

## Limousin 2030 : des logements pour 36 000 ménages supplémentaires

**Regain démographique, population plus âgée mais aussi nouveaux modes de cohabitation : le Limousin a gagné 20 000 nouveaux ménages entre 1999 et 2005. De plus en plus petits, les ménages occupent des logements de plus en plus grands.**

**Les logements neufs progressent plus vite que le nombre de ménages. Le parc de logements vacants s'accroît dans l'espace urbain.**

**À l'horizon 2030, le Limousin devrait compter quelque 36 000 ménages supplémentaires.**

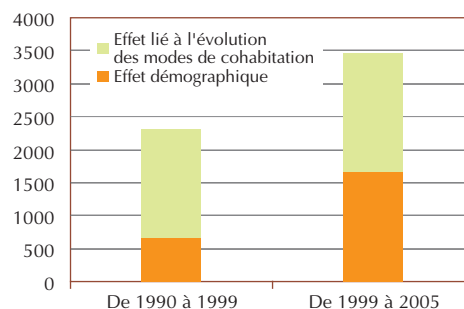
Entre 1999 et 2005, le Limousin a gagné chaque année 3 460 nouveaux ménages (+1,1 % par an), qui correspondent à autant de résidences principales. La progression est plus rapide que durant les années 90 (0,8 % par an en moyenne). La région compte ainsi plus de 20 000 résidences principales supplémentaires en six ans.

Le regain démographique, constaté en Limousin depuis la fin des années 90, ne suffit pas à expliquer toute l'augmentation du nombre de ménages. Le vieillissement de la population y contribue aussi : avec le départ des enfants ou le veuvage, les personnes âgées vivent plus fréquemment dans des ménages d'une ou de deux personnes que celles de moins de soixante ans. Or leur poids s'accroît dans la population. L'effet démographique - croissance et vieillissement - contribue pour

moitié à l'augmentation du nombre de ménages en Limousin.

L'évolution des comportements, à âge et sexe donnés, en explique l'autre moitié. Les jeunes entrent plus tardivement dans la vie en couple, le nombre de divorces augmente et les seniors cohabitent moins souvent avec leurs enfants. Là où il y avait un ménage, il y en a donc deux voire plus actuellement, et autant de logements indépendants. Le couple avec enfant(s), qui consti-

### La demande de résidences principales s'accélère sous l'effet démographique



Evolution annuelle moyenne du nombre de résidences principales

Source : Insee, Recensements de la population 1990 et 1999 et Enquêtes annuelles de recensement de 2004 à 2006 - Exploitation complémentaire

tuait un tiers des ménages en 1990, en constitue moins du quart en 2005. En 1990, 30 % des ménages ne comportaient qu'une seule personne. En 2005, ils sont 36 % dans ce cas.

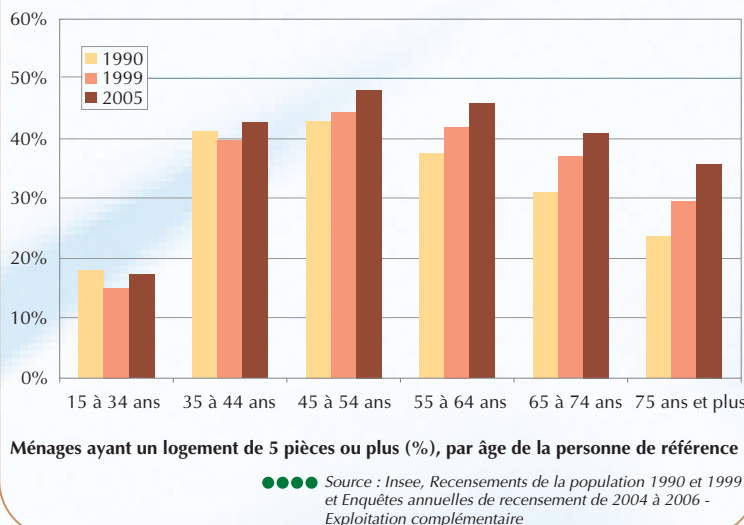
La taille moyenne des ménages limousins diminue. Elle passe de 2,42 personnes en 1990 à 2,12 en 2005. La tendance est la même au niveau national : de 2,57 en 1990 à 2,31 en 2005. Du fait d'une population structurellement plus âgée, les ménages limousins sont cependant, en moyenne, les plus petits de France.

