



ANALYSE DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER EN HAUTE-VIENNE / BILAN 2024



**CCI LIMOGES
HAUTE-VIENNE**



CiLim

Club de l'immobilier 87

portalim.fr

UN SECTEUR STRATÉGIQUE POUR NOTRE TERRITOIRE

PIERRE MASSY *Président de la CCI de Limoges et de la Haute-Vienne*

Dans un contexte économique tendu, il est essentiel de disposer d'outils de lecture clairs et objectifs pour comprendre les mutations du marché immobilier. C'est tout le sens de cette synthèse de l'observatoire de l'immobilier 2025 et de cette conférence : offrir une photographie fidèle, factuelle et utile d'un secteur stratégique pour notre territoire.



Effectivement, les temps sont moins favorables qu'ils ne l'ont été. Le resserrement des conditions de crédit, la montée des incertitudes économiques et l'évolution des normes pèsent sur l'activité. Les transactions ralentissent, les porteurs de projets hésitent, les modèles classiques sont questionnés. Mais ces tensions ne doivent pas masquer les signaux porteurs : une demande toujours présente, des besoins de logements adaptés, une attractivité territoriale qui se confirme. C'est en comprenant ces nouvelles dynamiques que les professionnels, les élus, les investisseurs et l'ensemble des acteurs locaux pourront s'adapter, innover et continuer à construire.

La Chambre de Commerce et d'Industrie de la Haute-Vienne est aux côtés de tous ceux qui participent à la vie économique de notre territoire. Cette conférence s'inscrit dans cet engagement : vous donner des clés pour mieux agir dans un environnement complexe, mais riche en opportunités.

2024 : UNE ANNÉE NOIRE POUR LE BÂTIMENT.

CANDY RÉJASSE *Présidente du CiLim*

Après des mois d'alertes lancées par toutes les corporations du secteur — artisans, entreprises, promoteurs, bailleurs —, 2024 restera une année sombre pour le bâtiment. Effondrement de la construction neuve, projets gelés, pertes d'emplois, activité en chute libre : l'ensemble du secteur du logement a été frappé de plein fouet. La Haute-Vienne, comme de nombreux territoires, n'a pas été épargnée.



Face à cette crise sans précédent, les unions professionnelles se sont mobilisées. Leur message au gouvernement a été sans équivoque : il est urgent de réactiver les leviers qui ont déjà fait leurs preuves. Aujourd'hui, 2025 s'ouvre sur une note plus optimiste. L'élargissement du Prêt à Taux Zéro (PTZ) à l'ensemble du territoire et à la maison individuelle, les ajustements positifs de MaPrimeRénov', ainsi que la détente des taux d'intérêt, laissent entrevoir les premiers signes d'une reprise.

L'espoir renaît pour le logement. À condition de consolider ces signaux positifs et d'accorder une écoute durable aux acteurs du secteur. L'objectif reste inchangé : offrir à chacun un logement digne et accessible.



REMERCIEMENTS

Candy Réjasse, présidente du CiLim 87, remercie la CCI de Limoges et de la Haute-Vienne, les agents et promoteurs immobiliers, les constructeurs de maisons individuelles qui ont participé aux travaux de l'observatoire, la Chambre interdépartementale des notaires, le Crédit Agricole, la direction départementale des Finances publiques, la ville de Limoges, ainsi que les différents partenaires qui se sont impliqués dans le recueil de données.

Agences immobilières et promoteurs immobiliers ayant répondu à l'enquête (*)

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

Constructeurs de maisons individuelles (*)

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

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

MÉTHODOLOGIE (*)

Une enquête est menée tous les ans auprès des agents immobiliers, constructeurs et promoteurs. La Chambre de commerce et de l'industrie de Limoges assure le traitement des données, dont la synthèse sert de base de réflexion aux travaux des professionnels de l'immobilier, membres de l'observatoire.

(*)

Location : les fourchettes de loyers ont été calculées sur la base de 3020 locations déclarées.
Vente ancien : les prix moyens ont été calculés sur la base de 876 (dont 316 maisons), ventes déclarées.

/ 2024, ANNÉE DE TRISTES RECORDS POUR LA CONSTRUCTION

CANDY RÉJASSE *Maisons JB*

Le secteur de la construction traverse une crise sans précédent. En Haute-Vienne, seuls 420 permis de construire ont été délivrés en 2024, soit une baisse de 28,81 % par rapport à 2023. Ce chiffre, historiquement bas, illustre à lui seul l'ampleur du ralentissement qui frappe le bâtiment. À titre de comparaison, lors d'années "classiques" avant l'emballement post-Covid, le département enregistrait en moyenne près de 1 000 permis, avec des variations annuelles jugées normales. Cette chute brutale est multifactorielle et bien identifiée. Elle s'inscrit d'abord dans un contexte international instable, marqué par la flambée des prix des matériaux, conséquence directe de la guerre en Ukraine. S'y ajoute une hausse rapide et durable des taux d'intérêt, qui a réduit considérablement la capacité d'emprunt des ménages. En parallèle, l'État a supprimé plusieurs dispositifs de soutien, comme le PTZ pour la maison individuelle ou le Pinel pour l'investissement locatif, sans mettre en place de réelles alternatives. Dans ce contexte, l'inflation

Évolution des permis de construire en Haute-Vienne (logements individuels autorisés)

Source Dreal, Sit@del2 en dates réelles estimées à fin janvier 2024



et la baisse du pouvoir d'achat ont achevé d'écarter de nombreux Français de l'accession à la propriété. Côté prix, après une légère correction du coût de construction en 2023, le marché est resté stable en 2024. Aucune hausse significative des prix des constructions n'est à noter, mais l'incertitude demeure forte : les tensions géopolitiques actuelles peuvent agir sur les prix des matières premières, cumulées aux contraintes environnementales nous pouvons craindre une nouvelle instabilité des coûts. Le manque de confiance des ménages est palpable

Prix minimum - maximum et moyen de la parcelle en 2023 (en €)

	2023	2024
LIMOGES ET PÉRIPHÉRIE	60 000 - 88 000 Prix moy. : 74 000	70 000 - 128 000 Prix moy. : 85 000
AUTRES SECTEURS DE LA HAUTE-VIENNE	26 000 - 56 000 Prix moy. : 42 000	27 000 - 55 000 Prix moy. : 41 000

: les projets sont gelés, les décisions repoussées. Le primo-accédant est le grand perdant de cette situation. La construction neuve subit un coup d'arrêt brutal, aux répercussions profondes sur toute la filière. Les défaillances d'entreprises se multiplient, y compris en Haute-Vienne. Dans le même temps, le prix des terrains à bâtir continue de grimper, accentué par la rareté foncière imposée par la ZAN (Zéro Artificialisation Nette) et des PLU de plus en plus restrictifs. Ce phénomène ne reflète pas une demande en hausse, mais bien un manque criant d'opérations nouvelles. De nombreux

projets d'aménagement sont à l'arrêt : les lotisseurs, sans financement et sans perspectives, n'engagent plus de nouvelles opérations. La répartition géographique des constructions continue d'évoluer : 64 % des permis sont aujourd'hui délivrés hors Limoges et sa périphérie, un chiffre en augmentation. En cause : le coût élevé des terrains proche de l'agglomération, qui pousse les familles à s'installer plus loin. Le bassin de Saint-Junien tire son épingle du jeu, grâce à un bassin

d'emploi dynamique et une proximité avec le TGV à Angoulême, un critère décisif pour de nombreux couples.

En 2024, la maison individuelle type se situe majoritairement dans une fourchette de 80 à 100 m², qui correspond au budget moyen des ménages. En parallèle, on note une augmentation des très grandes surfaces, reflet d'une tendance d'installation de ménages en retraite dans notre région.

Prix de vente des maisons neuves avec permis de construire (en €)

	RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE (**)	PRIX HORS TERRAIN			RÉPARTITION PAR TYPE DE MAISONS (**)		
		MOYENNE BASSE	MOYENNE HAUTE	PRIX MÉDIAN	< 80 M ²	80 - 100 M ²	> À 120 M ²
LIMOGES & COMMUNES DE LA PÉRIPHÉRIE (*)	43 %	118 000	217 000	176 000	9 %	66 %	25 %
HAUTE-VIENNE (HORS LIMOGES & PÉRIPHÉRIE)	57 %	109 000	219 000	163 000	20 %	67 %	13 %

Echantillon : 7 marques de constructeurs - Données : 130 contrats de vente signés en 2024

(*) Boisseuil - Condat-sur-Vienne - Couzeix - Feytiat - Isle - Landouge - Le Palais - Panazol - Rilhac-Rancon - Verneuil-sur-Vienne

(**) % calculé par rapport au nombre total de constructions (203)

Les maisons neuves présentent des performances énergétiques exemplaires, avec des DPE classés majoritairement en A, un excellent confort thermique, de grandes ouvertures, et une domotique intégrée de plus en plus présente.

- Dans ce contexte difficile, l'année 2025 est porteuse d'espoirs, avec plusieurs signaux positifs : Retour du PTZ, élargi à la maison individuelle et à tout le territoire,
- Détente progressive des taux d'intérêt,
- Exonération de certains droits de succession dans le cadre de l'achat de la résidence principale par le donataire,
- Une proposition de loi en cours supprimant l'objectif intermédiaire de réduction de 50 % de l'artificialisation des sols. Laissant la possibilité à chaque région de mettre en œuvre des objectifs de sobriété foncière soutenable.

Mais pour que cette reprise se concrétise, il faudra plus qu'un frémissement. Il faudra une véritable volonté politique, des mesures fortes et pérennes, et surtout, une écoute attentive des acteurs de terrain, pour permettre à nouveau aux Français d'accéder à un logement digne, durable, et abordable.

/ LA SITUATION S'EST ENCORE DÉGRADÉE

DOMINIQUE RENAUDIE *Habitat Service*

La promotion immobilière traverse une crise sans précédent, marquée par un effondrement des mises en vente, une diminution des réservations et un essoufflement des projets. Les promoteurs peinent à répondre aux besoins de logements abordables, coincés entre une demande en berne et des contraintes économiques et financières lourdes.

