

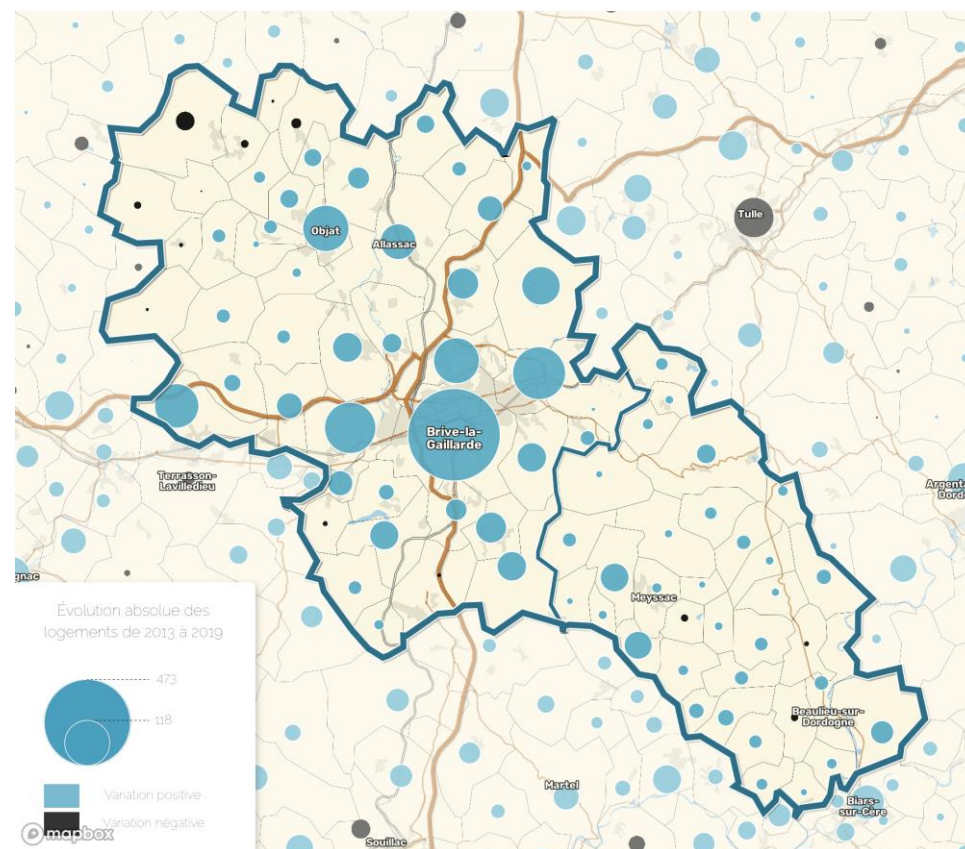
VOLET HABITAT



ÉTAT DES LIEUX

Une répartition des logements concentrée sur le pôle démographique principal

- Avec 45,7 % du parc logement départemental, le SCoT Sud Corrèze compte 70 876 logements en 2019.
- En termes de croissance de l'offre de logement, celle-ci a augmentée de 3,6% entre 2013-2019 soit plus de 2 500 logements créés. Le Taux de croissance annuel moyen équivalent sur la période correspond à 0,6%.
- A l'échelle du SCoT, 86,4% des logements se situent dans l'EPCI de la Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive. La commune la plus peuplée est de loin Brive-la-Gaillarde, qui concentre à elle seule 40,3% des logements du Sud Corrèze.
- Cette répartition des logements suit donc logiquement les tendances démographiques et de densité étudiées au volet précédent. Un pôle principal se démarque au centre du territoire, avec Brive-la-Gaillarde comme élément moteur.



Évolution absolue des logements de 2013 à 2019 (source : INSEE, traitement OBSERV'EAU)

SCoT Sud Corrèze						
Logement - Nombre et évolution 2013-2019						
	Logements en 2013	Logements en 2019	Poids des logements au sein du SCoT en 2019	Variation absolue de logement 2013-2019	Variation relative de logements 2013-2019	TCAM de logement 2013-2019
CA du Bassin de Brive	59 095	61 268	86,4 %	2 173	3,7 %	0,6 %
Brive-la-Gaillarde	27 988	28 540	40,3 %	552	2,0 %	0,3 %
Malemort	4 075	4 256	6,0 %	181	4,4 %	0,7 %
Saint-Pantaléon-de-Larche	2 101	2 270	3,2 %	169	8,0 %	1,3 %
Ussac	1 848	1 982	2,8 %	134	7,2 %	1,2 %
Allasac	2 128	2 209	3,1 %	81	3,8 %	0,6 %
Objat	2 027	2 163	3,1 %	137	6,7 %	1,1 %
Cosnac	1 262	1 317	1,9 %	55	4,3 %	0,7 %
Dorzenac	1 347	1 410	2,0 %	62	4,6 %	0,8 %
Varetz	1 020	1 076	1,5 %	56	5,5 %	0,9 %
Sainte-Féréole	964	1 057	1,5 %	93	9,7 %	1,6 %
Saint-Viance	830	854	1,2 %	24	2,9 %	0,5 %
Cubiac	888	1 014	1,4 %	126	14,2 %	2,2 %
Larche	813	853	1,2 %	40	5,0 %	0,8 %
Mansac	644	685	1,0 %	42	6,5 %	1,1 %
Voutezac	809	839	1,2 %	30	3,7 %	0,6 %
Juillac	783	755	1,1 %	-28	-3,5 %	-0,6 %
Sadroc	440	482	0,7 %	41	9,4 %	1,5 %
Jugeals-Nazareth	411	472	0,7 %	61	14,7 %	2,3 %
Brignac-la-Plaine	462	481	0,7 %	19	4,1 %	0,7 %
Noailles	412	441	0,6 %	29	7,0 %	1,1 %
Turenne	533	588	0,8 %	55	10,4 %	1,7 %
Saint-Aulaire	427	432	0,6 %	5	1,2 %	0,2 %
Chasteaux	374	428	0,6 %	54	14,4 %	2,3 %
Dampriat	375	376	0,5 %	1	0,3 %	0,0 %
Ayen	517	529	0,7 %	12	2,3 %	0,4 %
Lissac-sur-Couze	510	525	0,7 %	15	3,0 %	0,5 %
Yssandon	360	371	0,5 %	11	3,2 %	0,5 %
Saint-Cémin-de-Larche	323	320	0,5 %	-3	-1,0 %	-0,2 %
Nespouls	344	342	0,5 %	-2	-0,7 %	-0,1 %
Chabrignac	303	297	0,4 %	-6	-2,0 %	-0,3 %
Vignols	390	381	0,5 %	-9	-2,4 %	-0,4 %
Saint-Cyr-la-Roche	238	260	0,4 %	22	9,4 %	1,5 %
Saint-Pardoux-l'Ortigier	269	275	0,4 %	6	2,2 %	0,4 %
Perpezac-le-Blanc	271	283	0,4 %	12	4,4 %	0,7 %
Saint-Solve	252	272	0,4 %	20	8,0 %	1,3 %
La Chapelle-aux-Bros	209	223	0,3 %	14	6,7 %	1,1 %
Estivaux	221	242	0,3 %	21	9,5 %	1,5 %
Saint-Bonnet-l'Enfantier	209	222	0,3 %	13	6,2 %	1,0 %
Saint-Bonnet-la-Rivière	218	227	0,3 %	9	4,0 %	0,7 %
Vars-sur-Roseix	195	207	0,3 %	12	6,1 %	1,0 %
Saint-Cyprien	167	170	0,2 %	3	1,5 %	0,3 %
Chartrier-Ferrière	219	230	0,3 %	12	5,3 %	0,9 %

SCoT Sud Corrèze						
Logement - Nombre et évolution 2013-2019						
	Logements en 2013	Logements en 2019	Poids des logements au sein du SCoT en 2019	Variation absolue de logement 2013-2019	Variation relative de logements 2013-2019	TCAM de logement 2013-2019
Saint-Robert	256	253	0,4 %	-3	-1,0 %	-0,2 %
Louignac	133	132	0,2 %	-2	-1,2 %	-0,2 %
Segonzac	170	164	0,2 %	-6	-3,5 %	-0,6 %
Lascaux	163	161	0,2 %	-2	-1,0 %	-0,2 %
Rosiers-de-Juillac	109	108	0,2 %	-1	-0,8 %	-0,1 %
Estivals	87	93	0,1 %	6	7,0 %	1,1 %
CC Midi Corrèzien	9 246	9 608	13,6 %	362	3,9 %	0,6 %
Beaulieu-sur-Dordogne	1 068	1 081	1,5 %	13	1,2 %	0,2 %
Meysac	803	809	1,1 %	6	0,8 %	0,1 %
Beynat	896	920	1,3 %	24	2,7 %	0,4 %
Aubazines	501	510	0,7 %	9	1,9 %	0,3 %
Altillac	712	746	1,1 %	34	4,8 %	0,8 %
Lanteuil	283	286	0,4 %	3	1,1 %	0,2 %
Collonges-la-Rouge	419	471	0,7 %	52	12,4 %	2,0 %
Nonards	311	308	0,4 %	-3	-1,1 %	-0,2 %
Chauffour-sur-Vell	234	283	0,4 %	49	21,0 %	3,2 %
Noailhac	227	239	0,3 %	12	5,3 %	0,9 %
Ligneyrac	183	186	0,3 %	2	1,3 %	0,2 %
Le Pescher	205	218	0,3 %	13	6,3 %	1,0 %
Puy-d'Amac	236	247	0,3 %	12	5,0 %	0,8 %
Branceilles	217	223	0,3 %	7	3,2 %	0,5 %
La Chapelle-aux-Saints	165	180	0,3 %	14	8,7 %	1,4 %
Sérilhac	188	198	0,3 %	10	5,2 %	0,8 %
Liourdres	172	175	0,2 %	3	1,7 %	0,3 %
Bilhac	158	167	0,2 %	9	5,4 %	0,9 %
Tudeils	173	177	0,2 %	4	2,3 %	0,4 %
Albignac	141	149	0,2 %	8	5,3 %	0,9 %
Lagleygeolle	144	148	0,2 %	4	2,8 %	0,5 %
Astaillac	173	180	0,3 %	7	3,8 %	0,6 %
Sioniac	174	168	0,2 %	-6	-3,3 %	-0,6 %
Queyssac-les-Vignes	155	166	0,2 %	11	7,1 %	1,2 %
Chenailler-Mascheix	131	146	0,2 %	15	11,1 %	1,8 %
Curemonte	208	220	0,3 %	12	5,9 %	1,0 %
Saillac	146	151	0,2 %	5	3,2 %	0,5 %
Végennes	156	173	0,2 %	17	10,7 %	1,7 %
Marcillac-la-Croze	163	167	0,2 %	4	2,7 %	0,5 %
Palazinges	84	89	0,1 %	5	5,4 %	0,9 %
Saint-Julien-Maumont	124	118	0,2 %	-6	-4,6 %	-0,8 %
Lostanges	125	129	0,2 %	4	3,5 %	0,6 %
Ménoire	65	72	0,1 %	7	10,1 %	1,6 %
Saint-Bazile-de-Meyssac	106	109	0,2 %	3	2,8 %	0,5 %
SCoT Sud Corrèze	68 340	70 876	100,0 %	2 535	3,7 %	0,6 %

