

SYNTHÈSE

OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER

/ MARS 2025



ANALYSE DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER EN HAUTE-VIENNE

/ BILAN 2024



CCI LIMOGES
HAUTE-VIENNE



CiLim

Club de l'immobilier 87

portalim.fr

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

(*) 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 et de Haute-Vienne 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 2675 locations déclarées.
Vente ancien : les prix moyens ont été calculés sur la base de 876 (dont 316 maisons), ventes déclarées.



**RETROUVEZ L'INTÉGRALITÉ DU
BILAN 2024 !**

Scannez le QR Code

7 889

actes de vente de locaux d'habitation en
Haute-Vienne
Baisse de 11% par rapport à 2023



51

VEFA
Baisse de 47% par rapport à
2023



<small>TYPE 1</small> 27 296€	<small>TYPE 3</small> 77 400€
<small>TYPE 2</small> 62 000€	<small>TYPE 4</small> 103 738€

prix de vente médian des appartements
anciens à Limoges



2024 CHIFFRES CLÉS

160 000€

prix médian des maisons
anciennes à Limoges



420

permis de construire autorisés
Baisse de 29% par rapport à
2023



2024, LA CONSTRUCTION NEUVE S'EFFONDRE

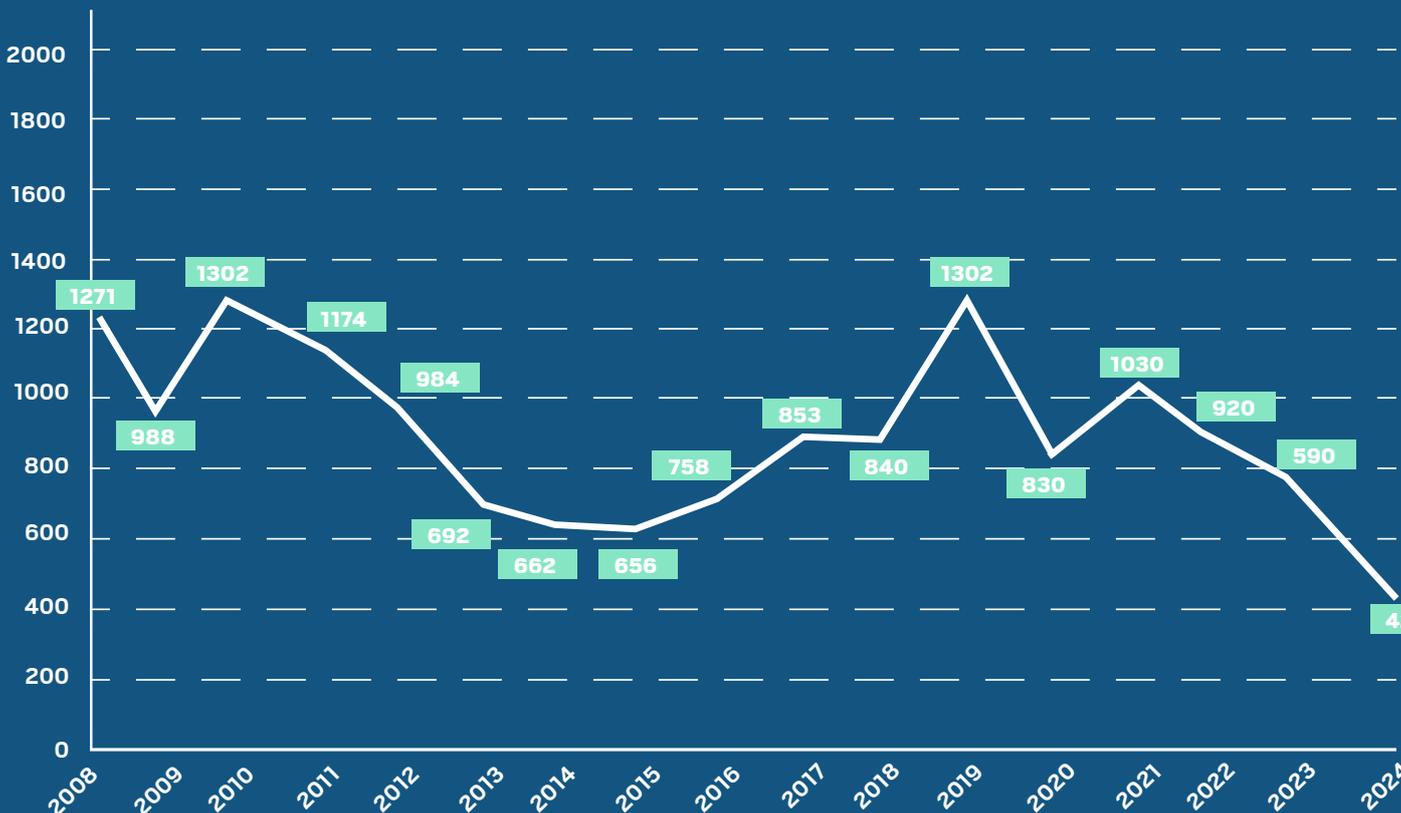


Prix minimum - maximum et moyen de la parcelle en 2024 (en €)