Le rabotage, puis la fin des dispositifs d'aide à l'investissement locatif amplifient le phénomène et prive l'état et les collectivités territoriales de précieuses recettes (TVA, impôt et prélèvements sociaux sur les loyers, PFAC, taxe foncière...).

Dans le sillage de la tendance nationale, en Haute vienne le nombre de vente a pratiquement été divisé par deux par rapport à 2023 pour atteindre 51 ventes en 2024 (hors ventes en bloc), déjà divisé par autant pour la période 2022/2023, la situation ne s'est donc pas arrangée.

Dans ce contexte de ralentissement généralisé, le segment des ventes en bloc apparaît comme un pilier pour les promoteurs. Elles représentent, environ la moitié des transactions dans le neuf. Les bailleurs institutionnels, et plus particulièrement les bailleurs sociaux, ont pleinement joué leur rôle de stabilisation en achetant des logements pour répondre aux besoins locatifs à loyers abordables.

Évolution des ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA)

Source : Direction des finances publiques de la Haute-Vienne



PERPECTIVES : APRÈS UNE SOMBRE ANNÉE 2024 ANNÉE, DES ESPOIRS À MOYEN TERME

La généralisation du prêt à taux zéro mais surtout l'exonération des droits de donation sont des mesures de la nouvelle loi de finances qui vont au minima enrayer la dégradation. De plus l'amélioration du marché de la revente et la poursuite de la baisse des taux vont venir en appui. Mais parce que la production de logement est un cycle long, les chiffres vont continuer à se dégrader en 2025. On ne pourra, en effet, pas vendre en 2025 ce qui n'a pas été initié. Il va falloir encore attendre un peu.

/ LE CONTRÔLE DU RACCORDEMENT À L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF OBLIGATOIRE DEPUIS LE 1ER JANVIER

PHILIPPE JANICOT *Maire de Boisseuil*

Préserver les ressources en eau, distribuer une eau potable de qualité, en quantité suffisante et permanente à la population puis collecter les eaux usées et les dépolluer avant rejet dans le milieu naturel sont des missions assurées quotidiennement par Limoges Métropole sur son territoire.

Sous l'impulsion du Président, Monsieur Guillaume Guérin, et son Vice-Président en charge du cycle de l'eau, de l'assainissement et de la gestion de l'eau pluviale, Monsieur Philippe Janicot, Limoges Métropole et les acteurs locaux du secteur ambitionnent de devenir l'un des premiers territoires en transition hydrique d'Europe et répondre ainsi aux nombreux enjeux à venir concernant la protection des ressources en eau, la sobriété des usages, l'efficience des réseaux et la maîtrise des rejets dans les milieux naturels.

En 2021, la chambre interdépartementale des notaires a sollicité Limoges Métropole pour étudier la faisabilité d'un contrôle de conformité de raccordement au réseau d'assainissement collectif à la charge des propriétaires vendeurs. Les objectifs de la démarche étaient multiples : réduire les pollutions, améliorer la qualité des milieux aquatiques récepteurs, informer les futurs acquéreurs par une connaissance approfondie, limiter les litiges de plus en plus fréquents entre les différentes parties concernées par les ventes immobilières et apporter des conseils sur d'éventuels travaux à réaliser.

Suite à cette sollicitation et après échange avec les professionnels de l'immobilier, Limoges Métropole a en effet adopté, lors du conseil communautaire du 27 juin 2024, le principe du contrôle obligatoire des biens immobiliers raccordés à l'assainissement collectif lors de chaque vente (comme ont pu le faire les collectivités précurseurs en la matière comme Paris, Toulouse ou Bordeaux par exemple).

Lors du conseil communautaire du 19 février 2025, la collectivité a ajusté le calendrier de déploiement de ce diagnostic obligatoire en retenant, dans un premier temps, les ventes associées aux maisons individuelles dont le permis de construire aura été délivré avant le 31 décembre 1980.

Dans la stratégie globale d'amélioration des performances des réseaux d'assainissement et des stations d'épurations, ce contrôle des branchements s'avère être une nécessité absolue. En effet, sur la base des 500 premiers diagnostics réalisés ces dernières semaines, il pourrait s'avérer qu'une maison sur deux construite avant les années 1980 comporterait des anomalies sur son réseau interne entraînant des risques sanitaires pour les habitants du logement ou des anomalies de branchement entraînant des impacts sur l'environnement.

Le tarif du contrôle de conformité d'une maison individuelle a été fixé à 210 € HT pour l'année 2025. Limoges Métropole s'engage à effectuer le contrôle et rendre son diagnostic dans un délai de 6 semaines maximum.

Le certificat de conformité délivré sera valable 10 ans. En cas de non-conformité, un certificat sera délivré accompagné d'un rapport indiquant les anomalies et les travaux à réaliser (sous 18 mois pour une non-conformité mineure et 12 mois pour une non-conformité majeure impliquant un risque sanitaire ou environnemental).

/ UN NOMBRE D'ACTES DE VENTE EN NETTE DIMINUTION

DIRECTION DES FINANCES PUBLIQUES DE LA HAUTE-VIENNE

ANNÉE	NOMBRE TOTAL	ÉVOLUTION EN %	DONT LOCAUX D'HABITATION	ÉVOLUTION EN %	DONT VEFA	ÉVOLUTION EN %
2018	9 942	+3	8 210	+4	170	+5
2019	10 078	+7	8 765	+7	172	+1
2020	9 996	-4	8 614	-2	158	-8
2021	12 422	+28	10 473	+22	556	+252
2022	11 886	-4	10 352	-1	229	-59
2023	10 040	-16	8 857	-14	97	-58
2024	8 806	-12	7 889	-11	51	-47

D'après les chiffres du service de la publicité foncière, le nombre total d'actes de vente enregistrés en Haute-Vienne a encore chuté de 12 % sur un an.

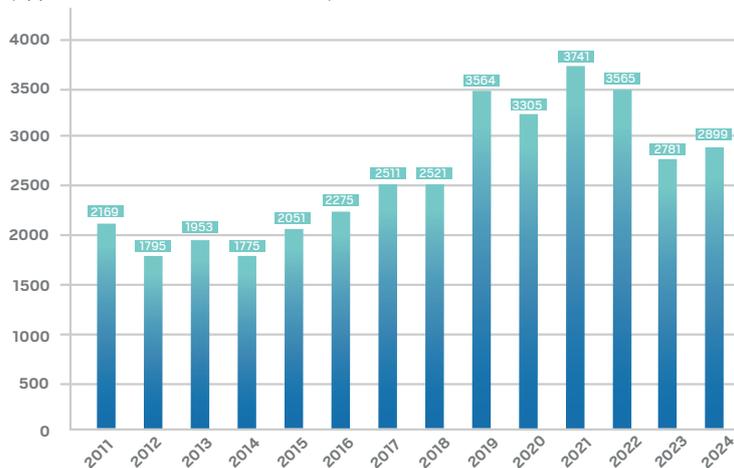
Pour les locaux d'habitation, la baisse est de 11 % entre 2023 et 2024.

Le nombre de ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) est redescendu à 51, un niveau particulièrement bas.

/ LES CHIFFRES DE L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT DE LA VILLE DE LIMOGES

CAROLE LORTHOLARY LAURET *Ville de Limoges*

Évolution du nombre de déclarations d'intention d'aliéner (appartements, maisons et terrains)



Prix médian par type de logement
Évolution 2023/2024

TYPE DE LOGEMENT	PRIX MÉDIAN EN €		ÉVOLUTION EN %
	2023	2024	
TYPE 1	49005	27296	-44
TYPE 2	63550	62000	-2
TYPE 3	83609	77400	-7
TYPE 4	110000	103738	-6
TYPE 5	140000	135000	-4
TYPE 6	225000	186250	-17
MAISON	165700	160000	-3

Logements autorisés : évolution de 2017 à 2023

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
NOMBRE DE LOGEMENTS	313	433	723	310	528	204	300
DONT INDIVIDUELS PURS	173	153	90	44	97	37	79
DONT COLLECTIFS	140	280	633	266	431	167	221

/ 2024 : BAISSÉ CONFIRMÉE, LÉGÈRE ÉCLAIRCIE EN FIN D'ANNÉE

OLIVIER SCHIAPARELLI *ORPI agence conseil*

La tendance baissière qui avait marqué le marché immobilier en 2023 s'est prolongée tout au long de l'année 2024, confirmant les signes déjà perceptibles l'année précédente. Les volumes de transactions ont continué de diminuer, atteignant une baisse d'environ 10 %.

Les facteurs, bien que moins prononcés qu'en 2023, sont restés influents : taux d'intérêt élevés (notamment au premier semestre), exigences accrues des banques concernant les apports personnels, inflation persistante et contexte international incertain.

Prix des maisons anciennes (en €)

SITUATION GÉOGRAPHIQUE	3 ET 4 PIÈCES			5 PIÈCES ET PLUS		
	MOYENNE BASSE	MOYENNE HAUTE	PRIX MOYEN	MOYENNE BASSE	MOYENNE HAUTE	PRIX MOYEN
LIMOGES	97 667	172 500	136 914	173 955	316 529	224 343
PÉRIPHÉRIE DE LIMOGES**	97 656	172 500	136 914	160 469	269 077	202 791
HAUTE-VIENNE***	75 007	159 750	101 620	115 700	237 318	183 653

Cependant, le marché urbain de Limoges et de sa proche couronne a montré une meilleure résilience cette année. En revanche, les écarts se sont creusés entre les logements bien entretenus et peu énergivores et ceux nécessitant des travaux avec un DPE défavorable.