## L'essor des très grands logements

Si les ménages deviennent en moyenne plus petits, les logements deviennent paradoxalement de plus en plus grands. Une résidence principale comporte 4,2 pièces en moyenne en 2005, contre 4 en 1999. D'ailleurs, depuis 1999, les logements d'au moins cinq pièces expliquent quasiment à eux seuls la croissance du nombre de résidences principales. Entre 1990 et 1999, ils ne contribuaient qu'à hauteur des deux tiers à l'augmentation.

Le paradoxe n'est qu'apparent. La « décohabitation » et le vieillissement de la population conduisent certes à des ménages en moyenne plus petits ; mais ce n'est pas parce qu'un ménage se réduit qu'il déménage pour un logement plus petit. Les ménages âgés, dont les en-

## Les ménages âgés occupent de plus en plus souvent de grands logements



## Des ménages plus petits, des logements plus grands

	1990	1999	2005
<b>Limousin</b>			
Nombre moyen de personnes par ménage	2,42	2,22	2,12
Nombre moyen de pièces par résidence principale	3,97	4,04	4,17
<b>France métropolitaine</b>			
Nombre moyen de personnes par ménage	2,57	2,40	2,31
Nombre moyen de pièces par résidence principale	3,79	3,86	3,99

Source : Insee, Recensements de la population 1990 et 1999 et Enquêtes annuelles de recensement de 2004 à 2006 - Exploitation principale

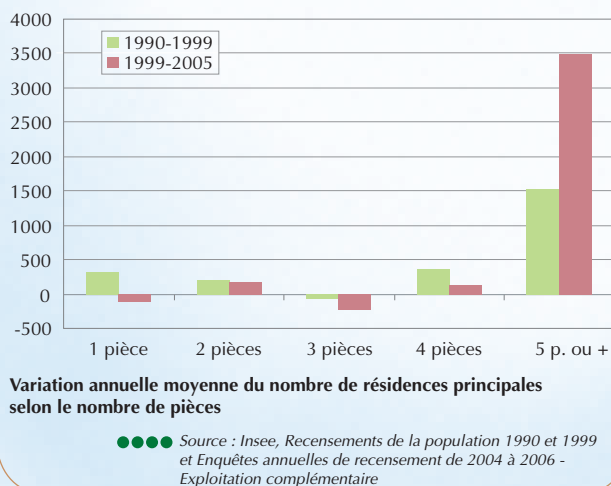
fants ont quitté le toit familial, restent souvent dans leur logement, dont ils sont souvent propriétaires. Ils occupent de plus en plus souvent des grands logements : 41 % des ménages de 65-74 ans et 36 % de ceux de 75 ans

et plus disposent ainsi d'au moins cinq pièces. Mais surtout, l'aspiration à disposer de davantage d'espace conduit à ce que les ménages, à taille et composition égale, occupent plus souvent de grands logements. Cette évolution des pratiques d'habiter contribue à 80 % de l'essor des grands logements, alors que l'effet démographique n'en explique que 20 %.

## La construction neuve progresse plus vite que le nombre de ménages

De 1999 à 2004, 3 600 logements neufs ont été construits chaque année. Cette nouvelle offre croît légèrement plus vite que le nombre de ménages. Parallèlement, les logements vacants, déjà plus fréquents en Limousin qu'en moyenne nationale (9 et 7 %), augmentent, alors que leur nombre baisse au niveau national. Le parc de logements vacants s'accroît surtout dans les zones les plus dynamiques, c'est-à-dire les agglomérations du Limousin et leurs périphéries, alors que, dans l'ensemble, il se réduit

## Les grands logements contribuent largement aux nouvelles résidences principales



## Plus de ménages propriétaires en Limousin

En 2005, 63 % des ménages en Limousin sont propriétaires de leur logement (57 % en moyenne nationale), soit une augmentation de 3 points depuis 1990.

