



AGGLO
de Brive
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DU BASSIN DE BRIVE

Programme local de l'habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive 2025-2031

Mai 2024



Accusé de réception en préfecture
019-200043172-20250929-2025-169-DE
Date de télétransmission : 29/09/2025
Date de réception préfecture : 29/09/2025

Table des matières

Partie I : Introduction	4
1. Le Programme Local de l’Habitat (PLH), un document structurant pour le territoire	5
1.1. Le contenu du PLH, cadre réglementaire et législatif	5
1.2. Le PLH : un document complémentaire avec l’ensemble des politiques de l’habitat	5
1.3. La démarche d’élaboration du PLH	8
Partie II : Bilan du précédent PLH	10
1. Synthèse du précédent PLH	11
2. Bilan détaillé par orientation :	13
Orientation 1 : Baser les perspectives d’évolution sur les principes du SCoT en matière d’aménagement, de développement durable et d’habitat en prenant en compte les tendances récentes.....	13
Orientation 2 : Recentrer le développement urbain sur le parc existant en réhabilitant, en luttant contre la vacance et en dynamisant les centres bourgs	14
Orientation 3 : Garantir de bonnes conditions d’habitat aux personnes âgées et personnes handicapées	16
Orientation 4 : Maintenir une offre de logements à coût maîtrisé	16
Orientation 5 : Poursuivre le renouvellement urbain et veiller à l’équilibre social.....	17
Orientation 6 : Faciliter l’accès à l’autonomie des personnes sortant de structure d’hébergement à caractère social et compléter l’offre spécifique répondant aux besoins des ménages à parcours atypique	17
Orientation 7 : Conduire la politique de l’habitat	18
Partie III : Diagnostic.....	19
1. Contexte	20
1.1. Contexte institutionnel	20
1.2. Contexte territorial	21
2. Analyse Sociodémographique	23
2.1. Évolution de la population	23
2.2. Vieillesse et diminution de la taille des ménages : vers une évolution des besoins en logement ?	26
2.3. Caractéristiques socio-économiques de la population et des ménages	30
3. Le parc de logements.....	37
3.1. Caractéristiques générales du parc de logements	37
3.2. Vacance des logements	46

Accusé de réception en préfecture
019-200043172-20250929-2025-169-DE
Date de télétransmission : 29/09/2025
Date de réception préfecture : 29/09/2025

3.3. Le parc récent	50
3.4. Caractéristiques du parc de logements privés	52
3.5. Caractéristiques du parc de logements sociaux.....	55
3.6. Caractéristiques du parc de logements en copropriété	70
3.7. Les enjeux de performance énergétique et le développement des questions liées aux ZAN	71
4. Les marchés immobiliers	74
4.1. Le marché du logement neuf et les dynamiques de production.....	74
4.2. Les marchés locatifs privé et social	77
4.3. Les marchés de l’accession à la propriété	80
6. Logement et hébergement des publics spécifiques.....	81
6.1. Le logement des jeunes et des étudiants.....	81
6.2. Le logement adapté au handicap et à la perte d’autonomie	82
6.3. Les personnes défavorisées.....	84
6.4. Les gens du voyage	85
7. Les principaux enjeux issus du diagnostic	86

Partie I : Introduction

Accusé de réception en préfecture
019-200043172-20250929-2025-169-DE
Date de télétransmission : 29/09/2025
Date de réception préfecture : 29/09/2025

1. Le Programme Local de l'Habitat (PLH), un document structurant pour le territoire

1.1. Le contenu du PLH, cadre réglementaire et législatif

Le PLH est un **document stratégique de programmation**, de mise en œuvre et de suivi de la politique de l'habitat sur le territoire intercommunal. Il définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer la performance énergétique de l'habitat et l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. Piloté par l'EPCI, il concerne l'ensemble de ses communes membres et associe les acteurs de l'habitat dans sa conception et sa réalisation. Les dispositions réglementaires relatives au PLH sont réunies dans le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) aux articles L.302-1 à L.302-4 et R.302-1 à R.302-13.

Le PLH doit faire l'objet d'un suivi régulier et de bilans faisant état de la réalisation des actions prévues et permettant de vérifier leur efficacité. Dans ce cadre, l'EPCI est tenu, via le PLH, de mettre en place un observatoire de l'habitat et un dispositif d'observation du foncier.

Le programme local de l'habitat n'est pas un document opposable aux tiers mais il s'articule avec de nombreux documents.

En premier lieu, il doit être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et traduira les objectifs et principes de la politique de l'habitat défini dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO). Dans la hiérarchie des normes, le SCoT dit « intégrateur » a vocation à reprendre les dispositions des documents de planification et de programmation situés à un niveau supérieur avec lesquels il doit être compatible. Il joue ainsi un rôle de relai dans la transmission des normes supérieures (SRADDET, SDAGE, etc.) à des échelles plus fines. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Sud Corrèze est en cours de révision (horizon 2025). Il englobe deux intercommunalités : la CA du Bassin de Brive et la CC Midi Corrèzien.

1.2. Le PLH : un document complémentaire avec l'ensemble des politiques de l'habitat

1.2.1. Les schémas régionaux

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de Nouvelle Aquitaine 2020-2030 est un schéma de planification stratégique et prescriptif qui a pour ambition de réussir collectivement les transitions écologiques, climatiques, sociales, économiques ou agricoles indispensables à notre territoire.

Accuse de réception en préfecture
019-200043172-20250929-2025-169-DE
Date de télétransmission : 29/09/2025
Date de réception préfecture : 29/09/2025

Le SRCAE (Schéma Régional du Climat, de l’Air et de l’Énergie) du Limousin : L’État a fixé des objectifs et engagements à atteindre en matière de lutte contre la pollution atmosphérique, de maîtrise de la demande énergétique, de développement des énergies renouvelables, de réduction des gaz à effet de serre et d’adaptation aux changements climatiques, à l’horizon 2020 et 2050. À l’échelle régionale, le schéma régional du climat, de l’air et de l’énergie (SRCAE) a été élaboré conjointement par le préfet de l’ex-région Limousin et le président du Conseil régional, après consultation des collectivités territoriales concernées et de leurs groupements. Ce schéma a été adopté le 23 avril 2013. Il fixe les orientations locales afin de contribuer à l’atteinte des objectifs et engagements nationaux. Les orientations du SRCAE serviront de cadre de référence aux collectivités dans leurs actions destinées à répondre aux objectifs, et notamment dans leurs actions en matière d’habitat définies dans le PLH.

Le SRADA (Schéma Régional d’Accueil des Demandeurs d’Asile) de Nouvelle-Aquitaine : L’élaboration du Schéma Régional d’Accueil des Demandeurs d’Asile résulte de l’application de la réforme de l’asile, dont il est un élément de mise en œuvre opérationnelle.

Le plan de réduction des nuitées hôtelières : Afin de mettre fin à l’augmentation constante de l’hébergement à l’hôtel et offrir aux familles des conditions d’hébergement plus dignes et mieux adaptées à leurs besoins, le Gouvernement a engagé un plan triennal (2015-2017) pour réduire le recours aux nuitées hôtelières. Ce plan vise à limiter le recours à l’hôtel aux prises en charge exceptionnelles et de courte durée (par exemple, éloignement du domicile d’une personne victime de violences).

1.2.2. Les schémas départementaux

Le Plan Départemental d’Action pour le Logement et l’Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) de la Corrèze 2017-2021 : ce document pose les bases du rapprochement entre les problématiques de l’hébergement et du logement dans l’objectif de faciliter les parcours résidentiels des personnes les plus fragiles. Un nouveau PDALHPD est en cours d’élaboration.

Le Schéma Départemental de l’Autonomie du département de la Corrèze 2018-2022 : il définit les orientations en termes d’accompagnement des personnes âgées et des personnes en situation de handicap.

Le Schéma Départemental d’Accueil et d’Habitat des Gens du Voyage (SDAHGDV) 2022-2028 : chaque département doit prévoir un schéma relatif à l’accueil des gens du voyage prévoyant l’implantation d’aires permanentes d’accueil ainsi que des emplacements temporaires pour les grands rassemblements. Le PLH doit prendre en compte les objectifs fixés par le SDAHGDV.

Le Schéma départemental de la domiciliation des personnes sans domicile stable : dans son article 34, la loi ALUR consacre l’élaboration dans chaque département d’un schéma de la domiciliation. La domiciliation désigne toute personne qui ne dispose pas d’une adresse lui permettant d’y recevoir et de consulter son courrier de façon constante. Sont donc concernées

les personnes qui vivent de façon itinérante, les personnes hébergées temporairement par des tiers, les sans-abris.

Le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne en Corrèze (PDLHI) : Etabli en cohérence avec le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), et au vu de la complexité des situations de mal logement et de la diversité des acteurs intervenant sur ce domaine, le PDLHI vise à consolider le partenariat existant et à mettre en œuvre les actions concertées visant à résorber l'habitat indigne et non décent dans le département.

1.2.3. Les documents intercommunaux

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Sud Corrèze en cours de révision (horizon 2025) : Le SCOT est destiné à servir de cadre de référence pour différentes politiques sectorielles (organisation de l'espace et de l'urbanisme, environnement, habitat, mobilités, etc.) sur une projection à long terme.

Le Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET) 2022-2027 : Le PCAET est un projet territorial de développement durable, à la fois stratégique et opérationnel. Établi pour 6 ans, il prend en compte l'ensemble de la problématique climat-air-énergie autour de plusieurs axes d'actions : la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'adaptation au changement climatique, l'amélioration de la qualité de l'air, la réduction des consommations d'énergie, le développement des énergies renouvelables. Il s'agit d'un projet territorial de développement durable dont la finalité est la lutte contre le changement climatique et l'adaptation du territoire à ces évolutions. Le résultat visé est un territoire résilient, robuste et adapté, au bénéfice de sa population et de ses activités.

L'Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) 2017-2024 : Les OPAH visent à fiabiliser la connaissance de l'état de l'habitat privé ainsi qu'à créer les conditions favorables à la réalisation de travaux.

1.2.4. Les dispositifs communaux et infra communaux

Le dispositif Action Cœur de Ville (ACV) : La commune de Brive-la-Gaillarde fait partie de 222 communes bénéficiaires du dispositif ACV. L'objectif de ce dispositif est de conforter le rôle de centralité des villes moyennes ou intermédiaires par la mise en œuvre de projets de renforcement des « cœurs de ville » portés par les communes centres et leurs intercommunalités.

L'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) : L'ORT concerne six communes (les mêmes que celles retenues au titre du programme d'Opération d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain + Malemort) : Le centre-ville de Brive au sens large (2^{ème} ceinture) ; les centres-villes et centres bourgs des pôles secondaires (Allasac, Donzenac, Objat, Juillac et Malemort). Les principaux objectifs de l'ORT sont les suivants : renforcer l'attractivité commerciale en centre-ville ; favoriser la réhabilitation de l'habitat ; mieux maîtriser le foncier ; faciliter les projets à travers des dispositifs expérimentaux.

Accusé de réception en préfecture
019-200043172-20250929-2025-169-DE
Date de télétransmission : 29/09/2025
Date de réception préfecture : 29/09/2025

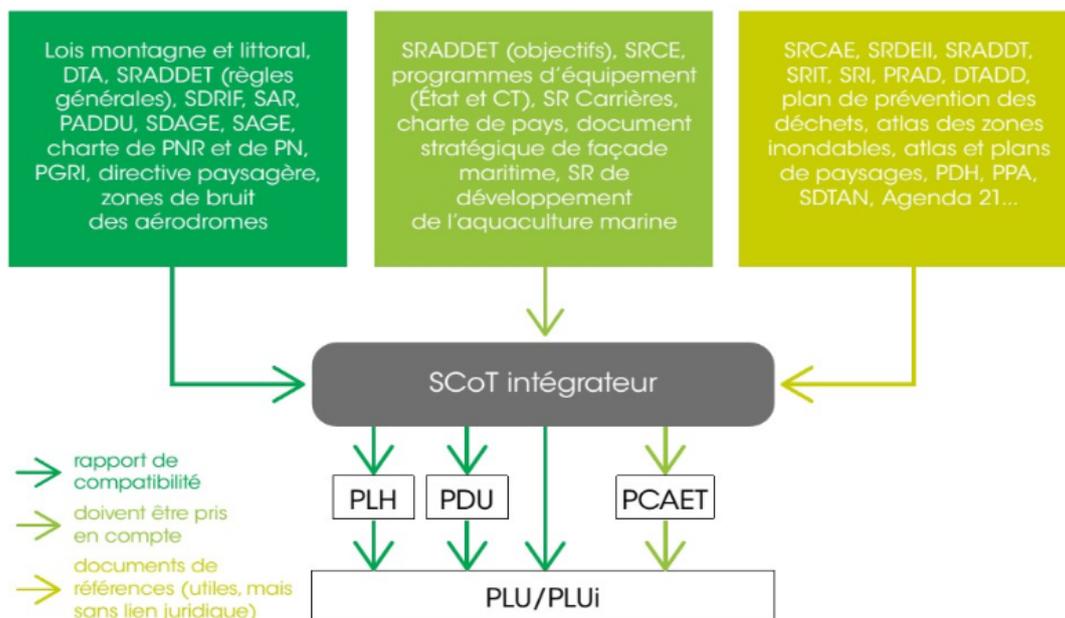
Les Opérations Programmées pour l'Amélioration de l'Habitat de Renouveau Urbain (OPAH-RU) : Les cinq communes reconnues secteurs d'intervention « ORT » (sauf Malemort) sont également concernées par le dispositif d'OPAH-RU : Allasac, Brive, Donzenac, Juillac et Objat. Ce programme vise à coordonner les différents acteurs et partenaires pour agir sur cinq axes principaux : réhabilitation et restructuration ; développement économique et commercial ; accessibilité, mobilités et connexions, mise en valeur des formes urbaines, de l'espace public et du patrimoine ; accès aux équipements et aux services publics.

La Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) : La CIL a pour mission de répondre aux objectifs en matière d'attributions de logements et de mutations sur le patrimoine locatif social, aux modalités de relogement des personnes relevant notamment du DALO et aux modalités de la coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droit de réservation. Ces orientations sont déclinées dans la CIA, document contractuel et opérationnel qui porte sur les engagements des principaux acteurs en matière d'attribution de logements sociaux.

Le Nouveau Plan National de Renouveau Urbain (NPNRU) : Le NPNRU vise à requalifier les quartiers prioritaires de la politique de la ville. La Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive compte trois quartiers d'intérêt régional, tous situés dans la ville de Brive : Rivet, Tujac et les Chapélias.

1.3. La démarche d'élaboration du PLH

1.3.1. Articulation avec les autres documents réglementaires



1.3.2. Méthodologie d'élaboration du diagnostic

Analyse documentaire : analyse des documents réglementaires mis en place à différentes échelles et qui entrent en cohérence et en compatibilité avec le PLH

Accusé de réception en préfecture
 019-200043172-20250929-2025-169-DE
 Date de télétransmission : 29/09/2025
 Date de réception préfecture : 29/09/2025

Traitement statistique : La collecte et le traitement de données statistiques permettent d'alimenter le diagnostic, et fournir des premiers éléments concrets dans la définition des enjeux du PLH.

Entretiens : Les entretiens permettent de compléter l'analyse quantitative par l'apport d'éléments qualitatifs.

Liste des entretiens réalisés :

- Agents immobiliers
- ADIL
- ADEME
- UDAF
- CAF
- Brive Habitat
- Corrèze Habitat
- COPROD
- DOMOFRANCE
- NOALIS
- POLYGONE
- Action logement
- Syndicat d'Etudes du Bassin de Brive (SEBB)
- Union Régionale HLM en Nouvelle Aquitaine

Ateliers : Le PLH étant une démarche partenariale, les ateliers permettent aux acteurs du territoire d'échanger sur les principaux enjeux du territoire en matière de logement et d'hébergement, afin d'alimenter qualitativement le diagnostic.

Deux ateliers ont été animés dans le cadre de ce diagnostic :

- Atelier des communes : 19/02/2024
- Atelier des partenaires : 20/02/2024



Photographie prise durant l'atelier des partenaires – 20/02/2024

COFIL de restitution du diagnostic : L'objectif est de présenter aux acteurs le rapport final de diagnostic du PLH et de formuler une première proposition d'orientations afin d'entamer la deuxième phase du document. Ce diagnostic a été restitué lors du COFIL du 28 mars 2024.

Partie II : Bilan du précédent PLH

Accusé de réception en préfecture
019-200043172-20250929-2025-169-DE
Date de télétransmission : 29/09/2025
Date de réception préfecture : 29/09/2025

1. Synthèse du précédent PLH

	Orientation	Objectifs atteints	Taux de réalisation
1	Baser les perspectives d'évolution sur les principes du SCoT en matière d'aménagement, de développement durable et d'habitat en prenant en compte les tendances récentes	<ul style="list-style-type: none"> Développer des outils fonciers ✗ Renforcer les outils en matière d'urbanisme ✓ Produire des opérations d'habitat favorisant développement durable et mixité ✗ 	
2	Recentrer le développement urbain sur le parc existant en réhabilitant, en luttant contre la vacance et en dynamisant les centres bourgs	<ul style="list-style-type: none"> Maintenir des mesures d'amélioration du parc privé et lutter contre la vacance ✓ Soutenir la revalorisation du parc locatif public ✓ 	
3	Garantir de bonnes conditions d'habitat aux personnes âgées et personnes handicapées	<ul style="list-style-type: none"> Développer l'offre de logements adaptés à la perte d'autonomie ✓ 	
4	Maintenir une offre de logements à coût maîtrisé	<ul style="list-style-type: none"> Conforter les aides à l'accession à la propriété à coût maîtrisé ✓ Déployer l'offre locative sociale nouvelle principalement dans les communes dites SRU en s'appuyant sur le parc existant ✗ 	
5	Poursuivre le renouvellement urbain et veiller à l'équilibre social	<ul style="list-style-type: none"> Poursuivre les interventions dans les quartiers d'habitat social et préserver les équilibres sociaux ✓ 	
6	Faciliter l'accès à l'autonomie des personnes sortant de structure d'hébergement à caractère social et compléter l'offre spécifique répondant aux besoins des ménages à parcours atypique	<ul style="list-style-type: none"> Développer et sécuriser l'entrée dans le logement des jeunes, des ménages fragiles et des publics en voie d'accès à l'autonomie ✓ Compléter les réalisations répondant aux besoins des gens du voyage ✗ 	
7	Conduire la politique de l'habitat	<ul style="list-style-type: none"> Développer le conseil aux élus ✗ Animer la politique de l'habitat ✗ 	

Le Précédent PLH (2016-2022) était confronté à quatre problématiques principales :

- Un renforcement des déséquilibres entre la ville centre et sa périphérie
- Un accroissement du parc de logements laissés vacants sur l'ensemble du territoire
- Une forte représentation des personnes âgées
- Une fragilisation d'une partie des habitants

Et sept enjeux principaux :

- Régulation du développement urbain
- Attractivité de la ville-centre
- Valorisation du parc existant et lutte contre la vacance
- Accueil des ménages à ressources modestes
- Réponse « habitat » face au vieillissement de la population
- Accès au logement autonome et insertion des ménages à besoins spécifiques
- Accompagnement et information

Pour répondre à ces problématiques et enjeux, le précédent PLH présentait 7 orientations stratégiques déclinées en 13 fiches actions, parmi lesquelles certaines constituaient déjà le prolongement d'interventions mises en place lors du PLH 2010-2016. Il s'agissait notamment de répondre aux besoins de la population en diversifiant l'offre de logements, en l'adaptant au contexte et en valorisant le parc existant et les pratiques vertueuses en matière de préservation du foncier et de la qualité environnementale.

Sur ces sept orientations, trois ont un taux de réalisation élevé, deux ont été partiellement réalisées et une a un taux de réalisation quasiment nul.

2. Bilan détaillé par orientation :

Orientation 1 : Baser les perspectives d'évolution sur les principes du SCoT en matière d'aménagement, de développement durable et d'habitat en prenant en compte les tendances récentes

Action n°1 : Développer des outils fonciers ●

- Des DPU ont été mis en place à chaque approbation de PLU ✓
- La ville de Brive a chargé la SEM 19 du DPU renforcé sur le centre-ville (1ère et 2ème ceinture des boulevards) ✓
- Un conventionnement CABB - EPF NA depuis le 29/04/2019 (délibération du CC en date du 11/02/2019 approuvant le partenariat) ✓
- Des études de densification des centres-bourgs ont été réalisés dans chaque étude d'élaboration de PLU ✓
- Le système d'observatoire et de veille foncière n'a pas été mis en place ✗
- L'étude sur le foncier n'a pas été réalisée ✗
- Il n'y a pas eu de suivi formalisé et d'exploitation des DIA. Le travail initié sur Brive n'a pas été poursuivi ✗

Action n°2 : Renforcer les outils en matière d'urbanisme ●

- 13 PLU ou révision générale de PLU ont été approuvés entre 2016 et 2022 ✓
- Les non-recours aux outils d'aménagement hors OAP dans les PLU sont de mieux en mieux utilisés ✓
- Quatre groupements de commandes de PLU ont été menés (Ayen : onze communes ; Chartrier : cinq communes ; Varetz : quatre communes et Malemort : trois communes) mais dans un seul intérêt administratif. Chaque commune a conduit sa propre démarche d'élaboration. ✓
- Le scénario démographique et les objectifs de densités du PLH ont été intégrés dans les PLU (procédure règlementaire) ✓

Action n°3 : Produire des opérations d'habitat favorisant développement durable et mixité ●

- Aucune opération de mixité générationnelle et sociale n'a été mise en place ou prévue spécifiquement dans les PLU ✗
- Il n'y a pas eu d'innovation dans les formes d'habitat ✗

Accusé de réception en préfecture
019-200043172-20250929-2025-169-DE
Date de télétransmission : 29/09/2025
Date de réception préfecture : 29/09/2025

- La dimension durable n'a pas été intégrée ❌
- L'appel à projet TEPOS n'a pas été mis en place et il n'y a pas eu d'animation particulière auprès des élus ❌
- L'agglomération ne dispose pas de données précises sur le nombre de logements produits en renouvellement urbain ❌
- 92 logements réhabilités dans le cadre de l'OPAH en périmètre RU entre 2017 et 2022 : ✅
 - o Allasac : 13 logements
 - o Brive : 59 logements
 - o Donzenac : 5 logements
 - o Juillac : 1 logement
 - o Objat : 14 logements
 - o + Mise en place d'aides communales relatives à l'acquisition de logements vacants

Orientation 2 : Recentrer le développement urbain sur le parc existant en réhabilitant, en luttant contre la vacance et en dynamisant les centres bourgs

Action n°4 : Maintenir des mesures d'amélioration du parc privé et lutter contre la vacance ●

- Une Etude OPAH a été menée de 2016 à 2017 (territoire CABB + CC du Pays de Lubersac et Pompadour) ✅
- Une convention OPAH / OPAH-RU a été signée le 17/09/2017 + avenant le 19/10/2019. Elle est en vigueur jusqu'au 31/12/2024 ✅
- Bilan 2017-2022 de l'OPAH-OPAH-RU sur le territoire de la CABB : ✅
 - o 1 059 logements financés : 86 indignes/dégradés, 520 autonomie, 473 énergie
 - o 18 523 997 € de travaux HT éligibles
 - o 8 079 232 € de financements de l'ANAH
- Bilan Prime Energie CABB : ✅
 - o 374 dossiers
 - o 377 708,58 €
 - o Cette prime n'est plus adaptée depuis les évolutions des aides de l'ANAH en 2020/2021
- Prime ardoise CABB : ✅
 - o 9 dossiers
 - o 4 169,27 € d'aides
 - o Cette aide n'est pas adaptée (montant d'aide trop faible au regard du montant des travaux de réfection de toiture avec de l'ardoise de pays)

- Bilan 2017-2022 des aides communales mises en place sur la ville de Brive pour lutter contre la vacance : ✓
 - o 63 logements remis sur le marché
 - o Près de 250 000 € d'aides communales
- Plusieurs projets de restructuration d'îlots sont en cours dans les communes OPAH-RU (Juillac, Objat, Allasac par exemple) ✓
- Cinq communes de l'agglomération ont instauré la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV) : Ayen, Brive, Malemort, Sainte-Féréole et Vars-sur-Roseix ✓
- Une Opération de Restauration Immobilière (ORI) a été lancée sur la ville de Brive en mai 2017 avec un 1er programme de travaux (DUPT 1) qui portait sur 10 immeubles du centre-ville : la majorité ont été rénovés ou sont en cours de rénovation ✓
- Les aides de la CABB en faveur du parc privé ont été modifiées par délibération du CC du 26/02/2018 (soutien aux travaux ayant un impact fort en termes d'économie d'énergie) ✓
- Plusieurs réunions d'information ont été organisées depuis le lancement de l'OPAH (public et professionnels) ✓

Action n°5 : Soutenir la revalorisation du parc locatif public ●

- Aides au parc public : ✓
 - o 1 093 logements financés
 - o 3 747 020 € de financements intercommunaux
 - o 97 % des logements financés se situent dans des communes SRU
 - o Majoritairement des logements neufs (48 %), vient ensuite la réhabilitation (43 %) et enfin l'acquisition amélioration (9 %)
 - o 4 logements communaux financés
 - o PLUS les plus financés (33 %) contre 21 % pour les PLAI et 3% pour les PSLA
- Etat d'avancement des programmes ANRU : ✓
 - o Rivet : réhabilitation des bâtiments menée entre 2017 et 2023.
 - o Gaubre : réhabilitation du quartier prévue entre 2024 et 2027 pour un coût prévisionnel de travaux de 26 millions d'euros. Volet logement :
 - 152 logements déconstruits
 - 56 logements résidentialisés
 - 56 logements requalifiés avec une réhabilitation profonde
 - 60 logements reconstitués
 - Etude d'aménagement du quartier en cours
- L'agglomération ne dispose pas de données pour mesurer le niveau de performance énergétique du parc locatif social ✗

Orientation 3 : Garantir de bonnes conditions d'habitat aux personnes âgées et personnes handicapées

Action n°6 : Développer l'offre de logements adaptés à la perte d'autonomie



- Aucun inventaire n'a été réalisé ❌
- Bilan Prim'Adaptation de 2016 à 2022 : ✅
 - o 175 dossiers
 - o Subventions accordées : 250 664 €
 - o Moyenne par dossier : 1 432.37 €
 - o Bilan dossiers autonomie financés dans le cadre de l'OPAH = 520 dossiers
 - o Dossiers OPAH + dossiers CABB = 695 logements

Orientation 4 : Maintenir une offre de logements à coût maîtrisé

Action n°7 : Conforter les aides à l'accession à la propriété à coût maîtrisé



- Prêt 1ère clé, aide pour les Primo-accédants : ✅
 - o 948 dossiers dont 475 sur Brive (soit plus de 50%)
 - o 901 728.04 € de montant de subventions soit 951.19 € en moyenne de subvention par dossier.
 - o 48 projets de construction
 - o 900 projets d'acquisition
 - o 34 logements PSLA entre 2016 et 2022
- L'agglomération ne dispose pas de base de données exploitables pour caractériser le profil des ménages ❌

Action n°8 : Déployer l'offre locative sociale nouvelle principalement dans les communes dites SRU en s'appuyant sur le parc existant



- Cf. bilan aides parc public pour le soutien financier de la CABB (bilan action n°5)

Orientation 5 : Poursuivre le renouvellement urbain et veiller à l'équilibre social

Action n°9 : Poursuivre les interventions dans les quartiers d'habitat social et préserver les équilibres sociaux ●

- Une Conférence intercommunale du logement (CIL) a été mise en place : installée juin 2016 ✓
- Une Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) a été signée le 23/05/2019 ✓
- Pas de PPGDID mis en place ✗

Orientation 6 : Faciliter l'accès à l'autonomie des personnes sortant de structure d'hébergement à caractère social et compléter l'offre spécifique répondant aux besoins des ménages à parcours atypique

Action n°10 : Développer et sécuriser l'entrée dans le logement des jeunes, des ménages fragiles et des publics en voie d'accès à l'autonomie ●

- FCL : ✓
 - o Participation à hauteur de 15 000 € jusqu'en 2022
 - o Bilan 2022 : 10 dossiers aidés pour un montant d'aides de 31 576 €
 - o Bilan 2023 : 19 dossiers aidés pour un montant d'aides de 43 193 €
- FSL : ✓
 - o Participation à hauteur de 32 100 € jusqu'en 2021
 - o Bilan 2022 : 618 dossiers pour 305 593 € d'aides
 - o Bilan 2023 : 656 dossiers pour 333 819 € d'aides

Action n°11 : Compléter les réalisations répondant aux besoins des gens du voyage ●

- Aire de grand passage : des recherches de terrains afin de se conformer au décret de 2019 imposant une surface de minimum 4ha pour une aire sont en cours. Néanmoins la topographie de la région, le zonage PPRI et les blocages politiques freinent les recherches. Un terrain sur la commune d'Allasac avait été pressenti. Les négociations sont toujours en cours. ✗

Orientation 7 : Conduire la politique de l'habitat

Action n°12 : Développer le conseil aux élus ●

- Les sollicitations ne sont ni quantifiées ni quantifiables ✘
- L'accompagnement des élus se font au cas par cas, en fonction de leurs demandes ✘

Action n°13 : Animer la politique de l'habitat ●

- Il n'y a pas eu de commission de suivi du PLH ✘
- L'observatoire n'a pas été mis en place (existence d'un SIG à l'échelle de la CABB reprenant pour le moment les données INSEE. Souhait de l'étendre aux données de service) ✘
- Il n'y a pas eu de suivi et d'animation technique du PLH (continuité des actions débutées lors de sa mise en place (OPAH, aides parc privé, parc public ...)) ✘
- Aucune instance de dialogue et d'échange avec les partenaires n'a été mise en place ✘

Partie III : Diagnostic

Accusé de réception en préfecture
019-200043172-20250929-2025-169-DE
Date de télétransmission : 29/09/2025
Date de réception préfecture : 29/09/2025

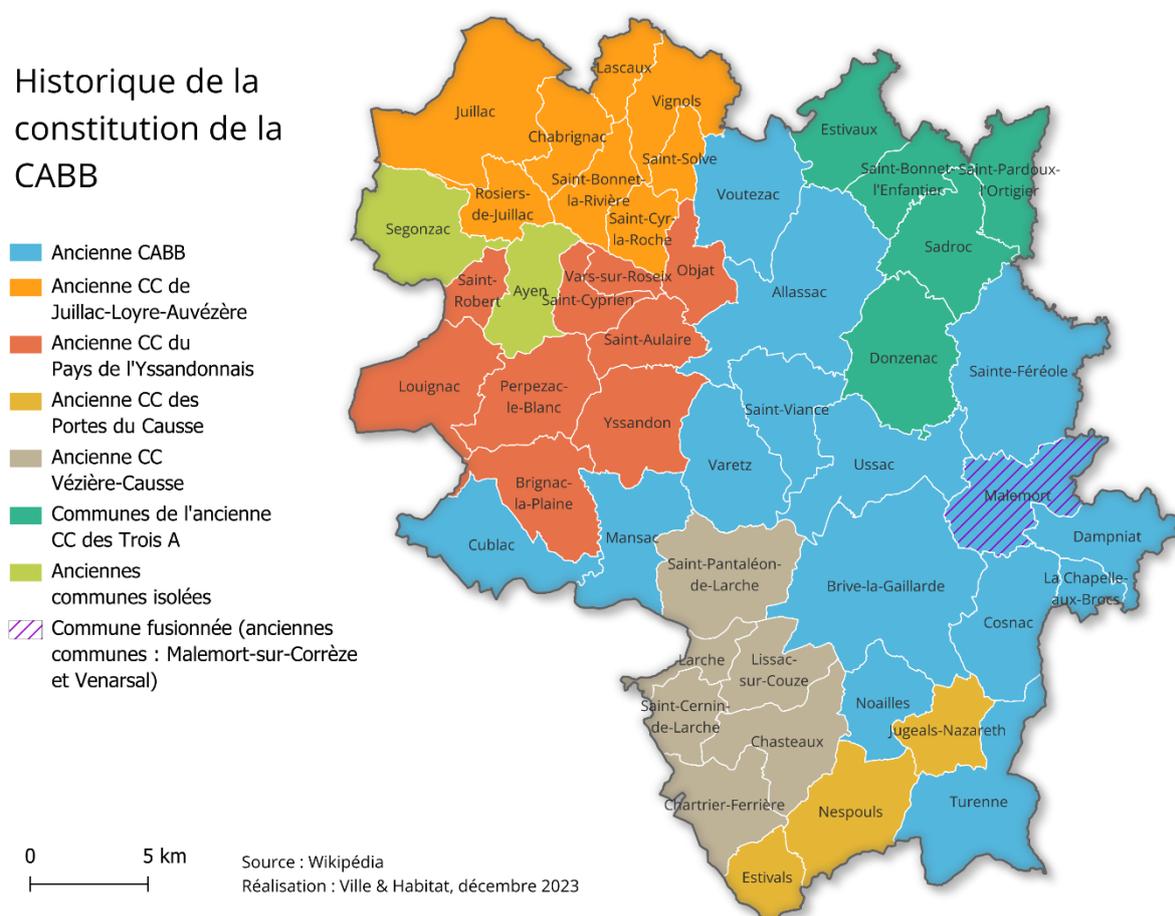
1. Contexte

1.1. Contexte institutionnel

La Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive a été constituée en 2002, intégrant 15 communes et rassemblant environ 75 000 habitants. En 2013, la commune de Voutezac a été intégrée au périmètre. Une étape cruciale s'est ensuite ouverte avec l'intégration au 1^{er} janvier 2014 de 33 autres communes par la fusion de la CABB avec quatre autres communautés de communes (CC de Juillac-Loyre-Auvézère, CC du Pays de l'Yssandonnais, CC des Portes du Causse et CC Vézère-Causse).