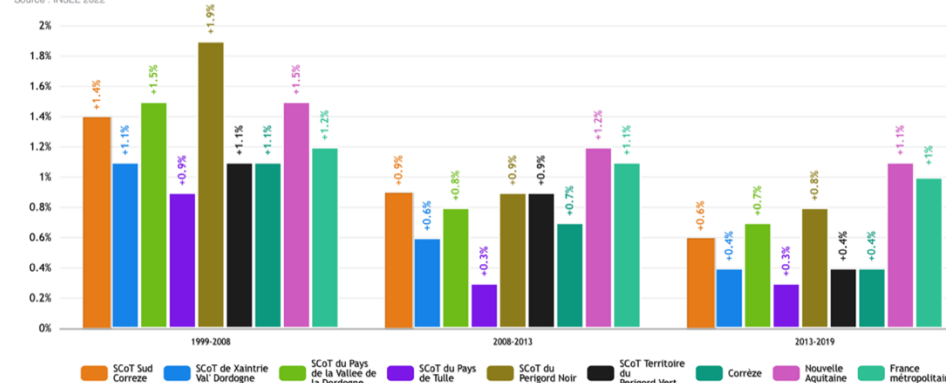
Source : INSEE 2022, traitement OBSERV'EAU

Un nombre croissant de logement depuis 1968, mais une évolution en perte de vitesse depuis 2008

- Depuis 1968, le nombre de logements a doublé sur le territoire passant de 35 223 à 70 376.
- Toutefois, la forte période de croissance s'est située entre 1968 et 2008, période à partir de laquelle on remarque un ralentissement de la création de logements.
- En se concentrant sur les vingt dernières années, il apparaît que l'évolution annuelle moyenne du logement est en ralentissement, passant de 1,1% de croissance entre 1999 et 2008, à 0,9% entre 2008 et 2013, puis 0,6% sur la période 2013-2019.
- En comparaison, le SCoT Sud Corrèze affiche toujours une évolution du nombre de logement supérieure à celle du département. En revanche, alors que sur la période 1999-2008, le territoire avait une croissance supérieure à celle de la région Nouvelle-Aquitaine, après 2008 le ralentissement qu'elle subit la rend plus faible.
- Dans l'ensemble, les SCoT voisins subissent aussi une perte de vitesse assez proche de celle du territoire étudié.

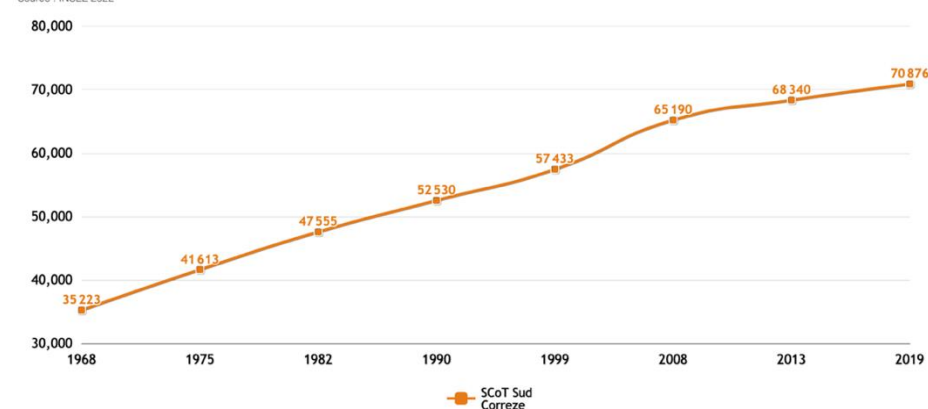
Évolution moyenne annuelle du logement depuis 1968 :

Source : INSEE 2022



Logement depuis 1968 :

Source : INSEE 2022

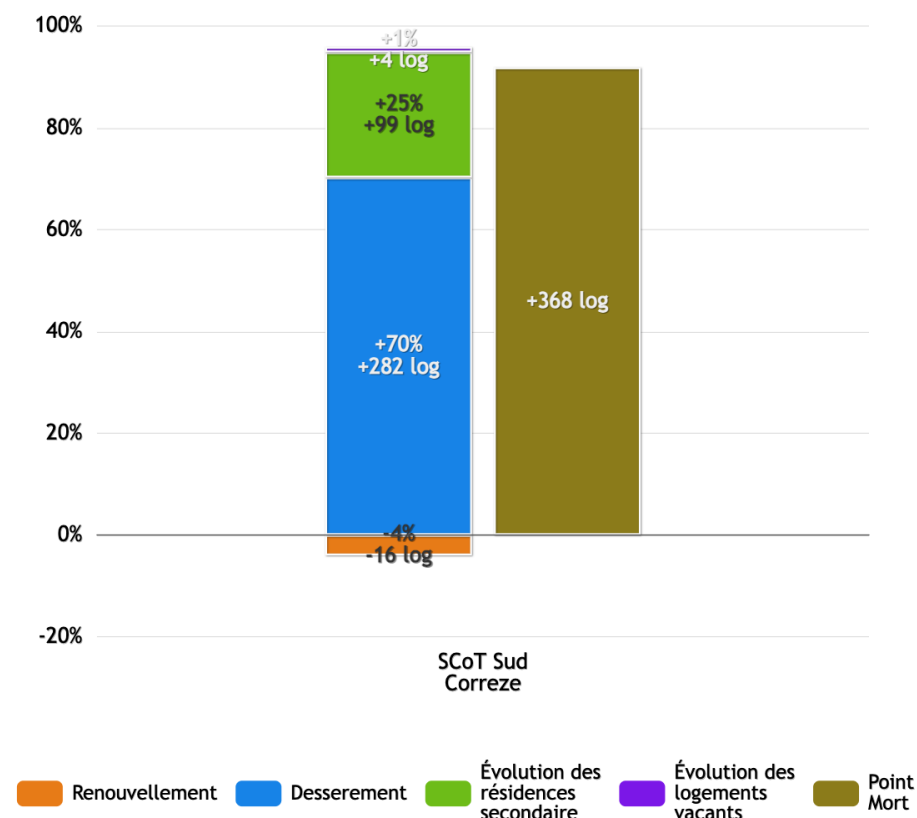


Le Point Mort

- Le point mort permet de calculer le nombre nécessaire de logement à créer pour absorber le desserrement de la population, le renouvellement du parc résidentiel et la variation des types de logement. Ainsi, celui-ci donne une idée des besoins en nombre de logement supplémentaire si la démographie reste au même niveau et donc que la population n'augmente pas (que ce soit par le solde naturel ou migratoire). Ce nombre de logement supplémentaires comprend à la fois des nouveaux logements à construire et la création de logement par remobilisation, rénovation, etc.
- En 2019 celui-ci a été calculé à 368 logements à créer par an. Correspondant plus exactement à :
 - 282 logements/an nécessaires pour le desserrement de la population
 - 99 logements/an évoluant en résidences secondaires
 - 4 logements/ans étant devenus vacants
 - 16 logements créés par le renouvellement de bâtiments.

Point mort 2019

Source : INSEE - Série historique

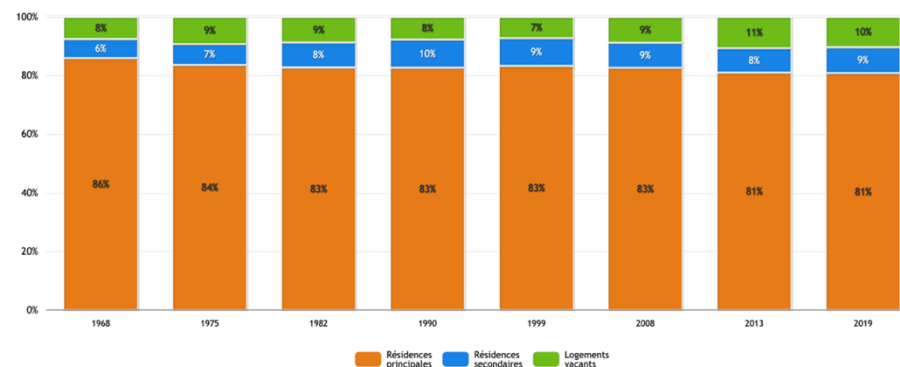


Malgré une croissance des résidences secondaires et logements vacants, une proportion de résidences principales plus importante que celle des secteurs voisins

- En 2019, le territoire comporte 57 240 résidences principales, 6 296 résidences secondaires et 7 340 logements vacants.
- En longue période, depuis 1968, la part des résidences principales est en diminution (de 86% en 1968 à 81% en 2019) et celles des logements secondaires et vacants sont en augmentation. Pour autant, ces derniers représentent respectivement 9% et 10 % de l'ensemble du parc en 2019.
- Le Sud Corrèze a une proportion de résidences principales beaucoup plus forte que les territoires de comparaison. Ses 81% se rapprochent davantage de la moyenne nationale et dépassent le taux régional de 79% et celui départemental de 74%.
- Le pôle démographique central identifié précédemment, et plus particulièrement les communes autour de Brive-la-Gaillarde, disposent de la part la plus importante de résidences principales, à savoir entre 82% et plus de 93%. Le reste du territoire Sud Corrèze dispose de pourcentage plus faible en dessous de 82% et 72%.

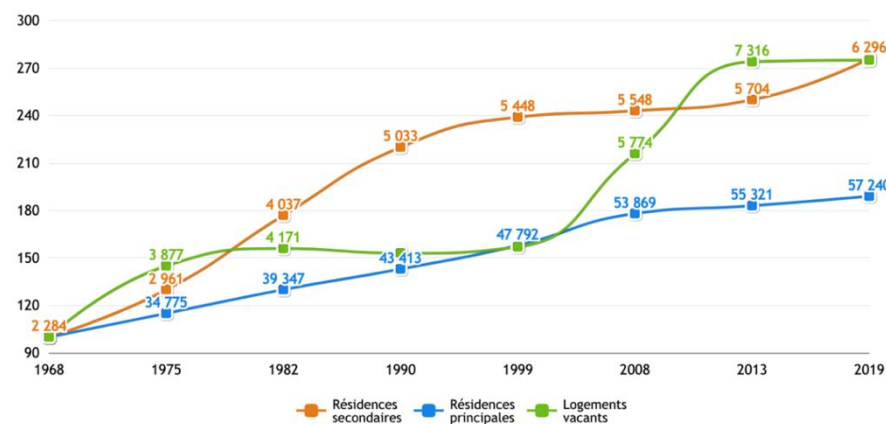
Part des résidences principales, secondaires et logements vacants depuis 1968 :

