

## RECENSEMENT...

# Limousin : 150 000 logements de plus en 40 ans

**Le parc de logements limousin a augmenté de 50 % en quarante ans.**

**Alliés au regain démographique, les comportements de décohabitation expliquent l'essentiel de la croissance sur la période récente.**

**Dans la région, deux ménages sur trois sont propriétaires de leur logement et sept résidences principales sur dix sont des maisons.**

**Les logements vacants et les résidences secondaires sont très présents dans les territoires peu denses jadis marqués par le déclin démographique.**

En 2009, le Limousin dispose de quelque 442 000 logements. Environ la moitié du parc régional se situe en Haute-Vienne, un tiers en Corrèze et un cinquième en Creuse. Avec près de 600 logements pour 1 000 habitants, l'offre régionale est généreuse et supérieure de 15 % au rapport national.

Comme en France métropolitaine, la grande majorité du parc est occupée de façon permanente : 78 % des logements limousins sont des résidences principales. Mais c'est six points de moins qu'au niveau national. Les autres logements sont donc

relativement plus nombreux qu'en France métropolitaine : les résidences secondaires représentent près de 13 % du parc et les logements vacants 10 % de ce même parc. Le Limousin affiche ainsi le deuxième taux de vacance le plus élevé de France, derrière l'Auvergne.

Si la structure du parc haut-viennois est semblable à celle de la France, celle du parc creusois présente un profil spécifique aux territoires ruraux, avec plus de 20 % de résidences secondaires et 12 % de logements vacants. La Corrèze est dans une situation intermédiaire.

Au centre des aires urbaines, les logements sont plus qu'ailleurs occupés à titre de résidence principale. Cette proportion est d'autant plus forte que l'agglomération est

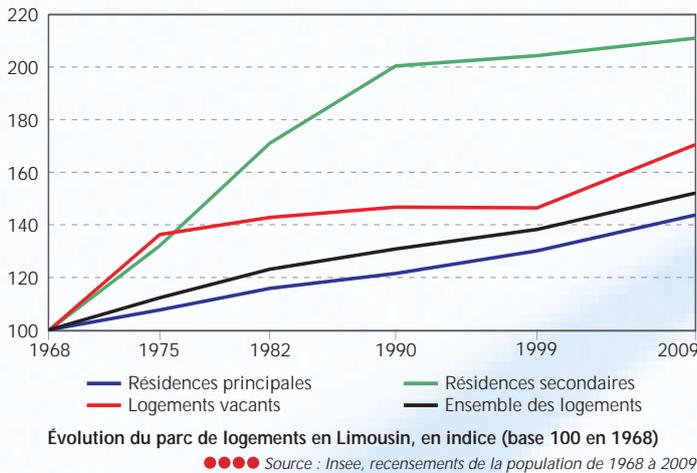
### Plus de résidences secondaires et de logements vacants en Limousin

	Corrèze	Creuse	Haute-Vienne	Limousin	France métropolitaine
Nombre de logements en 2009	147 509	85 706	208 629	441 844	32 173 904
dont résidences principales (en %)	75	67	84	78	83
dont résidences secondaires et occasionnelles (en %)	15	21	8	13	10
dont logements vacants (en %)	10	12	8	9	7
Évolution du nombre total de logements entre 1990 et 2009, en %	+ 18	+ 9	+ 18	+ 16	+ 23

Nombre, structure et évolution du parc de logements

Source : Insee, recensements de la population 1990 et 2009

## En 40 ans, le parc de logements a progressé de moitié



importante. À l'opposé, les logements vacants et résidences secondaires sont davantage présents dans les zones à faible densité de population (moins de 30 habitants au km<sup>2</sup>). Même s'il est aujourd'hui enrayé, le déclin démographique qui a touché ces territoires par le passé a libéré des logements en grand nombre. Ce supplément d'offre a favorisé l'acquisition de résidences secondaires à des prix relativement abordables et entraîné ainsi une mutation du parc de logements. Les communes où la vacance est la plus forte sont plus disséminées sur le territoire. En Haute-Vienne et en Creuse, elles sont souvent en limite d'aire urbaine. L'éloignement des pôles, où sont concentrés les emplois, les rend moins attractives et favorise le phénomène de vacance.

### Seuls 3 % des logements récents sont vacants

La vacance a des origines multiples, touchant au fonctionnement des marchés immobiliers et aux déséquilibres quantitatifs ou qualitatifs qui les affectent. Elle peut résulter en partie d'un excès d'offre par rapport à la demande, par exemple dans certaines communes lorsque le nombre de ménages diminue et que des logements perdent leurs occupants. La Creuse, où le nombre de ménages a faiblement progressé entre 1990 et 2009, affiche la deuxième plus forte proportion de logements vacants de métropole (12 %).