Au 1^{er} janvier 2016, la commune Nouvelle de Malemort a été créée en lieu et place des communes de Malemort-sur-Corrèze et de Venarsal

Historique de la constitution de la CABB



La CABB regroupe désormais :

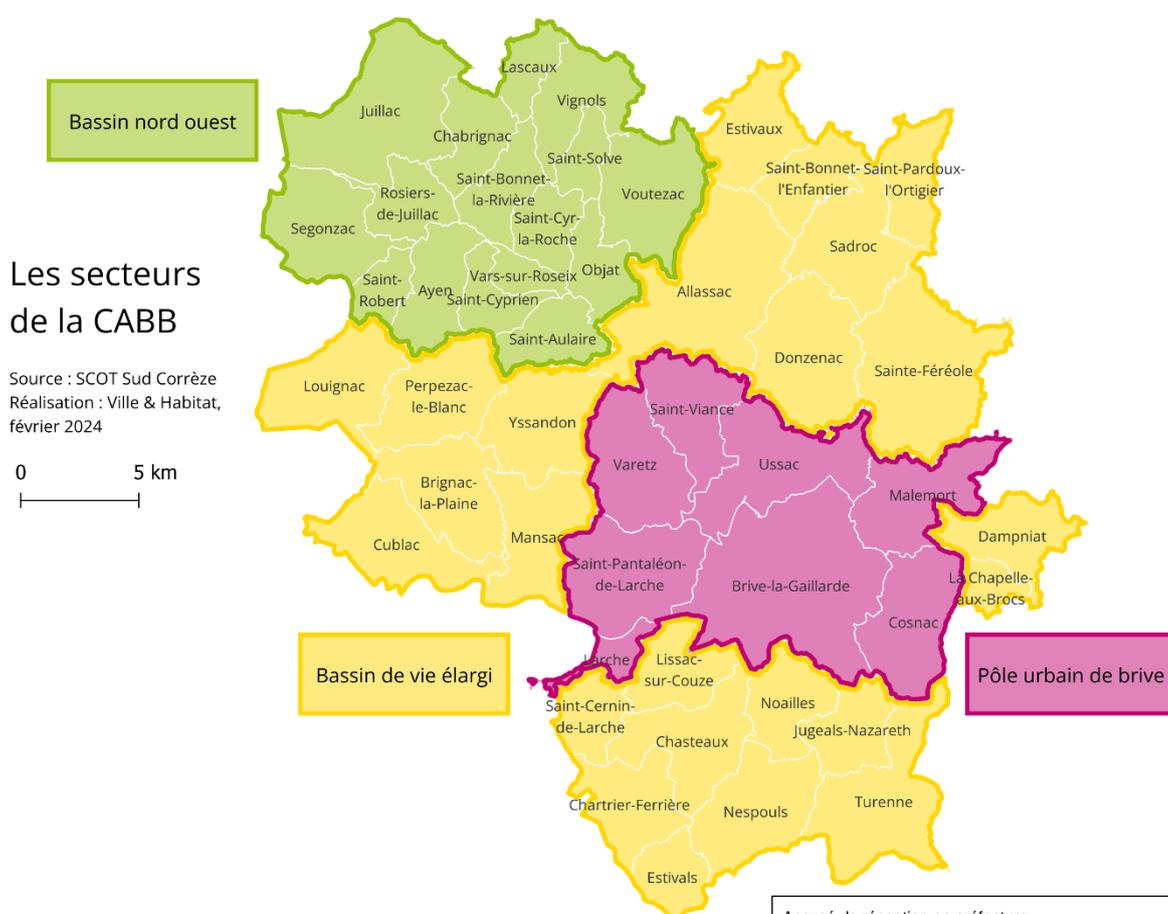
- 48 communes dont plus d'un tiers comptent moins de 500 habitants
- 107 281 habitants représentant 44% de la population du département de la Corrèze
- 6 bassins de vie

Accusé de réception en préfecture
019-200043172-20250929-2025-169-DE
Date de télétransmission : 29/09/2025
Date de réception préfecture : 29/09/2025

1.2.2. Une nouvelle sectorisation en cours de validation

Une nouvelle sectorisation est en cours de réflexion dans le cadre du SCOT, qui propose trois nouveaux secteurs :

- **Le pôle urbain de Brive**
 - o 8 communes
 - o 72 019 habitants
 - o 67% de la population de la CABB
- **Le bassin nord-ouest**
 - o 16 communes
 - o 11 591 habitants
 - o 11% de la population de la CABB
- **Le bassin de vie élargi**
 - o 24 communes
 - o 23 606 habitants
 - o 22% de la population de la CABB



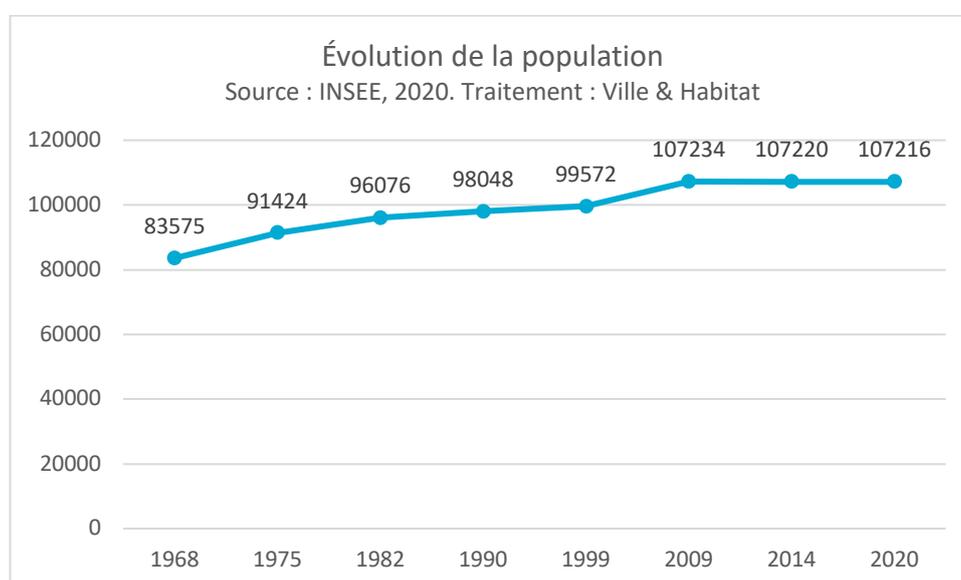
Accusé de réception en préfecture
019-200043172-20250929-2025-169-DE
Date de télétransmission : 29/09/2025
Date de réception préfecture : 29/09/2025

2. Analyse Sociodémographique

2.1. Évolution de la population

2.1.1. Une croissance démographique en perte de vitesse depuis la fin des années 2000

Le nombre d'habitants de la Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive se maintient autour de 107 000 habitants depuis la fin des années 2000, période à partir de laquelle la population a cessé d'augmenter. Le territoire regroupe 107 234 habitants en 2020 d'après l'INSEE.



Depuis 1968, l'Agglo de Brive a gagné 23 641 habitants, soit une augmentation de 28%. En cela l'intercommunalité se distingue du reste du département, la population de la Corrèze n'ayant augmenté que de 0,5% depuis 1968. Néanmoins l'évolution démographique du territoire s'inscrit dans la dynamique régionale, la population de Nouvelle Aquitaine ayant progressé de 29% depuis 1968.

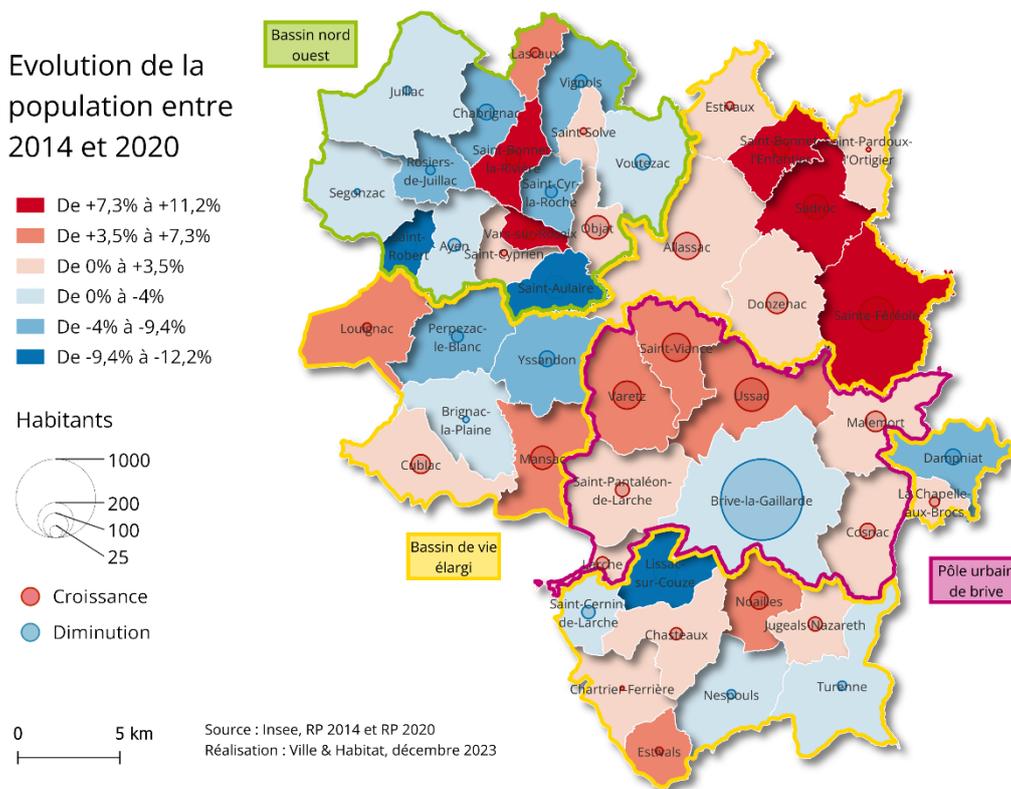
À l'échelle de l'intercommunalité, quatre périodes se distinguent :

- 1968-1982 : Une première période de croissance, avec un taux de variation annuelle moyen (TVAM) de la population de 1%
- 1982-1999 : Une période de croissance plus mesurée, avec un TVAM de 0,2%
- 1999-2009 : Une période de regain de population avec un TVAM de 0,7%
- 2009-2020 : Une période de stabilisation de la population, avec un TVAM très légèrement négatif

Ce déclin récent s'inscrit dans le ralentissement de la croissance démographique à l'échelle départementale. Après un regain de population entre 1999 et 2009, le nombre d'habitants de

la Corrèze a diminué, passant de 243 352 habitants en 2009 à 239 190 en 2020. L'Agglo de Brive semble suivre cette tendance, malgré un déclin démographique à peine visible.

1.1.2 : Des évolution démographiques contrastées à l'échelle du territoire



À l'intérieur de la CABB, des disparités sont observables entre les communes en termes d'évolution démographique, avec des taux négatifs à l'ouest et dans la ville de Brive et des taux positifs à l'est et dans la ceinture urbaine.

Les disparités sont importantes au sein du territoire : L'écart entre la commune ayant le taux de croissance le plus élevé et celle ayant le taux de diminution le plus grand s'élève à plus de 20 points :

- Sadroc possède le taux de croissance le plus élevé (+11,2% entre 2014 et 2020)
- Saint-Robert possède le taux diminution le plus fort (-12,2% entre 2014 et 2020)

Parmi les 19 communes ayant un taux d'évolution positif, le gain moyen s'élève à 57 habitants supplémentaires. La médiane est égale à 35. Avec un taux d'évolution négatif mais relativement moyen (-2,2%), Brive-la-Gaillarde se distingue par un volume de -1 051 habitants entre 2014 et 2020.

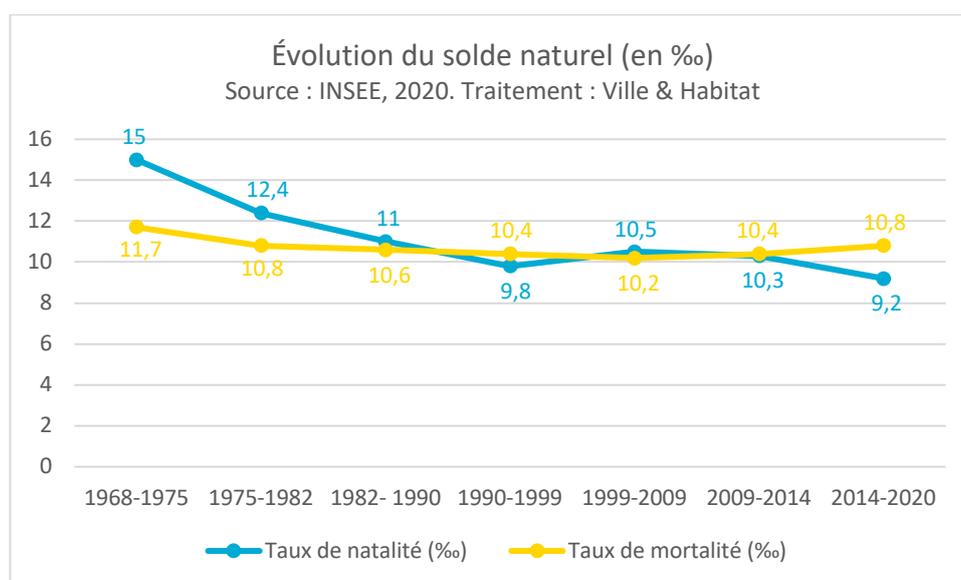
Dans le pôle urbain de Brive, seule Brive a perdu des habitants entre 2014 et 2020, traduisant un phénomène de périurbanisation profitant aux franges Est du territoire. Ce phénomène de périurbanisation s'explique principalement par la hausse des prix du foncier et de l'immobilier

Accusé de réception en préfecture
019-200043172-20250929-2025-169-DE
Date de télétransmission : 29/09/2025
Date de réception préfecture : 29/09/2025

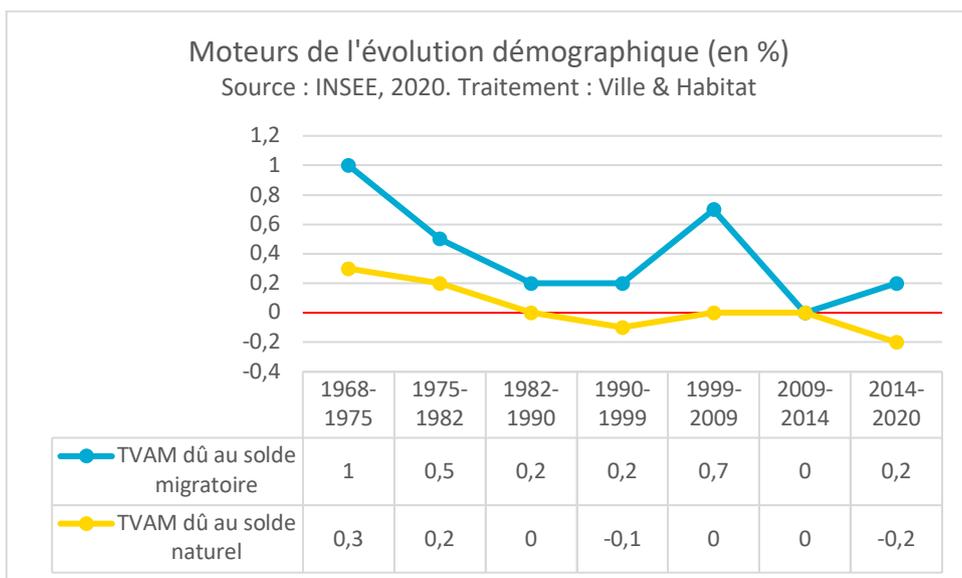
dans le centre de l'agglomération, conduisant une partie des ménages à devoir s'installer plus loin.

1.1.3 : Une évolution démographique doublement freinée par des soldes naturel et migratoire en déclin

L'évolution de la population varie en fonction de deux facteurs : le solde naturel, qui correspond à la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès et le solde migratoire, qui correspond à la différence entre le nombre d'arrivées et le nombre de départs sur un territoire donné.



Le solde naturel de la CABB a toujours été relativement bas. Depuis 1968 le taux de mortalité a diminué progressivement, mais le taux de natalité, pourtant plus élevé, a baissé plus rapidement encore. Entre 1968 et 2020 le taux de mortalité a baissé de 0,9 points tandis que le taux de natalité a baissé de 5,8 points. Le nombre de décès a progressivement dépassé le nombre de naissances. Entre 1990 et 1999 puis à partir de 2009, le solde naturel est devenu négatif.



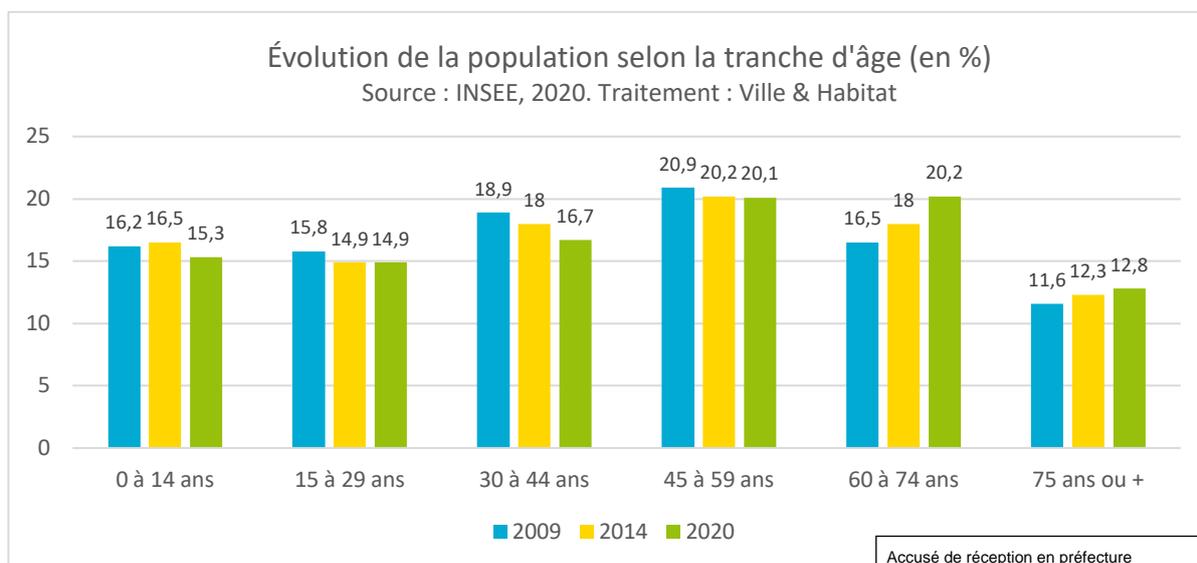
*TVAM : Taux de variation annuel moyen

Entre 1968 et 2009, le solde migratoire a toujours permis de compenser le solde naturel, plus faible, même durant la période 1990-1999 où ce dernier s'est avéré négatif. Néanmoins le solde migratoire s'est mis à diminuer très tôt, jusqu'à atteindre un point où il ne pouvait plus compenser la baisse du solde naturel.

Ces évolutions sont à l'image du département, qui dispose également d'un TVAM dû au solde migratoire négatif (-0,5% par an entre 2014 et 2020).

2.2. Vieillesse et diminution de la taille des ménages : vers une évolution des besoins en logement ?

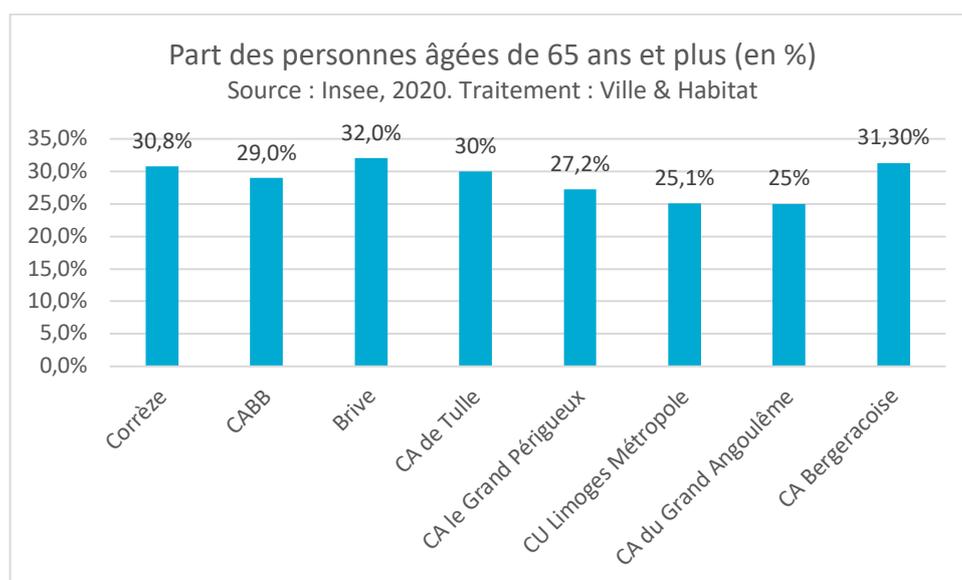
2.2.1. Une population vieillissante



Accusé de réception en préfecture
019-200043172-20250929-2025-169-DE
Date de télétransmission : 29/09/2025
Date de réception préfecture : 29/09/2025

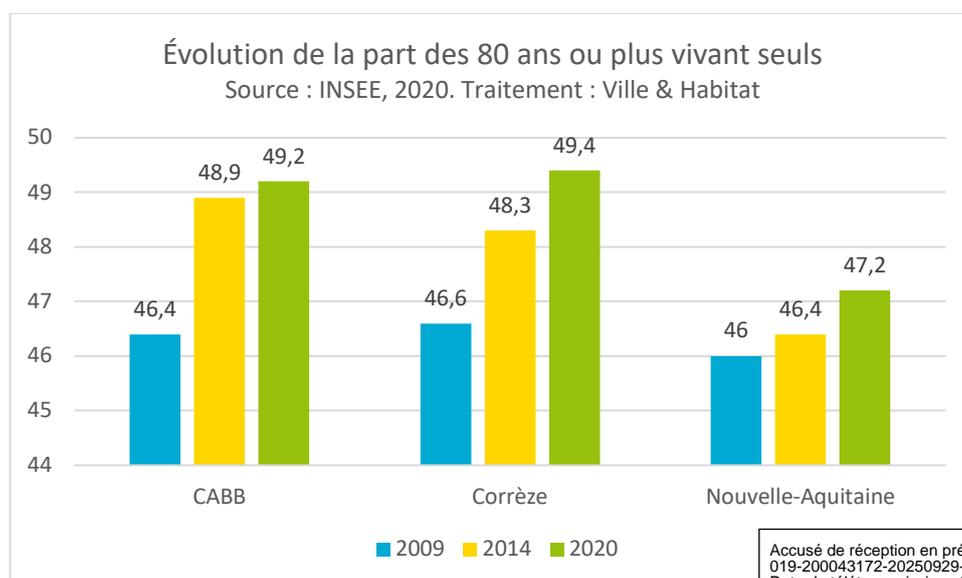
La part des personnes âgées de 60 à 74 ans augmente drastiquement entre 2009 et 2020 : Elle est passée de 16,5% (17 713 habitants) en 2009 à 20,2% (21 647 habitants) en 2020, soit une augmentation de 22%. La part des personnes âgées de 75 ans ou plus augmente plus modérément : de 11,6% (13 220 habitants) en 2009 à 12,8% (13 708 habitants) en 2020, soit une augmentation de 4%.

À l'inverse, la part des jeunes diminue. La part des 30-44 ans est passée de 18,9% en 2009 à 16,7% en 2020.



Les plus de 65 ans représentent 29% de la population de la CABB en 2020. Cette part est plus élevée que celle observée dans 3 des 5 territoires de comparaison.

La part des personnes âgées est plus élevée encore à l'échelle du département de la Corrèze, où les 60-75 ans composent 21,4% de la population corrézienne en 2020 et les 75 ans ou plus 13,8%. Cependant la population de la région Nouvelle-Aquitaine est globalement plus jeune que celle de la CABB.



Accusé de réception en préfecture
019-200043172-20250929-2025-169-DE
Date de télétransmission : 29/09/2025
Date de réception préfecture : 29/09/2025

La part des personnes âgées de 80 ans ou plus vivant seules a augmenté de 6% entre 2019 et 2020. En 2020 cette part s'élève à 49,2% pour la Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive, un taux similaire à celui de la Corrèze (49,4%) mais supérieur à celui de la Nouvelle-Aquitaine (47,2%).

La part des personnes âgées vivant seules varient selon les communes. Brive la Gaillarde possède un taux de personnes âgées de 80 ans ou plus vivant seules légèrement supérieur à la moyenne intercommunale (54%). Les taux les plus haut sont observés dans des petites communes : Roziers-de-Juillac, Saint-Cyprien, Estivals, etc.

2.2.2 : L'évolution de la composition des ménages : entre augmentation des personnes vivant seules et diminution de la taille des ménages

Selon l'INSEE, un ménage désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne.

Une famille est la partie d'un ménage comprenant au moins deux personnes et constituée : soit d'un couple vivant au sein du ménage, avec le cas échéant son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage ; soit d'un adulte avec son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage.

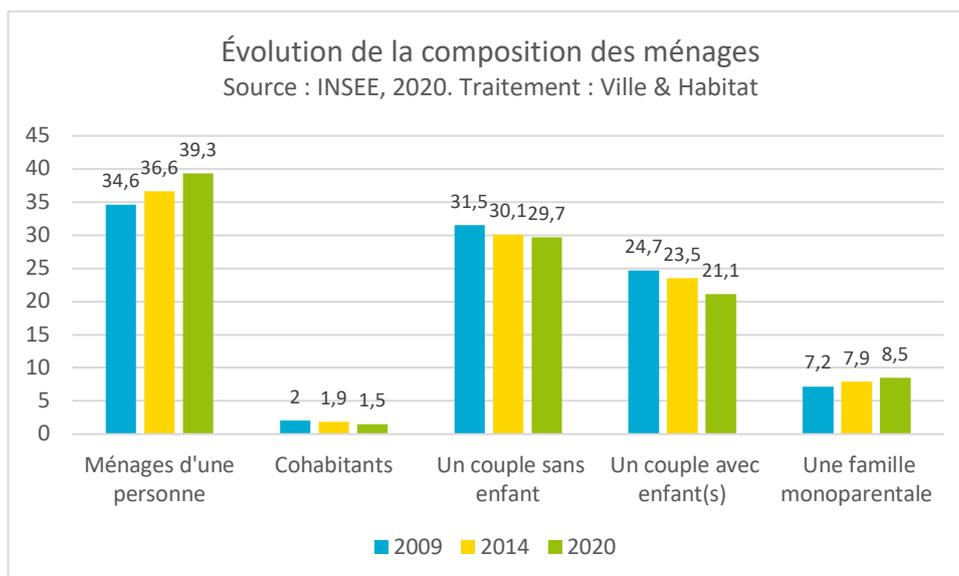
Un ménage peut comprendre zéro, une ou plusieurs familles.

La taille des ménages tend à diminuer. La proportion des ménages constitués d'une seule personne augmente : elle est passée de 34,6% (16 904 ménages) en 2009 à 39,3% (20 246 ménages) en 2020, soit une augmentation de 20% (+3 342 ménages). La part des familles monoparentales augmente également : elle est passée de 7,2% (3 506 ménages) à 8,5% (4 353), soit une augmentation de 24% (+847 ménages).

À l'inverse, les couples sont de moins en moins nombreux sur le territoire, surtout les couples avec enfant(s) :

- La part des couples sans enfant est passée de 31,5% (15 360 ménages) en 2009 à 29,7% (15 284 ménages) en 2020, soit une diminution de 0,5% (-76 ménages)
- La part des couples avec enfant(s) est passée de 24,7% (12 049 ménages) en 2009 à 21,1% (10 843 ménages) en 2020, soit une diminution de 11% (-1 206 ménages)

Si le nombre de familles (incluant les familles monoparentales) se maintient autour 30 500, la part tend à diminuer, notamment à cause de la forte augmentation du nombre de ménages composés d'une seule personne.



Focus : Un accès au logement de plus en plus difficile pour les familles

L'UDAF constate une précarisation de beaucoup de familles, pour lesquelles l'accès au logement est compliqué, surtout dans le parc privé. Les familles ont du mal à se loger dans le centre-ville de Brive, notamment à cause des prix du foncier et de l'augmentation des prix des loyers. Leur souhait premier est d'habiter un petit pavillon avec jardin, mais elles sont souvent contraintes de se rabattre sur le collectif.

Certaines communes sont assez demandées par les familles, telle que Brive, Malemort, Cosnac, Saint-Viance, etc. Les quartiers prioritaires ainsi que les zones éloignées des services, des écoles et des bassins d'emplois, sont moins recherchés.

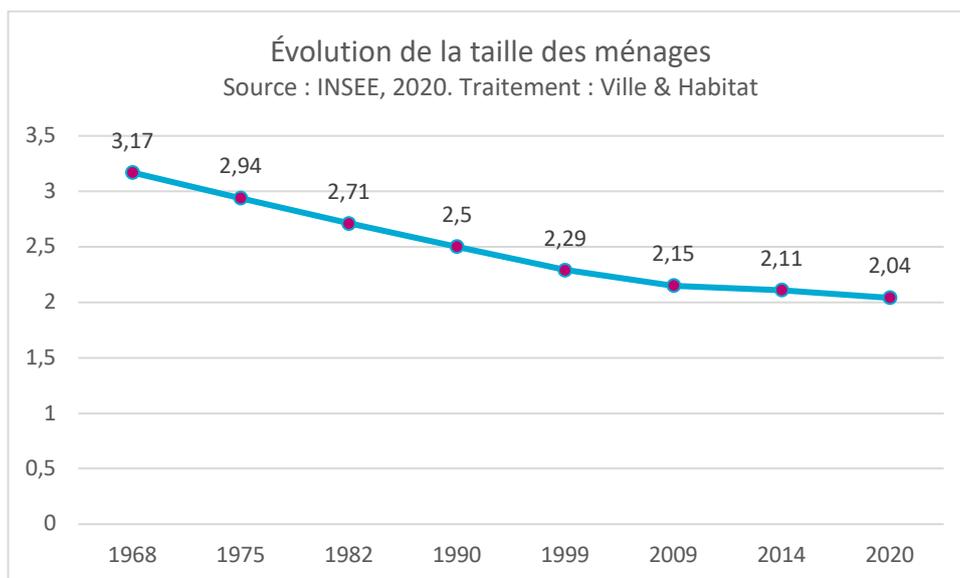
Attirer les familles est également un enjeu pour les élus des communes, qui ont exprimé durant l'atelier leur volonté d'éviter que leurs communes ne deviennent des « villages-dortoir ». Attirer et ancrer les couples avec enfants permettrait de « faire vivre les écoles et de participer au développement économique du territoire.

Focus sur les enjeux liés à l'augmentation du nombre de familles monoparentales

L'augmentation des familles monoparentales est un phénomène observé par les acteurs du territoire. Loger ces familles représente un enjeu important pour l'agglomération car elles nécessitent un logement d'une taille suffisante pour un loyer relativement bas.

« On a effectivement une augmentation des familles monoparentales dans le centre-ville de Brive. Ce sont des ménages fragiles à qui on verse le plus d'aides, avec les jeunes et les personnes à reloger. » (CAF)

Suivant la tendance nationale, départementale et régionale, la taille des ménages diminue progressivement dans l'Agglo de Brive. Le nombre d'occupants moyen par résidence principale est passé de 2,29 en 1999 à 2,04 en 2020.



Plusieurs raisons expliquent ce phénomène :

- Le vieillissement de la population et la hausse du nombre de personnes âgées vivant seules
- L'augmentation des divorces et séparations
- La diminution des familles nombreuses
- La décohabitation

Le desserrement des ménages conduit à une augmentation du nombre de ménages et à un accroissement des besoins en logements.

2.3. Caractéristiques socio-économiques de la population et des ménages

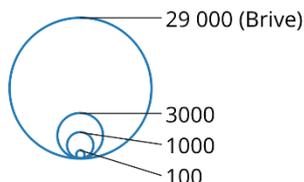
2.3.1. : Caractéristiques de l'emploi sur le territoire

Le territoire de l'Agglo de Brive accueille 44 964 emplois pour 43 094 actifs occupés en 2014, soit un indicateur de concentration d'emploi de 104,3, mettant en évidence le caractère polarisant de l'intercommunalité en termes d'emploi et l'attraction, modeste mais effective, qu'elle exerce sur les actifs des territoires voisins. L'indicateur de concentration d'emplois est en légère augmentation depuis 2009, où il était de 103,9.