Le nombre de ménages propriétaires de leur résidence principale a progressé de 1,2 % par an. Il s'est intensifié sur la période récente, en augmentant annuellement presque trois fois plus vite que durant les années 90. Cette évolution concerne davantage les maisons individuelles occupées par des couples sans enfant et des personnes seules.

dans l'espace rural. Le rythme de la construction neuve a particulièrement augmenté entre 2005 et 2008, avec près de 5 100 logements neufs bâtis annuellement dans la région. La demande potentielle ne s'accroissant pas dans ces proportions, le nombre de logements vacants augmente à nouveau dans l'espace urbain, en particulier dans les villes-centres.

### D'ici à 2030, plus de ménages de personnes seules et âgées

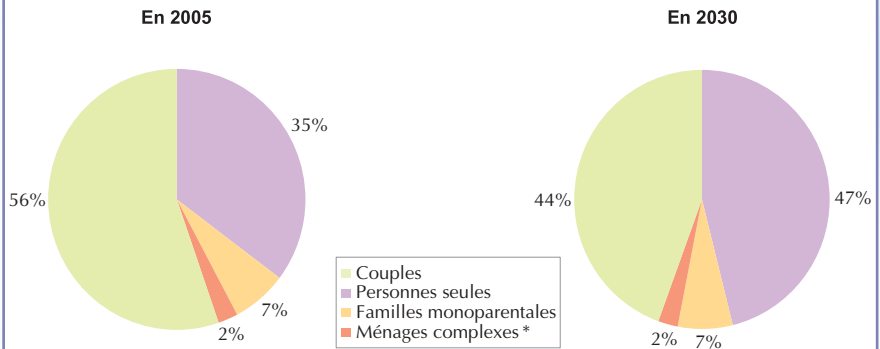
Si les tendances récentes en matière de fécondité, de mortalité et de migrations ainsi que l'évolution des modes de cohabitation se prolongeaient, le Limousin compterait quelque 364 000 ménages en 2030. Le nombre de ménages augmenterait en effet de 11 % entre 2005 et 2030, soit en moyenne 1 400 ménages sup-

plémentaires chaque année. La progression serait donc moins rapide que dans les années récentes. Dans le même temps, la population limousine ne progresserait que de 2 %. Le Limousin ferait partie des régions où le nombre total de ménages progresserait le moins : par comparaison, dans l'ensemble de la France métropolitaine, il augmenterait de 24 % entre 2005 et 2030. En fait, en Limousin, le nombre de personnes seules augmenterait de 45 % à l'horizon 2030, alors que le nombre de ménages composés d'au moins deux personnes reculerait, quant à lui, de 8 % sur la période. En 2030, près d'un ménage limousin sur deux serait constitué d'une personne isolée, contre un sur trois en 2005. La taille moyenne des mé-

nages, déjà la plus faible de France, ne serait plus que de 1,94 personne en 2030.

Le vieillissement de la population participerait largement à cette évolution. En 2005, dans un ménage limousin sur trois, la personne de référence a plus de 65 ans. En 2030, quatre ménages sur dix seraient dans ce cas. Le nombre de personnes seules de plus de 65 ans progresserait de plus de moitié. Quant aux ménages « âgés » vivant en couple, leur poids diminuerait de six points. L'arrivée dans cette tranche d'âge de générations plus récentes, qui ont vécu l'essor du divorce, ferait plus que compenser les progrès de l'espérance de vie qui retardent le veuvage.

