier Louyat/ Vigenal) à 60 000 € (Carnot)	
Prix médian communal	49 005 €	-5% / 2022
Prix médian du m ²	1 884 €	≈

TYPE 2

Biens vendus	384	-18% / 2022
Prix médian par quartier	57 000 € (La Bastide / La Brégère) à 75 686 € (Le Sablard)	
Prix médian communal	63 550 €	-9% / 2022
Prix médian du m ² (baisse de la surface des logts)	1 827 €	+14% / 2022

TYPE 3

Biens vendus	526	-23% / 2022
Prix médian par quartier	62 500 € (Aurence Corgnac) à 102 704 € (Landouge)	
Prix médian communal	83 609 €	-6% / 2022
Prix médian du m ²	1 417 €	-7% / 2022

TYPE 4

Biens vendus	178	-20% / 2022
Prix médian par quartier	80 000 € (Aurence Cognac) à 142 500 € (Centre HV - E)	
Prix médian communal	110 000 €	-2% / 2022
Prix médian du m ²	1 426 €	-2% / 2022

TYPE 5

Biens vendus	125	-17% / 2022
Prix médian par quartier	93 350 € (Landouge) à 160 000 € (Centre HV - E)	
Prix médian communal	140 000 €	-3% / 2022
Prix médian du m ² (légère augmentation de la surface médiane)	1 488 €	-9% / 2022

TYPE 6

Biens vendus	63	-28% / 2022
Prix médian par quartier	114 500 € (Bénédictins Montplaisir) à 238 000 € (Centre HV - E)	
Prix médian communal	225 000 €	2 % / 2022
Prix médian du m ²	1 789 €	1% / 2022

MAISONS

Biens vendus	591	-21% / 2022
Prix médian par quartier	140 000 € (Beaubreuil) à 315 500 € (Centre HV - E)	
Prix médian communal	165 700 €	-10% / 2022
Prix médian du m ²	1 764 €	-6% / 2022

IMMEUBLE DE RAPPORT

Biens vendus **137** **-34%/2022**

Prix médian par quartier 63 500 € (Puy Las Rodas) à 256 000 € (Louyat Vigenal)

Prix médian communal **198 750 €** **-21% / 2022**

Prix médian du m² **1 192 €** **-15% / 2022**

TERRAINS

Biens vendus	91	-2% / 2022
Surface médiane d'une parcelle	492 m ²	
Prix médian communal	45 000 €	18% / 2022

LA CONSTRUCTION NEUVE



TOTAL LOGEMENTS	2020	2021	2022	2023
Nombre de logements autorisés	723	310	528	204
Dont logements sociaux	0	29	76	8
Surface plancher créée (m²)			34 524	13 961
DONT :				
Maisons individuelles	90 (12%)	44 (15%)	97 (18%)	37 (18%)
Appartements	633	266	432	167

Conférence de l'immobilier



CiLim
Club de l'immobilier 87



TABLE RONDE LOGEMENT



LES TENDANCES DE L'IMMOBILIER



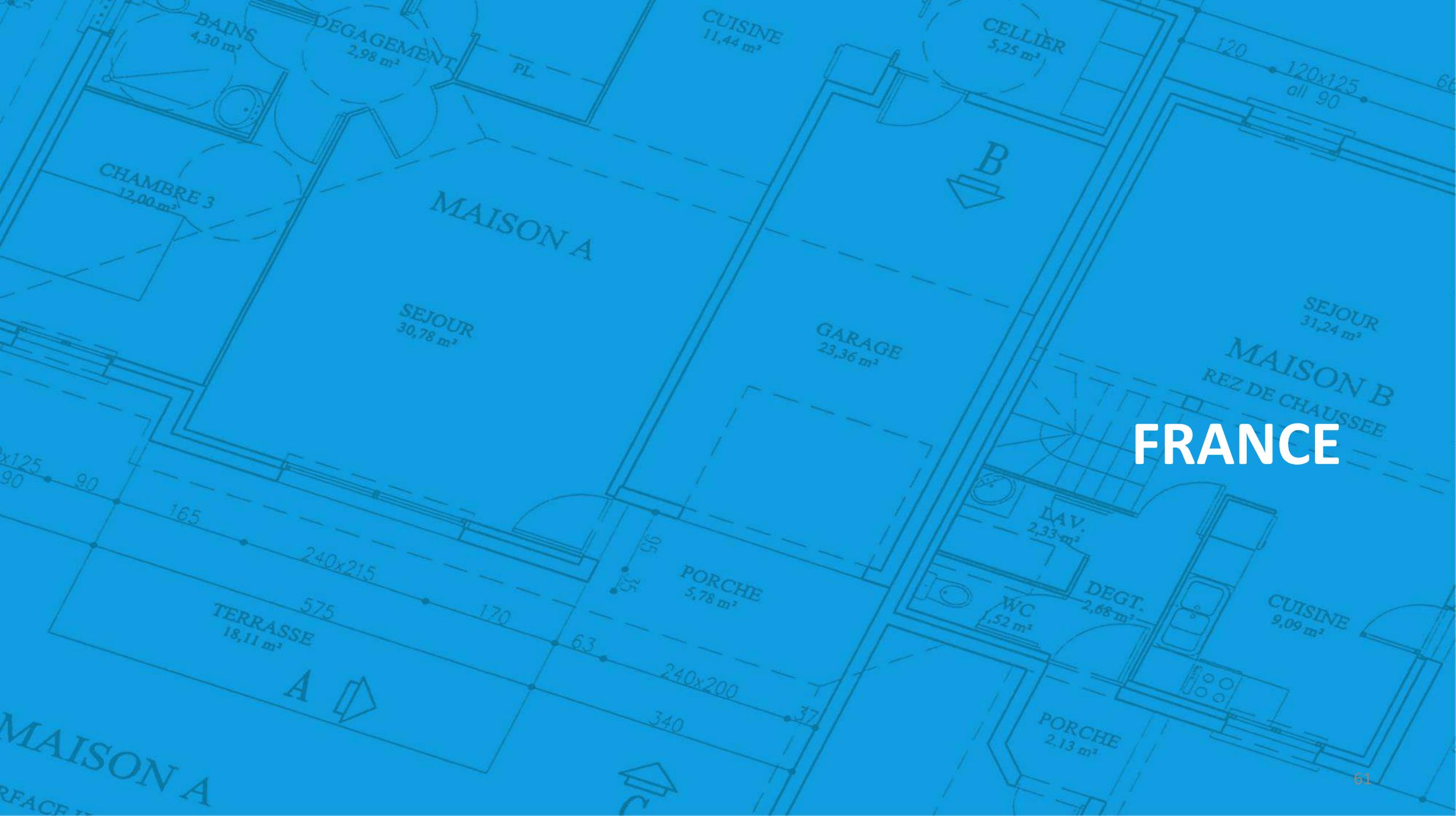
*Notaires
de France*

on_champ
nr_mai
nr_pieces
nbr_sdb
nbr_parking
on_dependance
srf_hab_init
on_metre
srf_tel
on_remonbai
nbr_niv
usage
52%
100%

Les marchés immobiliers 2023

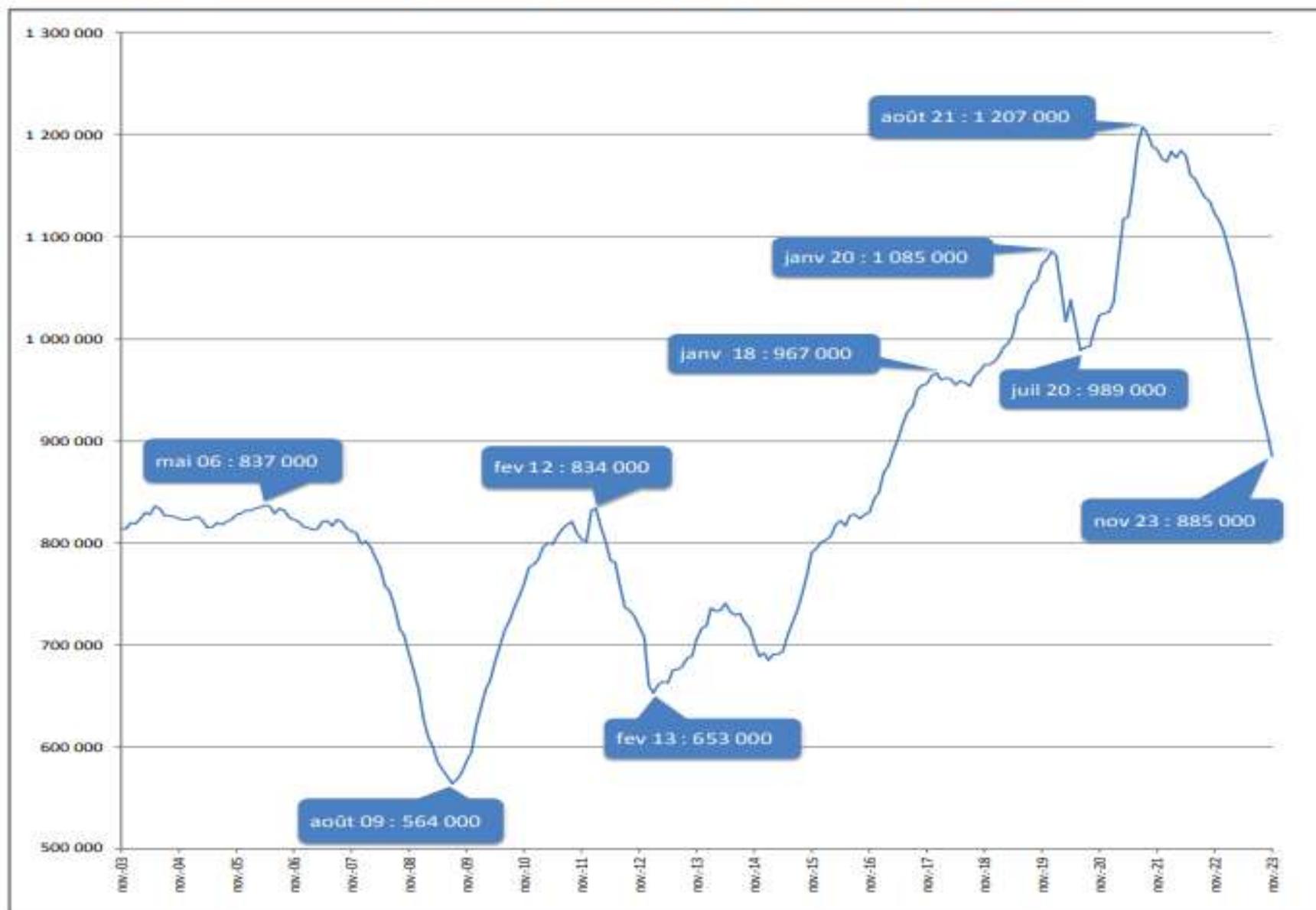
***Observatoire de l'immobilier
CCI de Limoges 14 mai 2024***





FRANCE

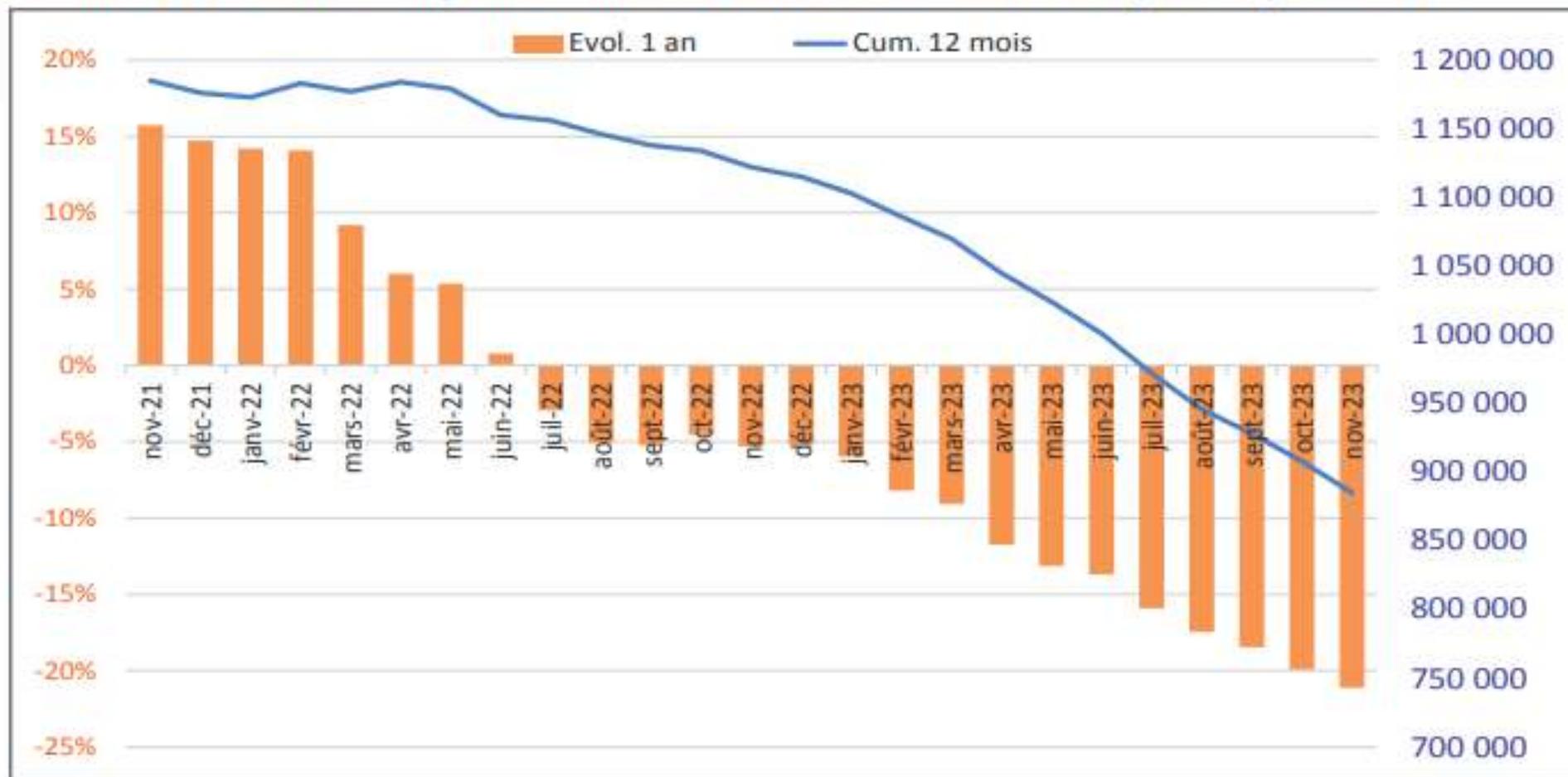
Volumes de ventes des logements anciens pour la période 2003/2023