Quant à lui, le nombre d'actifs habitant le territoire diminue, passant de 66 828 en 2009 à 62 777 en 2020, soit une baisse de 6%. De la même manière, le nombre d'emplois au lieu de travail a diminué depuis 2009 (de 46 423 à 44 964 emplois).

Evolution des emplois au lieu de travail entre 2014 et 2020

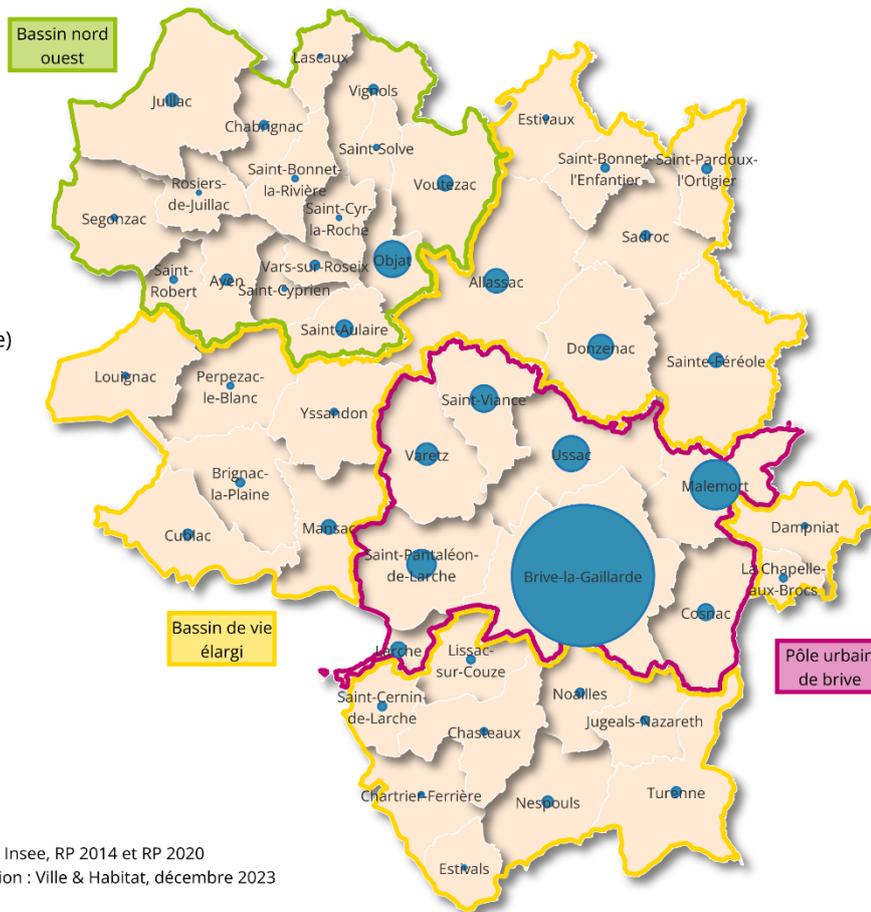
Emplois au LT



Les emplois au lieu de travail (LT) concernent les actifs du territoire ayant un emploi sur la commune mais ne résidant pas obligatoirement dans la commune où ils travaillent.



Source : Insee, RP 2014 et RP 2020
Réalisation : Ville & Habitat, décembre 2023

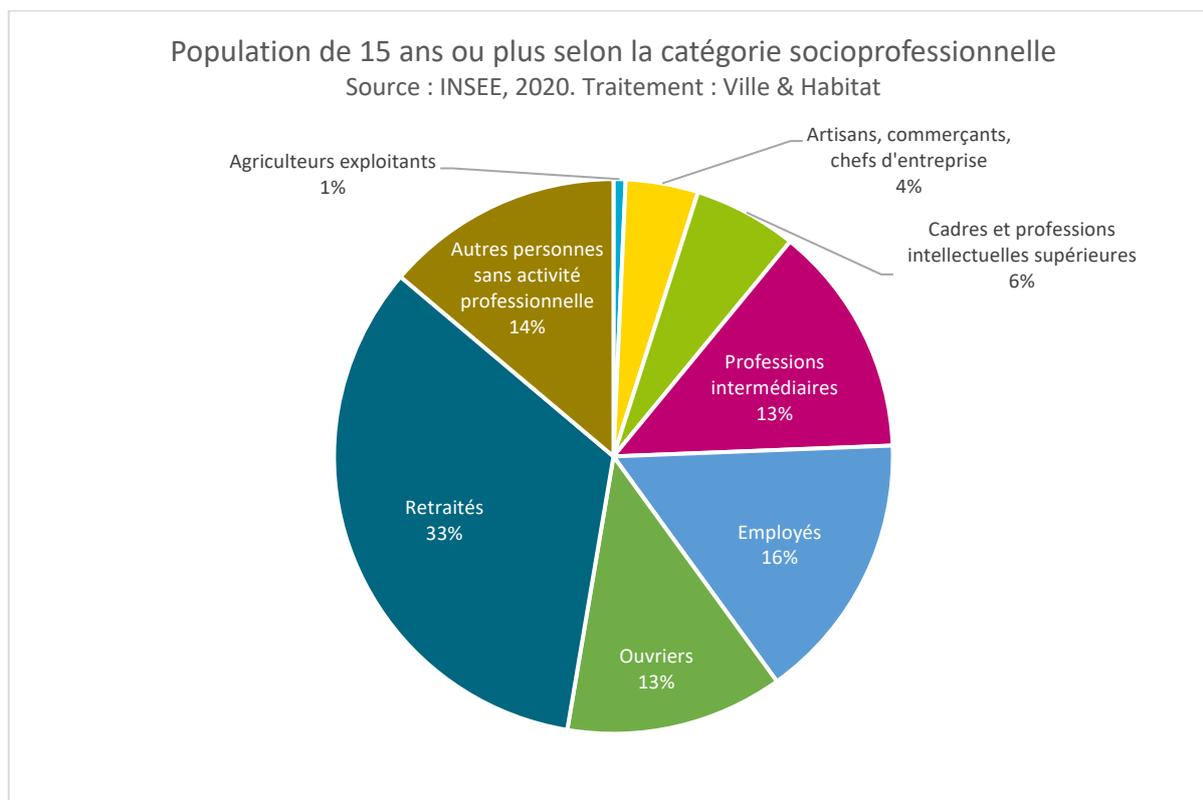


Les disparités en termes d'évolution des emplois au lieu de travail entre 2014 et 2020 sont importantes entre les communes au sein de l'agglomération. Certaines communes ont un taux d'évolution des emplois au LT supérieur à 20% (Estivals, Saint-Cernin-de-Larche, Vars-sur-Roseix, etc.) tandis que d'autres ont un taux largement négatif, inférieur à -20% (Turenne, Yssandon, Dampniat, etc.) À noter que les valeurs extrêmes sont à relativiser en raison du faible poids en volume (il s'agit principalement de communes rurales constituées d'un nombre d'habitants réduit).

Brive, bien qu'ayant un taux d'évolution des emplois au LT quasiment nul (+0,8% entre 2014 et 2020), à l'image de l'Agglo de Brive (+0,3% sur la même période), concentre la majorité des emplois au LT : 29 005, soit les 2/3 des emplois au LT de l'agglomération.

Accusé de réception en préfecture
019-200043172-20250929-2025-169-DE
Date de télétransmission : 29/09/2025
Date de réception préfecture : 29/09/2025

2.3.2. Un fort taux de retraités



Parmi la population de 15 ans ou plus, 1/3 sont des retraités. Cette catégorie s'avère être la plus importante. Cela corrobore les données sur la répartition de la population par tranche d'âge selon lesquelles 33% de la population a plus de 59 ans. Le taux de retraités de l'Agglo de Brive (33%) est plus bas que celui de la Corrèze (36%) mais plus élevé que celui de la Nouvelle-Aquitaine (32%).

Nonobstant la prépondérance des retraités et l'importante de la part des personnes sans activité professionnelle, la population de l'intercommunalité est essentiellement composée d'actifs peu qualifiés : 16% employés, 13% de professions intermédiaires, 13% d'ouvriers. 4% sont artisans, commerçants, chefs d'entreprise, et moins d'1% sont agriculteurs exploitants. On compte par ailleurs 14% d'autres personnes sans activité professionnelle.

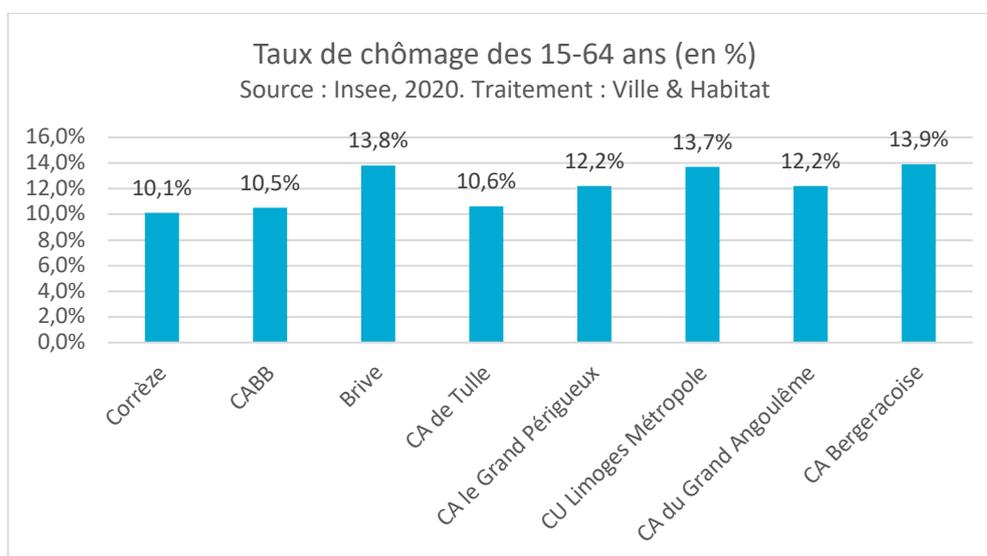
On ne compte que 6% de cadres et professions intellectuelles supérieures. Néanmoins cette part augmente légèrement depuis plusieurs années (elle était de 5,6% en 2009).

2.3.3 : Un taux de chômage faible mais en progression

Un chômeur, au sens de l'INSEE, est une personne en âge de travailler (15 ans ou plus) qui répond simultanément à trois conditions : être sans emploi (ne pas avoir travaillé au moins une heure durant une semaine de référence) ; être disponible pour prendre un emploi dans les 15 jours ; avoir cherché activement un emploi dans le mois précédent ou en avoir un qui commence dans moins de trois mois. Cette définition est celle adoptée en 1982 par le Bureau international du travail (BIT). Un chômeur au sens du BIT n'est pas forcément inscrit à Pôle Emploi, et inversement.

Accusé de réception en préfecture
019-200043172-20250929-2025-169-DE
Date de télétransmission : 29/09/2025
Date de réception préfecture : 29/09/2025

Un demandeur d'emploi est une personne inscrite à Pôle Emploi. Les conditions exigées pour l'inscription sont : « Être à la recherche d'un emploi, Accéder au marché du travail ; Être en règle avec leur situation pour les étrangers ». Pôle Emploi distingue 5 catégories de demandeurs d'emploi (de A à E).



Le taux de chômage à l'échelle de l'agglomération a augmenté depuis 2009, passant de 9% à 10,5% en 2020.

En 2020, le taux de chômage de l'Agglo de Brive (10,5%) est légèrement supérieur à celui de la Corrèze (10,1%), mais nettement inférieur à celui de la Nouvelle-Aquitaine (11,9%) et de la France (12,7%).

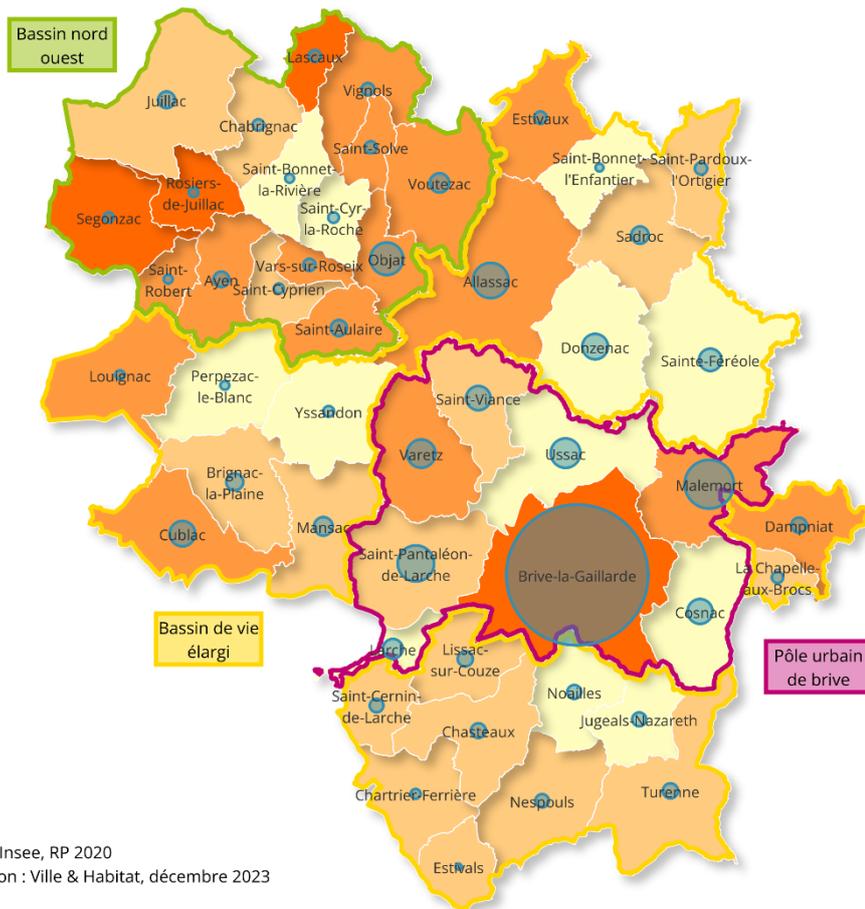
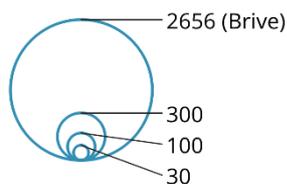
Il est inférieur à celui de tous les territoires de comparaison. Par exemple, le taux de chômage de la CU Limoges Métropole s'élève à 13,7% en 2020, soit 3 points de plus que la CABB.

Taux de chômage en 2020

Taux de chômage

- Inférieur à 7%
- Entre 7% et 9%
- Entre 9% et 11%
- Supérieur à 11%

Chômeurs 15-64 ans



Source : Insee, RP 2020
Réalisation : Ville & Habitat, décembre 2023

Dans l'agglomération, on remarque un taux de chômage plus élevé dans les communes situées au nord et à l'ouest. En volume, Brive est la commune qui concentre le plus de chômeurs (2 656 personnes). Le taux de chômage de Brive est supérieur à la moyenne de l'intercommunalité (13,8%).

Hormis Brive, trois autres communes possèdent un taux de chômage supérieur à 11% : Rosiers-de-Juillac (13,8%), Segonzac (15,6%) et Lascaux (16,7%). Ce sont également les communes où le revenu médian est le plus faible.

Les communes situées autour de la ville-centre (à l'exception de Brive), quelques communes isolées et dans une moindre mesure la partie sud de l'agglomération possèdent des taux de chômage plus faibles (Saint-Bonnet-l'Enfantier, Perpezac-le-Blanc, Yssandon, Saint-Bonnet-la-Rivière, etc.)

À noter que deux tiers des communes compte moins de 50 chômeurs ; le taux observé dans les communes les moins peuplées est donc à relativiser.

Accusé de réception en préfecture
019-200043172-20250929-2025-169-DE
Date de télétransmission : 29/09/2025
Date de réception préfecture : 29/09/2025

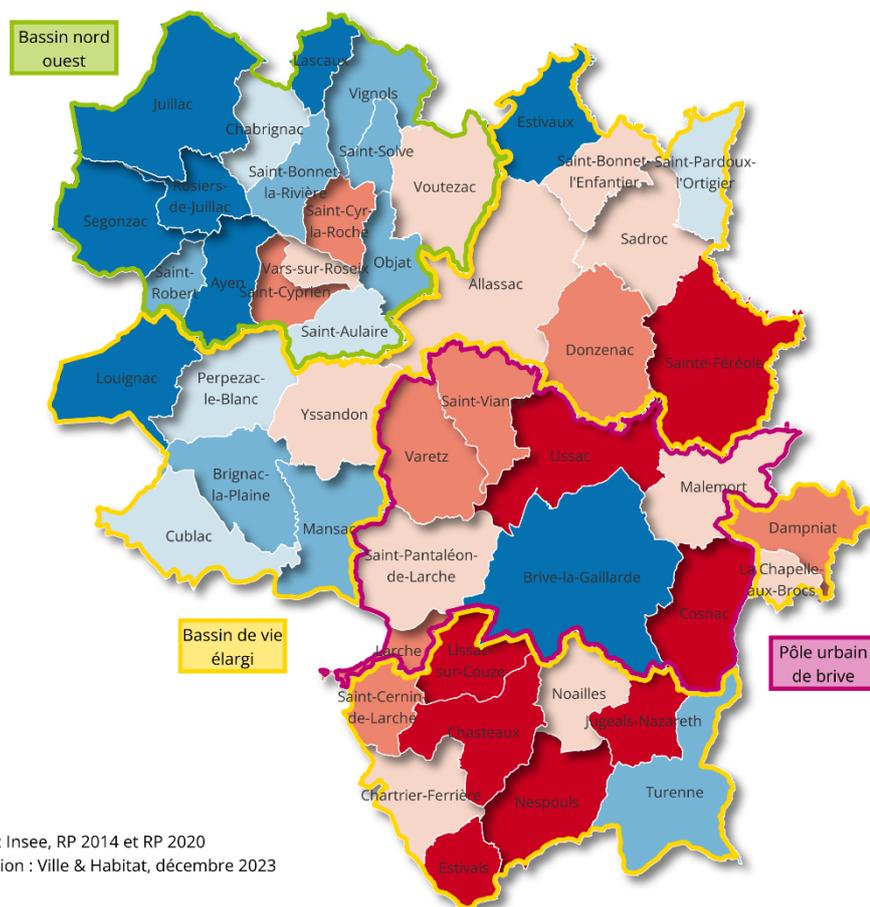
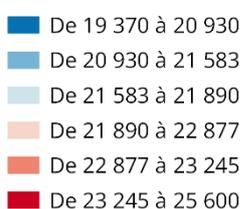
3.3.3. Des revenus inégaux entre le nord-ouest et la couronne urbaine

La médiane du revenu disponible par unité de consommation de la CA du Bassin de Brive (21 890 €) est plus élevée que celle de la Corrèze (21 590 €) mais inférieure à celle de la Nouvelle-Aquitaine (22 030 €).

Niveau de vie médian en 2020

À l'échelle de l'agglomération, le niveau de vie médian s'élève à 21 890 € en 2020.

Médiane du niveau de vie (en €)



À l'échelle de l'intercommunalité, on observe des disparités en termes de niveau de vie entre des communes plus riches en périphérie de Brive et des communes plus pauvres du nord-ouest.

- Lascaux (19 990 €) Rosiers-de-Juillac (19 400 €) et Segonzac (19 370 €) sont les trois communes au niveau de vie médian le plus faible
- Estivals (24 730 €), Cosnac (25 330 €) et Ussac (25 600 €) sont trois communes au niveau de vie médian le plus haut

Brive se distingue de ses communes périphériques avec un revenu médian très inférieur à la médiane intercommunale : 20 700 € en 2020.

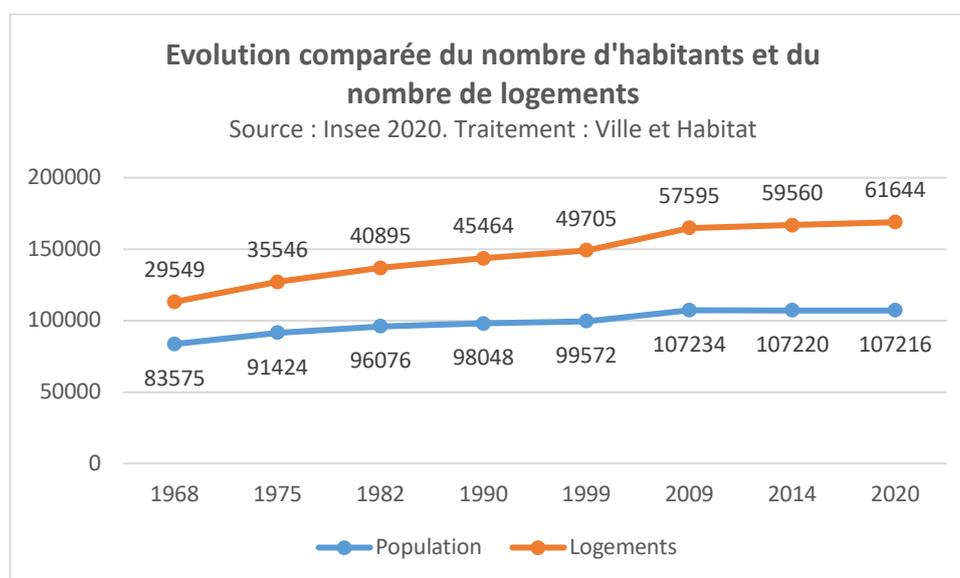
En synthèse :

- Une croissance démographique en perte de vitesse depuis les années 2000 dû à un ralentissement simultané des soldes naturel et migratoire
- Une population vieillissante causée par l'augmentation importante de la part des 60-74 ans
- Des ménages de plus en plus petits et une augmentation du nombre de ménages seuls qui s'expliquent par une évolution globale des manières de vivre et d'habiter
- Un équilibre entre nombre d'emplois et actifs occupés à l'échelle de l'agglomération et une polarisation des emplois dans la commune de Brive
- Un taux de chômage en augmentation mais inférieur aux moyennes régionale et nationale
- Une rupture à l'échelle du territoire en termes de revenus entre un sud-est plus riche et un nord-ouest plus pauvre.

3. Le parc de logements

3.1. Caractéristiques générales du parc de logements

3.1.1. Une production de logements soutenue malgré la stabilisation de la population

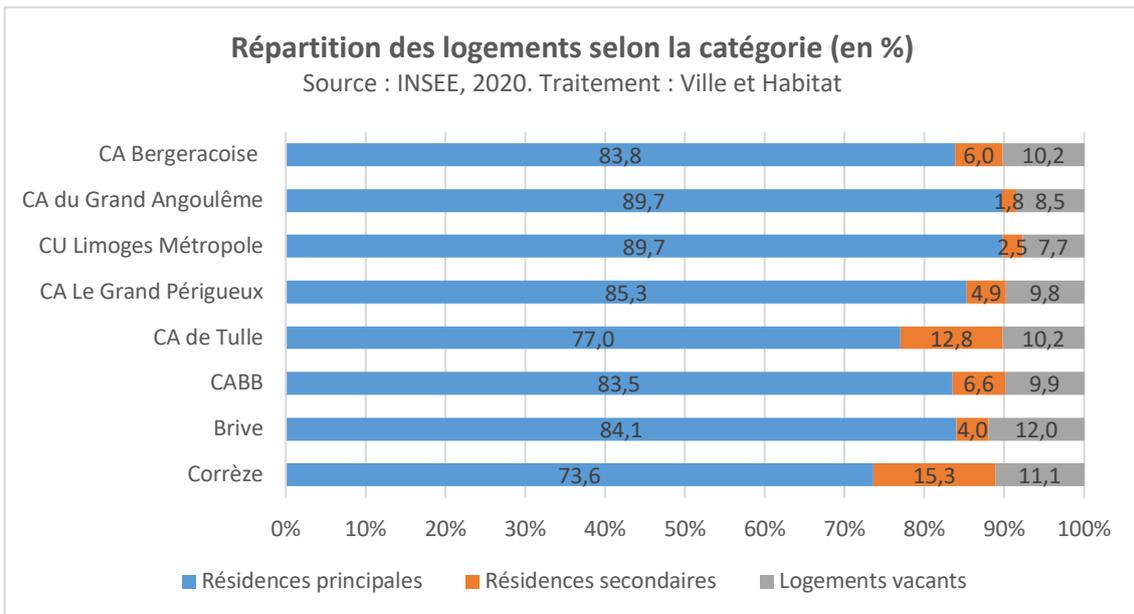


Entre 2009 et 2020 le nombre d'habitants est restée stable tandis que le nombre de logements a progressé de 7%, passant de 59 560 à 61 644 unités.

Cela s'explique en partie par la diminution de la taille des ménages et de l'augmentation du nombre de personnes vivant seules. Bien que la population se stabilise, les besoins en logement sont réels (augmentation du nombre de divorces, décohabitation, etc.)

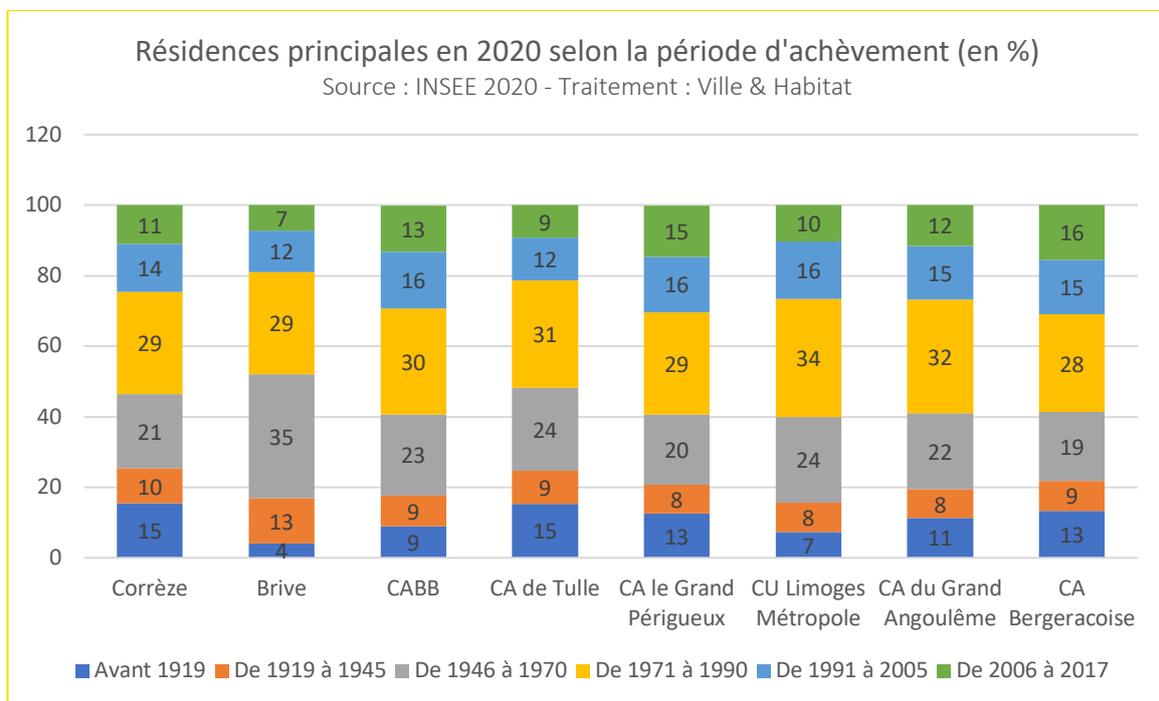
3.1.2. Une surreprésentation des résidences principales

L'Agglomération du Bassin de Brive regroupe au total 61 644 logements (INSEE, 2020), dont : 51 483 résidences principales (84%), 4 046 résidences secondaires (4%), 6 116 logements vacants (12%).



Le parc de logement de la Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive se caractérise par une surreprésentation des résidences principales : 83,5% contre 73,6% à l'échelle du département. Parmi les territoires de comparaison, tous, à l'exception de Tulle Agglo, ont un taux de résidences principales supérieur à celui de la CABB.

3.1.3. Un parc de logement relativement récent



Le parc de résidences principales de la CABB est relativement récent au regard de l'ancienneté des logements à l'échelle du département : 59% ont été construites après 1970 sur le territoire, contre 54% en Corrèze. Brive se distingue du reste de l'agglomération avec seulement 48% de résidences principales construites après 1970.

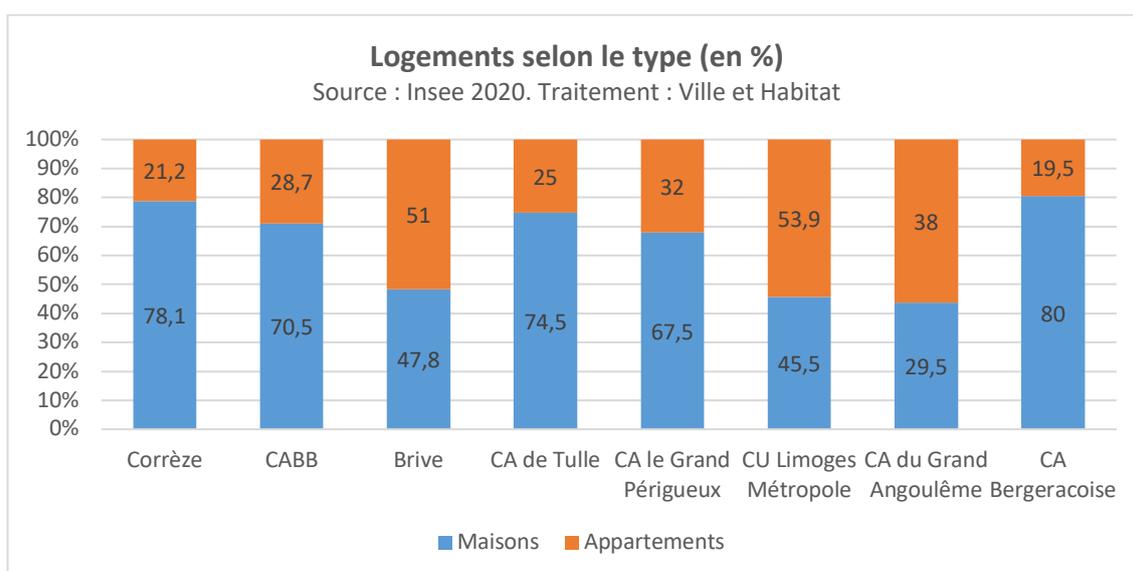
Accusé de réception en préfecture
019-200043172-20250929-2025-169-DE
Date de télétransmission : 29/09/2025
Date de réception préfecture : 29/09/2025

A l'exception de la CA de Tulle (52% des logements construits après 1970), la répartition des résidences principales selon la période d'achèvement des territoires de comparaison est relativement semblable à celle de la CABB.

Se pose néanmoins la question de la déperdition énergétique dans le bâti ancien.

« Le parc est plutôt ancien sur l'agglomération de Brive et il y a un enjeu au niveau énergétique. Beaucoup de propriétaires bailleurs se demandent s'ils ne doivent pas vendre ou faire du Airbnb. » (ADIL)

3.1.4. Une prédominance de l'habitat individuel et des grands logements



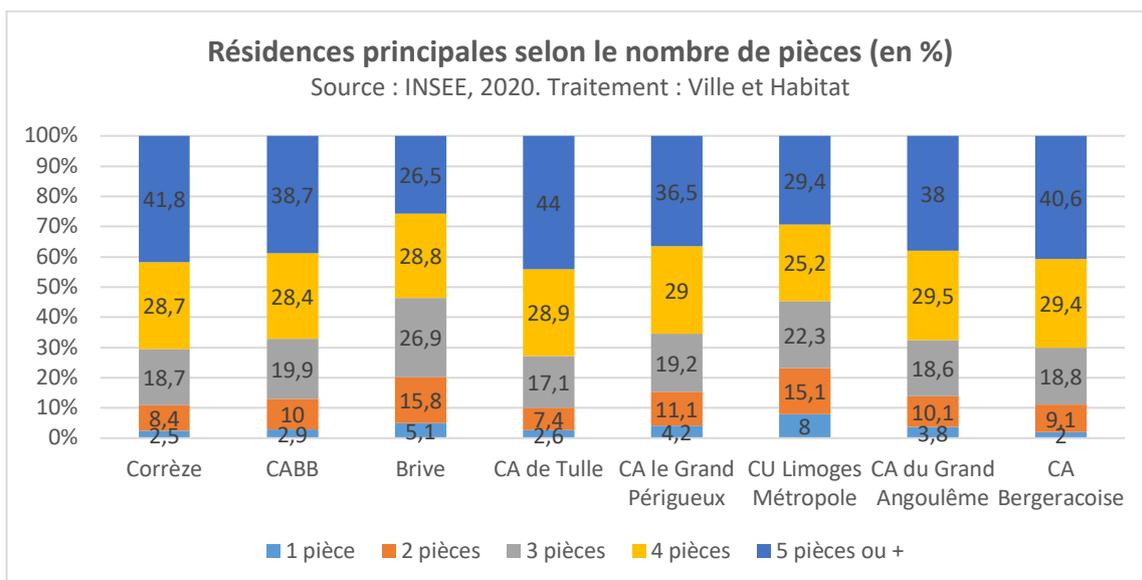
Le territoire se caractérise par une prédominance de l'habitat individuel (70,5% de maisons pour 28,7% d'appartements), sauf à Brive où la part des appartements dépasse légèrement celle des maisons (51% d'appartements pour 47,8% de maisons).