Source : INSEE 2022

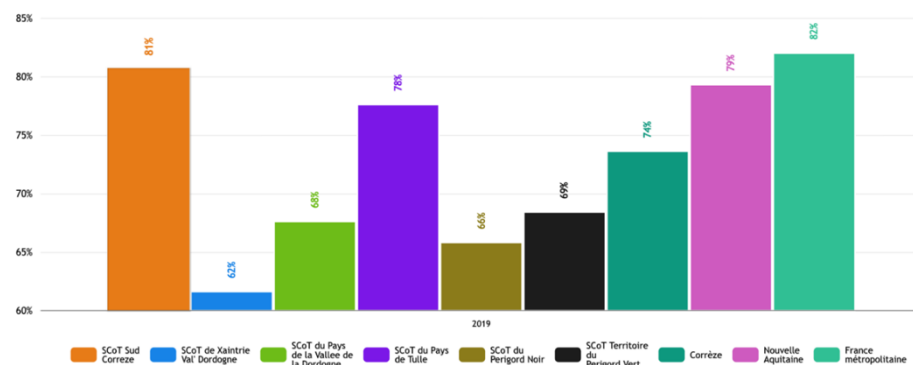


Évolution des résidences principales, secondaires et logements vacants (Base 100) :

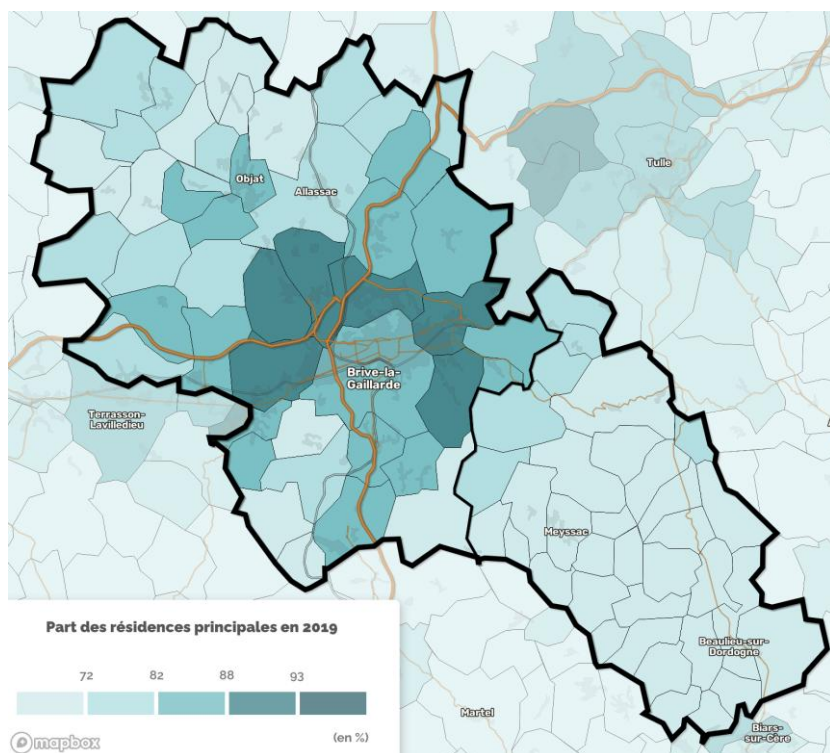
Source : INSEE 2022



Source : INSEE 2022



Part des résidences principales en 2019 (source : INSEE, traitement OBSERV'EAU)

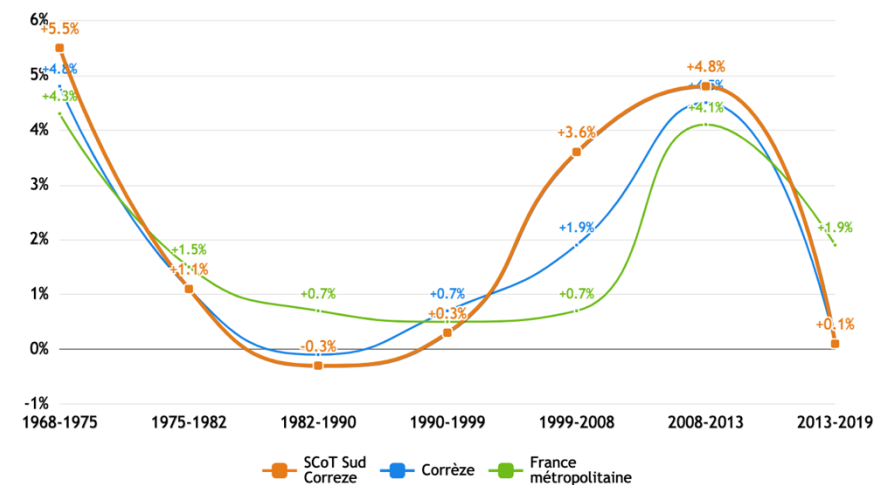


Part des résidences principales en 2019 (source : INSEE, traitement OBSERV'EAU)

- De 1968 à 1990, la trajectoire est à une hausse plutôt régulière pour les résidences secondaires, avant de se stabiliser pendant un peu plus d'une décennie (1999-2013) et puis se redynamiser à partir de 2013.
- Les logements vacants ont quant à eux, connu une augmentation plus soutenue à partir de 1999 avec un pic en 2013, pour ensuite se stabiliser en 2019 à 10,4% du parc de logement total. Ce pic de 2013 se retrouve aux échelles du département corrézien et national, et dans de nombreux autres territoires ; la période 1999-2008 ayant été souvent une période favorable à la démographie et à la construction. En effet, il faut rappeler que les logements vacants selon l'INSEE recensent l'ensemble des logements inoccupés ; qu'ils relèvent de la vacance structurelle (logements dégradés, de longue durée...) ou de la vacance technique, c'est-à-dire la vacance participant du fonctionnement et de la rotation « classique » du parc de logements.
- Ce taux de 10,4% en 2019 est un taux moyen qui reste modéré, inférieur à celui de la Corrèze (11,1%), mais supérieur à la moyenne nationale 8,1%.

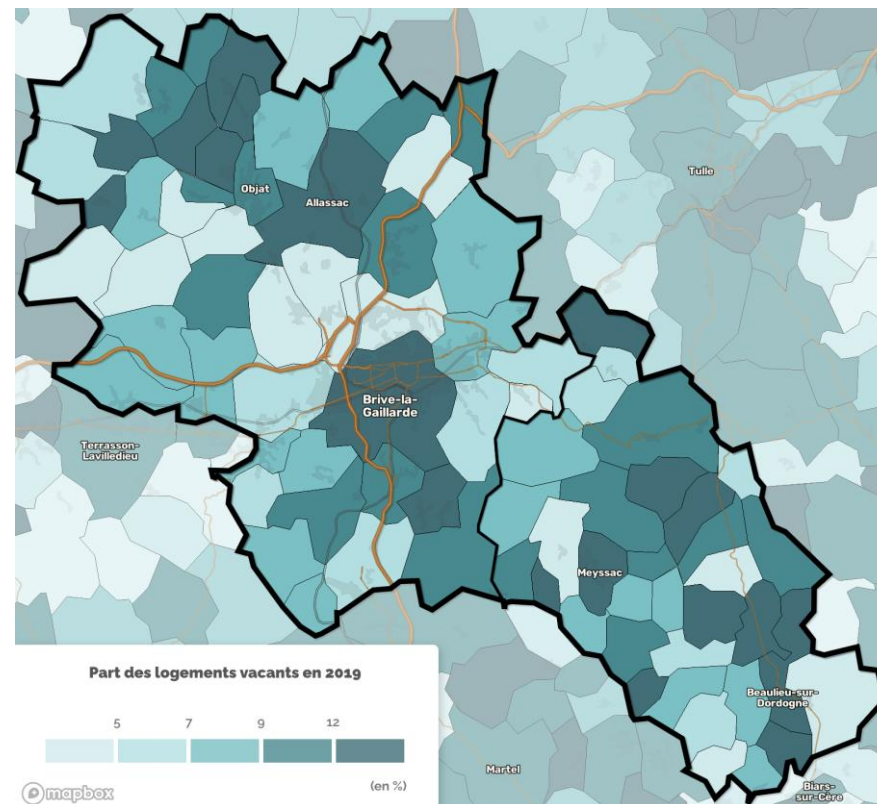
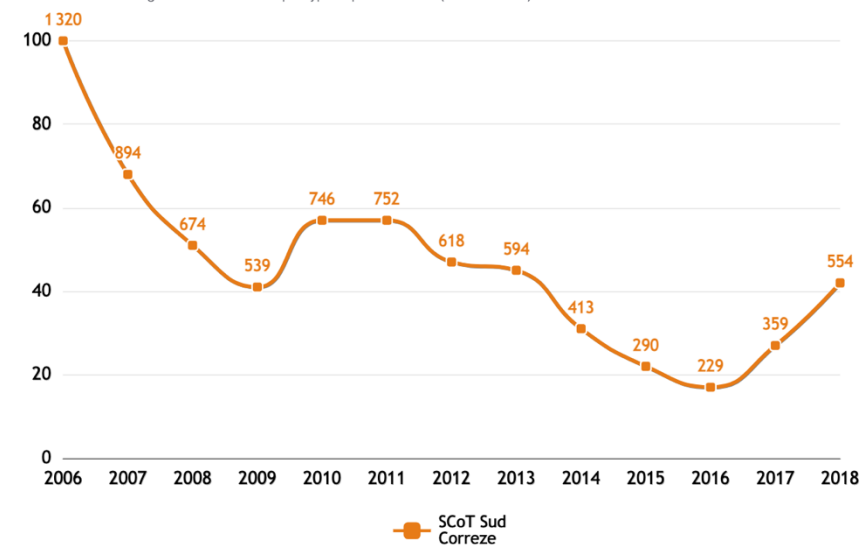
Evolution moyenne annuelle des logements vacants depuis 1968

Source : INSEE - Série historique



Logements commencés depuis 2006 (base 100)

Source : Sit@del2 - Logements commencés par type et par commune (en date réelle)



Part des logements vacants en 2019 (source : INSEE, traitement OBSERV'EAU)

Point de définition (INSEE)

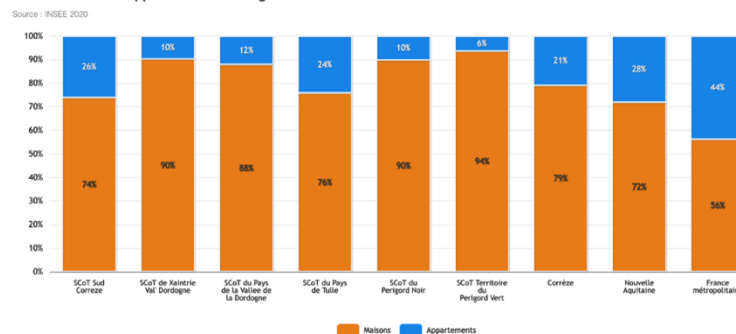
Un logement est vacant s'il est inoccupé et :

- Proposé à la vente, à la location
- Déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation
- En attente de règlement de succession
- Conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés
- Sans affectation précise par le propriétaire (logement vétuste, etc.).

