Limoges Métropole
Communauté urbaine

Signé électroniquement le 01/10/2026

Pour le Président, par délégation
Le Directeur Général des Services
Sylvain ROQUES

Programme Local de l'Habitat

2026-2032

Limoges Métropole

PLH en vue d'adoption par le conseil communautaire

du 29 septembre 2026

Exécutoire *(2 mois après transmission au représentant de l'Etat)*

Sommaire Général

SOMMAIRE GENERAL **2**
INTRODUCTION GENERALE **6**

OBJECTIFS ET CONTENU DU PLH 6
QU'EST-CE QU'UN PLH ? **6**
LA PORTEE JURIDIQUE ET LES EFFETS DU PLH **7**
LES TROIS VOLETS DU PLH **7**
LES LOIS STRUCTURANTES **8**
EN MATIERE DE PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX **9**
EN MATIERE DE REHABILITATION DU PARC PRIVE **10**
Renforcer la lutte contre l'habitat indigne *10*
Agir contre les passoires thermiques *11*
EN MATIERE DE FONCIER **11**
Renforcer l'analyse du foncier dans les PLH *11*
Vers la sobriété foncière *11*
EN MATIERE D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE **12**
LES ATTENDUS DU PLH DE LIMOGES METROPOLE **13**
La prise en compte des obligations réglementaires *13*
Le « porter à connaissance » de l'Etat : les attendus des services de l'Etat *13*
Un PLH au cœur des orientations territoriales *14*
Rappel du bilan du PLH3 (2019-2025) de Limoges Métropole *21*
La démarche d'élaboration *23*

DIAGNOSTIC 25
LA METHODE D'ELABORATION DU DIAGNOSTIC **27**
La sectorisation du territoire communautaire *28*
L'ORGANISATION FONCTIONNELLE DU TERRITOIRE **29**
1. Un cœur de bassin de vie structurant *30*
2. Une centralité universitaire, sanitaire et de services *31*
3. Un territoire à dominante résidentielle *31*
LE PEUPLEMENT **32**
Une croissance démographique modérée à l'échelle de la métropole *33*
Une forte mobilité résidentielle et une spécialisation des profils *35*
Une forte proportion de petits ménages *37*
Des inégalités socio-économiques marquées à l'échelle locale *38*
LE PARC DE LOGEMENTS **40**
1. Caractéristiques du parc de logement de Limoges Métropole *41*
2. Une vacance structurelle persistante et un parc dégradé préoccupant *42*
***3.** Une part significative du parc concernée par des enjeux de performance énergétique* *44*
4. Une politique d'intervention sur le parc privé en renouvellement *44*
5. Une stratégie foncière intercommunale en construction *45*
LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ET LES MARCHES IMMOBILIERS **50**

1. Une production de logements en recul, recentrée sur les besoins qualitatifs 51
1.1 Une production en diminution continue, sous les objectifs « plafonds » du PLH 51
1.2 Un rééquilibrage spatial de la production qui peine à s'opérer 52
1.3 Une production toujours largement individuelle, mais différenciée selon les secteurs 53
1.4 Une consommation d'espace en recul mais encore significative 54
2. Les marchés immobiliers privés : des tensions croissantes et une accessibilité en baisse 55
2.1 Des ventes de terrains à bâtir qui fléchissent 55
2.2 Marché de l'accession : un recul des transactions 56
2.3 Une accessibilité qui se dégrade 57
3. Le parc locatif social : entre pression de la demande et rattrapage des objectif fixés 60
3.1 Une production de logements sociaux dynamique 60
3.2 Une tension entre l'offre et la demande dans la continuité des années précédentes 61
3.3 Un parc social inégalement réparti sur le territoire 62
3.4 Des profils de demandeurs caractérisés par des publics plus fragiles que les occupants 62
4. Un engagement renouvelé pour le logement abordable et la mixité sociale 64
4.1 Mise en œuvre des outils de la Conférence Intercommunale du Logement (CIA, PPGD) 64
4.2 Une action renforcée autour du logement abordable et de la mixité sociale 64
LES PUBLICS SPECIFIQUES 66
1. Les seniors 67
2. Les jeunes 68
3. Les ménages en situation de grande précarité socio-économique 70
4. Les gens du voyage 71
QUELS ENJEUX POUR LE TERRITOIRE ? 72
1. Repenser le développement dans un contexte de faible croissance 72
2. Remobiliser le parc existant comme levier central 72
3. Adapter l'offre aux besoins réels des ménages et publics spécifiques 72
4. Rééquilibrer les solidarités territoriales 72
5. Renforcer la cohérence des politiques et des outils 73

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DE LA POLITIQUE COMMUNAUTAIRE EN MATIERE D'HABITAT 75
PREAMBULE 77
Les objectifs de ce document 77
Une recherche de concertation technique et politique pour une élaboration partagée 78
LA STRATEGIE DE LIMOGES METROPOLE 81
La stratégie habitat de Limoges Métropole pour 2026-2032 82
4 grandes orientations pour définir une politique communautaire de l'habitat 84
ORIENTATION 1 – ANIMER ET PILOTER LE PLH 85
Objectif 1.1 : Piloter la politique locale en lien avec les communes, les partenaires et les autres politiques liées au logement 86
Objectif 1.2 : Mettre en œuvre la reconduite de l'observatoire de l'habitat et la structuration de l'observatoire du foncier 86
Objectif 1.3 : Faciliter l'accès des citoyens au service public et à l'information en matière d'habitat 87
ORIENTATION 2 : DAVANTAGE MOBILISER L'EXISTANT ET RATIONALISER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS 89
Objectif 2.1 : Articuler les objectifs de mobilisation du parc existant et de production neuve au bénéfice de l'attractivité du territoire 90
Objectif 2.2 : Produire en renouvellement urbain sur l'ensemble du territoire métropolitain (opérations de requalification d'îlots dégradés, friches, ANRU, centres-bourgs) 92

Objectif 2.3 : Créer des références à travers le montage de projets « pilotes » *93*
Objectif 2.4 : S'appuyer sur une stratégie foncière métropolitaine *94*
ORIENTATION 3 : PROPOSER DU LOGEMENT QUALITATIF ADAPTE AUX PARCOURS RESIDENTIELS DES MENAGES **95**
Objectif 3.1 : Renforcer les actions pour améliorer le parc existant *96*
Objectif 3.2 : Répondre aux enjeux liés à la transition énergétique et au changement climatique *98*
Objectif 3.3 : Diversifier les typologies, les formes urbaines en réponse aux besoins locaux en assurant un équilibre entre locatif et accession (social et privé) *99*
Objectif 3.4 : Garantir la désirabilité des logements et du cadre de vie en lien avec la densification *100*
Objectif 3.5 : Assurer la mixité sociale *101*
Objectif 3.6 : Répondre par le logement ordinaire à tous les besoins (personnes seules ou monoparentales, séniors, jeunes) *104*
ORIENTATION 4 – FACILITER L'ACCES A DES LOGEMENTS SPECIFIQUES AUX PUBLICS LES PLUS FRAGILES (HORS LOGEMENTS ORDINAIRES) **106**
Objectif 4.1 : Répondre aux besoins des seniors (dépendants) et des personnes handicapées *107*
Objectif 4.2 : Répondre aux besoins des jeunes (étudiants, jeunes en mobilité professionnelle, etc.) *107*
Objectif 4.3 : Répondre aux besoins des publics les plus fragiles *108*
Objectif 4.4 : Répondre aux besoins des gens du voyage *109*

PROGRAMME D'ACTIONS 111
PREAMBULE **113**
ACTION 1 : PILOTER LA POLITIQUE LOCALE EN LIEN AVEC LES COMMUNES, LES PARTENAIRES ET LES AUTRES POLITIQUES LIEES AU LOGEMENT **115**
ACTION 2 : METTRE EN ŒUVRE LA RECONDUITE DE L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT ET LA STRUCTURATION DE L'OBSERVATOIRE DU FONCIER **118**
ACTION 3 : FACILITER L'ACCES DES CITOYENS AU SERVICE PUBLIC ET A L'INFORMATION EN MATIERE D'HABITAT **120**
ACTION 4 : ARTICULER LES OBJECTIFS DE MOBILISATION DU PARC EXISTANT ET DE PRODUCTION NEUVE AU BENEFICE DE L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE **123**
ACTION 5 : PRODUIRE EN RENOUVELLEMENT URBAIN SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE METROPOLITAIN (OPERATIONS DE REQUALIFICATION D'ILOTS DEGRADES, FRICHES, NPNRU, CENTRES-BOURGS) **127**
ACTION 6 : CREER DES REFERENCES A TRAVERS LE MONTAGE DE PROJETS "PILOTES" **131**
ACTION 7 : ALIMENTER LA STRATEGIE FONCIERE METROPOLITAINE **133**
ACTION 8 : RENFORCER LES ACTIONS POUR AMELIORER LE PARC EXISTANT **136**
ACTION 9 : REPONDRE AUX ENJEUX LIES A LA TRANSITION ENERGETIQUE ET AU CHANGEMENT CLIMATIQUE **140**
ACTION 10 : DIVERSIFIER LES TYPOLOGIES ET LES FORMES URBAINES EN REPONSE AUX BESOINS LOCAUX EN ASSURANT UN EQUILIBRE ENTRE LOCATIF ET ACCESSION (SOCIAL ET PRIVE) **143**
ACTION 11 : GARANTIR LA DESIRABILITE DES LOGEMENTS ET DU CADRE DE VIE EN LIEN AVEC LA DENSIFICATION ET LA REVITALISATION DE CENTRALITES **147**
ACTION 12 : ASSURER LA MIXITE SOCIALE **150**
ACTION 13 : REPONDRE PAR LE LOGEMENT ORDINAIRE A TOUS LES BESOINS (SENIORS, JEUNES) **154**
ACTION 14 : REPONDRE AUX BESOINS DES SENIORS ET DES PERSONNES HANDICAPEES **158**
ACTION 15 : REPONDRE AUX BESOINS DES JEUNES (ETUDIANTS, JEUNES EN MOBILITE PROFESSIONNELLE, ETC.) **160**

ACTION 16 : REPONDRE AUX BESOINS DES PUBLICS LES PLUS FRAGILES 162
ACTION 17 : REPONDRE AUX BESOINS DES GENS DU VOYAGE 165

FICHES COMMUNALES 167

ANNEXES

Introduction générale

OBJECTIFS ET CONTENU DU PLH

Qu'est-ce qu'un PLH ?

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un outil instauré par la loi de décentralisation du 7 janvier 1983. Ce document d'étude et d'analyse sur les problématiques de l'habitat a pour objectif d'orienter les choix des collectivités locales dans ce domaine, en cohérence avec les nouvelles compétences alors dévolues aux communes en matière d'urbanisme telles que l'autonomie de décision et la liberté de conception dans l'élaboration des documents réglementaires d'urbanisme et la compétence pour délivrer des autorisations individuelles d'urbanisme dont les permis de construire.

Les dispositions réglementaires relatives au PLH sont réunies dans le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) aux articles L.302-1 à L.302-4 (partie législative) et R.302-1 à R.302-13 (partie réglementaire).

Cet outil doit contribuer, par l'élaboration d'une stratégie en matière d'habitat, au développement du territoire communautaire. Au-delà du caractère volontariste du document, le contenu du PLH devra être conforme à la législation.
Le PLH est élaboré pour une durée de 6 ans par l'EPCI et pour l'ensemble de ses communes membres. Il associe tous les acteurs impliqués dans le domaine de l'habitat et du cadre de vie. De façon plus précise, le PLH indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect du droit au logement et de la mixité sociale, tout en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements et en précisant :

- Les objectifs d'offre nouvelle ;
- Les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, qu'il soit public ou privé, et les actions à destination des copropriétés en difficulté, notamment les actions de prévention et d'accompagnement ;
- Les actions et opérations de requalification des quartiers anciens ;
- Les actions et opérations de rénovation urbaine et de renouvellement urbain ;
- Les actions à mener en matière de politique foncière permettant la réalisation du programme ;
- La typologie des logements à réaliser ou à mobiliser au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants et de son évolution prévisible.
- Les actions et opérations d'accueil et d'habitat destinées aux personnes dites gens du voyage ;
- Les réponses apportées aux besoins particuliers (personnes mal-logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières, étudiants, personnes en situation de perte d'autonomie ou de handicap).

Ainsi, le PLH doit venir en soutien d'un projet communautaire incluant des perspectives de peuplement. Il oriente les politiques de l'habitat en aidant la collectivité à répondre aux questions relatives au logement et à l'habitat qui sont au cœur des préoccupations :

- À quels besoins souhaite-t-on répondre prioritairement ?
- Comment souhaite-t-on faire évoluer le peuplement ?
- Quels ménages souhaite-t-on attirer ?

La portée juridique et les effets du PLH

Le PLH n'est pas opposable aux tiers, mais :

- Les PLU doivent être compatibles avec le PLH (article L.123-1-9 du Code de l'urbanisme).

Le Code de l'urbanisme stipule que la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) avec les orientations du PLH doit être réalisée sous trois ans, ou dans un délai d'un an si le PLH prévoit sur une commune la réalisation de programmes de logements nécessitant une modification du PLU.

- Le PLH doit être compatible avec les dispositions du SCOT ;
- Le PLH doit prendre en compte les documents de planification et de programmation de portée supra-communautaire qui traitent des besoins spécifiques locaux (PDALHPD, schéma départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage…) ;

Le principe de compatibilité est différent de celui de conformité, il s'agit d'un principe de non-contrariété de la norme inférieure avec la norme supérieure. Autrement dit, la norme inférieure ne doit pas empêcher la mise en œuvre de ce que prévoit la norme supérieure.

Les trois volets du PLH

Les articles R.302-1 à R.302-1-3 du Code de la construction et de l'habitation précisent que le document cadre que constitue le PLH doit comporter trois volets :

- **Un diagnostic territorial** qui présente une analyse de la situation existante et des évolutions en cours concernant l'adéquation de l'offre et de la demande sur le marché immobilier
- **Un document d'orientations** qui énoncera les grands enjeux et les orientations du PLH au vu du diagnostic ;
- **Un programme d'actions** qui précisera les actions envisagées pour répondre aux enjeux, les objectifs quantifiés et localisés de l'offre nouvelle de logements à l'échelle communale, des fiches-communes localisant les secteurs potentiels de développement de cette offre.

Les lois structurantes

1983	Loi de décentralisation	**Institution des PLH, facultatifs aux niveaux communal ou intercommunal**
1991	Loi d'orientation pour la ville (LOV)	**Définit le contenu et la procédure d'élaboration du PLH**
1996	Pacte de relance pour la ville	**Impose un PLH dans les communes ayant une ZUS**
1999	Renforcement de la coopération intercommunale (Loi Chevènement)	**PLH devient une compétence obligatoire dans les communautés urbaines et d'agglomérations**
2000	Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)	**Le PLH devient un outil de mise en œuvre des objectifs de logements sociaux (20 %)**
2004	Loi relative aux libertés et responsabilités locales	**Les EPCI sont chefs de file en matière d'habitat. Le PLH devient l'élément central des dispositifs d'habitat des collectivités.**
2006	Loi portant Engagement National pour le Logement (ENL)	**PLH obligatoire pour EPCI de plus de 50 000 habitants ayant une commune d'au moins 15 000 habitants**
2009	Loi Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (MOLLE)	**Renforce l'opérationnalité des PLH/mise en compatibilité PLU, SCoT** **PLH obligatoire pour EPCI de plus de 30 000 habitants ayant une commune d'au moins 10 000 habitants**
2010	Loi nationale pour l'environnement (Grenelle II)	**Le volet habitat des PLU intercommunaux peut remplacer le PLH**
2013	Loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social	**Renforce les dispositions de la loi SRU en relevant l'objectif de logements sociaux de 20 à 25 % pour les communes de plus de 3 500 habitants**
2014	Loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Renforcé (ALUR)	**Renforcement du pilotage des politiques de l'habitat social des EPCI : mise en place de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)**
2017	Loi Égalité et Citoyenneté (LEC)	**Renforcement du volet foncier des PLH**
2018	Loi pour l'Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ÉLAN)	**Des objectifs de développement de l'offre de logements intermédiaires doivent être inscrits dans les PLH couvrant certaines communes de zones tendues**
2022	La loi dite loi 3DS (différenciation, décentralisation, déconcentration et simplification)	**Modification de la loi SRU**

Comme indiqué précédemment, ce PLH devra respecter l'article L. 302-1 du CCH présenté en préambule ainsi que certaines lois récentes ayant trait à l'habitat et au développement urbain.

En matière de production de logements locatifs sociaux

- **La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la « Solidarité et au Renouvellement Urbains », dite loi SRU,** complétée par la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à « la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social », dite loi Duflot. Cette loi impose un objectif de 25 % de logements sociaux à horizon 2025 dans les communes de plus de 3 500 habitants, si celles-ci sont situées au sein d'une agglomération ou un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants. Dans le cas de Limoges Métropole cet objectif est abaissé à 20%, au regard de la faible tension observée.
- **La loi n°2017-86 relative à l'Égalité et à la Citoyenneté** confirme l'esprit de la loi SRU en la complétant par la définition de critères d'exemption d'obligation pour certaines communes (celles insuffisamment reliées aux bassins d'activités et d'emplois par le réseau de transports en commun, celles où la tension sur la demande de logements sociaux est faible, celles où plus de la moitié de son territoire urbanisé est soumis à une inconstructibilité).
- **La loi ÉLAN du 24 novembre 2018 apporte également des ajustements à la loi SRU sans la remettre en cause :**
    - Les communes soumises pour la première fois aux obligations de production de logements sociaux de la loi SRU à compter du 1er janvier 2015 disposent de 5 périodes triennales pleines pour atteindre le taux légal de 25 %. Le rythme de rattrapage était fixé comme suit : les objectifs triennaux seront, pour la première période, de 20 % des logements sociaux à réaliser, puis 25 % (période 2), 33 % (période 3), 50 % (période 4) et 100 % (période 5).
    - L'article 131 de la loi Élan relève à 3 500 habitants le seuil de population à partir duquel les communes d'Île-de-France, situées en dehors de l'unité urbaine de Paris, sont soumises aux obligations de productions de logements sociaux imposées à cette loi (contre 1500 auparavant)
    - L'élargissement de la liste des logements sociaux pris en compte au titre de l'objectif SRU (logements vendus à leur locataire pendant 10 ans au lieu de 5, logements faisant l'objet d'un PSLA ou d'un Bail Réel Solidaire [BRS])
- **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.

En matière de réhabilitation du parc privé

Renforcer la lutte contre l'habitat indigne

La loi ALUR de 2014 prévoit de lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées, notamment :

- En prévoyant le transfert automatique des prérogatives du maire en matière de polices spéciales et la délégation possible des prérogatives du préfet en matière de police de santé publique dans le domaine de l'habitat. En cas d'opposition des maires, le Président de l'EPCI peut renoncer à ce transfert.

  Le transfert n'a pas eu lieu sur le territoire de Limoges Métropole dans le cadre du précédent PLH.

- En améliorant la prévention et la prise en charge de la dégradation des copropriétés : création d'un registre d'immatriculation géré au niveau national, amélioration de la gestion des copropriétés via une réforme de la gouvernance et des mesures favorisant la réalisation de travaux, outils améliorés de détection et de traitement des copropriétés en difficulté.

La Loi ÉLAN renforce le rôle de l'EPCI dans la lutte contre l'habitat indigne. Différents niveaux de procédures, plus ou moins coercitifs, sont ainsi instaurés :

- Déclaration de mise en location,
- Autorisation de mise en location,
- Permis de diviser.

La mise en place de ces procédures nécessite une délibération communautaire qui précise les territoires d'application, les modalités de traitements des dossiers (lieu de dépôt — y compris si internet…) et justifie les territoires d'application au regard de la lutte contre l'habitat indigne.

Depuis le 1er novembre 2024, le permis de louer est instauré sur un périmètre du centre-ville de Limoges.

Agir contre les passoires thermiques

La loi Climat et Résilience d'août 2021 fixe un objectif de lutte 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 à l'échelle nationale et 1300 logements sur Limoges Métropole) 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

Renforcer l'analyse du foncier dans les PLH

Le **volet foncier des PLH est renforcé** en comprenant une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir du logement et devra prévoir la création d'un observatoire du foncier à l'échelle du PLH, ainsi que les autres actions à mener en matière de politique foncière. Ceci devra être détaillé par commune et indiquer dans chaque commune ou secteur les actions à mener en matière de politique foncière permettant la réalisation du programme.

Ce volet s'appuie la stratégie foncière habitat définie depuis 2020, ainsi que sur les travaux d'élaboration du PLUi de Limoges Métropole, affinés par le diagnostic en cours dans le cadre de la définition d'une stratégie foncière communautaire.

Vers la sobriété foncière

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

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 (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires) 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 compatible avec le SRADDET. Cet objectif peut être territorialisé au sein du périmètre du SCoT entre ses différentes entités géographiques ;
- Que le PLU/PLUi fixe 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 SRADDET.

En matière d'accueil des gens du voyage

La loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à « l'accueil et à l'habitat des gens du voyage » prévoit, pour les communes de plus de 5 000 habitants, la mise à disposition pour les gens du voyage d'une ou plusieurs aires d'accueil aménagées et entretenues.

La loi CARLE, promulguée en novembre 2018, précise le contour des compétences des EPCI en matière d'accueil et d'habitat des Gens du Voyage. Ainsi :

- En cas de stationnement de plus de cent cinquante résidences mobiles sur le territoire d'une commune, et par dérogation, le maire, s'il n'est pas en mesure d'assurer le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publique, peut demander au représentant de l'État dans le département de prendre les mesures nécessaires.
- Le maire d'une commune, membre d'un EPCI compétent en matière de création, d'aménagement, d'entretien et de gestion des aires d'accueil des gens du voyage et des terrains familiaux locatifs, peut interdire en dehors de ces aires et terrains le stationnement sur le territoire de la commune des résidences mobiles dès lors que l'une des conditions suivantes est remplie :
    - La commune est dotée d'une aire permanente d'accueil, de terrains familiaux locatifs ou d'une aire de grand passage conformes aux prescriptions du schéma départemental, bien que l'EPCI auquel elle appartient n'ait pas satisfait à l'ensemble de ses obligations ;
    - L'EPCI a satisfait aux obligations qui lui incombent ;
    - L'EPCI a décidé, sans y être tenu, de contribuer au financement d'une telle aire ou de tels terrains sur le territoire d'un autre établissement public de coopération intercommunale.

Les attendus du PLH de Limoges Métropole

La prise en compte des obligations réglementaires

Le « porter à connaissance » de l'Etat : les attendus des services de l'Etat

Dans le cadre de la révision du Programme Local de l'Habitat de Limoges Métropole, l'État attend que la collectivité engage une réflexion approfondie et opérationnelle articulant sobriété foncière, équilibres territoriaux et réponses adaptées aux besoins des ménages.

Le futur PLH devra s'appuyer sur un diagnostic précis et territorialisé des besoins en logements, tenant compte des dynamiques démographiques, de la vacance, de l'évolution des ménages et des ressources, afin de cibler la production nouvelle sur les typologies et localisations réellement nécessaires. L'État souligne l'importance d'une programmation différenciée par commune, d'un rééquilibrage entre accession, locatif privé et social, ainsi que du développement d'une offre très sociale et de logements adaptés, intégrant les nouveaux modes d'habiter.

Le PLH devra par ailleurs traduire les objectifs de sobriété foncière et énergétique issus de la loi Climat et Résilience. À ce titre, la priorité doit être donnée à la remobilisation et à la rénovation du parc existant, à la lutte contre la vacance et l'habitat indigne, et à la densification raisonnée dans les centres-bourgs et le long des axes de transport. La production neuve devra être limitée, diversifiée dans ses formes (collectif, individuel groupé) et conforme aux objectifs de Zéro Artificialisation Nette.

L'État attend également du PLH qu'il contribue à renforcer les équilibres territoriaux et la mixité sociale, en réorientant la production vers la ville-centre et les communes déficitaires au titre de la loi SRU, tout en consolidant la politique d'attribution et de peuplement à l'échelle intercommunale.

Enfin, le document devra être accompagné d'une gouvernance renforcée et d'outils de suivi partagés, notamment à travers la mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier, garant d'une évaluation continue de la stratégie.

Un PLH au cœur des orientations territoriales

Le PLH s'insère dans la hiérarchie des documents d'urbanisme et des documents sectoriels. Il doit ainsi tenir compte d'objectifs assignés au territoire par les documents de programmation de niveau supérieur.

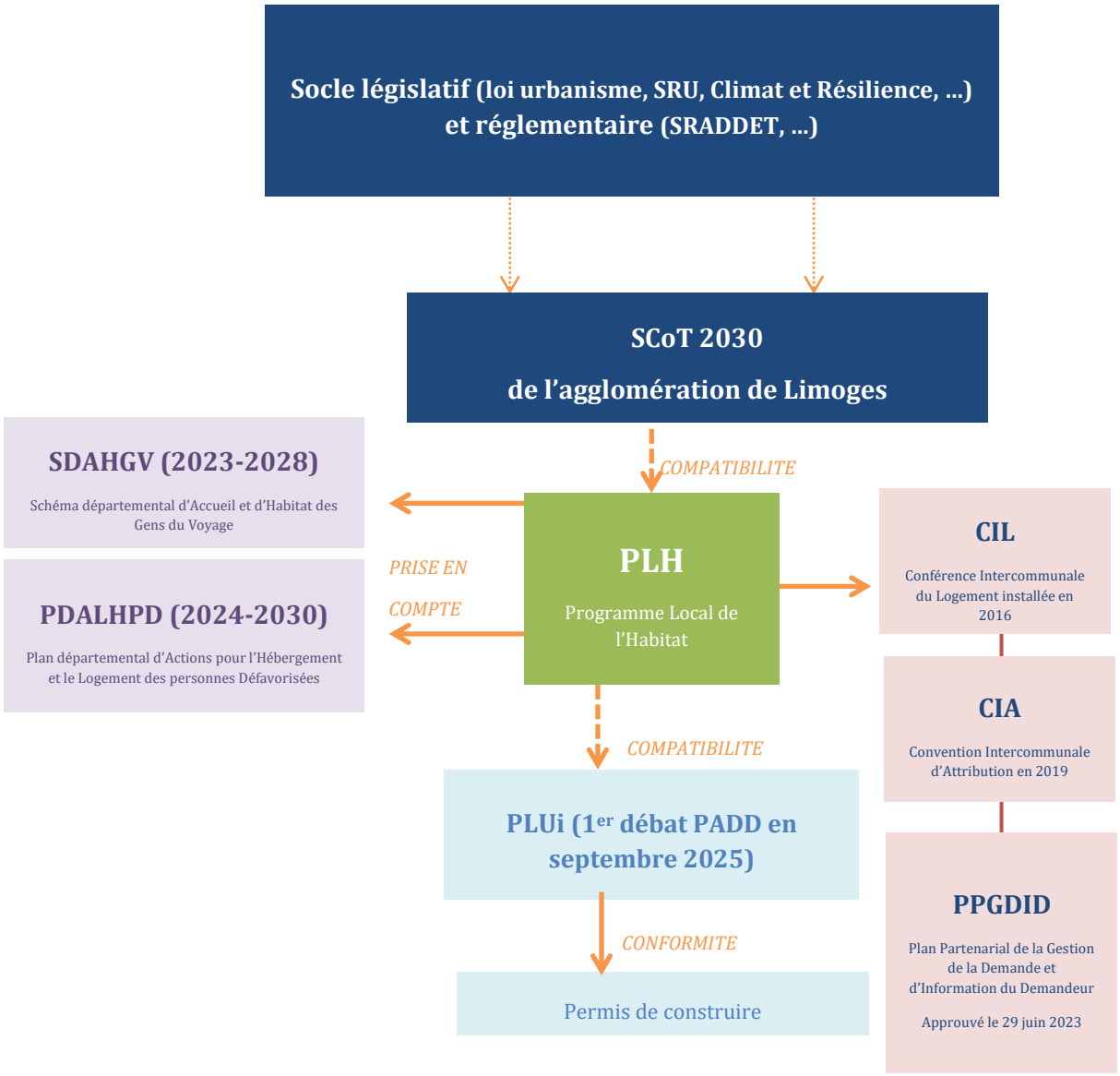


Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de Nouvelle-Aquitaine, adopté le 19 décembre 2019 et approuvé le 27 mars 2020, a été modifié en avril 2024 afin d'intégrer les exigences de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021.
Cette révision vise à renforcer la sobriété foncière, la prévention des déchets et le développement d'une logistique décarbonée à l'échelle régionale.

Le SRADDET fixe désormais une trajectoire de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050, reposant sur une réduction du rythme de consommation foncière de –52 % d'ici 2031, puis –30 % entre 2030-2040 et –30 % entre 2040-2050, avec une application différenciée selon les types de territoires.
Les documents d'urbanisme locaux devront être mis en compatibilité avant février 2027 pour les SCoT et avant février 2028 pour les PLUi.

Le volet foncier encourage la densification des espaces urbains, la réhabilitation du bâti existant et la création d'une réserve régionale de 500 ha pour des projets d'intérêt stratégique.
Le volet logistique promeut une organisation régionale des flux, le report modal vers le rail et le fluvial, et la réduction des impacts énergétiques des plateformes.
Le volet déchets intègre les objectifs de la loi AGEC (2020), privilégiant la prévention, la valorisation et le recyclage.

Limoges Métropole a rendu un avis favorable à cette modification lors du Conseil communautaire du 27 juin 2024, tout en formulant trois réserves :

- adapter les taux de réduction selon les spécificités territoriales ;
- reconnaître Limoges comme pôle logistique d'équilibre régional ;
- renforcer la coopération entre la Région et les territoires d'équilibre.

Ainsi, la modification du SRADDET constitue un cadre structurant pour une planification régionale différenciée, sobre et durable, conciliant revitalisation économique et transition écologique à l'échelle de la Nouvelle-Aquitaine.

Schéma de cohérence territoriale (SCoT)

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) 2030 de l'agglomération de Limoges a été approuvé par le Comité syndical du SIEPAL le 7 juillet 2021, à l'unanimité.
La procédure d'arrêté du SCoT avait pour préalable son adoption initiale le 16 janvier 2020, suivie de l'enquête publique.

Ce document couvre 65 communes sur une surface d'environ 1 620 km² et organise l'aménagement du territoire autour de trois couronnes (ville-centre, première couronne, seconde couronne).

Le SCoT 2030 structure le projet territorial à travers un PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) et un DOO (Document d'Orientation et d'Objectifs).

Parmi ses orientations :

- la densification maitrisée, notamment selon l'armature urbaine, pour limiter l'étalement urbain ;

- la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, et la prise en compte des enjeux paysagers et de biodiversité ;
- la structuration de l'armature urbaine, qui alimente les choix de localisation de l'urbanisation, des équipements, des activités et des transports.
- l'intégration des mobilités dans la planification, notamment en visant une meilleure qualité d'accès aux services et aux transports.

La mise en compatibilité des documents d'urbanisme locaux (PLU / PLUi / cartes communales, etc.) avec le SCoT doit s'effectuer dans un délai de 3 ans à compter de son approbation (loi oblige).
Le SIEPAL apporte un accompagnement technique aux communes et EPCI pour faciliter cette compatibilité, et exige que tout projet local soit transmis pour examen d'avis de conformité.

Lors d'une enquête de l'automne 2023, 40 documents d'urbanisme (36 PLU, 1 PLUi, 3 cartes communales) ont été analysés : seuls 32 % étaient jugés fortement compatibles, 30 % moyennement compatibles, et 38 % faiblement compatibles avec le SCoT.

Afin de prendre en compte les nouveaux objectifs du SRADDET de Nouvelle-Aquitaine, une délibération du comité syndical en date du 10 juillet 2025 a lancé de la procédure de modification simplifiée du Scot de l'agglomération de Limoges.

Ce SCoT 2030 entend donc guider l'évolution du territoire de Limoges Métropole vers un aménagement plus sobre, équilibré et durable, en définissant un cadre de cohérence intercommunale pour l'habitat, les transports, l'environnement et les équipements.

Les autres documents de programmation des politiques de l'habitat

Plan départemental pour l'accès au logement et à l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) 2024-2030

Le PDALHPD 2024-2030, co-porté par le Préfet de la Haute-Vienne et le Président du Conseil Départemental, vise à faciliter l'accès et le maintien dans un logement décent pour les personnes et familles en difficulté économique ou sociale. Il constitue un outil stratégique de coordination des politiques locales du logement, de l'hébergement et de l'insertion, sur une période de six ans.

Son élaboration, initiée dès 2021 à la suite du bilan du plan 2016-2022, s'appuie sur un diagnostic social marqué par un vieillissement de la population, une forte précarité énergétique (59 % du parc antérieur à 1975) et un taux de vacance de 12,4 % malgré la faible tension locative à Limoges Métropole.

Le plan fixe six orientations prioritaires :

- Mettre en place un Service Public de la Rue au Logement (SPRULO) pour coordonner l'accès direct au logement et l'accompagnement des ménages sans domicile.
- Amplifier la mobilisation des logements, sociaux et privés, au bénéfice des ménages sans abri, en renforçant la captation et la coordination du contingent préfectoral.
- Adapter les mesures d'accompagnement aux profils des ménages, notamment via le Fonds de Solidarité Logement (FSL) et des outils financiers innovants.

- Prévenir les expulsions locatives, en coordonnant les acteurs et en intervenant dès les premiers impayés.
- Faciliter l'accès au logement des jeunes, particulièrement en milieu rural, en sécurisant leurs parcours résidentiels.
- Offrir un parc accessible et de qualité, en luttant contre l'habitat indigne et la précarité énergétique.

Le pilotage du plan est assuré par un comité responsable (CORES), réunissant l'État, le Département et les partenaires, tandis que l'animation est menée conjointement par la Direction Départementale des Territoires (DDT) et la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail, des Solidarités et de la Protection des Populations (DDETSPP). Une communication renforcée (lettres trimestrielles, ateliers thématiques) vise à consolider les réseaux d'acteurs et à diffuser les bonnes pratiques.

Le PDALHPD 2024-2030 se veut ainsi un levier territorial d'inclusion et de solidarité, conciliant urgence sociale, prévention et amélioration durable des conditions d'habitat sur l'ensemble du département de la Haute-Vienne.

Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGV)

Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV) 2023-2028 de la Haute-Vienne, arrêté conjointement par le Préfet et le Président du Conseil Départemental, constitue le cadre de référence pour la politique d'accueil, d'habitat et d'accompagnement des gens du voyage sur le territoire.

Sur la période 2023-2028, le schéma fixe des objectifs de continuité, de modernisation et de diversification des dispositifs d'accueil.
Le territoire de Limoges Métropole, qui concentre la majorité des besoins, des flux de déplacement, et des structures d'accueil est désigné comme secteur prioritaire d'intervention.

Les actions portent sur :

- la mise aux normes et la rénovation des aires d'accueil existantes, pour garantir confort, sécurité et gestion durable ;
- la création ou la requalification d'aires familiales destinées aux ménages sédentarisés ou en voie de stabilisation ;
- la meilleure répartition des grands passages sur le territoire métropolitain, en articulation avec les communes voisines.

Le SDAHGV 2023-2028 prescrit sur le territoire de Limoges Métropole la mise en service de 5 terrains familiaux ainsi que 4 logements sociaux avant 2028.

Parallèlement, le SDAHGV renforce l'accompagnement social des familles par des dispositifs d'accès au logement, à la santé, à l'emploi et à la scolarisation, en cohérence avec le PDALHPD 2024-2030 et le futur PLH de Limoges Métropole.

Les documents cadre adoptés par Limoges Métropole

Projet de territoire 2021-2030

Adopté par le Conseil communautaire de Limoges Métropole le 17 décembre 2021, le Projet de territoire 2021-2030 trace la feuille de route stratégique du territoire pour un développement à la fois dynamique et durable. Fruit d'une large concertation (plus de 1 200 habitants consultés et 200 participants aux ateliers), ce projet collectif vise à fédérer les communes autour d'une vision partagée de l'avenir métropolitain.

Ce document repose sur deux piliers : l'attractivité économique et la durabilité environnementale. Ces axes traduisent la volonté de faire de Limoges Métropole un territoire compétitif, résilient et équilibré, fondé sur l'innovation et la qualité du cadre de vie.

Le projet s'articule autour de quatre grandes ambitions :

1. Créer une dynamique économique nouvelle, en développant les filières d'excellence (eau, bois, hyperfréquences, santé, gérontologie), en soutenant l'entrepreneuriat et l'économie circulaire.
2. Offrir des services publics renouvelés, adaptés à tous les âges de la vie, bâtir une offre immobilière en fonction des usages et des modes de vie, tout en modernisant les infrastructures sportives, culturelles et de transport, et en améliorant la qualité des services à la population.
3. Construire un écosystème urbain durable, préservant les ressources naturelles, renforçant la biodiversité, promouvant une agriculture raisonnée et accélérant la transition énergétique.
4. Rayonner et s'ouvrir sur le monde, par la valorisation des savoir-faire, la diplomatie économique, le tourisme et un marketing territorial différenciant.

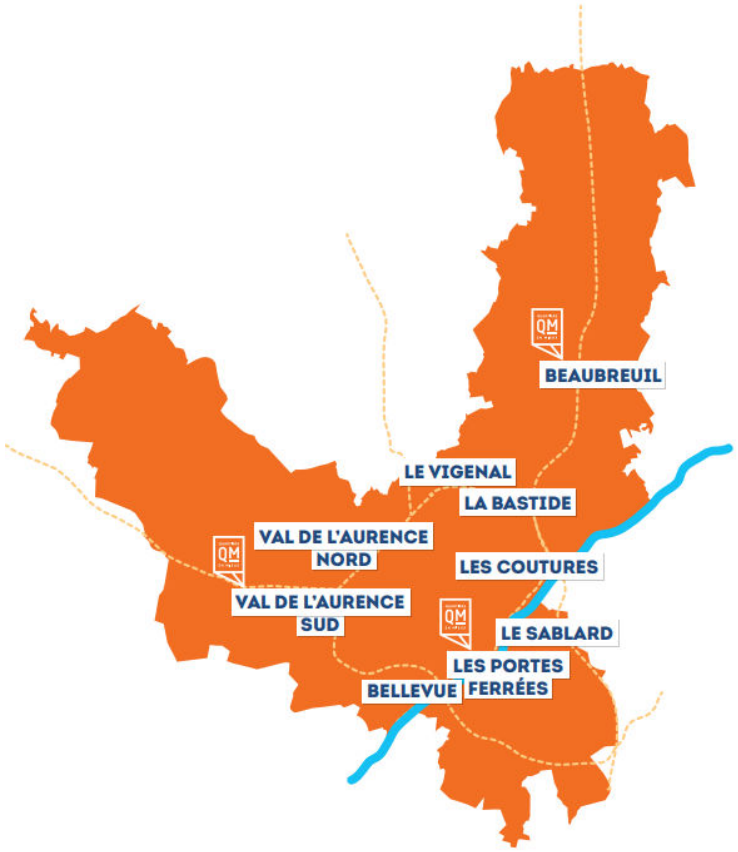
Le document comprend 54 fiches-actions opérationnelles, déclinées sur les 20 communes du territoire, et mobilise un partenariat élargi avec les acteurs économiques, associatifs et institutionnels.

Nouveau Contrat de ville « Quartiers 2030 »

Le nouveau Contrat de Ville – Quartiers 2030 constitue la nouvelle feuille de route pour la politique de la ville sur le territoire de Limoges Métropole à l'horizon 2030. Signé en 2024, il prolonge le Contrat de Ville 2015-2023 en réaffirmant la volonté d'une action publique intégrée et territorialisée au service des neuf quartiers prioritaires de Limoges.

Ce nouveau cadre d'action s'inscrit dans la continuité de la loi de programmation pour la Ville et la Cohésion urbaine de 2014, tout en intégrant les orientations nationales de la stratégie « Quartiers 2030 » lancée par l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT).

Cette politique publique s'adresse aux 9 quartiers prioritaires tous situés sur la ville de Limoges.



Ce nouveau contrat réunissant institutions publiques, organismes privés et grandes entreprises, s'articule autour de 4 axes :

- le vivre-ensemble et l'amélioration des sécurités,
- la transition écologique et solidaire des quartiers,
- l'accessibilité des habitants à tous les services,
- le développement de l'emploi et de la formation pour tous et tout au long de la vie.

Le contrat 2024-2030 vise à articuler les politiques de la ville avec les autres documents structurants du territoire : PLH, PCAET, NPNRU et Contrat local de santé.

Il introduit une gouvernance partenariale renforcée, fondée sur un Comité de pilotage politique et un Comité technique opérationnel animés par Limoges Métropole.

Le déploiement du contrat de ville prévoit une clause de revoyure en 2027, qui permettra notamment l'éventuelle intégration de nouveaux partenaires, le réajustement de certains de ses axes en fonction des évolutions constatées, enfin la révision, l'actualisation et l'approfondissement de certaines actions.

Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) « Quartiers en Mieux »

Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) de Limoges Métropole, engagé depuis 2017 (signature du protocole de préfiguration) et s'inscrivant dans la loi du 21 février 2014 relative à la ville et à la cohésion urbaine, représente un investissement global de plus de 337 M€ TTC. Rebaptisé localement « Quartiers en Mieux », il vise à changer l'image des quartiers prioritaires de la politique de la ville, renforcer leur attractivité, améliorer le cadre de vie des habitants et favoriser la mixité sociale.

Le NPNRU de Limoges Métropole s'étend de 2019 à 2032, et concerne trois grands quartiers de la ville de Limoges : Beaubreuil, Val de l'Aurence Sud et Portes Ferrées.

Pour Beaubreuil, l'objectif est de passer d'une cité fragmentée en « quartier-parc » unifié et relié à la ville. Le projet prévoit la démolition de 721 logements sociaux, la réhabilitation de 582, la résidentialisation de 609, la construction de 52 logements en accession sociale et 44 logements en potentiel de diversification pour un budget de 117,6 M€ TTC.

Le Val de l'Aurence Sud vise à créer une porte d'entrée majeure de l'agglomération et à renforcer l'attractivité résidentielle autour d'un nouveau cœur de quartier et d'espaces publics requalifiés. Ce projet prévoit 496 démolitions, 204 réhabilitations et 298 logements résidentialisés et 130 logements en potentiel de diversification, pour un coût de 77,5 M€ TTC.

Aux Portes Ferrées, le projet d'écoquartier s'appuie sur la création d'un grand parc urbain et la diversification de l'habitat. Il comprend 205 démolitions, 361 réhabilitations, 361 résidentialisations et 70 à 80 nouveaux logements (dont 26 en accession sociale), pour un budget de 25,2 M€ TTC.

Dans le cadre d'un ajustement mineur n°4, en cours de rédaction en 2025 et effectif en 2026, la réhabilitation de 271 logements sociaux à Beaubreuil et 62 au Val de l'Aurence Sud sera ajoutée au programme.

La reconstitution de l'offre globale de logements sociaux, répartie entre Limoges à 25% et le reste dans les 8 communes soumises à la loi SRU (Rilhac-Rancon, Couzeix, Verneuil-sur-Vienne, Isle, Condat-sur-Vienne, Feytiat, Panazol, Le Palais-sur-Vienne), comprend 681 reconstructions hors quartiers prioritaires et 30 logements sur le quartier de Beaubreuil. L'ensemble représente 107,9 M€ TTC de travaux d'investissements par les bailleurs sociaux, financés à hauteur de 6.3M€ par l'ANRU et 4.3M€ par Limoges Métropole.

Piloté par Limoges Métropole, avec l'appui de l'État, de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), de la Ville de Limoges, des bailleurs sociaux, de la Banque des Territoires, d'Action Logement et d'autres partenaires, ce programme structurant contribue à un renouvellement urbain durable, à la transition écologique et à la mixité territoriale.

Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)

Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) de Limoges Métropole, approuvé en mars 2021 pour une durée de six ans (2021-2026), constitue le cadre stratégique de la transition énergétique et climatique à l'échelle intercommunale. Élaboré conformément à la loi de transition énergétique pour la croissance verte (2015), il répond à l'obligation légale pour les EPCI de plus de 20 000 habitants.

Le diagnostic initial a mis en évidence une forte dépendance énergétique aux énergies fossiles (notamment au fioul et au gaz), une émission annuelle moyenne de 6,6 t de CO_2 par habitant et une vulnérabilité accrue du territoire face au changement climatique, notamment dans les domaines du bâti, des mobilités et de l'agriculture.

Le PCAET s'articule autour de trois axes stratégiques :

1. Réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre, via la rénovation thermique, la sobriété énergétique et la mobilité durable.
2. Développer massivement les énergies renouvelables locales, en multipliant par deux leur part dans la consommation finale d'ici 2030.
3. Renforcer la résilience du territoire face aux effets du changement climatique, en adaptant l'aménagement, la biodiversité et la gestion de l'eau.

La stratégie vise une réduction de 30 % des consommations d'énergie et de 40 % des émissions de GES à l'horizon 2030.

Le programme d'action 2021-2026 se décline en plus d'une centaine d'actions portant sur les différents secteurs consommateurs d'énergies et émetteur de GES : parc bâti, mobilité, industrie, agriculture…mais également sur le développement des énergies renouvelables.

Le PCAET intègre également un volet air (qualité de l'air et santé publique) et un volet adaptation, favorisant par exemple la gestion des îlots de chaleur, la végétalisation urbaine et la protection des ressources naturelles.

Rappel du bilan du PLH3 (2019-2025) de Limoges Métropole

Le bilan a été réalisé en 2025, en parallèle de l'élaboration du futur PLH4, certains éléments de ce bilan ont donc directement alimenté le diagnostic présenté dans les pages suivantes. On trouve ici la synthèse de ce bilan du PLH3.

Une dynamique de construction soutenue, mais déséquilibrée

Sur le plan quantitatif, la production de logements s'est maintenue à un niveau soutenu, avec une moyenne annuelle de 749 logements autorisés, supérieure à l'objectif fixé de 720. En revanche, les logements effectivement commencés – environ 642 par an – demeurent légèrement en retrait.

Cette vitalité du secteur ne s'est toutefois pas traduite par une croissance démographique. Entre 2016 et 2022, la population de Limoges Métropole a stagné, enregistrant une légère baisse de 0,1 % par an. Ce recul s'explique par un solde migratoire négatif, que le solde naturel positif n'a pas suffi à compenser.

Les objectifs de recentrage de la production sur la ville-centre n'ont pas été atteints : la majorité des constructions nouvelles s'est concentrée dans les communes du pôle urbain, tandis que Limoges a vu sa part diminuer. La tendance à la périurbanisation, que le PLH cherchait précisément à freiner, reste donc un enjeu majeur pour les années à venir.

Une politique foncière structurée et une approche renforcée du renouvellement urbain

Sur le volet foncier à vocation habitat, les avancées sont notables. Limoges Métropole a su développer une stratégie foncière ambitieuse en partenariat avec l'EPFNA, donnant lieu à plusieurs conventions opérationnelles et à la création d'un référentiel foncier à enjeux. Cette stratégie a contribué à renforcer la cohérence entre politique d'aménagement et objectifs d'habitat, dans une perspective de sobriété foncière et de lutte contre l'étalement urbain.

Les dispositifs d'intervention sur le parc privé (OPAH-RU, OPAH intercommunale, Guichet Habitat Énergie) ont également produit des résultats solides. Les aides à la rénovation énergétique et à l'adaptation des logements ont connu une montée en puissance, tout comme les actions de lutte contre l'habitat indigne. L'expérimentation du permis de louer à Limoges illustre cette volonté d'agir de manière concrète sur la qualité du parc existant.

Si le développement de l'offre sociale répond aux besoins, la mixité reste un défi

Les objectifs de production de logements sociaux (PLAI et PLUS) ont été dépassés : 1 473 logements, dont 578 dans le cadre de la reconstitution de l'offre et 895 logements de droit commun, ont été programmés entre 2019 et 2024, soit +30 % de la cible initiale. Le logement social représente environ un quart de la production totale, un niveau supérieur aux ambitions du PLH.
La part des logements très sociaux (PLAI) représente 42%, l'objectif de 47% n'a pas été atteint et la production de petites typologies demeure insuffisante en droit commun.

Sur le plan territorial, les efforts ont été mieux répartis, avec une nette progression de la programmation dans les communes du pôle urbain. Ces résultats vont dans le sens d'une meilleure répartition de l'offre, mais la diversification et la mixité sociale restent des défis à consolider.

La mise en œuvre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) a constitué une avancée importante pour la coordination entre bailleurs et communes au service d'une information harmonisée des demandeurs.

Des politiques ciblées encore inégalement investies

Les actions en faveur de l'adaptation au vieillissement ont connu de réelles réussites, avec la création de 173 logements sociaux adaptés et près de 400 aides à l'adaptation dans le parc privé. En revanche, les politiques à destination des jeunes et des gens du voyage ont été beaucoup moins abouties : peu d'initiatives nouvelles, des besoins encore mal identifiés et des prescriptions du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage peu mises en œuvre du fait de leurs prescriptions effectives datant de fin 2023.

De même, la démarche d'habitat participatif n'a pas été engagée. Si le cadre était posé, aucun projet concret n'a émergé durant la période.

Une gouvernance perfectible mais un socle de coopération consolidé

Le pilotage global du PLH3 a reposé sur un suivi régulier via l'observatoire de l'habitat et des comités de pilotage, permettant un dialogue constant entre les acteurs.

La création d'une Maison Intercommunale de l'Habitat, initialement prévue pour centraliser l'information et les services, n'a pas abouti car le choix a été d'investir l'enveloppe initialement dédiée, à une autre action pour la lutte contre la vacance.

Malgré ces limites, la gouvernance s'est renforcée autour d'un cadre de concertation plus lisible, qu'il conviendra de consolider dans le prochain PLH.

Perspectives pour le PLH4

Le futur Programme Local de l'Habitat devra s'appuyer sur ces acquis tout en intégrant de nouveaux défis :

- repenser le développement de l'habitat dans un contexte de stagnation démographique,
- intensifier la lutte contre la vacance et la précarité énergétique,
- poursuivre la revitalisation des centralités,
- renforcer la production de logements très sociaux,
- et améliorer la coordination entre les acteurs, notamment par un renforcement des moyens humains dédiés au pilotage.

En somme, le PLH3 a permis de consolider les fondations d'une politique de l'habitat cohérente et opérationnelle, mais le prochain programme devra aller plus loin dans la territorialisation, l'équilibre social et la qualité du cadre de vie.

La démarche d'élaboration

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) constitue, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, l'outil de planification et de programmation de la politique intercommunale de l'habitat. Document stratégique et opérationnel, il traduit la volonté de Limoges Métropole de définir une trajectoire ambitieuse et cohérente en matière de logement pour les six prochaines années, en articulation avec les politiques nationales et régionales de l'habitat, de l'aménagement et du développement durable.

Élaboré à partir d'un diagnostic approfondi et partagé, le présent PLH met en évidence les dynamiques démographiques, sociales et économiques à l'œuvre sur le territoire. Il souligne les principaux enjeux auxquels l'EPCI doit faire face : une démographie en perte de vitesse, une proportion croissante de ménages de petite taille, une vacance structurelle et persistante dans certains secteurs, ainsi qu'un parc de logements ancien, énergivore et parfois dégradé. À ces constats s'ajoutent des contraintes fortes sur la production neuve, dans un contexte national de sobriété foncière et de tension économique, qui incitent à repenser l'équilibre entre construction et remobilisation du parc existant.

Afin d'apporter des réponses adaptées à ces défis, le PLH 2026-2032 définit des orientations stratégiques claires :

1. Animer et piloter le PLH
2. Davantage mobiliser l'existant et rationaliser la production de logements neufs
3. Proposer du logement qualitatif adapté aux parcours résidentiels des ménages
4. Faciliter l'accès à des logements spécifiques aux publics les plus fragiles (hors logements ordinaires)

Ces orientations se déclinent en un programme d'actions structuré autour des orientations citées précédemment. Chaque action est assortie d'objectifs opérationnels et de mesures concrètes, permettant de garantir la mise en œuvre effective du PLH et son évaluation régulière.

Par cette démarche, Limoges Métropole affirme sa volonté de faire de l'habitat un levier essentiel de son développement, au service de la cohésion sociale, de l'attractivité territoriale et de la transition écologique. Le PLH 2026-2032 constitue ainsi un outil fédérateur, mobilisant l'ensemble des acteurs de l'habitat et de l'aménagement, pour répondre aux besoins actuels et futurs des habitants et renforcer durablement l'équilibre et la vitalité du territoire.

DIAGNOSTIC

La méthode d'élaboration du diagnostic

Le diagnostic, première phase de l'élaboration d'un PLH, doit identifier les besoins du territoire mais également les contraintes et les limites auxquelles il est confronté. Il doit également identifier et traduire en projet politique les ambitions en matière d'habitat, qu'il déclinera dans les orientations stratégiques et le programme d'actions du PLH. Il s'agit donc dans un premier temps d'**identifier les besoins et les enjeux du territoire communautaire ainsi que les objectifs qui lui sont imposés (SCoT) tout comme les contraintes et limites qui doivent être prises en compte**.

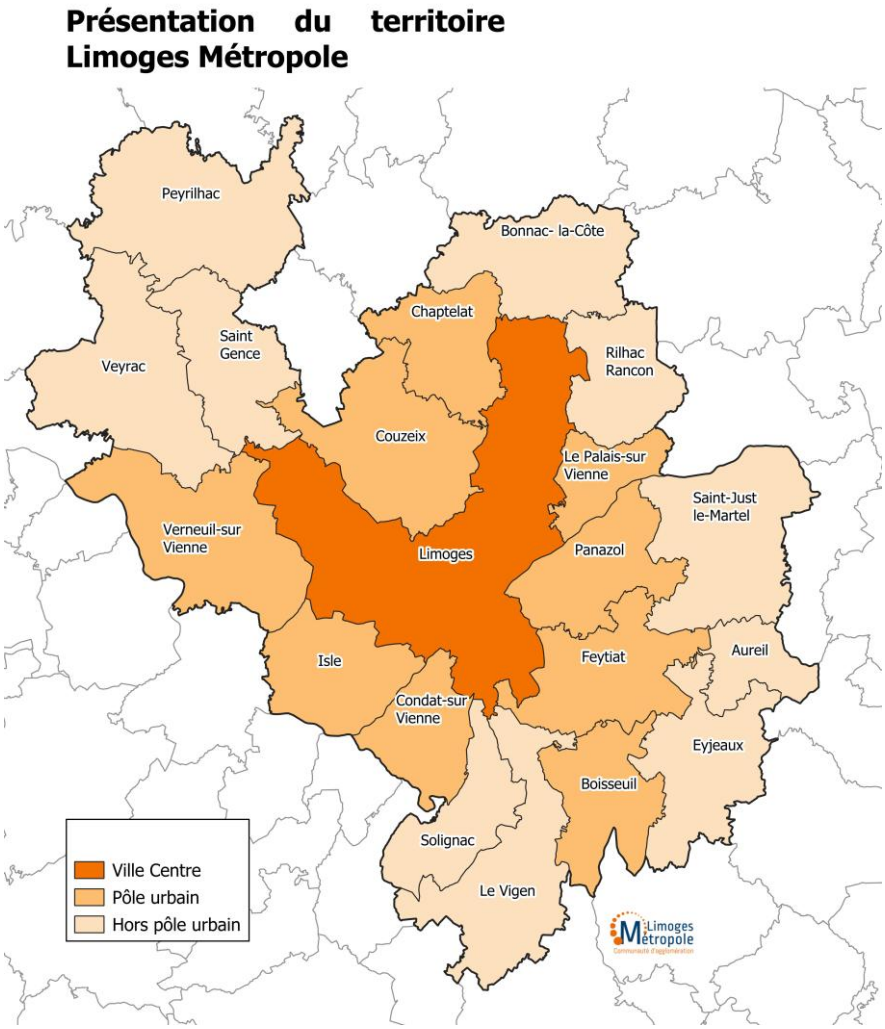
L'observatoire de l'habitat produit et partagé en externe et en interne tout au long du PLH 2019-2025 avait permis d'assurer un suivi et des bilans annuels des actions menées. Cette capitalisation de la connaissance des phénomènes socio-démographiques, du marché de l'habitat et par conséquent des enjeux en matière d'habitat sur le territoire de Limoges Métropole a servi de socle pour ce diagnostic. La mise à jour des données statistiques disponibles, leur traitement puis leur analyse, couplés à une étude documentaire des travaux déjà réalisés sur le territoire ou à des échelles plus larges, ont permis de conforter les caractéristiques et grandes tendances à l'œuvre sur le territoire. De même, la cohérence avec les constats réalisés dans la mise en œuvre de l'ensemble des compétences de Limoges Métropole a été vérifiée.

Pour confirmer, infirmer, nuancer ou préciser ce diagnostic, les acteurs de terrain, institutionnels et professionnels, ainsi que les élus ont été sollicités pour faire part de leur lecture du territoire. Cette expertise, recueillie dans le cadre d'entretiens a permis, outre de disposer d'une connaissance qualitative du territoire, d'intégrer des éléments prospectifs en tenant compte de leurs objectifs et stratégies propres. D'une manière générale, et tout au long de la mission, une attention particulière a été portée sur la concertation et l'association des élus et des acteurs qui constitue la base de la politique intercommunale du logement.

L'objectif de cette méthodologie est d'aboutir à un diagnostic qui, tout en tenant compte de la réalité objective du territoire, a pris acte des stratégies, des analyses et de la connaissance, détenues par les professionnels et les élus. Construit en concertation, ce diagnostic a l'avantage d'être partagé entre tous ceux qui interviendront, par la suite, dans la définition et la mise en œuvre de la politique communautaire de l'habitat.

La sectorisation du territoire communautaire

Le diagnostic du PLH présente des résultats à l'échelle des 20 communes de Limoges Métropole. Afin de mettre en exergue les spécificités territoriales, certaines données sont déclinées selon les découpages utilisés dans le cadre de l'observatoire de l'habitat, c'est à dire :



- La ville centre, Limoges, accueille près des deux tiers de la population de l'EPCI (65%) ;
- Les communes du Pôle urbain suivent la définition de l'unité urbaine par l'INSEE – Boisseuil, Chaptelat, Condat-sur-Vienne, Couzeix, Feytiat, Isle, Panazol, Le Palais-sur-Vienne, Verneuil-sur-Vienne
- Les 10 communes restantes, à dominante plus rurale, constituent ce que l'on nommera « hors pôle urbain » et représentent 9% de la population intercommunale.

Ce découpage territorial doit être considéré comme une méthodologie de travail afin, d'une part de s'affranchir du secret statistique et d'autre part de dégager des spécificités territoriales.

L'organisation fonctionnelle du territoire

Ce qu'il faut retenir :

- Limoges Métropole constitue le cœur urbain d'un bassin de vie de plus de 240 000 habitants.
- Le territoire est structuré autour de fonctions régionales fortes : université, santé, services publics.
- Il présente un profil résidentiel marqué, combiné à une spécialisation économique partielle et à une dépendance extérieure en matière d'emploi.
- La ville de Limoges joue un rôle central dans les mobilités, l'accès aux services, la formation et l'administration, puisqu'elle concentre les fonctions métropolitaines.

Les enjeux en termes d'habitat :

- Offrir un habitat attractif, accessible et adapté dans la ville-centre, qui concentre les fonctions et les services.
- Répondre aux besoins spécifiques des étudiants, des seniors et des ménages fragiles en lien avec les profils socio-démographiques.
- Articuler le développement résidentiel aux réalités fonctionnelles du territoire (mobilités, emploi, polarités).
- Anticiper les effets de la dépendance à l'extérieur en matière d'emploi et de revenus sur la solvabilité résidentielle.

1. Un cœur de bassin de vie structurant

Limoges Métropole occupe une place centrale au sein de la région Nouvelle-Aquitaine, en tant que pôle urbain structurant et moteur économique du Limousin. Avec ses infrastructures, ses universités, ses pôles de compétitivité et son rôle administratif, l'agglomération constitue un relais essentiel entre la grande métropole régionale qu'est Bordeaux et les territoires plus ruraux qui l'entourent. Son influence dépasse largement ses frontières, car elle concentre des fonctions de services, d'innovation et de culture qui irriguent l'ensemble du territoire limousin. En affirmant sa vocation de métropole d'équilibre, Limoges Métropole contribue ainsi à renforcer la cohésion et le dynamisme de la région, tout en valorisant ses atouts spécifiques liés à son histoire industrielle, son patrimoine et sa position géographique au carrefour des axes nord-sud et est-ouest. Ainsi, au-delà de la Nouvelle-Aquitaine, l'influence de Limoges Métropole s'étend au Nord (Indre, Berry) et à l'Est (vers la Massif central), au Sud (confins du Lot) et vers l'Ouest (Charente Limousine), soit une aire d'influence représentant environ 700 000 habitants dans un rayon de 2h.

A une autre échelle, Limoges Métropole s'inscrit dans un bassin de vie de plus de 240 000 habitants, où elle joue un **rôle de centralité fort** tant sur le plan démographique qu'économique. Elle concentre les principaux équipements, services, emplois publics et établissements d'enseignement supérieur du département.

Le territoire présente une organisation relativement simple concentrique, articulée autour de la ville-centre d'une première couronne urbaine à périurbaine et d'une deuxième couronne périurbaine à rurale avec des centralités relais. L'ensemble forme un espace de transition entre la densité urbaine de Limoges et des espaces ruraux aux dynamiques variées. La densité moyenne reste modérée, et les contrastes d'urbanisation entre centre et périphérie sont encore marqués.

De plus, c'est un territoire plutôt **bien structuré en matière de réseau viaire** : l'A20 relie Paris à Toulouse et à l'Espagne, la RCEA (route Centre Europe Atlantique – N141/N147 et N145) relie la façade atlantique au centre de l'Europe. Ces axes permettent au territoire d'être relié facilement aux agglomérations environnantes (Guéret, Tulle, Brive-la-Gaillarde, Angoulême, Poitiers, Clermont-Ferrand …) ainsi qu'aux métropoles du grand Sud-Ouest (Bordeaux, Toulouse).

Si la qualité de la desserte ferroviaire reste à améliorer, Limoges bénéficie d'un aéroport.

Limoges Métropole possède des atouts qui lui permettent de maintenir son développement comme la présence de grandes entreprises (Legrand, Renault Trucks, Beyrand etc.), de PME d'excellence (Bernardaud, Cerrinov etc.) et de jeunes entreprises innovantes dans le domaine des hautes technologies (électronique, optique etc.), les céramiques techniques et l'environnement, l'existence d'un centre universitaire avec des laboratoires de recherche au rayonnement international... Son cadre de vie avec notamment la proximité de la campagne et d'espaces naturels préservés (Monts d'Ambazac, Plateau de Millevaches etc.) y participent.

2. Une centralité universitaire, sanitaire et de services

Avec **plus de 20 000 étudiants**, Limoges est le deuxième pôle universitaire de Nouvelle-Aquitaine, derrière Bordeaux. L'Université de Limoges y développe des formations pluridisciplinaires (sciences, lettres, droit, santé, ingénierie…). Cette population étudiante structure fortement la demande en logement, les rythmes saisonniers, les usages de la ville, et participe à l'économie locale.

Le CHU, les services administratifs et judiciaires renforcent cette fonction de centralité régionale.

3. Un territoire à dominante résidentielle

Le profil économique du territoire est marqué par une faible densité d'emplois industriels et une part importante d'emplois publics et de fonctions administratives. Le rôle résidentiel de l'agglomération reste important dans les dynamiques territoriales mais pas unique.

Le territoire reste globalement déficitaire en emplois par rapport à sa population active. De nombreux ménages résident sur l'agglomération tout en travaillant hors du périmètre intercommunal. À l'inverse, la ville-centre capte également des actifs venant de communes voisines. Cette dépendance fonctionnelle a un impact direct sur les parcours résidentiels.

Le peuplement

107 194 ménages au 1/1/2022 (INSEE) - 207 147 habitants au 1/1/2022 (INSEE)

Ce qu'il faut retenir :

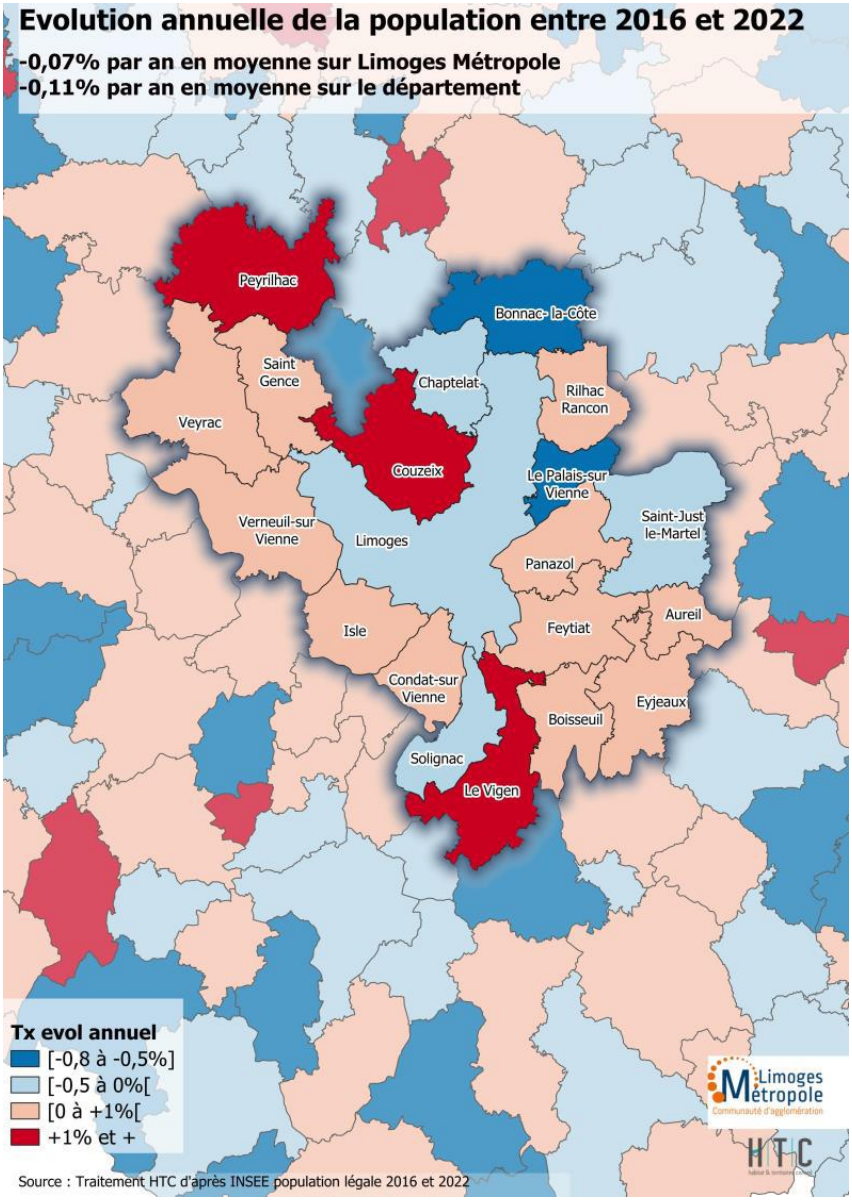
- Une baisse de la population qui se poursuit, loin des objectifs de croissance du PLH actuel mais une augmentation du nombre de ménages qui génère de nouveaux besoins en logement
- Des ménages de plus en plus petits notamment sur la ville-centre
- Un phénomène de vieillissement de la population
- Une spécialisation des communes périurbaines qui concentrent les ménages plus familiaux, avec les plus hauts revenus

Les enjeux en termes d'habitat :

- Soutenir le redressement démographique de Limoges en maîtrisant l'extension périphérique.
- Répondre aux besoins des petits ménages, en particulier jeunes et personnes âgées.
- Corriger les déséquilibres territoriaux en renforçant la diversité de l'offre résidentielle.
- Adapter les typologies de logements aux évolutions structurelles de la population.

Une croissance démographique modérée à l'échelle de la métropole

Limoges Métropole recense **207 147 habitants au 1er janvier 2022**. Entre 2016 et 2022, Limoges Métropole a enregistré une évolution démographique légèrement négative, à hauteur de **-0,1 % par an**, dans la continuité des tendances observées lors des périodes précédentes, et **loin des objectifs de reprise formulés par le précédent PLH**. Cette stagnation s'explique principalement par un **déficit du solde migratoire** évalué à **-0,2 % par an**, que le **solde naturel positif (+0,1 %/an)** ne parvient pas à compenser.



Dans le détail, les **secteurs du pôle urbain et hors pôle urbain gagnent encore des habitants**, mais à un rythme **nettement ralenti** par rapport aux années précédentes. La **ville de Limoges**, quant à elle, **continue de perdre des habitants mais dans une moindre mesure et relayée par d'autres communes.**

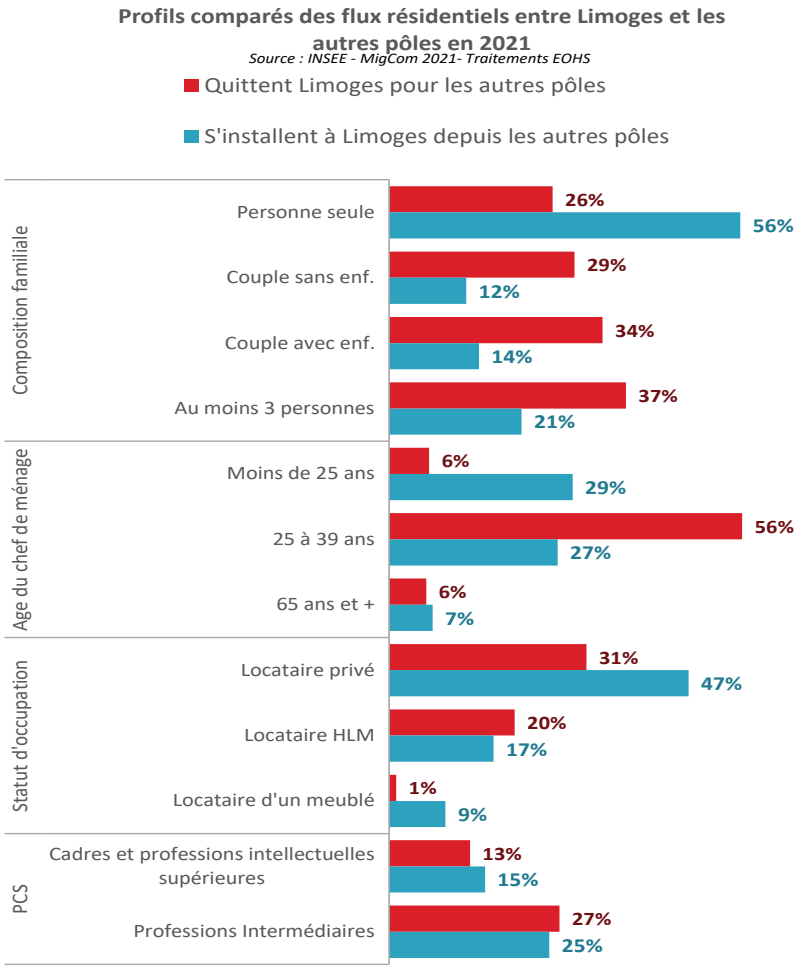
Cette évolution intervient dans un contexte de **diminution généralisée de la taille des ménages**, plus marquée que les perspectives du PLH3. Ce phénomène de **desserrement** – lié notamment à l'isolement accru, au vieillissement ou à l'évolution des formes familiales – génère des **besoins en logements plus**

importants, sans qu'il y ait pour autant croissance démographique. Cette configuration particulière **limite le risque de surproduction**, mais complexifie l'ajustement de l'offre résidentielle.

Les flux migratoires internes traduisent et accentuent une **spécialisation territoriale croissante**. Les **ménages qui quittent Limoges** à destination des autres communes de l'agglomération ont généralement un **profil plus familial et économiquement plus stable**, tandis que **les ménages qui arrivent à Limoges** sont **majoritairement des personnes seules**, jeunes, et par conséquent avec moins de capacités financières.

Une forte mobilité résidentielle et une spécialisation des profils

En 2021, **près de 5 600 ménages ont emménagé** sur le territoire de Limoges Métropole, tandis qu'environ **4 600 l'ont quitté**, traduisant des **flux migratoires globalement excédentaires**. Ces mouvements proviennent **notamment des départements voisins**, confirmant l'attractivité interrégionale du territoire. Pour autant, cette dynamique ne suffit pas à compenser les effets de la déprise de Limoges.



Les mobilités s'effectuent **quasi exclusivement dans le parc existant**, puisque **seulement 6,8 % des emménagements concernent des logements neufs**. Cela témoigne du rôle prépondérant du parc ancien dans l'accueil des ménages et de la nécessité d'en renforcer la qualité et l'adéquation.

La **ville-centre de Limoges concentre à elle seule 85 % des flux d'emménagements**, ce qui en fait la principale porte d'entrée résidentielle du territoire. Les ménages entrants présentent des caractéristiques bien identifiées :

- **71 % sont des personnes seules**,
- **53 % sont locataires**,
- **28 % sont âgés de 20 à 24 ans**.

Ce profil traduit une **forte attractivité pour des publics jeunes, souvent en mobilité professionnelle ou étudiante**, et souvent en situation de précarité.

Ces flux viennent **renforcer les spécialisations résidentielles des territoires** :

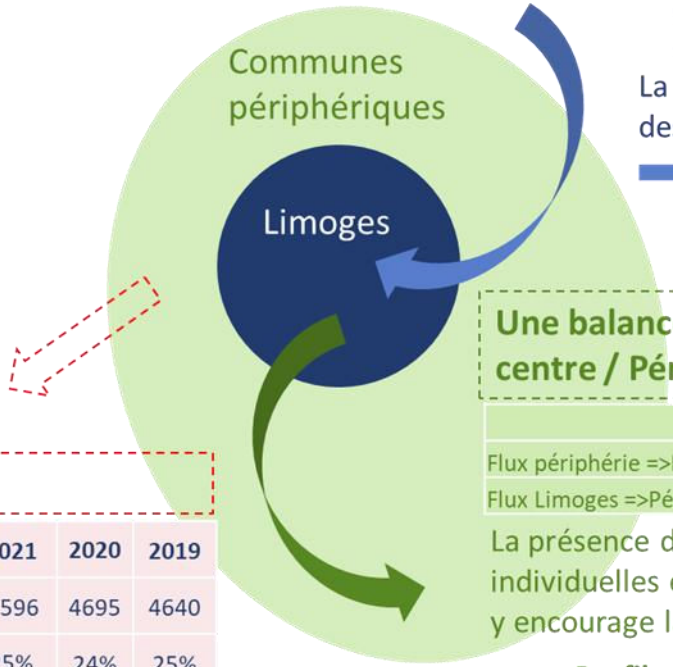
- **Les ménages quittant Limoges** pour les autres communes de la métropole affichent un **profil plus familial et économiquement plus favorisé**, en quête d'un environnement résidentiel perçu comme plus adapté à leur parcours.
- À l'inverse, **ceux qui s'installent à Limoges depuis les autres pôles** sont **très majoritairement des personnes seules**, accentuant la concentration des publics jeunes et précaires dans la ville-centre.

Limoges : rôle de "porte d'entrée" du territoire

	2021	2020	2019
Nouveaux ménages	5619	5939	4148
Dont s'installant à Limoges	85%	85%	88%

La présence de logements locatifs à Limoges entraîne une concentration des nouvelles arrivées

Profil ménages : Jeunes, seuls ou en couple, sans enfant, à la recherche d'un logement locatif



Les départs :

	2021	2020	2019
Ménages quittant LM	4 596	4695	4640
Reste du département	25%	24%	25%
Département Limitrophes	18%	19%	19%
Reste de la France	57%	57%	56%

Une balance des flux déficitaires Ville-centre / Périphérie

	2021	2020	2019
Flux périphérie =>Limoges	662	799	420
Flux Limoges =>Pérphérie	824	849	881

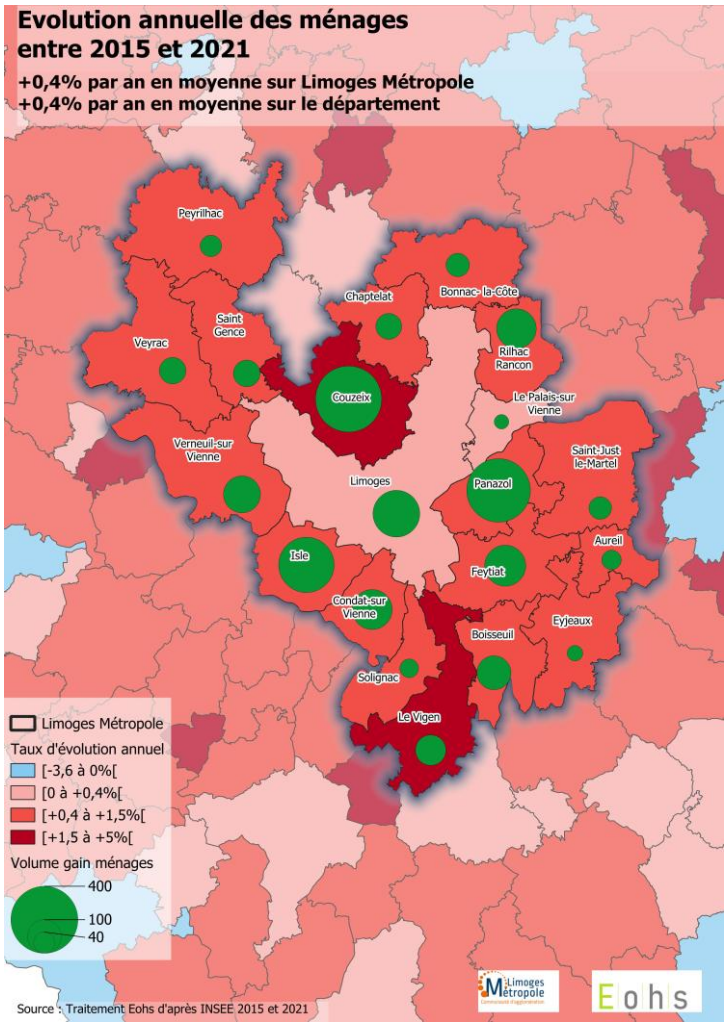
La présence de logements en maisons individuelles en accession sur la périphérie y encourage la relocalisation des familles.

Profil ménages :
Jeunes familles à la recherche d'un logement plus grand, en pavillonnaire

Le manque d'offre en locatif dans les communes périphériques et l'installation durable des familles "grippent" les rotations et les parcours résidentiels, freinant l'installation de ménages seniors seuls, en séparation, jeunes en début de parcours, etc.

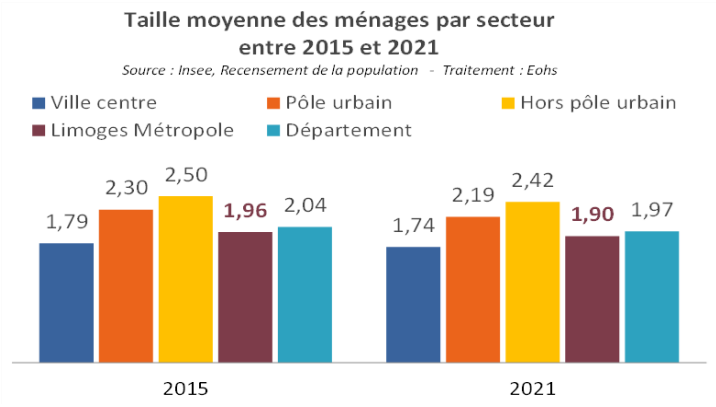
Une forte proportion de petits ménages

La structure des ménages sur le territoire de Limoges Métropole reflète une **évolution vers un desserrement généralisé**, avec une **taille moyenne inférieure à deux personnes par ménage**. Ce phénomène, observé dans l'ensemble des territoires français, est ici **accentué par le vieillissement de la population et les transformations des modes de vie**, en particulier la progression des ménages d'une seule personne.



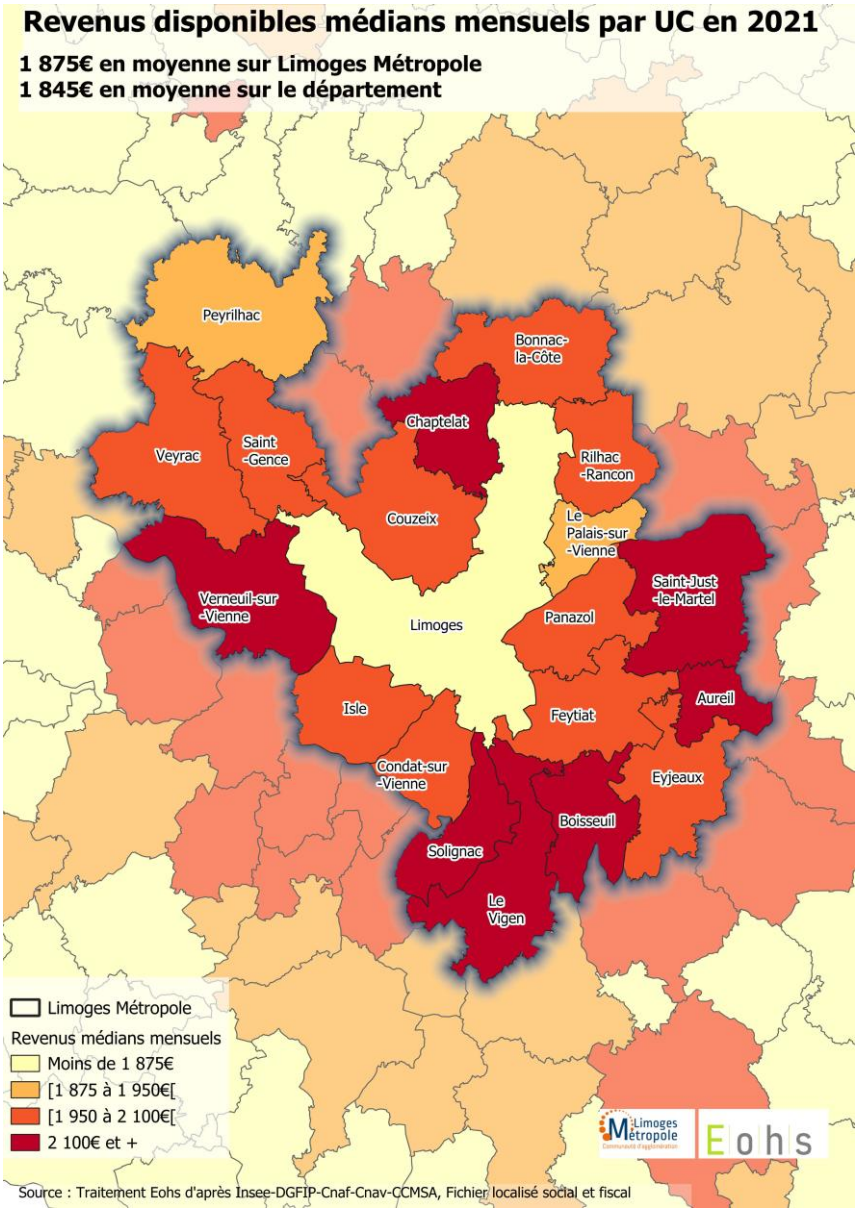
Ainsi, en 2021, **72 % des ménages sont sans enfant** (personnes seules ou couples sans enfant), un taux **comparable à celui observé à l'échelle départementale**, mais **nettement supérieur à la moyenne nationale** (64 %). Cette spécificité impacte directement les besoins en matière de typologies de logements, avec une demande croissante pour des **logements de petite taille**, notamment dans le parc locatif.