Deux des cinq territoires de comparaison possèdent une part de maisons supérieure à celle de la CABB : la CA de Tulle (74,5%) et la CA Bergeracoise (80%).

Le territoire est caractérisé par une culture de la maison individuelle, surtout dans la périphérie urbaine de Brive et dans les communes rurales.

« Tout le monde veut de l'individuel. C'est une vraie demande, autant dans le privé que dans le public. » (ADIL)

« Le produit le plus populaire c'est F4, 3 chambres, 85-90 m² avec un bout de jardin, non mitoyen. » (Corrèze Habitat)



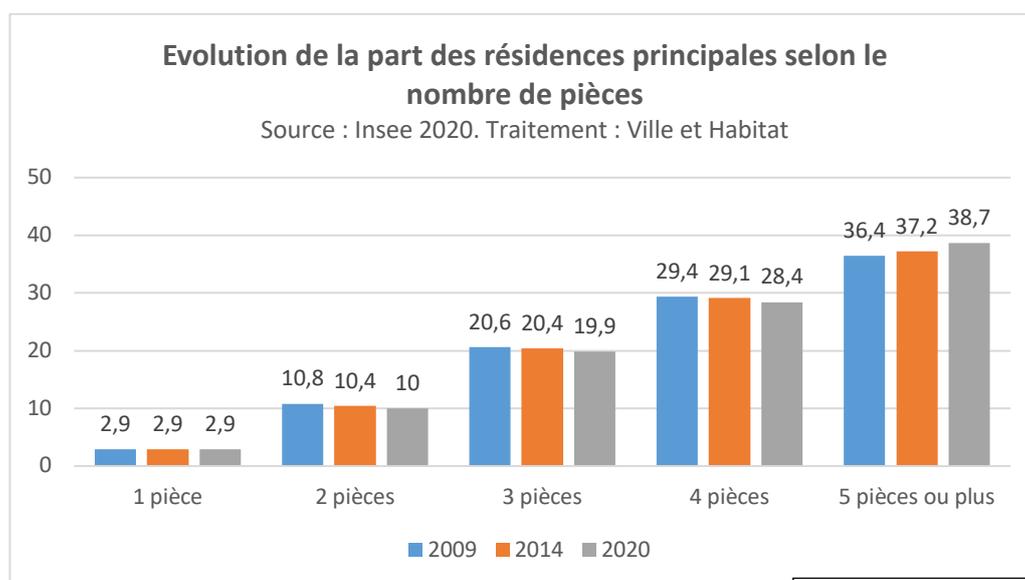
La part des petits logements (T1 et T2) est plus élevée à l'échelle de l'agglomération qu'à l'échelle du département : 12,9% contre 10,9%. Brive se distingue par un taux de T1 et T2 supérieur à la moyenne intercommunale (20,9% dont 15,8% de T2). A l'inverse, l'agglomération compte près de 2/3 de grands logements (T4 et plus).

Trois des cinq territoires de comparaison ont une part de petits logements (T1 et T2) supérieure à celle de la CABB.

Aujourd'hui, l'offre de logements est fortement axée sur les T4/T5 et nécessite d'être adaptée aux évolutions des besoins. Les communes expriment un besoin de petits logements de qualité. La demande se concentre essentiellement sur les T2/T3 et sur l'habitat individuel.

« Les appartements de petite superficie sont très demandés » (Un agent immobilier).

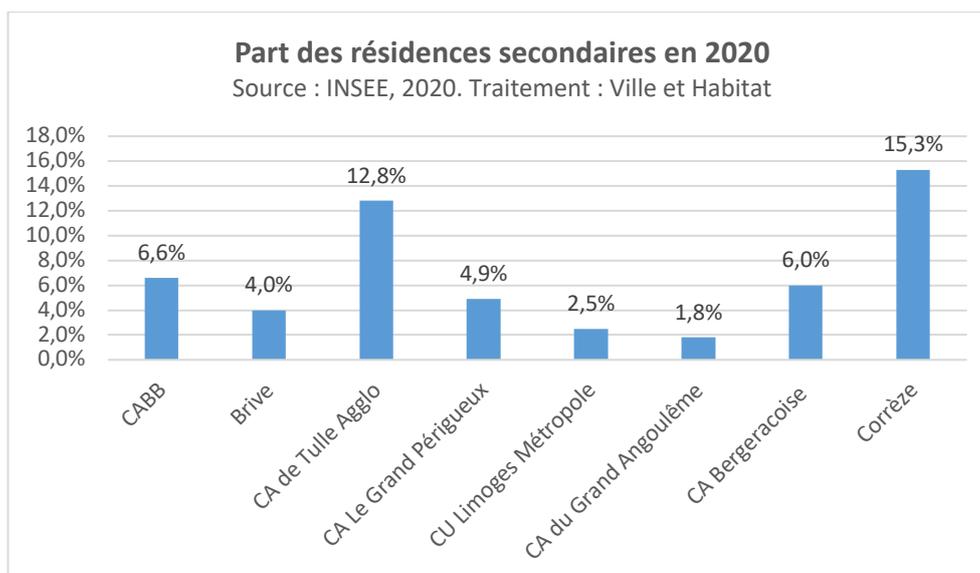
D'après l'ADIL, le manque concernerait aussi les moyens logements (T3/T4).



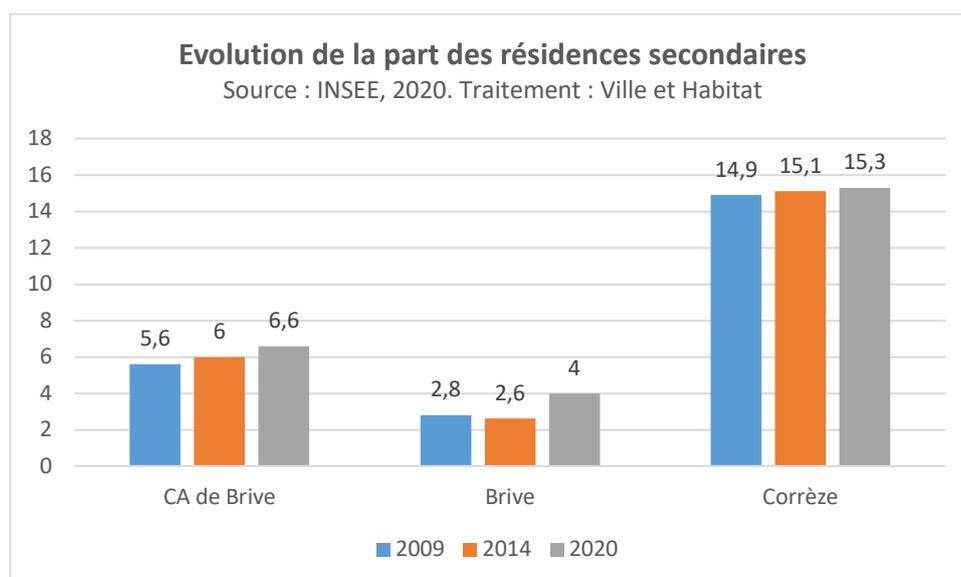
Accusé de réception en préfecture
019-200043172-20250929-2025-169-DE
Date de télétransmission : 29/09/2025
Date de réception préfecture : 29/09/2025

La prépondérance des grand logements – et donc la sous-représentation des petits et moyens logements – est d’autant plus marquée que la part des résidences principales comprenant au moins 5 pièces augmente progressivement, au détriment des autres types de produits. La part des T5 ou plus est passée de 36,4% en 2009 à 38,7% en 2020, alors que la part des T2, T3 et T4 a diminué. Quant à elle, la part des T1 est restée stable.

3.1.5. Un taux de résidences secondaires en progression couplé au développement des meublés de tourisme



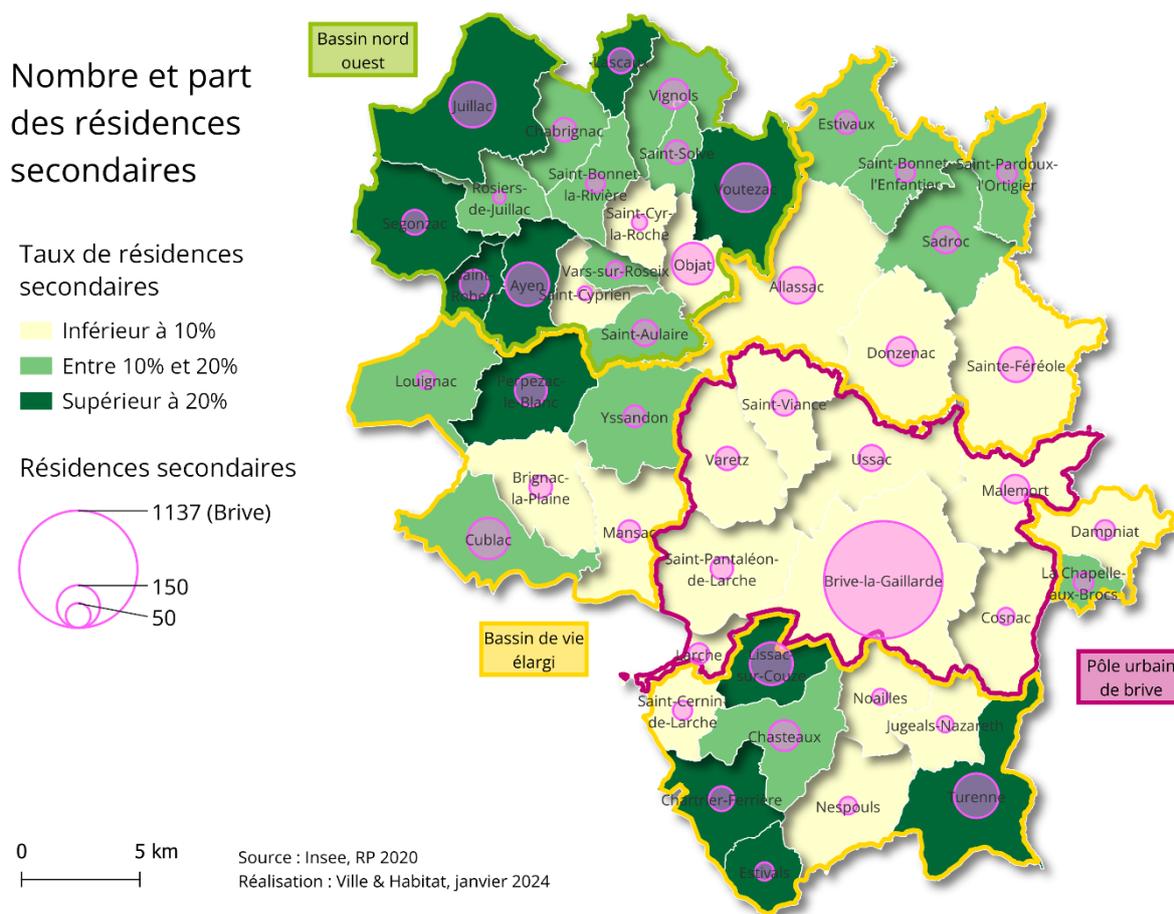
La part des résidences secondaires de la Communauté d’Agglomération du Bassin de Brive, bien que près de deux fois plus faible que le taux observé en Corrèze (respectivement 6,6% et 15,3%), est supérieure à celle observée dans 4 des 5 territoires de comparaison : seule l’Agglomération de Tulle a un taux supérieur (12,8%).



Bien que relativement basse comparé à la Corrèze ou à l’agglomération de Tulle, la part des résidences secondaires augmente progressivement depuis 2009.

Accusé de réception en préfecture
019-200043172-20250929-2025-169-DE
Date de télétransmission : 29/09/2025
Date de réception préfecture : 29/09/2025

A l'échelle de la CABB, le nombre de résidences secondaires a progressé de 21%, passant de 3 339 en 2009 à 4 046 en 2020. C'est plus de deux fois que la Corrèze (+8% de résidences secondaires entre 2009 et 2020). Cette évolution est plus impressionnante encore dans la ville de Brive, où le nombre de résidences secondaires est passé de 780 en 2009 à 1 137 en 2020, soit une augmentation de 46%.



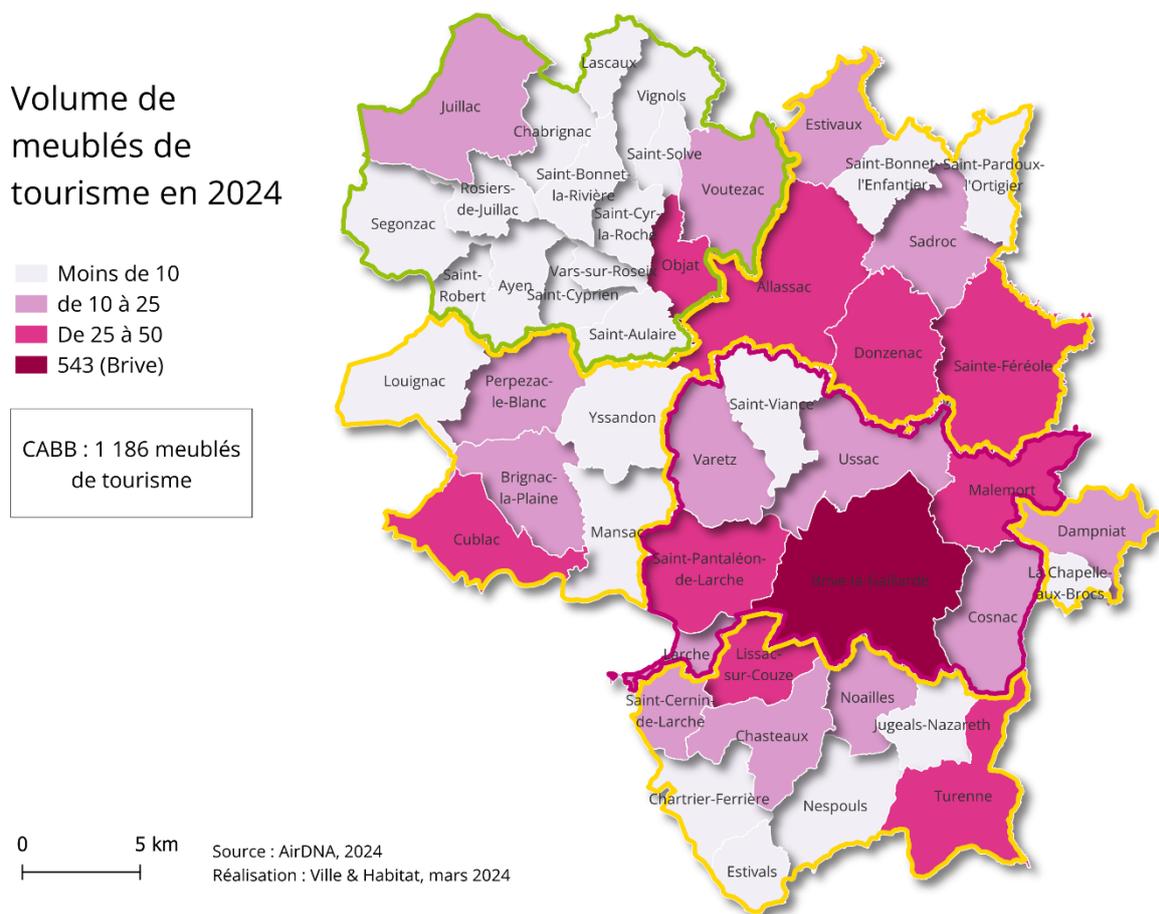
La part des résidences secondaires varie selon les secteurs :

- Pôle urbain de Brive : 4,1% (1 456 RS)
- Bassin nord-ouest : 21,1% (1 151 RS)
- Bassin de vie élargi : 14% (1 439 RS)

On observe une concentration des résidences secondaires dans les communes rurales au sud (Turenne, Lissac-sur-Couze, Charrier-Ferrière, Estivals) et au nord-ouest (Vutezac, Lascaux, Juillac, Segonzac, Saint-Robert, Ayen, Perpezac-le-Blanc) de l'agglomération (plus de 20%). A l'inverse, les communes du pôle urbain de Brive sont caractérisées par une faible part de résidences secondaires (- de 10%).

Accusé de réception en préfecture
019-200043172-20250929-2025-169-DE
Date de télétransmission : 29/09/2025
Date de réception préfecture : 29/09/2025

D'après les élus, les résidences secondaires appartiennent souvent à des personnes âgées. Le vieillissement des propriétaires de résidences secondaires les contraints à diminuer la fréquence d'occupation – et donc l'entretien – de leur logement, provoquant une accélération de la dégradation des biens concernés.



Ce sont près de 1 200 meublés de tourisme recensés sur le site AirDNA (mars 2024) à l'échelle de l'agglomération (principalement Airbnb) dont 543 à Brive. A titre de comparaison, la ville de Tulle ne compte que 122 meublés de tourisme. Brive compte donc 4,5 fois plus de meublés de tourisme que Tulle alors qu'elle n'est que 2,5 fois plus importante que Tulle en termes de population.

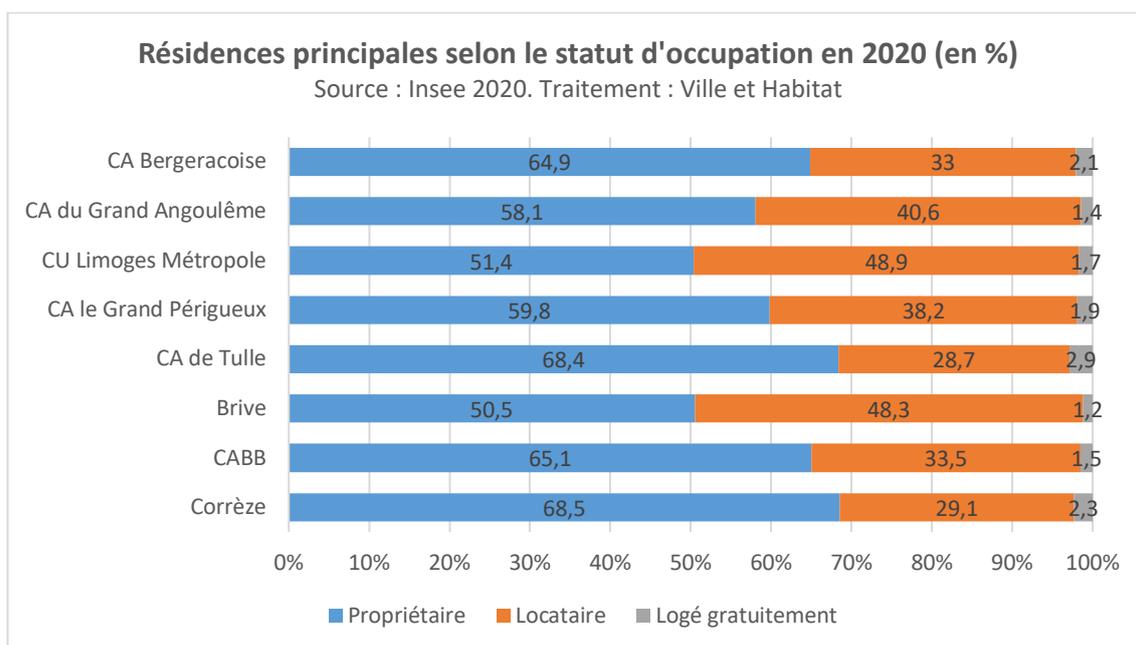
9 communes comptent entre 25 et 50 meublés de tourisme : Allasac, Cublac, Donzenac, Lissac-sur-Couze, Malemort, Objat, Sainte-Féréole, Saint-Pantaléon-de-Larche et Turenne.

Il s'agit à 88% de la location du logement en entier et à 12% de la location d'une partie du logement (location d'une chambre par exemple).

Les participants aux ateliers affirment que le développement des meublés de tourisme de type Airbnb dans l'agglomération pose de nombreux problèmes, notamment au vu de la difficulté croissante des locaux à trouver une location abordable à l'année. Une des solutions proposées serait de demander une autorisation préalable de location.

Accusé de réception en préfecture
019-200043172-20250929-2025-169-DE
Date de télétransmission : 29/09/2025
Date de réception préfecture : 29/09/2025

3.1.1. Une surreprésentation des propriétaires



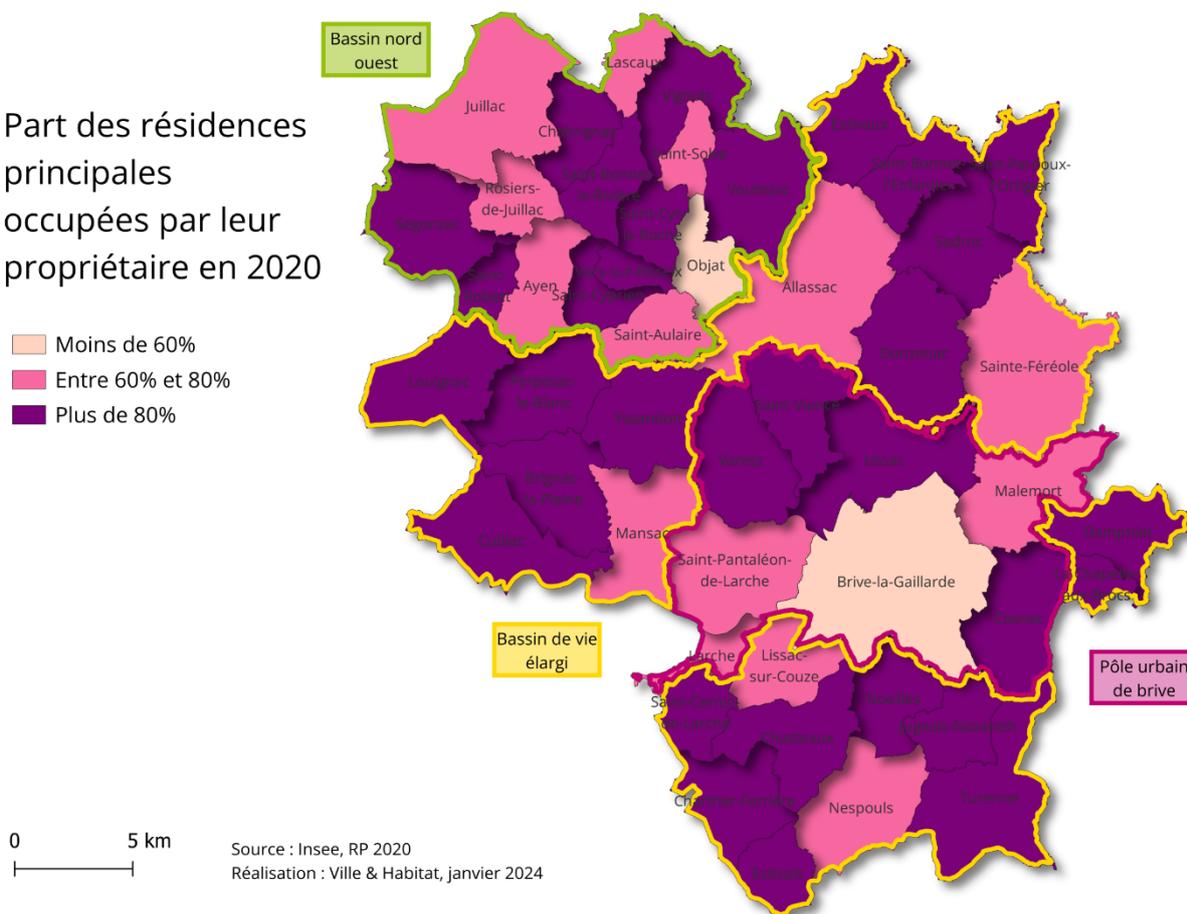
La part des propriétaires s'élève à 65,1% en 2020. A l'exception de la CA de Tulle, la CABB possède une part de propriétaires supérieure à celle des autres territoires de comparaison. Cette part est néanmoins inférieure à celle du département (68,5% en 2020).

La part des propriétaires est d'autant plus forte qu'elle augmente progressivement depuis 2009, passant de 63,7% à 65,1% en 2020.

Quant aux locataires, on observe une diminution de la part des locataires d'un logement privé (-2,1 points), mais une augmentation de la part des locataires d'un logement HLM loué vide (+1,3 points).

Part des résidences principales occupées par leur propriétaire en 2020

- Moins de 60%
- Entre 60% et 80%
- Plus de 80%



La part des résidences principales occupées par leur propriétaire varie selon les secteurs :

- Pôle urbain de Brive : 59%
- Bassin nord-ouest : 74%
- Bassin de vie élargi : 82%

32 communes ont une part de propriétaires supérieure à 80%.

Brive-la-Gaillarde se distingue du reste de l'agglomération avec une part de propriétaires proche de 50% (et près de 48% de locataires).

Selon les acteurs du territoire, le besoin en locations augmente en raison du contexte économique actuel.

« Avec la remontée des taux, des gens renoncent à devenir propriétaire. Il y a de moins en moins d'acquisition en construction neuve et particulièrement par des primo-accédants, alors qu'on est sur un département où le prix du foncier est plus bas par rapport à d'autres territoires. » (ADIL)

« On manque de locations à Brive » (un acteur immobilier)

Accusé de réception en préfecture
C192100643172-20250929-20251489-DE
Date de télétransmission : 29/09/2025
Date de réception préfecture : 29/09/2025

Lors de l'atelier des élus, les représentants étaient d'accord sur le constat d'un manque de locatif sur leur commune. D'après eux, le locatif social est ancien, n'est pas entretenu (ou mal) ni rénové.

Focus : Un manque de locatif de qualité couplé à une offre limitée en transport collectif

Dans le collectif, les logements en location ne sont pas attractifs à cause de leur vétusté ainsi qu'à cause de l'absence de transports collectifs. Habiter le territoire implique de disposer d'un véhicule personnel. Or, les personnes qui souhaitent louer dans le parc privé comme dans le parc social ne sont pas toujours véhiculés. Il s'avèrerait nécessaire d'articuler ces deux dimensions : logement et transports.

3.2. Vacance des logements

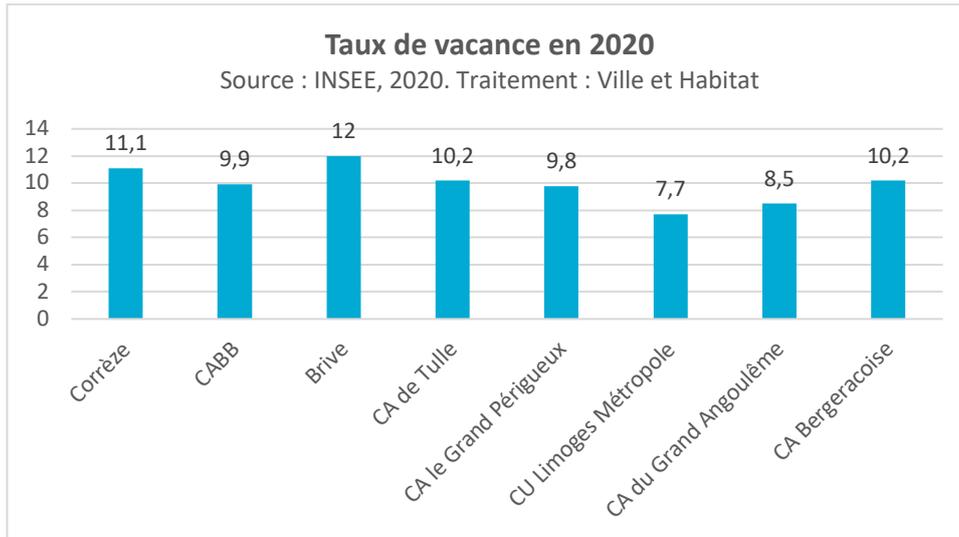
Point de vigilance : la vacance est un phénomène difficilement mesurable. Par conséquent les chiffres varient selon la source. Par exemple, le nombre de logements vacants dans la ville de Brive n'est pas le même selon l'INSEE (4 434 LV) ; LOVAC (3 969 LV), ZLV (2 318 LV) ou encore Pas de vacance pour la vacance (3 306 LV). De plus, ces chiffres varient selon l'année ou la prise en compte - ou non - de la vacance dans le parc social, de la vacance de rotation, etc.

Ici, la partie 3.2.1 concerne les données de l'INSEE (2020) et la partie 3.2.2 les données LOVAC (fichier BISCOP, 2023).

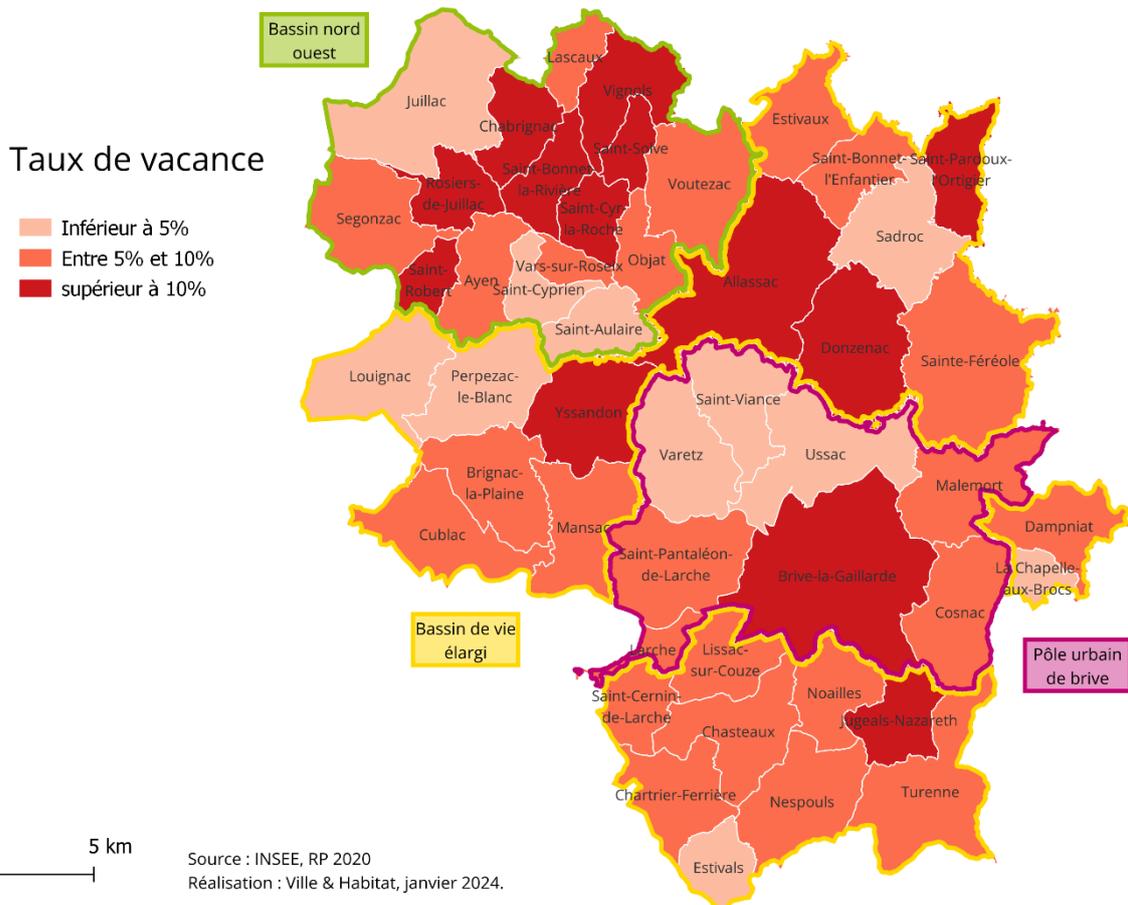
Nous mobilisons ces deux sources de données car elles sont complémentaires.

3.2.1. Un taux de vacance en progression

Avec un taux de 9,9% en 2020 (INSEE), l'Agglomération du Bassin de Brive connaît un phénomène de vacance important, d'autant que ce taux a augmenté depuis 2009 où il s'établissait à 9,4% (+0,5 points). Ce taux est inférieur à celui observé à l'échelle départementale (11,1%), mais supérieur à celui observé aux échelles régionale (8,4%) et nationale (8,2%).



Le taux de vacance de la CABB est supérieur aux taux de vacance de 3 des 5 territoires de comparaison : CA le Grand Périgueux, CU Limoges Métropole et CA du Grand Angoulême. Les taux de la CA de Tulle et de la CA Bergeracoise sont légèrement supérieurs à celui de l'Agglo de Brive.



