

## Perspectives démographiques et de résidences principales en Languedoc-Roussillon à l'horizon 2030

Bernard Canonéro, Jean-Claude Gidrol - Insee

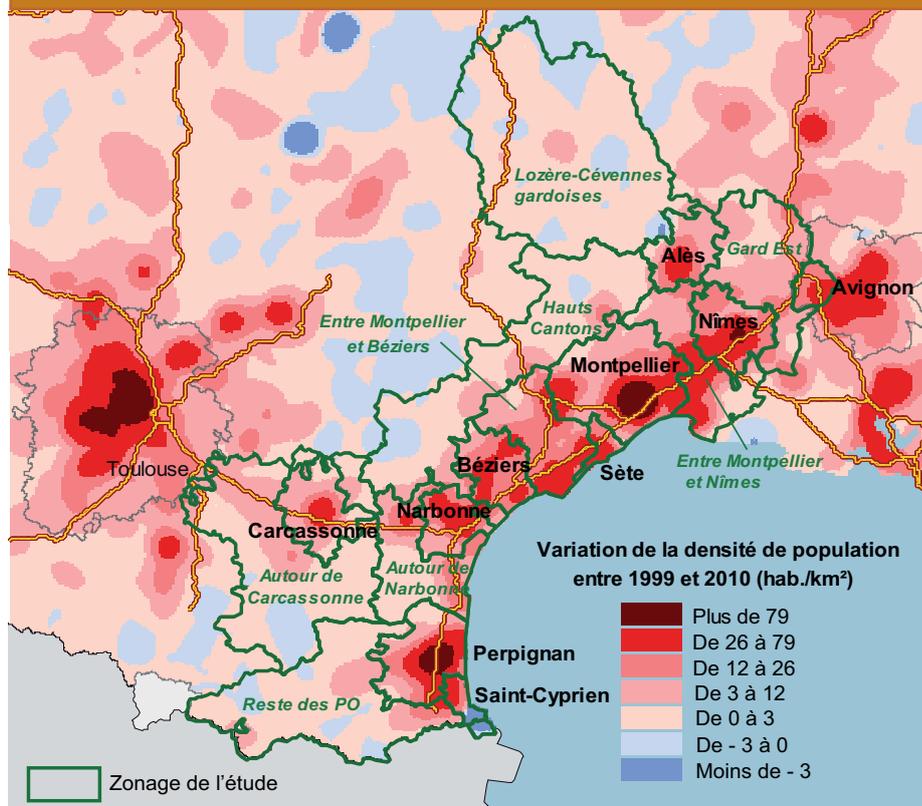
Le Languedoc-Roussillon est une des régions françaises où la croissance démographique est la plus forte. Entre 1999 et 2010, la région compte en moyenne 31 000 habitants supplémentaires chaque année, soit + 1,3 % pour + 0,6 % en France métropolitaine. Si les tendances démographiques passées se prolongeaient, faire face aux besoins potentiels en logements de ces nouvelles populations constituerait un des enjeux pour la région. En effet, face à des prix de l'immobilier qui connaissent une hausse continue depuis 2000, les ménages du Languedoc-Roussillon disposent de revenus inférieurs au niveau national. Pour accéder à un logement adapté à leurs besoins, une grande majorité d'entre eux s'éloigne de plus en plus des pôles urbains. Ils allongent ainsi leurs trajets domicile-travail. Dans un tel contexte, si la démographie suit les tendances passées, proposer une offre foncière en matière de logements mais aussi de transports et d'équipements, diversifiée et adaptée à chaque territoire, aires urbaines ou zones entre les aires urbaines constitue un enjeu pour l'Établissement Public Foncier du Languedoc-Roussillon.

Le Languedoc-Roussillon compte 2 636 400 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2010. C'est la région de métropole à la plus forte croissance démographique derrière la Corse : + 1,3 % par an en moyenne, soit 31 000 habitants supplémentaires chaque année entre 1999 et 2010. Davantage de personnes viennent s'installer dans la région, plus qu'il n'en part. Ces migrations interrégionales contribuent pour l'essentiel à la croissance démographique régionale (80 %), l'autre partie étant due au solde des naissances sur les décès.

### Une forte croissance démographique dans les aires urbaines et dans les zones inter aires urbaines

L'augmentation de population est plus importante dans la zone située à proximité de la bordure méditerranéenne, le long de l'autoroute A9 (carte 1). Le dynamisme démographique des grandes aires urbaines (cf. définition) s'étend aux territoires qui les séparent, appelées zones inter aires urbaines : autour de Narbonne, entre Béziers et Montpellier, entre Montpellier et Nîmes ainsi que, dans

Carte 1 - Évolution de population entre 1999 et 2010 en Languedoc-Roussillon



Sources : Insee, Recensements de population de 1999 et 2010

une moindre mesure, dans la partie est du Gard (cf. encadré « zonage spécifique de l'étude... »). Si les grands pôles urbains demeurent attractifs, de nombreux ménages font le choix de s'en éloigner.

