



CONFÉRENCE DE L'IMMOBILIER

MARDI 15 AVRIL 2025 / 9H30 À 12H

20, rue Pierre Boulez à Limoges
Auditorium du Crédit Agricole Centre Ouest



Conférence de l'immobilier



CiLim
Club de l'immobilier 87



INTRODUCTION

Pierre MASSY

Président - CCI 87

Conférence de l'immobilier



CiLim
Club de l'immobilier 87



CENTRE OUEST

Notre partenaire historique



Candy REJASSE
Présidente du CiLim 87

Nos partenaires



Chambre interdépartementale
des notaires
Corrèze - Creuse - Haute-Vienne

DREAL Nouvelle-Aquitaine



REMERCIEMENTS

AGENCES IMMOBILIERES ET PROMOTEURS IMMOBILIERS (*)

A.A. PROGIMMO / ABBATIAL IMMOBILIER / ACTIFS entreprises / Agence EURO 92 / Agence ORPI / AM GESTION / Avenir Immo 87 / AXIGEST/ Citya Durivaud / COSTE IMMOBILIER / Delage Immobilier / Espace Immobilier- Orpi / Esthète Agency / Foncia Val de Vienne / GESTIMMO / KW PERIPHERIQUE / LE POINT IMMOBILIER / Les Maisons d'Elle / Immobilier Corinne Ghislain / Mallet-Guy Immobilier / MANADA IMMOBILIER / MDBS L'AGENCE / MIDI IMMOBILIER / LAMY Limoges / OPTIMHOME / Orpi Conseil / ORPI GAMBETTA Ouest / ORPI Panazol / ORPI Aix-sur-Vienne / PUIG IMMOBILIER / ROPERT IMMO / Square Habitat / TERRAL ROMAIN / VERT ET BLEU IMMOBILIER / VIAP Immobilier

CONSTRUCTEURS DE MAISONS INDIVIDUELLES (*)

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

Conférence de l'immobilier



CiLim
Club de l'immobilier 87



Guillaume GUERIN
PRÉSIDENT DE LIMOGES MÉTROPOLE

Nouveau Siège du Crédit Agricole Centre-Ouest

20 rue Pierre Boulez
87000 Limoges



1

L'EQUIPE, LE PROGRAMME & LES ENJEUX

Les principaux acteurs



*Assistance à Maitrise
d'Ouvrage*



Maitre d'Ouvrage



Entreprise Générale



Architecte Mandataire



*Architecte
Associé*



*Structure, VRD,
Courants forts &
Faibles, CVC*



Cuisiniste



Acousticien



HQE, Etudes BEPOS



Ergonome



1

L'EQUIPE, LE PROGRAMME & LES ENJEUX

Les données principales & les grands chiffres du projet



Siège social de 350 collaborateurs, avec:

Agence des Particuliers
Agence des Professionnels
Agence Banque Privée
Agence des Entreprises



Restaurant inter-entreprise



Auditorium de 300 places
Amphithéâtre de plein air de 130 places



Centre de formation



Stationnement 300 pl (avec 22 bornes
recharge élec) + 180m² local vélo
sur 2 niveaux de sous-sol

M²

11 022 m² SDP
(hors parking)



NF-HQE Niveau Exceptionnel
E2C1 / RT2012 -30%
Label Biodiversity



Concours en 2019
Livraison en février 2024



27 mois de chantier
en entreprise générale



**Enjeu d'utilité au territoire**

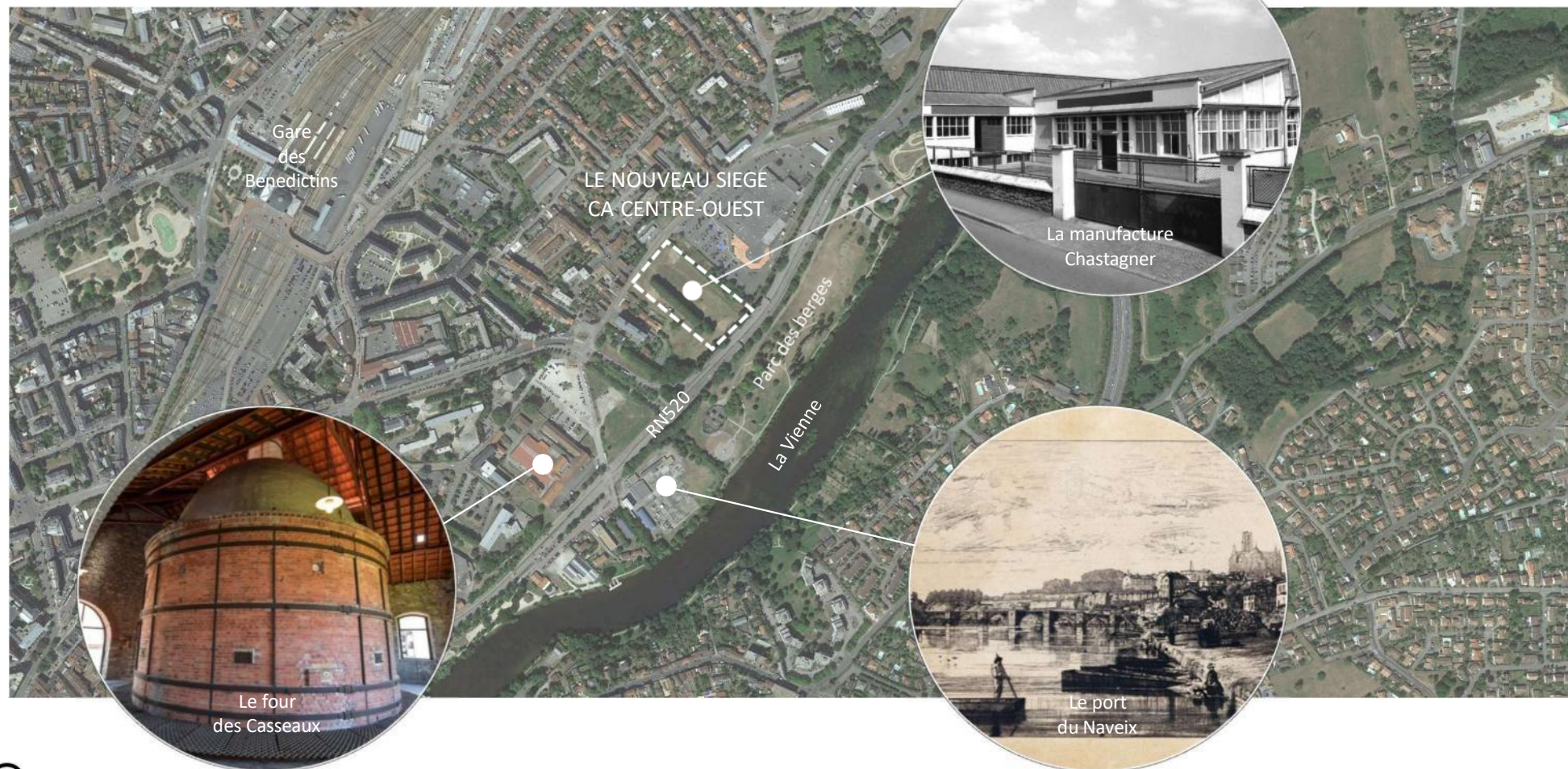
- Maintenir en proximité notre centre de décision et nos 350 collaborateurs au service de tous nos clients
- Contribuer au projet d'embellissement et de revitalisation d'une des principales entrées de ville de Limoges
- Faire bénéficier le territoire de nouveaux équipements modernes: Auditorium de 300 places, Restaurant Inter- Entreprises

Enjeu d'exemplarité RSE

- Maitriser la consommation d'énergie et minimiser l'impact carbone du bâtiment pendant sa durée de vie
- UN des 1^{ers} Bâtiment avec le label Haute Qualité Environnementale niveau Exceptionnel
- Plantation d'espèces végétales locales, peu consommatrices en eau et adaptées au climat
- Récupération des eaux pluviales pour alimenter les sanitaires et l'arrosage des végétaux
- 22 bornes de recharges pour véhicules électriques
- Projet d'installation de panneaux photovoltaïques
- Une accessibilité Gare et transports en commun facilitée

Enjeu de cadre de vie au travail

- Un environnement de travail plus ergonomique, moderne et performant
- Des espaces de travail favorisant une organisation plus horizontale et plus collaborative au service de tous nos clients



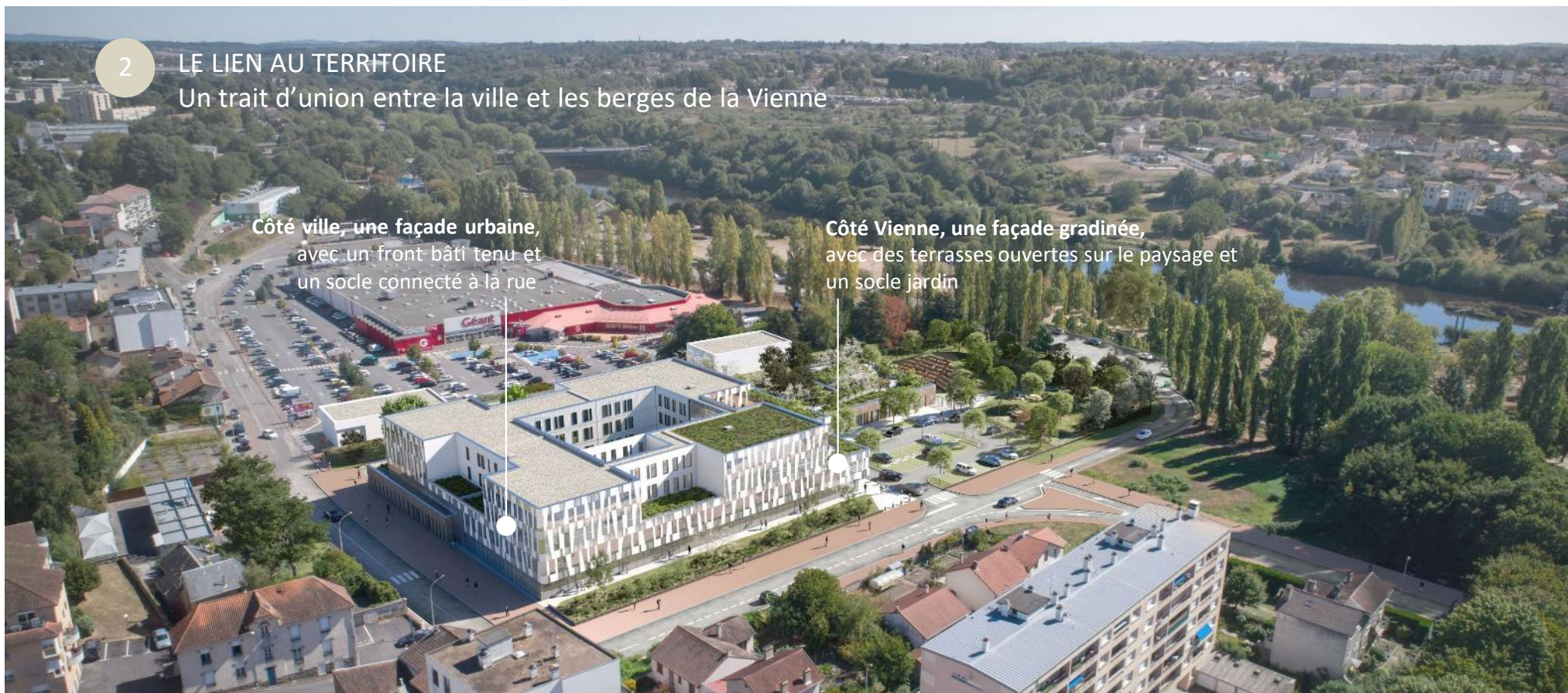
2

LE LIEN AU TERRITOIRE

Un trait d'union entre la ville et les berges de la Vienne

Côté ville, une façade urbaine,
avec un front bâti tenu et
un socle connecté à la rue

Côté Vienne, une façade gradinée,
avec des terrasses ouvertes sur le paysage et
un socle jardin