Accusé de réception en préfecture
019-200043172-20250929-2025-169-DE
Date de télétransmission : 29/09/2025
Date de réception préfecture : 29/09/2025

Le taux de vacance ne varie que très légèrement selon les secteurs :

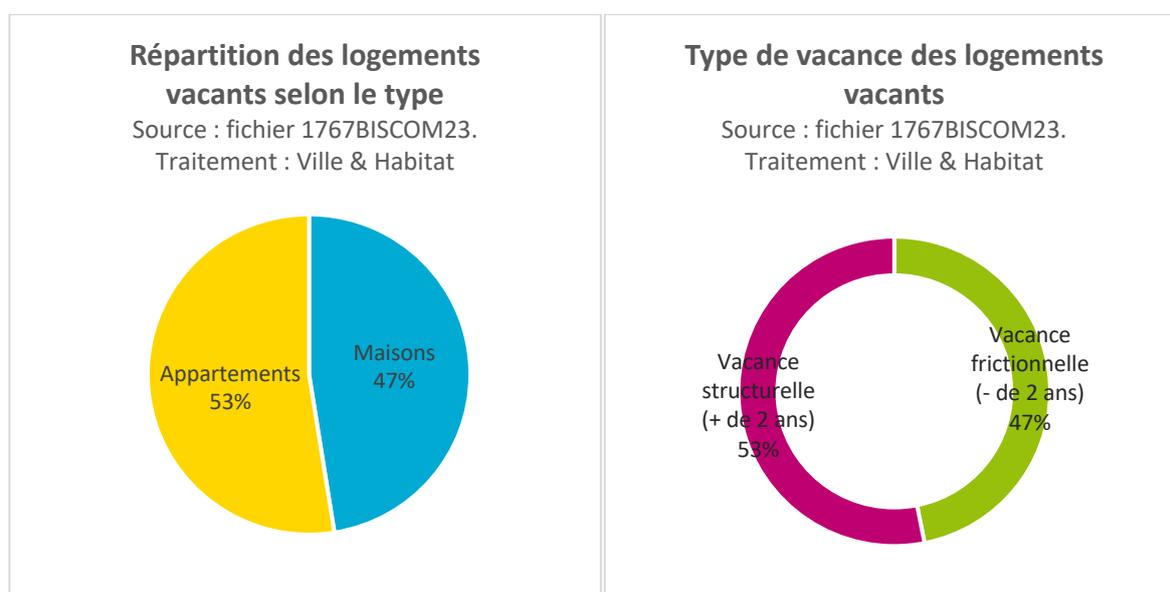
- Pôle urbain de Brive : 11,9%
- Bassin nord-ouest : 12,2%
- Bassin de vie élargi : 11,8%

Le taux de vacance est particulièrement important à Brive (12% en 2020), d'autant plus que le nombre de logements vacants dans la ville a augmenté de 13% entre 2009 et 2020.

3.2.2. L'importance de la vacance structurelle

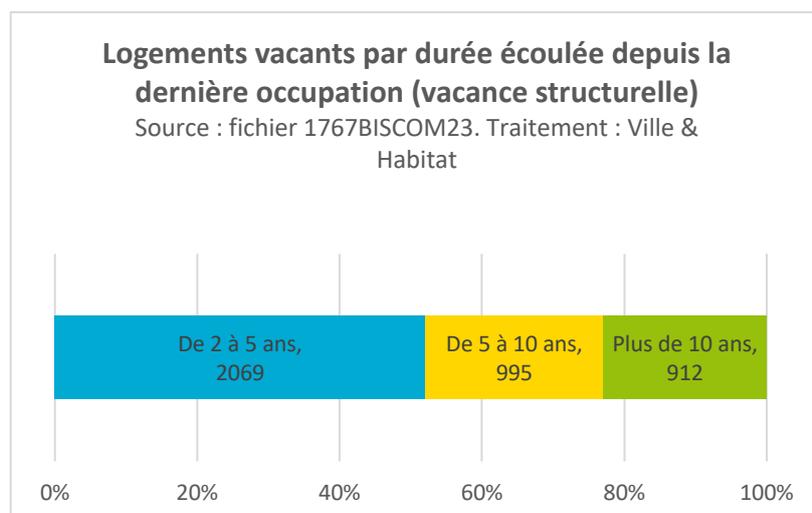
En 2023, ce sont 7 486 logements vacants sur le territoire, d'après le fichier 1767BISCOM2.

En volume, Brive compte 3 964 logements vacants en 2023 d'après le fichier 1767BISCOM23. Elle concentre à elle seule 53% des logements vacants de l'agglomération. Allasac, Malemort et Objat comptent en moyenne 300 logements vacants chacun. Les $\frac{3}{4}$ des communes comptent moins de 100 logements vacants. Néanmoins, dans les communes rurales, où la vacance est souvent relativement faible en volume, beaucoup de logements vacants se sont vendus sur la période récente. Les communes observent que beaucoup de ces logements se sont vendus à des ménages de jeunes seniors qui télétravaillent ou sont à la retraite et qui n'ont plus d'enfants à charge.



La vacance touche davantage les appartements (3 931 unités, soit 53% des logements vacants) que les maisons (3 555 unités, soit 47% des logements vacants).

Le taux de vacance structurelle et le taux de vacance conjoncturelle sont plutôt équilibrés. 3 510 logements sont vacants depuis moins de 2 ans et 3 976 le sont depuis plus de 2 ans. Cela



s'explique par une explosion de la vacance en 2022, avec 2 855 unités. En général, le taux de vacance conjoncturelle (- de 2 ans) dépasse le taux de vacance structurelle (+ de 2 ans), ce qui n'est pas le cas sur le territoire de l'Agglomération de Brive, où la vacance structurelle est légèrement plus importante que la vacance conjoncturelle.

Parmi les logements vacants depuis plus de 2 ans, plus de la moitié sont vacants depuis moins de 5 ans (2 069 unités). 995 logements, soit 25% des logements vacants, sont concernés par de la vacance de longue durée (entre 5 et 10 ans) et 912 logements, soit 23%, par de la vacance de très longue durée (plus de 10 ans).

Focus sur les causes de la vacance :

La vacance s'explique par diverses raisons.

D'après le retour des ateliers de diagnostic, certains propriétaires laisseraient leur bien vacant en raison des coûts importants qu'entraînerait une réhabilitation. A cela s'ajoutent les problèmes de successions et d'héritiers multiples.

D'après les partenaires, les raisons sont nombreuses et se croisent :

- Une partie du parc privé connaît des problèmes de vétusté et les bailleurs privés n'ont pas les moyens de rénover.
- Il existe des conflits d'héritage et des problèmes d'indivision liés aux successions qui freinent la remise sur le marché.
- Certains bien ne correspondent pas aux besoins actuels des ménages (absence de jardin ou de place de stationnement).
- Beaucoup de propriétaires bailleurs ayant connu des problèmes d'impayés de loyers et de mauvaise expérience locative refusent aujourd'hui de louer (ou se reportent sur Airbnb).
- Le territoire est marqué par un fort attachement à la propriété, conduisant parfois à de la vacance de rétention : les propriétaires refusent de vendre, même lorsque leur bien se dégrade faute d'occupation. De plus, il s'agit souvent de biens de famille et les propriétaires n'ont pas besoin de revenus supplémentaires.

Accusé de réception en préfecture
019-200043172-20250929-2025-169-DE
Date de télétransmission : 29/09/2025
Date de réception préfecture : 29/09/2025

- Certains bâtiments agricoles ou commerciaux vacants ont la possibilité de connaître un changement de destination pour devenir des logements. Or ces changements de destination ne sont pas toujours éligibles aux aides. De plus une partie du territoire est en zone inondable où il est impossible de créer des logements en RDC.
- Le DPE décourage les propriétaires bailleurs à vendre ou à louer car ils savent qu'ils ne pourront pas atteindre l'étiquette énergétique, à moins de réaliser des travaux coûteux.

3.2.3. Un taux de vacance bas dans le parc social

Les bailleurs sociaux ont globalement un taux de vacance bas, mais certains bailleurs voient leur taux de vacance augmenter, tel que Brive Habitat, qui a récemment vu son taux de vacance passer de 2,3 à 2,8%.

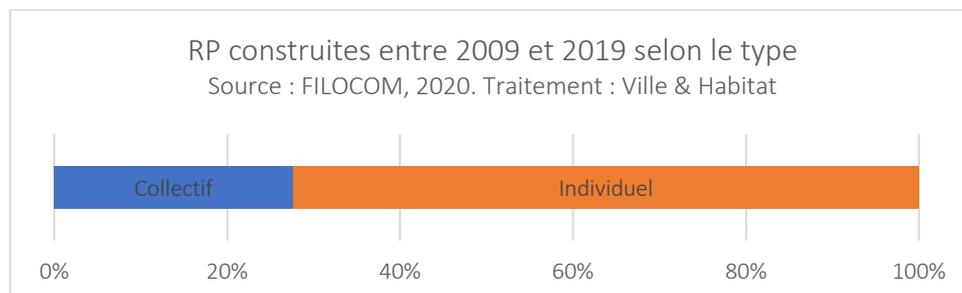
Le taux de vacance s'explique également par faible turn-over dans un contexte de rupture du parcours résidentiel.

« Les locataires restent de plus en plus longtemps dans le logement. Ils peuvent rester pendant 25-35 ans. » (DOMOFRANCE)

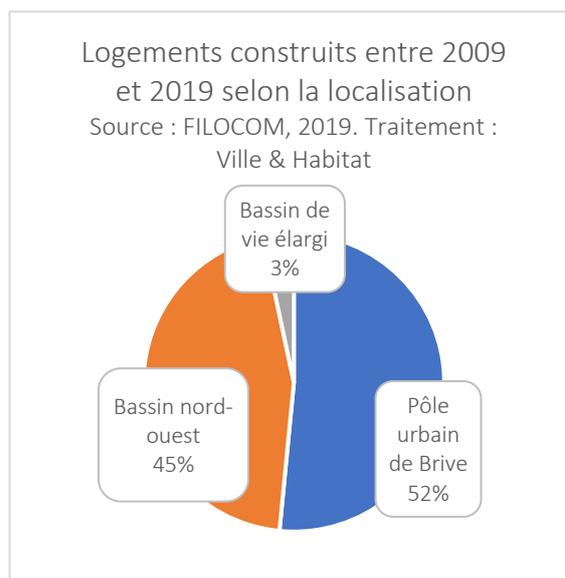
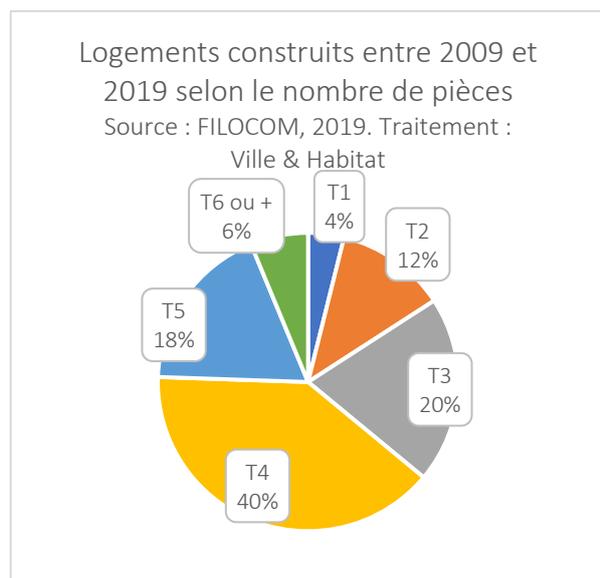
3.3. Le parc récent

Le parc récent ou restructuré (2009-2019) de l'agglomération est composé de 5 486 logements (FILOCOM, 2019), parmi lesquels on compte :

- 4 975 résidences principales (RP) = 90%
- 204 résidences secondaires (RS) = 4%
- 307 logements vacants (LV) = 6%

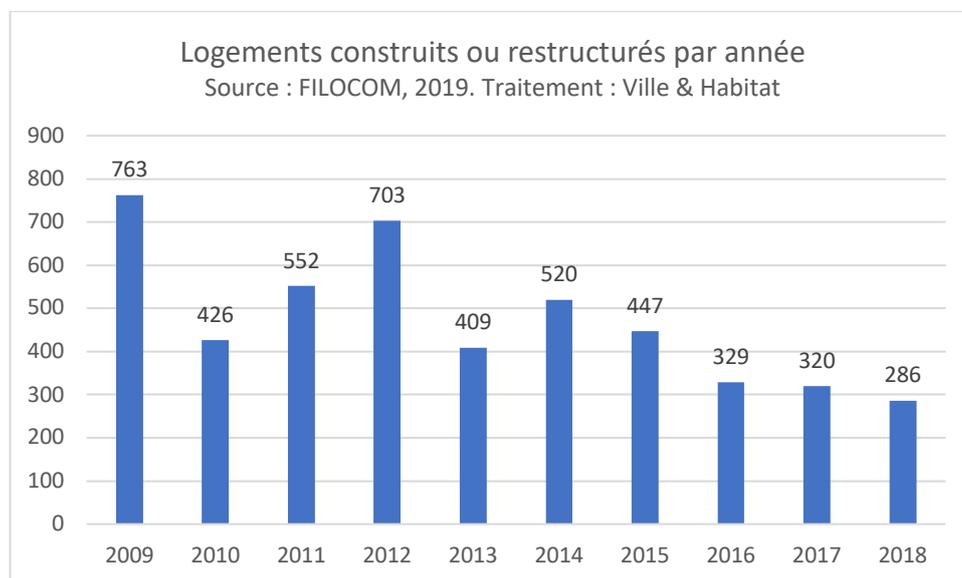


72% des résidences construites récemment sont des maisons (3 601 logements) contre 28% d'appartements (1 374 logements).



Parmi les logements construits entre 2009 et 2019, on compte davantage de petits logements (T1 et T2) que parmi le stock total de logements (respectivement 16% et 13%).

Le Pôle urbain de Brive et le Bassin nord-ouest concentrent 97% des logements récents. Le Bassin de vie élargi ne concentre que 3% des logements construits entre 2009 et 2019.



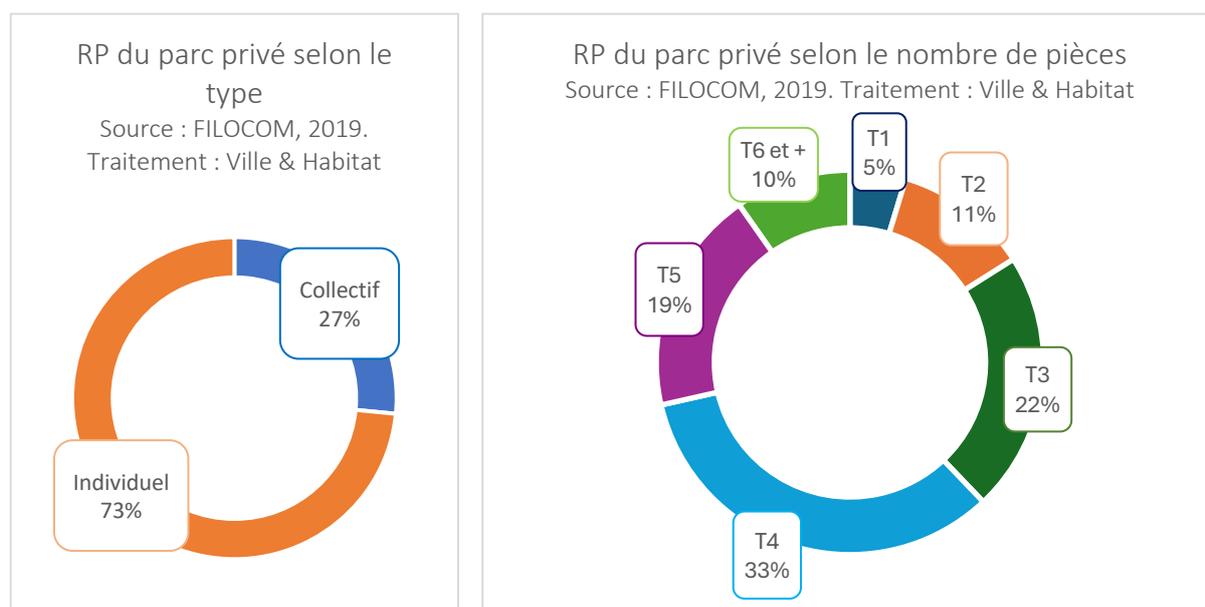
Le rythme de construction de logement diminue progressivement. Par exemple, en 2014, 520 logements ont été construits ou restructurés contre 286 en 2018.

3.4. Caractéristiques du parc de logements privés

3.4.1. Caractéristiques générales du parc privé

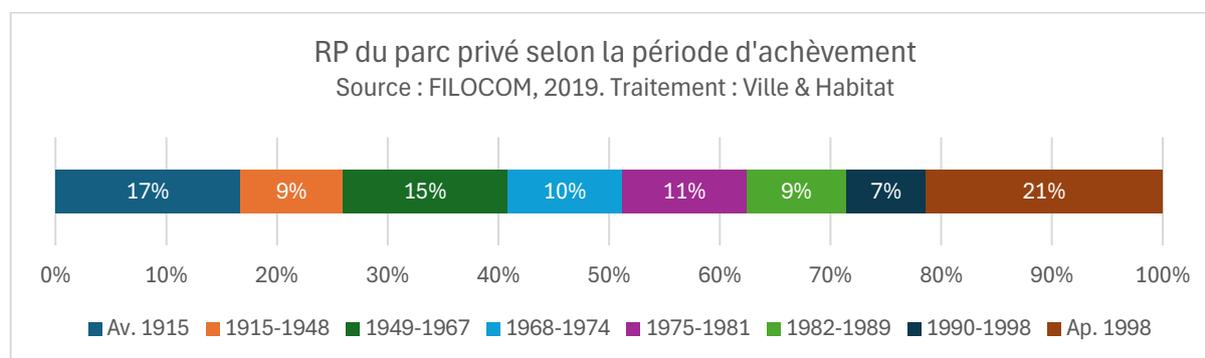
Nous nous intéressons ici aux résidences principales du parc privé (propriétaires occupants et locataires du parc privé). L'analyse statistique est ici fondée sur le traitement de la base de données FILOCOM, millésime 2019.

L'agglomération compte 52 307 résidences principales, dont 46 914 faisait partie du parc privé (33 561 propriétaires occupants et 13 353 locataires du parc privé).



Près de 2/3 des résidences principales privées de l'agglomération sont des maisons (34 458 logements) et près d'1/3 sont des appartements (12 456 logements).

Le parc privé de la CABB, comme le parc total, est caractérisé par une surreprésentation des grands logements : 16% de T1-T2 contre 62% de T4 ou +.



Plus de la moitié des résidences principales du parc privé ont été construites avant 1975, soit avant les premières réglementation thermiques.

3.4.2. Le parc privé dégradé

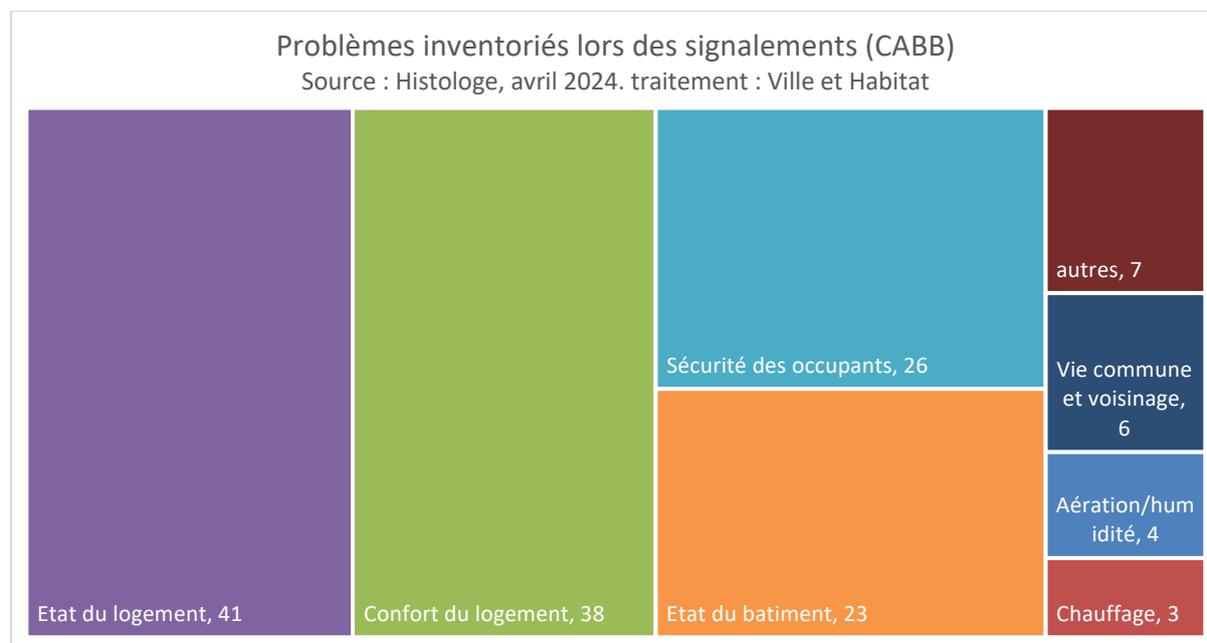
Les données du PDLHI au 1er août 2023 :

- Depuis 2020, le territoire de la CABB a fait l'objet de 56 signalements d'après le PDLHI/62 signalements d'après Histologe, dont plus de la moitié ont été effectués sur la Ville de Brive (32).
- Ces signalements concernent en très grande majorité les logements locatifs (96 % en 2022).
- Les signalements interviennent essentiellement dans le parc privé (74%).
- Compte tenu du nombre de logements locatifs sociaux sur le territoire, la proportion de signalements sur le parc public est moins importante (22 % en 2022).
- Sur l'ensemble de ces remontées : 72 % des logements sont en suspicion de non-décence et 28 % en suspicion d'insalubrité.

Histologe est une plateforme permettant aux locataires et propriétaires de signaler les problèmes rencontrés dans leur logement. Afin d'y répondre, Histologe offre la possibilité de décrire les problèmes rencontrés dans un logement, d'en estimer la criticité et d'accélérer sa prise en charge. L'Etat a mis en place Histologe sur le territoire corrézien en avril 2022.

En deux ans, sur le territoire de la CABB (hors Ville de Brive, qui a délégation de compétence LHI sur son territoire), 62 signalements ont été répertoriés sur Histologe depuis sa création (15 avril 2022). Dans le département, 345 signalements ont été répertoriés. La CABB concentre 18% des signalement de Corrèze.

Parmi ces 62 signalements, 30% ont été répertoriés à Allasac (11 signalements) ou à Objat (8 signalements). 60% des signalements concernent des maisons et 40% des appartements.



Quatre types de problèmes surviennent plus fréquemment (un signalement peut comporter plusieurs problèmes).

Accusé de réception en préfecture
019-200043172-20250929-2025-169-DE
Date de télétransmission : 29/09/2025
Date de réception préfecture : 29/09/2025

- Etat du logement (41 signalements)
- Confort du logement (38 signalements)
- Sécurité des occupants (26 signalements)
- Etat du bâtiment (23 signalements)

La rubrique « autres » comprend les problèmes d'isolation, de structure, ou encore d'incurie.

La réalisation des travaux est freinée par la difficulté des propriétaires à financer le reste à charge, ainsi que par le « millefeuille des aides ». Le terme de « parcours du combattant » a également été employé lors des ateliers pour qualifier la multitude des dispositifs d'aides proposées. Cette multiplicité des aides est particulièrement problématique pour les personnes âgées, qui manquent de capacités du point de vue administratif. C'est d'autant plus un problème qu'il s'agit de la catégorie ayant le plus besoin d'aides (petits propriétaires).

Le Service Hygiène et Santé de la ville de Brive intervient chaque année dans le contrôle du respect des prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental de la Corrèze (RSD) (ouvertures et ventilations, conduits de fumées et ramonage, évacuations des eaux pluviales et usées, entretien des propriétés et leurs abords, locaux sanitaires, installations d'électricité, de gaz, de chauffage, de cuisine et de production d'eau chaude en bon état, bruits dans l'habitation, humidité et moisissures, etc.) et dans le traitement de l'Insalubrité en lien avec l'ARS (Code de la Santé Publique).

Chaque année, entre 30 et 40 dossiers sont traités dans le cadre du RSD (absence de ventilations, humidités, isolation). Aucun dossier n'a été ouvert dans le cadre de l'Insalubrité.

Focus : réhabiliter l'existant pour développer l'offre de location

Le coût des travaux (et la méconnaissance des aides disponibles) et le durcissement des normes énergétiques pour les bailleurs privés sont souvent perçus comme des freins à la rénovation. De nombreux propriétaires choisissent de vendre leur bien avec travaux, plutôt que de réaliser des travaux eux même dans la perspective de mettre leur bien en location. Néanmoins, un bien avec beaucoup de travaux trouve plus difficilement preneur.

« On est face à un panel immobilier vieillissant et les propriétaires ont l'obligation de faire des travaux à cause des normes énergétiques. Les personnes préfèrent vendre. » (Un agent immobilier)

« Les monopropriétés avec beaucoup de travaux ou peu accessibles au niveau du prix trouvent plus difficilement preneur. » (Un agent immobilier)

Focus sur la méconnaissance des dispositifs d'OPAH et d'OPAH RU :

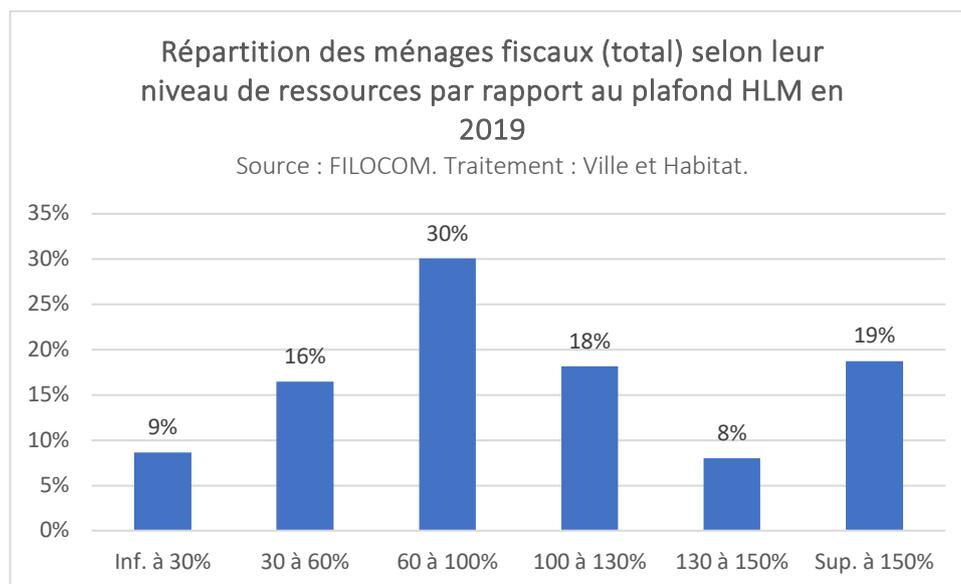
Lors de l'atelier de diagnostic avec les communes, il s'est avéré que peu de participants connaissent les dispositifs d'OPAH et d'OPAH-RU et ceux qui connaissent ignorent comment mobiliser ces outils. L'enjeu pour l'agglomération est d'améliorer sa communication auprès des élus et des habitants sur ces dispositifs, notamment à cause d'une confusion entre les aides

proposées par le département et les aides proposées par l'Agglomération, et la complexité de Ma Prime Rénov (ANAH).

3.5. Caractéristiques du parc de logements sociaux

3.5.1. Une partie importante de la population éligible au logement locatif social

Le plafond HLM utilisé ici correspond au logement locatif social classique PLUS.

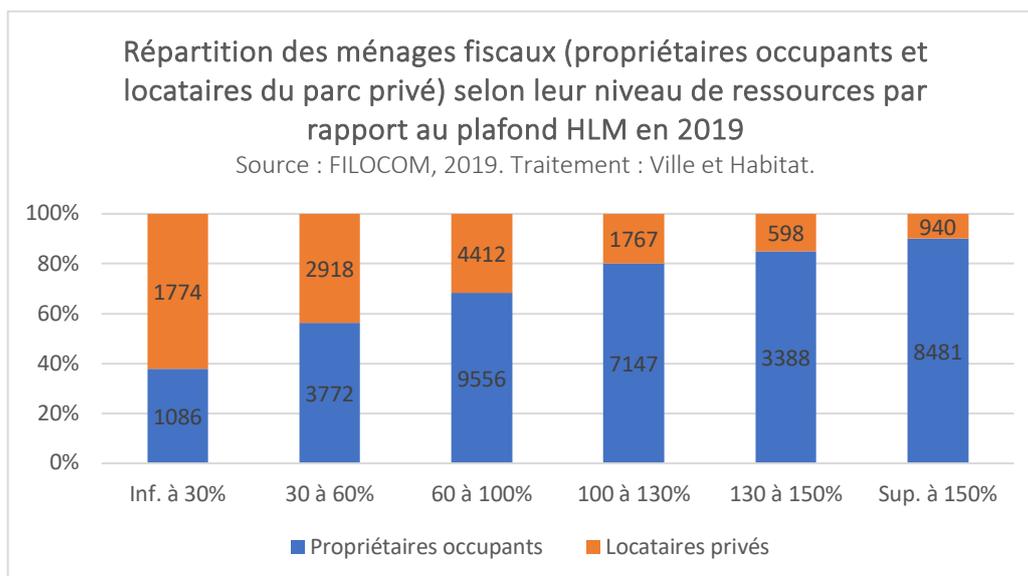


55% des ménages fiscaux ont des revenus inférieurs au plafond HLM :

- 9% des ménages ont des revenus inférieurs à 30% du plafond HLM
- 16% des ménages ont des revenus situés entre 30% et 60% des plafonds HLM
- 30% des ménages ont des revenus situés entre 60% et 100% des plafonds HLM

45% des ménages fiscaux ont des revenus supérieurs au plafond HLM :

- 18% des ménages ont des revenus situés entre 100% et 130% du plafond HLM
- 8% des ménages ont des revenus situés entre 130% et 150% du plafond HLM
- 19% des ménages ont des revenus supérieurs à 150% du plafond HLM



Le niveau de revenu est corrélé au statut d'occupation : près de 2/3 des ménages fiscaux ayant un revenu inférieur à 30% du plafond de ressources HLM sont locataires. A l'inverse, 90% des ménages fiscaux ayant un niveau de ressources supérieur à 150% du plafond HLM sont propriétaires.

En dehors du parc social, 73% des ménages locataires du secteur privé ont des revenus inférieurs au plafond HLM (référence : PLUS) et 29% des ménages propriétaires occupants (source : FILOCOM 2019).

3.5.2. Présentation des principaux bailleurs de l'Agglomération

Les bailleurs s'organisent en Sociétés de Coordination (SAC) :

- Une SAC réunissant Corrèze Habitat, COPROD et DOMOFRANCE
- Une SAC réunissant Brive Habitat, Egletons Habitat et NOALIS
- Un bailleur seul : Polygone

Brive Habitat

Brive habitat est le principal bailleur social de l'agglomération, possède un parc de 3 500 logements, dont 60% en QPV et 92% qui se situent à Brive, et dont la répartition se divise entre 15% de pavillonnaire et 85% de collectif. Brive habitat est essentiellement concentré sur la réhabilitation. Il est considéré comme le bailleur historique de la CABB, avec des constructions datant de 1934 et un âge moyen des logements de 42 ans. Les autres bailleurs ont un parc plus récent. Brive Habitat gère plusieurs résidences seniors et résidences étudiantes (CROUS), ainsi que 24 logements en CHRS.

« On est un acteur important : on loge 15% de la population briviste. » (Brive Habitat)

COPROD

Le parc de COPROD est plus petit : il est constitué de 109 logements répartis sur 8 communes (uniquement de l'individuel). 50% de son parc a moins de 10 ans.

Accusé de réception en préfecture
 019-200043172-20250929-2025-169-DE
 Date de télétransmission : 29/09/2025
 Date de réception préfecture : 29/09/2025

Corrèze Habitat

Corrèze Habitat est le bailleur historique du département de la Corrèze. Conformément à leur rôle d'opérateur départemental visant à couvrir les zones non pourvues en LLS, leur parc de logement se situe principalement dans les communes périurbaines et rurales. Avant 2022, le bailleur n'avait que très peu construit faute de fonds propres ; depuis, il en a obtenu de nouveaux. Corrèze Habitat se distingue des autres bailleurs avec un parc relativement ancien et d'importants besoins de réhabilitation, avec une partie importante de logement E, F et G. Corrèze Habitat gère plusieurs résidences seniors et étudiantes ainsi que des gendarmeries (logements et caserne).

DOMOFRANCE

DOMOFRANCE gère un petit patrimoine à l'échelle de la CABB : 29 logements (individuels) à Brive livrés en 2018 et une opération à Saint-Pantaléon de 34 logements (collectifs) livrés en 2019, soit un total de 63 logements. DOMOFRANCE souhaite s'ancrer davantage dans le Bassin de Brive où la demande est « clairement identifiée ». Ils travaillent historiquement sur les communes SRU et sur les communes bénéficiaires du dispositif Petites Villes de Demain.

NOALIS

Le parc de logements de NOALIS s'élève à environ 300 logements (600 logements à l'horizon 2026) et se concentre dans 4 des 6 communes SRU (Brive, Malemort, Saint-Pantaléon-de-Larche et Ussac). La part en collectif s'élève à 60%, celle en individuel à 40% (sauf à Brive où c'est l'inverse). L'âge du parc s'élève à 10 ans en moyenne. Il compte plusieurs résidences jeunes en chantier, notamment une opération de 30 logements à Brive.