Le second semestre a apporté une lueur d'espoir : les taux bancaires, après avoir atteint des sommets à plus de 5 %, ont légèrement baissé pour se stabiliser autour de 4 %. Cette détente, bien que modeste, a redonné un peu d'oxygène à un marché asphyxié par des conditions de financement très

restrictives. Les acquéreurs, notamment les primo-accédants, ont vu leur pouvoir d'achat immobilier se stabiliser, relançant timidement certains projets mis en suspens.

Toutefois, il serait prématuré de parler de retour à la croissance ou même de stabilisation complète du marché. Les délais de vente restent longs et les négociations entre acheteurs et vendeurs demeurent difficiles. Comme en 2023, ceux qui ajustent rapidement leurs attentes et leurs prix subissent moins durement la correction en cours.

En regardant vers 2025, un optimisme prudent est permis. Le contexte international reste incertain et pourrait continuer de peser sur la confiance des ménages. Cependant, l'amélioration des conditions bancaires observée fin 2024 offre une base encourageante pour une reprise progressive des volumes et, espérons-le, une stabilisation durable des prix.

Prix des appartements anciens (en €)

TYPE DE LOGEMENT	LIMOGES ET PÉRIPHÉRIE*		
	MOYENNE BASSE	MOYENNE HAUTE	PRIX MOYEN
STUDIO	31 917	69 873	52 449
TYPE II	51 964	97 806	69 844
TYPE III	66 133	141 847	92 673
TYPE IV	88 100	160 436	124 699
TYPE V ET PLUS	121 000	205 800	147 572

(*) Les prix indiqués sont des moyennes en euros (moyenne de prix minimum et moyenne de prix maximum)

(**) Boisseuil - Condat-sur-Vienne - Couzeix - Feytiat - Isle Landouge - Le Palais - Panazol - Rilhac-Rancon - Verneuil-sur-Vienne

(***) sauf Limoges et communes périphériques de Limoges

/ LE DPE : UN OUTIL CLÉ DE LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE ET DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

FABIEN ROYON *Cogérant de la Société CABEX*

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) est un dispositif réglementaire en France visant à informer acheteurs et locataires sur la consommation d'énergie et les émissions de CO₂ d'un logement. Obligatoire lors d'une vente ou d'une location, il classe les biens de A (très performant) à G (très énergivore).

Au fil des réformes, le DPE a gagné en fiabilité grâce à l'uniformisation des méthodes de calcul et à la certification des diagnostiqueurs. Depuis juillet 2021, il est opposable juridiquement, renforçant ainsi son importance dans les transactions immobilières. Son rapport doit inclure une analyse détaillée et des recommandations pour améliorer la performance énergétique des logements.

Le DPE est au cœur des politiques de transition énergétique. Il conditionne l'accès à certaines aides publiques, comme MaPrimeRénov' ou les certificats d'économies d'énergie (CEE), incitant les propriétaires à rénover. En effet, l'interdiction de mise en location touchent les logements les plus énergivores : les logements classés G depuis janvier 2025, ceux classés F en 2028 et E en 2034. L'impact du DPE sur le marché immobilier est de plus en plus significatif. Les logements classés E, F et G, qualifiés de «passoires thermiques», subissent une dévalorisation les acheteurs étant conscients

des coûts de rénovation nécessaires. À l'inverse, les biens bien notés A ou B sont plus attractifs et bénéficient d'une meilleure valorisation.

Par ailleurs, depuis le 1er avril 2023, un audit énergétique est obligatoire pour la vente des maisons et immeubles en monopropriété classés E, F et G.

En 2024 en Haute-Vienne : sur 8 322 DPE réalisés sur les biens en monopropriété (maisons + immeubles) 42 % sont classés E, F ou G et sont donc soumis à l'Audit énergétique.

Cet audit, plus détaillé que le DPE, propose un parcours de rénovation en plusieurs étapes mais aussi un parcours global pour améliorer la performance énergétique du bien. Il permet aux acheteurs d'avoir une vision plus claire des travaux à prévoir et de leur coût.

En somme, le DPE joue un rôle clé et prépondérant sur le marché de l'immobilier. Son impact sur les transactions immobilières ne cesse de croître, incitant propriétaires et acheteurs à intégrer la performance énergétique dans leurs décisions.

(En Nouvelle-Aquitaine, la différence de prix constatée entre les maisons les mieux classées (A et B) et les moins bien classées (F et G) est de 32 % à 35 %, et de 17 % à 24 % en ce qui concerne les appartements.)

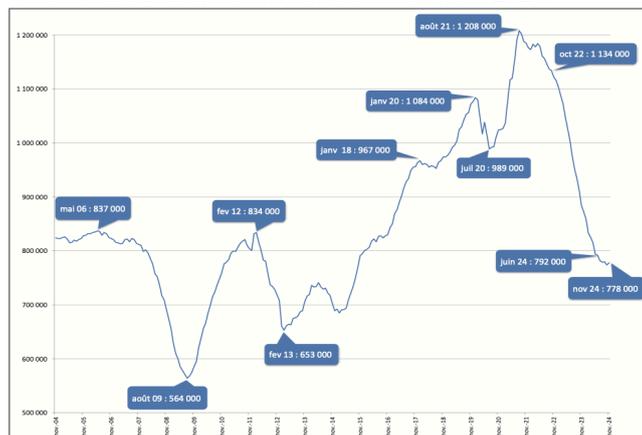
/ 2024 : DERNIÈRE ANNÉE DE LA CHUTE

STÉPHANE FAUGERON *Délégué aux statistiques immobilières de la Chambre Interdépartementale des Notaires*

À plan national, l'année 2024 a encore connu globalement une baisse sur le plan du volume des ventes immobilières. Après le pic observé en août 2021 (1 208 000 ventes sur 12 mois) qui restera une année record, le ralentissement n'a fait que s'accroître depuis. Pour les logements anciens on a atteint à la fin de l'année 77 000 transactions, après 792 000 fin juin 2024 et 872 000 fin décembre 2023. La baisse annuelle est désormais de 12 %. Elle se résorbe mois après mois depuis mars 2024 et son pic a été atteint en février 2024 à -23,4 % sur un an. Actuellement, le volume annuel de transactions réalisé sur ces douze derniers mois est similaire à celui observé fin 2015 (790 000 transactions). Le nombre de transactions devrait ainsi commencer à se stabiliser.

Le marché immobilier semble enfin atteindre son point bas après deux années de chute brutale et vertigineuse. Les prix en phase d'atterrissage, la baisse des taux qui s'est poursuivie en décembre par l'annonce du Conseil des gouverneurs de la BCE2, conjugués à une inflation globale en baisse tant dans la zone Euro qu'en France, redonnent du pouvoir d'achat aux Français qui avaient délaissé le marché

Volumes de transactions en France à fin novembre 2024



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

dans un environnement trop contraint. Des signes de reprise pourraient dès lors sembler apparaître çà et là, mais celle-ci reste pour le moment erratique et hétérogène sur le territoire. Les volumes de transactions atteignent tout juste leur point de stabilisation et restent trop faibles pour enclencher une dynamique vertueuse. La reprise, si elle s'opère, se fera par à-coups.

UNE BAISSÉ DES PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS DE MOINS EN MOINS MARQUÉE

En France métropolitaine, les prix des logements anciens baissent pour le cinquième trimestre consécutif de -3,9 % au 3^e trimestre 2024. Les prix ont diminué au même rythme pour les appartements et les maisons. La baisse annuelle des prix des logements enregistrée au 3^e trimestre 2024 France métropolitaine devrait s'atténuer progressivement de manière très significative, de -2,1 % sur l'année 2024 jusqu'à -0,7 % sur un an à fin février 2025.

Les prix des maisons anciennes ont baissé davantage que ceux des appartements anciens en 2024, avec respectivement -2,3 % et -1,7 % sur un an. À fin février 2025, les prix étaient quasiment stables sur les deux marchés.

En province, comme pour la France métropolitaine, nous assistons à un ralentissement progressif de la baisse annuelle des prix des logements anciens, avec -1,5 % sur l'année 2024 (après -3,4 % au 3^e trimestre 2024) et -0,4 % sur un an à fin février 2025. La baisse des prix reste plus marquée pour les maisons que pour les appartements.

En Île-de-France, sur un an, les prix des logements anciens ont continué de baisser fortement, mais à un rythme moins soutenu, pour atteindre -5,3 % au 3^e trimestre 2024. Les prix baissent à un rythme comparable pour les maisons (5,3 % après 8 %) et les appartements (-5,2 % après -6,6 %).

Les prix des appartements continuent de baisser nettement sur un an à Paris et en petite couronne (-5,5 %), ainsi qu'en grande couronne (-4 %). À Paris, on attend un prix au m² de 9420 € en février 2025. La baisse annuelle des prix dans la Capitale serait ramenée à 1,4 % alors qu'elle atteignait 7,7 % un an plus tôt. Parallèlement, les prix des appartements se consolideraient aussi en Île-de-France (-1,4 % en un an) avec un recul de 2 % en Petite Couronne et de 0,5 % en Grande Couronne

en février 2025. Au-delà d'évolutions un peu plus heurtées et haussières ces derniers mois, les prix des maisons devraient globalement céder 1,3 % en Île-de-France de février 2024 à février 2025. Ils seraient en recul de 2,7 % en Petite Couronne et quasi stables en Grande Couronne (-0,6 %).

La crise immobilière de ces derniers mois a affecté les différents acteurs de l'immobilier, mais aussi et surtout les Français dans leur capacité à se loger. Certains signaux économiques semblaient pourtant encourageants pour 2025 pour percevoir une reprise, comme la baisse des taux d'intérêt moyen des nouveaux crédits à l'habitat conjuguée à la maîtrise de l'inflation. Mais le redémarrage du marché immobilier sera d'autant plus significatif qu'il se fera dans un environnement économique et politique stabilisé engendrant la confiance. Ce qui n'est pas le cas dans un contexte de turbulences géopolitiques, de contraintes budgétaires renforcées et d'instabilité politique. Signe de la fragilité ambiante, la confiance des ménages Français se détériore, les craintes étant nombreuses et grandissantes. Ces craintes, endémiques, ne sont pas directement liées au marché immobilier.

