

Préambule	4
CHAPITRE 1 : PRESENTATION DU TERRITOIRE	5
I- CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE ET SOCIAL	6
1) Evolution démographique : une croissance nettement positive, mais moins rapide	6
2) La structure de la population : un vieillissement de la population	7
3) La composition des ménages : de plus en plus de personnes seules	9
4) Un solde naturel fort et un solde migratoire négatif dans la ville centre, à l'inverse du reste de l'agglomération	10
5) Une évolution démographique qui renforce le phénomène de périurbanisation	11
6) Analyse des mobilités résidentielles	12
7) Des revenus plus élevés et une concentration des allocataires sur l'agglomération de Limoges	13
II ANALYSE DE LA POPULATION ACTIVE	18
1) Une croissance de la population active entre 1990 et 1999	18
2) Une population active qui travaille moins dans sa commune de résidence.	19
3) Une domination sans partage de la voiture dans les déplacements domicile-travail.	21
CHAPITRE 2 : HABITAT ET ACTIVITE IMMOBILIERE	23
I. PRESENTATION GENERALE DE L'EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS	24
1) Une forte croissance du nombre de résidences principales	24
2) Un nombre de résidences secondaires qui décroît	25
3) L'âge du parc de logements : un développement du parc de logements caractéristique de la formation des agglomérations urbaines	26

4) Une très forte majorité de propriétaires occupants	28
5) Des logements moins peuplés et plus grands	29
6) Amélioration du confort des logements mais hausse de la vacance	31

II. LA CONSTRUCTION NEUVE **35**

1) La croissance du parc de logements	35
2) Une majorité de logements à occupation personnelle (production 1995 à 2002)	36
3) Une grande majorité de maisons individuelles en diffus sauf sur la ville centre	37
4) Des constructions de plus en plus consommatrices d'espaces	39

III. LA REHABILITATION DU PARC ANCIEN **43**

1) Un parc de logements relativement neuf dans le SIEPAL qui limite l'intérêt d'une action sur l'habitat ancien	43
2) La réhabilitation de l'habitat ancien comme enjeu majeur de la politique de l'habitat à Limoges	43
3) Les résultats de l'OPAH centre ville (1999-2002) et les objectifs de la nouvelle OPAH.	44

IV. OBSERVATION DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER **46**

1) Le marché immobilier sur l'agglomération de Limoges	47
2) Les transactions immobilières sur l'agglomération en 2002	49
3) L'offre locative	50
a) Prix des locations dans le neuf et dans l'ancien	
b) Une baisse de la demande pour les petites surfaces	
4) La demande sur l'agglomération	52
a) La recherche de biens par les investisseurs	
b) La recherche d'un logement par les ménages	

CHAPITRE 3 : LOGEMENT SOCIAL **55**

I. PRINCIPAUX INDICATEURS DU LOGEMENT HLM **56**

- 1) Une reprise de la construction de logements HLM depuis 1990 56
- 2) Un essor de la construction de logements individuels HLM après 1975 57
- 3) Le point de vue des élus sur le développement du logement social 58
 - a) Des communes qui affichent le principe de mixité sociale comme enjeu dans la première couronne
 - b) Des difficultés à développer le logement social dans la seconde couronne
 - c) Des positions plus diverses dans la troisième couronne
- 4) L'habitat social à destination des catégories de population spécifiques 60
 - a) Constats généraux
 - b) Actions prévues pour le logement très social
 - c) L'hébergement des gens du voyage
 - d) Le logement des personnes âgées

II. LE POINT DE VUE DES OPERATEURS HLM **63**

- 1) Une stratégie orientée vers la réhabilitation du patrimoine bâti pour l'OPHLM. 63
 - a) Une réhabilitation prioritaire des cités du centre ville
 - b) Des objectifs qui restent concentrés sur Limoges
- 2) Une stratégie plus diversifiée pour les autres opérateurs 64
- 3) Evolution dans les types de constructions 65
- 3) Une demande croissante sur l'agglomération. 66

CHAPITRE 4 : FORMULATION D'ENJEUX POUR LES COMMUNES DU SIEPAL **68**

I. SYNTHÈSE DES PRINCIPAUX CONSTATS DÉVELOPPÉS DANS LE DIAGNOSTIC ET POSITIONNEMENT DES ELUS. **69**

- 1) LE RENFORCEMENT DU PROCESSUS D'AGGLOMERATION 69
- 2) LE POSITIONNEMENT DES ELUS 72

II. LES HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT **73**

III. FORMULATION DES ENJEUX **76**

Préambule :

Le périmètre d'action du Syndicat Intercommunal d'Etudes et de Programmation de l'Agglomération de Limoges s'étend depuis le 1^{er} janvier 2003 sur un périmètre de 40 communes comprises dans l'aire urbaine de Limoges.

Ce document reprend l'étude présentée au mois de juillet 2003 devant le Comité Syndical, enrichit d'une analyse sur les 17 communes qui ont adhéré depuis le début de l'année au SIEPAL.

Ce nouveau périmètre plus en phase avec la réalité de l'aire urbaine de Limoges nous permet de mieux comprendre la dynamique actuelle de l'habitat et les mouvements de population qui se développent au sein d'un espace urbain de plus en plus étalé.

Ce diagnostic habitat peut se concevoir comme une phase d'étude préliminaire indispensable à la mise en œuvre de politiques d'habitat qui seront normalement définies à l'échelle de chacun des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale qui composent le périmètre du SIEPAL.

Quelle que soit la position géographique de chaque commune ou le type d'intercommunalité à laquelle elles adhèrent, l'ensemble des données relatives à la démographie ou l'habitat présentées dans cette étude confirme l'appartenance de l'ensemble des communes du SIEPAL à une seule et même entité urbaine. L'identité d'agglomération fait ainsi son chemin.

De manière à rendre les comparaisons plus faciles, nous reprenons dans le cours de notre étude le découpage en cercles concentriques utilisé pour la première phase du diagnostic habitat ainsi que pour le Schéma Directeur de l'Agglomération de Limoges.

L'élargissement du périmètre du SIEPAL nous amène à reconsidérer ce découpage en incluant une troisième couronne et en dissociant les pôles de services ruraux des autres communes, compte tenu de leur configuration urbaine différente et de l'attraction qu'ils exercent sur les communes aux alentours.

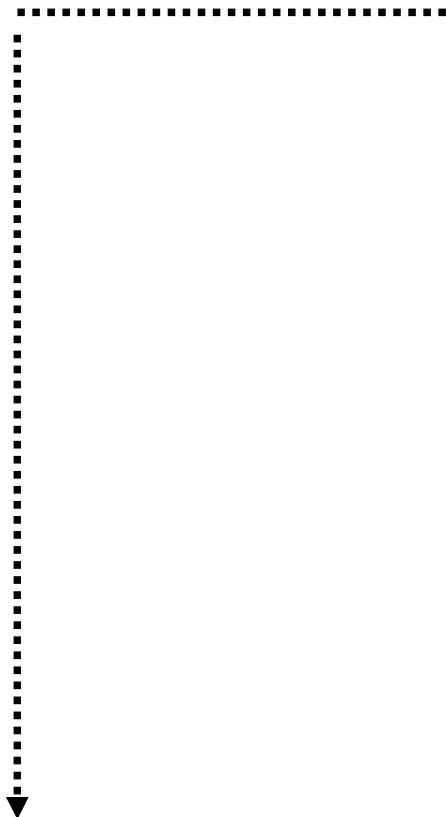
Le périmètre du SIEPAL se décompose donc en cinq secteurs (cf carte) :

- Limoges,
- La première couronne qui regroupe les communes formant avec Limoges une unité urbaine au sens de l'INSEE,
- La seconde couronne,
- La troisième couronne,
- Les pôles de services ruraux.

Nous verrons dans le déroulement de cette analyse que ce découpage n'empêche pas la mise en évidence de situations différentes du point de vue de l'habitat et de la démographie au sein de chaque secteur.

CHAPITRE 1

PRÉSENTATION DU TERRITOIRE



I- CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE ET SOCIAL

1) Evolution démographique : une croissance nettement positive mais moins rapide

En 1999, la population agglomérée s'élève à 219 913 personnes : elle s'est accrue de 5 390 personnes, soit une augmentation de 2,5%. Celle-ci est deux fois plus importante que lors de la période intercensitaire précédente (1982 – 1990) car la population avait augmenté que de 1 977 personnes. Cette évolution est importante à souligner à double titre car cette augmentation est supérieure à celle du département de la Haute Vienne, mais aussi à celle de la région Limousin qui, à contrario, subit une baisse de population.

Toutefois, cet accroissement de population s'effectue à un rythme moins soutenu. En effet, les communes du SIEPAL sans Limoges ont vu leur population augmenter de +6 % au cours de la décennie 90-99. Ce rythme est deux fois moins important que celui observé dans les années 80 car la croissance démographique était alors supérieure à 12%.

Dans ce contexte, la ville centre a su tirer parti de cette croissance car elle est parvenue à inverser une tendance négative. En effet, après une forte chute observée dans les années 80, située aux alentours de -5%, la population de Limoges s'est stabilisée à +0,4%. Ainsi, la croissance démographique concerne avant tout les communes de la périphérie et non la ville centre et notamment les communes de la seconde couronne, ce qui constitue une nouveauté.

En effet, bien que les communes situées dans la première couronne enregistrent une évolution positive, mise à part le Palais-sur-Vienne (nous y reviendrons plus loin), ce ne sont pas celles qui ont connu l'évolution la plus forte. Feytiat avec 19,6% et Panazol avec 13,8% sont les communes les plus dynamiques de la première couronne. Mais, ce sont les communes de Boisseuil (26,4%) et de Meilhac (+22,7%) qui enregistrent les plus fortes augmentations. Ainsi, malgré leur proximité avec Limoges, les communes de la première couronne apparaissent aujourd'hui moins attractives, alors que les communes situées dans la seconde couronne telles que Veyrac et Saint Gence émergent. Leur proximité avec certains axes routiers rapides (A20, N147 et N141) explique, en partie, cette nouvelle dynamique.

Néanmoins, cela ne corrobore pas toujours car Meilhac située en 3^{ème} couronne, enregistre la deuxième plus forte augmentation. Cette commune connaissait pourtant une évolution négative (-13,7%) au recensement précédent de 1982-1990. La hausse des prix des terrains à bâtir en première couronne peut également être un facteur qui contraint les ménages à s'éloigner de la commune centre. En définitif, la croissance démographique s'effectue au Nord/Ouest le long d'un axe allant de Veyrac à Compreignac et du Nord au Sud de Chaptelat à Boisseuil.

Mais, l'ensemble des communes n'a pas bénéficié de cette croissance. En effet, les communes de la troisième couronne, ainsi que les pôles de service ruraux ont connu une faible évolution, voire un déclin démographique relativement marqué pour certaines.

Dans l'ensemble, celles-ci captent peu les flux de population. Leur configuration rurale fortement marquée encore, ainsi que leur éloignement de la ville centre et des pôles d'emplois expliquent cette situation. Quant aux pôles de service ruraux, seuls deux d'entre eux connaissent une évolution positive : il s'agit de Nantiat au Nord et

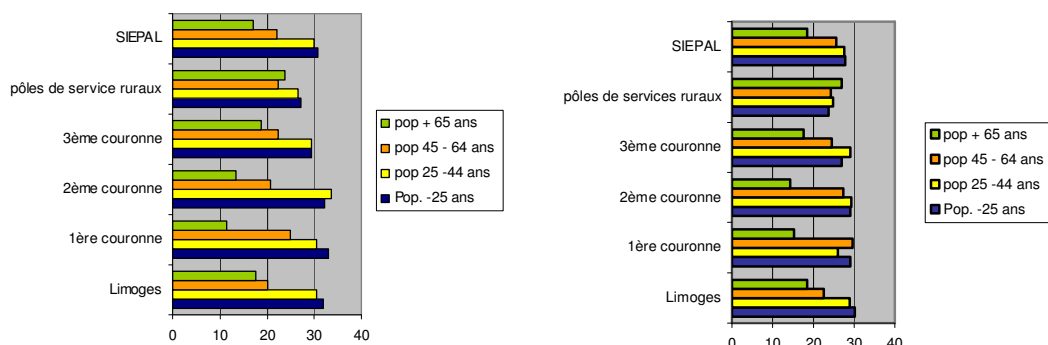
de Nexon au Sud. Saint-Léonard-de-Noblat et Ambazac connaissent une évolution négative qui s'est renforcée entre les deux recensements.

2) La structure de la population : un vieillissement de la population

Les jeunes de moins de 25 ans sont globalement bien représentés sur le territoire du SIEPAL. En effet, sur une population globale de 219 913 habitants en 1999, 27 % ont moins de 25 ans, soit 59 376. Toutefois, leur part, comme sur l'ensemble du territoire national, mais dans des proportions plus fortes pour le Limousin, tend à diminuer au profit des catégories de population plus âgées. En effet, le Limousin a, depuis 1975, perdu un quart de jeunes de moins de 25 ans. Ainsi, on dénombre au niveau régional un total de 180 000 jeunes de moins de 25 ans, soit un quart de la population régionale, contre un tiers en 1975.

C'est la Creuse qui a enregistré la plus forte perte avec 37 % de jeunes en moins. Toutefois, ce phénomène touche également le département de la Haute-Vienne qui a connu une baisse de 20 % sur la même période 75-99. C'est pourtant toujours le département qui accueille le plus de jeunes car la moitié des jeunes limousins sont Haut-Viennois dont un tiers se situent sur le territoire du SIEPAL.

Part de chaque classe d'âge par secteur en 1990 (gauche) et 1999 (droite)



Bien que l'on observe une diminution régulière des jeunes en Limousin, on observe tout de même des différences régionales importantes. En effet, alors que les 10-19 ans sont les classes d'âge de la population jeune les mieux représentées en Creuse et en Corrèze, comme partout ailleurs en France, ce sont les 20-24 ans qui dominent en Haute Vienne. La présence des étudiants sur Limoges explique cette sur-représentation des 20-24 ans. C'est, par ailleurs, ce qui permet de maintenir un niveau important de jeunes (plus de 30 %) sur le périmètre du SIEPAL car la baisse est plus prononcée sur les premières et secondes couronnes.

La catégorie des 25-44 ans représente 27,5 %, soit 60 476 personnes au sein du SIEPAL en 1999. Leur part a diminué entre les deux recensements car elle concernait 30 % de la population totale en 1990.

Quant à la part des 45-64 ans et des plus de 65 ans, elle augmente sur le périmètre du SIEPAL. Celui-ci reflète l'évolution régionale car le Limousin est la région la plus âgée de France avec une moyenne de 43 ans (soit 5 ans de plus que la moyenne nationale). Or, étant donné que les classes d'âge les plus jeunes diminuent, cette augmentation témoigne d'un vieillissement de la population.

Toutefois, à l'issue d'une analyse plus fine de l'évolution des classes d'âge, nous pouvons dire que le vieillissement est plus prononcé pour les première et deuxième couronnes, bien que les plus de 65 ans soient plus nombreux dans la troisième couronne et au sein des pôles de service ruraux. En effet, se sont les deux premières couronnes qui enregistrent les plus fortes augmentations des classes d'âges les plus âgées.

A titre d'exemple, pour la première et la seconde couronne, les 45-64 ans ont augmenté respectivement de 4,9 % et 6,7 %. Or parallèlement, les plus de 65 ans ont connu également une hausse de 3,7 % et 0,8 % pour la seconde couronne. Alors que la troisième couronne connaît une évolution moins rapide : les 45-64 ans ont augmenté de seulement 2,2 % et la part des plus de 65 ans a diminué. C'est, par ailleurs, le seul secteur au sein duquel les plus de 65 ans ont diminué.

Aujourd'hui, on observe une certaine sur-représentation des plus de 65 ans en troisième couronne qui est due à priori à une population peu mobile. Malgré tout, au fil des années, même la troisième couronne tend à rajeunir par rapport aux couronnes les plus proches de la ville centre.

Cela peut s'expliquer par un foncier qui tend à être saturé ou à des prix qui augmentent sur la proche périphérie. Ainsi, le renouvellement de population ne peut s'exercer car les classes d'âge les plus jeunes sont obligées d'aller plus loin, dans la troisième couronne, pour accéder à la propriété. Le retour, au moment de la retraite, dans sa commune natale peut également être une raison invoquée pour expliquer ce taux.

De même, les personnes âgées sont présentes dans la ville centre où se trouvent les structures adaptées, ainsi que les commerces et services de proximité recherchés par cette population.

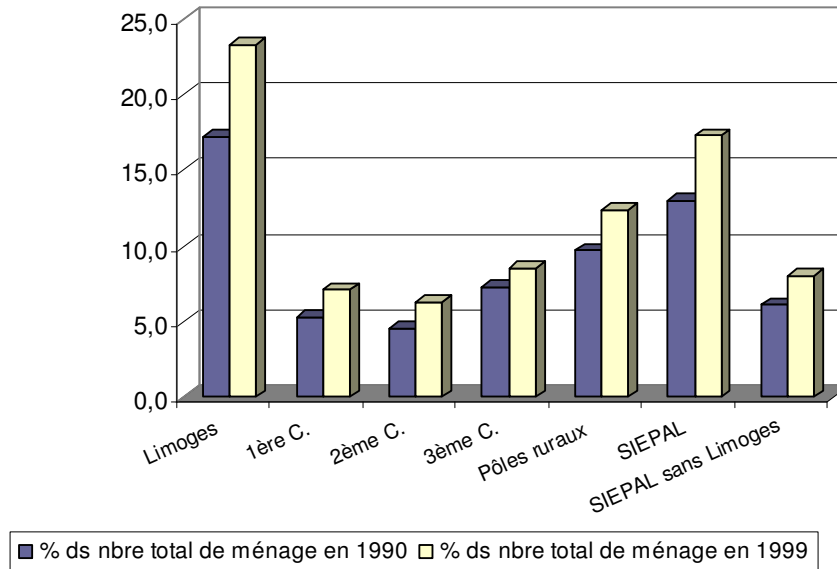
La répartition des classes d'âge sur l'ensemble du SIEPAL aujourd'hui très marquée sera peut-être remise en question, dans quelques années, en raison du vieillissement observé. En effet, les jeunes de moins de 25 ans désertent les campagnes pour se concentrer dans les pôles urbains en proche périphérie pour les études notamment.

A l'inverse, les actifs se situent plutôt en première et seconde couronne à proximité des pôles d'emplois, mais surtout pour pouvoir accéder à la propriété. Tandis que les plus âgés se localisent dans les communes les plus éloignées ou au sein de la ville centre.

Cette répartition correspond donc à des stades bien définis de la vie : études, puis accession à la propriété et enfin la retraite.

3) La composition des ménages : de plus en plus de personnes seules

La part des personnes seules dans le nombre total de ménages en 1990 et 1999



Sources : INSEE RGP 99

Le Limousin, avec 103 845 personnes seules en 1999, est la région française qui compte le plus de solitaires. C'est dans le département de la Haute-Vienne que la proportion de personnes seules est la plus importante : elle concerne 15,3 % de la population totale. Par ailleurs, ce phénomène concerne avant tout la capitale régionale. En effet, sur 23,4 % des limougeauds qui vivent seules en 1999, la moitié habitent Limoges. Ceci témoigne de l'ampleur du phénomène.

A contrario, les périphéries des villes affichent de faibles taux de personnes seules car celles-ci vivent avant tout à proximité des services qui se trouvent en ville. En outre, la solitude concerne encore beaucoup les personnes âgées. Sur Limoges une personne sur cinq qui vit seule a plus de 75 ans. Toutefois, si le nombre de seniors explique, pour une large part, cette concentration de personnes seules sur Limoges, les étudiants, présents dans la ville centre, renforce ce taux. De plus, en raison d'une durée des études qui s'allonge et d'un nombre plus important d'étudiants, ce phénomène a tendance à s'amplifier dans le temps.

Par ailleurs, et d'une manière générale, le nombre de personnes seules concernent de plus en plus l'ensemble des classes d'âge. L'augmentation des divorces et des familles monoparentales d'une part et les nouveaux modes de vie de l'autre - la solitude est de plus en plus un choix assumé notamment par les jeunes générations - contribuent à la croissance du nombre de personnes qui vivent seules.

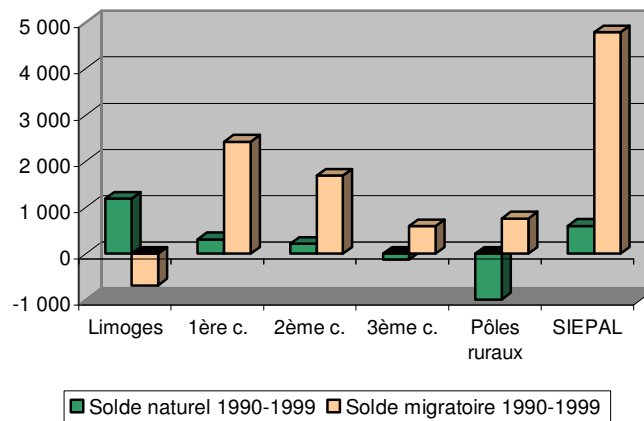
La conséquence de cette hausse est la diminution du nombre moyen de personnes par logement entre les deux recensements notamment sur la ville centre. Sur l'ensemble des communes du SIEPAL, ce nombre moyen est passé de 2,78 à 2,57.

Au cours de la même période, Limoges passait sous la barre des deux habitants par logement en moyenne avec 1,97 contre 2,18 en 1990.

4) Un solde naturel fort et un solde migratoire négatif dans la ville centre, à l'inverse du reste de l'agglomération

Comme la majorité des pôles urbains, Limoges perd des habitants au profit de sa couronne périurbaine dans des proportions très importantes, pour ne pas dire inquiétantes avec 8 833 départs enregistrés, lors du précédent recensement de 1982-1990. Toutefois, l'atténuation de l'effet de fuite observé depuis 1990 bénéficie aussi à Limoges. Ainsi, le nombre de départ a fortement chuté : 689 départs ont été comptabilisés.

Soldes naturel et migratoire par secteur en 1999



Sources : INSEE RGP 99

L'accroissement de la population sur la ville centre s'explique donc par une hausse du nombre des naissances qui est, par ailleurs, en augmentation constante dans le Limousin après avoir connu des baisses très importantes, notamment en 1994.