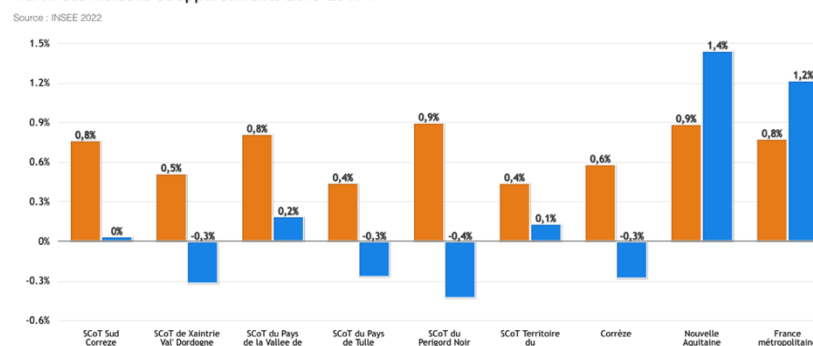
Une majorité de maisons et de grands logements

- En 2017, 74% des logements étaient des maisons dans le territoire ce qui est inférieur aux taux relevés dans les SCoT voisins, ceux-ci pouvant aller jusqu'à 94% de maisons comme c'est le cas dans le Périgord Vert. Ainsi, le rapport maisons/appartements du Sud Corrèze se rapproche davantage de la moyenne régionale (72% de maisons et 28% d'appartement).
- S'il on étudie la répartition des logements sous le prisme de l'évolution, il s'avère que le taux de croissance moyen annuel pour la période 2013-2019 des maisons dans le Sud Corrèze est de +0,8%, alors que celui des appartements est nul. Ces chiffres se rapprochent de ceux des territoires de comparaison, et témoignent donc que les maisons sont privilégiées aussi dans les nouvelles constructions. A l'échelle de la Nouvelle-Aquitaine et du territoire national, la tendance s'inverse et les appartements dominent les nouvelles constructions (respectivement 1,4% et 1,2% de TCAM sur la période).
- En ce qui concerne le nombre de pièces au sein de ces logements, on remarque que ceux-ci sont plus petits que par rapport aux SCoT voisins, et les chiffres se rapprochent d'avantage des répartitions départementale et régionale. Ainsi, 37% des logements sont composés de 5 pièces ou plus, 27% de 4, 22% de 3, 10% de 2, et enfin 3% d'une seule pièce.

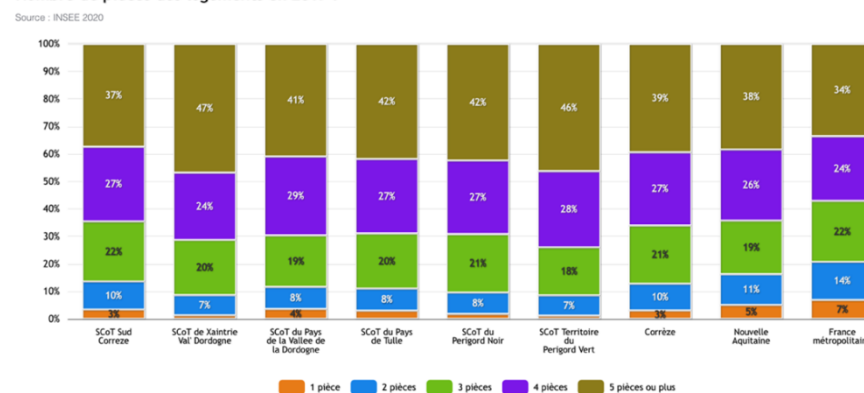
Part des maisons/appartements des logements en 2017 :



TCAM des maisons et appartements 2013-2019 :



Nombre de pièces des logements en 2017 :



Des logements énergivores, plus anciens et plus grands

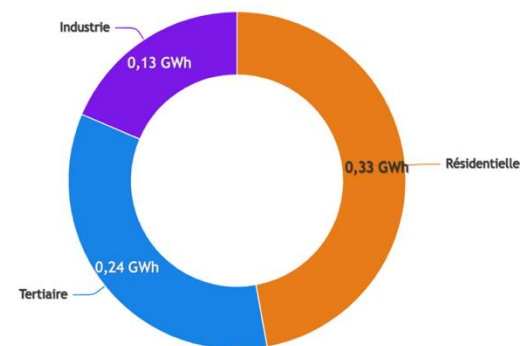
- En 2020, 47 % de la consommation électrique à l'échelle du SCoT résulte du secteur résidentiel, équivalent à 330 GWh.
- Les consommations d'électricité et de gaz du secteur résidentiel, suivent une tendance à la baisse depuis 2011, où elles se situaient respectivement à 0,39 GWh et 0,33 GWh.
- En 2019 Le coût moyen du chauffage, principal poste de dépense énergétique d'un ménage, était compris entre 1 596€ (Brive-la-Gaillarde) et 2 878€ (Palazinges) par an et par ménage.
- Cette différence de tarif peut s'expliquer par deux facteurs principaux : la date de construction des logements et leur taille. Plus un logement est ancien et/ou grand, plus sa consommation énergétique est importante.
- Au total, 46% des logements ont été construits avant 1970 et ne respectent pas de réglementation thermique particulière, et 64% des logements comportent 4 pièces au plus.
- Des villes comme Brive-la-Gaillarde avec un coût moyen de chauffage par an de 1 596€ ou Objat avec 2 038€ disposent de logements moins anciens et plus petits (respectivement 81% et 85 % construits après 1946 ; 47% et 35% de 3 pièces et moins). Alors que des villes comme Saint-Julien-Maumont avec 2 689€ ou Alagnac avec 2 640€ ont des logements plus

anciens et plus grands (respectivement 50% et 40% avant 1945 ; 91% et 90% de 4 pièces et plus).

- En 2019, dans le territoire du SCoT l'estimation du reste à vivre post dépenses énergétiques (liés au logement et déplacements) était de 16 618€ ce qui est moins que les 17 130€ à l'échelle nationale, mais plus que le reste à vivre du département (16 129€), de la région (15 850€) et de plusieurs SCoT avoisinants.

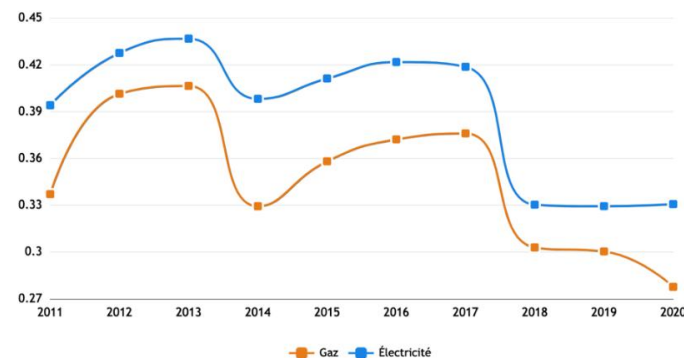
Consommation électrique par secteur en 2020

Source : CRE - Consommation électrique et gaz par année et par filière



Consommation de gaz et électricité du secteur résidentiel depuis 2011 (GWh)

Source : CRE - Consommation électrique et gaz par année et par filière

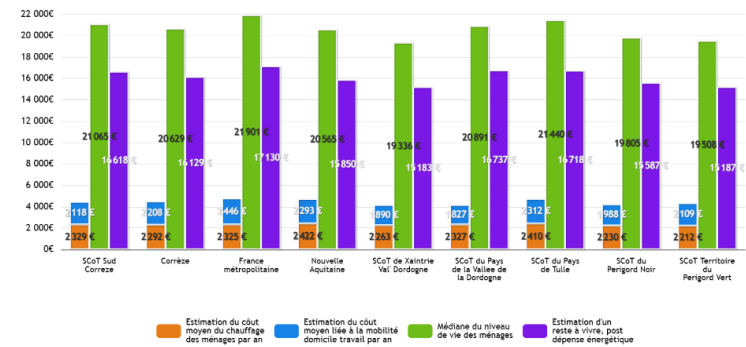


SCoT Sud Correze						
Logements par date de construction : parts						
	Avant 1919	De 1919 à 1945	De 1946 à 1970	De 1971 à 1990	De 1991 à 2005	De 2006 à 2016
CA du Bassin de Brive						
Brive-la-Gaillarde	11%	10%	24%	28%	15%	11%
Alaincourt	4%	14%	36%	28%	11%	6%
Saint-Pantaléon-de-Larche	2%	3%	17%	40%	21%	17%
Ussac	6%	3%	11%	37%	29%	15%
Allasac	8%	3%	9%	33%	25%	22%
Objat	23%	11%	14%	27%	13%	11%
Cosnac	8%	7%	21%	30%	17%	17%
Dornac	6%	2%	6%	41%	30%	16%
Vareze	31%	8%	10%	22%	14%	14%
Sainte-Féolite	12%	5%	10%	33%	21%	19%
Saint-Viance	21%	10%	11%	23%	16%	19%
Cubiac	11%	4%	9%	37%	19%	20%
Larche	15%	5%	13%	34%	16%	18%
Mansac	9%	6%	13%	31%	28%	13%
Voulzac	11%	12%	18%	28%	14%	16%
Juliac	13%	9%	13%	22%	16%	10%
Sedroc	35%	15%	15%	11%	11%	8%
Jugeval-Nazareth	20%	8%	9%	20%	20%	22%
Brignac-la-Plaine	11%	3%	6%	36%	21%	23%
Noailles	25%	7%	11%	28%	10%	19%
Turenne	14%	5%	5%	32%	27%	18%
Saint-Aulaire	45%	6%	9%	19%	12%	9%
Chasteaux	22%	7%	15%	28%	16%	12%
Dampnat	22%	4%	12%	23%	15%	24%
Ayen	25%	10%	11%	22%	17%	15%
Lissac-sur-Couze	29%	8%	28%	19%	8%	9%
Ysaandon	18%	5%	6%	18%	41%	11%
Saint-Cémin-de-Larche	17%	13%	14%	28%	12%	17%
Nespoulet	19%	3%	9%	29%	21%	19%
Chabrignac	33%	4%	2%	20%	23%	18%
Vignols	25%	17%	11%	17%	16%	15%
Saint-Cyr-la-Rochelle	25%	11%	16%	24%	12%	12%
Saint-Pardoux-l'Orgerie	33%	7%	5%	17%	19%	18%
Perpezac-le-Blanc	21%	10%	16%	30%	15%	8%
Saint-Solve	32%	11%	14%	13%	18%	11%
La Chapelle-aux-Brocs	35%	12%	9%	16%	13%	15%
Estivaux	18%	3%	4%	34%	15%	26%
Saint-Bonnet-l'Enfantier	27%	15%	14%	24%	12%	8%
Saint-Bonnet-la-Rivière	21%	14%	16%	13%	14%	21%
Vars-sur-Rosier	50%	7%	8%	14%	6%	15%
Saint-Cyprien	33%	3%	6%	24%	12%	21%
Chartier-Fenié	17%	6%	8%	25%	19%	25%
Saint-Robert	24%	3%	7%	28%	21%	17%
Lougnac	47%	5%	8%	18%	14%	7%
Segonzac	36%	8%	8%	13%	18%	17%
Lascaux	43%	10%	11%	12%	12%	12%
Rosiers-de-Juliac	17%	19%	16%	17%	22%	10%
Estivals	36%	11%	7%	17%	20%	9%
	60%	10%	2%	11%	10%	7%

Source : INSEE 2022, traitement OBSERV'EAU

Moyenne des coûts énergétiques, des médianes du niveau vie en 2019

Source : Filozoff - Principaux résultats sur les revenus et la pauvreté des ménages