Source : IGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales

sri_hab_init
 on_metre
 srf_ter
 on_teronbati
 nbr_niv
 cod_usage
 aa_const
 cod_const
 cod_tva

Volumes de ventes des logements anciens et évolutions annuelles pour la période 2021/2023



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



on
srf_hab_init
on_metre
srf_ter
on_terrainbati
nbr_niv
cod_usage
aa_const
cod_const
cod_tva
on_efa
on_fermet
on_moins5ans
cod_etat
cod_vue
...
...



Volume des ventes Département de la Haute-Vienne

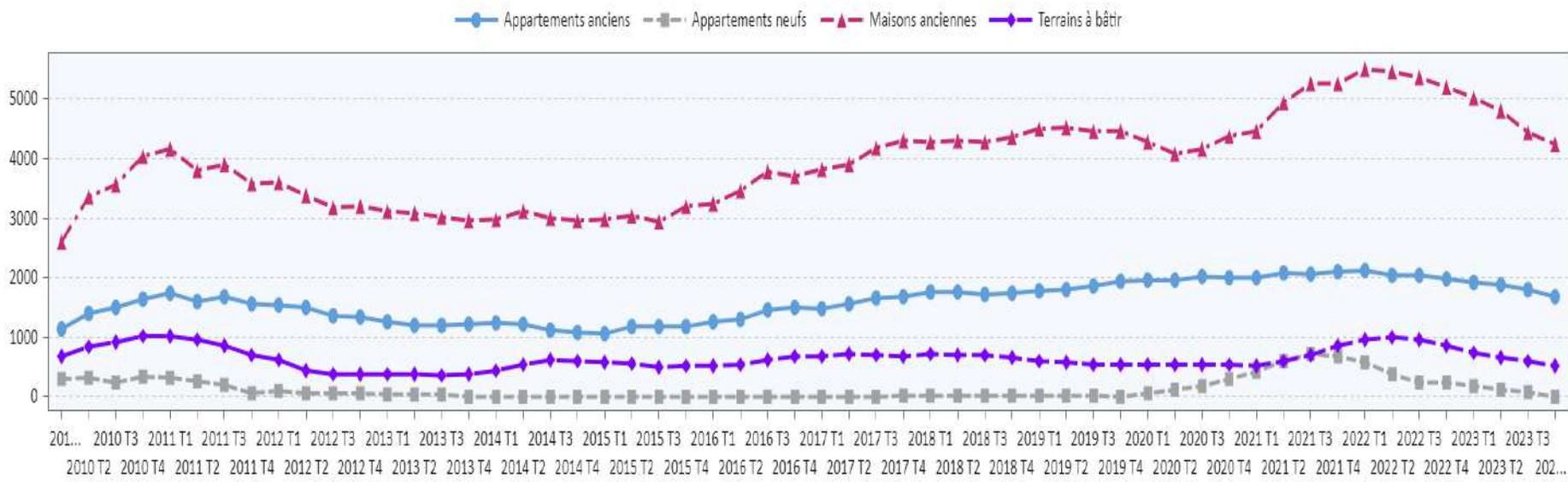


Volume de ventes le département

Évolution sur 1 an

Appartements anciens	-14,7 %
Appartements neufs	-100,0 %
Maisons anciennes	-18,5 %
Terrains à bâtir	-38,4 %

Évolution depuis 2010





on
srf_hab_init
on_metre
srf_ter
on_teronbati
nbr_niv
cod_usage
aa_const
cod_const
cod_tva
on_efa
on_feremut
on_moins5ans
cod_etat
cod_vue
pr_lesquelles



Les indices de prix

VARIATION DES INDICES DE PRIX NOTAIRES-INSEE*

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

* Variation sur 3 mois (CVS) : évolution entre le 2^e trimestre 2023 et le 3^e trimestre 2023

Variation sur 1 an : évolution entre le 3^e trimestre 2022 et le 3^e trimestre 2023

Evolution des prix médians des appartements anciens

Appartements anciens

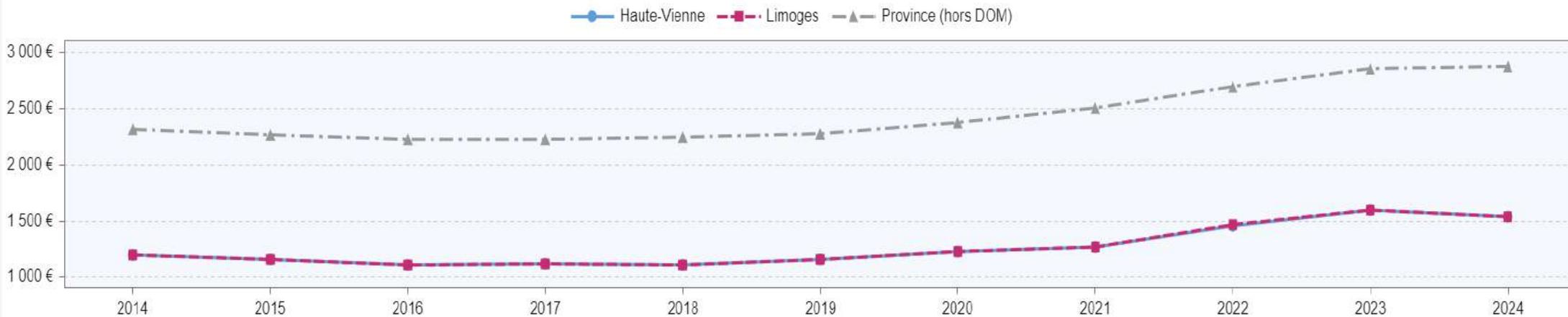
Appartements neufs

Maisons anciennes

Terrains à bâtir

Prix médian

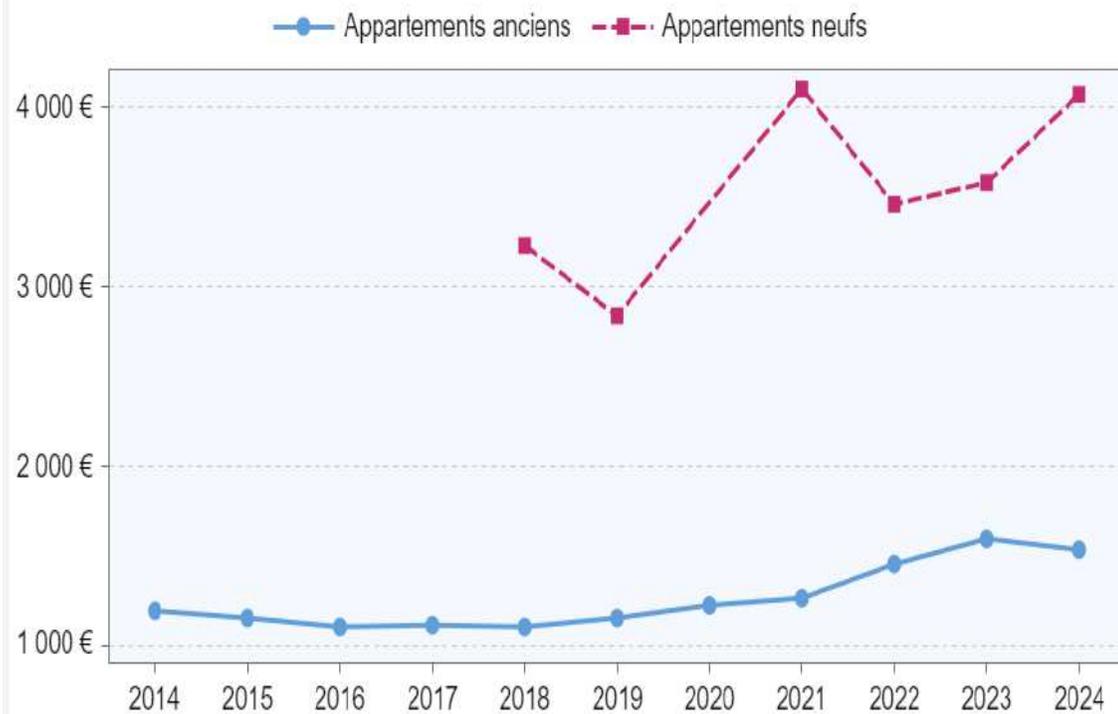
Zones géographiques	Prix médian	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans	Évolution sur 10 ans
Limoges	1 540 €	-4,0 %	32,6 %	27,6 %
Haute-Vienne	1 540 €	-4,0 %	32,4 %	27,6 %
Province (hors DOM)	2 880 €	0,4 %	26,1 %	23,7 %



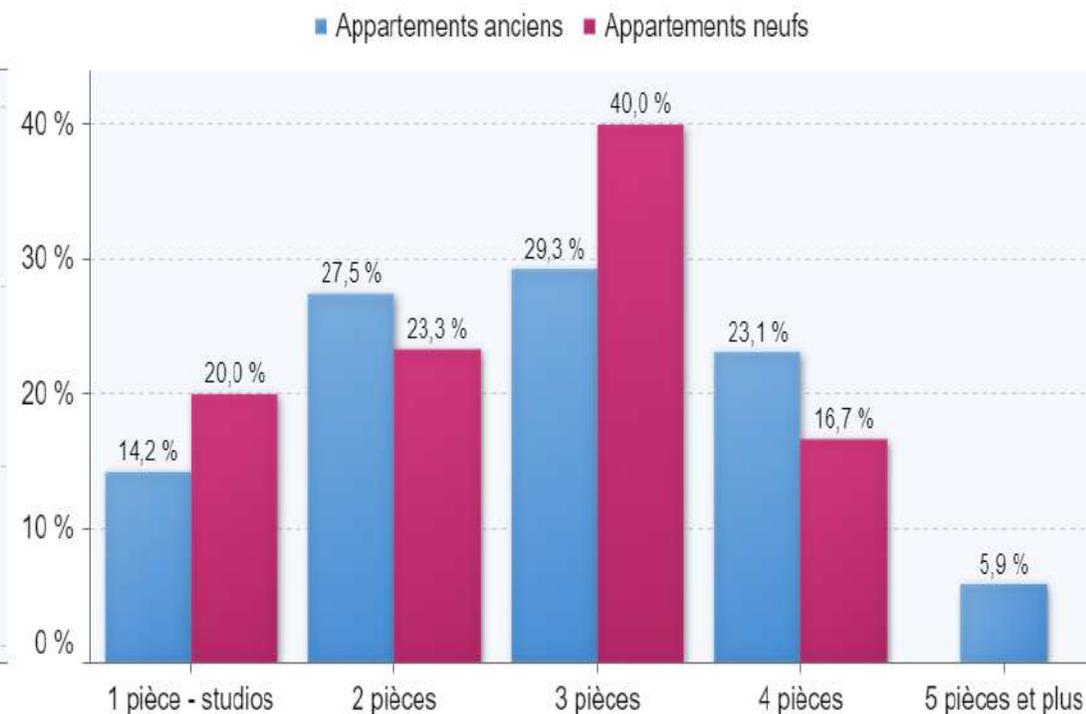
Comparaison des appartements neufs et anciens le département

Type de bien	Prix médian	Évolution sur 1 an
Appartements anciens	1 540 €	-4,0 %
Appartements neufs	4 070 €	13,6 %