Toutefois, les migrations vers la première et aujourd'hui en direction de la deuxième couronne demeure une constante depuis les années 70. Cette tendance qui s'affirme d'année en année est donc importante à prendre en compte dans l'évolution du territoire.

Ainsi, la moitié des communes du SIEPAL possède un solde naturel négatif. De plus, les communes les plus dynamiques sont très localisées : elles correspondent à la première et seconde couronne. Toutefois, l'évolution entre la première et la seconde couronne est différente. En effet, l'accroissement démographique de la première couronne est dû à la conjugaison d'un solde naturel et migratoire positif. L'accumulation des deux soldes permet donc un accroissement fort de la population.

Tandis que pour les communes de la seconde couronne, la croissance s'explique essentiellement par un solde migratoire particulièrement excédentaire (solde naturel faible, voire négatif à l'Est dans la seconde couronne).

Celui-ci, moteur de la croissance démographique, témoigne de l'attrait de ces communes. Il s'agit le plus souvent de communes dont le parc de logements est récent c'est-à-dire où la construction neuve domine. A l'inverse, pour les communes les plus anciennement urbanisées, qui concentrent donc un parc plus ancien (Limoges, Le Palais-sur-Vienne et Ambazac), un équilibre entre les deux soldes tend à s'opérer.

Les pôles de service ruraux constitués par Nantiat, Ambazac, Saint-Léonard-de-Noblat et Nexon enregistrent les soldes naturels les plus bas. Le léger apport de population permet au moins pour deux d'entre elles (Nantiat et Nexon) de dégager un excédent de population.

Par contre, les communes de Saint-Léonard-de-Noblat et d'Ambazac ne compensent pas leur déficit naturel par un apport de population. L'évolution observée sur ces communes, et plus particulièrement pour les deux dernières apparaît donc inquiétante. En effet, elles risquent de rentrer dans une phase de déclin démographique.

5) Une évolution démographique qui renforce le phénomène de périurbanisation

La périurbanisation dans le Limousin touche surtout la capitale régionale. En effet, la ville de Limoges enregistre globalement plus de départs que d'arrivées. Les migrations s'effectuent du centre vers la périphérie, dans une moindre mesure pour les populations jeunes, mais forte en ce qui concerne les classes d'âge actives.

L'accession à la propriété, plus plausible dans les couronnes périurbaines, est à l'origine de ce phénomène qui se renforce aujourd'hui car la seconde couronne commence à être touchée.

Les prix, globalement en hausse partout, sont à priori responsables de cette fuite des ménages. C'est la recherche d'un cadre de vie meilleur qui pousse les jeunes couples avec enfants d'une trentaine d'années à accéder à la propriété.

Ainsi, globalement, Limoges est excédentaire vis-à-vis des couronnes pour les jeunes d'une vingtaine d'années et déficitaires pour les jeunes de moins de 15 ans et les actifs ayant un emploi. La population étudiante permet donc à Limoges de conserver un certain dynamisme démographique.

Même si les départs recensés sont moins importants que sur la période précédente (1982-1990), ce phénomène est tout de même préoccupant. Limoges a perdu 3 100 personnes au profit des communes limitrophes entre 1990 et 1999. Il s'agit d'un record régional, même si les autres villes telles que Brive-la-Gaillarde, Tulle ou bien encore Guéret présentent également des déficits importants.

Malgré tout, les flux migratoires au sein de la région limousin ont été profitables aux communes appartenant au SIEPAL, et plus particulièrement à l'aire urbaine de Limoges.

En effet, sur les 6 aires urbaines que compte le Limousin, seule l'aire urbaine de Limoges compte plus de 150 000 habitants. C'est l'aire urbaine la plus attractive car

elle bénéficie largement des flux internes de population de la région et du département.

Limoges concentre ainsi 19% de la population régionale et 38% de la population du département de la Haute Vienne. Ce sont surtout les jeunes qui quittent les campagnes pour les pôles urbains et avant tout pour l'aire urbaine limougeaude. Les emplois fortement représentés sur cette agglomération attirent fortement cette population.

6) Analyse des mobilités résidentielles

a) Des phénomènes de mobilité plus marqués sur les communes du centre de l'agglomération

L'étude de la mobilité résidentielle permet de connaître d'une part l'attractivité des communes, et d'autre part leur capacité à stabiliser leurs habitants. A l'échelle du SIEPAL, l'analyse nous révèle une évolution caractéristique des agglomérations. En effet, grosso modo, les communes qui enregistrent les plus forts taux de mobilité sont les communes situées à proximité de la ville centre et plus précisément les communes de l'aire urbaine. Ainsi, plus on s'éloigne de Limoges, plus la mobilité se réduit.

Les communes du cœur d'agglomération (Panazol, Feytiat, Condat-sur-Vienne et Isle) enregistrent des taux de mobilité important car environ la moitié de la population n'habitait pas le même logement en 1990.

Certaines communes de la seconde couronne connaissent la même évolution, notamment, celles situées au Nord à savoir Nieul, Compreignac, Bonnac-la-Côte et Chaptelat et quelques unes au Sud : Boisseuil, Saint-Jean-Ligoure et Saint-Maurice-les-Brousses. Globalement, il s'agit des communes les plus attractives car elles correspondent aux communes qui enregistrent les taux les plus faibles de population résidant dans la même commune.

En effet, seulement 40% des gens habitaient ces communes sur la période 1990-1999. Ces mobilités sont donc essentiellement dues à un apport de population et non à une mobilité interne dans la commune.

Les communes de la troisième couronne sont elles, peu concernées par des phénomènes de mobilité car une grande majorité occupe la même commune : plus de 70% et le même logement au moins 57%.

La forte représentation d'une population inactive dans ces communes explique cette sédentarisation des ménages. Les pôles de services ruraux connaissent une évolution similaire avec néanmoins une mobilité intra-communale plus importante située aux alentours de 18%.

Quant à la ville centre, deux phénomènes sont à noter : une forte proportion de personnes habite déjà la commune en 1990, mais pas le même logement. Limoges parvient donc à maintenir ses habitants. Or, une mobilité intra-communale importante (sur Limoges, elle s'élève à 35%) est le signe d'une maturité urbaine.

L'offre d'habitat à Limoges est, en effet, diversifiée : elle permet donc de satisfaire les projets résidentiels de l'ensemble des catégories de population. De plus, la

présence des étudiants, ainsi que le nombre de familles mono-parentales, par nature très mobile, renforce cette forte mobilité interne à Limoge.

b) Limoges : une commune attractive pour les départements limitrophes

Si la mobilité suite à un changement de logements ou de communes reste élevée sur le territoire du SIEPAL, celle-ci est beaucoup moins élevée au niveau départemental.

En effet, 88% de la population essentiellement située dans les seconde et troisième couronnes habitent le même département en 1999 sur le SIEPAL. A l'inverse, à Limoges, un habitant sur cinq provient d'un autre département depuis 1990.

Limoges joue donc bien son rôle de capitale régionale grâce à l'attrait de ses universités et de ses emplois pour les départements limitrophes notamment au sein du Limousin. Mais, 15%, soit 20 095 personnes proviennent de départements issus d'autres régions. Limoges rayonne donc bien au-delà de la région.

7) Des revenus plus élevés et une concentration des allocataires sur l'agglomération de Limoges

Il s'agit maintenant de définir le niveau de ressources des habitants du SIEPAL en étudiant tout d'abord les revenus perçus ainsi que les impôts prélevés. Parallèlement, nous analyserons les aides versées aux habitants par le biais de l'analyse du nombre de bénéficiaires de prestations sociales.

Notre analyse s'appuiera sur les données de la Caisse d'Allocations Familiales et de la Mutualité Sociale Agricole qui constituent les deux principaux organismes de prestations sociales.

a) Un niveau de qualification plus important dans la zone d'emplois de Limoges qui justifie des revenus plus élevés

En 1999, le salaire net annuel moyen en Limousin s'élève à 15 910 euros contre 17 950 euros pour la France métropolitaine. De même, comparé à la moyenne provinciale qui s'élève à 16 600 euros, le revenu salarial moyen en Limousin est inférieur de 4,2%. Ces écarts salariaux sont la conséquence de secteurs d'activités peu rémunérateurs.

En effet, le Limousin concentre peu d'entreprises à forte valeur ajoutée ce qui explique la faiblesse du taux d'encadrement et la prédominance des employés et des ouvriers qui perçoivent des salaires plus faibles.

Au sein de la région limousin, de fortes disparités régionales sont présentes. C'est la Haute Vienne avec 16 455 euros qui affiche le salaire moyen le plus élevé, soit 3,4% de plus que le salaire moyen régional. La Corrèze avec 15 431 euros arrive en seconde position, tandis que la Creuse avec 14 688 euros enregistre un revenu salarial inférieur de 10% à celui de la Haute Vienne.

La polarisation des emplois et notamment les plus qualifiés sur la ville centre et sa proche couronne explique cette suprématie de la Haute Vienne sur les autres

départements. En effet, à titre d'exemple en Limousin, un cadre gagne en moyenne 2,7 fois plus qu'un ouvrier non qualifié.

L'analyse des revenus fiscaux vient confirmer cette situation. En 1996, le revenu net imposable moyen s'élève à 11 705 euros par foyer fiscal limousin. Il est donc inférieur de 15% à celui de la métropole. Toutefois, cet écart se réduit de moitié si l'on fait abstraction de l'Île de France qui est une région jeune, à forts revenus. Le niveau régional reste néanmoins inférieur à celui des provinciaux.

Ainsi, dans la région, la Creuse enregistre le revenu net imposable moyen le plus faible avec 10 000 euros par foyer fiscal. La Corrèze demeure très proche de la moyenne régionale, alors que la Haute Vienne dépasse de plus de 6% atteignant 12 412 euros.

Mais depuis 10 ans, une dégradation de certains indicateurs a été observée. Le nombre de foyers non imposables qui constitue une donnée représentative est en augmentation. En effet, en 1996, près de six foyers fiscaux limousins sur dix ne sont pas imposables sur le revenu.

Avec ces résultats, le Limousin se situe donc au-dessus de la moyenne nationale où un foyer sur deux ne paye pas d'impôt. De même, le Limousin se situe parmi les régions où cette proportion est la plus forte. Le caractère rural de cette région explique en partie ce constat.

Avec près de deux foyers fiscaux sur trois non imposés sur le revenu, la Creuse est le département limousin où ce taux est le plus élevé. La Corrèze est proche de la moyenne régionale avec 57%.

Quant à la Haute Vienne, elle compte quasiment autant de foyers fiscaux qui paient des impôts que ceux qui n'en paient pas. Ainsi sur 10 ans, le nombre de foyers non imposés s'est constamment accru : la situation apparaît donc préoccupante.

salaire net annuel moyen : salaire perçu et mesuré au lieu de résidence des salariés, sans conversion en équivalent temps complet ou équivalent année-travail. Ce salaire prend en compte les retenues éventuelles pour absence ou maladie. Par contre, il est net de cotisation sociales, de CSG et de RDS.

moyenne provinciale : s'élève à 16 600 euros en excluant la région Île-de-France qui tire les salaires vers le haut

revenu net imposable moyen : il correspond au revenu net imposable divisé par l'ensemble des foyers fiscaux du lieu géographique retenu.

b) Une concentration du nombre d'allocataires sur la ville centre et la proche couronne

L'analyse des prestations sociales versées porte sur deux types d'aides : les aides au logement et les aides à la personne. La situation familiale des bénéficiaires sera parallèlement étudiée.

En ce qui concerne l'aide au logement, nous nous appuyons sur les prestations suivantes : l'Allocation Logement Familial, l'Allocation Logement Social et l'Allocation Personnalisée au Logement. A travers l'aide à la personne, il s'agit

d'étudier le nombre de bénéficiaires de minima sociaux à partir des aides suivantes : le RMI, l'API et l'AAH.

➤ **L'aide au logement**

La région Limousin compte un peu plus de 107 000 allocataires des Caisses d'Allocations Familiales en 1999. Ainsi 15% de la population régionale sont donc bénéficiaires d'allocations familiales. Il s'agit de la deuxième région où la proportion d'habitants percevant une allocation de la CAF est la plus faible.

La structure de la population explique largement ce faible taux de prestations sociales versées. En effet, près de 30% des habitants sont âgés de plus de 60 ans et la région limousin dispose du plus taux de fécondité régional le plus faible. Les allocations relevant de la CAF (aides au logement et aides à la personne) sont avant tout perçues en Haute Vienne et principalement dans la ville centre.

Cette situation se confirme au sein du territoire du SIEPAL car 85% des aides au logement délivré par la CAF sont perçues par des Limougeauds. Parmi les aides au logement perçues à Limoges, l'ALS représente 47%, l'APL 46% et l'ALF 7%. Cette répartition des allocations sociales est liée à la population présente sur la ville centre.

Concentrant une majorité d'étudiants et de personnes seules, il est logique que l'ALS et l'APL soient les allocations majoritairement perçues. La première couronne perçoit 8% des aides au logement de la CAF : il s'agit essentiellement de l'APL qui est perçu à 71%.

Par contre, les communes éloignées de la seconde et troisième couronne ainsi que les pôles de service ruraux bénéficient très peu des allocations de la CAF. En effet, seuls 3% d'aides au logement pour la seconde couronne et les pôles de service ruraux et 2% pour la troisième couronne. La population plutôt âgée présente dans ces communes est en effet peu concernée par ce type d'aide.

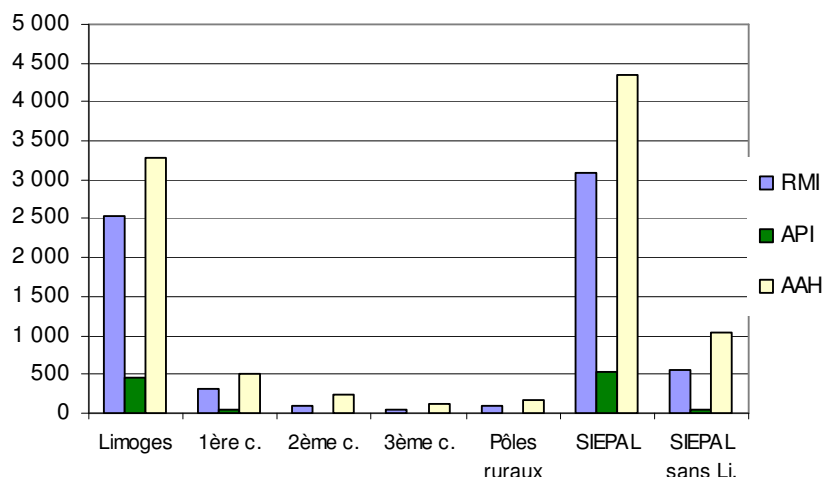
En ce qui concerne les aides au logement délivré par la Mutualité Sociale Agricole, on observe le phénomène inverse. Ce sont avant tout les communes situées aux marges du SIEPAL et plus précisément celles de la seconde (26%) et troisième couronne 52% qui bénéficient des prestations sociales de la MSA. Ils sont au total 6 842 sur le territoire du SIEPAL à bénéficier de prestations sociales relevant de la MSA. L'ALS et l'APL sont essentiellement perçues par les agriculteurs qui représentent 48% chacune.

En définitive, la grande majorité des allocations relatives au logement relèvent de la CAF. Malgré tout, les allocations perçues par les agriculteurs par le biais de la MSA demeurent non négligeables dans un territoire encore fortement lié à l'agriculture. Les bénéficiaires de la CAF sont avant tout situés en cœur d'agglomération (ville centre et première couronne), tandis que ceux qui relèvent de la MSA sont situés en lointaine périphérie.

➤ **Les allocations relatives aux minima sociaux**

Les allocations relatives aux minima sociaux sont moins importantes que les allocations concernant le logement. En effet, on dénombre 32 285 bénéficiaires d'une aide au logement relevant indépendamment de la CAF ou de la MSA pour seulement 8 305 bénéficiaires de minima sociaux.

Versement du RMI, de l'API et de l'AAH par secteur en 2003



Sources : CAF 2003

Par ailleurs, tout comme pour les aides au logement, les aides à la personne sont majoritairement (79%) perçues par des habitants de la ville de Limoges. La première couronne bénéficie également de minima sociaux car elle perçoit au total 11% des aides versées sur le territoire du SIEPAL. Par contre, la seconde et la troisième couronne ainsi que des pôles de service ruraux sont peu concernés par les minima sociaux. Ils perçoivent, en effet, respectivement moins de 5% des aides.

Parmi les aides relevant des minima sociaux, l'allocation la plus perçue est l'Aide aux Adultes Handicapés (AAH). En effet, le Limousin disposant d'un niveau élevé en structures d'accueil spécialisées pour handicapés constitue la deuxième région française pour le nombre d'habitants percevant l'allocation pour adultes handicapés. Au sein du territoire du SIEPAL, ils sont 4 337 à percevoir l'AAH, tandis qu'un peu plus de 3 000 perçoivent le Revenu Minimum d'insertion (RMI). L'Aide Personnalisée Individuelle (API) est une prestation marginale sur l'ensemble du SIEPAL car elle concerne que 500 personnes. Ainsi, au total, 8 000 personnes bénéficient de minima sociaux relevant de la CAF.

Quant aux minima sociaux de la MSA, ils bénéficient avant tout à la ville de Limoges. En effet, 55% des minima sociaux sont versés à Limoges contre 45% pour les autres communes du SIEPAL. L'aide la plus versée est également l'AAH : 252 personnes la perçoivent. Le RMI est perçu par 85 personnes seulement. Par contre, l'API constitue une prestation dérisoire car seules 3 personnes la perçoivent au sein du SIEPAL.

Les minima sociaux relevant de la CAF et de la MSA concernent avant tout le cœur d'agglomération. Ce sont les adultes handicapés qui bénéficient le plus de minima sociaux. Il s'agit d'une particularité régionale.

Principaux points à retenir :

- Une évolution démographique qui profite à l'aire urbaine de Limoges au détriment des espaces ruraux et des autres pôles urbains de la région**
- Un renforcement de la périurbanisation sur les premières et secondes couronnes entretenu par l'arrivée massive de familles qui quittent le centre de l'agglomération**
- Une troisième couronne qui conserve une configuration rurale, mais qui dispose d'un potentiel de développement important**
- Une ville centre qui stabilise sa population et remplit son rôle de capitale régionale, par l'attraction exercée sur les autres départements et une offre d'habitat plus diversifiée**
- Une population agglomérée qui reste relativement jeune à l'échelle de la région, mais qui est marquée par une croissance des classes d'âges supérieures à 45 ans.**
- Des revenus plus élevés en première couronne et un nombre d'allocataires plus important sur Limoges.**

II. ANALYSE DE LA POPULATION ACTIVE

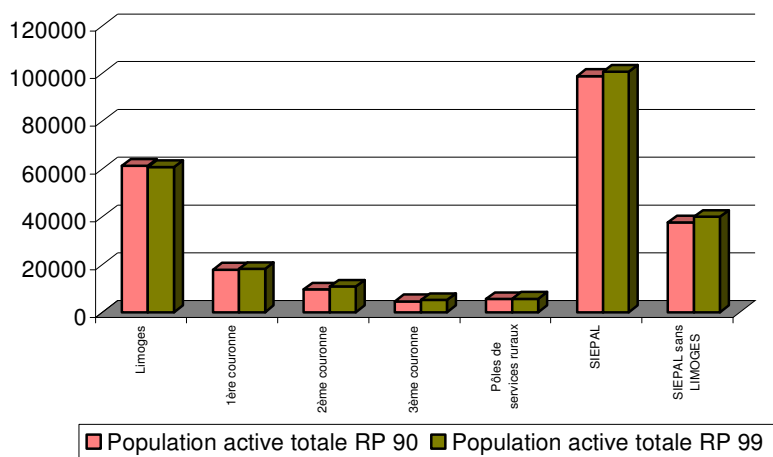
1) Une population active en hausse qui profite à la périphérie

Sur le territoire du SIEPAL, on dénombre un peu plus de 100 000 actifs, ce qui représente un tiers de la population active régionale. Ce chiffre est, par ailleurs, en hausse car on a enregistré 1 758 actifs en plus depuis 1990.

Cette hausse du nombre d'actifs sur le SIEPAL n'est pas due à la ville de Limoges qui perd régulièrement des actifs au profit de ses couronnes : -0,8% sur la même période.

Néanmoins, il s'agit d'un cas unique car l'ensemble des communes du SIEPAL gagne des actifs. Mais ce sont surtout les communes de la seconde couronne qui totalisent les plus fortes hausses. En effet, elles ont enregistré un gain de 1 289 actifs entre 1990 et 1999 pour seulement 535 pour les communes situées en troisième couronne.

Evolution de la population active par secteur de 1990 à 1999



Sources : INSEE RGP 99

Cette répartition du nombre d'actifs est essentiellement due aux axes de communication. En effet, on peut observer une corrélation entre la hausse du nombre d'actifs et la proximité des infrastructures routières.

Ce sont donc les communes limitrophes de celles-ci qui ont enregistré les plus importantes hausses. Ainsi, les communes situées le long de l'autoroute A20 notamment Razès, Compreignac, Bonnac-la-Côte, Eyjeaux et Boisseuil enregistrent une augmentation du nombre d'actifs de 20 à 28%. De même, la commune de Veyrac, bénéficiant de sa proximité avec la N141, voit également son nombre d'actifs progressés de manière similaire.

Par contre, le nombre d'actifs dans les communes situées à proximité de la N147 n'augmente pas. La qualité de cette infrastructure est peut-être la raison de son faible impact. La qualité de cet équipement est

L'évolution des catégories socio-professionnelles sur les communes du SIEPAL est similaire à celle du territoire national. En effet, les secteurs primaires et secondaires sont moins représentés à contrario du secteur tertiaire qui connaît une forte hausse. Ainsi, l'agriculture et l'artisanat ont enregistré les plus importantes baisses au sein des pôles de services ruraux -38% et -31% sur la période 1990 et 1999 et au sein de la commune centre -33,5% et -14%.