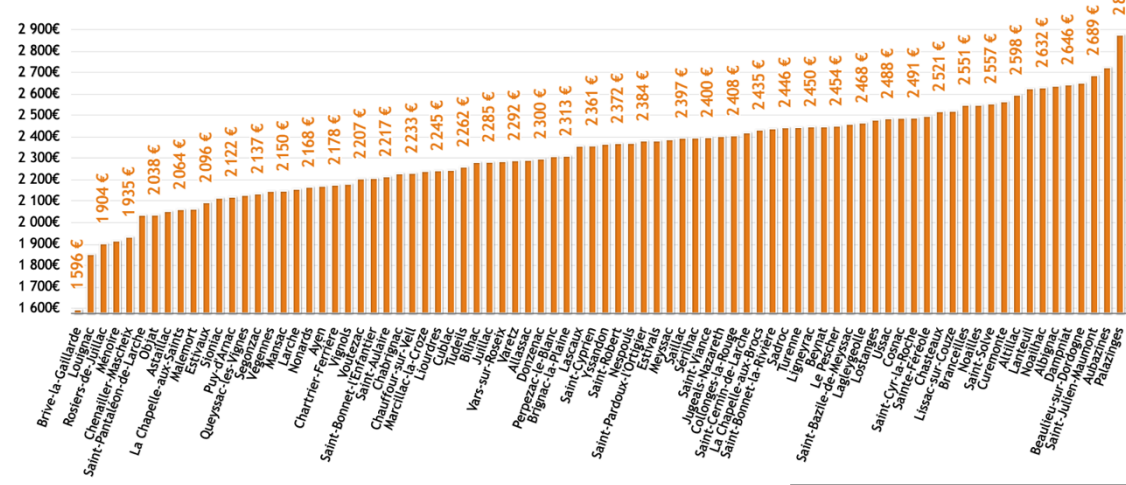


SCoT Sud Corrèze – Volet Habitat

SCoT Sud Correze						
Logements par date de construction : parts						
	Avant 1919	De 1919 à 1945	De 1946 à 1970	De 1971 à 1990	De 1991 à 2005	De 2006 à 2016
CC Midi Corézien						
Beaulieu-sur-Dordogne	34%	10%	12%	20%	11%	12%
Meyssac	27%	17%	26%	20%	8%	3%
Beynat	27%	11%	15%	24%	13%	11%
Aubazines	15%	12%	14%	22%	11%	25%
Atiliac	21%	9%	10%	32%	13%	14%
Lanteuil	24%	11%	15%	22%	9%	19%
Collonges-la-Rouge	30%	8%	11%	24%	21%	6%
Nonards	35%	7%	9%	30%	11%	8%
Chauvroux-sur-Vell	44%	8%	11%	11%	11%	16%
Noailhac	23%	7%	5%	22%	12%	30%
Ligneyrac	12%	6%	12%	26%	30%	14%
Le Pescher	43%	14%	11%	14%	10%	8%
Puy-d'Arnac	48%	13%	9%	12%	8%	8%
Branceilles	62%	3%	4%	11%	9%	11%
La Chapelle-aux-Saints	64%	6%	5%	8%	10%	7%
Sérilhac	35%	12%	12%	14%	8%	19%
Liquardres	40%	16%	13%	18%	9%	3%
Bilhac	47%	5%	13%	16%	11%	8%
Tudels	32%	9%	8%	27%	13%	11%
Albignac	55%	6%	9%	12%	10%	8%
Lagleygeolle	28%	12%	8%	30%	10%	12%
Astailac	47%	7%	7%	19%	14%	7%
Sioniac	28%	6%	19%	24%	15%	8%
Queyssac-les-Vignes	30%	8%	4%	17%	16%	25%
Chenailler-Mascheix	46%	16%	7%	13%	8%	10%
Curemonte	38%	15%	8%	17%	8%	14%
Saillac	64%	5%	5%	9%	7%	10%
Végennes	44%	13%	9%	9%	11%	14%
Marçillac-la-Croze	64%	6%	2%	11%	8%	9%
Palazanges	57%	8%	6%	14%	9%	5%
Saint-Julien-Maumont	5%	5%	9%	40%	20%	21%
Lostanges	41%	9%	5%	18%	16%	10%
Mémoire	48%	7%	10%	17%	14%	5%
Saint-Bazile-de-Meyssac	39%	1%	17%	11%	13%	19%
	72%	6%	5%	13%	4%	2%
SCoT Sud Correze	14%	10%	22%	27%	15%	12%

Estimation du coût moyen du chauffage des ménages par an en 2019

Source : INSEE - Logements ordinaires

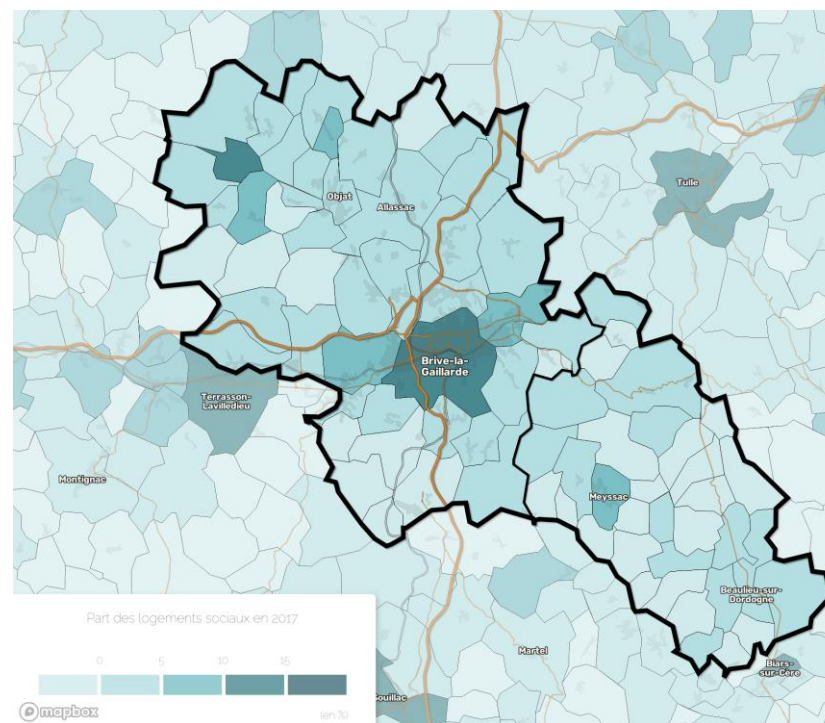


Accusé de réception en préfecture
019-251900197-20251009-2025-9-3-AU
Date de télétransmission : 09/10/2025
Date de réception préfecture : 09/10/2025

Une croissance dynamique des logements sociaux, toutefois concentrés sur la commune de Brive-la-Gaillarde

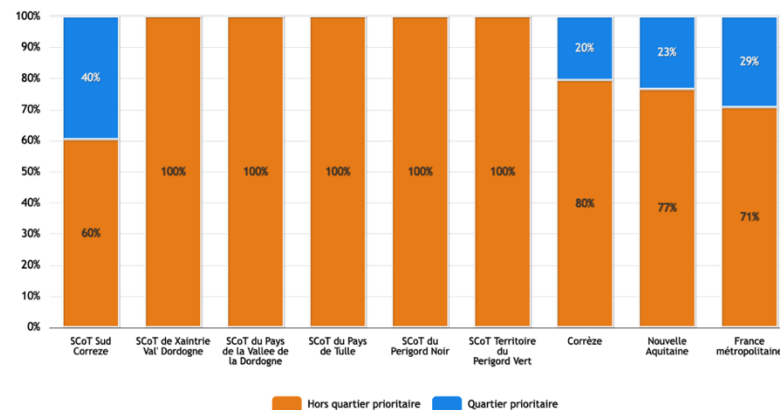
- On dénote 5 049 logements sociaux dans le Sud Corrèze en 2019. En termes de pourcentage, cela équivaut à 8,82% des résidences principales du SCoT. Le SCoT accueille donc 51,24% des logements sociaux de la Corrèze (9 854 au total en 2021).
- Toutefois on remarque que ces logements sont principalement concentrés sur Brive-la-Gaillarde, en effet à elle seule la commune concentre 3 744 logements sociaux qui représentent 15,58% de ses résidences principales. Cela correspond également à 74,15% de la totalité des logements sociaux du SCoT et 37,99% des logements sociaux à l'échelle du département.
- D'autre part, on remarque que le SCoT Sud Corrèze possède des quartiers prioritaires alors que les SCoT voisins n'en disposent pas. Avec un taux de 40% des logements sociaux dans ces quartiers prioritaires, ceux-ci accueillent une part plus importante de logements sociaux que les moyennes à la fois départementale, régionale et nationale.

Part des logements sociaux en 2017 (source : INSEE, traitement OBSERV'EAU)



Part des logements sociaux en quartiers prioritaires en 2021

Source : RPLS - Le parc locatif social



- Six communes sont concernées par l'article 55 de la loi SRU, imposant un minimum de 20% de logements sociaux à atteindre sur la totalité de leurs résidences principales.

Etat du logement social en 2019 dans les communes concernées par l'article 55 de la loi SRU (source Observ'Eau)

Communes	Brive-la-Gaillarde	Malemort	Saint-Pantaléon-de-Larche	Ussac	Allassac	Objet
Résidences Principales	24 025	3 841	2 087	1 839	1 751	1 816
Nombre de Logements Sociaux Requis	4 805	768	417	368	35	363
Nombre de Logements Sociaux Réel	3 744	270	187	56	76	93
Pourcentage	15,58% au lieu de 20%	7,03% au lieu de 20%	8,96% au lieu de 20%	3,05% au lieu de 20%	4,34% au lieu de 20%	5,12% au lieu de 20%

Une offre limitée en réponse aux besoins des populations spécifiques

Les personnes âgées

- En 2015, un total de 14 établissements d'accueil pour personnes âgées se trouvaient répartis sur la Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive, correspondant à 1 029 places d'hébergements.
- Brive-la-Gaillarde accueille à elle seule 3 EHPAD et 4 foyers non-médicalisés, comptabilisant un total de 518 places soit 50% de l'offre d'hébergement pour cette population dans la Communauté d'Agglomération.
- Le diagnostic du PLH de 2016 fait état de difficulté notamment au niveau du coût des logements médicalisés qui empêche une partie de ces personnes dépendantes à se loger, bien que beaucoup des logements dans lesquels elles vivent ne sont pas adaptés à leurs besoins (manque d'accessibilité, taille trop grande, etc.).
- En 2013 le taux d'équipement pour 1 000 habitants de 75 ans et plus, en structures d'hébergement permanents pour personnes âgées était de 120,3 ce qui est de deux places plus faibles que le taux national de 122,4. Celui d'équipement en lits médicalisés est quant à lui plus élevé que la moyenne française avec un taux de 108,1 comparé à 99,6 pour la France.