La vacance peut également indiquer une inadéquation entre offre et demande : les logements de cinq à sept pièces sont rarement vacants alors que les deux pièces le

sont beaucoup plus.

Enfin, un logement peut être vacant parce qu'il n'est pas habitable en l'état ou n'est plus aux normes de confort modernes. Ainsi, 38 % des logements sans baignoire ni douche sont vacants. Logiquement, les

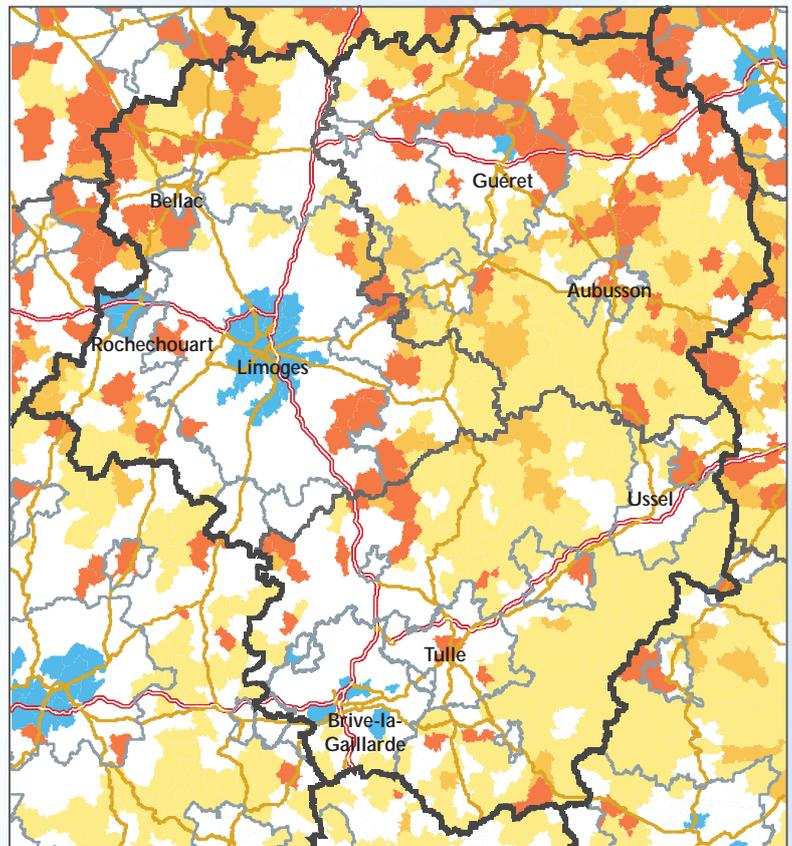
logements récents semblent mieux répondre aux attentes de la population en matière de confort : parmi ceux construits entre 1999 et 2005, seuls 3 % sont vacants. *A contrario*, la

vacance des logements construits avant 1949 est 4,5 fois plus fréquente. Leur localisation ou leurs caractéristiques correspondent sans doute moins bien aux aspirations des ménages.

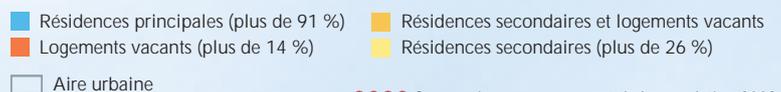
### Une plus forte croissance des résidences principales

Au cours des quarante dernières années, le parc de logements a augmenté régulièrement, porté en premier lieu par les besoins en résidences principales. En revanche, les rythmes de croissance sont différents pour les résidences secondaires et les logements vacants. Le nombre de résidences secondaires a doublé au cours des années 1970 et

### Une vocation résidentielle plus affirmée dans l'aire urbaine de Limoges



Sur représentation d'une catégorie de logement dans la commune



Source : Insee, recensement de la population 2009

1980, puis la croissance s'est infléchi. Avec la fin de l'exode rural entre 1968 et 1975, les logements vacants ont progressé de plus d'un tiers. Ils ont ensuite peu augmenté jusqu'en 1999, pour croître à nouveau sur la dernière décennie (+ 16 %). Alors que la population du Limousin a diminué jusqu'en 1999, le nombre de ménages a augmenté régulièrement sur la période, soit autant de résidences principales. Comme en France, des mises en couple plus tardives, des unions plus fragiles, la décohabitation des générations et le vieillissement de la population contribuent à la progression du nombre de ménages et à la diminution de leur taille qui passe de 3,0 personnes en 1968 à 2,2 en 1999 en Limousin.