## Une action foncière différenciée selon les territoires - EPF LR -

L'établissement public foncier Languedoc-Roussillon (EPF LR), établissement public de l'État, créé le 2 juillet 2008 par décret en Conseil d'État a pour mission la mise en place de stratégies foncières notamment pour aider à mobiliser le foncier nécessaire à la réalisation de logements comportant au moins 25 % de logements locatifs sociaux et pour favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain.

Il intervient dans le cadre d'un programme pluriannuel d'intervention, pour le compte essentiellement des collectivités et de leur groupement : l'établissement achète et gère les biens acquis, le temps nécessaire aux collectivités de définir et d'élaborer leur projet d'aménagement.

Lors de l'élaboration du second programme pluriannuel d'intervention 2014-2018, l'établissement s'est rapproché de l'Insee afin de pouvoir disposer de données chiffrées relatives au contexte socioéconomique actuel et aux évolutions attendues jusqu'en 2020, à l'échelle régionale mais aussi à l'échelle de grands territoires.

Ce travail partenarial conduit avec les services de la DREAL et du Conseil Régional a permis à l'EPF LR de préciser les bases d'une action foncière adaptée aux problématiques territoriales :

- Développer une offre foncière dans des quartiers bien desservis par les transports collectifs et les équipements publics (écoles, ...) afin de contenir les déplacements domicile-travail qui tendent à s'allonger au fil des années ;
- Accompagner de manière significative les collectivités dans l'élaboration de leur projet de restructuration et d'aménagement des centres urbains et des centres bourgs ruraux ;
- Organiser une offre foncière diversifiée située entre les aires urbaines afin de limiter les phénomènes d'étalement urbain et de faciliter la production de logements autre que pavillonnaire ;
- Développer le partenariat avec les communautés d'agglomérations afin de constituer les disponibilités foncières nécessaires à leur développement futur.

Tableau 2 - Évolution annuelle de population entre 1999 et 2010 dans les aires urbaines du Languedoc-Roussillon

La population a augmenté à un rythme moins soutenu dans les villes-centre que dans leur aire urbaine

unité : %

	Aire urbaine	Ville-centre
Montpellier	+ 1,3	+ 1,2
Perpignan	+ 1,3	+ 1,0
Nîmes	+ 1,1	+ 0,6
Béziers	+ 1,2	+ 0,2
Alès	+ 1,0	+ 0,4
Carcassonne	+ 1,0	+ 0,7
Narbonne	+ 1,3	+ 0,8
Sète	+ 1,4	+ 0,7
Saint-Cyprien	+ 1,2	+ 1,8

Source : Insee, Recensements de population 1999 et 2010

Les aires urbaines, qui représentent deux tiers de la population régionale, enregistrent deux tiers de son augmentation : + 20 200 habitants par an en moyenne, alors qu'elles occupent un quart de la superficie régionale (tableau 1). L'augmentation de population se fait à un rythme plus fort dans les couronnes périurbaines que dans les villes-centre. Montpellier, capitale régionale, constitue la principale exception : la ville de Montpellier a connu une croissance comparable à sa périphérie (tableau 2). Ce phénomène d'étalement urbain dépasse les frontières des aires urbaines. Rapportée à la population déjà présente, l'augmentation a été plus forte en rythme dans les zones inter aires urbaines, + 1,8 % par an en moyenne entre 1999 et 2010. Dans l'arrière-pays, la population croît plus modérément avec + 0,7 % par an en moyenne, augmentation comparable à la moyenne métropolitaine.

## Une hausse continue des prix de l'immobilier depuis 2000, puis une inflexion à partir de 2008

Cette croissance démographique, alimente la demande en logement. Parallèlement, depuis 2000, la région a connu une augmentation quasi-ininterrompue des prix au m<sup>2</sup> des terrains à bâtir, de 51 euros par m<sup>2</sup> en 2000 à 166 euros en 2010 (Dreal Languedoc-Roussillon, 2012). Une légère baisse en 2009 a été compensée dès l'année suivante. L'augmentation a été plus forte en zone périurbaine, mais les prix restent inférieurs à ceux des grandes villes du littoral régional, et plus généralement à

Tableau 1 - Évolution de la population du Languedoc-Roussillon entre 1999 et 2010