EN HAUTE-VIENNE – SITUATION DÉBUT 2025

En Haute-Vienne la courbe des prix connaît une évolution différente pour les prix médians des appartements et des maisons.

Si le prix médian des maisons anciennes connaît une inversion de cette courbe (-0,4% à la fin de 2024) contre une hausse de + 1,6% à fin février 2025, tendance qui se confirme dans la quasi-totalité de secteurs de notre département : +0,7% en deuxième couronne de Limoges (-1,6% fin 2024), -7,3 % en première couronne (-8,1% fin 2024). A Limoges, le prix médian constaté s'il baisse encore de 5,6% sur un an en février 2025, à 160 800 Euros (la baisse était de -9% à fin novembre 2024 à 157 900€). Dans les autres secteurs du département, les prix sont repartis à la hausse :

- **À l'ouest (+4,8%).**
- **Au sud (+5,2%), Saint Yrieix (+9,8%) ;**
- **À l'Est (+5,4%)**

Et s'ils baissent toujours dans le Nord de la Haute-Vienne (-3,5%) c'est de façon moins forte qu'à la fin 2024 (-6,1%).

Les prix des appartements anciens ont continué de baisser en ce début d'année à Limoges de près de 8% pour se situer à 1 430 Euros du mètre carré, contre 1 460€ fin novembre 2024. (soit 24,6% d'augmentation dur 10 ans).

/ LES PROJETS DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX (PPPT) : TROIS SCÉNARIOS POUR L'AVENIR DES COPROPRIÉTÉS

OLIVIER TEYNIE *Lamy Immobilier*

Suite à la restitution des Projets de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT) et des Diagnostics de Performance Énergétique (DPE) collectifs, les copropriétés se trouvent face à des choix cruciaux pour l'avenir de leurs bâtiments. Trois scénarios principaux sont proposés pour guider les décisions futures :

1. Entretien du patrimoine

Ce scénario se concentre sur le maintien en bon état des infrastructures existantes. Il inclut des travaux de réparation et de remplacement des éléments vieillissants pour assurer la sécurité et la durabilité des bâtiments. Bien que ce scénario n'implique pas de grandes améliorations énergétiques, il est essentiel pour prévenir la dégradation du patrimoine immobilier.

2. Réduction de 35 % de la consommation énergétique du bâtiment

Ce scénario vise à améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments en réduisant leur consommation de 35 %. Cela peut inclure l'isolation thermique, le remplacement des systèmes de chauffage par des équipements plus performants, et l'installation de dispositifs de gestion de l'énergie. Ces mesures permettent non seulement de réduire les coûts énergétiques, mais aussi de diminuer l'empreinte carbone des copropriétés.

3. Réduction de 50 % de la consommation énergétique du bâtiment

Le troisième scénario est le plus ambitieux, avec un objectif de réduction de 50 % de la consommation énergétique. Il nécessite des investissements significatifs dans des technologies de pointe et des rénovations majeures. Les travaux peuvent inclure l'installation de panneaux solaires, la modernisation complète des systèmes de chauffage (souvent pompes à chaleur), et l'amélioration de l'isolation. Bien que coûteux, ce scénario offre les plus grands bénéfices en termes de réduction des coûts énergétiques à long terme et de contribution à la lutte contre le changement climatique.

Pour accélérer la mise en œuvre de ces scénarios, il reste préférable de désigner simultanément un maître d'œuvre et une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO obligatoire pour l'obtention des subventions) lors de la restitution des PPPT. Cette approche permet de garantir une coordination efficace des travaux et une gestion optimale des projets. Le maître d'œuvre sera responsable de la conception et de la supervision des travaux, tandis que l'AMO apportera son expertise pour assurer le respect des objectifs et des délais.

En conclusion, les copropriétés ont désormais des outils et des scénarios clairs pour planifier l'avenir de leurs bâtiments. Que ce soit pour l'entretien du patrimoine ou pour des réductions significatives de la consommation énergétique, les décisions prises aujourd'hui auront un impact durable sur la qualité de vie des résidents et la valeur des biens immobiliers. Il est donc crucial pour les copropriétaires de s'engager activement dans ces processus et de faire des choix éclairés pour un avenir plus durable.

ACCOMPAGNEMENT FINANCIER

Il est également crucial d'accompagner ces travaux par une ingénierie financière adaptée. Cela permettrait aux copropriétaires de ne pas avancer le coût des subventions, facilitant ainsi la réalisation des projets. Des solutions de financement, telles que des prêts relais et/ou de copropriété ainsi que l'étude des subventions spécifiques au-delà de « Ma Prime Rénov' copropriété », peuvent être mises en place pour alléger la charge financière des copropriétaires et encourager les investissements nécessaires à la rénovation énergétique.

En conclusion, les copropriétés ont désormais des outils et des scénarios clairs pour planifier l'avenir de leurs bâtiments. Que ce soit pour l'entretien du patrimoine ou pour des réductions significatives de la consommation énergétique, les décisions prises aujourd'hui auront un impact durable sur la qualité de vie des résidents et la valeur des biens immobiliers. Il est donc crucial pour les copropriétaires de s'engager activement dans ces processus et de faire des choix éclairés pour un avenir plus durable.

/ LIMOGES « UNE VILLE OÙ IL FAIT BON INVESTIR »

VALÉRIE LAVAUD *Citya Durivaud*
VÉRONIQUE BRUNET *Foncia VAL DE VIENNE*

En effet, Limoges est une ville très intéressante pour les investisseurs. Tout d'abord, les prix de vente au m² restent abordables. Aujourd'hui avec la mise en application de la loi climat et résilience des appartements sortent du marché locatif car ils nécessitent des travaux trop importants pour être louables et c'est une opportunité de faire de bonnes affaires.

Plusieurs constats en 2024 sur le marché locatif :

Cette année, le nombre de locations a encore augmenté. Avec 18 000 étudiants, la demande va continuer d'être soutenue si nous proposons des logements rénovés et confortables. Dans ce contexte favorable, nous avons également constaté une hausse générale de 4 % du montant des loyers. Cette hausse est raisonnable, pour que Limoges reste attractif, mais améliore néanmoins la rentabilité des biens. Aujourd'hui, dans certains secteurs, nous sommes sur une rentabilité moyenne de 8.8 %.

À partir du moment où les logements sont remis au goût du jour, équipés et qu'ils répondent aux normes d'isolation obligatoire, ils trouvent preneur et avec une bonne rentabilité. Nous rappelons qu'il est même possible de défiscaliser de manière importante les travaux en choisissant le régime fiscal De Normandie, Limoges étant éligible à ce dispositif depuis son adhésion au programme gouvernemental Action Cœur de Ville.

En 2025 Notre Ville, pour le peu qu'on le fasse savoir, va continuer à être attractive.

/ LE MARCHÉ LOCATIF EN MILIEU RURAL

ÉLODIE ALBERT *AM Gestion*

La demande de logements locatifs reste soutenue, notamment à Limoges, attirant étudiants et jeunes actifs. Une tendance vers des logements écologiques se renforce.

L'offre est variée, avec des studios et des maisons familiales. Les rénovations sont en hausse pour améliorer l'offre.

Les loyers connaissent une légère augmentation, surtout dans les zones prisées, mais restent modérés par rapport à d'autres villes françaises.

En résumé, le marché locatif en Haute-Vienne en 2024 est dynamique, avec des opportunités pour les investisseurs et des défis pour les locataires en quête de biens de qualité.

Fin 2024 nous sommes aux portes de l'interdiction de louer les passoires énergétiques ... et tous les professionnels sont inquiets des conséquences pour les prochaines années.

Location d'appartements neufs

Fourchette moyenne de loyer mensuel hors charges (en €)

TYPE DE LOGEMENT	LIMOGES ET PÉRIPHÉRIE(*)		
	MOYENNE BASSE	MOYENNE HAUTE	LOYER MOYEN
STUDIO	NS	372	330
TYPE II	518	529	525
TYPE III	640	675	NS
TYPE IV - TYPE V ET PLUS	NS	NS	NS

Location d'appartements anciens

Fourchette moyenne de loyer mensuel hors charges (en €)

TYPE DE LOGEMENT	LIMOGES ET PÉRIPHÉRIE(*)		
	MOYENNE BASSE	MOYENNE HAUTE	PRIX MOYEN
STUDIO	268	425	333
TYPE II	344	540	436
TYPE III	468	704	571
TYPE IV	597	794	673
TYPE V ET PLUS	716	890	879

Location de maisons

Fourchette moyenne de loyer mensuel hors charges (en €)

	MOYENNE BASSE	MOYENNE HAUTE	PRIX MOYEN
LIMOGES VILLE	671	1063	850
PÉRIPHÉRIE DE LIMOGES (*)	729	999	890
HAUTE-VIENNE (**)	517	868	661

(*) Boisseuil - Condat-sur-Vienne - Couzeix - Feytiat - Isle - Landouge - Le Palais - Panazol - Rilhac-Rancon

(**) sauf Limoges et communes périphériques de Limoges

/ LES CENTRES COMMERCIAUX DE LIMOGES SOUFFRIRAIENT-ILS PLUS QU'AU NIVEAU NATIONAL ?

PATRICK ROPERT *ROPERT IMMO*

Nous remercions chaleureusement Christophe Noël, Délégué général de la « Fédération des Acteurs du Commerce dans les Territoires », pour son analyse des résultats 2024 concernant les centres commerciaux.

La fréquentation des centres commerciaux a progressé de +1,1 %, avec une hausse notable pour les sites de centres-villes à +3,7 %. Les zones commerciales en centres-villes ont particulièrement bien performé, avec une augmentation de +7,8 % et même +10,8 % pour les villes de plus de 100 000 habitants. Les zones commerciales de périphérie ont également affiché une bonne santé, avec une progression de +2,3 %.