	LOTISSEMENT	HORS-LOTISSEMENT
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

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

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



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 M²	80 - 100 M²	> À 120 M²
LIMOGES & COMMUNES DE LA PÉRIPHÉRIE (*)	36 %	116 000	225 000	170 000	16 %	64 %	19 %
HAUTE-VIENNE (HORS LIMOGES & PÉRIPHÉRIE)	64 %	110 000	230 000	170 000	18 %	65 %	17 %

*Boisseuil - Condat-sur-Vienne - Couzeix - Feytiat - Isle - Landouge - Le Palais - Panazol - Rilhac-Rancon - Verneuil-sur-Vienne (130)

** % calculé par rapport au nombre total de constructions

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

VENTE ANCIEN

UN NOMBRE D'ACTES DE VENTE EN NETTE DIMINUTION

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

*VEFA : Vente en l'état futur d'achèvement

VENTE ANCIEN

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

Prix médian par type de logement : évolution de 2023 à 2024

TYPE DE LOGEMENT	PRIX MÉDIAN EN €		ÉVOLUTION EN %
	2023	2024	
TYPE 1	49 005	27 296	-44
TYPE 2	63 550	62 000	-2
TYPE 3	83 609	77 400	-7
TYPE 4	110 000	103 738	-6
TYPE 5	140 000	135 000	-4
TYPE 6	225 000	186 250	-17
MAISON	165 700	160 000	-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

TRANSACTION

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

Prix des appartements anciens (en €)

TYPE DE LOGEMENT	LIMOGES ET PÉRIPHÉRIE*		
	MOYENNE BASSE	MOYENNE HAUTE	MOYENNE HAUTE
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

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

(*) 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

LOCATION

LIMOGES, UNE VILLE OÙ IL FAIT BON INVESTIR

Location de maisons à Limoges et en périphérie*

Fourchette moyenne de loyer mensuel hors charges

LIMOGES

MOYENNE BASSE	PRIX MOYEN	MOYENNE HAUTE
671 €	1063 €	850 €

PÉRIPHÉRIE DE LIMOGES

MOYENNE BASSE	PRIX MOYEN	MOYENNE HAUTE
729 €	999 €	890 €

HAUTE-VIENNE

MOYENNE BASSE	PRIX MOYEN	MOYENNE HAUTE
517 €	868 €	661 €

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

Location d'appartements anciens à Limoges et en périphérie*

Fourchette moyenne de loyer mensuel hors charges

STUDIO

MOYENNE BASSE	PRIX MOYEN	MOYENNE HAUTE
268 €	425 €	333 €

TYPE II

MOYENNE BASSE	PRIX MOYEN	MOYENNE HAUTE
344 €	540 €	436 €

TYPE III

MOYENNE BASSE	PRIX MOYEN	MOYENNE HAUTE
468 €	704 €	571 €

TYPE IV

MOYENNE BASSE	PRIX MOYEN	MOYENNE HAUTE
597 €	794 €	673 €

TYPE V ET +

MOYENNE BASSE	PRIX MOYEN	MOYENNE HAUTE
716 €	890 €	879 €

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

IMMOBILIER COMMERCIAL

UN COMMERCE EN MUTATION

Loyers commerciaux (hors droit au bail)
(par m² HT par an, en €)

LIMOGES (EMPLACEMENT N°1) / LOYER MOYEN : 302€



LIMOGES (HORS-EMPLACEMENT N°1) / LOYER MOYEN : 134€



ZONE D'ACTIVITÉS COMMERCIALES (UNITÉ URBAINE DE LIMOGES) / LOYER MOYEN : 126€



HAUTE-VIENNE (HORS UNITÉ URBAINE DE LIMOGES) / LOYER MOYEN : 59€



IMMOBILIER D'ENTREPRISE

PAS DE DÉROGATION À LA RÈGLE

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



BUREAUX
Minimum - maximum



ENTREPÔTS
Minimum - maximum

NEUFS

138€-156€

72€-NS

ANCIENS RÉNOVÉS

88€-132€

44€-53€

ANCIENS NON RÉNOVÉS

47€-61€

20€-34€

Prix de vente par m² en euros HT/an à Limoges et dans les communes périphériques



BUREAUX
Minimum - maximum



ENTREPÔTS
Minimum - maximum

NEUFS

NS-2 584€

NS-1250€

ANCIENS RÉNOVÉS

1 168€-1 528€

543€-880€

ANCIENS NON RÉNOVÉS

360€-615€

291€-515€



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