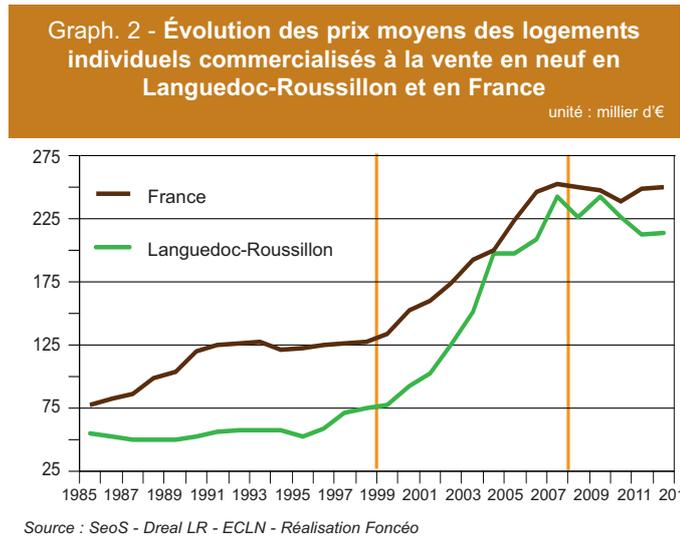
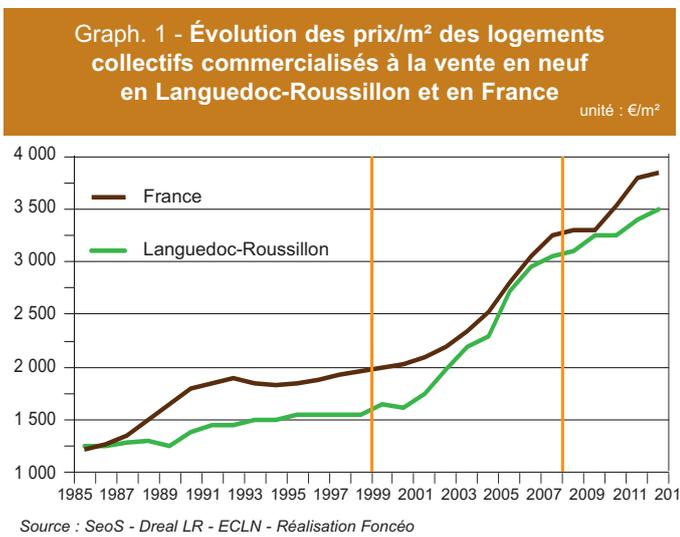
Un quart de la superficie et deux-tiers de l'augmentation de population dans les aires urbaines

unités : effectif et %

	Population 1999	Population 2010	Evolution annuelle 1999-2010		Part de la superficie (%)
			%	Effectif	
<b>Les aires urbaines</b> : Montpellier, Perpignan, Nîmes, Béziers, Alès, Carcassonne, Narbonne, Sète, Saint-Cyprien, partie Gardoise de l'aire urbaine d'Avignon et partie audoise de celle de Toulouse	1 530 600	1 752 700	+ 1,2	+ 20 200	24,5
<b>Les zones inter aires urbaines</b> : Autour de Narbonne, entre Montpellier et Béziers, entre Montpellier et Nîmes, Gard est	412 300	501 900	+ 1,8	+ 8 100	19,2
<b>L'arrière-pays</b> : Autour de Carcassonne, Hauts-Cantons, Lozère-Cévennes gardoises, reste des Pyrénées-Orientales	352 700	381 800	+ 0,7	+ 2 700	56,3
<b>Languedoc-Roussillon</b>	<b>2 295 600</b>	<b>2 636 400</b>	<b>+ 1,3</b>	<b>+ 31 000</b>	<b>100</b>

Source : Insee, Recensements de population 1999 et 2010

ceux des aires urbaines. Le niveau des prix a contribué à orienter les acquéreurs vers des terrains plus petits. Ainsi, dans la région, le prix moyen des terrains vendus a baissé depuis 2008, passant de 126 000 euros en moyenne par parcelle en 2008 à 114 000 en 2010 (*Dreal LR, 2012*). Pour les logements individuels, l'augmentation plus forte des prix des logements neufs en Languedoc-Roussillon qu'en France jusqu'en 2008, a eu pour conséquence un niveau de prix moyen régional proche du national. Le prix moyen des logements individuels a triplé entre 1999 et 2008 et le prix du m<sup>2</sup> dans les logements collectifs languedociens a augmenté de + 85 % (*graphiques 1 et 2*). Depuis 2008, l'augmentation du prix des logements collectifs a repris un cours plus modéré, comparativement au national. Quant aux logements individuels neufs, leur prix a stagné voire baissé, probablement en lien avec la réduction de la taille des terrains vendus.