La colline bâtie

Le Siège

Le Socle

Le Parc

Les Berges

La Vienne

 CREDIT AGRICOLE CENTRE OUEST

Av. des Casseaux

Rue du port de Naveix

AVANT PROJET

3

LA SIGNATURE ARCHITECTURALE

Affirmer l'ancrage local et l'identité du projet

Une ressource locale

01



Le Douglas du Limousin

Un savoir-faire local

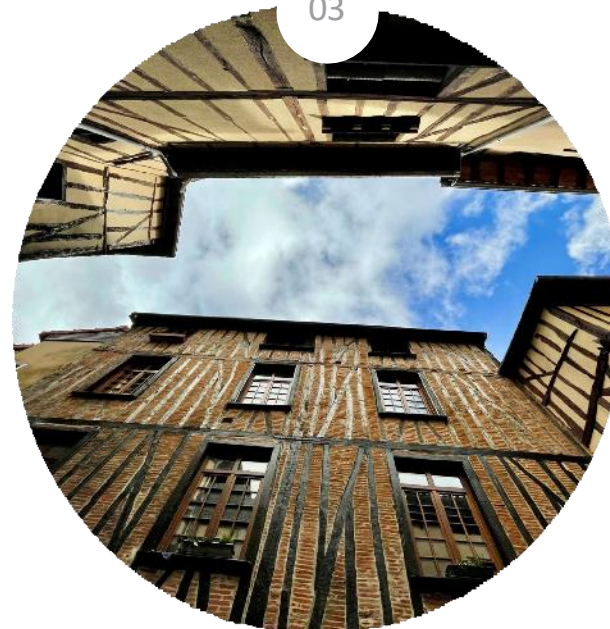
02



La Porcelaine

Un patrimoine local

03



Le Colombage

3

LA SIGNATURE ARCHITECTURALE

Affirmer l'ancrage local et l'identité du projet

La structure bois

01



Le Douglas du Limousin

Les inclusions du socle

02



La Porcelaine

La façade du Siège

03



Le Colomage

3

LA SIGNATURE ARCHITECTURALE

Affirmer l'ancrage local et l'identité du projet

Les bleus

01



La Vienne

Les bruns

02



Le bois / La terre

Les verts

03



Le végétal



3

LA SIGNATURE ARCHITECTURALE

Affirmer l'ancrage local et l'identité du projet

Les bleus

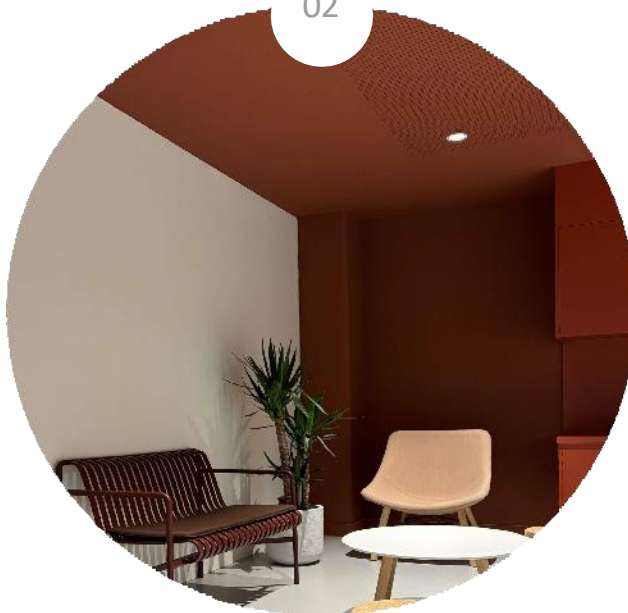
01



La Vienne

Les bruns

02



Le bois / La terre

Les verts

03



Le végétal



4

UN BATIMENT VERTUEUX

Une démarche environnementale affirmée

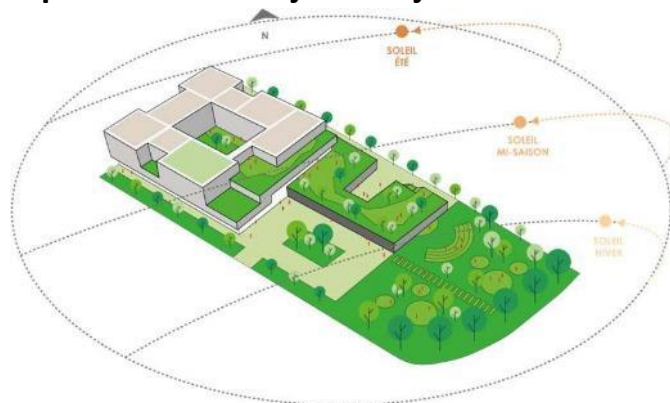
Une démarche environnementale centrale pour l'ensemble de l'équipe, s'appuyant sur des cadres ambitieux.

Une opération engagée :

- Certification **HQE Niveau Exceptionnel**
- Label E+C- Niveau **E2C1**
- Label **Biodiversity**

Un engagement fort, transversal portant sur 4 enjeux majeurs :

- L'Environnement
- L'Énergie
- Le Confort
- La Santé



- A surface comparable, - **60% de consommation d'énergie** par rapport au **site de Vanteaux**

AMBITIONS ENVIRONNEMENTALES

HQE NIVEAU EXCEPTIONNEL

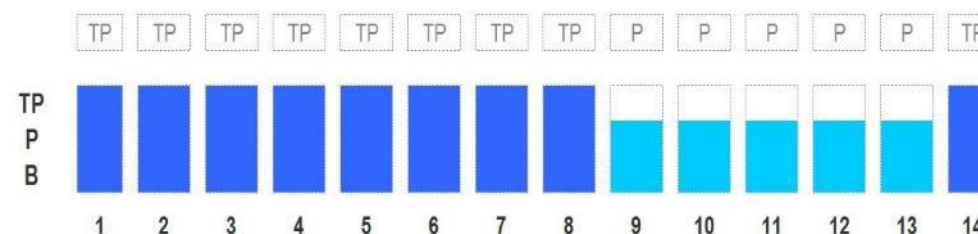
ÉNERGIE	★ ★ ★
ENVIRONNEMENT	★ ★ ★ ★
SANTÉ	★ ★ ★
CONFORT	★ ★ ★

E+C-

RT 2012

E2 C1

-30%



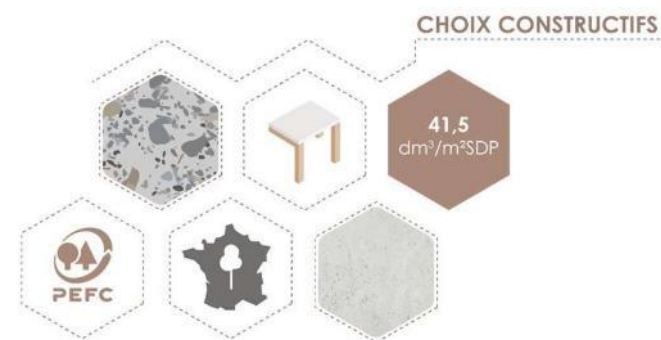
Cibles de la qualité environnementale :

- Cible 1 : Intégration à l'environnement immédiat
- Cible 2 : Choix intégrés des matériaux, produits et procédés
- Cible 3 : Chantier à faible nuisances
- Cible 4 : Gestion de l'énergie
- Cible 5 : Gestion de l'eau
- Cible 6 : Gestion des déchets d'activité
- Cible 7 : Entretien maintenance
- Cible 8 : Confort Hygrothermique
- Cible 9 : Confort acoustique
- Cible 10 : Confort lumineux
- Cible 11 : Confort olfactif
- Cible 12 : Qualité sanitaire des espaces
- Cible 13 : Qualité sanitaire de l'air
- Cible 14 : Qualité sanitaire de l'eau



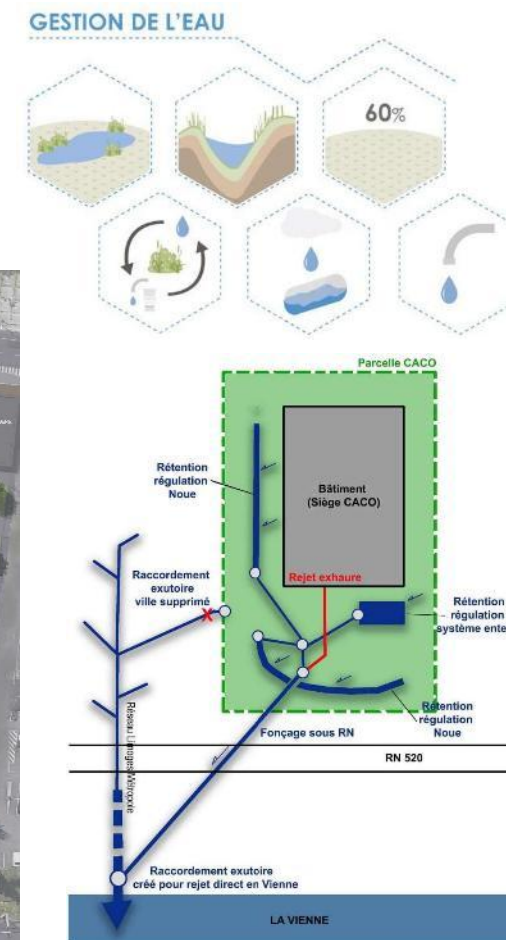
Des choix constructifs à **l'empreinte carbone maîtrisée**, en **circuit court**, avec **analyse du cycle de vie (ACV)**, et notamment:

- La mise en œuvre d'un **Béton bas carbone** avec un **ciment CEMIII** (utilisant des laitiers des hauts fourneaux)
- L'utilisation d'un **bois local** (**464m³ de Douglas du Limousin** / provenance d'un rayon de **moins de 150km**) pour la structure **mixte bois/béton** mise en œuvre
- Plus de **40 dm³ /m² SDP de bois** mis en œuvre (Seuil du niveau 3 du label biosourcé = 36dm³)
- **Bois labellisé PEFC** sur l'ensemble du projet (issu de forêts gérées durablement)
- La mise en œuvre de **900m² de plancher technique de Ré-emploi**



Une **gestion de l'eau maîtrisée** avec :

- **Coefficient d'imperméabilisation** de la parcelle **inférieur à 60%**
(seuil de 65% pour le niveau TP)
- Une **cuve de récupération** des eaux pluviales de **50m³**
- Un **bassin de rétention** enterré de **45m³**
- Des **noues paysagères** d'une capacité de **91m³**
- Des **équipements hydro-économes**
- Plus de **53% des besoins en eau** pour les sanitaires et l'arrosage **couverts par les eaux pluviales**
- Un **dispositif de traitement des eaux pluviales** co-conçu avec la direction de l'eau de la ville et de la Métropole afin de **soulager le réseau existant** et **de se protéger d'une montée possible de la nappe** au niveau des eaux dites exceptionnelles



UN BATIMENT VERTUEUX

Et pour aller encore plus loin... bientôt une toiture terrasse photovoltaïque



- Toiture productive d'une **puissance de 140kWc**
- Production possible de 150MWh/an dont **118MWh en autoconsommation**, soit environ **20% des consommations annuelles du bâtiment**



Merci de votre attention!

- CREDIT AGRICOLE CENTRE
OUEST



Conférence de l'immobilier



CiLim
Club de l'immobilier 87



TABLE RONDE IMMOBILIER COMMERCIAL ET D'ENTREPRISE



Conférence de l'immobilier



CiLim
Club de l'immobilier 87



TABLE RONDE LOGEMENT

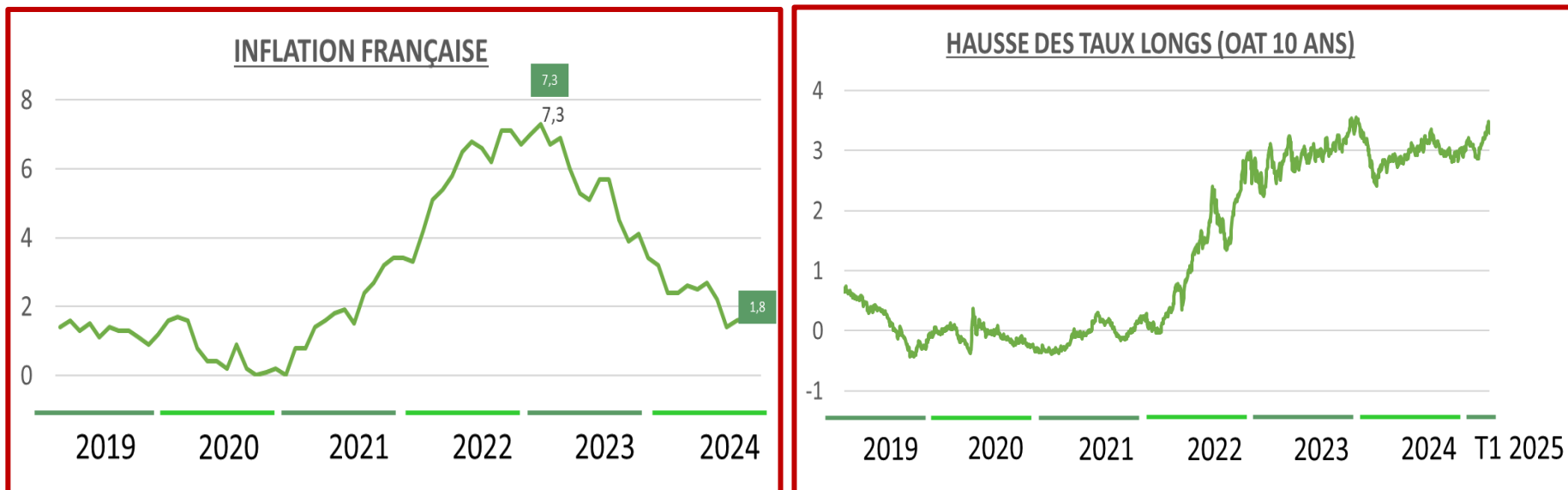


Observatoire de l'Immobilier

Hervé HINDRE
Responsable Filière Immo-Clients
CREDIT AGRICOLE CENTRE OUEST

15 Avril 2025

contexte financier



L'inflation française est revenue en-dessous de 2%, soit l'objectif de la Banque Centrale.