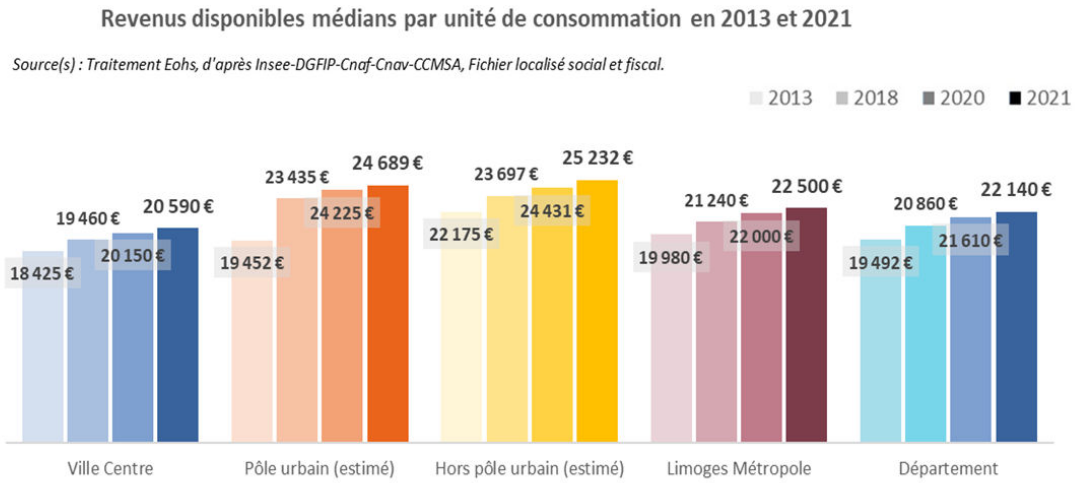
À l'inverse, les **communes du pôle urbain et hors pôle urbain** conservent un **profil plus familial**, avec respectivement **34 % et 41 % de ménages avec enfant(s)**. Ces proportions sont **en baisse par rapport à 2015**, traduisant une tendance similaire de desserrement, mais restent **alignées avec les standards nationaux**.



Des inégalités socio-économiques marquées à l'échelle locale

Le territoire de Limoges Métropole présente une **forte hétérogénéité des situations socio-économiques**, qui se manifeste de manière nette entre la ville-centre et les autres communes.





Le **revenu médian par unité de consommation (UC)** s'élève à **1 716 € à Limoges**, un niveau **nettement inférieur à celui observé dans les autres communes de l'agglomération**, traduisant un écart persistant en matière de conditions de vie.

L'**indice d'inégalité,** mesuré par le rapport entre les 9e et 1er déciles de revenu, atteint **3,7 à Limoges**, contre **3,1 en Haute-Vienne**, ce qui témoigne d'un **écart de revenus plus marqué** dans la ville-centre. Ce phénomène révèle une **concentration accrue des situations de précarité**, mais aussi une plus forte présence de ménages aux revenus plus élevés dans certaines parties du territoire.

Le **taux de pauvreté atteint 17,6 % à Limoges**, contre **13,4 % à l'échelle départementale**, renforçant l'image d'un territoire urbain **accueillant une part importante des publics les plus fragiles**, que ce soit du fait de l'emploi, des niveaux de loyer, de la structure du parc locatif ou des effets d'attractivité pour certains publics spécifiques.

Ces constats appellent à une **approche différenciée des politiques de l'habitat**, afin de répondre à la fois aux besoins de la ville-centre en matière de requalification et de mixité sociale, et à ceux des communes périphériques en matière de diversification et d'accessibilité.

Le parc de logements

119 661 logements en 2022 dont 9 179 logements vacants et 3 413 résidences secondaires au 1/1/2022 (INSEE)

Ce qu'il faut retenir :

- Une partie du parc de logements énergivore est concernée par la nouvelle réglementation sur la location
- Un nombre de logement vacants depuis plus de 2 ans en légère augmentation
- De l'habitat vacant et/ou insalubre dans les centres-villes/centres-bourgs

Les enjeux en termes d'habitat :

- Accélérer l'amélioration du parc existant et l'accompagnement des copropriétés en difficulté
- Lutter contre la vacance structurelle : Mobiliser les logements vacants pour favoriser leur dynamisme et développer l'offre en petits logements ; Accompagner les propriétaires pour la remise sur le marché de leurs biens
- Poursuivre l'accompagnement à la reconquête des centres-villes et des centres-bourgs au cœur des stratégies territoriales

1. Caractéristiques du parc de logement de Limoges Métropole

Près de la moitié des ménages est composée d'une seule personne (48 %), et un tiers de deux personnes, ce qui traduit une forte proportion de foyers de petite taille. Concernant le type d'habitat, la métropole se partage équitablement entre maisons (48 %) et appartements (52 %), reflétant à la fois l'ancrage périurbain et l'importance du tissu urbain. La taille des logements reste relativement confortable : 25 % disposent de 4 pièces et 22 % de 3 pièces, tandis que seuls 8 % sont des logements d'une pièce. En matière de statut d'occupation, la propriété domine avec 52 % des ménages propriétaires, contre 25 % de locataires du parc privé et 17 % de locataires du parc social.

Un parc locatif privé marqué par une population plutôt jeune et diversifiée

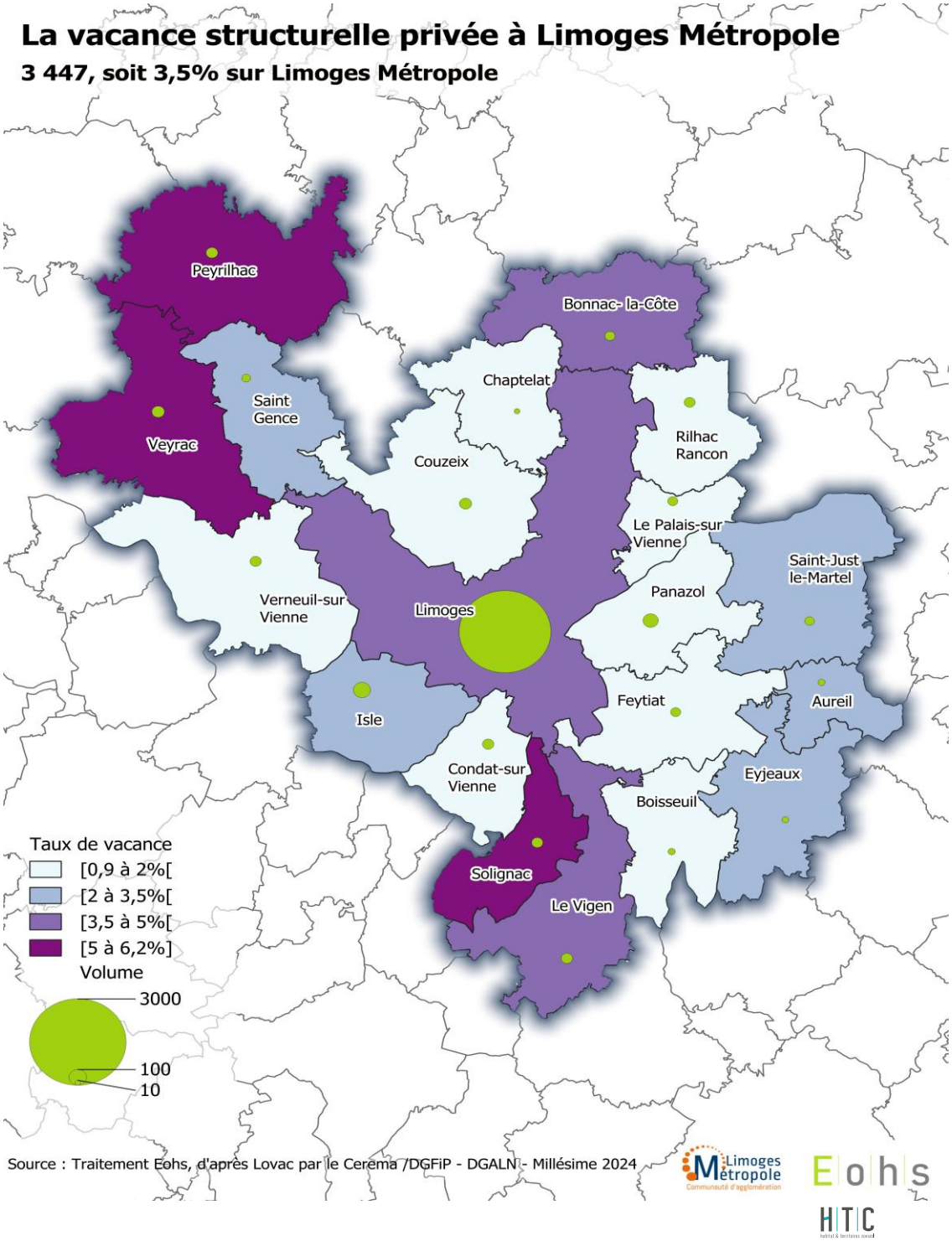
Le parc locatif privé de Limoges Métropole accueille une population relativement jeune : près d'un tiers des personnes de référence des ménages a entre 20 et 39 ans, ce qui confirme le rôle du marché privé comme point d'entrée dans le logement pour les jeunes actifs et étudiants.

Les ménages locataires du parc locatif privé sont majoritairement de petite taille : 37 % sont composés d'une seule personne et 36 % de deux personnes. En cohérence, les logements sont plus compacts : plus de 40 % ne comptent que 2 ou 3 pièces, tandis que seulement 9 % atteignent 5 pièces ou plus.

Un habitat locatif privé largement collectif et ancien

Le logement locatif privé est très majoritairement composé d'appartements (83 %), contre seulement 15 % de maisons. Le parc est également marqué par une ancienneté notable : une part importante des occupants réside dans leur logement depuis moins de 4 ans, ce qui traduit une certaine mobilité résidentielle, typique du marché privé. De plus, une grande proportion des immeubles ne dispose pas d'ascenseur, ce qui reflète un bâti ancien, moins conforme aux standards actuels d'accessibilité.

2. Une vacance structurelle persistante et un parc dégradé préoccupant



Le territoire de Limoges Métropole continue d'être confronté à une **vacance structurelle élevée**, en légère hausse sur la période récente. En **2024**, **3 447 logements privés** sont vacants depuis plus de deux ans, contre **3 369 en 2022**, confirmant une **tendance persistante à l'inoccupation de longue durée**.

Parmi ces logements vacants, **près de 45 % le sont depuis plus de cinq ans**, ce qui les rend **particulièrement difficiles à mobiliser**, en raison notamment de leur état de dégradation ou de leur

désuétude fonctionnelle. Il s'agit principalement de **petits logements**, **55 % étant des T1 ou T2**, très souvent **construits avant 1945**.

La **répartition spatiale de cette évolution** est contrastée :

- **+101 logements vacants à Limoges** entre 2022 et 2024,
- **+12 dans le secteur hors pôle urbain**,
- **-35 dans le pôle urbain hors ville-centre**.

Par ailleurs, le parc ancien souffre d'un niveau de dégradation significatif. Selon le repérage réalisé dans le cadre du **repérage PPPI (logements privés potentiellement indignes)**, **3 260 logements privés** sont concernés à l'échelle de l'agglomération, soit **3,9 % des résidences principales**, un chiffre **supérieur à la moyenne nationale estimée autour de 2 %**. Ces chiffres sont toutefois en légère diminution (Source : DDT-Anah, PPPI 2019).

Ces données confirment la **nécessité d'un effort soutenu en matière de réhabilitation et de reconquête du parc existant**, qui constitue un gisement prioritaire d'amélioration de l'offre.

3. Une part significative du parc concernée par des enjeux de performance énergétique

Le parc de logements de Limoges Métropole fait l'objet de **besoins importants en matière d'amélioration énergétique**, notamment au regard des échéances législatives à venir.

Depuis le 1er juillet 2021, **près de 58 000 logements ont été diagnostiqués** (source : ADEME), soit **48 % du parc total estimé à environ 120 000 logements**. Parmi ces logements, **22 % sont classés comme "énergivores"**, c'est-à-dire en **étiquette E, F ou G** :

- **15 % en étiquette E**, soit **près de 9 000 logements** ;
- **5 % en étiquette F**, soit **près de 3 000 logements** ;
- **2 % en étiquette G**, soit environ **1 300 logements**.

Ce niveau d'étiquettes basses, représentant un **logement sur cinq diagnostiqués**, place Limoges Métropole à un niveau comparable à d'autres intercommunalités moyennes : **22 % à la CA Pau Béarn Pyrénées**, **18 % à Tours Métropole**, mais **inférieur aux 33 % observés à Grand Chalon**.

Ces chiffres doivent être mis en perspective avec les **évolutions réglementaires à venir**, qui imposeront progressivement des **interdictions de mise en location** pour les passoires énergétiques :

- **2023** : gel des loyers pour les logements classés F ou G,
- **2025** : interdiction de louer les logements en **étiquette G**,
- **2028** : interdiction pour les **étiquettes F**,
- **2034** : interdiction pour les **étiquettes E**.

Ces évolutions impliquent un **enjeu majeur de mobilisation des propriétaires**, publics comme privés, pour **anticiper les interdictions** et favoriser la rénovation énergétique du parc.

4. Une politique d'intervention sur le parc privé en renouvellement

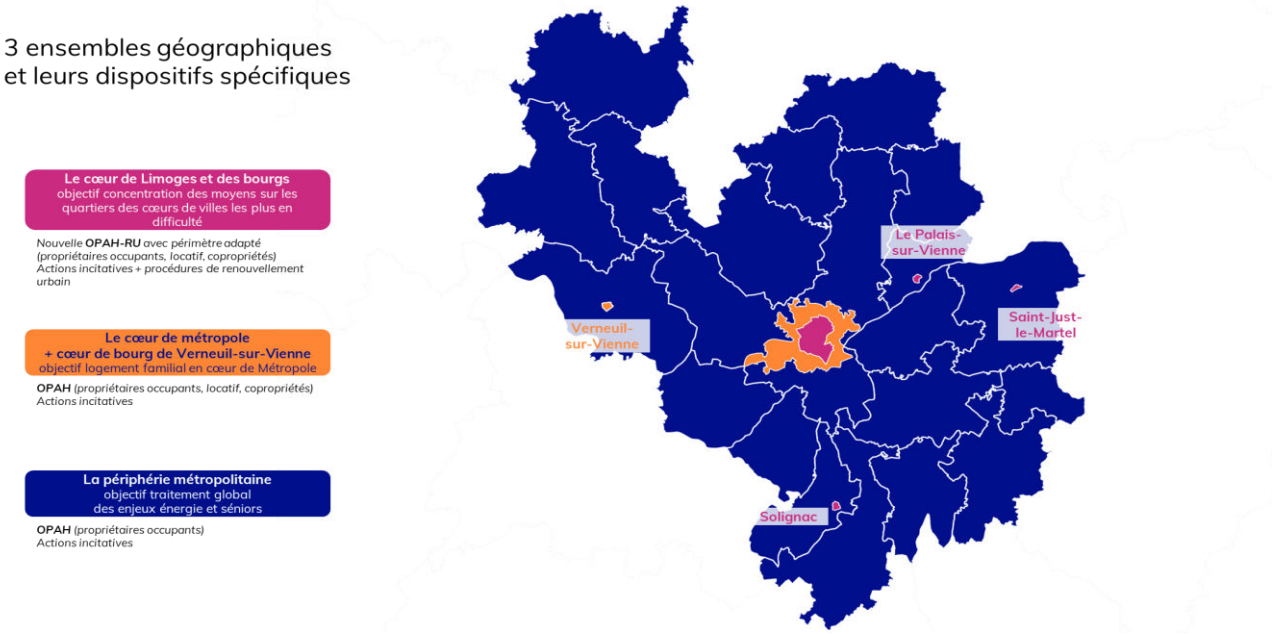
La Communauté urbaine de Limoges Métropole a engagé une **dynamique de requalification du parc privé ancien**, marquée par la poursuite des dispositifs existants et l'amorçage de nouvelles modalités d'action à l'échelle intercommunale.

La poursuite de l'OPAH-RU sur Limoges, relancée pour la période **2023-2028**, cible plus précisément le **cœur de ville de Limoges**, tout en intégrant également les **cœurs de bourgs de Saint-Just-le-Martel, du Palais-sur-Vienne et de Solignac**. Ce recentrage vise à intensifier la réhabilitation de l'habitat ancien dans les secteurs stratégiques du territoire, confrontés à des enjeux cumulatifs de vacance, de précarité énergétique et de fragilité sociale.

Une **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat intercommunale pour la période 2023-2026 a permis de mettre en œuvre un dispositif d'aides harmonisé** en faveur de la rénovation du parc existant.

De plus, un observatoire des copropriétés a été créé en 2025 pour renforcer la connaissance et le pilotage de ces enjeux.

D'autres actions sont en cours de structuration. C'est notamment le cas du **Programme Opérationnel Préventif d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC)**, actuellement en **chantier**, qui vise à prévenir les difficultés dans les copropriétés. Ce même marché prévoit des diagnostics multi-critères afin déterminer la nécessité de mettre en place une OPAH Copropriétés dégradés.



5. Une stratégie foncière intercommunale en construction

Afin d'accompagner ses objectifs de requalification et de production maîtrisée, **Limoges Métropole structure progressivement sa politique foncière**, en s'appuyant sur un **partenariat consolidé avec l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA)**.

Trois **conventions cadre** (Habitat/Développement Economique et ANRU) ont été signées avec l'EPFNA en décembre 2018.
Limoges Métropole a renouvelé son partenariat avec l'EPFNA, au travers d'une nouvelle convention cadre unique pour la période 2023-2027 adossée au projet de territoire permettant la mise en œuvre d'une stratégie foncière globale sur le territoire.

Ces contractualisations ont ouvert la voie à la **mise en œuvre de conventions foncières opérationnelles**, permettant d'**intervenir de manière ciblée sur les secteurs stratégiques** (requalification urbaine, lutte contre la vacance, production d'offre sociale, etc.).
En matière d'habitat, elles s'appuyaient sur un diagnostic du potentiel foncier constructible à vocation d'habitat réalisé en 2020. Ce dernier a permis de mettre en évidence les fonciers à enjeux pour répondre aux orientations du PLH 3, grâce à la définition de critères. Au-delà des besoins/enjeux en

termes d'habitat, ont été pris en compte la volonté communale, la nécessité d'une intervention publique, ainsi que la temporalité de réalisation des projets dans la période du PLH3.

Parallèlement, la stratégie **foncière intercommunale** qui vise à **outiller l'observation et la programmation foncière** du territoire pour l'ensemble des compétences de Limoges Métropole, suit son cours. Cette démarche est un préalable à l'élaboration d'un **Plan d'Action Foncière (PAF)** sur le périmètre communautaire. Bien que **non encore formellement adopté à ce jour**, ce PAF devrait venir structurer les priorités d'action en cohérence avec les besoins en logement, les objectifs de sobriété foncière et les capacités opérationnelles.

La mise en œuvre de cette stratégie foncière renforcée constitue un **levier indispensable à l'atteinte des objectifs du PLH**, en facilitant le montage d'opérations complexes et en favorisant l'anticipation des besoins fonciers à moyen terme.

Cette démarche sera renforcée par sa traduction dans le PLUi une fois adopté.

Le Programme Local de l'Habitat (2019-2025) prévoyait la mise en œuvre d'une politique foncière communautaire en matière d'habitat (Action 4). L'objectif était de définir une stratégie d'intervention foncière en cohérence avec les orientations du PLH sur la base d'un diagnostic du potentiel foncier permettant d'identifier les fonciers à enjeu puis d'en assurer le suivi grâce à un observatoire du foncier et un bilan annuel.

Dès 2019, Limoges Métropole et l'Etablissement public foncier de nouvelle aquitaine (EPF NA) ont co-financé la réalisation d'un diagnostic du potentiel foncier constructible à vocation d'habitat, servant de référentiel foncier.

En 2021, une stratégie foncière habitat a été définie, véritable outil d'opérationnalisation du PLH, permettant de conforter les interventions de l'EPF NA et de guider les communes dans la mobilisation de leur foncier. Cette démarche répondait à la nécessité d'identifier les fonciers nécessitant une intervention publique afin de favoriser la réalisation de projets conformes aux objectifs du PLH et aux projets communaux.

Les communes de Limoges Métropole ont été associées dès le lancement de la démarche, permettant la définition collective de critères de priorisation des sites à enjeux. Ces critères qui ont évolué au fur et à mesure des bilans annuels, ont traduit la volonté de concentrer les efforts publics sur six grands axes :

- Les fonciers en renouvellement urbain et en priorité les bâtis dans les secteurs centraux
- La requalification des sites au bâti dégradé et/ou durablement vacants, en friche (référentiel friche et dans le dispositif OPAH-RU)
- Les fonciers non-bâtis pour le développement/redynamisation des centres-bourgs avec un intérêt pour de la diversification de l'habitat (participant au développement d'une offre locative notamment sociale en périphérie…)
- La réponse aux enjeux SRU pour les communes déficitaires
- La réponse aux enjeux de reconstitution de l'offre démolie dans le cadre du NPNRU, sous réserve de validation des services de l'Etat

- Les fonciers pour répondre aux besoins en logements des gens du voyage (loi besson) pour les communes de Verneuil-sur-Vienne et de Condat-sur-Vienne.

Au-delà de ces critères, la nécessité d'une intervention publique pour lever les freins à la réalisation des opérations, ainsi que de la volonté politique d'accompagner des projets clairement identifiés sur chaque commune devaient être vérifiés pour chaque foncier identifié à enjeu.

La mise en œuvre de cette stratégie foncière en matière d'habitat s'appuie sur un référentiel foncier des sites à enjeux, outil de suivi entre les services de la Communauté urbaine, les communes et l'EPF NA. Ce référentiel, conçu comme un outil évolutif, vise à hiérarchiser les sites mobilisables et à orienter les interventions publiques selon les opportunités et les besoins identifiés. Chaque année, cette stratégie foncière fait l'objet d'un bilan soumis à l'avis des communes et partagé avec les directions internes concernées ainsi qu'avec l'EPF NA. Cette gouvernance annuelle favorise la cohérence des interventions et assure un suivi régulier des actions menées sur le plan foncier.

Cette démarche a permis de mettre en évidence quelques indicateurs de consommation foncière et de sensibiliser les communes aux phénomènes observés sur notre territoire.

En présence majoritairement d'une production de logements neufs sur le pôle urbain à prédominance individuelle et sans croissance démographique, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) à vocation d'habitat s'élève à 49ha/an sur la période 2011/2023, soit 72% de l'ensemble de la consommation intercommunale des sols. Lorsque l'on compare avec d'autres territoires aux caractéristiques similaires, les surfaces consommées sont importantes d'autant plus qu'elles ne permettent pas de relancer une dynamique démographique avec seulement 9 ménages supplémentaires par hectare consommé pour de l'habitat. A titre de comparaison ce chiffre est de 19 ménages à Pau Agglomération, 20 sur l'agglomération du Grand Chalon, 42 à Angers Loire Métropole et 46 à Tours Métropole

Par ailleurs, dans une perspective de sobriété foncière, il sera important d'opter pour d'autres modes de créations de logements moins consommateurs de fonciers. Pour objectiver, il ressort des observations suivantes que les formes urbaines individuelles favorisent la consommation foncière dans les communes hors pôle urbain :

- Le secteur « hors pôle urbain » représente 19% des logements commencés mais 36% des hectares consommés
- La ville-centre représente 33% des logements commencés mais 12% des hectares consommés.

En termes de bilan à l'issu du PLH 2019-2025, 66 sites à enjeu sont identifiés dans la cadre de la stratégie foncière habitat. Le plan d'action foncière s'est traduit par la signature de 10 conventions avec l'EPF NA et les communes concernées couvrant 24 sites, qui ont permis l'acquisition de 7 fonciers pour un montant total d'environ 1.6M d'€ avec garantie de rachat de Limoges Métropole. De même, la définition des projets a engendré la modification de PLU. Ces interventions foncières devraient permettre à terme, la création d'environ 150 logements dont la moitié à vocation sociale.

En parallèle, dès 2021 l'EPCI a recruté un agent pour initier le cadre d'une stratégie foncière communautaire permettant de répondre aux besoins en foncier de l'ensemble de ses compétences. Cette démarche a été confortée par la création en 2024 d'une Direction de l'action et de la stratégie foncière. Cette dernière a pour mission de construire la stratégie foncière intercommunale transversale et de proposer un plan d'actions coordonnées en matière de connaissance et de mobilisation du foncier, en lien étroit avec les directions concernées. La stratégie définie en matière d'habitat est prise en compte dans cette structuration de l'action foncière transversale au sein de l'EPCI.

De plus, par délibération du conseil communautaire du 29 juin 2023, les élus de Limoges Métropole ont prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Dans ce cadre, Limoges métropole accompagnée d'un bureau d'études a entrepris un diagnostic d'identification des potentiels de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, à partir d'une analyse géomatique visant à recenser les dents creuses a priori mutables, c'est-à-dire les espaces non bâtis situés à l'intérieur d'une enveloppe urbaine définie, susceptibles de pouvoir accueillir de nouveaux projets en densification de l'urbanisation existante. Ce diagnostic s'est appuyé sur une exploitation fine des données cadastrales puis sur un échange avec les communes, qui ont pu apporter leur expertise locale et préciser les potentiels de fonciers a priori mutables identifiés en dents creuses sur leur territoire.

En septembre 2025, le résultat de ce travail se matérialise par la production d'une couche dans un système d'information géographique (SIG) recensant l'ensemble des parcelles en dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine à potentiel de mutation : la donnée à date est une donnée brute nécessitant d'être affinée.

En effet, dans le cadre des travaux du PLUI ce recensement reste à consolider et doit faire l'objet d'une analyse croisée des services techniques.

À ce stade, les données issues du travail géomatique n'ont pas encore été croisées avec l'ensemble des contraintes liées à la constructibilité, notamment la capacité des réseaux d'assainissement, la voirie, les risques naturels et environnementaux, les servitudes d'utilité publique, la préservation d'îlots verts dans une trame dense, la rétention foncière des propriétaires, ... De même, la vocation de ces fonciers sera à définir.

Dans le cadre des travaux d'élaboration du PLUi, les changements de destination et les divisions parcellaires qui seront mises en évidences viendront alimenter le potentiel foncier mutable à l'échelle intercommunale. L'ensemble de ce potentiel devra ensuite être ventilé entre les différentes vocations en fonction des besoins.

Afin de qualifier plus précisément le gisement foncier mobilisable, la Direction de l'action et de la stratégie foncière (DASF) sur la base du travail d'identification des fonciers en dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine produite par le PLUi, réalise une indentification des fonciers potentiellement mutables complémentaires intégrant ceux :

- En densification, mais en limite des enveloppes urbaines
- En reconversion de l'existant (logements ou locaux d'activités vacants)
- Identifiés dans la stratégie foncière habitat, ou les quartiers NPNRU
- Actuellement occupés mais mutables à long terme

Ce travail d'intégration confronté à des visites de terrains est essentiel afin de disposer d'une connaissance foncière aussi fine et fiable que possible, permettant notamment d'alimenter les travaux du PLUi, en particulier ceux relatifs au zonage et à la qualification du foncier mobilisable.

Dans le cadre du futur PLUi, les stratégies de renforcement de centralité urbaine communale réduiront également cet inventaire des fonciers possibles issu des travaux de la DASF.

Dans le contexte législatif actuel marqué par les objectifs de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), cette articulation interservices revêt une importance stratégique majeure. Elle illustre la volonté de Limoges Métropole de renforcer la cohérence de l'action publique en matière d'habitat et de foncier, en

s'appuyant sur une gouvernance partagée et une mutualisation des compétences. À défaut de données chiffrées consolidées quant au potentiel foncier mutable, le diagnostic foncier du PLH met ainsi en valeur cette dynamique partenariale, qui constitue le socle d'une politique foncière intégrée. Elle se traduira par la coordination des démarches entre PLUi, stratégie foncière et programme local de l'habitat pour ses communes membres.

Les fiches communales élaborées dans le cadre du PLH illustrent concrètement cette approche. Elles recensent, entre autres, pour chaque commune, le nombre d'hectares de dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine a priori mutables brutes identifiées dans du diagnostic du PLUi, préalable à une analyse fine. Ces données, bien qu'encore non consolidées comme évoqué précédemment, permettent de vérifier que les objectifs de production de logement en neuf répondant à des besoins seront potentiellement réalisables à l'échelle communale, dans une logique de sobriété foncière. Ce potentiel théorique brut, ne prenant pas en compte les problématiques techniques, les probables rétentions foncières de la part des propriétaires privés, ou encore les choix stratégiques de renforcement ou de développement des centralités et d'enjeux liés à l'adaptation au changement climatique (îlot de fraicheur, gestion des eaux pluviales, préservation d'espaces d'aération bénéficiant au cadre de vie, etc.), doit être lu comme un élément de diagnostic global et ne peut être vu comme un élément d'analyse de la compatibilité du PLUi avec le PLH.

À travers cette démarche collective et progressive, Limoges Métropole s'inscrit dans une trajectoire visant à maîtriser et optimiser son foncier, en conciliant production de logements, renouvellement urbain et préservation des espaces naturels et agricoles. Le travail en cours entre les différentes directions et les communes permettra, dans les années à venir, d'affiner la connaissance du gisement foncier mobilisable, de hiérarchiser les sites à enjeux en fonction des besoins identifiés par le PLH et de renforcer la cohérence entre les différents outils de planification territoriale.

La production de logements et les marchés immobiliers

Ce qu'il faut retenir :

- Une consommation foncière qui reste trop importante
- Certains ménages ne peuvent accéder à l'achat d'un logement et une baisse du nombre de transactions sur le territoire
- La tension sur le logement social reste relative (en lien avec le marché immobilier privé)
- Le parc social n'attire pas suffisamment les ménages intermédiaires et se spécialise (paupérisation).

Les enjeux en termes d'habitat :

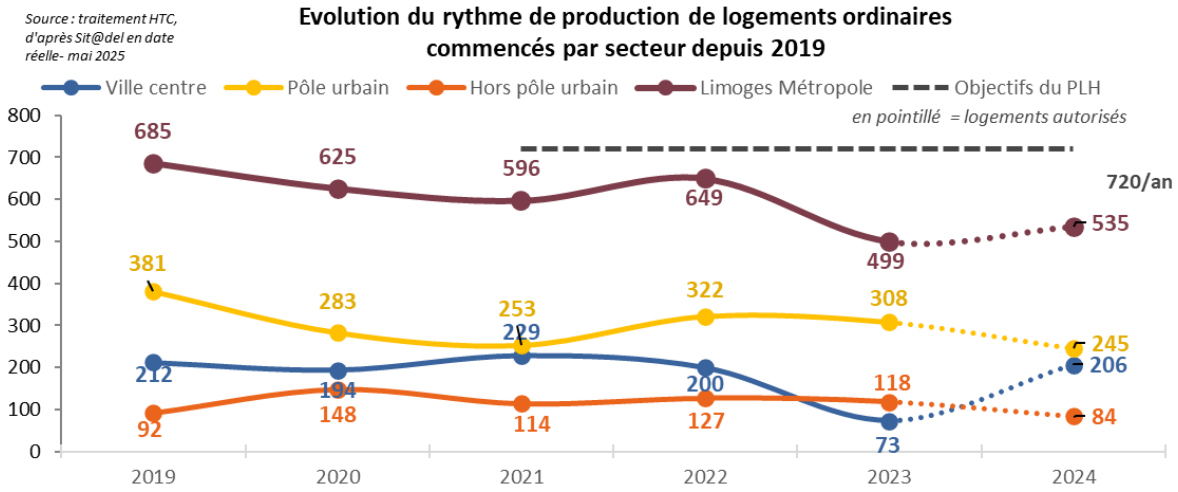
- Répondre correctement à la réglementation portée par loi Climat et Résilience (ZAN)
- Accompagner le développement d'une offre accessible
- Interroger la mixité à envisager au sein du parc social

1. Une production de logements en recul, recentrée sur les besoins qualitatifs

1.1 Une production en diminution continue, sous les objectifs « plafonds » du PLH

Le territoire de Limoges Métropole connaît une baisse structurelle de sa production neuve. En 2023, seuls **1 093 logements ont été autorisés (résidences incluses)**, un chiffre en net recul par rapport au pic de 2017 (près de 1 600). Ce ralentissement, amorcé dès 2019, s'explique par un contexte économique défavorable (hausse des taux d'intérêt, inflation, flambée des coûts de construction et de l'énergie), mais aussi par un **changement de paradigme local** en matière d'aménagement, privilégiant la sobriété foncière, le recyclage urbain et le recentrage sur les centralités.

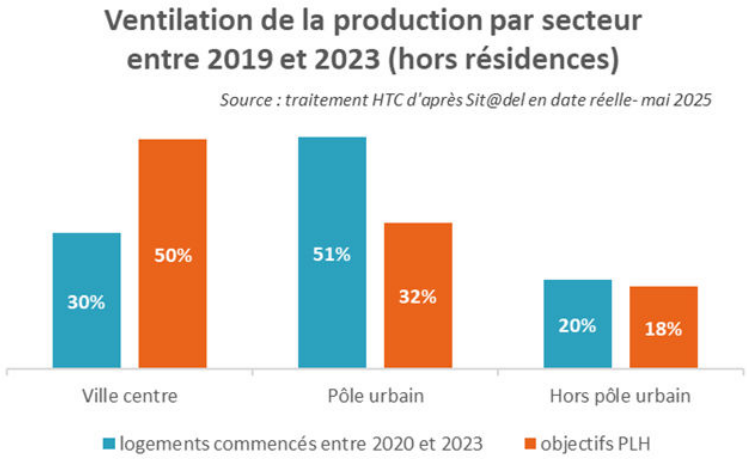
Malgré des objectifs « plafonds » fixés à 720 logements/an (sans les résidences) dans le PLH 2019-2025, le rythme moyen atteint entre 2019 et 2023 n'a été que de **611 logements commencés par an**. 1 176 logements avaient pourtant été autorisés en 2022, ce qui reflète bien le décalage croissant entre autorisation et mise en chantier effective.



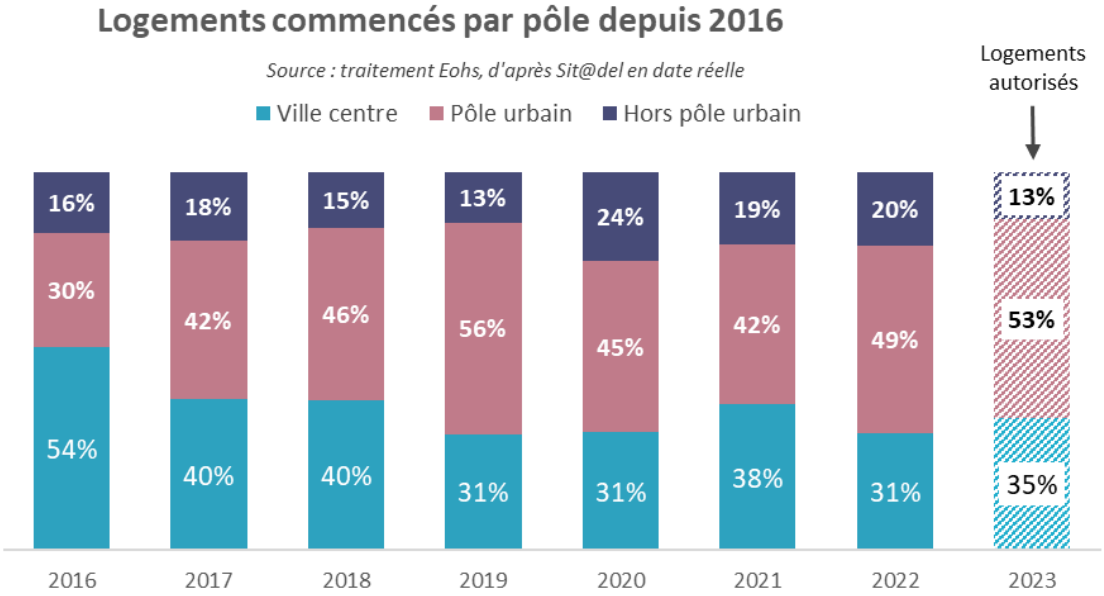
A noter que la production de **logements en résidences spécifiques** (étudiantes, seniors, etc.) atteint un niveau conséquent avec **près de 200 logements/an**, marquant une spécialisation croissante de l'offre.

1.2 Un rééquilibrage spatial de la production qui peine à s'opérer

L'objectif fixé dans le PLH précédent visait un **recentrage fort de la production sur la ville-centre**, avec une cible de **50 % des logements produits** à Limoges. Cet objectif répondait à une volonté de densification, de valorisation du foncier urbain et de réduction de la consommation d'espace en périphérie.



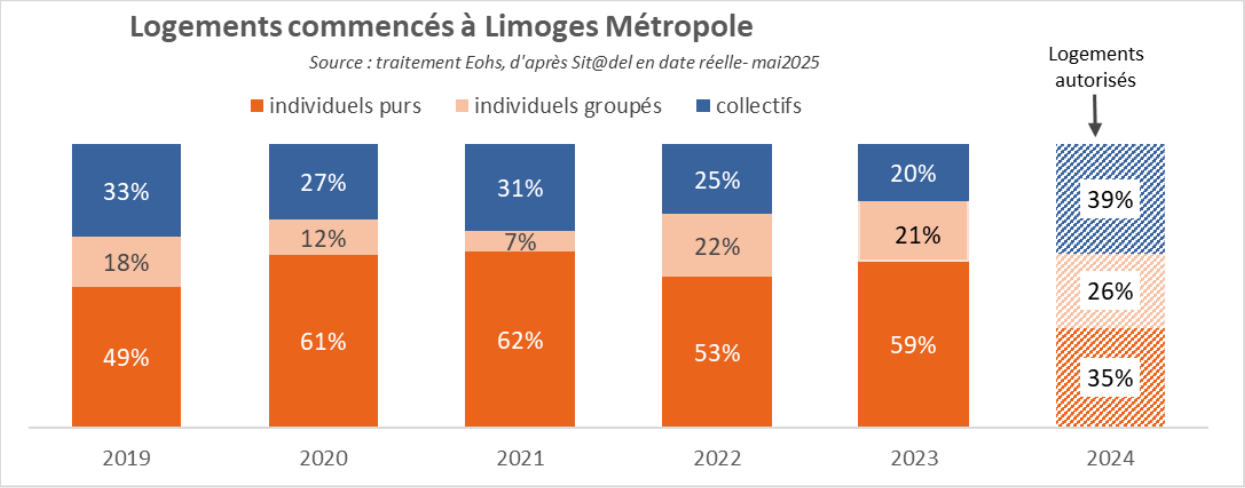
Or, entre 2019 et 2023, **seulement un tiers (30%) des logements commencés** l'ont été dans la ville-centre. La **moitié de la production** a été localisée dans les communes du **pôle urbain**, dépassant largement les prévisions (32 %). Le **reste de la production**, soit **20 %**, a concerné le secteur hors pôle urbain, relativement conforme aux attentes du PLH (objectif : 18 %).



Ce déséquilibre territorial est confirmé sur une longue série : depuis 2016, la part de la ville-centre a **progressivement reculé**, passant de **54 % en 2016 à seulement 31 % en 2022**, avant de connaître un **léger rebond à 35 % en 2023**. Ce recentrage reste néanmoins **insuffisant** pour répondre aux objectifs fixés et nécessite un renforcement des moyens de mobilisation foncière et d'attractivité résidentielle dans Limoges.

1.3 Une production toujours largement individuelle, mais différenciée selon les secteurs

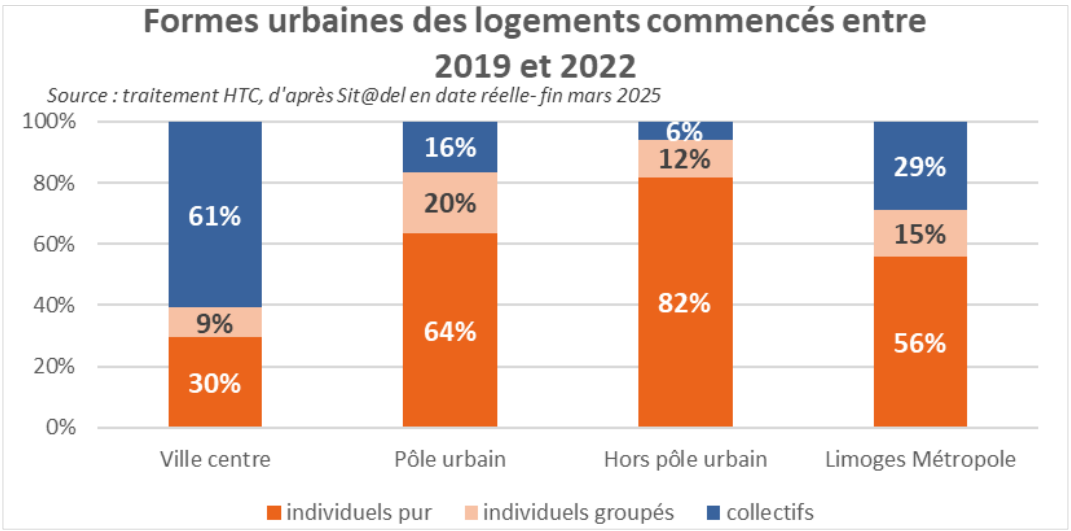
La production neuve reste fortement marquée par **l'habitat individuel, en particulier dans les communes périphériques**. Ce mode de construction reflète une préférence durable des ménages pour la **maison en accession, notamment dans les couronnes**.



La **ville-centre connaît une stabilité de la production neuve depuis 2021 autour de 200 unités, portée essentiellement par des opérations en habitat collectif**. Cette dynamique traduit une réponse aux objectifs de densification et une adaptation de l'offre aux besoins de publics plus jeunes ou précaires.

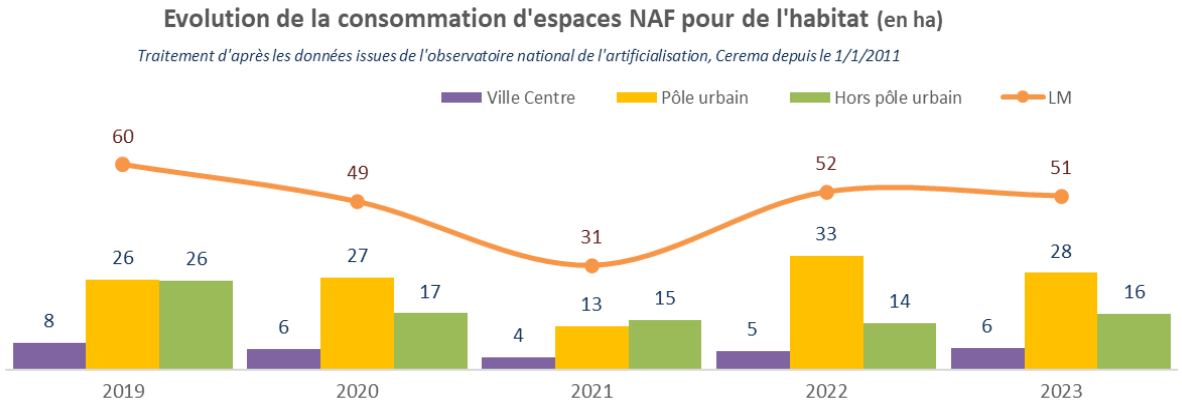
Le pôle urbain **affiche (sauf 2022) un recul de la production de logement depuis 2019, en particulier sur le segment de l'individuel groupé** (lotissements, petites opérations). Ce ralentissement est dû à différents éléments : hausse du prix des matériaux, un recours à l'emprunt plus difficile pour les ménages, un intérêt moindre des opérateurs dans un contexte de coût élevé de production...

En **deuxième couronne, la production diminue légèrement mais conserve une orientation très majoritaire vers l'individuel diffus**, souvent auto-construit ou peu dense. Cela se traduit par une consommation d'espace élevée sans réelle dynamique démographique.



1.4 Une consommation d'espace en recul mais encore significative

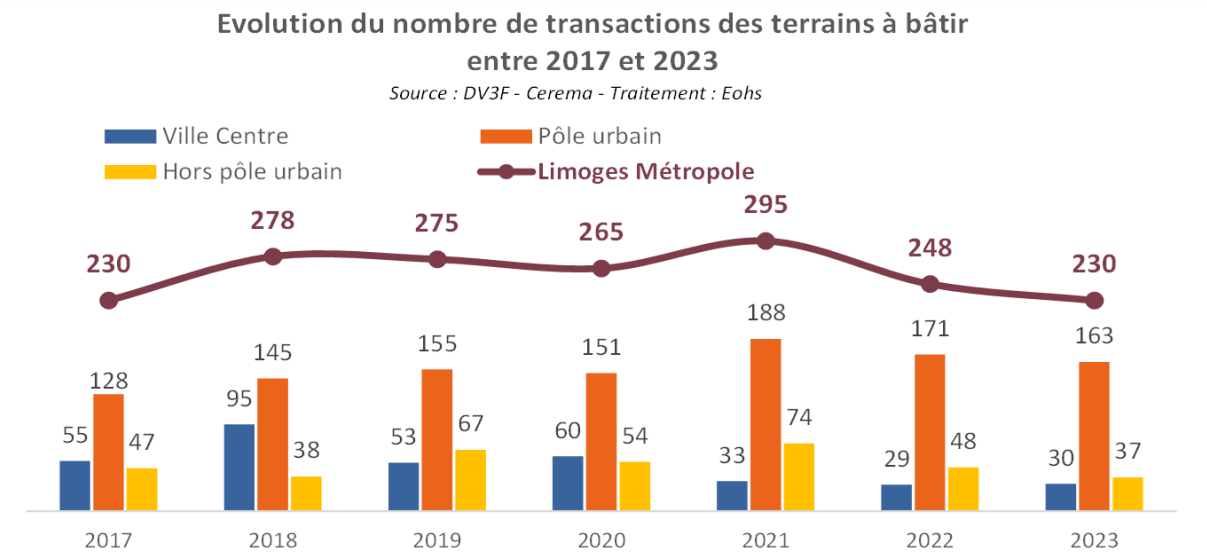
Malgré une certaine amélioration des ratios logements/hectare, la **consommation d'espace reste élevée** à l'échelle intercommunale. En 2023, elle se stabilise après une forte hausse en 2022, mais **les formes urbaines produites continuent de solliciter fortement le foncier**, notamment **hors pôle urbain** : ce secteur représente **19 % des logements commencés mais 36 % des hectares consommés**. À l'inverse, la **ville-centre, plus dense, produit 33 % des logements pour seulement 12 % des surfaces consommées**. On estime environ **9 ménages supplémentaires par hectare consommé pour de l'habitat**, contre 42 à Angers ou 46 à Tours.



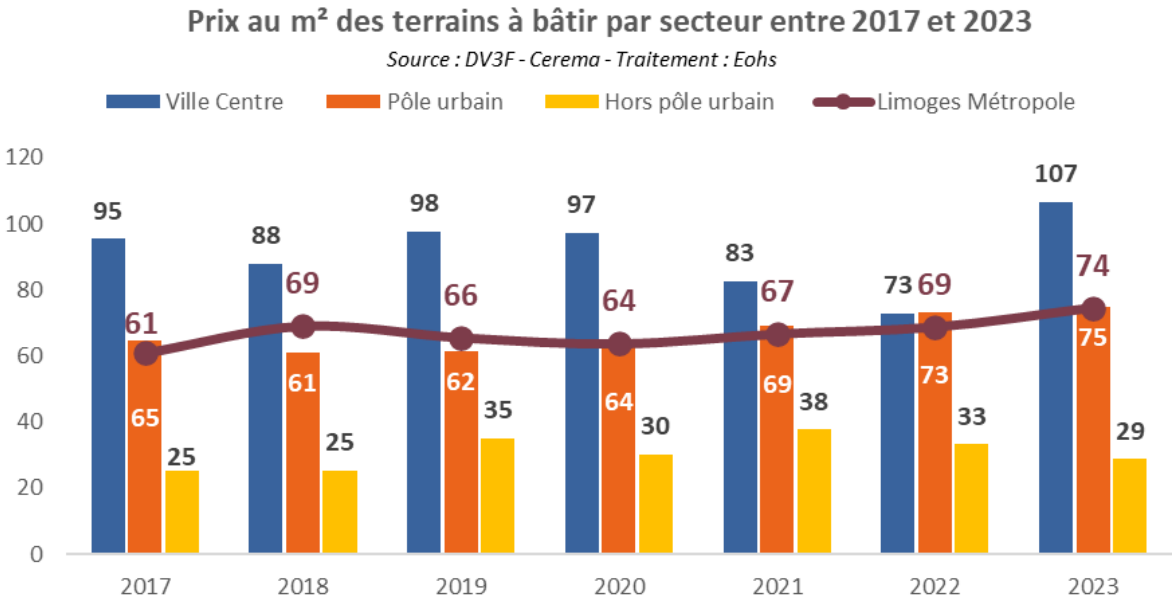
2. Les marchés immobiliers privés : des tensions croissantes et une accessibilité en baisse

2.1 Des ventes de terrains à bâtir qui fléchissent

En 2023, **230 ventes** de terrains à bâtir ont été recensées, contre **248 en 2022**.
Les ventes restent **très concentrées dans le pôle urbain** (71 %), la ville-centre ne représentant que **13 %**.
La baisse du volume traduit une conjoncture plus contrainte, **avec des difficultés accrues d'accès au foncier constructible**.

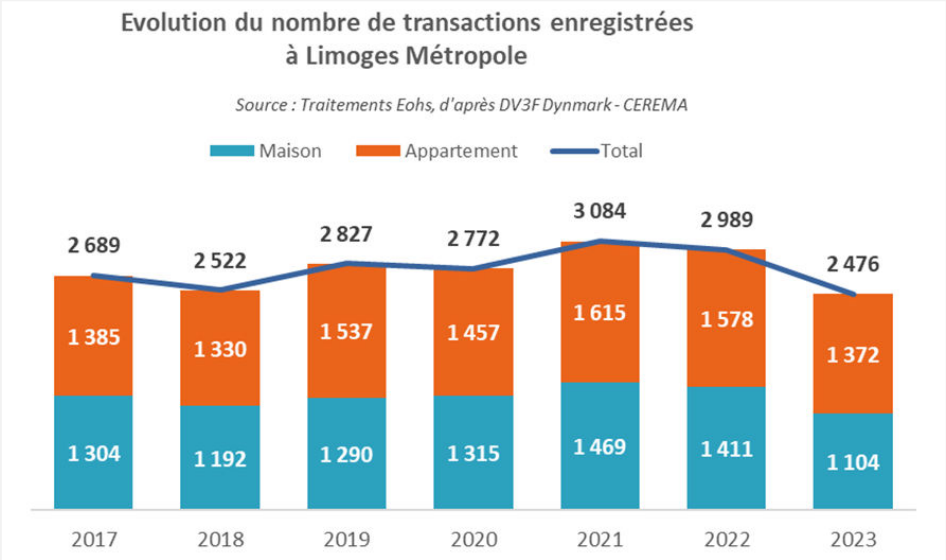


Le **prix médian des terrains à bâtir a progressé de 10 % entre 2022 et 2023**, atteignant 74 €/m².
La **pression foncière est particulièrement visible dans la ville-centre**, en lien avec la rareté des disponibilités et les effets d'une politique de densification encore balbutiante.
Cette dynamique inflationniste renforce les **difficultés d'accès au foncier**, en particulier pour les projets abordables.



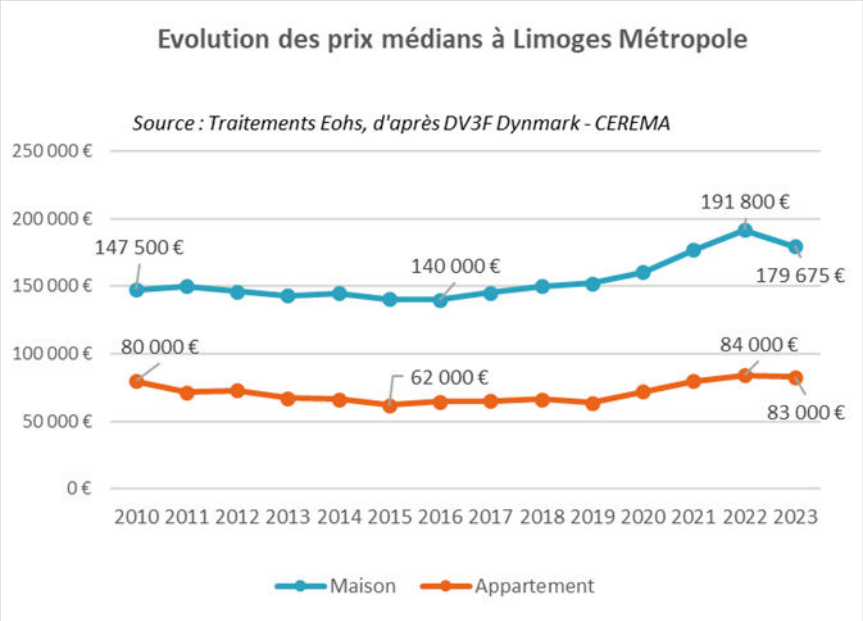
2.2 Marché de l'accession : un recul des transactions

L'année 2023 est marquée par une nette contraction du marché immobilier sur le territoire de Limoges Métropole. Moins de **2 500 transactions** ont été enregistrées sur l'année, soit une **baisse de 17 %** en un an. Cette chute est encore plus marquée sur le segment des **maisons anciennes**, avec une diminution de **22 % des ventes**. Plusieurs facteurs conjoncturels expliquent cette évolution défavorable : la hausse des taux d'intérêt, l'inflation persistante, la flambée des coûts de l'énergie et une frilosité accrue du système bancaire vis-à-vis des emprunteurs.



Ce recul des transactions intervient **avec une baisse des prix, e**n 2023 :

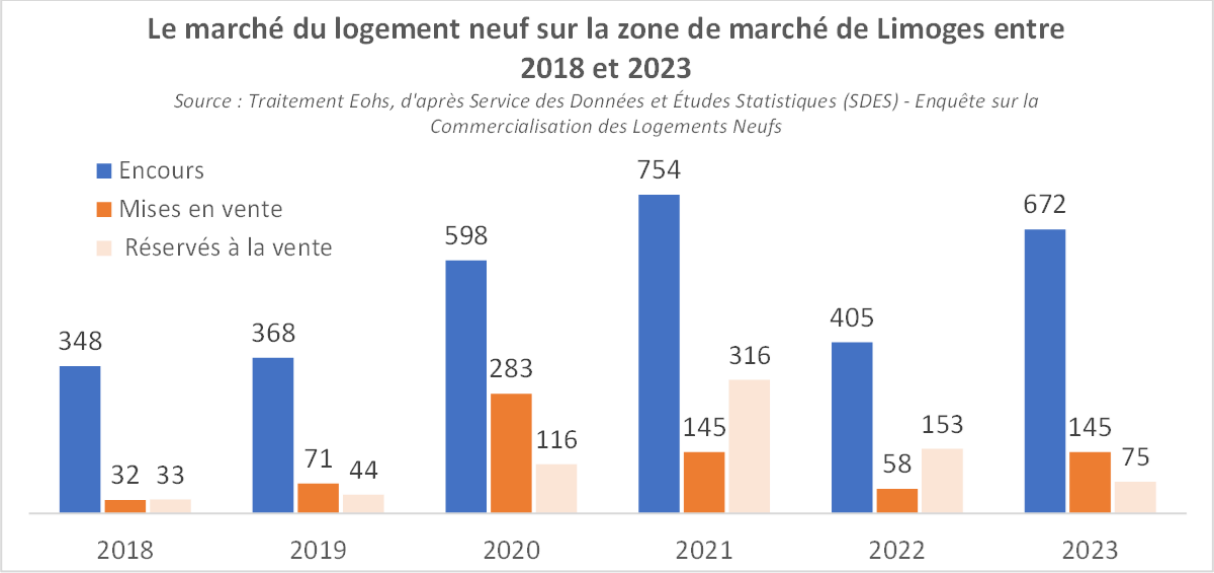
- Le **prix médian des maisons** est de **180 000 €**, en baisse de **6 %** par rapport à l'année précédente.
- Le **prix médian des appartements** reste stable, autour de **83 000 €**.



Les **prix moyens des logements neufs réservés** en accession sont passés de **4 100 €/m² (T1 2023)** à **3 130 €/m² (T1 2024)**.
Cette baisse importante s'explique par :

- Le **ralentissement du marché**,
- Le retrait des accédants à la propriété,
- Les **stratégies d'ajustement des promoteurs**.

Les logements neufs sont majoritairement **réservés pour l'investissement locatif** ou font l'objet de **ventes en bloc**, limitant de fait l'accession directe des ménages modestes.



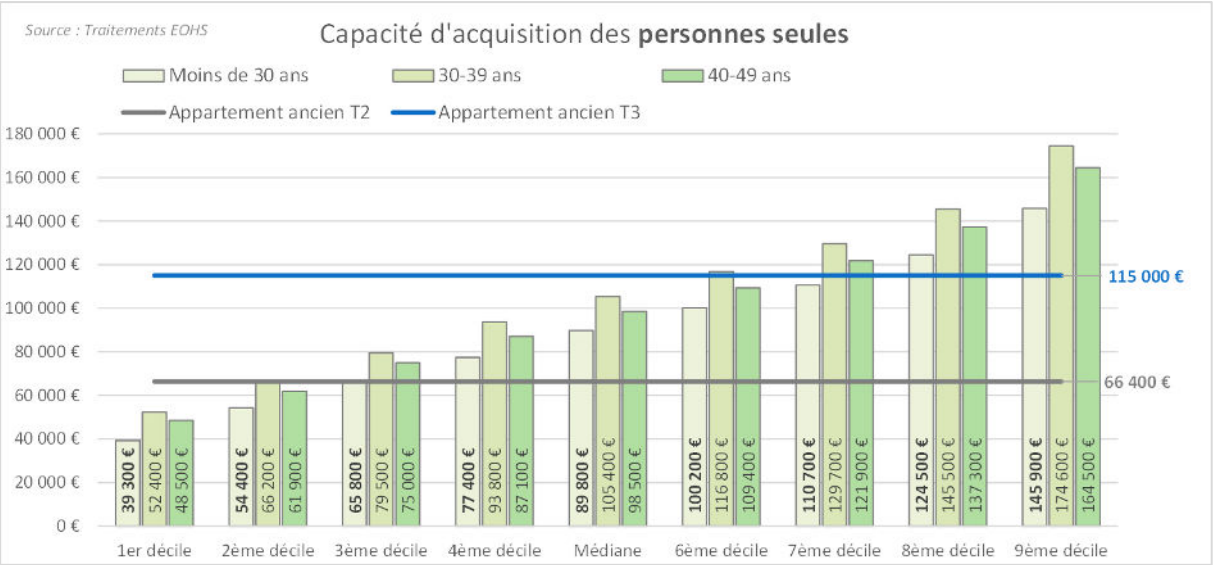
Mises en vente : *nouveaux logements proposés à la commercialisation au cours du trimestre.*
Réservations : *réservations à la vente avec dépôt d'arrhes.*
Encours de logement proposés à la vente : *logements proposés à la vente encore non réservés*

2.3 Une accessibilité qui se dégrade

Le marché de l'accession privée devient **de plus en plus restrictif** pour les ménages modestes ou intermédiaires, avec des niveaux d'entrée différenciés selon la typologie du bien :

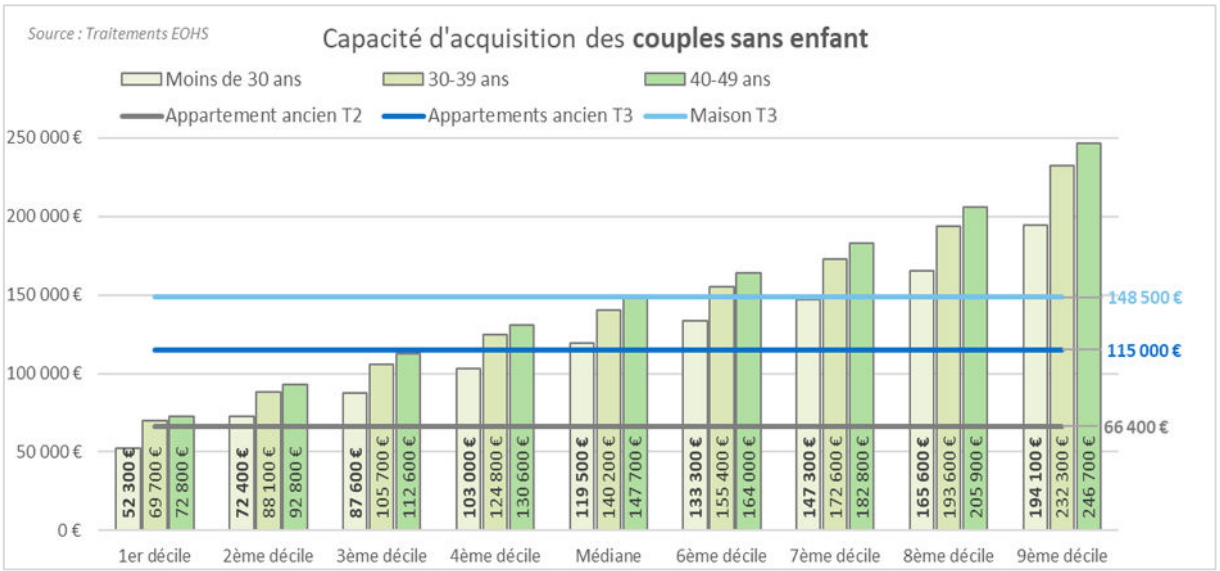
- **T2 en collectif ancien** : accessibles à partir du **3e décile** pour une personne seule.
- **T3 en collectif** : accessibles à partir du **4e décile** pour les couples sans enfant.
- **T3 en individuel** : accessibles uniquement à partir du **6e décile** pour les couples sans enfant.
- **T4 maisons** : accessibles à partir du **4e décile**, mais uniquement pour **la moitié des couples avec enfants**.
- **T5 maisons** : **inaccessibles** pour **plus de la moitié** des couples avec enfants.

Ce constat illustre un **effet d'éviction croissant**, qui éloigne une part significative des ménages des parcours résidentiels dans le parc privé, notamment pour les logements de grande taille.



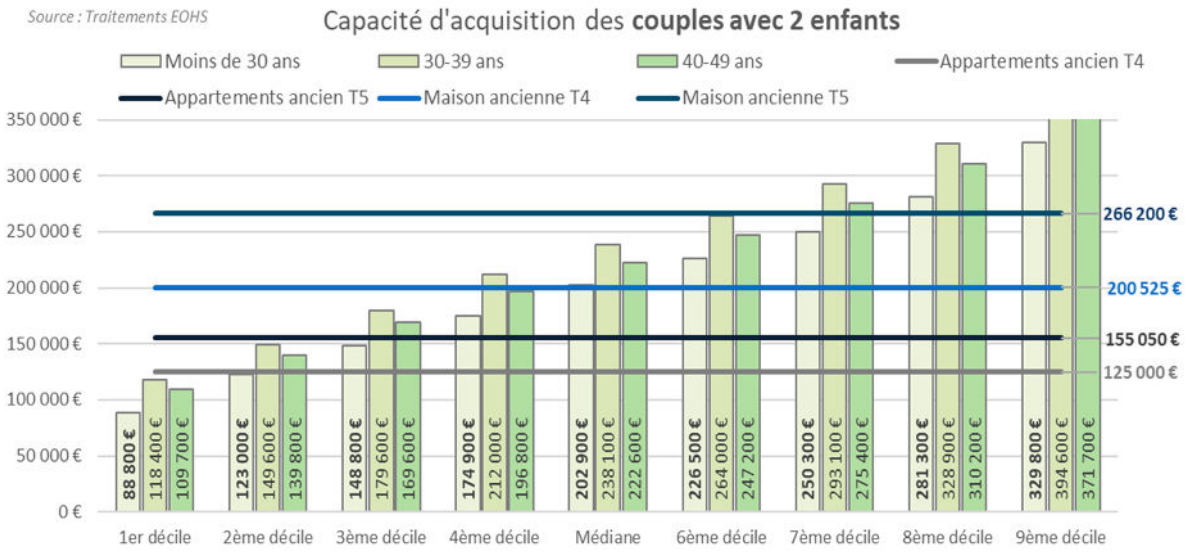
Les **personnes seules**, qui constituent une part croissante des ménages (notamment à Limoges), rencontrent de **fortes difficultés à se loger dans le parc privé**, même ancien.

- Pour accéder à un **T2 collectif ancien** (en achat), il faut **au moins faire partie du 3e décile de revenu**, soit déjà un revenu supérieur à la moyenne de nombreux jeunes ou seniors modestes.
- Pour acheter un **T3 collectif**, la **barrière monte au 7e décile**, rendant ce type de logement inaccessible à près de 70 % des personnes seules.



- Pour un **couple** (sans enfant), l'accession à un **T3 collectif ancien** n'est envisageable qu'à partir du **4e décile de revenu**, ce qui commence à concerner la classe moyenne.
- Pour un **T3 individuel** (typiquement une petite maison), il faut atteindre le **6e décile**, soit un **niveau de revenu supérieur à la moyenne**, ce qui exclut de nombreux jeunes couples, primo-accédants ou employés peu qualifiés.
- Cette inaccessibilité est particulièrement problématique dans un territoire où **la demande pavillonnaire reste forte**, notamment en périphérie.

Les couples sans enfant à revenus modestes peinent à accéder à des logements correspondant à leur projet résidentiel (maison T3), ce qui pose un **enjeu de solvabilité croissant pour les classes moyennes inférieures**.



Pour les **couples avec enfants**, la situation est encore plus contraignante :

- **T5 maisons** : **inaccessibles à plus de 50 % des familles**, ce qui exclut toute une frange des ménages familiaux, pourtant nombreux sur le territoire.
- **T4 maisons** : seulement **accessibles à partir du 4e décile**, avec une marge réduite pour les familles modestes ou monoparentales.

Ce constat souligne la **pénurie de logements familiaux abordables**, en particulier dans le parc privé, malgré une demande soutenue. Le marché de l'accession ou de la location de maisons est **massivement excluant pour les familles**, qui se retrouvent soit à l'étroit, soit obligées de s'éloigner vers des zones moins tendues, souvent mal desservies.

3. Le parc locatif social : entre pression de la demande et rattrapage des objectif fixés

3.1 Une production de logements sociaux dynamique

Sur la période **2019-2024**, les objectifs de production de logements sociaux ont été **largement atteints** à l'échelle de l'agglomération. Les communes **déficitaires au titre de la loi SRU** ont fait l'objet d'un **effort particulier** de production, en lien avec les obligations légales et les orientations du précédent PLH. L'objectif SRU a été atteint sur la commune du Palais-sur-Vienne.

Cependant, malgré ces efforts, **quatre communes restent en dessous des 20 %** de logements sociaux dans leur parc de résidences principales. La commune de Feytiat, qui était au-dessus des 20% l'année dernière, doit rester vigilante pour maintenir ce taux : programmer des logements locatifs sociaux dans les mêmes proportions que l'augmentation du nombre de résidences principales.

En 2024, le déficit s'élève à 895 logements sociaux sur le territoire, soit 70 de moins qu'en 2023.

	Nombre de logements locatifs sociaux	Taux LLS - SRU	Nb LLS manquants en 2024	Nb LLS manquants en 2023
Condat s/Vienne	405	17,16%	67	94
Couzeix	586	13,75%	266	278
Feytiat	574	19,98%	1	0
Isle	882	22,70%	0	0
Limoges	19 719	29,56%	0	0
Le-Palais-s/Vienne	576	22,00%	0	27
Panazol	1 079	21,94%	0	0
Rilhac-Rançon	212	10,34%	198	211
Verneuil-s/Vienne	43	2,12%	363	355
Total	**24 076**	**26,25%**	**895**	**965**

Source : DDT - SRU au 1/1/2024

Si l'objectif de réorientation de la programmation hors Limoges est atteint (plus des 2/3) porté notamment par la reconstitution de l'offre démolie dans les quartiers NPNRU, l'offre sociale reste concentrée à Limoges.

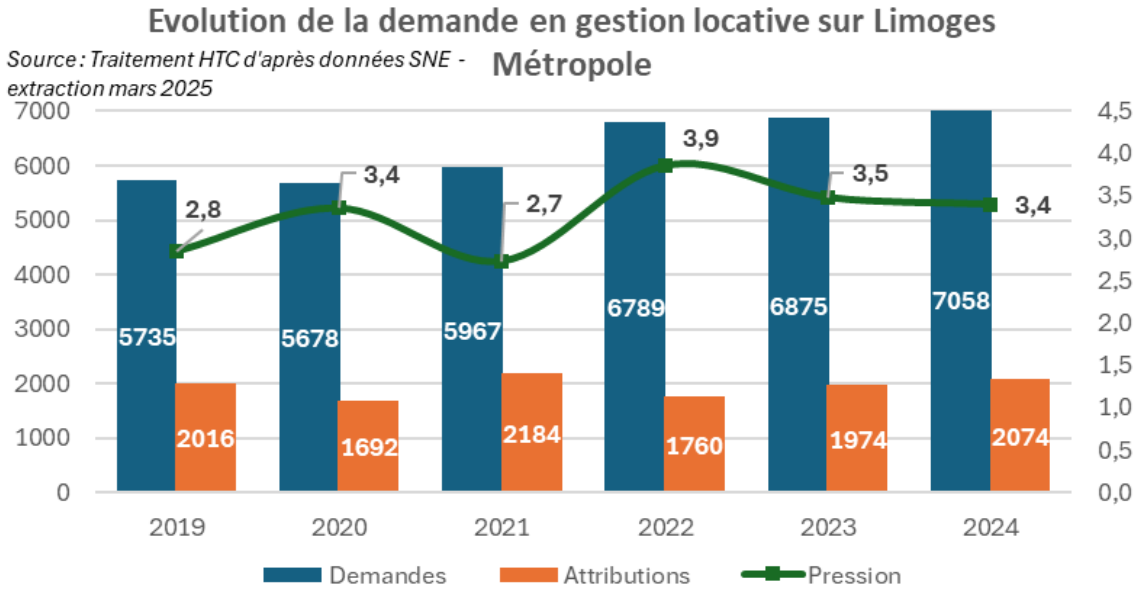
Nombre de logements locatifs sociaux		*dont PLAi*		*dont part à Limoges*	
Volume programmé	Objectif PLH	*Part programmée*	*Objectif PLH*	*Part programmée*	*Objectif PLH*
1 473 soit 245/an	186 / an	*42 %*	*47%*	*28%*	*40%*

dont droit commun		dont reconstitution de l'offre (y compris la RO anticipée)			
Volume programmé	Objectifs PLH	Volume programmé	Objectifs PLH	Part programmée hors Limoges	Objectifs PLH
895 (150/an)	76/an	578 (96/an)	110/an	72%	70%

3.2 Une tension entre l'offre et la demande dans la continuité des années précédentes

Le **nombre de demandeurs de logements sociaux** reste constant, mais la pression se stabilise par rapport à 2023 :

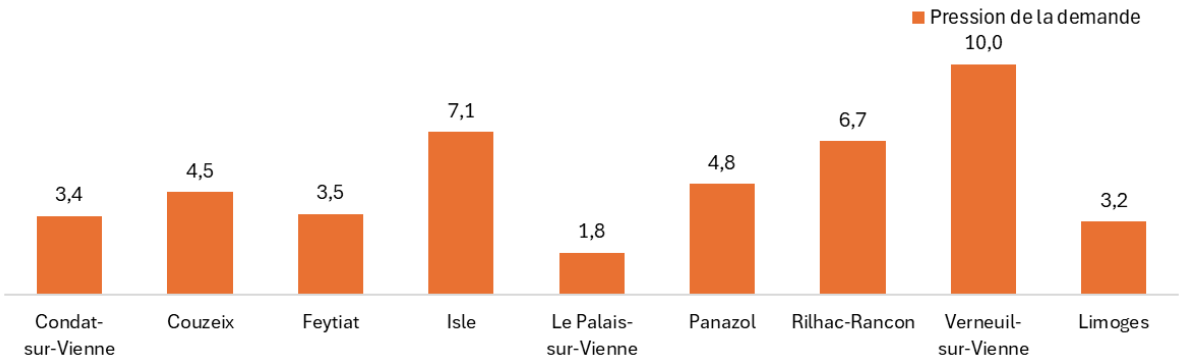
- En **2024**, on comptabilise **7 058 demandes actives** sur le territoire.
- Sur la même période, seules **2 074 attributions** ont été réalisées.
- Cela représente un **taux de pression** de **3,4 demandes par attribution**, en **légère baisse** par rapport à l'année précédente (**3,5 en 2023**).



Cette pression est **plus forte dans certaines communes SRU**, où l'offre disponible reste faible, et **plus modérée dans la ville-centre ou dans la commune de Palais-sur-Vienne**, en lien avec un parc social important et une meilleure rotation.

Pression de la demande locative sociale dans les communes SRU en 2024

Source : Traitement HTC d'après données Infocentre/SNE - extraction mars 2025



3.3 Un parc social inégalement réparti sur le territoire

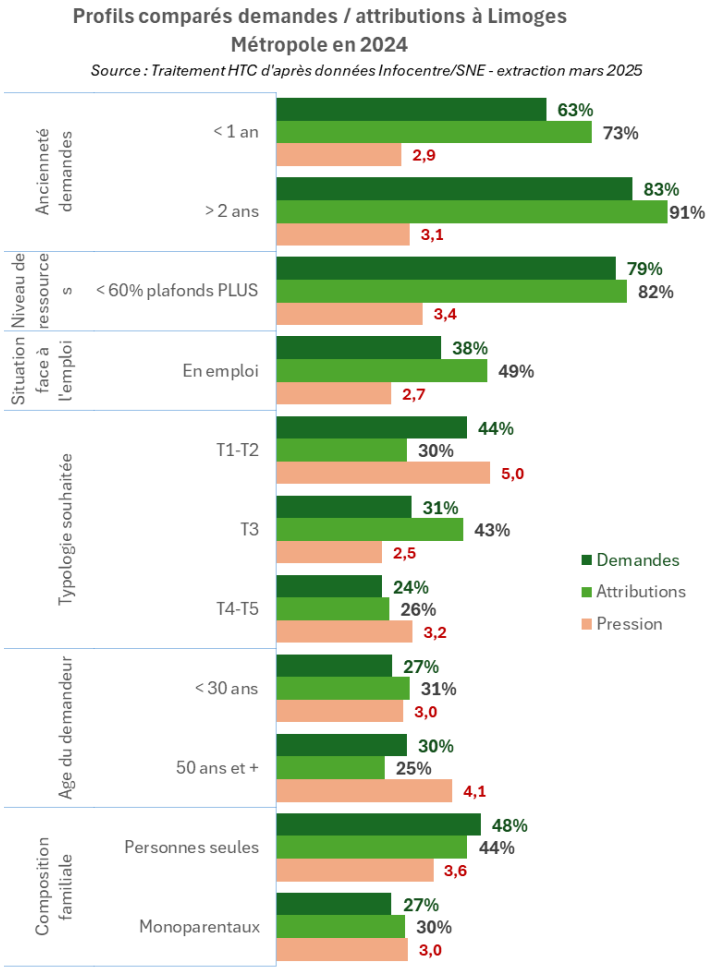
Le **déséquilibre géographique** du parc social reste un marqueur fort du territoire :

- **85 %** du parc locatif social de Limoges Métropole se situe sur la **commune de Limoges**.
- Seules **Panazol (870 logements locatifs sociaux HLM)** et **Isle (701 logements locatifs sociaux HLM)** disposent d'un volume significatif hors ville-centre.
- Dans les autres communes, l'offre reste **limitée**, ce qui contraint les possibilités de relogement et freine la mixité sociale.

Par ailleurs, des **secteurs de vacance** subsistent dans certains **quartiers prioritaires** de la ville, notamment à **Beaubreuil** ou **La Bastide**, où les taux de vacance peuvent être significatifs. Cette vacance s'explique autant par le manque d'attractivité du parc que par des problématiques structurelles de peuplement et forme du bâti.

3.4 Des profils de demandeurs caractérisés par des publics plus fragiles que les occupants

L'analyse des profils montre une **divergence croissante** entre les **occupants du parc social** (souvent installés de longue date) et les **demandeurs**, dont les caractéristiques traduisent une **plus grande précarité**.



Une réponse à la demande **moins efficace** pour… :

- Les **ménages âgés de plus de 50 ans** (4,1)
- Les **personnes seules** (3,6)
- Les personnes en recherche de **petit logement** (5)
- Les personnes **en-dessous de 60% des plafonds PLUS** (3,4)

Elle est plus **aisée** pour… :

- Les personnes en **emploi** (2,7)
- Les personnes en recherche de **T3** (2,5)
- Les **familles monoparentales** (3)

Cette évolution nécessite une **adaptation de l'offre** : typologies, niveaux de loyers, localisation et services associés. Elle pose aussi la question de la **fluidité des parcours résidentiels** au sein du parc social et de l'articulation avec les autres segments du logement (parc pro, intermédiation locative, accompagnement social).

4. Un engagement renouvelé pour le logement abordable et la mixité sociale

4.1 Mise en œuvre des outils de la Conférence Intercommunale du Logement (CIA, PPGD)

Depuis 2020, Limoges Métropole s'est dotée d'un **Plan Partenarial de Gestion de la Demande (PPGD)**, qui permet de mieux structurer la gestion de la demande et des attributions de logements sociaux. Il a notamment permis d'assurer un suivi des demandes/attributions plus fin que par le passé (création d'un fichier partagé entre tous les bailleurs, cotation de la demande…).

Une première **Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)** a été signée pour la période **2019-2025**, avec une **seconde convention en cours d'élaboration**. Ces outils permettent de mieux répartir les ménages fragiles sur le territoire, en lien avec l'identification des potentiels d'accueil.

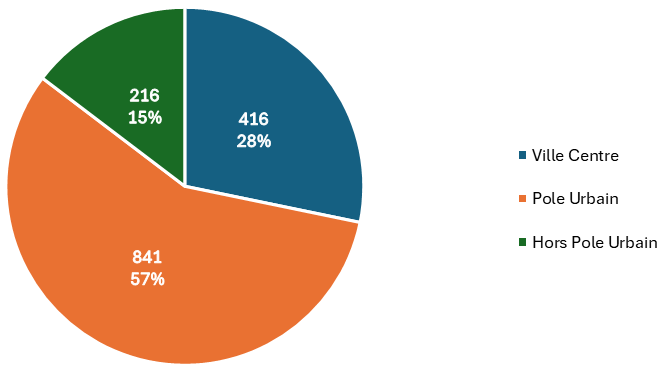
Un **observatoire de l'habitat** permet d'alimenter cette démarche grâce à des données partagées et actualisées et un suivi adapté.

4.2 Une action renforcée autour du logement abordable et de la mixité sociale

La **part des logements PLAI** dans la production de logements locatifs sociaux (comprenant PLUS et PLS) a augmenté entre 2019 et 2024, passant de **35 % à 37 %**, traduisant une volonté claire de **répondre aux besoins des plus modestes**.

La programmation communautaire s'est également traduite par une **majorité de petites typologies**, notamment des **T1-T2 (35 %)**. Ces logements visent à mieux répondre aux profils des demandeurs : personnes seules, jeunes actifs, familles monoparentales, etc.

Répartition des logements sociaux programmés 2019-2024 Limoges Métropole



La **conditionnalité des aides de l'EPCI** a été renforcée, orientant la production vers les **communes du pôle urbain**, qui concentrent désormais **plus de la moitié des nouveaux logements sociaux programmés**.

La **subvention plus conséquente (15/20K€ par logement) d'opérations d'acquisition-amélioration** a été mise en œuvre pour favoriser une offre sociale de qualité en renouvellement urbain, notamment dans les centres anciens.

Une **étude menée en 2023** a permis de formaliser une **proposition d'aide à la primo-accession dans l'ancien**, à hauteur de **5 000 € par logement**, avec un **bonus si la transaction concerne un logement vacant**. Pas assez lisible, cette mesure n'a pas effectivement bénéficié aux ménages concernés. L'objectif est de soutenir **environ 20 opérations par an**, en ciblant des publics solvables mais exclus du marché traditionnel. Un accompagnement financier et technique est envisagé pour faciliter ces parcours résidentiels.