EN TERMES DE CHIFFRE D'AFFAIRES, LE BILAN EST ÉGALEMENT POSITIF

- Progression de +1,3 % du chiffre d'affaires des centres commerciaux en 2024.
- La consommation des ménages a augmenté de +1,2 %.
- Le secteur « Beauté-Santé » a réalisé une belle performance avec +6,7 %.
- L'équipement de la personne a légèrement chuté de -1,2 %, contre -2,7 % en 2023.

Il est intéressant de noter que 7 Français sur 10 fréquentent un centre commercial par mois.

Par région, la fréquentation des centres commerciaux en 2024 se classe comme suit :

Le Sud-Ouest semble avoir plus souffert que le reste de la France, sans explication claire pour l'instant.

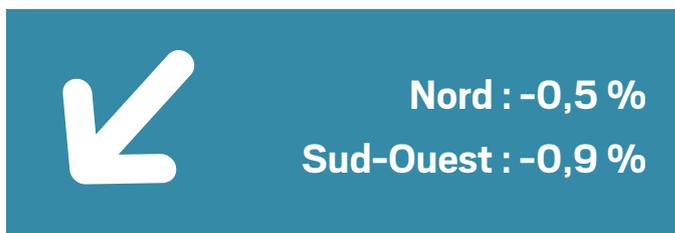
À Limoges, deux événements majeurs ont marqué l'année 2024 :

- Le changement d'enseigne du Géant des Casseaux en Intermarché. Cet hypermarché avait connu une baisse significative, tant en chiffre d'affaires qu'en qualité de service. Nous souhaitons beaucoup de courage au nouveau patron de l'Intermarché de Ventadour pour cette nouvelle aventure. Au niveau national, 288 Géants ont été repris par Intermarché et Auchan, une tâche qui ne sera pas facile, à Limoges comme ailleurs.
- Le changement d'enseigne au Centre Commercial La Coupole de Cora à Carrefour. Là encore, la tâche ne sera pas simple pour Carrefour, mais nous leur souhaitons bonne chance.

Concernant le taux de vacance dans les centres commerciaux, il est en augmentation, que ce soit à Boisseuil, Saint Martial ou Cognac. Parmi les mauvaises nouvelles, on note la fermeture de C&A et de Go Sport à Saint Martial, ce qui n'est pas favorable pour le centre et la ville.

En conclusion, il est nécessaire de se pencher sur les raisons des difficultés rencontrées par les centres commerciaux de Limoges. L'exception notable est le Centre E.Leclerc, qui reste en bonne santé, notamment grâce à son secteur alimentaire et ses prix bas, lui permettant de gagner des parts de marché tant au niveau local que national.

Espérons que 2025 sera plus florissant pour tous !



/ COMMERCE DE CENTRE-VILLE : ENTRE MUTATIONS ET DÉFIS PERPÉTUELS

CORINNE GHISLAIN Immobilier Corinne Ghislain
ÉRIC MONTELLY aa.PROGIMMO

Le commerce du centre-ville de Limoges présente une évolution contrastée, marquée par des ouvertures encourageantes mais aussi par des fermetures qui soulignent les défis persistants du secteur. L'année écoulée a vu l'ouverture de nombreux commerces, témoignant d'un regain d'attractivité pour le cœur de ville. Parmi ces nouveaux venus, on retrouve des commerces de proximité, des boutiques indépendantes, ainsi que des enseignes nationales. Cependant, malgré ces signaux positifs, le centre-ville continue de faire face à des fermetures, notamment dans des secteurs fragilisés par la concurrence des zones commerciales périphériques et l'essor du commerce en ligne.

Le tableau de notre année commerciale est très contrasté, reflétant les fermetures et mutations profondes que connaît notre économie nationale.

Loyers commerciaux

Hors droit au bail H.T. par m² par an (en €)

	FOURCHETTE MOYENNE DE LOYER HT		
	MOYENNE BASSE	MOYENNE HAUTE	PRIX MOYEN
LIMOGES EMPLACEMENT N°1	228	422	302
LIMOGES VILLE (HORS EMPLACEMENT N°1)	78	161	134
ZONE D'ACTIVITÉS COMMERCIALES UNITÉ URBAINE DE LIMOGES	87	154	126
HAUTE-VIENNE (HORS UNITÉ URBAINE DE LIMOGES)	58	69	59

Plusieurs enseignes nationales ont dû baisser leurs rideaux, et il est devenu plus difficile de trouver de nouveaux preneurs. Ces constatations alarmantes s'expliquent par plusieurs facteurs, dont la concurrence accrue du e-commerce, les changements dans les habitudes de consommation post-pandémie, et le développement du marché de seconde main.

Le commerce en ligne a poursuivi sa progression, avec une augmentation de 18 % des ventes par rapport à l'été précédent, particulièrement marquée dans les secteurs de l'habillement (+22 %), de l'électronique (+15 %) et de l'alimentation (+25 %). Les géants du e-commerce ont consolidé leur position, mais on note également l'émergence de nombreuses plateformes locales et spécialisées. Nous constatons également qu'une nouvelle ouverture sur deux concerne des métiers de bouche.

L'inflation persistante (3,2 % sur un an) impacte le pouvoir d'achat des consommateurs, et l'évolution des comportements d'achat, avec une préférence croissante pour les expériences plutôt que les biens matériels, ajoute aux difficultés rencontrées par les commerçants. Il est crucial de réfléchir aux loyers élevés, souvent pointés du doigt par les groupes nationaux et porteurs de projets, en comparaison avec des villes équivalentes.

En conclusion, le centre-ville de Limoges oscille entre renouveau et fragilité. Si les nouvelles ouvertures montrent un certain regain d'intérêt pour le cœur de ville, les fermetures rappellent la nécessité d'une

adaptation continue face aux nouvelles habitudes de consommation et aux mutations économiques en cours. L'année 2025 s'annonce compliquée, malgré l'arrivée de nouvelles enseignes dans notre centre-ville.

Pour une surface moyenne de 100 m²

(*) Les prix indiqués sont des moyennes en euros (moyenne de prix minimum et moyenne de prix maximum)

(**) Boisseuil - Condat-sur-Vienne - Couzeix - Feytiat - Isle - Landouge - Le Palais - Panazol - Rilhac-Rancon - Verneuil-sur-Vienne

(***) sauf Limoges et communes périphériques de Limoges

/ BAIL COMMERCIAL : LA CLAUSE DE DESTINATION DES LIEUX LOUÉS

MONIQUE BELIVIER *Experte en immobilier immatériel*

La clause de « destination » désigne les activités autorisées par le bailleur que le locataire commerçant aura le droit d'exploiter dans les locaux.

Généralement la clause de destination est rédigée de la façon suivante :

« Les biens loués seront destinés exclusivement aux activités de Ils ne pourront être utilisés même temporairement à un autre usage. Le preneur pourra toutefois adjoindre à ce commerce des activités connexes ou complémentaires, mais à la condition expresse de faire connaître son intention au bailleur et de lui demander l'autorisation par acte extrajudiciaire conformément aux articles L 145-47 et suivants du code du commerce ».

Cette clause peut être exclusive, semi-exclusive ou tous commerces.

Dans le cas d'une clause de destination dite « Tous commerces », aucune autorisation n'est à obtenir du bailleur. Cependant une telle clause n'est pas avantageuse pour personne. Mieux vaut lister clairement les activités qui sont autorisées dans les locaux.

EXEMPLE

Si la destination indiquée au bail est : « Prêt-à-porter », le commerçant ne pourra pas vendre des bijoux ou de sac (même peu !), sans avoir demandé l'autorisation au bailleur qui a 2 mois pour lui répondre, et obtenu son accord par écrit. Son absence de réponse vaut accord.

Le bailleur peut alors augmenter le loyer en échange de cette « déspecialisation » de la destination. La discussion est libre.

Si le bailleur refuse l'autorisation d'exercer d'autres activités dans les locaux, le Preneur peut saisir le Tribunal judiciaire.

C'est la clause qui génère le plus de jugements de résiliation de bail pour « non-respect de la destination ». La jurisprudence est constante :

déspecialisation sans autorisation du bailleur : bail résilié !

EXEMPLE

Un restaurateur qui organisait des soirées dansantes sans l'autorisation du bailleur a vu son bail résilié : Cour d'appel, Paris, Pôle 5, chambre 3, 29 Février 2024 – n° 20/09001.

Changement d'activité du commerçant sans l'autorisation du bailleur : bail résilié ! Cour d'appel, Metz, 6eme ch.- 27 juillet 2023 n° 21/01262

AVANT LA SIGNATURE D'UN BAIL COMMERCIAL

- Le Preneur doit clairement indiquer à son Bailleur, toutes les activités qu'il envisage d'exploiter dans les lieux afin d'anticiper toute difficulté.

- C'est au bailleur de s'assurer que la copropriété ne s'opposera pas à l'installation de l'activité du futur commerce, et de son enseigne. (Obligation de délivrance : art 1719 du Code civil).

IMPACT DE LA CLAUSE DESTINATION SUR LA VALEUR LOCATIVE

plus la clause est large, plus la valeur locative pourra être élevée. A contrario : plus la destination est exclusive (qui n'autorise qu'une seule activité) moins la valeur locative sera élevée. (Art L.145-33 du Code de commerce)

En matière de « destination » : chaque mot compte !



/ BILAN 2024 DES CESSIONS DE FONDS DE COMMERCE EN HAUTE-VIENNE

OLIVIER FAYE *Actifs entreprises*

LE MARCHÉ DES CESSIONS DE FONDS DE COMMERCE EN HAUTE-VIENNE : UNE ANNÉE 2024 EN DEMI-TEINTE

L'année 2024 a vu une légère reprise du marché des cessions de fonds de commerce en Haute-Vienne. Selon les données du BODACC (Bulletin Officiel Des Annonces Civiles et Commerciales), 146 transactions ont été enregistrées, contre 142 en 2023, marquant une hausse de 3%. Bien que ce chiffre retrouve le niveau de 2020, il reste inférieur aux années précédentes, notamment 2022 (177 cessions) et 2019 (213 cessions).