Établissements d'accueil pour personnes âgées, localisation et capacités CAAB

(source : Diagnostic du PLH Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive, 2016)

Établissements d'accueil pour personnes âgées, localisation et capacités – CABB (Source : lesmaisonsderetraite.fr)		Nb de lits ou de logements	Unité spécifique Alzheimer	Accueil temporaire	Accueil de jour
Allasac	EHPAD au Gré du Vent - MR publique	80 lits	Oui		
	Résidence ORPEA Saint Germain, EHPAD - MR privée	95 lits	23		
Brive la G	EHPAD Bel Air - MR publique	47 lits			
	EHPAD de Rivet - MR publique	160 lits			
Cosnac	Résidence du Château, les Jardins de Cybèle, EHPAD - MR privée	76 lits	12		
Chabrignac	Résidence Les Hortensias, EHPAD MR publique	50 lits		1 place	3 places
Donzenac	EHPAD L'Abri du temps - MR publique	80 lits	Oui		
Mansac	EHPAD Charles Gobert - MR publique	80 lits			
Objat	EHPAD Résidence des Grands Prés - MR privée associative	85 lits	Oui	5 places	
Varetz	EHPAD FCES Résidence Novel - MR privée associative	60 lits	Oui	2 places	6 places
Brive la G	Foyer Logement non médicalisé Les Jardins de Rivet	45 logements			
	Foyer Logement non médicalisé Chapeau Rouge	65 logements			
	Foyer Logement non médicalisé de Tujac	58 logements			
	Foyer logement, non médicalisé, Résidence les Genêts	48 logements			
TOTAL		813 lits + 216 logements	Oui	8 places	9 places

Taux d'équipement au 01/01/2013 pour 1000 habitants de 75 ans et plus en Corrèze

(source : Diagnostic du PLH Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive, 2016)

Taux d'équipement au 01/01/2013 pour 1000 habitants de 75 ans et plus (Source : DREES – ARS - FINES)	Corrèze	Creuse	Haute Vienne	Limousin	France métropolitaine
Taux d'équipement en structures d'hébergement permanent pour personnes âgées (lits maison de retraite, logements de logements-foyers, lits USLD)	120,3	138,3	98,4	113,6	122,4
Taux d'équipement en lits médicalisés (lits d'EHPAD, lits d'USLD)	108,1	134,9	86,7	103,4	99,6

Les gens du voyage

- Selon le Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage en Corrèze 2020-2026, il existait en 2019 6 aires d'accueil sur tout le département et 2 étant en cours de réalisation.
- Sur ces 8 aires d'accueil, 4 sont situées à Brive-la-Gaillarde, soit un total de 164 places (100 en aire de grand passage et 64 en aire permanente).
- Ce schéma départemental établi également les besoins de chaque EPCI en termes de places à créer. Pour la Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive, les besoins sont estimés à 1 terrain pour 35 places, et pour la Communauté de Communes du Midi corrézien il s'agirait d'un terrain pour 5 places.

EPCI	Terrains existants	Besoins recensés
CC Xaintrie Val' Dordogne	0	2 pour 20 places (10 emplacements).
CA Tulle Agglo	3	3 pour 15 à 20 places (8 à 10 emplacements)
CC Vézère Monédière Millesources	0	0
CC du Pays de Pompadour Lubersac	0	0
CC du Pays d'Uzerche	0	0
CC Midi Corrèzien	0	1 pour 5 places (3 emplacements)
CC Ventadour Egletons Monédières	0	0
CC Haute Corrèze Communauté	0	2 pour 5 places (3 emplacements)
CA Bassin de Brive	1	1 pour 35 places (18 emplacements)

Dispositifs d'accueil des gens du voyage en Corrèze (source : Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage en Corrèze 2020-2026)

Commune/ EPCI	Dispositif d'accueil	Modalités
Brive-la-Gaillarde / Communauté d'agglomération du bassin de Brive	Aire de grand passage	Capacité de 100 places
Brive-la-Gaillarde / Communauté d'agglomération du bassin de Brive	Aire permanente d'accueil	1 de capacité 32 places ou 2 de capacité 16 places
Malemort / Communauté d'agglomération du bassin de Brive	Aire permanente d'accueil	Capacité 24 places
Tulle / Communauté d'agglomération de Tulle	Aire permanente d'accueil	Capacité 16 places
Ussel / Haute Corrèze Communauté	Aire permanente d'accueil	Capacité 24 places
Egletons / Communauté de communes Ventadour Egletons Monédière	Aire permanent d'accueil	Capacité 4 places ou participation financière à la création, l'aménagement a gestion et l'entretien d'une aire voisine.

Bilan des besoins en dispositif d'habitat pour les gens du voyage en Corrèze par EPCI (source : Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage en Corrèze 2020-2026)



Les étudiants

- Selon le diagnostic du PLH de la Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive, 1 800 étudiants demeuraient sur le territoire en 2011, mais la grande majorité d'entre eux habitent toujours au sein du foyer familial.
- Une seule résidence dédiée aux jeunes/étudiants de 64 chambres existait, et est située à Brive-la-Gaillarde
- Le diagnostic de ce PLH conclue qu'un manque de coordination et de communication entre les acteurs de l'aide au logement / aide sociale à destination des jeunes compliquait les possibilités d'hébergement.

Les populations défavorisées

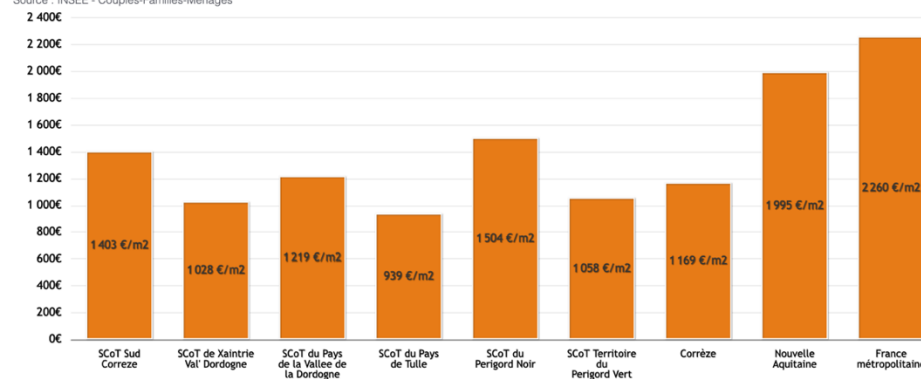
- Le diagnostic du PLH de la Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive, identifie des difficultés pour les populations défavorisées (difficultés financières / d'insertion sociale) dans l'accès au logements, en raison notamment des coûts non uniformes selon les dispositifs, des difficultés à trouver des logements de petite taille, d'insuffisances de place d'urgence / logements temporaires, de manque de suivi pour les personnes sortant de services psychiatriques, ou encore de surcharge des dispositifs sociaux.
- Dans la Communauté d'Agglomération, on comptait en 2015 trois centres d'hébergement et de réinsertion sociale tous situés à Brive-la-Gaillarde, 1 centre d'accueil pour demandeurs d'asile, et 1 structure d'accueil de jour. Il existe également un numéro d'urgence (115) et un service intégré d'accueil et d'orientation tous deux portés par Le Roc (commune dans le Lot), ainsi qu'un Samu Social. Une maison relais est également en projet et devrait offrir 20 places d'hébergement temporaires.

Des logements vendus plus petits et d'une valeur foncière principalement supérieure à celles des SCoT avoisinants, mais bien inférieure aux moyennes régionales et nationales

- Avec en moyenne 94 mètre carré de surface pour les habitats vendus entre 2014 et 2021, le SCoT Sud Corrèze a la moyenne la plus basse en comparaison avec les SCoT voisins. Ceci est également vrai au regard du département et de la région, qui ont des moyennes respectivement de 97m2 et 96m2. Cette tendance peut notamment s'expliquer par la plus grande densité que montre ce SCoT comparé aux autres.
- Toutefois, par rapport à la France métropolitaine (89 m2), le territoire du SCoT Sud Corrèze dispose de logements plus grands dans ses transactions.
- Le prix moyen du mètre carré, en moyenne de 1 403€/m2, est plus élevé dans le SCoT Sud Corrèze que dans les territoires de comparaison. Seul le SCoT du Périgord Noir à une moyenne plus élevée s'élevant à 1 504€/m2.
- En ce qui concerne les territoires englobants, le Sud Corrèze affichent des prix fonciers en moyenne plus élevés que dans ceux du département (1 169€/m2), mais bien inférieurs à ceux de la région (1 995€/m2) et du territoire national (2 260€/m2).

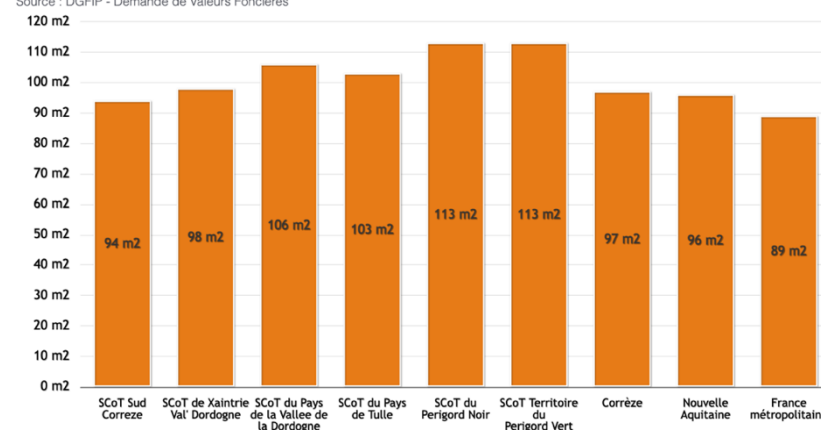
Valeur foncière moyenne par m2 de surface réelle bâti des transactions de maisons et appartements entre 2014 et 2021

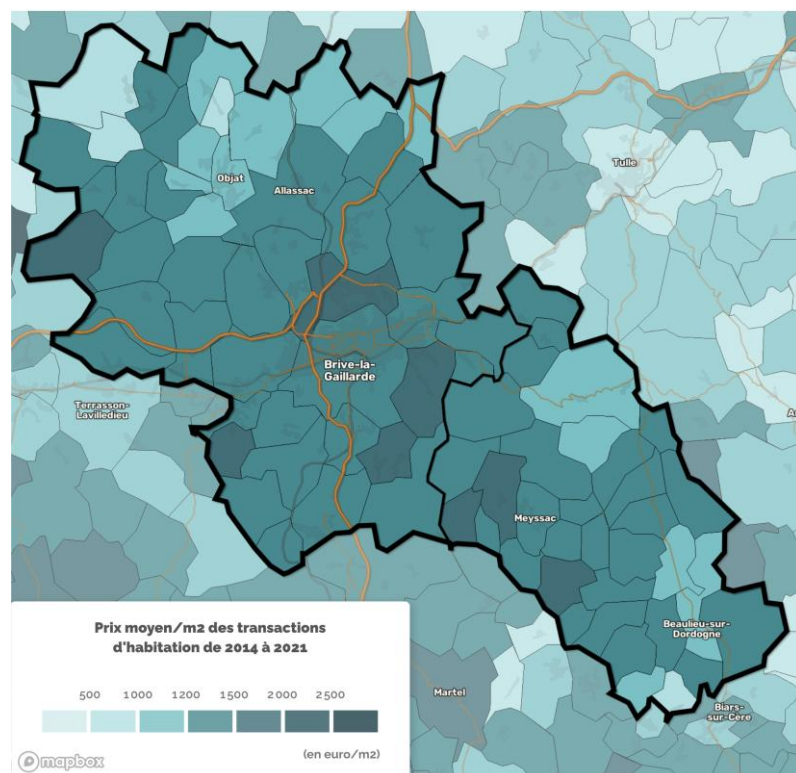
Source : INSEE - Couples-Familles-Ménages