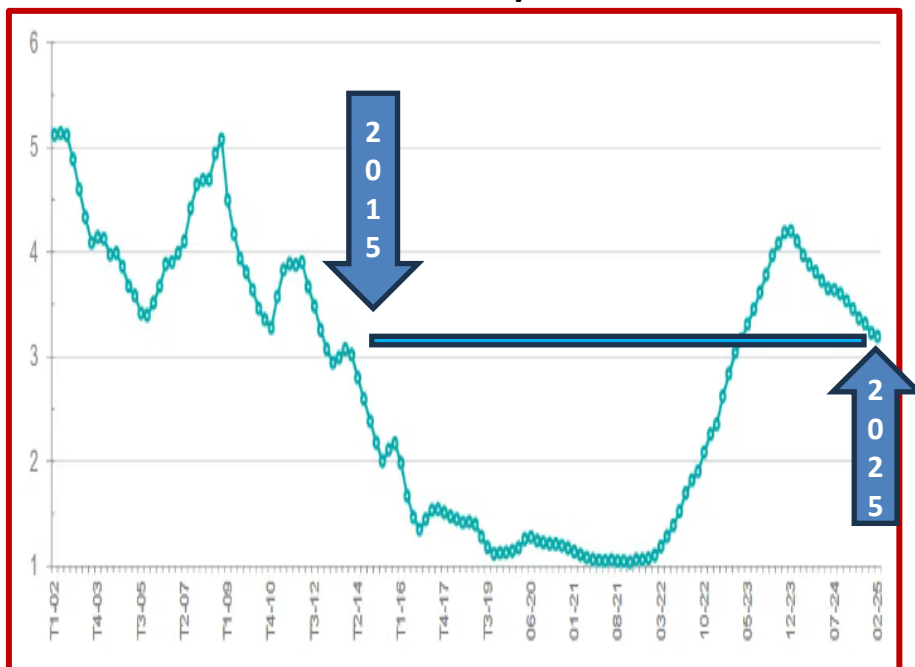
Le taux de l'OAT 10 ans évolue dans un couloir autour de 3% depuis plus de 2 ans.

L'instabilité politique et les besoins de refinancement grandissants ont poussé dernièrement le taux vers ses plus hauts à 3,50%.

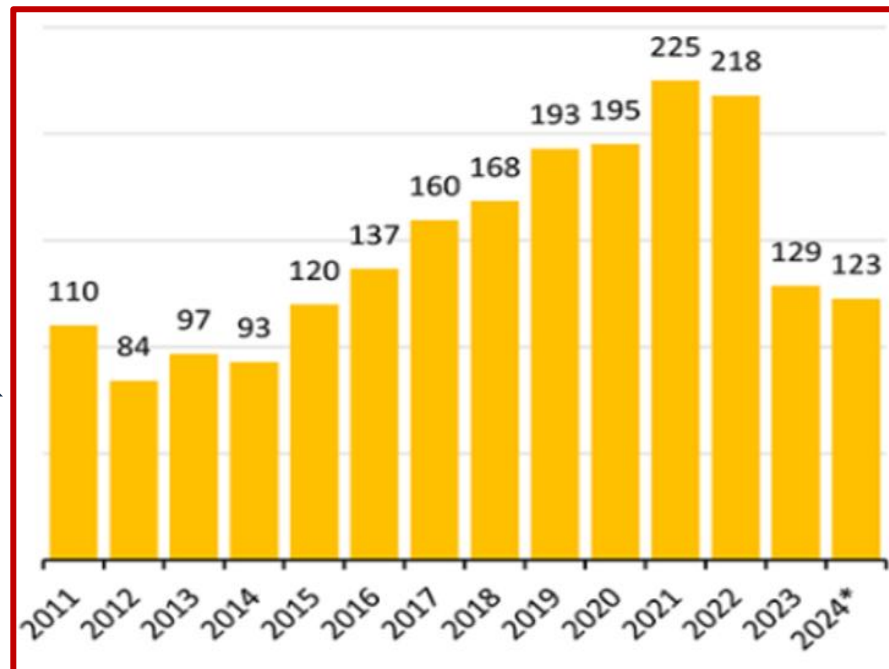
→ dans un contexte géo politique en pleines turbulences

Contexte de Taux - Perspectives

Evolution des Taux depuis 25 ans
Indicateur durée d'emprunt 20 ans



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



au Crédit Agricole Centre Ouest pour l'année 2024 sur les 2 départements :

- 330 Millions d'€ de crédit habitat accordés (pour 5 000 dossiers) : soit près de 905 000 € / jour
dont 21 Millions de PTZ (pour 420 dossiers) 8 Millions d'ECO PTZ (pour 610 dossiers)
- 1 maison sur 2 est financée par le CA sur notre territoire

Conférence de l'immobilier



CiLim
Club de l'immobilier 87



TABLE RONDE LOGEMENT



OBSERVATOIRE COMMUNAL DE L'HABITAT DE LA VILLE DE LIMOGES



LE MARCHÉ DE L'ANNÉE 2024

15 avril 2025



LIMOGES
ARTS DU FEU
ET INNOVATION

LES VENTES DANS L'ANCIEN

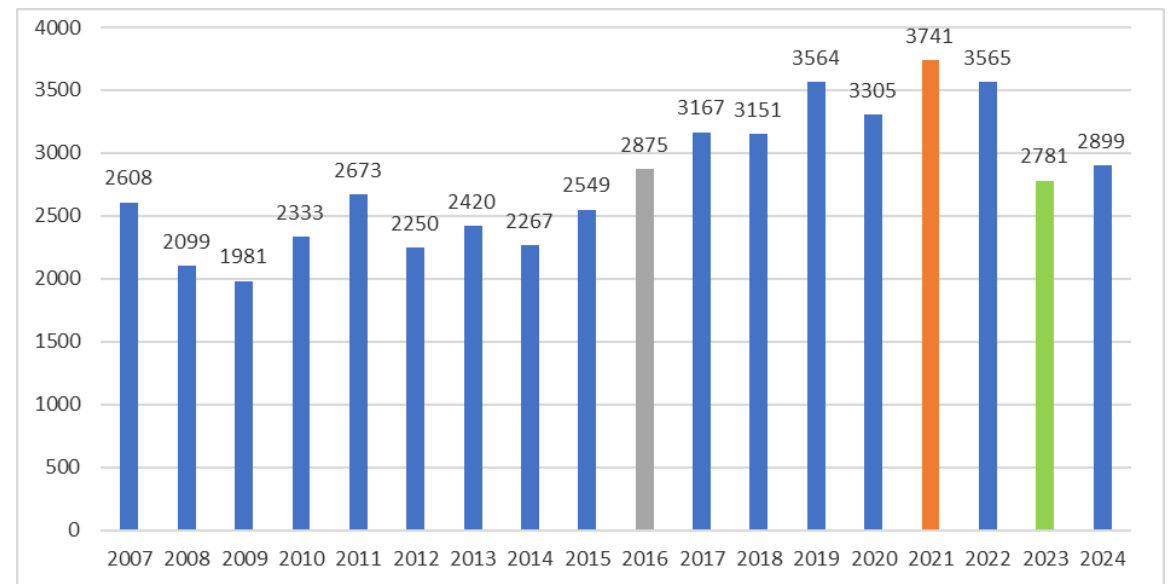


2024 – UNE ANNÉE

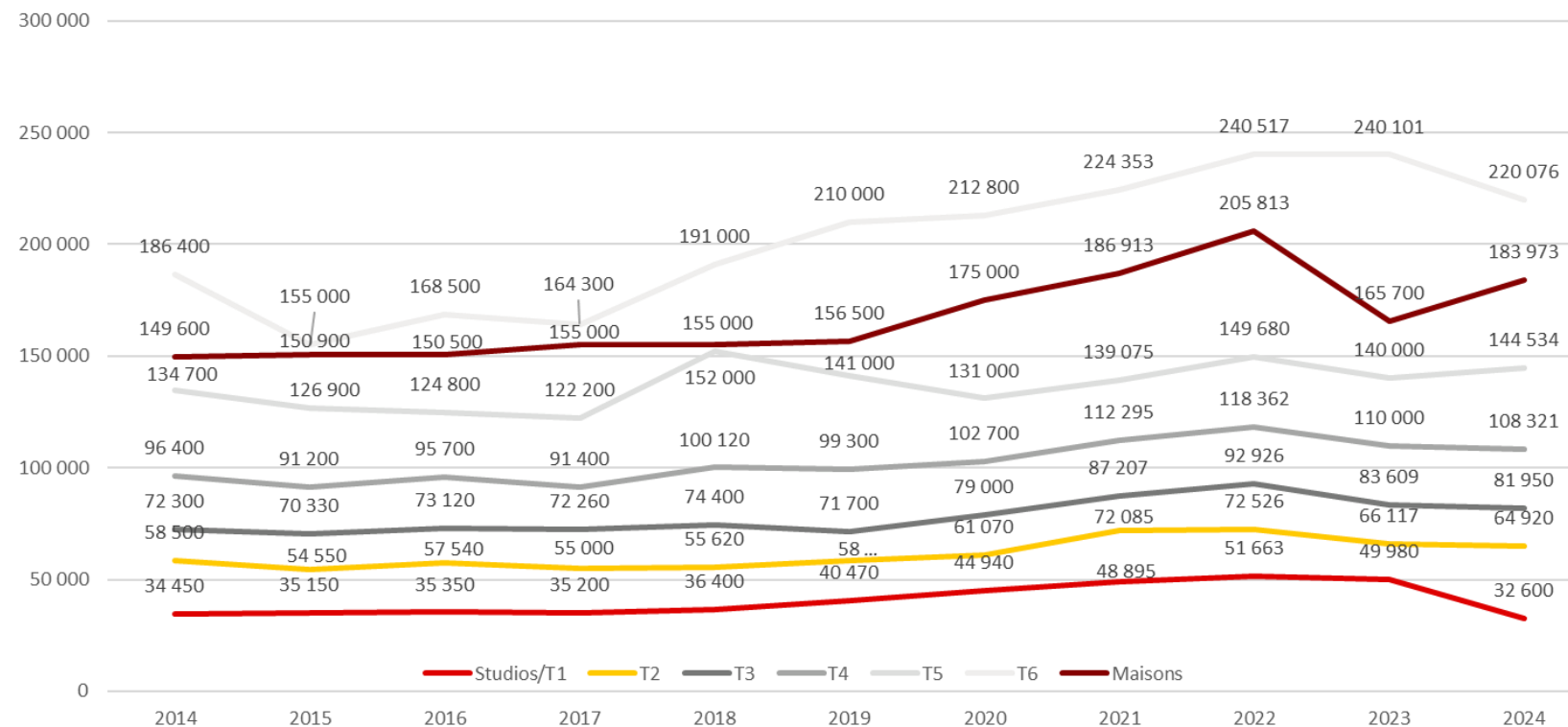
Une petite remontée sur 2024 est observée, l'année a vu **2 899** de biens immobiliers vendus contre 2 781 en 2023, dont **2 349** appartements, maisons et terrains.

Répartition par grandes typologies de logements existants (maisons + appartements)

- 17 % de petits appartements (T1)
- 2 % de grands appartements (T6)
- 28 % de maisons
- 62 % des ventes ont été réalisées par agence , petite baisse par rapport à 2023 (66 %)



PRIX MOYEN PAR TYPOLOGIE



TYPE 1

Biens vendus	384	
Evolution du prix /2023	- 28 %	
Prix médian par quartiers	26 245 € à 55 000 €	
Prix médian communal	27 296 €	
Prix moyen du m ²	1 913 €	≈
Prix médian du m ²	1 845 €	≈

TYPE 2

Biens vendus	342	
Evolution du prix /2023	-1,81 %	
Prix médians par quartiers	47 857 € à 78 600 €	
Prix moyens communal	64 920 €	
Prix moyen du m ²	2 011 €	
Prix médian du m ²	1 889 €	

TYPE 3

Biens vendus	419	
Evolution du prix /2023	- 6, 36%	
Prix médians par quartiers	54 049 € à 105 000 €	
Prix moyens communal	81 950 €	
Prix moyen du m ²	1 747€	
Prix médian du m ²	1 669 €	

TYPE 4

Biens vendus	211	
Evolution du prix /2023	- 5,70 %	
Prix médians par quartiers	54 079 € à 133 950 €	
Prix moyens communal	108 321 €	
Prix moyen du m ²	1 445 €	≈
Prix médian du m ²	1 389 €	≈

TYPE 5

Biens vendus	135	
Evolution du prix /2023	-1,47 %	
Prix médians par quartiers	50 000 € à 172 200 €	
Prix moyen communal	144 534 €	
Prix moyen du m ²	1 586 €	
Prix médian du m ²	1 528 €	

TYPE 6

Biens vendus	48	
Evolution du prix median /2023	-17,22 %	
Prix médians par quartiers	54 101 € à 325 000 €	
Prix moyen communal	220 076 €	
Prix moyen du m ²	2 357 €	
Prix médian du m ²	2 420 €	

MAISONS

Biens vendus	623	
Evolution du prix médian/2023	- 3,44%	
Prix médians par quartiers	54 124 € à 316 000 €	
Prix moyen communal	183 973 €	
Prix moyen du m ²	1 886 €	
Prix médian du m ²	1 819 €	

IMMEUBLES DE RAPPORT

Biens vendus	117	
Evolution du prix médian /2023	10,69 %	
Prix médians par quartiers	54 104 € à 270 000 €	
Prix moyen communal	259 752 €	
Prix moyen du m²	1 421€	≈
Prix médian du m²	1 233 €	≈

