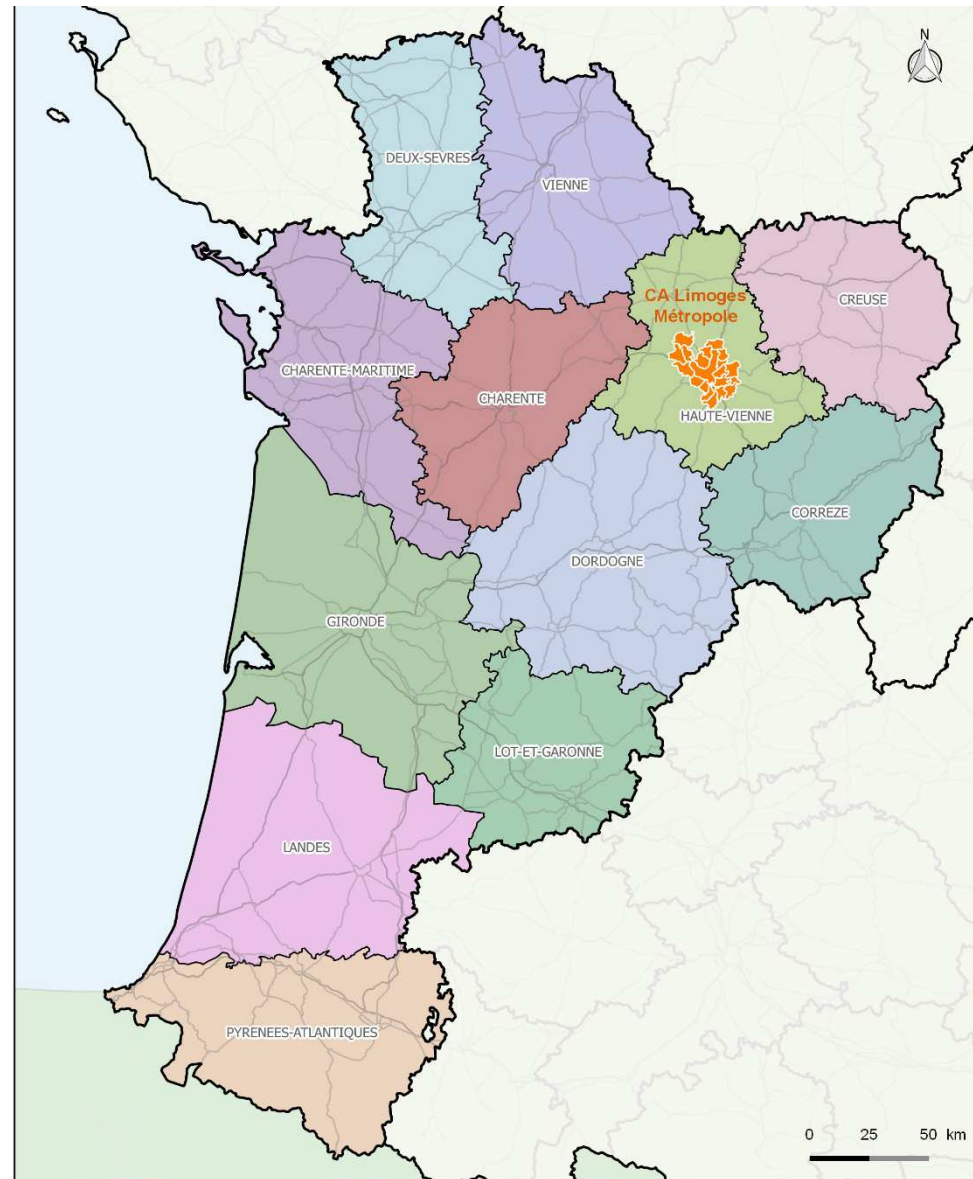
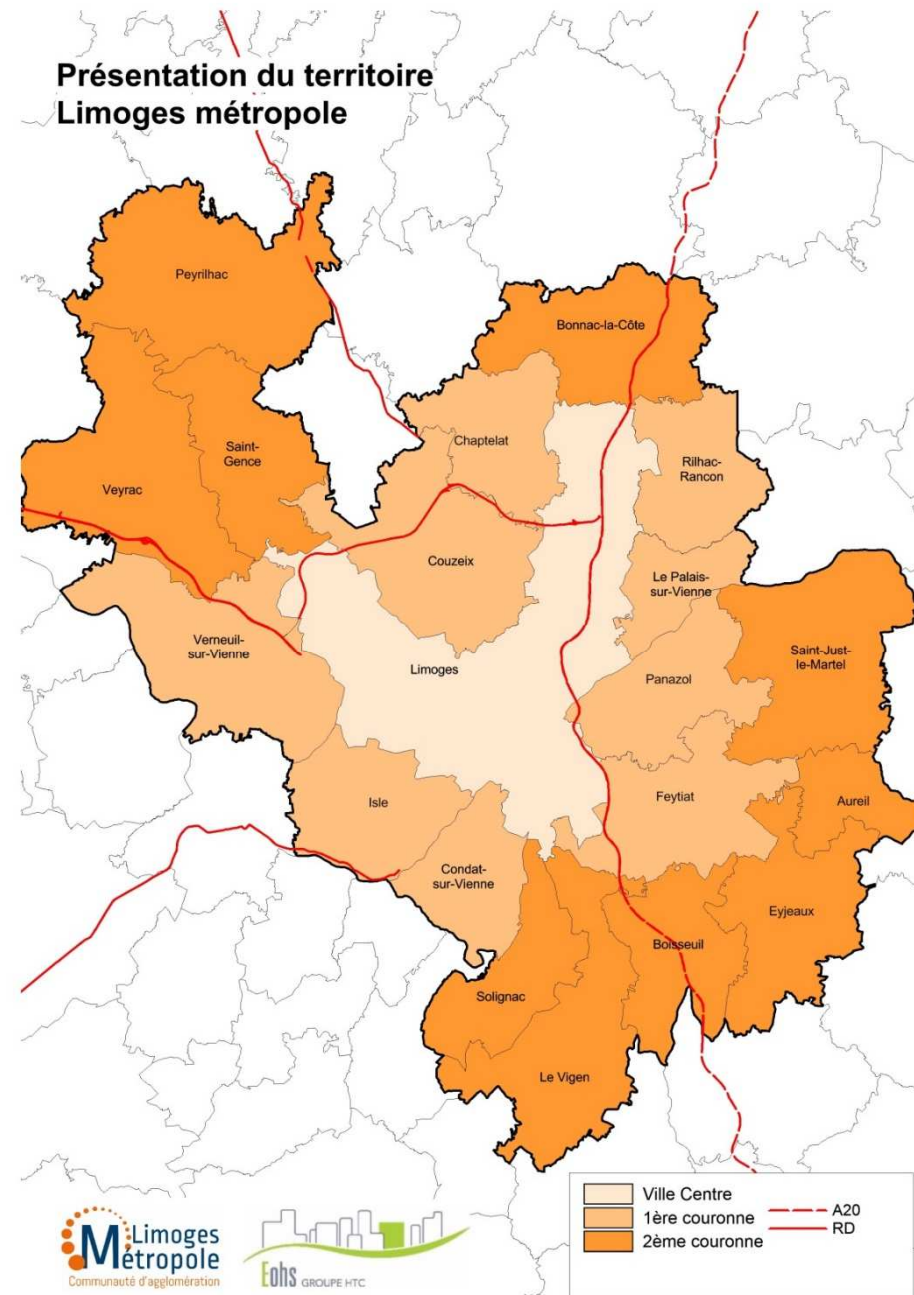


