

LIMOGES METROPOLE

EXTRAIT DES PROCES VERBAUX DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE SEANCE DU 21 NOVEMBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq le vendredi vingt-et-un novembre à dix-huit heures, le conseil communautaire de Limoges Métropole, légalement convoqué le 14 novembre 2025, par le Président, s'est réuni en séance publique à la maison de la Région Nouvelle Aquitaine - site de Limoges, sous la présidence de Guillaume GUERIN, Président.

Philippe JANICOT, Vice-Président, désigné au scrutin de l'ouverture de la séance, remplit les fonctions de secrétaire.

Etaient présents :

M. Guillaume GUERIN, M. Bernard THALAMY, M. Fabien DOUCET, M. Gilles TOULZA, Mme Catherine MAUGUIEN-SICARD, M. Jean-Luc BONNET, Mme Emilie RABETEAU, M. Jean-Marie LAGEDAMONT, M. Pascal ROBERT, M. Philippe JANICOT, M. Vincent LEONIE, M. Claude COMPAIN, M. François POIRSON, M. Jacques ROUX, M. Marc BIENVENU, Mme Samia RIFFAUD, M. Alexandre PORTHEAULT, M. Jean-Yves RIGOUT, M. Rémy VIROULAUD, M. Ludovic GERAUDIE, M. Serge ROUX, M. Ibrahima DIA, M. Franck DAMAY, Mme Delphine BOULESTEIX, Mme Martine BOUCHER, Mme Monique DELPI, M. Sébastien LARCHER, Mme Marie-Claude BODEN, Mme Hélène CUEILLE, M. Gilbert BERNARD, M. Michel CUBERTAFOND, M. Olivier DUCOURTIEUX, M. Jérémy ELDID, M. Jamal FATIMI, Mme Geneviève LEBLANC, Mme Isabelle MAURY, M. Thierry MIGUEL, M. Laurent OXOBY, M. Matthieu PARNEIX, M. Philippe PAULIAT-DEFAYE, M. Vincent REY, Mme Nadine RIVET, Mme Corinne ROBERT, Mme Sarah TERQUEUX, Mme Patricia VILLARD, Mme Gülsen YILDIRIM, Mme Rhabira ZIANI BEY, Mme Pascale ETIENNE, Mme Valérie MILLON

Absents excusés avec délégation de pouvoirs :

M. Emile-Roger LOMBERTIE donne pouvoirs à M. Rémy VIROULAUD
M. Gaston CHASSAIN donne pouvoirs à M. Serge ROUX
Mme Sarah GENTIL donne pouvoirs à M. Michel CUBERTAFOND
Mme Marie-Eve TAYOT donne pouvoirs à Mme Nadine RIVET
M. Claude BRUNAUD donne pouvoirs à M. Pascal ROBERT
M. Vincent JALBY donne pouvoirs à M. Jean-Marie LAGEDAMONT
M. Joël GARESTIER donne pouvoirs à Mme Emilie RABETEAU
M. Laurent LAFAYE donne pouvoirs à Mme Marie-Claude BODEN
Mme Marie LAPLACE donne pouvoirs à Mme Hélène CUEILLE
Mme Corinne JUST donne pouvoirs à M. Ludovic GERAUDIE
M. Denis LIMOUSIN donne pouvoirs à M. Gilbert BERNARD
Mme Isabelle DEBOURG donne pouvoirs à Mme Patricia VILLARD
Mme Amandine JULIEN donne pouvoirs à M. Matthieu PARNEIX
Mme Nezha NAJIM donne pouvoirs à M. Jamal FATIMI
Mme Shérazade ZAITER donne pouvoirs à Mme Geneviève LEBLANC
M. Alain BOURION donne pouvoirs à M. Fabien DOUCET
Mme Isabelle NEGRIER CHASSAING donne pouvoirs à Mme Pascale ETIENNE
Mme Nadine BURGAUD donne pouvoirs à M. François POIRSON
Mme Anne-Marie COIGNOUX donne pouvoirs à Mme Valérie MILLON

Absents :

M. Gilles BEGOUT, Mme Sylvie ROZETTE, Mme Julie LENFANT, M. Pascal THEILLET, M. Vincent BROUSSE, Mme Nathalie MEZILLE

L'ORDRE DU JOUR EST

**Approbation du bilan du Programme local de l'habitat (PLH) 2019-2025 et arrêt
du projet du nouveau PLH**

N° 11.1

Mme MAUGUIEN-SICARD Catherine, rapporteur, s'exprime en ces termes :

Mes chers collègues,

Conformément aux dispositions du Code général des collectivités territoriales, Limoges Métropole est compétente en matière d'équilibre social de l'habitat. Cette compétence est mise en œuvre par le Programme local de l'habitat (PLH).