TERRAINS

Biens vendus	89	
Evolution du prix médian / 2023	- 26 %	
Prix moyen communal	73 706 €	
Prix moyen du m ²	96 €	
Prix médian du m ²	35 €	

LA CONSTRUCTION NEUVE



Constructions de logements autorisées en 2024

TOTAL LOGEMENTS	2020	2021	2022	2023	2024
Nombre de logements	723	310	528	204	300
Dont logements sociaux	0	29	76	8	61
Foncier total consommé (m²)	104 912	7 253	-	-	
Foncier moyen consommé (m²)	145	3 626	-	-	
SHON totale créée (m²)	46 334	20 676	-	-	
SHON moyenne (m²)	64	249	-	-	
Surface plancher créée (m²)			34 524	13 961	23141
DONT :					
Maisons individuelles	90 (12%)	44 (15%)	97 (18%)	37	34
Appartements	633	266	432	167	266

MODE DE PROMOTION / CONSTRUCTION

MODE DE CONSTRUCTION/ PROMOTION	2020		2021		2022		2023		2024	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
Après démolition de bâtiments existants	473	65,40%	78	25,2	156	29	1	2,5	1	1
Transformation de locaux divers (bureaux, ateliers...)	47	6,60%	77	24,8	78	15	8	20	17	16
Sur terrain nu	203	28%	155	50	294	56	31	77,5	90	83

Conférence de l'immobilier



CiLim
Club de l'immobilier 87



TABLE RONDE LOGEMENT





MARCHÉ DU LOGEMENT ÉTUDIANTS ET JEUNES ACTIFS À LIMOGES

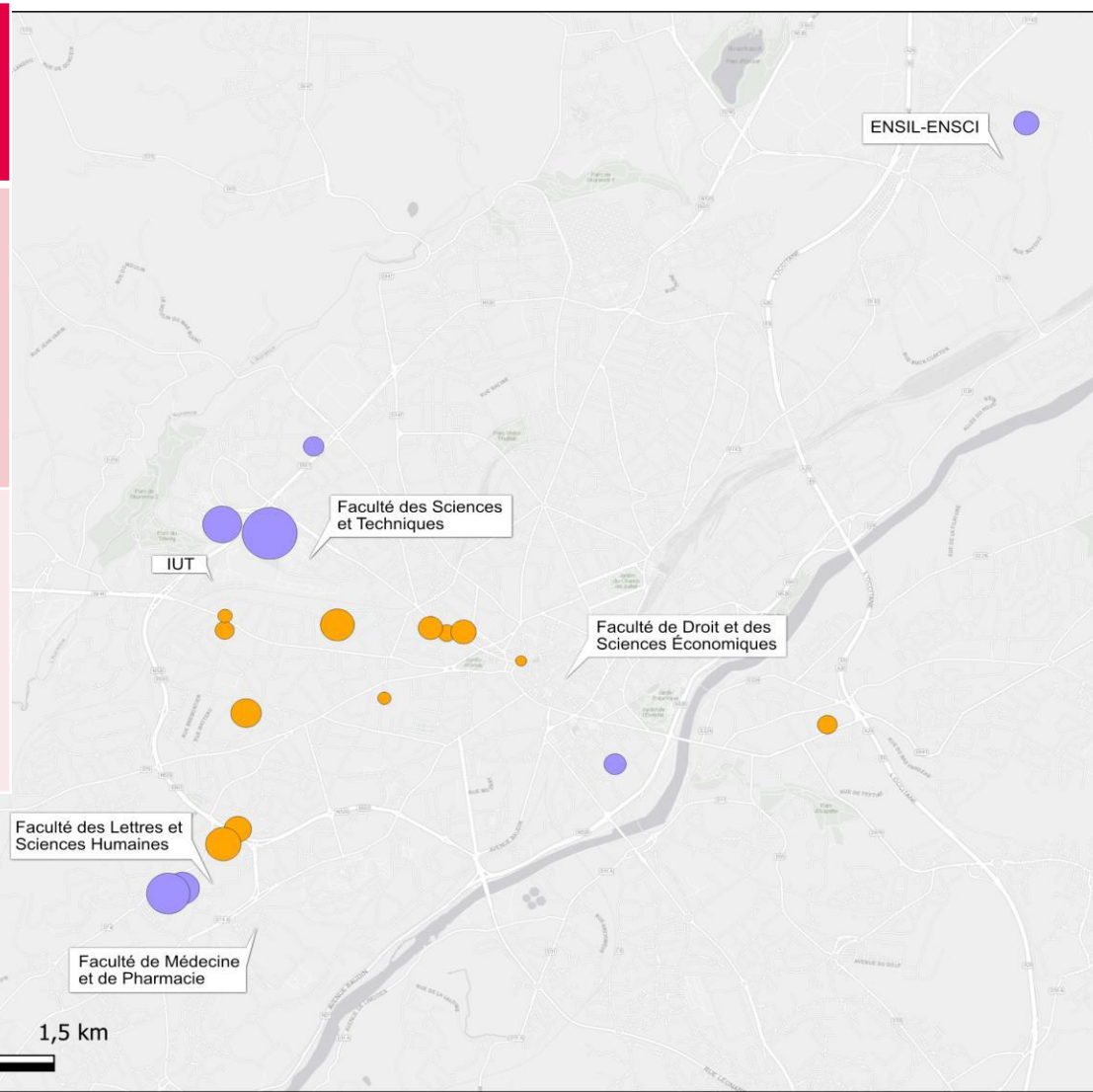
Du constat 2019 aux enjeux actuels

ETUDE 2019-POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT DES RESIDENCES ETUDIANTES

- **Tendance à la décohabitation (75%) en privilégiant le parcours locatif libre**
 - Offre suffisante en **Résidences privées majoritairement meublées**
 - Besoin de mise à niveau du **marché locatif privé**
 - ➡ **459 logements privés vacants** de plus de 2 ans dont 75% de T1 et T2, dans l'hypercentre de Limoges
 - **Diversification maîtrisée envisageable via du neuf**
 - En favorisant les petites typologies et les baux de courte durée
 - En évitant les offres monotypées et excentrées
- **Recherche logement à proximité campus en 1^{ère} année, puis centre-ville**
 - Pas de perspectives de développement des résidences publiques (CROUS) mais enjeux de réhabilitations

EVOLUTION DE L'OFFRE ÉTUDIANTE EN RÉSIDENCES DEPUIS 2019

Type de résidences	Selon l'étude en 2019	En 2024
Résidences publiques (CROUS)	10 résidences 1941 logts	7 résidences 1682 logts
Résidences privées	8 résidences 692 logts	11 résidences 893 logts



LOCALISATION DE
L'OFFRE EN
RÉSIDENCES
ÉTUDIANTES EN 2024
COMMUNE DE LIMOGES



Légende

Type de résidence
étudiante

● Privée

● Publique

Nombre de logements



@SIG Limoges Métropole •

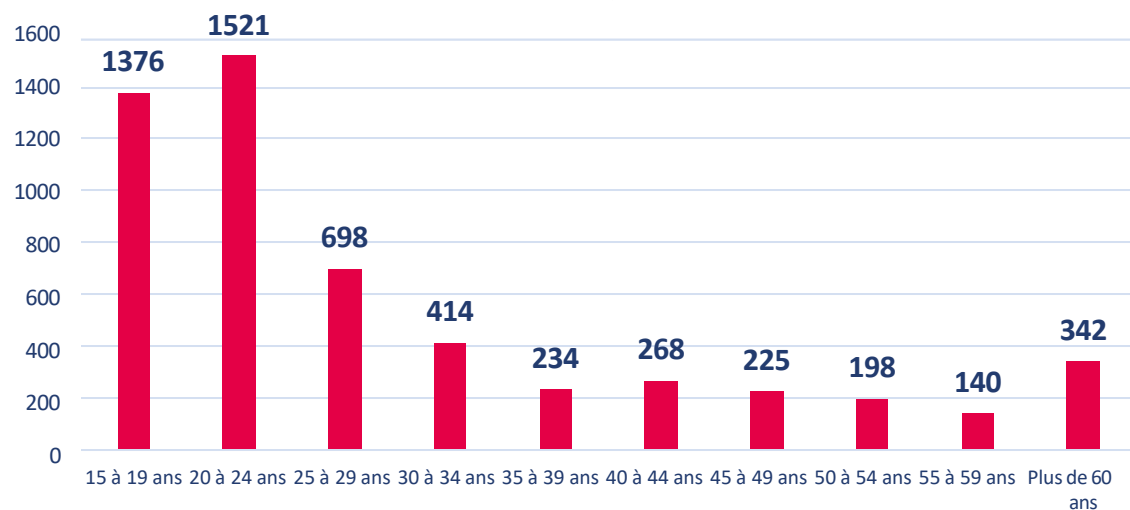
Carte établie à partir des données en leur état d'actualisation et/ou de précision existant à ce jour. Limoges Métropole se désengage de toute responsabilité concernant un éventuel manque d'exhaustivité ou d'exactitude de cette carte.

- Depuis quelques, **plusieurs projets de résidences ciblées pour « jeunes actifs »**, monotypées voire excentrées pour certains
- Question de la **pertinence de ces projets dans un contexte de maîtrise de l'offre** préconisée en 2019
- **Objectif** : vérifier les enjeux du marché pour objectiver les orientations des projets présentés :
 - Caractéristiques des jeunes étudiants et actifs de notre territoire
 - L'équilibre actuel entre offre et demande
 - Les attentes des jeunes/les critères déterminants (localisation , type de logement, équipements)

LIMOGES UNE VILLE ATTRACTIVE POUR LES JEUNES

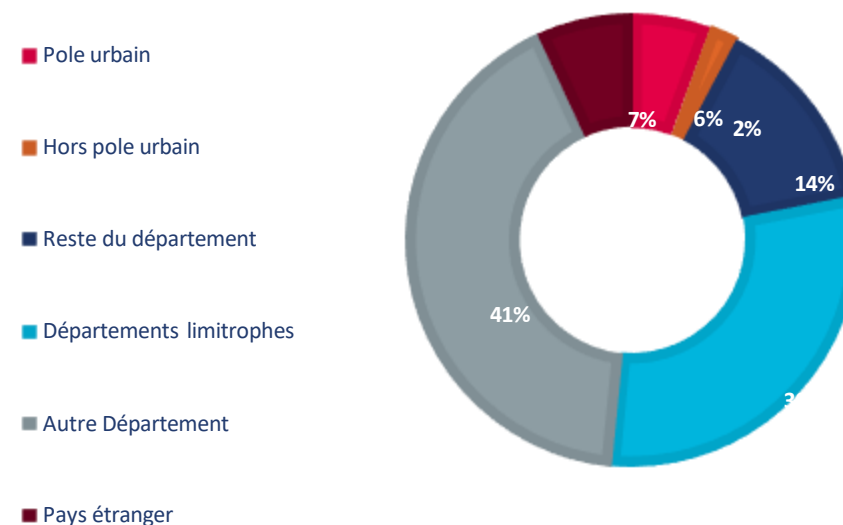
> En 2021, la tranche des 15 à 29 ans représentait 25 % de la population, soit 32 819 personnes

Ménages arrivants à Limoges en 2021
En fonction de l'âge du référent



Source : INSEE 2021

ORIGINE GÉOGRAPHIQUE DES MÉNAGES JEUNES (15 -29 ANS) QUI S'INSTALLENT À LIMOGES EN 2021



PROFIL DES JEUNES : DE L'ÉTUDIANT AU JEUNE ACTIF

Evolution de statut
et de la formation

Mode d'occupation
et type de logement
privilegié

Evolution des
besoins et
trajectoires

15-19 ans	20-24 ans	25-29 ans
Début d'études, autonomie naissante (92% vivent seuls) 83% d'étudiants	Transition études-emploi (81% vivent seuls) 43% d'étudiants	Jeunes actifs qualifiés : 41% avec bac+5 ou plus / 75% en emploi 10% d'étudiants 62% vivent seuls, 31% en couple
Locataires de petits appartements, 37% meublés	Locataires d'appartements, 33% meublés	Flexibilité pour s'adapter à la transition entre études et premières expériences professionnelles : 23% logts meublés et 11% sont propriétaires
Passage du domicile familial au logement étudiant : attentes liées à l'aspect financier et proximité avec les campus	Besoin croissant de flexibilité pour s'adapter à la transition entre études et premières expériences professionnelles	Aspiration à une stabilité accrue, mais 45% sont en CDD, traduisant des trajectoires professionnelles encore en consolidation, influençant leurs choix résidentiels

POUR AMÉLIORER NOS CONNAISSANCES

Les attentes sont-elles différentes en fonction du profil ???