Limoges Métropole



- ▶ **Création EPCI en 2002 avec 17 communes**
- ▶ **En 2017, 20 communes**
- ▶ **208 700 habitants (INSEE 2014)**
- ▶ **65% de la population dans la ville-centre**
- ▶ **2^{ème} intercommunalité de la région Nouvelle Aquitaine**



Les grandes tendances observées

- ⇒ **Affaiblissement de la fonction résidentielle de Limoges**
- ⇒ **Renforcement de la périurbanisation**
 - ▶ Diminution de la part des emplois de Limoges occupés par des habitants de Limoges
 - ▶ Hausse de la part des emplois occupés par des habitants hors EPCI
- ⇒ **Déficit d'attractivité de la ville centre, au profit des couronnes**
 - ▶ Solde migratoire négatif de 7100 habitants entre 2008 et 2013 pour Limoges
 - ▶ 60% des nouveaux ménages des couronnes en 2012 habitaient précédemment Limoges
 - ▶ Des phénomènes qui s'observent au sein de l'EPCI mais également dans la « 3^{ème} couronne », hors EPCI

Un marché de l'habitat peu tendu

- ⇒ **Fort ralentissement de la production**
- ⇒ **Production de logements portée par les périphéries et la construction pour soi**
- ⇒ **Développement de la vacance sur la ville-centre**
- ⇒ **Marché du logement abordable en accession**
 - ▶ Dans l'ancien
 - 130 000€ max pour un T4
 - 210 à 225 000 € max pour un T5
 - ▶ marché de la maison neuve compétitif
 - Disponible pour environ 180 000 €, soit environ 1800€/m²*
- ⇒ **Un marché de la promotion immobilière au ralenti et peu compétitif mais avec une reprise en 2016**
- ⇒ **Marché du « locatif social » détendu**

La politique locale de l'habitat

⇒ **2005-2011 – premier PLH** (*obligatoire*)

⇒ **2012**

- adoption d'un 2^{ème} PLH pour période 2012-2018 avec 22 fiches actions
- Adoption d'un règlement d'interventions financières