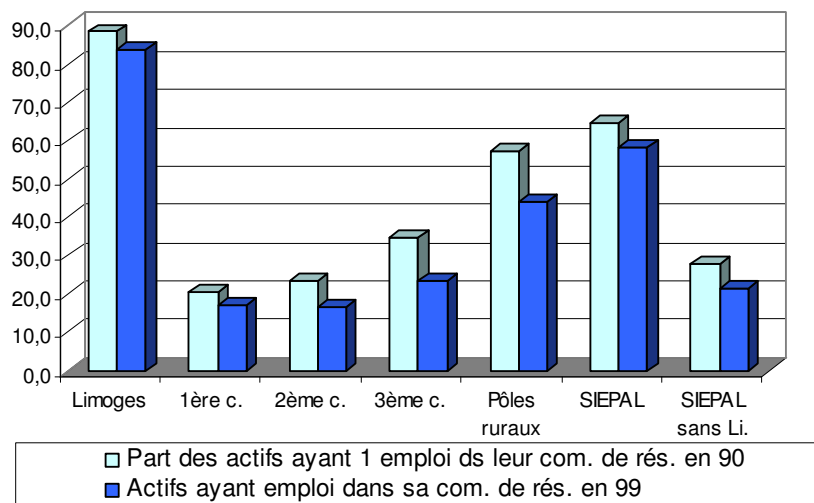
A l'inverse, les cadres et les professions intellectuelles supérieures sont la catégorie socio-professionnelle qui a connu la plus forte augmentation sur l'ensemble des communes du SIEPAL et avant tout sur la deuxième et troisième couronne. Par contre, la première couronne connaît surtout une hausse de retraités. La présence des services et commerces de proximité explique certainement cette localisation.

2) Des actifs qui travaillent moins dans leur commune de résidence

L'analyse de la carte sur les actifs ayant un travail dans leur commune de résidence va permettre de connaître les pôles d'emplois situés sur le territoire du SIEPAL, ainsi que de mettre en exergue les relations entre le centre et la périphérie.

Limoges se distingue nettement des autres communes de l'agglomération : elle connaît, en effet, une double évolution. La majorité de ses actifs (84%) habite et travaille sur Limoges. Parallèlement, la ville centre attire de nombreux actifs non implantés sur sa commune. En effet, l'activité économique générée par Limoges déborde largement sur les communes périphériques. Ainsi, de nombreuses communes sont dépendantes de Limoges pour l'activité. Les actifs de la première et de la seconde couronne sont, par ailleurs, les plus mobiles au sein du territoire du SIEPAL. En effet, la mobilité peut atteindre jusqu'à 90% pour certaines communes.

Evolution par secteur de la part des actifs ayant un emploi dans leur commune de résidence entre 1990 et 1999



Sources : INSEE RGP 99

Alors qu'en 1990, la première couronne est plus dépendante que la seconde vis-à-vis de la ville centre en terme d'emplois. Il s'avère qu'aujourd'hui c'est le contraire. En effet, la seconde couronne enregistre une diminution du nombre d'actifs ayant un emploi dans sa commune de résidence plus forte que la première couronne 17,2%, contre 16,5% pour la seconde.

Au regard de la croissance qu'ont connu ces communes, cette évolution n'apparaît pas surprenante. C'est la recherche d'un cadre de vie de qualité qui explique cette implantation massive en seconde couronne.

De même, les pôles de services ruraux, tout en restant attirés par Limoges, possèdent suffisamment d'activités pour maintenir 44% d'actifs résidents. Quelques communes, pourtant de configuration rurale, parviennent également à employer une part non négligeable d'actifs sur leur commune. Il s'agit des communes de Saint-Hilaire-les-Places, Janailhac, Saint-Jean-Ligoure et Saint-Just-le-Martel.

Les activités agricoles encore fortement représentées sur ces communes expliquent en partie cette tendance. A cela s'ajoute également pour quelques communes en marge de l'aire urbaine la présence de grandes sociétés qui ont implanté des antennes de production : c'est le cas de Meilhor SA installée sur Chamboret et Nantiat. 250 emplois sont situés sur le site de Chamboret dont une partie réside dans la commune.

Toutefois, globalement, les communes de configuration rurale telles que Veyrac, Saint Gence, Peyrilhac au Nord et Le Vigen, Aureuil et Isle au Sud ne disposent pas de structures industrielles ou des services et équipements en nombre suffisant pour produire une activité susceptible d'intéresser l'ensemble des nouveaux actifs qui se sont installés.

Sur la première couronne, Feytiat se distingue des autres communes, par l'implantation sur son territoire, de nombreuses entreprises génératrices d'emplois (Société Madrange). Les projets de développement économique en cours sur Couzeix (parc OCEALIM) ou inscrits dans les révisions de documents d'urbanisme pour Panazol vont peut-être modifier cette évolution. En effet, si un surcroît d'activités suffisant est dégagé, cela pourrait aussi bien profiter aux populations résidentes et aux habitants de la seconde couronne.

Malgré une hausse du nombre d'emplois (+ 269 emplois), on observe une baisse du nombre d'actifs qui travaillent et résident sur la ville centre entre les deux périodes intercensitaires. On peut donc supposer que le développement de zones d'activités importantes sur la périphérie à Feytiat et à Boisseuil a joué un rôle dans cette évolution.

Bien que se soient avant tout les couronnes périurbaines qui sont concernées par ces phénomènes de mobilité, la distorsion entre pôles d'emplois et concentration d'actifs se renforce d'années en années. Celle-ci concerne de plus en plus de communes et touche même les communes les plus éloignées. En effet, on observe que l'ensemble des communes voient leur part d'actifs ayant un emploi sur leur commune de résidence se réduire.

Cette tendance s'observe également au niveau régional car en 1999, un Limousin sur deux ne travaille pas dans sa commune de résidence contre un peu plus d'un sur trois neuf ans auparavant. Malgré tout, cette tendance reste inférieure à l'évolution nationale car ce phénomène concerne 61% des actifs contre 52% en 1990. Au sein du SIEPAL, se sont les pôles de services ruraux qui enregistrent la

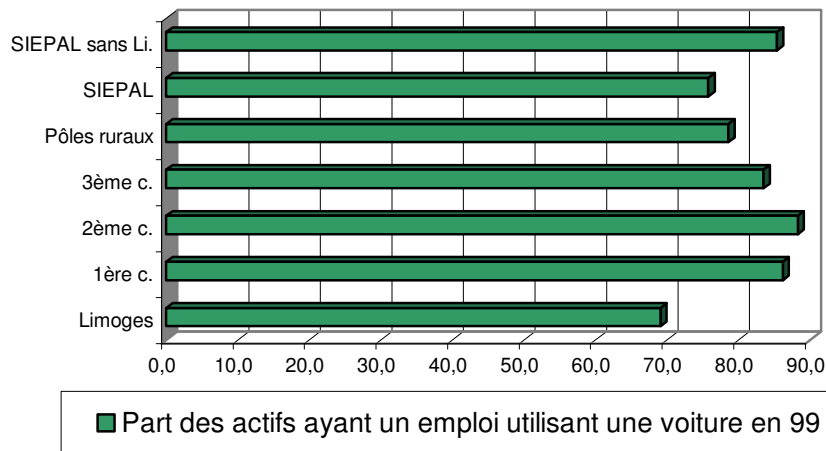
plus forte baisse : -13%, ainsi que la troisième couronne avec -11%. La polarisation des emplois dans les communes urbaines expliquent largement cette évolution. En effet, seul un tiers des emplois limousins sont localisés dans des communes rurales. Or, cette baisse a pour conséquence l'accroissement des migrations pendulaires qui sont génératrices de dysfonctionnements urbains et de coûts fonciers.

3) Une domination sans partage de la voiture dans les déplacements domicile/travail

De plus en plus d'actifs travaillent hors de leur commune de résidence. Cette situation génère un accroissement des migrations pendulaires. Celle-ci est, avant tout, à imputer à la configuration de cette agglomération, mais aussi à la qualité des routes.

Les distances moyennes parcourues par les actifs pour rejoindre leur lieu de travail augmentent. En effet, les Hauts-Viennois parcourent en 1999, 9,1 kms, alors qu'ils parcouraient seulement 7,6 km en 1990. Toutefois, se sont les actifs creusois qui voient leur temps de trajet le plus augmenté sur cette décennie : ils parcourent, en effet, 2,4 km de plus.

Part des actifs utilisant une voiture pour les trajets domicile-travail en 1999



Source : INSEE RGP 99

Alors que, les habitants des couronnes périurbaines parcourent le plus de kilomètres. Les habitants des pôles urbains sont ceux qui en parcourent le moins (11 contre 7 km). Cela constitue une différence avec les tendances observées au niveau national car la mobilité des actifs situés dans les pôles urbains est plus élevée. Ceci est dû à la configuration de ce territoire, mais nous y reviendrons. Les communes périurbaines, à forte proportion de population jeune et dont les deux conjoints sont actifs, ont pour la plupart d'entre elles, qu'un statut de banlieue résidentielle à faible taux d'emplois. Se sont donc les communes qui enregistrent les

taux de mobilité les plus importants. Quant aux communes de l'espace rural, leurs actifs parcourent en moyenne 10 km pour rallier leur emploi.

Les infrastructures jouent un rôle déterminant et de plus en plus discriminant. En effet, si l'on met en relation les distances effectuées avec le temps passé, on se rend compte que les distances ne constituent plus un frein à l'implantation des habitants en périphérie. En effet, à distance pourtant égale, les temps de trajet ne sont pas les mêmes. Ainsi, les limousins comme, par ailleurs, l'ensemble des français ont tendance à s'implanter dans les communes qui sont traversées par une voie rapide. Sur le SIEPAL, les communes de Razès à Boisseuil situées le long de l'A20 bénéficient de cette situation. Toutefois, la présence d'infrastructures rapides et de bonne qualité sont le corollaire de l'étalement urbain.

La mise en service de l'A20 (date) a joué à ce titre un rôle considérable dans la dispersion des migrations. En effet, celles-ci s'effectuent aujourd'hui sur une échelle territoriale plus large. Par la même, le futur contournement routier de Limoges, dont la D2000 ne constitue que la première étape, risque fortement de renforcer celles-ci. Au regard de cette analyse, la poursuite de l'étalement urbain autour des pôles d'activité limougeauds apparaît évident.

Au cours de ces migrations journalières sur l'ensemble des communes du SIEPAL, le mode de transport le plus utilisé est la voiture particulière. En effet, les trois quarts des habitants du SIEPAL, utilisent la voiture pour se déplacer. Cela correspond aux tendances observées à l'échelle régionale car les trois quarts des Limousins utilisent également la voiture. Les transports en commun ne sont utilisés que par 2,5% d'entre eux. L'utilisation de plusieurs modes de transport ne concerne qu'un peu plus de 4% des actifs de la région.

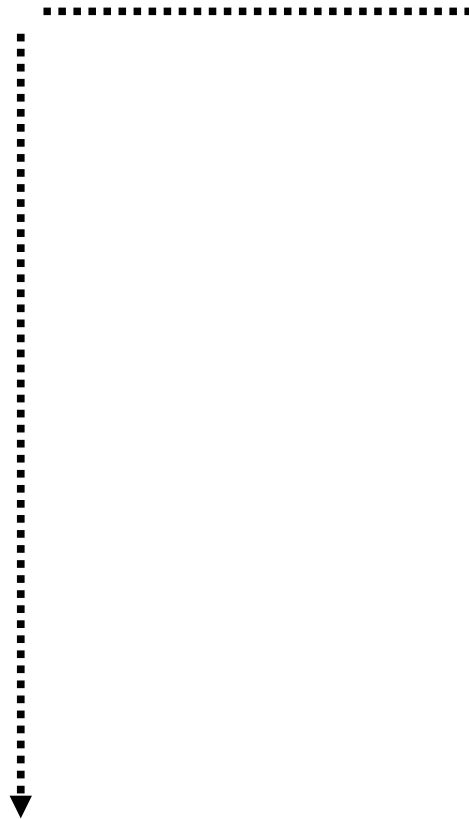
Ainsi si l'on excepte Limoges où l'utilisation des transports en commun, la marche à pieds et le travail à domicile limite l'utilisation de la voiture, la part des actifs ayant un emploi utilisant sa voiture atteint 85%. L'utilisation de la voiture est pourtant au niveau national moins prononcée : seulement deux français sur trois utilisent sa voiture au niveau national. Cela tient, en effet, au caractère rural et globalement peu urbanisé de nombreuses communes de l'agglomération limougeaude.

Principaux points à retenir :

- Une stagnation du nombre d'actifs sur Limoges au profit d'une croissance forte de cette population sur la deuxième couronne.***
- Un déclin de l'emploi lié à l'agriculture, l'artisanat et l'industrie qui laisse place à une généralisation de l'emploi tertiaire.***
- Une attraction du pôle d'activités limougeaud qui s'affermir sur toute l'agglomération.***
- Une population active résidente encore importante sur les marges de l'aire urbaine (3^{ème} couronne et pôles de services ruraux)***
- Une croissance des migrations pendulaires qui contribuent au renforcement de la périurbanisation.***

CHAPITRE 2

HABITAT ET ACTIVITE IMMOBILIERE



I- PRESENTATION GENERALE DE L'EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

Un total de 400 000 logements a été recensé en Limousin lors du dernier recensement. Cette hausse du nombre de logements est perceptible partout en France. Toutefois, le Limousin qui a pourtant connu une hausse de 12% entre les deux périodes intercensitaires de 1990 et 1999, enregistre la plus faible augmentation au sein de la métropole car la moyenne nationale est de 21%. La croissance démographique, moins importante dans cette région, explique nettement cette évolution.

Quant au territoire du SIEPAL, celui-ci connaît une évolution similaire. Le parc de logements s'est accru de 10,5% pour atteindre un total de 110 746 unités. La grande majorité sont des résidences principales : elles représentent 90% du parc total pour seulement 3% de résidences secondaires et 7,5% de logements vacants ou occasionnels en 1999.

Après avoir évoqué les tendances générales du parc de logements, nous allons analyser plus en détails, la nature de celui-ci, en étudiant notamment la structure, l'âge, le statut d'occupation, l'état et la typologie des logements.

1) Une forte croissance du nombre de résidences principales

Le SIEPAL compte un peu moins de 100 000 résidences principales : celles-ci ont augmenté de 13% entre les deux recensements.

Cette hausse du nombre de résidences principales concerne avant tout la seconde couronne qui a enregistré la plus forte augmentation (19%). L'arrivée, en grand nombre de personnes, dans ces communes explique cette importante croissance du nombre de résidences principales. La première couronne est également concernée par cette augmentation. Au sein de celle-ci, se sont les communes de Panazol et de Feytiat qui enregistrent les plus fortes hausses.

Limoges enregistre aussi une croissance de ses résidences principales avec 7 232 logements supplémentaires. Cette hausse, non négligeable, n'est cependant pas due, comme pour la deuxième couronne, à un apport de population. Celle-ci a pour leitmotiv la diversification de l'offre de logements. Par contre, les communes de la troisième couronne, exceptée Meilhac au Sud et quelques communes du Nord (Saint-Jouvent, Thouron, Compreignac et Razes) ont vu leur nombre de résidences principales peu évoluer. Il en est de même, dans des proportions plus importantes, pour les pôles de service ruraux.

On observe une corrélation entre la croissance du nombre de résidences principales et la présence d'axes de communication. En effet, ce sont les infrastructures routières qui conditionnent le développement de l'habitat. Ainsi, sur le territoire du SIEPAL, on n'observe pas une répartition radioconcentrique spécifique des principales agglomérations françaises.

Le développement de l'habitat s'effectue, au contraire, linéairement le long des principales routes. Par ailleurs, on peut distinguer deux axes sur lesquels repose la croissance de l'habitat. Le premier et le plus important s'étire du Nord au Sud : de

Chamboret / Razes en direction de Saint-Hilaire-Bonneval en s'appuyant sur l'A20 et la N141. Le deuxième s'effectue de l'Est vers l'Ouest : de Moissannes vers Veyrac. La qualité de l'aménagement de ces infrastructures permet en effet de joindre très rapidement les pôles d'emplois, mais aussi la ville centre, ce qui constitue un atout non négligeable.

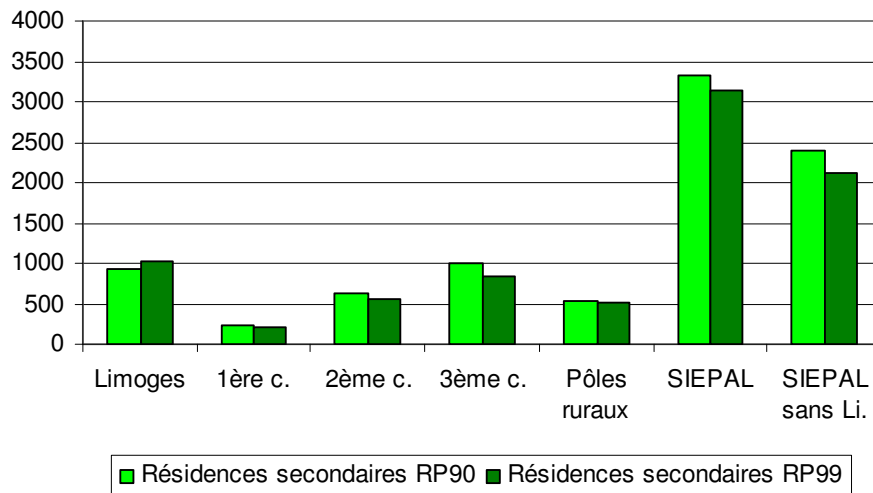
La croissance modérée des résidences principales des communes de la première couronne (Aixe-sur-Vienne et le Palais-sur-Vienne notamment) et des pôles de services ruraux est due avant tout à un foncier saturé.

La commune d'Ambazac doit faire face à de nombreuses rétentions foncières qui limitent l'extension de l'habitat au niveau du bourg notamment. Quant au Palais-sur-Vienne, après avoir connu une période de forte croissance de population et donc de logements, elle se stabilise car des contraintes topographiques et fluviales bloquent toute nouvelle extension.

2) Un nombre de résidences secondaires qui décroît

Sur l'ensemble des communes du SIEPAL, on dénombre 2 111 résidences secondaires contre 2 398 en 1990, ce qui représente une baisse de 6%. En effet, mise à part la ville centre et quelques communes où l'on constate une augmentation des résidences secondaires, l'ensemble des communes du SIEPAL, connaît une diminution de la part des résidences secondaires.

Evolution par secteur du nombre de résidences secondaires entre 1990 et 1999



Sources : INSEE RGP 99

Les communes de la troisième couronne pourtant plus rurales, donc plus propices à la villégiature, ont enregistré les plus importantes baisses du nombre de résidences secondaires. Une des explications plausibles serait la vente de maisons héritées en raison des coûts de réhabilitation souvent trop lourds à assumer. Ainsi, Razes

enregistre une perte de -40%, tout comme Chamboret -37% et Saint-Hilaire-les-Places -32%.

Néanmoins, la diminution des résidences secondaires sur les couronnes périurbaines (première et seconde couronne) est également importante. Mais elle demeure plus sensible sur les communes limitrophes de Limoges. En effet, les communes de Feytiat (-33%) et de Isle (-22%), situées en première couronne, enregistrent les plus fortes baisses.

La tension actuelle sur le marché de l'immobilier a certainement contribué à faire diminuer ce type d'habitat. Toutefois, la pression foncière s'exerce aussi sur les communes de la seconde couronne étant donné leur attrait. La part des résidences secondaires diminue donc aussi.

Mais quelques communes ont vu, tout de même, leur nombre de résidences secondaires augmenter. Il s'agit des communes de Saint-Gence : leur part a même doublé, Moissannes (44%) et Thouron 32% pour les plus significatives. Le cadre, peut-être particulièrement attractif de ces communes, attire encore aujourd'hui nombre d'adeptes de la villégiature. Étant donné qu'à l'échelle nationale, la mise en place des 35 heures par semaine, a eu pour corollaire la recrudescence du nombre de résidences secondaires, on peut imaginer que cette diminution, sur le territoire du SIEPAL, va se stabiliser, et peut-être même s'inverser.

Globalement, la part des résidences secondaires tend à se réduire. Elle est très faible sur Limoges et la première couronne (1,5%) et plus forte sur les seconde (6,5%) et troisième couronne (13,8%). En effet, c'est avant tout la recherche d'un cadre plus rural qui motive l'achat d'une résidence secondaire.

3) L'âge du parc de logements : un développement caractéristique de la formation des agglomérations urbaines

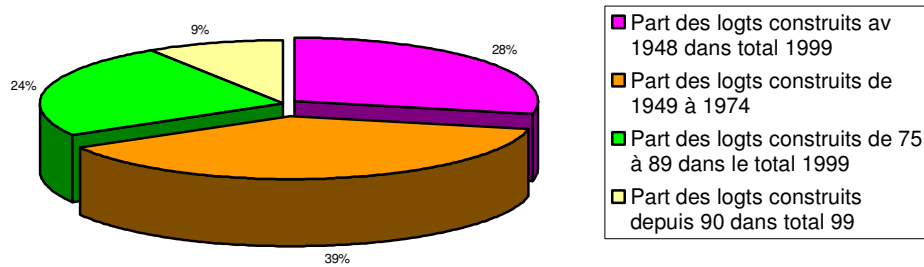
La comparaison entre les différentes périodes de construction va nous permettre de saisir les mécanismes de la croissance du parc de logements, l'âge de celui-ci et par conséquent la nécessité de son renouvellement.

L'âge du parc de logements varie, sur le territoire du SIEPAL, en fonction de la localisation par rapport à la ville centre et la proximité des infrastructures routières. En effet, autrefois on privilégiait la proximité avec la ville centre, alors qu'aujourd'hui on se localise davantage près des infrastructures routières. La relation distance / temps a, en effet évolué : la qualité des infrastructures permet d'habiter plus loin tout en effectuant un temps de trajet identique. Cette évolution est valable pour l'ensemble des agglomérations françaises.

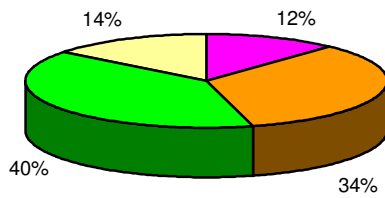
Ainsi, le parc le plus ancien se situe sur les marges du périmètre du SIEPAL. En effet, 50% des logements des communes de la troisième couronne datent d'avant 1948. Et ce sont les communes les plus excentrées qui concentrent la majorité des logements anciens : Janailhac, Meilhac et Moissannes dépassent les 60% et même les 70% pour Saint-Jean-Ligoure. Parallèlement, ces communes renouvellent peu leur parc de logements car seulement 8% de logements ont été construits depuis 1990. En effet, la périurbanisation touche encore peu ces communes aujourd'hui. Leur distance avec la ville centre et leur manque d'accessibilité les rend moins attractives.