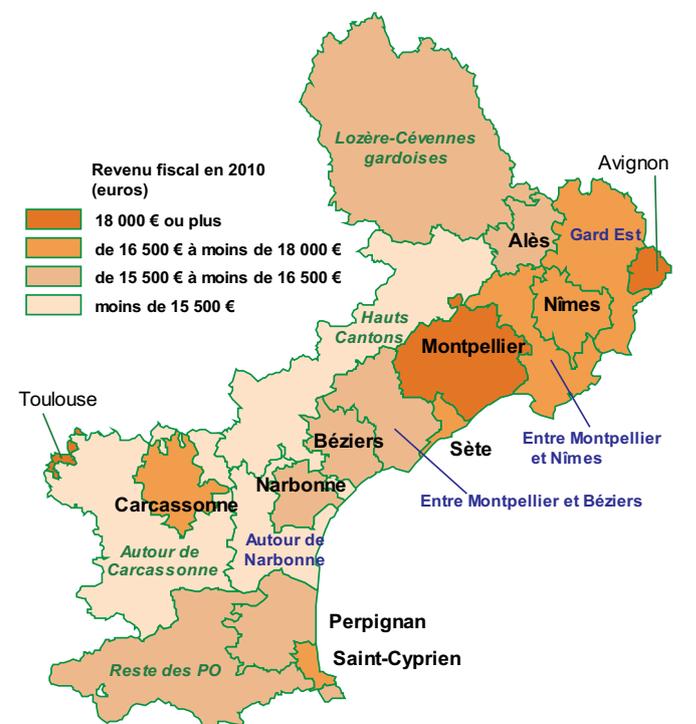


### Un niveau de revenu des ménages relativement bas dans la région

Alors que les prix de l'immobilier sont en progression et rattrapent les niveaux moyens nationaux, le niveau de revenu des ménages est relativement bas en Languedoc-Roussillon, avec un revenu fiscal médian par unité de

consommation (*cf. définition*) égal à 16 900 € en 2010. Il est inférieur de 7,4 % à celui de France de province (18 300 €) et de 9,8 % au niveau global national (18 750 €). Dans la région, à l'exception de l'aire urbaine de Montpellier (revenu fiscal médian par unité de consommation de 19 200 €) et des parties languedociennes des aires urbaines de Toulouse et d'Avignon, le revenu médian est inférieur à celui de France de province sur chacune des autres zones de l'étude. Ont un niveau de revenu médian comparable à celui de la région : à l'est, l'aire urbaine de Sète, ainsi que celle de Nîmes et des deux zones inter aires urbaines qui la jouxtent ; à l'ouest, les aires urbaines de Carcassonne et de Saint-Cyprien. C'est dans l'ouest de la région que se trouvent les zones à plus faible revenu médian : autour de Carcassonne, autour de Narbonne et dans les Hauts-Cantons (*carte 2*).

**Carte 2 - Revenu fiscal médian par unité de consommation en 2010**

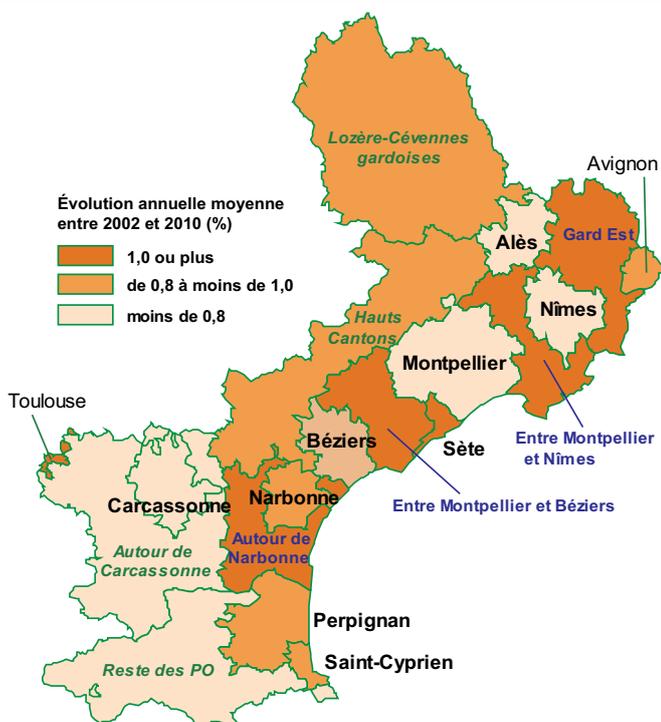


Sources : Insee et DGFiP, dispositif Revenus fiscaux localisés des ménages © Ign 2014

Entre 2002 et 2010, les zones inter aires urbaines ont bénéficié d'une augmentation relative plus importante de leur niveau de revenu fiscal médian, comblant ainsi une partie du retard avec les aires urbaines voisines (*carte 3*). Le revenu fiscal des ménages a augmenté plus fortement dans les zones inter aires urbaines en bordure de la Méditerranée, zones où la croissance de population est particulièrement importante : autour de Narbonne, entre Montpellier et Béziers y compris l'aire urbaine de Sète, entre Montpellier et Nîmes ainsi que dans la zone Gard-est. Le revenu fiscal médian en euros constants a augmenté de plus de 1 % par an dans ces zones. Dans la plupart des aires urbaines, l'augmentation de revenu entre 2002 et 2010 a été inférieure à + 0,8 % par

an. Seules les aires urbaines de Narbonne, Perpignan et Saint-Cyprien font exception, avec une augmentation entre + 0,8 % et + 1 % par an. Dans l'ouest de la région, aire urbaine de Béziers comprise, le revenu a le plus faiblement augmenté, à l'exception du rattrapage autour de Narbonne. Enfin dans l'est de la région, le revenu est globalement plus fort, sauf dans l'aire urbaine d'Alès, et l'évolution est positive jusqu'en Lozère.

