

Située au centre de la France dans le département de la Haute-Vienne, Limoges Métropole est constituée de 20 communes dont le nombre d'habitants représente la moitié des habitants du département.

Elle constitue ainsi le 3ème pôle urbain du Grand Sud Ouest. Capitale mondiale des Arts du feu, sa ville centre, Limoges, dispose des structures universitaires, médicales, culturelles et de loisir d'une capitale régionale.

Limoges dispose d'un tissu économique diversifié, riche en PME-PMI, et compte de grands noms de l'industrie comme, LEGRAND leader mondial des installations électriques, BERNARDAUD et HAVILAND dans le domaine de la porcelaine, les céramiques ALLIA, les chaussures WESTON, Renault trucks, ...

ACCES

A20, A8
N21, N141, N147, N520
SNCF (Bordeaux à 2h20, Paris à 2h50)
Bus et Trolley Bus
Aéroport International de Limoges Bellegarde



DONNEES GENERALES

	France Métropolitaine	Territoire étude	Part
Superficie (km²)	543 940	503	0,09%
Population	64 300 821	208 390	0,32%
Population active	29 913 457	93 075	0,31%
Nbre d'emplois	25 735 967	99 225	0,39%
Nbre d'entreprises	6 370 660	16 552	0,26%

Insee 2015

Pôles de compétitivité	6	Elopsys Pôle Européen de la Céramique Cancer Bio Santé	VIAMECA Viandes et Produits Carnés Sciences et systèmes de l'énergie électrique
------------------------	---	---	--

Bien que jugées fiables, les informations que nous avons utilisées pour cette étude ne peuvent être garanties, ni engager la responsabilité d'Advenis Conseil. La reproduction de tout ou partie de la présente étude est autorisée sous réserve d'en mentionner la source.

LE MARCHÉ

Limoges Métropole doit davantage affirmer ses points forts au sein de la région Nouvelle-Aquitaine.

Son positionnement géographique (éloignement de la capitale régionale Bordeaux), et des dessertes tant ferrovières que routières ou aériennes, moins performantes, font qu'on observe une moindre attractivité de cette dernière notamment par rapport à la capitale régionale Bordeaux.

Sur le plan de l'immobilier tertiaire, le volume de bureaux disponibles est important. La plupart sont obsolètes et nécessitent des travaux importants pour être aux dernières normes.

Les propriétaires ne souhaitent pas se lancer dans ces travaux pour pouvoir louer, et en cas de vente, ils préfèrent baisser les prix.

Parallèlement, les preneurs malgré des loyers parfois très bas, ne souhaitent pas non plus initier de tels travaux.

Dans ce contexte, les valeurs tant locatives que vénales sont orientées à la baisse.

	Loyer €/m ² HT HC (moyenne basse et haute)	
Neufs	115	130
Second marché	44	66
Rénovés	67	94

	Prix de vente €/m ² HT HC (moyenne basse et haute)	
Neufs	1 100	1 375
Second marché	550	717
Rénovés	722	1 104

Source : Observatoire de l'Immobilier CCI Limoges Haute-Vienne

La vision du marché par l'Observatoire de l'Immobilier - CCI Limoges Haute-Vienne

- *Inadéquation de l'offre à la demande*
- *Fortes exigences des preneurs ou acquéreurs*
- *Locaux neufs ou récents, climatisation, fibre ...*
- *Difficultés à trouver des bureaux aux normes (accès handicapés)*
- *Absence de parkings*
- *Stationnement payant*

Tendance N/N-1 | NC = non communiqué | NS = non significatif | * moyenne des 5 valeurs les plus élevées | graphes réalisés sur les volumes (m²)
Sources CCI, Advenis RES