Ancienneté du parc de logements par secteur selon l'époque d'achèvement de la construction

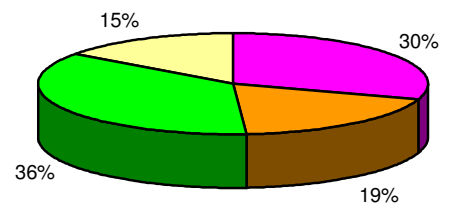
SIEPAL



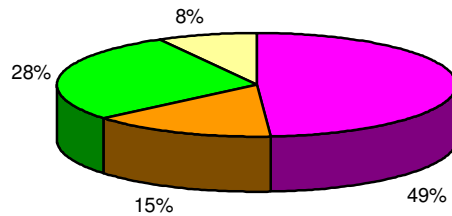
1ère couronne



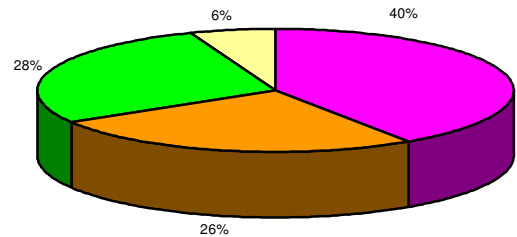
2ème couronne



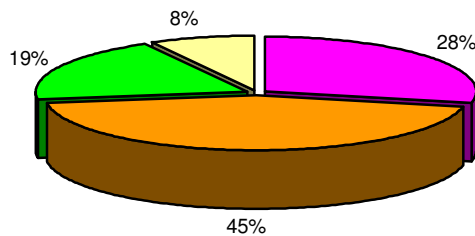
3ème couronne



Pôles ruraux



Limoges



Par contre, la construction bénéficie au cœur d'agglomération. L'activité se concentrant progressivement en ville, elle a eu pour corollaire la concentration de l'habitat. Ainsi, l'habitat collectif, symbole de la modernité à l'époque, est la forme

d'habitat qui se développe sur la ville centre et sur quelques communes périurbaines notamment Isle et Condat-sur-Vienne.

Puis progressivement, le développement des moyens de transport ainsi que le rejet de l'habitat en ville va favoriser l'émergence des communes situées en périphérie. La périurbanisation amorcée dans les années 70 s'amplifie sur le territoire du SIEPAL car touchant d'abord les communes de la première couronne, elle touche également aujourd'hui celles de la seconde couronne.

La ville sujette aux engorgements, à la promiscuité et à l'inconfort, est délaissée pour la périphérie. Cette dernière attire de nombreuses personnes qui recherchent la verdure, mais surtout l'accession à la propriété.

Durant la dernière décennie, le mouvement de périurbanisation s'est poursuivi : on observe toujours beaucoup de départs de la ville en direction des proches couronnes.

Toutefois, ce mouvement centrifuge s'effectue à un rythme moins soutenu, mais plus sectoriel. Tout d'abord, l'ensemble des communes du SIEPAL ont vu diminuer le nombre de leurs constructions sur la période 1982-1990. Plus précisément, la production a diminué de moitié pour l'ensemble des secteurs du SIEPAL. Par contre, celle-ci reste très localisée : Panazol (693), Feytiat (433), Couzeix (372), et Boisseuil (205) sont les communes qui renouvellent le plus leur parc de logements depuis 1990.

D'une manière générale, sur le territoire du SIEPAL, le développement des infrastructures conditionne celui de l'habitat. En particulier l'A20 et ses échangeurs constituent de véritables axes de développement de l'habitat. Il en découle de cette situation un parc extrêmement récent sur certaines communes, comme nous venons de le voir. Malgré cette croissance rapide de l'habitat sur la périphérie de Limoges, celle-ci ne parvient pas encore aujourd'hui à créer une véritable diversité. Ce manque de maturité urbaine des communes s'observe notamment lorsque l'on étudie le statut d'occupation des résidences principales.

4) Une très forte majorité de propriétaires occupants

A l'échelle régionale, les propriétaires occupants représentent 60%. Ils sont plus nombreux qu'au niveau de la métropole car la moyenne nationale se situe à 55%. Cette forte représentation s'explique notamment par la nature du territoire. De configuration rurale, l'habitat individuel est particulièrement développé. Or, le statut de propriétaire occupant correspond souvent à un certain type d'habitat : la maison individuelle.

En effet, l'installation en périphérie n'est pas uniquement motivée par la forme urbaine, la volonté d'être propriétaire joue également un rôle important. Sur le territoire du SIEPAL, l'habitat individuel se localise dans les couronnes périurbaines. Ainsi, les locataires se situent avant tout dans la ville centre et les propriétaires occupants dans les couronnes périurbaines.

A Limoges, 37% des résidences principales sont occupées par leur propriétaire. C'est au sein de la ville centre qu'ils sont le moins bien représentés. En effet, Limoges de par son statut de capitale régionale, offre une réelle diversité d'habitat, mais aussi de statut d'occupation.

Les communes de la première couronne et les pôles de services ruraux participent également à cette diversité car la part de résidences principales à usage locatif dépasse les 20% et atteint même 30% à Isle. Seule la commune de Couzeix dispose d'une part plus faible (autour de 15%).

A l'inverse, les communes de la seconde couronne qui ont connu une croissance exponentielle de l'habitat et celles de la troisième couronne, de configuration rurale, dépassent les 70%, voire 80% de propriétaires occupants. Avec 87% de résidences principales occupées par leurs propriétaires, Boisseuil a le taux le plus important sur l'agglomération.

D'une manière générale, une commune qui concentre une majorité de propriétaires occupants dispose d'un parc de logements peu divers.

Ainsi, les communes de la seconde couronne, qui ont connu une forte croissance de l'habitat ces dernières années, participent peu à la diversité de l'offre d'habitat sur l'agglomération, contrairement aux communes anciennement urbanisées de l'aire urbaine. En fait, la diversité de l'habitat dépend du stade de développement de la commune.

Or, sur ce territoire et comme partout ailleurs, on distingue des communes aux stades de développement différent. Les communes urbaines correspondent globalement à celles situées dans l'aire urbaine. Elles offrent une variété d'habitat, mais aussi de services, commerces et équipements. D'autres communes, celles de la seconde couronne notamment se situent dans une phase de transition.

Leur dynamisme démographique doit leur permettre à terme de se mobiliser pour implanter les services, équipements et commerces nécessaires à cet apport de population. Cela constitue un enjeu fondamental pour elles car le risque est grand, si elles ne transitent pas vers l'urbain, de devenir des communes dortoirs. Quant aux communes de la troisième couronne, elles maintiennent leur identité rurale. Elles participent donc moins à la diversification de l'habitat et demeurent peu enclin à renouveler leur parc.

5) Des logements moins peuplés et plus grands

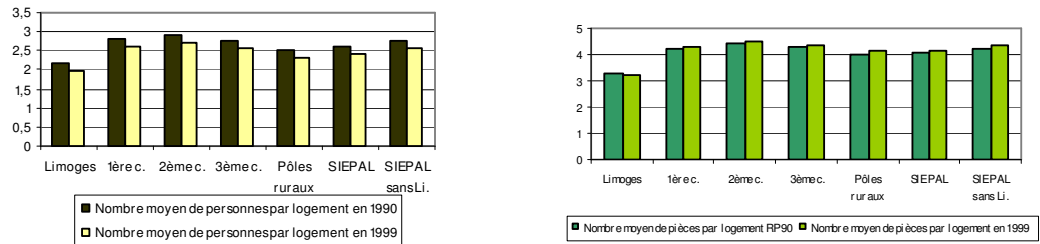
On constate, tant au niveau national, qu'au niveau régional que le nombre de logements s'accroît, alors que la population diminue. Ainsi, le nombre de personne par logement diminue. Parallèlement, les logements sont de plus en plus grands. En effet, bien que la taille des ménages tende à diminuer, la demande à l'égard des grands logements s'accroît. La surface des logements constitue un élément de confort très important.

Le Limousin est également concerné par ce phénomène et même dans de fortes proportions. En effet, le nombre de résidences principales dans cette région a augmenté de plus d'un tiers, alors que la population a parallèlement diminué d'un quart.

On compte désormais en moyenne plus que 2,2 personnes par logement. Or, ce taux diminue beaucoup plus rapidement en Limousin que sur le reste du territoire national. Il n'aura fallu que cinquante ans au Limousin pour avoir une personne de moins par ménage, alors que les autres régions françaises auront eu besoin d'un siècle.

Le vieillissement marqué de la population cumulé à un nombre de personnes isolé élevé explique amplement cette situation.

Evolution par secteur du nombre de personnes et de pièces par logement entre 1990 et 1999



Sources : INSEE RGP 99

En fait, le nombre moyen de personne par logement dépend de la composition des ménages. Or, sur le territoire du SIEPAL, les personnes seules se situent avant tout en ville, tandis que les familles avec enfants se localisent en périphérie.

Ainsi, le nombre moyen de personne par logement est plus élevé en périphérie (2,5 personnes en moyenne), que sur la ville centre qui compte moins de deux personnes par logement. Cette tendance s'est confirmée entre les deux recensements car le taux d'occupation des logements a baissé.

Outre le vieillissement qui induit un nombre important de personnes seules, les facteurs à l'origine de cette situation sont multiples. En effet, la déstructuration de la cellule familiale qui se traduit par le développement des familles monoparentales et la décohabitation entre générations jouent également un rôle important.

Au terme de l'analyse du taux d'occupation des logements, il semble logique que les grands logements se situent en périphérie. La maison individuelle, habitat le plus répandu en périphérie, est plus spacieuse que les logements du cœur d'agglomération. On compte plus de 4 pièces par logement en 1999 contre 3 sur la ville centre.

La surface des logements augmente donc de manière continue sauf sur Limoges. En effet, les petits logements se sont accrus sur la ville centre, alors que partout ailleurs ce sont les grands logements qui ont progressé.

Mais d'une manière générale, quelque soit la taille du ménage, la demande s'exprime fortement à l'égard des grands logements.

6) Amélioration du confort des logements mais hausse de la vacance

Entre les deux périodes intercensitaires, le confort des logements s'est nettement amélioré tant à l'échelle régionale que sur le territoire du SIEPAL. Malgré tout, certaines communes maintiennent un taux élevé de logements inconfortables. La vacance, conséquence directe de l'inconfort, se réduit donc avec cependant des différences sectorielles marquées.

a) Des logements plus confortables

Le nombre de logements inconfortables a nettement chuté dans le Limousin. En effet, en 1990, 11% des logements ne disposaient pas des éléments de confort sanitaire minimum (baignoire ou douche et WC), alors qu'on en dénombre seulement 4% en 1999.

Ainsi, le nombre de résidences principales inconfortables sur la région a été divisé par trois. Ce sont les départements de la Creuse et de la Corrèze qui ont enregistré les baisses les plus significatives. Néanmoins, on dénombre encore aujourd'hui, notamment en milieu rural, un logement sur dix qui ne dispose pas des sanitaires ou WC à l'intérieur du logement, contre un sur trente à Limoges.

Au sein de la région, les communes du SIEPAL étaient déjà en 1990 les moins touchées par l'inconfort. Celui-ci a encore, sur la dernière décennie, fortement régressé.

En effet, la part des résidences principales inconfortables représentait 7,6% du parc total de logements, elle ne représente que 3,6% en 1999. En effet, l'inconfort a reculé de moitié sur l'ensemble des communes du SIEPAL pour atteindre un total de 3 620 logements inconfortables en 1999. Ce recul spectaculaire a bénéficié à l'ensemble des communes du périmètre car l'inconfort a reculé dans chaque commune. Toutefois, on observe des différences suivant les secteurs du SIEPAL car l'inconfort touche avant tout les communes qui ont un parc de logements âgé.

Ainsi, le cœur de l'agglomération limougeaude qui dispose d'un parc de logements plus récent est, par conséquent, moins touché que les marges. Limoges ne compte donc que 3,6% de résidences principales inconfortables ce qui représente 2402 logements. Les communes de la première couronne et celles de la seconde couronne concentrent respectivement 2,1% et 4,1% du parc total de logements.

Bien que les communes de la troisième couronne avec 57% et les pôles de service ruraux avec 49% de logements inconfortables en moins, ont enregistré les plus importantes baisses, la part des résidences principales inconfortables reste élevée sur ces secteurs : 6,5% pour la troisième couronne et 5% pour les pôles de service ruraux.

En effet, sur les communes de Peyrilhac, Compreignac, Moissannes, Razès, Saint-Laurent-les-Eglises et Thouron, la part des résidences principales inconfortables atteint encore aujourd'hui 7 à 8%.

La commune de Salignac, pourtant située en seconde couronne, maintient également aujourd'hui un taux important (7,1%) de logements inconfortables. Le nombre important de logements construits avant 1948 dans ces communes (50% pour la troisième couronne et 40% pour les pôles de service ruraux) explique ce nombre important de logements inconfortables.

Par ailleurs, ces logements sont le plus souvent occupés, depuis de nombreuses années, par des personnes âgées qui ne les ont jamais remis aux normes. Ils sont donc progressivement vendus et remis en état. Toutefois, lorsque le logement est repris à titre de résidence secondaire, les travaux tardent à être effectués : étant occupé qu'occasionnellement les propriétaires sont peu enclin à le remettre en état.

b) La vacance

La région Limousin, avec 9% de logements vacants, enregistre le taux le plus élevé des régions métropolitaines.

Celui-ci est en effet deux fois plus faible dans les autres régions, ce qui témoigne d'une rotation importante du parc de logements. A l'inverse, cette sur-représentation de la vacance en Limousin est avant tout due à une perte de population en milieu rural.

Le territoire du SIEPAL a connu une double évolution. Sur la période inter-censitaire de 1990-1999, la vacance s'est accrue de 3,6%, alors qu'elle est en recul depuis 1999 : -17% en 3 ans. La part des logements vacants s'est donc réduit : de 6,5% en 1999, la vacance est estimée à 5,2% en 2002, soit un recul de 1219 logements vacants en 3 ans.

Cette hausse de la vacance est essentiellement due à la ville de Limoges (+11%) et aux communes de la première couronne (+8%) car ce sont les deux seuls secteurs où la vacance s'est accrue au cours de la période inter-censitaire 1990-1999. A l'inverse, les communes de la seconde (-10%) et troisième couronne (-17%) ainsi que celles des pôles de service ruraux (-27%) ont vu leurs taux de vacance fortement reculé.

Sur la période 1999-2002, les communes situées en marge du périmètre du SIEPAL ont continué à réduire le nombre de logements vacants : la vacance a reculé de -74% pour les communes de la troisième couronne et de -54% pour les pôles de service ruraux.

Par contre la ville de Limoges a su inverser une tendance car à partir de 1999, la part des logements vacants recule : de 7,2% en 1999 à 6,12% en 2002. Seules les communes de la première couronne ont vu accroître leur nombre de logements vacants : +30%.

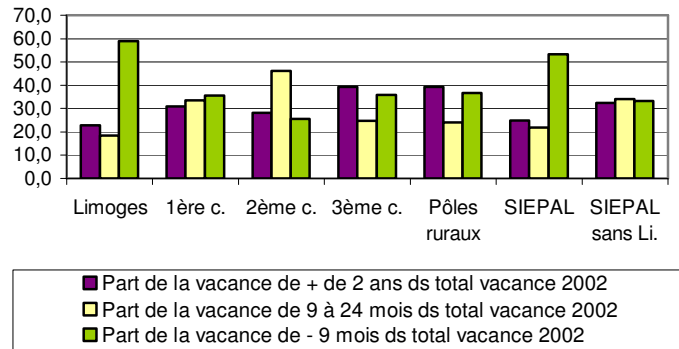
Ainsi, on observe deux phénomènes tandis que la vacance se réduit sur les marges du SIEPAL, elle se développe en cœur d'agglomération. Or, on constate que les communes qui ont connu une hausse de la vacance sont celles où la croissance du nombre de résidences principales a été la plus forte. Il s'agit notamment des communes de Condat-sur-Vienne, Isle et Eyjeaux.

Il se peut que l'importance de la construction neuve dans ces communes ait entraîné une certaine déqualification du parc ancien qui contribue à développer une chaîne de la vacance.

Globalement, sur l'ensemble du territoire du SIEPAL, le taux de vacance bien que en augmentation pour certaines communes, reste faible. En effet, celui-ci n'excède pas 6% pour la ville de Limoges et est compris entre 2 et 4% pour les autres secteurs.

De plus, l'essentiel de la vacance sur le territoire du SIEPAL est de courte durée : 53% des logements vacants sont vacants depuis moins de 9 mois, 22% sont vacants de 9 à 24 mois et 25% depuis plus de 2 ans. La répartition de la vacance sur le territoire du SIEPAL est particulièrement marquée.

Type de vacance par secteur en 2002



Sources : DDE87

En effet, les communes les plus dynamiques c'est-à-dire celles qui sont situées le long des infrastructures routières et Meilhac, disposent d'une vacance de courte durée (moins de 9 mois). L'attractivité de ces communes explique largement cette rotation importante du parc de logements.

A l'inverse, les communes de la seconde couronne notamment Eyjeaux, Le Vigen et Saint-Maurices-les-Brousses sont caractérisées par une vacance de moyenne durée comprise entre 9 et 24 mois.

Cette vacance latente est stratégique : il est opportun d'intervenir afin qu'elle ne bascule pas dans la vacance de longue durée. Celle-ci sévit, en effet, dans les communes situées sur les marges du territoire du SIEPAL et notamment Saint-Laurent-les-Eglises et Solignac. Il s'agit d'une vacance structurelle qui correspond le plus souvent à des logements inconfortables. Ces logements sont souvent remis sur le marché et transformés en résidences secondaires.

Principaux points à retenir :

- ***Une croissance du nombre de logements particulièrement importante sur la première couronne et dans les communes traversées ou à proximité de l'A20***
- ***Un parc de logements récent dans un rayon de 10 kilomètres autour de Limoges mais plus ancien sur la ville centre et sur les marges de l'agglomération***
- ***Une croissance du nombre de logements neufs qui contribue au renforcement de la vacance sur Limoges et certaines communes de la première couronne***
- ***Une pression foncière qui se développe réduisant le niveau de vacance sur les communes situées aux marges du SIEPAL***
- ***Une augmentation du nombre de résidences principales qui n'apporte pas suffisamment de diversité dans l'offre d'habitat***

II. LA CONSTRUCTION NEUVE

1) La croissance du parc de logements

Sur le territoire du SIEPAL, la production de logements, sur la période 1995-2002, s'élève à 8 449 logements, ce qui représente un rythme annuel de 1 207 logements. La moitié de la production neuve est concentrée sur Limoges. Sur l'ensemble des secteurs du SIEPAL, on peut observer une croissance générale du nombre de logements produits. Toutefois, l'évolution, au cours de cette période est plus ou moins régulière selon les secteurs.

Tout d'abord, Limoges a connu une croissance de 4 236 logements en sept ans. Cette production est très inégale suivant les années. En effet, on peut observer trois pics dans la production, l'un en 1996 avec 891 logements terminés, l'autre en 1999 avec 611 logements qui témoigne d'une reprise de l'activité immobilière après une chute importante. Le troisième pic est observé en 2002 : la production culmine alors à 584 nouveaux logements. Ce troisième pic a permis de retrouver le niveau de 1999. Par contre, le niveau de production de 1996 (900 logements) n'a pas été égalée.

La première et seconde couronne enregistre une évolution plus stable sur cette période. La production de logements est, en effet, moins fluctuante. Bien qu'au départ la seconde couronne produisait moins de logements au cours de cette période, celle-ci tend progressivement à rattraper la première couronne. En effet, dès 1998, la production de logements passe à plus de 200 unités par an. Ainsi, dès 2000, la seconde couronne décroche la première avec une production annuelle de 244 logements. Un équilibre entre ces deux secteurs tend à s'effectuer. En effet, en 2002, la production s'élève à 224 logements pour la première couronne contre 231 pour la seconde.

Quant à la troisième couronne et aux pôles de services ruraux, la production tend à s'accroître de manière sensible. En effet, pour la troisième couronne, la croissance s'est stabilisée jusqu'en 1999 autour d'une production annuelle d'une trentaine de logements. Puis, celle-ci a doublé pour atteindre 84 unités et triple l'année d'après en 2000 avec 93 logements. On peut observer le même phénomène avec les pôles de service ruraux. En effet, la production se maintient jusqu'en 1998 autour d'une production similaire. Puis, elle double pour atteindre 61 logements et triple en 2000 avec 95. La production pour ces deux secteurs tend à stabiliser autour d'une production annuelle de 60 logements.

Les communes les plus dynamiques en matière de construction neuve sont celles qui sont situées à proximité des infrastructures routières rapides (A20, N141 et N147) notamment Bonnac-la-Côte. On peut citer les communes suivantes : de Bonnac à Boisseuil. La majorité se situe en seconde couronne. Parmi les plus dynamiques, on peut citer Bonnac-la-Côte, Saint Gence, Boisseuil et Saint-Maurice-les-Brousses.

En effet, depuis quelques années, on observe un repli de la première vers la seconde couronne. La hausse des prix en proche périphérie tend à reporter l'accession à la propriété.

Ainsi, au sein de la première couronne, les communes de Couzeix et de Feytiat ont l'activité immobilière la plus importante. Au sein de la seconde couronne, De plus, la qualité des infrastructures routières permet et favorise aisément cet étalement urbain.

2) Une majorité de logements à occupation personnelle (production 1995 à 2002)

Deux phénomènes majeurs sont à souligner sur la nature de l'occupation des logements.

D'une part, malgré une hausse de la production de logements à usage locatif ces dernières années, la construction de logements à usage personnel est nettement majoritaire sur l'ensemble du territoire du SIEPAL. En effet, on dénombre sur la période 1995-2002, deux fois plus de logements à usage personnel (4 128 logements) que de logements à usage locatif (2 129 logements).

D'autre part, on constate que la construction de logements à usage locatif demeure très localisée. En effet, elle se concentre en cœur d'agglomération et notamment dans la ville centre.

Contrairement aux autres secteurs de l'agglomération, Limoges produit deux fois plus de logements à usage locatif que de logements à usage personnel, soit 1 517 contre 782 sur la même période. Ce constat n'est pas étonnant car Limoges joue à plein son rôle de capitale régionale. Elle propose donc une certaine diversité dans l'offre de logements et notamment dans le statut d'occupation. Par ailleurs, la location concerne majoritairement des logements collectifs.