**Carte 3 - Évolution du revenu fiscal médian par unité de consommation entre 2002 et 2010 en euros constants**



Sources : Insee et DGFIP, dispositif Revenus fiscaux localisés des ménages © Ign 2014

La faiblesse du revenu médian languedocien se conjugue avec les inégalités de revenus les plus fortes de France de province, notamment dans les aires urbaines de Nîmes et Béziers. Ainsi, le revenu plancher des 10 % des ménages les plus aisés est égal à sept fois le revenu plafond des 10 % des ménages les plus modestes, alors que le rapport est de un à cinq en France de province.

Avec l'augmentation des prix de l'immobilier, la part du budget consacrée au logement dans le budget des ménages a augmenté, surtout pour ceux au niveau de vie les plus bas, particulièrement nombreux en Languedoc-Roussillon. Au niveau national, un ménage sur deux consacre plus de 18,5 % de son revenu à son habitation principale. Ainsi défini, le taux d'effort médian (cf. définition) est particulièrement élevé pour les locataires du secteur privé et pour les accédants à la propriété. Les inégalités face au logement se sont creusées depuis 1996. La part du budget consacrée à l'habitation a augmenté plus fortement pour les ménages les plus modestes. Ainsi entre 1996 et 2010, le taux d'effort médian a gagné 0,9 point pour l'ensemble des ménages alors qu'il a progressé de 3,4 points pour le quart des ménages les plus modestes, passant de 20,2 % en 1996 à 23,6 % en 2010.

Entre 1999 et 2010, si les prix du foncier ainsi que les revenus des ménages ont globalement augmenté, en fin de période, sous l'effet de la crise, une inflexion des tendances a lieu depuis l'année 2008 : stabilisation, voire ralentissement des prix du foncier et détérioration des revenus pour les ménages les plus modestes qui ont subi une baisse de leur niveau de vie depuis 2008 (Rabier, 2013).

### Forte croissance démographique, hausse du prix du foncier et fortes disparités de revenu, s'accompagnent d'une intensification et d'un allongement des déplacements domicile-travail

La conjonction d'une forte croissance démographique, d'une hausse des prix et d'un faible revenu des ménages, s'accompagne d'un étalement urbain. Les ménages s'installent de plus en plus loin en périphérie des pôles urbains pour accéder à un logement d'une surface adaptée à leurs besoins, souvent en habitat individuel (Baccaini et Sémécurbe, 2009). Par exemple, dans l'agglomération de Nîmes, les départs vers la périphérie de familles d'actifs occupés de moins de 45 ans ont été notables ces dix dernières années (Audric, 2013). Ces mobilités résidentielles, sur des distances courtes, sont en grande partie motivées par la recherche d'un logement répondant au mieux aux besoins du ménage en matière d'espace, de coût ou d'accès à la propriété, besoins évoluant au cours du cycle de vie. Ces personnes quittent le cœur de l'aire urbaine - la ville-centre et sa couronne proche - pour rejoindre sa périphérie. Mais la majorité continue à y travailler, augmentant la distance entre leur domicile et leur lieu de travail. Concernant l'agglomération de Montpellier, l'augmentation du prix du foncier et la diminution des surfaces disponibles ont encouragé la croissance démographique au-delà des frontières de l'agglomération (Audric et Tasqué, 2010).

Ce phénomène de périurbanisation induit une consommation importante d'espace grignoté sur les terres agricoles ou espaces naturels et s'accompagne d'une intensification et d'un allongement des flux domicile-travail le long des axes de communication. En 2010, la majorité des actifs en emploi dans une aire urbaine résident toujours à moins de 10 km de la ville-centre. Mais, en une décennie, le nombre de déplacements au-delà de 10 km de la ville-centre a fortement progressé, constituant l'essentiel de l'augmentation du nombre de trajets domicile-travail entre 1999 et 2010. Les villes-centre de Béziers, Montpellier et Perpignan ont connu les plus fortes évolutions des navettes au-delà de leur aire urbaine respective entre 1999 et 2010. Pour les aires urbaines de Béziers et Perpignan, la part des navettes de 10 à 30 km représente respectivement 64 % et 57 % du nombre de navettes domicile-travail supplémentaires entre 1999 et 2010. En revanche, pour l'aire de Montpellier, ces trajets, bien que nombreux, ne représentent que 30 % de l'augmentation du nombre de navettes domicile-travail.

Ainsi, pour les aires urbaines, les travailleurs résident toujours plus loin de leur lieu de travail. Les trajets de 10 à 30 km représentent 71 % des navettes domicile-travail supplémentaires entre 1999 et 2010 et les 30 à 50 km 26 % des navettes nouvelles à plus de 10 km de la ville-centre.

Permettre l'accès à un logement satisfaisant les besoins des ménages toujours plus nombreux dans la région, et limiter l'étalement urbain, pourraient vraisemblablement être un des objectifs principaux du programme pluri-annuel d'intervention 2014-2018 de l'EPF LR.