### La décohabitation porte la croissance du parc

Naissances, décès, séparations, départs des enfants ou mobilité géographique sont autant d'événements qui influent sur les besoins en logements. Entre 1990 et 2009, les comportements de décohabitation expliquent plus de la moitié de la croissance du parc de logements limousin. Si l'effet de ces comportements est constant sur vingt ans, il est renforcé sur la dernière décennie par le regain démographique. Dans le même temps, la contribution liée à l'évolution de la structure par âge ralentit. Dans la région, la taille moyenne des ménages a suivi une évolution similaire à celle observée en France (- 13 % entre 1990 et 2009). Mais au niveau national, la progression du nombre de logements est d'abord portée par la croissance démographique, la décohabitation n'étant que le troisième facteur explicatif. Ainsi, l'augmentation du nombre des habitants explique huit points de la croissance du parc en France, contre seulement deux en Limousin. Les maisons sont très présentes en Limousin : elles représentent 71 % des résidences principales, contre 56 % en France. Elles

## Les facteurs explicatifs de la croissance du parc de logements

*Le nombre de ménages varie en fonction de facteurs démographiques (croissance démographique et évolution de la structure par âge) mais aussi du fait de l'évolution des comportements de cohabitation.*

*L'effet « croissance démographique » est la variation du nombre de ménages qu'il y aurait si seule la population évoluait, à structure par âge et comportements de cohabitation fixes.*

*L'effet « évolution de la structure par âge » est la variation du nombre de ménages qu'il y aurait si seule la structure par âge variait. En particulier, le vieillissement conduit à une diminution de la taille moyenne des ménages et donc, à population constante, à une hausse du nombre de ménages.*

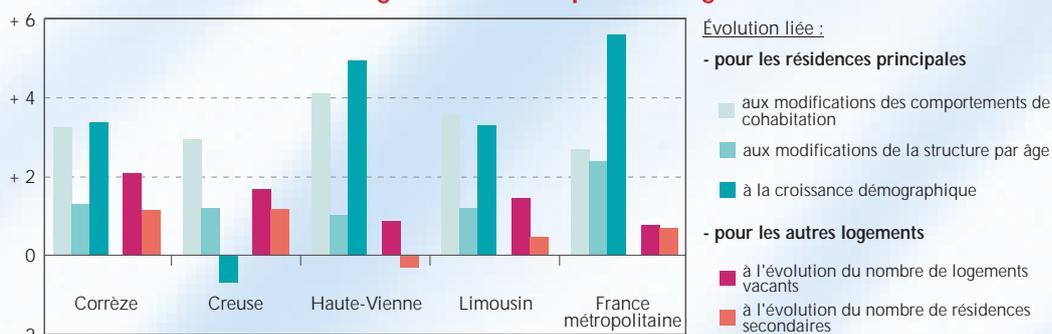
*L'effet « évolution des comportements de cohabitation » est la variation du nombre de ménages qu'il y aurait si seuls les modes de cohabitation variaient. Actuellement, on observe une décohabitation qui contribue à diminuer la taille moyenne des ménages, et donc à augmenter le nombre de ménages à population constante (en structure et en volume).*

constituent souvent un aboutissement dans les parcours résidentiels. En effet, les jeunes ménages, dont la personne de référence a moins de 25 ans, habitent rarement une maison, mais celle-ci s'impose progressivement aux âges suivants. Ainsi, si 39 % des ménages dont la personne de référence a entre 25 et 30 ans choisissent ce mode d'habitat, ils sont 76 % entre 45 et 50 ans. Les résidences principales limousines sont plus anciennes qu'en France : 37 % ont été construites avant 1949, soit sept points de plus qu'en France, et seulement 13 % après 1990 (contre 17 % en France). Le poids de l'ancien et la

rareté des logements neufs sont particulièrement marqués en Creuse où 56 % des logements ont été construits avant 1949 et 9 % après 1990.

En Limousin, comme en France, le gaz de ville ou de réseau et l'électricité sont des énergies prépondérantes, en particulier dans les appartements. Mais, spécificité limousine, le fioul et surtout le bois sont assez prisés par les ménages régionaux, d'autant plus qu'ils habitent en maison. Un habitat moins dense et plus rural, ainsi qu'un parc plus ancien, sont de nature à expliquer ces différences.