Prix médian



Part des ventes



Appartements anciens

Appartements neufs

Maisons anciennes

Terrains à bâtir

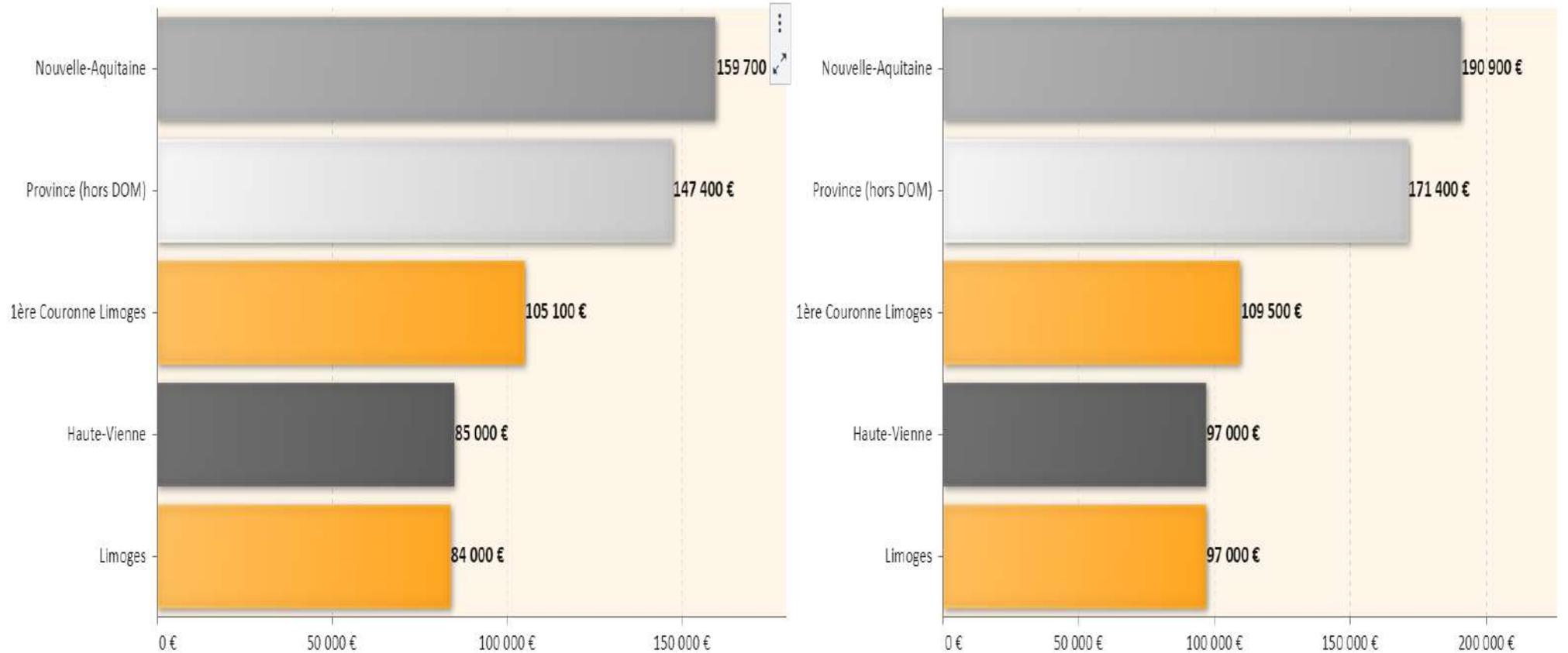
Prix médian

Période

fév-2024

Ensemble

3 pièces



Période du 1er mars 2023 au 29 février 2024

Haute-Vienne

Communes - Prix Communes - Prix (histo) Commune - Par secteur Arrondissements - Prix Quartiers - prix Quartiers - Prix (histo) Département - Profil Profil - Type de bien Secteur - Profil Profil - Age Profil - Origine Avant-contrats

Appartements anciens (compromis)

Maisons anciennes (compromis)

Prix médian des avant-contrats

(calculé sur des périodes de 3 mois)

Le département



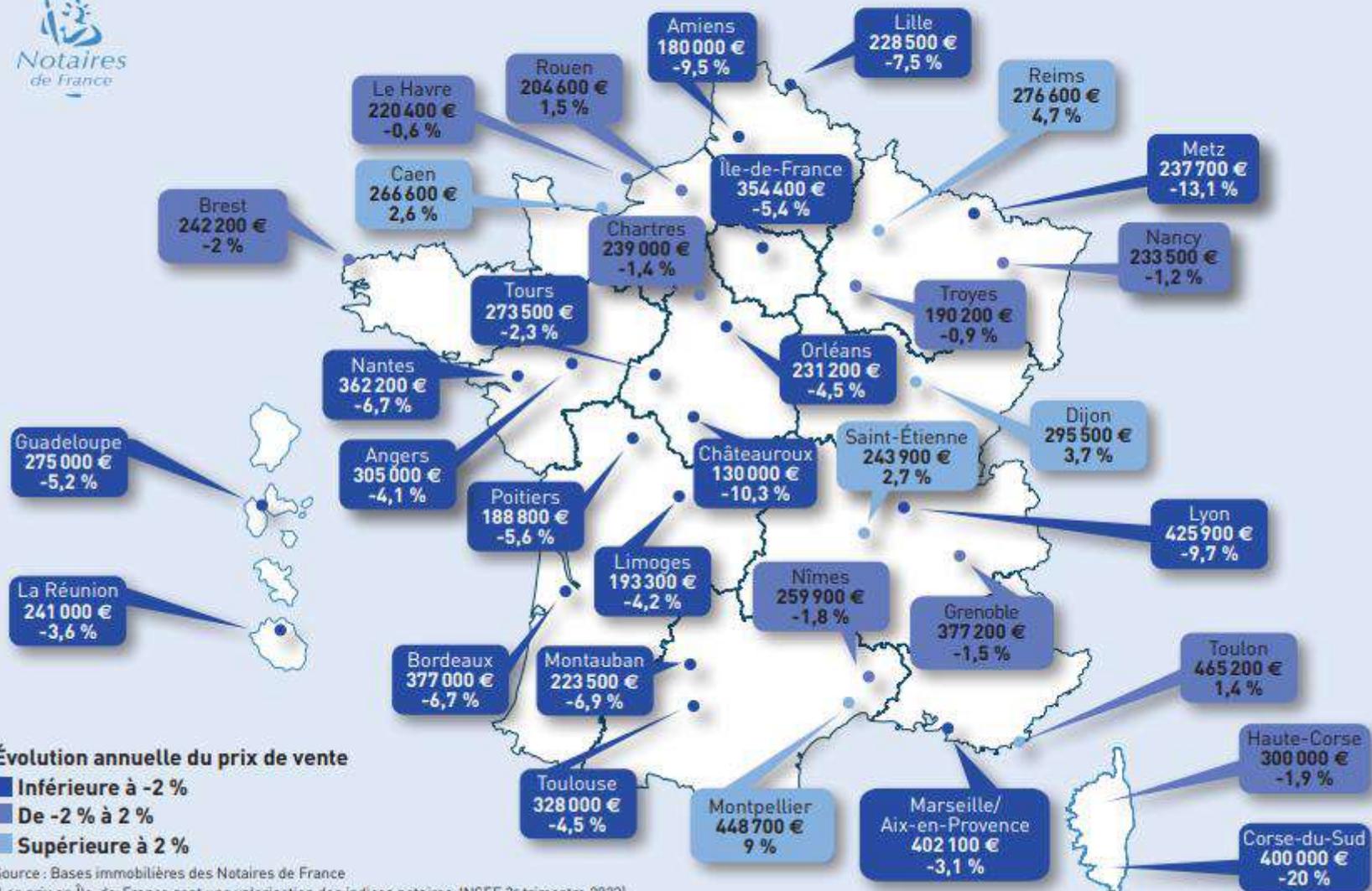
Les secteurs

Zones géographiques	Prix médian	Évolution sur 3 mois	Évolution sur 1 an
Limoges	1 510 €	-7,3 %	-5,7 %
Haute-Vienne	1 500 €	-9,8 %	-8,8 %

Evolution des prix médiants des maisons anciennes

PRIX DE VENTE MÉDIAN DES MAISONS ANCIENNES AU 3^e TRIMESTRE 2023

► Évolution en un an : 1^{er} juillet 2023 au 30 septembre 2023 / 1^{er} juillet 2022 au 30 septembre 2022
 Les statistiques pour les maisons concernent l'ensemble de l'agglomération (ville centre + banlieue)



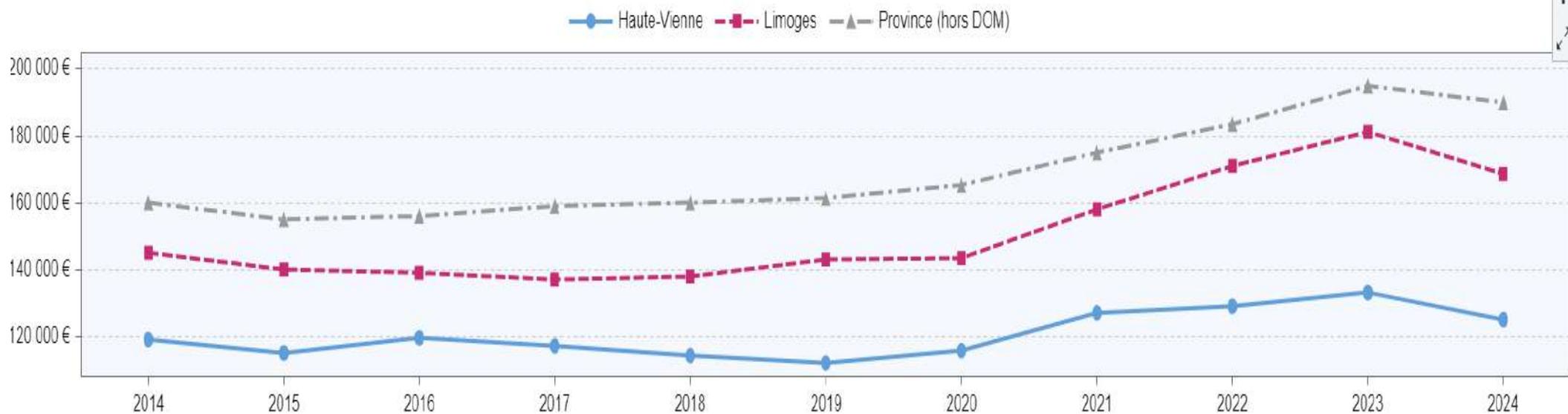
Évolution annuelle du prix de vente

- Inférieure à -2 %
- De -2 % à 2 %
- Supérieure à 2 %

Source : Bases immobilières des Notaires de France
 (Les prix en Île-de-France sont une valorisation des indices notaires-INSEE 3^e trimestre 2023)

Prix médian

Zones géographiques	Prix médian	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans	Évolution sur 10 ans
Limoges	168 600 €	-7,0 %	17,9 %	16,3 %
Haute-Vienne	125 000 €	-6,1 %	11,6 %	5,0 %
Province (hors DOM)	190 000 €	-2,6 %	17,7 %	18,8 %