La première couronne participe, dans une moindre mesure, également à la production de logements à destination de locataires. En effet, en 8 ans, 343 logements à usage locatif ont été construits contre 1 208 à usage personnel. Ainsi, la production locative est quatre fois moins importante. Il s'agit avant tout de logements individuels groupés.

Toutefois, progressivement les communes de la première couronne produisent des logements collectifs à usage locatif. En effet, une production de logements à usage locatif émerge dès 1997 pour les communes de Panazol (12) et du Palais-sur-Vienne (19), et plus tardivement pour Feytiat (15) et Couzeix (20).

Bien que la seconde couronne produise une part importante des logements neufs sur le territoire du SIEPAL, la part des logements locatifs reste minoritaire. En effet, 1 348 logements à usage personnel ont été construits pour seulement 140 logements locatifs en 8 ans.

La production maximale, sur cette période, se situe aux alentours d'une vingtaine de logements pour les communes les plus dynamiques. Les logements locatifs produits concernent le parc de logements individuel groupé.

Au sein de la troisième couronne, la production de logements locatifs demeure insignifiante. On dénombre un total de 38 logements locatifs produits pour 442 logements à usage personnel. En effet, les communes les plus dynamiques notamment Royères et Saint Gence ont seulement produit 7 logements locatifs en 8 ans dans de l'individuel pure ou groupé

La configuration rurale de ces communes explique cette faible activité immobilière notamment à l'égard du parc locatif. En effet, ce qui motive les gens à s'installer en

troisième couronne c'est le cadre de vie. Ils recherchent donc l'accèsion à la propriété et l'espace.

A l'inverse, les pôles de services ruraux participent de manière non négligeable à la production de logements locatifs car on compte 91 logements à usage locatif pour 348 logements à usage personnel. Sur la période 1995-2002, les communes de Saint-Léonard-de-Noblat, Nantiat et Ambazac ont produit une trentaine de logements à usage locatif dans l'individuel groupé, mais aussi dans le parc collectif.

La commune de Nexon avec seulement 7 logements en 8 ans est légèrement en retard par rapport aux autres pôles de services ruraux. Constituant des pôles relais au sein de l'agglomération limougeaude, il est logique de qu'ils participent à la diversité de l'offre de logements notamment en ce qui concerne le statut d'occupation.

L'engouement à l'égard de l'accèsion à la propriété n'est pas sans surprise, étonnant en raison de la configuration rurale du SIEPAL. Toutefois, les logements locatifs sont très localisés dans la ville centre ou la première couronne. Besoins, demande

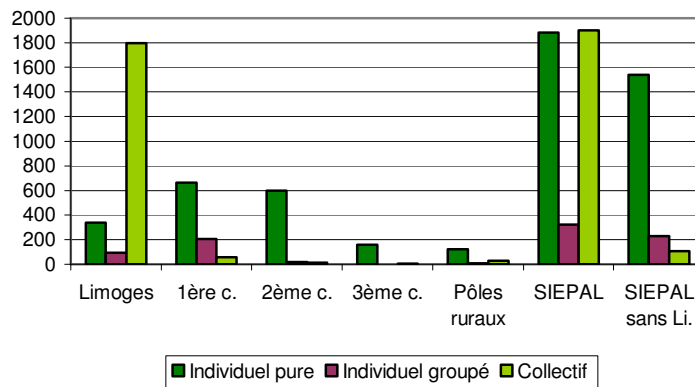
3) Une grande majorité de maisons individuelles en diffus sauf sur la ville centre

La construction individuelle mise à part à Limoges s'impose au sein du territoire du SIEPAL comme le produit le plus répandu. En effet, sur un total de 8 464 logements produits de 1995 à 2002, on dénombre 50% de maisons individuelles pures, pour 10% de logements individuels groupés et 39% de collectifs essentiellement concentrés dans la ville centre.

Malgré quelques tentatives de diversification des produits depuis plusieurs années, la construction individuelle en diffus demeure majoritaire sur ce territoire et en constante augmentation.

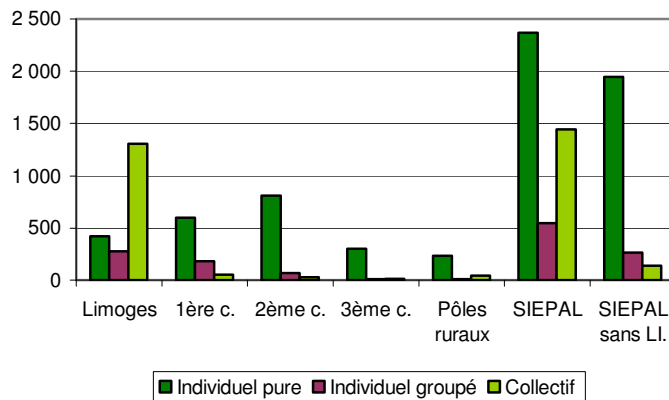
Afin de rendre compte de la nature des logements construits sur ce périmètre, nous avons analysé la production de logements selon les segments suivants (individuel pur, individuel groupé et collectif) depuis 1995. Toutefois, pour mieux cerner les évolutions dans le temps, nous distinguons deux périodes : la première de 1995 à 1998 et une seconde de 1999-2002.

Nature des logements construits de 1995 à 1998



Sources : DDE87

Nature des logements construits de 1999 à 2002



Sur la période 1995-1998, on constate d'après ce premier graphique, une sur-représentation des logements collectifs dans la ville centre. En effet, on dénombre 1 796 logements collectifs produits pour 433 logements individuels. Or, sur cette période, 94% des logements collectifs ont été produits à Limoges. Par contre, sur le reste du territoire du SIEPAL, la construction des logements individuels purs reste nettement majoritaire. Tout d'abord, sur la première couronne, 72% des logements produits entre 1995 et 1998 sont des logements individuels purs. Ce phénomène est encore plus marquant au sein de la seconde couronne et troisième couronne avec 96%.

A l'inverse, la production de logements individuels groupés demeure faible notamment dans les communes excentrées du SIEPAL. C'est donc en première couronne qu'elle est majoritaire avec 22% seulement.

Sur la période 1999-2002, la production de logements individuels purs se renforce : elle représente, en effet, 54% sur l'ensemble du SIEPAL (soit un gain de 8% par rapport à la première période) au détriment du collectif qui a reculé de 24%.

Toutefois, c'est en seconde et troisième couronne que les hausses sont les plus importantes. En effet, les logements individuels ont augmenté de 36% en seconde couronne et de 92% en troisième couronne entre les deux périodes. Ainsi, tandis que la première couronne enregistre une baisse de la production de logements sur

l'ensemble des segments, la seconde et troisième couronne captent dorénavant les flux.

Sur cette période, il est à noter malgré tout une tentative de diversification des types d'habitats sur le territoire du SIEPAL car les logements individuels groupés, ainsi que les collectifs se sont accrus sauf en première couronne.

Néanmoins, on ne peut parler de véritable diversification car les logements individuels groupés et les logements collectifs ne représentent respectivement que 13% et 33% de la production totale. Quant à la ville de Limoges qui concentre la quasi-totalité des logements collectifs, la diversification s'opère à l'inverse sur le logement individuel pur et groupé.

La configuration rurale de ce territoire, la qualité des infrastructures routières et l'espace recherché par les populations conduisent à un fort développement de la maison individuelle en diffus. En effet, le logement individuel groupé, pourtant moins consommateur d'espaces, ne correspond pas à la demande et a donc du mal à véritablement s'imposer.

Le collectif émerge progressivement dans les communes éloignées. Toutefois, certaines difficultés, que nous évoquerons plus loin, limitent la production de ce type d'habitat.

Ainsi, on observe une distorsion forte entre la ville centre où dominent les logements collectifs et les communes de la périphérie au sein desquelles prolifère l'habitat individuel. A l'issue de cette analyse, on constate que cette conjoncture se poursuit et touche aujourd'hui les couronnes éloignées de la seconde et troisième couronne.

En effet, les ménages souhaitant accéder à la propriété se sont d'abord tournés vers la première couronne. Il s'agissait de s'installer avant tout à proximité de la ville centre. Mais, les efforts consentis par les pouvoirs publics pour améliorer la qualité des infrastructures routières ont permis progressivement aux ménages de s'implanter de plus en plus loin de la ville centre.

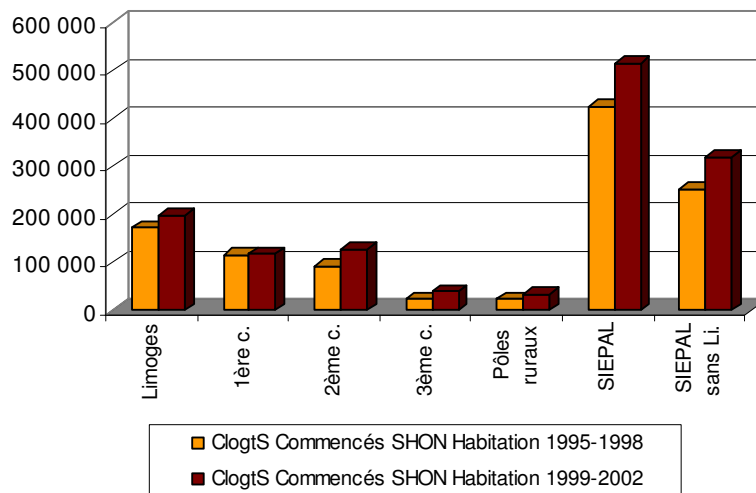
4) Des constructions de plus en plus consommatrices d'espaces

Le territoire du SIEPAL est de plus en plus touché par le phénomène de péri-urbanisation. C'est la nature des constructions (maisons individuelles) qui se développent massivement ces dernières années qui impliquent une forte consommation des surfaces tant habitables que foncières. Seule la mise en place ou la révision des documents d'urbanisme permettra de canaliser ou du moins de maîtriser les extensions urbaines. Nous étudierons donc tout d'abord la consommation des surfaces habitables, puis nous analyserons le grignotage du foncier qui tant à se renforcer d'années en années. Enfin, nous rendrons compte de l'état de la planification foncière sur ce territoire.

a) L'extension des surfaces habitables consommées

Les cartes ci-contre nous permettent d'apprécier l'extension des surfaces habitables consommées sur le territoire du SIEPAL. La distinction en deux périodes 1995-1998 et 1999-2002 va nous permettre de mieux saisir l'ampleur du phénomène.

Evolution par période et par secteur des surfaces habitables consommées



Sources : DDE87

Sur la période 1995-1998, on constate que la consommation des surfaces habitables reste très localisée. D'une manière générale, ce sont les communes situées à proximité de l'A20 qui ont enregistré les SHON consommées par habitant les plus élevées.

Ce sont en effet les communes de Boisseuil (8,4%) et Feytiat (4,4%) pour le Sud, Bonnac-la-Côte (5%), Chaptelat (5,3%) et Rilhac-Rançon (4%) pour le Nord qui ont connu le plus fort grignotage. Il est à noter tout de même une exception : la commune de Saint Gence, située entre la N 141 et la N 147, qui a enregistré derrière Boisseuil les plus fortes progressions de SHON consommée par habitant.

La seconde carte qui correspond à la seconde période 1999-2002 met en exergue l'extension massive de la consommation des surfaces habitables. Les SHON consommées par habitant ont fortement progressé : la SHON moyenne par habitant se situe désormais à 2,3 m² contre 1,9 m² sur la période précédente. 90 000 m² ont donc été consommés entre les deux périodes. En effet, la seconde et troisième couronne sont désormais touchées par ce phénomène de grignotage y compris les communes situées le long de la N141 et N147.

D'après le graphique, on constate que sur l'ensemble du territoire du SIEPAL, les surfaces habitables consommées ont progressé de 21%. Par ailleurs, c'est la troisième couronne qui a enregistré la consommation de surfaces habitables la plus importante avec 67% de progression entre les deux périodes. Les pôles de services ruraux ont également connu une hausse importante avec 48% de surfaces habitables consommées.

On peut donc en conclure que le cœur d'agglomération est entré dans une phase de stabilisation, tandis que les couronnes éloignées entrent dans une phase d'expansion des surfaces habitables consommées. Ce constat est tout de même à nuancer au regard du poids de la ville centre en terme de consommation des surfaces habitables.

En effet, bien que en baisse entre les deux périodes, sur la période 1999-2002, la consommation des surfaces habitables sur la ville centre représente encore un peu plus d'un tiers (38%) des surfaces habitables consommées du SIEPAL.

b) Une consommation foncière en augmentation

Au sein du SIEPAL, la consommation foncière est fortement liée aux axes de communication. En effet, ce sont les communes situées avant tout à proximité des axes de communication majeurs qui sont confrontées à une consommation foncière importante et notamment celles situées à proximité de l'A20. En effet, sur la période 1995-2002, les communes de Feytiat et de Boisseuil sont les communes du SIEPAL qui ont enregistré la consommation foncière la plus importante (plus de 40 hectares sur cette période). La N141 apparaît progressivement comme un axe de développement secondaire. Ainsi, les communes situées le long de cet axe connaissent petit à petit une consommation foncière importante. Il s'agit avant tout des communes de la seconde et troisième couronne.

On s'implante en effet de plus en plus loin de la ville centre grâce à la performance des infrastructures routières présentes sur le territoire. Puis, la saturation du foncier cumulé à une hausse des prix de la proche périphérie ont eu pour conséquence la délocalisation des ménages souhaitant accéder à la propriété sur les marges du SIEPAL.

Parallèlement, la recherche de plus en plus prégnante d'une certaine qualité du cadre de vie pour nombre d'accédants explique également ce repli pour les communes rurales, éloignées du cœur d'agglomération. Le cadre tant naturel qu'architectural attire donc de plus en plus et constitue un élément essentiel dans la recherche d'un logement.

c) Une période déterminante pour l'élaboration de documents d'urbanisme à l'échelle communale

La quasi-totalité des communes du SIEPAL sont dotées d'un document d'urbanisme local de type Plan d'Urbanisme Local ou Carte Communale. En effet, on compte seulement trois communes qui n'en sont pas pourvues. Il s'agit de communes de troisième couronne à savoir Moissannes, Le Buis et Saint Jean Ligoure. Par ailleurs, en 2003, cinq communes élaborent ou ont pour projet l'élaboration d'un document d'urbanisme.

Parmi celles qui étaient dotées d'un document d'urbanisme, 24 sont en cours d'élaboration ou de révision. Il s'agit avant tout pour les communes de transformer leur document de planification en Plan Local d'Urbanisme conformément aux modifications apportées par la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000.

Le développement exceptionnel de l'habitat ces dernières années a engendré un étalement urbain conséquent qui, comme nous l'avons vu, se généralise aux communes excentrées. Il s'agit donc pour de nombreux élus de mettre en œuvre une stratégie de maîtrise du foncier qui se raréfie dans certaines communes. En effet, la raison évoquée par nombre d'élus qui les a poussé à réviser leurs documents de planification est la saturation du foncier.

En effet, les communes notamment situées en troisième couronne, sont confrontées à des phénomènes de rétention foncière. Certains propriétaires, souvent des agriculteurs, ne souhaitant pas se dessaisir de leur patrimoine foncier, bloquent toute extension possible de la commune.

En effet, ils ne souhaitent pas vendre ce dont ils ont hérité. Les déblocages auront lieu uniquement lorsque ces agriculteurs partiront à la retraite. Les élus, tout en développant leur commune, cherchent à en préserver l'environnement. La limitation du mitage et la pérennité des exploitations agricoles apparaissent donc comme des priorités.

L'habitat individuel, largement répandu sur le territoire du SIEPAL, est fortement consommateur de surfaces tant habitables que foncières. En effet, ce phénomène autrefois confiné commence à grignoter la seconde et la troisième couronne.

Certaines communes sont donc confrontées à une saturation de leur foncier qui les pousse à réviser leurs documents d'urbanisme. Ces révisions ou élaborations doivent nécessairement par la même contribuer à définir l'évolution d'un territoire dans une perspective de développement durable.

Principaux points à retenir :

- ***Une croissance du nombre de logements particulièrement importante sur la première couronne et dans les communes traversées ou à proximité de l'A20***
- ***Un parc de logements récent dans un rayon de 10 kilomètres autour de Limoges mais plus ancien sur la ville centre et sur les marges de l'agglomération***
- ***Des problèmes importants de rétention foncière qui contraignent les communes de la troisième couronne dans le développement de la construction neuve***
- ***Une croissance du nombre de logements neufs qui contribue au renforcement de la vacance sur Limoges et certaines communes de la première couronne***
- ***Une augmentation du nombre de résidences principales qui n'apporte pas suffisamment de diversité dans l'offre d'habitat***

III- LA REHABILITATION DU PARC ANCIEN

1) Un parc de logements relativement neuf dans le SIEPAL qui limite l'intérêt d'une action sur l'habitat ancien

Nous avons pu constater dans le chapitre consacré à la présentation des principaux indicateurs du logement dans le périmètre du SIEPAL la relative jeunesse du parc de logements de l'agglomération, comparée à d'autres secteurs du département ou de la région de configuration plus rurale ou moins urbaine.

Dès lors, l'enquête auprès des élus que nous avons mené n'a pas laissé apparaître dans l'ensemble de véritables problématiques en rapport avec l'habitat ancien.

Néanmoins les communes situées aux marges de l'aire urbaine ont une part de logements anciens plus importante qui nécessite de privilégier des actions en faveur de la préservation du patrimoine bâti, de la lutte contre l'inconfort et la vacance. Pour ces différentes raisons, 3 communes dans l'Est du SIEPAL (Moissannes, St-Léonard de Noblat et Royères) participent depuis 1998 à l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Monts et Barrages Ouest. Une action de mise en valeur du patrimoine bâti ancien accompagne depuis 2001 cette opération. *

Par ailleurs, seule la commune de Le Vigen a exprimé de manière concrète le souhait de voir une action se développer dans cette partie de son parc de logements afin de l'aider à lutter contre un phénomène de vacance structurelle localisé dans son centre bourg.

Sur le territoire du SIEPAL, l'enjeu de la réhabilitation du parc ancien concerne principalement la Ville de Limoges.

2) La réhabilitation de l'habitat ancien comme enjeu majeur de la politique de l'habitat à Limoges

Alors que la part des logements construits après 1982 atteint 30 % sur certaines communes, cette part n'est que de 15 % sur la ville centre. Comme beaucoup de grandes villes françaises, la période phare de construction se place après la seconde guerre. En 1975, Limoges a déjà constitué 75 % de son parc de logements actuel.

La conséquence immédiate de ce décalage entre Limoges et la plupart des communes de l'agglomération tient dans des orientations différentes prises en matière de politique de l'habitat. Alors que le développement de la construction neuve reste la priorité affichée de la majorité des communes périphériques, la réhabilitation du patrimoine bâti et dans le même temps la préservation de la diversité de l'offre d'habitat constitue pour Limoges des préoccupations majeures.

Des programmes de réhabilitation de type OPAH ont concrétisé cet enjeu pour le patrimoine privé et en ce qui concerne les logements publics, la Ville et l'Office Public HLM consacrent la majeure partie des financements accordés à l'entretien et à la mise aux normes du parc locatif public.

L'augmentation du nombre de logements vacants entre 1990 et 1999 de 529 unités pour atteindre un total de 5 333 en 1999 confirme la menace qui pèse sur une partie importante du parc ancien en voie de dépréciation.

3) Les résultats de l'OPAH centre ville (1999-2002) et les objectifs de la nouvelle OPAH.

Outre l'objectif de réhabilitation de l'habitat dans le centre ancien, des actions spécifiques avaient été définies relatives à la création d'accès aux étages, au conventionnement et aux travaux de ravalement des façades.

Principaux résultats de l'OPAH du centre ville (1999-2002)

	Objectifs	Résultats en novembre 2002	Logements vacants remis sur le marché
Logements aidés	300	191	51
Logements conventionnés	25	13	-

Globalement, comme le montre les chiffres inscrits dans le tableau, l'OPAH n'a pas eu les effets escomptés. L'impact de l'opération a été jugé très faible sur un marché il est vrai difficile puisque les loyers pratiqués sont 20 à 40 % supérieurs aux loyers conventionnés.

Ce sont essentiellement des petits logements qui ont été réhabilités (77 % de T1 et de T2), ce qui s'explique notamment par la volonté des propriétaires de rentabiliser leur investissement après des dépenses lourdes pour la réhabilitation.

Malgré les objectifs annoncés, cette OPAH n'a surtout pas réussi à développer un phénomène de résorption de la vacance qui touche de manière structurelle l'hyper centre de Limoges, en particulier dans les rues commerçantes au-dessus des rez-de-chaussée commerciaux.

La diminution de la vacance dans ce secteur constitue encore l'un des objectifs prioritaires de la nouvelle OPAH lancée cette année¹. Cette OPAH Renouvellement Urbain, outre l'objectif de création d'une offre nouvelle par la remise sur le marché de logements vacants, doit permettre de développer une offre diversifiée dans un souci de mixité sociale et de mettre en valeur l'aspect extérieur des bâtiments.

Sur les 5 ans que dure cette opération, les objectifs quantitatifs portent sur 280 réhabilitations lourdes (202 en loyer libre et 78 en loyer conventionné) et 280 réhabilitations légères (238 en loyer libre et 42 en loyer intermédiaire), soit un total de 560 logements qui devront être concernés par cette action.

Le périmètre de l'OPAH couvre l'ensemble de l'hypercentre de Limoges (Châteaux et secteur Raspail) dans le but d'englober tout le secteur commerçant du centre ville (rue et place Haute-Vienne, îlot Clocher-Temple).

¹ La convention concernant cette opération a été signée le 12 mars 2003

Afin de donner du poids à cette action de renouvellement urbain et de remédier à l'état de délabrement de certains immeubles, l'OPAH a été couplée avec le Périmètre de Restauration Immobilière, déjà mis en place sur 40 immeubles de l'hypercentre. Cette procédure plus coercitive à l'encontre des propriétaires donne un caractère quasiment obligatoire à la réhabilitation des immeubles compris dans le périmètre d'action.

IV- OBSERVATION DU MARCHE DE L'IMMOBILIER

Nous avons réalisé 8 entretiens auprès de professionnels de l'immobilier situés sur le territoire du SIEPAL

Afin d'obtenir une vision globale de l'activité immobilière, il était nécessaire d'interroger des professionnels implantés dans ce que nous considérons a priori comme des espaces de marché différents.