➔ Étude LM/CiLim (87) pour actualiser et améliorer nos connaissances en réalisant plusieurs enquêtes

- Pour caractériser l'occupation
 - CROUS, Résidences services et résidences d'appartements meublés
- Pour définir les attentes des étudiants et jeunes actifs
 - des étudiants/apprentis/alternants via l'Université et principales écoles post-bac
 - des agences immobilières

En vue d'une restitution lors de la conférence annuelle du CiLim et de ses partenaires en 2026



Conférence de l'immobilier



CiLim
Club de l'immobilier 87



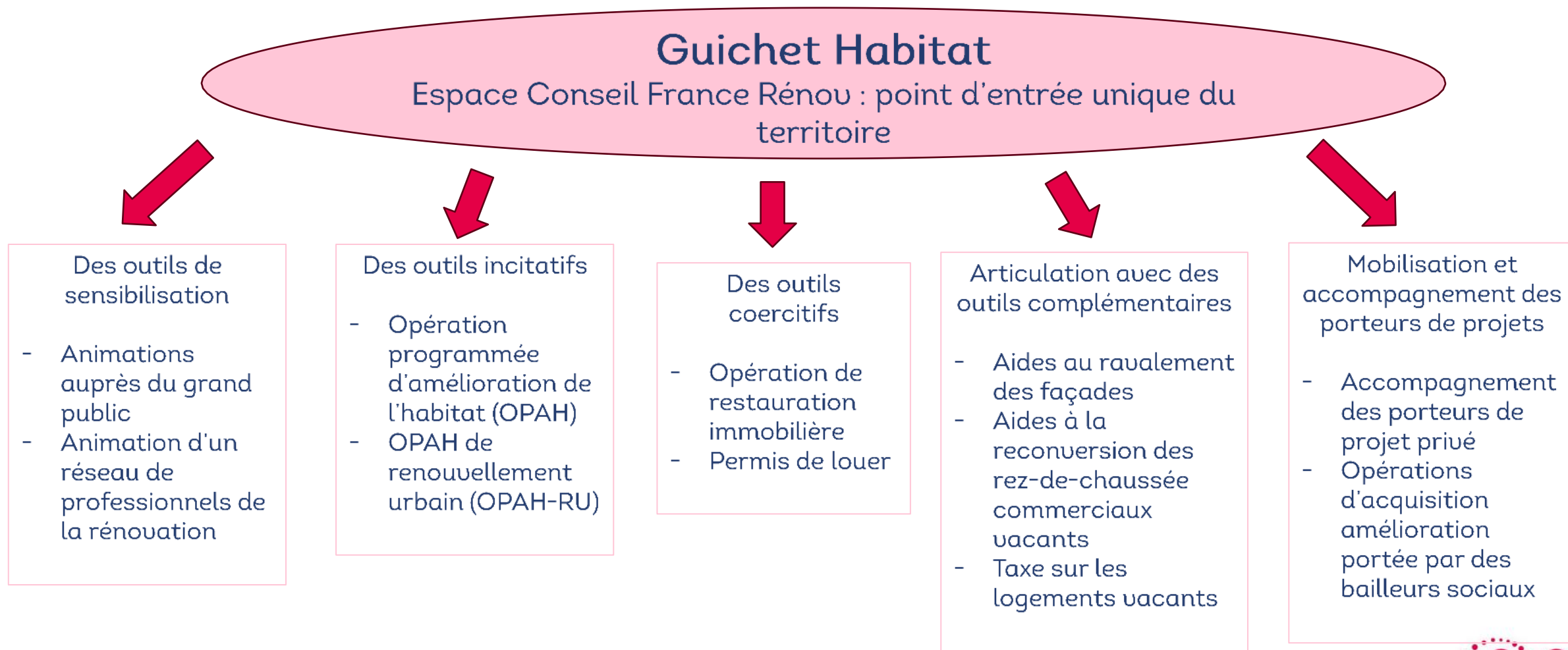
TABLE RONDE LOGEMENT





LIMOGES MÉTROPOLE
HABITAT

GUICHET HABITAT LIMOGES MÉTROPOLE



DISPOSITIF ZERO LOGEMENT VACANT

Objectif : Remobiliser les logements vacants

(Centre-ville de Limoges, Le Palais sur Vienne, Rilhac-Rancon, Solignac, Saint Just le Martel)

**Etudiez le parc
de logements
vacants**

**Contactez les
propriétaires**

**Accompagner les
volontaires**

Suivi du parc

Démarche qui accompagne la mise en œuvre de la taxe sur les logements vacants

ACCOMPAGNEMENT DES COPROPRIÉTÉS

Définition d'une stratégie d'intervention dédiée aux copropriétés

- ---

 - 1- Création d'un observatoire des copropriétés
 - 2- Lancement d'une étude pré-opérationnelle pour accompagner les copropriétés fragiles
 - 3 - Création d'une cellule copropriétés au sein du Guichet habitat

CHIFFRES CLÉS COPROPRIÉTÉS

2 553 copropriétés
en Haute-Vienne
soit **15%** des
copropriétés de la
région

89 % des copropriétés se situent
sur Limoges Métropole et
82% des copropriétés se situent
à Limoges

19 % des copropriétés
construites avant
1949

67 % des
copropriétés en
Haute-Vienne
disposent de
moins de 11
logements

68 % des
copropriétés
sont
immatriculées

13 % des
copropriétés
considérées
comme fragiles

14 % de logements
vacants en
copropriété

35 % des logements
sont occupés par un
propriétaire occupant

PERSPECTIVES

- Un volet animation renforcé à destination des professionnels



- Juin 2025 : Organisation d'une matinée des professionnels de l'immobilier
- 2025/2026 : Proposition d'une offre de formation continue en partenariat avec la CCI



LIMOGES MÉTROPOLE
HABITAT

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

05 55 45 79 00

accueil@limoges-metropole.fr

[limoges-metropole.fr](https://www.limoges-metropole.fr) 

Conférence de l'immobilier



CiLim
Club de l'immobilier 87



TABLE RONDE LOGEMENT

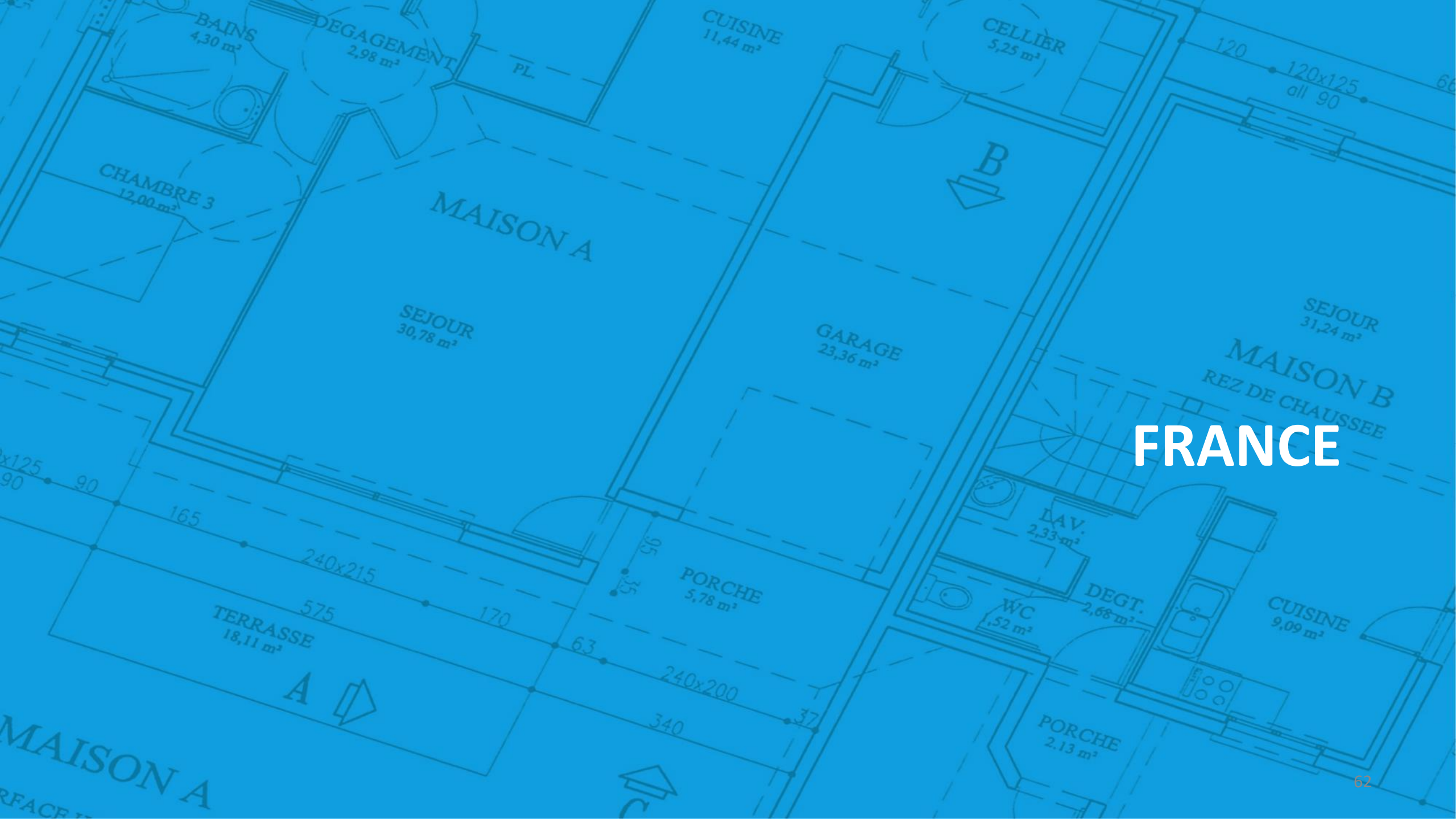


Les marchés immobiliers 2024

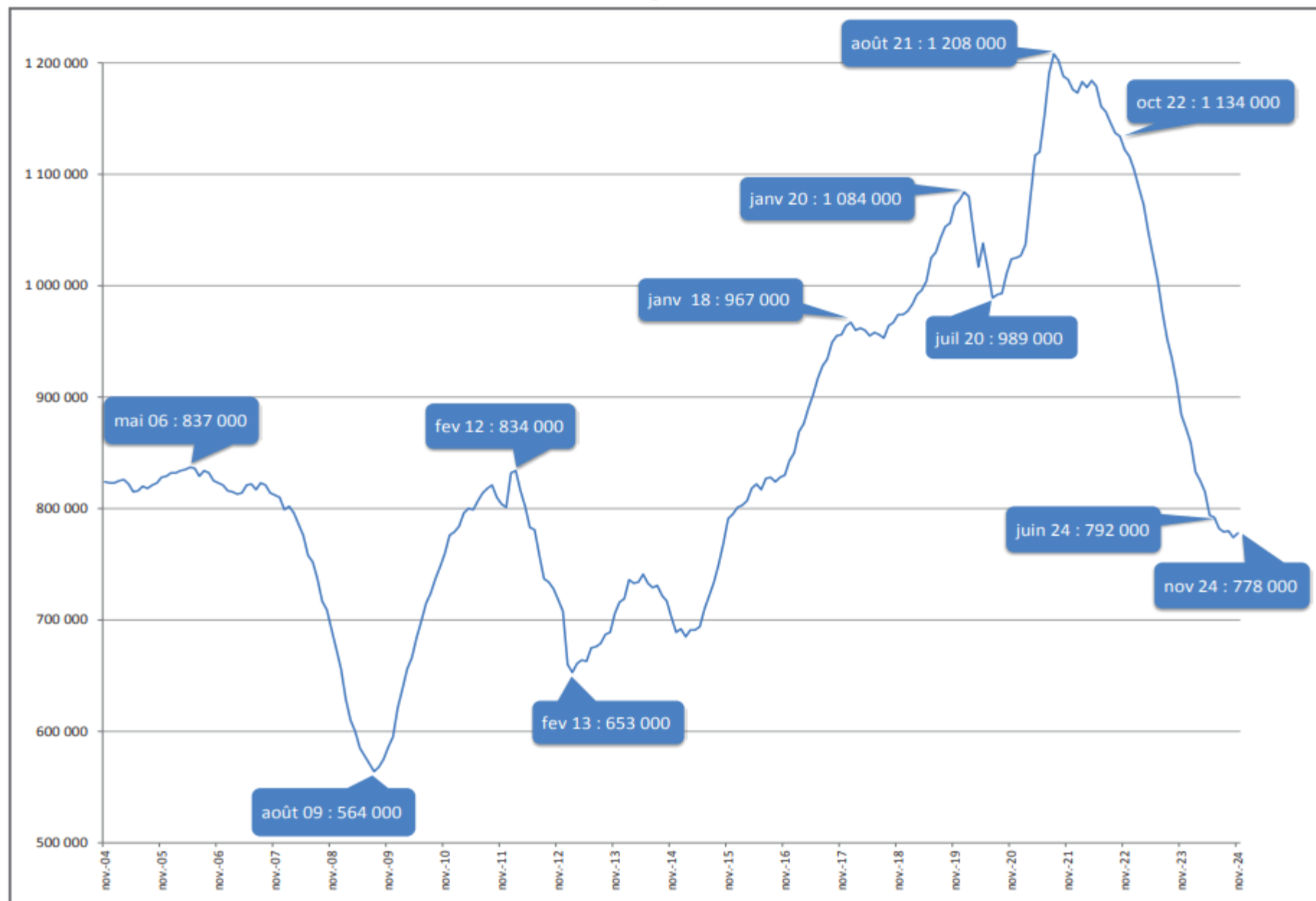
***Observatoire de l'immobilier
CCI de Limoges 15 avril 2025***