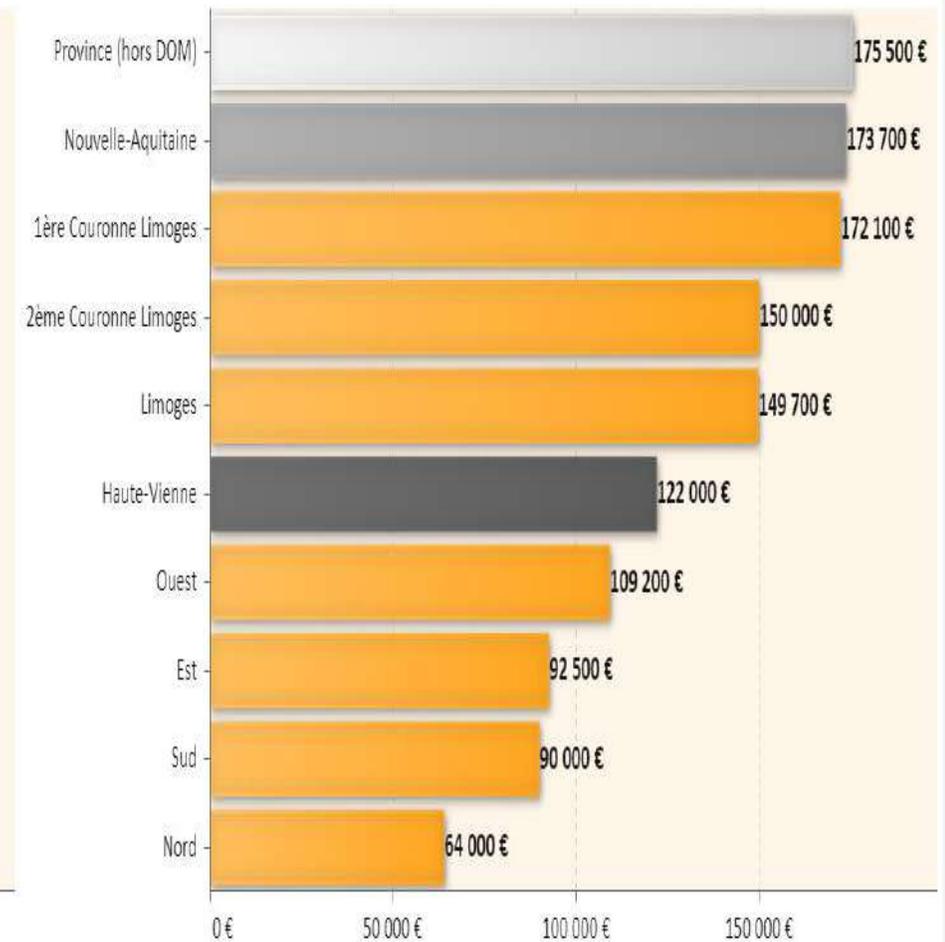
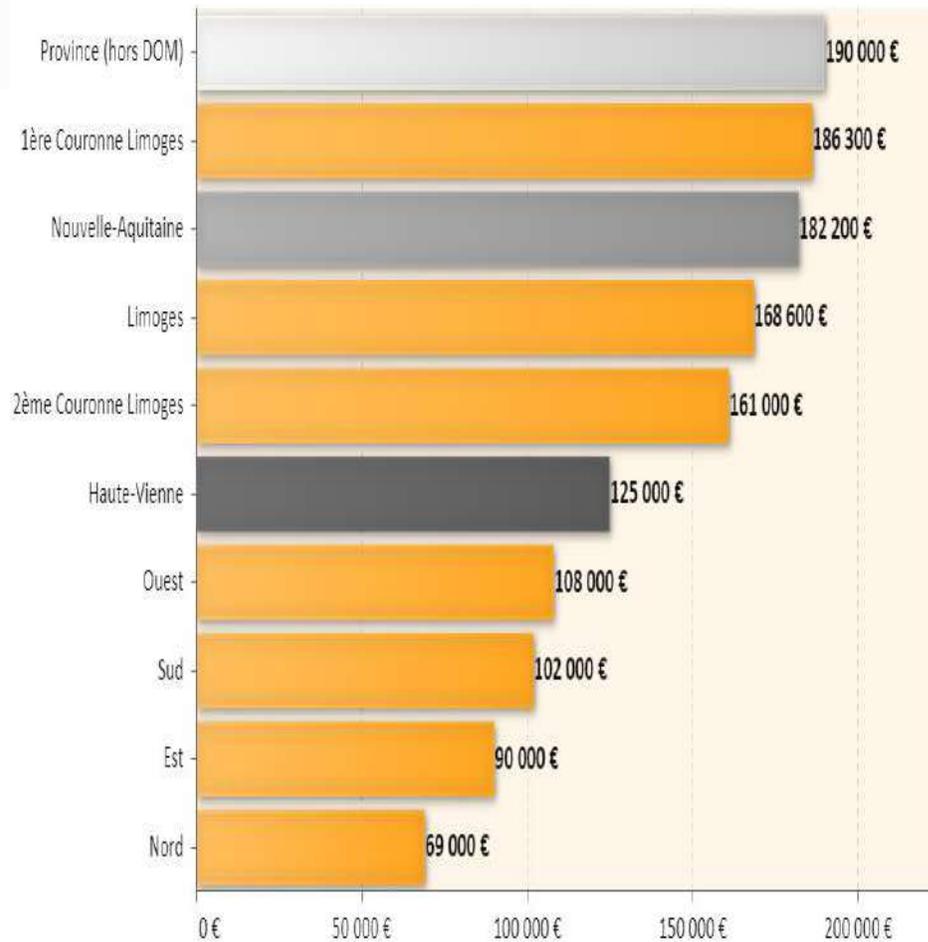


Prix médian

Période

Ensemble

4 pièces



Prix médian des avant-contrats

(calculé sur des périodes de 3 mois)

Le département



Les secteurs

Zones géographiques	Prix médian ▼	Évolution sur 3 mois	Évolution sur 1 an
2ème Couronne Limoges	170 700 €	6,7 %	-1,8 %
1ère Couronne Limoges	165 000 €	.	-10,8 %
Limoges	148 500 €	.	-14,3 %
Haute-Vienne	132 000 €	-3,8 %	-2,2 %
Sud	125 000 €	-3,8 %	7,8 %
Ouest	119 000 €	.	13,3 %
Nord	81 300 €	.	-4,4 %



on
srf_hab_init
on_metre
srf_ter
on_teronbati
nbr_niv
cod_usage
aa_const
cod_const
cod_tva
on_efa
on_feremut
on_moins5ans
cod_etat
cod_vue
...
...
...

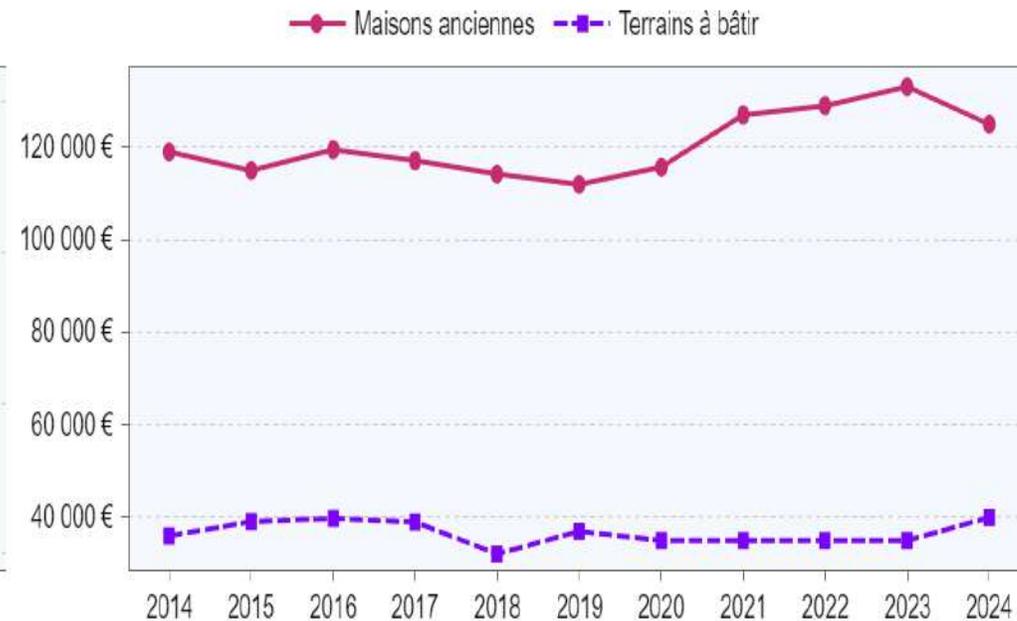
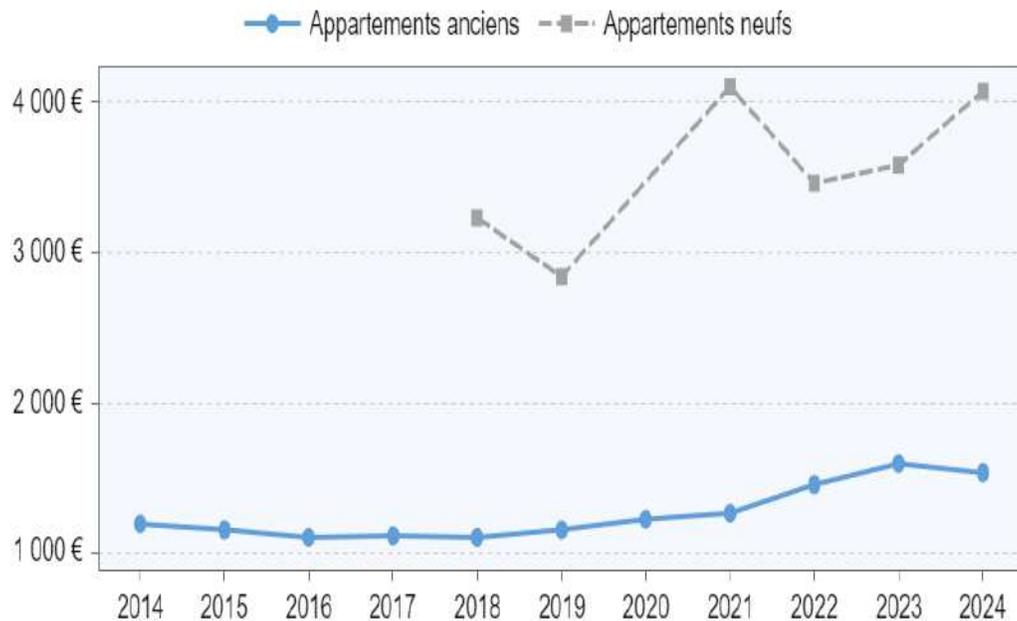


Récapitulatif

Prix médian les secteurs

Haute-Vienne

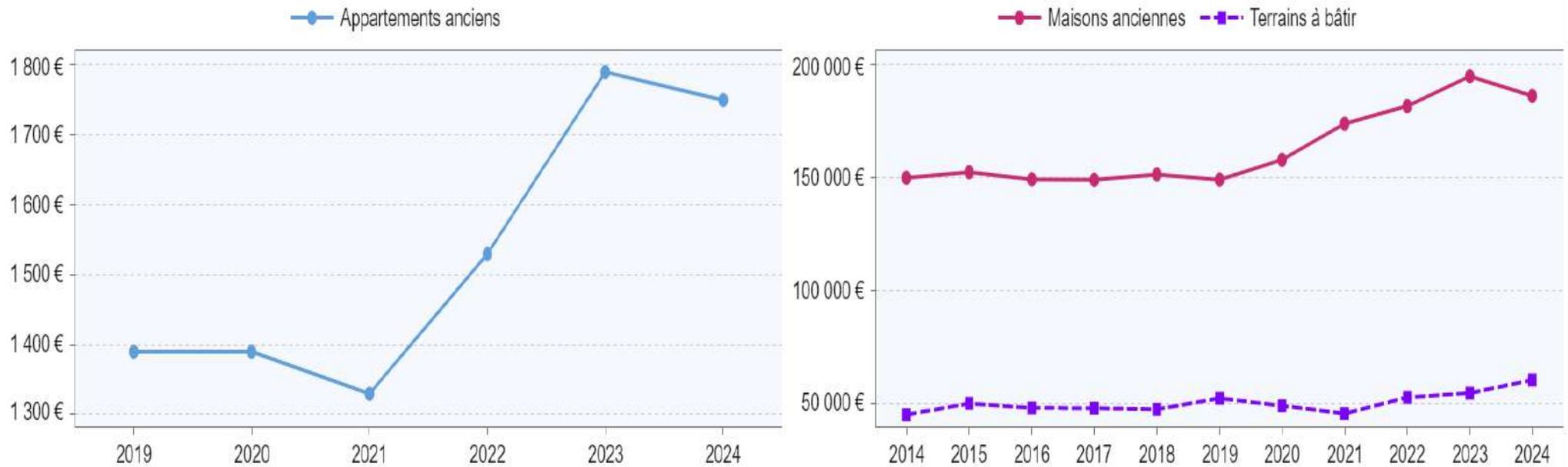
Type de bien	Prix médian	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans	Évolution sur 10 ans
Appartements anciens	1 540 €	-4,0 %	32,4 %	27,6 %
Appartements neufs	4 070 €	13,6 %	43,0 %	.
Maisons anciennes	125 000 €	-6,1 %	11,6 %	5,0 %
Terrains à bâtir	40 000 €	14,3 %	8,1 %	11,0 %



Prix médian les secteurs

1ère Couronne Limoges

Type de bien	Prix médian	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans	Évolution sur 10 ans
Appartements anciens	1 750 €	-2,4 %	25,4 %	.
Maisons anciennes	186 300 €	-4,5 %	24,9 %	24,2 %
Terrains à bâtir	60 400 €	10,6 %	15,6 %	34,2 %



Prix médian les secteurs

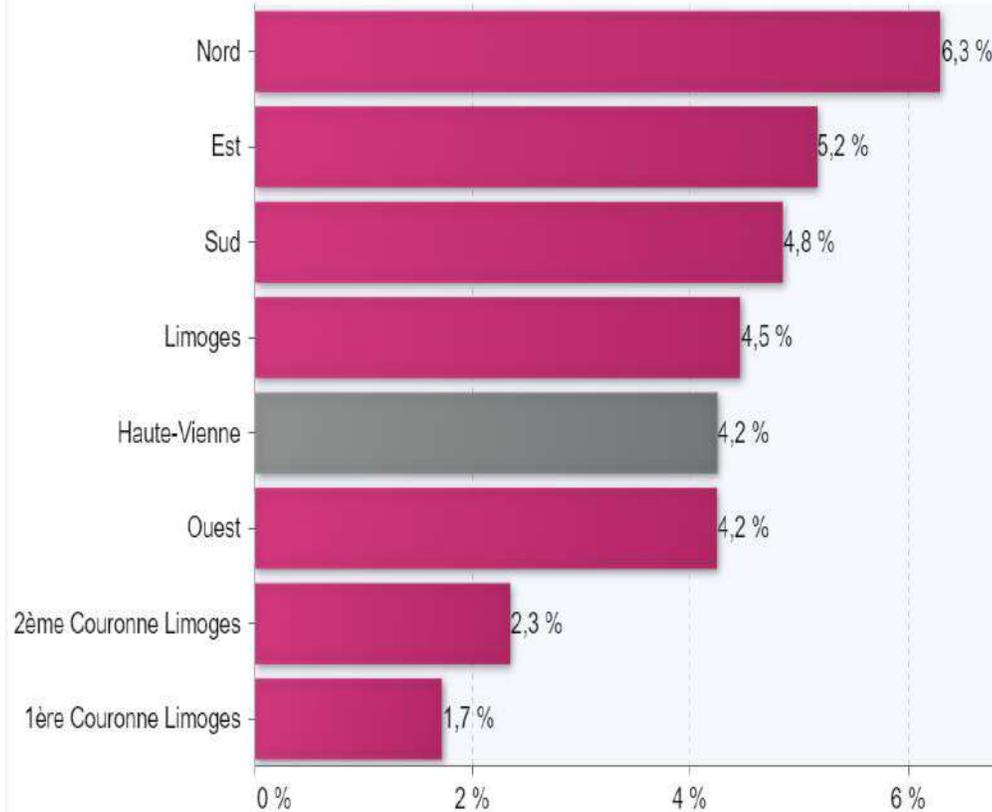
Limoges

Type de bien	Prix médian	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans	Évolution sur 10 ans
Appartements anciens	1 540 €	-4,0 %	32,6 %	27,6 %
Appartements neufs	4 330 €	.	49,7 %	.
Maisons anciennes	168 600 €	-7,0 %	17,9 %	16,3 %