Cependant, si le cœur de leur activité se place sur leur commune d'implantation, le rayon d'action et la vision de ces acteurs de l'immobilier se mesurent à l'échelle du territoire d'agglomération

Maître Peyrot Dominique

Notaire à Limoges

Habitat Service Mr Neveu

Promoteur Immobilier à Limoges

AM Gestion Mr Albert

Agence Immobilière à Limoges

Pradeau Immobilier

Agence Immobilière à Limoges

Century 21 Mme Barrault

Agence Immobilière à Limoges

Immo Couzeix

Agence Immobilière à Couzeix

SOGI

Agence Immobilière à Ambazac

Agence Durivaud Mr Durivaud

**Agence Immobilière à Limoges
Président de la FNAIM**

1) Le marché immobilier sur l'agglomération de Limoges

Le marché immobilier du Limousin a une activité inférieure de 40% au reste du territoire et de 50% au marché parisien. Pour 2001, cela représente une moyenne de 843€ du m2 et pour 2002, 908€ du m2, soit une augmentation de 4% sur 6 ans.

Pour l'ensemble des acteurs immobiliers locaux le marché de l'immobilier sur l'agglomération de Limoges se distingue en 3 espaces :

- **Limoges :**

La demande est constante, elle est amplifiée au niveau de la maison de ville. Les prix peuvent atteindre plus de 180 000 € pour un pavillon récent et jusqu'à 381 122 € pour une maison de caractère. Le prix du logement collectif au m2 se situe entre 962€ et 1219€ du m2 pour le neuf, contre une fourchette de 762 à 990€ du m2 pour l'ancien.

A Limoges, les quartiers les plus attractifs se situent à l'ouest et au sud (autours des rues Albert Thomas, Armand Dutreix et jusqu'aux boulevards) principalement en raison du niveau d'équipements de ces secteurs, de leur aspect résidentiel, de la proportion importante de pavillon individuel.

On peut observer peut être quelques réticences à habiter dans le quartier de la gare ou au nord de la ville mais finalement ces réticences ne sont le fait que de personnes extérieures à la Ville et qui ont une certaine appréhension à l'encontre de quelques quartiers. Pour les limougeaudois, compte tenu de la rareté des produits, les hésitations sont beaucoup moins importantes.

Le marché est notamment très tendu sur les maisons individuelles, les agences n'ont pas grand chose à proposer, notamment parce que pour ce type de produit le bouche à oreille s'avère un moyen plus efficace pour s'informer.

Le choix du quartier à Limoges s'opère également en fonction des secteurs d'affectation des Collèges et des Lycées.

A Limoges le marché de l'immobilier n'est pas le même qu'ailleurs, les propriétaires sont beaucoup plus sollicités, l'attente n'est pas la même et les prix non plus. La tension sur le marché de Limoges se remarque dans l'impossibilité d'obtenir un mandat exclusif sur Limoges alors que cela ne pose pas de problème sur le reste de l'agglomération. Le fait qu'il y ait une tension importante sur le marché explique aussi l'absence de dépréciation sur les produits, quels qu'ils soient.

La forte augmentation de la vacance sur ces dernières années nous laissent penser qu'il existe néanmoins à Limoges une déqualification d'une certaine partie du parc de logements au profit de logements neufs

- **La 1^{ère} couronne :**

Des communes comme Couzeix, Feytiat et Panazol connaissent aujourd'hui un net développement.

La demande forte sur ces communes provient de populations qui cherchent à rester très proche de la ville centre de l'agglomération. Sur ces communes limitrophes de Limoges, Panazol, Feytiat, Condat/Vienne et Isle se distinguent par une forte demande de terrain à bâtir en

lotissement. Le prix du terrain à bâtir viabilisé se situe entre 10,80€ et 42,80€ du m². La mise en révision des documents d'urbanisme de la plupart des communes de ce secteur (cf carte de la planification foncière) devrait à terme déboucher sur l'ouverture de nouveaux terrains à l'urbanisation et amplifier la demande actuelle.

- **La 2^{ème} couronne :**

On observe une baisse notable des prix par rapport aux autres secteurs, mais avec un atout nord/sud (par exemple sur Boisseuil), dû à la liaison autoroutière de l'A20 sur l'ensemble du département qui modifie la perception radio-concentrique classique des différents espaces de marché

Dans ce secteur, on peut encore trouver des maisons de bourg dont le prix varie entre 76 224 € et 274 408€, ainsi que de l'habitat ancien isolé (selon l'état de 15 224 à 381 122€).

- **La 3^{ème} couronne :**

Certaines communes profitant d'un potentiel foncier important, de la présence sur leur territoire communal de voies de communication structurantes pour l'agglomération connaissent un développement de l'habitat relativement fort (St Maurice les Brousses). Des communes a contrario peine à vendre les parcelles d'un lotissement (St Hilaire les Places).

Habiter dans la troisième couronne ne constitue pas généralement un premier choix pour une population active qui se déplace quotidiennement dans le cœur d'agglomération. L'effet d'agglomération en matière de croissance et de développement de l'habitat ne se présente pas comme une évidence pour toutes les communes de la troisième couronne.

Le prix du foncier reste très attractif dans ce secteur allant de 8 € le m² à Janailhac à 15€ pour Nantiat ou 22€ à Nexon pour les communes les plus chères.

L'activité immobilière est correcte pour 2002/2003. On constate en effet, une hausse des prix sur les 3 dernières années, notamment liée à une inadéquation de l'offre et de la demande, c'est-à-dire que la demande restait constante mais l'offre avait tendance à s'amoinrir.

Il s'agit également selon les professionnels interrogés d'une mise à niveau des prix par rapport à des villes de même taille.

En ce qui concerne l'évolution du marché, il est difficile de faire des prévisions. L'évolution dépend notamment des projets qui seront développés dans les documents d'urbanisme des communes de l'agglomération. La plupart sont en effet dans une procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme.

Mais selon les agents immobiliers, des possibilités de croissance existent, en particulier sur Feytat et Panazol.

2) Les transactions immobilières sur l'agglomération en 2002

Depuis 1999, on observe une reprise de l'immobilier après une chute importante dans la deuxième moitié de la décennie 1990.

Cette reprise a été possible grâce à plusieurs facteurs concomitants : une baisse de la TVA sur les immeubles de plus de 2 ans, des frais de mutation qui ont diminué et une baisse également des taux bancaires.

A ce sujet, les professionnels interrogés souhaitent que les taux bancaires restent le plus bas possible car c'est ce qui tient le marché depuis trois ans.

Ventes dans le neuf en 2002 (en milliers d'euros)²

MAISONS NEUVES (hors terrain)				
	Nombre	Prix minimum	Prix maximum	Prix moyen
Limoges centre et ouest	31	93 000	240 000	133 700
Autres quartiers de Limoges	23	90 000	213 000	129 700
Périphérie de Limoges ³	217	85 000	210 000	103 500
Haute-Vienne ⁴	331	81 000	149 500	97 280

Sur la première couronne, certaines personnes nous ont fait part de transactions moins nombreuses et plus difficiles sur Aixe (problèmes de circulation dans le bourg) et au Palais-sur-Vienne où les difficultés existent pour construire, la moins bonne accessibilité par rapport à Panazol ou Feytiat pénalisent l'activité immobilière.

Sur la deuxième couronne, il n'y a pas de communes qui émergent véritablement, hormis celles qui sont à proximité de l'autoroute 20.

Vente dans l'ancien en 2002 (en milliers d'euros)

APPARTEMENTS										
	studios		Type II		Type III		Type IV		Type V et +	
	Nbre	Prix	Nbre	Prix	Nbre	Prix	Nbre	Prix	Nbre	Prix
Limoges centre et ouest	75	31	80	51	79	66	60	92	41	155
Autres quartiers de Limoges	24	24	39	42	63	61	56	84	10	111
Haute-Vienne	1	35	1	50	3	48	1	87	-	-

² Les données présentées dans les tableaux sont issues des résultats de l'enquête annuelle (année 2002) menée par l'observatoire économique de l'immobilier de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Limoges et de la Haute-Vienne.

³ Boisseuil, Condat sur Vienne, Couzeix, Feytiat, Isle, Le Palais, Panazol, Rilhac-Rançon, Bosmie l'Aiguille, Nieul, Saint-Gence.

⁴ Sauf Limoges et communes périphériques de Limoges

MAISONS (terrain compris)						
	3 et 4 pièces			5 pièces et plus		
	Nbre	De	à	Nbre	De	à
Limoges centre et ouest	50	89	150	56	153	192
Autres quartiers de Limoges	78	67	118	63	125	174
Périphérie de Limoges	113	99	144	122	128	215
Haute-Vienne	100	47	86	145	84	178

Aux données inscrites dans les tableaux s'ajoutent d'autres informations que nous ont fournies les agents immobiliers pour la valeur des transactions relatives au logement collectif ainsi qu'au foncier

Pour le logement collectif, la valeur évolue en fonction de la localisation et de l'état du logement ; Sur Limoges un logement en collectif neuf est estimé de 914€ à 1219€ du m2 en moyenne. Pour le haut de gamme il faudra compter entre 1800 et 1830€ du m2

Pour un logement en collectif ancien sur Limoges, la fourchette au m2 varie selon l'état du bâti, soit de 1 200€ pour un logement de plus de 10 ans à 700€ pour un immeuble avant 1948, mais comprenant 550€ au m2 de travaux.

En ce qui concerne le foncier, sa valeur diminue à mesure que l'on s'éloigne de Limoges. Par exemple sur Condat (première couronne), un terrain peut être vendu à 42 euros le m2 (36 euros non viabilisés) alors qu'à Solignac (seconde couronne) le prix tournera autour de 10 euros (7 euros non viabilisés).

Les écarts entre le prix de vente et d'achat effectif existent mais ils sont variables et difficilement évaluables selon les personnes interrogées. Les différences peuvent être de 5 à 6 % jusqu'à 20 %. C'est finalement la justesse du prix de vente qui déterminera la durée de mise en vente du bien immobilier. Selon les agents immobiliers, si un bien est estimé à sa vraie valeur, la durée de vente n'excède pas 3 à 4 mois en moyenne

I

3) L'offre locative

Pour l'ensemble des professionnels interrogés, les produits proposés actuellement correspondent dans l'ensemble à la demande exprimée, mais de grandes insuffisances au niveau de l'offre sont constatées sur l'ensemble de la périphérie.

Localisé essentiellement sur Limoges, l'offre locative majoritaire va du studio au T4, plutôt dans de l'ancien en collectif.

Sur Limoges, 95% du marché locatif sont des logements en collectif, sachant que le logement le plus proposé est le studio. Le «3 » pièces est déjà plus difficile à trouver, de même que la maison individuelle.

Dans la périphérie proche, les élus développent régulièrement des programmes de constructions de logements locatifs, dont une bonne partie de nature sociale. Dans la seconde couronne, la demande de plus en plus forte pour du logement locatif et

la volonté d'éviter la croissance d'un habitat monotype (75 % de propriétaires occupants sur certains secteurs) incitent les communes à développer cette offre où à l'encourager lorsqu'il s'agit de programmes de constructions privées.

Dans la périphérie plus lointaine, si l'insuffisance du parc locatif est également diagnostiquée, la réponse des élus ne va pas toujours dans le sens d'un développement prioritaire de cette offre : certaines communes préfèrent encourager l'accès à la propriété, annonciatrice d'une plus grande stabilité des nouveaux arrivants.

a) Prix des locations dans le neuf et dans l'ancien

Location en 2002⁵

APPARTEMENTS NEUFS										
	studios		Type II		Type III		Type IV		Type V et +	
	Nbre	Prix	Nbre	Prix	Nbre	Prix	Nbre	Prix	Nbre	Prix
Limoges centre et ouest	7	287	24	420	9	518	3	620	-	-
Autres quartiers de Limoges	10	262	13	405	9	509	-	-	8	560
Haute-Vienne	--	-	10	365	8	440	-	-	-	-

APPARTEMENTS ANCIENS										
	studios		Type II		Type III		Type IV		Type V et +	
	Nbre	Prix	Nbre	Prix	Nbre	Prix	Nbre	Prix	Nbre	Prix
Limoges centre et ouest	457	263	355	375	205	445	103	560	43	671
Autres quartiers de Limoges	151	250	162	317	97	387	39	465	25	420
Haute-Vienne	19	220	66	275	41	356	8	375	-	-

MAISONS		
	Nombre de locations	Fourchette de loyers (hors charges)
Limoges centre et ouest	43	586 à 746
Autres quartiers de Limoges	47	605 à 772
Périphérie de Limoges	75	564 à 780
Haute-Vienne	42	511 à 692

Selon M. PRADEAU, les locataires sont plus exigeants lorsqu'ils prennent possession de l'appartement. De ce fait, le coût pour la remise en état des

⁵ Les tableaux présentés sont issus, comme ceux relatifs à la vente des biens immobiliers, de l'enquête menée en 2002 par l'observatoire économique de l'immobilier.

logements au départ des locataires est plus élevé. Nous avons profité de la loi SRU pour inciter les propriétaires à faire des réparations (mise aux normes électriques par exemple).

Le niveau de rotation est variable suivant le type de logement loué ; les locataires restent 2 à 3 ans en moyenne dans les pavillons locatifs (type 4 ou 5) et un an ou moins pour les petites surfaces.

b) Une baisse de la demande pour les petites surfaces

Les agents immobiliers observent une baisse très sensible de la demande sur les studios ou les T1. Selon certains, les aides auxquelles les étudiants peuvent prétendre leur permettent souvent de louer *des T2 ou des T3 plutôt qu'un studio*.

Concernant le logement locatif étudiant, L'agence SOG, situé sur le domaine universitaire et qui assure la gestion de 400 logements (studio et T1 bis) nous confirme l'évolution de la demande des étudiants en faveur de plus grandes surfaces. Produit le plus couramment proposé sur le marché limougeaud où se situe l'essentiel de la population étudiante, le studio en logement collectif neuf ne correspond plus vraiment à la demande exprimée. Selon cette agence, les T1 bis serait avant les T2 ou les T3 un produit plus recherché.

Concernant le montant des loyers, le logement en collectif neuf sur Limoges, de type studio d'environ 25 m2 sera de 275 et pour un T1bis de 37m2 le loyer sera de 279€.

La rotation est importante dans les logements étudiant (maximum 2 ans). La rotation est différente près de la Fac de médecine où pour les T1 bis la durée d'occupation est de 7 ans et pour un studio 2 ans.

Il existe peu de logements vacants sur l'ensemble du parc (26 logements), la vacance est due à un mauvais état ou un mauvais emplacement (RDC), ou de studio

4) La demande sur l'agglomération

a) La recherche de biens par les investisseurs

Selon les personnes interrogées, les principaux critères de localisation des investisseurs sont l'emplacement, la qualité du bâti, de l'immeuble et du rapport locatif. Un bon emplacement, près des facs, ou vers le centre ville (la fac de droit à déménager) est notamment recherché.

Par exemple une des dernières transactions de ce type réalisée par SOGI :

Un studio de 25 m2, vide de locataire, vendu à 24 440€ sans frais d'agence, situé près de la fac de médecine.

Les investisseurs recherchent également des immeubles anciens à rénover, surtout dans le centre de Limoges (mais le produit devient rare).

Par exemple une des dernières transactions de ce type réalisée par l'agence Century 21:

Un studio situé dans le domaine universitaire de Limoges, vendu à 32 000€, avec un loyer de sortie de 270€.

➤ **On trouve deux types d'investisseur sur le marché de Limoges :**

Les investisseurs présents sur le marché immobilier de l'agglomération sont généralement occasionnels, de type « bon père de famille ».

En majorité ils investissent dans un esprit patrimonial, pour un complément de revenus (pour leur retraite), voir pour la constitution d'un capital. Ils recherchent des immeubles présentant des qualités dans le bâti, de bon rapport locatif et situés à proximité des services. Les logements peuvent faire l'objet de subvention de l'ANAH. Ces investisseurs recherchent une rentabilité entre 15 et 20 ans.

Plus marginal, les investisseurs avertis sont également présents.

Pour eux, il s'agit souvent d'une deuxième opération. Ils achètent un immeuble et sollicitent des subventions de l'ANAH, dans le but de défiscaliser pour faire en majorité du loyer libre. Peu d'investisseurs choisissent l'amortissement BESSON, l'avantage fiscal étant faible.

Pour l'ensemble des investisseurs, la demande porte essentiellement sur du petit logement (studio ou F2), pour un prix moyen situé entre 32 000€ et 50 000€. L'investisseur est avant tout sensible à la qualité du bâti et à son entretien.

Dernièrement, l'agence Durivaud a vendu un studio de 33 m2, près de la fac science, pour 27 500 euros avec un loyer de sortie de 213 euros/mois.

b) La recherche d'un logement par les ménages

La demande des ménages qui recherchent une résidence principale se porte plus sur de la maison individuelle en centre ville. L'offre étant limitée, ils se rabattent sur ce qui trouve. En effet, pour le particulier qui recherche une résidence principale, le marché présente peu de perspective.

Alors que les investisseurs recherchent avant tout un bon rapport locatif, les ménages souhaitent avoir leur résidence principale dans un environnement agréable.

Par exemple une des dernières transactions de ce type réalisée par l'agence Espace Immobilier:

Un pavillon sur sous sols d'environ 15 ans de type T5, situé proche du bourg d'Ambazac en lotissement, vendu pour 112 812€. Ce bien a été acquis par un ménage actif avec 3 enfants, venant de la Creuse (suite à une mutation).

En ce qui concerne le locatif, on a plus à faire à un profil type ; jeune couple avec ou sans enfants, qui recherchent avant tout un petit logement en bourg.

La taille de logement la plus communément demandée est le F2 souvent occupé par des célibataires ou par des couples sans enfants, ou avec un enfant. Il existe également une demande pour de grands appartements de type F5/F6 dans le centre (produit difficile à trouver). Les ménages payent cher pour ces logements qui se trouvent souvent dans l'ancien.

Les ménages rencontrés sur l'agglomération, sont essentiellement des actifs, comprenant 4 personnes en moyenne (parents et deux enfants). Il s'agit principalement de ménages vivant déjà dans l'agglomération, qui se déplacent soit vers le centre de Limoges ou vers sa périphérie. Une autre population vient de l'extérieur par voie de mutation (militaire de carrière, salariés de grandes entreprises), leur venue fait grimper les prix.

Ces ménages recherchent avant tout une maison individuelle à Limoges ou dans la 1^{er} couronne. A défaut, ils achètent un terrain pour la construction d'un pavillon individuel à l'extérieur. Ces choix conduisent à la création de lotissements en agglomération, avec un avantage fiscal que l'on ne retrouve pas dans l'ancien (le prêt à taux zéro). Le choix de l'habitat est lié à la façon de vivre.

Dans les communes de la troisième couronne, il ressort des entretiens avec les élus que l'idée d'habiter dans un lotissement passe plus difficilement. Sur la commune de St-Hilaire-les-Places, seulement 2 des 10 parcelles du lotissement communal réalisé il y a quelques années ont été construites à ce jour.

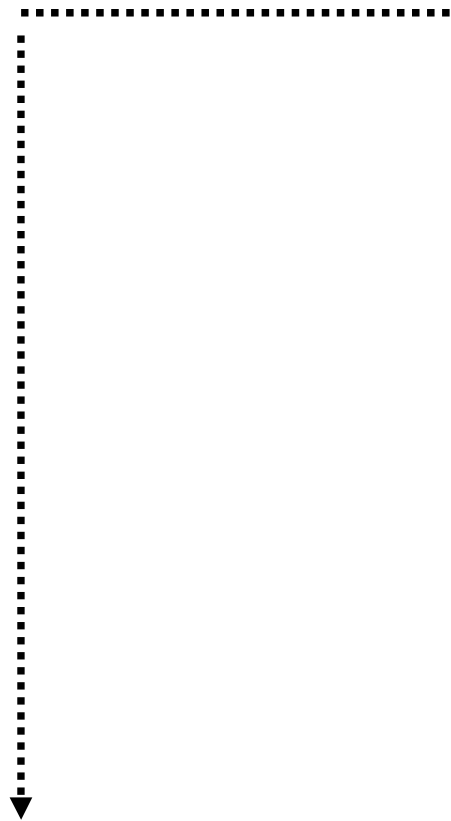
Des conditions propres au projet de lotissement peuvent expliquer ce type d'insuccès (mauvaise situation ou commercialisation,...). Mais de manière générale, à partir d'une certaine distance par rapport à la ville centre, les populations qui cherchent un logement ne souhaitent pas cumuler l'inconvénient de l'éloignement par rapport au cœur d'agglomération et celui d'une forme d'habitat qui ne correspond pas à l'idée qu'ils se font d'une vie en milieu rural.

Principaux points à retenir :

- ***Une reprise de l'activité immobilière depuis 1999 et une hausse des prix sur l'agglomération liée notamment à un phénomène de rattrapage sur d'autres grandes villes***
- ***Un marché immobilier qui reste tendu sur Limoges mais dont les possibilités de croissance en particulier sur la première couronne et le long de l'A20 restent fortes***
- ***Une troisième couronne qui bénéficie encore de l'atout de la ruralité comme motif d'installation des nouveaux arrivants et d'un foncier moins cher***
- ***Un marché locatif fortement concentré sur Limoges où l'on observe une baisse de la demande sur les petites surfaces***
- ***Une demande en biens immobiliers qui est surtout le fait d'investisseurs occasionnels ou de ménages à la recherche d'un logement en centre ville ou en première couronne pour une installation durable***

CHAPITRE 3

LOGEMENT SOCIAL



I- PRINCIPAUX INDICATEURS DU LOGEMENT HLM

Les indicateurs du logement HLM développés dans cette partie sont issus d'informations datées de 2 000, fournies par la DDE 87 (tableaux et graphiques) et de l'enquête auprès des élus que nous avons menée dans le courant de l'année 2003 (carte).

1) Une reprise de la construction de logements HLM depuis 1990

En 2000, on comptait 18 923 logements HLM répartis sur l'ensemble des communes du SIEPAL. En 2002, si l'on se réfère aux estimations des élus (cf carte ci-contre), ce total était porté à 20 013 logements, soit 20,6 % des résidences principales.

Le logement HLM reste très majoritairement concentré sur Limoges qui totalise 85 % du parc de logements HLM de l'agglomération. La ville centre est la seule commune avec Isle à dépasser les 20 % de logements sociaux sur le total de ses résidences principales.