⇒ **2015**

- **Bilan triennal : baisse de la population et de la production neuve**
 - > Les objectifs de production ne sont plus adaptés au contexte démographique et économique
 - > évolutions législatives : loi ALUR, NPRU
- **Décision d'élaboration d'un nouveau PLH pour répondre à 3 enjeux**
 - > Rendre le territoire plus attractif
 - > Garantir un accès au logement pour tous
 - > Mettre en place une nouvelle gouvernance des politiques de l'habitat

⇒ **octobre 2016 – réunion lancement élaboration PLH 3**

Organisation interne de Limoges Métropole

⇒ Au sein du pôle développement

- Direction du développement territorial et de l'aménagement de l'espace
- Direction du développement économique
- Direction de la politique de la ville et de l'insertion professionnelle
- Direction de l'habitat

⇒ Direction de l'habitat : 13 personnes

- Une chargée de mission pour l'amélioration et le développement de l'habitat
- Un chargé de mission Mixité sociale
- Une animatrice PLH et marché local de l'habitat
- Une gestionnaire des dispositifs d'accueil des gens du voyage
- Un gestionnaire des aires d'accueil des gens du voyage, une médiatrice et 7 agents

Observation - Adaptation des pratiques

⇒ **2013, internalisation de l'observatoire de l'habitat**

objectifs :

- > réactivité : collecter, organiser et traiter les bases de données
- > pédagogie : organiser des outils d'aide à la décision
- > savoir : capitaliser les données pour améliorer la connaissance du marché local de l'habitat

Soutien technique exponentiel du SIG

Pour le marché de l'immobilier, appui sur la CCI

En fonction des besoins, l'EPCI confie la réalisation d'analyses, études plus fines à un bureau externe.

Le cahier des charges prévoit que le prestataire fournisse à LM les données utilisées, le cas échéant, voir la méthode de traitement pour favoriser la capitalisation.

Perspectives : organiser l'observation à l'échelle de l'EPCI

Rôle de l'observation dans l'adaptation du PLH aux évolutions législatives ou de contexte

Par conséquent, en interne

⇒ élaboration d'un zonage d'exemption du SLS

En croisant le niveau des revenus des occupants du parc social avec la densité de logements sociaux, de manière à maintenir des ménages stabilisants dans les secteurs les plus fragiles

Le maintien de l'application du SLS dans les secteurs les plus fragiles risquerait donc d'aggraver la situation.

⇒ 2015, bilan triennal du PLH 2 et décision de relancer l'élaboration d'un nouveau PLH de manière anticipée

Rôle de l'observation dans l'adaptation du PLH aux évolutions législatives ou de contexte

⇒ 2016, sur le Système d'information géographique de Limoges Métropole, géolocalisation du parc social existant et des projets sur le territoire de Limoges Métropole et application métier

Intérêts	Utilisations
<ul style="list-style-type: none"> > organisation et traduction des données issues de fichiers complexes > Territorialisation des données (communes/quartiers/QPV/IRIS...) > Simplification mises à jour/requêtes > Rapports automatiques possibles > Fiabilité/réactivité > Cartographies 	<ul style="list-style-type: none"> > CIL, NPNRU, études diverses, avis révisions PLU... > Relations avec les communes : obligations loi SRU, programmation > Relations bailleurs : demandes de subventions, SLS > Suivre l'état d'avancement des projets de logements sociaux > Aide à la décision : OPAH - bilan PLH...

Rôle de l'observation dans l'adaptation du PLH aux évolutions législatives ou de contexte

⇒ 2016, géolocalisation du parc social existant sur le territoire de Limoges Métropole et application métier

(capture écran de l'application)

Rôle de l'observation dans l'adaptation du PLH aux évolutions législatives ou de contexte

⇒ **Surveillance du parc de logements en copropriétés, segment du parc existant avec des signes de déqualification**

> 2015 : étude et localisation des copropriétés existantes réalisée par un prestataire avec fourniture à Limoges Métropole de la méthodologie

> 2017, en régie, suivi statistique de l'évolution de la fragilité de ce segment du marché de l'habitat à partir des fichiers de l'Anah 2009 / 2011 / 2013 / 2015

> Tendance à une fragilisation de l'occupation : revenus modestes, parc ancien

> Objectifs : aide à la décision notamment dans l'élaboration du PLH 3

Rôle de l'observation dans l'adaptation du PLH aux évolutions législatives ou de contexte

Dans un contexte de marché peu tendu, importance d'organiser l'observation du foncier, de manière à orienter la localisation de la production neuve dans les secteurs appropriés :

- ⇒ Les transactions : traitement des fichiers DVF par le SIG de Limoges Métropole. La méthodologie a été confortée par le groupe de travail national du Cerema puis de la DREAL Nouvelle Aquitaine – Exploitations à réaliser.
- ⇒ Le foncier disponible et le potentiel de division parcellaire, en collaboration avec le SIEPAL, dans le cadre de l'élaboration du PLH 3. Objectif : améliorer notre connaissance pour actionner l'EPF et ainsi mener une politique foncière.