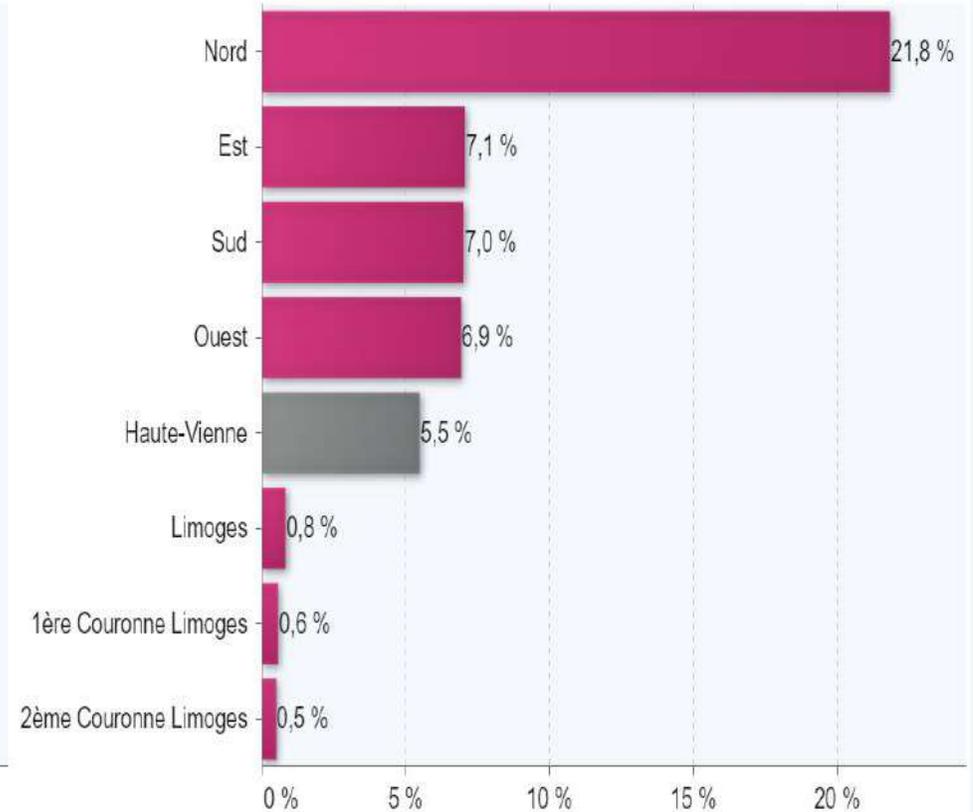


Zoom sur les franciliens et les étrangers les secteurs

Part des ventes des franciliens



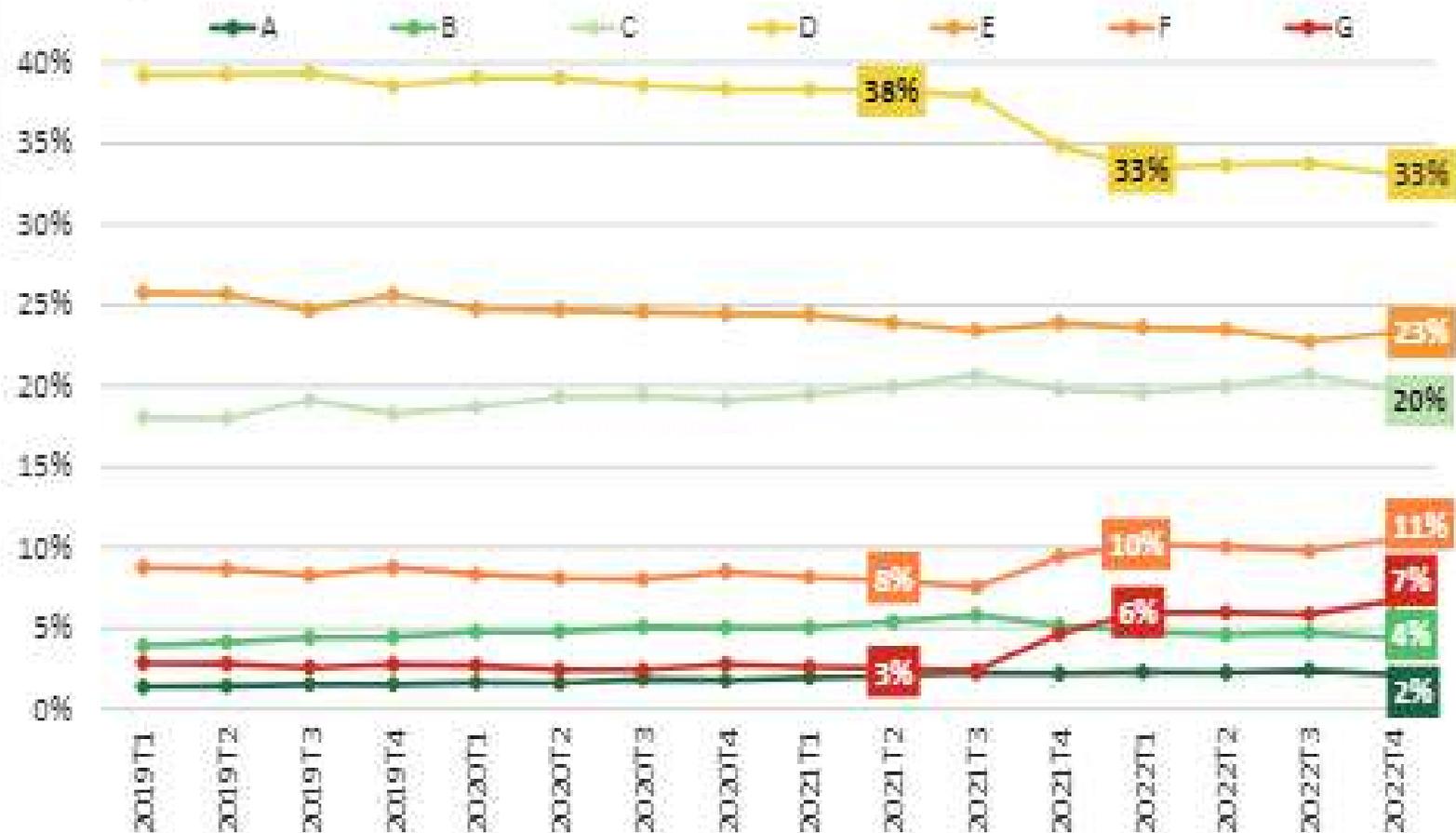
Part des ventes des étrangers





La valeur verte des logements

Parts des ventes de logements anciens selon l'étiquette énergie en France métropolitaine (hors Corse)



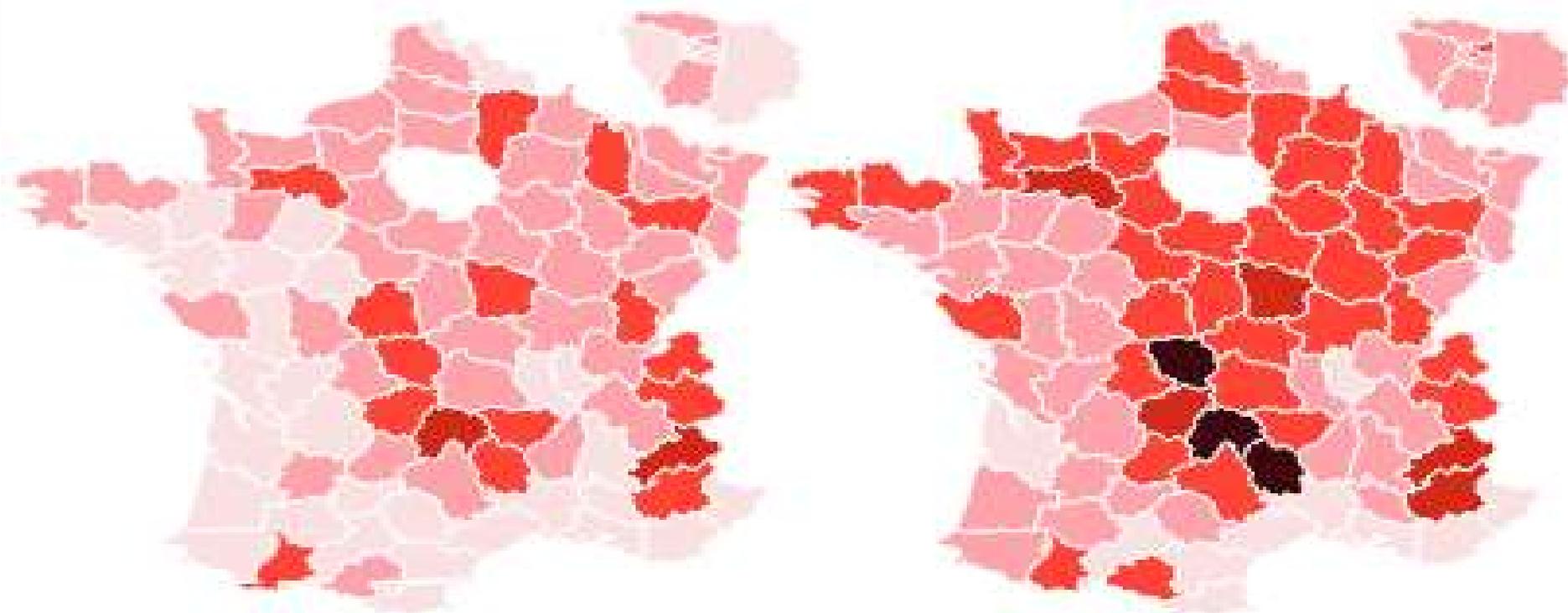
Source : bases de données des notaires de France BIEN et Perval
Logements anciens - France métropolitaine (hors Corse).

Parts des ventes de logements anciens d'étiquettes énergie F et G réalisées par département

2^e trimestre 2021

→
Période de forte hausse

1^{er} trimestre 2022



Inférieure à 10%

De 10% à 19%

De 20% à 29%

De 30% à 40%

Supérieure à 40%

Source: bases de données des notaires de France BIEN et Perval
Logements anciens - France métropolitaine (hors Corse).