Cependant, le prix moyen des transactions a chuté de 24% en 2024. Cette baisse s'explique en partie par des ventes exceptionnelles en 2023 qui avaient artificiellement gonflé la moyenne. Malgré cette diminution, les prix restent parmi les plus élevés des trois dernières années.

Le prix moyen des transactions a chuté de 24% en 2024

DYNAMIQUE DU SECTEUR CHR : UNE PROGRESSION ENCOURAGEANTE

Le secteur des Cafés, Hôtels et Restaurants (CHR) affiche une belle dynamique, avec une augmentation de 17% des transactions en 2024 par rapport à l'année précédente. Le volume annuel oscille entre 40 et 50 cessions sur les trois dernières années. De plus, le prix moyen des transactions a progressé de 38% par rapport à 2023, atteignant son plus haut niveau depuis cinq ans.

Ce dynamisme témoigne d'un intérêt croissant des acquéreurs pour ce secteur, qui représente près de 30% du total des cessions de fonds de commerce en 2024.

TABAC, PRESSE, LOTO : UNE REPRISE APRÈS UNE ANNÉE 2023 DIFFICILE

Après un fort ralentissement en 2023 (-70% par rapport à 2022), le secteur Tabac, Presse, Loto (TPL) connaît une reprise en 2024 avec une progression de 50% des transactions. Malgré cette embellie, l'activité reste 57% en dessous du niveau de 2022.

Les perspectives pour 2025 s'annoncent plus fa-

vorables, avec un marché bénéficiant d'un nombre croissant d'acquéreurs et du retour de nouveaux vendeurs.

BOULANGERIE-PÂTISSERIE : UN SECTEUR EN DIFFICULTÉ

Le marché de la Boulangerie-Pâtisserie (BP) continue de rencontrer des difficultés. Le nombre de transactions a chuté de 44% en 2024, après une diminution de 25% en 2023, ne représentant plus que 5 ventes cette année.

En revanche, les prix de vente moyens restent orientés à la hausse. L'essor des grandes enseignes et des franchises impacte directement les petites structures, qui peinent de plus en plus à trouver des repreneurs.

LE FINANCEMENT : UNE DYNAMIQUE PLUS FAVORABLE EN 2024

L'année 2024 a été marquée par une inversion de la courbe des taux de financement, avec un retour dans certains cas à des taux inférieurs à 3% sur 84 mois. Cette amélioration a un impact direct sur la capacité d'emprunt des acquéreurs, en réduisant les mensualités et en améliorant le reste à vivre. Les banques sont également plus actives dans le financement, en mettant l'accent sur trois critères prioritaires : la nature du fonds de commerce vendu, le profil du porteur de projet, et l'apport personnel dans l'opération. Contrairement aux années précédentes, l'apport personnel, bien que toujours déterminant, n'est plus le seul critère d'évaluation.

PERSPECTIVES 2025 : UN MARCHÉ EN ATTENTE D'OPPORTUNITÉS

Malgré un contexte économique encore incertain et une augmentation des procédures collectives, le nombre d'acquéreurs reste stable, avec des profils généralement solides et solvables. Avec la baisse des taux d'emprunt et un nombre croissant de vendeurs, 2025 pourrait offrir de nouvelles opportunités aux porteurs de projets.

L'enjeu majeur sera d'accompagner cette dynamique et d'anticiper les évolutions du marché. L'année 2024 ayant marqué un retour à la croissance des cessions de fonds de commerce, l'objectif pour 2025 sera de pérenniser cette tendance et d'accompagner les futurs entrepreneurs dans leurs projets.

/ PAS DE DÉROGATION À LA RÈGLE

VINCENT REIX *Agence ORPI Conseil*

ROMAIN TERRAL *Immobilier d'Entreprise et Promotion*

En écho aux tendances observées en 2022 et 2023, l'année 2024 confirme une règle désormais établie dans la recherche de bureaux : les espaces nécessitant d'importants travaux ne trouvent presque plus preneur. Les bailleurs doivent soit entreprendre des rénovations, soit accepter de laisser leurs bureaux vacants. La seule alternative reste la vente de ces biens à des prix ajustés en fonction des travaux nécessaires, y compris les améliorations énergétiques. En conséquence, comme en 2023, les bureaux récents et bien entretenus sont privilégiés, entraînant une légère hausse des prix et des valeurs locatives. Les preneurs sont particulièrement attentifs aux charges de fonctionnement, notamment au coût du chauffage. Face à l'augmentation des coûts de rénovation, de nombreux clients optent pour l'achat plutôt que pour des modifications de cloisonnement ou des aménagements spécifiques. Cependant, l'offre de bureaux à vendre reste limitée, et un rééquilibrage du marché serait souhaitable.

Il est également important de noter que les délais de commercialisation des bureaux se sont considérablement allongés. Même si un bien est bien positionné, en bon état, et à un prix attractif, il peut rester plusieurs mois sur le marché avant de trouver preneur. Cela reflète une demande plus faible qu'auparavant, et il est crucial de bien évaluer un investissement dans ce secteur.

L'IMMOBILIER ARTISANAL ET INDUSTRIEL RÉSISTE

L'immobilier artisanal et industriel est sans conteste l'actif d'entreprise le plus résilient dans le contexte économique actuel. De nombreuses entreprises cherchent à louer des locaux mieux adaptés à leurs activités. Toutefois, elles sont confrontées à une offre inadéquate, en raison du vieillissement des bâtiments et des coûts élevés d'adaptation. Les dirigeants, face à l'incertitude économique, privilégient de plus en plus des baux de courte durée, dérogeant ainsi aux règles traditionnelles du bail commercial. Sur le marché de la transaction, l'offre à la vente reste restreinte. Contrairement aux attentes post-Covid, il n'y a pas eu de mises en vente massives. La patience est de mise pour trouver un bâtiment répondant à ses besoins spécifiques. La construction de nouveaux locaux reste une option coûteuse, inaccessible pour de nombreuses entreprises en raison de l'augmentation des prix des terrains et des matériaux. Côté investissement, les locaux artisanaux et industriels attirent de plus en plus les sociétés foncières et les investisseurs locaux, qui y voient de meilleures perspectives de rendement par rapport aux bureaux. Ces actifs offrent des garanties solides dans le contexte actuel.

Loyer par m² en euros HT/an à Limoges et dans les communes périphériques

BUREAUX (minimum-maximum)	ENTREPÔTS (minimum-maximum)
NEUFS 138€-156€	NEUFS 72€-NS
ANCIENS RÉNOVÉS 88€-132€	ANCIENS RÉNOVÉS 44€-53€
ANCIENS NON RÉNOVÉS 47€-61€	ANCIENS NON RÉNOVÉS 20€-34€

Prix de vente par m² en euros HT (1)

BUREAUX (minimum-maximum)	ENTREPÔTS (minimum-maximum)
NEUFS NS-2 584€	NEUFS NS-1 250€
ANCIENS RÉNOVÉS 1 168€-1 528€	ANCIENS RÉNOVÉS 543€-880€
ANCIENS NON RÉNOVÉS 360€-615€	ANCIENS NON RÉNOVÉS 291€-515€

/ LE DÉCRET TERTIAIRE : UNE MESURE PHARE POUR LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

Instauré dans le cadre de la loi ELAN, le décret tertiaire impose aux entreprises de réaliser des économies d'énergie significatives dans tous les bâtiments à usage tertiaire dont la surface dépasse 1000 m², et cela ne concerne pas seulement les bureaux. Connu sous le nom de Dispositif Eco-Énergie Tertiaire (DEET), ce décret constitue une initiative majeure en faveur de la transition énergétique.

DÉFINITION ET ENJEUX DU DÉCRET TERTIAIRE

Le décret tertiaire, ou « dispositif Eco-Énergie tertiaire », établit des obligations d'actions visant à réduire la consommation énergétique des bâtiments tertiaires. Entré en vigueur en octobre 2019, il s'inscrit dans la continuité de la loi Elan et concerne les propriétaires ainsi que les locataires de bâtiments tertiaires dont la surface d'exploitation est supérieure ou égale à 1 000 m².

Un calendrier précis a été établi, avec une première échéance fixée à 2030, suivie d'objectifs décennaux jusqu'en 2050. À la suite d'une décision du Conseil d'État, l'obligation initiale de réduction de 25 % pour 2020 a été annulée, reportant ainsi la première échéance à 2030.

DÉCLARATION SUR LA PLATEFORME OPERAT

Les entités assujetties sont tenues de déclarer annuellement leurs données de consommation énergétique sur la plateforme Operat. La prochaine échéance pour soumettre les consommations de l'année 2024 est fixée au 30 septembre 2025.

QUI EST CONCERNÉ ?

Le décret tertiaire s'applique aux bâtiments abritant exclusivement des activités tertiaires ou à usage mixte, à condition que les activités tertiaires occupent une surface cumulée d'au moins 1000 m².

Les secteurs concernés incluent les bureaux, services publics, enseignement, santé, justice, commerces, hôtellerie, résidences de tourisme, sport, culture, logistique, aéroports, gares, vente et services automobiles, salles informatiques, stationnement, blanchisserie, et imprimerie.

EXCLUSIONS ET MODULATIONS

Certains types de bâtiments sont exemptés, notamment les constructions précaires, les lieux de culte, et les bâtiments destinés à la défense. Les objectifs fixés par le décret peuvent être modulés en fonction de contraintes techniques, architecturales, ou de coûts disproportionnés.

OBJECTIFS ET ÉCHÉANCES

Le décret fixe des objectifs ambitieux de réduction des consommations énergétiques finales :

- **40 % d'ici 2030**
- **50 % d'ici 2040**
- **60 % d'ici 2050**

Ces objectifs peuvent être ajustés en fonction de l'historique des consommations et du facteur climatique. Un seuil de consommation en valeur absolue peut également être fixé pour les bâtiments récents ou déjà rénovés.