Surface réelle bâtie moyenne des transactions de maisons et appartements entre 2014 et 2021

Source : DGFIP - Demande de Valeurs Foncières

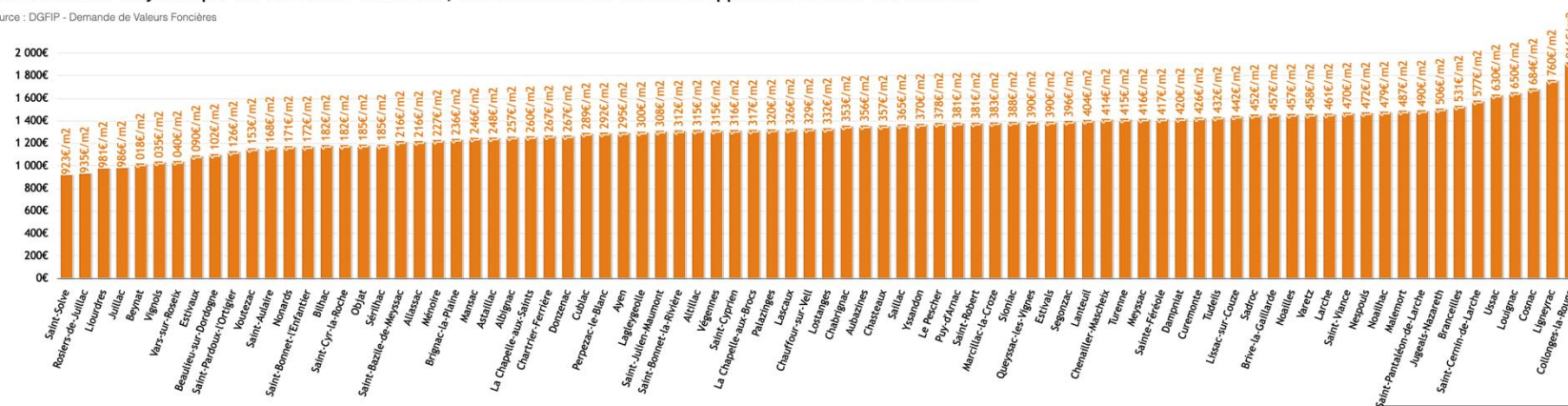




- S'il on s'intéresse à l'échelle communale, il s'avère que les communes plus à l'Ouest du territoire ont des prix plus élevés du mètre carré par rapport à celle située à l'Est.
- Brive-la-Gaillarde se situe à la 22^{ème} place du classement de la valeur foncière la plus chère au sein du SCoT, avec une moyenne de 1 382€/m2. Les premières communes sont plus à l'Ouest avec par exemple Collonges-la-Rouge (1 916€/m2), Ligneyrac (1 760€/m2) ou encore Saint-Cernin-de-Larche (1 577€/m2).
- Les communes ayant les valeurs foncières les plus faibles se situent majoritairement à l'Est et sont plus éloignées de Brive-la-Gaillarde, avec par exemple Saint-Solve (923€/m2) ou encore Juillac (986€/m2).

Valeur foncière moyenne par m2 de surface réelle bâti, des transaction de maison et appartement entre 2014 et 2021

Source : DGFIP - Demande de Valeurs Foncières



BILAN DU SCoT DE 2012

« Un dynamisme de construction qui se poursuit mais avec des logiques infra-territoriales qui se sont modifiées »

- Mis à part le pôle urbain de Brive et le secteur Est, l'ensemble des secteurs ont vu une accélération de leur rythme de construction des résidences principales, toutefois, la forte baisse de la dynamiques des deux premiers secteurs entraine à l'échelle du SCoT une diminution globale de ce rythme.

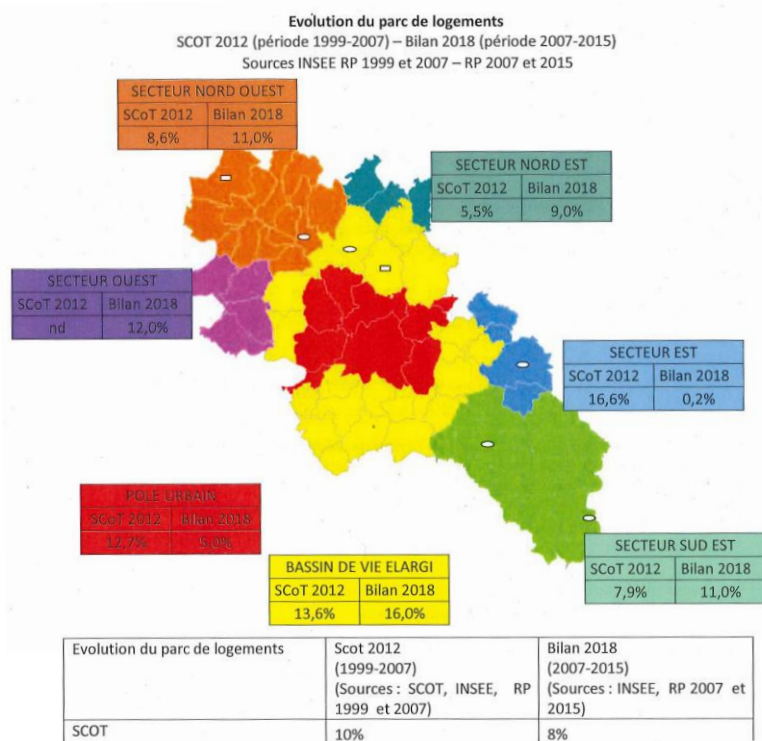


Illustration issue
du Bilan du SCoT
Sud Corrèze,
2018

- L'évolution moyenne annuelle du logement reste quant à elle dans une pente descendante bien que le nombre de logement augmente toujours.

Evolution moyenne annuelle du logement	1999-2008	2008-2013	2013-2019
	1.4%	0.9%	0.6%

Un phénomène de la vacance résidentielle qui semble se stabiliser

- Bien que la vacance résidentielle ait été observée en augmentation entre le SCoT de 2012 et son bilan effectué en 2018 (données de 2015), on s'aperçoit qu'en 2019 la part de la vacance dans les résidences principales est plus faible qu'en 2015 à l'échelle du SCoT.

Logements vacants	SCoT 2012 (données de 2007)	Bilan 2018 (données de 2015)	2019
Pôle urbain	8% du parc de RP	11% du parc de RP%	
Brive	2 801	3 715	3 582
	11% (2008)	13% (2013)	13%
SCoT	5 549	7 255	7 340
	8% du parc de RP	11% du parc de RP%	10% du parc de RP

Accusé de réception en préfecture
019-251900197-20251009-2025-9-3-AU
Date de télétransmission : 09/10/2025
Date de réception préfecture : 09/10/2025

Un parc de logement social qui progresse

- La quantité de logements sociaux augmente depuis les données utilisées dans le SCoT de 2012, que ce soit en nombre ou en part dans le parc de résidences principales.
- De façon territorialisée, la plupart des secteurs ont maintenu leur part de logements sociaux, excepté dans le pôle urbain de Brive et le secteur Est qui ont vu ce nombre augmenter.

	SCoT 2012 (données de 2007)	Bilan 2018 (données de 2015)	Données de 2022
RP en HLM	3 580	3 989	5 049
% RP en HLM	7%	7%	8.8%

*Illustration issue du Bilan du SCoT
Sud Corrèze, 2018*

Evolution de l'offre de logements sociaux
SCoT 2012 – Bilan 2018
Sources INSEE, RP 2007 et RP 2015

SECTEUR NORD OUEST	
SCoT 2012	Bilan 2018
4,0%	4,0%

SECTEUR NORD EST	
SCoT 2012	Bilan 2018
1,0%	2,0%

SECTEUR OUEST	
SCoT 2012	Bilan 2018
1,0%	1,0%

SECTEUR EST	
SCoT 2012	Bilan 2018
3,0%	5,0%

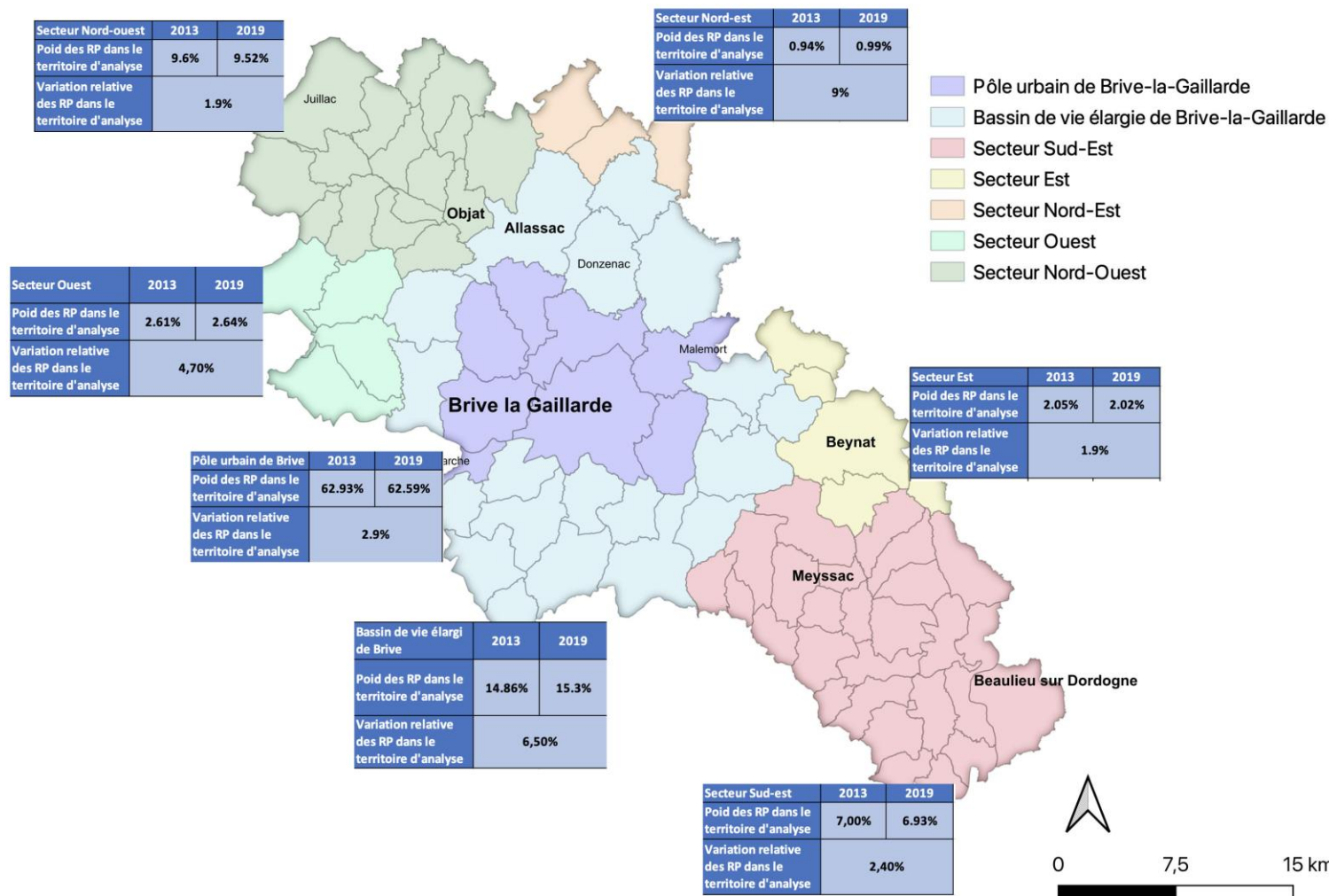
POLE URBAIN	
SCoT 2012	Bilan 2018
9,0%	10,0%