FRANCE



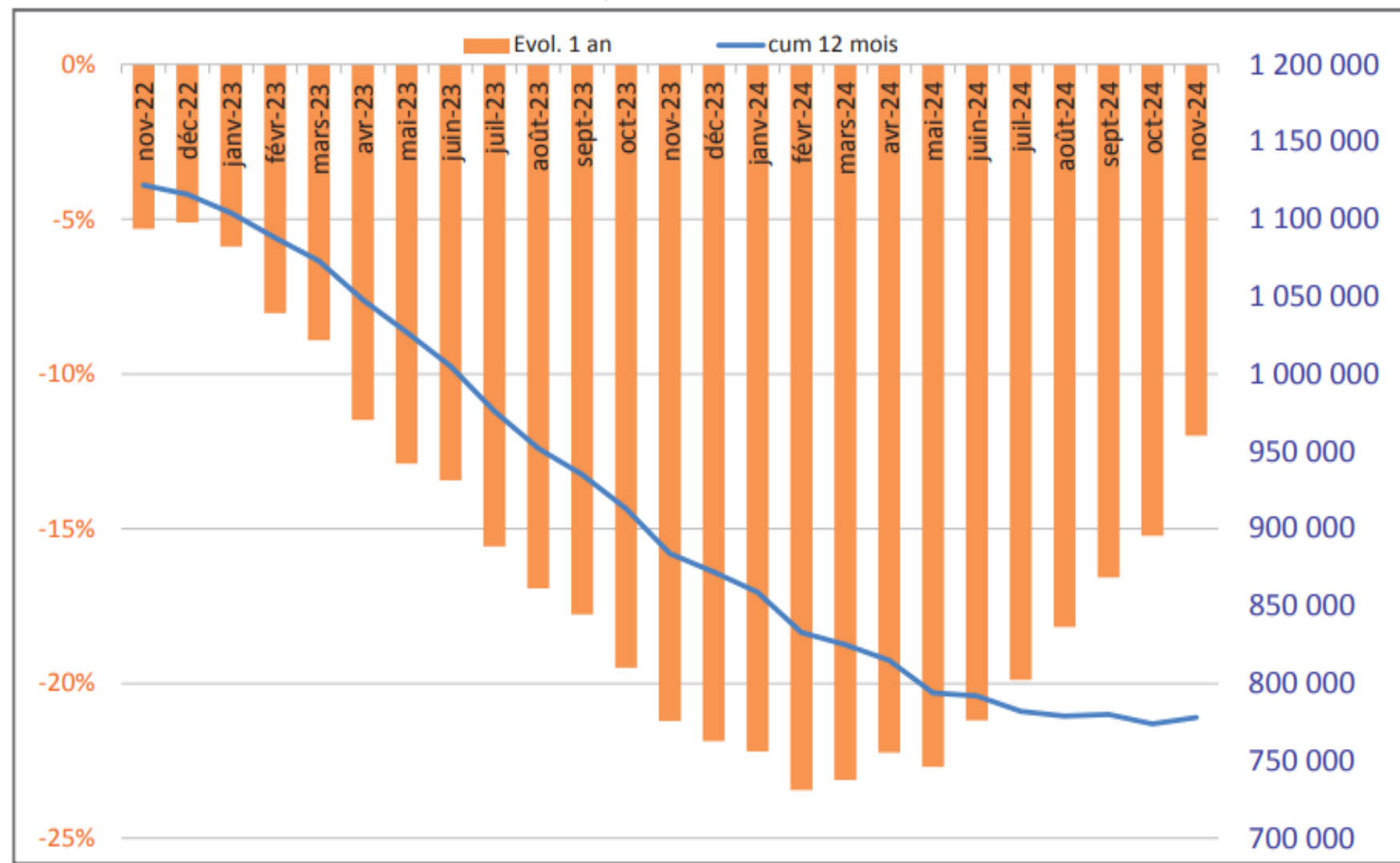
Volumes de transactions en France (hors Mayotte) à fin novembre 2024



Source : IGEDD et Insee d'après DGFIP (MEDOC) et base immobilière notariale

Volumes de transactions en France (hors Mayotte) à fin novembre 2024 et évolution annuelle

Focus sur les 24 derniers mois - À fin novembre 2024, la baisse annuelle est de 12 %. Elle était de -22 % à fin décembre 2023.



Source : IGEDD et Insee d'après DGFIP (MEDOC) et base immobilière notariale - Calculs CSN.

Evolution des indices de prix nationaux

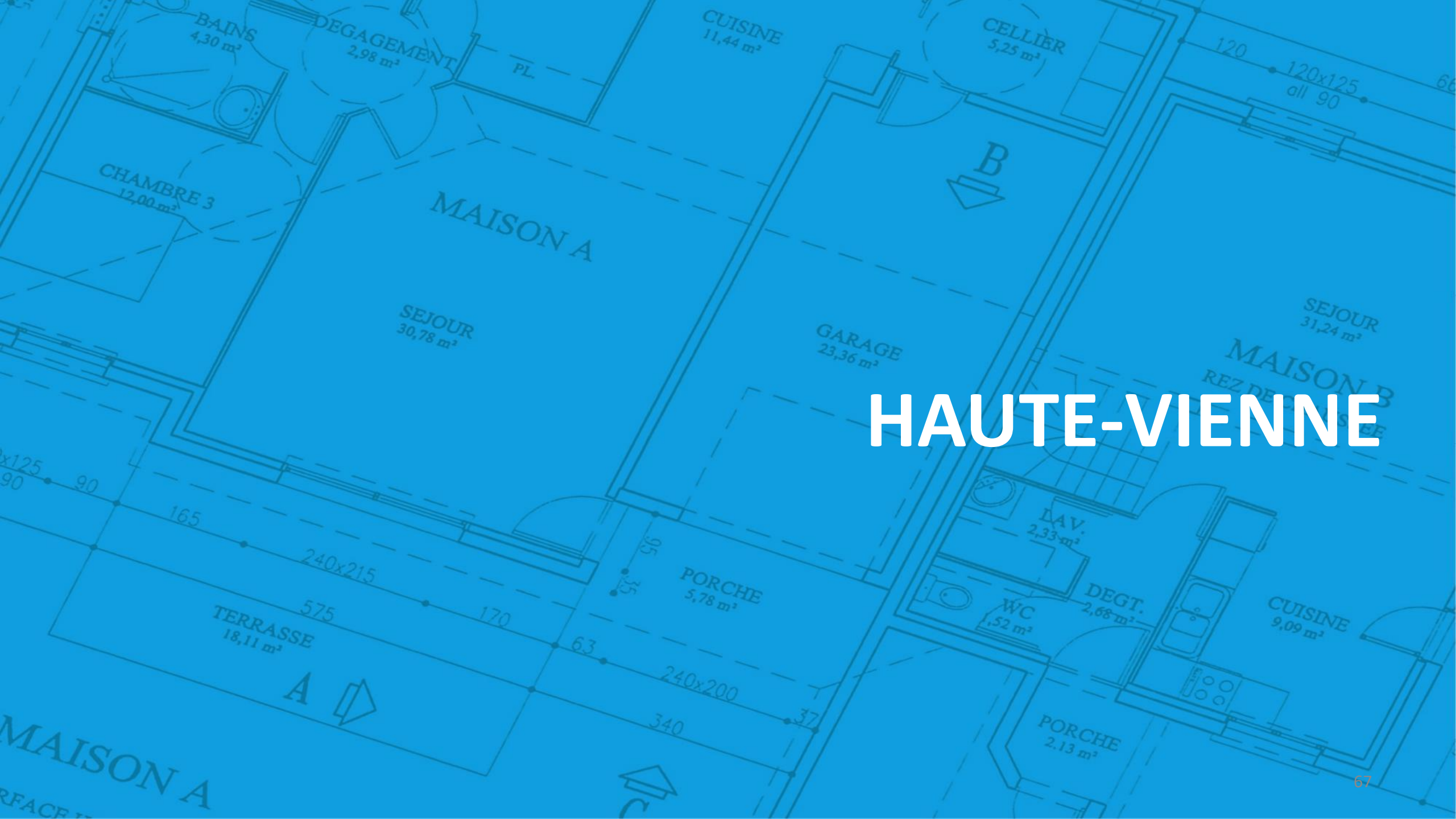
VARIATION DES INDICES DE PRIX NOTAIRES-INSEE*

	LOGEMENTS ANCIENS		APPARTEMENTS ANCIENS		MAISONS ANCIENNES	
	3 mois	1 an	3 mois	1 an	3 mois	1 an
France métropolitaine	-0,1 %	-3,9 %	-0,1 %	-3,9 %	-0,1 %	-3,9 %
Île-de-France	-0,1 %	-5,3 %	-0,3 %	-5,2 %	0,4 %	-5,3 %
Province	-0,1 %	-3,4 %	0 %	-3 %	-0,2 %	-3,6 %

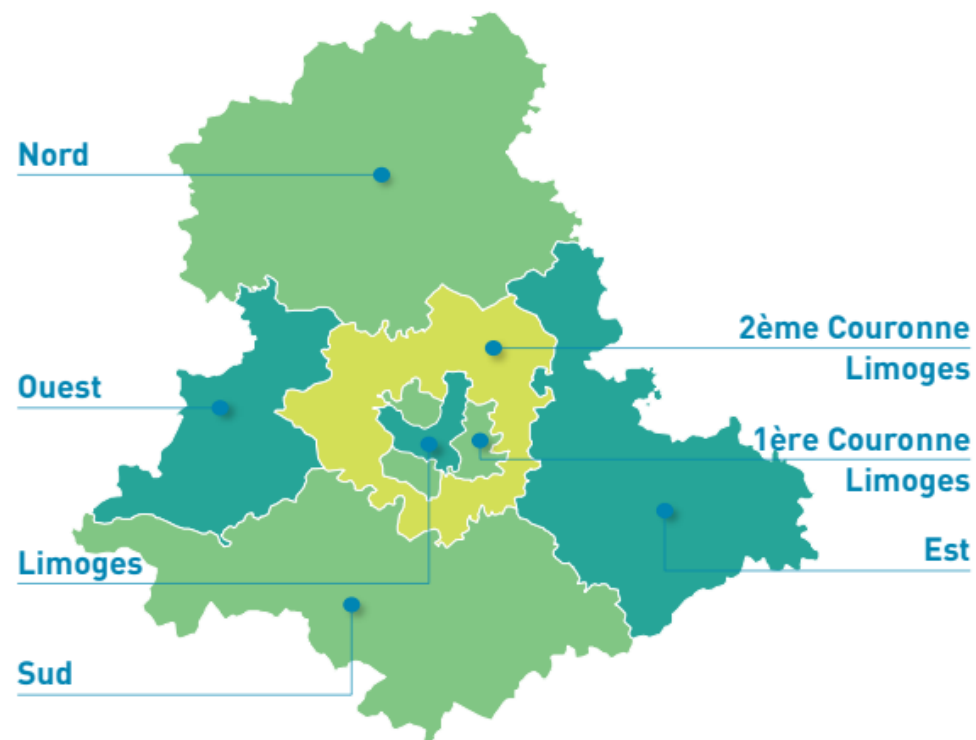
* Variation sur 3 mois (CVS) : évolution entre le 2^{er} trimestre 2024 et le 3^e trimestre 2024

Variation sur 1 an : évolution entre le 3^e trimestre 2023 et le 3^e trimestre 2024

HAUTE-VIENNE



Conjoncture Immobilière Départementale



87 - Haute-Vienne

Période d'étude : du 1er février 2024 au 31 janvier 2025

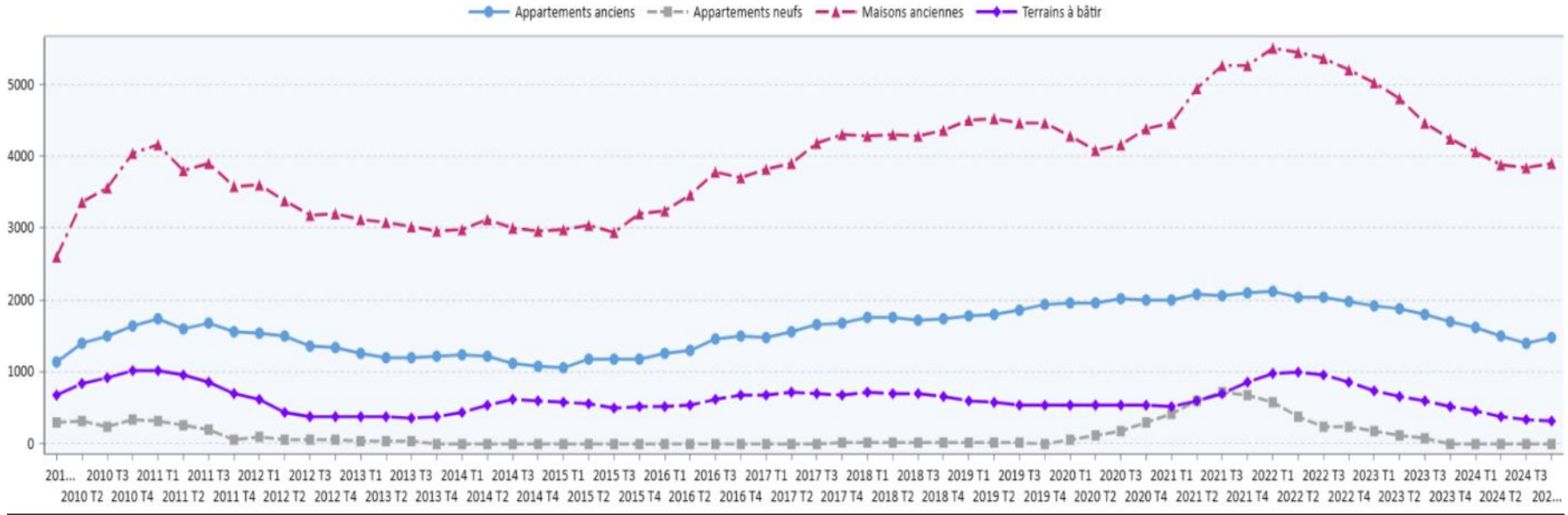
Evolution des volumes des ventes en Haute-Vienne