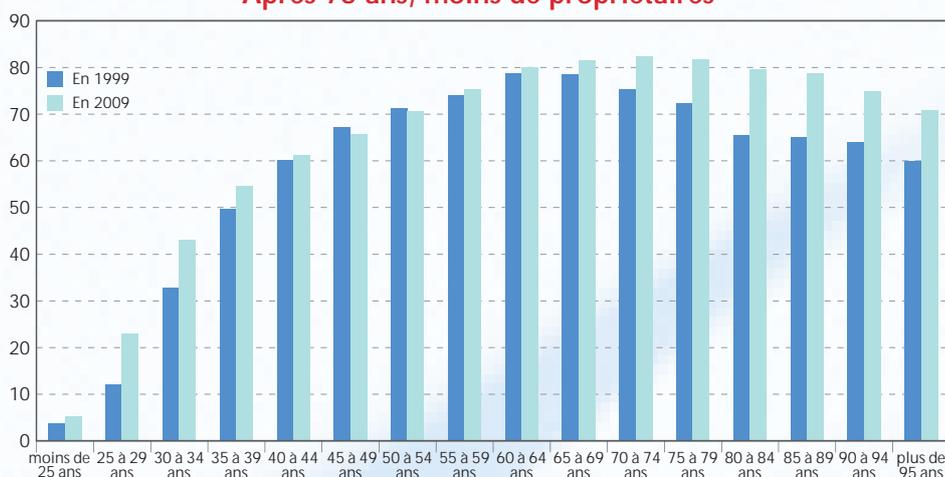
### Les comportements de décohabitation expliquent la moitié de l'augmentation du parc de logements



Contribution à la variation du nombre total de logements limousins entre 1999 et 2009, en points

Source : Insee, recensements de la population 1999 et 2009

## Après 75 ans, moins de propriétaires



Taux de propriétaires occupants en Limousin par âge de la personne de référence du ménage, en %

Champ : résidences principales

Source : Insee, recensements de la population 1999 et 2009

## Propriétaires plus tôt et plus durablement

En 2009, deux ménages sur trois sont propriétaires de leur logement, ce qui place le Limousin parmi les trois régions où ce taux est le plus élevé, avec la Bretagne et Poitou-Charentes. C'est sept points de plus qu'en France. Le prix modéré de l'habitat dans la région favorise l'accession à la propriété. De plus, les tranches d'âge les plus élevées où la proportion de proprié-

res est plus forte sont très présentes en Limousin.

La part des ménages propriétaires de leur résidence principale augmente avec l'âge de la

### Définition

*Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :*

- 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 ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

personne de référence. Mais à partir de 75 ans, elle diminue progressivement : au fil du vieillissement, les propriétaires quittent des logements devenus moins adaptés à leurs besoins. En 1999, cette diminution du taux de propriétaires aux âges élevés existait déjà mais elle débutait dix ans plus tôt et était de plus grande ampleur. L'amélioration de l'état de santé des plus âgés, leur entrée plus tardive dans la dépendance et l'amélioration de leur prise en charge à domicile sont autant de facteurs qui expliquent cette évolution. Ainsi, entre 1999 et 2009, le taux des propriétaires âgés de 75 ans ou plus a progressé de douze points en Limousin. Parallèlement, les nouvelles générations accèdent plus précocement à la propriété qu'il y a dix ans. Le taux de propriétaires des 25 à 35 ans a ainsi augmenté de plus de dix points entre 1999 et 2009, contre une croissance de seulement cinq points tous âges confondus.

À l'avenir, la décohabitation, la croissance démographique et le vieillissement devraient encore soutenir les besoins en résidences principales dans un contexte où se dessinent de nouveaux enjeux tels que la question de la précarité énergétique, la remise sur le marché des logements vacants ou la mise aux normes thermiques de l'ensemble du parc.

●●●● Bruno Balouzat, André Pagès

 29 rue Beyrand  
87031 Limoges cedex

Informations statistiques 09 72 72 40 00

 [www.insee.fr](http://www.insee.fr)

**Directrice de la publication** Fabienne Le Hellaye  
**Rédactrice en chef** Nathalie Garrigues  
**Mise en forme** Martine Herny, Jean-Christophe Olivier  
**Impression** Sotiplan - Limoges  
**Maquette** iti communication

Publication exclusivement diffusée à titre gracieux

Dépôt légal : janvier 2013

Code SAGE : FOC138924  
ISSN : 1765-4475  
Copyright - INSEE 2013

« La rediffusion, sous quelque forme que ce soit, des fonds de cartes issus du fichier GéoFLA® de l'IGN est soumise à l'autorisation préalable de l'IGN et au paiement auprès de cet organisme des redevances correspondantes ».