Limoges Métropole dispose à ce jour d'un PLH qui a été adopté par une délibération du conseil communautaire du 26 juin 2019 ainsi que par des délibérations de l'ensemble des communes membres. Il est exécutoire depuis le 11 septembre 2019 pour une durée de 6 ans.

En 2022, un bilan à mi-parcours du PLH 2019-2025 a mis en évidence certains éléments qui révélaient une évolution sensible du marché de l'habitat local. Celui-ci a été approuvé par délibération du conseil communautaire du 14 décembre 2022.

Forts de ces constats et afin de poursuivre, améliorer et renforcer la politique de l'habitat déjà mise en œuvre dans le cadre du PLH actuel, une délibération du conseil communautaire du 22 novembre 2024 a acté le lancement de la démarche d'élaboration d'un nouveau PLH. De plus, il a été confirmé la nécessité de solliciter le Préfet pour prolonger d'une année le document cadre actuel pour tenir compte des délais légaux d'adoption. Cette démarche permet d'éviter ainsi toute carence en matière de politique locale de l'habitat et de poursuivre les actions déjà engagées. L'accord du Préfet, en date du 25 février 2025 rend le PLH en vigueur exécutoire jusqu'au 11 septembre 2026.

Conformément à l'article L302-3 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), l'Etablissement public de coopération intercommunale (EPCI) doit dresser un bilan de réalisation du PLH et le communiquer pour avis au représentant de l'Etat et au Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) à l'issue des 6 ans, qui permettra de calibrer les interventions, pour la prochaine période.

Le bilan du PLH en vigueur a mis en évidence la mise en œuvre totale ou partielle de 13 fiches actions sur les 16 comprises dans le programme d'actions. D'un point de vue qualitatif, il ressort qu'il serait pertinent de poursuivre et renforcer les actions relatives :

- à l'animation du PLH et au pilotage de la politique de l'habitat par Limoges Métropole auprès des élus et partenaires par la reconduction des instances de partage et de suivi avec notamment l'observatoire annuel de l'habitat précédent le Comité de pilotage (COPIL) ;
- à la politique foncière communautaire en lien avec les travaux d'élaboration de la stratégie foncière intercommunale et du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) ;
- au renouvellement urbain en développant les dispositifs existants et de nouveaux à l'échelle communautaire tout en agissant sur la requalification des îlots dégradés dans une logique de développement durable ;
- au développement du parc social, notamment dans les communes déficitaires au sens de la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU), et à sa réhabilitation tout en assurant la mixité sociale, une diversification et un rééquilibrage territorial de l'offre proposée ;

- aux publics spécifiques : seniors, personnes à mobilité réduite, jeunes et gens d'itinérance.

Au moment de lancer l'élaboration d'un nouveau PLH, l'observatoire de l'habitat conduit et partagé depuis 2019, permet de mettre en évidence les constats suivants :

- une déprise démographique (-0,1% par an) à l'échelle intercommunale alors que les projections du PLH prévoyaient une hausse de 0,4%. A présent, la perte démographique est moindre pour Limoges, mais est relayée par d'autres communes contrairement à ce qui était observé lors de la période précédente ;
- une amplification du desserrement des ménages, c'est-à-dire une diminution du nombre de personnes par ménage. Ce phénomène est lié notamment aux évolutions socio-démographiques : familles monoparentales, séparations, isolement dû au vieillissement de la population ou à la décohabitation ce qui génère un besoin en logements sans qu'il ait pour autant croissance démographique. On assiste donc à une augmentation des petits ménages avec des ressources plus modestes et un besoin en logement à adapter ;
- si les objectifs « plafond » de production neuve ont été globalement respectés, le rééquilibrage territorial en faveur de Limoges ne s'est pas opéré ;
- la vacance structurelle reste élevée et en légère augmentation avec plus de 4 000 logements vacants de plus de 2 ans (source LOVAC 2025) ;
- concernant la production de logements sociaux, elle est supérieure aux objectifs du PLH mais répond à un besoin avec des demandeurs de plus en plus nombreux, qui se paupérisent ;
- le flux des mobilités résidentielles sur le territoire traduit une périurbanisation. C'est la conséquence de la spécialisation de l'offre avec une majorité de logements locatifs à Limoges qui engendre une concentration des nouveaux arrivants, aux profils jeunes, seuls ou en couple sans enfant. A contrario, les communes de périphérie se sont spécialisées sur l'accueil de ménages au profil plus familial avec un développement largement assis sur la construction pavillonnaire individuelle en accession. Le manque d'offre locative dans les communes en couronnes, et l'installation durable des familles grippent les rotations et les parcours résidentiels.