Les publics spécifiques

Ce qu'il faut retenir :

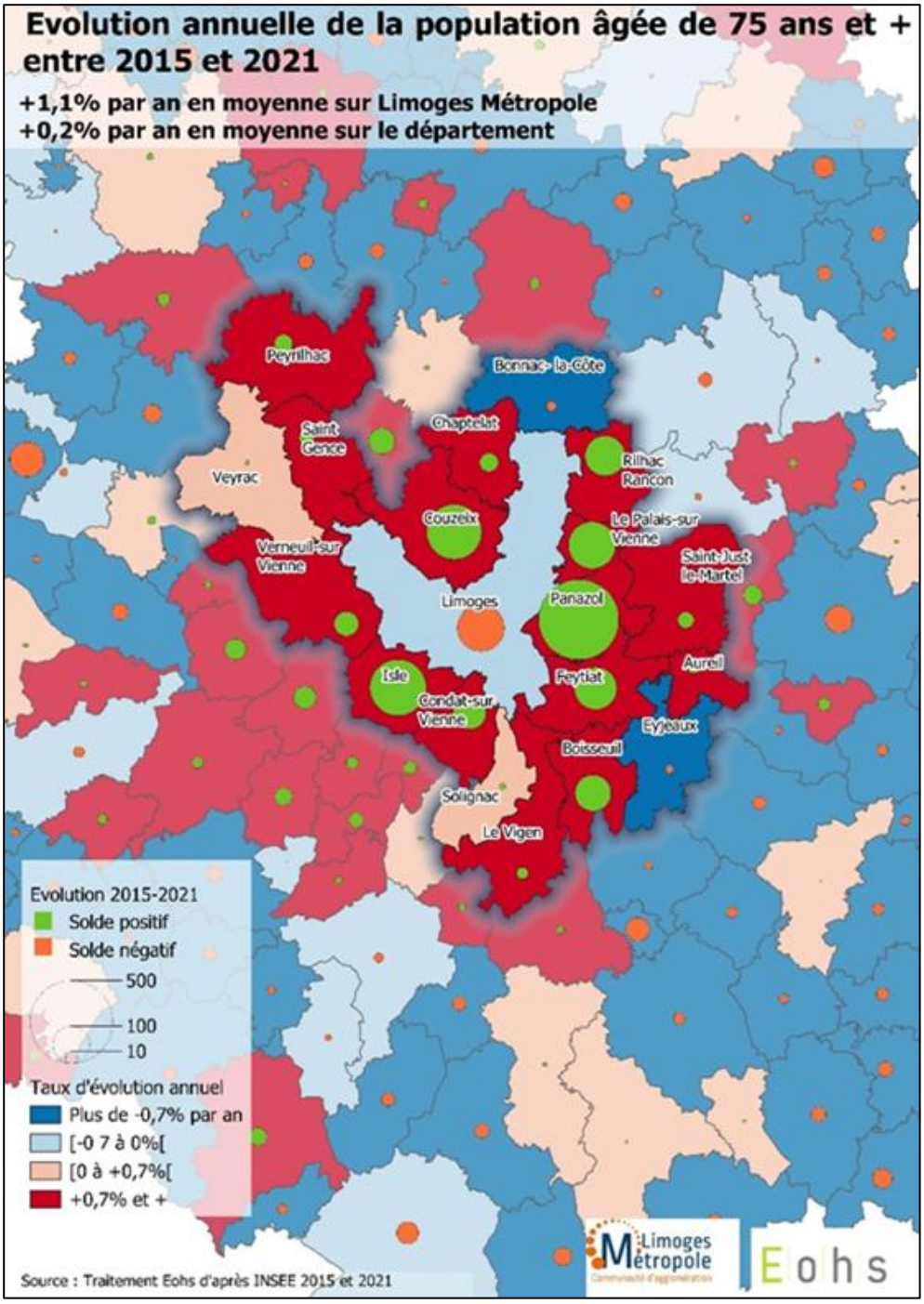
- Un risque de suroffre en Résidences Services Séniors (RSS)
- Fermeture d'une résidence à la fin de l'année 2024 et seulement 27% de taux d'occupation dans les RSS mises en services après 2020
- Une population jeune qui se concentre sur la ville-centre
- Des jeunes ménages qui quittent le territoire à l'issue de leurs études
- Un nombre de ménages en situation de difficulté d'accès et de maintien dans le logement en augmentation (+ 30 % de recours Dalo dans le 87 en 2023)
- Phénomène d'ancrage territorial / sédentarisation des gens du voyage qui se confirme sur notre territoire

Les enjeux en termes d'habitat :

- Accompagner le développement des structures de logements autonomes pour personnes âgées et/ou handicapées
- Faire le lien entre l'habitat et les dynamiques résidentielles des jeunes ménages
- Répondre aux besoins des ménages les plus fragiles en situation de grande précarité socio-économique, notamment via le logement accompagné
- Répondre au besoin d'ancrage des Gens du Voyage sur le territoire

1. Les seniors

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-Vienne), 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. Le vieillissement concerne toutes les communes, y compris celles hors pôle urbain, posant des enjeux en matière d'adaptation du parc, d'accessibilité aux services et de mobilité.



Dans ce contexte De plus en plus de promoteurs souhaitent installer des résidences services séniors (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 en 2024 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 séniors 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.

Ces constats confirment la nécessité pour la Communauté urbaine d'anticiper l'adaptation du parc de logements aux besoins liés au vieillissement. L'accompagnement du développement des structures dédiées aux seniors doit être guidé par une meilleure régulation de l'offre, afin d'éviter les déséquilibres entre besoins réels et projets immobiliers.

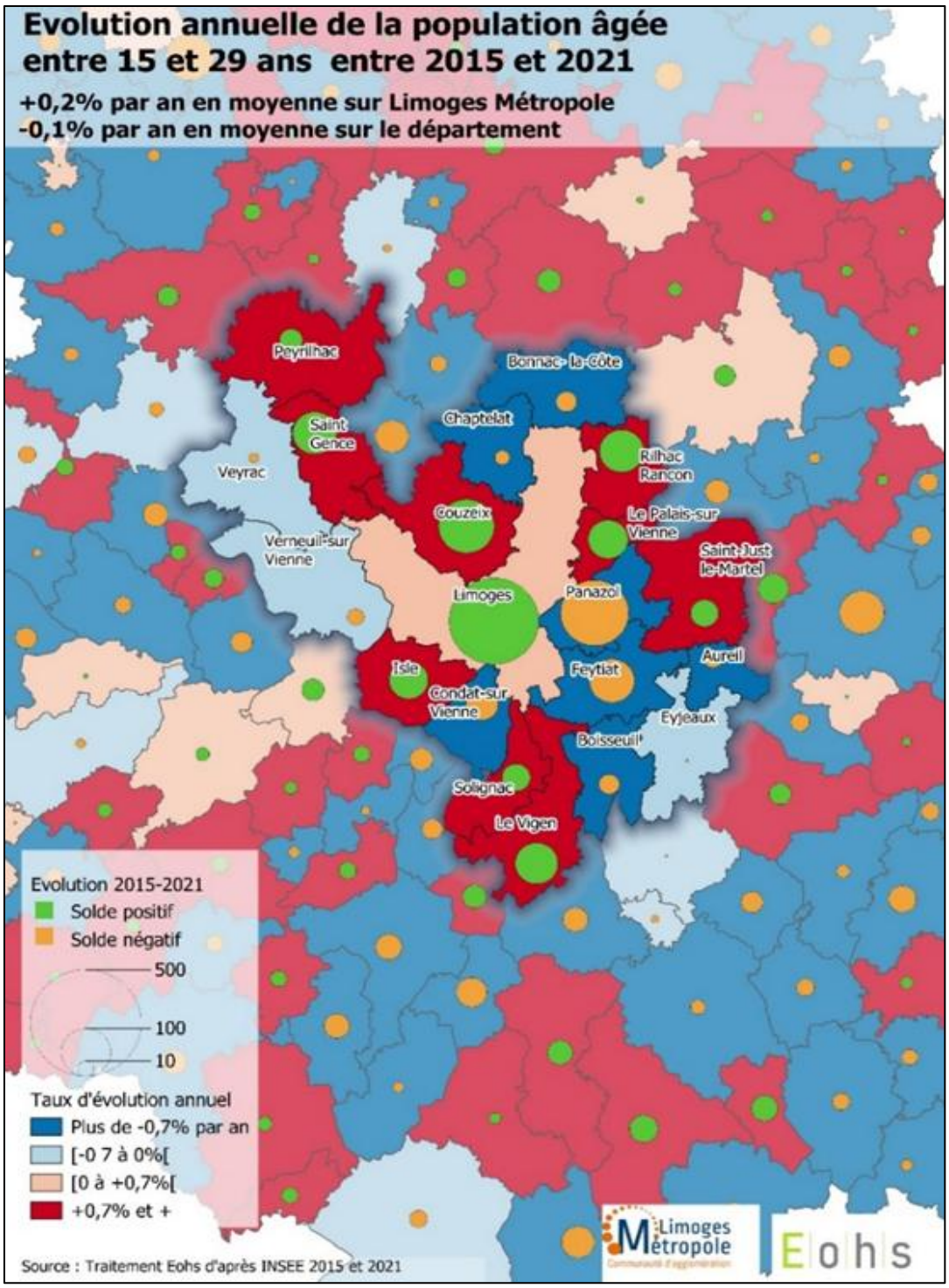
Les besoins exprimés sont multiples :

- Des logements **de plain-pied**, bien situés (proche des services et transports),
- Une **logique de proximité familiale ou communautaire**,
- Une volonté de **rester en autonomie** le plus longtemps possible, mais dans un cadre adapté.

Dans ce contexte, la **demande pour des logements évolutifs ou intermédiaires** (types béguinages, résidences seniors non médicalisées) se renforce. L'enjeu est aussi de **prévenir les situations d'isolement** ou de précarité énergétique dans les logements anciens, souvent inadaptés aux usages liés à l'âge.

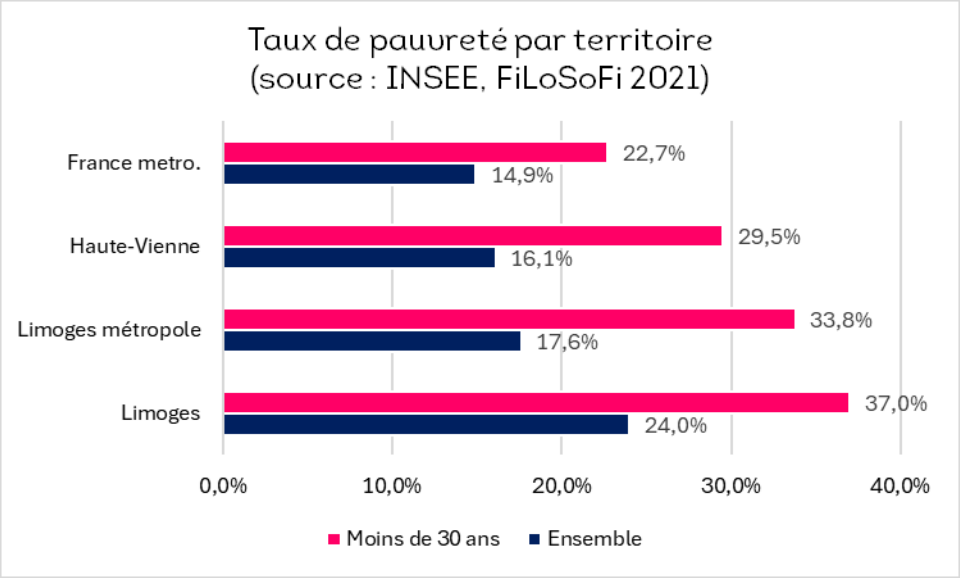
2. Les jeunes

Les jeunes de 15 à 30 ans constituent une population importante et diversifiée au sein de Limoges Métropole : étudiants, apprentis, jeunes actifs, mais aussi jeunes en situation de précarité, de rupture ou de handicap. On dénombre près de 75 000 habitants de moins de 30 ans, soit 36 % de la population intercommunale. Parmi eux, les 15-29 ans représentent 43 000 personnes, soit un cinquième de la population (contre 17 % dans le département).



Cette population se concentre très largement dans la ville-centre : à Limoges, les 15-29 ans représentent un quart de la population, alors que leur poids tombe à 13 % dans les communes du pôle urbain et hors pôle urbain. Plus des trois-quarts des jeunes résident ainsi dans Limoges, contre moins des deux-tiers pour l'ensemble de la population. Entre 2015 et 2021, les 15-30 ans progressent légèrement à l'échelle intercommunale (+0,2 %/an), mais cette tendance est différenciée : stabilité à Limoges, recul dans les communes du pôle urbain (-0,2 %/an) et hausse marquée hors pôle urbain (+1,4 %/an). À l'échelle départementale, la tendance est plutôt à la baisse (-0,1 %/an).

Le niveau de précarité est particulièrement marqué chez les moins de 30 ans : 33,8 % vivent sous le seuil de pauvreté dans Limoges Métropole, soit 4 points de plus que dans l'ensemble de la Haute-Vienne. À Limoges, près de 4 jeunes sur 10 de moins de 30 ans sont concernés. Ces données traduisent une forte vulnérabilité économique et sociale, notamment pour les étudiants et les jeunes actifs.



Les jeunes constituent une population très mobile, souvent en **phase de décohabitation ou d'insertion professionnelle**. Limoges, avec son université et ses pôles d'enseignement supérieur, attire une population étudiante importante. Ces jeunes, aux revenus souvent précaires ou irréguliers, rencontrent des **difficultés d'accès au logement**, notamment en ville-centre où l'offre est abondante mais parfois vieillissante, mal adaptée ou trop chère.

Les besoins se concentrent sur :

- Des **logements de petite taille** (T1/T2),
- Une **offre meublée, flexible, temporaire**,
- Une proximité avec les **transports, campus et services de la vie quotidienne**.

La rotation importante dans cette population suppose de renforcer les **dispositifs d'accompagnement** (garanties, aides au logement, dispositifs spécifiques type LOKAVIZ, intermédiation locative…). Les résidences étudiantes et les logements du parc social adaptés aux jeunes actifs restent insuffisants pour absorber toute la demande.

3. Les ménages en situation de grande précarité socio-économique

Sur le territoire, **78 % des demandeurs HLM ont des ressources inférieures aux plafonds PLAI**, ce qui signifie une très forte prévalence des situations de grande précarité. Ce public se compose pour une large part de :

- **Personnes seules** (y compris jeunes précaires, travailleurs pauvres),

- **Familles monoparentales**,
- **Personnes en rupture de parcours (séparation, perte d'emploi, sortie d'hébergement d'urgence…)**.

Ces ménages sont souvent confrontés à une **double barrière** : des **revenus trop faibles** pour le parc privé, et une **attente prolongée** pour accéder au parc social. Les logements adaptés à leurs besoins sont rares : **petites typologies à bas loyer**, **proximité des services sociaux**, **accompagnement dans l'accès aux droits**.

Les dispositifs d'intermédiation locative, l'habitat accompagné ou les résidences sociales constituent des solutions pertinentes, mais **restent quantitativement limitées**. L'accent doit également être mis sur la **prévention des expulsions**, la lutte contre les impayés, et la mobilisation du **parc privé conventionné à bas loyer**.

4. Les gens du voyage

Limoges Métropole est concernée au titre du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV 2023-2028), en tant que territoire d'accueil régulier, y compris pour des grands passages estivaux. Plusieurs équipements existent déjà (aires d'accueil et aire de grand passage), mais ceux-ci présentent aujourd'hui des limites structurelles ou de capacité qui nécessitent un renforcement.
Plusieurs enjeux prioritaires se dessinent pour la communauté urbaine :

- **Consolider et entretenir les aires existantes**, afin d'assurer un accueil digne et sécurisé ;
- **Garantir l'effectivité des droits**, notamment l'accès aux réseaux (eau, électricité), la gestion des conventions d'occupation et la bonne tenue des lieux ;
- **Achever la couverture territoriale**, en particulier dans certaines communes du pôle urbain encore non équipées, à travers des solutions mutualisées ou dédiées ;
- **Répondre au besoin de sédentarisation**, exprimé par une partie des ménages, via des solutions de logement durable (terrains familiaux, logements sociaux ou privés adaptés) ;
- Enfin, **renforcer la coordination intercommunale**, en lien avec les partenaires sociaux et institutionnels, afin de prévenir les installations illicites, sécuriser les parcours résidentiels et favoriser l'insertion dans le droit commun.

La dynamique portée par le SDAHGV appelle à une action cohérente et soutenue de la part de Limoges Métropole, à la croisée des politiques d'habitat, d'aménagement et de cohésion sociale.

Quels enjeux pour le territoire ?

1. Repenser le développement dans un contexte de faible croissance

Limoges Métropole évolue dans un **contexte de déprise démographique, de vieillissement de la population et de réduction de la taille des ménages**. La dynamique de périurbanisation s'essouffle, et les contrastes entre la ville-centre, les centralités de première couronne et les communes en retrait se creusent.

Dans ce cadre, l'enjeu est de **maîtriser les équilibres territoriaux et de concentrer les efforts sur la qualité de l'offre résidentielle**. La production neuve doit être réinterrogée dans ses volumes, ses formes urbaines et ses localisations.

2. Remobiliser le parc existant comme levier central

Avec un **parc majoritairement ancien, une vacance structurelle élevée** (notamment à Limoges), et une part significative de **logements énergivores ou dégradés**, le parc existant constitue un enjeu stratégique. La **requalification** de ce patrimoine permettrait de limiter l'étalement urbain, de renforcer l'attractivité des centralités et de répondre aux impératifs de sobriété foncière.

Les **outils de rénovation** doivent être massifiés, mieux territorialisés et élargis à l'ensemble de l'intercommunalité. **La lutte contre la vacance de longue durée, le soutien aux copropriétés fragiles et l'accompagnement des propriétaires privés** doivent figurer au cœur de l'action publique.

3. Adapter l'offre aux besoins réels des ménages et publics spécifiques

Les besoins évoluent : montée en puissance des **ménages seuls ou monoparentaux, vieillissement** rapide de la population, **pression sur les petits logements à loyers modérés, tensions sur l'accès au parc privé pour les jeunes et les plus modestes.**

La production de logements ne répond pas toujours à ces profils : typologies inadaptées, localisation peu favorable, loyers inaccessibles. Le PLH devra porter une attention renforcée aux **publics spécifiques : jeunes, étudiants, seniors, ménages précaires, gens du voyage**, par une diversification de l'offre, dans le parc privé comme dans le parc social et l'habitat spécifique.

4. Rééquilibrer les solidarités territoriales

Le parc social est aujourd'hui concentré à Limoges, tandis que plusieurs communes restent déficitaires au sens de la loi SRU. Ce déséquilibre limite les capacités d'accueil des publics modestes et fragilise la mixité à l'échelle intercommunale.

Le rééquilibrage géographique passe par une programmation sociale adaptée aux capacités d'accueil des communes, une mobilisation foncière anticipée, et un accompagnement renforcé des projets dans

les territoires les moins dotés. L'objectif est de favoriser une meilleure répartition de l'offre et des publics, sans créer de nouvelles concentrations.

5. Renforcer la cohérence des politiques et des outils

La mise en œuvre du PLH repose sur la **coordination entre les politiques d'urbanisme, de mobilité, d'aménagement et d'habitat.** Or, l'articulation entre PLUi, PLH, SCoT et PDU reste encore incomplète. Le pilotage intercommunal doit s'appuyer sur une gouvernance renforcée, une stratégie foncière affirmée, et des outils d'observation partagés.

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DE LA POLITIQUE COMMUNAUTAIRE EN MATIERE D'HABITAT

Préambule

Les objectifs de ce document

Ce document d'orientations présente les grands principes et objectifs de la politique Habitat à moyen et long terme. Conformément à l'article R 302-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitat, le document d'orientation énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat et indique notamment :

- Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
- Les communes et, le cas échéant, les secteurs géographiques et catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;
- La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens du chapitre II de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion;
- Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;
- Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants ;
- Les principaux axes d'une stratégie foncière en faveur du développement de l'offre de logement dans le respect des objectifs de lutte contre l'étalement urbain définis par le schéma de cohérence territoriale.

Il a pour objectif de construire un projet qui soit compatible avec le SCoT, et qui intègre, dans un objectif de mise en cohérence, l'ensemble des politiques menées par Limoges Métropole : Plan de Déplacement Urbain, Politique d'attribution et d'équilibre de peuplement et Projet de Renouvellement Urbain sur plusieurs QPV dans le cadre du NPRU.

Ainsi, il apporte aux élus les éléments d'aide à la décision afin de déterminer l'action à la mesure des enjeux. Le programme d'actions du PLH permettra, par la suite, de mettre en œuvre ces orientations stratégiques retenues. Ce document a été construit à partir du bilan du PLH précédent, du diagnostic, des échanges lors des réunions de concertation et des ateliers opérationnels avec les communes et partenaires de Limoges Métropole.

Il est donc la résultante d'un travail partenarial et concerté. Il présente les grandes orientations de la politique communautaire de l'habitat qui sera mise en œuvre sur Limoges Métropole :

- Les objectifs de production de logements pour répondre aux besoins générés par les nouveaux habitants et par le desserrement des ménages
- Les objectifs en termes de répartition qualitative de l'offre et notamment la répartition entre logement locatif social, logement en accession sociale et logement libre
- Les principales orientations à mettre en œuvre afin de :
    - Favoriser la diversité de l'habitat produit pour pouvoir proposer un parcours résidentiel à tous les ménages
    - Assurer une gestion raisonnable de la ressource foncière
    - Améliorer le cadre de vie
    - Répondre aux besoins des publics spécifiques
    - Apporter des réponses en adéquation avec les problématiques spécifiques locales

Une recherche de concertation technique et politique pour une élaboration partagée

L'élaboration de ce document s'est appuyée sur un large travail de concertation, d'une part avec les communes et, d'autre part, auprès des acteurs.

Une première réunion de concertation sur les orientations générales à l'issue de la présentation du diagnostic

Une première réunion de concertation avec les partenaires a permis d'échanger sur des propositions concrètes autour de 3 thèmes majeurs identifiés comme des enjeux centraux à l'issue de ce diagnostic :

- Comment poursuivre la mobilisation du parc existant ?
- Diversifier la production tout en répondant aux évolutions socio-démographiques et aux enjeux fonciers
- Diversifier l'offre pour répondre aux besoins de tous

La réflexion collective a mis en évidence une volonté partagée de renforcer l'efficacité des politiques locales de l'habitat en mobilisant davantage le parc existant, en adaptant la production neuve aux besoins réels des habitants et en répondant aux attentes des publics spécifiques.

Cela suppose de concilier outils incitatifs et réglementaires, de structurer une stratégie foncière active, et de mieux accompagner les propriétaires, qu'ils soient empêchés ou peu motivés. La capacité à intervenir à l'échelle de l'îlot, à structurer des opérations de recyclage urbain, et à développer des modèles économiques viables pour la rénovation est un enjeu majeur.

En parallèle, la production de logements doit répondre à la diversité des besoins : familles, personnes âgées, jeunes, publics précaires ou itinérants. Cela implique une meilleure territorialisation des objectifs, une attention accrue à la mixité sociale, et une vigilance sur les équilibres économiques des opérations. La mobilisation des friches, des dents creuses, des RDC vacants ou des pavillons sous-occupés peut permettre de diversifier l'offre sans étalement urbain, tout en améliorant le cadre de vie.

Une seconde réunion de concertation avec les partenaires puis avec les élus autour des scénarii d'objectifs de production et du programme d'actions

A l'issue d'un comité de pilotage retenant les grandes orientations proposées, deux réunions de concertation ont permis de proposer plusieurs scenarios d'objectifs de production et de pistes d'actions. Une proposition de scénarii quantitatifs de production de logements a été réalisée et soumise au débat en séance. Puis un processus de concertation en ligne s'est déroulé entre Limoges Métropole et les communes afin de stabiliser les objectifs de production.

Les scénarii proposés, s'inscrivaient dans plusieurs propositions d'évolution démographique, en tenant compte de différentes hypothèses :

- Le phénomène de desserrement des ménages lié ;
  - Au vieillissement de la population qui implique une multiplication de ménages d'une ou deux personnes
  - A la modification des modes de cohabitation (hausse des divorces et séparations, baisse de la vie en couple chez les jeunes, diminution des cohabitations intergénérationnelles)
  - Les évolutions structurelles de la cellule familiale : familles de moins en moins nombreuses
- Du phénomène de décroissement de la population sur la période passée (-0.1% an)
- La fluidité du marché (évolution de la vacance)
- Le rythme de production de logements par commune observé sur le précédent PLH.

La séance a porté sur les arbitrages à mener en matière de production de logements, en lien avec trois scénarios démographiques (dont un de stabilisation de la population) intégrant le desserrement des ménages. Il a été rappelé que la production récente reste inférieure aux objectifs du PLH, tout en générant de la vacance. Le scénario misant sur la résorption d'un tiers de la vacance a suscité des réserves. L'État a conclu en appelant à la prudence face aux 3500 à 4000 logements durablement vacants.

Une concertation dématérialisée avec chacune des communes a, par la suite, été engagée afin de présenter les objectifs de production de logements à l'échelle communale et collecter les éventuelles observations afférentes aux orientations qualitatives présentées en réunion. Cette étape a permis également de recenser les différents projets de logements s'inscrivant dans la période du futur PLH afin de prendre en compte les « coups partis » et s'assurer de la réalité des objectifs définis sur chaque commune.

Un PLH dynamique et évolutif

Ce PLH s'inscrit dans une dynamique territoriale déjà largement engagée et d'éléments de diagnostic consolidés et partagés, qui ont justifié le choix d'un calendrier d'élaboration resserré. Compte tenu du calendrier électoral et d'une échéance du PLH en vigueur en septembre 2026, Il est apparu essentiel d'adopter une approche pragmatique et évolutive : de nombreuses actions structurantes ont d'ores et déjà été initiées au cours des précédents PLH, tandis que d'autres, plus récentes, verront leur concrétisation à moyen terme.

Comme le prouve le bilan du PLH 2019-2025, **ce nouveau PLH se veut donc un document vivant**, capable d'accompagner la collectivité dans la continuité des politiques déjà amorcées, tout en offrant un cadre stratégique permettant d'ajuster et de renforcer les interventions au fil du temps. Il vise à capitaliser sur les dynamiques existantes, à soutenir les projets en cours, **et à préparer les conditions favorables à la mise en œuvre des actions futures dans un contexte institutionnel en évolution.**

La mise en œuvre opérationnelle de ce document-cadre en matière d'habitat prendra tout son sens grâce à la structuration en cours de l'EPCI en matière foncière avec la perspective d'une stratégie foncière au service de l'ensemble de ses compétences et un PLUi à échéance 2029/2030.

La stratégie de Limoges Métropole

La stratégie habitat de Limoges Métropole pour 2026-2032

4 grandes orientations pour définir une politique communautaire de l'habitat sobre, solidaire et territorialisée

La stratégie habitat de Limoges Métropole pour 2026-2032

La Communauté Urbaine de Limoges Métropole, compétente en matière d'équilibre social de l'habitat, s'est dotée d'un troisième Programme Local de l'Habitat pour la période 2019-2025.

Dans la continuité, pour assurer les dynamiques lancées avec la mise en œuvre de multiples actions, l'élaboration d'un nouveau PLH est nécessaire. Celui-ci se décline en plusieurs grands axes :

UNE STRATÉGIE FONDÉE SUR UNE MOBILISATION RAISONNÉE DES RESSOURCES FONCIERES EXISTANTES ET L'ADAPTATION DE L'OFFRE AUX BESOINS LOCAUX

Recentrer les efforts sur le parc existant pour répondre aux besoins sans surproduire

Dans un contexte de vacance structurelle chronique, d'absence de croissance démographique, et de consommation foncière à contenir, la stratégie de Limoges Métropole repose sur un usage plus raisonné des capacités de production. L'objectif est de privilégier les opérations fondées sur la requalification, le recyclage urbain et la transformation du bâti existant, plutôt que sur l'extension continue des zones constructibles.

La production neuve est recentrée sur les espaces déjà urbanisés, les centralités bien desservies et plus particulièrement Limoges, les friches et les îlots en mutation. Ce recentrage s'appuie sur une politique foncière intercommunale volontariste en cours de structuration, qui sera intégrée au PLUi en cours d'élaboration, et orientée vers la mobilisation de foncier stratégique au service de projets ciblés, adaptés et sobres.

La répartition territoriale des efforts tient compte des capacités d'accueil réelles, de l'armature urbaine, et des enjeux de mixité. L'objectif est de consolider les tissus existants, de soutenir les dynamiques locales, et d'éviter les effets de dispersion ou de spécialisation excessive.

Faire évoluer l'offre pour mieux accompagner les parcours résidentiels

L'enjeu n'est plus simplement de produire, mais de produire juste. Les besoins évoluent, les profils se diversifient, les attentes en matière de localisation, de formes urbaines, de coût ou de qualité d'usage se précisent. La stratégie habitat vise à rendre l'offre plus adaptée, plus diversifiée et plus inclusive.

Cela passe par le développement de produits variés : opérations d'habitat compactes, logements intermédiaires, accession sécurisée à prix maîtrisé, habitats évolutifs ou groupés, formes urbaines compatibles avec les besoins des jeunes ménages, des familles monoparentales, ou des ménages vieillissants.

Une attention particulière est portée aux petits logements, aujourd'hui sous-représentés, et pourtant largement demandés. La qualité du cadre de vie, la proximité des services, l'insertion urbaine et l'attractivité des quartiers requalifiés sont autant de conditions de réussite pour capter les publics cibles et éviter les logiques de relégation.

Apporter des réponses spécifiques aux ménages les plus vulnérables

La réponse aux besoins des publics fragiles constitue un enjeu transversal du projet d'habitat. La précarisation croissante d'une partie des ménages est notamment due à l'augmentation constante de la part des personnes seules, dont les capacités financières sont moindres. Face à ce phénomène, à la montée des difficultés d'accès au logement autonome, et à l'hétérogénéité des profils, la stratégie mobilise des solutions différenciées.

La production de logements très sociaux, accessibles financièrement aux ménages sous les plafonds PLAI, est nécessaire. Elle s'accompagne d'une action en faveur du logement accompagné, de l'intermédiation locative, des pensions de famille, et des formes d'habitat permettant un accompagnement social intégré.

Pour les personnes âgées en perte d'autonomie, ou en situation de handicap, les réponses s'articulent autour de l'adaptation du parc, du développement de logements accessibles en centralité, et d'initiatives d'habitat inclusif.

Les jeunes en mobilité, les ménages sortant d'hébergement, ou les personnes en parcours de réinsertion sont également visés par une offre souple, modérée, et accompagnée. Enfin, des réponses adaptées à la sédentarisation des gens du voyage sont progressivement construites, en cohérence avec le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage.

Assurer une gouvernance active et partagée de la politique habitat

La mise en œuvre du PLH repose sur une animation renforcée et une gouvernance claire. Limoges Métropole structure son rôle d'autorité organisatrice de la politique de l'habitat à travers des outils d'observation, de coordination, d'ingénierie et de communication.

Un observatoire de l'habitat annualisé, croisé avec les dynamiques foncières, permet de suivre les besoins, les évolutions de marché, la dynamique de production et de rénovation. Il alimente le pilotage stratégique, les bilans triennaux, les ajustements du PLUi et les priorités d'action.

La coordination interservices, les temps de dialogue avec les communes et les partenaires, et l'articulation avec les politiques sociales, énergétiques ou de mobilité renforcent la cohérence des interventions.
Les politiques publiques de revitalisation de centralités en sont un exemple de mise en œuvre. Engagées sur la ville de Limoges (Action Cœur de Ville/ORT) et déployées par Limoges Métropole depuis 2022 dans 6 autres communes périphériques, ces démarches consistent en une approche plus systémique (économie et commerce local, habitat, espaces publics, espaces naturels, cadre de vie, liens sociaux etc.) et doivent permettre d'apporter de nouvelles réponses aux enjeux du PLH.

Enfin, l'accès à l'information et au service public de l'habitat est renforcé à travers des dispositifs de guichet unifié, des outils numériques, des relais locaux, et une ingénierie dédiée à l'accompagnement des ménages.

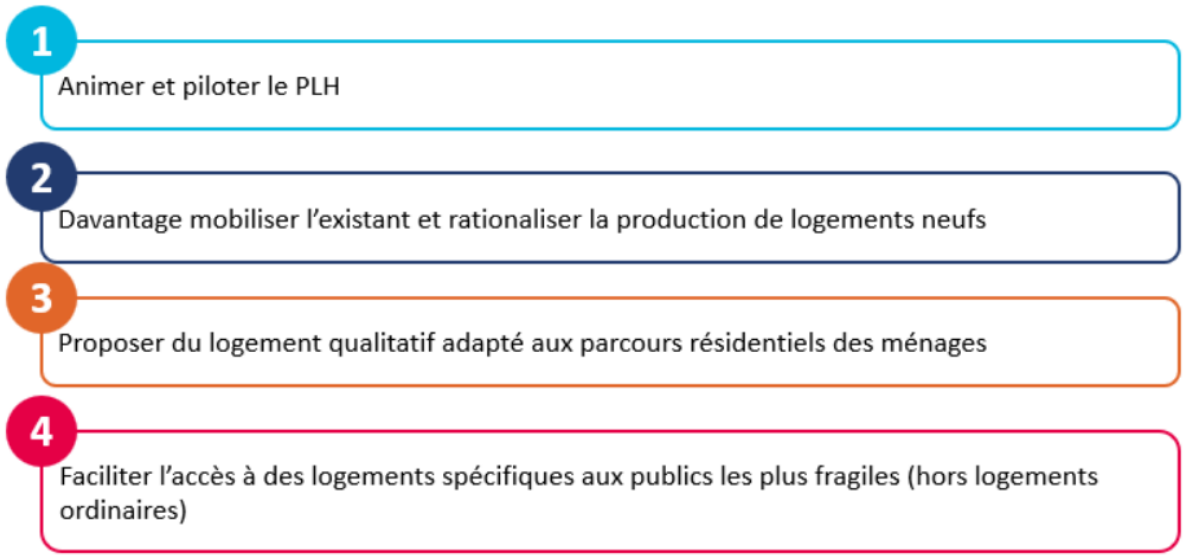
4 grandes orientations pour définir une politique communautaire de l'habitat du PLH 2026-2032 de Limoges Métropole

Le PLH 2026–2032 repose sur un constat partagé : dans un contexte de vacance structurelle chronique, de déprise démographique ainsi que de pressions environnementales et sociales croissantes, le modèle de développement résidentiel du territoire doit évoluer. Il ne s'agit plus d'étendre l'offre sans limite, mais de mieux utiliser les ressources existantes, de proposer des réponses adaptées aux besoins réels des ménages, et de construire un projet d'habitat fondé sur la solidarité territoriale et la sobriété foncière.

Ce nouveau PLH a pour ambition d'**organiser la transition vers un modèle d'intervention plus ciblé, plus efficient et mieux articulé aux réalités sociales et spatiales** du territoire. Cette stratégie s'appuie sur quatre grandes orientations, qui structurent l'ensemble du document d'orientations :

- **Réduire la consommation foncière en recentrant la production neuve et en valorisant davantage le parc existant**, dans une logique de sobriété, de requalification et de cohérence territoriale ;
- **Adapter l'offre aux besoins diversifiés des ménages**, en tenant compte des parcours résidentiels, des évolutions sociodémographiques, des attentes en matière de qualité, de coût et de localisation ;
- **Déployer des réponses ciblées pour les publics les plus fragiles**, en intégrant l'habitat comme un levier d'inclusion sociale, d'autonomie et d'accès aux droits pour tous les profils ;
- **Renforcer le pilotage communautaire de la politique de l'habitat**, en structurant les outils de gouvernance, de connaissance, d'animation territoriale et de lisibilité de l'action publique.

Ces quatre orientations convergent vers un objectif partagé : **permettre à Limoges Métropole de s'engager dans une stratégie d'habitat réaliste, équilibrée et opérationnelle**, en capacité d'accompagner les transitions, de soutenir les territoires et de répondre aux besoins des habitants.



Source : présentation Atelier Partenaires – Programmes d'actions 11/07/25

Orientation 1 – Animer et piloter le PLH

La mise en œuvre du PLH ne peut reposer uniquement sur la formalisation d'actions. Elle suppose une animation active, une coordination renforcée et un pilotage adapté aux enjeux d'un territoire intercommunal diversifié. L'habitat est au croisement de nombreuses politiques publiques : urbanisme, action sociale, énergie, mobilités, foncier, aménagement… Il appelle une gouvernance transversale et partagée.

Cette orientation vise à organiser les conditions de réussite du PLH : gouvernance politique et technique, observatoires, suivi-évaluation, communication et information auprès des habitants. Elle renforce également le rôle de Limoges Métropole comme animateur de la politique locale de l'habitat, en appui des communes et des partenaires.

La mobilisation de tous les acteurs autour d'un langage commun et d'outils partagés est indispensable pour atteindre les objectifs fixés et adapter les actions aux réalités de terrain.

Objectif 1.1 : Piloter la politique locale en lien avec les communes, les partenaires et les autres politiques liées au logement

La mise en œuvre du PLH nécessite un pilotage structuré, transversal et partagé à l'échelle de Limoges Métropole. L'habitat est au croisement de nombreux enjeux : aménagement, mobilité, foncier, cohésion sociale, énergie… Sa gouvernance doit donc mobiliser une diversité d'acteurs — élus, services, bailleurs, opérateurs, État, CAF, associations — autour d'une vision commune et de dispositifs opérationnels adaptés.

Le rôle de la communauté urbaine est de garantir la cohérence des actions entre communes membres, tout en laissant place à l'adaptation locale. Cela suppose une animation renforcée du PLH, via un comité de pilotage régulier, un dialogue de gestion annuel avec les communes, et un appui technique aux projets locaux. Cette animation doit également permettre un suivi efficace de la mise en œuvre des actions, et un ajustement si nécessaire en fonction des évolutions de contexte.

Le PLH doit aussi être articulé avec les autres politiques publiques territoriales : le futur Programme Local de l'Urbanisme intercommunal (PLUi), PCAET, politique de la ville, stratégie foncière, schéma directeur des mobilités… Le logement ne peut être pensé isolément ; il doit s'intégrer dans un cadre stratégique global, cohérent et opérationnel.

La stratégie habitat suppose par ailleurs une capacité à dialoguer avec l'ensemble des partenaires, à formaliser des conventions, à porter des projets communs et à partager les diagnostics comme les bilans.

Enfin, ce pilotage doit être lisible, stable et évolutif. Il convient de poser un cadre clair de gouvernance, de désigner les référents, de définir les outils d'animation (groupes techniques, comités thématiques, temps de restitution), et de rendre compte régulièrement des avancées du PLH auprès des élus comme des partenaires.

Objectif 1.2 : Mettre en œuvre la reconduite de l'observatoire de l'habitat et la structuration de l'observatoire du foncier

La connaissance fine et actualisée des dynamiques territoriales est une condition indispensable à une politique de l'habitat efficace, réactive et ciblée. Dans ce cadre, la reconduction de l'observatoire de l'habitat de Limoges Métropole constitue un levier central pour assurer le suivi des besoins, des marchés, des évolutions sociodémographiques et des effets des politiques menées.

L'observatoire de l'habitat devra continuer à produire régulièrement des analyses consolidées, partagées avec les élus, les communes, les bailleurs et les services de l'État. Il permettra de suivre les principaux indicateurs : production neuve, typologies, vacance, attributions de logements sociaux, tensions locatives, mobilité résidentielle, etc. Il servira également de socle aux bilans annuels et triennaux du PLH et aux ajustements nécessaires des actions.

Parallèlement, la structuration de l'observatoire du foncier, en lien avec la Direction de la stratégie foncière, viendra compléter cet outil d'aide à la décision. Il aura pour mission de mieux identifier et suivre les gisements fonciers mobilisables, la consommation d'espace, la densité des opérations, les prix du foncier, les portefeuilles publics ou encore les stratégies privées de détention. Cet outil permet aussi d'évaluer la capacité effective à produire sur les zones ouvertes à l'urbanisation.

La complémentarité entre ces deux observatoires permettra de croiser enjeux habitat et dynamiques foncières, pour mieux planifier les opérations, anticiper les blocages, cibler les interventions foncières et accompagner les projets dans une logique de sobriété et d'efficience.

L'objectif est également de favoriser la montée en compétence des communes en leur fournissant une information claire, territorialisée et régulièrement actualisée. Des outils de restitution synthétique (fiches communales, tableaux de bord, cartographies interactives) seront développés dans cette perspective.

Enfin, l'observatoire devra être un outil partagé et vivant. Il s'appuiera sur des partenariats avec les services de l'État, les bailleurs, l'EPF, la CCI ou encore les acteurs de la mobilité. Sa gouvernance devra être claire, son animation régulière, et ses productions largement diffusées.

Objectif 1.3 : Faciliter l'accès des citoyens au service public et à l'information en matière d'habitat

L'accès à un logement adapté suppose, pour les habitants, de pouvoir s'orienter efficacement dans un paysage complexe de dispositifs, d'aides, de démarches et d'interlocuteurs. Or, les freins à l'information et à la compréhension des droits sont encore nombreux : multiplicité des guichets, méconnaissance des aides disponibles, complexité administrative, fracture numérique…

Face à ces constats, Limoges Métropole souhaite renforcer l'accès des citoyens à une information claire, lisible et territorialisée sur toutes les questions relatives au logement : démarches d'accès au logement social, rénovation énergétique, aides à l'amélioration de l'habitat, dispositifs pour les jeunes, les seniors, les propriétaires ou les locataires.

Cela suppose de consolider et de rendre plus visible le rôle du service public de l'habitat à l'échelle intercommunale, en articulation avec les services des communes, les bailleurs sociaux, les agences départementales, les services de l'État et les opérateurs associatifs. L'objectif est de garantir une porte d'entrée unique ou bien identifiée pour chaque public, capable de l'orienter, de l'informer et, si nécessaire, de l'accompagner dans ses démarches.

Cette action passera notamment par :

- le développement d'outils numériques accessibles (portail habitat, simulateurs d'aides, cartographie des dispositifs) ;
- le déploiement d'un lieu d'accueil physique avec des permanences ou des points d'accueil sur le territoire, en particulier dans les communes de deuxième couronne ;
- la création de supports de communication simplifiés, multilingues et adaptés à différents profils d'usagers ;

- et l'organisation d'actions de sensibilisation ou de formation auprès des relais de terrain (travailleurs sociaux, agents communaux, conseillers énergie…).

Il conviendra également de s'appuyer sur les retours des usagers, en développant une culture de l'écoute et de l'évaluation des besoins, afin d'adapter en continu les modalités d'accueil et d'information.

Enfin, l'accès à l'information est aussi une condition d'équité territoriale : chaque ménage, quel que soit son lieu de résidence, doit pouvoir comprendre ses droits, accéder aux aides, et être accompagné s'il le souhaite. Le PLH réaffirme cet enjeu de service public de proximité, au service de l'égalité d'accès au logement.

Orientation 2 : Davantage mobiliser l'existant et rationaliser la production de logements neufs

Face au ralentissement démographique et à la persistance d'un niveau élevé de vacance, Limoges Métropole doit engager une évolution de son modèle de production de logements. Entre 2015 et 2021, l'offre nouvelle a progressé plus vite que la demande, générant une vacance additionnelle et une dispersion spatiale peu compatible avec les objectifs de sobriété foncière.

Dans ce contexte, il devient indispensable de mieux mobiliser le parc existant – vacant, ancien, sous-occupé ou dégradé – et de recentrer la production neuve sur les besoins non couverts et les localisations stratégiques. Cela implique de concilier efficacité, attractivité et sobriété, en renforçant la complémentarité entre requalification de l'existant, renouvellement urbain et production ciblée.

Cette orientation vise à organiser cette transition en activant les leviers fonciers, en soutenant les opérations de recyclage urbain et en encourageant des formes urbaines plus denses mais qualitatives, dans une logique de cohérence territoriale et de valorisation de l'existant.

Objectif 2.1 : Articuler les objectifs de mobilisation du parc existant et de production neuve au bénéfice de l'attractivité du territoire

Dans un contexte de ralentissement démographique et de faible tension sur le marché local, la stratégie d'attractivité résidentielle de Limoges Métropole nécessite une relecture des équilibres entre production neuve et valorisation du parc existant. Si la production de logements neufs a diminué ces dernières années, elle a néanmoins contribué à une augmentation continue de la vacance, traduisant un décalage croissant entre l'offre produite et les besoins réels du territoire.

Face à ce constat, l'objectif est de mieux articuler les leviers de mobilisation du parc existant et les dynamiques de production neuve, dans une logique de complémentarité et d'efficience, afin de répondre aux besoins de manière ciblée tout en limitant la consommation foncière. Cette articulation doit s'appuyer sur une approche territorialisée des besoins et sur un ciblage plus fin des formes urbaines à produire ou à reconvertir.

Le parc ancien, notamment dans le centre de Limoges et certaines communes de la première couronne, constitue un important gisement de logements vacants, souvent anciens, de petite taille et de faible qualité. Leur remobilisation suppose un accompagnement adapté, intégrant les enjeux de confort, de sécurité et de performance énergétique. L'enjeu porte aussi sur la capacité à intervenir dans les copropriétés dégradées et sur les friches, à l'échelle d'îlots entiers, de manière à redonner de la valeur d'usage et d'attractivité à ces secteurs.

Parallèlement, la production neuve conserve toute sa pertinence lorsqu'elle répond à des besoins insuffisamment couverts par le parc existant, notamment pour les familles en centre urbain ou les personnes âgées recherchant des logements adaptés. Elle doit cependant être recentrée sur des secteurs stratégiques, inscrite dans des logiques de renouvellement urbain, et s'insérer dans des formes urbaines sobres et qualitatives. Les interventions doivent être exemplaires, tant en matière de localisation que de typologies proposées, en veillant à ne pas accentuer les phénomènes de spécialisation ou de vacance future.

Cette stratégie suppose une mobilisation coordonnée des outils existants (permis de louer, aides à la rénovation, opérations programmées, outils fonciers), avec une combinaison entre dispositifs incitatifs et leviers coercitifs. Elle implique également de privilégier les interventions à fort effet levier, dans des secteurs prioritaires à fort potentiel de transformation, tout en maintenant une vigilance sur la maitrise des couts des opérations.

Déclinaison des objectifs de production de logements pour le PLH 2026-2031 :

	Objectif de production PLH 2026-2032	Objectif de production PLH 2026-2032 par an	Part sur la production totale
Limoges	1840	307	
Ville Centre	**1840**	**307**	**51%**
Boisseuil	73	12	
Chaptelat	49	8	
Condat-sur-Vienne	134	22	
Couzeix	188	31	
Feytiat	109	18	
Isle	115	19	
Le Palais-sur-Vienne	120	20	
Panazol	164	27	
Verneuil-sur-Vienne	243	41	
Pôle urbain	**1195**	**199**	**33%**
Aureil	43	7	
Bonnac-la-Côte	37	6	
Eyjeaux	56	9	
Peyrilhac	37	6	
Rilhac-Rancon	109	18	
Saint-Gence	45	8	
Saint-Just-le-Martel	96	16	
Solignac	35	6	
Veyrac	50	8	
Le Vigen	75	13	
Hors pôle urbain	**583**	**97**	**16%**
Limoges Métropole	**3 618**	**603**	**100 %**

Ces chiffres sont issus d'une réflexion prenant en compte plusieurs paramètres :

- En cohérence avec les dynamiques observées ces dernières années, entre 2016 et 2022 Limoges Métropole a connu une déprise démographique équivalente à celle observée les années précédentes (-0,1%/an), loin des objectifs du PLH3. Malgré une déprise moins importante observée sur la ville de Limoges et un ralentissement de la progression sur le pôle urbain, les perspectives démographiques restent limitées.
- Un phénomène de desserrement plus important que prévu qui induit des besoins (1,9 personnes par ménage en 2021 – source INSEE).
- En projetant cette situation de desserrement des ménages sur la période du futur PLH et en restant stable (+0%/an) sur la dynamique démographique, des premiers chiffres de production de logements ont été émis.
- Ces premiers chiffres ont été ensuite réajustés en prenant en compte l'objectif de remobilisation du parc vacant en se basant à la fois sur la statistique INSEE et LOVAC, puis à la suite des arbitrages en séance lors des différentes instances. Lors du comité de pilotage du 11 juin, a été retenu, le principe de répartition de la production de logements avec 50% pour la ville centre, 30% pour le pôle urbain et 20% hors pôle urbain. Il s'agit de réaffirmer l'intérêt de réorienter la production de logement en majorité vers la ville centre au regard de son poids, son rôle économique et des équipements structurants.

- Les différents « coups partis » ainsi que l'obligation de production de logements sociaux liés à la loi SRU sont également des paramètres du chiffrage présenté plus haut.
- Enfin, ces objectifs ont fait l'objet de multiples échanges avec les différentes parties prenantes que sont les communes, les partenaires associés, l'Etat et Limoges Métropole.

Détail de la ventilation des objectifs de production de logements par quartier à Limoges

La ventilation des objectifs par quartier se base sur les principes suivants :

- 1ère variable : le nombre de démolitions sur les deux quartiers concernés
- 2ème variable : le volume de 250 logements à développer en diversification sur les deux quartiers concernés
- 3ème variable : le volume de logements à développer hors diversification

La répartition du « reste à produire » entre les 12 quartiers est déterminée en fonction de la connaissance territoriale en matière de projets de logements nouveaux.

Secteurs		Grands quartiers		Production globale de logements	
				En %	En nombre
Secteur 1 (Grand Centre)		Q1	Carnot	40%	736
		Q2	Centre - Hôtel de ville - Emailleurs		
Secteur 2		Q10	Landouge	30%	552
		Q12	Beaune-les-mines		
Secteur 3	Sous-secteur Nord	Q3	Aurence - Corgnac - Beaublanc	20%	368
		Q4	Louyat - Vigenal		
		Q5	La Bastide - La Brégère		
		Q6	Bénédictins - Montplaisir		
		Q11	Beaubreuil - Limoges Nord		
	Sous-secteur Sud	Q9	Vanteaux- CHU	10%	184
		Q7	Sablard- Limoges Sud		
		Q8	Puy las Rodas - Renoir		
			Total	**100%**	**1840**

Objectif 2.2 : Produire en renouvellement urbain sur l'ensemble du territoire métropolitain (opérations de requalification d'îlots dégradés, friches, ANRU, centres-bourgs)

Dans une logique de sobriété foncière, la production de logements doit désormais s'appuyer prioritairement sur les potentiels urbains déjà constitués. Le territoire de Limoges Métropole dispose d'un gisement significatif de sites propices à une production en renouvellement urbain : friches, îlots dégradés, tissus en mutation, quartiers en renouvellement urbaine ou centres-bourgs à revitaliser.

Ces sites permettent de répondre aux besoins en logements sans contribuer à l'artificialisation de nouveaux espaces. Leur mobilisation constitue également un levier pour renforcer l'attractivité

résidentielle des secteurs concernés, en y apportant une réponse qualitative, intégrée au tissu urbain existant. Le renouvellement par le logement doit ainsi s'inscrire dans des projets plus larges de recomposition urbaine, associant espaces publics, mobilités et fonctions urbaines.

Plusieurs actions structurantes ont d'ores et déjà été engagées sur certains sites stratégiques. Dans le cadre de la convention du Nouveau programme national de renouvellement urbain, 1422 démolitions sont réalisées ou programmées dans trois Quartiers politique de la ville (QPV) pour laisser la place à des aménagements, une diversification de l'habitat et des usages. En contrepartie des démolitions, 711 logements locatifs sociaux sont programmés en reconstitution de l'offre démolie dont 75% hors Limoges, 148 logements livrés et environ 150 en construction.

En parallèle, le centre-ville de Limoges fait l'objet d'actions et d'opérations de redynamisation. Certaines, comme l'OPAH-RU et l'aide au ravalement des façades sont déclinées dans des communes périphériques comme Saint-Just-le-Martel. Ces expériences doivent être consolidées et élargies à d'autres secteurs, en s'appuyant sur les outils opérationnels disponibles : ORI, OPAH-RU, mobilisation de l'EPF, permis de louer, interventions sur les copropriétés dégradées, etc.

La production en renouvellement urbain devra également s'étendre aux communes de la première et deuxième couronne, notamment à travers la requalification et la revitalisation des centres-bourgs. L'enjeu est de faire émerger des projets adaptés aux caractéristiques locales, portés en partenariat avec les communes et les bailleurs, et intégrant les objectifs de mixité, de densité maîtrisée et de qualité architecturale. Ce type de production devra permettre de répondre à la demande locale, notamment des seniors ou des ménages en décohabitation, en leur proposant des logements accessibles, bien localisés et adaptés.

L'observatoire du foncier en cours de structuration au sein des services de Limoges Métropole constituera sur ces sujets un véritable outil d'aide à la décision. Chaque foncier identifié comme pouvant répondre à un enjeu mis en évidence dans le cadre des politiques publiques portées par Limoges Métropole, fera l'objet d'une fiche multicritère permettant d'objectiver le potentiel du site avec ses avantages et ses contraintes.

Objectif 2.3 : Créer des références à travers le montage de projets « pilotes »

Pour accompagner l'évolution des formes urbaines et encourager des modes de production plus sobres et plus intégrés, Limoges Métropole souhaite soutenir le développement de projets « pilotes » exemplaires. Ces opérations, portées sur des sites stratégiques ou à forte valeur démonstrative, ont vocation à servir de références pour faire évoluer les pratiques et lever les freins à l'innovation urbaine.

Ces projets devront conjuguer plusieurs dimensions : réemploi de l'existant, qualité architecturale et environnementale, densité maîtrisée, inclusion de publics variés, production diversifiée (accession, locatif, logement social, habitat intergénérationnel…), articulation avec les équipements et les mobilités. Ils permettront d'illustrer concrètement la capacité à concilier sobriété foncière et qualité de vie, y compris en milieu périurbain ou en centre-bourg.

L'ambition est également de montrer que d'autres modèles que le pavillonnaire extensif sont possibles et attractifs. Cela implique un travail de pédagogie auprès des élus, des habitants et des professionnels, ainsi qu'un accompagnement renforcé en matière d'ingénierie. Ces projets pourront également constituer des vitrines en matière de résorption de friches, de traitement des copropriétés dégradées ou de recyclage de bâtis anciens.

Ces opérations pilotes devront être sélectionnées de manière partenariale et bénéficier d'un suivi particulier de la part de la collectivité. Elles pourront mobiliser des montages innovants (BRS, secteur aménagé, habitat inclusif…) et faire l'objet d'évaluations partagées pour en tirer les enseignements nécessaires à leur reproduction.

Objectif 2.4 : S'appuyer sur une stratégie foncière métropolitaine

La maîtrise de la consommation foncière à vocation d'habitat constitue un levier fondamental pour mettre en œuvre les ambitions du PLH, en particulier dans un contexte de rareté des terrains mutables et de nécessaire réduction de la consommation d'espace. La stratégie foncière métropolitaine doit permettre d'identifier, de sécuriser et de mobiliser les fonciers stratégiques en cohérence avec les objectifs d'habitat, d'aménagement, d'implantation d'activités économiques, de création d'emploi local et de transition écologique.

L'élaboration du PLUi constitue une opportunité majeure pour traduire spatialement cette stratégie. Cela implique de croiser les potentiels fonciers identifiés avec les objectifs du PLH, en veillant à cibler prioritairement les secteurs déjà urbanisés ou urbanisables, propices à la densification, au renouvellement ou à la diversification de l'offre.

Cette stratégie foncière devra permettre de mobiliser les friches ou dents creuses, et de sécuriser les projets dans les secteurs à enjeux (QPV, centres-bourgs, proximité des services de mobilité).

L'intervention foncière s'appuiera sur les outils existants (EPF, réserves foncières, OAP, droit de préemption, servitudes, etc.) et sur un pilotage opérationnel renforcé. Un observatoire foncier, articulé à celui de l'habitat, permettra de suivre les dynamiques à l'œuvre, d'anticiper les mutations et d'outiller les décisions politiques. Enfin, la déclinaison locale de la stratégie devra se faire en étroite concertation avec les communes, pour adapter les réponses aux réalités du terrain.

Orientation 3 : Proposer du logement qualitatif adapté aux parcours résidentiels des ménages

Les évolutions démographiques et sociales sur le territoire métropolitain appellent une transformation structurelle de l'offre de logements. Vieillissement de la population, décohabitation, diversification des modes de vie, précarisation de certains publics : les parcours résidentiels sont plus hétérogènes et les attentes plus différenciées qu'hier.

Dans ce contexte, l'enjeu n'est plus uniquement quantitatif : il devient qualitatif. Il s'agit de produire des logements adaptés aux besoins, bien localisés, diversifiés dans leurs formes et accessibles financièrement. Il convient également de renforcer la mixité sociale, de garantir un cadre de vie de qualité, et de soutenir les acteurs dans leur capacité à produire une offre abordable et pérenne.

L'orientation vise ainsi à faire évoluer le contenu de l'offre, en lien avec les attentes des ménages et les trajectoires résidentielles, tout en assurant cohérence urbaine, inclusion sociale et viabilité économique des projets.

Objectif 3.1 : Renforcer les actions pour améliorer le parc existant

L'amélioration du parc existant constitue un levier majeur pour répondre à la fois aux enjeux de qualité de l'habitat, de performance énergétique, de maintien à domicile et d'accueil des ménages modestes et plus globalement de redynamisation des centralités. Sur l'ensemble de Limoges Métropole, de nombreux logements nécessitent des interventions de rénovation, d'adaptation ou de requalification plus lourde, tant dans le parc privé que social.

La vacance structurelle, notamment dans les centres anciens et certains tissus des années 1950-1970, traduit une inadéquation croissante entre l'offre et la demande. L'enjeu est de restaurer l'attractivité de ces logements en agissant sur la performance thermique, la salubrité, le confort d'usage, ou encore l'accessibilité. Cela suppose d'activer et d'articuler les dispositifs existants (OPAH, OPAH-RU, aides Anah, permis de louer, dispositifs d'animation territoriale) dans le cadre d'une stratégie coordonnée, ciblant les secteurs prioritaires à fort potentiel de transformation.

Dans le parc locatif privé, la requalification du bâti dégradé nécessite un accompagnement technique et financier des propriétaires, en particulier les petits bailleurs aux moyens limités. Les interventions devront porter une attention particulière à la question des copropriétés fragiles, qui constitue un enjeu spécifique sur certains secteurs, notamment dans le centre de Limoges. La montée en puissance d'outils coercitifs pourra être envisagée, en complémentarité avec l'approche incitative, afin d'engager une dynamique de traitement des situations les plus critiques.

Dans le parc social, le besoin d'entretien et de réhabilitation est croissant, en particulier sur les résidences les plus anciennes. Les bailleurs sociaux sont appelés à poursuivre les efforts de remise à niveau technique et énergétique, mais aussi d'amélioration du cadre de vie et de traitement des espaces extérieurs. Le soutien de la collectivité à travers des subventions, une politique foncière ciblée, ou une action de portage pourra être mobilisé en appui des opérations engagées.

Enfin, cette stratégie d'amélioration du parc existant devra aussi intégrer les enjeux de prévention de l'indignité, de lutte contre l'habitat indécent, et d'accompagnement des publics les plus en difficulté. L'intervention sur le parc existant ne se limite pas à une réponse technique, mais constitue un outil de cohésion sociale, de maintien dans le logement et de lutte contre les inégalités territoriales.

Déclinaison des objectifs de sortie de vacance pour le PLH 2026-2032 :

	Objectif sortie de vacance
Limoges	713
Ville Centre	**713**
Boisseuil	3
Chaptelat	1
Condat-sur-Vienne	19
Couzeix	42
Feytiat	24
Isle	44
Le Palais-sur-Vienne	18
Panazol	44
Verneuil-sur-Vienne	9
Pôle urbain	**204**
Aureil	6
Bonnac-la-Côte	11
Eyjeaux	4
Peyrilhac	7
Rilhac-Rancon	14
Saint-Gence	10
Saint-Just-le-Martel	15
Solignac	15
Veyrac	14
Le Vigen	13
Hors pôle urbain	**109**
Limoges Métropole	**1 026**

Ces chiffres sont issus d'une réflexion prenant en compte plusieurs paramètres :

- Une volonté d'engager la résorption de la vacance structurelle (+ de 2 ans) à hauteur de plus de 1000 logements soit 29% de la création de logements au global.
- Le taux de logements vacants au sein de la commune. L'objectif est de vouloir diminuer le taux de l'ordre de 0,5 à 1% dans chaque commune ou de le stabiliser lorsque ce taux était inférieur à 3%.
- Respecter au maximum un équilibre cohérent de répartition de « l'effort » des objectifs entre les spécificités de chaque commune.

Détail des objectifs de sortie de vacance par quartier à Limoges :

Au sein de la ville de Limoges, les objectifs de sorties de vacance ont été répartis à titre indicatifs entre les différents quartiers, en fonction notamment du potentiel de logements vacants selon les données LOVAC 2025 et des objectifs de l'OPAH-RU. La moitié de l'objectif communal devra être réalisé sur les secteurs centraux de Carnot et Centre Hôtel de Ville-Emailleurs :

Secteurs		Grands quartiers		Sortie de vacance	
				En %	En nombre
Secteur 1 (Grand Centre)		Q1	Carnot	50%	356
		Q2	Centre - Hôtel de ville - Emailleurs		
Secteur 2		Q10	Landouge	5%	36
		Q12	Beaune-les-mines		
Secteur 3	Sous-secteur Nord	Q3	Aurence - Corgnac - Beaublanc	30%	214
		Q4	Louyat - Vigenal		
		Q5	La Bastide - La Brégère		
		Q6	Bénédictins - Montplaisir		
		Q11	Beaubreuil - Limoges Nord		
	Sous-secteur Sud	Q9	Vanteaux- CHU	15%	107
		Q7	Sablard- Limoges Sud		
		Q8	Puy las Rodas - Renoir		
			Total	**100%**	**713**

Objectif 3.2 : Répondre aux enjeux liés à la transition énergétique et au changement climatique

L'agglomération se caractérise par un parc de logements anciens, souvent énergivores, avec une part significative d'étiquettes F ou G, en particulier dans le parc privé individuel. Cette situation impacte à la fois le confort des ménages, leurs charges, et les trajectoires de décarbonation du territoire.

La rénovation énergétique du parc existant est un levier prioritaire pour améliorer la qualité de vie, lutter contre la précarité énergétique, et ainsi répondre aux objectifs du PCAET. Elle doit être intensifiée à travers le soutien aux dispositifs incitatifs (aides de l'Anah, accompagnement via les plateformes de rénovation, mobilisation des OPAH), en ciblant les segments les plus sensibles : propriétaires occupants modestes, petits bailleurs privés, copropriétés anciennes, logements occupés par des publics précaires.

Au-delà de la performance thermique, la transition climatique appelle à repenser les modes d'habiter, la place du végétal, la résilience des formes urbaines face aux îlots de chaleur, ou encore la gestion de l'eau. Ces enjeux doivent irriguer l'ensemble des projets d'habitat, qu'ils portent sur le neuf ou l'existant. Cela implique de soutenir la montée en compétence des acteurs (bailleurs, collectivités, propriétaires privés, aménageurs…), de mobiliser les opérateurs dans une logique d'exemplarité, et de renforcer la lisibilité des aides à destination des ménages.

Par ailleurs, la réglementation thermique et environnementale, les contraintes sur les étiquettes DPE, et l'évolution des prix de l'énergie peuvent exclure certains logements du marché locatif ou de la vente. Cette évolution impose une action publique forte pour éviter une aggravation des inégalités d'accès au logement, notamment pour les ménages les plus modestes qui risquent d'être contraints à habiter des logements mal rénovés ou éloignés des services.

La politique intercommunale devra aussi soutenir les projets d'innovation écologique portés localement : matériaux biosourcés, réemploi, habitats légers ou réversibles, ou encore gestion collective de l'énergie. Elle veillera également à intégrer les enjeux de transition dans les documents d'urbanisme (zonage, règles de construction, préservation des îlots de fraîcheur…).

Enfin, une attention particulière sera portée à la cohérence entre les politiques de l'habitat, de mobilité et d'aménagement, afin de limiter les émissions liées aux déplacements et renforcer les dynamiques de centralité, de proximité et de sobriété.

Objectif 3.3 : Diversifier les typologies, les formes urbaines en réponse aux besoins locaux en assurant un équilibre entre locatif et accession (social et privé)

L'évolution des profils des ménages de Limoges Métropole — vieillissement, décohabitation, familles monoparentales, jeunes actifs — nécessite une adaptation structurelle de l'offre de logements, tant en termes de typologies que de statuts d'occupation. Le territoire est encore marqué par une production très orientée vers les maisons individuelles consommatrices de foncier, une prépondérance des T3 dans le parc social, et une sous-représentation de certains produits comme l'habitat intermédiaire, les petits collectifs, ou les logements évolutifs.

Pour répondre aux besoins, il est indispensable de diversifier les formes urbaines et les types de logements proposés, en fonction des dynamiques propres à chaque secteur : logement compact en ville-centre, habitat semi-collectif en première couronne, opérations intégrées en centre-bourg. Cette diversification passe également par une meilleure prise en compte des parcours résidentiels et des usages, en particulier pour les jeunes ménages, les personnes âgées, les familles recomposées ou les personnes en situation de handicap.

Devant la prépondérance du statut de propriétaire/occupant dans les communes de 2ème couronne, plusieurs maires ont mis en évidence le besoin de diversifier en développant quelques unités de logements en location. L'initiative privée étant absente pour répondre à ce besoin, les bailleurs sociaux pourraient être sollicités. En effet, il s'agit de répondre à la demande de :

- jeunes décohabitants qui souhaitent rester dans la commune,
- couples qui se séparent et ne souhaitent/peuvent pas réorganiser tout leur quotidien,
- séniors dont le logement n'est plus adapté mais assez autonomes pour rester dans un logement ordinaire.

Le développement d'une offre en accession abordable et sécurisée (PSLA, BRS) est un levier à renforcer, notamment pour répondre aux attentes des ménages primo-accédants et soutenir les

parcours résidentiels dans un contexte de tension sur les prêts immobiliers. Cette offre devra être équilibrée avec la production de logements locatifs sociaux, afin de garantir la mixité au sein des opérations et à l'échelle des quartiers. Il s'agira également de mieux répartir les produits sur le territoire, en tenant compte des besoins locaux et des objectifs de rééquilibrage territorial.

Cette diversification suppose un accompagnement des acteurs de la construction et de l'aménagement vers des formes plus sobres, plus compactes, mais qualitatives et adaptées. Des outils de régulation foncière, de mobilisation des zones AU, et d'orientation des opérations (OAP, chartes de qualité urbaine, maîtrise d'ouvrage publique ou partenariale) permettront d'encadrer cette évolution. L'objectif est de sortir du modèle majoritaire pavillonnaire, tout en proposant des alternatives crédibles et acceptables pour les habitants comme pour les élus.

Objectif 3.4 : Garantir la désirabilité des logements et du cadre de vie en lien avec la densification

Dans un contexte de nécessaire sobriété foncière, la densification maîtrisée constitue un levier central pour produire du logement sans artificialiser de nouveaux espaces. Toutefois, pour être acceptée localement, elle doit s'accompagner d'un cadre de vie de qualité, adapté aux attentes des habitants et respectueux des identités locales. La question de l'acceptabilité sociale de la densité est aujourd'hui un enjeu-clé dans de nombreuses communes du territoire métropolitain, en particulier en première et deuxième couronne.

Il s'agit de démontrer que densité ne rime pas avec dégradation du cadre de vie, mais peut au contraire permettre la création d'espaces publics agréables, de maintien d'espaces naturels, de logements fonctionnels, de quartiers vivants, bien desservis et intégrés à leur environnement. Pour cela, il est nécessaire d'investir sur la qualité des opérations de logements : orientation, lumière, espaces extérieurs privatifs ou partagés, végétalisation, maîtrise des vis-à-vis, intégration architecturale et environnementale. Le développement de formes intermédiaires — petits collectifs, maisons en bande, habitat groupé — constitue à ce titre une réponse particulièrement adaptée.

La densification devra également s'articuler avec les équipements et les services, afin d'éviter une concentration de logements sans solution de proximité pour les habitants. Cela suppose d'anticiper les besoins en écoles, mobilités, commerces, et de travailler sur la mixité fonctionnelle. La localisation des projets revêt ici une importance particulière : proximité des centres, des services de mobilités, des centralités secondaires.

Pour garantir cette qualité, la collectivité pourra mobiliser différents leviers : encadrement via le PLUi et les OAP, mise en place de chartes ou de référentiels de qualité urbaine, soutien à l'innovation architecturale ou paysagère, appui à l'ingénierie pour les communes, les politiques de mobilités. Les bailleurs, promoteurs et aménageurs seront invités à s'inscrire dans cette logique d'exemplarité.

Enfin, la communication et la concertation autour des projets devront être renforcées. Faire évoluer la perception de la densité, accompagner les habitants et les élus dans la compréhension des enjeux

et valoriser les réalisations réussies sont autant de leviers pour faciliter l'acceptabilité des formes urbaines plus denses, sans renoncer à la qualité du cadre de vie.

Objectif 3.5 : Assurer la mixité sociale

La mixité sociale constitue une priorité transversale de la politique de l'habitat de Limoges Métropole. Dans un territoire marqué par une répartition inégale du logement locatif social et une spécialisation de certains quartiers, il est nécessaire de renouveler les modalités d'intervention pour favoriser un peuplement plus équilibré et inclusif.

À l'échelle intercommunale, la production de logements sociaux a été dynamique ces dernières années et s'est concentrée majoritairement hors de la ville-centre afin de contribuer au rattrapage du déficit SRU de plusieurs communes. Le rééquilibrage territorial de l'offre sociale demeure donc un enjeu important, tant pour respecter les obligations réglementaires que pour proposer une offre accessible à l'ensemble des ménages sur tous les bassins de vie.

Par ailleurs, au sein même des quartiers, des phénomènes de concentration de la pauvreté sont à l'œuvre, notamment dans les secteurs couverts par la politique de la ville. Ces situations fragilisent les parcours résidentiels, limitent la mixité et dégradent l'image de certains territoires. C'est pourquoi des conventions ont été signées avec l'Anru dans le cadre du NPNRU pour intervenir (démolitions, réhabilitations, résidentialisations, réaménagements, accueil de nouveaux services et équipements) et agir sur l'occupation, dans les quartiers des Portes Ferrées, de Beaubreuil et du Val de l'Aurence Sud.

Dans ce contexte, l'enjeu est double : éviter la création de nouveaux secteurs de relégation, et accompagner la diversification du peuplement dans les quartiers politique de la ville.

Cela suppose d'agir à plusieurs niveaux :

- La localisation des logements sociaux au travers de la programmation du PLH, ainsi qu'une répartition fine des typologies et des statuts d'occupation dans les programmes. En effet, la production neuve devra intégrer des objectifs de mixité dès la conception des opérations. Cela implique de veiller à l'équilibre entre locatif et accession, entre social, abordable et libre, et à la cohabitation de différents profils de ménages. Des formes urbaines mixtes, des programmes diversifiés et bien insérés dans leur environnement permettront de favoriser cette mixité de fait.

- La restructuration de la géographie du parc social existant à travers les programmes de renouvellement urbain tels que le NPNRU et ses conséquences en termes de démolitions/reconstitution de l'offre et diversification.

- La Conférence Intercommunale du Logement installée dès 2016 et co-présidée par le Préfet et le Président de Limoges Métropole, porte la politique d'attribution des logements dans le cadre d'une Convention Intercommunale d'Attribution (2019-2025, puis 2026-2031) et d'un Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs (2023-2029). Cette politique est pilotée par Limoges Métropole et vise le rééquilibrage des attributions dans

un souci de mixité et une meilleure information du demandeur dans un souci d'équité. Ces dispositifs apportent notamment des moyens d'analyse, de suivi et d'orientation des attributions de logements, ainsi que des outils d'amélioration de l'information.

  - Les enjeux actualisés de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) montrent la nécessité d'aller vers un ciblage des objectifs d'attributions plus fin pour limiter l'hyperspécialisation de certains ilots ou résidences, et de considérer les objectifs règlementaires en matière de mixité (en particulier sur les ménages du 1er quartile hors QPV) comme des repères nécessaires mais qui ne peuvent suffire à créer de la mixité. Ainsi, au-delà des objectifs règlementaires, le suivi des attributions aux publics sous le seuil de pauvreté et aux ménages selon leur compositions familiales et générationnelles sera pris en considération. Enfin, les travaux de la CIA ont montré que la paupérisation des demandeurs se poursuit et peut mettre en péril les efforts réalisés pour tendre vers l'équilibre. Ce constat permet de réaffirmer dans la CIA l'importance du travail de création de plus d'offres adaptées (via des produits accessibles économiquement, via l'accompagnement social...).

  - Les principaux axes du Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs (PPGDID) permettent d'améliorer le traitement des demandes avec la mise en place d'un fichier de gestion partagée mis en œuvre en 2022, d'apporter plus d'équité et de lisibilité dans le processus d'attributions grâce à un dispositif de cotation des demandes opérationnel dès 2023, d'informer collectivement les demandeurs de façon harmonisée (plaquette "demander un logement social" en 2023). Enfin, le PPGDID prévoit un accueil des demandeurs harmonisé grâce à la mise en place d'un service d'information et d'accueil des demandeurs de logement social (SIADL) incluant un projet de lieu d'accueil commun.

- A noter que la libération potentielle de plus de logements figure parmi les outils à disposition de l'EPCI et des bailleurs sociaux pour favoriser la mixité sociale. Ainsi, la mise en œuvre d'un zonage d'exemption du supplément de loyers de solidarité (SLS) est définie dans le cadre des travaux relatifs à la Convention intercommunale d'attributions. Le SLS, qui impose une majoration du loyer aux ménages dont les revenus deviennent supérieurs aux plafonds après leur entrée dans un logement, s'applique légalement sur tout le territoire de l'EPCI (en dehors des QPV). Cette application incite donc des locataires aux revenus supérieurs à la moyenne à quitter leur logement, ce qui peut avoir pour conséquence de faire reculer la mixité dans des quartiers fragilisés. Comme la loi le permet, un zonage d'exemption de l'application du SLS peut donc être proposé sur certains secteurs. Le détail de ces modalités d'exemption est précisé dans le cadre de la CIA établie pour la période 2026-2031.

La mixité sociale passe par la qualité du parc et sa capacité à accueillir tous les publics dans de bonnes conditions. L'image des quartiers, les services, les équipements, la gestion urbaine de proximité sont autant de leviers pour renforcer l'attractivité des territoires concernés. Il s'agira de mieux articuler les politiques de peuplement, d'attribution, de renouvellement urbain et de gestion du cadre de vie dans une logique de cohérence et d'équité.

Déclinaison des objectifs de production de logements sociaux pour le PLH 2026-2032 :

	Objectif de production LLS	%LLS dans objectif de production global du PLH4
Limoges	276	15 %
Ville Centre	**276**	**15%**
Boisseuil	15	20%
Chaptelat	0	0%
Condat-sur-Vienne	40	30%
Couzeix	90	48%
Feytiat	22	20%
Isle	23	20%
Le Palais-sur-Vienne	24	20%
Panazol	33	20%
Verneuil-sur-Vienne	200	82%
Pôle urbain	**447**	**37%**
Aureil	6	14%
Bonnac-la-Côte	0	0%
Eyjeaux	9	16%
Peyrilhac	0	0%
Rilhac-Rancon	56	51%
Saint-Gence	0	0%
Saint-Just-le-Martel	7	7%
Solignac	0	0%
Veyrac	0	0%
Le Vigen	0	0%
Hors pôle urbain	**78**	**13%**
Limoges Métropole	**801**	**22%**

Ces chiffres sont issus d'une réflexion prenant en compte plusieurs paramètres :

- Les objectifs de rattrapage des communes SRU déficitaires (Condat-sur-Vienne, Couzeix, Rilhac-Rancon et Verneuil sur Vienne) en déduisant les projets programmés et au stade de permis de construire délivrés
- Les objectifs de production de 15 à 20% au sein des communes SRU non déficitaires et Boisseuil, commune pas encore soumise aux obligations de la loi SRU mais proche des 3500 habitants.

- Un besoin de création de logements sociaux identifié dans le cadre des études de stratégie de revitalisation des centre-bourg, dans des communes non soumises à la loi SRU situées hors pôle urbain.

Pour la ville centre, il est fixé une répartition infra communale à titre indicatif, qui tient compte des orientations de la commune, de la connaissance des projets notamment dans les quartiers NPNRU et qui consiste à orienter le développement du parc social dans les quartiers dans lesquels le taux de logements sociaux est faible, dans un souci de mixité sociale.

Détail des objectifs de logements locatifs sociaux par quartier à Limoges

Secteurs		Grands quartiers		Logements Locatifs Sociaux	
				En %	En nombre
Secteur 1 (Grand Centre)		Q1	Carnot	55%	152
		Q2	Centre - Hôtel de ville - Emailleurs		
Secteur 2		Q10	Landouge	5%	14
		Q12	Beaune-les-mines		
Secteur 3	Sous-secteur Nord	Q3	Aurence - Corgnac - Beaublanc	35%	96
		Q4	Louyat - Vigenal		
		Q5	La Bastide - La Brégère		
		Q6	Bénédictins - Montplaisir		
		Q11	Beaubreuil - Limoges Nord		
	Sous-secteur Sud	Q9	Vanteaux- CHU	5%	14
		Q7	Sablard- Limoges Sud		
		Q8	Puy las Rodas - Renoir		
			Total	**100%**	**276**

Objectif 3.6 : Répondre par le logement ordinaire à tous les besoins (personnes seules ou monoparentales, séniors, jeunes)

Dans un contexte de tension économique, d'inflation des coûts de construction et de ralentissement des mises en chantier, la production d'une offre de logements abordables et adaptée aux besoins locaux repose de plus en plus sur la capacité des acteurs à se mobiliser collectivement. La soutenabilité des modèles économiques est mise à l'épreuve, en particulier pour les logements sociaux et pour les opérations portées dans des secteurs moins tendus.

La réhabilitation du parc existant constitue également un levier important, notamment dans les logements sociaux anciens ou les pavillons des années 70-80 aujourd'hui occupés par des ménages vieillissants. Des opérations de requalification ou d'adaptation à la perte d'autonomie doivent être soutenues techniquement et financièrement, en lien avec les dispositifs existants (Anah, PIG, aides à l'autonomie, etc.).

Par ailleurs, les bailleurs sociaux, les opérateurs privés, les collectivités sont confrontées à des équilibres d'opérations fragilisés par la hausse des coûts fonciers et de construction, les contraintes environnementales croissantes. Dans ce cadre, il devient nécessaire de renforcer les outils d'accompagnement, de faciliter les montages complexes et de sécuriser les interventions sur le plan financier et foncier.

La collectivité devra jouer un rôle moteur dans cette dynamique : identification et mise à disposition de fonciers à coût maîtrisé, facilitation du recours aux outils comme le Bail Réel Solidaire ou le PSLA, mobilisation de l'ingénierie publique, ou encore renforcement du partenariat avec l'EPF. Elle pourra également soutenir les démarches d'innovation dans les modes de production ou de gestion : habitat participatif, auto-promotion, projets d'habitat inclusif ou coopératif, etc.

La diversité des publics et des situations impose également de diversifier les réponses : accession abordable sécurisée, logements très sociaux, intermédiation locative, logements pour les jeunes, les personnes âgées ou en situation de précarité. Pour cela, il est nécessaire de soutenir les opérateurs dans leur capacité à porter des projets adaptés, et à assurer une gestion de proximité de qualité, notamment dans les quartiers sensibles ou les tissus diffus.

La montée en compétence des acteurs est un levier essentiel. Il s'agira de renforcer la connaissance partagée des besoins, d'accompagner la mise en œuvre des projets, et de favoriser la coordination entre les acteurs du logement, du foncier, de l'action sociale et de l'aménagement. Des espaces de travail communs, des outils d'observation et des référentiels partagés viendront structurer cette action collective.

Enfin, la maîtrise des charges pour les ménages reste une priorité. Produire du logement abordable, c'est aussi garantir un niveau de charges acceptable, via des logements bien conçus, peu énergivores et bien gérés. L'attention portée à la qualité technique, énergétique et fonctionnelle du bâti, dès la phase de conception, est une condition essentielle à la réussite des projets et à leur durabilité.

Orientation 4 – Faciliter l'accès à des logements spécifiques aux publics les plus fragiles (hors logements ordinaires)

Certains publics nécessitent une attention particulière dans les politiques de l'habitat : personnes âgées en perte d'autonomie, personnes en situation de handicap, jeunes en mobilité, personnes sans solution de logement stable, gens du voyage… Ces publics, plus fragiles ou en rupture, rencontrent des obstacles spécifiques pour accéder et se maintenir dans un logement adapté.

Les réponses doivent être ciblées, coordonnées, et diversifiées : logements adaptés, formes alternatives d'habitat, accompagnement renforcé, solutions transitoires ou pérennes, outils de médiation… Elles impliquent un travail en partenariat avec les communes, les opérateurs, les associations et les institutions sociales.

Objectif 4.1 : Répondre aux besoins des seniors (dépendants) et des personnes handicapées

Le vieillissement de la population de Limoges Métropole est un fait structurel : près de 11 % des habitants ont aujourd'hui plus de 75 ans, et la part des 60-74 ans est en augmentation. Cette tendance va se poursuivre dans les prochaines années, générant une demande croissante pour des logements adaptés au vieillissement, ainsi que pour des solutions d'habitat inclusif, sécurisé et bien localisé.

Dans le même temps, les personnes en situation de handicap physique/mental/cognitif, jeunes ou âgées, font face à un parc souvent inadapté : logements non accessibles, absence d'ascenseurs, pièces mal dimensionnées, ou encore localisation incompatible avec les besoins d'accompagnement ou de soins.

Face à ces constats, la réponse passe d'abord par le développement d'une offre nouvelle de logements accessibles ou adaptables, notamment en rez-de-chaussée ou avec ascenseur, dans des quartiers bien desservis. Les projets à destination des seniors (logements adaptés de plain-pied...) doivent être encouragés dans les centralités de proximité, les centres-bourgs et aux abords des équipements et services.

Toutefois, lorsque la perte d'autonomie ne permet plus le maintien dans un logement ordinaire, l'émergence de nouvelles formes d'habitat devra être accompagnée : projets d'habitat inclusif, intergénérationnel, partagés, ou portés par des structures médico-sociales. Ces modèles permettent d'offrir des réponses souples, intégrées et respectueuses des parcours de vie. Le rôle des bailleurs sociaux, des promoteurs et des communes est ici essentiel pour faire émerger et porter ces démarches.

Les travaux menés avec la CCI quant à l'offre d'habitat en structure pour les séniors font ressortir un risque de suroffre des places en résidences services séniors. Ce constat devra être pris en compte.

Enfin, il convient d'assurer une bonne articulation entre les politiques d'habitat, de santé, de mobilité et d'aménagement du territoire, afin de garantir une réponse globale aux besoins. L'accessibilité des logements ne peut être dissociée de l'accessibilité des lieux de vie.

Objectif 4.2 : Répondre aux besoins des jeunes (étudiants, jeunes en mobilité professionnelle, etc.)