### A l'horizon 2030, une moindre augmentation de la population régionale

Au cours des vingt prochaines années, si les comportements démographiques de migrations, de fécondité et d'espérance de vie observés jusqu'en 2010 se prolongeaient (cf. définition « Les projections de population et de ménages - Scénario central »), l'augmentation de la population régionale devrait être moins forte qu'au cours de la décennie passée. La région gagnerait en moyenne + 23 000 habitants par an entre 2010 et 2030, soit une augmentation annuelle de + 0,8 %. Le solde naturel deviendrait négatif au milieu de la décennie 2020.

Malgré ce ralentissement, le Languedoc-Roussillon garderait une démographie dynamique, comparativement à la hausse de + 0,4 % par an pour la France métropolitaine. Tous les territoires verraient leur population augmenter. Les plus fortes hausses relatives auraient lieu

dans les trois zones inter aires urbaines situées le long des axes de communication et du littoral. Les augmentations y seraient supérieures à + 1 %, jusqu'à + 1,5 % dans la zone autour de Narbonne (carte 4). Les trois aires urbaines de Montpellier, Perpignan et Nîmes gagneraient en volume le plus d'habitants. Une augmentation, même à un rythme modéré sur ces trois aires urbaines, qui regroupent 42 % de la population régionale en 2010, entraînerait une hausse importante du nombre d'habitants. La croissance de population serait plus modeste dans les aires urbaines d'Alès et de Carcassonne, ainsi que dans la zone Lozère-Cévennes gardoises.

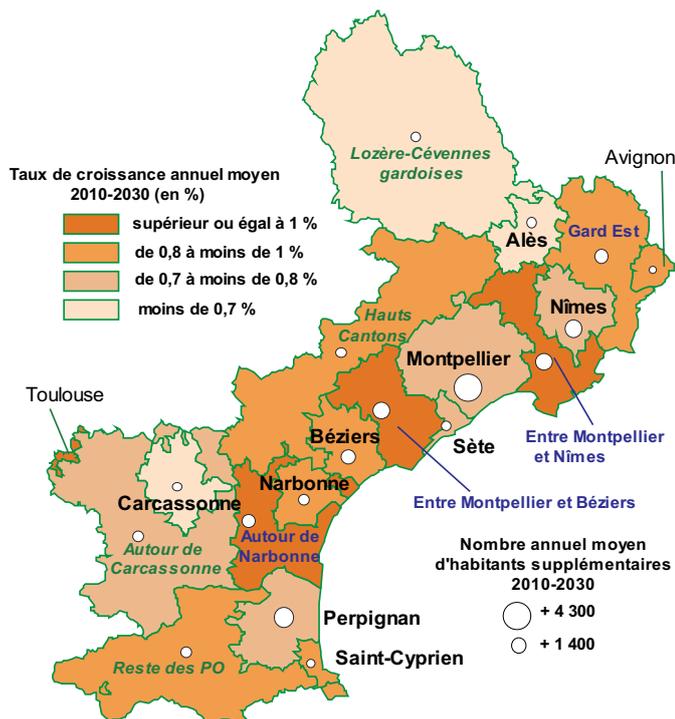
### D'ici 2030, forte demande de résidences principales dans les aires urbaines et les zones inter aires urbaines

La vigueur démographique du territoire engendrerait un accroissement du nombre de ménages et donc par définition du nombre de résidences principales. Mais s'ajouterait également l'effet de « desserrement » des ménages, c'est-à-dire la baisse du nombre moyen de personnes dans chaque ménage, due à la fois au vieillissement de la population et aux évolutions des comportements de cohabitation, comme par exemple la vie en couple plus tardive des jeunes ou les séparations plus nombreuses.

Le rythme de croissance du nombre de résidences principales serait donc supérieur à celui de la population : + 16 000 résidences principales chaque année entre 2010 et 2030, soit une augmentation annuelle de + 1,2 % contre + 0,8 % pour la population. Par ailleurs, la croissance serait moins forte qu'entre 1999 et 2010, où elle était de + 1,8 % par an. Cependant, cette augmentation du nombre de résidences principales ne correspond pas forcément à un nombre de logements à construire. La rénovation et la réhabilitation, le passage de résidence secondaire en résidence principale peuvent aussi contribuer à répondre aux besoins de la population en habitation principale.

Les besoins futurs en logements commanderont l'effort en terme d'urbanisation et de construction. Dans les aires urbaines de Montpellier, de Perpignan et de Nîmes, le nombre de résidences principales supplémentaires s'élèverait chaque année à respectivement, + 3 100 logements, + 1 800 logements et + 1 300 logements entre 2010 et 2030 (carte 5). La demande serait également forte pour les territoires situés entre les aires urbaines de la région. Entre Montpellier et Béziers, entre Montpellier et Nîmes et autour de Narbonne, les besoins potentiels en résidences principales devraient être en forte croissance, avec un taux annuel d'augmentation de + 1,5 % à + 1,9 % entre 2010 et 2030. En volume, cela correspond à un nombre supplémentaire de résidences principales de + 1 100 par an pour la zone entre Montpellier et Béziers ainsi que pour celle entre Montpellier et Nîmes, et de + 700 autour de Narbonne.