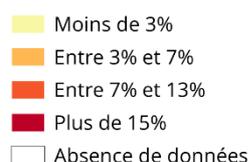
POLYGONE

Le parc de logements de POLYGONE s'élève à environ 400 unités à l'échelle de la CABB (900 en Corrèze). A cela s'ajouteront 250 logements prévus sur les trois prochaines années. POLYGONE compte autant de logements individuels (plutôt concentrés dans les communes alentour comme Ussac) que collectifs (plutôt concentrés dans les espaces urbains où le foncier est plus rare). L'âge du parc s'élève à 18 ans en moyenne. POLYGONE est spécialisé dans les résidences senior. POLYGONE est porteur du label habitat senior service (HSS) distribué par Delphis et développe des résidences proches des centres urbains et des services qui sont labélisés senior services et qui répondent à la perte d'autonomie et au maintien des personnes âgées à domicile. POLYGONE développe également des résidences adaptées aux étudiants près des zones universitaires.

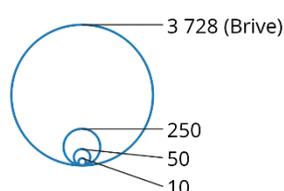
3.5.3. Une concentration du parc social à Brive

Part et volume de logements locatifs sociaux en 2022

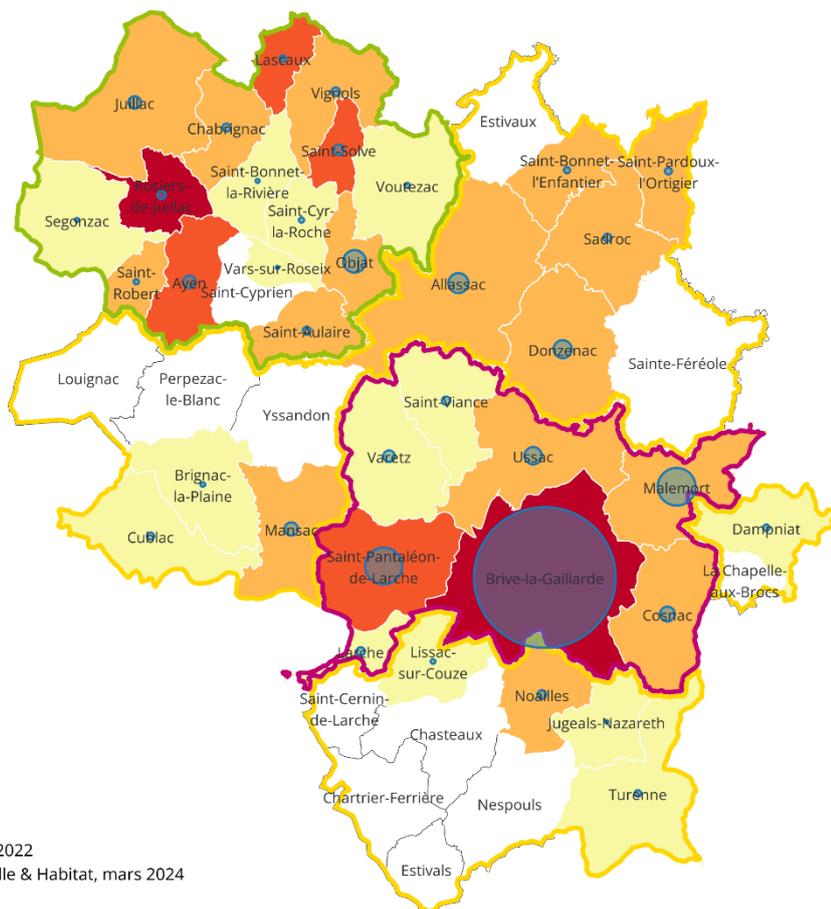
Part de LLS



LLS (volume)



Source : RPLS 2022
Réalisation : Ville & Habitat, mars 2024



D'après le RPLS 2022, le taux de logements locatifs sociaux s'élève à 9,68% à l'échelle de la CABB (4 918 LLS). A l'échelle des territoires de comparaison, le taux s'élève à :

- 8,2% pour la CA de Tulle (1 728 LLS)
- 13,39% pour la CA le Grand Périgueux (6 632 LLS)
- 20,53% pour la CU de Limoges (21 473 LLS)
- 16,93% pour la CA du Grand Angoulême (11 311 LLS)
- 9,4% pour la CA Bergeracoise (2 686 LLS)

Brive (15,56% de LLS d'après le RPLS 2022) concentre les $\frac{3}{4}$ des logements locatifs sociaux du territoire.

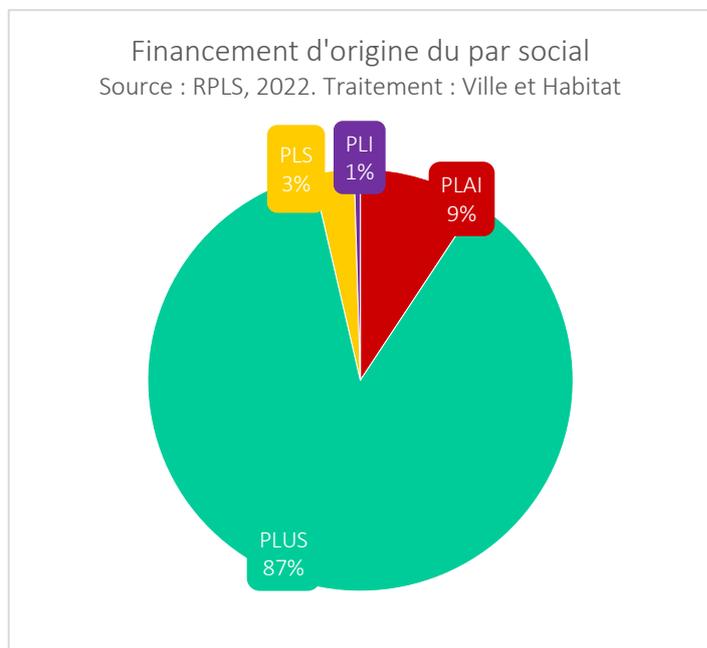
La CABB fait face à un double objectif de développement du logement locatif social et d'équilibre territorial, notamment pour lutter contre les phénomènes de spécialisation.

D'après Corrèze Habitat, la création de logements locatifs sociaux en zone rurale est essentielle pour répondre à des besoins réels en logement abordable. Néanmoins il est plus difficile d'obtenir des aides de l'état dans ces espaces, notamment à cause de l'éloignement des transports, des commerces, etc.

019-200043172-20250929-2025-169-DE
Date de télétransmission : 29/09/2025
Date de réception préfecture : 29/09/2025

3.5.4. Une surreprésentation de PLUS

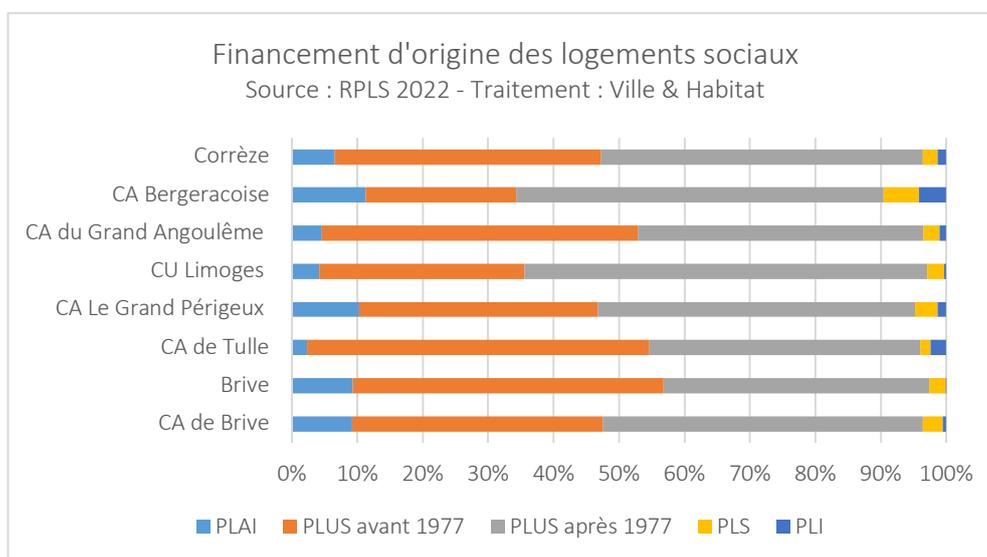
« Aujourd’hui y a une diversité dans le LLS (PLUS, PLAI, PLS) qui permet une mixité des personnes et non une concentration de la pauvreté comme certains le perçoivent encore. »
(POLYGONE)



La grande majorité des logements locatifs sociaux de la CABB sont en PLUS (87%). Le territoire ne compte que 9% de PLAI, 3% de PLS et 1% de PLI.

Le taux de PLAI est néanmoins supérieur à celui de la plupart des territoires de comparaison, hormis la CA le Grand Périgueux :

- CA de Tulle : 2%
- CA le Grand Périgueux : 10%
- CU de Limoges : 4%
- CA du Grand Angoulême : 5%
- CA Bergeracoise : 4%

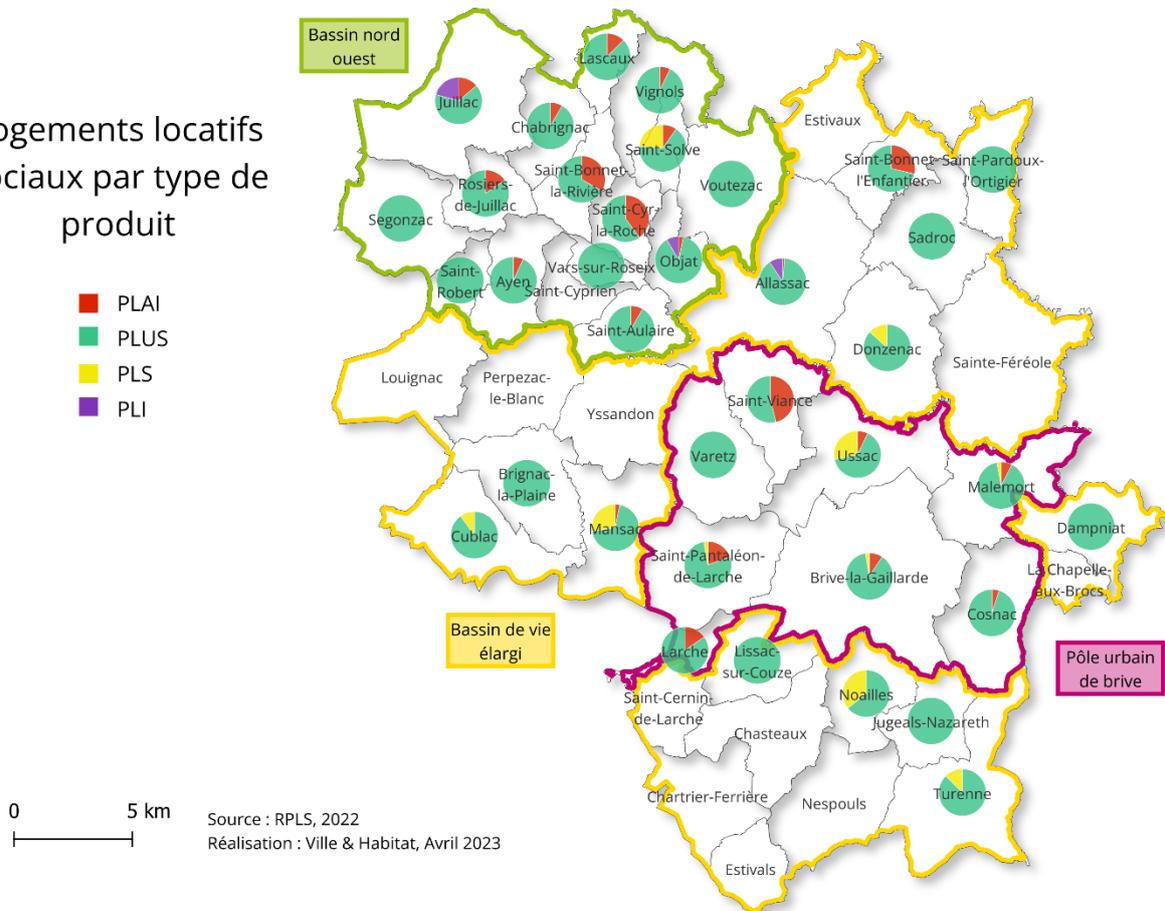


Lors de l’atelier avec les partenaires, a été mise en avant la volonté de favoriser la mixité sociale en proposant davantage de produits différents, notamment produisant davantage de PLAI et, dans une moindre mesure, en proposant quelques logements intermédiaires et PLS.

« Le PLUS et le PLAI sont les deux typologies sur lesquelles on travaille ; le PLS ne correspond pas à la dynamique de marché. » (Action Logement)

Accusé de réception en préfecture
019-200043172-20250929-2025-169-DE
Date de télétransmission : 29/09/2025
Date de réception préfecture : 29/09/2025

Logements locatifs sociaux par type de produit



La répartition des logement sociaux selon le type de financement varie selon les communes. Certaines communes comptent une part importante de logements en PLAI dans l'ensemble de leur parc de logements locatifs sociaux (Saint-Bonnet-la-Rivière, Saint-Cyr-la-Roche, Saint-Bonnet-l'Enfantier) ; d'autres une part importante de PLS (Noailles, Mansac, Ussac) ; d'autres ne comptent que des logements en PLUS (Sadroc, Segonzac, Vars-sur-Roseix, etc.) Seules trois communes possèdent des logements en PLI : Juillac, Objat et Allassac.

Attention : ces répartitions sont à relativiser en raison du faible volume observé dans certaines communes.

Focus sur le PSLA

Le PSLA est un produit encore peu développé sur le territoire de l'Agglo de Brive. Les acteurs interrogent la pertinence du développement de ce produit sur le territoire.

« Un T3 c'est plus de 300 000 euros à Brive. Encore faut-il que l'acquéreur final ait les moyens d'acheter » (COPROD)

Accusé de réception en préfecture
019-200043172-20250929-2025-169-DE
Date de télétransmission : 29/09/2025
Date de réception préfecture : 29/09/2025

« Le PSLA nécessite d'être financé par le système bancaire et les acquéreurs rencontrent plus de difficulté aujourd'hui à cause de la tension du réseau bancaire sur l'instruction des dossiers et la sélection des profils pour les prêts. » (DOMOFRANCE)

« On ne s'interdit pas d'en faire mais on n'a pas l'opportunité car ça coute trop cher à produire. Entre le coût de revient et le prix de vente acceptable par la population il y a encore beaucoup d'écart. » (NOALIS)

Le PSLA ne serait pas beaucoup plus abordable que l'accès dans le privé.

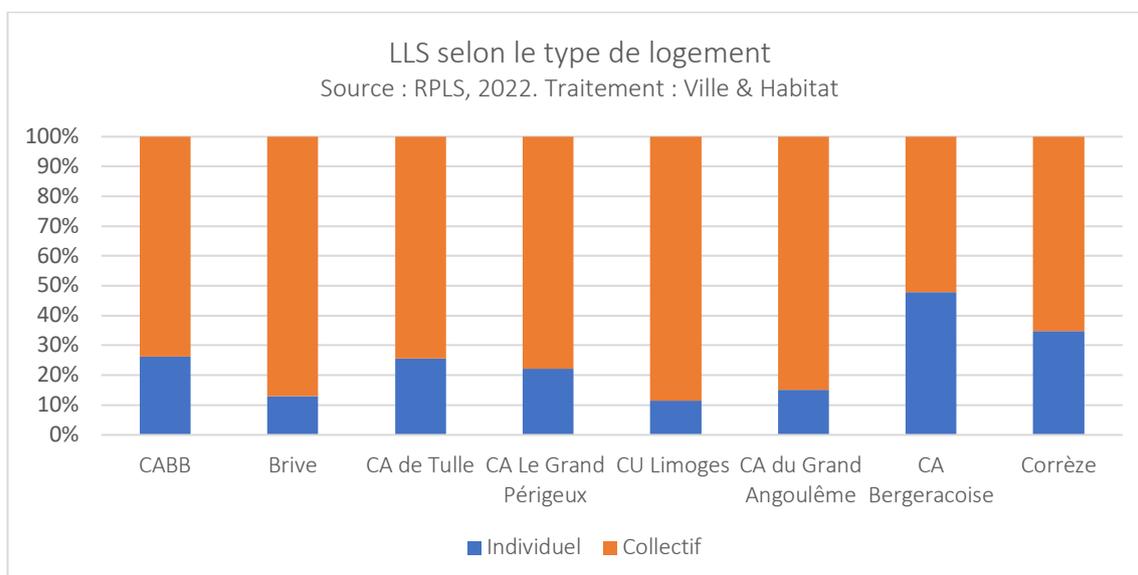
« Le PSLA joue un rôle dans le renouvellement urbain et constitue un bon moyen de contribuer au renouveau d'un quartier. Mais c'est moins vrai sur nos territoires car le foncier reste abordable en accession, donc ce n'est pas forcément une nécessité. » (Action logement)

Corrèze Habitat voudrait expérimenter le PSLA dans le pavillonnaire, type de produit pour lequel les habitants seraient susceptibles d'être intéressés, contrairement au PSLA en collectif.

Bien que le nombre de transactions remonte légèrement et que les prix sont relativement bas par rapport à d'autres territoires, les gens vendent peu. C'est pourquoi le PSLA n'est pas la priorité pour le moment. A l'inverse, on constate un besoin important en location sociale.

De plus, d'après les partenaires, les personnes qui achètent en PSLA sont généralement des personnes extérieures au parc social, et non des personnes vivant déjà dans un logement du parc social.

3.5.5. Un parc relativement récent et une prépondérance de grands logements



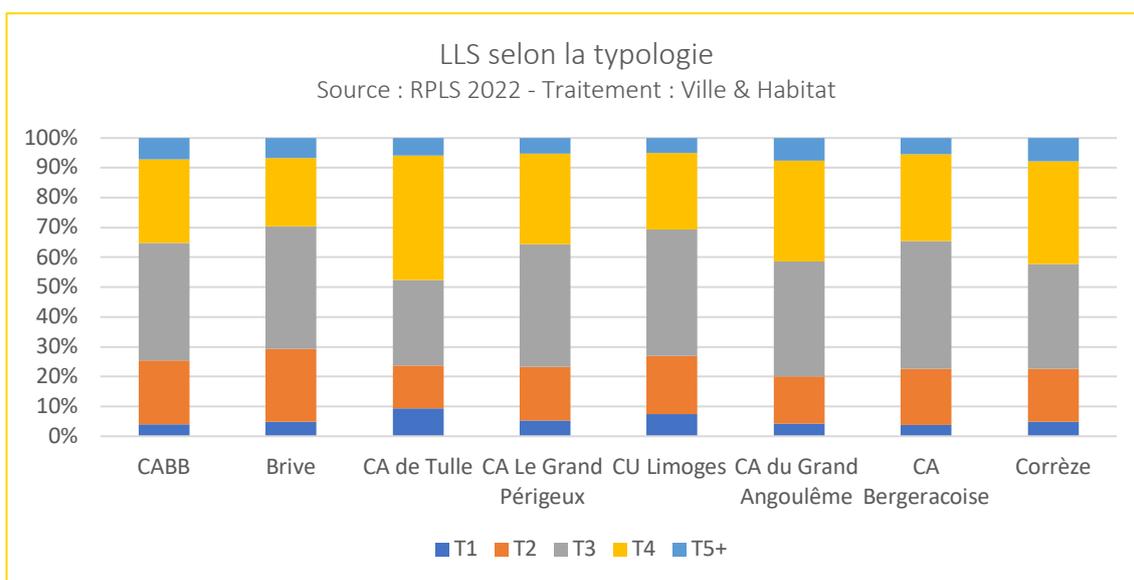
L'Agglomération se caractérise par une surreprésentation de logements collectifs dans le parc social : les ¾ des logements sont des appartements (3 622 logements d'après le RPLS 2022) et ¼ sont des maisons (1 296 logements). Cette prépondérance de l'habitat collectif est encore

Accusé de réception en préfecture
019-200043172-20250929-2025-169-DE
Date de télétransmission : 29/09/2025
Date de réception préfecture : 29/09/2025

plus visible à l'échelle de la ville de Brive : 87% d'appartements (3 241 logements) pour 13% de maisons (487 logements).

Malgré cette surreprésentation de l'habitat collectif, le territoire est caractérisé par une culture de la maison individuelle. Néanmoins dans un contexte de lutte contre l'étalement urbain, de nouvelles formes urbaines tendent à émerger, notamment chez les opérateurs.

« Le territoire de l'Agglomération du Bassin de Brive a pour particularité d'être de la ville horizontale. Le plus volumineux qu'on ait fait c'est du R+5. On commence à proposer une offre en semi-collectif avec la superposition de 2 logements ou des R+3, ce qui permet de densifier les programmes et de respecter l'image de l'architecture et de l'urbanisme à laquelle on est censé s'intégrer. » (DOMOFRANCE)



Le parc de logements locatifs sociaux de la CABB est caractérisé par une prépondérance des grands logements (35% de T4 ou +) au détriment des petits logements (25% de T1-T2). La part de petits logements (T1-T2) de Brive (25%) est supérieure à celle observée dans les territoires de comparaison, à l'exception de la CU de Limoges (27% de T1-T2).

Les bailleurs sont conscients de l'augmentation des besoins en petits logements. Par exemple d'après Brive Habitat, le territoire est concerné par un manque de T1 bis et de T2.

« Le besoin en petite typologie c'est une vérité générale sur tous les territoires B2. L'évolution de la société est très marquée par l'éclatement des cellules familiales. » (DOMOFRANCE)

Pour certains acteurs, la demande porte surtout sur les T2/T3, et non les T1/T2.

« Pour les T2 ce sont plutôt des maisons plain-pied adaptées à la perte d'autonomie, et pour le T3 ça s'explique par le coût des loyers. » (POLYGONE)

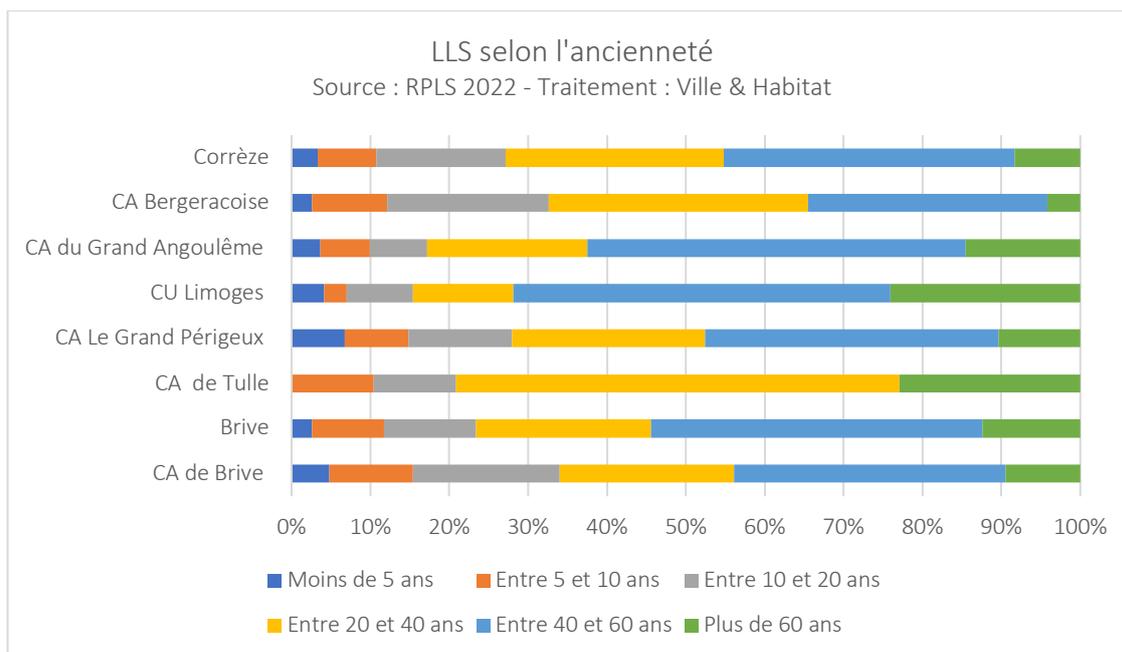
En revanche, les grands logements en collectif sont plus difficiles à louer.

Ce sont essentiellement les jeunes et les petits ménages qui peinent le plus à se voir attribuer un logement social.

« Les biens les plus demandés sont plutôt des T2, puis T3 et après T4. Il s'agit en majorité de personnes seules avec enfant, de jeunes couples et de familles. Ce sont plutôt des locaux. »
(NOALIS)

En termes de taille, les très grands logements sont également sous tension dans certains secteurs, essentiellement à cause de la rareté de la demande et donc de la rareté de production dans les projets.

« Les grandes typologies de type T6 ou + on n'en fait plus donc c'est compliqué pour les très grands ménages. » (DOMOFRANCE)



Le parc social de l'Agglomération se caractérise également par son cadre bâti relativement récent : plus de la moitié des logements locatifs sociaux ont moins de 40 ans. Par rapport aux territoires de comparaison, le parc est plus ancien que la CA de Tulle, mais plus récent que celui de la CU de Limoges.

D'après les élus, le parc social est vieillissant, en particulier dans les centres-bourgs, et nécessite des opérations de réhabilitation. Il s'agit parfois simplement d'un besoin de travaux d'isolation thermique.

Focus sur l'acquisition-amélioration :

Les bailleurs sociaux font globalement peu d'opérations en acquisition-amélioration en raison de leur coût élevé. De plus, ces coûts ont un impact sur le prix au m² à la location. Ces difficultés sont parfois renforcées par les contraintes ABF.

« Ce sont des opérations qui présentent de gros déficits, où on doit chercher une ingénierie particulière, des subventions, des crédits spécifiques, donc ça on le travaille uniquement sur des petits volumes. » (DOMOFRANCE)

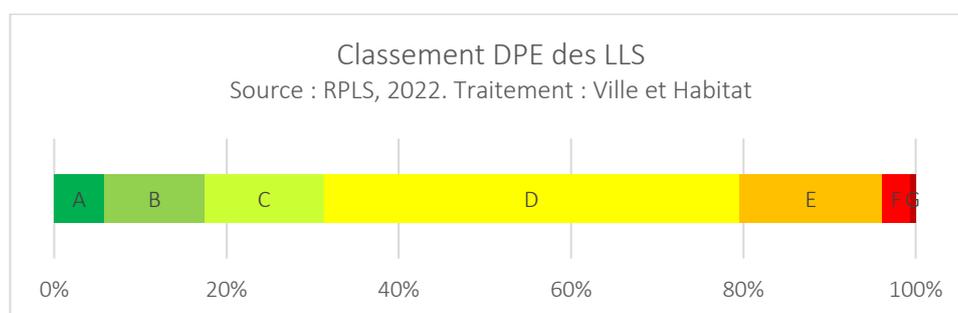
« Les coûts de réhabilitation sont 20 à 25% plus élevés. De plus on a une population qui se paupérise avec l'inflation, or ces 25% de coûts supplémentaires se reportent sur les loyers. »
(POLYGONE)

« En termes d'acquisition-amélioration on a besoin de plus d'aides financières pour pouvoir pratiquer des loyers moins élevés. » (POLYGONE)

D'après les bailleurs sociaux, pour un logement en acquisition-amélioration, deux logements neufs peuvent être produits pour le même prix. Une autre solution est la mobilisation des friches et des dents creuses, mais là encore la dépollution ou démolition impliquent des coûts élevés qu'on ne retrouve pas lors d'opérations de construction neuve.

Corrèze Habitat mène des opérations d'acquisition-amélioration à condition d'obtenir le bien gratuitement (acquérir du foncier et du patrimoine vendu par la commune pour 1 € symbolique).

3.5.6. L'analyse de la performance énergétique des logements sociaux : plus de 20% de logements énergivores



Plus de 20% des logements locatifs sociaux ont une étiquette énergétique E, F ou G, et sont donc, à terme, soumis aux conséquences de la loi Climat en matière d'interdiction de location.

Un mauvais DPE, couplé à l'ancienneté d'un bien, peut représenter un facteur de la vacance résidentielle dans le parc social.

« Le patrimoine qui a 30-40 ans, si ce n'est pas rénové, ça ne se loue plus pour des questions de rénovation énergétiques et de confort. » (Corrèze Habitat)

D'après l'ADIL, beaucoup de bailleurs ne font pas le DPE et il y a un enjeu d'information de sensibilisation des bailleurs en termes de performance énergétique des logements et de lutte contre la précarité énergétique.

Néanmoins, ces enjeux sont aujourd'hui au centre des priorités des bailleurs sociaux. Par exemple, Brive Habitat affirme travailler sur l'éradication des passoires thermiques E, F et G. De même, la COPROD ne possède plus aucun logement en étiquette F et G.

On observe une crainte chez les bailleurs sociaux d'un report des locataires du parc privé vers le parc social en raison d'un déséquilibre en termes de qualité de logement, notamment par

Accusé de réception en préfecture
019-200043172-20250929-2025-169-DE
Date de télétransmission : 29/09/2025
Date de réception préfecture : 29/09/2025

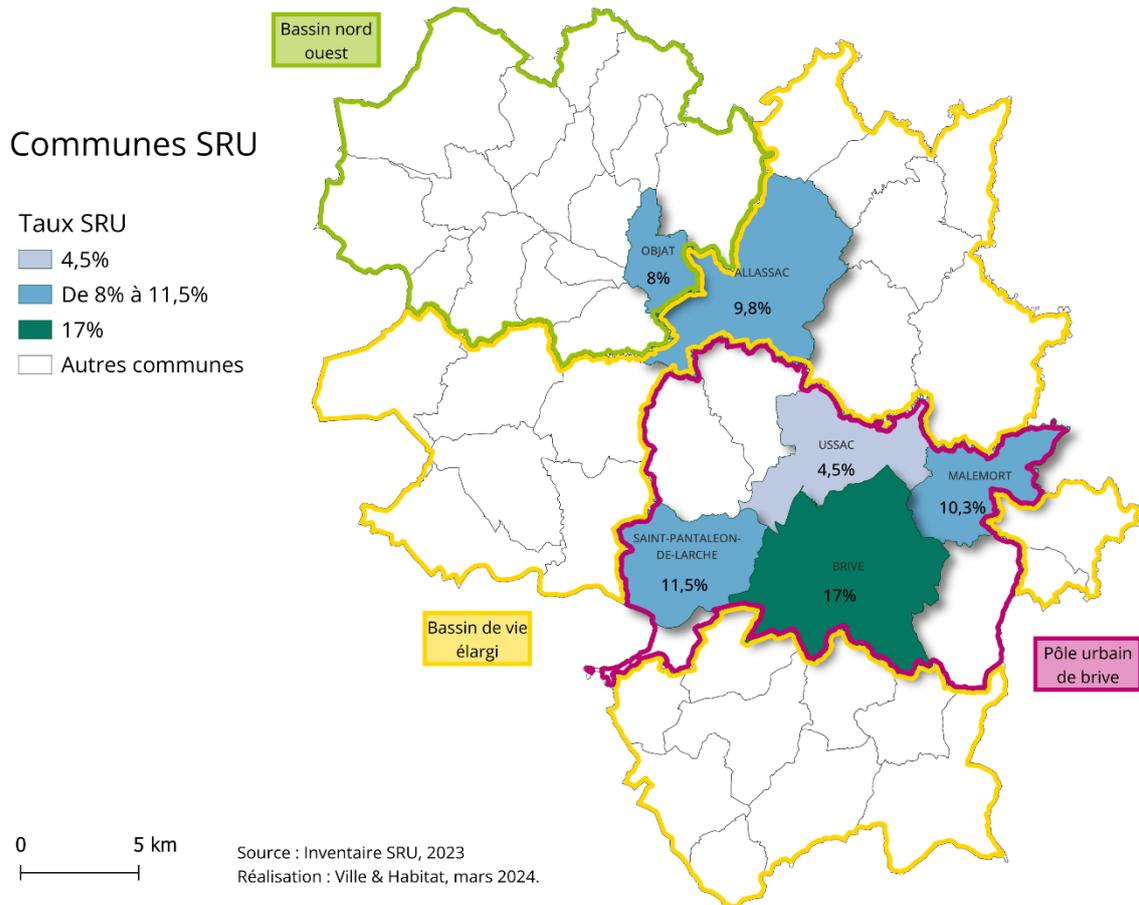
rapport au DPE ; selon eux, la demande dans le parc social augmenterait en partie en raison d'un parc privé de plus en plus dégradé.

3.5.7. Un fort enjeu sur les communes SRU

Adoptée le 13 décembre 2000, la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) vise à recréer un équilibre social dans chaque territoire et à répondre à la pénurie de logements sociaux. Son article 55 oblige certaines communes à disposer d'un nombre minimum de logements sociaux, proportionnel à leur parc résidentiel.