Observatoire de l'immobilier

CCI de Limoges



14 Mai 2024

Conférence de l'immobilier

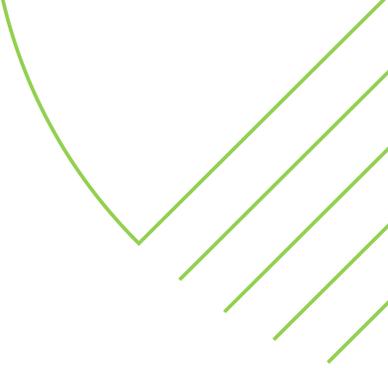


CiLim
Club de l'immobilier 87



TABLE RONDE LOGEMENT





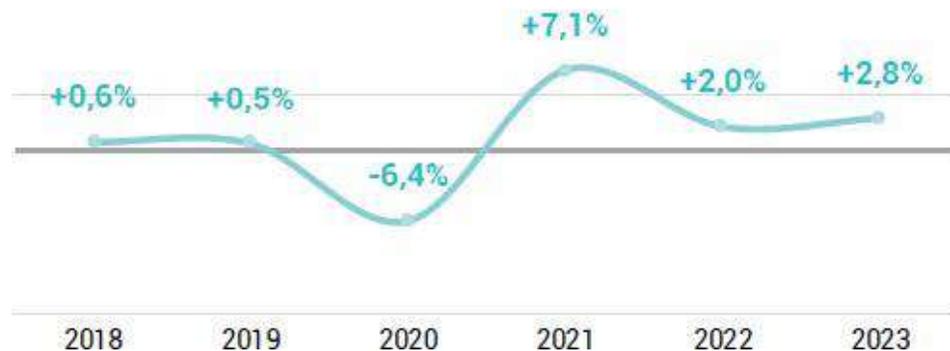
◆ **ACTIVITÉ ENTRETIEN-RÉNOVATION
ET ZOOM SUR LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE
DES LOGEMENTS**

ENTRETIEN-RÉNOVATION : UN SEGMENT DE MARCHÉ QUI DEMEURE DYNAMIQUE

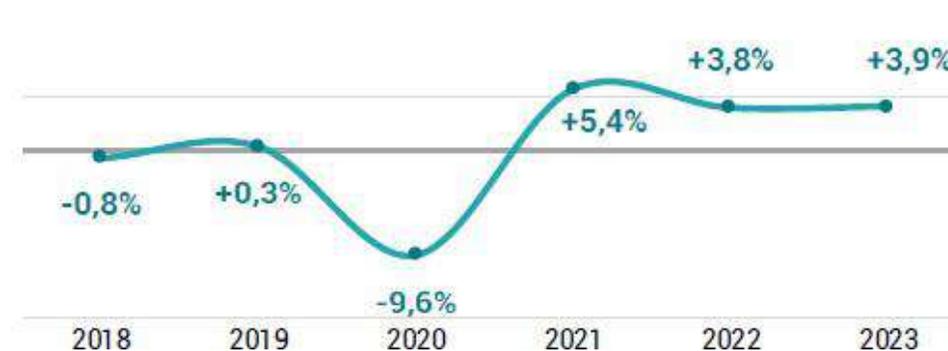
Un bilan positif en 2023

% d'évolution en volume du montant HT facturé
Nouvelle-Aquitaine

LOGEMENTS



LOCAUX



Source : Enquête trimestrielle Réseau des CERC
Unité : % d'évolution en volume du montant HT facturé

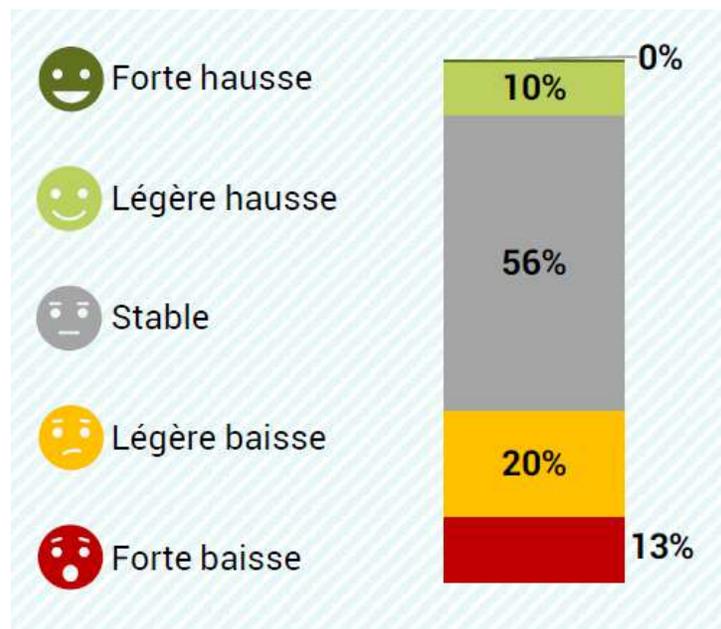
> Soutien à l'efficacité énergétique et à la transition écologique des bâtiments :

aides à la rénovation énergétique, décret tertiaire, restructuration lourdes de logements sociaux, fonds friches, fonds verts (tertiaire, rénovation des écoles), PPI Lycées 2022-2028

ENTRETIEN-RÉNOVATION : UN SEGMENT DE MARCHÉ QUI DEMEURE DYNAMIQUE

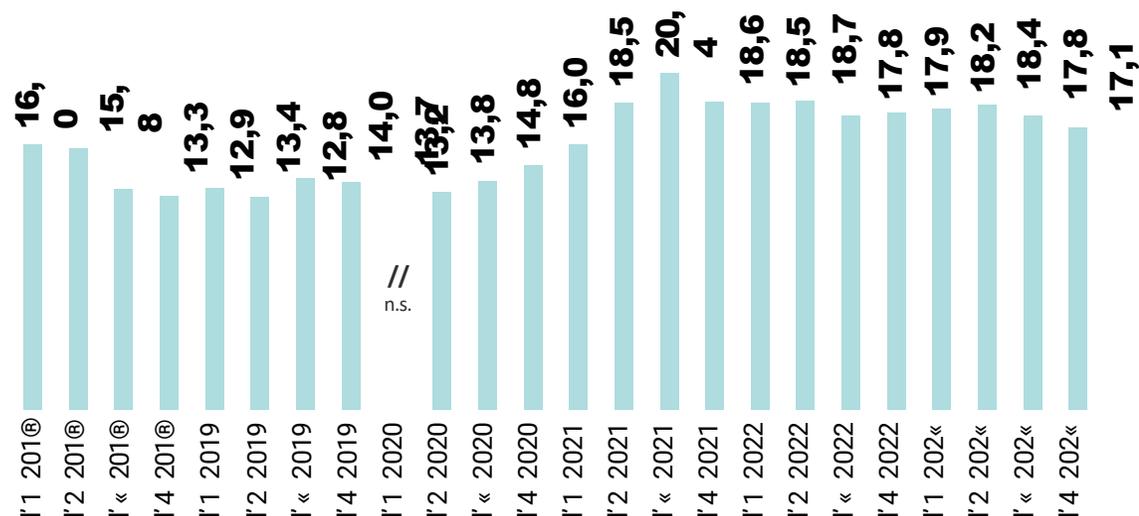
Des perspectives qui se dégradent

Évolution de l'activité entretien-rénovation attendue au 1^{er} trimestre 2024



Source : Enquête trimestrielle Réseau des CERC

Nombre de semaines de travail garanti par les camets de commandes en entretien-rénovation en Nouvelle-Aquitaine



Source : Enquête trimestrielle Réseau des CERC

◆ RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS, DES OBJECTIFS AMBITIEUX, DES ENJEUX FORTS

Performance énergétiques, enjeux sociaux, résorption des passoires thermiques...

> Le secteur résidentiel représente 21% de la consommation d'énergie finale en 2022 sur le département

Objectifs



Rénover 120 000 logements par an
entre 2019 et 2025
puis 100 000 logements par an
entre 2026 et 2050

~ 7 000 logements par an à l'échelle de la Haute-Vienne

> 18% des ménages (a minima) en situation de précarité énergétique liée au logement (source : ONRE)

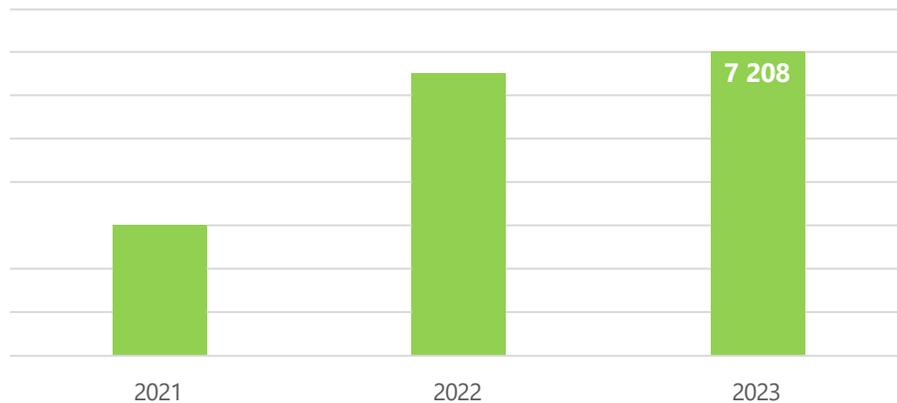
> Interdiction de mise en location des Logements classés G (DPE) au 01/01/2023 puis les classes F en 2025, les classes E à partir de 2028 et les classes D en 2034.

(Application aux nouveaux contrats de location et aux renouvellements ou reconductions tacites de contrats)

◆ QUELLE MOBILISATION DES MÉNAGES ?

Montée en puissance des espaces conseils France Rénov'

Nombre de ménages accompagnés
par les Espaces conseils France Rénov' en Haute-Vienne



Source : traitement CERC NA ; Région NA

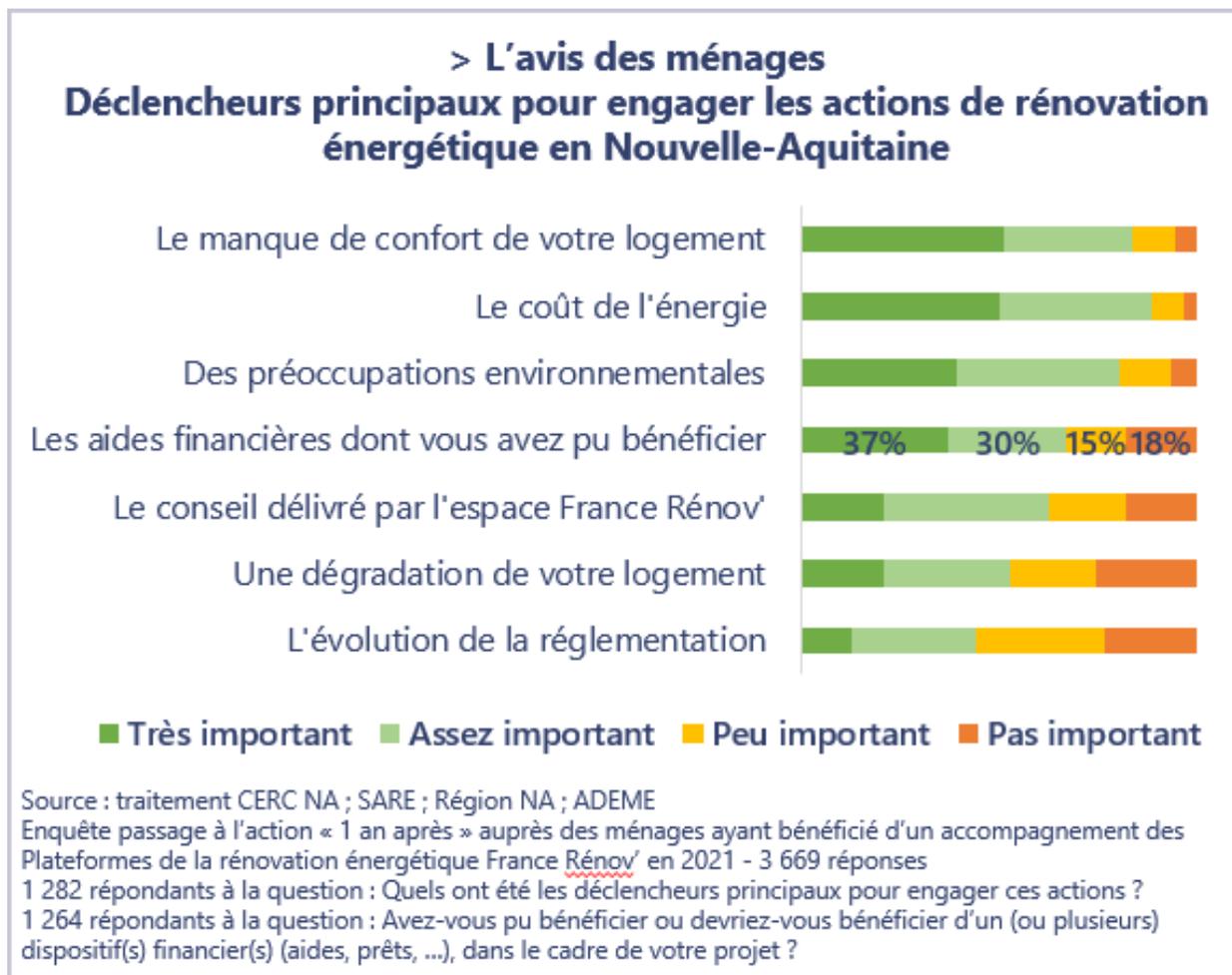


**> Hausse du nombre de contacts
ET « montée en gamme » des accompagnements**



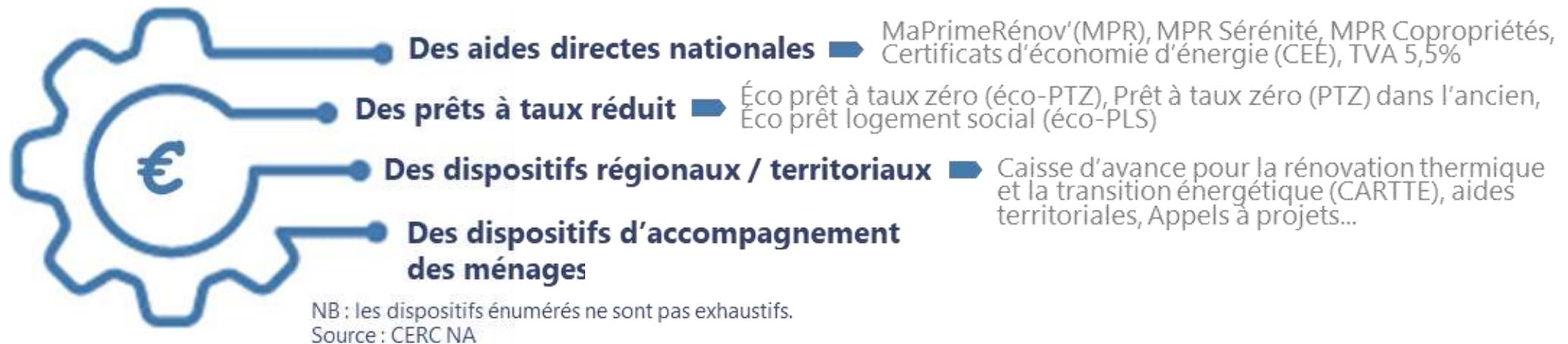
◆ QUELLE MOBILISATION DES MÉNAGES ?