Limoges Métropole accueille une part importante de jeunes dans sa population : les 15-29 ans représentent environ un quart des habitants. La ville de Limoges, en particulier, joue un rôle de porte d'entrée sur le territoire, notamment en raison de la présence de ses établissements d'enseignement supérieur. Ce public, souvent en mobilité, précaire et en décohabitation, fait face à des difficultés croissantes d'accès au logement.

Les besoins concernent principalement de petites typologies (T1, T2), en location, à proximité des pôles de formation, des transports et des services. Si une partie de la demande est absorbée par le parc privé, celui-ci reste hétérogène en qualité, parfois cher ou inadapté. Par ailleurs, les résidences étudiantes permettent l'accueil des étudiants en première année à proximité des campus, avec des loyers plus élevés.

En revanche les dispositifs de logement accompagné (FJT, intermédiation, résidences sociales) pour les jeunes plus modestes et/ou en mobilité sont encore sous-développés.

L'enjeu est donc de consolider et diversifier l'offre à destination des jeunes. Cela passe par :

- la mobilisation du parc existant en centre-ville (remise sur le marché de logements vacants, amélioration de la qualité),
- le renforcement des formes d'hébergement accompagné ou semi-collectif,
- et l'expérimentation de solutions alternatives : colocation, habitat intergénérationnel, bail mobilité…

Une attention particulière devra être portée aux publics en transition (jeunes travailleurs, apprentis, alternants), qui cumulent précarité économique et absence de garant. Ces profils nécessitent une articulation étroite entre les acteurs du logement, de l'insertion, de la formation et de la jeunesse.

Enfin, les actions devront aussi viser à améliorer l'information et l'orientation des jeunes vers les dispositifs existants, à simplifier l'accès aux aides (Aide Mobili-Jeune, Loca-Pass, garantie Visale, etc.) et à renforcer l'accompagnement dans les parcours résidentiels. L'enjeu est non seulement de loger les jeunes, mais aussi de leur permettre de s'ancrer durablement sur le territoire.

Objectif 4.3 : Répondre aux besoins des publics les plus fragiles

Limoges Métropole est confrontée à une hausse marquée des situations de précarité résidentielle. Le nombre de recours DALO a fortement augmenté (+30 % en Haute-Vienne en 2023), les tensions sur l'accès au parc social s'accroissent, et les ménages en grande difficulté peinent à se maintenir dans un logement stable et digne. Ces situations concernent majoritairement des personnes seules, souvent sans ressources durables, parfois en rupture de parcours (sortie d'hébergement, violences, santé mentale, etc.).

La réponse à ces besoins passe d'abord par le développement d'une offre de logements très sociaux, avec un niveau de quittance compatible avec les capacités de paiement des ménages concernés. Cela suppose de mobiliser des typologies adaptées (T1, T2), souvent absentes du parc locatif social dans certaines communes, et de renforcer les leviers financiers pour sécuriser les équilibres d'opération.

En complément, les dispositifs de logement accompagné (résidences sociales, pensions de famille, intermédiation locative, bail glissant) doivent être consolidés et étendus. Ces solutions permettent de loger des publics en grande fragilité, tout en leur apportant un accompagnement dans les actes de la vie quotidienne, la gestion du logement, et la remobilisation vers l'autonomie.

La lutte contre l'habitat indigne, l'insalubrité et les pratiques locatives abusives dans le parc privé est également une priorité. Des outils existent (permis de louer, police du logement, repérage ciblé), mais nécessitent d'être mieux articulés à l'action sociale et renforcés dans les secteurs les plus concernés.

L'action en direction des publics les plus fragiles doit aussi s'inscrire dans une approche interinstitutionnelle. La coordination entre les services de l'État, les CCAS, les bailleurs, les associations, les travailleurs sociaux et Limoges Métropole est essentielle pour construire des parcours résidentiels

sécurisés. Le soutien au Plan Logement d'Abord et aux instances de coordination (SIAO, CCAPEX) en constitue un socle indispensable.

Enfin, l'intervention devra viser la stabilisation dans le logement, en lien avec un accompagnement pluridisciplinaire : accès aux droits, à la santé, à l'emploi, à la formation. Le logement est un droit, mais aussi un préalable pour la reconstruction des parcours de vie.

Objectif 4.4 : Répondre aux besoins des gens du voyage

Le territoire de Limoges Métropole est confronté à une pluralité de situations concernant les gens du voyage : familles en habitat mobile, installations temporaires, demandes de sédentarisation, besoins en terrains adaptés ou en logements pérennes. Ces réalités appellent une réponse diversifiée, adaptée aux profils et aux trajectoires, dans le respect des droits fondamentaux et de la cohésion territoriale.

Dans le cadre de ses compétences, l'EPCI assure la gestion de 6 aires d'accueil permanentes réparties sur les communes qui répondent aux dispositions de la loi Besson. Par ailleurs, il existe une aire de grand passage sur la commune de Feytiat, la seule à l'échelle départementale. Limoges Métropole est en conformité avec le Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGV).

Toutefois, le Schéma départemental 2023-2028, sur la base d'une Maitrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS), comprend l'obligation de créer des terrains familiaux locatifs et des logements sociaux adaptés dans les communes de Condat/Vienne et Verneuil/Vienne qui ont passé le seuil des 5000 habitants.

L'objectif, sur la période du PLH, est de mettre en œuvre ces actions prévues au Schéma départemental en vigueur. A son terme, ce document cadre fera l'objet d'un bilan en vue d'une révision de manière à le compléter et l'actualiser, en tenant compte des évolutions des pratiques et des attentes exprimées localement. Il s'agira notamment de :

- répondre aux obligations réglementaires en matière d'aires d'accueil et d'aires de grand passage;
- soutenir les communes volontaires dans la mise en œuvre de projets de sédentarisation maîtrisés (terrains familiaux locatifs ou en propriété, logements adaptés) ;
- assurer une répartition équilibrée de l'offre à l'échelle du territoire, dans une logique de solidarité intercommunale.

Plusieurs communes de l'agglomération font état de besoins spécifiques. Des occupations illicites récurrentes, une demande croissante de solutions de sédentarisation (terrains familiaux, petits ensembles de logements adaptés) et des tensions sur le foncier rendent aujourd'hui nécessaire une action structurée, portée à l'échelle intercommunale.

Ces projets devront être accompagnés par une ingénierie spécifique, en lien avec les bailleurs sociaux, les opérateurs spécialisés et les services de l'État. L'enjeu est de proposer des formes d'habitat dignes, sécurisées, intégrées aux tissus urbains et compatibles avec les usages et modes de vie des familles concernées.

L'acceptabilité de ces projets repose sur une concertation étroite avec les élus, les habitants et les associations, ainsi qu'un travail de médiation et de sensibilisation auprès de l'ensemble des acteurs. Il conviendra également d'assurer l'accès aux droits, aux services, à l'éducation et à la santé, dans une logique d'inclusion et d'égalité de traitement.

PROGRAMME D'ACTIONS

Préambule

Ce Programme Local de l'Habitat s'inscrit dans la continuité des actions initiées par le précédent PLH de Limoges Métropole, et tend à proposer une politique de l'habitat plus opérationnelle et visant à conforter le rôle de l'intercommunalité.

Le travail d'élaboration de ce PLH a abouti à la formulation de quatre orientations axes, déclinés en dix-sept actions. Ces dernières présentent les interventions nécessaires pour répondre aux enjeux de manière concrète. Ce programme d'actions donne donc une valeur opérationnelle au PLH, permettant à Limoges Métropole et à ses communes de répondre solidairement aux objectifs de la politique locale de l'habitat définis dans le document d'orientations.

17 actions regroupées au sein de 4 orientations

Orientation	N° action	Intitulé de l'action
Orientation 1- Animer et piloter le PLH	1	Piloter la politique locale en lien avec les communes, les partenaires et les autres politiques liées au logement
	2	Mettre en œuvre la reconduite de l'observatoire de l'habitat et la structuration de l'observatoire du foncier
	3	Faciliter l'accès des citoyens au service public et à l'information en matière d'habitat
Orientation 2 - Davantage mobiliser l'existant et rationaliser la production de logements neufs	4	Articuler les objectifs de mobilisation du parc existant et de production neuve au bénéfice de l'attractivité du territoire
	5	Produire en renouvellement urbain sur l'ensemble du territoire métropolitain (opérations de requalification d'îlots dégradés, friches, ANRU, centres-bourgs)
	6	Créer des références à travers le montage de projets "pilotes"
	7	Alimenter la stratégie foncière métropolitaine
Orientation 3 - Proposer du logement qualitatif adapté aux parcours résidentiels des ménages	8	Renforcer les actions pour améliorer le parc existant
	9	Répondre aux enjeux liés à la transition énergétique et au changement climatique
	10	Diversifier les typologies et les formes urbaines en réponse aux besoins locaux en assurant un équilibre entre locatif et accession (social et privé)
	11	Garantir la désirabilité des logements et du cadre de vie en lien avec la densification et en lien avec la revitalisation des centralités
	12	Assurer la mixité sociale
	13	Répondre par le logement ordinaire à tous les besoins (seniors, jeunes)
Orientation 4 - Faciliter l'accès à des logements spécifiques aux publics les plus fragiles (hors logements ordinaires)	14	Répondre aux besoins des seniors et des personnes handicapées
	15	Répondre aux besoins des jeunes (étudiants, jeunes en mobilité professionnelle, etc.)
	16	Répondre aux besoins des publics fragiles
	17	Répondre aux besoins des gens du voyage

ORIENTATION 1
Animer et piloter le PLH

Action 1 : Piloter la politique locale en lien avec les communes, les partenaires et les autres politiques liées au logement

Objectif principal	Poursuivre et renforcer le rôle de LM au centre de la politique locale de l'habitat. Veiller à et favoriser la bonne réalisation des actions du PLH. Animer le PLH auprès et avec les communes et partenaires. Accompagner les élus et les techniciens.
Modalités de mise en œuvre	**Faire vivre la politique de l'habitat** - Pérenniser le comité de pilotage du PLH (réunion annuelle) et le partage de l'observatoire de l'habitat, outil d'aide à la décision - Poursuivre le lien avec les autres politiques liées au logement (politique d'attributions, de gestion de la demande de logement social, NPNRU, stratégie foncière) - Approfondir la transversalité entre thématiques liées (économie locale, offres de services publics, emploi, mobilité, vie sociale et culturelle, environnement et cadre de vie) **Accompagner les communes pour faciliter leur appropriation du PLH** - Clarifier le rôle de l'EPCI et des communes - Mettre en place des groupes de travail, sessions de formation/sensibilisation, visites apprenantes des élus, techniciens (mobilisation du foncier, mobilisation du parc vacant ou à améliorer, habitat intermédiaire ou habitat dense et cadre de vie, etc.) **-** Proposer des échanges annuels avec les communes sur des thèmes à enjeux, transversaux au sein de Limoges Métropole **:** la consommation du foncier, la production de logement, les éventuelles difficultés à favoriser certaines typologies **Améliorer la communication et l'information autour des actions du PLH (conventionnement/dispositif d'aides de l'Anah, partenariat, orientation vers les structures, etc.)** à destination des élus et techniciens à destination des partenaires à destination des professionnels de l'acte de construire (ex : matinée de l'habitat) à destination des ménages **Proposer la délégation des aides à la pierre de l'Etat à LM dans une logique de montée en puissance de l'EPCI** - Faire une proposition sur la base du travail de benchmark mené en 2023 par LM : - Avantages retenus : meilleure mobilisation des enveloppes financières / plus grande efficacité / plus grande maîtrise de ce qui se fait sur le territoire ; levier de mise en œuvre de la politique / prise en compte des adaptations locales ; un dialogue facilité avec les instances régionales et nationales

ORIENTATION 1
Animer et piloter le PLH

Action 1 : Piloter la politique locale en lien avec les communes, les partenaires et les autres politiques liées au logement

	- Difficultés partagées : moyens humains nécessaires lourds, pour l'instruction mais aussi l'aspect financier ; nécessité d'une formation intensive de l'Etat lors du passage à la délégation - Point de vigilance : le pilotage de la délégation par un élu spécifique **Aborder et arbitrer la possibilité de devenir Autorité Organisatrice de l'Habitat** - Les conditions : avoir un PLUi, un PLH, une CIA et être délégataire des aides à la pierre - Les possibilités ouvertes : être consulté sur les modifications de zonage en investissement locatif, devenir signataire des CUS des bailleurs possédant > 5% du parc de l'EPCI, orienter la reconstitution des logements démolis dans le cadre d'un renouvellement urbain vers les communes déficitaires en LLS.
Secteurs prioritaires	Sur l'ensemble des communes de Limoges Métropole
Maîtrise d'Ouvrage	Limoges Métropole
Partenariats	Non exhaustif Ville de Limoges : expérience du GHE, de l'OPAH et de l'accueil logement du CCAS. Conseil Départemental : financeurs de plusieurs partenaires identifiés Anah : information sur les dispositifs de financement de l'Etat ADIL : conseils juridiques, financiers et fiscaux URHLM-délégation locale : relais de la politique du logement social régional et national Bailleurs : expérience de l'information des demandeurs de logements sociaux AIS : intervenant identifié pour apporter de l'information sur l'intermédiation locative ADEME : conseils sur les travaux d'isolation CAUE : conseils sur les travaux d'amélioration extérieurs SELI/Soliha : opérateurs CCI : relais avec les professionnels de l'immobilier et organismes financiers Associations : connaissance du marché de l'habitat pour des besoins spécifiques
Bénéficiaires	Communes, partenaires institutionnels, professionnels de l'habitat et du foncier
Budget estimé	Ingénierie interne Mobilisation de moyens humains : 0,25 ETP /an

ORIENTATION 1
Animer et piloter le PLH

Action 1 : Piloter la politique locale en lien avec les communes, les partenaires et les autres politiques liées au logement

Politiques publiques associées	Sans objet
Evaluation	Fréquence des réunions de pilotage, suivi des réflexions sur la DAP et l'AOH. Satisfaction des élus/communes

CALENDRIER PREVISIONNEL DE MISE EN OEUVRE

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Faire vivre la politique de l'habitat		X	X	X	X	X	X
Accompagner les communes pour faciliter leur appropriation du PLH	X	X	X	X	X	X	X
Améliorer la communication et l'information autour des actions du PLH	X	X	X	X	X	X	X
Proposer la délégation des aides à la pierre de l'Etat à LM dans une logique de montée en puissance de l'EPCI		X	X				
Aborder et arbitrer la possibilité de devenir Autorité Organisatrice de l'Habitat				X	X	X	X

ORIENTATION 1
Animer et piloter le PLH

Action 2 : Mettre en œuvre la reconduite de l'observatoire de l'habitat et la structuration de l'observatoire du foncier

Objectif principal	Connaître le territoire et ses évolutions dans le temps en matière de production de logements et de consommation/disponibilité foncières. Suivre et évaluer les actions du PLH.
Modalités de mise en œuvre	**Poursuivre et améliorer l'observatoire de l'habitat et du foncier** - Intégrer les indicateurs du nouveau PLH pour faciliter le bilan annuel du PLH - Poursuivre le partenariat avec l'observatoire de l'immobilier de la CCI - Poursuivre l'observation de l'occupation sociale du parc de logements sociaux en lien avec la CIL - Approfondir l'observation du foncier en lien avec la stratégie foncière - Structurer l'observation des copropriétés **Organiser le suivi, l'animation et l'évaluation de la politique locale de l'habitat** - S'appuyer sur les données de suivi issues de l'observatoire de l'habitat - Produire des bilans annuels et triennal du PLH - Examiner et évaluer les actions du PLH à l'appui d'un bilan annuel/triennal quantitatif (analyse statistique de données de cadrage, des indicateurs d'évaluation du PLH) et qualitatif (entretiens, groupes de travail, etc.) - Réaliser des études complémentaires et thématiques selon les besoins de la mise en œuvre opérationnelle du PLH - Restituer l'observation et l'évaluation du PLH lors des Comités technique et de pilotage (action 1)
Secteurs prioritaires	Sur l'ensemble des communes de Limoges Métropole
Maîtrise d'Ouvrage	Limoges Métropole
Partenariats	Non exhaustif Ville de Limoges : expérience du GHE, de l'OPAH et de l'accueil logement du CCAS. Conseil Départemental : financeurs de plusieurs partenaires identifiés Anah : information sur les dispositifs de financement de l'Etat ADIL : conseils juridiques, financiers et fiscaux URHLM-délégation locale : relais de la politique du logement social régional et national Bailleurs : expérience de l'information des demandeurs de logements sociaux AIS : intervenant identifié pour apporter de l'information sur l'intermédiation locative

ORIENTATION 1
Animer et piloter le PLH

Action 2 : Mettre en œuvre la reconduite de l'observatoire de l'habitat et la structuration de l'observatoire du foncier

	ADEME : conseils sur les travaux d'isolation CAUE : conseils sur les travaux d'amélioration extérieurs SELI/Soliha : opérateurs CCI : relais avec les professionnels de l'immobilier et organismes financiers Associations : connaissance du marché de l'habitat pour des besoins spécifiques SIEPAL
Bénéficiaires	Communes, partenaires institutionnels, professionnels de l'habitat et du foncier
Budget estimé	Budget de fonctionnement pour la mise en œuvre du PLH : 78K€/an Avec 1 ETP + compétences SIG et DASF
Politiques publiques associées	Sans objet
Evaluation	Rapports produits, indicateurs suivis, usage des données par les communes.

CALENDRIER PREVISIONNEL DE MISE EN OEUVRE

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Poursuivre et améliorer l'observatoire de l'habitat et du foncier	X	X	X	X	X	X	X
Poursuivre le partenariat avec la CCI et en conclure d'autres	X	X	X	X	X	X	X
Organiser le suivi, l'animation et l'évaluation de la politique locale de l'habitat	X	X	X	X	X	X	X
Rapport annuel et triennal		X	X	X	X	X	X

ORIENTATION 1
Animer et piloter le PLH

Action 3 : Faciliter l'accès des citoyens au service public et à l'information en matière d'habitat

Objectif principal	Favoriser la bonne réalisation des actions du PLH via la mobilisation des habitants et leur appropriation des dispositifs à leur disposition. Améliorer la lisibilité de la politique du logement et des dispositifs mobilisables par les ménages.
Modalités de mise en œuvre	***Contexte : la maison de l'habitat n'a pas pu être mise en place faute de budget.*** **Définir un format de service d'accès à l'information (guichet de l'habitat ? mutualisation avec d'autres services d'information ?)** >Définir les missions d'information de ce service parmi les pistes suivantes non exhaustives: - accueil et orientation généraliste (sur le thème acheter, construire, rénover, louer) - guichet habitat énergie (conseil gratuit et neutre sur la rénovation ou l'auto-rénovation) - informations sur les dispositifs et programmes mis en place par Limoges Métropole et les partenaires (OPAH, permis de louer, accompagnement des copropriétés,...) - informations sur les règles d'urbanisme - espace pédagogique sur les orientations de l'action de Limoges Métropole (pourquoi prôner la sobriété foncière et énergétique des logements ? pourquoi redynamiser les centres bourgs et le centre ville, pourquoi construire ici et pas ailleurs...), - animation du réseau des professionnels - espace vitrine des réalisations innovantes et projets pilotes qui sont prévus par ailleurs dans les actions du PLH - lieu de concertation/médiation/réunions publiques sur le thème habitat/logement - accueil logement social intercommunal et inter-bailleurs (conformément à la règlementation et au PPGD qui prévoit un lieu d'accueil-SIADL) + accompagnement renforcé pour les publics en difficulté... - opportunité d'avoir d'autres informations en lien avec les autres compétences de Limoges Métropole (mobilités, chauffage urbain…) - Etc.... > Identifier les missions des autres services d'information du territoire et s'assurer d'éviter les doublons dans l'information mais aussi que chacun des acteurs soit en mesure de réorienter les ménages vers les acteurs capables de répondre à leur requête. > S'appuyer sur des groupes de travail internes et avec les partenaires/autres services d'information du territoire. > Assurer un service de proximité pour les communes périphériques (permanence, projet de camion du service public dans le cadre de la CTG, à l'occasion d'évènements publics liés à la revitalisation...)

ORIENTATION 1
Animer et piloter le PLH

Action 3 : Faciliter l'accès des citoyens au service public et à l'information en matière d'habitat

	Mettre en place le service d'accès à l'information > Repérer les locaux nécessaires (de préférence dans une zone très accessible, probablement au centre de Limoges), explorer la possibilité de partager des locaux avec un autre service d'information aux ménages si cela est nécessaire et pertinent. > Mettre en place des actions de communication de type "aller vers" afin de toucher les ménages, faire découvrir le service proposé (publications, courriers, participation sous forme de stand lors d'événements fréquentés par les ménages, etc.) > Conserver un contact récurrent (annuel ?) avec les autres services d'information du territoire afin de connaître leur actualité et de partager celle du Service Habitat de Limoges Métropole dans l'objectif d'assurer la complémentarité de l'information et la capacité de tous les services de réorienter les ménages si nécessaire. **Suivre l'activité du service afin de consolider une vision des demandes des ménages et de leurs évolutions** > Les indicateurs à suivre seront déterminés lors de la définition du format du service d'information. Ils pourront être modifiés et complétés au cours des années afin d'améliorer la vision de la demande et des actions mises en place. Les indicateurs à suivre peuvent comprendre : le nombre de demandes d'information sur chaque dispositif, les suites qui leurs sont données, le cas échéant, le nombre de dossiers constitués. > Un bilan annuel des données peut être réalisé afin de mesurer l'évolution de la demande sur plusieurs années, les éventuels impacts d'actions de communication. > Un regard qualitatif sur le niveau de connaissance et de besoin d'accompagnement des ménages serait également utile pour avoir une vision juste des besoins et en tant que préalable à d'éventuelles futures actions à mettre en place, par exemple dans le cadre d'un PLH ultérieur.
Secteurs prioritaires	Sur l'ensemble des communes de Limoges Métropole
Maîtrise d'Ouvrage	Limoges Métropole
Partenariats	Limoges Métropole, communes, partenaires locaux
Bénéficiaires	Communes, partenaires institutionnels, professionnels de l'habitat et du foncier
Budget estimé	A définir et arbitrer

ORIENTATION 1
Animer et piloter le PLH

Action 3 : Faciliter l'accès des citoyens au service public et à l'information en matière d'habitat

Politiques publiques associées	Sans objet
Evaluation	Nombre d'usagers accompagnés, satisfaction des ménages, taux d'orientation réussie.

CALENDRIER PREVISIONNEL DE MISE EN OEUVRE

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Définir le format d'accès au service d'information de l'habitat	X	X					
Mettre en place le service d'accès à l'information			X	X	X		
Suivre l'activité du service afin de consolider une vision des demandes des ménages et de leurs évolutions					X	X	X

ORIENTATION 2
Davantage mobiliser l'existant et rationaliser la production de logements neufs

Action 4 : Articuler les objectifs de mobilisation du parc existant et de production neuve au bénéfice de l'attractivité du territoire

Objectifs	Il est constaté que l'attractivité de la production neuve concurrence le parc existant dans un contexte où celui-ci n'est pas suffisamment mobilisé et revalorisé. L'objectif est de définir dans le développement du parc, quelle doit être la localisation et le poids des logements existants à remobiliser et des logements neufs à construire. De cette manière, la déqualification du parc sera limitée renvoyant une meilleure image et une véritable attractivité.
Modalités de mise en œuvre	**Adosser les objectifs à des données actualisées** >Définir les besoins en logements pour éviter la suroffre : volume et public ciblé > Mobilisation de l'observatoire de l'habitat et du foncier ainsi que des travaux du PLUi pour calibrer les objectifs selon la vacance structurelle existante, l'absence de dynamique démographique, le desserrement des ménages, le renouvellement du parc, les obligations de la loi SRU, le potentiel foncier en dents creuses, les friches, les centralités, les projets communaux > Croisement avec les données de la demande locative sociale, du renouvellement urbain, du parc ancien dégradé **Répondre aux besoins en logement en favorisant la mobilisation du parc existant** > Un objectif global de 1026 logements à sortir de la vacance soit 29% de la création de logements pour 3 618 logements au global sur la durée du PLH 2026-2032. (cf détail orientation 3 et tableau ci-après) > Agir sur les secteurs géographiques plus marqués par la vacance : centre-ville de Limoges par exemple > Agir sur les segments du marché de l'habitat local dans lesquels la vacance est plus présente : copropriétés, petits logements, pavillons sur sous-sol des années 60/70... **Décliner les objectifs de production de logements par polarité, par commune et par quartier pour la ville de Limoges** > S'appuyer sur l'armature urbaine de Limoges Métropole (ville-centre, pôle urbain, hors pôle urbain) pour adapter les volumes de production et les priorités d'intervention. > Identifier les secteurs géographiques dans lesquels le potentiel en dents creuses permettrait un développement de l'habitat neuf en renouvellement urbain, susceptibles de concurrencer la mobilisation du parc existant

ORIENTATION 2
Davantage mobiliser l'existant et rationaliser la production de logements neufs

Action 4 : Articuler les objectifs de mobilisation du parc existant et de production neuve au bénéfice de l'attractivité du territoire

	Mettre en œuvre des actions permettant de réaliser ces objectifs > Cibler les actions sur les secteurs les plus concernés en fonction des objectifs > Prendre en compte que la mobilisation de l'existant est complexe et coûteuse > Prendre en compte la nécessité de prévoir des ilots de fraicheur, des continuités écologiques, la gestion des eaux au regard des évolutions climatiques (cf Action 9) notamment lorsque le bâti est trop dégradé pour être requalifié **Intégrer les objectifs dans les outils de planification et d'urbanisme** >Traduction des volumes cibles et des typologies visées dans les documents d'urbanisme (PLUi, OAP) via une articulation avec la stratégie foncière > S'appuyer sur les critères de compatibilité définis collectivement avec les communes > Prise en compte des contraintes de densité, des enjeux environnementaux et des formes urbaines souhaitées
Secteurs prioritaires	Sur l'ensemble des communes de Limoges Métropole
Maîtrise d'Ouvrage	Limoges Métropole
Partenariats	Limoges Métropole, communes, partenaires locaux
Bénéficiaires	Ensemble des partenaires
Budget estimé	Ingénierie interne
Politiques publiques associées	ORI (2022), Zéro logement vacant, OPAH/OPAH-RU, OPAH, POPAC, OPAH Copropriétés dégradées à venir, règlements d'interventions financières pour l'habitat privé et l'habitat social,
Evaluation	Taux de vacance structurelle, nombre de logements remis sur le marché, volume et localisation des permis de construire autorisés/commencés ; rapport entre logements construits/nouveaux ménages/logements vacants, suivi annuel par l'observatoire.

OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS TERRITORIALISES SUR 6 ANS

	Objectif global de production de logements	Part de l'objectif dans l'enveloppe intercommunale	Dont		Dont
			Logements en production neuve	Logements en sortie de vacances	Logements sociaux
Limoges	1 840		1 127	713	276
Ville Centre	**1 840**	**51%**	**1 127**	**713**	**276**
Boisseuil	73		70	3	15
Chaptelat	49		48	1	0
Condat-sur-Vienne	134		115	19	40
Couzeix	188		146	42	90
Feytiat	109		85	24	22
Isle	115		71	44	23
Le Palais-sur-Vienne	120		102	18	24
Panazol	164		120	44	33
Verneuil-sur-Vienne	243		234	9	200
Pôle Urbain	**1 195**	**33%**	**991**	**204**	**447**
Aureil	43		37	6	6
Bonnac-la-Côte	37		26	11	0
Eyjeaux	56		52	4	9
Peyrilhac	37		30	7	0
Rilhac-Rancon	109		95	14	56
Saint-Gence	45		35	10	0
Saint-Just-le-Martel	96		81	15	7
Solignac	35		20	15	0
Veyrac	50		36	14	0
Le Vigen	75		62	13	0
Hors Pôle Urbain	**583**	**16%**	**474**	**109**	**78**
Limoges Métropole	**3 618**	**100%**	**2 592**	**1026**	**801**

CALENDRIER PREVISIONNEL DE MISE EN OEUVRE

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Objectifs de production de logements dont sortis de vacance et logements sociaux, par commune et quartier pour la ville de Limoges	X	X	X	X	X	X	X
Mettre en œuvre des actions permettant de réaliser ces objectifs	X	X	X	X	X	X	X
Traduction des objectifs territorialisés dans les documents de planification et d'urbanisme		X	X				

ORIENTATION 2
Davantage mobiliser l'existant et rationaliser la production de logements neufs

Action 5 : Produire en renouvellement urbain sur l'ensemble du territoire métropolitain

(Opérations de requalification d'îlots dégradés, friches, NPNRU, centres-bourgs)

Objectif principal	Favoriser la mobilisation de poches d'habitat dégradé et/ou vacant, de dents creuses, friches pour créer des logements dans un projet global en utilisant le levier du renouvellement urbain Permettre de développer du parc social près des services et commerces dans les communes déficitaires SRU Participer à la mixité sociale, à la diversification de l'offre en habitat et à la revitalisation des centralités Limiter la consommation de foncier nu hors tache urbaine
Modalités de mise en œuvre	**S'appuyer sur les dispositifs et études existantes qui mettent en évidence des projets d'habitat en renouvellement urbain** - Stratégie foncière habitat depuis 2020 : mise en évidence de fonciers à enjeu au regard des orientations de la politique habitat de Limoges Métropole, de la dureté foncière, des freins financiers et de la volonté communale - Repérage et traitement des signalements d'habitat dégradé des locataires dans les périmètres OPAH-RU dont la convention se termine en 2028 (Limoges, Solignac, Le Palais/Vienne, Saint-Just le Martel) ainsi que mise en œuvre du dispositif Permis de louer, dans les secteurs Carnot/Leclerc et Avenues Garibaldi/Tarrade - Repérage des logements vacants : dispositif Zéro logements vacants, observatoire du foncier - Action Cœur de Ville/ORT : en vigueur sur la commune de Limoges, ces dispositifs ont permis d'identifier des projets en renouvellement urbain structurants (Caserne Marceau, ilot E. Berthet) - Stratégies de revitalisation des centralités d'Eyjeaux, Aureil, Saint-Just le Martel, Le Palais/Vienne, Verneuil/Vienne - Etudes d'aménagement des centralités de Rilhac-Rancon, Couzeix et Condat/Vienne - NPNRU très ambitieux pour faire évoluer l'image et l'occupation des quartiers de Beaubreuil et du Val de l'Aurence Sud, qui prévoit 9 programmes d'habitat pour diversifier l'offre soit un potentiel de près de 264 logements en renouvellement urbain à l'horizon 2030. En effet, ces constructions feront suite à une phase de démolitions de près de 1422 logements au total sur la période 2019 / 2026-27.

ORIENTATION 2
Davantage mobiliser l'existant et rationaliser la production de logements neufs

Action 5 : Produire en renouvellement urbain sur l'ensemble du territoire métropolitain

(Opérations de requalification d'îlots dégradés, friches, NPNRU, centres-bourgs)

S'interroger sur les modalités de repérage et d'intervention sur l'habitat dégradé dans les centralités après 2028

S'interroger sur l'opportunité de lancer des études de stratégies de revitalisation et des études d'aménagements sur d'autres centralités

Mettre en place un observatoire des friches (industrielles, agricoles, commerciales, tertiaires), ilots dégradés et sites de diversification ANRU qui peuvent être mobilisés (cf Action 7)

> Cartographie des friches, îlots dégradés, emprises mutables ou vacantes ou représentant un potentiel de changement de destination à vocation habitat, en tissu urbain existant (bases : PLUi, études foncières, retour des communes) en s'appuyant sur les observatoires existants

> Identifier leurs atouts et potentiels (proximité des services, possibilités de se déplacer autrement qu'en voiture individuelle, possibilité de réaliser du logement en plain-pied, surfaces, espaces verts, etc)

> Accompagner les projets sur le temps long en mobilisant l'aménagement transitoire

> Arbitrer en faveur d'un modèle de projet de logement adapté aux spécificités des sites concernés qui pourra bénéficier des atouts propres à chacun des fonciers recensés

Traduire cet objectif de production de logements en renouvellement urbain dans la stratégie foncière et dans la planification urbaine

> Intégration des secteurs stratégiques dans les OAP du PLUi ou dans les OAP de secteur à réviser

> Préciser les formes urbaines souhaitées, les niveaux de densité, les types de logements attendus.

> Mettre en évidence les dents creuses et les potentiels en division foncière

ORIENTATION 2
Davantage mobiliser l'existant et rationaliser la production de logements neufs

Action 5 : Produire en renouvellement urbain sur l'ensemble du territoire métropolitain

(Opérations de requalification d'îlots dégradés, friches, NPNRU, centres-bourgs)

	Mettre en œuvre des outils d'ingénierie > Appui aux communes dans le montage opérationnel des projets : diagnostics urbains, études de faisabilité, préprogrammes, portage communal ou intercommunal à définir en fonction de la nature des projets. > Soutien à la maîtrise foncière via l'intervention de l'EPF Nouvelle-Aquitaine (acquisition-revente, portage, recyclage). **Mobiliser les partenaires autour des opérations** > Travail coordonné avec les bailleurs sociaux, les promoteurs, les aménageurs, l'ANRU (le cas échéant), pour concevoir des projets mixtes, adaptés aux publics ciblés. > Attirer l'attention sur les choix techniques (privilégier les matériaux bio sourcés), sur la gestion des ressources et des déchets. Une analyse du cycle de vie pourra être préconisée. > Intégration possible d'équipements, de services ou de fonctions mixtes dans les opérations, en lien avec les besoins locaux (ex. services de proximité pour seniors). **Capitaliser sur les projets réussis et diffuser les bonnes pratiques** > Suivi régulier des opérations de renouvellement urbain menées dans la métropole. > Organisation de retours d'expérience avec les communes (visites, séminaires, bilans partagés). > Valorisation des démarches exemplaires dans les documents d'observation et de communication de Limoges Métropole.
Secteurs prioritaires	Les centralités des communes de Limoges Métropole et les quartiers prioritaires de la ville de Limoges avec des projets NPNRU (Beaubreuil et Val de l'Aurence Sud)
Maîtrise d'Ouvrage	Limoges Métropole
Partenariats	Limoges Métropole, communes, partenaires locaux, Etat, département, ADIL, SELI, bailleurs sociaux, UDAP, CAUE 87, concessionnaires de réseaux pour la connaissance technique pour déplacement dans une logique de végétalisation et désimperméabilisation des sols.
Bénéficiaires	Communes, propriétaires occupants, propriétaires bailleurs, investisseurs privés

ORIENTATION 2
Davantage mobiliser l'existant et rationaliser la production de logements neufs

Action 5 : Produire en renouvellement urbain sur l'ensemble du territoire métropolitain

(Opérations de requalification d'îlots dégradés, friches, NPNRU, centres-bourgs)

Budget estimé	Budget estimé pour la réalisation étude de faisabilité / préprogramme : 15K€ par site OPAH mission SELI : 710K€/an OPAH aide aux particuliers : 150K€/an
Politiques publiques associées	OPAH-RU (2023-2028) /ORI/ ACV / ORT / Revitalisation / NPNRU/PLUi
Evaluation	Nombre d'opérations de renouvellement engagées, part de logements produits sur friches ou tissus anciens.

CALENDRIER PREVISIONNEL DE MISE EN OEUVRE

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Structuration et mise en œuvre observatoire du foncier de LM (cf action 1)	X	X	X	X	X	X	X
Modalités de poursuite de OPAH-RU	X	X	X				
Opportunité autres études de revitalisation et aménagement	X	X					
Diversification NPNRU	X	X	X	X	X	X	X
Traduction dans la stratégie foncière et le PLUi – identification des sites à potentiels		X	X	X			
Réalisation des études de faisabilités		X	X	X	X	X	X

ORIENTATION 2
Davantage mobiliser l'existant et rationaliser la production de logements neufs

Action 6 : Créer des références à travers le montage de projets "pilotes"

Objectif principal	Concentrer les efforts (financiers, compétences, acteurs) sur quelques projets qui seront ainsi plus visibles et auront un rôle d'exemple ou de référence pour aider à la conception de futurs projets. Eviter une dispersion qui pourrait donner l'impression d'une dilution des actions faute de visibilité et qui pourrait décourager de futures initiatives.
Modalités de mise en œuvre	**Définir un cahier des charges pour chacun de ces projets pilotes** > Exemples de projets-pilotes : un projet de production de logement seniors abordable de plain-pied en centre-ville/centre-bourg ; un projet de production de nouveaux logements à travers la recomposition typologique ; un projet de logements familiaux dans le centre-ville de Limoges ; un projet de forme urbaine intermédiaire en zone périurbaine ou rurale, etc. > Intégrer des critères environnementaux : gestion de l'eau à la parcelle, production alimentaire sur place, proximité aux transports en commun et autres mobilités alternatives à la voiture individuelle, donc limitation forte de la place de la voiture individuelle ; favoriser la biodiversité via des nichoirs ou/et des zone 4 de la permaculture, production d'énergie collective. Inciter à rechercher des labels. > Penser de nouveaux quartiers d'habitat alliant intimité et confort des ménages et espaces de vie partagés favorisant le lien social et la solidarité > Elaborer un cahier des charges souple et non contraignant pour les porteurs de projets en évitant les injonctions contradictoires **Accompagner les projets avec des moyens adaptés à disposition** > Créer un cadre de gouvernance réaliste et efficient, en évitant la multiplicité des acteurs et des décisionnaires > Suivi des projets de la part du service Habitat en collaboration avec les communes > Mobilisation des acteurs et moyens adaptés à chaque projet **Expérimenter l'outil de concession d'aménagement multi sites** > Pour les projets complexes et intégrés avec l'espace public, une concession d'aménagement multi sites pourrait être envisagée pour porter le déficit et vendre ensuite à la foncière pour des investisseurs. **Communiquer sur les projets-pilotes** > Organisation de visites de chantier à destination de bailleurs / promoteurs, production de fiches-identité à mettre à disposition de futurs porteurs de projets pour s'en inspirer, les faire connaître via la presse locale, les modes de communication de Limoges Métropole dès le lancement des travaux (newsletters, publications et site de Limoges Métropole, site du Guichet Habitat, instances d'animation du PLH, voire autres publications etc.). **Exemples de fonciers pour des projets pilotes** > Limoges : avenue de la Révolution (friches EDF et GDF), ilot Feu Vert avenue G. Dumas > Le Palais-sur-Vienne : programme immobilier de 150 logements pas terminé > Saint-Just-le-Martel : site Beyrand (entreprise en centre bourg qui va être délocalisée)

ORIENTATION 2
Davantage mobiliser l'existant et rationaliser la production de logements neufs

Action 6 : Créer des références à travers le montage de projets "pilotes"

Secteurs prioritaires	Communes ciblées
Maîtrise d'Ouvrage	Limoges Métropole
Partenariats	Limoges Métropole, communes, partenaires locaux, UDAP, Concessionnaires de réseaux : connaissance technique pour déplacement dans une logique de végétalisation et désimperméabilisation des sols
Bénéficiaires	Communes concernées
Budget estimé	Budget suivi, animation : possibilité de mettre un agent de Limoges Métropole : 0,3 ETP
Politiques publiques associées	ORI (2019) / OPAH_RU, Revitalisation
Evaluation	Nombre de projets pilotes initiés, reproductibilité des modèles, suivi de l'impact qualitatif.

CALENDRIER PREVISIONNEL DE MISE EN OEUVRE

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Définir un cahier des charges	X	X					
Accompagner et promouvoir les projets		X	X	X	X	X	X
Analyser la pertinence de développer l'outil de concession d'aménagement multi sites		X	X				

ORIENTATION 2
Davantage mobiliser l'existant et rationaliser la production de logements neufs

Action 7 : Alimenter la stratégie foncière métropolitaine

Objectif principal	Dans une optique de rationalisation de la consommation foncière, l'objectif est d'identifier les fonciers intéressants disponibles (dents creuses, friches, localisation intéressante, etc) afin de les mobiliser plus facilement et de les dédier aux projets correspondant à leurs avantages
Modalités de mise en œuvre	***Contexte : un repérage foncier est en cours dans le cadre de l'élaboration du PLUi.*** **Poursuivre l'animation de la stratégie foncière habitat avec les communes** - Adapter les critères de définition des sites à enjeu au regard des orientations du nouveau PLH, le cas échéant - Réaliser un bilan annuel : critères, sites à enjeu, interventions - Intégration dans la stratégie foncière de Limoges Métropole **Finaliser la structuration de l'observatoire du foncier** - Porter à la connaissance des partenaires de LM (bailleurs, EPF NA) le repérage foncier finalisé. - Repérer les bâtis existants (dégradés, vacants, friches) mis en évidence dans les divers dispositifs et études pour être mobilisés en vue de projets de renouvellement urbain - Repérer les dents creuses, les potentiels de divisions foncières qui peuvent répondre aux enjeux de la politique locale de l'habitat (diversification, mixité sociale) - Prendre en compte les réseaux de transports et autres mobilités alternatives - Identifier les fonciers intéressants pour le montage des projets-pilotes retenus dans le cadre de l'action 6. - Repérer, au moment de leur mise en vente, les opportunités qui présentent un intérêt pour les communes (suivi DIA). **Définir la stratégie foncière de Limoges Métropole et la décliner dans le cadre de conventions** - Convention-cadre, opérationnelle, de veille foncière, en lien avec le programme d'actions ou la stratégie de développement d'un acteur (bailleurs, promoteurs, etc.). **Accompagner les communes, avec l'EPF NA**, par le biais d'aides au financement d'études de faisabilité d'aménagement sur des sites préalablement identifiés.

ORIENTATION 2
Davantage mobiliser l'existant et rationaliser la production de logements neufs

Action 7 : Alimenter la stratégie foncière métropolitaine

	Engager une réflexion sur l'opportunité de créer une Foncière de Redynamisation Territoriale - Nourrir un socle d'information sur les avantages et inconvénients d'une FRT (note juridique, benchmarking) - Arbitrer en faveur ou défaveur de cette création - La FRT permettrait d'acquérir, réhabiliter et gérer des actifs immobiliers pour revitaliser les centralités et les quartiers. La Foncière peut également contribuer à des restructurations ou remembrements à l'échelle d'immeubles ou d'îlots.
Secteurs prioritaires	Sur l'ensemble des communes de Limoges Métropole
Maîtrise d'Ouvrage	Limoges Métropole
Partenariats	Limoges Métropole, communes, SIEPAL (garant de la compatibilité avec le SCOT), DDT (garant de la compatibilité PLUi/PLH)
Bénéficiaires	Communes
Budget estimé	Ingénierie interne
Politiques publiques associées	PLUi, politique de mobilités (PDU, réorganisation du réseau de TC, SDIAC, …)
Evaluation	Nombre de fonciers identifiés, intégration des périmètres stratégiques au PLUi, volumes de logements produits.

CALENDRIER PREVISIONNEL DE MISE EN OEUVRE

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Finaliser la structuration de l'observatoire du foncier	X	X					
Poursuivre la stratégie foncière habitat	X	X	X	X	X	X	X
Définir la stratégie foncière communautaire	X	X					
Application au PLUi en création		X	X	X			
Etude opportunité d'une FRT		X	X				

ORIENTATION 3
Proposer du logement qualitatif adapté aux parcours résidentiels des ménages

Action 8 : Renforcer les actions pour améliorer le parc existant

Objectif principal	On constate que les actions déjà mises en œuvre n'ont pas permis d'enrayer suffisamment la dégradation et la vacance du parc. L'objectif est d'anticiper et d'aller plus loin sur ces actions pour améliorer le parc existant et éviter ainsi le mal-logement et à terme la vacance.
Modalités de mise en œuvre	**Mettre en œuvre des actions fortes pour la mobilisation du parc existant adossées à des moyens humains et financiers** **Envisager le transfert à l'EPCI des pouvoirs de police du maire en matière d'habitat (avantages/inconvénients)** - Les pouvoirs de police du Maire en matière d'habitat concernent la sécurité des bâtiments ou édifices quelconques qui n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité des occupants ou des tiers (article L511-2 du Code de la construction et de l'habitation). - Il s'agira de mesurer les avantages et inconvénients de ce transfert de pouvoir au Président de Limoges Métropole et de mettre en œuvre la décision qui sera prise. **Mieux repérer l'habitat indigne et accompagner sa résorption** - Poursuivre et étendre le dispositif "Permis de louer" en articulation avec OPAH-RU ou autre dispositif d'amélioration d'habitat privé après 2028, sur des secteurs identifiés - Promouvoir le dispositif Signal Logement auprès des locataires, travailleurs sociaux, associations et toute autre personne pouvant être en contact avec une personne victime de mal logement du territoire. - Etendre les dispositifs de repérage de l'habitat indigne dans le champ d'actions plus large de la Convention Territoriale Globale et du Contrat Local de Santé **Adapter les modalités d'interventions financières de Limoges Métropole aux enjeux/orientations définis dans le PLH pour le parc privé et le parc social : requalifications à l'ilot, résorption de la vacance, de la précarité énergétique et adaptation à la perte d'autonomie** - Révision du règlement d'interventions financières dans le parc social : à enveloppe constante, orienter une partie des aides pour les travaux de réhabilitation hors QPV en associant les bailleurs sociaux à ces réflexions. L'objectif est que Limoges Métropole puisse apporter des aides en fonction des besoins identifiés par les bailleurs et des subventions déjà existantes.

ORIENTATION 3
Proposer du logement qualitatif adapté aux parcours résidentiels des ménages

Action 8 : Renforcer les actions pour améliorer le parc existant

	- A la fin des OPAH RU (2028) /OPAH (2026), définir des modalités d'interventions financières pour les aides aux travaux adaptées aux spécificités de notre territoire, et par conséquent plus forcément en lien avec les aides de l'Anah. - Mobiliser une série d'outils permettant de lutter contre la vacance : le bail à réhabilitation, etc. **Copropriétés** > Structuration en cours d'un observatoire des copropriétés sur la base des données du CEREMA et avec la collaboration des professionnels du secteur. > Sur la base d'une étude pré-opérationnelle, envisager de mettre en œuvre les dispositifs incitatifs et coercitifs adaptés aux enjeux qui seront identifiés avec les moyens humains et financiers dédiés. Un arbitrage budgétaire sera nécessaire. Cette action nécessitera le recrutement d'un opérateur suivi-animation chargé de la mise en œuvre des dispositifs retenus. **Monter en puissance sur la revitalisation des centralités** - Identifier les communes ayant des symptômes de dévitalisation (approche systémique), au-delà des 6 communes identifiées dans la période du PLH3. - Requestionner l'opportunité d'une ORT multi-sites (centralités avec des enjeux de requalification) o Dans ce cadre, il est possible de mobiliser des Prêts Renouvellement Urbain (PRU) de la CDC, un ensemble de dispositifs doublés d'une animation dédiée o Mettre en place un groupe de travail avec les partenaires concernés afin de délimiter les secteurs de l'agglomération, hors Limoges, qui pourraient bénéficier de l'ORT. - Étudier une stratégie de revitalisation de la centralité des nouvelles communes identifiées - Approfondir un accompagnement transversal apportant des solutions à leurs enjeux notamment en matière de reconquête du vacant. - Apporter de l'animation/ingénierie autour d'actions de reconquête des centralités
Secteurs prioritaires	Communes ciblées
Maîtrise d'Ouvrage	Limoges Métropole

ORIENTATION 3
Proposer du logement qualitatif adapté aux parcours résidentiels des ménages

Action 8 : Renforcer les actions pour améliorer le parc existant

Partenariats	Limoges Métropole, communes, partenaires locaux
Bénéficiaires	Propriétaires occupants, propriétaires bailleurs, locataires du parc privé et social
Budget estimé	Ingénierie interne. Budget redynamisation ORT centralités : 950K€/an Budget amélioration habitat privé : 700K €/an pour opérateur jusqu'à fin 2026, 500K € d'aides aux particuliers jusqu'à fin 2028. Budget à arbitrer en 2027 en fonction des dispositifs à mettre en œuvre après OPAH-RU. Budget réhabilitation parc social : une part à déterminer dans l'enveloppe annuelle de 800k€ Budget pour intervention sur les copropriétés : à arbitrer suite à l'étude pré opérationnelle
Politiques publiques associées	OPAH-RU (2023-2028) / ACV-ORT-revitalisation (2018-2026) / ORI (2019) / Permis de louer / Zéro Logement Vacant
Evaluation	Nombre de logements réhabilités, adaptés, conventionnés, vacance réduite dans les périmètres ciblés, dans le parc privé et dans le parc social.

CALENDRIER PREVISIONNEL DE MISE EN OEUVRE

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Etudier le transfert de police du Maire à l'EPCI	X	X					
Promouvoir le dispositif Signal Logement	X	X	X	X	X	X	X
Etendre les dispositifs de repérage de l'habitat indigne dans le champ d'actions plus large de la Convention Territoriale Globale et du Contrat Local de Santé	X	X	X				
Révision du règlement d'interventions financières dans le parc social	X	X					

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Définir des modalités d'interventions financières adaptées aux spécificités du parc privé		X	X				
Mise en place d'un observatoire des copropriétés	X						
Étude pré-opérationnelle pour interventions dans les copropriétés	X						
Mettre en œuvre les dispositifs incitatifs et coercitifs adaptés aux enjeux identifiés par l'étude, dans le parc de logements en copropriétés		X	X	X	X	X	X
Identifier les communes ayant des symptômes de dévitalisation	X						
Requestionner l'opportunité d'une ORT multi sites	X	X					
Stratégie de revitalisation de la centralité des nouvelles communes identifiées		X					
Apporter de l'animation /ingénierie autour d'actions de reconquête des centralités		X	X	X	X	X	X

ORIENTATION 3
Proposer du logement qualitatif adapté aux parcours résidentiels des ménages

Action 9 : Répondre aux enjeux liés à la transition énergétique et au changement climatique

Objectif principal	Agir sur l'environnement à travers le logement (consommation foncière, consommation énergétique, etc.) et agir sur le logement afin de limiter les impacts du changement climatique sur les habitants (confort d'été, confort d'hiver, dépenses énergétiques, densification acceptable), sans oublier la déminéralisation, la circulation du vent et de l'eau, et accessoirement du vivant. Pour répondre aux trajectoires fixées par le PCAET de Limoges Métropole en termes de baisse des consommations énergétiques, d'émissions de GES et polluants, il faudrait annuellement procéder à la réhabilitation thermique de : 275 logements individuels, 320 logements collectifs privés et 365 logements collectifs sociaux.
Modalités de mise en œuvre	**Encourager, faciliter les travaux avec des matériaux performants pour assurer à l'avenir le confort d'hiver et d'été** > S'appuyer sur le Guichet Habitat de Limoges Métropole > Sensibiliser et mobiliser les particuliers ainsi que les professionnels du bâtiment, sans oublier les bureaux d'études, les architectes, les maitres d'œuvre, etc : • Animations et formations : proposer des animations aux particuliers afin de faire connaitre les missions du Guichet habitat et aux professionnels dans le but de poursuivre la mise en œuvre des bonnes pratiques de la rénovation énergétique (rénovation énergétique performante et globale, utilisation de matériaux biosourcés, de filières locales, gestion des interactions et interfaces, etc.) et proposer des formations à destination des professionnels de l'immobilier en partenariat avec la CCI pour évoquer les règles d'habitabilité, la rénovation énergétique en copropriété, aides à la rénovation, etc. • Mise en place d'une charte de la rénovation énergétique à destination des professionnels pour favoriser un écosystème local vertueux de la rénovation de l'habitat. > Création d'un observatoire de la rénovation énergétique aidée en partenariat avec la cellule économique régionale de la construction (CERC). > Définir les critères qui guideront Limoges Métropole dans son soutien aux travaux à destination des bailleurs, promoteurs, particuliers : quels types de matériaux ? techniques constructives ? Quel impact carbone et environnemental, à vérifier avec une analyse du cycle de vie ? Quels montants d'aides et dans quelles limites ? > Inciter à l'utilisation de matériaux biosourcés > Réflexion sur la mise en œuvre d'un accompagnement de l'auto-réhabilitation > Repenser le soutien de Limoges Métropole envers les bailleurs sociaux au regard des enjeux de rénovation du parc énergétique existant (cf révision RIF)

ORIENTATION 3
Proposer du logement qualitatif adapté aux parcours résidentiels des ménages

Action 9 : Répondre aux enjeux liés à la transition énergétique et au changement climatique

	> Accompagner l'évolution des documents d'urbanisme, dans le cadre des travaux d'élaboration du PLUi, pour faciliter la réalisation de travaux de rénovation énergétique globale et performante > Sensibiliser l'occupant d'un logement réhabilité aux bonnes pratiques **Conserver des espaces naturels en ville afin de créer des îlots de fraîcheur (lien avec la stratégie foncière et lien avec le PLUI)** > Intégrer la végétalisation dans les projets d'habitat ou mixtes. > En lien avec l'objectif de renouvellement urbain (action 5), il est souhaitable que certains bâtis démolis ne soient pas reconstruits mais fassent plutôt place à des ilots de fraîcheur > Définir les critères qui permettront d'arbitrer si une démolition doit être retenue pour la création d'un ilot de fraicheur : absence d'autres espaces verts à proximité, absence de projet de construction stratégique, intérêt de la création d'un espace vert pour les riverains (habitants ou activités) à proximité, etc.
Secteurs prioritaires	Sur l'ensemble des communes de Limoges Métropole
Maîtrise d'Ouvrage	Limoges Métropole
Partenariats	Limoges Métropole, communes, partenaires locaux, Concessionnaires de réseaux pour la connaissance technique pour déplacement dans une logique de végétalisation et désimperméabilisation des sols.
Bénéficiaires	Propriétaires occupants, propriétaires bailleurs, locataires du parc privé, bailleurs sociaux
Budget estimé	Définir une enveloppe de soutien aux projets performants et innovants.
Politiques publiques associées	PCAET, Stratégie foncière intercommunale, PLUi, Politiques de mobilités
Evaluation	Nombre de rénovations énergétiques performantes, mobilisation de la prime « matériaux biosourcés », baisse moyenne des DPE, indicateurs de précarité énergétique, suivi objectifs PCAET

CALENDRIER PREVISIONNEL DE MISE EN OEUVRE

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Soutenir les travaux de rénovation thermique dans le parc privé et dans le parc social, en les conditionnant à l'utilisation de matériaux performants		X	X	X	X	X	X
Mobilisation des professionnels de la rénovation énergétique (Charte d'engagement à étudier)	X	X	X	X	X	X	X
Réflexion sur la mise en œuvre d'un accompagnement de l'auto-réhabilitation			X	X	X	X	X
Créer des espaces de renaturation		X	X	X	X	X	X

ORIENTATION 3
Proposer du logement qualitatif adapté aux parcours résidentiels des ménages

Action 10 : Diversifier les typologies et les formes urbaines en réponse aux besoins locaux en assurant un équilibre entre locatif et accession (social et privé)

Objectif principal	Assurer la possibilité d'un parcours résidentiel complet de la décohabitation à la perte d'autonomie en s'appuyant sur des logements aux typologies variées (collectif/individuel, petites/grandes typologies, logement adapté/adaptable, modulables voire démontables, localisation en centre-ville/centre-bourg/espace rural, social/privé, location/accession, etc.). Permettre à chaque ménage de se loger selon ses besoins et ses moyens financiers. Eviter un phénomène de parcours résidentiel grippé du fait que les ménages resteraient dans un logement inadapté faute d'autres options.
Modalités de mise en œuvre	**Promouvoir le développement d'une offre en accession à Limoges** > Lors des commissions de développement urbain organisées par la ville de Limoges pour présentation des projets d'habitat structurants, préalablement au dépôt du permis de construire : - Inciter les promoteurs à commercialiser une offre en accession attractive pour les nouveaux ménages, en tenant compte des prix du marché de l'immobilier local et des revenus des ménages concernés - Orienter chaque fois que ce sera possible vers des formes compactes, intermédiaires qui permettent d'offrir des espaces extérieurs individuels - Limiter les projets monotypés > Poursuivre le soutien financier de l'accession abordable (PSLA ou autre) notamment dans le cadre de la diversification de l'offre en habitat dans les quartiers prioritaires de Beaubreuil et du Val de l'Aurence Sud qui font l'objet de conventions NPNRU. > Engager une réflexion sur l'opportunité de développer une offre de logement en Bail réel solidaire (BRS) à Limoges : - identifier les zones/fonciers adaptés, - mobiliser les acteurs locaux, - envisager la création d'un nouvel OFS, - cibler les ménages bénéficiaires, les prix plafond, les typologies de logements, le montage financier, - former les professionnels de l'immobilier - communiquer auprès des ménages. **Développer le parc locatif en priorité dans les communes déficitaires au regard des obligations de la loi SRU, en assurant la diversification de l'offre en habitat à l'échelle communale**

ORIENTATION 3
Proposer du logement qualitatif adapté aux parcours résidentiels des ménages

Action 10 : Diversifier les typologies et les formes urbaines en réponse aux besoins locaux en assurant un équilibre entre locatif et accession (social et privé)

- Cf fiche action 12 Assurer la mixité sociale : Diversifier et reconfigurer le parc social dans la trajectoire des objectifs de production du PLH 4
- Accentuer la production de logements de type 2 et de logements adaptés à la perte d'autonomie, pour répondre aux besoins identifiés dans l'observation de la demande via le fichier partagé.
- Repenser les aides de Limoges Métropole accordées aux bailleurs pour le développement neuf du parc social dans le cadre de la révision du règlement d'interventions financières : faut-il conditionner les subventions au déficit ? À la localisation en centralité ? Aux typologies ? En cohérence avec les marges locales ?

Conditionner le développement du parc social comme levier de diversification en 2ème couronne

Définir les critères en coordination avec les services de l'Etat, justifiant le besoin d'une offre locative sociale dans certaines communes de deuxième couronne non concernées par les obligations SRU : omniprésence de propriétaires occupants, public ciblé (séniors, jeunes adultes, familles monoparentales), revenus des habitants, volume maximum, enjeu de revitalisation de la centralité (bâtis dégradés vacants, dents creuses...)

Engager la diversification des formes urbaines en lien avec l'action 11

- Diversifier les formes urbaines en fonction des dynamiques propres à chaque secteur : logement compact en ville-centre, habitat semi-collectif en première couronne, opérations intégrées en centre-bourg, en prenant en compte les parcours résidentiels et les usages,
- Traduire cet objectif selon les secteurs géographiques dans le PLUi, en fonction du potentiel foncier identifié dans le cadre de l'observatoire du foncier

Elaborer une charte de la construction métropolitaine

Cadrer la production de logements par secteur géographique (ville-centre et ses quartiers/1ère couronne, 2ème couronne) en précisant les formes urbaines et le type d'occupation attendus, le public cible, les besoins par type de logements, les critères bioclimatiques, les préconisations qualitatives, etc (le cadre de cette charte sera à définir).

Etudier la mise en place du permis de diviser sur certains secteurs

Le permis de diviser est une autorisation administrative qui vise à encadrer la division d'un logement existant en vue de créer plusieurs nouveaux logements. Cet outil permettrait notamment de conserver une certaine mixité des ménages au sein des immeubles collectifs souvent divisés en petites surfaces dans une logique de rentabilité immobilière. Toutefois,

ORIENTATION 3
Proposer du logement qualitatif adapté aux parcours résidentiels des ménages

Action 10 : Diversifier les typologies et les formes urbaines en réponse aux besoins locaux en assurant un équilibre entre locatif et accession (social et privé)

	cette division ne tient pas forcément compte des besoins sur le territoire, ni les enjeux liés au vieillissement du bâti et à la qualité de vie des occupants sur le long terme.
Secteurs prioritaires	Sur l'ensemble des communes de Limoges Métropole
Maîtrise d'Ouvrage	Limoges Métropole
Partenariats	Limoges Métropole, communes, partenaires locaux, CDC, DDT
Bénéficiaires	Communes, ABF, CAUE, promoteurs, constructeurs, bailleurs sociaux
Budget estimé	Définir une part pour le soutien des opérations locatifs sociales en 1ere et 2nd couronne (hors commune SRU) et pour l'accession sociale dans l'enveloppe annuelle de 800k€
Politiques publiques associées	Stratégie foncière intercommunale, PLU/PLUi, règlement d'interventions financières en faveur du parc social
Evaluation	Part des opérations intégrant typologies variées, production de logements intermédiaires, évolution des logements de type 2 dans le parc social et dans le parc privé, évolution des formes urbaines par secteur géographique

CALENDRIER PREVISIONNEL DE MISE EN OEUVRE

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Privilégier la programmation de logements en accession attractifs dans les projets immobiliers présentés en commission de développement urbain de la ville de Limoges	X	X	X	X	X	X	X

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Réflexion sur l'opportunité d'une offre en BRS à Limoges sur des fonciers identifiés	X	X	X				
Suivi et soutien financier de la programmation d'une offre social dans les communes déficitaires SRU	X	X	X	X	X	X	X
Définir des critères justifiant la création d'une offre locative sociale dans des communes de 2ème couronne, non SRU	X	X					
Traduire l'objectif de diversification des formes urbaines dans le PLUi en s'appuyant sur l'observatoire du foncier de Limoges Métropole	X	X	X	X	X		
Elaboration charte de la construction		X	X				
Permis de diviser			X	X	X	X	X

ORIENTATION 3
Proposer du logement qualitatif adapté aux parcours résidentiels des ménages

Action 11 : Garantir la désirabilité des logements et du cadre de vie en lien avec la densification et la revitalisation de centralités

Objectif principal	L'objectif de rationalisation de la consommation foncière implique le développement de formes urbaines plus denses. Or on constate que le principe d'un bâti dense peut être difficilement acceptable pour une population qui valorise et recherche des logements individuels avec jardin et une certaine tranquillité. De plus, trop densifier le bâti favorise les ilots de chaleurs et l'imperméabilisation des sols. L'objectif de cette action est donc de donner au territoire et à ses acteurs les moyens de proposer des typologies de logements à la fois denses et répondant aux exigences de qualité de vie, confort, cadre de vie des habitants.
Modalités de mise en œuvre	**Engager la diversification des formes urbaines en fonction des types de fonciers** > Constituer un référentiel des formes urbaines intermédiaires à vocation pédagogique. > Développer les possibilités d'opérations à partir de "formes intermédiaires" (entre le collectif et l'individuel) voir "compactes" qui permettent de limiter la consommation du foncier tout en optimisant les fonctionnalités et réduisant les couts d'acquisition ou location. **Engager une réflexion et produire un cadre d'accompagnement au BIMBY (Build In My Back Yard) - lien avec la Stratégie foncière intercommunale et le PLUi** > Définir une vision du développement du BIMBY sur le territoire en identifiant les communes sur lesquelles cette solution peut être la plus pertinente, puis les fonciers adaptés grâce aux fiches multicritères élaborées dans le cadre de l'observatoire du foncier. > Prendre attache avec les communes pour recueillir leur intérêt pour leur territoire. > Définir des guides pratiques à destination des propriétaires pour encourager un développement harmonieux. > Communiquer auprès des ménages (propriétaires en pavillonnaire). **Assurer un cadre de vie agréable** En s'appuyant sur l'observatoire du foncier de Limoges Métropole : - Destiner une partie des gisements en zone urbaine au maintien ou à la création d'espaces verts (en lien avec l'action 9) en raisonnant en strate, laissant de la place à la biodiversité au sens large. Ce peut être également des jardins de pluie. - Travailler la valorisation des offres de services publics, commerciaux, l'emploi et les liens sociaux nécessaires au quotidien pour renforcer la désirabilité de l'habitat et le cadre de vie tout en limitant la dépendance au transport, ce qui permet de limiter les besoins financiers et limite donc la paupérisation d'une partie de la population. Garantir un espace extérieur dans les logements (balcon utile de préférence désolidarisé du bâti pour éviter les ponts thermiques, terrasse, jardinet, ilot de fraicheur partagé)

ORIENTATION 3
Proposer du logement qualitatif adapté aux parcours résidentiels des ménages

Action 11 : Garantir la désirabilité des logements et du cadre de vie en lien avec la densification et la revitalisation de centralités

	préservant l'intimité, dans l'orientation des projets avant dépôt des permis de construire et/ou dans les préconisations qualitatives de la charte de la construction métropolitaine (cf action 10) **Traduire ces actions dans le PLUi, en s'appuyant sur l'observatoire du foncier.**
Secteurs prioritaires	Sur l'ensemble des communes de Limoges Métropole
Maîtrise d'Ouvrage	Limoges Métropole
Partenariats	Limoges Métropole, communes, partenaires locaux
Bénéficiaires	Communes, ABF, CAUE, promoteurs, constructeurs
Budget estimé	Ingénierie interne.
Politiques publiques associées	SCoT – ACV-ORT-revitalisation - PLUI
Evaluation	Qualité des projets évaluée, nombre de recours au CAUE ou charte qualité, retours habitants.

CALENDRIER PREVISIONNEL DE MISE EN OEUVRE

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Constituer un référentiel des formes urbaines intermédiaires à vocation pédagogique	X	X					
Développer les possibilités d'opérations à partir de "formes intermédiaires" (entre le collectif et l'individuel) voire "compactes	X	X					

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Engager une réflexion et produire un cadre d'accompagnement au BIMBY	X	X	X	X			
Observatoire du foncier : identifier des espaces verts et valoriser l'offre en équipements/services à proximité de l'habitat	X	X	X	X			
Orienter les projets d'habitat en incitant la création d'extérieurs à travers la charte de la construction ou dans les échanges avant dépôt du permis de construire	X	X	X	X	X	X	X

ORIENTATION 3
Proposer du logement qualitatif adapté aux parcours résidentiels des ménages

Action 12 : Assurer la mixité sociale

Objectif principal	Répondre aux obligations de mixité sociale de la loi Egalité & Citoyenneté et de la CIA. Assurer une vie collective qui inclut l'ensemble de la population. Eviter la formation de zones qui deviendraient soit difficilement accessibles à certains ménages, soit trop peu attractives à d'autres ménages. Assurer l'accessibilité et l'attractivité de tous les secteurs du territoire à tous les ménages.
Modalités de mise en œuvre	**Poursuivre le suivi et l'animation de la politique de peuplement dans le cadre d'une nouvelle CIA pour la période 2026-2031** > Adapter la politique d'attributions aux évolutions sociales (paupérisation grandissante, tendance à la concentration dans des secteurs dévalorisés) en favorisant le développement d'un accompagnement des locataires, en développant des stratégies d'attributions à la résidence ou à l'ilot sur des sites identifiés > Considérer la mixité sociale au-delà des seules obligations de la loi : ne pas se limiter à l'occupation du parc social en tenant compte du parc privé, ni au seul critère des revenus en tenant compte des profils des ménages et des générations > S'appuyer sur l'étude réalisée par l'Action Tank et co-financée par l'Etat, Limoges Habitat et Limoges Métropole concernant un phénomène de spécialisation de la demande dans certains immeubles du Val de l'Aurence Sud > Requestionner les dispositions relatives à l'application du SLS > S'appuyer sur l'expertise des bailleurs sociaux, de l'URhlm et d'Action Logement service > Poursuivre le suivi et l'animation de cette politique assurés par les instances définies que sont : - La commission de suivi CIL/CIA/PPGDID plusieurs fois par an (bailleurs sociaux, URHlm, Action Logement services, services de l'Etat, ville de Limoges) - La CIL plénière annuelle pour partager le bilan, les perspectives et ajustements. **Poursuivre la mise en œuvre du Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs** > Assurer la continuité des actions déjà mise en œuvre (fichier de gestion partagée, cotation de la demande, communication harmonisée) > Mettre en œuvre le lieu d'accueil commun prévu dans le cadre Service d'information et d'accueil des demandeurs de logement social (SIADL) (cf. Action 3) > Pilotage assuré par la commission de suivi CIL/CIA/PPGDID plusieurs fois par an (bailleurs sociaux, URHlm, Action Logement services, services de l'Etat, ville de Limoges)

ORIENTATION 3
Proposer du logement qualitatif adapté aux parcours résidentiels des ménages

Action 12 : Assurer la mixité sociale

Diversifier et reconfigurer le parc social dans la trajectoire des objectifs de production du PLH 4

- Organiser annuellement une réunion relative à la programmation en coordination avec les services de l'Etat, instructeurs des agréments, avec chacun des bailleurs qui ont des projets, et chaque commune concernée
- Proposer aux communes déficitaires un suivi intermédiaire concernant les logements mis en services et le taux SRU d'une part, les logements programmés et les objectifs de rattrapage dans le cadre du bilan triennal, d'autre part.
- Vérifier l'opportunité de reconduire des Contrats de mixité sociale avec les communes de Rilhac-Rancon et Verneuil/Vienne, si le dispositif est renouvelé par l'Etat pour la période triennale 2026-2028.
- Les périmètres de centralités définis dans le cadre des travaux du PLUi en prenant en compte l'accessibilité à pied et en voiture des services, commerces et équipements plus ou moins nécessaires au quotidien devront servir de référence pour le développement du parc social dans ces communes. Ces critères pourront évoluer avec l'avancement des travaux PLUi pour tenir compte des autres modes de mobilités (transports en commun, vélo, transport à la demande...). La méthodologie sera partagée avec les bailleurs sociaux et les communes dans le cadre des réunions annuelles relatives à la programmation.
- Révision du règlement d'intervention financières de Limoges Métropole pour orienter la production de logements sociaux conformément aux enjeux du PLH4

Finaliser la transformation des quartiers engagée dans le cadre du NPNRU

- Assurer la réussite de la diversification engagée aux Portes Ferrées : projets d'habitat en accession sociale et libre
- Poursuivre le programme de démolitions : 316 logements démolis en 2025-2026 au Val de l'Aurence Sud, 228 logements démolis en 2025/2027 à Beaubreuil
- Poursuivre le programme des réhabilitations : Sur Val de l'Aurence sud, sur 202 programmés, 60 déjà livrés, restent 142 à livrer d'ici 2032 + 62 autres qui vont être ajoutés par avenant (2 Fayolle) ; Sur Beaubreuil, sur 582 programmés, 64 déjà livrés, restent 518 à livrer d'ici 2032 + 271 qui vont être ajoutés par avenant sur le secteur Fabre d'Eglantine Nord.
- Poursuivre jusqu'en 2030 le programme des résidentialisations en pied d'immeubles comprenant 202 logements au Val de l'Aurence Sud qui restent à livrer, et 609 logements à Beaubreuil,
- Préciser la programmation de la diversification : les fonciers fléchés comportent un potentiel de 112 logements au Val de l'Aurence et 92 logements à Beaubreuil. Il reste à définir les formes urbaines, les types d'occupation, les typologies des logements (nombre de pièces par logement) en fonction des publics ciblés et du

ORIENTATION 3
Proposer du logement qualitatif adapté aux parcours résidentiels des ménages

Action 12 : Assurer la mixité sociale

	contexte du marché de l'immobilier. Programmes qui ne devraient voir le jour qu'au-delà de l'échéance 2032 du NPNRU.
Secteurs prioritaires	Sur l'ensemble des communes de Limoges Métropole
Maîtrise d'Ouvrage	Limoges Métropole
Partenariats	Limoges Métropole, communes, bailleurs sociaux, Action Logement, Ville de Limoges, DDETSPP
Bénéficiaires	Communes, demandeurs, locataires
Budget estimé	Ingénierie interne. Budget RIF – subventions aux bailleurs sociaux : 800K€/an Budget soutien office public habitat : 1,02 M€
Politiques publiques associées	CIL, CIA, PPGDID, RIF
Evaluation	Taux d'atteinte des objectifs de production, des objectifs SRU, des objectifs CIA - Evolution de la fragilité de l'occupation du parc social

CALENDRIER PREVISIONNEL DE MISE EN OEUVRE

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Commissions de suivi et Bilan annuel CIA	X	X	X	X	X	X	X
Suivi de la programmation du logement social	X	X	X	X	X	X	X
Révision du règlement d'interventions financières de	X	X					

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Limoges Métropole en faveur du logement social							
Finaliser les projets NPNRU	X	X	X	X	X	X	X
Préciser la programmation de la diversification dans les quartiers NPNRU	X	X	X	X	X		

ORIENTATION 3
Proposer du logement qualitatif adapté aux parcours résidentiels des ménages

Action 13 : Répondre par le logement ordinaire à tous les besoins (seniors, jeunes)

Objectif principal	Trouver des modèles économiques qui assurent un équilibre des opérations d'habitat, avec des prix de sortie (acquisition/location) abordables pour ces publics qui représentent une majorité de la population intercommunale. Au-delà d'assurer une variété de typologies de logements capable de garantir les parcours résidentiels, il s'agit de répondre à ces publics dont les besoins particuliers ne sont pas toujours pris en compte dans le logement ordinaire (localisation à proximité des services et transports, éventuels services ou prestations complémentaires, taille, forme, coût et adaptabilité du logement, etc.). Des besoins spécifiques ont été identifiés pour ces publics et l'objectif est d'y répondre dans la production. Maintenir une population jeune et qualifiée. Aider à l'adaptation des logements pour les personnes en perte d'autonomie (ergonomie, domotique, etc.). Favoriser le maintien à domicile de façon curative et préventive. Apporter une aide technique et administrative aux ménages.
Modalités de mise en œuvre	**<u>Maitriser le coût du foncier et plus globalement les coûts du logement pour les ménages</u>** - Identifier et mettre à disposition des fonciers à coût maîtrisé en développant le recours aux outils comme le Bail Réel Solidaire ou le PSLA, la mobilisation de l'ingénierie publique, ou encore en renforçant le partenariat avec l'EPF. S'appuyer sur l'observatoire du foncier. - Envisager de soutenir les démarches d'innovation dans les modes de production ou de gestion : habitat participatif, auto-promotion, projets d'habitat inclusif ou coopératif, etc. - Favoriser la maîtrise des charges en incitant à produire des logements ou développer une offre dans l'ancien avec un niveau de charges acceptable, via des logements bien conçus, peu énergivores et bien gérés. L'attention portée à la qualité technique, énergétique et fonctionnelle du bâti, dès la phase de conception, est une condition essentielle à la réussite des projets et à leur durabilité. (cf Action 9)

ORIENTATION 3
Proposer du logement qualitatif adapté aux parcours résidentiels des ménages

Action 13 : Répondre par le logement ordinaire à tous les besoins (seniors, jeunes)

Seniors

Quantifier les besoins / attentes des seniors en fonction de leur degré d'autonomie et de leurs capacités financières

> Définir une méthode de réalisation d'une enquête en s'appuyant sur ce qui a déjà été réalisé dans certaines communes de Limoges Métropole de manière à identifier le volume de ménages séniors concernés par le maintien à domicile et l'adaptation de leur logement

> Accompagner le développement d'actions et projets d'habitat ordinaire adapté en fonction des résultats de cette enquête (par exemple, petites opérations de 4 à 6 logements sociaux horizontaux pour personnes autonomes mais en recherche de proximité des services)

> S'appuyer sur les acteurs locaux en lien avec ces ménages

> Prendre en considération l'accès aux services, commerces, équipements nécessaires à ces ménages, en s'appuyant sur la définition des centralités issue des travaux du PLUi et sur les dessertes en mobilités (TC, TER, vélos, marche, …)

Poursuivre la communication et le développement des aides à l'adaptation des logements au vieillissement

> Animer des réunions d'information auprès des professionnels de l'aide à domicile via le Guichet Habitat de Limoges Métropole

> Communiquer sur l'ensemble des aides financières spécifiques au maintien à domicile dont celles de l'ANAH dans le cadre de Ma Prime Adapt' entrées en vigueur au 1er janvier 2024, destinée aux plus de 70 ans, propriétaires, sous conditions de revenus. Elles couvrent les coûts de travaux d'adaptation, d'équipements et de services qui aideront à vivre de manière autonome

> Abonder financièrement les aides de l'ANAH Ma Prime Adapt' ou prévoir d'autres critères d'interventions financières de Limoges Métropole.

> Réaliser des actions de sensibilisation et/ou de communication sur l'anticipation du bien vieillir chez soi

Jeunes

Quantifier les besoins / attentes des jeunes en fonction de leur situation (étudiants, jeunes actifs...) et de leurs capacités financières

- Définir une méthode de réalisation d'une enquête en collaboration avec la CCI auprès des professionnels de l'immobilier, de l'université, écoles supérieures, entreprises
- Accompagner le développement de projets en fonction des résultats de cette enquête

ORIENTATION 3
Proposer du logement qualitatif adapté aux parcours résidentiels des ménages

Action 13 : Répondre par le logement ordinaire à tous les besoins (seniors, jeunes)

	Mobiliser le parc public via la loi ELAN - L'article 109 de la loi ELAN ouvre de nouvelles opportunités en rendant possible la réservation de tout ou partie de programmes de logements locatifs sociaux « ordinaires » à des jeunes de moins de 30 ans pour des contrats de location d'une durée maximale d'un an, renouvelables dès lors que l'occupant continue de remplir les conditions d'accès à ce logement. - Organiser un groupe de travail avec les bailleurs sociaux pour évoquer la question de la réservation des logements pour les jeunes. - Encourager la mobilisation du parc public pour favoriser l'installation de jeunes ménages à proximité des emplois et des axes de mobilité ainsi que dans les villages. - Poursuivre les travaux engagés pour développer des colocations en QPV pour des jeunes étudiants en contrepartie d'actions sociales dans ces quartiers, en lien avec l'AFEV (projet KAPS). Une enquête menée en 2024/2025 a confirmé l'intérêt des jeunes ciblés. **Faciliter l'accès à de petits logements abordables** - Production de logements sociaux en typologie T2, promotion du conventionnement privé. -Communiquer auprès des jeunes sur l'accès au logement social, en s'appuyant sur la Mission Locale, l'URHAJ et Varlin Pont Neuf
Secteurs prioritaires	Sur l'ensemble des communes de Limoges Métropole
Maîtrise d'Ouvrage	Limoges Métropole
Partenariats	Limoges Métropole, communes, DDT, ANAH, Conseil départemental, bailleurs sociaux
Bénéficiaires	Seniors, jeunes de moins de 30 ans, personnes seules, monoparentalité
Budget estimé	Budget pour le soutien financier de projets de logements adaptés à la perte d'autonomie : cf enveloppes OPAH/OPAH RU et logement social adapté Budget à arbitrer pour soutenir les démarches d'innovation dans les modes de production ou de gestion
Politiques publiques associées	RIF

ORIENTATION 3
Proposer du logement qualitatif adapté aux parcours résidentiels des ménages

Action 13 : Répondre par le logement ordinaire à tous les besoins (seniors, jeunes)

Evaluation	Part des logements adaptés aux besoins spécifiques dans le parc neuf et existant. Evolution des couts du foncier, des prix de vente, des loyers, des charges liées au logement.

CALENDRIER PREVISIONNEL DE MISE EN OEUVRE

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Identifier et mettre à disposition des fonciers à coût maîtrisé	X	X	X				
Envisager de soutenir les démarches d'innovation dans les modes de production ou de gestion	X	X	X				
Quantifier les besoins / attentes des seniors en fonction de leur degré d'autonomie et de leurs capacités financières	X	X	X				
Poursuivre la communication et le développement des aides à l'adaptation des logements au vieillissement	X	X	X	X	X	X	X
Quantifier les besoins / attentes des jeunes en fonction de leur situation (étudiants, jeunes actifs...) et de leurs capacités financières	X	X	X				
Mobiliser le parc public pour le logement des jeunes via la loi ELAN	X	X	X	X	X	X	X
Faciliter l'accès des jeunes à de petits logements abordables	X	X	X	X	X	X	X

ORIENTATION 4
Faciliter l'accès à des logements spécifiques aux publics les plus fragiles (hors logements ordinaires)

Action 14 : Répondre aux besoins des seniors et des personnes handicapées

Objectif principal	Les seniors et les personnes handicapées peuvent avoir des besoins spécifiques auxquels les typologies de logement ordinaires ne peuvent pas répondre. L'objectif est de proposer des solutions adaptées dans des structures spécifiques telles que résidences médicalisées, habitat inclusif etc.
Modalités de mise en œuvre	**Quantifier les besoins / attentes des seniors en fonction de leur degré d'autonomie et de leurs capacités financières** > Approfondir les caractéristiques des ménages séniors sur notre territoire par tranche d'âge (65-75 ans, 75-85 ans...) > Définir une méthode de réalisation d'une enquête auprès des séniors du territoire pour définir leurs attentes **Améliorer notre connaissance sur les différents types d'offres spécifiques possibles pour les séniors et les personnes handicapées** - Approfondir l'identification des différents types d'offres spécifiques possibles Accompagner les communes sollicitées par des porteurs de projets - Accompagner le développement de projets en fonction des résultats de cette enquête avec une vigilance particulière pour les projets de résidence services séniors ou similaires déjà très représentés sur la commune de Limoges.
Secteurs prioritaires	Sur l'ensemble des communes de Limoges Métropole
Maîtrise d'Ouvrage	Limoges Métropole
Partenariats	Limoges Métropole, communes, partenaires locaux, CD87
Bénéficiaires	Seniors, personnes handicapées
Budget estimé	Ingénierie interne
Politiques publiques associées	SDA (2022-2026)

ORIENTATION 4
Faciliter l'accès à des logements spécifiques aux publics les plus fragiles (hors logements ordinaires)

Action 14 : Répondre aux besoins des seniors et des personnes handicapées

Evaluation	Caractéristiques des séniors et personnes handicapées par tranche d'âge, leurs attentes, inventaire offres spécifiques possibles pour les séniors dépendants et personnes handicapées, projets spécifiques accompagnés

CALENDRIER PREVISIONNEL DE MISE EN OEUVRE

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Quantifier les besoins / attentes des seniors en fonction de leur degré d'autonomie et de leurs capacités financières	X	X	X				
Améliorer notre connaissance sur les différents types d'offres spécifiques possibles pour les séniors	X	X	X				
Accompagner des projets spécifiques			X	X	X	X	X

ORIENTATION 4
Faciliter l'accès à des logements spécifiques aux publics les plus fragiles (hors logements ordinaires)

Action 15 : Répondre aux besoins des jeunes (étudiants, jeunes en mobilité professionnelle, etc.)