Au sein de la Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive, six communes sont assujetties à l'article 55 de la loi SRU et doivent respecter le seuil minimum imposé de 20% de logements locatifs sociaux :

- Allasac
- Brive
- Malemort
- Objat
- Saint-Pantaléon de Larche
- Ussac

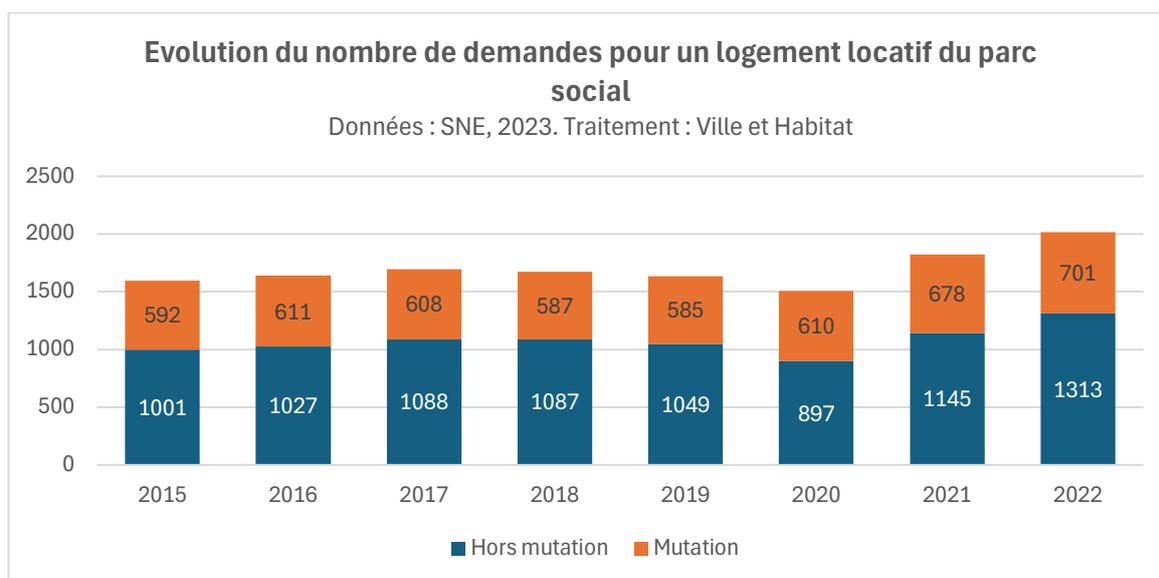


D'après l'Etat, la priorité en termes de production de logements locatifs sociaux concerne les communes SRU. Aucune des six communes SRU de l'Agglomération n'a pour l'instant atteint le seuil minimum imposé de 20% par l'article 55 de la loi SRU. Certaines communes s'en rapprochent, comme Brive (17% de LLS en 2023), tandis que d'autres en sont encore loin, comme Ussac (4,5% de LLS en 2023).

Communes	RP	LLS	Taux de LLS	Nombre de LLS correspondant à 20% des RP	Nombre de LLS manquant pour atteindre 20%
Allassac	1 847	181	9,80 %	369	188
Brive-la-Gaillarde	24 824	4 218	16,99 %	4 965	747
Malemort	4 046	415	10,26 %	809	394
Objat	1 961	156	7,96 %	392	236
Saint-Pantaléon-de-Larche	2 284	263	11,51 %	457	194
Ussac	1 885	85	4,51 %	377	292
TOTAL	36 847	5 318		7 369	2 051

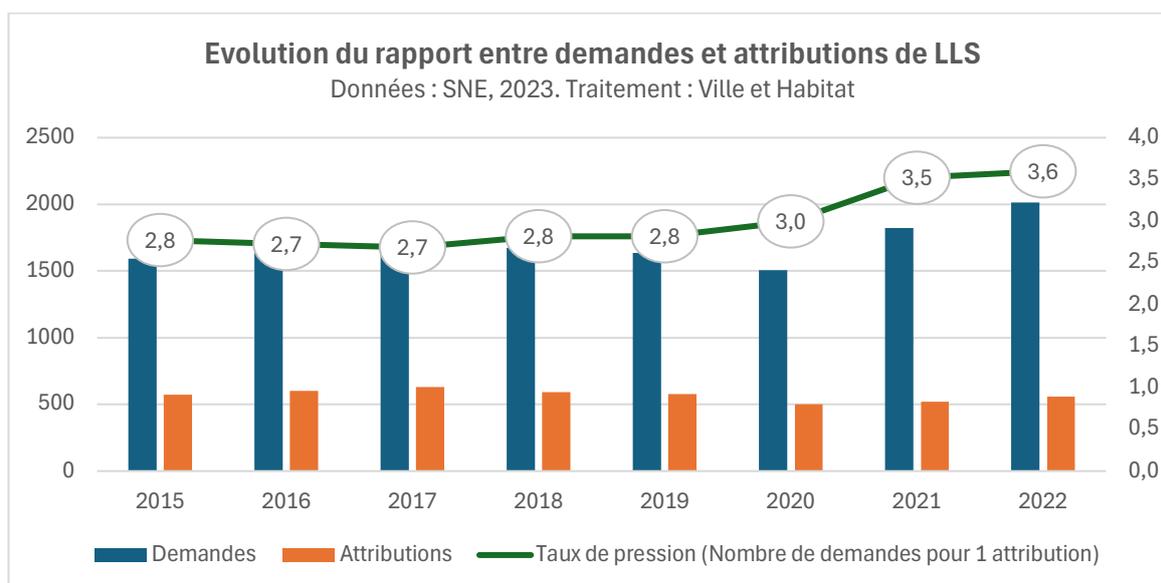
Accusé de réception en préfecture
019-200043172-20250929-2025-169-DE
Date de télétransmission : 29/09/2025
Date de réception préfecture : 29/09/2025

3.5.8. Une tension grandissante sur le logement locatif social



Après une période de stabilisation du nombre de demandes de logement locatif social entre 2015 et 2019 (entre 1 600 et 1 700 demandes selon les années) et une baisse en 2020 à 1 500, le nombre de demandes augmente de nouveau en 2021 et en 2022 (respectivement 1 823 et 2 014 demandes).

Le nombre de demande hors mutation pour un logement locatif social a progressé plus rapidement que le nombre de demande de mutation (respectivement +31% et +18% entre 2015 et 2022). Cela démontre une accélération du nombre de nouveaux entrants dans le parc social dernières années.



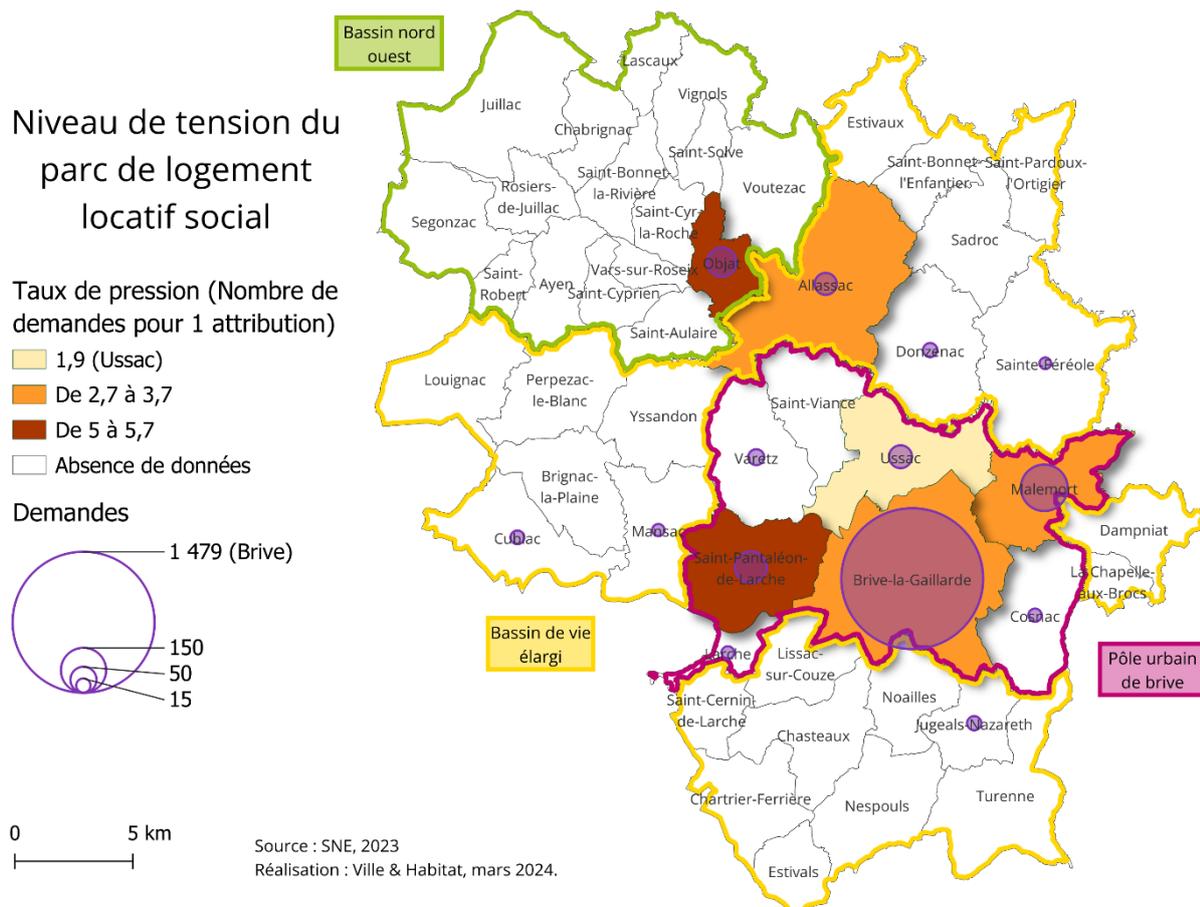
Le nombre de demande pour un logement locatif du parc social a progressé de 26% entre 2015 et 2022 alors que le nombre d'attribution a diminué de 3% sur la même période, entraînant une augmentation significative de la tension sur le logement locatif social.

Accusé de réception en préfecture
019-200043172-20250929-2025-169-DE
Date de télétransmission : 29/09/2025
Date de réception préfecture : 29/09/2025

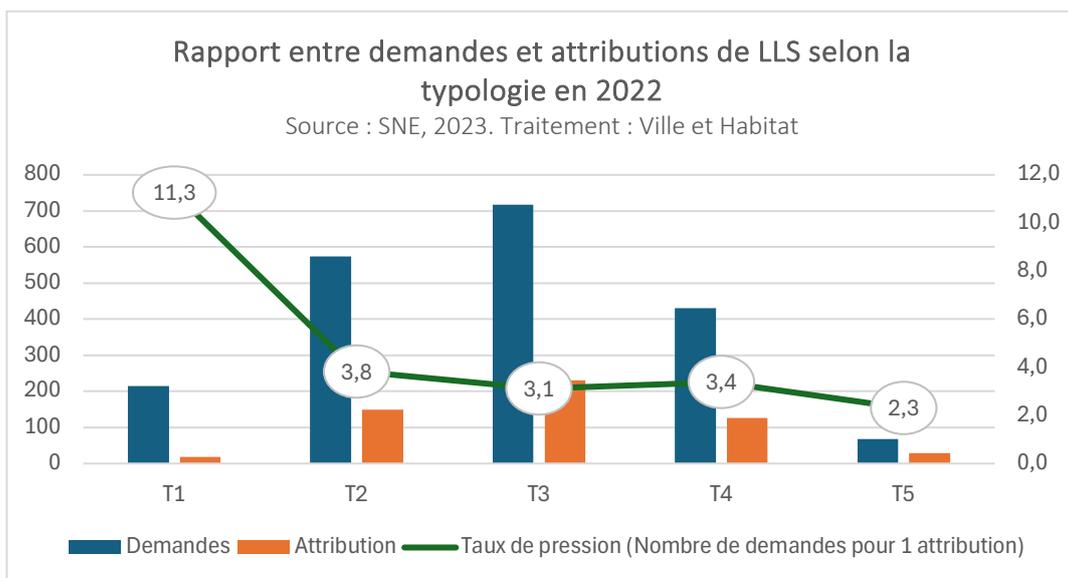
Avec 2 014 demandes pour 560 attributions, soit un taux de pression de 3,6, 2022 est l'année où la tension sur le LLS est la plus élevée.

Les taux de pression varient de 1,9 (Ussac) à 5,7 (Objat). Hormis pour Brive, ces taux sont à relativiser au regard du faible nombre de demandes de logements locatifs sociaux (par exemple, Allasac ne compte que 36 demandes de LLS en 2022).

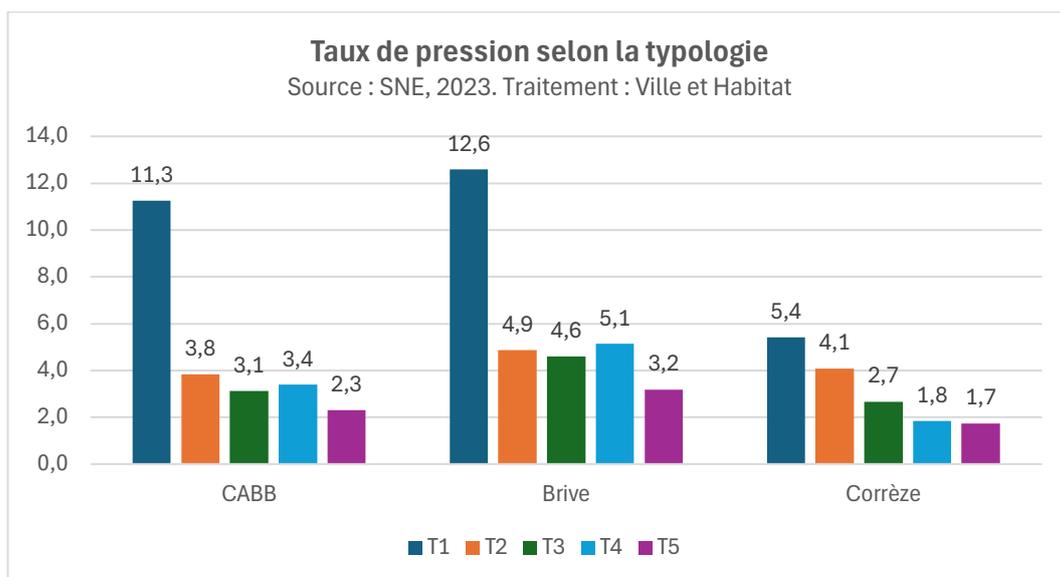
Le taux de pression de Brive est légèrement supérieur à celui de la CABB (respectivement 3,7 et 3,6).



3.5.9 : Une tension plus forte sur les petits logements



La tension sur le LLS est plus élevée sur les petits logements que sur les grands logements. Elle est particulièrement forte sur les T1, dont le taux de pression s'élève à 11,3 en 2022. En revanche, elle est plus faible sur les grands logements (2,3 pour les T5).

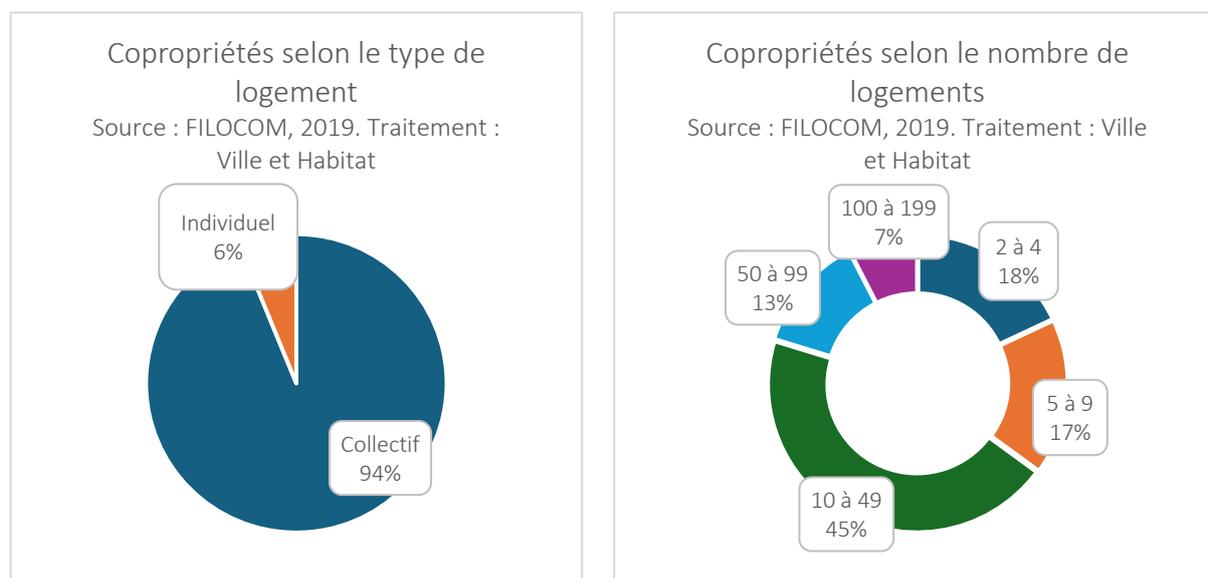


La CABB se distingue du reste du département par des taux de pression plus élevés sur toutes les typologies de logement, mais surtout sur les T1 et les T4, produits pour lesquels la tension observée à l'échelle de l'agglomération est deux fois supérieure.

La tension est particulièrement forte dans la ville de Brive, notamment sur les T1, avec un taux de pression de 12,6.

3.6. Caractéristiques du parc de logements en copropriété

La CABB regroupe près de 2/3 des logements en copropriété de Corrèze.

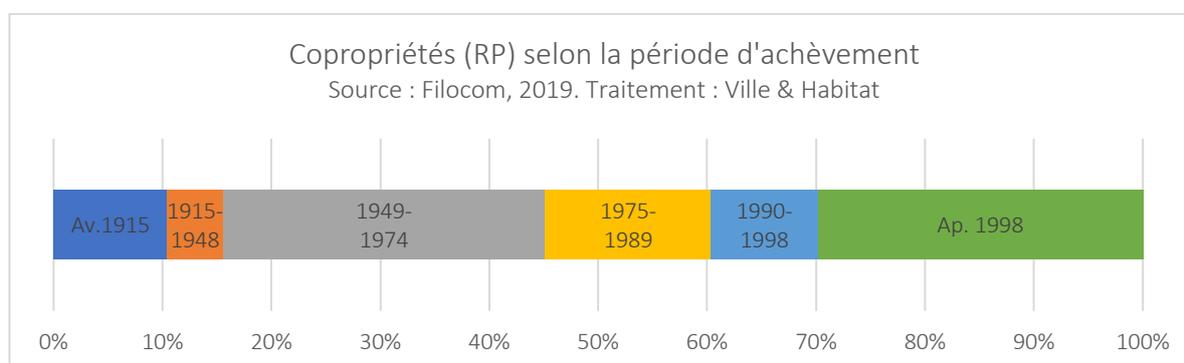


La CABB compte 10 100 logements en copropriété sur son territoire (FILOCOM, 2019). La majorité (94%, soit 9 478 copropriétés) sont en collectif ; seulement 6% (622 copropriétés) sont en individuel.

80% des copropriétés comptent moins de 50 logements, dont 35% moins de 10 logements. L'agglomération ne compte que 7% de très grandes copropriétés (100 à 199 logements).

Parmi les copropriétés, on compte :

- 7 956 résidences principales (79%)
- 660 résidences secondaires (7%)
- 1 484 logements vacants (15%)



45% des logements en copropriétés ont été construits avant 1975, soit avant les premières réglementations thermiques.

D'après les élus, le territoire ne comporte pas de problème de copropriétés défilantes. Néanmoins des travaux de rénovation énergétique sont nécessaires.

Accuse de réception en préfecture
019-200043172-20250929-2025-169-DE
Date de dépôt en préfecture : 29/09/2025
Date de réception préfecture : 29/09/2025

de ces opérations est doublement freinée. En plus du coût élevé de ces travaux, les copropriétés connaissent un problème de structuration (absence de syndic de copropriété, etc.), ce qui complexifie le passage administratif pour l'obtention des aides.

3.7. Les enjeux de performance énergétique et le développement des questions liées aux ZAN

3.7.1. Une implication encore insuffisante en matière de développement durable ?

L'Agglo de Brive a affirmé son engagement en matière de développement durable en validant son Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET). Depuis février 2015, l'Agglomération est lauréate de l'appel à manifestation d'intérêt « territoire à énergie positive pour la croissance verte » qui met en lumière les actions portées dans le cadre du PCAET. La priorité est d'accélérer les économies d'énergie, le développement des énergies renouvelables et l'émergence d'une société bas carbone.

L'ADEME accompagne actuellement la CABB dans une démarche de labellisation CLIMAT-AIR-ENERGIE ainsi que sur des projets de réseaux de chaleur qui visent à alimenter des logements (habitat public et privé).

D'après l'ADEME, les priorités sur le territoire sont la diminution de la dépendance énergétique et la mixité des usages. L'ADEME attend de l'Agglomération davantage d'ambition sur ces questions dans les années à venir.

« Brive Agglo doit prendre des risques en se donnant la possibilité de tester sur des thématiques de sobriété foncière, se recentrer sur l'existant plutôt que de construire neuf. L'agglo doit faire des tests et des expérimentations en ce sens. On a besoin que la collectivité soit innovante. » (ADEME)

D'après les participants aux ateliers, la consommation d'énergie des bâtiments devient un critère de plus en plus prégnant lors de l'achat d'un bien. Travailler sur ces sujets (réhabilitation, lutte contre la vacance, lutte contre les passoires énergétiques et les logements indignes) permettrait d'attirer la population dans les centres-villes. La rénovation énergétique est considérée comme une priorité, autant dans le parc social que dans le parc privé.

3.7.2. Questionnements et inquiétudes à propos de l'objectif Zéro Artificialisation Nette

Le ZAN oblige de repenser complètement l'aménagement car c'est une obligation réglementaire. Les espaces ruraux et périurbains seraient plus touchés par les nouvelles réglementations en matière d'artificialisation des sols, notamment vis-à-vis du tissu urbain de ces espaces dominés par l'habitat individuel. Le passage de la maison individuelle vers le collectif est rendu difficile par l'importance de la culture de l'individuel.

« Aujourd'hui on a stabilisé des modalités de production qui étaient majoritairement individuelles. Avant on était à 75% d'individuel et 25% de collectif. Depuis 4-5 ans on est plutôt à 50/50 même si ça reste variable selon les années. Cependant la demande porte à 80% des cas sur de l'individuel. » (DOMOFRANCE)

Une des principales inquiétudes éprouvées par les acteurs du territoire est le coût supplémentaire induit par l'objectif ZAN et la baisse de la production qui en découlera.

« Si demain on densifie l'espace urbain, où qu'on résorbe des friches, on va davantage correspondre au PLH, mais qui paye les coûts de déconstruction ? » (POLYGONE)

« On va nous dire de faire la réhabilitation mais c'est plus cher donc le régime d'aide n'est pas assez intéressant et le ZAN aboutira à moins de production. » (NOALIS)

D'après les bailleurs sociaux, les zones constructibles se réduisent et le prix du foncier augmente. Une tension s'installe ainsi sur un territoire pourtant détendu. La culture de la maison individuelle ne permet pas aux bailleurs sociaux de passer directement à 100% d'individuel : la solution est de construire du petit collectif, mais cette solution a des limites et ne permet pas de répondre à l'objectif ZAN.

En synthèse :

- Un besoin de logements accru malgré une stabilisation de la population.
- Une prédominance de l'habitat individuel et des grands logements, autant dans le parc privé que dans le parc social.
- Un parc relativement récent comparé aux territoires de comparaison mais une part importante de logements datant d'avant les premières réglementations thermiques.
- Une part importante de propriétaires occupants, surtout dans les communes rurales.
- Un développement important des résidences secondaires et des meublés de tourisme.
- Un taux de vacance en progression à l'échelle de l'agglomération.
- Une problématique de logements indignes à surveiller.
- Un double objectif de développement du logement locatif social et d'équilibre territorial.
- Une tension grandissante entre demandes et attributions sur le logement locatif social, particulièrement sur les petits logements.
- Une faible proportion de PLAI et de PLS/PLI.

4. Les marchés immobiliers

4.1. Le marché du logement neuf et les dynamiques de production

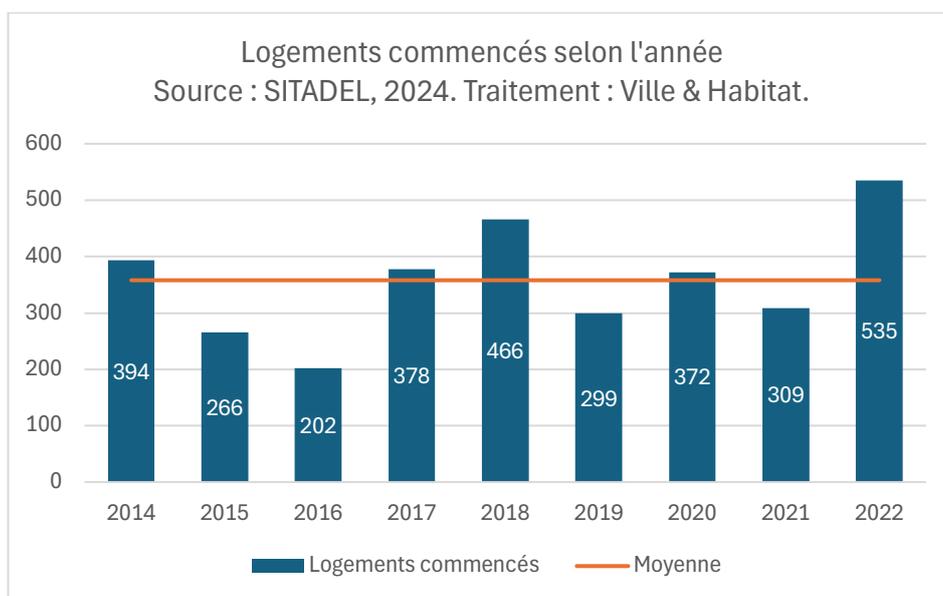
4.1.1 Le suivi des autorisations d'urbanisme

Sur l'ensemble de l'Agglomération, toutes autorisations confondues, les dépôts sont en léger recul (-3.5%) entre février 2023 et janvier 2024 par rapport à la période février 2022 à janvier 2023. Pour les permis de construire, une baisse de 8% est constatée. Les permis pour maisons individuelles sont moins nombreux, avec une baisse de 19% de PCMI par rapport aux chiffres des 12 mois précédents. La situation, après une stabilité entre juillet et novembre 2023, repart à la baisse sur les derniers mois. En revanche, le nombre de DP a progressé : + 11% par rapport à la période février 2022-janvier 2023 : la rénovation des constructions est soutenue.

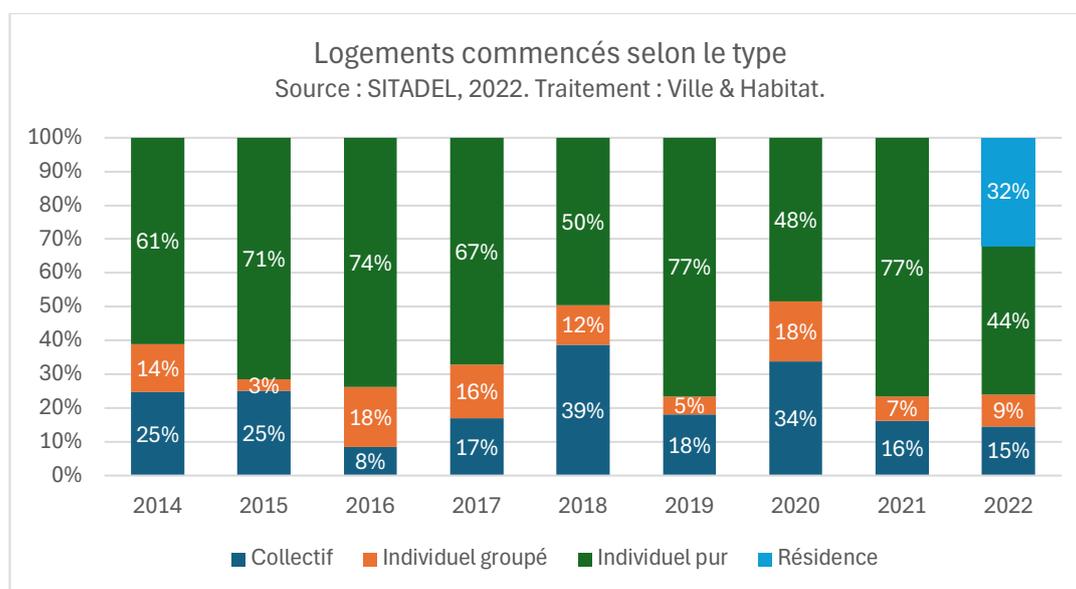
Si l'on regarde la situation du « pôle urbain » dans sa définition SCOT 2012, la baisse est plus sensible, avec 7,7% d'autorisations déposées en moins, pour un volume de 13% de PC en moins de février 2023 à janvier 2024 par rapport à la même période 12 mois avant. C'est sur le territoire du pôle urbain que la baisse de la construction de maisons individuelles est la plus forte : -23% sur la période (chiffres stables ces derniers mois).

Pour Brive, les rénovations du bâti continuent, le volume total des demandes se maintient mieux que sur le pôle urbain, avec toutefois une baisse de 6% des dépôts toutes autorisations d'urbanisme confondues. La baisse est plus sensible sur les permis de construire : 17% entre février 2023 et janvier 2024 par rapport aux volumes 2022. La baisse de dépôts de permis pour les maisons individuelles s'élève à 20% par rapport à la situation de l'année dernière, avec une stabilité sur les derniers mois.

4.1.2. Les logements commencés

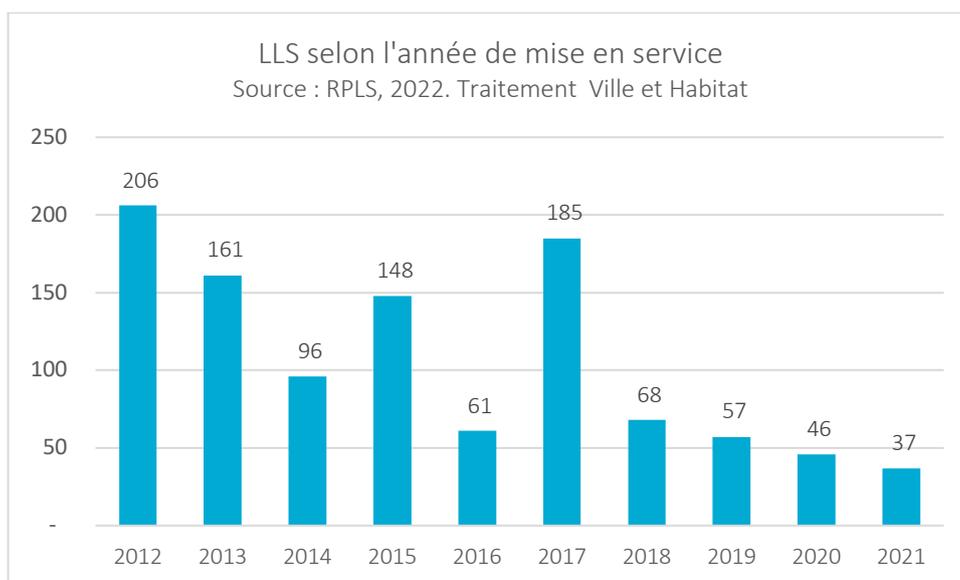


En moyenne, entre 2014 et 2022, 358 logements sont commencés tous les ans. 2022 est l'année où le nombre de logements commencés a été le plus élevé (466 logements) ; 2016 est l'année où le nombre de logements commencés a été le plus bas (202 logements).

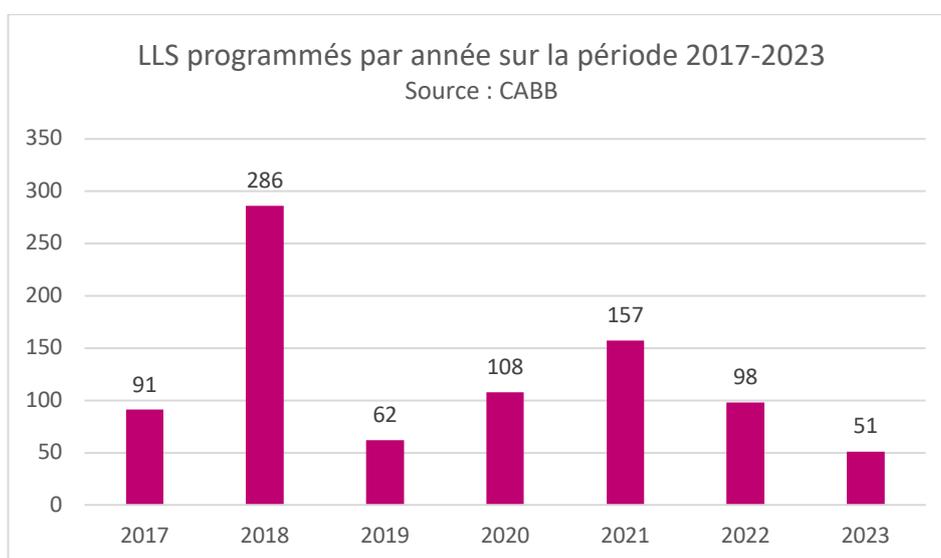


La part de logements construits selon le type varie en fonction des années. De manière générale, l'individuel pur représente 50% à 80% des constructions neuves selon les années, l'individuel groupé entre 5% et 20%, et le collectif entre 10 et 40%. 2018 est l'année où la part de logements collectifs a été la plus forte (34%) tandis que 2016 est l'année où la part de logements individuels – pur et groupé confondus – a été la plus forte (92%). L'année 2022 est la seule qui comprend une part de logements en résidence (32%).