Carte 4 - Évolution annuelle de population entre 2010 et 2030 en Languedoc-Roussillon selon le scénario central



Source : Insee - Recensements de la population et modèle Omphale 2010, scénario central - © Ign 2014

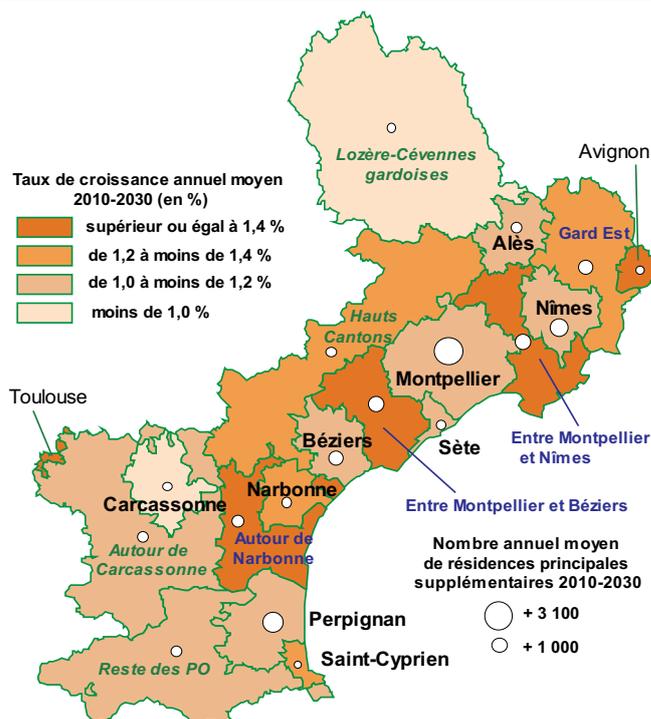
Pour l'ensemble de ces trois zones inter aires urbaines les plus dynamiques, le nombre de résidences principales supplémentaires serait du même ordre que celui de l'aire urbaine de Montpellier (+ 3 100). Dans la zone Lozère-Cévennes gardoises et dans les aires urbaines d'Alès et de Carcassonne, l'augmentation resterait supérieure à la moyenne métropolitaine, + 1 % contre + 0,8 % par an, soit quelque 500 logements supplémentaires par an.

### Zonage spécifique de l'étude pour élaborer des projections de population

Le zonage élaboré pour cette étude a pour base les aires urbaines (cf. définition).

Les **neuf aires urbaines** supérieures à 50 000 habitants en 2010 ont été retenues : Montpellier, Perpignan, Nîmes, Béziers, Alès, Carcassonne, Narbonne, Sète et Saint-Cyprien. Les aires urbaines de Lunel, Bagnols-sur-Cèze et Beaucaire ont été intégrées à d'autres zones pour permettre les projections de population, valides uniquement sur des territoires de population supérieure à 50 000 habitants. La partie audoise de l'aire urbaine de Toulouse et la partie gardoise de l'aire urbaine d'Avignon ont été conservées en tant qu'aires urbaines pour couvrir l'ensemble du territoire régional.

Carte 5 - Évolution annuelle du nombre de résidences principales entre 2010 et 2030 selon le scénario central



Source : Insee - Recensements de la population et modèle Omphale 2010, scénario central - © Ign 2014



Source : Insee - © Ign 2014

Ainsi, en dehors des neuf aires urbaines de plus de 50 000 habitants, le reste du territoire a été partagé en **Huits zones complémentaires** situées entre ou autour des grandes aires urbaines. Chacune a été définie comme étant homogène en matière d'augmentation de population. Les plus dynamiques sont situées, à proximité du littoral ou sur les grands axes de communication, entre les grandes aires urbaines ou autour de celles-ci. Il s'agit des **zones inter aires urbaines** : Autour de Narbonne, entre Montpellier et Béziers, entre Montpellier et Nîmes-Lunel, zone Gard-est. Les autres, qualifiées d'**arrière-pays**, sont plus en retrait du littoral et moins dynamiques d'un point de vue démographique : Hauts-Cantons, autour de Carcassonne, partie complémentaire des Pyrénées-Orientales, Lozère-Cévennes gardoises.

## Définitions

### Le zonage en aires urbaines 2010

Une aire urbaine ou « grande aire urbaine » est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

Le zonage en aires urbaines 2010 distingue également :

- les « moyennes aires », ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle (unité urbaine) de 5 000 à 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.
- les « petites aires », ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle (unité urbaine) de 1 500 à 5 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

Le zonage est basé sur les données du recensement 2008. En Languedoc-Roussillon, il y a douze aires urbaines selon cette définition.

### Précision pour les comparaisons entre une aire urbaine et sa ville-centre :

La ville de Mende n'apparaît pas, car elle n'a pas d'aire urbaine. Son revenu fiscal médian (19 300 €) peut être comparé à celui de la zone Lozère-Cévennes gardoises (16 300 €).