Volume de ventes le département

Évolution sur 1 an

Appartements anciens	-12,2 %
Appartements neufs	.
Maisons anciennes	-8,2 %
Terrains à bâtir	-39,0 %

Évolution depuis 2010



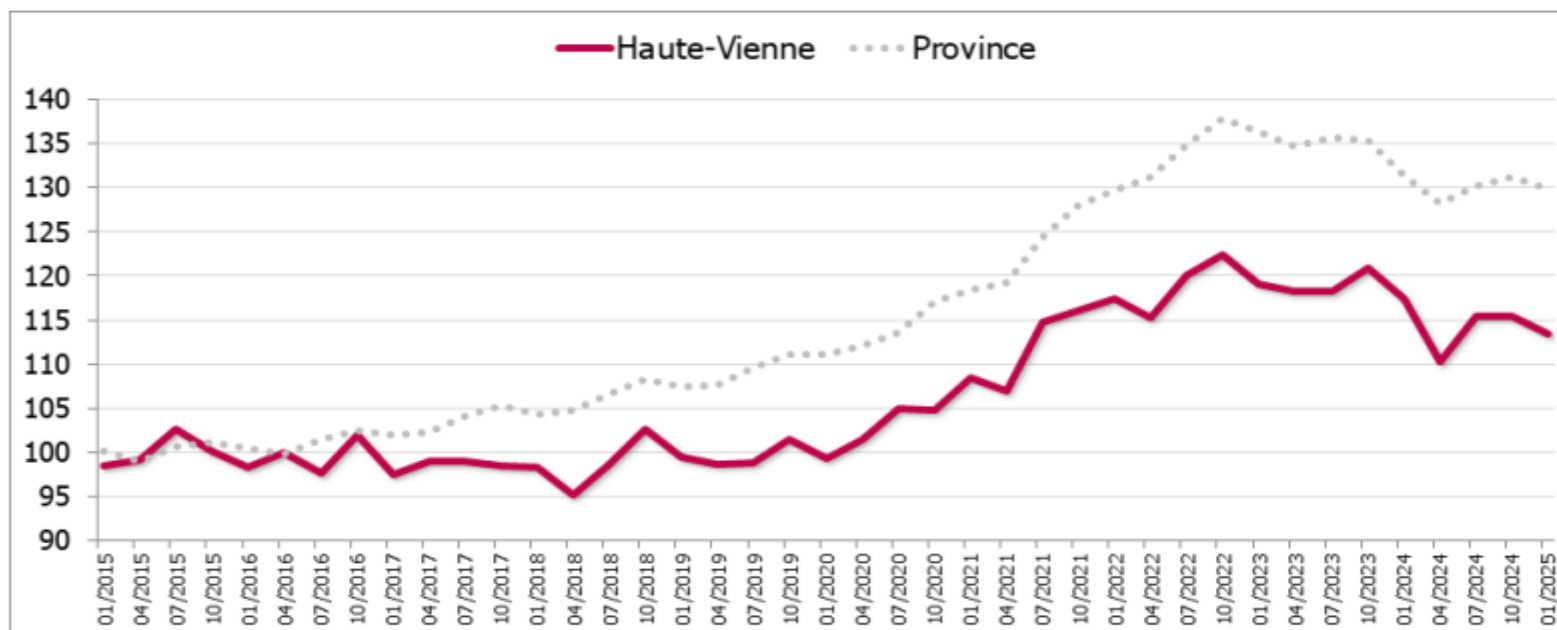
Evolution des prix des maisons anciennes



7. Indices bruts des prix des maisons anciennes

Maisons anciennes		Janvier 2021	Janvier 2022	Janvier 2023	Janvier 2024	Janvier 2025
Haute-Vienne	Indice	108,4	117,5	119,2	117,4	113,4
	Évolution	+9,1%	+8,4%	+1,5%	-1,5%	-3,4%
Province	Indice	118,5	129,7	136,4	131,4	129,9
	Évolution	+6,6%	+9,4%	+5,2%	-3,7%	-1,1%

L'indice de base 100 correspond à la moyenne des indices trimestriels 2015
Les évolutions sont calculées sur 1 an





3. Marché immobilier des maisons anciennes

 Maisons anciennes	Prix de vente médian	Évolution prix vente sur 1 an	Surface habitable médiane	Superficie terrain médiane
HAUTE-VIENNE	127 000 €	+1,6%	100 m ²	930 m ²
Limoges	160 800 €	-5,6%	100 m ²	370 m ²
2ème Couronne Limoges	162 800 €	+0,7%	105 m ²	1 380 m ²
1ère Couronne Limoges	174 300 €	-7,3%	104 m ²	710 m ²
Nord	68 000 €	-3,5%	93 m ²	1 180 m ²
Ouest	110 000 €	+4,8%	95 m ²	1 080 m ²
Sud	106 500 €	+5,2%	99 m ²	1 570 m ²
Est	95 000 €	+5,4%	95 m ²	1 190 m ²

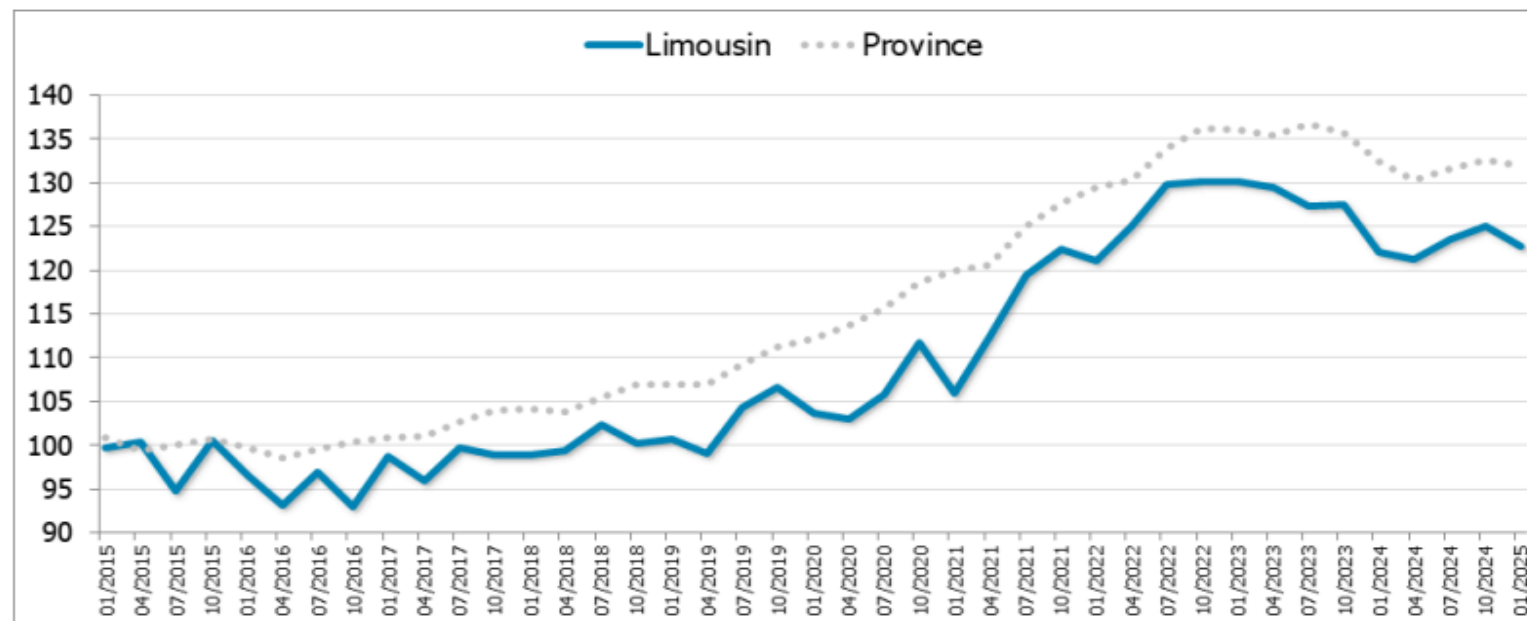
Evolution des prix des appartements anciens



6. Indices bruts des prix des appartements anciens

Appartements anciens		Janvier 2021	Janvier 2022	Janvier 2023	Janvier 2024	Janvier 2025
Limousin	Indice	105,9	121,1	130,1	122,0	122,8
	Évolution	+2,2%	+14,3%	+7,4%	-6,2%	+0,6%
Province	Indice	119,9	129,5	136,1	132,5	131,9
	Évolution	+6,8%	+8,0%	+5,1%	-2,7%	-0,4%

L'indice de base 100 correspond à la moyenne des indices trimestriels 2015
Les évolutions sont calculées sur 1 an





1. Marché immobilier des appartements anciens

 Appartements anciens	Prix/m ² médian	Évolution prix/m ² sur 1 an	Prix de vente médian	Surface habitable médiane
HAUTE-VIENNE	1 430 €	-7,9%	75 000 €	58 m ²
Limoges	1 430 €	-8,0%	74 900 €	58 m ²
1ère Couronne Limoges	1 730 €	-2,8%	95 000 €	58 m ²

Evolution des prix des appartements neufs



2. Marché immobilier des appartements neufs

 Appartements neufs	Prix/m ² médian	Évolution prix/m ² sur 1 an	Prix de vente médian	Surface habitable médiane
HAUTE-VIENNE	3 050 €	-18,7%	185 000 €	50 m ²

Evolution des prix des terrains à bâtir



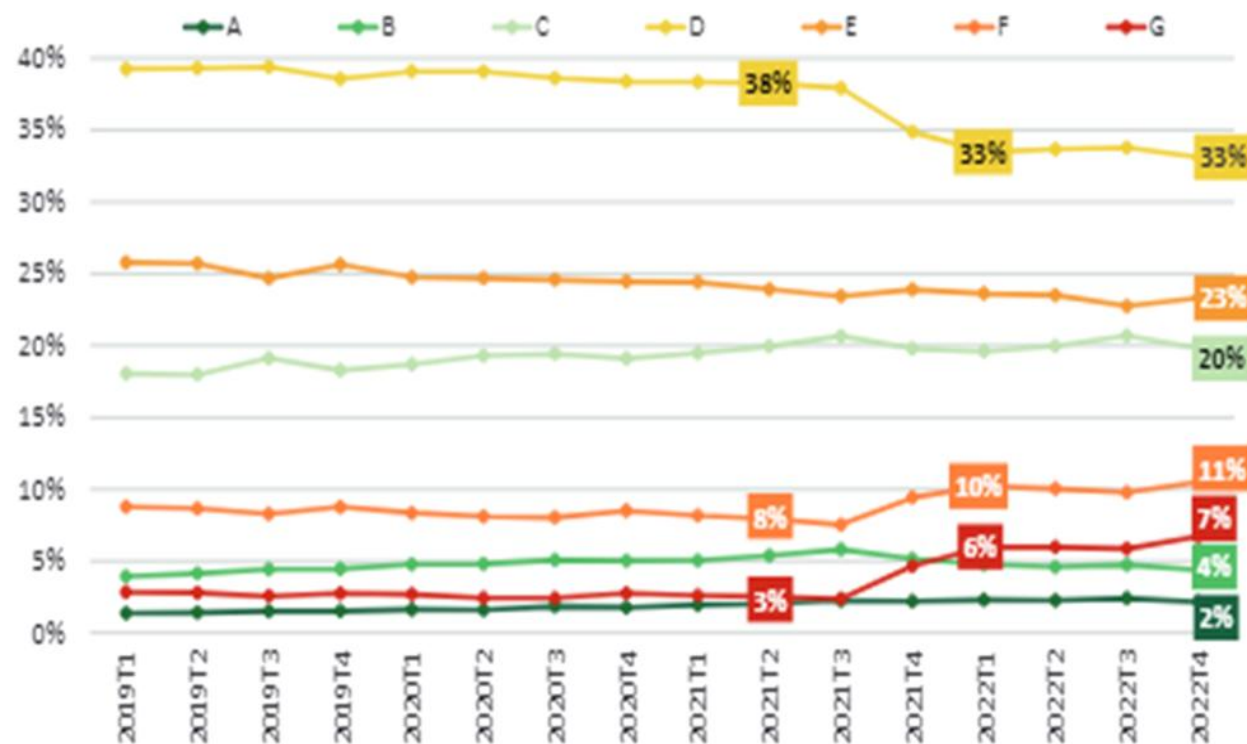
5. Marché immobilier des terrains à bâtir

 Terrains à bâtir	Prix de vente médian	Évolution prix vente sur 1 an	Prix/m ² médian	Superficie terrain médiane
HAUTE-VIENNE	37 500 €	-3,0%	27 €	1 120 m ²
2ème Couronne Limoges	38 000 €	-5,8%	26 €	1 270 m ²
1ère Couronne Limoges	56 000 €	-6,7%	73 €	810 m ²
Ouest	20 000 €	-13,0%	15 €	1 540 m ²
Sud	17 300 €	0,0%	14 €	1 150 m ²