Objectif principal	Les jeunes peuvent avoir des besoins spécifiques auxquels les typologies de logements ordinaires ne répondent pas toujours. L'objectif est de proposer des solutions adaptées dans des typologies spécifiques telles que petites typologies, locatif de courte durée, etc. Faciliter l'accès à l'information auprès des jeunes.
Modalités de mise en œuvre	**Pour les jeunes décohabitants aux revenus modestes** > Promotion de l'intermédiation locative pour les jeunes en difficulté > Préciser le besoin et l'opportunité de soutenir les Foyers Jeunes Travailleurs et les colocations étudiantes/jeunes actifs > Etudier les besoins en résidences spécifiques pour les jeunes afin d'encadrer le développement de ce type de projet J**eunes en mobilité (jeunes travailleurs, apprentis, alternants), qui cumulent précarité économique et absence de garan**t > Développer une offre adaptée, accompagnée tenant compte du besoin de changement de logement rapide et fréquent > Coordonner les acteurs du logement, de l'insertion, de la formation et de la jeunesse **Améliorer l'information et l'orientation des jeunes vers les dispositifs existants, à simplifier l'accès aux aides** S'appuyer sur les acteurs locaux **Etudier l'opportunité par Limoges Métropole de soutenir financièrement le projet de développer la location d'un logement pour les jeunes chez des propriétaires disposant de logements sous-occupés avec l'accompagnement d'un coordonnateur de l'association Varlin Pont Neuf**
Secteurs prioritaires	Sur l'ensemble des communes de Limoges Métropole
Maîtrise d'Ouvrage	Limoges Métropole
Partenariats	Communes, Associations pour le logement et/ou les jeunes (URHAJ), Opérateurs publics et privés, AROLIM, ADIL, Région/département, DJSCS, Action logement

ORIENTATION 4
Faciliter l'accès à des logements spécifiques aux publics les plus fragiles (hors logements ordinaires)

Action 15 : Répondre aux besoins des jeunes (étudiants, jeunes en mobilité professionnelle, etc.)

Bénéficiaires	Jeunes de moins de 30 ans
Budget estimé	Ingénierie interne.
Politiques publiques associées	PDALHPD
Evaluation	Nombre de logements à destination des jeunes créés, proximité avec pôles universitaires.

CALENDRIER PREVISIONNEL DE MISE EN OEUVRE

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Préciser le besoin pour les jeunes décohabitants aux revenus modestes et améliorer l'accès à l'offre existante, et encadrer le développement de résidences spécifiques monotypées	X	X	X	X	X	X	X
Développer une offre adaptée et coordonner les acteurs de l'insertion, l'habitat et de la formation pour les jeunes en mobilité (jeunes travailleurs, apprentis, alternants), qui cumulent précarité économique et absence de garant	X	X	X	X	X	X	X
Améliorer l'information et l'orientation des jeunes vers les dispositifs existants, à simplifier l'accès aux aides	X	X	X	X	X	X	X
Etudier l'opportunité par LM de soutenir financièrement le projet de location d'un logement pour les jeunes chez des propriétaires via l'association Varlin Pont Neuf	X	X	X				

ORIENTATION 4
Faciliter l'accès à des logements spécifiques aux publics les plus fragiles (hors logements ordinaires)

Action 16 : Répondre aux besoins des publics les plus fragiles

Objectif principal	Répondre aux obligations de mixité sociale de la loi Egalité & Citoyenneté et de la CIA. Répondre aux besoins identifiés dans le PDALHPD. Accompagner les ménages souhaitant s'orienter vers un logement de droit commun. Proposer une offre adaptée aux ménages les plus précaires. Identifier et accompagner à travers le logement les personnes en situation de fragilité psychique ainsi que les personnes victimes de violences familiales.
Modalités de mise en œuvre	**Poursuivre la mise en œuvre, le suivi et l'animation du SPRULO : dispositif piloté par les services de l'Etat** - Coordonner les acteurs en lien avec l'hébergement et le logement accompagné - Mettre en œuvre des actions pour répondre aux besoins identifiés - Assurer la mise en œuvre du Logement d'abord dont les priorités sont le développement de l'IML et des pensions de familles **Améliorer notre connaissance des enjeux, dans le cadre de la politique locale de l'habitat pilotée par Limoges Métropole** - Intégrer des éléments de bilan et de suivi des thématiques prises en compte dans le cadre du SPRULO - S'appuyer sur l'expertise de l'UNAFO - Poursuivre l'observation de la fragilité des ménages dans le parc social dans le cadre de la politique de peuplement et de la politique de la ville **Poursuivre et faire évoluer, le cas échéant, les actions menées par Limoges Métropole à l'attention de ces ménages** - Organisation et animation par Limoges Métropole de commissions inter bailleurs "cas complexes" pour faciliter l'accès au parc social de ménages cumulant de grandes difficultés mais sans proposition de logement - Participation aux instances liées à la Commission de coordination et d'animation de la prévention des expulsions (CCAPEX) et à la COMED (Commission de médiation) du droit au logement opposable (Dalo) pilotées par la DDETSPP dans l'objectif d'améliorer le repérage de ces situations à travers les compétences de l'EPCI - Soutien financier des projets de logements accompagnés comme les pensions de famille, à requestionner lors de la révision du règlement d'interventions financières de Limoges Métropole

ORIENTATION 4
Faciliter l'accès à des logements spécifiques aux publics les plus fragiles (hors logements ordinaires)

Action 16 : Répondre aux besoins des publics les plus fragiles

	Etudier l'opportunité d'accompagner une offre de logement adapté aux publics fragiles en lien avec les besoins identifiés dans le cadre du SPRULO > Soutenir l'IML > Identifier un référent sur ce sujet au sein du Service Habitat > Accompagner particulièrement à travers un habitat adapté et inclusif : le public avec un handicap psychique, les personnes victimes de violences conjugales mais aussi les auteurs de violences afin qu'ils ne retournent pas dans le foyer ou qu'ils n'impactent pas les autres voisins.
Secteurs prioritaires	Sur l'ensemble des communes de Limoges Métropole
Maîtrise d'Ouvrage	DDETSPP pour le SPRULO Limoges Métropole
Partenariats	DDETSPP, CD87, Limoges Métropole, communes, partenaires locaux
Bénéficiaires	Ménages exclus du logement ordinaire, Ménages précaires, demandeurs de logement social,
Budget estimé	Ingénierie interne
Politiques publiques associées	PDALHPD SPRULO
Evaluation	Nombre de logements mobilisés pour les publics fragiles (notamment l'IML), suivi des relogements par le SIAO. Indicateurs du SPRULO

CALENDRIER PREVISIONNEL DE MISE EN OEUVRE

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Poursuite de la mise en œuvre, le suivi et l'animation du SPRULO par la DDETSPP	X	X	X	X	X	X	X
Intégrer des éléments de bilan et de suivi des thématiques prises en compte dans le cadre du SPRULO	X	X	X	X	X	X	X
Poursuivre et faire évoluer, le cas échéant, les actions menées par Limoges Métropole à l'attention de ces ménages	X	X	X	X	X	X	X
Etudier l'opportunité d'accompagner une offre de logement adapté aux publics fragiles en lien avec les besoins identifiés dans le cadre du SPRULO	X	X	X	X	X	X	X

ORIENTATION 4
Faciliter l'accès à des logements spécifiques aux publics les plus fragiles (hors logements ordinaires)

Action 17 : Répondre aux besoins des gens du voyage

Objectif principal	Proposer des solutions d'habitat adaptées aux gens du voyage : terrains familiaux locatifs, habitats adaptés (PLAI-Adapté).
Modalités de mise en œuvre	**Poursuivre la gestion des aires d'accueil des gens du voyage et de l'aire de grand passage** - Assurer la gestion technique et administrative de ces équipements - Renforcer la coordination avec l'association Ma Camping, agréée espace de vie sociale, qui intervient auprès des gens du voyage pour faciliter leur accès aux droits, en s'appuyant sur les travaux de la Convention territoriale globale intercommunale (hors Limoges) **Suivre les objectifs du SDAHGV** - Réaliser les terrains locatifs familiaux à Condat sur Vienne et Verneuil sur Vienne conformément au SDAHGV (MES avant 2028) - Réaliser les logements sociaux adaptés à Verneuil-sur-Vienne (engagement avant 2028) **Etablir un bilan du SDAHGV et procéder à sa révision** **Etudier des réponses au phénomène de sédentarisation à l'échelle intercommunale** - Identifier les besoins en fonction des communes (achat de fonciers, constructions sur terrains non constructibles, stationnements illicites...) - Mettre en place des groupes de travail pour répondre à ces besoins - Mener une réflexion sur une stratégie globale en faveur de l'accueil et l'habitat des Gens du Voyage, allant au-delà des obligations du Schéma départemental - Envisager d'identifier un référent sur ce sujet
Secteurs prioritaires	Communes ciblées par le SDAHGV, plus largement l'ensemble des communes de Limoges Métropole si initiatives locales
Maîtrise d'Ouvrage	Limoges Métropole Etat et CD pour SDAHGV
Partenariats	Limoges Métropole, communes, partenaires locaux
Bénéficiaires	Gens du Voyage
Budget estimé	Budget de fonctionnement (marché de gestion des aires d'accueil) : 700K€/an

ORIENTATION 4
Faciliter l'accès à des logements spécifiques aux publics les plus fragiles (hors logements ordinaires)

Action 17 : Répondre aux besoins des gens du voyage

	Budget d'investissement : 150K€
Politiques publiques associées	SDAHGV
Evaluation	Nombre de solutions d'habitats réalisées à destination des Gens du Voyage.

CALENDRIER PREVISIONNEL DE MISE EN OEUVRE

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Poursuivre la gestion des aires d'accueil et de l'aire de grand passage	X	X	X	X	X	X	X
Conformément au SDAHGV réaliser des logements sociaux adaptés à Verneuil	X	X	X				
Conformément au SDAHGV réaliser les terrains familiaux de Verneuil et Condat	X	X	X	X	X		
Bilan et révision du SDAHGV				X			
Etudier des réponses au phénomène de sédentarisation à l'échelle intercommunale	X	X	X	X	X	X	X

FICHES COMMUNALES

Ces fiches par commune constituent une synthèse des chiffres clés, objectifs de production et potentiels fonciers. En conséquence, ces fiches constituent un complément au PLH sans s'y substituer.

Elles seront mises à jour tous les ans dans le cadre des différents bilans de la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat.

Remarques préalables concernant la méthodologie de définition des périmètres de centralités identifiés dans les cartes des sites à enjeux dans les fiches communales

Ces travaux ont été réalisés dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

La carte des centralités est obtenue à la suite **d'une analyse de l'accessibilité des centralités à pied et en voiture.**

Ce qu'on entend par centralités, ce sont les zones (carreaux sur la carte) à partir **desquelles il est possible d'accéder à pied et en voiture à au moins 5 des 6 catégories d'équipements retenues en moins de 5, 10 ou 15 minutes.**

Les catégories d'équipements retenues sont les suivantes : **enseignement, sport, culture, santé, transport, alimentation.**

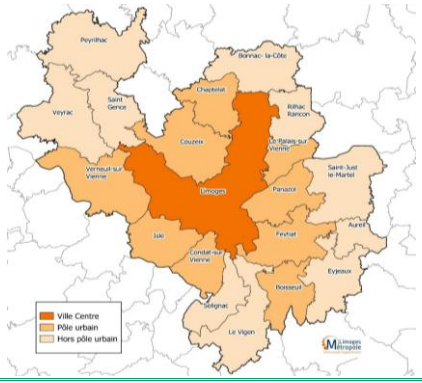
Par catégorie, ce ne sont pas les mêmes types d'équipements entre les analyses des centralités piétonnes et en voiture. Par exemple, pour les centralités piétonnes, les équipements de santé retenus sont les pharmacies/ médecins généralistes alors qu'en voiture ce sont les grandes infrastructures (hôpitaux, cliniques etc.).

Pour chaque catégorie d'équipement, il est **conservé l'ensemble des périmètre (représentés par des carreaux) desservis par au moins un des équipements de cette catégorie et il est défini si cet équipement est accessible en 5, 10 ou 15 minutes.**

La carte finale des centralités selon le degré d'accessibilité mixe donc les périmètres accessibles à pied et en voiture avec **un coefficient plus important pour les périmètres accessibles à pied.**

PLH 2026-2032 - fiche communale

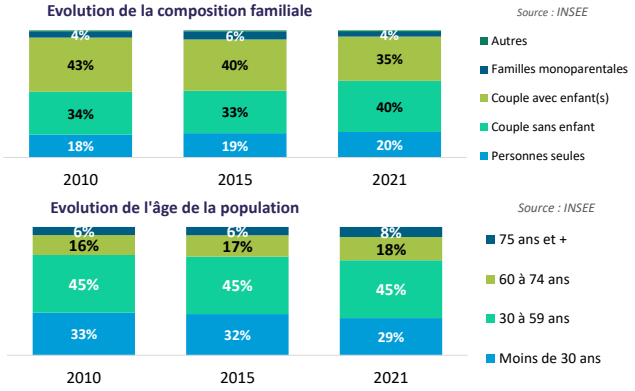
Aureil



La population

	Aureil	Hors pôle urbain	Limoges Métropole
Population municipale 2021 :	**1 019**	**25 837**	**206 616**
Part de la population de la CC :	0,5%	12,5%	-
Evoluation annuelle de la population 2015-2021 :	**0,4%**	**0,5%**	**-0,1%**
dont croissance migratoire :	0,3%	0,3%	-0,2%
Nombre de ménages en 2021 :	**429**	**10 602**	**106 378**
Nombre de personne par ménage :	2,4	2,4	1,9
Desserrement 2015-2021 :	*-0,14*	*-0,09*	*-0,06*
Part de la population de 75 ans et plus :	7,8%	7,4%	11,1%
Taux d'évolution annuel 2015-2021 :	*3,7%*	*2,2%*	*1,1%*
Indice de jeunesse :	86	97	77
Rapport entre la population de moins de 20 ans et la population de 60 ans et +			
Revenu médian par unité de consommation en 2021 :	25 340 €	25 232 €	22 500 €

Source : INSEE 2021



Le parc de logements

	Aureil	Hors pôle urbain	Limoges Métropole
Nombre total de logements en 2021 :	**462**	**11 724**	**118 684**
dont résidences principales :	429	**10 602**	**106 378**
dont résidences secondaires :	14	**396**	**3 172**
dont logements vacants :	18	**727**	**9 134**
Part des propriétaires occupants :	91%	86%	52%
Part des T1/T2 :	1%	2%	23%
Part de logements construits avant 1971 :	26%	28%	41%

Source : INSEE 2021

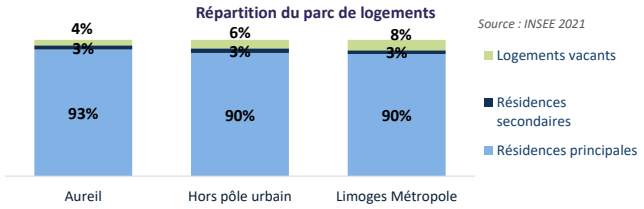
	Aureil	Hors pôle urbain	Limoges Métropole
Logements vacants 2 ans+ du parc privé en 2024 :			
Nombre :	**16**	**434**	**4 018**
Taux :	3,3%	3,6%	3,3%

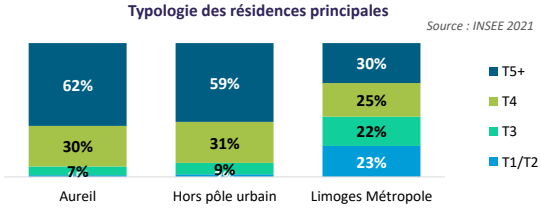
Source : LOVAC Version2025

	Aureil	Hors pôle urbain	Limoges Métropole
Nombre de logements sociaux :	**4**	**467**	**24 389**
Taux de LLS par rapport aux RP :	1%	4%	27%
Part des T1/T2 :	0%	13%	27%
Part des T5+ :	0%	5%	5%
Nombre de demandes :	***3***	***224***	***7 058***
Pression de la demande :	-	*5,5*	*3,4*

Pression = rapport entre le nombre de demandes et le nombre d'attributions sur la dernière année

Source : SNE 2024, RPLS 1/1/2024

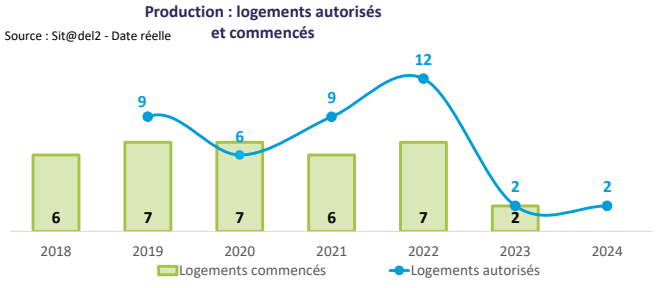




Marché du logement et production

	Aureil	Hors pôle urbain	Limoges Métropole
Nombre de logements commencés de 2018 à 2023 :			
Hors résidences :	**35**	**717**	**3 852**
Soit par an :	*6*	*120*	*642*
Indice de construction 2018-2023 :	*5,8*	*4,7*	*3,1*
nombre de logements commencés par an pour 1 000 habitants permet d'apprécier l'effort de construction en tenant compte du poids démographique du territoire considéré en permettant ainsi les comparaisons.			
Part des logements individuels purs de 2018-2023 :	*94%*	*72%*	*54%*
Part des logements individuels groupés de 2018-2023 :	*6%*	*17%*	*18%*
Part des logements collectifs de 2018-2023 :	*0%*	*11%*	*28%*
Hectares consommés pour l'habitat de 2018 à 2023 :	6,14	101,67	274,11
Logements sociaux agréés 2019-2024 :	0	216	1473
Soit par an :	-	27	184
Prix médian d'une maison en 2024 :	-	-	*170 000 €*
Prix médian d'un appartement en 2024 :	-	-	*75 000 €*
Loyer moyen locatif privé des appartements (en €/m²)	*10,0 €*	-	-
Loyer moyen dans le parc social au 1/1/2024 (en €/m²)	*6,2 €*	*6,0 €*	*5,9 €*

Source : Sit@del, DV3F, RPLS, base artificialisation et Observatoire des territoires - ANCT



Logements commencés : ouverture du chantier
Logements autorisés : PC accordé

Objectifs du PLH 2026-2032 — Aureil

Objectifs de production de logements 2026-2032

	Aureil	Hors pôle urbain	Limoges Métropole
• **Objectifs quantitatifs tous logements confondus**	**43**	**583**	**3 618**
dont construction neuve :	37	474	2 592
dont remise sur le marché de logements vacants :	6	109	1 026
dont logements sociaux	**6**	**78**	**801**

Potentiel foncier identifié

Sites à enjeux issus de la Stratégie Foncière Habitat

Nombre de sites	Surface (en m²)	Nb de logements potentiels
2	14941	6

Potentiels fonciers

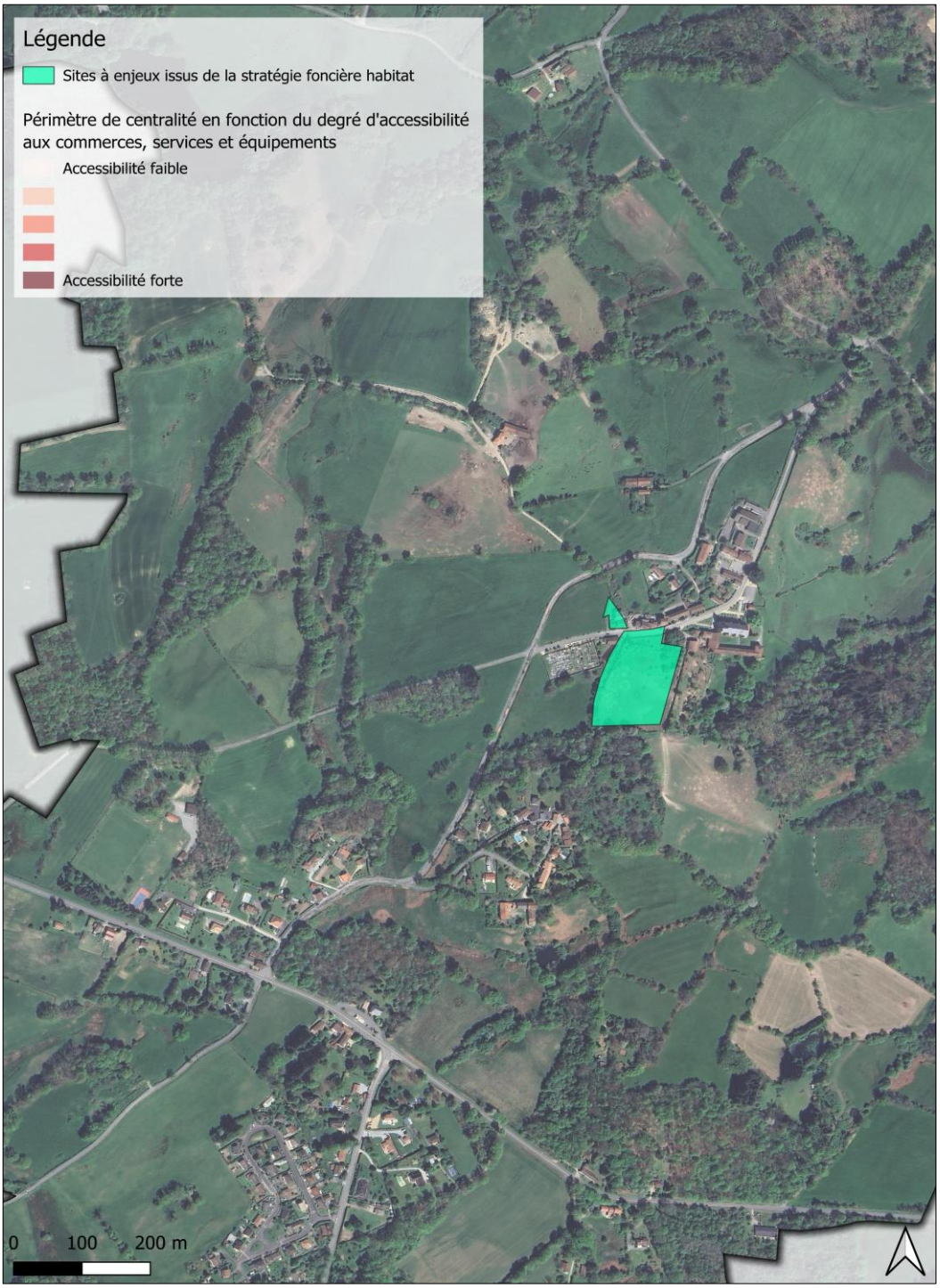
Potentiel des dents creuses à priori mutables dans l'enveloppe urbaine

0,91 Ha octobre-2025

Ce recensement constitue un état initial du potentiel foncier en dents creuses et reste à consolider par une analyse croisée des contraintes techniques et

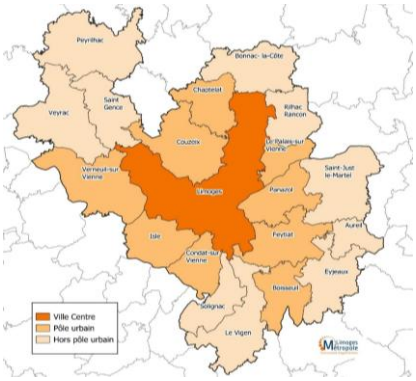
Explicitée page 45 du PLH

Carte des sites à enjeux



PLH 2026-2032 - fiche communale

Boisseuil



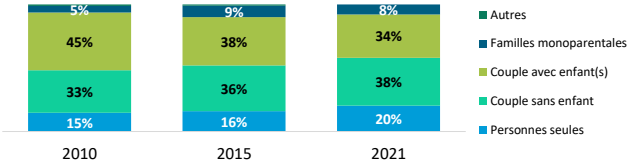
La population

	Boisseuil	Pôle urbain	Limoges Métropole
Population municipale 2021 :	**2 994**	**51 019**	**206 616**
Part de la population de la CC :	1,4%	24,7%	-
Evolution annuelle de la population 2015-2021 :	**0,7%**	**0,4%**	**-0,1%**
dont croissance migratoire :	0,3%	0,4%	-0,2%
Nombre de ménages en 2021 :	**1 220**	**22 705**	**106 378**
Nombre de personne par ménage :	2,4	2,2	1,9
Desserrement 2015-2021 :	*-0,15*	*-0,11*	*-0,06*
Part de la population de 75 ans et plus :	8,5%	13,1%	11,1%
Taux d'évolution annuel 2015-2021 :	*8,1%*	*4,0%*	*1,1%*
Indice de jeunesse :	85	66	77
Rapport entre la population de moins de 20 ans et la population de 60 ans et +			
Revenu médian par unité de consommation en 2021 :	26 950 €	24 689 €	22 500 €

Source : INSEE 2021

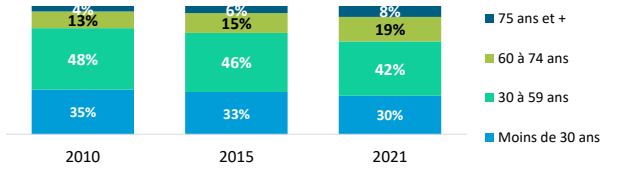
Evolution de la composition familiale

Source : INSEE



Evolution de l'âge de la population

Source : INSEE



Le parc de logements

	Boisseuil	Pôle urbain	Limoges Métropole
Nombre total de logements en 2021 :	**1 273**	**24 097**	**118 684**
dont résidences principales :	1 220	22 705	106 378
dont résidences secondaires :	11	263	3 172
dont logements vacants :	43	1 129	9 134
Part des propriétaires occupants :	88%	74%	52%
Part des T1/T2 :	1%	6%	23%
Part de logements construits avant 1971 :	11%	21%	41%

Source : INSEE 2021

Logements vacants 2 ans+ du parc privé en 2024 :			
Nombre :	**18**	**471**	**4 018**
Taux :	1,3%	1,9%	3,3%

Source : LOVAC Version2025

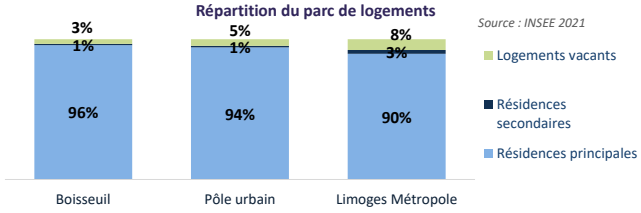
	Boisseuil	Pôle urbain	Limoges Métropole
Nombre de logements sociaux :	**65**	**4 203**	**24 389**
Taux de LLS par rapport aux RP :	5,41%	15%	26,59%
Part des T1/T2 :	10%	18%	27%
Part des T5+ :	0%	8%	5%
Nombre de demandes :	***71***	***1 477***	***7 058***
Pression de la demande :	*3,7*	*4,3*	*3,4*

Pression = rapport entre le nombre de demandes et le nombre d'attributions sur la dernière année

Source : SNE 2024, RPLS 1/1/2024

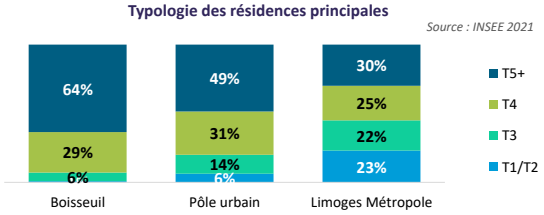
Répartition du parc de logements

Source : INSEE 2021



Typologie des résidences principales

Source : INSEE 2021



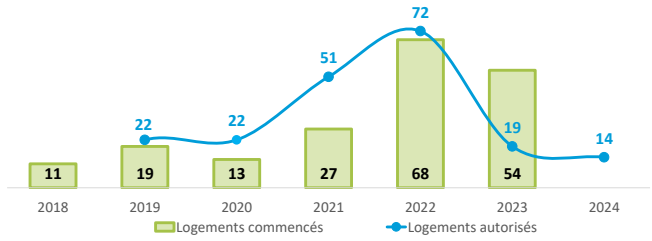
Marché du logement et production

	Boisseuil	Pôle urbain	Limoges Métropole
Nombre de logements commencés de 2018 à 2023 :			
Hors résidences :	**192**	**1911**	**3 852**
Soit par an :	*32*	*319*	*642*
Indice de construction 2018-2023 :	*10,9*	*6,3*	*3,1*
nombre de logements commencés par an pour 1 000 habitants permet d'apprécier l'effort de construction en tenant compte du poids démographique du territoire considéré en permettant ainsi les comparaisons.			
Part des logements individuels purs de 2018-2023 :	*55%*	*61%*	*54%*
Part des logements individuels groupés de 2018-2023 :	*45%*	*20%*	*18%*
Part des logements collectifs de 2018-2023 :	*0%*	*20%*	*28%*
Hectares consommés pour l'habitat de 2018 à 2023 :	18,78	144,60	274,11
Logements sociaux agréés 2019-2024 :	49	841	1473
Soit par an :	*6*	*105*	184
Prix médian d'une maison en 2024 :	*199 601 €*	-	*170 000 €*
Prix médian d'un appartement en 2024 :	-	-	*75 000 €*
Loyer moyen locatif privé des appartements (en €/m²)	*10,0 €*	-	-
Loyer moyen dans le parc social au 1/1/2024 (en €/m²)	*5,6 €*	*6,1 €*	*5,9 €*

Source : Sit@del, DV3F, RPLS, base artificialisation et Observatoire des territoires - ANCT

Production : logements autorisés et commencés

Source : Sit@del2 - Date réelle



Logements commencés : ouverture du chantier
Logements autorisés : PC accordé

Objectifs du PLH 2026-2032 — Boisseuil

Objectifs de production de logements 2026-2032

	Boisseuil	Pôle urbain	Limoges Métropole
• **Objectifs quantitatifs tous logements confondus**	**73**	**1195**	**3 618**
dont construction neuve :	70	991	2 592
dont remise sur le marché de logements vacants :	3	204	1 026
dont logements sociaux	**15**	**447**	**801**

Potentiel foncier identifié

Sites à enjeux issus de la Stratégie Foncière Habitat

Nombre de sites
3

Surface (en m²)
67537

Nb de logements potentiels

Potentiels fonciers

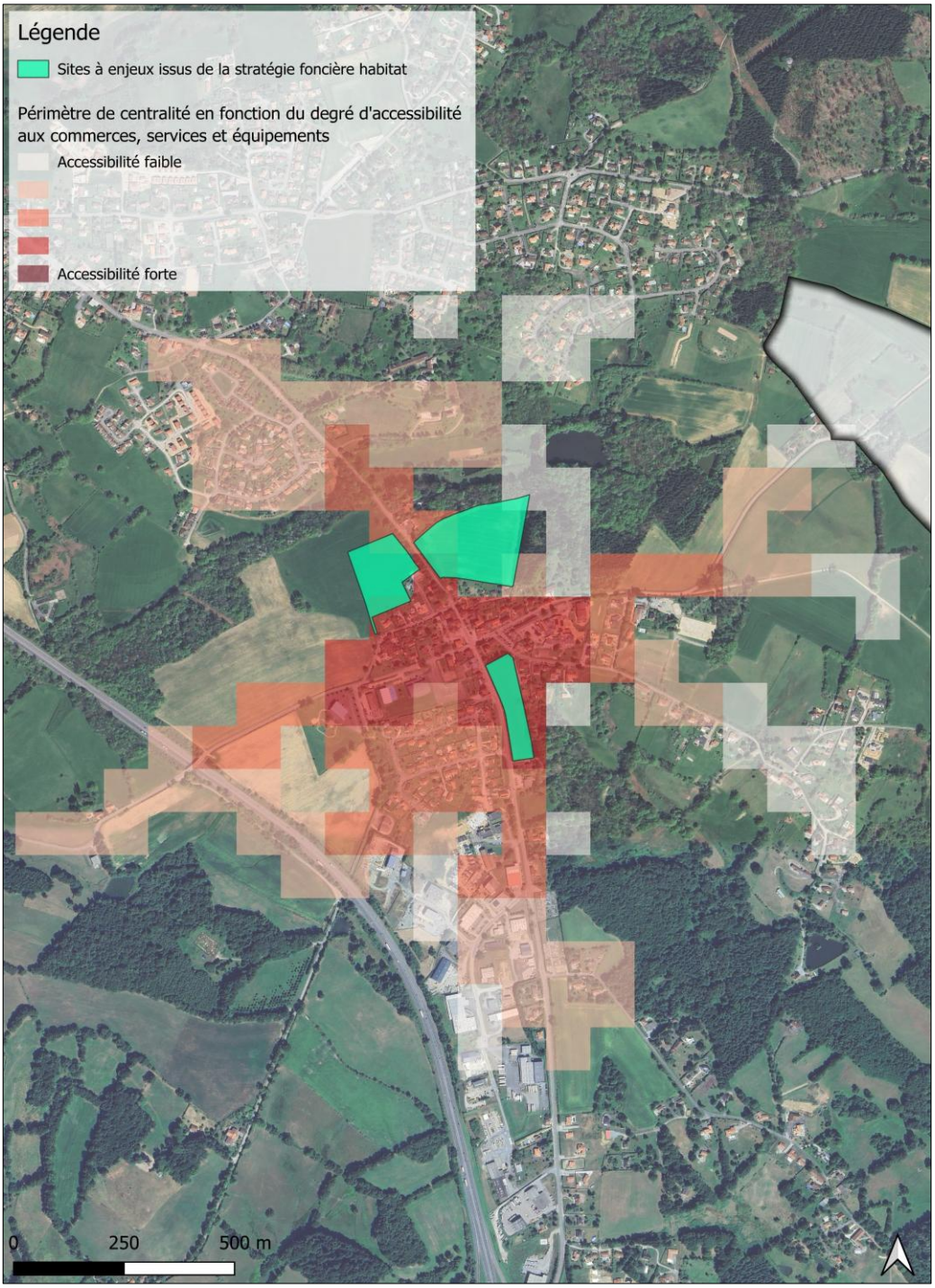
Potentiel des dents creuses à priori mutables dans l'enveloppe urbaine

5,53 Ha octobre-2025

Ce recensement constitue un état initial du potentiel foncier en dents creuses et reste à consolider par une analyse croisée des contraintes techniques et

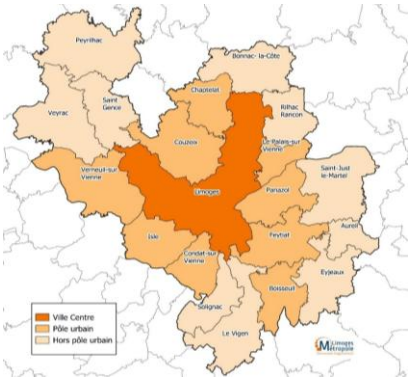
Explicitée page 45 du PLH

Carte des sites à enjeux



PLH 2026-2032 - fiche communale

Bonnac-la-Côte

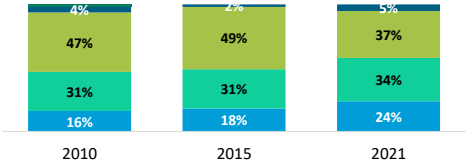


La population

	Bonnac-la-Côte	Hors pôle urbain	Limoges Métropole
Population municipale 2021 :	**1 649**	**25 837**	**206 616**
Part de la population de la CC :	0,8%	12,5%	-
Evoluation annuelle de la population 2015-2021 :	**-0,6%**	**0,5%**	**-0,1%**
dont croissance migratoire :	-1,0%	0,3%	-0,2%
Nombre de ménages en 2021 :	**679**	**10 602**	**106 378**
Nombre de personne par ménage :	2,4	2,4	1,9
Desserrement 2015-2021 :	*-0,29*	*-0,09*	*-0,06*
Part de la population de 75 ans et plus :	5,5%	7,4%	11,1%
Taux d'évolution annuel 2015-2021 :	*-1,3%*	*2,2%*	*1,1%*
Indice de jeunesse :	112	97	77
Rapport entre la population de moins de 20 ans et la population de 60 ans et +			
Revenu médian par unité de consommation en 2021 :	24 560 €	25 232 €	22 500 €

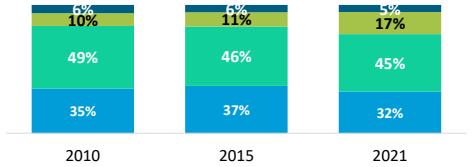
Source : INSEE 2021

Evolution de la composition familiale



Source : INSEE

Evolution de l'âge de la population



Source : INSEE

Le parc de logements

	Bonnac-la-Côte	Hors pôle urbain	Limoges Métropole
Nombre total de logements en 2021 :	**782**	**11 724**	**118 684**
dont résidences principales :	679	10 602	106 378
dont résidences secondaires :	39	396	3 172
dont logements vacants :	64	727	9 134
Part des propriétaires occupants :	85%	86%	52%
Part des T1/T2 :	2%	2%	23%
Part de logements construits avant 1971 :	33%	28%	41%

Source : INSEE 2021

Logements vacants 2 ans+ du parc privé en 2024 :			
Nombre :	**39**	**434**	**4 018**
Taux :	4,8%	3,6%	3,3%

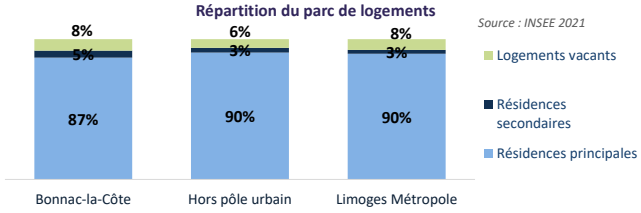
Source : LOVAC Version2025

	Bonnac-la-Côte	Hors pôle urbain	Limoges Métropole
Nombre de logements sociaux :	**14**	**467**	**24 389**
Taux de LLS par rapport aux RP :	2%	4%	27%
Part des T1/T2 :	14%	13%	27%
Part des T5+ :	0%	5%	5%
Nombre de demandes :	***9***	***224***	***7 058***
Pression de la demande :	*4,5*	*5,5*	*3,4*

Pression = rapport entre le nombre de demandes et le nombre d'attributions sur la dernière année

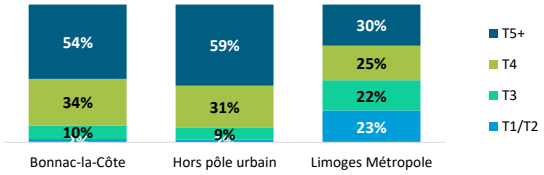
Source : SNE 2024, RPLS 1/1/2024

Répartition du parc de logements



Source : INSEE 2021

Typologie des résidences principales



Source : INSEE 2021

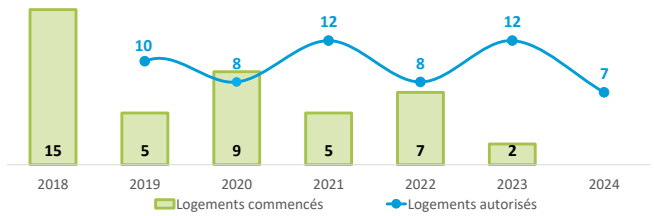
Marché du logement et production

	Bonnac-la-Côte	Hors pôle urbain	Limoges Métropole
Nombre de logements commencés de 2018 à 2023 :			
Hors résidences :	**43**	**717**	**3 852**
Soit par an :	*7*	*120*	*642*
Indice de construction 2018-2023 :	*4,3*	*4,7*	*3,1*
nombre de logements commencés par an pour 1 000 habitants permet d'apprécier l'effort de construction en tenant compte du poids démographique du territoire considéré en permettant ainsi les comparaisons.			
Part des logements individuels purs de 2018-2023 :	*74%*	*72%*	*54%*
Part des logements individuels groupés de 2018-2023 :	*2%*	*17%*	*18%*
Part des logements collectifs de 2018-2023 :	*23%*	*11%*	*28%*
Hectares consommés pour l'habitat de 2018 à 2023 :	11,08	101,67	274,11
Logements sociaux agréés 2019-2024 :	0	216	1473
Soit par an :	-	27	184
Prix médian d'une maison en 2024 :	*152 000 €*	-	*170 000 €*
Prix médian d'un appartement en 2024 :	-	-	*75 000 €*
Loyer moyen locatif privé des appartements (en €/m²)	*9,0 €*	-	-
Loyer moyen dans le parc social au 1/1/2024 (en €/m²)	*6,8 €*	*6,0 €*	*5,9 €*

Source : Sit@del, DV3F, RPLS, base artificialisation et Observatoire des territoires - ANCT

Production : logements autorisés et commencés

Source : Sit@del2 - Date réelle



Logements commencés : ouverture du chantier
Logements autorisés : PC accordé

Objectifs du PLH 2026-2032

Bonnac-la-Côte

Objectifs de production de logements 2026-2032

	Bonnac-la-Côte	Hors pôle urbain	Limoges Métropole
• **Objectifs quantitatifs tous logements confondus**	**37**	**583**	**3 618**
dont construction neuve :	26	474	2 592
dont remise sur le marché de logements vacants :	11	109	1 026
dont logements sociaux	**0**	**78**	**801**

Potentiel foncier identifié

Sites à enjeux issus de la Stratégie Foncière Habitat

Nombre de sites	Surface (en m²)	Nb de logements potentiels
	7 440	-

Potentiels fonciers

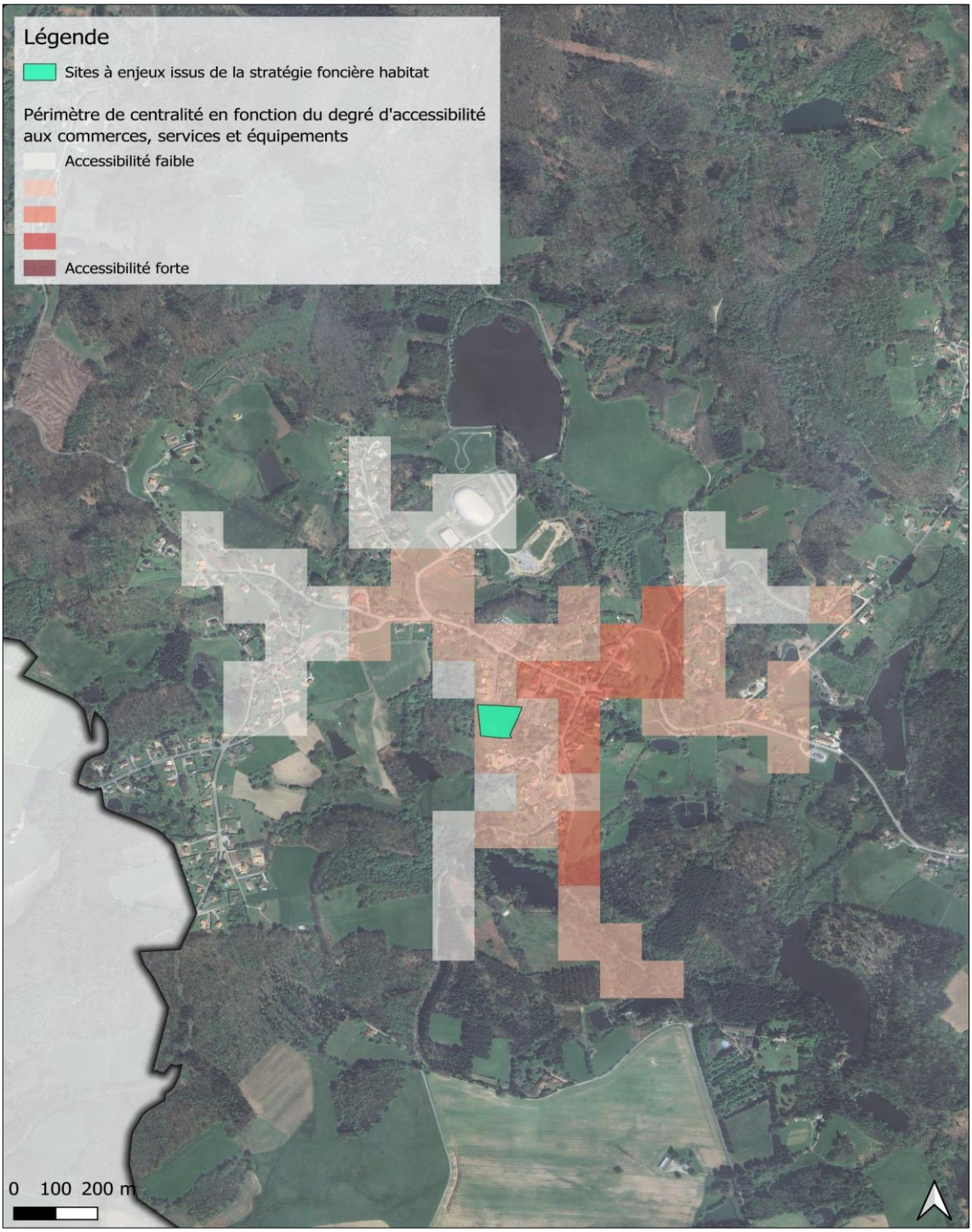
Potentiel des dents creuses à priori mutables dans l'enveloppe urbaine

4,20 Ha octobre-2025

Ce recensement constitue un état initial du potentiel foncier en dents creuses et reste à consolider par une analyse croisée des contraintes techniques et

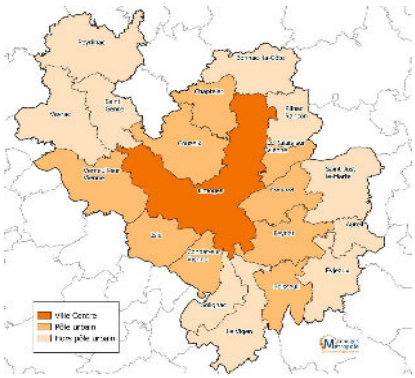
Explicitée page 45 du PLH

Carte des sites à enjeux



PLH 2026-2032 - fiche communale

Chaptelat



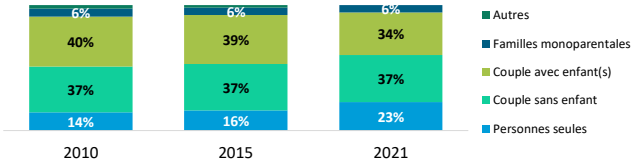
La population

	Chaptelat	Pôle urbain	Limoges Métropole
Population municipale 2021 :	**2 095**	**51 019**	**206 616**
Part de la population de la CC :	1,0%	24,7%	-
Evoluation annuelle de la population 2015-2021 :	**0,1%**	**0,4%**	**-0,1%**
dont croissance migratoire :	-0,5%	0,4%	-0,2%
Nombre de ménages en 2021 :	**871**	**22 705**	**106 378**
Nombre de personne par ménage :	2,4	2,2	1,9
Desserrement 2015-2021 :	*-0,16*	*-0,11*	*-0,06*
Part de la population de 75 ans et plus :	6,3%	13,1%	11,1%
Taux d'évolution annuel 2015-2021 :	*3,5%*	*4,0%*	*1,1%*
Indice de jeunesse :	95	66	77
Rapport entre la population de moins de 20 ans et la population de 60 ans et +			
Revenu médian par unité de consommation en 2021 :	25 310 €	24 689 €	22 500 €

Source : INSEE 2021

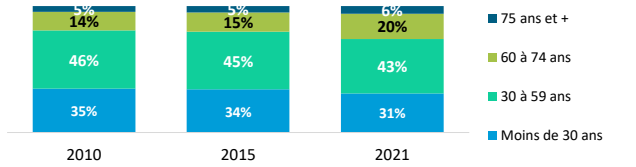
Evolution de la composition familiale

Source : INSEE



Evolution de l'âge de la population

Source : INSEE



Le parc de logements

	Chaptelat	Pôle urbain	Limoges Métropole
Nombre total de logements en 2021 :	**918**	**24 097**	**118 684**
dont résidences principales :	871	22 705	106 378
dont résidences secondaires :	17	263	3 172
dont logements vacants :	29	1 129	9 134
Part des propriétaires occupants :	85%	74%	52%
Part des T1/T2 :	1%	6%	23%
Part de logements construits avant 1971 :	18%	21%	41%

Source : INSEE 2021

Logements vacants 2 ans+ du parc privé en 2024 :			
Nombre :	**18**	**471**	**4 018**
Taux :	1,9%	1,9%	3,3%

Source : LOVAC Version2025

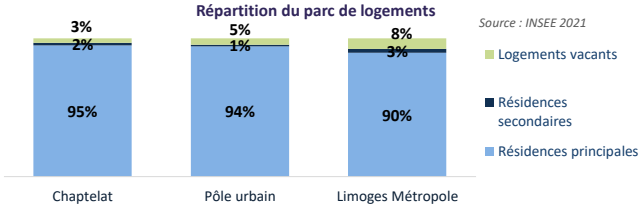
	Chaptelat	Pôle urbain	Limoges Métropole
Nombre de logements sociaux :	**36**	**4 203**	**24 389**
Taux de LLS par rapport aux RP :	4%	15%	27%
Part des T1/T2 :	6%	18%	27%
Part des T5+ :	3%	8%	5%
Nombre de demandes :	***21***	***1 477***	***7 058***
Pression de la demande :	*21,0*	*4,3*	*3,4*

Pression = rapport entre le nombre de demandes et le nombre d'attributions sur la dernière année

Source : SNE 2024, RPLS 1/1/2024

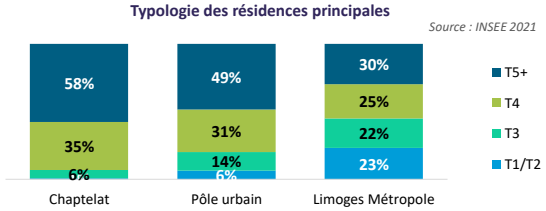
Répartition du parc de logements

Source : INSEE 2021



Typologie des résidences principales

Source : INSEE 2021



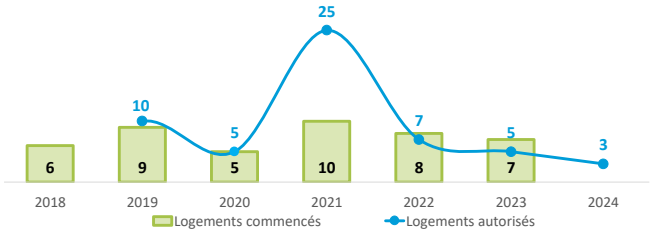
Marché du logement et production

	Chaptelat	Pôle urbain	Limoges Métropole
Nombre de logements commencés de 2018 à 2023 :			
Hors résidences :	**45**	**1911**	**3 852**
Soit par an :	*8*	*319*	*642*
Indice de construction 2018-2023 :	*3,6*	*6,3*	*3,1*
nombre de logements commencés par an pour 1 000 habitants permet d'apprécier l'effort de construction en tenant compte du poids démographique du territoire considéré en permettant ainsi les comparaisons.			
Part des logements individuels purs de 2018-2023 :	*91%*	*61%*	*54%*
Part des logements individuels groupés de 2018-2023 :	*0%*	*20%*	*18%*
Part des logements collectifs de 2018-2023 :	*9%*	*20%*	*28%*
Hectares consommés pour l'habitat de 2018 à 2023 :	7,49	144,60	274,11
Logements sociaux agréés 2019-2024 :	0	841	1473
Soit par an :	*0*	*105*	184
Prix médian d'une maison en 2024 :	*208 000 €*	-	*170 000 €*
Prix médian d'un appartement en 2024 :	-	-	*75 000 €*
Loyer moyen locatif privé des appartements (en €/m²)	*9,0 €*	-	-
Loyer moyen dans le parc social au 1/1/2024 (en €/m²)	*5,5 €*	*6,1 €*	*5,9 €*

Source : Sit@del, DV3F, RPLS, base artificialisation et Observatoire des territoires - ANCT

Production : logements autorisés et commencés

Source : Sit@del2 - Date réelle



Logements commencés : ouverture du chantier
Logements autorisés : PC accordé

Objectifs du PLH 2026-2032 — Chaptelat

Objectifs de production de logements 2026-2032

	Chaptelat	Pôle urbain	Limoges Métropole
• **Objectifs quantitatifs tous logements confondus**	**49**	**1195**	**3 618**
dont construction neuve :	48	991	2 592
dont remise sur le marché de logements vacants :	1	204	1 026
dont logements sociaux	**0**	**447**	**801**

Potentiel foncier identifié

Sites à enjeux issus de la Stratégie Foncière Habitat

Nombre de sites	Surface (en m²)	Nb de logements potentiels

Potentiels fonciers

Potentiel des dents creuses à priori mutables dans l'enveloppe urbaine

5,01 Ha octobre-2025

Ce recensement constitue un état initial du potentiel foncier en dents creuses et reste à consolider par une analyse croisée des contraintes techniques et réglementaires.

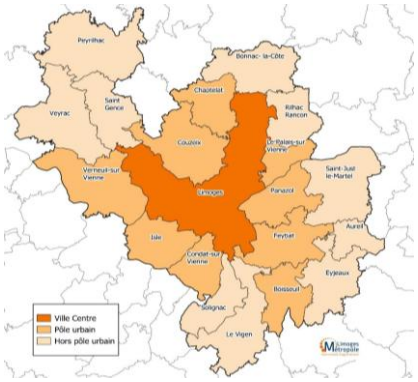
Explicitée page 45 du PLH

Carte des sites à enjeux

Il n'y a pas de centralité qui ressort au regard des critères retenus

PLH 2026-2032 - fiche communale

Condat-sur-Vienne



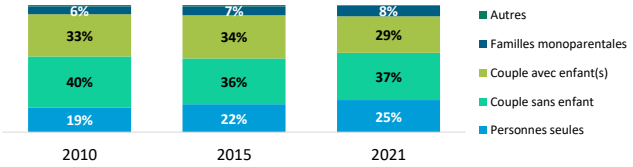
La population

	Condat-sur-Vienne	Pôle urbain	Limoges Métropole
Population municipale 2021 :	**5 158**	**51 019**	**206 616**
Part de la population de la CC :	2,5%	24,7%	-
Evoluation annuelle de la population 2015-2021 :	**0,2%**	**0,4%**	**-0,1%**
dont croissance migratoire :	-0,1%	0,4%	-0,2%
Nombre de ménages en 2021 :	**2 231**	**22 705**	**106 378**
Nombre de personne par ménage :	2,3	2,2	1,9
Desserrement 2015-2021 :	*-0,12*	*-0,11*	*-0,06*
Part de la population de 75 ans et plus :	8,9%	13,1%	11,1%
Taux d'évolution annuel 2015-2021 :	*3,3%*	*4,0%*	*1,1%*
Indice de jeunesse :	81	66	77
Rapport entre la population de moins de 20 ans et la population de 60 ans et +			
Revenu médian par unité de consommation en 2021 :	24 810 €	24 689 €	22 500 €

Source : INSEE 2021

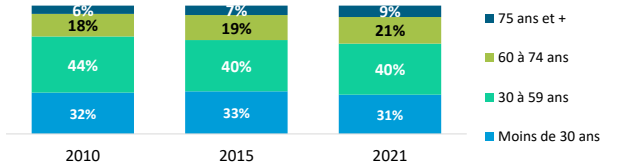
Evolution de la composition familiale

Source : INSEE



Evolution de l'âge de la population

Source : INSEE



Le parc de logements

	Condat-sur-Vienne	Pôle urbain	Limoges Métropole
Nombre total de logements en 2021 :	**2 381**	**24 097**	**118 684**
dont résidences principales :	2 231	22 705	106 378
dont résidences secondaires :	33	263	3 172
dont logements vacants :	117	1 129	9 134
Part des propriétaires occupants :	79%	74%	52%
Part des T1/T2 :	3%	6%	23%
Part de logements construits avant 1971 :	16%	21%	41%

Source : INSEE 2021

Logements vacants 2 ans+ du parc privé en 2024 :			
Nombre :	**58**	**471**	**4 018**
Taux :	2,3%	1,9%	3,3%

Source : LOVAC Version2025

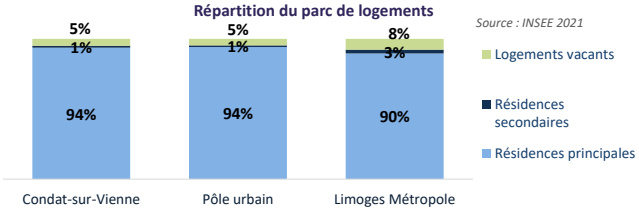
	Condat-sur-Vienne	Pôle urbain	Limoges Métropole
Nombre de logements sociaux SRU :	**405**	**4 203**	**24 389**
Taux LLS SRU 2024 :	17,16%	15%	27%
Part des T1/T2 :	13%	18%	27%
Part des T5+ :	9%	8%	5%
Nombre de demandes :	***120***	***1 477***	***7 058***
Pression de la demande :	*3,4*	*4,3*	*3,4*

Pression = rapport entre le nombre de demandes et le nombre d'attributions sur la dernière année

Source : SNE 2024, RPLS 1/1/2024 et SRU 2024

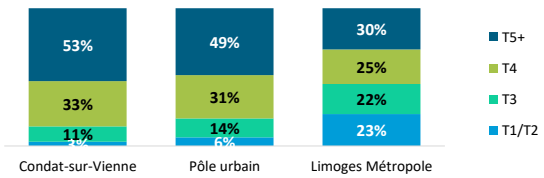
Répartition du parc de logements

Source : INSEE 2021



Typologie des résidences principales

Source : INSEE 2021



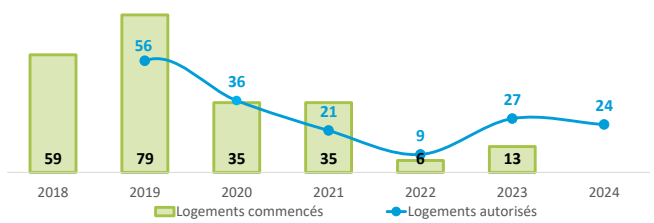
Marché du logement et production

	Condat-sur-Vienne	Pôle urbain	Limoges Métropole
Nombre de logements commencés de 2018 à 2023 :			
Hors résidences :	**227**	**1911**	**3 852**
Soit par an :	*38*	*319*	*642*
Indice de construction 2018-2023 :	*7,4*	*6,3*	*3,1*
nombre de logements commencés par an pour 1 000 habitants permet d'apprécier l'effort de construction en tenant compte du poids démographique du territoire considéré en permettant ainsi les comparaisons.			
Part des logements individuels purs de 2018-2023 :	*55%*	*61%*	*54%*
Part des logements individuels groupés de 2018-2023 :	*25%*	*20%*	*18%*
Part des logements collectifs de 2018-2023 :	*21%*	*20%*	*28%*
Hectares consommés pour l'habitat de 2018 à 2023 :	11,49	144,60	274,11
Logements sociaux agréés 2019-2024 :	164	841	1473
Soit par an :	*21*	*105*	184
Prix médian d'une maison en 2024 :	*199 500 €*	-	*170 000 €*
Prix médian d'un appartement en 2024 :	-	-	*75 000 €*
Loyer moyen locatif privé des appartements (en €/m²)	*11,9 €*	-	-
Loyer moyen dans le parc social au 1/1/2024 (en €/m²)	*6,2 €*	*6,1 €*	*5,9 €*

Source : Sit@del, DV3F, RPLS, base artificialisation et Observatoire des territoires - ANCT

Production : logements autorisés et commencés

Source : Sit@del2 - Date réelle



Logements commencés : ouverture du chantier
Logements autorisés : PC accordé

Objectifs du PLH 2026-2032

Condat-sur-Vienne

Objectifs de production de logements 2026-2032

	Condat-sur-Vienne	Pôle urbain	Limoges Métropole
• **Objectifs quantitatifs tous logements confondus**	**134**	**1195**	**3 618**
dont construction neuve :	115	991	2 592
dont remise sur le marché de logements vacants :	19	204	1 026
dont logements sociaux	**40**	**447**	**801**

Potentiel foncier identifié

Sites à enjeux issus de la Stratégie Foncière Habitat

Nombre de sites	Surface (en m²)	Nb de logements potentiels
3	28072	79

Potentiels fonciers

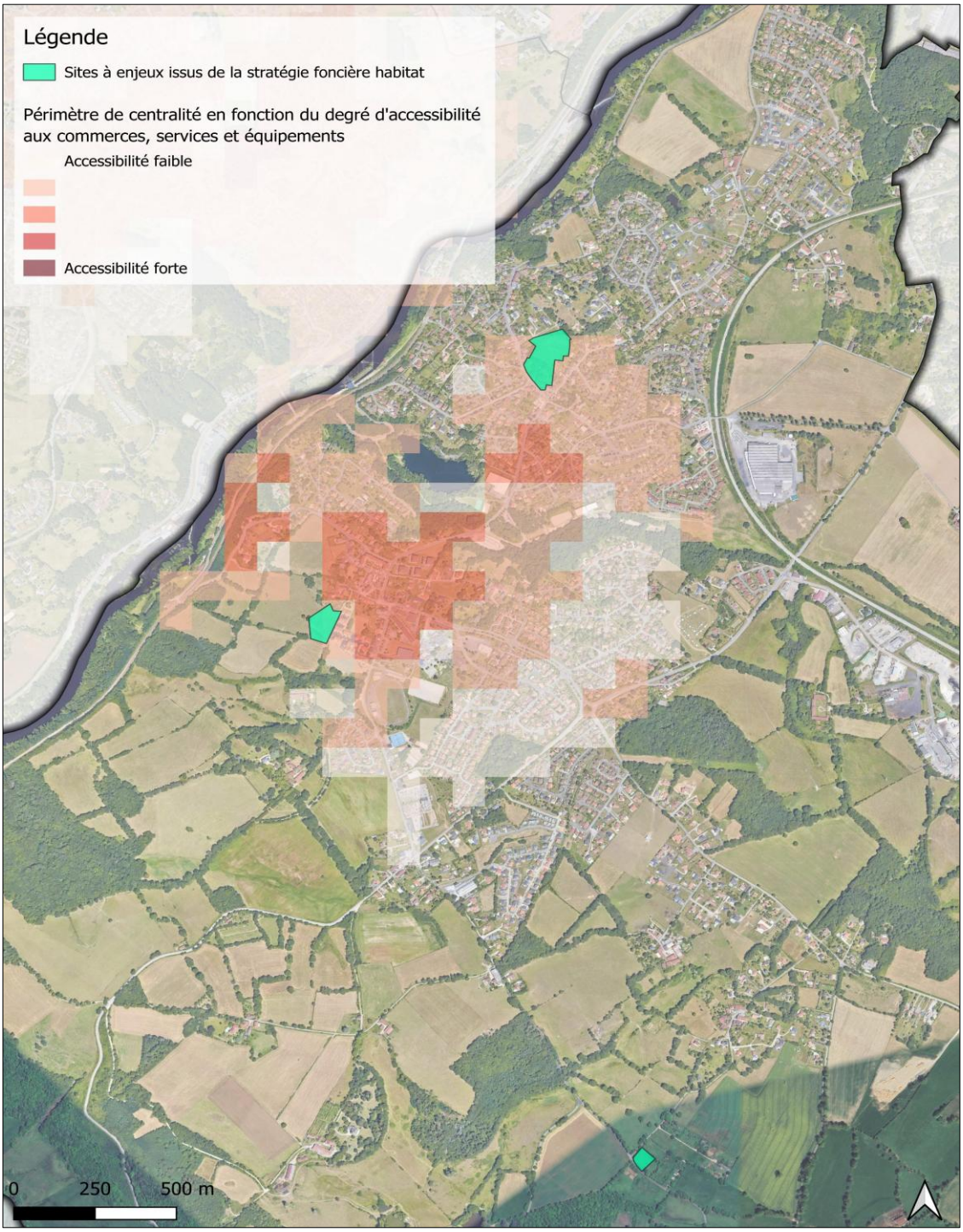
Potentiel des dents creuses à priori mutables dans l'enveloppe urbaine

1,30 Ha octobre-2025

Ce recensement constitue un état initial du potentiel foncier en dents creuses et reste à consolider par une analyse croisée des contraintes techniques et

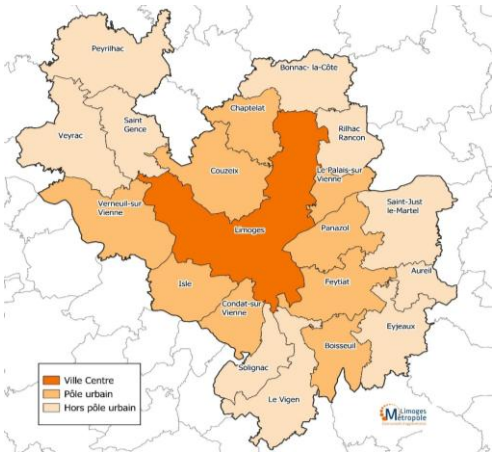
Explicitée page 45 du PLH

Carte des sites à enjeux



PLH 2026-2032 - fiche communale

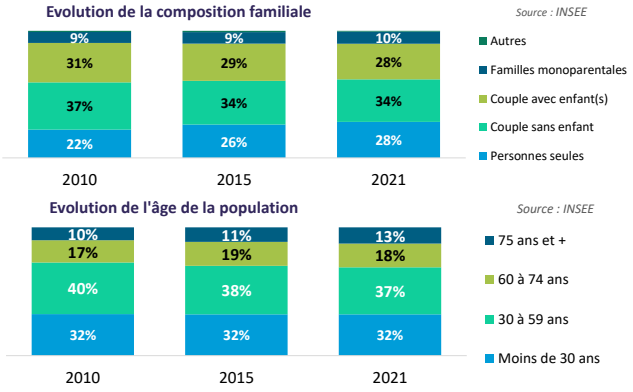
Couzeix



La population

	Couzeix	Pôle urbain	Limoges Métropole
Population municipale 2021 :	**9 828**	**51 019**	**206 616**
Part de la population de la CC :	4,8%	24,7%	-
Evoluation annuelle de la population 2015-2021 :	**1,4%**	**0,4%**	**-0,1%**
dont croissance migratoire :	1,4%	0,4%	-0,2%
Nombre de ménages en 2021 :	**4 190**	**22 705**	**106 378**
Nombre de personne par ménage :	2,3	2,2	1,9
Desserrement 2015-2021 :	*-0,04*	*-0,11*	*-0,06*
Part de la population de 75 ans et plus :	12,6%	13,1%	11,1%
Taux d'évolution annuel 2015-2021 :	*3,3%*	*4,0%*	*1,1%*
Indice de jeunesse :	77	66	77
Rapport entre la population de moins de 20 ans et la population de 60 ans et +			
Revenu médian par unité de consommation en 2021 :	24 820 €	24 689 €	22 500 €

Source : INSEE 2021



Le parc de logements

	Couzeix	Pôle urbain	Limoges Métropole
Nombre total de logements en 2021 :	**4 502**	**24 097**	**118 684**
dont résidences principales :	4 190	22 705	106 378
dont résidences secondaires :	57	263	3 172
dont logements vacants :	255	1 129	9 134
Part des propriétaires occupants :	75%	74%	52%
Part des T1/T2 :	6%	6%	23%
Part de logements construits avant 1971 :	19%	21%	41%

Source : INSEE 2021

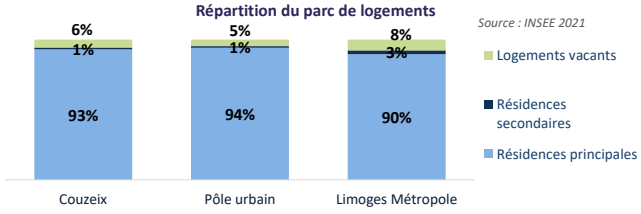
	Couzeix	Pôle urbain	Limoges Métropole
Logements vacants 2 ans+ du parc privé en 2024 :			
Nombre :	**73**	**471**	**4 018**
Taux :	1,6%	1,9%	3,3%

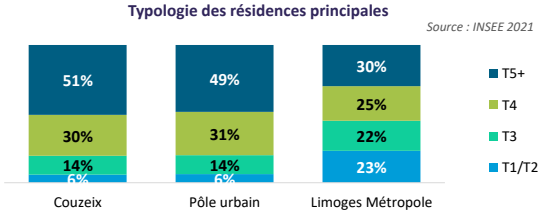
Source : LOVAC Version2025

	Couzeix	Pôle urbain	Limoges Métropole
Nombre de logements sociaux SRU :	**586**	**4 203**	**24 389**
Taux LLS SRU 2024 :	13.75%	15%	27%
Part des T1/T2 :	10%	18%	27%
Part des T5+ :	12%	8%	5%
Nombre de demandes :	***339***	***1 477***	***7 058***
Pression de la demande :	*4,5*	*4,3*	*3,4*

Pression = rapport entre le nombre de demandes et le nombre d'attributions sur la dernière année

Source : SNE 2024, RPLS 1/1/2024 et SRU 2024

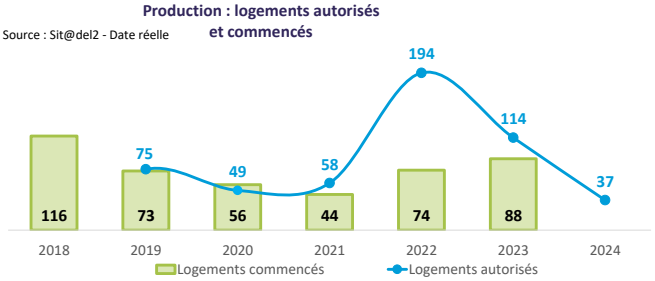




Marché du logement et production

	Couzeix	Pôle urbain	Limoges Métropole
Nombre de logements commencés de 2018 à 2023 :			
Hors résidences :	**451**	**1911**	**3 852**
Soit par an :	*75*	*319*	*642*
Indice de construction 2018-2023 :	*8,0*	*6,3*	*3,1*
nombre de logements commencés par an pour 1 000 habitants permet d'apprécier l'effort de construction en tenant compte du poids démographique du territoire considéré en permettant ainsi les comparaisons.			
Part des logements individuels purs de 2018-2023 :	*64%*	*61%*	*54%*
Part des logements individuels groupés de 2018-2023 :	*24%*	*20%*	*18%*
Part des logements collectifs de 2018-2023 :	*13%*	*20%*	*28%*
Hectares consommés pour l'habitat de 2018 à 2023 :	39,98	144,60	274,11
Logements sociaux agréés 2019-2024 :	260	841	1473
Soit par an :	*33*	*105*	184
Prix médian d'une maison en 2024 :	*204 900 €*	-	*170 000 €*
Prix médian d'un appartement en 2024 :	*122 000 €*	-	*75 000 €*
Loyer moyen locatif privé des appartements (en €/m²)	*10,8 €*	-	-
Loyer moyen dans le parc social au 1/1/2024 (en €/m²)	*6,3 €*	*6,1 €*	*5,9 €*

Source : Sit@del, DV3F, RPLS, base artificialisation et Observatoire des territoires - ANCT



Logements commencés : ouverture du chantier
Logements autorisés : PC accordé

Objectifs du PLH 2026-2032

Couzeix

Objectifs de production de logements 2026-2032

	Couzeix	Pôle urbain	Limoges Métropole
• **Objectifs quantitatifs tous logements confondus**	**188**	**1195**	**3 618**
dont construction neuve :	146	991	2 592
dont remise sur le marché de logements vacants :	42	204	1 026
dont logements sociaux	**90**	**447**	**801**

Potentiel foncier identifié

Sites à enjeux issus de la Stratégie Foncière Habitat

Nombre de sites	Surface (en m²)	Nb de logements potentiels
6	63767	200

Potentiels fonciers

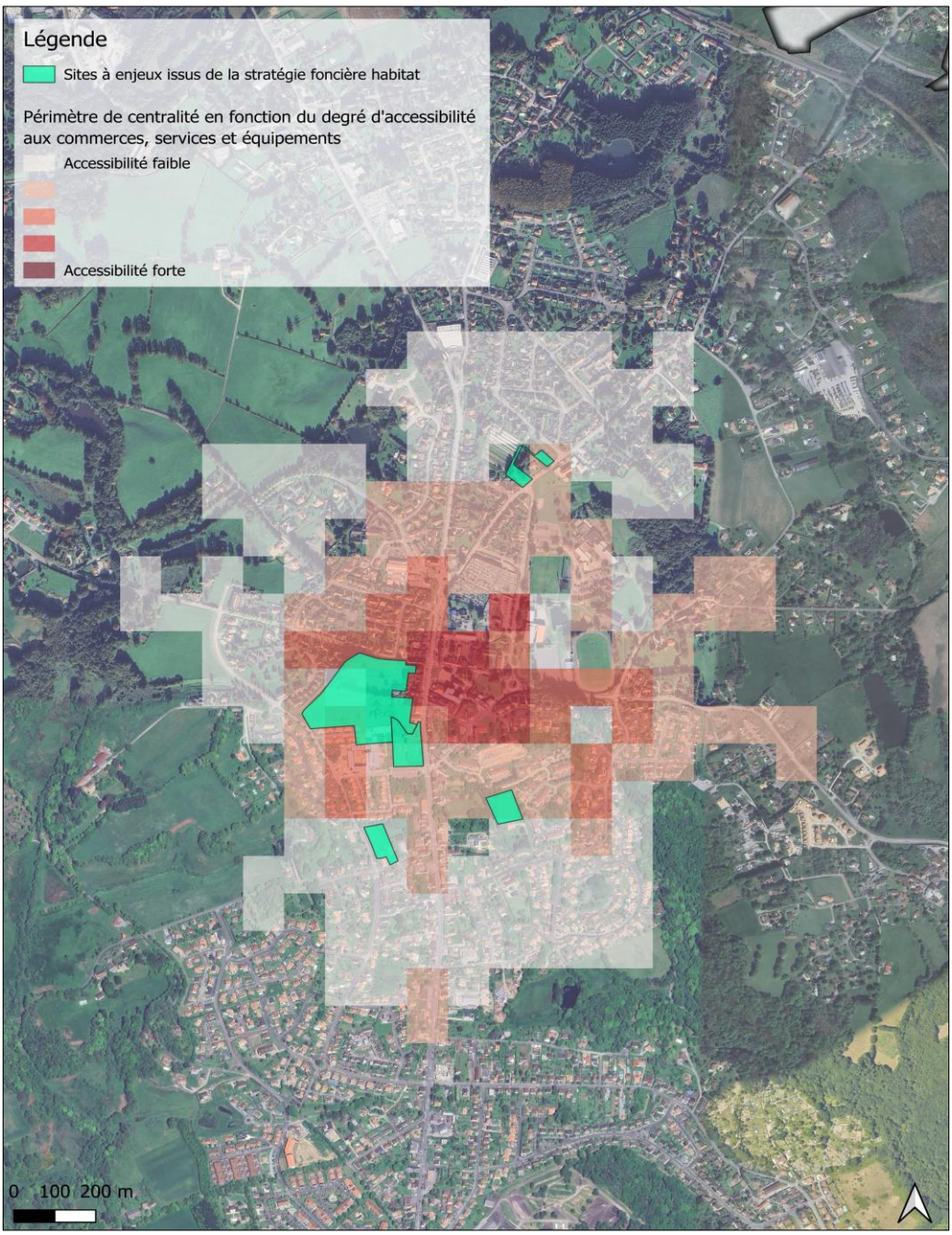
Potentiel des dents creuses à priori mutables dans l'enveloppe urbaine

20,73 Ha octobre-2025

Ce recensement constitue un état initial du potentiel foncier en dents creuses et reste à consolider par une analyse croisée des contraintes techniques et

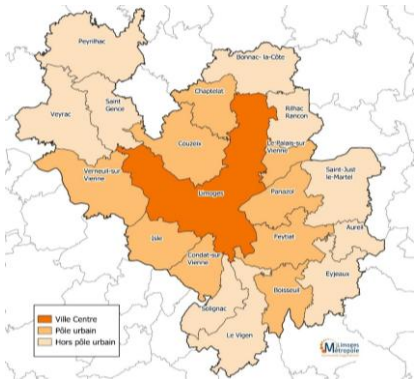
Explicitée page 45 du PLH

Carte des sites à enjeux



PLH 2026-2032 - fiche communale

Eyjeaux

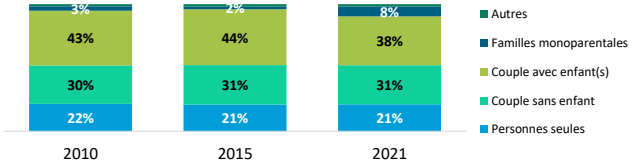


La population

	Eyjeaux	Hors pôle urbain	Limoges Métropole
Population municipale 2021 :	**1 319**	**25 837**	**206 616**
Part de la population de la CC :	0,6%	12,5%	-
Evoluation annuelle de la population 2015-2021 :	**0,5%**	**0,5%**	**-0,1%**
dont croissance migratoire :	-0,1%	0,3%	-0,2%
Nombre de ménages en 2021 :	**519**	**10 602**	**106 378**
Nombre de personne par ménage :	2,5	2,4	1,9
Desserrement 2015-2021 :	*-0,02*	*-0,09*	*-0,06*
Part de la population de 75 ans et plus :	4,7%	7,4%	11,1%
Taux d'évolution annuel 2015-2021 :	*-1,2%*	*2,2%*	*1,1%*
Indice de jeunesse :	136	97	77
Rapport entre la population de moins de 20 ans et la population de 60 ans et +			
Revenu médian par unité de consommation en 2021 :	24 610 €	25 232 €	22 500 €

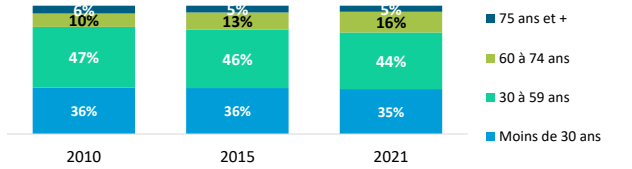
Source : INSEE 2021

Evolution de la composition familiale



Source : INSEE

Evolution de l'âge de la population



Source : INSEE

Le parc de logements

	Eyjeaux	Hors pôle urbain	Limoges Métropole
Nombre total de logements en 2021 :	**602**	**11 724**	**118 684**
dont résidences principales :	519	10 602	106 378
dont résidences secondaires :	33	396	3 172
dont logements vacants :	49	727	9 134
Part des propriétaires occupants :	86%	86%	52%
Part des T1/T2 :	2%	2%	23%
Part de logements construits avant 1971 :	31%	28%	41%

Source : INSEE 2021

	Eyjeaux	Hors pôle urbain	Limoges Métropole
Logements vacants 2 ans+ du parc privé en 2024 :			
Nombre :	**20**	**434**	**4 018**
Taux :	3,3%	3,6%	3,3%

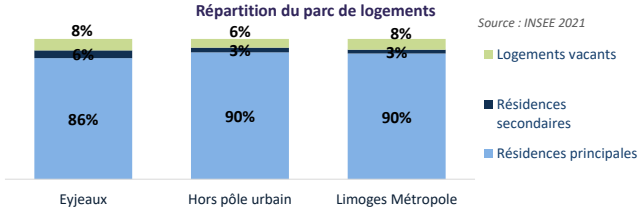
Source : LOVAC Version2025

	Eyjeaux	Hors pôle urbain	Limoges Métropole
Nombre de logements sociaux :	**12**	**467**	**24 389**
Taux de LLS par rapport aux RP :	2%	4%	27%
Part des T1/T2 :	0%	13%	27%
Part des T5+ :	0%	5%	5%
Nombre de demandes :	***3***	***224***	***7 058***
Pression de la demande :	*1,5*	*5,5*	*3,4*

Pression = rapport entre le nombre de demandes et le nombre d'attributions sur la dernière année

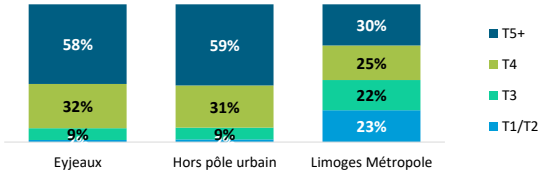
Source : SNE 2024, RPLS 1/1/2024

Répartition du parc de logements



Source : INSEE 2021

Typologie des résidences principales



Source : INSEE 2021

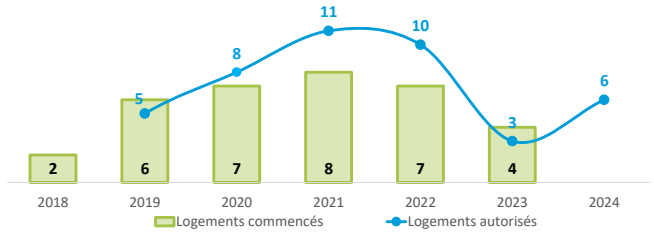
Marché du logement et production

	Eyjeaux	Hors pôle urbain	Limoges Métropole
Nombre de logements commencés de 2018 à 2023 :			
Hors résidences :	**34**	**717**	**3 852**
Soit par an :	*6*	*120*	*642*
Indice de construction 2018-2023 :	*4,3*	*4,7*	*3,1*
nombre de logements commencés par an pour 1 000 habitants permet d'apprécier l'effort de construction en tenant compte du poids démographique du territoire considéré en permettant ainsi les comparaisons.			
Part des logements individuels purs de 2018-2023 :	*100%*	*72%*	*54%*
Part des logements individuels groupés de 2018-2023 :	*0%*	*17%*	*18%*
Part des logements collectifs de 2018-2023 :	*0%*	*11%*	*28%*
Hectares consommés pour l'habitat de 2018 à 2023 :	7,65	101,67	274,11
Logements sociaux agréés 2019-2024 :	0	216	1473
Soit par an :	-	27	184
Prix médian d'une maison en 2024 :	-	-	*170 000 €*
Prix médian d'un appartement en 2024 :	-	-	*75 000 €*
Loyer moyen locatif privé des appartements (en €/m²)	*10,0 €*	-	-
Loyer moyen dans le parc social au 1/1/2024 (en €/m²)	*5,7 €*	*6,0 €*	*5,9 €*

Source : Sit@del, DV3F, RPLS, base artificialisation et Observatoire des territoires - ANCT

Production : logements autorisés et commencés

Source : Sit@del2 - Date réelle



Logements commencés : ouverture du chantier
Logements autorisés : PC accordé

Objectifs du PLH 2026-2032 — Eyjeaux

Objectifs de production de logements 2026-2032

	Eyjeaux	Hors pôle urbain	Limoges Métropole
• **Objectifs quantitatifs tous logements confondus**	**56**	**583**	**3 618**
dont construction neuve :	52	474	2 592
dont remise sur le marché de logements vacants :	4	109	1 026
dont logements sociaux	**9**	**78**	**801**