Au-delà du contexte du marché de l'habitat local, ce projet de nouveau PLH prend en compte les évolutions législatives et réglementaires notamment en matière de sobriété foncière et de compatibilité avec les documents cadres supérieurs (Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires « SRADDET » et Schéma de cohérence territoriale « SCoT »). Il s'articule également avec les documents de Limoges Métropole en vigueur tels que le projet de territoire, le Plan climat-air-énergie territorial (PCAET), le Plan de déplacements urbains (PDU) mais également avec les travaux d'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).

Conformément au CCH, le PLH est composé d'un diagnostic, d'orientations stratégiques et de fiches actions. Le diagnostic a été élaboré sur la base des éléments d'observations capitalisés tout au long du PLH actuel.

A la suite du diagnostic territorial et aux constats qui en découlent, le projet de Document d'orientations et d'objectifs (DOO) entend répondre aux enjeux identifiés :

- poursuivre et renforcer les actions pour l'amélioration du parc existant :

- en les articulant avec une production neuve adaptée afin de résorber la vacance structurelle (+ de 2 ans),
 - en accompagnant notamment les copropriétés règlementation sur la location du parc éligible,
 - en accompagnant les communes dans la reconquête des centres-villes et centres-bourgs au cœur des stratégies territoriales de revitalisation.
- transformer le modèle de création d'habitat pour proposer des logements désirables moins consommateurs de fonciers ;
 - rééquilibrer la programmation en logements locatifs sociaux sur le territoire en accompagnant notamment les communes affichant un déficit et devant se mettre en conformité avec la loi SRU ;
 - adapter la production de logements aux évolutions socio-démographiques tout en assurant la mixité sociale ;
 - diversifier l'offre (types, gammes de prix...) pour limiter le phénomène de spécialisation du territoire néfaste à son attractivité ;
 - mieux répondre aux besoins en logements des personnes vulnérables (séniors, jeunes, publics fragiles et gens du voyage).

Les orientations définies reposent sur ces différentes problématiques :

- 1- animer et piloter le PLH ;
- 2- mobiliser davantage l'existant et rationaliser la production du logement neuf ;
- 3- proposer du logement qualitatif adapté aux parcours résidentiels des ménages ;
- 4- faciliter l'accès à des logements spécifiques aux publics les plus fragiles.

Le programme d'actions propose une réponse opérationnelle calibrée pour permettre la concrétisation des orientations issues du diagnostic au travers de 17 actions articulées autour :

- d'actions support (actions transversales indispensables à la mise en œuvre du PLH) ;
- du renouvellement urbain et de la maîtrise foncière ;
- de la désirabilité/qualité architecturale et environnementale des logements des parcs privé et social ;
- des publics aux besoins spécifiques.

Le projet du nouveau PLH, arrêté par la présente délibération sera soumis aux communes membres de l'EPCI et au Syndicat intercommunal d'étude et de programmation de l'agglomération de Limoges (SIEPAL), organe compétent chargé de l'élaboration du schéma de cohérence territoriale, qui auront deux mois pour formuler leur avis, conformément à l'article L 302-9 du CCH.

Le conseil communautaire décide :

- d'approuver le bilan du PLH 2019-2025 de Limoges Métropole en vigueur,
- d'autoriser le Président à transmettre ce bilan et la présente délibération au représentant de l'Etat et aux communes membres et à solliciter l'avis du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement,

- d'arrêter le projet du nouveau PLH afin de pouvoir pour validation,
- d'autoriser le Président à solliciter les communes membres de l'EPCI et le SIEPAL, qui disposeront alors d'un délai de deux mois pour faire connaître leur avis, conformément à l'article R302-9 du Code de la construction et de l'habitation,
- d'autoriser le Président à signer tout document nécessaire au bon déroulement du dossier.

ADOpte A L'UNANIMITE

POUR EXTRAIT CONFORME
Guillaume GUERIN
Président de Limoges Métropole

Publié le vendredi 28 novembre 2025