CONFORMITÉ ET SANCTIONS

Pour se conformer au décret, les entreprises peuvent réaliser un bilan carbone, mettre en place un logiciel de gestion énergétique, entreprendre des travaux d'efficacité énergétique, et sensibiliser leur personnel. En cas de non-respect des obligations, des sanctions peuvent être appliquées, allant jusqu'à 7500 € pour les personnes morales.

ACCOMPAGNEMENT ET FORMATIONS

Les entreprises peuvent bénéficier d'un accompagnement par des conseillers en efficacité énergétique. Des formations spécifiques au décret tertiaire sont également disponibles pour aider à la mise en conformité.

CONCLUSION

Le décret tertiaire représente une avancée significative dans la transition énergétique en France. En impliquant à la fois propriétaires et locataires, il vise à réduire substantiellement les consommations énergétiques des bâtiments tertiaires, contribuant ainsi aux objectifs européens en matière d'économie d'énergie. La mise en place de la plateforme Operat et les possibilités de modulation des objectifs offrent un cadre flexible pour atteindre ces ambitions.

/ DES ENJEUX PARTAGÉS D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT PRIVÉ

VILLE DE LIMOGES *CU Limoges Métropole - Limoges Habitat*

Limoges Métropole regroupe 20 communes, rassemble près de 208 000 habitants, et représente donc le 2e pôle urbain de la région Nouvelle-Aquitaine.

Limoges Métropole exerce au quotidien de nombreuses compétences telles que l'habitat, l'environnement et le cadre de vie, la politique de la ville et l'insertion, l'aménagement et voirie, le développement économique, l'eau et l'assainissement, la gestion et la prévention des déchets, les mobilités, les grands équipements culturels et sportifs.

Sa mission générale est de mener à bien de grands projets structurants, de développer l'offre de services et des équipements à vocation économique et de gérer les grands services nécessaires à la population, tout en maintenant la qualité de l'environnement, atout majeur de notre territoire.

Les élus de Limoges Métropole ont adopté un Projet de Territoire lors du Conseil communautaire du 17 décembre 2021. Ce document stratégique a pour objectif de définir les politiques publiques qui permettront à Limoges Métropole de se développer et de rayonner sur la scène régionale et nationale. L'une des ambitions du projet de territoire de Limoges Métropole est de redynamiser les centralités.

L'un des leviers est l'amélioration de l'habitat privé existant qui permet de redonner de l'attractivité à des logements inadaptés, dégradés et/ou énergivores.

Pour y parvenir, la multiplication des outils incitatifs mais aussi coercitifs, ainsi que la coordination des actions se mettent en œuvre.

1. Rénover l'habitat privé à l'échelle intercommunale : l'OPAH

Depuis 2024, la nouvelle Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) concerne maintenant l'ensemble des communes de Limoges Métropole, et en premier lieu les propriétaires occupants aux revenus modestes désireux d'adapter leur logement à leurs besoins ou d'en améliorer les performances énergétiques. Limoges Métropole abonde les aides de l'Anah sur les travaux d'amélioration de l'habitat privé pour les publics éligibles. En outre, les propriétaires éligibles bénéficient d'un accompagnement par un opérateur agréé tout au

long de leur projet (appui à la définition des scénarios de travaux, aide à la lecture des devis, plan de financement, dépôt des dossiers de demandes d'aides financières...).

De plus, Limoges Métropole verse une prime de 1 500 € pour des projets de rénovation utilisant des matériaux biosourcés, dans une logique de préservation du bâti ancien et de lutte contre la surchauffe estivale dans les logements. Les matériaux biosourcés sont issus de la matière organique renouvelable (biomasse). La nature de ces matériaux est multiple : bois, chanvre, paille, ouate de cellulose, textiles recyclés, miscanthus, chaume, laine de mouton (liste non exhaustive).

Limoges Métropole verse une prime de 1 500 € pour des projets de rénovation utilisant des matériaux biosourcés

2. Une démarche d'aller-vers sur 4 centralités : OPAH-RU et Zéro logement vacant

Auparavant concentrée sur le cœur de ville de Limoges, le volet renouvellement urbain du dispositif d'OPAH s'étend depuis 2024 aux centres-bourgs du Palais-sur-Vienne, de Saint-Just-le-Martel et de Solignac qui, à l'instar du centre de Limoges, présentent un taux de vacance plus important, des bâtis plus anciens et plus dégradés, ainsi qu'un phénomène potentiel de mal logement. Ces 4 secteurs possèdent également des caractéristiques patrimoniales fortes qu'il faut préserver et qui nécessitent un accompagnement particulier. L'accompagnement technique associé à des aides financières est similaire à celui proposé pour l'OPAH.

MOBILISER LES FINANCEMENTS DISPONIBLES

Aussi, afin de créer un véritable effet levier sur le territoire et accompagner les travaux d'amélioration de l'habitat, Limoges Métropole a souhaité soutenir, au travers de nouvelles aides dédiées et complémentaires, les projets des particuliers visant la reconquête du bâti existant dans les 4 secteurs précités. Trois primes peuvent être mobilisées :

- La prime « accession dans l'ancien avec travaux » de 5000 € maximum, pour des projets d'acquisition d'un logement ancien de plus de 15 ans destiné à la résidence principale et qui nécessite des travaux importants de réhabilitation, ainsi qu'une prime supplémentaire de 3000€ pour les logements vacants depuis plus de 2 ans
- La prime « fusion des logements » de 5000 € maximum, pour accompagner des travaux de transformation visant à fusionner au moins 2 logements pour créer un logement d'au moins 50m².

LUTTER CONTRE LA VACANCE GRÂCE AU DISPOSITIF « ZÉRO LOGEMENT VACANT »

Limoges Métropole, en coordination avec ces quatre communes concernées, va lancer mi 2025 le dispositif « Zéro logement vacant ». Cette démarche s'appuie sur un repérage fin de la vacance, où l'approche statistique est complétée par un repérage de terrain pour s'assurer de l'inoccupation des logements. Ce travail de repérage permet ensuite de procéder à une approche individuelle de chaque propriétaire pour mieux comprendre les raisons de la vacance et

Limoges Métropole, en coordination avec ces quatre communes concernées, va lancer mi 2025 le dispositif « Zéro logement vacant »

proposer un accompagnement personnalisé pour contribuer à la remise du bien sur le marché.

3. Des actions spécifiques pour Limoges

Pour Limoges, l'OPAH RU, le dispositif « Zéro logement vacant » et les actions spécifiques précisées ci-après s'inscrivent dans le cadre de l'Opération de revitalisation du territoire (ORT) adossée à l'acte 2 d'Action cœur de ville (ACV) qui permet de concentrer les moyens et coordonner l'intervention des acteurs.

RENFORCER LES ACTIONS INCITATIVES PAR DES ACTIONS COERCITIVES

Pour garantir les résultats des autres actions déjà mises en œuvre par la Ville de Limoges, l'option a été prise en 2024 de cibler des secteurs « entrées de ville » à savoir l'avenue du Général Leclerc/place Carnot au nord, et les avenues Georges Dumas/De Lattre de Tassigny au sud, avec un abondement de Limoges Métropole des aides communales octroyées aux propriétaires pour le ravalement des façades et la reconversion des rez-de-chaussée commerciaux vacants.

Depuis 2014, ce sont près de 19 millions d'euros de travaux, subventionnés à plus de 4 millions d'euros, qui ont permis de restaurer plus de 450 façades et 90 devantures commerciales. Il est à noter que le dispositif d'aide au ravalement des façades fait aujourd'hui école, en étant dupliqué depuis janvier 2025 sur l'hypercentre de Saint-Just-le-Martel selon les mêmes modalités d'abondement des aides de la commune par Limoges Métropole.

Afin de concentrer les efforts sur le secteur avenue du Général Leclerc/place Carnot, la Ville de Limoges et la Communauté urbaine ont associé leurs compétences en mettant en œuvre en 2024 le « Permis de louer » pour combattre le mal-logement et les marchands de sommeil. Si la majorité des demandes font l'objet d'une suite favorable, le dispositif a néanmoins déjà permis d'interdire la location de certains logements dégradés voire dangereux.

Quant à l'Opération de restauration immobilière (ORI) qui impose la réhabilitation globale de 16 immeubles très dégradés, elle produit ses effets avec une majorité des immeubles déjà en voie de remise sur le marché.

2025 va permettre d'engager la phase coerci-

tive pour les immeubles dont la situation n'évolue pas avec le lancement des enquêtes parcellaires (prescription d'un programme de travaux détaillé et d'un délai de réalisation pour chaque immeuble).

ENCOURAGER LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES COPROPRIÉTÉS ET LA VÉGÉTALISATION DES FAÇADES POUR DES BÂTIMENTS PLUS RESPIRABLES PAR DES ACTIONS COERCITIVES

Enfin, la rénovation des copropriétés devient un enjeu majeur sur la ville de Limoges.

Le Guichet habitat de Limoges Métropole accompagne et facilite les démarches des copropriétaires : conseils d'experts, informations techniques, informations sur les aides financières collectives et individuelles mobilisables, sur les modes de financements, la réglementation en vigueur (inscription au registre, organisation de la copropriété, etc.). Aussi, dans le cadre de l'OPAH-RU, Limoges Métropole peut accorder une aide de 2000€ maximum pour la réalisation de simulations thermiques dynamiques et/ ou d'audits énergétiques (copropriétés de 15 lots max) sous réserve que la copropriété soit accompagnée par un conseiller du Guichet habitat.

En complément, consciente des enjeux environnementaux, la Ville de Limoges encourage également la végétalisation des façades, avec

Consciente des enjeux environnementaux, la Ville de Limoges encourage également la végétalisation des façades, avec déjà 500 zones de verdissement installées grâce au permis de végétaliser

déjà 500 zones de verdissement installées grâce au permis de végétaliser.