La valeur verte des logements

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

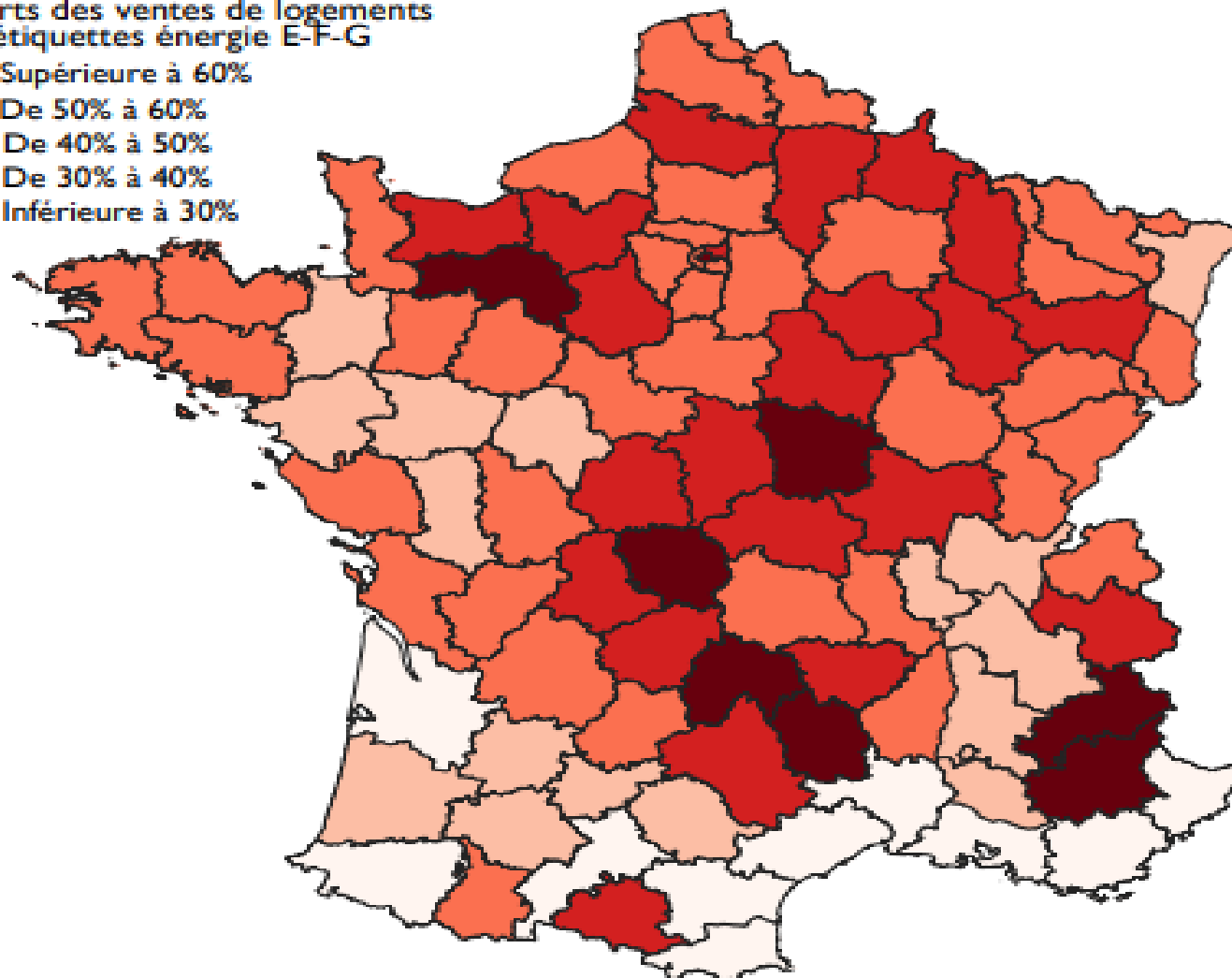


Source: bases de données des notaires de France BIEN et Perval
Logements anciens - France métropolitaine (hors Corse).

↓ Parts des ventes de logements anciens « énergivores » en 2023

Parts des ventes de logements
d'étiquettes énergie E-F-G

- Supérieure à 60%
- De 50% à 60%
- De 40% à 50%
- De 30% à 40%
- Inférieure à 30%



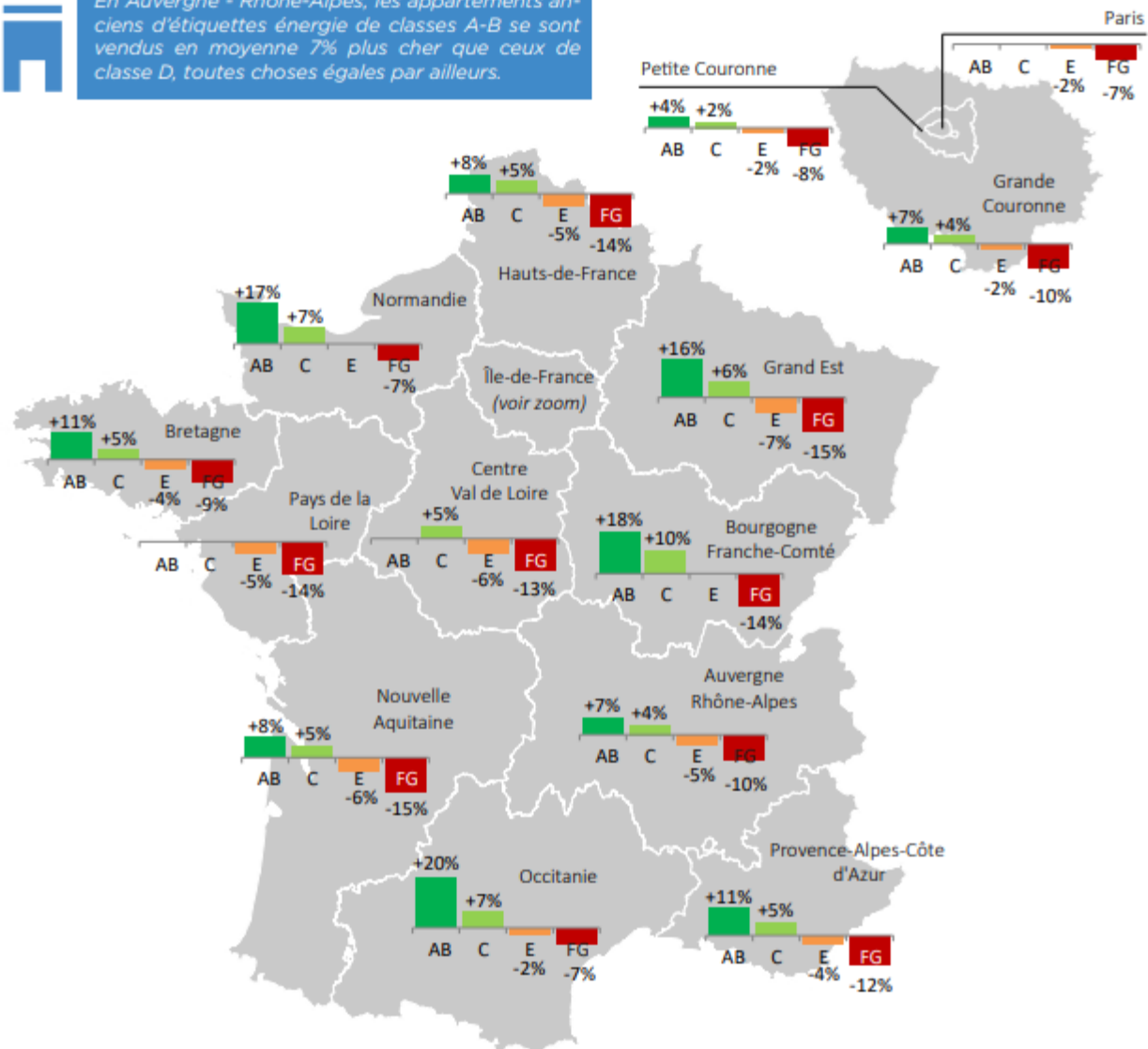
Sources : calcul ADNOV à partir des bases de données des notaires de France BIEN et Perval

Impacts des étiquettes énergie sur les prix de vente des **appartements anciens** par région en 2023
par rapport aux appartements anciens de référence de classe D



LECTURE :

En Auvergne - Rhône-Alpes, les appartements anciens d'étiquettes énergie de classes A-B se sont vendus en moyenne 7% plus cher que ceux de classe D, toutes choses égales par ailleurs.

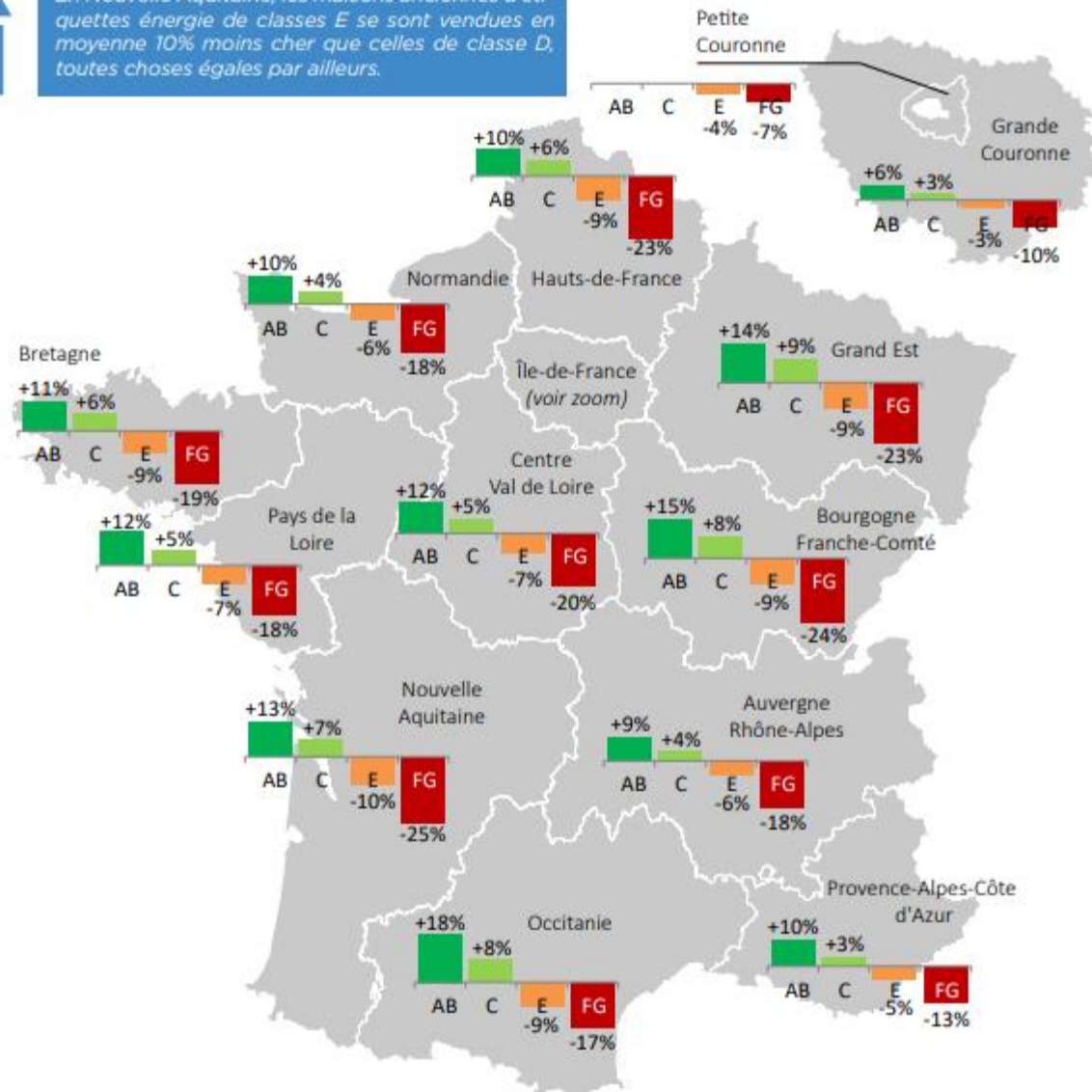


Sources : calcul ADNOV à partir des bases de données des notaires de France BIEN et Perval.
L'absence de données signifie que le modèle n'a pas mis en évidence d'effet significatif.



LECTURE :

En Nouvelle Aquitaine, les maisons anciennes d'étiquettes énergie de classes E se sont vendues en moyenne 10% moins cher que celles de classe D, toutes choses égales par ailleurs.



Sources : calcul ADNOV à partir des bases de données des notaires de France BIEN et Perval.
L'absence de données signifie que le modèle n'a pas mis en évidence d'effet significatif.

ECHANGES AVEC LA SALLE



Conférence de l'immobilier



CiLim
Club de l'immobilier 87



Séquence
conclusive

Conférence de l'immobilier



CiLim
Club de l'immobilier 87



MERCI !

Retrouvez les supports sur

www.portalim.fr

et

www.limoges.cci.fr

Mardi 15 avril 2025