Déclencheurs des travaux : les dispositifs d'aides mais pas seulement



◆ QUELLES DYNAMIQUES POUR LES AIDES À LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS ?

Un éventail de leviers pour booster la rénovation énergétique des logements



Des dispositifs à pérenniser...

◆ QUELLES DYNAMIQUES POUR LES AIDES À LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS ?

MaPrimeRénov' booste la rénovation énergétique des logements...

Mais affiche des résultats 2023 en repli. De fortes interrogations sur 2024.



MaPrimeRénov' permet de financer les **travaux d'isolation**, de **chauffage**, de **ventilation** ou d'**audit énergétique** d'une **maison individuelle** ou d'un **appartement en habitat collectif**. Le montant de la prime varie en fonction des équipements éligibles et du profil des ménages (composition, revenus).

> Haute-Vienne

4 379 ménages bénéficiaires en 2023

16 M€ de primes MaPrimeRénov'

55 M€ de travaux

-18%
vs 2022

> NOUVELLE-AQUITAINE

60 000 ménages bénéficiaires en 2023

222 M€ de primes MaPrimeRénov'

723 M€ de travaux

-17%
vs 2022



En 2022, MaPrimeRénov' Sérénité remplace Habiter Mieux Sérénité. Le dispositif est réservé aux propriétaires occupants « **modestes** » et « **très modestes** », et conditionné à **un gain énergétique d'au moins 35% après travaux**.

> Haute-Vienne

80 ménages bénéficiaires en 2023

1,4 M€ de primes MaPrimeRénov'

2,9 M€ de travaux

-15%
vs 2022

> NOUVELLE-AQUITAINE

3 633 ménages bénéficiaires en 2023

58 M€ de primes MaPrimeRénov'

126 M€ de travaux

-17%
vs 2022

Source : traitement CERC NA ; Anah ; DREAL NA

◆ QUELLES DYNAMIQUES POUR LES AIDES À LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS ?

Les pompes à chaleur air / eau, au premier rang des travaux mobilisés via MaPrimeRénov'

Travaux subventionnés par MaPrimeRénov'
en Haute-Vienne en 2023

Pompes à chaleur air / eau
(1 365)



Poêles à bûches (682)
Poêles à granulés (601)
Remplacement fenêtres/portes
fenêtres (549)
Chauffe-eau thermodynamique (548)

Chauffe-eau solaire individuel (280)
Ventilation double flux (236)
Chauffage solaire combiné (225)
Isolation thermique par l'extérieur (220)
Chaudières à granulés (213)

> **Principalement des actions seules (82% des dossiers),**
les ménages étalent leurs travaux

> **31 rénovations globales, en hausse**
(80 dossiers) MaPrimeRénov' Sérénité

Source : traitement CERC NA ; Anah ; DREAL NA

QUI RÉALISE LES TRAVAUX ? 75% des travaux de rénovation énergétique sont réalisés par des artisans et entreprises du Bâtiment (Trémi 2020)

> **2 789 entreprises du Bâtiment en Haute-Vienne**



Gros-œuvre 631

Travaux de maçonnerie générale et gros œuvre de bâtiment	461
Construction de maisons individuelles	105
Construction d'autres bâtiments	56
Travaux de montage de structures métalliques	6
Travaux de démolition	3

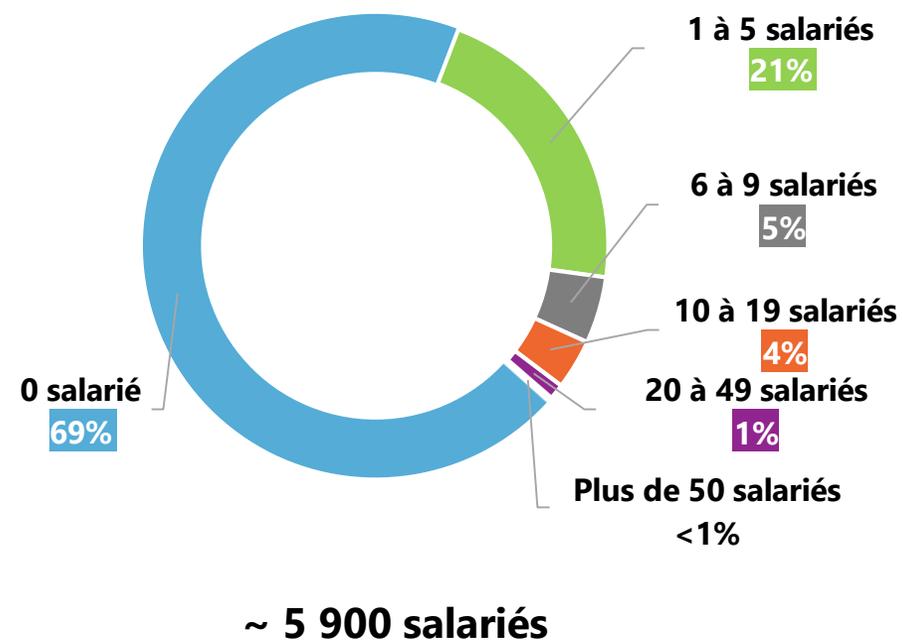
Second-œuvre aménagement, finitions 1 161

Travaux de menuiserie bois et PVC	330
Travaux de peinture et vitrerie	323
Travaux de plâtrerie	172
Travaux de revêtement des sols et des murs	145
Autres travaux de finition	118
Travaux de menuiserie métallique et serrurerie	68
Agencement de lieux de vente	5

Second-œuvre technique 997

Travaux d'installation électrique dans tous locaux	336
Travaux d'installation d'eau et de gaz en tous locaux	232
Travaux d'installation d'équipements thermiques et de climatisation	141
Travaux de couverture par éléments	114
Travaux de charpente	100
Travaux d'isolation	47
Autres travaux d'installation n.c.a.	14
Travaux d'étanchéification	13

Taille salariale des entreprises du Bâtiment en Haute-Vienne



Source : traitement CERC NA ; INSEE, SIRENE au 31/12/2020 ; ACOSS-URSSAF



QUI RÉALISE LES TRAVAUX ?

417 artisans et entreprises « Reconnu Garant de l'Environnement » sur le département

Entreprises RGE en Haute-Vienne



Source : traitement CERC NA ; Anah ; DHUP

> Éco-conditionnalité des aides

Pour devenir RGE travaux, une entreprise doit :

- > former ses collaborateurs (au moins un référent technique) ;
- > obtenir une qualification délivrée par un organisme certificateur et attester notamment d'éléments légaux, administratifs, juridiques, financiers, humains, techniques (références de chantier, moyens matériels). Un audit de réalisation est effectué sur un chantier dans un délai de deux ans. Il vise à vérifier la conformité des travaux aux règles de l'art.

MERCI POUR VOTRE ATTENTION

Mathieu JAMMOT // 05 55 11 21 50 // limoges@cerc-na.fr



en s'inscrivant sur : www.cerc-na.fr

Conférence de l'immobilier



CiLim
Club de l'immobilier 87



TABLE RONDE LOGEMENT





LIMOGES MÉTROPOLE
HABITAT

GUICHET HABITAT LIMOGES MÉTROPOLE

GUICHET HABITAT

Porte d'entrée unique pour toutes les questions d'amélioration de l'habitat

➤ Conseils et accompagnements personnalisés pour tous les habitants

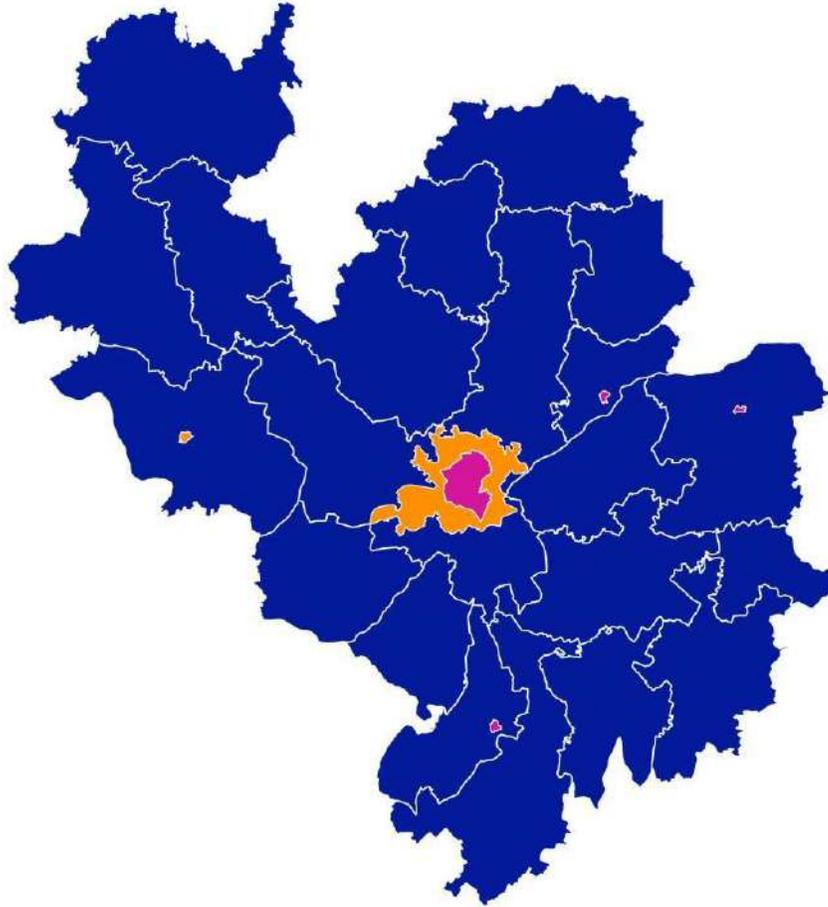
- *Rénovation énergétique - Energies renouvelables - Aides financières mobilisables...*
- *Adaptation des logements à la perte d'autonomie*
- *Lutte contre l'habitat dégradé/indigne*

➤ Mobilisation d'un réseau de professionnels

➤ Accompagnement des porteurs de projets immobiliers



OPAH INTERCOMMUNALE



Périmètre OPAH 2023-2026

Accompagnement des propriétaires occupants sous conditions de ressources (rénovation énergétique, adaptation des logement, habitat indigne)

Périmètre OPAH 2023-2026

Accompagnement des propriétaires bailleurs, des propriétaires occupants sous conditions de ressources (rénovation énergétique, adaptation des logement, habitat indigne) et des copropriétés fragiles

Périmètre OPAH-RU 2023-2028

Concentration des moyens sur les quartiers des cœurs de villes/bourgs les plus en difficulté
Lutte contre l'habitat indigne et dégradé

AIDES FINANCIERES OPAH

Aides de Limoges Métropole aux propriétaires occupants en complément des aides Anah

Rénovation énergétique globale, adaptation du logement aux situations de handicap et à la perte d'autonomie, sortie d'indignité

+

Prime utilisation de matériaux biosourcés (bois, lin, chanvre, paille, liège, ouate de cellulose...)