BASSIN DE VIE ELARGI	
SCoT 2012	Bilan 2018
2,0%	2,0%

SECTEUR SUD EST	
SCoT 2012	Bilan 2018
3,0%	3,0%

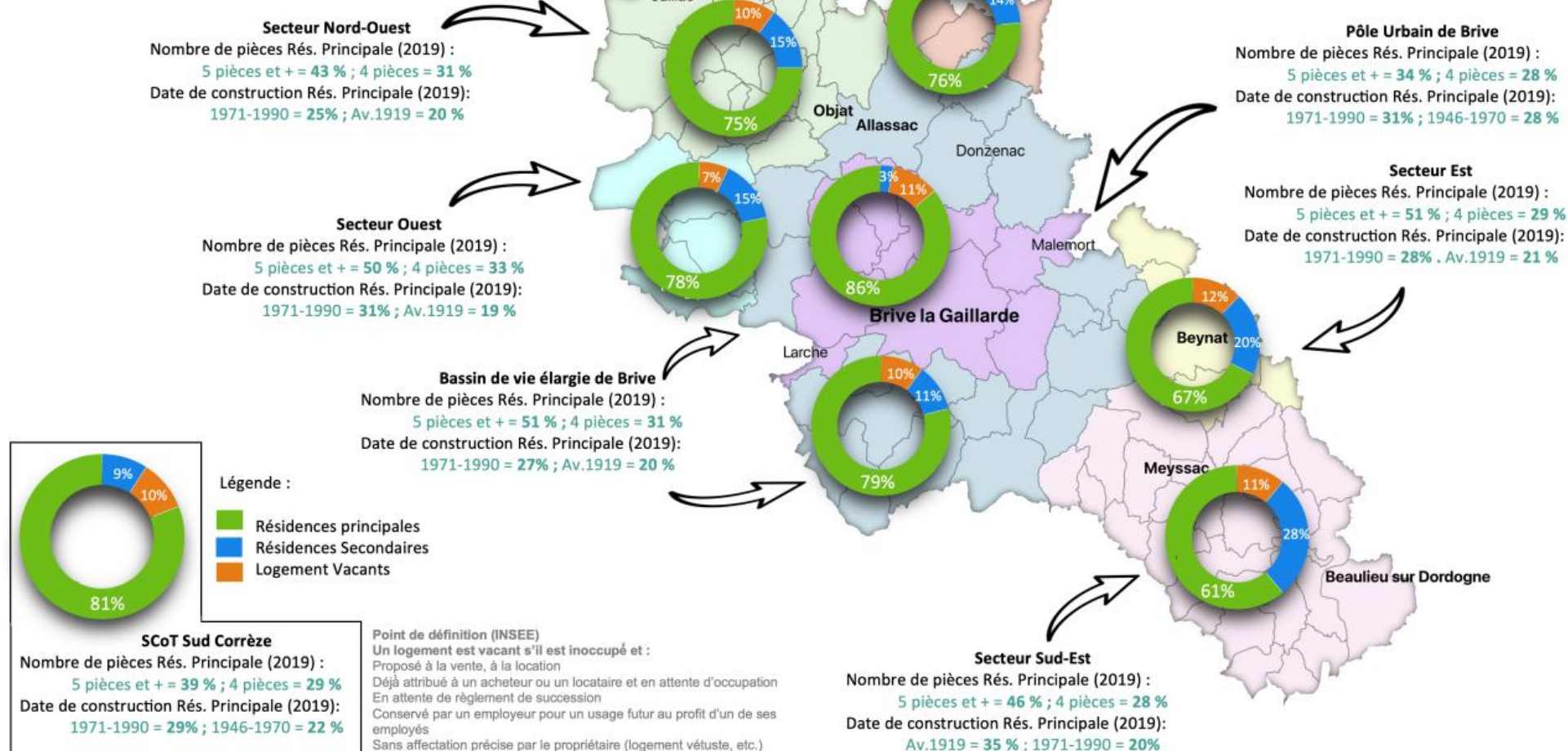
- Sur l'ensemble du territoire, l'on remarque que les la variation relative des résidences principale augmente.
- Les secteurs plus urbanisés comme le Pôle urbain de Brive et son bassin de vie élargie comptent pour près de 78% des résidences principales du SCoT, tant en 2013 qu'en 2019.

Les Bassins de Vie du SCoT



Caractéristiques de l'offre de logements dans le SCoT Sud Corrèze

Source : Insee, Traitement : EAU



SYNTHESE

Une concentration de l'offre de logement autour du bassin de vie central de Brive-la-Gaillarde

- En continuité des tendances démographiques, la majorité des logements du SCoT se concentrent autour de Brive-la-Gaillarde et de sa périphérie, la ville de Brive en elle-même recoupe 40,3% des logements du territoire. Au niveau du département le SCoT Sud Corrèze forme ainsi 45,7% du parc de logement.
- La part des résidences principales est également plus forte autour de Brive-la-Gaillarde avec un taux au-dessus de 82%.
- En termes d'habitat social, Brive-la-Gaillarde accueille 74,25% de la totalité des logements sociaux au sein du SCoT, et 37,99% de ceux du département.
- Les logements à destination des populations spécifiques (résidences étudiantes, EHPADs, etc.), se situent aussi principalement à Brive-la-Gaillarde.

Une croissance de logement qui se stabilise

- Depuis 1968 le nombre de logement a doublé sur le territoire, passant de 35 223 en 1 978 à 70 876 en 2019.
- L'évolution des résidences principales s'est aussi stabilisée autour de 2008, alors que celle des résidences secondaires a eu une augmentation beaucoup plus rapide entre 2013 et 2019 (passant de 5 704 à 6 296). L'évolution des logements

vacants a quant à elle toujours été irrégulière, mais plus forte que celle des résidences principales.

Une majorité de grands logements pas forcément adaptés à tous les besoins

- Avec 74% de maisons le SCoT Sud Corrèze a un pourcentage supérieur aux 56% de la France. Toutefois ce chiffre est faible comparé aux SCoT avoisinants.
- Les nouvelles constructions sont aussi majoritairement des maisons et la surface moyenne des logements vendus est de 94m², ce qui est supérieur à la moyenne nationale de 89m².
- Ce phénomène a des effets négatifs sur l'accès aux logements pour certaines populations, notamment les étudiants, personnes âgées et/ou foyers défavorisés qui ont le besoin financier et/ou pratique de vivre dans des logements de plus petite taille et plus économique énergétiquement parlant, mais n'en trouve pas suffisamment.
- Certains types d'habitats sont en manque dans le territoire du SCoT comme les centres d'hébergement d'urgence, ou encore les aires d'accueil pour les gens du voyage.

Un prix du mètre carré plus élevé à l'Ouest du territoire

- La valeur foncière est plus importante dans les communes situées à l'Ouest du SCoT, atteignant un maximum à Collonges-la-Rouge de 1 916€/m².
- La moyenne du territoire de 1 403€/m² reste généralement plus importante quand dans les SCoT voisins, mais bien inférieure aux moyennes régionale et nationale.

MATRICE AFOM

Atouts

Une part importante et stable de résidences principales

- Les 81% de résidences principales dans le parc résidentiel reste un chiffre stable depuis 2013, qui est proche de la moyenne nationale.

Un parc social conséquent à l'échelle du département

- 8,82% des résidences principales du SCoT sont des logements sociaux, et le territoire accueille 51,24% de la totalité des logements sociaux du département.

Opportunités

Une population habitant au quotidien sur le territoire

- Comparé aux SCoT avoisinants, le taux de résidences principales y est le plus fort, ce qui garantit une population participant aux activités économiques et culturelles du territoire quotidiennement.

Faiblesses

Une faible offre de logement de petite taille

- 74% des logements sont des maisons et seulement 13% ont deux pièces et moins.

Une offre limitée de logements pour les populations spécifiques

- Peu de places en résidences étudiantes, hébergements d'urgence et EHPAD existent.

Menaces

Un manque de logements pour des populations plus fragiles

- Les étudiants, personnes âgées, et personnes défavorisées en transition de logements, ne trouvent pas d'appartement assez petits et dans leurs moyens pour pouvoir changer de situation.
- Les structures d'hébergement d'accueil pour les personnes défavorisées sont surchargées et ne peuvent pas offrir de solutions convenables pour tous, cela risque de s'aggraver.
- Les aires d'accueil pour gens du voyage risquent d'être surchargées si les besoins de nouvelles constructions ne sont pas pourvus.

GRANDS ENJEUX

Répartir les logements de façon plus homogène sur tout le territoire

- Le bassin de vie de Brive-la-Gaillarde et de sa périphérie regroupe une majorité des logements du SCoT, et même du département. Une meilleure répartition sur des communes plus éloignées, notamment dans le sud du territoire, pourrait permettre d'homogénéiser les activités et dynamiser du Sud Corrèze.
- Concernant les logements sociaux, résidences principales et hébergements pour populations spécifiques, il est aussi important d'en avoir une meilleure répartition sur tout le territoire du SCoT, et notamment dans les communes plus au Sud pour des raisons similaires.

Prendre en compte les enjeux de la vacance, ainsi que le rôle des résidences secondaires dans le fonctionnement du parc de logements

- Les facteurs de la vacance peuvent être multiples et impliquent des situations locales particulières et différenciées. Cela appelle notamment à la prise en compte de cas de bâtis anciens ou dégradés qui posent des difficultés d'adaptation aux attentes d'habitabilité et de confort des ménages, voire de changement d'usage.

- Si la part de résidences secondaires restent relativement limitée à l'échelle du territoire (10%), leur rôle dans le parc de logement peut être amené à évoluer en lien avec l'évolution des modes de vie et des pratiques touristiques (bi-résidence, travail/vacance, etc.). Cette dernière tend à « flouter » la distinction entre usage d'habitat permanent, secondaire et occasionnel au profit d'un logement utilisé de manière plus ou moins longue pour des pratiques différentes.

Diversifier l'offre de logements pour répondre à tous les besoins

- En offrant d'avantage de logement de petite taille, ceci pourra permettre aux personnes âgées d'emménager dans des logements moins grands et donc plus adaptés à leurs difficultés. Cela permettra aussi aux étudiants et personnes/foyers en difficulté d'avoir plus de possibilités de logements dans leur budget, car le prix du loyer et de la consommation énergétique diminuera.
- Créer plus de structures d'hébergements temporaires et d'urgences, de résidences jeunes/étudiants, d'aire d'accueil pour les gens du voyage et potentiellement d'EHPAD, permettra de répondre aux besoins des populations spécifiques et de désengorger les structures existantes déjà surchargées.