4.1.3. L'évolution du parc de logement social



Le nombre annuel de logements locatifs sociaux mis en service ne cesse de décroître depuis 2012, mis à part un pic en 2015 (+148 unités) et en 2017 (+185 unités). Entre 2014 et 2017, le nombre moyen de LLS était de 123 logements par an à l'échelle de l'intercommunalité et descend à 52 entre 2018 et 2021, soit une diminution du rythme annuel de construction de plus de 50% entre les deux périodes.



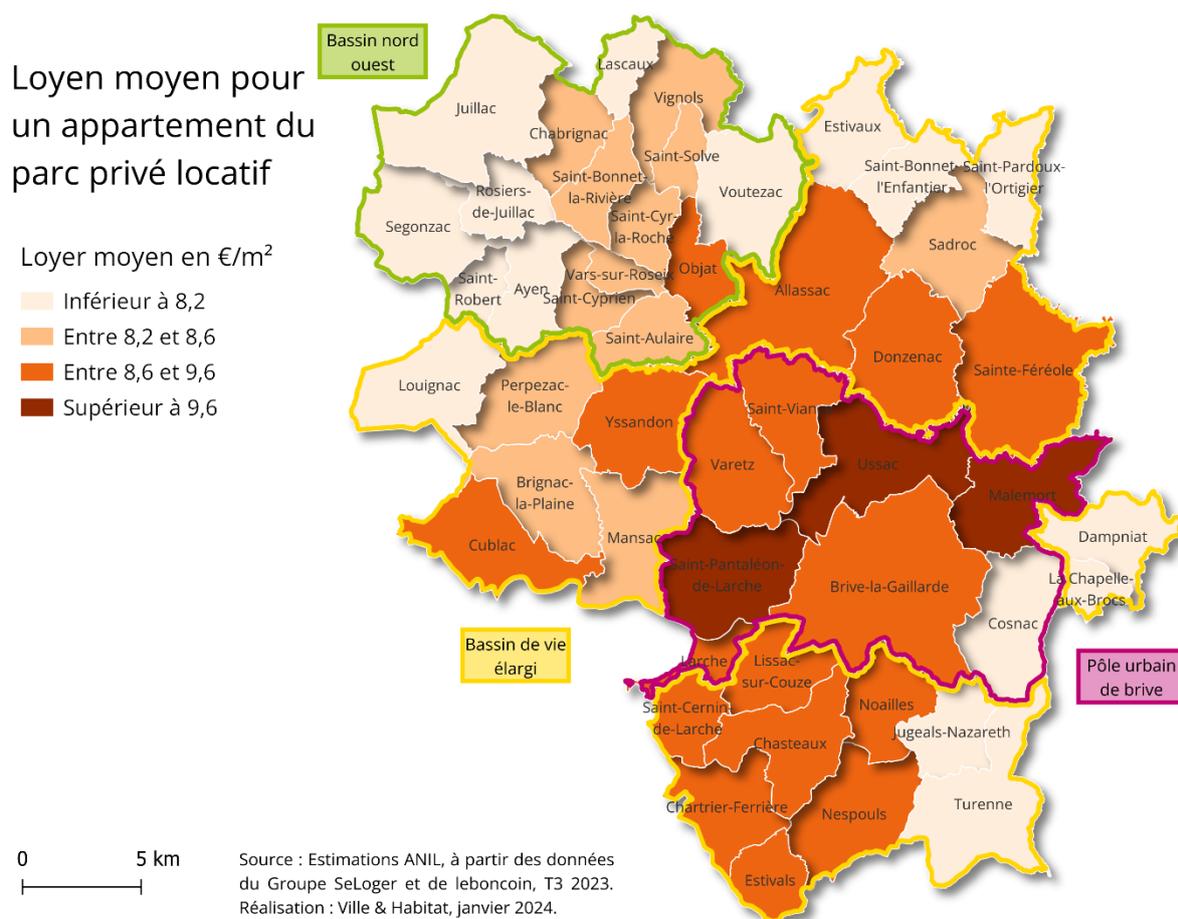
D'après les élus, la diminution du nombre annuel de mise en service de logements locatifs sociaux (RPLS, 2022) s'expliquerait par des retards de mise en chantier. Cependant, de nombreuses opérations sont programmées et en cours de construction (voir graphique ci-dessus).

4.2. Les marchés locatifs privé et social

Les loyers des logements privés sont relativement homogènes entre les communes de l'Agglo de Brive. De même, l'écart entre les loyers des appartements et des maisons est relativement petit. Les prix oscillent entre 8 et 10,5 €/m² pour les appartements et de 6,9 à 9,3 €/m² pour les maisons.

Les données de loyer du parc locatif privé sont issues de données d'annonces parues sur les plateformes de Leboncoin et du Groupe SeLoger sur la période 2018-2023. Les résultats produits sont des loyers charges comprises pour des biens loués vides (non meublés). Ils proviennent de prédictions de loyers calculées pour des biens types mis en location au 3ème trimestre 2023. Les indicateurs de loyers sont calculés sur des données d'annonces, donc mesurent des loyers de flux uniquement. Pour certaines communes, aucune annonce n'a été observée ; l'indicateur de loyer correspond alors à celui estimé dans des communes voisines présentant des caractéristiques similaires.

4.2.1. Les loyers dans le parc privé – appartements

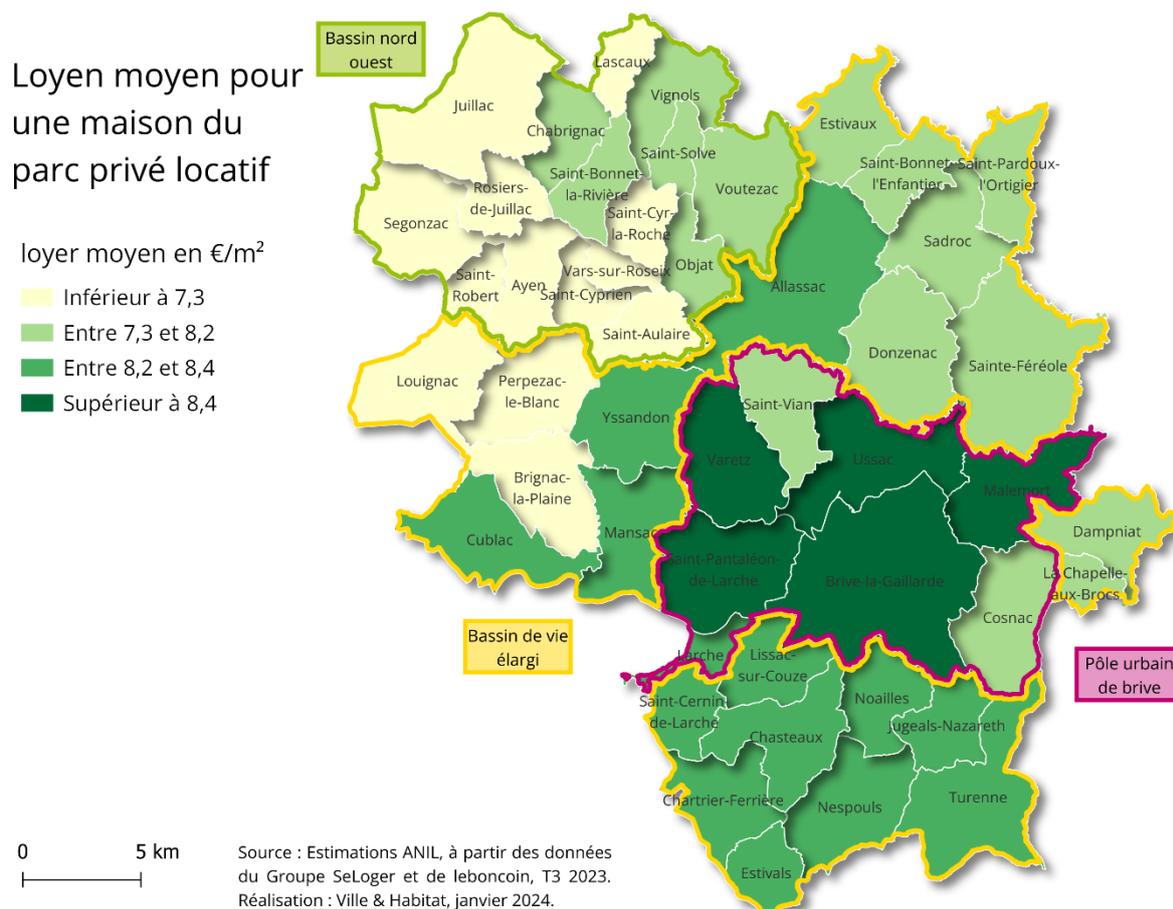


Les loyers des appartements sont généralement plus élevés autour de la ville-centre, Brive incluse. Malemort (9,9€/m²), Ussac et Saint-Pantaléon-de-Larche (9,9€/m²) sont les

Accusé de réception en préfecture
N° 202417248
Date de télétransmission : 29/09/2025
Date de réception préfecture : 29/09/2025

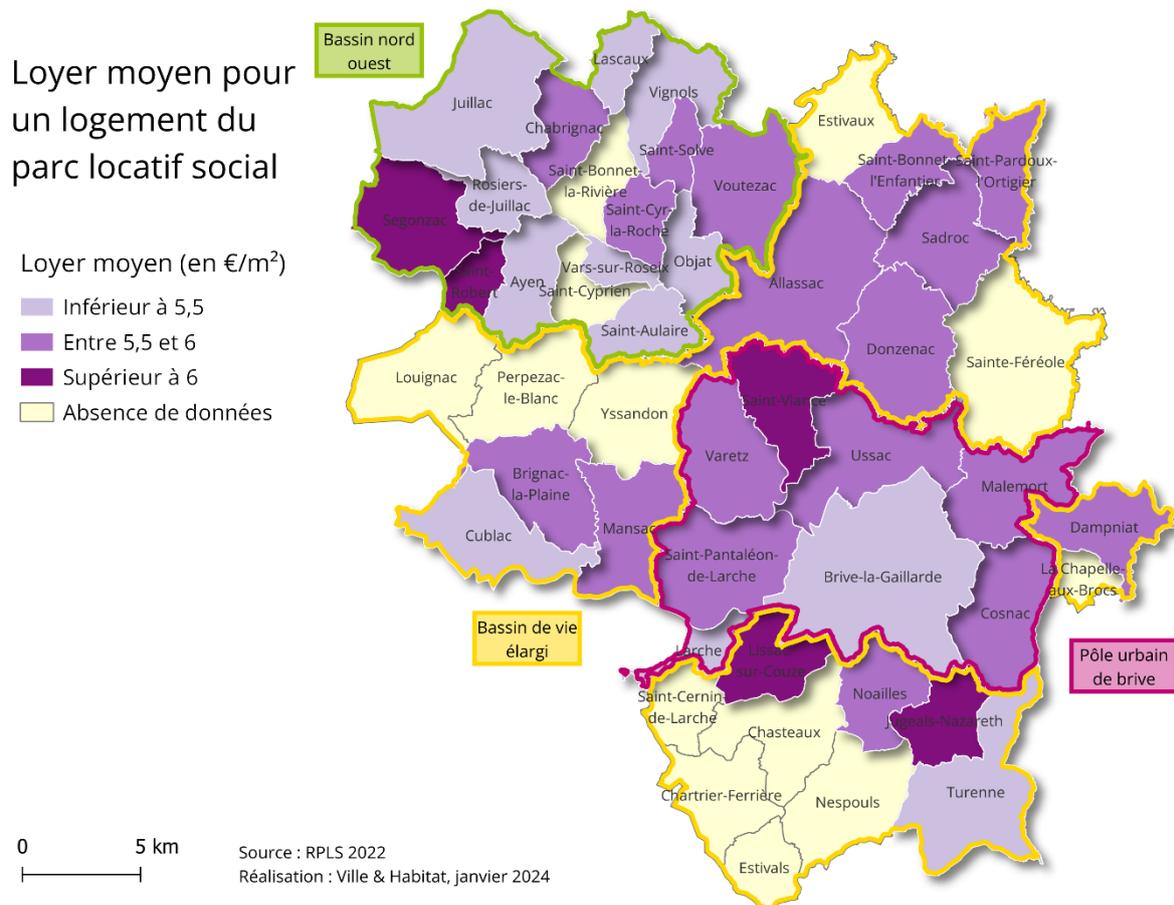
communes où les loyers pour un appartement type du parc privé locatif sont les plus élevés. Le nord-ouest et le sud-est sont plus accessibles (moins de 8,6 €/m² pour un appartement).

4.2.2. Les loyers dans le parc privé - maisons



Les loyers des maisons sont généralement plus élevés autour de la ville-centre, Brive incluse, et dans le sud de l'agglomération. Malemort, Ussac, Saint-Pantaléon-de-Larche (9,2€/m²) et Brive (9,3€/m²) sont les communes où les loyers pour une maison type du parc privé locatif sont les plus élevés. Avec des loyers inférieurs à 7,3€/m² pour une maison, l'Est est plus accessible.

4.2.3. Les loyers dans le parc social

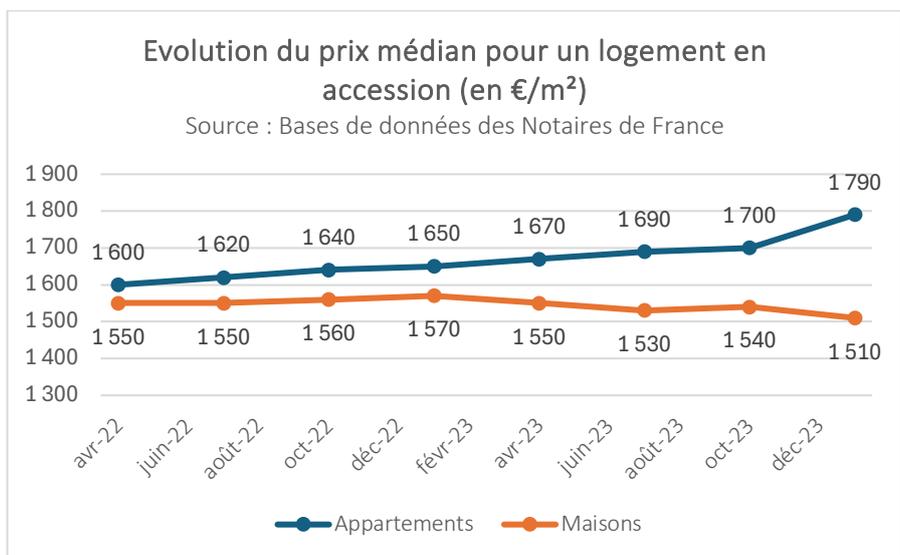


Les loyers dans le parc social sont généralement plus élevés autour de la ville-centre. Jugeals-Nazareth, Lissac-sur-Couze, Saint Robert, Saint-Viance et Segonzac sont les communes où les loyers pour un appartement type du parc locatif social sont les plus élevés (supérieur à 6€/m²). L'ouest de l'agglomération est plus accessible (Lascaux, Saint-Aulaire, Ayen, etc.)

Avec 5,28€/m² en 2022, Brive se situe parmi les communes où le prix au m² pour un logement du parc social est le plus bas.

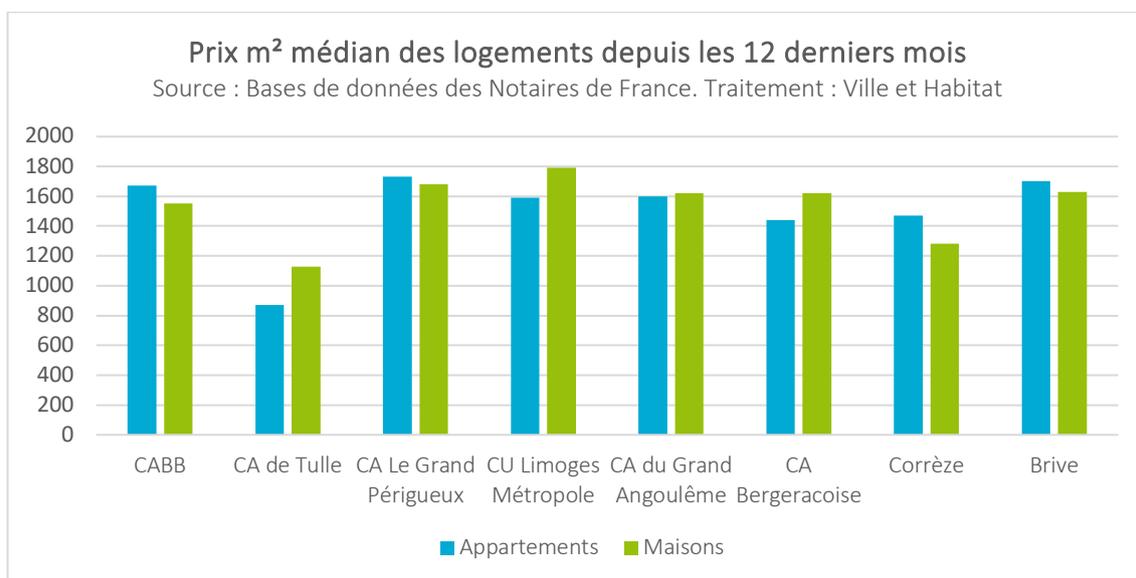
Les niveaux de prix dans le parc social sont à relativiser en raison du faible nombre de LLS dans les communes rurales, pouvant biaiser les moyennes.

4.3. Les marchés de l'accession à la propriété



Depuis les 12 derniers mois (à partir de janvier 2024), 464 appartements et 1 114 maisons ont été vendus à l'échelle de l'agglomération.

Le prix médian au m² pour un appartement en accession augmente continuellement, passant de 1 600 € sur les 24 derniers mois à 1 790 € sur les 3 derniers mois, soit une augmentation de 12% en 2 ans. A l'inverse, le prix médian pour une maison en accession diminue légèrement, passant de 1 550 € sur les 24 derniers mois à 1 510 € sur les 3 derniers mois, soit une diminution de 3% en 2 ans.



Les prix des appartements sont plus élevés sur le territoire de la CABB (1 670 €/m²) que dans les territoires de comparaison, à l'exception de la CA Le Grand Périquieux (1 730 €/m²). En revanche, les prix de maisons au sein de la CABB (1 550 €/m²) sont inférieurs à ceux des territoires de comparaison, à l'exception de Tulle (1 130 €/m²). Par rapport au département, les prix sont globalement plus élevés dans la CABB qu'en Corrèze.

Accusé de réception en préfecture
019-200043172-20250929-2025-169-DE
Date de télétransmission : 29/09/2025
Date de réception préfecture : 29/09/2025

6. Logement et hébergement des publics spécifiques

6.1. Le logement des jeunes et des étudiants

Focus sur la précarisation des jeunes du territoire :

- Le taux de chômage des jeunes de 18 à 24 ans (20,8% d'après l'INSEE) est deux fois plus élevé que le taux de chômage des autres tranches d'âges (9,5% pour les 25-54 ans ; 8,1% pour les 55-64 ans)
- Le taux de pauvreté des jeunes de moins de 30 ans s'élève à 20,4% en 2021 selon l'INSEE, contre 13% pour l'ensemble de la population de la CABB
- Le territoire se caractérise par une surreprésentation de propriétaires occupants (65,1% des logements sont occupés par leur propriétaires). Cette part est en augmentation.

Les jeunes sont ainsi particulièrement touchés par les difficultés d'accès au logement.

On observe une corrélation entre les besoins en logement des jeunes et des étudiants et la présence d'offre de formations dans le supérieur à Brive. Brive concentre plus de la moitié des jeunes (15-29 ans) du territoire. L'ADIL constate un manque de logements pour les étudiants dans la ville centre.

« Il y a aussi des besoins en T1 et T2 pour les jeunes car Brive est quand même une ville étudiante. Après on n'est pas à Limoges mais y a de plus en plus d'étudiants à Brive. » (ADIL)

« Il y a des besoins en logement pour les jeunes au centre-ville de Brive dû à l'évolution des formations post bac ». (DOMOFrance)

Les acteurs du territoire constatent un manque de logements pour des locations de courte durée, notamment dans les communes limitrophes de Brive où les logements pour les apprentis et les jeunes actifs seraient insuffisants pour répondre à la demande. De manière plus générale, le tissu économique peine à recruter à cause du manque de logements récents de qualité et adaptés à la demande.

« Des entreprises se plaignent qu'il n'y ait pas suffisamment de logements adaptés pour accueillir les jeunes. » (ADIL)

« Le besoin pour les jeunes actifs est colossal. Il y a effectivement des besoins sur le logement étudiant mais y a aussi les jeunes actifs pour qui le besoin est considérable. Ils se reportent sur le logement social abordable, donc la tension augmente encore plus ». (COPROD)

Certains acteurs relativisent le besoin des jeunes en résidences étudiantes en raison d'une offre déjà importante dans le secteur privé (mais difficilement quantifiable).

« Le besoin ne se fait pas sentir car il y a déjà beaucoup d'offre de petits logements dans l'habitat privé pour les étudiants ». (ADIL)

Accusé de réception en préfecture
018-200043172-20250929-2025-169-DE
Statut de l'administration : 29/09/2025
Date de réception préfecture : 29/09/2025

D'après certains bailleurs, petit logement n'est pas synonyme de T1, et le T2 serait davantage recherché par les jeunes.

« Les jeunes actifs ne vont pas vouloir vivre dans un T1. Ils vont vouloir un T2, voire un grand T2 avec terrasse minimum. Les attentes ne sont pas les mêmes en région parisienne et en province. » (COPROD)

D'après les élus des communes, en termes de localisation, les jeunes préfèrent généralement se rapprocher des bassins d'emploi, et éprouvent le désir d'habiter à Brive pour bénéficier de la proximité des commerces et services et d'une vie festive. Dès qu'ils sont en âge de faire des études supérieures ou de travailler, les jeunes partent et rares sont ceux qui décident de revenir en Corrèze.

Des jeunes seraient réticents à vouloir entrer dans un logement social en raison d'une mauvaise image, alors que le logement locatif social s'avérerait une réponse aux difficultés de se loger pour cette catégorie de la population.

« Je pense que les jeunes aujourd'hui sont méconnaissants de leur droit à l'accès au logement social alors que le logement social peut tout à fait être intégré à leur parcours résidentiel. » (POLYGONE)

Focus sur les saisonniers :

Les élus éprouvent un besoin en termes d'offre de logement pour les saisonniers. A Ayen par exemple, les saisonniers préfèrent s'installer sur des aires de passage en raison de l'absence de logement abordable de courte durée.

Les ateliers de diagnostic ont fait notamment émerger le besoin de proposer une autre solution de logement pour les jeunes que le CROUS, telles que des résidence habitat jeunes ou des logements de location de courte durée, pour les stages et alternances. Il existe aussi la possibilité de louer une chambre chez l'habitant.

6.2. Le logement adapté au handicap et à la perte d'autonomie

6.2.1. Les logements adaptés à la perte d'autonomie

« Sur le logement sénior la question est générique. Le vieillissement de la population s'exerce à l'échelle nationale et surtout en nouvelle aquitaine, au nord de la région, dans la Creuse, en Corrèze... C'est un sujet autant dans la réhabilitation du parc privé que du parc public pour l'adaptation des logements ». (COPROD)

Lors de l'atelier avec les élus, les participants ont identifié un manque de maisons plain-pieds et de résidences séniors. Plusieurs projets d'habitat adaptés aux personnes âgées n'ont pas abouti, mais d'autres sont en cours de réalisation, notamment par le bailleur social Polygone. D'après les élus, l'offre en résidences médicalisée (EPHAD) est satisfaisante mais il manque de

Accès de l'État en Préfecture
019-200043172-20250929-2025-169-DE
Date de transmission : 29/09/2025
Date de réception préfecture : 29/09/2025

personnes sont sur liste d'attente. D'après les élus, les résidences Senior se développent principalement à Brive alors que les communes rurales ont elles aussi des besoins en logement adapté pour les personnes âgées. Aujourd'hui l'accent est mis sur la construction des logements plains-pieds, mais il est nécessaire d'adapter l'existant.

Comme les jeunes, les personnes âgées sont de plus en plus nombreuses à rechercher un petit logement. Des personnes âgées vivant seules dans un grand logement cherchent à habiter dans un logement de plus petite taille à cause de l'augmentation du coût de l'énergie et l'entretien (jardin, etc.) Certains bailleurs sociaux cherchent à répondre à cette nouvelle demande. Par exemple, DOMOFRANCE cherche à produire des petites typologies (T2-T3) et à proposer des animations (portage de courses à domicile, de médicaments, etc.) peu coûteuses pour les résidents.

« On travaille activement sur cette thématique, on a un partenaire politique senior qui nous accompagne sur la recherche de financement, conception, etc. Il y a de la demande, d'autant plus importante dans un territoire détendu où 90% des seniors sont éligibles au logement social et qui cherchent à s'orienter vers des loyers modérés plutôt que vers des résidences autonomie ». (DOMOFRANCE)

D'après COPROD, maintenir les personnes âgées sur le territoire est un enjeu crucial, non parce qu'il est nécessaire d'apporter une réponse aux » besoins spécifiques, mais aussi parce que l'Agglomération a intérêt à maintenir la population retraitée sur son territoire, qui ont des activités et qui consomment localement.

Le vieillissement n'induit pas uniquement un besoin accru en logement adapté à la perte d'autonomie, mais implique aussi un besoin d'accompagnement social de ces personnes, qui sont les plus susceptibles de souffrir d'isolement. Une solution proposée serait de créer des maraudes afin de s'assurer de l'état mental des personnes âgées considérées comme fragiles. L'objectif est de rompre l'isolement et de favoriser le lien social. Près de la moitié des personnes de 80 ans ou plus vivent seules.

« Proximité géographique n'entraîne pas forcément solidarité. On a des personnes âgées en situation de grand isolement, même en centre-ville » (UDAF).

L'ADIL pose toutefois la question de la connaissance des besoins réels des personnes âgées, dans la mesure où ces personnes sont de plus en plus encouragées à rester chez elles, pour des raisons économiques (coût élevé des EHPAD) et personnelles (attachement au lieu de résidence).

Focus sur résidences intergénérationnelles :

Certains acteurs, notamment des bailleurs sociaux, sont favorables au développement de résidences intergénérationnelles du fait de retours d'expériences positifs. Par exemple, POLYGONE a développé plusieurs projets d'habitat mixant plusieurs générations qui se sont avérés concluants. Les élus sont eux aussi favorables à encourager le développement de ce type de produit. Des travaux sont en cours sur l'ancienne caserne de Brune, dont le projet prévoit la création de 123 logements, dont 95 pour la résidence autonomie.

Accusé de réception en préfecture
019-200043172-20250929-2025-169-DE
Date de télétransmission : 29/09/2025
Date de réception préfecture : 29/09/2025

6.2.2. Habitat inclusif, accessibilité les logements adaptés PMR

L'UDAF travaille actuellement sur un dispositif d'habitat inclusif avec Brive Habitat : deux logements visant à accueillir des personnes ayant un handicap psychique. Une résidence habitat inclusif est en cours de construction à Brive. Il s'agit de logements adaptés aux personnes relativement autonomes. L'UDAF critique le manque de logements disponibles pour faire de l'habitat adapté, surtout dans le centre-ville de Brive où la demande est la plus forte.

« Peu de logements locatifs sociaux sont disponibles en centre-ville pour faire de l'habitat inclusif et s'il y en a ils sont surdimensionnés. » (UDAF)

L'UDAF critique aussi le manque d'un dispositif Maison relais au sein de l'agglomération.

« À Brive on a une population vulnérable importante et il n'y a pas de solution autre qu'une maison relais. Je pense qu'à moyen terme il faut en avoir une. » (UDAF)

Chez les bailleurs sociaux, les travaux d'adaptation des logements au handicap ou à la perte d'autonomie sont réalisés selon la demande du locataire.

6.3. Les personnes défavorisées

Avec 1 070 allocataires du RSA, Brive concentre une partie importante des allocataires du département. Avec 24,7 allocataires du RSA pour 1 000 habitants de 15-64 ans, l'EPCI de Brive est l'intercommunalité dont la part de bénéficiaires du RSA est la plus forte.

Les dispositifs de veille sociale :

- Des maraudes pour repérer et orienter des personnes à la rue :

Porté par la Croix Rouge, le Samu Social, réalise des maraudes régulières à Brive (3 par semaine en période hivernale et 2 par semaine le reste de l'année) En cas de plan « Grand-froid » (déclenché par la Préfecture) l'association maraude tous les soirs de la semaine. Lors des épisodes caniculaires, des maraudes ont lieu l'après-midi à pied pour la distribution de bouteilles d'eau. Au cours de la période hivernale, une distribution de colis alimentaires, de duvets et de manteaux préparés au siège est aussi organisée. Les maraudes sont gérées par trois bénévoles avec quelques points de rencontre réguliers

- Le service de médiation sociale de rue :

Porté par le CCAS de Brive, il opère un accompagnement social renforcé de toutes les personnes sans domicile ou risquant de l'être. Des accueils d'urgence existent pour accueillir les personnes en grande difficulté sociale : les accueils de jour : ce sont des lieux conviviaux dans lesquels le public accueilli trouve chaleur humaine, écoute et accompagnement. Un petit déjeuner est proposé et les personnes accueillies peuvent prendre une douche, ou bien laver et sécher leur linge. Porté par la Croix Rouge, l'accueil de jour de Brive est ouvert tous les matins du lundi au vendredi. Il est situé dans les locaux de l'ancien CHRS Patier, rue Gabriel Malès à Brive.

- Le 115

Accusé de réception en préfecture
019-200043172-20250929-2025-169-DE
Date de télétransmission : 29/09/2025
Date de réception préfecture : 29/09/2025

Le 115 est en lien étroit avec l'ensemble des acteurs de la veille sociale et notamment le SAMU social piloté par la Croix Rouge de Brive et la médiation sociale de rue gérée par la ville de Brive.

- **Le SIAO (Service Intégré d'Accueil et d'Orientation)**

Des permanences du SIAO se tiennent dans les locaux du CHRS Le Roc Brive ainsi que dans ceux de la plateforme de la veille sociale de Brive

- **L'offre d'hébergement généraliste**

L'offre en hébergement généraliste est relativement étoffée dans le département de Corrèze, mais essentiellement concentrée à Brive :

- o 70 places en CHRS
- o 40 places en hébergement d'urgence, dont 6 pour les femmes victimes de violences
- o 16 places en intermédiation locative (+25 places projet 2023)
- o 61 places SHAJ

Focus sur les marchands de sommeil :

L'atelier de diagnostic avec les partenaires a souligné la question des marchands de sommeil qui constitue un sujet en Corrèze, et particulièrement à Brive. Les victimes de marchands de sommeil sont des personnes vulnérables, au RSA, des sorties de prison, exclues de l'information, petites retraites... Un des problèmes du phénomène des marchands de sommeil est la méconnaissance des situations. Les logements indignes détectés sont en général signalés par les locataires ou les travailleurs sociaux. Or, les victimes des marchands de sommeil n'osent pas signaler leur situation ou ne savent pas à qui s'adresser ni vers qui se tourner et ont souvent une multiplicité d'autres problèmes à gérer. On assiste alors à une invisibilisation des victimes des marchands de sommeil.

6.4. Les gens du voyage

D'après le Schéma d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGDV), la communauté d'agglomération du Bassin de Brive a l'obligation de réaliser une aire de grand passage dimensionnée pour 100 caravanes ainsi que des aires d'accueil permanentes. Les deux aires d'accueil permanentes ont été réalisées à Brive (34 places) et à Malemort (24 places).

Les aires permanentes d'accueil permettent des séjours temporaires d'une durée maximale de trois mois prolongeables jusqu'à 10 mois selon le règlement de l'aire.

L'aire de grand passage existante se situe à Saint-Pantaléon-de-Larche, au lieu-dit « LES BAYSESSE ». Elle est d'une surface de 2,5 hectares, soit une taille inférieure aux 4 hectares requis par le décret du 26 décembre 2019. Elle a bénéficié d'une dérogation préfectorale en raison de sa localisation en zone rouge PPRI et n'est que provisoire.

D'après le SDAGDV, la CABB doit poursuivre ses recherches, déjà engagées, afin de trouver un terrain pouvant accueillir de manière pérenne l'aire de grand passage.

7. Les principaux enjeux issus du diagnostic

	Constats	Enjeux
	+22% de 60-75 ans en 10 ans	Accompagner le vieillissement de la population
	-6% d'actifs en 10 ans	Améliorer la mixité générationnelle et maintenir les actifs
	+20% de ménages seuls en 10 ans	Développer les petits logements
	25% de locataires privés en 2020	Développer l'offre locative privée
	9,7% de LLS en 2022 ; 9% de PLAI	Développer l'offre de LLS
	+21% de résidences secondaires en 10 ans	Favoriser les résidents permanents
	Loi Climat et résilience ; Objectif ZAN	Tendre vers la sobriété foncière
	41% des logements construits avant les premières réglementations thermiques	Rénover le parc vieillissant
	9,9% de vacance résidentielle en 2022	Lutter contre la vacance