Aides aux propriétaires bailleurs

Rénovation énergétique, réhabilitations lourdes, sortie d'indignité, adaptation des logements à la perte d'autonomie



AIDES SPECIFIQUES OPAH RU

Aides aux propriétaires bailleurs

Prime accession à la propriété dans l'ancien avec travaux de 5 000 € (conditions de ressources plafond PTZ)

+

Prime sortie de vacance de 3 000 €

Prime fusion de logement de 5 000 € (minimum 50m2)

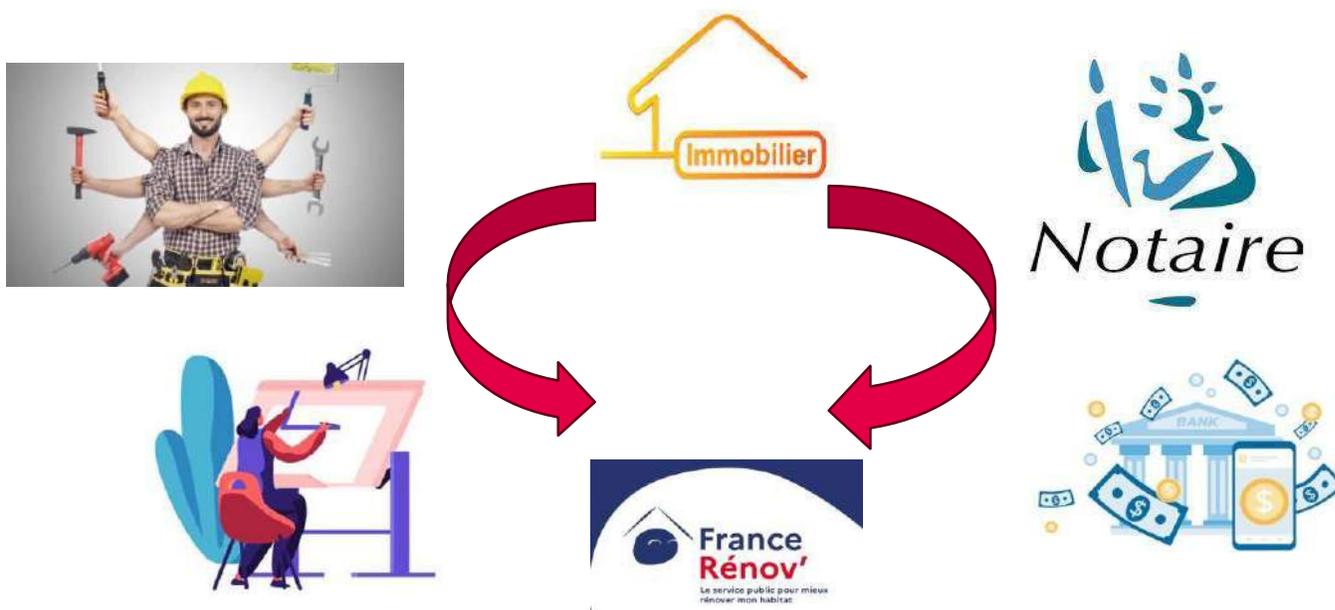


ACCOMPAGNEMENT DES COPROPRIÉTÉS

- **Guichet habitat** : accompagnement des copropriétés à la rénovation énergétique – réflexion globale
- **OPAH** : accompagnement des copropriétés fragiles (étiquettes énergétiques dégradées, impayés de charges...)
- Une aide spécifique de Limoges Métropole pour les petites copropriétés (jusqu'à 10 lots) pour financer la réalisation de diagnostics (audit ou stimulation thermique dynamique) en amont des travaux de rénovation

PERSPECTIVES 2024/2025

- Créer du lien entre tous les acteurs locaux de la rénovation énergétique



- Proposer des événements/conférences/sensibilisations à l'utilisation de matériaux biosourcés (réhabilitation et promotion neuve)

VOUS AVEZ DES QUESTIONS CONTACTEZ-NOUS !

Tél : 05 55 45 78 06

@ : habitat-prive@limoges-metropole.fr

Site @ : guichet-habitat.limoges-metropole.fr





LIMOGES MÉTROPOLE
HABITAT

**19 rue Bernard Palissy - CS 10 001
87 031 LIMOGES CEDEX 1**

05 55 45 79 00

accueil@limoges-metropole.fr

limoges-metropole.fr



Conférence de l'immobilier



CiLim
Club de l'immobilier 87



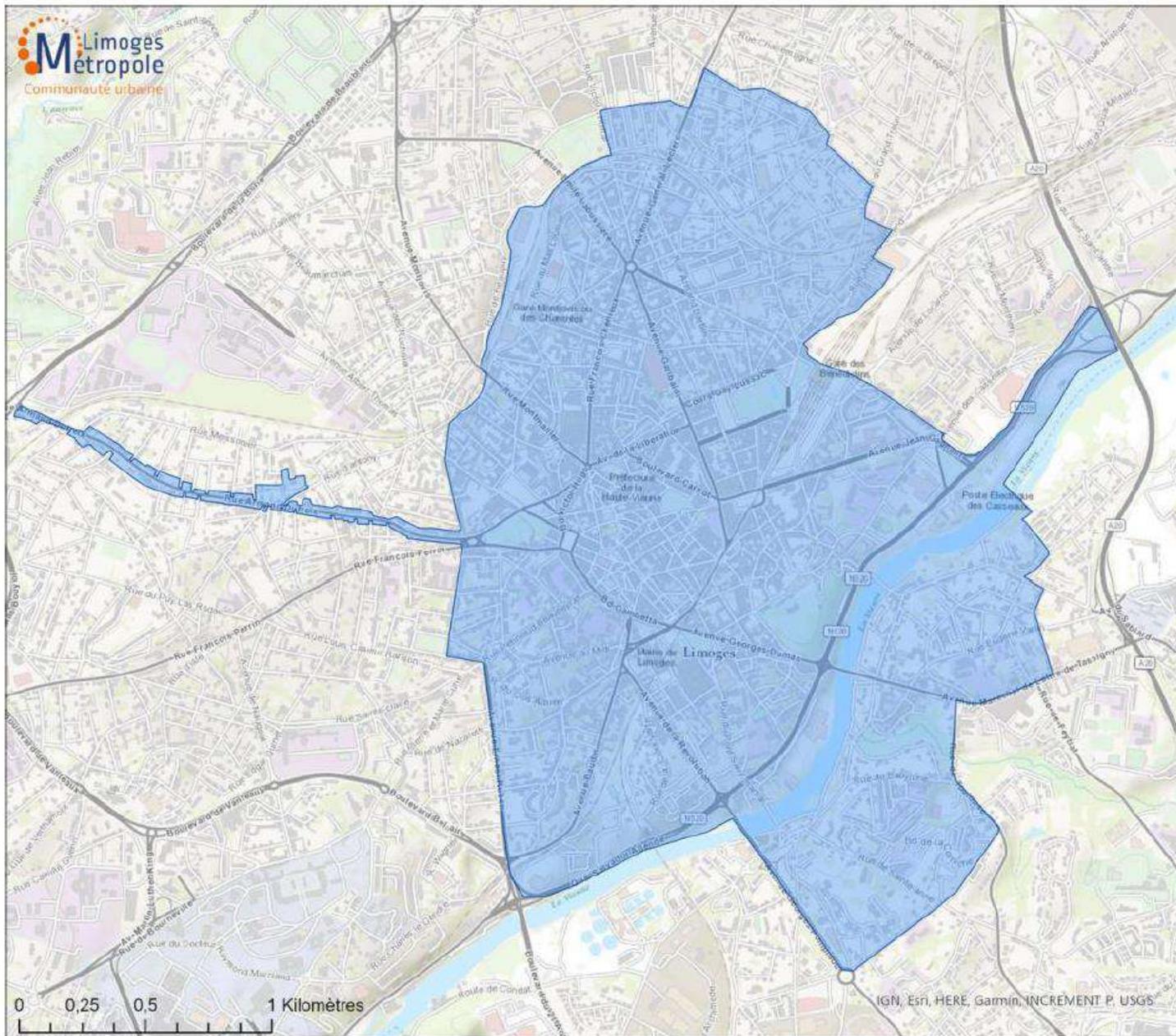
TABLE RONDE LOGEMENT



ACTION CŒUR DE VILLE 2 ET OPÉRATION DE REVITALISATION DU TERRITOIRE

Un périmètre prenant appui sur le précédent acte d'Action cœur de ville et de l'Opération de revitalisation du territoire, étendu aux entrées de ville

Une priorité d'intervention sur les secteurs Carnot/Avenue Général Leclerc et Avenue Georges Dumas / De Lattre de Tassigny



COMMUNE DE LIMOGES OPERATION DE REVITALISATION DU TERRITOIRE



 Périmètre ORT

@SIG Limoges Métropole •
18/09/2023 15:47

Carte établie à partir des données en leur état d'actualisation et/ou de précision existant à ce jour. Limoges Métropole se désengage de toute responsabilité concernant un éventuel manque d'exhaustivité ou d'exactitude de cette carte.

POURSUITE DE LA REDYNAMISATION DÉJÀ ENGAGÉE

Limoges Métropole :

- Opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain
- Opération de restauration immobilière : 16 immeubles ciblés avec obligation de remise en état d'habitabilité

Ville de Limoges :

- Campagne d'Aide à la Réhabilitation et à la Protection du Patrimoine (CARPP)
- Ravalement obligatoire des façades (RO)

Bailleurs sociaux : Opérations d'acquisitions-améliorations

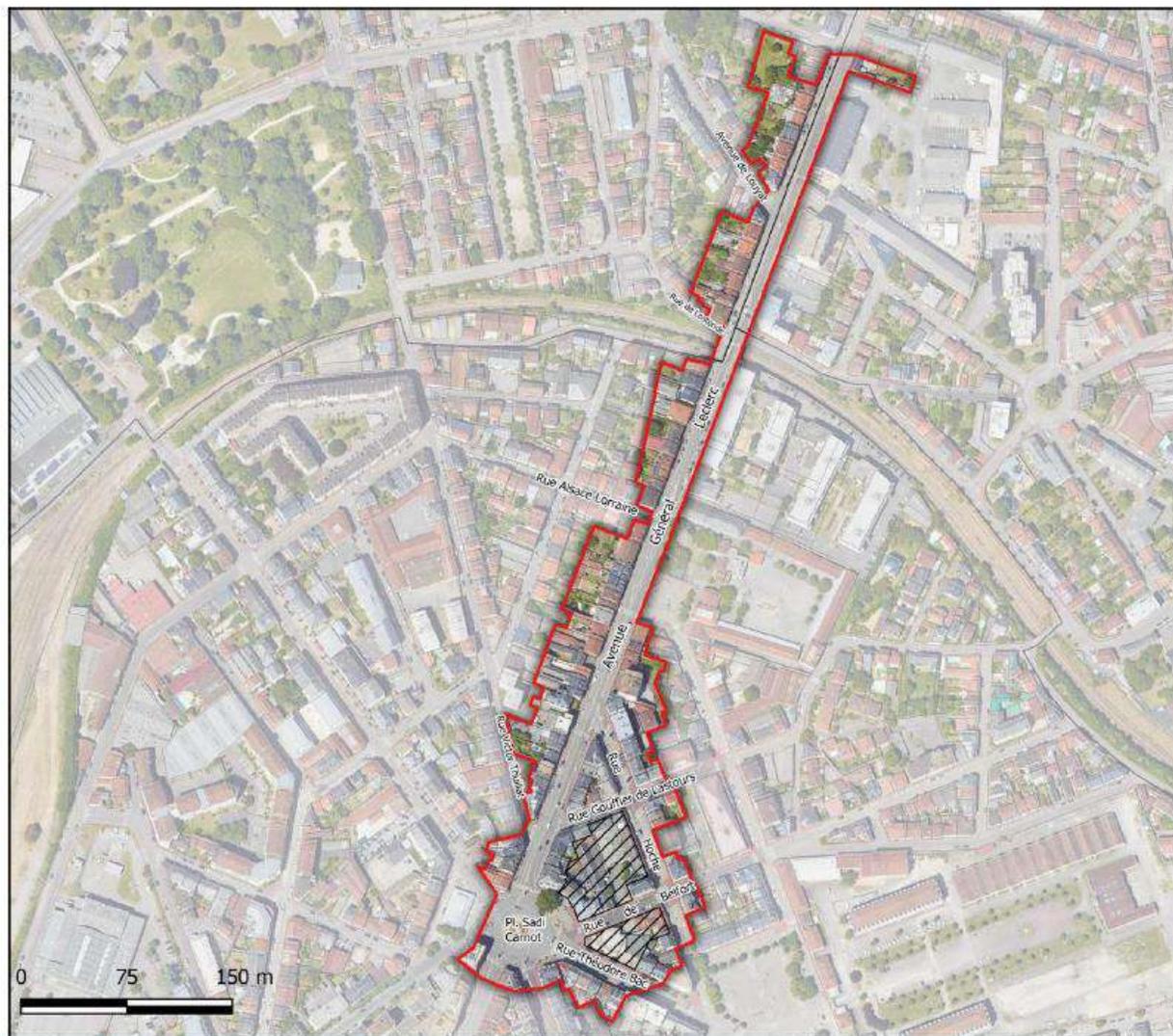
L'INTENSIFICATION DE L'ACTE 2 AUX "ENTRÉES DE CENTRE-VILLE"

Carnot/Av G. Leclerc et Av G. Dumas/De Lattre de Tassigny

- Démarche pro-active de la nouvelle OPAH-RU (rénovation énergétique et lutte contre l'habitat dégradé)
- Des dispositifs Ville de Limoges désormais abondés par Limoges Métropole sur ces secteurs :
 - CARPP majorée jusqu'au 01/04/2025 sur Av G.Dumas/De Lattre de Tassigny (jusqu'à 52 000 euros HT de subvention)
 - RO sur Carnot/Av G. Leclerc
 - Reconversion des rdc commerciaux vacants renforcées (aides doublées) sur Dumas/De Lattre de Tassigny et partie supérieur de l'avenue G. Leclerc dans le prolongement de Carnot

UN NOUVEL OUTIL: LE PERMIS DE LOUER

Une nouvelle
action pour lutter
contre l'habitat
dégradé
à compter du 1^{er}
novembre 2024
sur le secteur
Carnot/Av G.
Leclerc



**PERIMETRE
PERMIS DE LOUER
VILLE DE LIMOGES**



Légende

-  Périmètre
permis de louer
-  Ilots non inclus
dans le périmètre

@SIG Limoges Métropole *

Carte établie à partir des données en leur état d'actualisation et/ou de précision existant à ce jour. Limoges Métropole se désengage de toute responsabilité concernant un éventuel manque d'exhaustivité ou d'exactitude de cette carte.

Conférence de l'immobilier



CiLim
Club de l'immobilier 87



TABLE RONDE LOGEMENT



ECHANGES AVEC LA SALLE



Conférence de l'immobilier



MERCI !

Retrouvez les supports sur

www.portalim.fr

et

www.limoges.cci.fr

Mardi 14 mai 2024