### Les projections de population et de ménages - Scénario central

L'Insee a réalisé à l'horizon 2030 des projections de population de chacune des zones de l'étude à l'aide du modèle « OMPHALE 2010 ». Ce modèle applique des quotients d'émigration bi-localisés et des quotients de fécondité et de mortalité, propres aux populations correspondantes, pour chaque sexe et âge. Les divers quotients sont déterminés à partir des tendances de fécondité, de mortalité et de migrations observées par le passé.

Pour projeter le nombre de ménages et donc de résidences principales, la population projetée par sexe et âge est ventilée par mode de cohabitation : enfants, adultes en couple (avec ou sans enfants), parents d'une famille monoparentale, personnes seules, personnes hors familles (colocation par exemple), population hors ménages (collectivités par exemple). Un taux de personnes de référence est appliqué à cette population répartie par mode de cohabitation pour passer des personnes aux ménages.

Le modèle de projection de population présenté dans cette étude prolonge les tendances observées jusqu'en 2007 vers l'avenir, ce qui constitue une hypothèse forte. Une projection n'est pas une prévision. Les grandeurs économiques susceptibles d'influer sur les comportements de migration et de cohabitation (emplois, revenus des ménages, prix des logements, taux d'intérêt, aides à la pierre, aides à la personne...) sont elles aussi – implicitement – supposées évoluer tendanciellement. Or, l'inflexion observée ces dernières années de certains indicateurs économiques (revenus, prix du foncier, situation de l'emploi) pourrait nuancer les résultats des projections.

### Le revenu fiscal médian par unité de consommation

Le revenu fiscal correspond à la somme des ressources déclarées par les contribuables sur la déclaration des revenus, avant tout abattement. Il comprend ainsi les revenus d'activité salariée et indépendante, les pensions d'invalidité et les retraites (hors minimum vieillesse), les pensions alimentaires reçues (déduction faite des pensions versées), certains revenus du patrimoine ainsi que les revenus sociaux imposables : indemnités de maladie et de chômage (hors RSA).

Les unités de consommation (UC) sont calculées selon l'échelle d'équivalence dite de l'« OCDE modifiée » qui attribue 1 UC au premier adulte du ménage, 0,5 UC aux autres personnes de 14 ans ou plus et 0,3 UC aux enfants de moins de 14 ans. Le revenu fiscal d'un ménage est rapporté au nombre d'UC du ménage pour calculer le revenu fiscal par UC.

Toutes les personnes d'un même ménage ont un revenu fiscal par UC identique.

Enfin, le revenu fiscal médian est le revenu qui sépare une population en deux : 50 % des UC ont un revenu inférieur, 50 % ont un revenu supérieur

### Calcul du revenu en euros constants

Pour mesurer les évolutions de revenus entre 2002 et 2010, l'effet de l'érosion monétaire due à l'inflation a été gommé. Ainsi, avant de calculer l'évolution des revenus entre 2002 et 2010, les revenus 2002 ont été convertis en euros constants 2010, en leur appliquant l'indice des prix à la consommation 2002-2010. Calculé pour l'ensemble des ménages de France métropolitaine, cet indice est égal à 1,19.

### Taux d'effort des ménages et taux d'effort médian

Le taux d'effort des ménages est égal à la part du revenu d'un ménage consacré à sa résidence principale.

Le taux d'effort médian est défini de la manière suivante : la moitié des ménages a un taux d'effort inférieur au taux d'effort médian, l'autre moitié a un taux d'effort supérieur.

## Références bibliographiques

- **Audric S., (2013)**, « Plus de 20 000 résidences principales supplémentaires d'ici 20 ans, pour répondre aux besoins potentiels de la population de Nîmes métropole », *Insee Languedoc-Roussillon, Repères Synthèse n°7*
- **Audric S. et Tasqué O., (2012)**, « Montpellier Agglomération : un territoire attractif pour les étudiants et les jeunes dans un contexte immobilier tendu », *Insee Languedoc-Roussillon, Repères Synthèse n°7, 2012*
- **Baccaïni B., Sémécurbe F., (2009)**, « La croissance périurbaine depuis 45 ans : Extension et densification », Insee, *Insee Première N°1240*
- **Dreal, (2012)**, « Triplement du prix du foncier à bâtir au cours des dix dernières années », *DREAL Languedoc-Roussillon, Observation & statistiques n°72, août 2012*
- **Rabier R. (2013)**, « En Languedoc-Roussillon, 500 000 personnes sous le seuil de pauvreté en 2010, 45 000 de plus en deux ans », *Insee Languedoc-Roussillon, Repères Chiffres n°9*

## Pour en savoir plus

- « Les revenus et le patrimoine des ménages », Insee, Insee références, édition 2011
- « Nouvelles aires urbaines : L'influence des villes-centre renforcée en Languedoc-Roussillon sous l'effet de la densification et de la recomposition des pôles urbains », *Insee Languedoc-Roussillon, Repères Chiffres n°7, 2011*