Potentiel foncier identifié

Sites à enjeux issus de la Stratégie Foncière Habitat

Nombre de sites	Surface (en m²)	Nb de logements potentiels
3	5844	1

Potentiels fonciers

Potentiel des dents creuses à priori mutables dans l'enveloppe urbaine

2,95 Ha octobre-2025

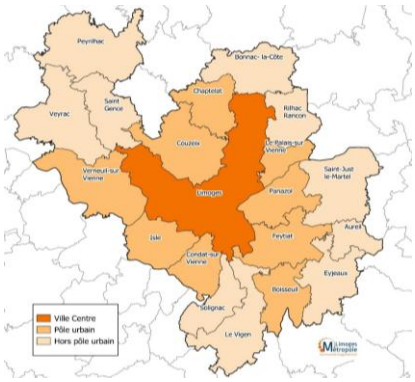
Ce recensement constitue un état initial du potentiel foncier en dents creuses et reste à consolider par une analyse croisée des contraintes techniques et

Explicitée page 45 du PLH

Carte des sites à enjeux

PLH 2026-2032 - fiche communale

Feytiat

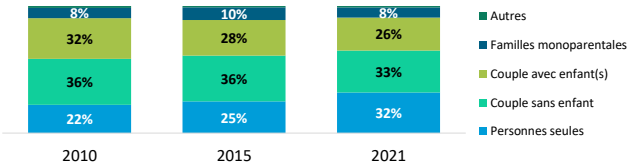


La population

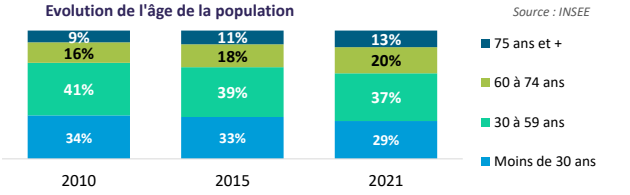
	Feytiat	Pôle urbain	Limoges Métropole
Population municipale 2021 :	**6 080**	**51 019**	**206 616**
Part de la population de la CC :	2,9%	24,7%	-
Evoluation annuelle de la population 2015-2021 :	**-0,2%**	**0,4%**	**-0,1%**
dont croissance migratoire :	-0,2%	0,4%	-0,2%
Nombre de ménages en 2021 :	**2 744**	**22 705**	**106 378**
Nombre de personne par ménage :	2,2	2,2	1,9
Desserrement 2015-2021 :	*-0,15*	*-0,11*	*-0,06*
Part de la population de 75 ans et plus :	12,9%	13,1%	11,1%
Taux d'évolution annuel 2015-2021 :	*3,1%*	*4,0%*	*1,1%*
Indice de jeunesse :	66	66	77
Rapport entre la population de moins de 20 ans et la population de 60 ans et +			
Revenu médian par unité de consommation en 2021 :	24 630 €	24 689 €	22 500 €

Source : INSEE 2021

Evolution de la composition familiale



Evolution de l'âge de la population



Le parc de logements

	Feytiat	Pôle urbain	Limoges Métropole
Nombre total de logements en 2021 :	**2 911**	**24 097**	**118 684**
dont résidences principales :	2 744	22 705	106 378
dont résidences secondaires :	40	263	3 172
dont logements vacants :	127	1 129	9 134
Part des propriétaires occupants :	72%	74%	52%
Part des T1/T2 :	7%	6%	23%
Part de logements construits avant 1971 :	20%	21%	41%

Source : INSEE 2021

Logements vacants 2 ans+ du parc privé en 2024 :			
Nombre :	**53**	**471**	**4 018**
Taux :	1,7%	1,9%	3,3%

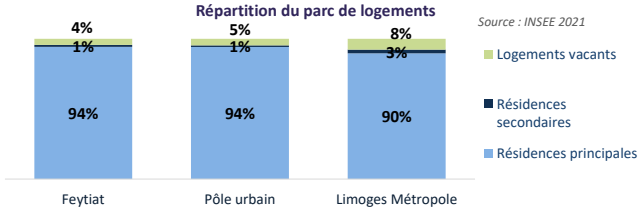
Source : LOVAC Version2025

	Feytiat	Pôle urbain	Limoges Métropole
Nombre de logements sociaux SRU :	**574**	**4 203**	**24 389**
Taux LLS SRU 2024 :	19,98%	15%	27%
Part des T1/T2 :	20%	18%	27%
Part des T5+ :	11%	8%	5%
Nombre de demandes :	***175***	***1 477***	***7 058***
Pression de la demande :	*3,5*	*4,3*	*3,4*

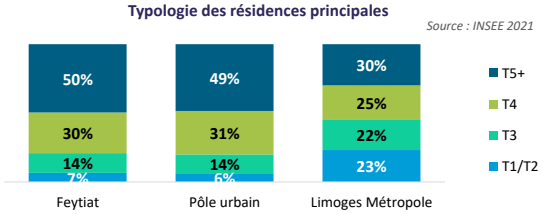
Pression = rapport entre le nombre de demandes et le nombre d'attributions sur la dernière année

Source : SNE 2024, RPLS 1/1/2024 et SRU 2024

Répartition du parc de logements



Typologie des résidences principales



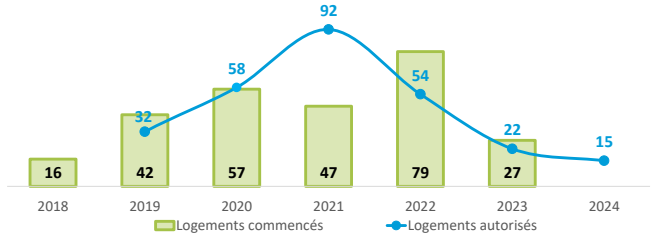
Marché du logement et production

	Feytiat	Pôle urbain	Limoges Métropole
Nombre de logements commencés de 2018 à 2023 :			
Hors résidences :	**268**	**1911**	**3 852**
Soit par an :	*45*	*319*	*642*
Indice de construction 2018-2023 :	*7,3*	*6,3*	*3,1*
nombre de logements commencés par an pour 1 000 habitants permet d'apprécier l'effort de construction en tenant compte du poids démographique du territoire considéré en permettant ainsi les comparaisons.			
Part des logements individuels purs de 2018-2023 :	*82%*	*61%*	*54%*
Part des logements individuels groupés de 2018-2023 :	*18%*	*20%*	*18%*
Part des logements collectifs de 2018-2023 :	*0%*	*20%*	*28%*
Hectares consommés pour l'habitat de 2018 à 2023 :	23,42	144,60	274,11
Logements sociaux agréés 2019-2024 :	12	841	1473
Soit par an :	*2*	*105*	184
Prix médian d'une maison en 2024 :	*164 000 €*	-	*170 000 €*
Prix médian d'un appartement en 2024 :	-	-	*75 000 €*
Loyer moyen locatif privé des appartements (en €/m²)	*11,0 €*	-	-
Loyer moyen dans le parc social au 1/1/2024 (en €/m²)	*6,6 €*	*6,1 €*	*5,9 €*

Source : Sit@del, DV3F, RPLS, base artificialisation et Observatoire des territoires - ANCT

Production : logements autorisés et commencés

Source : Sit@del2 - Date réelle



Logements commencés : ouverture du chantier
Logements autorisés : PC accordé

Objectifs du PLH 2026-2032 — Feytiat

Objectifs de production de logements 2026-2032

	Feytiat	Pôle urbain	Limoges Métropole
• **Objectifs quantitatifs tous logements confondus**	**109**	**1195**	**3 618**
dont construction neuve :	85	991	2 592
dont remise sur le marché de logements vacants :	24	204	1 026
dont logements sociaux	**22**	**447**	**801**

Potentiel foncier identifié

Sites à enjeux issus de la Stratégie Foncière Habitat

Nombre de sites	Surface (en m²)	Nb de logements potentiels
1	11485	

Potentiels fonciers

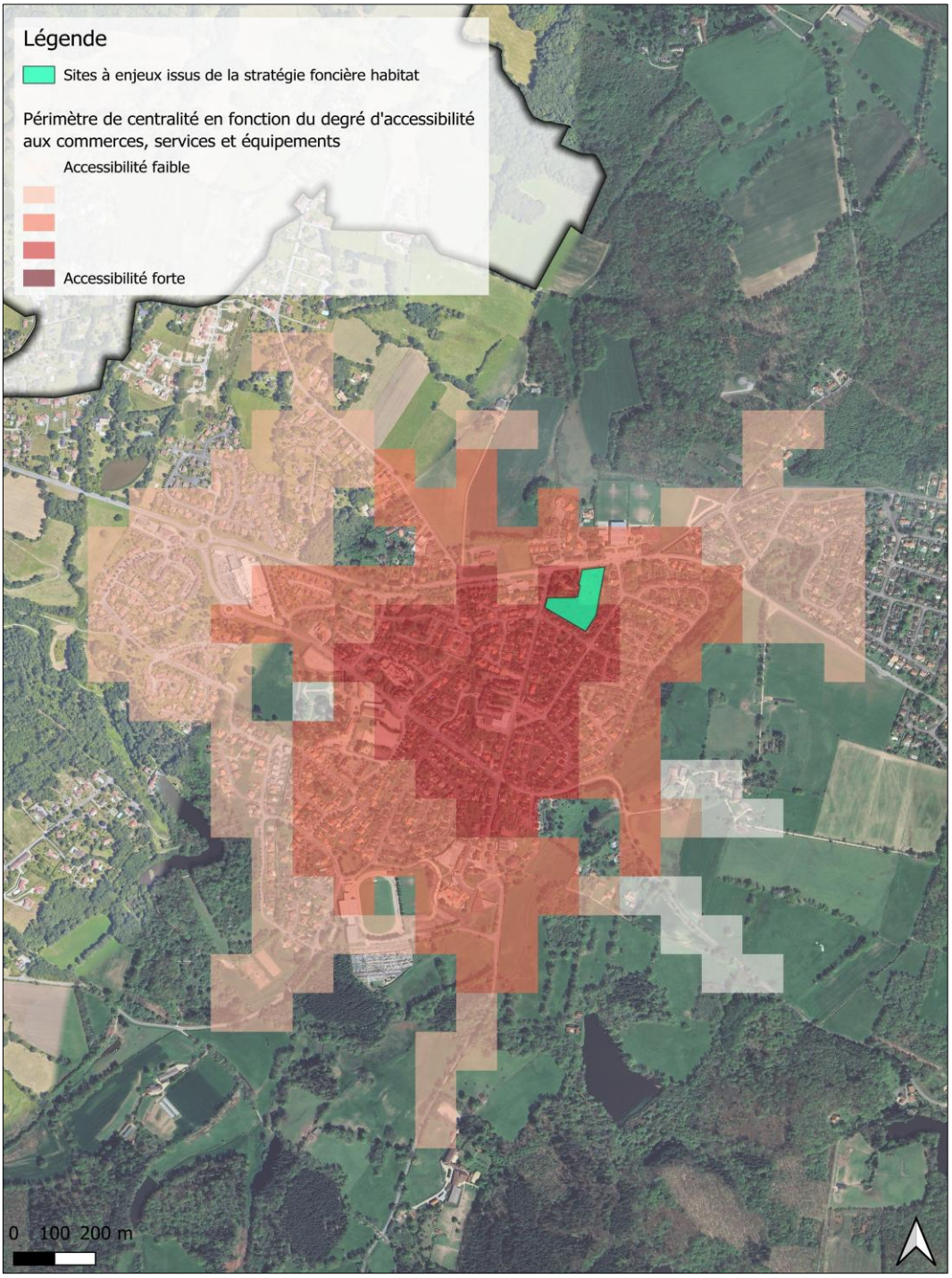
Potentiel des dents creuses à priori mutables dans l'enveloppe urbaine

10,74 Ha octobre-2025

Ce recensement constitue un état initial du potentiel foncier en dents creuses et reste à consolider par une analyse croisée des contraintes techniques et

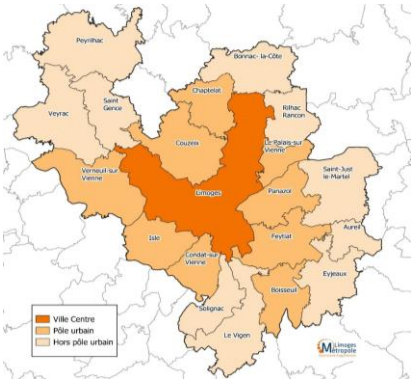
Explicitée page 45 du PLH

Carte des sites à enjeux



PLH 2026-2032 - fiche communale

Isle



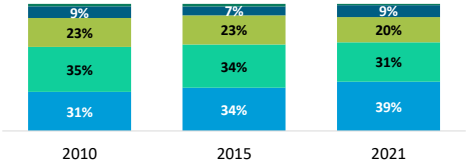
La population

	Isle	Pôle urbain	Limoges Métropole
Population municipale 2021 :	**7 853**	**51 019**	**206 616**
Part de la population de la CC :	3,8%	24,7%	-
Evoluation annuelle de la population 2015-2021 :	**0,8%**	**0,4%**	**-0,1%**
dont croissance migratoire :	1,0%	0,4%	-0,2%
Nombre de ménages en 2021 :	**3 809**	**22 705**	**106 378**
Nombre de personne par ménage :	2,0	2,2	1,9
Desserrement 2015-2021 :	*-0,09*	*-0,11*	*-0,06*
Part de la population de 75 ans et plus :	14,2%	13,1%	11,1%
Taux d'évolution annuel 2015-2021 :	*3,9%*	*4,0%*	*1,1%*
Indice de jeunesse :	56	66	77
Rapport entre la population de moins de 20 ans et la population de 60 ans et +			
Revenu médian par unité de consommation en 2021 :	25 190 €	24 689 €	22 500 €

Source : INSEE 2021

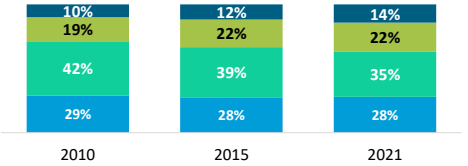
Evolution de la composition familiale

Source : INSEE



Evolution de l'âge de la population

Source : INSEE



Le parc de logements

	Isle	Pôle urbain	Limoges Métropole
Nombre total de logements en 2021 :	**4 088**	**24 097**	**118 684**
dont résidences principales :	3 809	22 705	106 378
dont résidences secondaires :	44	263	3 172
dont logements vacants :	234	1 129	9 134
Part des propriétaires occupants :	66%	74%	52%
Part des T1/T2 :	13%	6%	23%
Part de logements construits avant 1971 :	33%	21%	41%

Source : INSEE 2021

Logements vacants 2 ans+ du parc privé en 2024 :			
Nombre :	**96**	**471**	**4 018**
Taux :	2,2%	1,9%	3,3%

Source : LOVAC Version2025

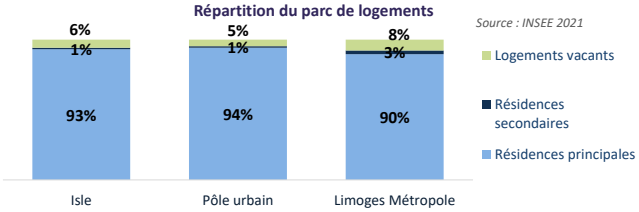
	Isle	Pôle urbain	Limoges Métropole
Nombre de logements sociaux SRU :	**882**	**4 203**	**24 389**
Taux LLS SRU 2024 :	22,70%	15%	27%
Part des T1/T2 :	30%	18%	27%
Part des T5+ :	4%	8%	5%
Nombre de demandes :	***311***	***1 477***	***7 058***
Pression de la demande :	*7,1*	*4,3*	*3,4*

Pression = rapport entre le nombre de demandes et le nombre d'attributions sur la dernière année

Source : SNE 2024, RPLS 1/1/2024 et SRU 2024

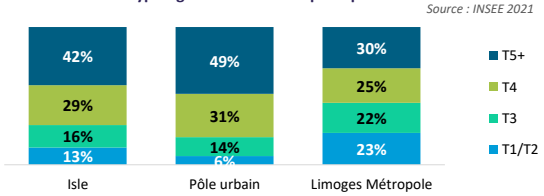
Répartition du parc de logements

Source : INSEE 2021



Typologie des résidences principales

Source : INSEE 2021



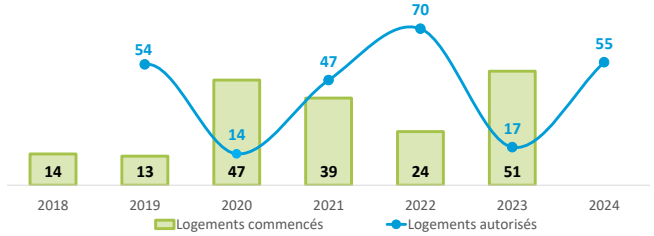
Marché du logement et production

	Isle	Pôle urbain	Limoges Métropole
Nombre de logements commencés de 2018 à 2023 :			
Hors résidences :	**188**	**1911**	**3 852**
Soit par an :	*31*	*319*	*642*
Indice de construction 2018-2023 :	*4,0*	*6,3*	*3,1*
nombre de logements commencés par an pour 1 000 habitants permet d'apprécier l'effort de construction en tenant compte du poids démographique du territoire considéré en permettant ainsi les comparaisons.			
Part des logements individuels purs de 2018-2023 :	*49%*	*61%*	*54%*
Part des logements individuels groupés de 2018-2023 :	*10%*	*20%*	*18%*
Part des logements collectifs de 2018-2023 :	*41%*	*20%*	*28%*
Hectares consommés pour l'habitat de 2018 à 2023 :	13,64	144,60	274,11
Logements sociaux agréés 2019-2024 :	87	841	1473
Soit par an :	*11*	*105*	184
Prix médian d'une maison en 2024 :	*183 000 €*	-	*170 000 €*
Prix médian d'un appartement en 2024 :	-	-	*75 000 €*
Loyer moyen locatif privé des appartements (en €/m²)	*11,1 €*	-	-
Loyer moyen dans le parc social au 1/1/2024 (en €/m²)	*5,7 €*	*6,1 €*	*5,9 €*

Source : Sit@del, DV3F, RPLS, base artificialisation et Observatoire des territoires - ANCT

Production : logements autorisés et commencés

Source : Sit@del2 - Date réelle



Logements commencés : ouverture du chantier
Logements autorisés : PC accordé

Objectifs du PLH 2026-2032 — Isle

Objectifs de production de logements 2026-2032

	Isle	Pôle urbain	Limoges Métropole
• Objectifs quantitatifs tous logements confondus	**115**	**1195**	**3 618**
dont construction neuve :	71	991	2 592
dont remise sur le marché de logements vacants :	44	204	1 026
dont logements sociaux	**23**	**447**	**801**

Potentiel foncier identifié

Sites à enjeux issus de la Stratégie Foncière Habitat

Nombre de sites	Surface (en m²)	Nb de logements potentiels

Potentiels fonciers

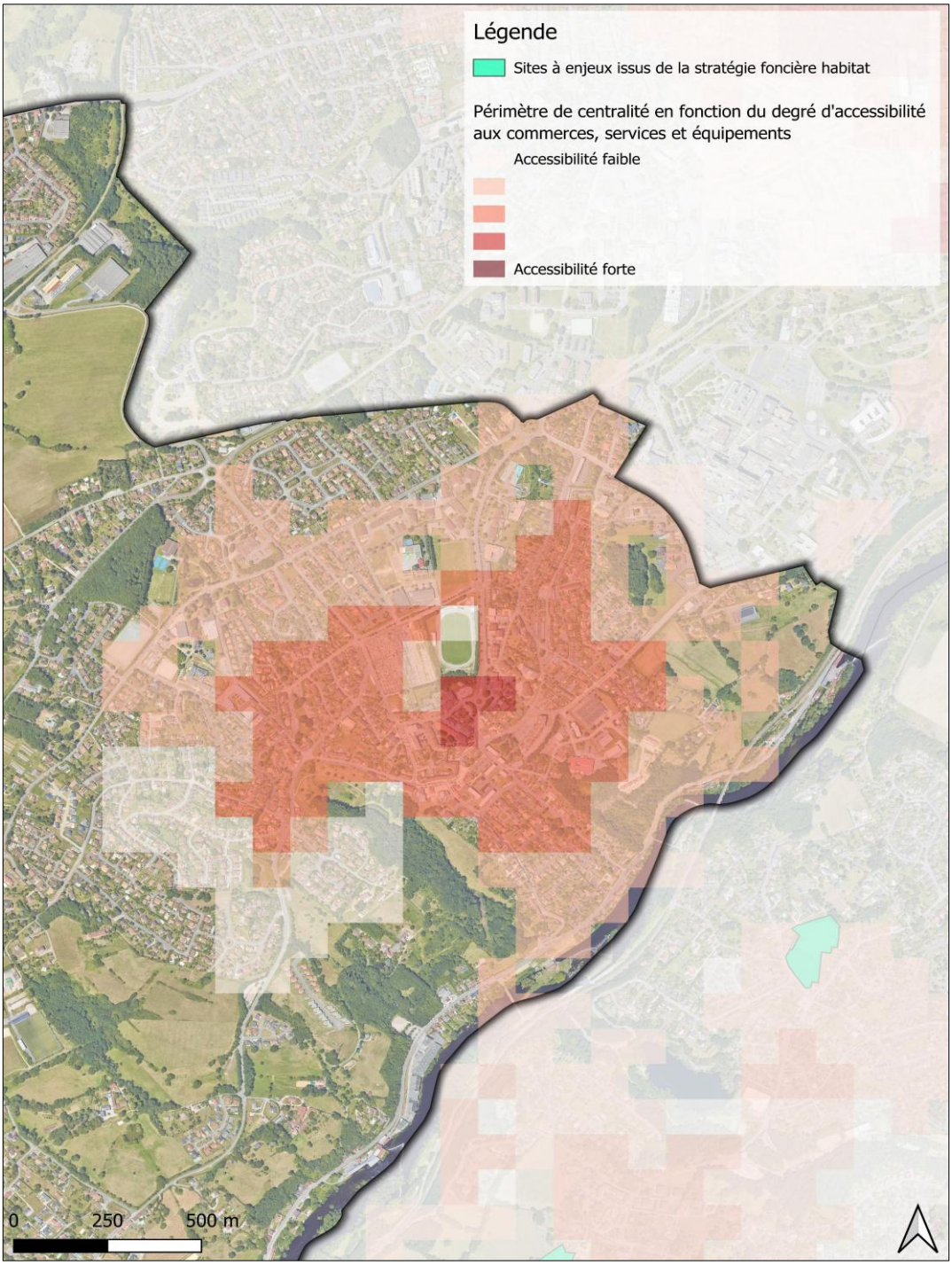
Potentiel des dents creuses à priori mutables dans l'enveloppe urbaine

10,10 Ha octobre-2025

Ce recensement constitue un état initial du potentiel foncier en dents creuses et reste à consolider par une analyse croisée des contraintes techniques et

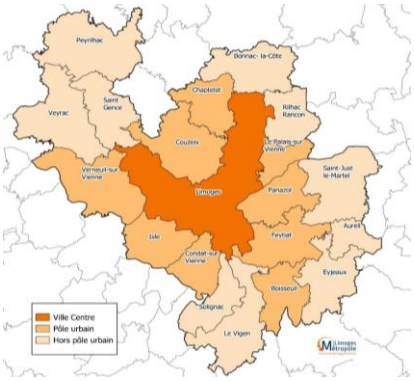
Explicitée page 45 du PLH

Carte des sites à enjeux



PLH 2026-2032 - fiche communale

Le Palais-sur-Vienne



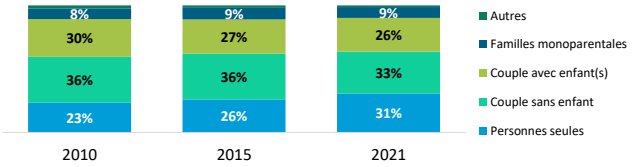
La population

	Le Palais-sur-Vienne	Pôle urbain	Limoges Métropole
Population municipale 2021 :	**5 947**	**51 019**	**206 616**
Part de la population de la CC :	2,9%	24,7%	-
Evoluation annuelle de la population 2015-2021 :	**-0,3%**	**0,4%**	**-0,1%**
dont croissance migratoire :	-0,2%	0,4%	-0,2%
Nombre de ménages en 2021 :	**2 612**	**22 705**	**106 378**
Nombre de personne par ménage :	2,2	2,2	1,9
Desserrement 2015-2021 :	*-0,06*	*-0,11*	*-0,06*
Part de la population de 75 ans et plus :	13,5%	13,1%	11,1%
Taux d'évolution annuel 2015-2021 :	*3,8%*	*4,0%*	*1,1%*
Indice de jeunesse :	65	66	77
Rapport entre la population de moins de 20 ans et la population de 60 ans et +			
Revenu médian par unité de consommation en 2021 :	22 960 €	24 689 €	22 500 €

Source : INSEE 2021

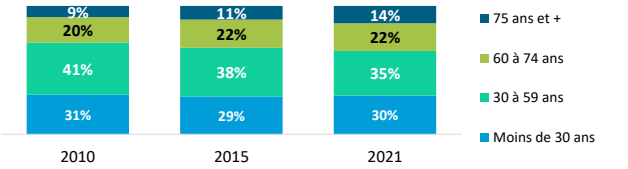
Evolution de la composition familiale

Source : INSEE



Evolution de l'âge de la population

Source : INSEE



Le parc de logements

	Le Palais-sur-Vienne	Pôle urbain	Limoges Métropole
Nombre total de logements en 2021 :	**2 751**	**24 097**	**118 684**
dont résidences principales :	2 612	22 705	106 378
dont résidences secondaires :	26	263	3 172
dont logements vacants :	112	1 129	9 134
Part des propriétaires occupants :	77%	74%	52%
Part des T1/T2 :	3%	6%	23%
Part de logements construits avant 1971 :	23%	21%	41%

Source : INSEE 2021

Logements vacants 2 ans+ du parc privé en 2024 :			
Nombre :	**45**	**471**	**4 018**
Taux :	1,6%	1,9%	3,3%

Source : LOVAC Version2025

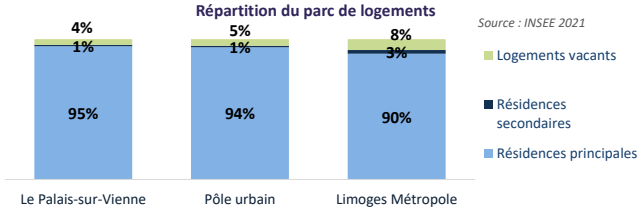
	Le Palais-sur-Vienne	Pôle urbain	Limoges Métropole
Nombre de logements sociaux SRU :	**576**	**4 203**	**24 389**
Taux LLS SRU 2024 :	22.00%	15%	27%
Part des T1/T2 :	16%	18%	27%
Part des T5+ :	8%	8%	5%
Nombre de demandes :	***89***	***1 477***	***7 058***
Pression de la demande :	*1,8*	*4,3*	*3,4*

Pression = rapport entre le nombre de demandes et le nombre d'attributions sur la dernière année

Source : SNE 2024, RPLS 1/1/2024 et SRU 2024

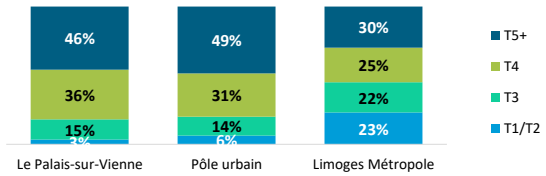
Répartition du parc de logements

Source : INSEE 2021



Typologie des résidences principales

Source : INSEE 2021



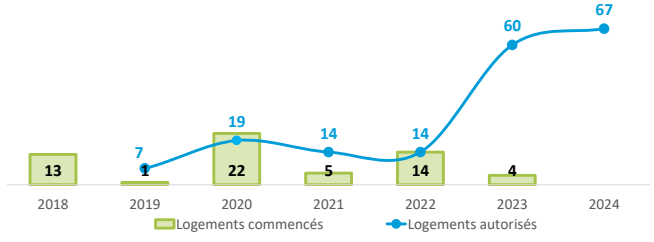
Marché du logement et production

	Le Palais-sur-Vienne	Pôle urbain	Limoges Métropole
Nombre de logements commencés de 2018 à 2023 :			
Hors résidences :	**59**	**1911**	**3 852**
Soit par an :	*10*	*319*	*642*
Indice de construction 2018-2023 :	*1,6*	*6,3*	*3,1*
nombre de logements commencés par an pour 1 000 habitants permet d'apprécier l'effort de construction en tenant compte du poids démographique du territoire considéré en permettant ainsi les comparaisons.			
Part des logements individuels purs de 2018-2023 :	*64%*	*61%*	*54%*
Part des logements individuels groupés de 2018-2023 :	*15%*	*20%*	*18%*
Part des logements collectifs de 2018-2023 :	*20%*	*20%*	*28%*
Hectares consommés pour l'habitat de 2018 à 2023 :	5,93	144,60	274,11
Logements sociaux agréés 2019-2024 :	179	841	1473
Soit par an :	*22*	*105*	184
Prix médian d'une maison en 2024 :	*130 000 €*	-	*170 000 €*
Prix médian d'un appartement en 2024 :	-	-	*75 000 €*
Loyer moyen locatif privé des appartements (en €/m²)	*10,8 €*	-	-
Loyer moyen dans le parc social au 1/1/2024 (en €/m²)	*5,5 €*	*6,1 €*	*5,9 €*

Source : Sit@del, DV3F, RPLS, base artificialisation et Observatoire des territoires - ANCT

Production : logements autorisés et commencés

Source : Sit@del2 - Date réelle



Logements commencés : ouverture du chantier
Logements autorisés : PC accordé

Objectifs du PLH 2026-2032

Le Palais-sur-Vienne

Objectifs de production de logements 2026-2032

	Le Palais-sur-Vienne	Pôle urbain	Limoges Métropole
• **Objectifs quantitatifs tous logements confondus**	**120**	**1195**	**3 618**
dont construction neuve :	102	991	2 592
dont remise sur le marché de logements vacants :	18	204	1 026
dont logements sociaux	**24**	**447**	**801**

Potentiel foncier identifié

Sites à enjeux issus de la Stratégie Foncière Habitat

Nombre de sites	Surface (en m²)	Nb de logements potentiels
7	125221	713

Potentiels fonciers

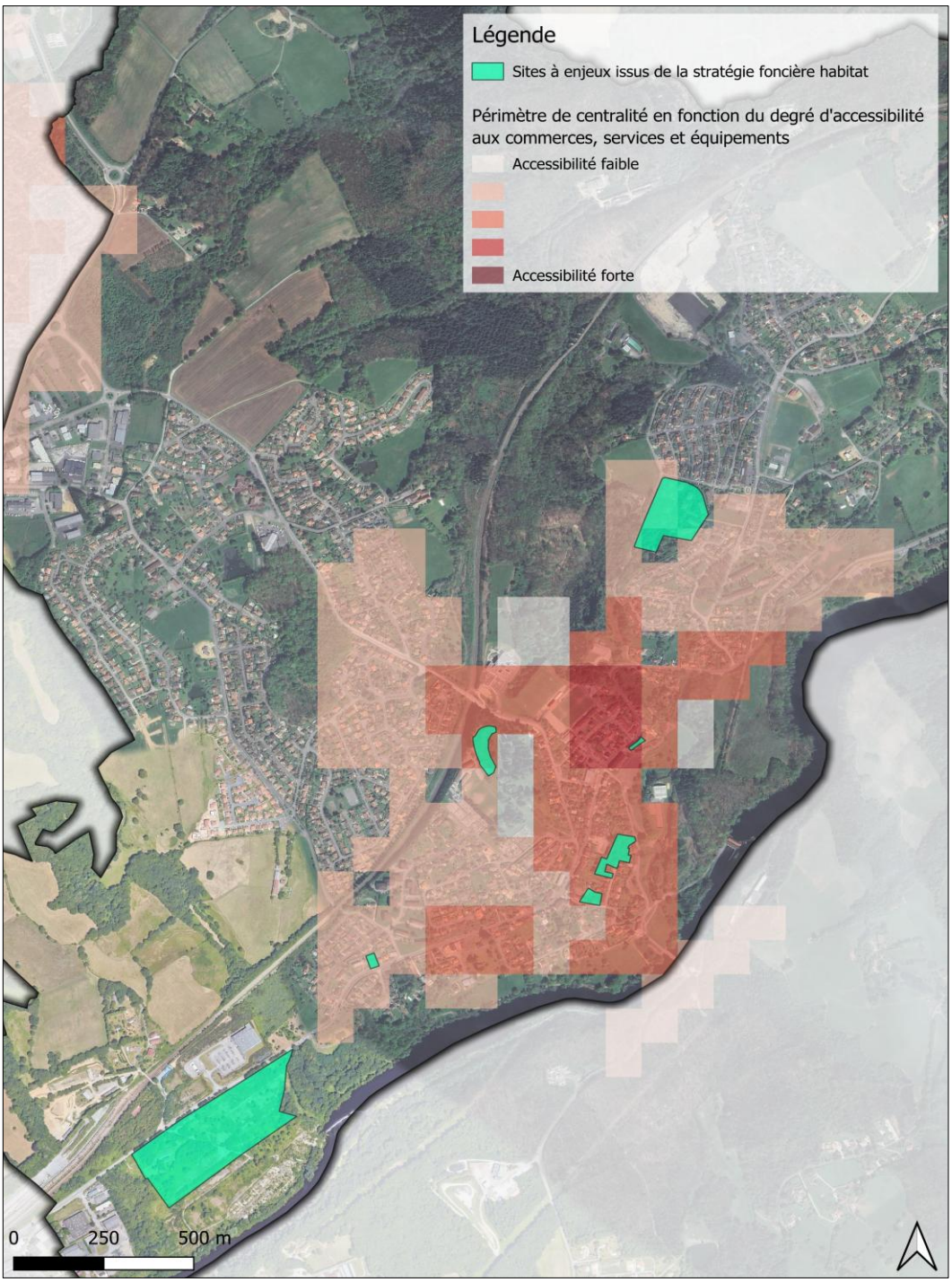
Potentiel des dents creuses à priori mutables dans l'enveloppe urbaine

3,58 Ha octobre-2025

Ce recensement constitue un état initial du potentiel foncier en dents creuses et reste à consolider par une analyse croisée des contraintes techniques et

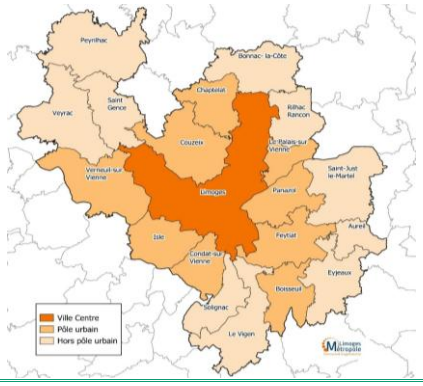
Explicitée page 45 du PLH

Carte des sites à enjeux



PLH 2026-2032 - fiche communale

Le Vigen

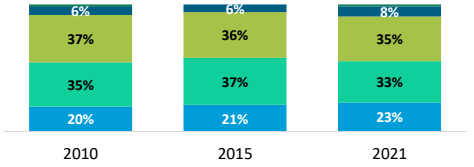


La population

	Le Vigen	Hors pôle urbain	Limoges Métropole
Population municipale 2021 :	**2 280**	**25 837**	**206 616**
Part de la population de la CC :	1,1%	12,5%	-
Evoluation annuelle de la population 2015-2021 :	**1,3%**	**0,5%**	**-0,1%**
dont croissance migratoire :	1,0%	0,3%	-0,2%
Nombre de ménages en 2021 :	**953**	**10 602**	**106 378**
Nombre de personne par ménage :	2,4	2,4	1,9
Desserrement 2015-2021 :	*-0,03*	*-0,09*	*-0,06*
Part de la population de 75 ans et plus :	6,6%	7,4%	11,1%
Taux d'évolution annuel 2015-2021 :	*1,1%*	*2,2%*	*1,1%*
Indice de jeunesse :	88	97	77
Rapport entre la population de moins de 20 ans et la population de 60 ans et +			
Revenu médian par unité de consommation en 2021 :	25 640 €	25 232 €	22 500 €

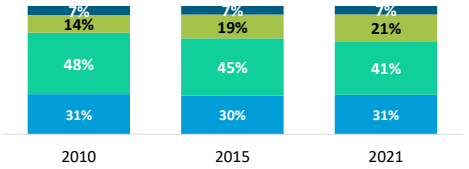
Source : INSEE 2021

Evolution de la composition familiale



Source : INSEE

Evolution de l'âge de la population



Source : INSEE

Le parc de logements

	Le Vigen	Hors pôle urbain	Limoges Métropole
Nombre total de logements en 2021 :	**1 035**	**11 724**	**118 684**
dont résidences principales :	953	10 602	106 378
dont résidences secondaires :	19	396	3 172
dont logements vacants :	62	727	9 134
Part des propriétaires occupants :	88%	86%	52%
Part des T1/T2 :	2%	2%	23%
Part de logements construits avant 1971 :	31%	28%	41%

Source : INSEE 2021

Logements vacants 2 ans+ du parc privé en 2024 :			
Nombre :	**52**	**434**	**4 018**
Taux :	4,9%	3,6%	3,3%

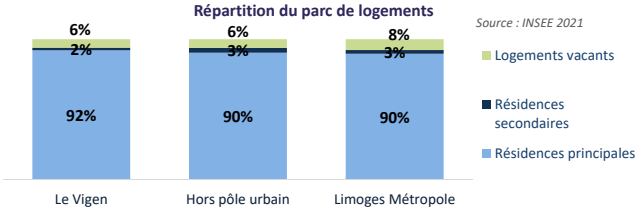
Source : LOVAC Version2025

	Le Vigen	Hors pôle urbain	Limoges Métropole
Nombre de logements sociaux :	**2**	**467**	**24 389**
Taux de LLS par rapport aux RP :	0%	4%	27%
Part des T1/T2 :	0%	13%	27%
Part des T5+ :	0%	5%	5%
Nombre de demandes :	***9***	***224***	***7 058***
Pression de la demande :	-	*5,5*	*3,4*

Pression = rapport entre le nombre de demandes et le nombre d'attributions sur la dernière année

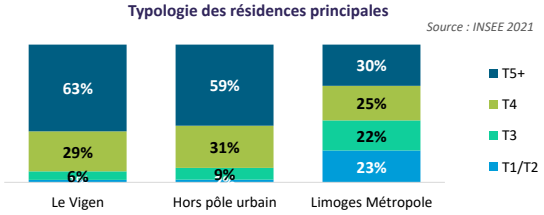
Source : SNE 2024, RPLS 1/1/2024

Répartition du parc de logements



Source : INSEE 2021

Typologie des résidences principales



Source : INSEE 2021

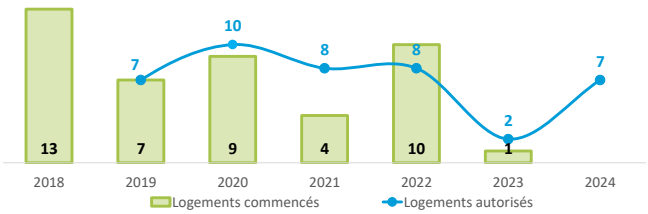
Marché du logement et production

	Le Vigen	Hors pôle urbain	Limoges Métropole
Nombre de logements commencés de 2018 à 2023 :			
Hors résidences :	**44**	**717**	**3 852**
Soit par an :	*7*	*120*	*642*
Indice de construction 2018-2023 :	*3,3*	*4,7*	*3,1*
nombre de logements commencés par an pour 1 000 habitants permet d'apprécier l'effort de construction en tenant compte du poids démographique du territoire considéré en permettant ainsi les comparaisons.			
Part des logements individuels purs de 2018-2023 :	*100%*	*72%*	*54%*
Part des logements individuels groupés de 2018-2023 :	*0%*	*17%*	*18%*
Part des logements collectifs de 2018-2023 :	*0%*	*11%*	*28%*
Hectares consommés pour l'habitat de 2018 à 2023 :	7,77	101,67	274,11
Logements sociaux agréés 2019-2024 :	16	216	1473
Soit par an :	*2*	*27*	184
Prix médian d'une maison en 2024 :	*201 500 €*	-	*170 000 €*
Prix médian d'un appartement en 2024 :	-	-	*75 000 €*
Loyer moyen locatif privé des appartements (en €/m²)	*10,0 €*	-	-
Loyer moyen dans le parc social au 1/1/2024 (en €/m²)	*5,3 €*	*6,0 €*	*5,9 €*

Source : Sit@del, DV3F, RPLS, base artificialisation et Observatoire des territoires - ANCT

Production : logements autorisés et commencés

Source : Sit@del2 - Date réelle



Logements commencés : ouverture du chantier
Logements autorisés : PC accordé

Objectifs du PLH 2026-2032

Le Vigen

Objectifs de production de logements 2026-2032

	Le Vigen	Hors pôle urbain	Limoges Métropole
• **Objectifs quantitatifs tous logements confondus**	**75**	**583**	**3 618**
dont construction neuve :	62	474	2 592
dont remise sur le marché de logements vacants :	13	109	1 026
dont logements sociaux	**0**	**78**	**801**

Potentiel foncier identifié

Sites à enjeux issus de la Stratégie Foncière Habitat

Nombre de sites	Surface (en m²)	Nb de logements potentiels
1	739	1

Potentiels fonciers

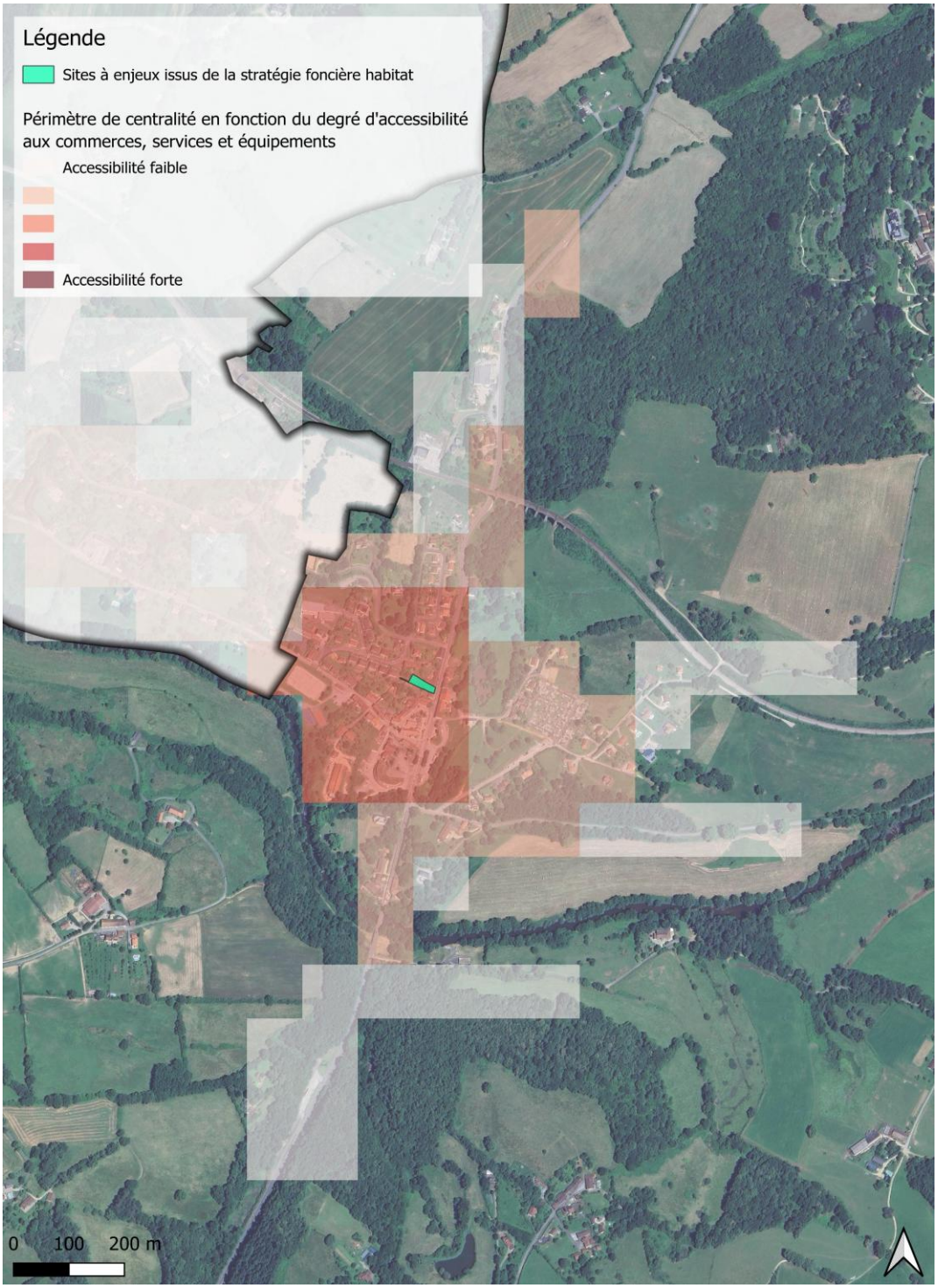
Potentiel des dents creuses à priori mutables dans l'enveloppe urbaine

7,36 Ha octobre-2025

Ce recensement constitue un état initial du potentiel foncier en dents creuses et reste à consolider par une analyse croisée des contraintes techniques et

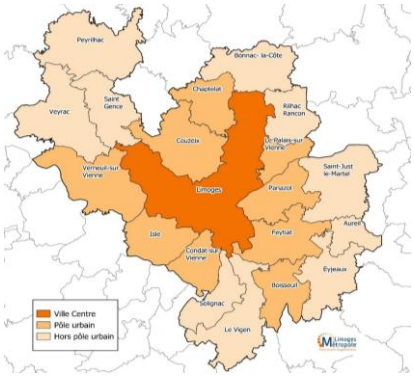
Explicitée page 45 du PLH

Carte des sites à enjeux



PLH 2026-2032 - fiche communale

Limoges



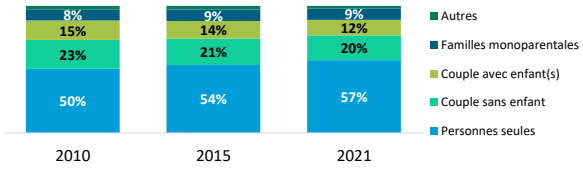
La population

	Limoges	Limoges Métropole
Population municipale 2021 :	**129 760**	**206 616**
Part de la population de la CC :	62,8%	-
Evoluation annuelle de la population 2015-2021 :	**-0,5%**	**-0,1%**
dont croissance migratoire :	-0,6%	-0,2%
Nombre de ménages en 2021 :	**73 071**	**106 378**
Nombre de personne par ménage :	1,7	1,9
Desserrement 2015-2021 :	*-0,06*	*-0,06*
Part de la population de 75 ans et plus :	11,1%	11,1%
Taux d'évolution annuel 2015-2021 :	*-0,2%*	*1,1%*
Indice de jeunesse :	78	77
Rapport entre la population de moins de 20 ans et la population de 60 ans et +		
Revenu médian par unité de consommation en 2021 :	20 590 €	22 500 €

Source : INSEE 2021

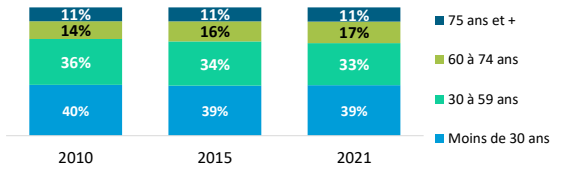
Evolution de la composition familiale

Source : INSEE



Evolution de l'âge de la population

Source : INSEE



Le parc de logements

	Limoges	Limoges Métropole
Nombre total de logements en 2021 :	**82 862**	**118 684**
dont résidences principales :	73 071	106 378
dont résidences secondaires :	2 513	3 172
dont logements vacants :	7 278	9 134
Part des propriétaires occupants :	40%	52%
Part des T1/T2 :	31%	23%
Part de logements construits avant 1971 :	48%	41%

Source : INSEE 2021

	Limoges	Limoges Métropole
Logements vacants 2 ans+ du parc privé en 2024 :		
Nombre :	**3 113**	**4 018**
Taux :	3,6%	3,3%

Source : LOVAC Version 2025

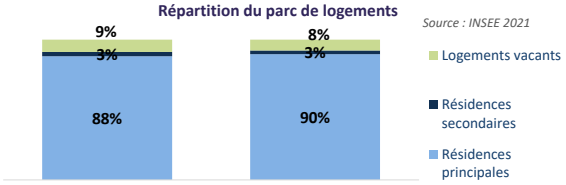
	Limoges	Limoges Métropole
Nombre de logements sociaux SRU :	**19 719**	**24 389**
Taux LLS SRU 2024 :	29.56%	26.59%
Part des T1/T2 :	30%	27%
Part des T5+ :	4%	5%
Nombre de demandes :	***5 357***	***7 058***
Pression de la demande :	*3,2*	*3,4*

Pression = rapport entre le nombre de demandes et le nombre d'attributions sur la dernière année

Source : SNE 2024, RPLS 1/1/2024 et SRU 2024

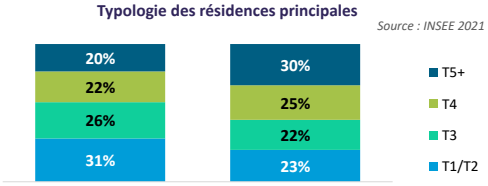
Répartition du parc de logements

Source : INSEE 2021



Typologie des résidences principales

Source : INSEE 2021



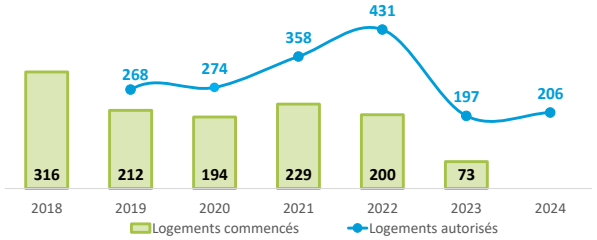
Marché du logement et production

	Limoges	Limoges Métropole
Nombre de logements commencés de 2018 à 2023 :		
Hors résidences :	**1224**	**3 852**
Soit par an :	*204*	*642*
Indice de construction 2018-2023 :	*1,6*	*3,1*
nombre de logements commencés par an pour 1 000 habitants permet d'apprécier l'effort de construction en tenant compte du poids démographique du territoire considéré en permettant ainsi les comparaisons.		
Part des logements individuels purs de 2018-2023 :	*32%*	*54%*
Part des logements individuels groupés de 2018-2023 :	*17%*	*18%*
Part des logements collectifs de 2018-2023 :	*51%*	*28%*
Hectares consommés pour l'habitat de 2018 à 2023 :	27,83	274,11
Logements sociaux agréés 2019-2024 :	416	1473
Soit par an :	*52*	184
Prix médian d'une maison en 2024 :	*165 000 €*	*170 000 €*
Prix médian d'un appartement en 2024 :	*74 000 €*	*75 000 €*
Loyer moyen locatif privé des appartements (en €/m²)	*10,5 €*	-
Loyer moyen dans le parc social au 1/1/2024 (en €/m²)	*5,8 €*	*5,9 €*

Source : Sit@del, DV3F, RPLS, base artificialisation et Observatoire des territoires - ANCT

Production : logements autorisés et commencés

Source : Sit@del2 - Date réelle



Logements commencés : ouverture du chantier
Logements autorisés : PC accordé

Objectifs du PLH 2026-2032 — Limoges

Objectifs de production de logements 2026-2032

	Limoges	Limoges Métropole
• **Objectifs quantitatifs tous logements confondus**	**1 840**	**3 618**
dont construction neuve :	1 127	2 592
dont remise sur le marché de logements vacants :	713	1 026
dont logements sociaux	**276**	**801**

			Production de logements		dont sortie de vacance		dont logements locatifs sociaux	
			répartition en %	total	répartition en %	total	répartition en %	total
Secteur 1	Q1	Carnot	40%	736	50%	356	55%	152
	Q2	Centre Hôtel de ville - Emailleurs						
Secteur 2	Q10	Landouge	30%	552	5%	36	5%	14
	Q12	Beaune-les-mines						
Secteur 3 nord	Q3	Aurence - Corgnac - Beaublanc	20%	368	30%	214	35%	97
	Q4	Louyat - Vigenal						
	Q5	La Bastide - La Brégère						
	Q6	Bénédictins - Montplaisir						
	Q11	Beaubreuil - Limoges Nord						
Secteur 3 sud	Q9	Vanteaux- CHU	10%	184	15%	107	5%	14
	Q7	Sablard- Limoges Sud						
	Q8	Puy las Rodas - Renoir						

Potentiel foncier identifié

Sites à enjeux issus de la Stratégie Foncière Habitat

Nombre de sites	Surface (en m²)	Nb de logements potentiels
10	110 728	230

Potentiels fonciers de diversification (NPNRU)

Nombre de sites	Surface (en m²)	Nb de logements potentiels
9	92 088	264

Potentiels fonciers

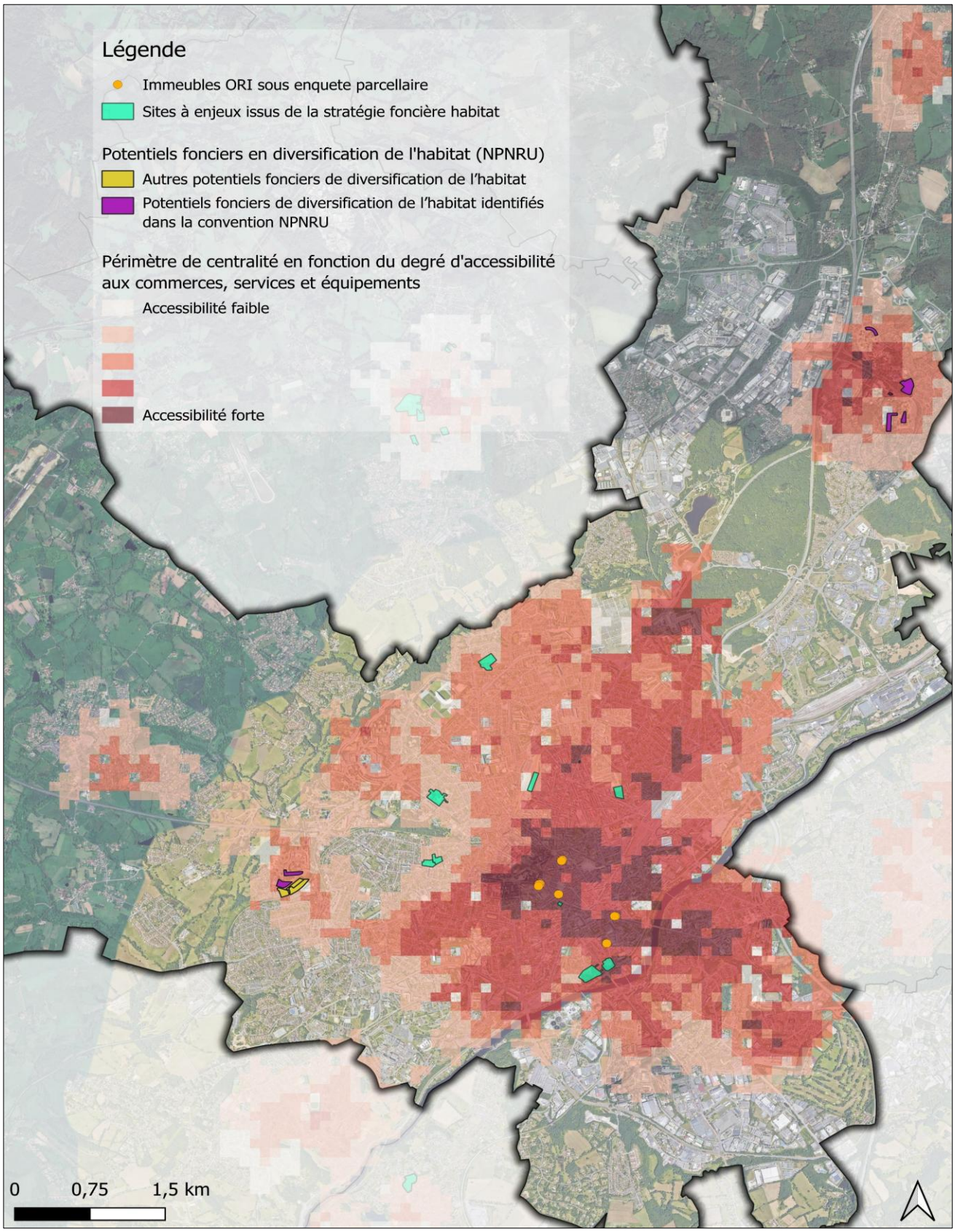
Potentiel des dents creuses à priori mutables dans l'enveloppe urbaine

21,93 Ha octobre-2025

Ce recensement constitue un état initial du potentiel foncier en dents creuses et reste à consolider par une analyse croisée des contraintes techniques et réglementaires.

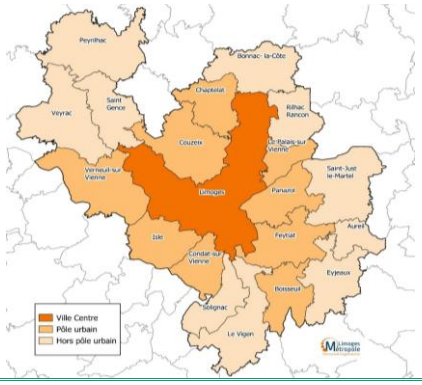
Explicitée page 45 du PLH

Carte des sites à enjeux



PLH 2026-2032 - fiche communale

Panazol

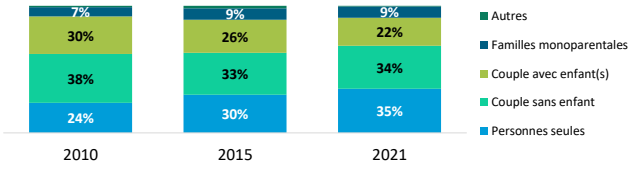


La population

	Panazol	Pôle urbain	Limoges Métropole
Population municipale 2021 :	**11 064**	**51 019**	**206 616**
Part de la population de la CC :	5,4%	24,7%	-
Evoluation annuelle de la population 2015-2021 :	**0,2%**	**0,4%**	**-0,1%**
dont croissance migratoire :	0,5%	0,4%	-0,2%
Nombre de ménages en 2021 :	**5 028**	**22 705**	**106 378**
Nombre de personne par ménage :	2,1	2,2	1,9
Desserrement 2015-2021 :	*-0,15*	*-0,11*	*-0,06*
Part de la population de 75 ans et plus :	17,1%	13,1%	11,1%
Taux d'évolution annuel 2015-2021 :	*4,9%*	*4,0%*	*1,1%*
Indice de jeunesse :	52	66	77
Rapport entre la population de moins de 20 ans et la population de 60 ans et +			
Revenu médian par unité de consommation en 2021 :	24 410 €	24 689 €	22 500 €

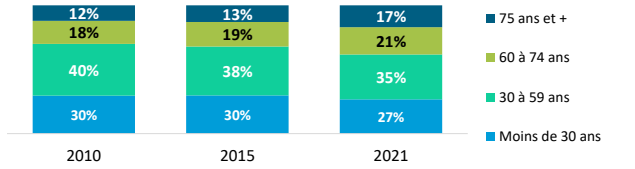
Source : INSEE 2021

Evolution de la composition familiale



Source : INSEE

Evolution de l'âge de la population



Source : INSEE

Le parc de logements

	Panazol	Pôle urbain	Limoges Métropole
Nombre total de logements en 2021 :	**5 274**	**24 097**	**118 684**
dont résidences principales :	5 028	22 705	106 378
dont résidences secondaires :	35	263	3 172
dont logements vacants :	211	1 129	9 134
Part des propriétaires occupants :	72%	74%	52%
Part des T1/T2 :	7%	6%	23%
Part de logements construits avant 1971 :	19%	21%	41%

Source : INSEE 2021

Logements vacants 2 ans+ du parc privé en 2024 :			
Nombre :	**110**	**471**	**4 018**
Taux :	2,1%	1,9%	3,3%

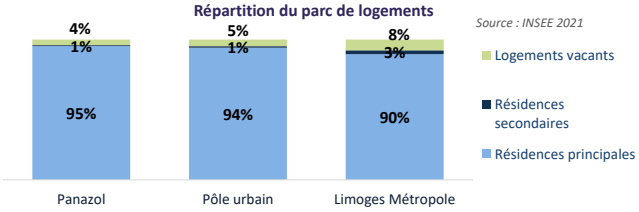
Source : LOVAC Version2025

	Panazol	Pôle urbain	Limoges Métropole
Nombre de logements sociaux SRU :	**1 079**	**4 203**	**24 389**
Taux LLS SRU 2024 :	21.94%	15%	27%
Part des T1/T2 :	16%	18%	27%
Part des T5+ :	9%	8%	5%
Nombre de demandes :	***351***	***1 477***	***7 058***
Pression de la demande :	*4,8*	*4,3*	*3,4*

Pression = rapport entre le nombre de demandes et le nombre d'attributions sur la dernière année

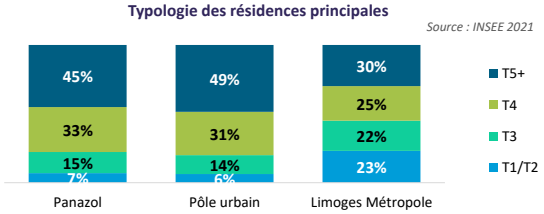
Source : SNE 2024, RPLS 1/1/2024 et SRU 2024

Répartition du parc de logements



Source : INSEE 2021

Typologie des résidences principales



Source : INSEE 2021

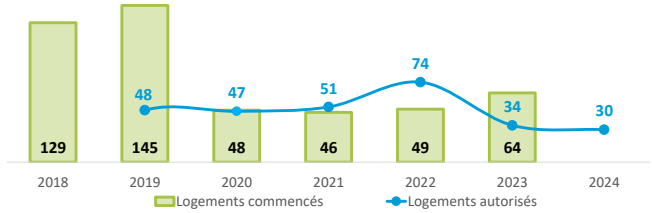
Marché du logement et production

	Panazol	Pôle urbain	Limoges Métropole
Nombre de logements commencés de 2018 à 2023 :			
Hors résidences :	**481**	**1911**	**3 852**
Soit par an :	*80*	*319*	*642*
Indice de construction 2018-2023 :	*7,3*	*6,3*	*3,1*
nombre de logements commencés par an pour 1 000 habitants permet d'apprécier l'effort de construction en tenant compte du poids démographique du territoire considéré en permettant ainsi les comparaisons.			
Part des logements individuels purs de 2018-2023 :	*52%*	*61%*	*54%*
Part des logements individuels groupés de 2018-2023 :	*10%*	*20%*	*18%*
Part des logements collectifs de 2018-2023 :	*37%*	*20%*	*28%*
Hectares consommés pour l'habitat de 2018 à 2023 :	23,87	144,60	274,11
Logements sociaux agréés 2019-2024 :	90	841	1473
Soit par an :	*11*	*105*	184
Prix médian d'une maison en 2024 :	*175 000 €*	-	*170 000 €*
Prix médian d'un appartement en 2024 :	-	-	*75 000 €*
Loyer moyen locatif privé des appartements (en €/m²)	*10,7 €*	-	-
Loyer moyen dans le parc social au 1/1/2024 (en €/m²)	*6,4 €*	*6,1 €*	*5,9 €*

Source : Sit@del, DV3F, RPLS, base artificialisation et Observatoire des territoires - ANCT

Production : logements autorisés et commencés

Source : Sit@del2 - Date réelle



Logements commencés : ouverture du chantier
Logements autorisés : PC accordé

Objectifs du PLH 2026-2032 — Panazol

Objectifs de production de logements 2026-2032

	Panazol	Pôle urbain	Limoges Métropole
• **Objectifs quantitatifs tous logements confondus**	**164**	**1195**	**3 618**
dont construction neuve :	120	991	2 592
dont remise sur le marché de logements vacants :	44	204	1 026
dont logements sociaux	**33**	**447**	**801**

Potentiel foncier identifié

Sites à enjeux issus de la Stratégie Foncière Habitat

Nombre de sites	Surface (en m²)	Nb de logements potentiels

Potentiels fonciers

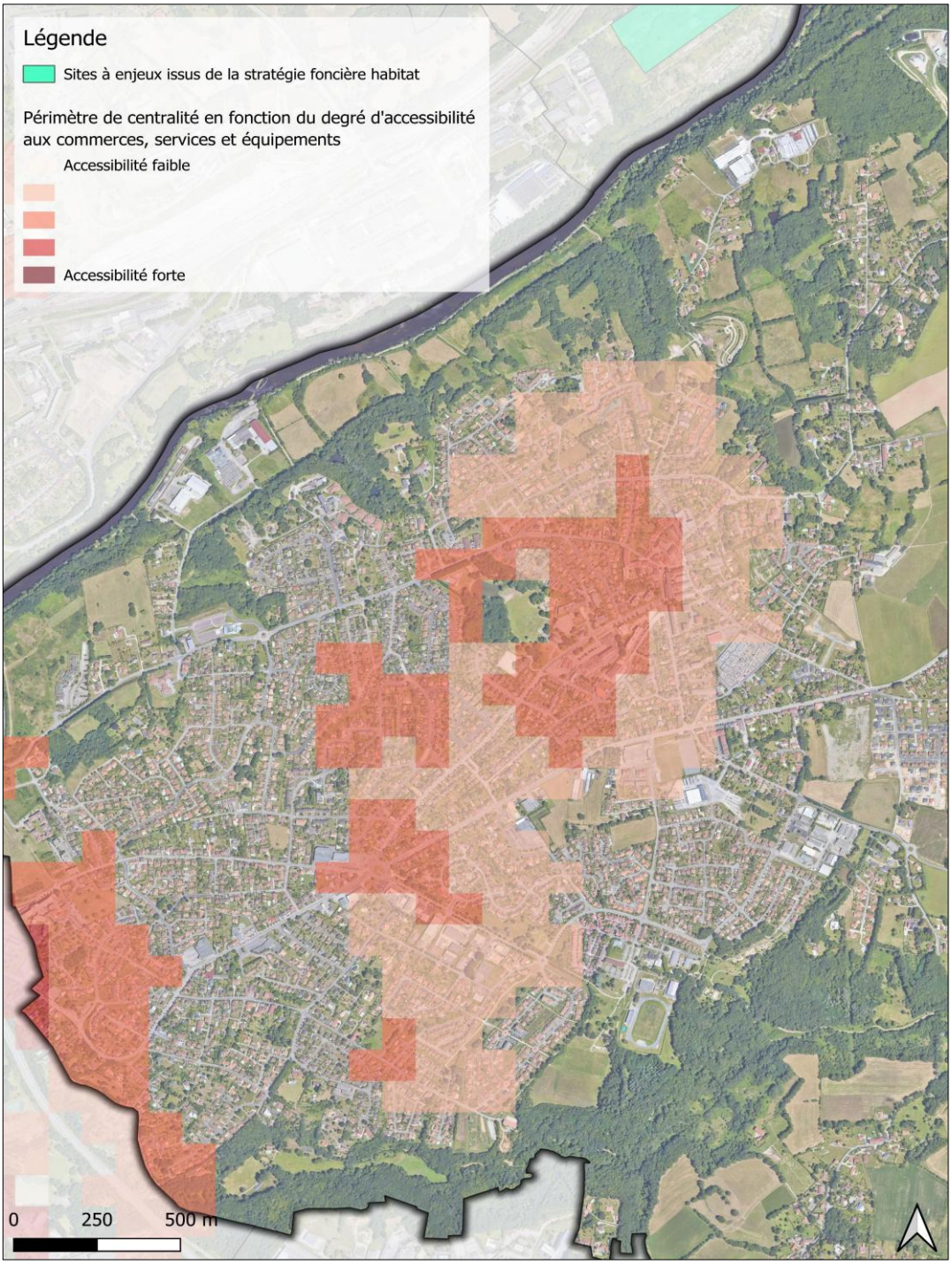
Potentiel des dents creuses à priori mutables dans l'enveloppe urbaine

7,82 Ha octobre-2025

Ce recensement constitue un état initial du potentiel foncier en dents creuses et reste à consolider par une analyse croisée des contraintes techniques et

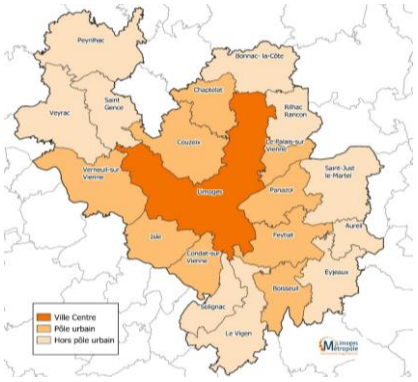
Explicitée page 45 du PLH

Carte des sites à enjeux



PLH 2026-2032 - fiche communale

Peyrilhac

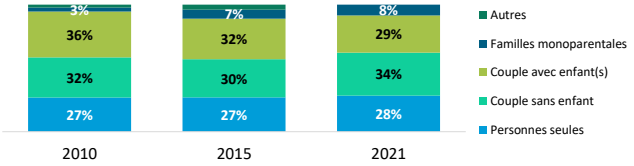


La population

	Peyrilhac	Hors pôle urbain	Limoges Métropole
Population municipale 2021 :	**1 331**	**25 837**	**206 616**
Part de la population de la CC :	0,6%	12,5%	-
Evoluation annuelle de la population 2015-2021 :	**1,0%**	**0,5%**	**-0,1%**
dont croissance migratoire :	0,4%	0,3%	-0,2%
Nombre de ménages en 2021 :	**579**	**10 602**	**106 378**
Nombre de personne par ménage :	2,3	2,4	1,9
Desserrement 2015-2021 :	*-0,04*	*-0,09*	*-0,06*
Part de la population de 75 ans et plus :	8,4%	7,4%	11,1%
Taux d'évolution annuel 2015-2021 :	*4,1%*	*2,2%*	*1,1%*
Indice de jeunesse :	88	97	77
Rapport entre la population de moins de 20 ans et la population de 60 ans et +			
Revenu médian par unité de consommation en 2021 :	22 740 €	25 232 €	22 500 €

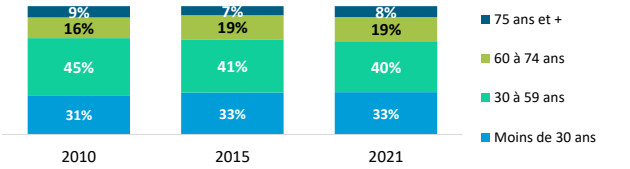
Source : INSEE 2021

Evolution de la composition familiale



Source : INSEE

Evolution de l'âge de la population



Source : INSEE

Le parc de logements

	Peyrilhac	Hors pôle urbain	Limoges Métropole
Nombre total de logements en 2021 :	**721**	**11 724**	**118 684**
dont résidences principales :	579	10 602	106 378
dont résidences secondaires :	51	396	3 172
dont logements vacants :	91	727	9 134
Part des propriétaires occupants :	82%	86%	52%
Part des T1/T2 :	4%	2%	23%
Part de logements construits avant 1971 :	48%	28%	41%

Source : INSEE 2021

Logements vacants 2 ans+ du parc privé en 2024 :			
Nombre :	**50**	**434**	**4 018**
Taux :	6,7%	3,6%	3,3%

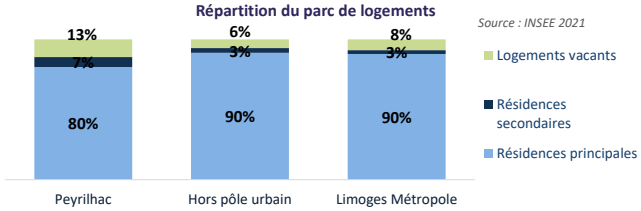
Source : LOVAC Version2025

	Peyrilhac	Hors pôle urbain	Limoges Métropole
Nombre de logements sociaux :	**17**	**467**	**24 389**
Taux de LLS par rapport aux RP :	3%	4%	27%
Part des T1/T2 :	42%	13%	27%
Part des T5+ :	0%	5%	5%
Nombre de demandes :	***3***	***224***	***7 058***
Pression de la demande :	*3,0*	*5,5*	*3,4*

Pression = rapport entre le nombre de demandes et le nombre d'attributions sur la dernière année

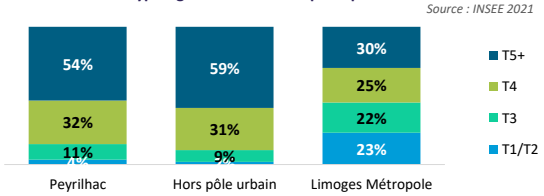
Source : SNE 2024, RPLS 1/1/2024

Répartition du parc de logements



Source : INSEE 2021

Typologie des résidences principales



Source : INSEE 2021

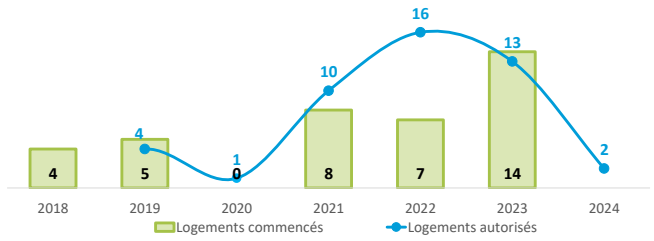
Marché du logement et production

	Peyrilhac	Hors pôle urbain	Limoges Métropole
Nombre de logements commencés de 2018 à 2023 :			
Hors résidences :	**38**	**717**	**3 852**
Soit par an :	*6*	*120*	*642*
Indice de construction 2018-2023 :	*5,0*	*4,7*	*3,1*
nombre de logements commencés par an pour 1 000 habitants permet d'apprécier l'effort de construction en tenant compte du poids démographique du territoire considéré en permettant ainsi les comparaisons.			
Part des logements individuels purs de 2018-2023 :	*89%*	*72%*	*54%*
Part des logements individuels groupés de 2018-2023 :	*11%*	*17%*	*18%*
Part des logements collectifs de 2018-2023 :	*0%*	*11%*	*28%*
Hectares consommés pour l'habitat de 2018 à 2023 :	5,59	101,67	274,11
Logements sociaux agréés 2019-2024 :	0	216	1473
Soit par an :	-	*27*	184
Prix médian d'une maison en 2024 :	-	-	*170 000 €*
Prix médian d'un appartement en 2024 :	-	-	*75 000 €*
Loyer moyen locatif privé des appartements (en €/m²)	*9,0 €*	-	-
Loyer moyen dans le parc social au 1/1/2024 (en €/m²)	*5,9 €*	*6,0 €*	*5,9 €*

Source : Sit@del, DV3F, RPLS, base artificialisation et Observatoire des territoires - ANCT

Production : logements autorisés et commencés

Source : Sit@del2 - Date réelle



Logements commencés : ouverture du chantier
Logements autorisés : PC accordé

Objectifs du PLH 2026-2032

Peyrilhac

Objectifs de production de logements 2026-2032

	Peyrilhac	Hors pôle urbain	Limoges Métropole
• **Objectifs quantitatifs tous logements confondus**	**37**	**583**	**3 618**
dont construction neuve :	30	474	2 592
dont remise sur le marché de logements vacants :	7	109	1 026
dont logements sociaux	**0**	**78**	**801**

Potentiel foncier identifié

Sites à enjeux issus de la Stratégie Foncière Habitat

Nombre de sites	Surface (en m²)	Nb de logements potentiels

Potentiels fonciers

Potentiel des dents creuses à priori mutables dans l'enveloppe urbaine

9,87 Ha octobre-2025

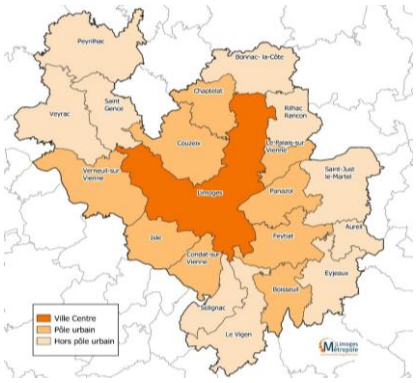
Ce recensement constitue un état initial du potentiel foncier en dents creuses et reste à consolider par une analyse croisée des contraintes techniques et

Explicitée page 45 du PLH

Carte des sites à enjeux

PLH 2026-2032 - fiche communale

Rilhac-Rancon

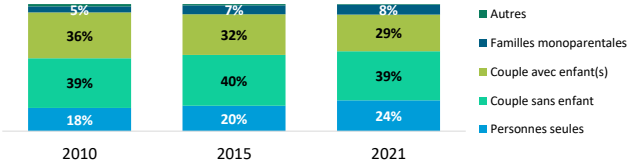


La population

	Rilhac-Rancon	Hors pôle urbain	Limoges Métropole
Population municipale 2021 :	**4 694**	**25 837**	**206 616**
Part de la population de la CC :	2,3%	12,5%	-
Evoluation annuelle de la population 2015-2021 :	**0,6%**	**0,5%**	**-0,1%**
dont croissance migratoire :	0,7%	0,3%	-0,2%
Nombre de ménages en 2021 :	**1 966**	**10 602**	**106 378**
Nombre de personne par ménage :	2,3	2,4	1,9
Desserrement 2015-2021 :	*-0,10*	*-0,09*	*-0,06*
Part de la population de 75 ans et plus :	10,4%	7,4%	11,1%
Taux d'évolution annuel 2015-2021 :	*4,6%*	*2,2%*	*1,1%*
Indice de jeunesse :	75	97	77
Rapport entre la population de moins de 20 ans et la population de 60 ans et +			
Revenu médian par unité de consommation en 2021 :	25 000 €	25 232 €	22 500 €

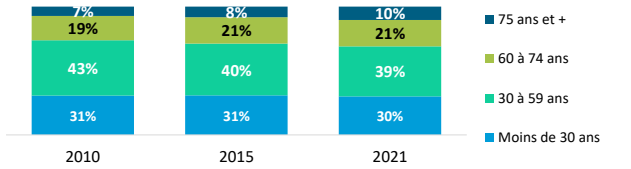
Source : INSEE 2021

Evolution de la composition familiale



Source : INSEE

Evolution de l'âge de la population



Source : INSEE

Le parc de logements

	Rilhac-Rancon	Hors pôle urbain	Limoges Métropole
Nombre total de logements en 2021 :	**2 085**	**11 724**	**118 684**
dont résidences principales :	1 966	10 602	106 378
dont résidences secondaires :	35	396	3 172
dont logements vacants :	83	727	9 134
Part des propriétaires occupants :	86%	86%	52%
Part des T1/T2 :	1%	2%	23%
Part de logements construits avant 1971 :	18%	28%	41%

Source : INSEE 2021

Logements vacants 2 ans+ du parc privé en 2024 :			
Nombre :	**46**	**434**	**4 018**
Taux :	2,1%	3,6%	3,3%

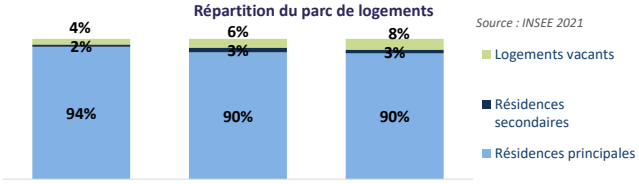
Source : LOVAC Version2025

	Rilhac-Rancon	Hors pôle urbain	Limoges Métropole
Nombre de logements sociaux SRU :	**212**	**467**	**24 389**
Taux LLS SRU 2024 :	10,34%	4%	27%
Part des T1/T2 :	11%	13%	27%
Part des T5+ :	4%	5%	5%
Nombre de demandes :	***100***	***224***	***7 058***
Pression de la demande :	*6,7*	*5,5*	*3,4*

Pression = rapport entre le nombre de demandes et le nombre d'attributions sur la dernière année

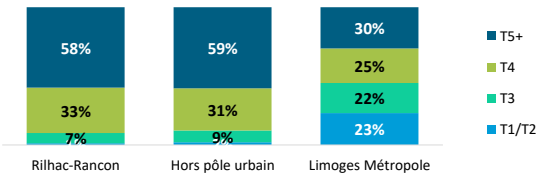
Source : SNE 2024, RPLS 1/1/2024 et SRU 2024

Répartition du parc de logements



Source : INSEE 2021

Typologie des résidences principales



Source : INSEE 2021

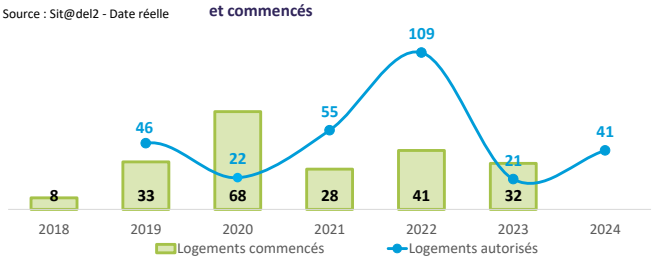
Marché du logement et production

	Rilhac-Rancon	Hors pôle urbain	Limoges Métropole
Nombre de logements commencés de 2018 à 2023 :			
Hors résidences :	**210**	**717**	**3 852**
Soit par an :	*35*	*120*	*642*
Indice de construction 2018-2023 :	*7,6*	*4,7*	*3,1*
nombre de logements commencés par an pour 1 000 habitants permet d'apprécier l'effort de construction en tenant compte du poids démographique du territoire considéré en permettant ainsi les comparaisons.			
Part des logements individuels purs de 2018-2023 :	*54%*	*72%*	*54%*
Part des logements individuels groupés de 2018-2023 :	*25%*	*17%*	*18%*
Part des logements collectifs de 2018-2023 :	*21%*	*11%*	*28%*
Hectares consommés pour l'habitat de 2018 à 2023 :	18,29	101,67	274,11
Logements sociaux agréés 2019-2024 :	143	216	1473
Soit par an :	*18*	27	184
Prix médian d'une maison en 2024 :	*180 000 €*	-	*170 000 €*
Prix médian d'un appartement en 2024 :	-	-	*75 000 €*
Loyer moyen locatif privé des appartements (en €/m²)	*8,4 €*	-	-
Loyer moyen dans le parc social au 1/1/2024 (en €/m²)	*6,0 €*	*6,0 €*	*5,9 €*

Source : Sit@del, DV3F, RPLS, base artificialisation et Observatoire des territoires - ANCT

Production : logements autorisés et commencés

Source : Sit@del2 - Date réelle



Logements commencés : ouverture du chantier
Logements autorisés : PC accordé

Objectifs du PLH 2026-2032

Rilhac-Rancon

Objectifs de production de logements 2026-2032

	Rilhac-Rancon	Hors pôle urbain	Limoges Métropole
• **Objectifs quantitatifs tous logements confondus**	**109**	**583**	**3 618**
dont construction neuve :	95	474	2 592
dont remise sur le marché de logements vacants :	14	109	1 026
dont logements sociaux	**56**	**78**	**801**