Pour les communes de la première couronne, ce pourcentage se situe en moyenne autour de 20% pour Isle, 15 % pour Le Palais, Panazol, Feytiat, mais à moins de 10 % pour Couzeix ou Condat sur Vienne.

Sur la seconde couronne, ce sont les pôles de services, Ambazac et Aixe sur Vienne qui se détachent des autres communes. C'est dans ce secteur que l'on trouve les communes qui ne possèdent pas de logements HLM sur leur territoire (Bonnac-la-Côte, Beynac, Le Vigen et Eyjeaux⁶).

Construction de logements HLM par période et par secteur

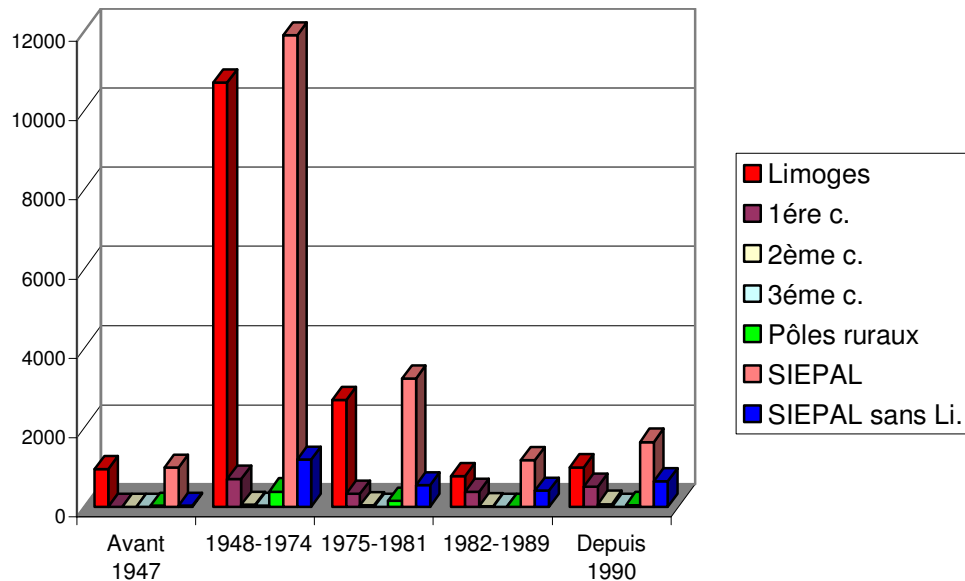
	Avant 1947	1948- 1974	1975- 1981	1982- 1989	Depuis 1990	TOTAL
Limoges	957	10716	2 701	773	998	16145
1ère c.	5	707	331	379	516	1938
2ème c.	0	62	44	18	75	199
3ème c.	0	35	9	8	4	56
Pôles ruraux	31	391	162	1	50	635
SIEPAL	993	11911	3 247	1179	1643	18973
SIEPAL sans Li.	36	1195	546	406	645	2828

⁶ Concernant Eyjeaux, il faut préciser que l'enquête de la DDE dénombrait 5 logements HLM sur cette commune.

Comme le montre le tableau ci-dessus, le plus gros de la construction de logements HLM se concentre pour tous les secteurs dans la période de l'après guerre (1948 à 1974) avec 62 % du nombre total de logements HLM construits.

Suite à l'arrêt des programmes de construction des grands ensembles collectifs décidé par le gouvernement de l'époque au début des années 1970, la production de logements a été considérablement ralentie, atteignant son plus bas niveau dans les années 1980.

Evolution de la construction de logements HLM selon les secteurs



Source : DDE 87

Depuis 1990, on observe une reprise significative de la production de logements HLM qui se manifeste en particulier sur les première et seconde couronnes dont le total de logements construits se rapproche de celui de Limoges. Depuis 1990, la part des logements HLM construits sur la ville centre ne représente plus que 57 % du total à l'échelle du SIEPAL.

Sur la troisième couronne, en dehors d'un programme de constructions important réalisé sur Razès avant 1975, la production de logement sociaux reste très modeste.

2) Un essor de la construction de logements individuels HLM après 1975

La part des logements HLM construits en collectif reste écrasante sur le périmètre du SIEPAL (93 % du total) en particulier sur Limoges où l'essentiel de la production est du collectif, surtout avant 1975.

A partir de cette date, charnière dans la construction du logement HLM, on observe un développement important du logement individuel social qui participe au phénomène de densification du bâti sur l'ensemble de l'agglomération.

Le développement de ce type de construction répond à un besoin très fort de la part des organismes HLM de modifier l'image du logement social trop associée à l'architecture monumentale des barres et des tours de la ville centre.

Ce besoin de changements s'accordait avec les besoins des communes périurbaines qui tout en voulant développer l'offre d'habitat social, souhaitent favoriser les constructions horizontales, profitant par là des disponibilités foncières importantes dont elles disposaient.

3) Le point de vue des élus sur le développement du logement social⁷

Une grande majorité des élus interrogés lors de l'enquête communale menée au début de l'année 2003 ont déclaré être favorable au développement du logement social sur leur territoire communal. Pour tous c'est l'objectif de diversité dans l'offre d'habitat et le principe de la mixité sociale qui entraîne ce choix.

a) Des communes qui affichent le principe de mixité sociale comme enjeu dans la première couronne

Sur la première couronne, la totalité des communes est soumise au respect de l'article 55 de la loi SRU qui les contraint d'augmenter la part des logements sociaux construits sur leur territoire pour arriver à un pourcentage de 20 % du total des résidences principales.

Parmi ces communes, Panazol affiche le principe de mixité sociale comme une priorité, tout en précisant qu'elle a été une des premières communes à favoriser cette mixité, bien avant la loi SRU. Pour atteindre l'objectif des 20%, Panazol doit construire 300 logements sociaux supplémentaires.

Feytiat souhaite également atteindre cette barre symbolique en développant un objectif de mixité à l'échelle la plus fine : pour chaque lotissement, cette commune veut parvenir à une urbanisation mixte qui associe pavillon d'accès à la propriété et pavillon HLM. On peut noter le caractère volontariste d'une telle démarche qui va à l'encontre de la tendance habituelle du marché, qui ne produit guère de mixité au sein des opérations d'urbanisme de type lotissement.

Isle qui a récemment atteint le seuil des 20% de logements sociaux est avec Le Palais la commune la plus anciennement urbanisée sur la première couronne, ce qui explique l'équilibre actuel entre habitat classique et l'habitat social et l'existence d'une diversité dans l'offre en logements sociaux.

Quant à Couzeix, la municipalité projette de réaliser en 2003 une trentaine de logements sociaux, essentiellement sous la forme de petits îlots, sans pour autant viser à long terme l'objectif de 20% fixé par la loi, ce pourcentage étant jugé excessif par la commune au regard des besoins existants.

L'inventaire des logements sociaux réalisé au cours de l'année 2002 fait part de l'état d'avancement des communes soumises au respect de l'article 55 de la loi SRU. Si Limoges avec 28 % et depuis cette année Isle sont au-dessus du seuil des

⁷ Ces informations proviennent de l'enquête auprès des élus des communes du SIEPAL menée au début de l'année 2003

20 %, les autres communes de la première couronne reste nettement en-dessous de l'obligation fixé par la loi

- Condat sur Vienne : 11,84 % (12 % en 2001)
- Couzeix : 5,16 % (4 % en 2001)
- Feytiat : 14,56 % (13 % en 2001)
- Le Palais sur Vienne : 17,05 % (15% en 2001)
- Panazol : 12,2 % (12 % en 2001)

b) Des difficultés à développer le logement social dans la seconde couronne

Sur la seconde couronne, en dépit d'une volonté d'ensemble favorable au logement social, les possibilités de développement sont variables suivant les communes. Certaines s'inquiètent en effet de l'insuffisance voire de l'absence de logements HLM sur leur territoire. C'est le cas de Bonnac-la-Côte qui regrette que les organismes HLM ne proposent que des petits logements. La commune est attachée à une réflexion sur la répartition du logement social sur tout le territoire de la Communauté d'Agglomération de Limoges. La commune de Le Vigen reconnaît de surcroît que l'engagement dans une démarche intercommunale sensibilise davantage à la question.

A Chaptelat, alors qu'aucun projet n'est en cours avec des opérateurs HLM, la commune fait de la diversification de l'habitat et de la mixité sociale une priorité.

Malgré la volonté affichée et les besoins identifiés, ils existent de nombreux obstacles : la carence de l'initiative privée, la stratégie d'ensemble des opérateurs HLM réticents à développer trop de logements sociaux plus loin que la première couronne ou encore les difficultés à maîtriser le foncier (rétention foncière à Bosmie-l'Aiguille) et les terrains difficilement urbanisables (Eyjeaux) sont autant d'handicap à la réalisation des objectifs de nombreuses communes de la seconde couronne.

Certaines communes, comme Solignac, reconnaissent également ne pas avoir les moyens de créer elles-mêmes de nouveaux logements locatifs sociaux.

c) Des positions plus diverses dans la troisième couronne

La position par rapport à l'habitat social est également peu homogène sur la troisième couronne. La configuration rurale du secteur et le manque de services et d'équipements expliquent pour quelques élus l'absence pour l'instant de développement de ce type de logement. Pour beaucoup le logement social reste l'apanage des centres d'agglomération (Limoges) ou des chefs-lieux de canton (Nantiat, Nexon,...).

Néanmoins, certaines communes favorables au développement ou à la création d'habitat social cherchent à élaborer des projets sur leur territoire (St-Maurice les Brousses, Janailhac, Chamboret,...) et attendent des engagements de la part des organismes HLM.

4) L'habitat social à destination des catégories de population spécifiques⁸

a) Constats généraux

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des personnes défavorisées 2003-2005 comprend une évaluation du Plan précédent (1997-2002).

Le constat principal est que les besoins sont plus qualitatifs que quantitatifs. Il n'y a en effet pas de pénuries constatées mais en revanche l'inconfort et la sur-occupation persiste malgré un mouvement constant d'amélioration. La stratégie développée par l'OPHLM sur son parc de logements va dans le sens d'une réhabilitation de son patrimoine comme nous le verrons plus loin.

A ces problèmes d'inconfort s'ajoute un phénomène de ségrégation spatiale classique en raison d'une concentration du parc d'habitat social dans certains quartiers périphériques de Limoges.

Plus spécifiquement, certaines catégories de population peinent à se loger : il s'agit des jeunes sans ressources ou en rupture vis à vis de leur environnement, des ménages qui arrivent de pays hors Union Européenne, ou encore de personnes souffrant de handicap et qui ne trouvent pas d'accueil adapté. La commune de Saint-Just le Martel cite l'exemple de trois administrés surendettés à cause d'un loyer en habitat social trop élevé.

Il faut noter que les difficultés se retrouvent en milieu urbain comme en milieu rural, puisque des ménages en situation de forte précarité qui arrivent d'un milieu urbain se logent parfois dans des maisons dégradées en milieu rural.

Le parc social a offert des logements neufs mais en quantité insuffisante et à des coûts qui les rendent inaccessibles aux personnes défavorisées. Avec ces logements récents, la vacance a augmenté dans les logements anciens, mal entretenus et souvent implantés dans des quartiers en difficulté.

b) Quelques actions prévues pour le logement très social

Pour remédier à l'inadéquation entre l'offre et la demande sociale, le Plan Départemental prévoit la mise en œuvre de plusieurs dispositifs : dès la fin 2003, un Programme social thématique sera lancé pour subventionner pendant deux ans la production de logements locatifs privés de qualité financièrement accessibles aux personnes en situation de précarité.

L'accession très sociale à la propriété en milieu rural sera facilitée par le recours au Fond de Solidarité Habitat (FSH), cumulable avec les financements CAF, ANAH, ou 1% logement.

c) L'hébergement des gens du voyage

Le Schéma Départemental de l'accueil et de l'habitat des gens du voyage (2003-2008) distingue l'hébergement en dur et l'hébergement en caravane.

⁸ Cette sous-partie est une synthèse des principaux points du PDALPD, du Schéma d'accueil des gens du voyage et de l'enquête auprès des élus sur ce sujet

Pour le premier, une partie du logement s'effectue en HLM, notamment dans la Cité du Vignal et la Cité Pierre de Coubertin. Ces cités abritent des familles gitanes sédentarisées depuis plusieurs générations. L'absence de demandes de mutations sur d'autres quartiers de la ville confirme un fort communautarisme. En périphérie de Limoges, des familles logent dans des maisons individuelles (Panazol, Feytiat, Bosmie-l'Aiguille, Couzeix, Chaptelat).

Pour l'hébergement en caravane, les capacités d'accueil des communes déjà dotées d'aires de stationnement étant jugées suffisantes (Limoges, Couzeix, Feytiat), les places supplémentaires devront être aménagées sur d'autres communes de l'agglomération. Pour certaines, c'est une obligation légale dans la mesure où elles comptent plus de 5 000 habitants : il s'agit du Palais sur Vienne, Panazol, Isle et Aix sur Vienne. Pour Ambazac, c'est le besoin constaté sur la commune qui nécessite l'aménagement d'une aire d'accueil.

Au total sur le territoire du SIEPAL, 112 places nouvelles devront être aménagées, dans le délai légal de deux ans à compter de la publication. Cet investissement dans un délai aussi court n'est pas négligeable pour les communes concernées : il convient donc de rappeler que désormais, l'aide à l'investissement de l'Etat s'élève à 70 % des dépenses (sous réserve d'un plafond) et qu'en outre la gestion des équipements est subventionnée par l'Etat et le Département.

d) Le logement des personnes âgées

Concernant ce type de logements, l'enquête auprès des élus menée dans le cadre de ce diagnostic habitat ne laisse apparaître aucun besoin majeur exprimé par les élus. Il est vrai que le Limousin figure parmi les régions les mieux placées pour l'équipement des communes en services à destination de cette population. Sur la gamme de services et équipements proposés aux personnes âgées⁹, 88 % des communes du Limousin en possèdent de trois à cinq contre 74 % au niveau national

Dans le périmètre du SIEPAL, deux communes possèdent l'ensemble de ces équipements. Il s'agit de Limoges, ce qui ne surprend guère en raison de son statut de ville centre d'agglomération, mais aussi la commune d'Ambazac, qui compte pourtant moins de 5 000 habitants.

Les équipements spécifiques relevant de structures plus lourdes (maisons de retraites, centre de soins de jour et foyers-restaurants) sont bien sur moins présents que les autres services en raison des moyens financiers qu'ils nécessitent. Dans le SIEPAL, plusieurs communes ont des maisons de retraite (Limoges, Le Palais, Isle, Aix, Condat, Feytiat, Ambazac, Nieul...).

Compte tenu de l'évolution démographique prévisible, le développement de ce type d'équipements sera sûrement envisagé par d'autres communes de l'agglomération. Des demandes existent déjà sur Rilhac-Rançon, Veyrac et Solignac où un projet de foyer pour personnes âgées est à l'étude.

⁹ Aide ménagère à domicile, portage de repas à domicile, soins à domicile, club du troisième âge, surveillance à domicile, maison de retraite, centre de soins de jour et foyer-restaurant.

Principaux points à retenir :

- ***Une reprise de la croissance du nombre de logements HLM après un ralentissement observé dans les années 1980.***
- ***Un niveau de constructions de logements HLM dans les première et deuxième couronnes qui se rapproche de celui de Limoges dans les dernières années.***
- ***Un développement de l'habitat individuel social qui se confirme en particulier dans les communes limitrophes de Limoges.***
- ***Un objectif de développement de la mixité sociale globalement affiché par les élus en dépit de certains blocages, notamment en deuxième couronne.***
- ***Des communes de troisième couronne partagées entre un faible intérêt pour le développement de l'habitat social et une volonté d'inclure la mixité sociale comme principe d'habitat et pour renouveler la population.***

II- LE POINT DE VUE DES OPERATEURS HLM

Une analyse de la situation du logement social ne pouvait pas se départir d'un entretien avec des bailleurs sociaux présents sur le territoire d'agglomération. Nous avons donc interrogé les directeurs de quatre organismes HLM parmi les principaux sur l'agglomération :

- **L'OPHLM de la Ville de Limoges**, 14 282 logements (dont seulement 48 en dehors de Limoges, à Panazol),
- **La SA d'HLM du Comité Paritaire Interprofessionnel du Logement Limousin**, 1 780 logements (essentiellement sur Limoges),
- **L'ODHAC**, 4 915 logements locatifs (première et seconde couronne),
- **DOMOCENTRE (SA d'HLM du Massif Central)**, 212 logements dans le périmètre du SIEPAL.

La tonalité des entretiens qui nous ont été accordés est globalement positive, allant dans le sens d'une reconquête du patrimoine HLM, par des politiques de réhabilitation ou de développement du parc par la réalisation de programmes de constructions neuves souvent ambitieux. Ces programmes sont marqués par la généralisation du pavillon individuel sur la première couronne et sur les quartiers excentrés de Limoges.

Cette politique plus ou moins volontariste selon les bailleurs sociaux, reste cependant teintée de scepticisme en raison de l'évolution des financements accordés par l'Etat, en baisse depuis quelques années comme le fait remarquer l'OPHLM, pénalisé par cela dans sa politique de réhabilitation

1) Une stratégie orientée vers la réhabilitation du patrimoine bâti pour l'OPHLM.

L'office public est en effet depuis plusieurs années dans une optique de reconquête de son patrimoine qui remet à plus tard les projets potentiels de croissance du parc. L'ancienneté de ce parc rend indispensable ce type de stratégie, surtout dans un contexte de dépréciation récurrente de l'habitat collectif qui constitue la quasi-totalité du patrimoine de l'Office.

a) Une réhabilitation prioritaire des cités du centre ville

Une attention particulière est portée aux citées les plus anciennes (années 1920) dont la situation en centre ville est appréciée des locataires ou des demandeurs (cités Beaublanc, des Coutures, Betoulle, Thuillat...). C'est une orientation décidée par le conseil d'administration.

Cette réhabilitation coûte globalement moins chère que de la construction neuve puisque celle-ci peut aller jusqu'à 450 mille francs par logement alors qu'une remise en l'état plafonne à 250 mille francs par unité d'habitation.

Cependant, la difficulté pour l'Office tient actuellement dans la chute des subventions accordées par l'Etat pour les programmes de réhabilitation : de 873

logements réhabilités en 1999, l'OPHLM est passé à 628 logements en 2001 et seulement 100 à 150 en 2002.
Pour 2003, 1 169 dossiers ont été déposés et l'Office espère en réaliser les deux tiers.

Malgré l'ancienneté de certaines cités, le patrimoine de l'Office HLM est loin d'être dans une situation de déshérence, ce qui permet de ne pas envisager pour l'instant de programmes de démolition. En outre, l'importance des emprunts qui restent à rembourser rend difficile ce type de politique.

Un calcul d'attractivité régulièrement mis à jour permet à l'Office d'observer l'évolution de la demande sur les différentes cités qui composent son patrimoine. Il en ressort que des cités récemment réhabilitées à l'image de celle de Betoulle ont vu leur attractivité augmenter après avoir été longtemps ignorées par les demandeurs. L'OPHLM fait remarquer que les programmes de réhabilitation sont souvent très lourds et entraînent souvent le déplacement temporaire des locataires.

b) Des objectifs qui restent concentrés sur Limoges

Concernant la répartition du logement HLM sur l'agglomération, l'OPHLM ne semble pas pour l'instant dans cette optique.

Dans l'immédiat, la priorité de l'Office est de poursuivre les programmes de réhabilitation des cités du centre ville avant de développer de la construction neuve en périphérie, ce qui selon l'Office est un juste retour par rapport à sa clientèle puisque le gros des recettes vient des quartiers de Limoges.

En outre, l'Office Public a encore largement de quoi développer son parc sur le territoire de Limoges, puisque l'importance des réserves foncières (environ 6 grands terrains à disposition) peut lui permettre de développer au moins 350 logements. Cet objectif de développer le parc sur Limoges est d'autant plus évident pour l'Office que la Ville de Limoges n'y met aucun frein.

Quant aux autres communes de l'agglomération, l'OPHLM estime qu'il y a encore une réticence à accueillir des logements de l'Office Public car l'architecture du parc ainsi que sa qualité sont toujours plus ou moins stigmatisées, alors que selon l'Office, la qualité de la construction est maintenant largement aussi bonne que dans le privé.

2) Une stratégie plus diversifiée pour les autres opérateurs

Les trois autres opérateurs possèdent un parc moins important et souvent plus récent qui nécessite moins de travaux de remise aux normes.

L'ODHAC

Par rapport à l'OPHLM, l'ODHAC recherche une forme de complémentarité en développant sa stratégie en dehors de Limoges, sur l'ensemble de la périphérie. La réhabilitation est également un enjeu important, même si à ce jour l'essentiel de

cette action a déjà été menée sur le patrimoine le plus ancien¹⁰. Une étude réalisée en décembre 2002 sur l'attractivité du patrimoine de l'ODHAC va lui permettre de voir qu'elles sont les bâtiments sur lesquels il peut investir et ceux sur lesquels un plan de reconstruction-démolition doit être envisagé.

Contrairement à l'Office de Limoges, L'Office Départemental développe une stratégie orientée vers la construction neuve, en priorité sur la première couronne : des projets de constructions de pavillons sont en cours ou à l'étude à Condat, Panazol et Isle et 40 ont été réalisés à Couzeix l'année dernière.

Des programmes de constructions sont également en projet sur la seconde couronne (St-Jouvent, St-Gence, Chaptelat, St-Priest-Taurion), mais ils ne comprennent à chaque fois que quelques constructions (4 à 6 pavillons).

Les programmes de constructions les plus importants se font uniquement dans les communes limitrophes à Limoges ainsi que dans les pôles de services ruraux où la demande reste importante (projet de 4 logements à Nexon, programme récent de 25 logements réhabilités sur Nantiat). L'opérateur estime qu'il y a trop de risques dans les communes rurales. En outre, parce que les financements se sont réduits, l'Office cible plus ses opérations.

La SA d'HLM

Cet organisme HLM développe une stratégie mixte fondée sur des programmes réguliers de réhabilitation de ses collectifs du centre ville et des opérations de constructions neuves à Limoges et sur la première couronne.

La SA HLM a ainsi l'intention de développer son parc en dehors de Limoges. Pour cela, elle démarché des communes comme Panazol et Couzeix qui se sont montrées intéressées : Il reste aujourd'hui à trouver le foncier.