## En 2030, près d'un ménage sur deux serait composé d'une personne seule

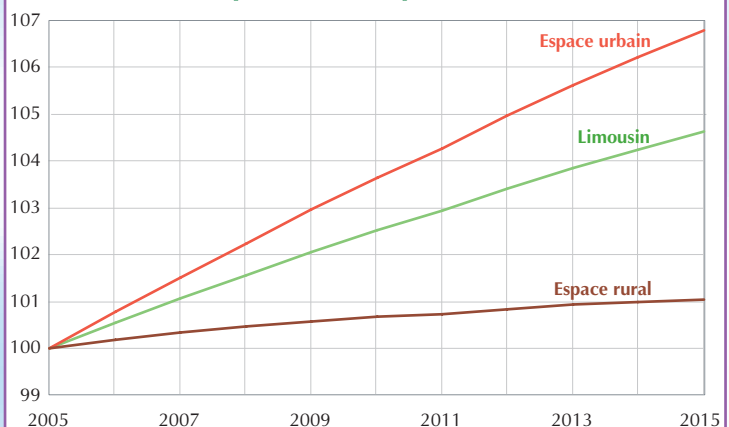


(\*) Ménages qui comptent plus d'une famille ou plusieurs personnes isolées, ou toute autre combinaison de familles et personnes isolées (exemple : personnes vivant en colocation).

Composition des ménages en 2005 et 2030 en Limousin

Source : Insee, Enquêtes annuelles de recensement de 2004 à 2006 - Modèle Omphale (base 2005)

## Le nombre de ménages augmenterait plus rapidement dans l'espace urbain que dans le rural



Evolution du nombre de ménages en Limousin par type d'espace - Indice 100 en 2005

Source : Insee, Enquêtes annuelles de recensement de 2004 à 2006 - Modèle Omphale (base 2005)

## À l'horizon 2015, plus de ménages dans l'espace urbain

Le regain démographique limousin ne profiterait pas à toute la région. À l'horizon 2015, certains territoires ruraux en seraient exclus. En revanche, du fait de la réduction de la taille moyenne des ménages, le nombre de ménages devrait augmenter dans tous les territoires étudiés.

Dans l'espace urbain, le nombre de ménages augmenterait en moyenne de 6,8 % d'ici 2015, avec de fortes disparités selon les classes d'âge. Les ménages âgés progresseraient de 15 % (personnes de référence de 65 ans ou plus). Ceux de moins de 25 ans diminueraient de 12 %. Au sein de cet espace, l'aire urbaine de Limoges se-

### Les logements vacants en Limousin

Dans les villes, les deux tiers des logements vacants sont des appartements de surface moyenne inférieure à 50 m<sup>2</sup>. Beaucoup sont des logements anciens, datant d'avant la Première Guerre mondiale.

Hors zones urbaines, la vacance est forte dans les maisons très anciennes, de surface moyenne supérieure à 70 m<sup>2</sup>. Ces logements très dégradés restent vacants de longues années.

## De la demande potentielle aux besoins en logements : quantité ou qualité ?

Le Limousin pourrait gagner environ 36 000 ménages durant les vingt-cinq prochaines années. Ceci ne signifie pas qu'il faudra construire un nombre équivalent de logements. Les évolutions au sein du parc (mouvements entre logements vacants, résidences secondaires et résidences principales) et les besoins de renouvellement détermineront également les besoins de construction. Cette construction continuera-t-elle d'être essentiellement portée par les besoins des jeunes familles (moins de quarante ans), ou la mobilisation du parc existant permettra-t-elle de répondre aux attentes de ces dernières ?

L'amélioration du confort des logements constitue l'autre versant des besoins. Ancienneté du parc et faiblesse des ressources des ménages sont deux des principaux déterminants de l'inconfort des logements, qu'il soit perçu ou pas par leurs occupants. Or ces deux caractéristiques sont particulièrement marquées en Limousin.

Le logement représente également une valeur financière pour son propriétaire. Les évolutions de cette valeur, et celles des conditions de financement, arbitrent les ajustements entre offre et demande, favorisant ou freinant le développement de l'une comme de l'autre. L'offre régionale reste plus abordable qu'en France, les marchés y sont détendus.