Potentiel foncier identifié

Sites à enjeux issus de la Stratégie Foncière Habitat

Nombre de sites	Surface (en m²)	Nb de logements potentiels
9	40 034	105

Potentiels fonciers

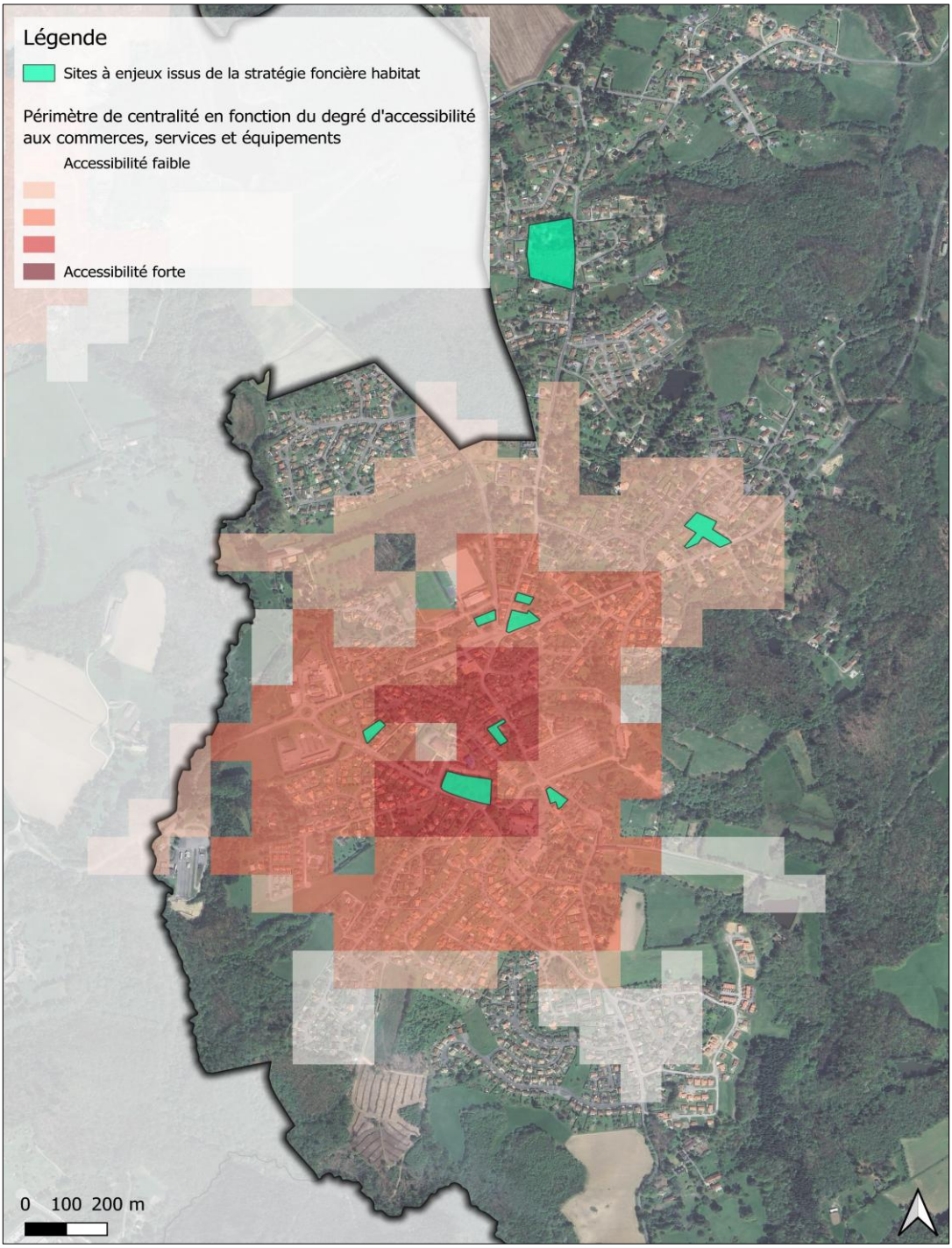
Potentiel des dents creuses à priori mutables dans l'enveloppe urbaine

2,53 Ha octobre-2025

Ce recensement constitue un état initial du potentiel foncier en dents creuses et reste à consolider par une analyse croisée des contraintes techniques et

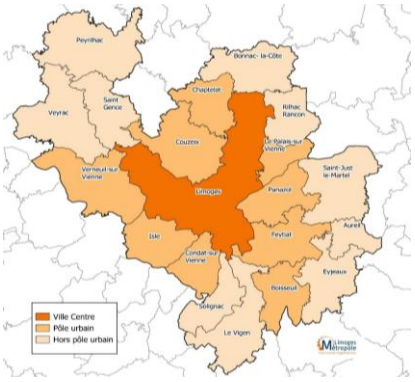
Explicitée page 45 du PLH

Carte des sites à enjeux



PLH 2026-2032 - fiche communale

Saint-Gence

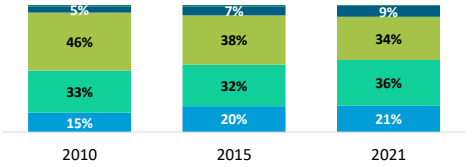


La population

	Saint-Gence	Hors pôle urbain	Limoges Métropole
Population municipale 2021 :	**2 213**	**25 837**	**206 616**
Part de la population de la CC :	1,1%	12,5%	-
Evoluation annuelle de la population 2015-2021 :	**0,9%**	**0,5%**	**-0,1%**
dont croissance migratoire :	0,5%	0,3%	-0,2%
Nombre de ménages en 2021 :	**895**	**10 602**	**106 378**
Nombre de personne par ménage :	2,5	2,4	1,9
Desserrement 2015-2021 :	*-0,04*	*-0,09*	*-0,06*
Part de la population de 75 ans et plus :	5,5%	7,4%	11,1%
Taux d'évolution annuel 2015-2021 :	*2,5%*	*2,2%*	*1,1%*
Indice de jeunesse :	114	97	77
Rapport entre la population de moins de 20 ans et la population de 60 ans et +			
Revenu médian par unité de consommation en 2021 :	24 730 €	25 232 €	22 500 €

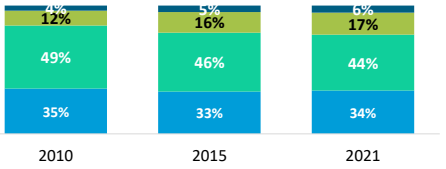
Source : INSEE 2021

Evolution de la composition familiale



Source : INSEE

Evolution de l'âge de la population



Source : INSEE

Le parc de logements

	Saint-Gence	Hors pôle urbain	Limoges Métropole
Nombre total de logements en 2021 :	**978**	**11 724**	**118 684**
dont résidences principales :	895	10 602	106 378
dont résidences secondaires :	31	396	3 172
dont logements vacants :	52	727	9 134
Part des propriétaires occupants :	88%	86%	52%
Part des T1/T2 :	3%	2%	23%
Part de logements construits avant 1971 :	23%	28%	41%

Source : INSEE 2021

Logements vacants 2 ans+ du parc privé en 2024 :			
Nombre :	**34**	**434**	**4 018**
Taux :	3,4%	3,6%	3,3%

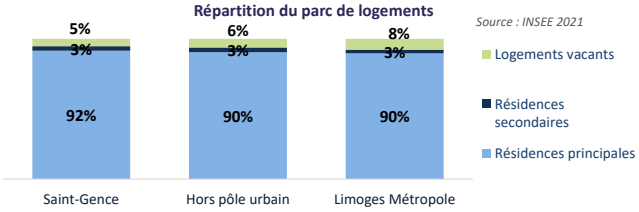
Source : LOVAC Version2025

	Saint-Gence	Hors pôle urbain	Limoges Métropole
Nombre de logements sociaux :	**51**	**467**	**24 389**
Taux de LLS par rapport aux RP :	6%	4%	27%
Part des T1/T2 :	12%	13%	27%
Part des T5+ :	4%	5%	5%
Nombre de demandes :	***14***	***224***	***7 058***
Pression de la demande :	*3,5*	*5,5*	*3,4*

Pression = rapport entre le nombre de demandes et le nombre d'attributions sur la dernière année

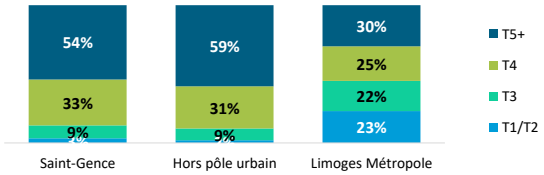
Source : SNE 2024, RPLS 1/1/2024

Répartition du parc de logements



Source : INSEE 2021

Typologie des résidences principales



Source : INSEE 2021

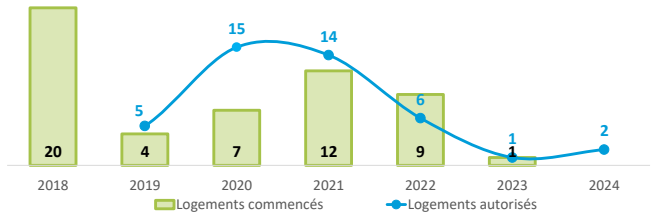
Marché du logement et production

	Saint-Gence	Hors pôle urbain	Limoges Métropole
Nombre de logements commencés de 2018 à 2023 :			
Hors résidences :	**53**	**717**	**3 852**
Soit par an :	*9*	*120*	*642*
Indice de construction 2018-2023 :	*4,1*	*4,7*	*3,1*
nombre de logements commencés par an pour 1 000 habitants permet d'apprécier l'effort de construction en tenant compte du poids démographique du territoire considéré en permettant ainsi les comparaisons.			
Part des logements individuels purs de 2018-2023 :	*74%*	*72%*	*54%*
Part des logements individuels groupés de 2018-2023 :	*26%*	*17%*	*18%*
Part des logements collectifs de 2018-2023 :	*0%*	*11%*	*28%*
Hectares consommés pour l'habitat de 2018 à 2023 :	8,37	101,67	274,11
Logements sociaux agréés 2019-2024 :	0	216	1473
Soit par an :	-	27	184
Prix médian d'une maison en 2024 :	*172 500 €*	-	*170 000 €*
Prix médian d'un appartement en 2024 :	-	-	*75 000 €*
Loyer moyen locatif privé des appartements (en €/m²)	*10,0 €*	-	-
Loyer moyen dans le parc social au 1/1/2024 (en €/m²)	*5,9 €*	*6,0 €*	*5,9 €*

Source : Sit@del, DV3F, RPLS, base artificialisation et Observatoire des territoires - ANCT

Production : logements autorisés et commencés

Source : Sit@del2 - Date réelle



Logements commencés : ouverture du chantier
Logements autorisés : PC accordé

Objectifs du PLH 2026-2032

Saint-Gence

Objectifs de production de logements 2026-2032

	Saint-Gence	Hors pôle urbain	Limoges Métropole
• **Objectifs quantitatifs tous logements confondus**	**45**	**583**	**3 618**
dont construction neuve :	35	474	2 592
dont remise sur le marché de logements vacants :	10	109	1 026
dont logements sociaux	**0**	**78**	**801**

Potentiel foncier identifié

Sites à enjeux issus de la Stratégie Foncière Habitat

Nombre de sites	Surface (en m²)	Nb de logements potentiels
1	34 709	-

Potentiels fonciers

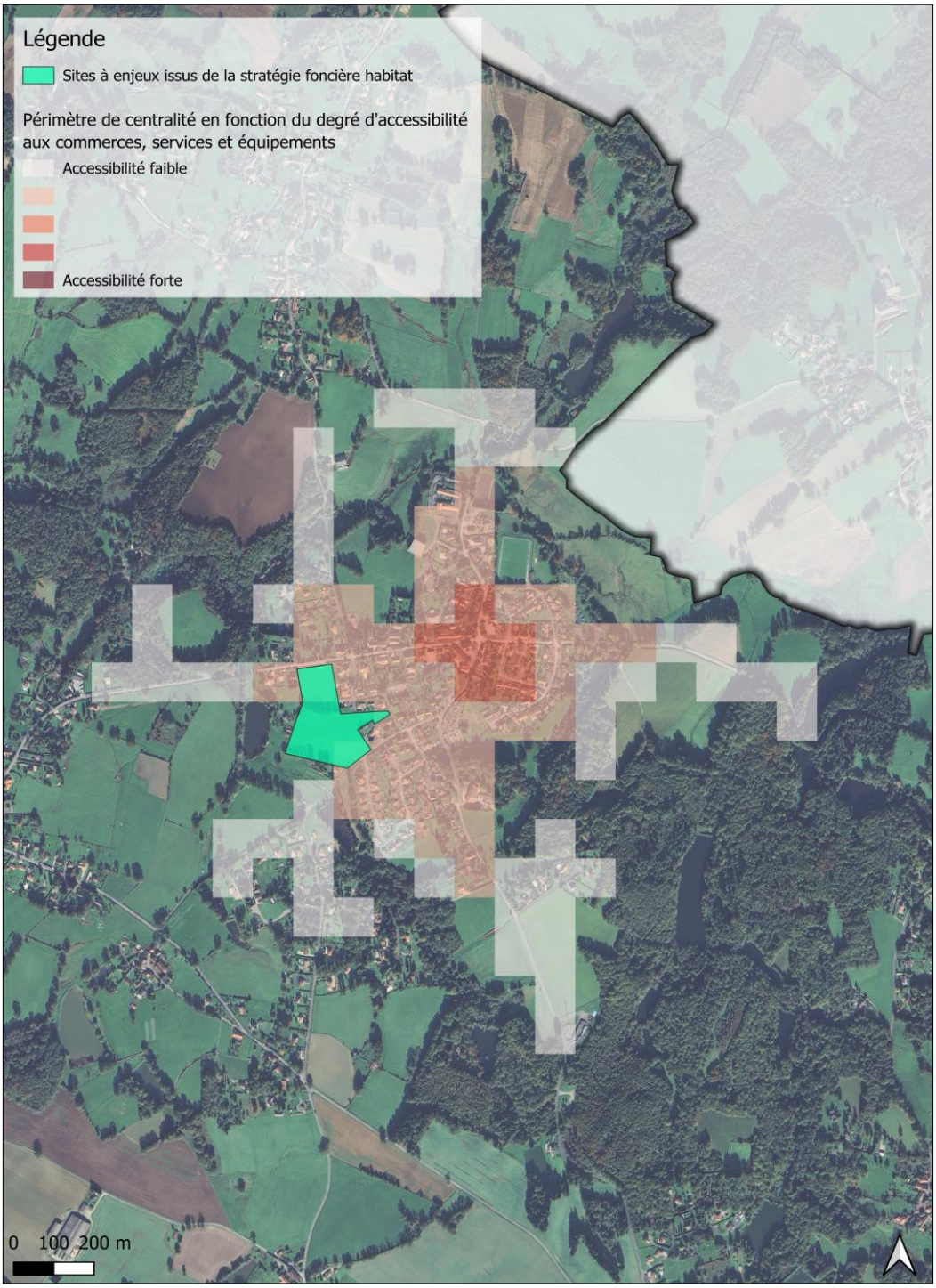
Potentiel des dents creuses à priori mutables dans l'enveloppe urbaine

3,50 Ha octobre-2025

Ce recensement constitue un état initial du potentiel foncier en dents creuses et reste à consolider par une analyse croisée des contraintes techniques et

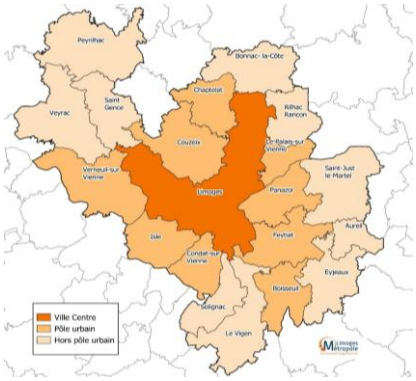
Explicitée page 45 du PLH

Carte des sites à enjeux



PLH 2026-2032 - fiche communale

Saint-Just-le-Martel



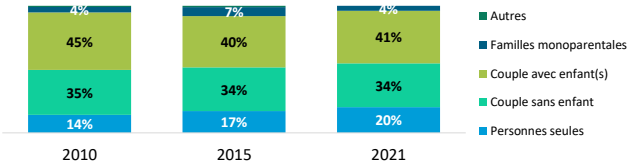
La population

	Saint-Just-le-Martel	Hors pôle urbain	Limoges Métropole
Population municipale 2021 :	**2 701**	**25 837**	**206 616**
Part de la population de la CC :	1,3%	12,5%	-
Evoluation annuelle de la population 2015-2021 :	**0,1%**	**0,5%**	**-0,1%**
dont croissance migratoire :	-0,2%	0,3%	-0,2%
Nombre de ménages en 2021 :	**1 031**	**10 602**	**106 378**
Nombre de personne par ménage :	2,6	2,4	1,9
Desserrement 2015-2021 :	*-0,05*	*-0,09*	*-0,06*
Part de la population de 75 ans et plus :	6,3%	7,4%	11,1%
Taux d'évolution annuel 2015-2021 :	*2,0%*	*2,2%*	*1,1%*
Indice de jeunesse :	120	97	77
Rapport entre la population de moins de 20 ans et la population de 60 ans et +			
Revenu médian par unité de consommation en 2021 :	25 500 €	25 232 €	22 500 €

Source : INSEE 2021

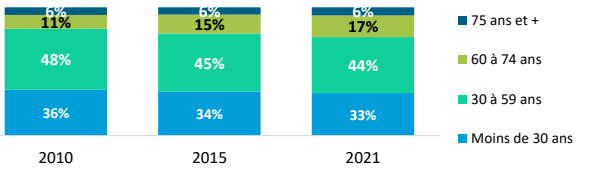
Evolution de la composition familiale

Source : INSEE



Evolution de l'âge de la population

Source : INSEE



Le parc de logements

	Saint-Just-le-Martel	Hors pôle urbain	Limoges Métropole
Nombre total de logements en 2021 :	**1 146**	**11 724**	**118 684**
dont résidences principales :	1 031	10 602	106 378
dont résidences secondaires :	35	396	3 172
dont logements vacants :	80	727	9 134
Part des propriétaires occupants :	85%	86%	52%
Part des T1/T2 :	2%	2%	23%
Part de logements construits avant 1971 :	27%	28%	41%

Source : INSEE 2021

Logements vacants 2 ans+ du parc privé en 2024 :			
Nombre :	**31**	**434**	**4 018**
Taux :	2,6%	3,6%	3,3%

Source : LOVAC Version2025

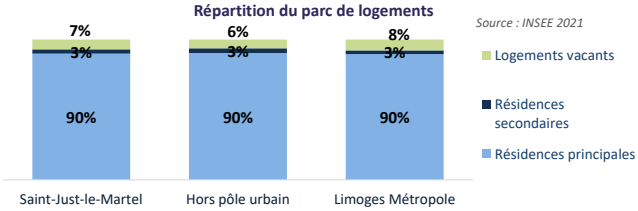
	Saint-Just-le-Martel	Hors pôle urbain	Limoges Métropole
Nombre de logements sociaux :	**58**	**467**	**24 389**
Taux de LLS par rapport aux RP :	6%	4%	27%
Part des T1/T2 :	19%	13%	27%
Part des T5+ :	7%	5%	5%
Nombre de demandes :	***11***	***224***	***7 058***
Pression de la demande :	*2,2*	*5,5*	*3,4*

Pression = rapport entre le nombre de demandes et le nombre d'attributions sur la dernière année

Source : SNE 2024, RPLS 1/1/2024

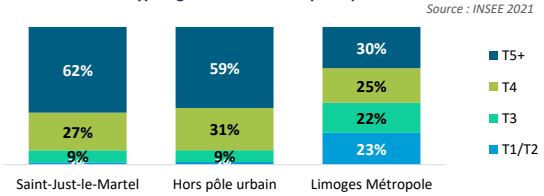
Répartition du parc de logements

Source : INSEE 2021



Typologie des résidences principales

Source : INSEE 2021



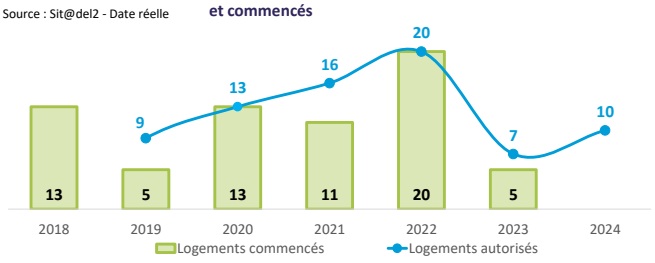
Marché du logement et production

	Saint-Just-le-Martel	Hors pôle urbain	Limoges Métropole
Nombre de logements commencés de 2018 à 2023 :			
Hors résidences :	**67**	**717**	**3 852**
Soit par an :	*11*	*120*	*642*
Indice de construction 2018-2023 :	*4,2*	*4,7*	*3,1*
nombre de logements commencés par an pour 1 000 habitants permet d'apprécier l'effort de construction en tenant compte du poids démographique du territoire considéré en permettant ainsi les comparaisons.			
Part des logements individuels purs de 2018-2023 :	*88%*	*72%*	*54%*
Part des logements individuels groupés de 2018-2023 :	*3%*	*17%*	*18%*
Part des logements collectifs de 2018-2023 :	*9%*	*11%*	*28%*
Hectares consommés pour l'habitat de 2018 à 2023 :	9,94	101,67	274,11
Logements sociaux agréés 2019-2024 :	6	216	1473
Soit par an :	*1*	*27*	184
Prix médian d'une maison en 2024 :	*201 000 €*	-	*170 000 €*
Prix médian d'un appartement en 2024 :	-	-	*75 000 €*
Loyer moyen locatif privé des appartements (en €/m²)	*10,0 €*	-	-
Loyer moyen dans le parc social au 1/1/2024 (en €/m²)	*6,5 €*	*6,0 €*	*5,9 €*

Source : Sit@del, DV3F, RPLS, base artificialisation et Observatoire des territoires - ANCT

Production : logements autorisés et commencés

Source : Sit@del2 - Date réelle



Logements commencés : ouverture du chantier
Logements autorisés : PC accordé

Objectifs du PLH 2026-2032

Saint-Just-le-Martel

Objectifs de production de logements 2026-2032

	Saint-Just-le-Martel	Hors pôle urbain	Limoges Métropole
• **Objectifs quantitatifs tous logements confondus**	**96**	**583**	**3 618**
dont construction neuve :	81	474	2 592
dont remise sur le marché de logements vacants :	15	109	1 026
dont logements sociaux	**7**	**78**	**801**

Potentiel foncier identifié

Sites à enjeux issus de la Stratégie Foncière Habitat

Nombre de sites	Surface (en m²)	Nb de logements potentiels
11	10344	

Potentiels fonciers

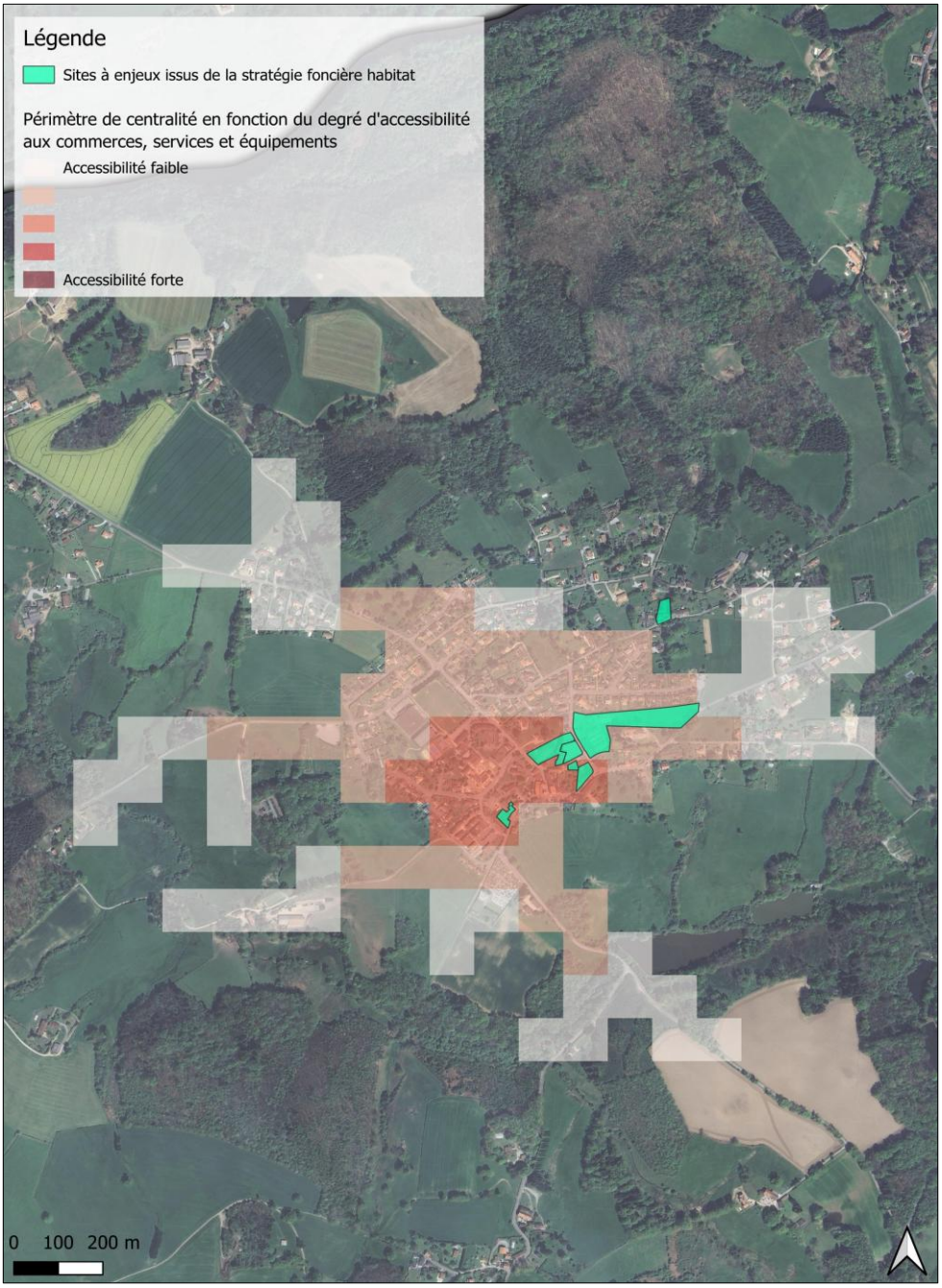
Potentiel des dents creuses à priori mutables dans l'enveloppe urbaine

7,87 Ha octobre-2025

Ce recensement constitue un état initial du potentiel foncier en dents creuses et reste à consolider par une analyse croisée des contraintes techniques et

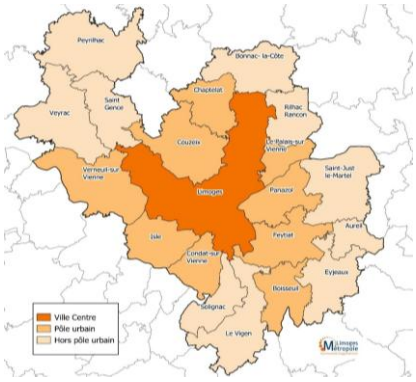
Explicitée page 45 du PLH

Carte des sites à enjeux



PLH 2026-2032 - fiche communale

Solignac

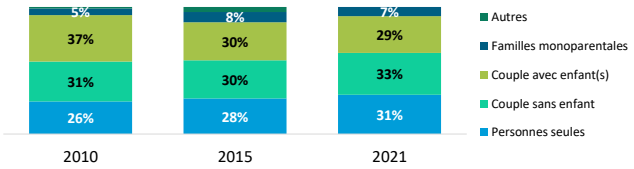


La population

	Solignac	Hors pôle urbain	Limoges Métropole
Population municipale 2021 :	**1 568**	**25 837**	**206 616**
Part de la population de la CC :	0,8%	12,5%	-
Evoluation annuelle de la population 2015-2021 :	**0,2%**	**0,5%**	**-0,1%**
dont croissance migratoire :	0,1%	0,3%	-0,2%
Nombre de ménages en 2021 :	**691**	**10 602**	**106 378**
Nombre de personne par ménage :	2,3	2,4	1,9
Desserrement 2015-2021 :	*-0,09*	*-0,09*	*-0,06*
Part de la population de 75 ans et plus :	9,4%	7,4%	11,1%
Taux d'évolution annuel 2015-2021 :	*0,4%*	*2,2%*	*1,1%*
Indice de jeunesse :	88	97	77
Rapport entre la population de moins de 20 ans et la population de 60 ans et +			
Revenu médian par unité de consommation en 2021 :	25 220 €	25 232 €	22 500 €

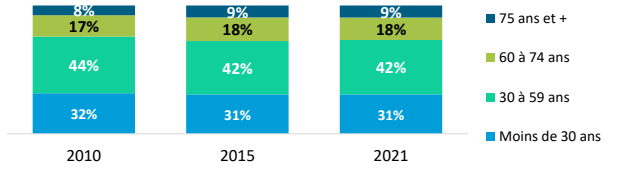
Source : INSEE 2021

Evolution de la composition familiale



Source : INSEE

Evolution de l'âge de la population



Source : INSEE

Le parc de logements

	Solignac	Hors pôle urbain	Limoges Métropole
Nombre total de logements en 2021 :	**783**	**11 724**	**118 684**
dont résidences principales :	691	10 602	106 378
dont résidences secondaires :	35	396	3 172
dont logements vacants :	57	727	9 134
Part des propriétaires occupants :	78%	86%	52%
Part des T1/T2 :	4%	2%	23%
Part de logements construits avant 1971 :	45%	28%	41%

Source : INSEE 2021

	Solignac	Hors pôle urbain	Limoges Métropole
Logements vacants 2 ans+ du parc privé en 2024 :			
Nombre :	**40**	**434**	**4 018**
Taux :	4,9%	3,6%	3,3%

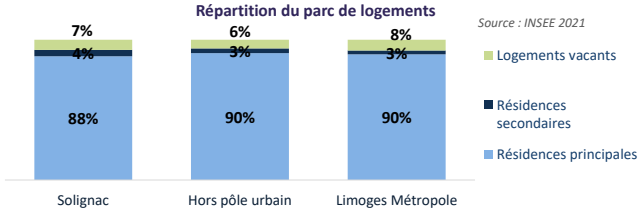
Source : LOVAC Version2025

	Solignac	Hors pôle urbain	Limoges Métropole
Nombre de logements sociaux :	**44**	**467**	**24 389**
Taux de LLS par rapport aux RP :	6%	4%	27%
Part des T1/T2 :	28%	13%	27%
Part des T5+ :	14%	5%	5%
Nombre de demandes :	***6***	***224***	***7 058***
Pression de la demande :	*1,2*	*5,5*	*3,4*

Pression = rapport entre le nombre de demandes et le nombre d'attributions sur la dernière année

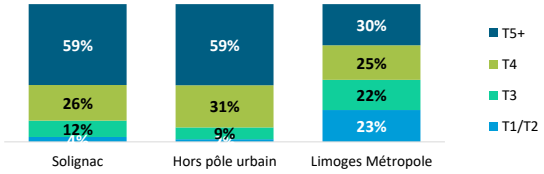
Source : SNE 2024, RPLS 1/1/2024

Répartition du parc de logements



Source : INSEE 2021

Typologie des résidences principales



Source : INSEE 2021

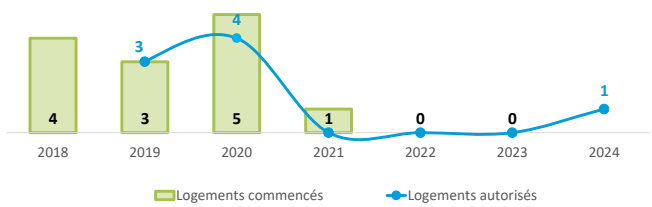
Marché du logement et production

	Solignac	Hors pôle urbain	Limoges Métropole
Nombre de logements commencés de 2018 à 2023 :			
Hors résidences :	**13**	**717**	**3 852**
Soit par an :	*2*	*120*	*642*
Indice de construction 2018-2023 :	*1,4*	*4,7*	*3,1*
nombre de logements commencés par an pour 1 000 habitants permet d'apprécier l'effort de construction en tenant compte du poids démographique du territoire considéré en permettant ainsi les comparaisons.			
Part des logements individuels purs de 2018-2023 :	*100%*	*72%*	*54%*
Part des logements individuels groupés de 2018-2023 :	*0%*	*17%*	*18%*
Part des logements collectifs de 2018-2023 :	*0%*	*11%*	*28%*
Hectares consommés pour l'habitat de 2018 à 2023 :	5,44	101,67	274,11
Logements sociaux agréés 2019-2024 :	0	216	1473
Soit par an :	-	*27*	184
Prix médian d'une maison en 2024 :	*156 000 €*	-	*170 000 €*
Prix médian d'un appartement en 2024 :	-	-	*75 000 €*
Loyer moyen locatif privé des appartements (en €/m²)	*10,0 €*	-	-
Loyer moyen dans le parc social au 1/1/2024 (en €/m²)	*4,7 €*	*6,0 €*	*5,9 €*

Source : Sit@del, DV3F, RPLS, base artificialisation et Observatoire des territoires - ANCT

Production : logements autorisés et commencés

Source : Sit@del2 - Date réelle



Logements commencés : ouverture du chantier
Logements autorisés : PC accordé

Objectifs du PLH 2026-2032 — Solignac

Objectifs de production de logements 2026-2032

	Solignac	Hors pôle urbain	Limoges Métropole
• Objectifs quantitatifs tous logements confondus	**35**	**583**	**3 618**
dont construction neuve :	20	474	2 592
dont remise sur le marché de logements vacants :	15	109	1 026
dont logements sociaux	**0**	**78**	**801**

Potentiel foncier identifié

Sites à enjeux issus de la Stratégie Foncière Habitat

Nombre de sites	Surface (en m²)	Nb de logements potentiels
1	3275	

Potentiels fonciers

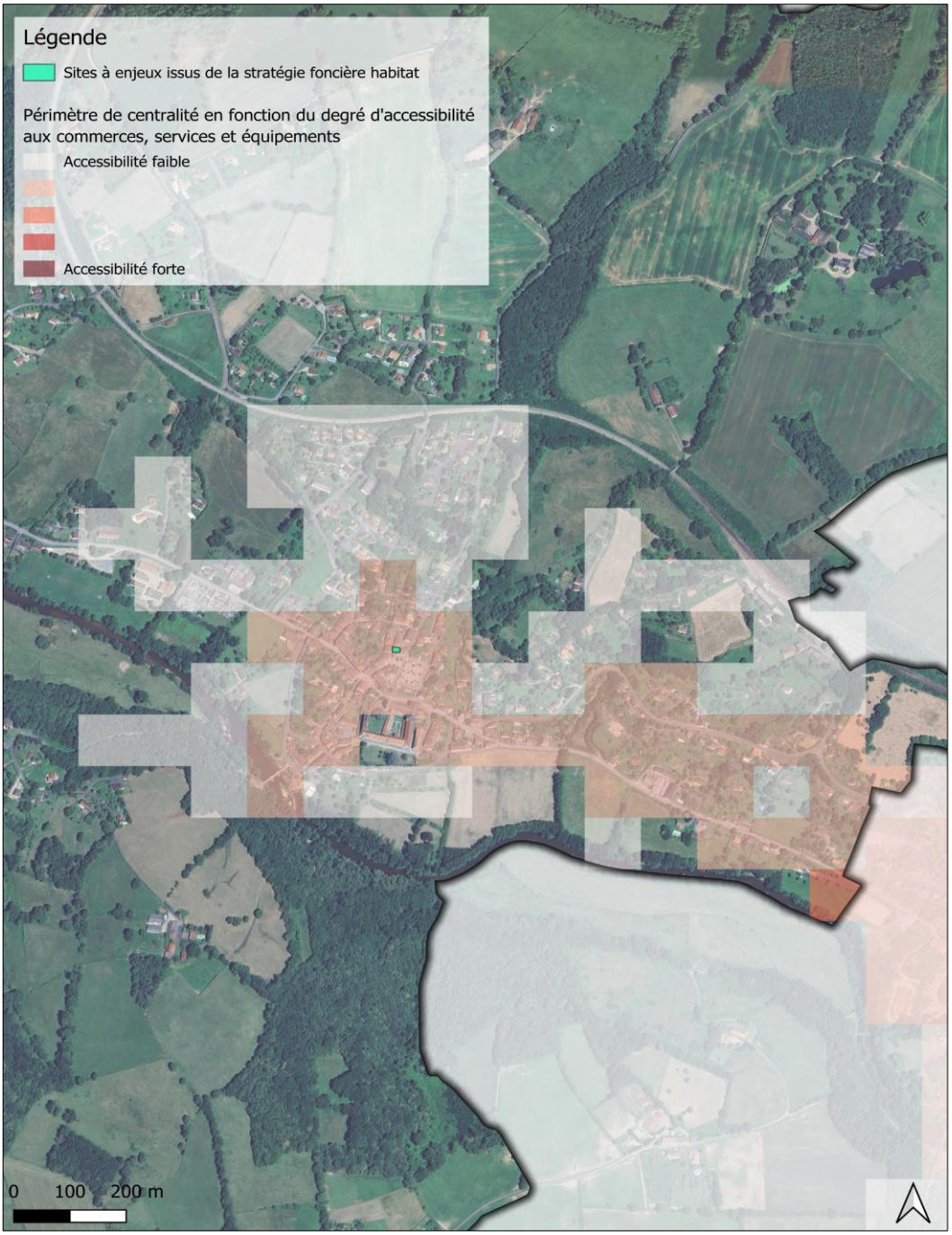
Potentiel des dents creuses à priori mutables dans l'enveloppe urbaine

4,99 Ha octobre-2025

Ce recensement constitue un état initial du potentiel foncier en dents creuses et reste à consolider par une analyse croisée des contraintes techniques et

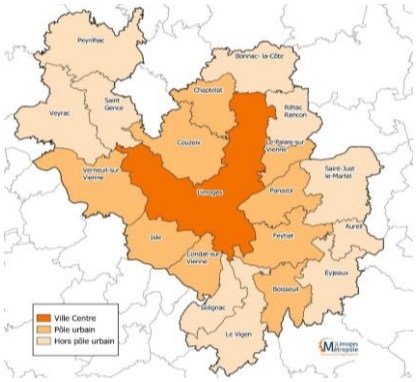
Explicitée page 45 du PLH

Carte des sites à enjeux



PLH 2026-2032 - fiche communale

Verneuil-sur-Vienne

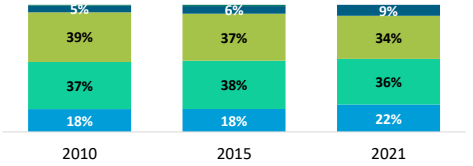


La population

	Verneuil-sur-Vienne	Hors pôle urbain	Limoges Métropole
Population municipale 2021 :	**4 924**	**25 837**	**206 616**
Part de la population de la CC :	2,4%	12,5%	-
Evoluation annuelle de la population 2015-2021 :	**0,5%**	**0,5%**	**-0,1%**
dont croissance migratoire :	0,3%	0,3%	-0,2%
Nombre de ménages en 2021 :	**1 992**	**10 602**	**106 378**
Nombre de personne par ménage :	2,4	2,4	1,9
Desserrement 2015-2021 :	*-0,08*	*-0,09*	*-0,06*
Part de la population de 75 ans et plus :	7,5%	7,4%	11,1%
Taux d'évolution annuel 2015-2021 :	*2,1%*	*2,2%*	*1,1%*
Indice de jeunesse :	96	97	77
Rapport entre la population de moins de 20 ans et la population de 60 ans et +			
Revenu médian par unité de consommation en 2021 :	26 710 €	25 232 €	22 500 €

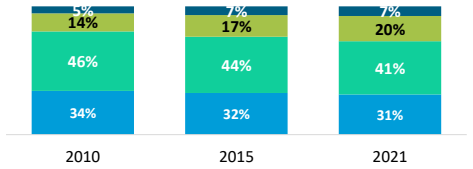
Source : INSEE 2021

Evolution de la composition familiale



Source : INSEE

Evolution de l'âge de la population



Source : INSEE

Le parc de logements

	Verneuil-sur-Vienne	Hors pôle urbain	Limoges Métropole
Nombre total de logements en 2021 :	**2 161**	**11 724**	**118 684**
dont résidences principales :	1 992	10 602	106 378
dont résidences secondaires :	68	396	3 172
dont logements vacants :	102	727	9 134
Part des propriétaires occupants :	87%	86%	52%
Part des T1/T2 :	1%	2%	23%
Part de logements construits avant 1971 :	22%	28%	41%

Source : INSEE 2021

Logements vacants 2 ans+ du parc privé en 2024 :			
Nombre :	**54**	**434**	**4 018**
Taux :	2,4%	3,6%	3,3%

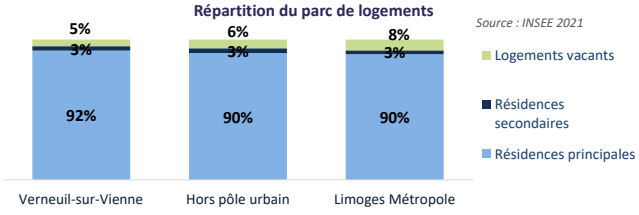
Source : LOVAC Version2025

	Verneuil-sur-Vienne	Hors pôle urbain	Limoges Métropole
Nombre de logements sociaux SRU :	**43**	**467**	**24 389**
Taux LLS SRU 2024 :	2,12%	4%	27%
Part des T1/T2 :	5%	13%	27%
Part des T5+ :	7%	5%	5%
Nombre de demandes :	***60***	***224***	***7 058***
Pression de la demande :	*10,0*	*5,5*	*3,4*

Pression = rapport entre le nombre de demandes et le nombre d'attributions sur la dernière année

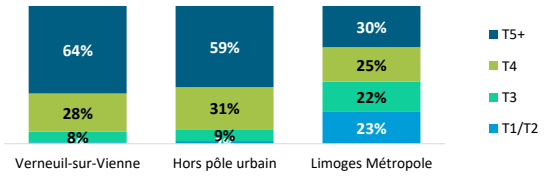
Source : SNE 2024, RPLS 1/1/2024 et SRU 2024

Répartition du parc de logements



Source : INSEE 2021

Typologie des résidences principales



Source : INSEE 2021

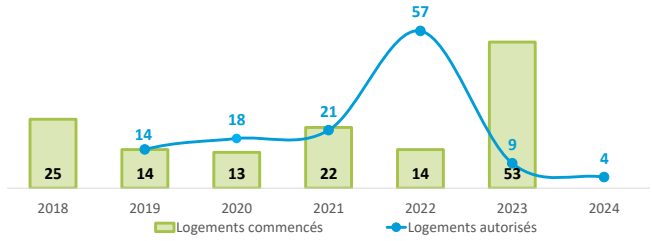
Marché du logement et production

	Verneuil-sur-Vienne	Hors pôle urbain	Limoges Métropole
Nombre de logements commencés de 2018 à 2023 :			
Hors résidences :	**141**	**717**	**3 852**
Soit par an :	*24*	*120*	*642*
Indice de construction 2018-2023 :	*4,8*	*4,7*	*3,1*
nombre de logements commencés par an pour 1 000 habitants permet d'apprécier l'effort de construction en tenant compte du poids démographique du territoire considéré en permettant ainsi les comparaisons.			
Part des logements individuels purs de 2018-2023 :	*52%*	*72%*	*54%*
Part des logements individuels groupés de 2018-2023 :	*35%*	*17%*	*18%*
Part des logements collectifs de 2018-2023 :	*13%*	*11%*	*28%*
Hectares consommés pour l'habitat de 2018 à 2023 :	14,50	101,67	274,11
Logements sociaux agréés 2019-2024 :	51	216	1473
Soit par an :	*6*	*27*	184
Prix médian d'une maison en 2024 :	*200 000 €*	-	*170 000 €*
Prix médian d'un appartement en 2024 :	-	-	*75 000 €*
Loyer moyen locatif privé des appartements (en €/m²)	*10,0 €*	-	-
Loyer moyen dans le parc social au 1/1/2024 (en €/m²)	*6,5 €*	*6,0 €*	*5,9 €*

Source : Sit@del, DV3F, RPLS, base artificialisation et Observatoire des territoires - ANCT

Production : logements autorisés et commencés

Source : Sit@del2 - Date réelle



Logements commencés : ouverture du chantier
Logements autorisés : PC accordé

L'ensemble de ces éléments d'observation présentés proviennent du diagnostic et du bilan du PLH 2019-2025, dans lequel la commune de Verneuil-sur-Vienne était classée hors pôle urbain. Dans le cadre du PLH 4, Verneuil-sur-Vienne est intégrée au périmètre du pôle urbain.

Objectifs du PLH 2026-2032

Verneuil-sur-Vienne

Objectifs de production de logements 2026-2032

	Verneuil-sur-Vienne	Pôle urbain	Limoges Métropole
• **Objectifs quantitatifs tous logements confondus**	**243**	**1195**	**3 618**
dont construction neuve :	234	991	2 592
dont remise sur le marché de logements vacants :	9	204	1 026
dont logements sociaux	**200**	**447**	**801**

Potentiel foncier identifié

Sites à enjeux issus de la Stratégie Foncière Habitat

Nombre de sites	Surface (en m²)	Nb de logements potentiels
5	90208	123

Potentiels fonciers

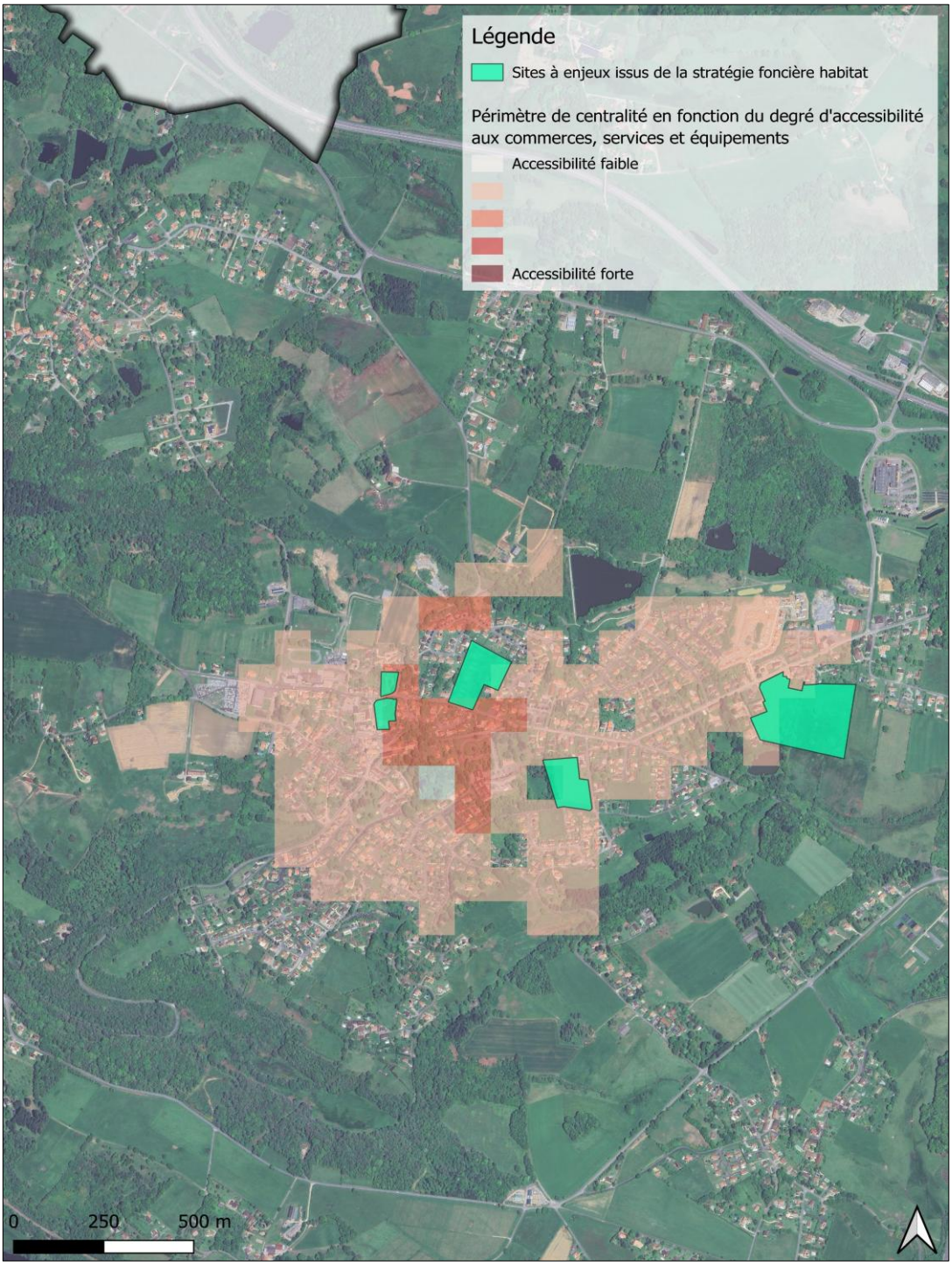
Potentiel des dents creuses à priori mutables dans l'enveloppe urbaine

6,27 Ha octobre-2025

Ce recensement constitue un état initial du potentiel foncier en dents creuses et reste à consolider par une analyse croisée des contraintes techniques et

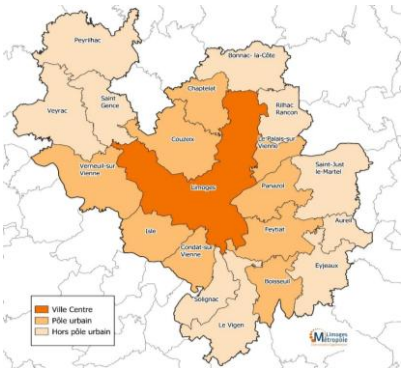
Explicitée page 45 du PLH

Carte des sites à enjeux



PLH 2026-2032 - fiche communale

Veyrac



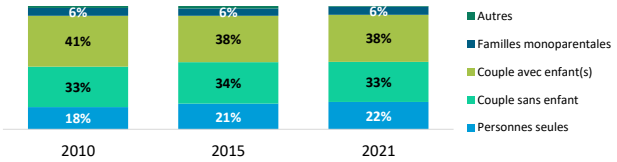
La population

	Veyrac	Hors pôle urbain	Limoges Métropole
Population municipale 2021 :	**2 139**	**25 837**	**206 616**
Part de la population de la CC :	1,0%	12,5%	-
Evoluation annuelle de la population 2015-2021 :	**0,8%**	**0,5%**	**-0,1%**
dont croissance migratoire :	0,1%	0,3%	-0,2%
Nombre de ménages en 2021 :	**867**	**10 602**	**106 378**
Nombre de personne par ménage :	2,5	2,4	1,9
Desserrement 2015-2021 :	*-0,08*	*-0,09*	*-0,06*
Part de la population de 75 ans et plus :	5,7%	7,4%	11,1%
Taux d'évolution annuel 2015-2021 :	*0,2%*	*2,2%*	*1,1%*
Indice de jeunesse :	111	97	77
Rapport entre la population de moins de 20 ans et la population de 60 ans et +			
Revenu médian par unité de consommation en 2021 :	24 700 €	25 232 €	22 500 €

Source : INSEE 2021

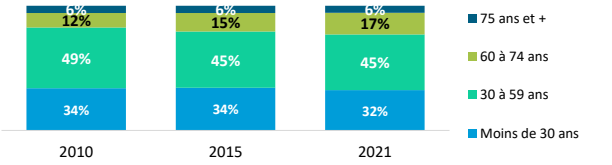
Evolution de la composition familiale

Source : INSEE



Evolution de l'âge de la population

Source : INSEE



Le parc de logements

	Veyrac	Hors pôle urbain	Limoges Métropole
Nombre total de logements en 2021 :	**971**	**11 724**	**118 684**
dont résidences principales :	867	10 602	106 378
dont résidences secondaires :	35	396	3 172
dont logements vacants :	69	727	9 134
Part des propriétaires occupants :	89%	86%	52%
Part des T1/T2 :	3%	2%	23%
Part de logements construits avant 1971 :	36%	28%	41%

Source : INSEE 2021

Logements vacants 2 ans+ du parc privé en 2024 :			
Nombre :	**52**	**434**	**4 018**
Taux :	5,1%	3,6%	3,3%

Source : LOVAC Version2025

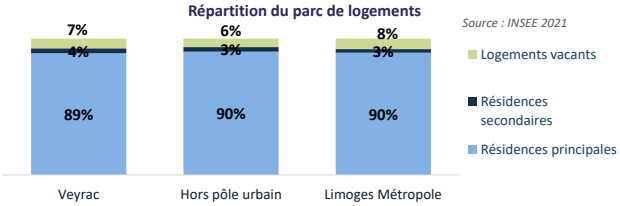
	Veyrac	Hors pôle urbain	Limoges Métropole
Nombre de logements sociaux :	**10**	**467**	**24 389**
Taux de LLS par rapport aux RP :	1%	4%	27%
Part des T1/T2 :	0%	13%	27%
Part des T5+ :	0%	5%	5%
Nombre de demandes :	***6***	***224***	***7 058***
Pression de la demande :	-	*5,5*	*3,4*

Pression = rapport entre le nombre de demandes et le nombre d'attributions sur la dernière année

Source : SNE 2024, RPLS 1/1/2024

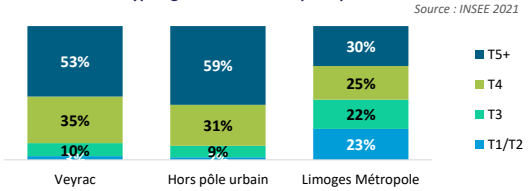
Répartition du parc de logements

Source : INSEE 2021



Typologie des résidences principales

Source : INSEE 2021



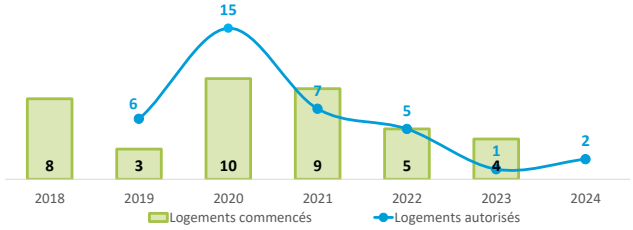
Marché du logement et production

	Veyrac	Hors pôle urbain	Limoges Métropole
Nombre de logements commencés de 2018 à 2023 :			
Hors résidences :	**39**	**717**	**3 852**
Soit par an :	*7*	*120*	*642*
Indice de construction 2018-2023 :	*3,1*	*4,7*	*3,1*
nombre de logements commencés par an pour 1 000 habitants permet d'apprécier l'effort de construction en tenant compte du poids démographique du territoire considéré en permettant ainsi les comparaisons.			
Part des logements individuels purs de 2018-2023 :	*100%*	*72%*	*54%*
Part des logements individuels groupés de 2018-2023 :	*0%*	*17%*	*18%*
Part des logements collectifs de 2018-2023 :	*0%*	*11%*	*28%*
Hectares consommés pour l'habitat de 2018 à 2023 :	6,90	101,67	274,11
Logements sociaux agréés 2019-2024 :	0	216	1473
Soit par an :	-	27	184
Prix médian d'une maison en 2024 :	*136 450 €*	-	*170 000 €*
Prix médian d'un appartement en 2024 :	-	-	*75 000 €*
Loyer moyen locatif privé des appartements (en €/m²)	*10,0 €*	-	-
Loyer moyen dans le parc social au 1/1/2024 (en €/m²)	*5,2 €*	*6,0 €*	*5,9 €*

Source : Sit@del, DV3F, RPLS, base artificialisation et Observatoire des territoires - ANCT

Production : logements autorisés et commencés

Source : Sit@del2 - Date réelle



Logements commencés : ouverture du chantier
Logements autorisés : PC accordé

Objectifs du PLH 2026-2032 — Veyrac

Objectifs de production de logements 2026-2032

	Veyrac	Hors pôle urbain	Limoges Métropole
• **Objectifs quantitatifs tous logements confondus**	**50**	**583**	**3 618**
dont construction neuve :	36	474	2 592
dont remise sur le marché de logements vacants :	14	109	1 026
dont logements sociaux	**0**	**78**	**801**

Potentiel foncier identifié

Sites à enjeux issus de la Stratégie Foncière Habitat

Nombre de sites	Surface (en m²)	Nb de logements potentiels
-		

Potentiels fonciers

Potentiel des dents creuses à priori mutables dans l'enveloppe urbaine

5,10 Ha octobre-2025

Ce recensement constitue un état initial du potentiel foncier en dents creuses et reste à consolider par une analyse croisée des contraintes techniques et

Explicitée page 45 du PLH

Carte des sites à enjeux

ANNEXES

ANNEXE 1 : OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS ET DE SORTIES DE VACANCE

ANNEXE 2 : OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

ANNEXE 3 : STRATEGIE FONCIERE HABITAT DE LIMOGES METROPOLE

ANNEXE 4 : POLITIQUE DE PEUPLEMENT DE LIMOGES METROPOLE

ANNEXE 5 : SYNTHESE DES MOYENS

ANNEXE 6 : GLOSSAIRE

Annexe 1 - Objectifs de production de logements et de sorties de vacance

➢ A L'ECHELLE DES SECTEURS ET DES COMMUNES

	Objectif global de production de logements 2026/2032	Objectif global de production/an	Part de l'objectif dans l'enveloppe intercommunale	Dont	
				Production de logements neufs pour 2026/2032	Logements en sortie de vacance pour 2026-2032
Limoges	1 840	307		1 127	713
Ville Centre	**1 840**	**307**	**51%**	**1 127**	**713**
Boisseuil	73	12		70	3
Chaptelat	49	8		48	1
Condat-sur-Vienne	134	22		115	19
Couzeix	188	31		146	42
Feytiat	109	18		85	24
Isle	115	19		71	44
Le Palais-sur-Vienne	120	20		102	18
Panazol	164	27		120	44
Verneuil-sur-Vienne	243	41		234	9
Pôle Urbain	**1 195**	**199**	**33%**	**991**	**204**
Aureil	43	7		37	6
Bonnac-la-Côte	37	6		26	11
Eyjeaux	56	9		52	4
Peyrilhac	37	6		30	7
Rilhac-Rancon	109	18		95	14
Saint-Gence	45	8		35	10
Saint-Just-le-Martel	96	16		81	15
Solignac	35	6		20	15
Veyrac	50	8		36	14
Le Vigen	75	13		62	13
Hors Pôle Urbain	**583**	**97**	**16%**	**474**	**109**
Limoges Métropole	**3 618**	**603**	**100%**	**2 592**	**1026**

Ces chiffres sont issus d'une réflexion prenant en compte plusieurs paramètres :

- En cohérence avec les dynamiques observées ces dernières années : entre 2016 et 2022 Limoges Métropole a connu une déprise démographique équivalente à celle observée les années précédentes (-0,1%/an), loin des objectifs du PLH3. Malgré une déprise moins importante observée sur la ville de Limoges et un ralentissement de la progression sur le pôle urbain, les perspectives démographiques restent limitées.
- Un phénomène de desserrement plus important que prévu qui induit des besoins (1,9 personnes par ménage en 2021 – source INSEE).
- En projetant cette situation de desserrement des ménages sur la période du futur PLH et en restant stable (+0%/an) sur la dynamique démographique, des premiers chiffres de production de logements ont été émis.
- Ces premiers chiffres ont été ensuite réajustés en prenant en compte l'objectif de remobilisation du parc vacant en se basant à la fois sur la statistique INSEE et LOVAC, puis à la suite des arbitrages en séance lors des différentes instances.
- Le principe de répartition de la production de logements avec 50% pour la ville centre, 30% pour le pôle urbain et 20% hors pôle urbain a été retenu. Il s'agit de réaffirmer l'intérêt de réorienter la production de logement en majorité vers la ville centre au regard de son poids, son rôle économique et des équipements structurants.
- Les différents « coups partis » ainsi que l'obligation de production de logements sociaux liés à la loi SRU sont également des paramètres du chiffrage présenté plus haut.
- Enfin, ces objectifs ont fait l'objet de multiples échanges avec les différentes parties prenantes que sont les communes, les partenaires associés, l'Etat et Limoges Métropole.

➢ A L'ECHELLE INFRACOMMUNALE POUR LA VILLE DE LIMOGES

Secteurs		Grands quartiers		Production globale de logements		Dont			
						Logements en production neuve		Logements en sortie de vacance	
				En %	En nombre	En %	En nombre	En %	En nombre
Secteur 1 (Grand Centre)		Q1	Carnot	40%	736	34%	380	50%	356
		Q2	Centre Hôtel de ville - Emailleurs						
Secteur 2		Q10	Landouge	30%	552	46%	516	5%	36
		Q12	Beaune-les-mines						
Secteur 3	Sous-secteur Nord	Q3	Aurence - Corgnac - Beaublanc	20%	368	13%	154	30%	214
		Q4	Louyat - Vigenal						
		Q5	La Bastide - La Brégère						
		Q6	Bénédictins - Montplaisir						
		Q11	Beaubreuil - Limoges Nord						
	Sous-secteur Sud	Q9	Vanteaux- CHU	10%	184	7%	77	15%	107
		Q7	Sablard- Limoges Sud						
		Q8	Puy las Rodas - Renoir						
			Total	100%	1840	100%	1127	100%	713

Détail de la ventilation des objectifs de production de logements par secteur de Limoges

La ventilation des objectifs par quartier se base sur les principes suivants :

- 1ère variable : le nombre de démolitions sur les deux quartiers concernés
- 2ème variable : le volume de 250 logements à développer en diversification sur les deux quartiers concernés
- 3ème variable : le volume de logements à développer hors diversification

La répartition du « reste à produire » entre les 12 quartiers est déterminée en fonction de la connaissance territoriale en matière de projets de logements nouveaux.

Détail des objectifs de sortie de vacance par secteur de Limoges

Au sein de la ville de Limoges, les objectifs de sorties de vacance ont été répartis à titre indicatifs entre les différents quartiers, en fonction notamment du potentiel de logements vacants selon les données LOVAC 2025 et des objectifs de l'OPAH-RU. La moitié de l'objectif communal devra être réalisé sur les secteurs centraux de Carnot et Centre Hôtel de Ville-Emailleurs

Annexe 2 - Objectifs de production de logements locatifs sociaux

➢ A L'ECHELLE DES SECTEURS ET DES COMMUNES

	Objectif global de production de logements 2026/2032	Dont logements locatifs sociaux	
		Volume	%
Limoges	1 840	276	15%
Ville Centre	**1 840**	**276**	**15%**
Boisseuil	73	15	20%
Chaptelat	49	0	0%
Condat-sur-Vienne	134	40	30%
Couzeix	188	90	48%
Feytiat	109	22	20%
Isle	115	23	20%
Le Palais-sur-Vienne	120	24	20%
Panazol	164	33	20%
Verneuil-sur-Vienne	243	200	82%
Pôle Urbain	**1 195**	**447**	**37%**
Aureil	43	6	14%
Bonnac-la-Côte	37	0	0%
Eyjeaux	56	9	16%
Peyrilhac	37	0	0%
Rilhac-Rancon	109	56	51%
Saint-Gence	45	0	0%
Saint-Just-le-Martel	96	7	7%
Solignac	35	0	0%
Veyrac	50	0	0%
Le Vigen	75	0	0%
Hors Pôle Urbain	**583**	**78**	**13%**
Limoges Métropole	**3 618**	**801**	**22%**

Ces chiffres sont issus d'une réflexion prenant en compte plusieurs paramètres :

- Les objectifs de rattrapage des communes SRU déficitaires (Condat-sur-Vienne, Couzeix, Rilhac-Rancon et Verneuil sur Vienne) en déduisant les projets programmés et au stade de permis de construire délivrés
- Les objectifs de production de 15 à 20% au sein des communes SRU non déficitaires et Boisseuil, commune pas encore soumise aux obligations de la loi SRU mais proche des 3500 habitants.
- Un besoin de création de logements sociaux identifié dans le cadre des études de stratégie de revitalisation des centre-bourg, dans des communes non soumises à la loi SRU situées hors pôle urbain.

➢ A L'ECHELLE INFRACOMMUNALE POUR LA VILLE DE LIMOGES

Secteurs		Grands quartiers		Production globale de logements		Dont logements sociaux	
				En %	En nombre	En %	En nombre
Secteur 1 (Grand Centre)		Q1	Carnot	40%	736	55%	152
		Q2	Centre Hôtel de ville - Emailleurs				
Secteur 2		Q10	Landouge	30%	552	5%	14
		Q12	Beaune-les-mines				
Secteur 3	Sous-secteur Nord	Q3	Aurence - Corgnac - Beaublanc	20%	368	35%	96
		Q4	Louyat - Vigenal				
		Q5	La Bastide - La Brégère				
		Q6	Bénédictins - Montplaisir				
		Q11	Beaubreuil - Limoges Nord				
	Sous-secteur Sud	Q9	Vanteaux- CHU	10%	184	5%	14
		Q7	Sablard- Limoges Sud				
		Q8	Puy las Rodas - Renoir				
			Total	100%	1840	100%	276

Détail des objectifs de logements locatifs sociaux par quartier à Limoges

Pour la ville centre, il est fixé une répartition infra communale à titre indicatif, qui tient compte des orientations de la commune, de la connaissance des projets notamment dans les quartiers NPNRU et qui consiste à orienter le développement du parc social dans les quartiers dans lesquels le taux de logements sociaux est faible, dans un souci de mixité sociale.

Annexe 3 : Stratégie foncière habitat de Limoges Métropole

I – La construction d'une stratégie foncière habitat, action du PLH 2019-2025

Le volet foncier des programmes locaux de l'habitat (PLH) a été renforcé par la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, modifiant l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Le décret du 27 février 2018, portant diverses dispositions relatives aux volets fonciers des programmes locaux de l'habitat et aux comités régionaux et conseils départementaux de l'habitat et de l'hébergement, précise les exigences de ce volet foncier : diagnostic comportant une analyse des marchés et de l'offre foncière susceptibles d'accueillir des logements, mise en place d'une stratégie foncière et d'un dispositif d'observation foncière.

Aussi pour répondre à la législation, le Programme Local de l'Habitat (2019-2025) prévoyait la mise en œuvre d'une politique foncière communautaire en matière d'habitat (Action 4). L'objectif était de définir une stratégie d'intervention foncière en cohérence avec les orientations du PLH sur la base d'un diagnostic du potentiel foncier constructibles à vocation habitat permettant d'identifier les fonciers à enjeu puis d'en assurer le suivi grâce à un observatoire du foncier et un bilan annuel.

Limoges Métropole structure ainsi progressivement sa politique foncière, en s'appuyant sur un partenariat consolidé avec l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPF NA).

En décembre 2018, une convention cadre en matière d'habitat a été signée avec l'EPFNA permettant la mise en œuvre des conventions foncières opérationnelles et d'intervenir ainsi de manière ciblée sur les secteurs stratégiques.

Dès 2019, Limoges Métropole et l'EPF NA ont co-financé la réalisation d'un diagnostic du potentiel foncier constructible à vocation d'habitat, servant de référentiel foncier.

En 2021, une stratégie foncière habitat a été définie, véritable outil d'opérationnalisation du PLH, permettant de conforter les interventions de l'EPF NA et de guider les communes dans la mobilisation de leur foncier. Cette démarche répondait à la nécessité d'identifier les fonciers nécessitant une intervention publique afin de favoriser la réalisation de projets conformes aux objectifs du PLH et aux projets communaux.

Les communes de Limoges Métropole ont été associées dès le lancement de la démarche, permettant la définition collective de critères de priorisation des sites à enjeux. Ces critères qui ont évolué au fur et à mesure des bilans annuels, ont traduit la volonté de concentrer les efforts publics sur six grands axes, en cohérence avec les orientations du PLH :

- Les fonciers en renouvellement urbain et en priorité les bâtis dans les secteurs centraux
- La requalification des sites au bâti dégradé et/ou durablement vacants, en friche (référentiel friche et dans le dispositif OPAH-RU)

- Les fonciers non-bâtis pour le développement/redynamisation des centres-bourgs avec un intérêt pour de la diversification de l'habitat (participant au développement d'une offre locative notamment sociale en périphérie…)
- La réponse aux enjeux SRU pour les communes déficitaires
- La réponse aux enjeux de reconstitution de l'offre démolie dans le cadre du NPNRU, sous réserve de validation des services de l'Etat
- Les fonciers pour répondre aux besoins en logements des gens du voyage (loi besson) pour les communes de Verneuil sur Vienne et de Condat sur Vienne.

Au-delà de ces critères techniques, la nécessité d'une intervention publique pour lever les freins à la réalisation des opérations, ainsi que de la volonté politique d'accompagner des projets clairement identifiés sur chaque commune devaient être vérifiés pour chaque foncier identifié à enjeu.

La mise en œuvre de cette stratégie foncière en matière d'habitat s'appuie sur un référentiel foncier des sites à enjeux, outil de suivi entre les services de la Communauté urbaine, les communes et l'EPF NA. Ce référentiel, conçu comme un outil évolutif, comprend une fiche par site reprenant des éléments du cadastre, de maitrise foncière, du projet envisagé, ainsi que de bilans et perspectives annuels quant à la nature des interventions publiques réalisées ou nécessaires. Les objectifs sont de hiérarchiser les sites mobilisables et orienter les interventions publiques selon les opportunités et les besoins identifiés.

Chaque année, chaque site à enjeu fait l'objet d'un bilan soumis à l'avis des communes et partagé avec les directions internes concernées (foncier, aménagement, cycle de l'eau) ainsi qu'avec l'EPF NA. De même, c'est l'occasion d'ajouter ou retirer des fonciers. Cette gouvernance annuelle favorise la cohérence des interventions et assure un suivi régulier des actions menées sur le plan foncier.

En termes de bilan à l'issu du PLH 2019-2025, 66 sites à enjeu sont identifiés dans la cadre de la stratégie foncière habitat. Le plan d'action foncière s'est traduit par la signature de 10 conventions avec l'EPF NA et les communes concernées couvrant 24 sites, qui ont permis l'acquisition de 7 fonciers pour un montant total d'environ 1.6M d'€ avec garantie de rachat de Limoges Métropole. De même, la définition des projets a engendré la modification de PLU. Ces interventions foncières devraient permettre à terme, la création de d'environ 150 logements dont la moitié à vocation sociale.

Cette démarche a permis également de mettre en évidence au travers de l'observatoire habitat quelques indicateurs de consommation foncière et de sensibiliser les communes aux phénomènes observés sur notre territoire.

En présence majoritairement d'une production de logements neufs sur le pôle urbain à prédominance individuelle et sans croissance démographique, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) à vocation d'habitat s'élève à 49ha/an sur la période 2011/2023, soit 72% de l'ensemble de la consommation intercommunale des sols. Lorsque l'on compare avec d'autres territoires aux caractéristiques similaires, nos surfaces consommées sont importantes d'autant plus qu'elles ne permettent pas de relancer une dynamique démographique avec seulement 9 ménages supplémentaires par hectare consommé pour de l'habitat. A titre de comparaison ce chiffre est de 19 ménages à Pau Agglomération, 20 sur l'agglomération du Grand Chalon, 42 à Angers Loire Métropole et 46 à Tours Métropole

Par ailleurs, dans une perspective de sobriété foncière, il sera important d'opter pour d'autres modes de créations de logements moins consommateurs de fonciers. Pour objectiver, il ressort des

observations suivantes que les formes urbaines individuelles favorisent la consommation foncière dans les communes hors pôle urbain :

- Le secteur « hors pôle urbain » représente 19% des logements commencés mais 36% des hectares consommés
- La ville-centre représente 33% des logements commencés mais 12% des hectares consommés.

La mise en œuvre opérationnelle du nouveau PLH en matière d'habitat prendra tout son sens grâce à la structuration en cours de l'EPCI en matière foncière avec la perspective d'une stratégie foncière au service de l'ensemble de ses compétences et un PLUi à échéance 2029/2030.

II – Une stratégie foncière habitat dans un contexte de sobriété foncière pris en compte par Limoges Métropole depuis 2021

Une évolution législation avec des objectifs de sobriété foncière

Opposable depuis le 22 août 2021, la loi Climat et Résilience porte un nouveau modèle d'aménagement du territoire. 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 (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires) 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 compatible avec le SRADDET. Cet objectif peut être territorialisé au sein du périmètre du SCoT entre ses différentes entités géographiques ;
- Que le PLU/PLUi fixe 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 SRADDET.

Aussi, le PLH devant être compatible avec le SCoT et le SRADDET, la maîtrise de la consommation foncière à vocation d'habitat constitue un enjeu fondamental, en particulier dans un contexte de rareté des terrains mutables et de nécessaire réduction de la consommation d'espace.

La stratégie foncière métropolitaine avec une approche globale doit permettre d'identifier, de sécuriser et de mobiliser les fonciers stratégiques en cohérence avec les objectifs d'habitat, d'aménagement, d'implantation d'activités économiques, de création d'emploi local et de transition écologique.

La construction d'une stratégie foncière transversale au sein de Limoges Métropole

Dès 2021 l'EPCI a recruté un agent pour initier le cadre d'une stratégie foncière communautaire permettant de répondre aux besoins en foncier de l'ensemble de ses compétences. Cette démarche a été confortée par la création en 2024 d'une Direction de l'action et de la stratégie foncière. Cette dernière a pour mission de construire la stratégie foncière intercommunale transversale et de proposer un plan d'actions coordonnées en matière de connaissance et de mobilisation du foncier, en lien étroit avec les directions concernées. La stratégie définie en matière d'habitat est prise en compte dans cette structuration de l'action foncière transversale au sein de l'EPCI.

De plus, par délibération du conseil communautaire du 29 juin 2023, les élus de Limoges Métropole ont prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Dans ce cadre, Limoges métropole accompagnée d'un bureau d'études a entrepris un diagnostic d'identification des potentiels de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, à partir d'une analyse géomatique visant à recenser les dents creuses a priori mutables, c'est-à-dire les espaces non bâtis situés à l'intérieur d'une enveloppe urbaine définies susceptibles de pouvoir accueillir de nouveaux projets en densification de l'urbanisation existante. Ce diagnostic s'est appuyé sur une exploitation fine des données cadastrales puis sur un échange avec les communes, qui ont pu apporter leur expertise locale et préciser les potentiels de fonciers a priori mutables identifiés en dents creuses sur leur territoire.

En septembre 2025, le résultat de ce travail se matérialise par la production d'une couche dans un système d'information géographique (SIG) recensant l'ensemble des parcelles en dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine à potentiel de mutation : la donnée à date est une donnée brute nécessitant d'être affinée.

En effet, dans le cadre des travaux du PLUI ce recensement reste à consolider et doit faire l'objet d'une analyse croisée des services techniques.

À ce stade, les données issues du travail géomatique n'ont pas encore été croisées avec l'ensemble des contraintes liées à la constructibilité, notamment la capacité des réseaux d'assainissement, la voirie, les risques naturels et environnementaux, les servitudes d'utilité publique, la préservation d'îlots verts dans une trame dense, la rétention foncière des propriétaires, ... De même, la vocation de ces fonciers sera à définir.

Dans le cadre des travaux d'élaboration du PLUi, les changements de destination et les divisions parcellaires qui seront mises en évidences viendront alimenter le potentiel foncier mutable à l'échelle intercommunale. L'ensemble de ce potentiel devra ensuite être ventilé entre les différentes vocations en fonction des besoins.

Afin de qualifier plus précisément le gisement foncier mobilisable la Direction de l'action et de la stratégie foncière (DASF) sur la base du travail d'identification des fonciers en dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine produite par le PLUi, réalise une indentification des fonciers potentiellement mutables complémentaires intégrant ceux :

- En densification, mais en limite des enveloppes urbaines
- En reconversion de l'existant (logements ou locaux d'activités vacants)
- Identifiés dans la stratégie foncière habitat, ou les quartiers NPNRU
- Actuellement occupés mais mutables à long terme

Ce travail d'intégration confronté à des visites de terrains est essentiel afin de disposer d'une connaissance foncière aussi fine et fiable que possible, permettant notamment d'alimenter les travaux du PLUi, en particulier ceux relatifs au zonage et à la qualification du foncier mobilisable.

Dans le cadre du futur PLUi, les stratégies de renforcement de centralité urbaine communale réduiront également cet inventaire des fonciers possibles issu des travaux de la DASF.

Dans le contexte législatif actuel marqué par les objectifs de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), cette articulation interservices revêt une importance stratégique majeure. Elle illustre la volonté de Limoges Métropole de renforcer la cohérence de l'action publique en matière d'habitat et de foncier, en s'appuyant sur une gouvernance partagée et une mutualisation des compétences. À défaut de données chiffrées consolidées quant au potentiel foncier mutable, le diagnostic foncier du PLH met ainsi en valeur cette dynamique partenariale, qui constitue le socle d'une politique foncière intégrée. Elle se traduira par la coordination des démarches entre PLUi, stratégie foncière et programme local de l'habitat pour ses communes membres.

Les fiches communales élaborées dans le cadre du PLH illustrent concrètement cette approche. Elles recensent, entre autres, pour chaque commune, le nombre d'hectares de dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine a priori mutables brutes identifiées dans du diagnostic du PLUi, préalable à une analyse fine. Ces données, bien qu'encore non consolidées comme évoqué précédemment, permettent de vérifier que les objectifs de production de logement en neuf répondant à des besoins seront potentiellement réalisables à l'échelle communale, dans une logique de sobriété foncière. Ce potentiel théorique brut, ne prenant pas en compte les problématiques techniques, les probables rétentions foncières de la part des propriétaires privés, ou encore les choix stratégiques de renforcement ou de développement des centralités et d'enjeux liés à l'adaptation au changement climatique (îlot de fraicheur, gestion des eaux pluviales, préservation d'espaces d'aération bénéficiant au cadre de vie, etc.), doit être lu comme un élément de diagnostic global et ne peut être vu comme un élément d'analyse de la compatibilité du PLUi avec le PLH.

À travers cette démarche collective et progressive, Limoges Métropole s'inscrit dans une trajectoire visant à maîtriser et optimiser son foncier, en conciliant production de logements, renouvellement urbain et préservation des espaces naturels et agricoles. Le travail en cours entre les différentes directions et les communes permettra, dans les années à venir, d'affiner la connaissance du gisement foncier mobilisable, de hiérarchiser les sites à enjeux en fonction des besoins identifiés par le PLH et de renforcer la cohérence entre les différents outils de planification territoriale.

En parallèle, Limoges Métropole a renouvelé son partenariat avec l'EPFNA, au travers d'une nouvelle convention cadre unique pour la période 2023-2027 adossée au projet de territoire permettant la mise en œuvre d'une stratégie foncière globale sur le territoire.

Ces contractualisations ont ouvert la voie à la mise en œuvre de conventions foncières opérationnelles, permettant d'intervenir de manière ciblée sur les secteurs stratégiques (requalification urbaine, lutte contre la vacance, production d'offre sociale, etc.).

Cette stratégie a contribué à renforcer la cohérence entre politique d'aménagement et objectifs d'habitat, dans une perspective de sobriété foncière et de lutte contre l'étalement urbain

L'intervention foncière s'appuiera donc sur les outils existants (EPF, réserves foncières, OAP, droit de préemption, servitudes, etc.) et sur un pilotage opérationnel renforcé.

III – Vers une stratégie foncière renforcée dans le cadre du Programme Local de l'Habitat 2026-2032

Aussi, l'action 7 « alimenter la stratégie métropolitaine » du programme local de l'habitat 2026-2032 aura pour ambition de :

-Finaliser la structuration de l'observatoire du foncier

-Définir la stratégie foncière de Limoges Métropole et la décliner dans le cadre de conventions (Convention-cadre, opérationnelle, de veille foncière, en lien avec le programme d'actions ou la stratégie de développement d'un acteur)

-Accompagner les communes, avec l'EPF NA, par le biais d'aides au financement d'études de faisabilité d'aménagement sur des sites préalablement identifiés

-Engager une réflexion sur l'opportunité de créer une Foncière de Redynamisation Territoriale.

Pour ce faire, 2 outils seront nécessaires :

- **Un observatoire du foncier en complément de l'observatoire habitat**

Un observatoire foncier, en lien avec la Direction de la stratégie foncière, et articulé à celui de l'habitat, viendra compléter cet outil d'aide à la décision. Il aura pour mission de mieux identifier et suivre les gisements fonciers mobilisables, la consommation d'espace, la densité des opérations, les prix du foncier, les portefeuilles publics ou encore les stratégies privées de détention. Cet outil permettra aussi d'évaluer la capacité effective à produire sur les zones ouvertes à l'urbanisation.

La complémentarité entre l'observatoire habitat et celui du foncier permettra de croiser enjeux habitat et dynamiques foncières, pour mieux planifier les opérations, anticiper les blocages, cibler les interventions foncières et accompagner les projets dans une logique de sobriété et d'efficience.

L'objectif est également de favoriser la montée en compétence des communes en leur fournissant une information claire, territorialisée et régulièrement actualisée. Des outils de restitution synthétique (fiches communales, tableaux de bord, cartographies interactives) seront développés dans cette perspective.

La déclinaison locale de la stratégie devra se faire en étroite concertation avec les communes, pour adapter les réponses aux réalités du terrain.

- **Un plan d'action foncière**

La stratégie **foncière intercommunale** visant à **outiller l'observation et la programmation foncière** du territoire pour l'ensemble des compétences de Limoges Métropole, doit permettre d'aboutir à l'élaboration d'un **Plan d'Action Foncière (PAF)** sur le périmètre communautaire. Bien que **non encore formellement adopté à ce jour**, ce PAF devrait venir structurer les priorités d'action en cohérence avec les besoins en logement, les objectifs de sobriété foncière et les capacités opérationnelles.

La mise en œuvre de cette stratégie foncière renforcée constitue un **levier indispensable à l'atteinte des objectifs du PLH**, en facilitant le montage d'opérations complexes et en favorisant l'anticipation des besoins fonciers à moyen terme.

Cette démarche sera renforcée par sa traduction dans le PLUi une fois adopté.

Annexe 4 : Politique de peuplement de Limoges Métropole

La mixité sociale constitue une priorité transversale de la politique de l'habitat de Limoges Métropole. Dans un territoire marqué par une répartition inégale du logement locatif social et une spécialisation de certains quartiers, il est nécessaire de renouveler les modalités d'intervention pour favoriser un peuplement plus équilibré et inclusif.