Malgré un contexte national marqué par une baisse des dotations de l'État, la mobilisation des partenaires (Anah, Action Logement, Banque des Territoires, Anru) permet de maintenir une dynamique favorable. Les bailleurs sociaux jouent également un rôle clé en rénovant et en diversifiant l'habitat à travers des programmes de réhabilitation et de construction.

L'observatoire communal de l'immobilier 2024 révèle une légère reprise des ventes de biens (maisons, appartements, terrains), tandis que les services de l'urbanisme notent une augmentation des rénovations, preuve de l'efficacité des politiques engagées.

Limoges figure parmi les villes offrant les meilleurs rendements locatifs de France. Grâce à son adhésion au programme Action Cœur de Ville, elle est éligible au dispositif Denormandie, qui permet aux investisseurs de bénéficier de réductions d'impôts en contrepartie de la rénovation et de la mise en location de biens non meublés.

Limoges figure parmi les villes offrant les meilleurs rendements locatifs de France.

Avec ces nombreuses initiatives, Limoges Métropole et la Ville de Limoges affirment leur engagement en faveur d'un cadre de vie agréable et dynamique, pour le bien-être de ses habitants et l'accueil de nouveaux résidents.

/ 2024 : UNE ANNÉE DE TRANSITION(S)

ÉRIC BONNET *Crédit Agricole Centre Ouest*

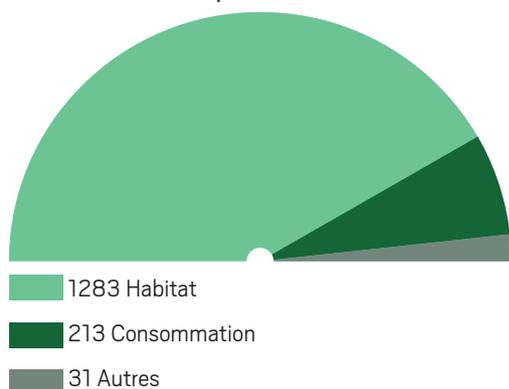
HERVÉ HINDRE *Crédit Agricole Centre Ouest*

Le marché immobilier français a connu en 2024 des évolutions majeures, marquées par des changements à la fois dans les comportements des acheteurs, les tendances des prix et le coût du crédit. Cette année a aussi été placée sous le signe de la transition énergétique, avec des réglementations renforcées visant à réduire l’empreinte carbone des bâtiments.

Le marché de l’immobilier a atteint en 2024 son niveau le plus bas, avec une troisième année consécutive de baisse de ses ventes, soit -11 % par rapport à 2023, à environ 775 000 transactions. C’est un repli de 36 % par rapport au pic de 2021. Toutefois, une embellie se profile. Un palier bas semble avoir été atteint. Après un premier semestre 2024 dans la continuité de 2023, avec une poursuite de la baisse des ventes, la chute a été enrayée au second semestre, avec une stabilisation des volumes, préalables, laissant espérer une reprise du marché de l’immobilier en 2025 et c’est tant mieux

Les taux de crédit immobilier, passés de 4,21 % en décembre 2023 à 3,37 % en novembre 2024, ont favorisé un redémarrage partiel. Cette baisse des taux, combinée à une inflation contenue à 1,3 %, a redonné du pouvoir d’achat aux porteurs de projets immobiliers. Sur cette même année 2024, l’encours des crédits immobiliers s’élève à 1 283 Mds€ sur le territoire français. Toutefois la variation sur un an reste légèrement négative (-0,8%). L’accès au crédit reste favorable aux primo-accédants, qui représentent 53,3% de la production, et aux ménages les moins aisés (plus de 50% des emprunteurs).

1528Md€ de crédits aux particuliers en France



Avec un financement un peu plus facile, notamment via l’élargissement du prêt à taux zéro, les primo-accédants et les jeunes ménages pourraient retrouver le chemin de l’achat immobilier. La profession bancaire continue à soutenir les mesures qui facilitent le financement de l’habitat et les projets immobiliers des clients, accompagnant la prolongation du prêt à taux zéro (PTZ) jusqu’en 2027 et la

revalorisation des plafonds de ressources.

Les banques et le Crédit Agricole Centre Ouest au 1^{er} plan, restent résolument engagés dans la lutte contre le changement climatique, elles s’orientent et financent massivement la transition écologique, en déployant des solutions financières pour tous types de projets (éco-PTZ, Prêt avance rénovation...) sur tous les marchés.

Elles facilitent le parcours des ménages pour les accompagner au mieux dans leurs projets de rénovation énergétique (couplage MaPrimeRénov’ Copropriété/éco-PTZ Copropriété...), c’est ainsi que chaque agence du Crédit Agricole Centre Ouest, en lien avec « ses experts », est enclin à répondre à toutes les sollicitations.

IMPACT DES ÉTIQUETTES ÉNERGIE SUR LES TRANSACTIONS

- En 2024, les logements étiquetés F et G représentent 13 % des transactions, en baisse par rapport à 2023 (17 %)
- Les logements étiquetés A et B représentent 8 % des ventes, marquant une hausse sur un an

Les encours des prêts pour la transition énergétique du parc immobilier des particuliers, construction et rénovation, atteint 234 Mds€ en 2023, un montant 10 fois supérieur à la part d’épargne réglementée que les banques ont l’obligation d’allouer à la transition (22,8 Mds€)

L’AMBITION AU CRÉDIT AGRICOLE CENTRE OUEST : DÉCARBONER LE PARC IMMOBILIER - ACCOMPAGNER LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

Une relation de proximité « banque – client » de plus en plus plébiscitée : le modèle universel et relationnel de proximité qui caractérise les banques françaises leur permet d’accompagner leurs clients dans tous les besoins du quotidien liés à « l’argent et aux différentes étapes de leurs projets », c’est ce qui caractérise le Crédit Agricole Centre Ouest puisque 1 client sur 3 nous confie son épargne et nous finançons 1 maison sur 2 sur notre territoire : ce « circuit court » s’inscrit dans l’utilité au développement de notre territoire en Haute Vienne.

2025 : VERS UN MARCHÉ PLUS ÉQUILIBRÉ ET UNE REPRISE ATTENDUE

Dans un contexte économique toujours incertain (incertitudes géopolitiques – budgétaires – fiscales...), nous devons pour 2025 rester résolument optimiste pour favoriser le développement de notre territoire, notre département de la Haute Vienne possède tous les atouts pour accueillir de nouveaux acquéreurs.

/ LIMOGES HABITAT : UN ACTEUR ÉCONOMIQUE CLÉ DU TERRITOIRE

LIMOGES HABITAT

Avec un chiffre d'affaires dépassant 57 millions d'euros, Limoges habitat s'affirme comme un acteur essentiel de l'économie locale. En tant que premier bailleur social du Limousin, notre contribution est double, garantir une offre de logements de qualité et être un donneur d'ordre avec un fort ancrage territorial avec plus de 80 % de nos marchés de travaux et de services attribués à des acteurs locaux.

LES FUTURS AXES D'INVESTISSEMENT AVEC UN BUDGET DE PLUS DE 400 MILLIONS D'EUROS

Dans le cadre de son Plan Stratégique du Patrimoine, Limoges habitat a adopté une démarche volontariste et responsable afin de répondre aux enjeux du logement de demain, des économies d'Énergie, des enjeux de la décarbonation et du budget des locataires.

- La construction neuve de plus de 550 logements sur les communes de Limoges Métropole est programmée sur les 10 années à venir. Ces constructions se veulent exemplaires et doivent permettre de répondre aux exigences financières et de confort des locataires. Limoges habitat répond aux exigences RE2020 et travaille déjà sur le palier 2028.
- Les acquisitions améliorations sont des opérations marquantes tant en terme urbanistique permettant de rénover des bâtiments abandonnés, donner une seconde vie et des changements d'usage à des friches en devenir. L'année 2025, verra ainsi la livraison d'un ancien immeuble bourgeois place Carnot et parallèlement à cela le lancement de l'opération de transformation en 48 logements sur le site de l'ancien EPHAD du Palais sur Vienne.
- Le patrimoine de Limoges habitat avec un âge moyen de 42 ans demande également d'importants investissements afin d'entretenir, d'améliorer énergétiquement et décarboner aussi environ 5 000 logements feront l'objet sur les 10 prochaines années de travaux de réhabilitations.

Le développement des programmations se fait en intégrant le réemploi, les matériaux bio sourcés et également les énergies renouvelables. Ces choix témoignent de notre engagement en faveur d'un habitat plus durable et respectueux de l'environnement.

Parallèlement, afin compléter son offre, Limoges habitat va prochainement commercialiser et proposer à la vente en Prêt Social Location-Accession (PSLA), 13 pavillons au cœur du futur écoquartier des Portes Ferrées. De typologie T3, T4, ces logements offre ainsi aux ménages une opportunité d'accéder à la propriété dans des conditions avantageuses.

Parallèlement, afin compléter son offre, Limoges habitat va prochainement commercialiser et proposer à la vente en Prêt Social Location-Accession (PSLA), 13 pavillons au cœur du futur écoquartier des Portes Ferrées.

Avec plus de 250 salariés engagés, et en partenariat avec Limoges Métropole, les maires des communes, Limoges habitat réaffirme son rôle d'acteur incontournable du territoire, alliant développement économique, innovation et responsabilité environnementale.



J'ÉCORÉNOVE MON LOGEMENT TELEMENT SIMPLE QUE VOUS ALLEZ ENFIN VOUS LANCER

ESTIMATION DES TRAVAUX, DES AIDES, DES FINANCEMENTS, ANNUAIRES D'ARTISANS AGRÉÉS :
PRÉPAREZ VOTRE PROJET EN MOINS DE 10 MINUTES SUR [J-ECORENOVE.CREDIT-AGRICOLE.FR](https://www.j-ecorenove.credit-agricole.fr)

J'ÉCORÉNOVE
MON LOGEMENT 