Si la SA d'HLM va à l'extérieur de Limoges c'est pour faire du logement individuel sur des parcelles qui pourraient être achetées à des particuliers avec l'appui de la commune.

DOMOCENTRE

Plus récemment installée, DOMOCENTRE affiche une stratégie clairement orientée vers la croissance de son parc sur l'ensemble de la Haute-Vienne uniquement par du pavillon individuel, forme d'habitat la plus demandée.

Cette offre est d'ailleurs peu importante sur Limoges en HLM alors qu'elle constitue l'immense majorité du parc social sur les première et deuxième couronnes.

3) Evolution dans les types de constructions

Dans l'optique d'un développement de leur parc, les opérateurs HLM s'orientent exclusivement vers les surfaces les plus demandées à savoir des types 3 et 4.

Elles n'ont en revanche pas l'intention d'accroître leur offre en petites surfaces car la demande pour ces logements est moins importante ces dernières années,

¹⁰ Les plus vieux immeubles gérés par l'ODHAC ont une cinquantaine d'années, ce qui correspond à l'âge de l'opérateur HLM.

principalement en raison d'une désaffection croissante de la population étudiante, a priori la plus intéressée par ce type de logement.

Quant à la nature de l'habitation, la construction pavillonnaire se généralise répondant ainsi à la demande majoritaire. Les logements en collectif se louent également car la demande est forte, mais il s'agit le plus souvent d'un choix par défaut.

4) Une demande croissante sur l'agglomération.

Par rapport à la demande sur l'agglomération de Limoges, les opérateurs s'accordent pour reconnaître une augmentation importante de la demande en logement social alliée à un phénomène de paupérisation croissante des locataires et des demandeurs aussi bien sur Limoges que sur la périphérie.

Dans les attributions de logements, la difficulté du choix s'avère ainsi plus grande à cause du décalage fréquent entre la demande et la solvabilité de la personne. Une famille qui ne vit qu'avec un salaire a des problèmes pour payer.

En 2002, l'ODHAC a dénombré 1 200 demandes, pour 800 attributions annuelles en moyenne. Si l'Office Départemental admet une augmentation de la précarité dans sa clientèle, celle-ci reste toutefois très relative selon lui, comparée à celle qui se développe de manière plus forte sur le reste du département. En dehors de certains immeubles au Palais et à Ambazac où des conflits de voisinage existent, L'ODHAC estime que les communes de l'aire urbaine de Limoges sont celles où il y a le moins de problèmes de gestion de sa clientèle.

Pour la SA d'HLM, l'augmentation de la demande s'explique également par le niveau des loyers des locatifs privés de plus en plus élevé par rapport aux revenus moyens que l'on connaît ici. L'offre accessible se raréfie dans le privé et les gens se tournent dès lors vers l'offre publique, dans la mesure où ils ne dépassent pas les plafonds de ressources.

Les opérateurs HLM observent également un accroissement de la demande des familles monoparentales. Les cas de couples divorcés sont de plus en plus courants dans les commissions d'attribution. Mais la déstructuration de la cellule familiale n'entraîne pas forcément de nouveautés dans le type de logements demandés. Les parents devant accueillir les enfants, ils demandent toujours les mêmes logements (T3 voir T4).

De ce fait, on ne peut pas véritablement parler de l'émergence de nouveaux besoins mais juste d'une augmentation de la demande pour les logements de surface moyenne.

Principaux points à retenir :

- ***Une stratégie des opérateurs HLM qui se fonde sur des objectifs de réhabilitation du patrimoine pour l'OPHLM et une volonté de croissance de la construction neuve sur Limoges et sa première couronne pour les autres***
- ***Une diminution régulière des financements accordés qui incite les opérateurs HLM à ne pas développer trop de logements sur des secteurs moins urbains (seconde et troisième couronnes)***
- ***Un développement prévisible de l'offre en moyenne surface (pavillon individuel ou collectif) et un arrêt de la construction de petits logements.***
- ***Une augmentation forte de la demande alliée à un phénomène de paupérisation croissant***

CHAPITRE 4

FORMULATION D'ENJEUX POUR LES COMMUNES DU SIEPAL

En guise de conclusion à ce diagnostic sur les 40 communes du périmètre du SIEPAL, cette partie s'appuie sur une comparaison avec les principaux constats développés dans le Schéma Directeur de 1998 de manière à vérifier la validité des prévisions inscrites dans ce document au regard des données et des constats que nous avons recueillis et analysés.

Aujourd'hui encore plus qu'hier, l'aire urbaine de Limoges qui coïncide avec le périmètre d'étude du Schéma Directeur s'avère être l'échelle d'analyse la plus pertinente pour comprendre les phénomènes liés à la démographie, les transports, l'habitat et l'activité qui influent sur l'évolution des communes du SIEPAL.

I. SYNTHÈSE DES PRINCIPAUX CONSTATS DÉVELOPPÉS DANS LE DIAGNOSTIC ET POSITIONNEMENT DES ELUS.

1) LE RENFORCEMENT DU PROCESSUS D'AGGLOMÉRATION

Une croissance démographique inégale sur l'aire urbaine, influencée par le positionnement par rapport aux infrastructures routières.

Seule véritable agglomération du Limousin, Limoges concentre le plus gros de la croissance démographique de la région au détriment des espaces ruraux et des autres pôles urbains de la région. Limoges par l'attraction exercée sur les départements voisins, du Limousin ou même d'autres régions et par son offre d'habitat diversifiée remplit son rôle de capitale régionale.

Mais cette attraction, en termes de croissance démographique ou d'habitat profite moins à la ville centre qu'à ses première et seconde couronnes. Les années 1990 et les données les plus récentes en matière de constructions neuves confirment ainsi le renforcement de la périurbanisation entretenue par l'arrivée massive de familles venant essentiellement du reste de la région ou de la ville centre.

Du point de vue de l'âge de la population agglomérée, la répartition entre les différents secteurs du SIEPAL s'effectue d'une manière très classique dans les agglomérations françaises : les jeunes adultes et les personnes âgées se concentrent à Limoges alors que les classes d'âges actives préfèrent s'installer en périphérie, tendance qui se poursuit également depuis 1999 et qui touche progressivement les communes de la troisième couronne en particulier celles traversées par des routes importantes (St-Maurice les Brousses sur la D704, Chamborêt sur la N147,...).

Cette forte représentation en croissance régulière de la population active sur couronnes périphériques ne fait finalement qu'accroître l'attraction du pôle d'activités de Limoges, où se situe la majorité des emplois de l'agglomération, à une échelle géographique plus large.

Cette attraction du cœur d'agglomération qui entraîne une augmentation des migrations pendulaires a été largement favorisée par les efforts consentis pour développer les infrastructures routières d'envergure nationale ou régionale.

Il est prévisible que le projet de contournement de Limoges une fois réalisé, la D2000 n'étant qu'une première avancée, va contribuer grandement à la poursuite du phénomène d'étalement urbain.

La responsabilité incombe aux élus aux échelles de décision communale ou intercommunale d'endiguer cette croissance prévisible de l'habitat.

Une croissance du nombre de logements qui ne doit pas cacher un développement qualitatif encore insuffisant.

La croissance de l'habitat a été très forte dans les années 1990 en particulier sur la première couronne et dans les communes traversées par l'A20 ou à proximité d'elle. Il faut cependant préciser qu'après une croissance forte de la construction neuve dans les années 1990, on observe un fléchissement de la production depuis trois ans sur tous les secteurs du SIEPAL, mais plus prononcé sur Limoges. Cette tendance devra être prise en compte dans la « remise à jour » des prévisions du SDAU.

L'augmentation du nombre de résidences principales n'apporte pas encore suffisamment de diversité dans l'offre d'habitat à l'échelle de l'agglomération. Comme le faisait déjà remarquer le Schéma Directeur en 1998, cette diversité de l'offre n'existe véritablement que dans la ville centre, tandis que l'on constate plutôt un développement monofonctionnel de l'habitat en première et deuxième couronne.

Cette tendance est toujours vraie en 2003, puisque l'habitat pavillonnaire avec un statut de propriétaire occupant constitue encore le type et la forme de construction les plus développés et également les plus consommatrices en surfaces foncières. Cela dit, des efforts importants ont été réalisés par la plupart des communes de la première couronne pour diversifier l'habitat, sous la forme d'une augmentation de l'offre locative notamment sociale dans les programmes de constructions neuves. Cet axe de développement constitue aujourd'hui une priorité pour de nombreux élus de ce secteur.

Diversité dans l'offre d'habitat et recherche d'urbanité

Ce choix de la mixité sociale en matière d'habitat n'est que l'un des éléments constitutifs d'un développement global de qualité souhaité par les élus.

Beaucoup d'entre eux conscients des dangers d'une croissance monotone pour des communes périphériques et du phénomène de cité-dortoir qui en découle, engagent ou souhaitent engager une réflexion sur les différentes possibilités de développement des activités économiques, culturelles ou sportives sur leur commune.

C'est finalement une recherche d'urbanité à laquelle se livre certains élus de la première couronne.

En revanche, la grande majorité des communes de la seconde couronne, parce qu'elles sont à un stade antérieur de développement de leur habitat, caractérisé par l'abandon progressif de l'identité rurale, n'entrent pas encore dans cette problématique. La croissance pure et simple de l'habitat constitue logiquement la principale préoccupation relative à l'habitat.

La configuration rurale, motif important d'installation pour de nombreux ménages, reste prédominante sur la troisième couronne. Celle-ci bénéficie également en termes d'attractivité de terrains nettement moins chers en moyenne par rapport à la périphérie plus proche.

Pour ce secteur à la démographie fragile, l'ouverture de terrains à l'urbanisation et la croissance de l'habitat constituent une priorité. A ce titre l'élaboration ou la

révision des documents d'urbanisme de nombreuses communes de la troisième couronne contribuera certainement à révéler le potentiel de développement important de ce secteur

De manière générale, sur l'ensemble de la périphérie, cette refonte de la planification foncière sur la majeure partie du périmètre du SIEPAL arrive à une période cruciale dans la formation de l'agglomération, dans laquelle la maîtrise de l'étalement urbain et la diversification de l'offre apparaissent comme des enjeux de base pour la mise en oeuvre d'une stratégie de développement efficace et durable.

Reconquérir le centre ancien pour Limoges

L'une des conséquences principales de cette évolution de l'habitat dans le périmètre du SIEPAL tient dans le caractère très récent du parc de logements dans un rayon de 10 kilomètres autour de Limoges. Ce parc sera a contrario plus ancien dans la ville centre et sur les marges de l'agglomération (Peyrilhac, Veyrac, Le Vigen, Moissannes, St-Léonard de Noblat, Royères).

Dans ces communes, en particulier dans la troisième couronne, le poids de la propriété foncière et le phénomène important de rétention de terrains qui en découle, contraint pour l'instant le développement de la construction neuve.

Dans ce contexte, les communes excentrées souhaitent privilégier, si cela n'est pas déjà fait (OPAH Monts et Barrages Ouest), la valorisation du patrimoine bâti comme objectif en matière d'habitat.

A Limoges, la réhabilitation du patrimoine bâti tant privée que publique (programme de réhabilitation de l'OPHLM) est déjà un enjeu majeur depuis plusieurs années. La croissance de logements neufs sur la ville centre a contribué à développer une chaîne de la vacance qui sort du marché un nombre important de logements du centre ancien.

L'opération d'envergure menée actuellement par la Ville de Limoges sur ce centre ancien devra permettre outre l'amélioration de l'habitat (mise aux normes, accès au-dessus des rez-de-chaussée commerciaux, aspects extérieurs,etc) de développer les moyennes et grandes surfaces locatives au détriment des petits logements (studio et T1) dont la sur représentation dénoncée par les professionnels de l'immobilier n'est plus en adéquation avec la demande actuelle.

Cette action de valorisation du patrimoine dans le centre de Limoges a également pour objectif, en dépit du marché tendu et des prix à la hausse, de proposer une offre locative variée adaptable au plus grand nombre.

Une offre locative sociale en développement sur la première couronne et recherchée par la seconde.

Fortement concentrée sur Limoges, l'offre locative sociale se développe progressivement sur l'agglomération. La croissance générale du nombre de logements HLM dans les communes du SIEPAL a en effet profité aux première et seconde couronnes où le niveau de constructions cumulées de logements HLM se

rapproche de celui de Limoges dans les dernières années. Sur ces secteurs comme dans les quartiers périphériques de Limoges, cette croissance de l'habitat social se fait très majoritairement sous la forme de pavillons individuels.

En dépit de certains blocages urbains ou fonciers ou de réticences par rapport à l'obligation fixée par l'article 55 de la loi SRU, le principe de mixité sociale se diffuse dans les communes de l'agglomération. Les communes de la première couronne, plus concernées que les autres par la nécessité d'accroître le nombre de logements sociaux (obligation des 20 %) poursuivent globalement cette politique. La forte demande et les intentions actuelles des opérateurs HLM présents sur l'agglomération répondent d'ailleurs favorablement à cette stratégie. De nombreux programmes de constructions sont prévus dans les deux années qui viennent.

En revanche, la diminution régulière des financements accordés n'incite pas les bailleurs sociaux à développer trop de logements au-delà de la première couronne ce qui risque de pénaliser bon nombre de communes demandeuses de ce type d'habitat.

2) LE POSITIONNEMENT DES ELUS

Des enquêtes auprès des élus, nous avons pu retirer quelques enseignements fondamentaux sur les conséquences qu'ils tirent pour leur communes de la croissance démographique, tant au niveau des objectifs inscrits dans le renouvellement de la planification foncière que pour leur positionnement dans l'agglomération.

Les conséquence de la croissance démographique :

- Passage d'une identité rurale à une identité d'agglomération (deuxième couronne)
- Reconnaissance d'un phénomène de cité-dortoirs (première couronne)
- Nécessité d'apporter des solutions rapides pour satisfaire la demande en logement à la fois quantitativement (développement du parc d'habitat) et qualitativement (mixité sociale)

Les objectifs affichés dans le renouvellement de la planification foncière :

- Une priorité donnée à l'accroissement des zones urbanisables (1ère et 2ème et 3ème couronnes)
- Une volonté de densifier les centres bourgs et de limiter le mitage urbain (2ème couronne)
- Un besoin de diversifier l'offre en logements (1ère couronne)
- La recherche d'une « plus-value » pour la commune (préservation du cadre de vie rural ou développement de l'activité économique)

Le regard porté sur l'échelle intercommunale :

- Le bassin d'emplois de Limoges comme élément fédérateur des communes
- L'appartenance au SIEPAL vue comme une contrainte logique par les élus de la troisième couronne
- Des communes favorables à l'intercommunalité, mais selon des modalités différentes
- L'influence du Schéma Directeur et le besoin de documents de planification communautaire structurants

II. LES HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT

En prenant comme base de travail les hypothèses émises par le SIEPAL lors de l'élaboration du SDAL et grâce à l'observation de l'évolution démographique et de l'activité immobilière depuis 1990 et notamment entre 1998 et 2001, nous pouvons dresser plusieurs scénarii d'évolution pour l'aire urbaine de Limoges.

Le schéma directeur de l'agglomération de Limoges proposait quatre hypothèses de croissance du nombre de logement et de la population en 1998. Celles-ci étaient basées sur la situation et les évolutions possibles de la conjoncture en 1995. A cette époque, l'agglomération de Limoges (au sens du schéma directeur) comptait 88 000 logements et 207 000 habitants.

Les quatre hypothèses à l'horizon 2015 étaient les suivantes :

Hypothèse de décroissance : 11 500 nouveaux logements et 17 000 habitants de moins pour une population totale estimée à 190 000 habitants en 2015 et un parc de logements de 99 500 unités.

Hypothèse de stabilité : 102 000 logements et 207 000 habitants en 2015.

Hypothèse de croissance modérée : 106 000 logements soit 18 000 réalisations et 13 000 habitants de plus pour une population totale de 220 000 habitants en 2015.

Hypothèse de forte croissance : 22 500 logements et 28 000 habitants supplémentaires pour une population de 235 000 habitants et un parc de 110 500 logements.

Ces hypothèses ne sont présentées ici que comme un rappel. L'élargissement du périmètre du SIEPAL de 28 à 40 communes, la sortie de ce périmètre de certaines communes de l'Ouest, font que les hypothèses ci-dessus ne sont pas comparables avec celles que nous développons par la suite.

Pour les 40 communes du SIEPAL, l'évolution de la construction neuve depuis 1999, apparaît comme un indicateur fiable pour proposer des hypothèses de développement. Les hypothèses émises par le SIEPAL lors de la rédaction du SDAL prenaient comme base de travail la population et le parc de logement en 1990 et la situation en 1995.

La dernière période intercensitaire a vu la population des communes du SIEPAL augmenter deux fois plus vite qu'entre 1982 et 1990 avec une progression de 2,5 % et le nombre de résidences principales passer de près de 88 000 à plus de 99 000 en 1999 soit une croissance de 12.9 %. Ce dynamisme démographique va donc dans le sens d'une croissance démographique (et donc du nombre de logements) sur l'agglomération.

Après une baisse significative de l'activité immobilière en 1999, la production de logements s'est accélérée en 2000 et 2001 avant de chuter à nouveau en 2002, à un rythme inférieur à 1999. Cette baisse significative est particulièrement visible sur Limoges où le nombre de logements construits est passé de plus de 900 en 1998 à moins de 300 en 2002 soit une baisse de plus de 65 %. La diminution a aussi affectée la périphérie mais dans des proportions moins importantes (entre 20 et 25 %).

Néanmoins il est important de noter que le contexte actuel de refonte de la planification foncière sur la majorité du périmètre du SIEPAL et le surcroît de terrains ouverts à l'urbanisation qu'elle entraînera sur la périphérie de Limoges, va vraisemblablement contribuer au renforcement de la croissance de l'habitat et de la population dans les années à venir.

En 2002, le nombre de logements est évalué à un peu moins de 104 000 résidences principales. L'agglomération est donc dans une situation de croissance soutenue.

Ce chiffre peut donc être considéré comme une base de travail et confirme le développement de l'agglomération.

Certains phénomènes socioculturels peuvent expliquer cette brusque augmentation du nombre de logements et la relative inadéquation entre la population et le nombre de logement. Une donnée simple permet de comprendre le phénomène que connaît actuellement le territoire : le nombre de personnes par logement est passé de 2,4 en 1990 à 2,21 en 1999. Avec un taux d'occupation identique à 1990, le parc de logement en 1999 n'aurait compté que de 88 600 unités alors qu'il était estimé à 99 000.

La baisse du taux d'occupation est accentuée par l'augmentation du nombre de ménages monoparentaux, l'accroissement du nombre de personnes vivant seule (jeunes, personnes âgées) et l'allongement de l'espérance de vie. Ces phénomènes ont des répercussions sur la demande en logements neufs. Le territoire est donc confronté à une augmentation plus rapide du parc de logements que de sa population.

En matière de croissance du nombre de logements, trois hypothèses destinées à illustrer les évolutions possibles à l'horizon 2015 ont été envisagées :

Hypothèse de croissance faible : 500 logements supplémentaires par an. Cette hypothèse nous apparaît comme peu crédible compte tenu des évolutions depuis 1990. Le parc de logements pourrait ainsi atteindre les 110 500 unités en 2015.

Hypothèse de croissance modérée : 800 nouveaux logements par an. Cette hypothèse confirme la tendance amorcée en 2002 et nous apparaît comme la plus probable. Le parc de logements dépasse les 114 400 unités en 2015.

Hypothèse de croissance soutenue : 1 100 logements supplémentaires par an. Après une baisse en 2002, la production de logements augmente au rythme de 1999 sans toutefois atteindre les sommets des années 1998, 2000 et 2001. Le parc de logements est estimé à 118 300 unités en 2015.

Hypothèse de croissance faible : 232 000 habitants.

Hypothèse de croissance modérée : 240 500 habitants.

Hypothèse de croissance soutenue : 248 500 habitants.

A l'horizon 2015, l'agglomération de Limoges pourrait donc compter selon l'hypothèse modérée 240 500 habitants soit près de 21 000 habitants de plus (**1620 nouveaux habitants par an**). Cette hypothèse est à rapprocher de l'hypothèse de forte croissance envisagée dans le SDAL.

En ce qui concerne, l'évolution du nombre de logement le rythme de progression probable est de 800 logements par an à rapprocher de l'hypothèse de croissance modérée envisagée pour le périmètre du SDAL.

III. FORMULATION DES ENJEUX

Définition des échelles pertinentes pour la mise en œuvre de politiques locales de l'habitat

- ✓ Mise en place de politiques de l'habitat à l'échelle traditionnelle des intercommunalités existantes

ou

- ✓ Les politiques de l'habitat communales doivent être une déclinaison d'une stratégie définie à l'échelle de l'aire urbaine. La croissance démographique et de l'habitat répond à des mécanismes d'agglomération qui dépassent la simple échelle communale, voire les intercommunalités existantes.

mais

- ✓ Quelle que soit l'échelle pertinente d'action, l'aire urbaine doit constituer **le niveau pertinent pour observer, analyser, débattre et contribuer à la mutualisation des informations.**

Poursuivre la mixité urbaine et sociale sur la première couronne et la développer sur la seconde couronne afin d'éviter la spécialisation des territoires

- ✓ Afin de satisfaire les objectifs de la loi SRU, en termes d'équilibre social de l'habitat, de résorption de l'habitat indécent.
- ✓ Afin de prendre en compte les orientations développées dans les documents thématiques (PDALPD, Schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage, etc).
- ✓ Afin d'éviter une monofonctionnalité de l'habitat sur la seconde et troisième couronne telle qu'elle s'est développée sur la première couronne dans les années 1980 et 1990.

Favoriser une croissance de l'habitat raisonnée et approfondir la vision qualitative du territoire

- ✓ Au regard des nouvelles hypothèses d'évolutions, la prise en compte d'une dimension d'agglomération doit engager les communes vers une politique de l'habitat adaptée à leur stade de développement.
- ✓ Encourager la recherche d'urbanité des communes périphériques.
- ✓ Inciter à un développement de l'habitat « responsable » sur la périphérie lointaine, respectueux d'un cadre de vie marqué par la ruralité.
- ✓ Mettre en application les recommandations de développement cohérent du schéma directeur en veillant notamment à atténuer le déséquilibre de croissance entre les communes de l'Est de l'agglomération et celles de l'Ouest. La question des liaisons urbaines transversales devra être posée à ce sujet.