À l'échelle intercommunale, la production de logements sociaux a été dynamique ces dernières années et s'est concentrée majoritairement hors de la ville-centre afin de contribuer au rattrapage du déficit SRU de plusieurs communes. Le rééquilibrage territorial de l'offre sociale demeure donc un enjeu important, tant pour respecter les obligations réglementaires que pour proposer une offre accessible à l'ensemble des ménages sur tous les bassins de vie.

Par ailleurs, au sein même des quartiers, des phénomènes de concentration de la pauvreté sont à l'œuvre, notamment dans les secteurs couverts par la politique de la ville. Ces situations fragilisent les parcours résidentiels, limitent la mixité et dégradent l'image de certains territoires. C'est pourquoi des conventions ont été signées avec l'Anru dans le cadre du NPNRU pour intervenir (démolitions, réhabilitations, résidentialisations, réaménagements, accueil de nouveaux services et équipements) et agir sur l'occupation, dans les quartiers des Portes Ferrées, de Beaubreuil et du Val de l'Aurence Sud.

Dans ce contexte, l'enjeu est double : éviter la création de nouveaux secteurs de relégation, et accompagner la diversification du peuplement dans les quartiers politique de la ville.

Cela suppose d'agir à plusieurs niveaux :

- La localisation des logements sociaux au travers de la programmation du PLH, ainsi qu'une répartition fine des typologies et des statuts d'occupation dans les programmes. En effet, la production neuve devra intégrer des objectifs de mixité dès la conception des opérations. Cela implique de veiller à l'équilibre entre locatif et accession, entre social, abordable et libre, et à la cohabitation de différents profils de ménages. Des formes urbaines mixtes, des programmes diversifiés et bien insérés dans leur environnement permettront de favoriser cette mixité de fait.

- La restructuration de la géographie du parc social existant à travers les programmes de renouvellement urbain tels que le NPNRU et ses conséquences en termes de démolitions/reconstitution de l'offre et diversification.

- La Conférence Intercommunale du Logement installée dès 2016 et co-présidée par le Préfet et le Président de Limoges Métropole, porte la politique d'attribution des logements dans le cadre d'une Convention Intercommunale d'Attribution (2019-2025, puis 2026-2031) et d'un Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs (2023-2029). Cette politique est pilotée par Limoges Métropole et vise le rééquilibrage des attributions dans un souci de mixité et une meilleure information du demandeur dans un souci d'équité. Ces dispositifs apportent notamment des moyens d'analyse, de suivi et d'orientation des attributions de logements, ainsi que des outils d'amélioration de l'information.

Qu'est-ce qu'une politique d'attribution des logements sociaux ?
Comment contribue-t-elle au rééquilibrage du peuplement ?

La politique de peuplement ou politique de mixité dans le logement social rassemble les actions visant infléchir la distribution spatiale ou quantitative de différentes catégories de population qui à l'origine ont des lieux de résidence distincts.

Bien que le parc de logements sociaux français ait une vocation généraliste (64 % des Français y sont éligibles), il accueille une proportion croissante de ménages aux ressources très faibles et aux profils fragiles. Ce phénomène de paupérisation et de spécialisation a été pris en compte via une réforme de la politique du logement social qui a été engagée dès 2014 au moyen de plusieurs lois, qui portent notamment sur la gestion de la demande et des attributions :

• la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine (dite loi Ville) qui a introduit la nécessité d'une action multi partenariale pour le peuplement des quartiers de la politique de la ville ;

• la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (dite loi Alur) qui a introduit plus de transparence dans la gestion de la demande et l'attribution des logements sociaux et amorcé une réforme des attributions ;

• la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté (dite loi égalité-citoyenneté) qui réforme les attributions en articulant la nécessité d'accueillir davantage de ménages prioritaires au sein du parc social avec des enjeux d'équilibres territoriaux.

• la loi du 23 novembre 2018 relative à l'Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (dite ELAN) qui rend obligatoire la cotation des demandes et la gestion en flux de des contingents.

Les objectifs généraux portés par cette réforme des attributions au travers des lois successives sont :

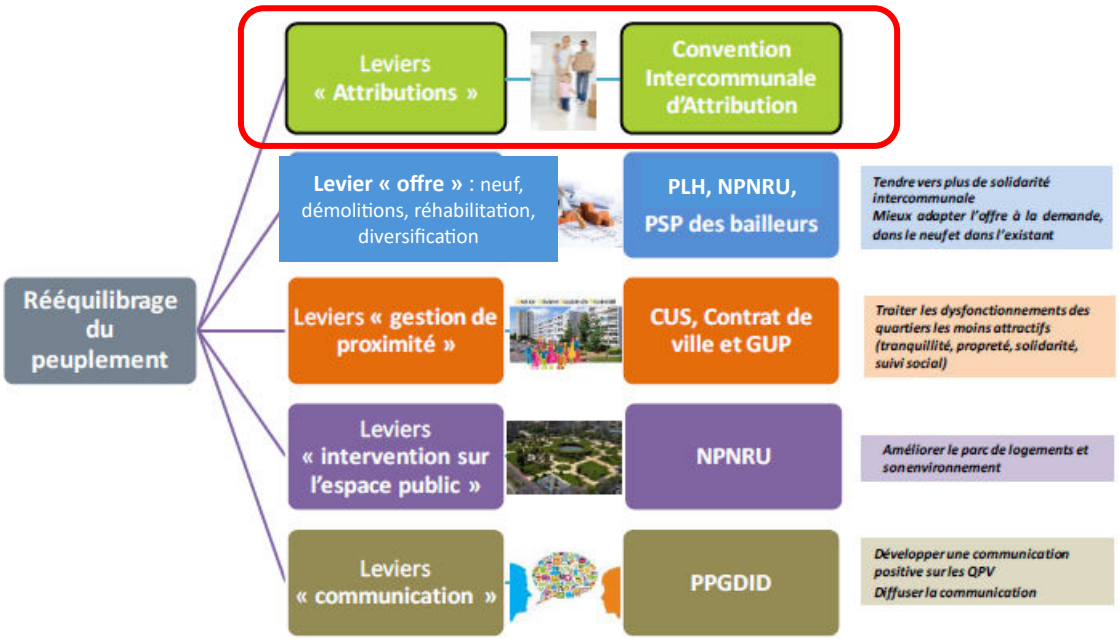
- Faciliter l'accès au logement social des demandeurs,
- Offrir une plus grande transparence dans les procédures d'attributions,
- Améliorer la mixité sociale et territoriale au sein du parc social.

Le rôle des intercommunalités compétentes en matière d'habitat et disposant de quartiers prioritaires a été progressivement renforcé. Elles sont désormais tenues de mettre en place une Conférence Intercommunale du Logement (CIL). Cette instance partenariale réunissant l'ensemble des acteurs locaux concernés par le logement social, est co-pilotée par le Président de l'EPCI et le Préfet. Elle est chargée de définir une stratégie d'attributions des logements sociaux afin d'assurer une plus grande mixité sociale et territoriale. Les bailleurs sociaux et les réservataires doivent tenir compte des orientations fixées par la CIL. Les commissions d'attribution des logements (CAL) des bailleurs sociaux restent toutefois décisionnaires.

À l'échelle de Limoges Métropole, les logements sociaux sont concentrés sur la ville-centre et dans quelques quartiers, tandis que 4 communes restent déficitaires au regard de la loi SRU. Le rééquilibrage spatial de l'offre sociale permet de tendre vers les obligations réglementaires SRU, mais aussi de proposer une offre accessible sur l'ensemble du territoire pour créer les conditions d'une mixité sociale et spatiale.

Les phénomènes de concentration de la pauvreté dans le parc social qui sont particulièrement marqué dans quelques quartiers prioritaires dégradent l'image du parc social qui devient de moins en moins attractif pour les ménages aux revenus intermédiaires.
Dans ce contexte, l'enjeu est double : accompagner la diversification du peuplement dans les quartiers d'habitat social et éviter la création de nouveaux secteurs de relégation.
La recherche de mixité sociale constitue donc une priorité transversale de Limoges Métropole à travers la politique de l'habitat, les projets NPNRU et la politique de la ville.

La politique des attributions est l'un des leviers permettant d'agir sur le peuplement :



Une politique locale d'attribution des logements s'est mise en place dans le cadre d'une concertation entre tous les partenaires locaux, en particulier avec les bailleurs sociaux qui maitrisent les processus d'accueil, d'enregistrement, d'attribution et de gestion des locataires en place. Après un travail d'analyse de l'occupation sociale de chaque commune et quartier, cette politique a permis de définir les enjeux communs du rééquilibrage à opérer entre des secteurs très paupérisés et des secteurs disposant d'un potentiel d'accueil (Document d'orientation). Les orientations arrêtées sont ensuite mises en œuvre de façon opérationnelle sous forme d'objectifs chiffrés localisés par publics (ménages du « 1er quartile » fragilisés sur le plan économique, ménages prioritaires). Ces objectifs théoriques constituent le cœur de la Convention intercommunale d'attributions (CIA) ; ils restent néanmoins soumis aux réalités du profil de la demande et de la structure du parc.

A noter qu'en parallèle du Document d'orientation des attributions et de la CIA, de la réforme des politiques d'attributions comporte un volet « information ». Les EPCI doivent proposer à la validation de la CIL, un plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs (PPGDID) qui fixe les modalités de coopération locale concernant l'accès au logement social pour tous et les conditions d'une meilleure information du demandeur. Ce plan a été mis en place par Limoges Métropole en 2023.

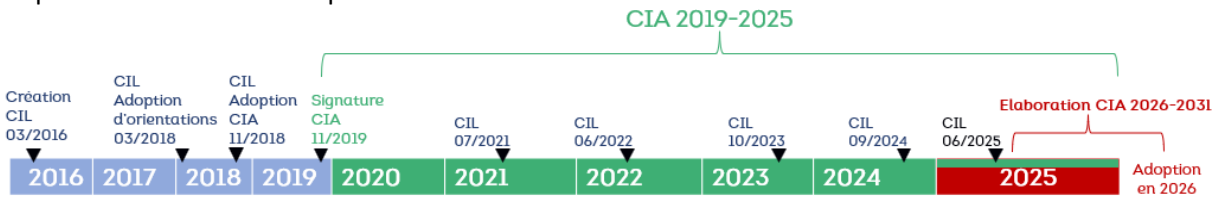
Contexte de mise en œuvre de la CIA de Limoges Métropole :

La Conférence intercommunale du logement (CIL), installée en 2016, a adopté en 2018 un document cadre d'orientations (Etat des lieux de l'offre sociale, des attributions et de l'occupation). Les orientations ont été déclinées dans une première CIA adoptée fin 2019 avec des objectifs d'attributions par bailleur incluant tous les territoires à hauteur de leurs capacités d'accueil de ménages fragiles (au-delà d'une approche QPV/hors QPV).

Les partenaires directement impliqués dans la politique d'attribution des logements sociaux sont réunis au sein de la commission de suivi cil/cia (Direction habitat de Limoges Métropole, bailleurs sociaux, URhlm, Action Logement services, DDETSPP, ville de Limoges). Chacun est engagé dans une démarche de connaissance partagée et d'amélioration continue vers les objectifs légaux.

Cette politique dont la conduite est assurée par l'Etat et Limoges Métropole constitue le point de départ d'une prise en compte collective de la réalité et des enjeux liés au peuplement dans le parc social.

La première CIA couvrait la période 2020 à 2025 :



La démarche d'élaboration de la nouvelle CIA :

La CIA est élaborée en association avec ses différents signataires dans la continuité de l'adoption des orientations par l'EPCI et le préfet au sein de la Conférence intercommunale du logement.

Il est recommandé que cette convention soit élaborée pour une durée de 6 ans afin d'être en accord avec le rythme des autres outils de la politique de l'habitat. Ainsi une cohérence accrue pourra être menée avec le programme local de l'habitat. En l'occurrence, le document cadre en matière d'habitat de Limoges Métropole en vigueur arrive à échéance en septembre 2026. Un projet de nouveau PLH pour la période 2026-2032 a été arrêté par délibération du conseil communautaire du 13 novembre 2025, ce qui déclenche la procédure d'adoption prévue par le code de la construction et de l'habitation.

Pour des raisons de praticité, il est possible d'établir un document unique regroupant le document cadre d'orientations de la CIL et la CIA. Ce regroupement permet d'afficher la démarche de réflexion et de mettre en avant la cohérence globale du dispositif : diagnostic, enjeux, orientations et actions. C'est donc l'option qui a été retenue.

Le renouvellement de la CIA pour la période 2026-2031 a nécessité d'actualiser le contenu du document cadre initial pour réinterroger les orientations stratégiques au vu d'un nouvel état des lieux de l'offre et de l'occupation du parc social ainsi que d'un bilan de la politique d'attribution mise en œuvre depuis 2020 ; dans un second temps les objectifs opérationnels sont fixés dans la Convention intercommunale d'attributions.

ORIENTATIONS STRATEGIQUES	**Document cadre**	**Le logement social à Limoges Métropole**
		Le bilan des politiques d'attributions
		Enjeux et orientations en matière d'équilibre du peuplement
OBJECTIFS OPERATIONNELS	**CIA**	**Objectifs chiffrés et engagements**

Les travaux d'observation réalisés et partagés chaque année ont permis de caractériser le contexte socio-démographique dans lequel s'inscrit la politique de peuplement de Limoges Métropole.
En synthèse, on peut retenir que l'offre de logements sociaux est abondante. Elle s'inscrit dans un contexte de légère déprise démographique et de marché immobilier sans tension, qui la rend très accessible aux plus modestes comparativement à d'autres territoires de Nouvelle Aquitaine.
Les ménages demandeurs ou attributaires de logements sociaux sont majoritairement des habitants du territoire aux revenus très modestes : 80% sont sous plafonds PLAI ; 59% des demandeurs et 55% des attributaires sont en dessous du seuil de pauvreté (moins de 1216€/mois pour une personne), alors que seulement 17.6% de la population de Limoges Métropole vit sous ce seuil de pauvreté. On constate donc une très forte concentration de ménages pauvres dans le parc social métropolitain.
Alors que le parc est nettement orienté vers des logements familiaux (T3/T4) qui répondent bien à la majorité des demandes, on observe cependant une forte tension sur les T2 en raison de la part croissante de demandes issues de petits ménages à faibles revenus (personnes seules, familles monoparentales…), mais aussi sur les très grandes typologies.
Le nombre d'attributions se situe autour de 2000 par an avec une part importante de mutations internes en raison de la faible tension sur la demande. En parallèle, on constate des délais moyens d'attributions relativement courts par rapport aux autres territoires.

A l'issue de cette première CIA, un bilan a été partagé en CIL aussi bien s'agissant des objectifs quantitatifs que des actions mises en œuvre.

Concernant les attributions à destination des publics les plus fragiles qui sont ciblés par les politiques de peuplement et de mixité, on note que les objectifs « 1er quartile » ne sont pas atteints mais ont évolué positivement depuis la mise en œuvre de la CIA.
Par ailleurs, on constate que 55% des entrants sont sous le seuil de pauvreté et 65% sont issus des publics prioritaires. Le parc social joue son rôle d'accueil des ménages fragilisés mais n'attire pas suffisamment de ménages sans difficultés sociales ou économiques qui permettraient de recréer plus de mixité.
Enfin, si on ne peut que constater que les politiques d'attributions et les dispositifs de suivi mis en place n'ont pas pu enrayer les problématiques liées à la paupérisation, ils ont toutefois permis aux différents acteurs de comprendre les évolutions à l'œuvre, de prendre la mesure des difficultés rencontrées par les bailleurs sociaux malgré les actions mises en place, et de mesurer les accompagnements nécessaires.

Des outils mis en place pour une meilleure lisibilité et fluidité des processus attributions

- **Le fichier partagé d'enregistrement des demandes et les outils associés (tableaux de bord, rapports mensuels, fiches territoriales)**

Un dispositif de gestion partagé de la demande de logement sociaux a été mise en place le 01/01/2022. Ce dispositif est destiné à mettre en commun les dossiers déposés par les demandeurs, les pièces justificatives, et tous les éléments de la vie du dossier lors de son traitement, ainsi que les données d'attributions.
Les partenaires locaux s'étant prononcé pour un système particulier de traitement automatisé connecté au Système National d'Enregistrement, l'ensemble du territoire dispose désormais du fichier partagé déployé par l'Association des Fichiers Partagés de la Demande (AFIPADE).

Cette solution a permis de répondre à l'exigence légale d'un dossier unique partagé et à l'accès aux données détaillées nécessaire au déploiement d'une politique de peuplement pilotée.
Le fichier partagé est accessible aux EPCI, aux bailleurs, et aux guichets enregistreurs ; il permet d'accéder au contenu de la demande, aux profils des demandeurs, aux délais de traitement des demandes, aux propositions et refus, aux attributions effectives, et ce, sous formes de tableaux de bord, de fiches territoriales paramétrables ou sous formes d'extraction de listes.

- **La cotation de la demande**

Conformément à la règlementation, Limoges Métropole étant doté d'un PLH et d'une CIL doit disposer d'un Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs de logements sociaux (PPGDID). Ce document prévoit, entre autres, les modalités d'un dispositif de cotation des demandes.

Le système de cotation des demandes constitue une aide à la décision qui participe à la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale tant pour la désignation des candidatures examinées en commission d'attribution que pour l'attribution des logements sociaux. Il s'applique de manière uniforme à l'ensemble des demandes de logement social sur le territoire concerné.

Le système mis en place sur le territoire de Limoges Métropole ne constitue en aucun cas un système de classement des demandes ou une automatisation de l'attribution. Il s'agit d'une aide à la décision que les bailleurs peuvent utiliser pour ordonnancer des demandes similaires, éclairer la sélection des candidatures et les décisions d'attribution.
Le dispositif a été mis en œuvre courant 2023. Les partenaires locaux ont établi une grille de cotation qui permet d'affecter des points à chaque demandeur (Situation de logement actuel, Motif de la demande, Taux d'effort, Ancienneté de la demande, Motif de refus…). Le fichier partagé d'enregistrement est paramétré pour calculer automatiquement la cotation de chaque demande en fonction des éléments complétés.

L'évaluation de la cotation effectuée lors de la CIL 2025 a montré que le dispositif assure une mise en avant efficace des prioritaires et des demandes les plus anciennes. Cependant, on constate que dans 59% des cas les candidats désignés au « rang 1 » ne sont pas les candidats ayant obtenu la meilleure note. Les membres des CAL prennent peu en compte la cotation des demandes et considèrent d'autres facteurs (contexte familial, urgence…).

A noter cependant que la mise en œuvre de la cotation a permis de conduire une réflexion pour améliorer la prise en compte des spécificités de chaque demande.
Le dispositif de cotation sera ajusté en 2026 pour améliorer sa pertinence.

- **La gestion en flux des contingents**

Afin de pouvoir disposer d'une offre de logements élargie pour les réservataires, la gestion des contingents doit désormais s'effectuer en flux en non en stock. Cette évolution marque la fin des réservations à l'adresse ; les droits de réservation sont ainsi exprimés en % des attributions du bailleur.
La faiblesse des volumes de réservations et le contexte local sans tension sur le logement social a induit une réforme essentiellement technique qui pas n'a pas eu d'impact notable grâce à la concertation mise en place pour respecter les intérêts de chacun.
Les maires des communes sont restés acteurs des attributions sur leur territoire (participation aux Caleol) et sont systématiquement sollicités en cas de logements libérés, y compris au-delà des objectifs conventionnels.
La réforme a toutefois constitué une mise en conformité règlementaire, avec une remise en ordre des réservations qui sont désormais encadrées par conventions, et qui font l'objet d'un décompte.

➢ Une cartographie de logement social à destination du grand public

Afin d'assurer une meilleure information sur l'offre comme le prévoit le plan partenarial de gestion de la demande (PPGDID), une cartographie serra mise en ligne en 2026 à destination du public intéressé par le logement social et des professionnels au contact des demandeurs. Son objectif est de donner une visibilité sur le parc existant de tous les bailleurs sur toutes les communes. Des informations sur la nature, la typologie et les délais d'attente moyen par commune et par quartier seront accessibles.

Cet outil doit permettre aux demandeurs de mieux orienter leurs choix résidentiels.

➢ Un lieu d'accueil métropolitain en réflexion pour parachever le SIADL

Conformément à la loi un lieu d'accueil commun sur le logement social doit être mis en place dans le cadre du service d'information et d'accueil des demandeurs de logements (SIADL) prévu dans le plan partenarial de gestion de la demande.
Il s'agira d'un lieu complémentaire aux guichets enregistreurs existants qui proposera des renseignements complets portant sur tout le territoire intercommunal et sur le parc tous bailleurs confondus. Ce lieu centralisateur aura pour but de donner plus de visibilité à l'information sur le logement social.
Le lieu d'accueil commun assurera un accueil physique à vocation d'information, d'enregistrement et de suivi pour tous les demandeurs de Limoges Métropole, quels que soient leurs communes de recherche ou leur lieu d'enregistrement, et quel que soit leur bailleur actuel s'ils sont déjà dans le parc social. Pour les questions spécifiques (offre disponible, gestion locative…) le demandeur sera orienté vers le bailleur concerné.
Aucune commune et aucun bailleur n'ayant estimé avoir les moyens nécessaires pour assurer ce rôle (neutralité de l'accueil et vocation intercommunale), un seul lieu d'accueil commun est programmé dans le cadre de la mise en œuvre du PLH 4 (cf. Action 3 : Faciliter l'accès des citoyens au service public et à l'information en matière d'habitat), et devrait prendre place dans un projet de type « maison de l'habitat » à vocation généraliste.
Ce lieu s'inscrit dans les ambitions du projet de territoire de Limoges Métropole qui vise à « renouveler ses services au plus près des citoyens et en simplifier l'accès notamment par la création de guichets uniques à destination des habitants » (Projet de territoire – Ambition 2 « Des services renouvelés au plus près des besoins des citoyens »).

➢ Le traitement des cas complexes (commission de suivi spécifique)

La mise en place d'un volet « cas complexes » dans les CIA répond aux articles L441-1-1 et L441-1-6 du CCH qui stipulent que celles-ci se substitue aux éventuels Accords Collectifs sur le territoire de l'EPCI et qu'une commission de coordination de la CIA, en plus d'assurer le suivi des objectifs de la CIA, peut examiner certains dossiers de demandeurs et émettre un avis quant à l'opportunité de les présenter en CAL.
Les partenaires locaux ont décidé de créer ce volet « cas complexes » au sein de la commission de suivi en place afin de gérer les situations de blocage concernant les ménages les plus en difficulté.

A l'instar de l'Accord Collectif Départemental qui était en place dans le Département, il s'agit de proposer un lieu d'échanges sur des dossiers « complexes » pour lesquels aucune solution n'a pu être trouvée dans le cadre des processus normaux d'attribution.

Si les attributions sont désormais orientées par les objectifs de la CIA, des situations de blocages peuvent demeurer pour les demandeurs les plus en difficulté et des échanges entre les membres de la commission de suivi (qui comprend tous les bailleurs) permettent de statuer sur ces « cas complexes ». Les dossiers examinés par cette commission doivent faire l'objet d'une saisine par un professionnel de l'action sociale, relever des publics prioritaires du CCH ou des publics issus du 1er quartile, être enregistrés depuis au moins 6 mois et concerner des ménages en grande difficulté actuelle ou à venir vis-à-vis du logement, en raison d'un risque d'impayés, d'un risque de conflits, d'un refus répété des propositions de relogement (notamment lors de relogements NPNRU), d'une demande de mutation justifiée non prise en compte (hors mutations de confort), …
Mise en place en 2020, cette commission a examiné 268 dossiers et procédé à 118 relogements dont 109 dans le parc social.

Des acteurs mobilisés pour faire évoluer l'offre

La transformation de l'offre reste une condition de réussite incontournable des politiques de peuplement et de mixité. La répartition géographique des logements et l'adaptation de l'offre aux nouvelles demandes sont des actions transversales en lien avec la politique habitat développée dans le PLH.

➢ La reconstitution de l'offre dans le cadre du NPNRU

Dans le cadre du NPNRU, 1422 démolitions de logements ont été programmées entre 2019 et 2027 afin déconcentrer l'offre dans les quartiers. En parallèle, ces démolitions sont compensées par des opérations de reconstitution de l'offre (650 logements).
Fin 2025, le bilan de la reconstitution s'établie à 578 logements, qui se répartissent comme suit :

- Limoges hors QPV : 161 logements dont 94 PLAI (58%)
- Hors Limoges (communes SRU) : 417 logements dont 254 PLAI (60%)

La reconstitution de l'offre a donc contribué à redistribuer les logements en dehors des quartiers QPV et en dehors de Limoges.

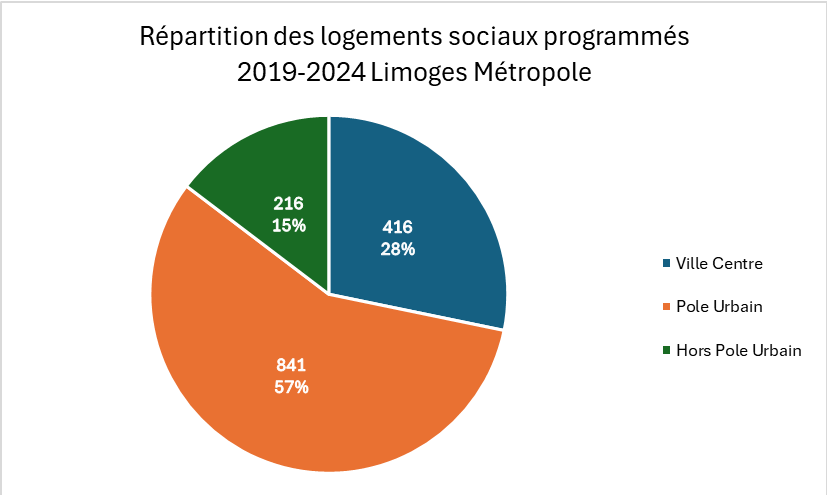
➢ Le rattrapage SRU et la programmation de PLAI en hausse

Entre 2019 et 2024, 1 473 logements locatifs sociaux (PLUS et PLAI) ont été programmés sur le territoire de Limoges Métropole, 578 dans le cadre de la reconstruction de l'offre et 895 logements de droit commun. Les objectifs globaux de production de logement sociaux ont donc été dépassés de plus de 30%.

Les communes en **situation de carence SRU** ont fait l'objet d'un **effort particulier** de production, en lien avec les obligations légales et les orientations du précédent PLH.
En 2024, le déficit dans ces communes s'élève à 895 logements sociaux, mais baisse par rapport à 2023 (965).

En parallèle du rattrapage SRU, la **part des logements PLAI** dans la production de logements locatifs sociaux (comprenant PLUS et PLS) a progressé entre 2019 à 2024 passant de 35% à 37%.

La conditionnalité des aides de l'EPCI a également été renforcée et, combinée aux obligations de la loi SRU, la production s'est orientée vers les **communes du pôle urbain**, qui concentrent désormais **57% des nouveaux logements sociaux programmés**. Cette tendance favorise les capacités de rééquilibrage de la mixité.



Des instances partenariales actives

Plus de 50 réunions techniques préparatoires à la CIA 1 (de 2016 à 2019) ont été nécessaires. Elles ont permis la création d'une « culture commune du logement social ». Les partenaires institutionnels ont eu l'occasion de partager avec les bailleurs sociaux une vision objectivée du peuplement dans le logement social qui a permis à chacun d'identifier les axes d'amélioration et d'évaluer les possibilités d'action.

8 CIL plénières se sont tenu de 2016 à 2025. Cette instance co-pilotée par le Préfet de Haute-Vienne et le Président de Limoges Métropole se réunit pour faire le bilan annuel des attributions et s'assurer de la bonne marche des dispositifs mis en place. Elle permet à toutes les structures associées d'être informées des évolutions à l'œuvre sur le territoire et de faire part le cas échéant de nouveaux enjeux.

Enfin, une instance technique, la Commission de suivi se réunie très régulièrement (plus de 20 réunions organisées depuis 2016)**.** Cette commission est composée de représentants des bailleurs, de l'URhlm, des services de la DDETSPP, d'Action Logement services et de la Ville de Limoges. Ses travaux sont pilotés par la Direction de l'habitat de Limoges Métropole afin de faire avancer la mise en place de tous les dispositifs liés à la réforme des politiques d'attributions, de fournir toutes les données nécessaires au suivi des attributions, de préparer les séances plénières de la CIL, de proposer de nouvelles initiatives pour améliorer l'accès au logement et la prise en charge des demandeurs. Ces échanges techniques sont animés par une volonté d'amélioration continue des pratiques et de partage des connaissances.

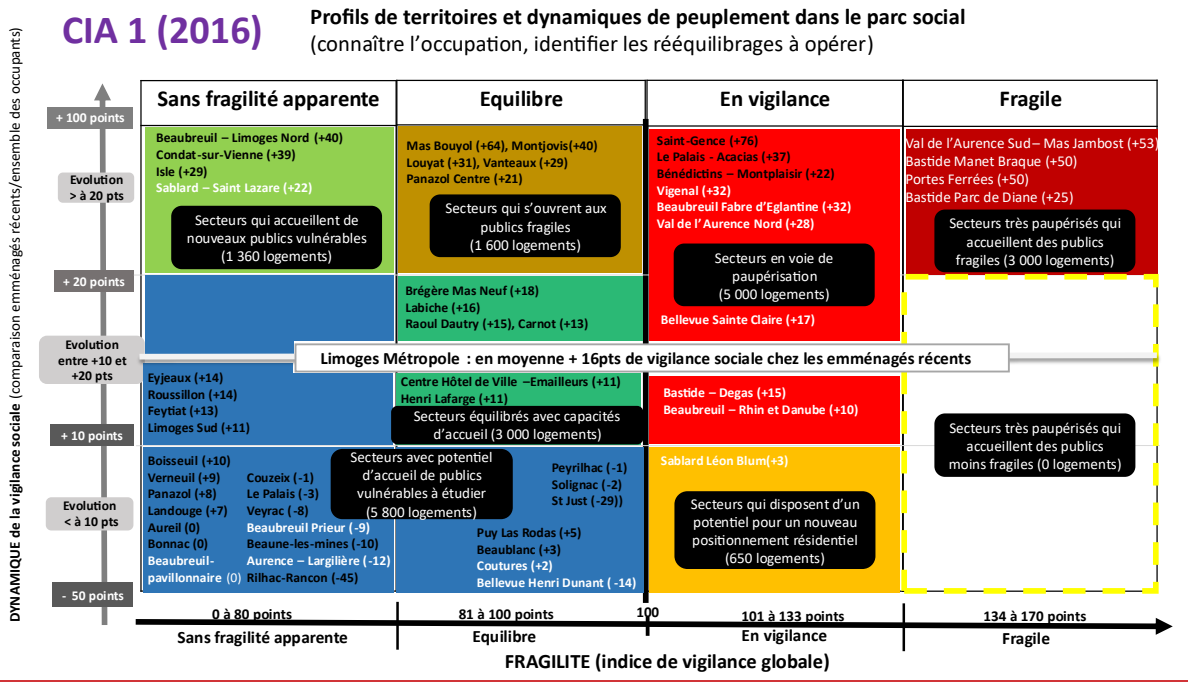
Les orientations de la politique d'attribution

Enjeux et constats

La démarche d'élaboration de la première CIA avait fait émerger des enjeux et orientations pour améliorer la connaissance et les actions en matière d'équilibre des attributions dans le parc social. Certaines actions ont été menées à bien et doivent être maintenues, d'autres n'ont été que partiellement engagées mais restent à envisager.

➢ **Impliquer tous les secteurs géographiques pour un rééquilibrage adapté et progressif**

La loi relative à l'égalité et à la citoyenneté de 2017 avait fixé des objectifs de répartition territorialisée des ménages les plus précaires en QPV et hors QPV dans un souci de mixité sociale au sein du parc Hlm. Toutefois, les orientations stratégiques et la convention intercommunale d'attribution pouvaient comporter des mesures pour l'ensemble du territoire de l'agglomération et à diverses échelles.
Ainsi, les choix de rééquilibrage géographique des attributions proposés en direction des ménages fragiles issus du premier quartile par dans la première CIA de Limoges Métropole ont impliqué tous les secteurs identifiés lors de la phase de qualification du parc à hauteur de leur potentiel et selon des niveaux de rattrapage progressifs.



Les objectifs et les rythmes de rattrapage sont adaptés au degré de fragilité des secteurs selon des taux de rééquilibrage différenciés.

- Pour les territoires présentant un potentiel d'accueil : prioriser les attributions à destination des publics les plus fragiles, sous condition d'un environnement et d'un loyer adaptés. Un principe de vigilance est adopté sur les quartiers en QPV de ce groupe qui représentent des "poches" d'équilibre à préserver. De même les secteurs dont le niveau de desserte, de services, d'équipements et d'accessibilité aux zones d'emploi ne sont pas satisfaisant et dont le développement n'est pas prioritaire, seront mis en marge de ces objectifs.

- Pour les territoires équilibrés : maintien de la dynamique d'accueil des plus vulnérables tout en préservant les équilibres pour ne pas engager une dynamique inverse à ce qui est souhaité.

- Pour les territoires les plus paupérisés : ne pas aggraver la situation socio-économique existante avec une diminution progressive des attributions en faveur des plus fragiles, au fur et à mesure de la requalification du patrimoine.

➢ **Viser le maintien de l'accueil des « ménages moins fragiles » en QPV**

En 2016, la part des attributions de logements sociaux en QPV aux ménages des 2ème, 3ème et 4ème quartile est satisfaisante au regard des exigences légales, puisqu'elle s'élève à 70%.

Toutefois, la part d'attributions aux ménages fragiles du 2ième quartile constituait un point de vigilance.

L'approche mise en place au cours de la CIA 1 pour observer les attributions par quartile et en fonction du seuil de pauvreté des ménages a confirmé que la paupérisation des QPV se poursuivait malgré le respect de la règlementation. Si l'accueil des 1ers quartiles en QPV est stable, ils constituent aux côtés des ménages des 2ième et 3ième quartiles, une majorité de ménages entrants pauvres.

Le maintien en QPV des ménages les moins fragilisés reste donc un enjeu fort ; cependant l'approche des fragilités par le seul prisme du 1er quartile ne donne qu'une vision partielle de la situation.

➢ **Faire progresser le repérage et les attributions aux publics prioritaires**

Lors de l'élaboration de la première CIA, les partenaires avaient mis en évidence une défaillance dans les processus d'identification/labellisation des ménages prioritaires qui amenait à une suspicion de mauvaise prise en charge de ces publics. L'objectif était donc dans un premier temps de consolider les données avant de définir précisément les pistes d'amélioration.

Le passage à système de fichier partagé de la demande a permis de corriger ce défaut d'identification et de constater une prise en compte satisfaisante des ménages prioritaires qu'il convient de maintenir.

➢ **Mettre en place des conditions de réussites de la politique d'attribution**

L'adaptation et le développement de l'offre, qui sont liées aux programmes d'actions du PLH et du NPNRU, sont nécessaires pour proposer un parc de logements sociaux adaptés et bien répartis.

En complément de la transformation de l'offre, une politique d'accompagnement des publics (mobilisation de l'accompagnement social, création d'une commission « cas complexes » pour le traitement des situations de blocage) et d'accompagnement des bailleurs (politique foncière pour le développement d'une offre nouvelle hors QPV, NPNRU…) reste essentielle.

➢ **Une démarche d'évaluation et d'amélioration continue**

Avant 2014 (loi ALUR), les bailleurs du territoire assument seuls les problématiques liées à l'occupation du parc. L'EPCI et les communes n'ont pas de politique formalisée en matière de peuplement dans le parc social et n'ont pas de dialogue avec les bailleurs sur ces questions.

Dès 2015, avec la mise en place des travaux préparatoires à la Conférence intercommunale du logement, les partenaires ont mis en évidence la nécessité de créer en premier lieu un référentiel commun sur la situation des ménages du parc social.

En effet, il était nécessaire d'avoir une connaissance partagée des caractéristiques de l'occupation du parc pour identifier ses fragilités. C'est à partir de cette analyse objective que les orientations de rééquilibrage du peuplement pour plus de mixité ont pu être établies.

Il était convenu lors de cette première CIA de développer les outils communs de connaissance afin d'assurer le suivi des processus à l'œuvre. Le partage des données d'enregistrement de la demande, l'analyse de l'occupation en place, le suivi des attributions pratiquées devaient nourrir les débats autour de la place du logement social et de ses évolutions.

Ce travail collaboratif reste un atout d'amélioration des pratiques en terme de peuplement et d'attributions.

- **La prise en compte des relogements NPNRU dans la politique de peuplement**

Cet enjeu prioritaire avait conduit à la réalisation d'une charte de relogement du NPNRU qui prévoyait d'orienter les ménages vers des relogements hors QPV et si possible vers les quartiers à potentiel d'accueil non fragilisés. Les relogements étant achevés, cette orientation est obsolète pour la période 2026-2031.

Constats renforcés et nouveaux questionnements depuis 2019

- **Les capacités d'attribution hors QPV dans le parc abordable**

Lancée en 2020, une étude sur les « loyers abordables » avait montré que la mobilisation systématique du parc abordable hors QPV afin d'accueillir des ménages du 1er quartile à hauteur de 25% était théoriquement possible (en ciblant les ménages entre 80% et 100% du plafond 1er quartile) ; cependant, celle-ci aurait eu des effets très négatifs en accélérant la création de poches de précarité. En effet, le parc abordable hors QPV est localisé sur quelques résidences anciennes qui sont déjà touché par une paupérisation.

Ces phénomènes de « re-concentrations » des publics fragiles dans le parc hors QPV ancien et peu cher sont à éviter. Pour autant une production neuve incluant une part de logements à bas loyers de type PLAI ou PLAI-adaptés, reste souhaitable pour l'accueil de ménages modestes en veillant à une répartition spatiale équilibrée de ces logements.

- **La connaissance partagée des demandes/attributions**

Avec la mise en place d'un fichier local partagé pour l'enregistrement des demandes et des attributions, porté par l'AFIPADE (association des fichiers partagés de la demande), les données d'analyse sont directement à la disposition des utilisateurs et adhérents. Depuis 2022, le logiciel Imhoweb et les documents produits par l'AFIPADE proposent des statistiques qu'il convient d'exploiter au mieux pour améliorer la connaissance.

Ces données doivent être analysées dans le cadre du partenariat technique mis en place afin de limiter les erreurs d'interprétation. Ce partenariat technique doit être renforcé afin de croiser et consolider les analyses.

➢ Un dispositif d'observation qui doit aller au-delà du suivi des objectifs légaux

Au vu des éléments collectés lors des bilans annuels en CIL, il apparait que l'atteinte des objectifs de la loi ne peut constituer à lui seul un gage de mixité du peuplement.

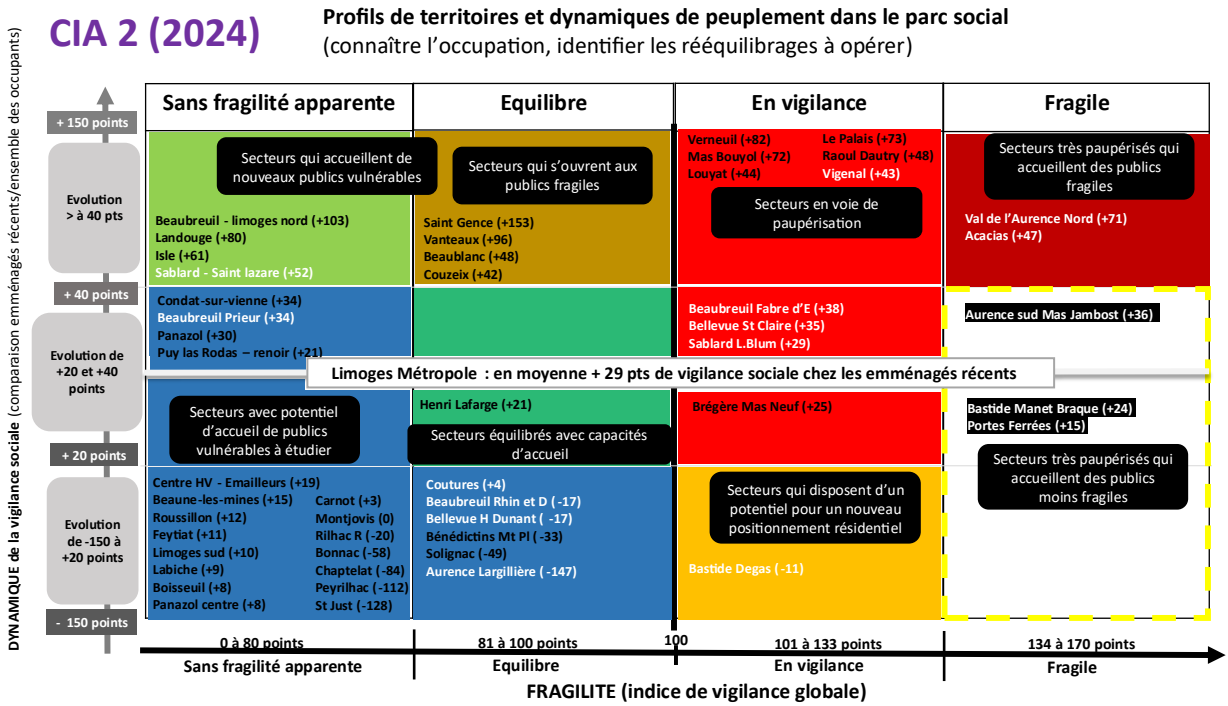
En effet, si les attributions aux Q1 hors QPV sont encore déficitaires par rapport à l'objectif (18% en 2024 au lieu de 25%), la mission d'accueil des ménages modestes est pourtant largement couverte puisque 50 % des ménages entrant hors QPV sont sous le seuil de pauvreté. En réalité, le parc hors QPV est donc déjà très ouvert aux ménages fragiles.

En parallèle, en QPV, bien que 79% de ménages « autres que 1er quartile » soient accueillis chaque année (l'objectif légal fixe un minimum de 50%), la paupérisation de ces quartiers n'est pas enrayée : 65% des entrants sont sous le seuil de pauvreté. Certains secteurs sont même en voie d'hyperspécialisation.

La recherche de mixité ne peut donc se limiter au respect des objectifs règlementaires ; d'autres caractéristiques sont à prendre en compte comme le taux de pauvreté, la mixité générationnelle et familiale, la tranquillité résidentielle…

➢ Les fragilités territoriales qui demeurent et n'ont évolué qu'à la marge.

On constate globalement que les disparités de peuplement perdurent et que la fragilité sociale est en progression (+29 points chez les emménagés récents)



- **Une problématique d'hyperspécialisation du peuplement dans certains secteurs qui s'installe.**

Une étude sur la demande de logement et la stratégie de peuplement de Limoges Habitat dans les quartiers politique de la ville a été lancée en 2025 pour dresser un constat objectivé de la situation dans certains secteurs des QPV et pour proposer des pistes d'actions.

Une des options proposées par cette étude oriente vers la mise en place d'une caractérisation du parc à l'adresse afin de classer les résidences selon 3 niveaux : fragile, intermédiaire, peu fragile. Ainsi, les objectifs d'attributions pourraient être adaptés pour ne pas aggraver la situation socio-économique globale existante avec une diminution progressive de la part des attributions en faveur des plus fragiles sur certaines résidences, et un accueil maintenu sur d'autres résidences.

Par ailleurs, des actions d'accompagnement et d'attractivité seraient déployées dans ces secteurs fragiles (en lien avec les travaux de la politique de la Ville et du NPNRU).

Les orientations prioritaires pour 2026-2031

Les orientations de la politique de peuplement pour la période 2026-2031 prennent en comptent les enjeux identifiés dans la première CIA, enrichis de nouveaux enjeux mis à jour depuis 2019.
Les principes fondamentaux de ces orientations reposent à la fois sur le respect incontournable des objectifs légaux et sur l'adaptation de ces objectifs aux réalités locales.
Par ailleurs, les conditions d'observation du peuplement seront remises en question pour être affinées et en améliorer l'efficacité (questionnement sur les échelles d'observation, nouvelles approches de la notion de mixité au-delà des quartiles de revenus).
Enfin, des conditions de réussite, parallèles à la pratique des attributions stricto sensu, doivent être prise en compte, telles que l'adaptation de l'offre aux nouvelles conditions socio-économiques, la diversification des publics et des activités (en particulier dans les secteurs en QPV très spécialisés dans l'accueil des plus modestes), et l'amélioration continue de l'expertise collective.

ORIENTATION 1 : AJUSTER LA TERRITORIALISATION DES ATTRIBUTIONS AUX FRAGILITES QUI EVOLUENT

- **Une approche règlementaire**

    - **Viser le maintien des intentions de <u>rééquilibrage des attributions aux 1er s quartiles</u>**

- **Hors QPV, l'accueil des 1ers quartiles devra passer d'un taux moyen de 15.1% sur la période 2019-2024 à un taux moyen de 25% conformément à la loi.**

Dans ce but, les partenaires seront mobilisés pour maintenir et faire progresser le taux de 18% atteint en 2024 (conforme aux résultats nationaux avec 17.84%) : envisager les moyens de faire plus

de propositions à ces ménages (avec plus de logements adaptés), optimiser les possibilités de propositions aux 1ers quartiles et limiter les refus autant que possible, envisager les possibilités d'accueil de 1ers quartiles lors des mises en service…

- **En QPV, l'accueil des ménages issus des autres quartiles que le 1er quartile devra viser un maintien à un niveau proche de celui atteint depuis plusieurs années (environ 80%)**, **ce qui positionne le territoire bien au-delà des 50% minimum visés par la loi et au-delà de la moyenne nationale de 76%.** Autant que possible l'accueil de ménages du 1er quartile ne devra pas s'éloigner des taux réalisés depuis plusieurs années ; toutefois **aucun taux maximum ou maximum n'est fixé sauf indication particulière**. En effet, selon le contexte, il sera possible d'adapter ce principe général, en particulier dans des secteurs où des dispositifs sont mis en place pour accompagner une baisse de la vacance, des actions de lutte contre l'hyperspécialisation…

Par ailleurs, la fragilité du peuplement en QPV sera observée sous d'autres prismes que celui des quartiles de revenus avec un suivi du taux de pauvreté et de la mixité générationnelle et familiale.

o Les attributions aux publics prioritaires et les cas « complexes »

Sur le territoire de Limoges Métropole, la part des attributions dédiée aux ménages prioritaires est stabilisée à environ 65% pour un objectif minimum de 47.5% (Cf p39). Un maintien au niveau actuel sera visé.

Par ailleurs, afin de conserver la possibilité d'examiner les situations de demandeurs en situation de blocage et qui cumulent de grandes difficultés, il est proposé de maintenir une gestion des cas « complexes » au travers de la commission de suivi mise en place dès 2020.

o Interroger l'accès au logement des travailleurs du « secteur essentiel ».

A la suite de la crise sanitaire et des périodes de confinement, la loi 3DS a instauré la prise en compte particulière de certaines catégories de salariés dans les attributions de logements sociaux. Des catégories de travailleurs dits « essentiels » peuvent être identifiés afin d'être logés prioritairement à proximité de leur emploi.

En 2024, parmi les demandeurs, le taux de travailleurs essentiels est estimé à 16% (1095 « travailleurs essentiels » recensés dans Imhoweb sur 6909 demandeurs). Parmi les attributions 2024, le taux de travailleurs essentiels est de 11% (238 « travailleurs essentiels » sur 2108 attributions).

Si on considère uniquement les personnes qui se déclarent salariés, le taux de travailleurs essentiels est de 28% (823 sur 2942) chez les demandeurs et de 19% chez les attributaires (198 sur 1035).

Malgré une apparente sous-représentation des travailleurs essentiels parmi les attributions, le contexte de marché sans tension ne constitue pas réellement un obstacle à l'accès au logement social de ces ménages. Les bailleurs considèrent que ces publics sont des profils par nature très recherchés qui trouveront à se loger sans problème particulier.

Si le recours à des dispositions particulières concernant les travailleurs essentiels n'apparait pas nécessaire localement, conformément aux directives ministérielles, il est cependant demandé d'intégrer le critère « travailleur essentiel » à la grille de cotation des demandes, car ceux-ci sont apparentés à des publics prioritaires au titre de l'article L441-1 du CCH.

- **Un principe de réalité pour s'adapter aux spécificités locales**

  - **La progressivité des objectifs :** Les objectifs de « rattrapage » concernant les 1ers quartiles hors QPV comprendront un objectif final en 2031 et des objectifs par paliers afin de respecter les réalités locales.

  - **L'implication de tous les secteurs à hauteur de leurs capacités d'accueil :** Les objectifs de rattrapage seront adaptés à chaque bailleur par profil de territoires. La contribution d'un bailleur à l'accueil de ménages du 1er quartile sera définie en fonction des taux moyens d'attribution aux premiers quartiles observés sur la dernière période (point de départ) et du potentiel d'accueil du secteur (point d'arrivée), définit en fonction de son profil d'occupation et de son contexte (proximité, services, …)

La politique de recherche de mixité se heurte aux réalités de terrain : certains secteurs sans fragilité et avec un potentiel d'accueil (malgré les progrès enregistrés lors de la CIA1 et du PLH 3), accusent encore un retard de développement d'une offre adaptée (logements récents aux loyers trop élevés, peu de petits logements) et un niveau d'équipement ou de desserte par les transports en communs insuffisant. De la même manière, malgré les avancées amorcées dans les secteurs fragilisés (travaux du NPNRU, réhabilitations, projet de diversification et projet de BHNS…), on constate toujours des défauts d'attractivité (image, travaux en cours…), un besoin de réinvestissement d'un patrimoine daté (mais qui répond à une demande spécifique), et une concentration de l'offre accessible aux ménages les plus modestes.

Dans ce contexte, le principe d'une démarche pragmatique est proposé. Parmi les secteurs identifiés comme étant les moins fragiles (« sans fragilité apparente » ou « en équilibre ») et disposant de capacités d'accueil potentielles, on retrouve des **secteurs qui sont insuffisamment équipées et desservis, des secteurs en QPV qui restent dans un équilibre précaire : il s'agit donc de ne pas leur assigner des objectifs de rattrapage trop ambitieux en tenant compte de leur capacité réelle à accueillir les ménages vulnérables dans de bonnes conditions. En contrepartie, certains secteurs pourront accueillir plus de ménages fragiles.**

Les objectifs propres à chaque bailleur sont détaillés dans la partie Convention intercommunale d'attributions.

- **Un suivi des attributions à faire évoluer**

  - **Un maintien du suivi des attributions à l'échelle infra-communale, mais avec une perspective d'harmonisation des périmètres.**

L'approche infra-communale du peuplement apparait indispensable pour disposer d'informations précises sur l'occupation, la demande et les attributions, en particulier sur la commune de Limoges.

L'observation à l'échelle des « secteurs CIL » sera maintenue dans un premier temps ; Toutefois, afin d'assurer une meilleure cohérence des dispositifs et des informations diffusées, une réflexion sur les convergences possibles vers un autre découpage sera entreprise.

En effet, alors que les secteurs CIL ont été créés localement pour constituer des zones uniformes du point vue du peuplement du parc social, des périmètres différents sont aujourd'hui utilisés pour des raisons techniques et de compréhension du public :

- Le portail grand public d'enregistrement propose aux demandeurs de préciser le « quartier » recherché. Ces propositions s'appuient par défaut sur des périmètres correspondant aux Iris INSEE.

- La cartographie d'information du public a été envisagée autour d'informations à l'échelle des quartiers de la ville qui sont mieux connus du public que les Iris INSEE et les secteurs CIL.

Une réflexion sera donc conduite afin redonner de la cohérence à ces outils ; qu'il s'agisse d'informer le public, d'enregistrer la demande, ou d'exploiter des données à des fins d'analyses infra-communales, une échelle de traitement unique sera recherchée.

- **Vers une redéfinition des modalités de qualification de l'occupation**

  - **Actualiser les critères de caractérisation de l'occupation dans l'ensemble du parc.**

Dans le cadre de la CIA 1, l'analyse de l'occupation du parc social avait été conduite sur la base de secteurs d'observation (« secteurs CIL ») correspondants à des espaces vécus cohérents établis par les organismes de logement social. Ces périmètres avaient permis de s'affranchir des zonages habituels (quartiers, Iris Insée) pour se rapprocher des réalités de terrains. En parallèle, des données relatives aux caractéristiques socio-économiques des habitants (données issues des enquêtes d'occupation du parc social) ont dues être exploitées à cette échelle pour créer des indicateurs, moyennant divers traitements. Ce travail a permis de définir les profils de territoires qui servent de base à la logique de rééquilibrage entre secteurs fragilisés et secteurs avec potentiels d'accueil.
Considérant les difficultés à obtenir les données OPS complètes, leur disponibilité seulement bisannuelle, la lourdeur du traitement statistique de ces données, et enfin le manque de pertinences de certains indicateurs, de nouvelles modalités d'exploitation seront recherchées et les indicateurs mis à jour.

Les pistes suivantes seront notamment explorées :
- l'extraction de données via le portail cartographique de l'occupation du parc social mis en ligne par le GIP-SNE (extraction de données brutes, de fichiers de données à différentes échelles jusqu'à la résidence, d'indicateurs cartographiés).
- la réflexion en cours sur l'exploitation des fonctionnalités offertes par le logiciel d'enregistrement de la demande (IMHOWEB) qui, moyennant un travail de paramétrage avec les bailleurs (versement de données d'occupation), pourrait fournir des indicateurs automatisés de peuplement à différentes échelles. L'Afipade (gestionnaire du fichier partagé de la demande) envisage une expérimentation en 2026-2027,
- l'exploitation d'autres sources de données mises à disposition par les organismes de logement social.
Ces évolutions pourraient amener à utiliser de nouveau indicateurs et de nouveaux périmètres de suivi de l'occupation sociale et du peuplement au cours de la période 2026-2031.

  - **Affiner l'analyse du peuplement afin d'identifier les résidences fragiles et préfigurer des actions ciblées pour le peuplement de certains secteurs.**

A l'instar de l'étude sur le peuplement dans les QPV réalisée à la demande de l'Etat à la suite des alertes de Limoges Habitat et qui a permis d'objectiver les constats d'hyperspécialisation des certaines résidences, il conviendrait d'envisager de généraliser des indicateurs de suivi de la fragilité résidentielle et d'envisager la mise en place d'actions concertées (Etat, bailleurs, EPCI) pour une politique de peuplement adaptée et ciblée sur les îlots ou résidences identifiés.

Cette démarche s'inscrit dans la perspective des nouvelles dispositions règlementaires de la loi 3DS qui permet la définition des résidences à « enjeux prioritaires de mixité sociale » et donne la possibilité de limiter la part de logements attribués à des ménages accentuant la fragilité. En l'absence de décret d'application, il sera proposé de mettre en place une réflexion, s'inspirant des conclusions de l'étude (indicateurs de fragilité des résidences, règles dérogatoires aux principes généraux de la politique d'attribution pour limiter la vacance, actions d'accompagnement et de diversification). Les actions envisagées seront soumises aux règles de soutenabilité financière pour les bailleurs concernés.

ORIENTATION 2 : DEPASSER UNE ANALYSE DES ATTRIBUTIONS QUI REPOSE UNIQUEMENT SUR LES « QUARTILES » DE REVENUS

➢ Pérenniser un suivi des attributions en fonction du seuil de pauvreté

La législation identifie que les ménages modestes à prendre compte prioritairement dans les politiques d'équilibre du peuplement sont ceux relevant du 1er quartile de revenus. Comme le relèvent régulièrement les organismes de logements sociaux, cette approche ne doit pas faire oublier que les ménages dont les revenus dépassent ce seuil symbolique du premier quartile sont également fragiles sur le plan économique.

A compter de 2022, afin d'objectiver cette réalité, il a été décidé de compléter l'observation des attributions aux 1er quartiles par un suivi des attributions aux ménages sous le seuil de pauvreté[1].

Ainsi, il est constaté chaque année depuis 2022, que les ménages sous le seuil de pauvreté relèvent du 1er quartile, du 2ieme quartile, et d'une partie du 3ième quartile de revenus à Limoges Métropole.

En 2024, 59% des demandeurs ont des revenus sous le seuil de pauvreté (17,6% de la population globale de Limoges Métropole vit sous le seuil de pauvreté, 16,1% en HV, 13,8% en NA, 15% en France, 35% parmi les occupants du parc social). Parmi les attributions, la part de ménages pauvres est de 55 % (65% en QPV et 50% hors QPV).

Même si le seuil de pauvreté à 60% du revenu médian des ménages français n'est pas un indicateur retenu dans le cadre du suivi des politiques d'attribution, il permet cependant d'objectiver la situation des publics fragiles d'un territoire au-delà des quartiles de revenus qui sont définis localement (contrairement au seuil de pauvreté calculé nationalement).

Cet angle d'observation des ménages sera maintenu afin de suivre à la fois le niveau de paupérisation du public du logement social (demandeurs et attributaires), mais aussi de mettre en évidence le rôle essentiel que joue de plus en plus le parc HLM pour les plus fragiles, y compris lorsqu'ils ne relèvent pas du 1er quartile.

➢ Initier un suivi des attributions au regard des compositions familiales et des âges

Par nature, le parc social accueille en priorité des profils de ménages rencontrant des difficultés économiques et qui ont souvent les mêmes caractéristiques.

[1] 1216€/mois/UC (Source : INSEE 2024),

Une parution de l'Insee de 2025 (Insee Première – n°2047- avril 2025) indique que les ménages locataires du parc social sont plus âgés (53 ans d'âge médian) que les locataires du secteur libre (42 ans d'âge médian), qu'on y rencontre également plus de familles monoparentales, que la part des familles avec enfants est importante (43%) et que les familles nombreuses sont surreprésentées avec 12 % des ménages qui ont trois enfants ou plus (dont un tiers de familles monoparentales), contre seulement 6 % des propriétaires et 5 % des locataires du secteur libre.

L'approche des attributions en fonction des profils de ménages n'est pas un critère officiel d'évaluation de l'équilibre du peuplement. Il est proposé d'envisager une réflexion autour d'une analyse des attributions et de l'occupation (en matière de générations, de compositions familiales, de nombres d'enfants par ménage…) à des échelles suffisamment fines (programmes, résidences…) pour vérifier l'impact de la diversité, ou au contraire de l'uniformité du peuplement, sur la vie des résidences et des quartiers.

Chaque bailleur ayant déjà construit sa propre analyse en la matière, cette démarche sera l'occasion d'une mise en commun des approches afin de guider les pratiques globales d'attribution et de rééquilibrage. Cette approche devra bien évidemment tenir compte des typologies de logement qui constituent la première contrainte à la diversité du peuplement d'une résidence ou d'un quartier.

ORIENTATION 3 : FAVORISER LES PARCOURS RESIDENTIELS

La rotation, qui relève du choix des locataires, demeure le seul moyen de réorienter le peuplement dans le parc. Même si celle-ci a tendance à baisser, on constate localement que les mutations internes sont nombreuses puisqu'elles ont représenté 33% des attributions en 2024, contre 22% en moyenne en Nouvelle Aquitaine. Ces mutations jouent un rôle important en terme de fluidité des parcours résidentiels.

- **Maintenir les possibilités de parcours résidentiel interne, dès lors que les motifs sont justifiés :** La stabilité des mutations autour de 30% des attributions constitue un marqueur de la faible tension du marché, mais aussi de la fluidité dans le parc. Il est donc essentiel d'observer l'évolution de cet indicateur, et de conserver autant que possible cette capacité de mobilité au sein du parc hlm. Cependant, afin de ne pas générer un surcroit d'activité au sein de l'organisation des bailleurs, les mutations doivent se concentrer sur les demandes les plus urgentes (séparations, fortes suroccupations, apparition d'un handicap…)

- **Observer la situation en matière d'occupation et d'attractivité des logements :**

    - Au cours de la période 2026-2031, une réflexion commune pourra être envisagée autour du volet « Examen de l'occupation des logements » des CALEOL afin confirmer la faiblesse pressentie des marges de manœuvres en matière de libération de logements sur-occupés ou sous-occupés (en particulier lors de l'évolution des compositions familiales tout au long de la vie) : quantification du phénomène, intérêt et capacité à initier des mobilités, ciblage de la sous-occupation aggravée pour libérer quelques grands logements…

    - Réfléchir à la pertinence de différents outils d'attractivité (bourse, location choisie, dérogation aux plafonds de ressources…)

- Le supplément de loyers de solidarité (SLS), qui impose une majoration du loyer aux ménages dont les revenus deviennent supérieurs aux plafonds après leur entrée dans un logement, s'applique légalement sur tout le territoire de l'EPCI en dehors des QPV. Cette application peut inciter certains locataires aux revenus supérieurs à la moyenne à quitter leur logement, ce qui peut avoir pour conséquences des logements libérés pour accueillir des ménages fragiles, mais aussi un recul de la mixité dans des quartiers déjà fragilisés. Comme la loi le permet, un zonage d'exemption de l'application du SLS peut donc être proposé sur certains secteurs. Le PLH 2019-2025 permettait d'exempter 12 Iris INSEE.
  En première analyse, moins de 50 ménages seraient actuellement concernés par un dépassement de plafond dans les Iris exemptés actuellement. Une analyse plus approfondie des occupants en situation de dépassements de ressources sur tout le territoire, ainsi que de l'impact d'une application par secteur sera réalisée, afin de déterminer les secteurs à exempter. Dans le contexte local d'un manque d'attractivité du parc social à destination des ménages intermédiaires, il conviendra de proposer un dispositif affichant la volonté de limiter tous risques supplémentaires de voir ces ménages quitter le parc en raison d'un surloyer.
  La mise en œuvre d'un nouveau zonage d'exemption du supplément de loyers de solidarité sur le territoire de Limoges Métropole sera définie dans le cadre du plan d'actions de la Convention intercommunale d'attributions.

ORIENTATION 4 : UNE PROGRAMMATION DU PLH ORIENTEE VERS LA MIXITE ET L'ADAPTATION AUX CHANGEMENTS DE LA DEMANDE

➢ Adapter l'offre nouvelle aux évolutions socio-démographiques qui génèrent plus de fragilités (vieillissement, personnes seules, petits ménages modestes…)

Afin de proposer des logements toujours plus proches des besoins des demandeurs et qui en même temps permettent de créer les conditions d'un peuplement équilibré, il est nécessaire de poursuivre la diversification des typologies.

La tendance observée montre que les ménages d'une à deux personnes à faibles revenus sont de plus en plus représentés parmi les demandeurs. Comme le préconise le PLH 4, il convient donc de poursuivre la reconfiguration progressive du parc social avec les objectifs suivants :

- Accélérer le développement de l'offre de T2 à bas loyers,
- Accélérer les initiatives d'adaptation des logements à la perte d'autonomie
- Déployer cette offre avec mesure dans les secteurs et communes disposant d'un potentiel d'accueil,
- Maintenir malgré tous des opérations disposant d'un nombre de logements adapté au contexte avec un équilibre des typologies.

Au travers de son PLH, Limoges Métropole veillera à accompagner les bailleurs vers ces objectifs.

- **Mieux évaluer l'offre nouvelle à implanter au regard de son insertion dans le quartier (prise en compte du % de LLS et de la situation dans le parc privé)**

Compte tenu du contexte démographique et du marché immobilier très accessible, le parc social local ne parvient plus à attirer les ménages intermédiaires. La recherche de mixité sociale au sein du parc HLM est donc de plus en plus difficile.

Ces constats amènent à considérer que la mixité doit aussi s'observer au-delà des seules obligations de la loi, en particulier en tenant compte des occupants du parc privé.

Le processus d'implantation des logements sociaux dans une commune ou un quartier dépend de divers facteurs tels que les opportunités foncières, la proximité des services, les besoins exprimés, tandis que le taux de logements sociaux déjà présents, le profil du parc privé avoisinant (constructions récentes, quartier résidentiel ancien) ou le profil des habitants en place, sont peu pris en considération dans les critères de préfiguration des opérations lors des échanges entre les différents acteurs (collectivités, Etat, bailleurs) ; ces éléments pourraient cependant éclairer la nature et le volume des logements à produire. Une réflexion sera engagée pour que ces critères soient mieux pris en compte et que la mixité soit aussi considérée au-delà du parc social.

- **Diversifier les produits et modes d'accès, notamment en QPV, en incluant des nouveaux modes d'habiter capables d'attractivité.**

Les modalités de création et de mise à disposition des logements peuvent prendre des formes diverses qui peuvent susciter de l'intérêt chez des publics divers (jeunes actifs, jeunes couples, étudiants, séniors…). Une réflexion sur les différents modes d'accès au logement est à envisager afin d'en explorer l'intérêt et la faisabilité : **déploiement de l'accession abordable, bail réel solidaire, location choisie, colocations solidaires pour jeunes actifs et étudiants, logements spécifiques pour séniors autonomes…**

En parallèle, de nouveaux usages sont développés par certains bailleurs, en particulier pour les pieds d'immeubles : **activités tertiaires ou de services, espaces associatifs, salles communes…** Une approche partenariale élargie mettant à contributions les bailleurs et les services concernés (Habitat, NPNRU, Politique de la Ville…) sera envisagée, afin d'éviter les réflexions et interventions en silo.

ORIENTATION 5 : POURSUIVRE LA MOBILISATION DES ACTEURS

- **Initier plus d'échanges au sein des instances la CIL**

Les questions relatives aux politiques d'équilibre du peuplement dépassent largement le sujet des attributions. Si le travail technique conduit dans le cadre de la commission de suivi CIL/CIA est indispensable afin préparer les bilans présentés en CIL plénière, il est assuré exclusivement par les représentants de Limoges Métropole, de l'Etat, des bailleurs sociaux, de l'Urhlm et d'Action Logement qui sont membres du collège des « représentants des professionnels intervenant dans le champ des attributions des logements sociaux ».

Cependant, d'autres membres du collège des professionnels du logement social (organismes agréés en application des dispositions de l'article L. 365-2 du Code de la construction et de l'habitation, associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées), ainsi que

les représentants du collège des usagers ou des associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement, ne sont pas mobilisés en dehors de leur participation aux CIL plénière.

L'opportunité et les moyens de mobiliser une contribution plus active de leur part seront envisagés.

- **Poursuivre la montée en compétence sur l'analyse des demandes/attributions**

  - **Améliorer l'exploitation des outils de suivi**

De nombreux outils de suivi ont été créés avec l'arrivée du fichier partagé de la demande :
- Tableau de bord du module Observatoire du fichier partagé Imhoweb,
- Tableaux de bord mensuels de gestion Imhoweb édités par l'AFIPADE
- Fiches statistiques territoriales produites par l'AFIPADE (demandes, attributions),
- Fiches statistiques sur les indicateurs de peuplement produite par l'Afipade

Une multiplicité d'outils a été développé. Les acteurs doivent s'en emparer pour proposer toutes les améliorations nécessaires auprès de l'AFIPADE (Club des Utilisateurs, Club des EPCI) et conduire toutes les analyses nécessaires à l'amélioration des pratiques.

  - **Maintenir les échanges partenariaux sur les sources de données**

Au-delà des données de suivi des demandes et des attributions, d'autres sources de données produites par les bailleurs sont exploitables : RPLS (répertoire du parc locatif social), enquête OPS (occupation du parc social), enquête SLS (supplément de loyer de solidarité).

Ces ressources doivent pouvoir être exploitées ponctuellement pour des analyses communes dans le respect des règles internes de chaque organisme pour alimenter des études thématiques.

- **Poursuivre le travail d'amélioration de la lisibilité des processus d'accès au logement social**

Diverses actions ont été mises en place pour rendre l'information sur le logement social plus accessible : le fichier partagé permet l'inscription et la modification d'une demande en ligne, une plaquette d'information est disponible, ainsi qu'une carte interactive, qui viennent compléter les sites des bailleurs sociaux. Ces informations sont complétées par l'accueil réalisé dans les guichets enregistreur qui peuvent jouer un rôle de conseil auprès des ménages. Cependant, qu'il s'agisse d'accéder à des conseils neutres pour orienter des ménages vers des demandes plus pertinentes ou de conseils approfondis pour accompagner des ménages en grande difficulté et nécessitant d'un accompagnement, l'accueil physique sur rendez-vous reste organiser.

La convention intercommunale d'attribution 2026-2031

La Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) constitue la déclinaison opérationnelle du « Document cadre d'orientations ».

Elle engage chaque partenaire dans la mise en œuvre d'actions visant l'atteinte des objectifs fixés par la CIL.

Régie par les dispositions des articles L.441-1-5 et L.441-1-6 du code de la construction et de l'habitation (CCH), la CIA est obligatoire pour Limoges Métropole qui dispose d'un programme local de l'habitat (PLH), et d'au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV).

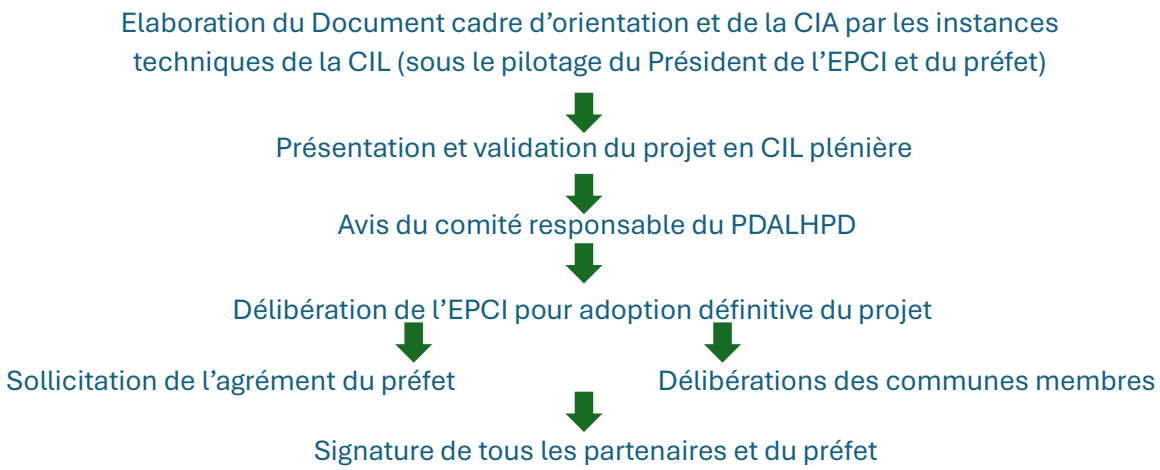
Pour assurer une déclinaison optimale des orientations, la CIA comporte des engagements en faveur des ménages à bas revenus, des publics prioritaires, et plus largement en matière de mixité sociale et d'équilibre territorial ; elle prévoit en fin un modèle de gouvernance et des instances de pilotage de la politique d'attribution des logements sociaux.

Les enjeux et questionnements actualisés de la politique de peuplement ont montré que les objectifs règlementaires en matière de mixité, en particulier ceux concernant les ménages du 1er quartile hors QPV, constituent des repères légaux qui doivent faire l'objet d'un suivi attentif. Cependant, il s'avère que la réalisation de ces objectifs ne permet pas de régler tous les problèmes liés au peuplement ; la paupérisation croissante des demandeurs et des entrants a notamment pour conséquence de masquer les efforts réalisés.
Dans ce contexte, il est indispensable de mettre en place des conditions de réussite pour réaliser des attributions qui respectent au mieux les principes d'un peuplement équilibré. En plus des objectifs chiffrés d'attributions, des actions spécifiques sur le suivi et l'observation, l'adaptation et l'attractivité des logements, la lutte contre la spécialisation de certains ilots ou résidences, le renforcement des efforts de création d'une offre adaptée hors QPV, sont donc essentiels.

Le travail d'élaboration du document cadre a permis de définir 5 orientations principales qui seront déclinées dans la CIA en 15 actions qui détaillent les objectifs d'attributions (2.1) et les engagements opérationnels des partenaires (2.2). Enfin, les instances de gouvernance et de pilotage s'inspirent du modèle des instances de la première CIA (2.3).

A noter que les engagements de la CIA sont adaptés et proportionnés aux enjeux locaux et qu'ils sont établis en cohérence avec les différents dispositifs ou documents cadre tel que le PLH notamment.

La procédure d'adoption prévoit les étapes suivantes :



Annexe 5 : Synthèse des moyens PLH 2026-2032

THEMES	LIBELLE	BP FONCTIONNEMENT annuel	BP INVESTISSEMENT annuel	ETP DIRECTION HABITAT	AUTRES MOYENS LM	EVOLUTIONS MOYENS PREVISIONNELS PLH4	Actions PLH 4
ANIMATION ET PILOTAGE PLH	COORDINATION DES ACTIONS/BILANS/OBSERVATOIRE/ANIMATION GOUVERNANCE	15 000 €		3,5	> SIG	BUDGET ET ETP POUR SERVICE D'ACCES A L'INFORMATION ET DELEGATION AIDES A LA PIERRE	Action 1 - Piloter la politique locale de l'habitat et animer le PLH Action 2 - Mettre en œuvre la reconduite de l'observatoire de l'habitat et structurer l'observatoire du foncier Action 3 - Faciliter l'accès des citoyens au service public et à l'information en matière d'habitat
STRATEGIE FONCIERE HABITAT	CRITERES POUR SITES A ENJEUX/BILAN ANNUEL/OBSERVATOIRE DU FONCIER			0,5	> DIRECTION ACTION ET STRATEGIE FONCIERE > DIECTION AMNAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE (PLUi) > PORTAGE EPF	> SI CREATION D'UNE FONCIERE DE REDYNAMISATION TERRITORIALE	Action 2 - Mettre en œuvre la reconduite de l'observatoire de l'habitat et structurer l'observatoire du foncier Action 5 : Produire en renouvellement urbain sur l'ensemble du territoire métropolitain Action 7 - Alimenter la stratégie foncière métropolitaine
AMELIORATION HABITAT PRIVE	DISPOSITIF AMELIORATION HABITAT PRIVE (OPERATEUR/AIDES AUX TRAVAUX)	700 000 €	500 000 €	5,5		> SELON NOUVELLES MODALITES D'INTERVENTION DANS LE PARC PRIVE APRES OPAH EN COURS	Action 8 : Renforcer les actions pour améliorer le parc existant Action 13 - Répondre par le logement ordinaire à tous les besoins (seniors, jeunes)
	DISPOSITIF COPROPRIETES	110 000 €	26 000 €	2,5		EN FONCTION ETUDE PRE OPERATIONNELLE COPROPRIETES DE 2026	Action 8 : Renforcer les actions pour améliorer le parc existant
DEVELOPPEMENT ET AMELIORATION PARC SOCIAL	SUBVENTIONS AUX BAILLEURS/PARTENARIAT OPH		1 800 000 €	1		> SELON BESOINS DE SOUTIENS FINANCIERS IDENTIFIES > SI OPPORTUNITE DE SOUTENIR DES PROJETS POUR LES JEUNES	Action 8 : Renforcer les actions pour améliorer le parc existant : réhabilitation du parc social Action 10 : Diversifier les typologies et les formes urbaines en réponse aux besoins locaux (équilibre locatif / accession) : soutien des opérations locatifs sociales en 1ère et 2ème couronne (hors commune SRU) et pour l'accession sociale Action 12 : Assurer la mixité sociale : RIF - Subventions aux bailleurs sociaux/Soutien office public habitat Action 13 - Répondre par le logement ordinaire à tous les besoins (seniors, jeunes) Action 15 - Répondre aux besoins des jeunes (étudiants, jeunes en mobilité professionnelle, etc.) Action 16 - Répondre aux besoins des publics les plus fragiles
	NPNRU (RECONSTITUTION OFFRE/REHABILITATIONS /RESIDENTIALISATION/DIVERSIFICATION)		1 500 000 €		> DIRECTION NPNRU		
POLITIQUE DE PEUPLEMENT				1		> CREATION SERVICE INFORMATION DEMANDEURS LOGEMENT SOCIAL	Action 12 : Assurer la mixité sociale : RIF - Subventions aux bailleurs sociaux/Soutien office public habitat
REDYNAMISATION CENTRALITES	ETUDES PRE OPERATIONNELLES/OPERATIONS EN RENOUVELLEMENT URBAIN	15 000 €	1 000 000 €	3	> DIRECTION ACTION ET STRATEGIE FONCIERE > DIECTION AMNAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE	> SELON TRANSFERT DES POUVOIRS DE POLICE SPECIALE EN MATIERE D'HABITAT > SI ORT MULTISITES > SELON OPERATIONS RU IDENTIFIEES > SUIVI ET ANIMATION DE PROJETS PILOTES > SOUTIEN AUX PROJETS PERFORMANTS ET INNOVANTS	Action 5 : Produire en renouvellement urbain sur l'ensemble du territoire métropolitain Action 6 - Créer des références à travers le montage de projets « pilotes » Action 8 : Renforcer les actions pour améliorer le parc existant Action 9 - Répondre aux enjeux liés à la transition énergétique et au changement climatique
GENS DU VOYAGE	MARCHE GESTION DES AIRES/TRAVAUX AMELIORATION DES AIRES/ACQUISITIONS FONCIERS	800 000 €	160 000 €		> DIRECTION ACTION ET STRATEGIE FONCIERE > DIRECTION DES BATIMENTS COMMUNAUTAIRES > DIRECTION DE LA PROPRETE ET GESTION DES DECHETS >CELLULE RESSOURCES ADMINISTRATIVES ET FINANCIERES	CREATION TFL ET LSA	Action 17 : Répondre aux besoins des gens du voyage
PARTENARIATS	COTISATIONS/SUBVENTIONS	150 000 €					Action 8 : Renforcer les actions pour améliorer le parc existant Action 12 : Assurer la mixité sociale : RIF - Subventions aux bailleurs sociaux/Soutien office public habitat Action 17 : Répondre aux besoins des gens du voyage
TOTAL		1 790 000 €	4 986 000 €	17			

Annexe 6 : Glossaire

Sigles utilisés dans le document et définitions disponibles

A

- **ACV** : Action cœur de ville
- **ADEME :** Agence de l'environnement et de la maitrise de l'énergie
- **ADIL** : Agence départementale pour l'information sur le logement
- **AIS** : Agence immobilière sociale
- **ALUR :** Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové
- **ANAH** : Agence nationale de l'amélioration de l'habitat
- **ANCT :** Agence nationale de la cohésion des territoires
- **ANRU** : Agence nationale de rénovation urbaine
- **ASV** : Adaptation de la société au vieillissement (loi)

B

- **BRS :** Bail réel Solidaire

C

- **CADA** : Centre d'accueil de demandeurs d'asile
- **CARPP** : Campagne d'aide à la réhabilitation et de la protection du patrimoine
- **CCH :** Code de la construction et de l'habitation
- **CGCT :** Code général des collectivités territoriales
- **CHRS** : Centre d'hébergement et de réinsertion sociale
- **CHU :** Centre hospitalier universitaire
- **CIA** : Convention intercommunale d'attribution
- **CIL** : Conférence intercommunale du logement
- **CTG** : Convention territoriale globale

D

- **DALO** : Droit au logement opposable (dispositif)
- **DDCSPP** : Direction départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations
- **DDETSPP :** Direction départementale de l'emploi du travail, des solidarités et de la protection des populations
- **DDT** : Direction départementale des Territoires
- **DOO :** Document d'Orientations et d'Objectifs
- **DPE** : Déclaration performance énergétique

E

- **EHPAD** : Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes
- **EHPA** : Établissement d'hébergement pour personnes âgées
- **ENL :** Engagement National pour le Logement
- **EPCI** : Établissement public de coopération intercommunale
- **EPF :** Etablissement public foncier
- **EPFNA :** Etablissement public foncier Nouvelle Aquitaine
- **ÉLAN :** loi portant Evolution du Logement de l'aménagement et du numérique

F

- **FJT** : Foyer Jeunes Travailleurs
- **FSL :** Fond de solidarité logement

G

- **GES :** Gaz à effet de Serre

H

- **HLM** : Habitation à loyer modéré

I

- **IML** : Intermédiation locative
- **INSEE :** Institut national de la statistique et des études économiques

L

- **LEC :** Loi égalité Citoyenne
- **LLS** : Logement locatif social

M

- **MOUS** : Maîtrise d'ouvrage urbaine et sociale
- **MOLLE :** Mobilisation pour le logement et de la lutte contre l'exclusion

N

- **NPNRU :** Nouveau programme national de rénovation urbaine

O

- **OAP :** Orientation d'aménagement et de programmation
- **OPAH-RU** : Opération programmée d'amélioration de l'habitat – renouvellement urbain
- **ORI** : Opération de restauration immobilière
- **ORT :** Opération de revitalisation de territoire

P

- **PAC** : Porter à connaissance
- **PAF :** Prêt d'amélioration de l'habitat
- **PCAET :** Plan climat air énergie territorial
- **PCS :** Professions et catégories socioprofessionnelles (ex CSP)
- **PDALHPD** : Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées
- **PADD :** Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- **PDU :** Plan de déplacements urbains
- **PLAI** : Prêt locatif aidé d'intégration
- **PLH** : Programme Local de l'Habitat
- **PLS** : Prêt locatif social
- **PLU :** Plan Local d'Urbanisme
- **PLUi :** Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
- **PLUS** : Prêt locatif à usage social

- **POPAC :** Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés
- **PPGDID** : Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'information des demandeurs
- **PPPI** : Parc privé potentiellement Indigne
- **PRU** : Programme de rénovation urbaine
- **PSLA :** Prêt Social Location Accession

Q

- **QPV** : Quartier politique de la ville

R

- **RCEA :** Route Centre Europe Atlantique
- **RIF :** Règlement d'intervention financière
- **RP** : Résidence principale
- **RPLS** : Répertoire du parc locatif social
- **RSS :** Résidence Services Seniors
- **RUC** : Revenu par unité de consommation

S

- **SCOT :** Schéma de Cohérence territoriale
- **SDAHGV** : Schéma départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage
- **SDIAC** : Schéma directeur intercommunal des aménagements cyclables
- **SIAO** : Service intégré d'accueil et d'orientation
- **SIG :** Système d'information Géographique
- **SIEPAL :** Syndicat intercommunal d'études et de programmation de l'agglomération de Limoges
- **SRULO :** Service public de la rue au logement
- **SRADDET :** Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires
- **SRU** : Solidarité et renouvellement urbains (loi relative)

T

- **TC** : Transports en commun

U

- **UC** : Unité de consommation
- **URHAJ** : Union régionale pour l'habitat des jeunes

Z

- **ZAN :** Zéro Artificialisation Nette
- **ZUS :** Zone urbaine Sensible