Les logements d'aujourd'hui seront encore là dans plusieurs décennies. Satisfaire les besoins consiste à répondre aux attentes actuelles, en intégrant les enjeux de demain :

- Les grandes décisions liées à l'aménagement du territoire régional pèsent à la fois sur le développement de l'offre (urbanisme) et sur la demande (emplois, services, infrastructures de transport). Par exemple, l'arrivée à Limoges d'une ligne ferroviaire à grande vitesse devrait influencer sur les marchés du logement ;

- Les travaux du Grenelle de l'environnement ont mis en évidence l'importance des défis liés au développement durable, et plus particulièrement celui de la gestion économe de l'espace dans une ville durable. Au moment où la ville s'étale, se disperse, il convient de rappeler que la fluidité du marché repose en grande partie sur une offre de bonne qualité dans la ville existante. Dans une perspective de ville durable, il faudra veiller à ce que les dynamiques internes du marché du logement dans les agglomérations trouvent des points d'équilibre, finement calés sur les besoins des ménages et leurs capacités de financement. D'autre part, sur le plan énergétique, le bâtiment devient le premier front de lutte contre le changement climatique.

### Moins de couples d'ici 2015

	Total		Personnes seules		Couples*		Familles monoparentales	
	2015	Evolution 2005-2015	2015	Evolution 2005-2015	2015	Evolution 2005-2015	2015	Evolution 2005-2015
<b>Aire urbaine de Brive</b>	43 774	+6,9	16 752	+22,8	22 830	-2,2	3 285	+5,5
<b>Reste de la Corrèze</b>	66 198	+2,1	25 730	+17,3	34 558	-7,0	4 300	+3,9
<b>Aire urbaine de Limoges</b>	129 014	+8,4	53 734	+19,7	62 537	-0,4	9 736	+14,8
<b>Reste Haute-Vienne</b>	47 902	+1,1	18 437	+16,3	25 365	-7,9	2 969	+4,6
<b>Creuse</b>	56 170	+0,8	22 462	+16,3	27 856	-9,2	4 210	+2,6
<b>Espace urbain</b>	218 441	+6,8	88 350	+19,9	109 029	-2,3	16 271	+10,4
<b>Espace rural</b>	124 617	+1,0	48 764	+16,3	64 117	-8,4	8 228	+3,6
<b>Limousin</b>	343 058	+4,6	137 114	+18,6	173 146	-4,6	24 500	+8,0

(\*) Avec ou sans enfants

Nombre de ménages, par type de ménage

Source : Insee, Enquêtes annuelles de recensement de 2004 à 2006 - Modèle Omphale (base 2005)

## À l'horizon de 2015, le nombre de ménages âgés ne progresserait pas dans le rural

	Total		Moins de 25 ans		25 à 34 ans		35 à 64 ans		65 ans et +	
	2015	Evolution 2005-2015	2015	Evolution 2005-2015	2015	Evolution 2005-2015	2015	Evolution 2005-2015	2015	Evolution 2005-2015
<b>Aire urbaine de Brive</b>	43 774	+6,9	1 713	-10,6	5 597	-2,9	22 228	+5,7	14 236	+16,3
<b>Reste de la Corrèze</b>	66 198	+2,1	1 917	-11,1	6 392	-8,0	33 211	+3,8	24 677	+4,1
<b>Aire urbaine de Limoges</b>	129 014	+8,4	8 904	-12,8	20 785	+1,9	64 139	+9,6	35 187	+17,7
<b>Reste Haute-Vienne</b>	47 902	+1,1	1 041	-16,0	4 363	-3,5	23 095	+3,0	19 403	+1,2
<b>Creuse</b>	56 170	+0,8	1 845	-4,1	5 207	-9,6	28 309	+3,9	20 809	-0,1
<b>Espace urbain</b>	218 441	+6,8	12 333	-11,8	31 535	-0,8	110 108	+7,0	64 466	+15,4
<b>Espace rural</b>	124 617	+1,0	3 086	-10,8	10 809	-6,8	60 875	+4,4	49 846	-0,2
<b>Limousin</b>	343 058	+4,6	15 419	-11,6	42 344	-2,4	170 983	+6,0	114 312	+8,0

Nombre de ménages, selon l'âge de la personne de référence

Source : Insee, Enquêtes annuelles de recensement 2004 à 2006 - Modèle Omphale (base 2005)

rait la seule où le nombre de ménages de 25 à 34 ans augmenterait.

Dans l'espace rural, il n'y aurait en revanche guère plus de ménages qu'aujourd'hui (+1,0 %). Certes le nombre de personnes seules augmenterait (+16 %). Mais celui des ménages d'au moins deux personnes diminuerait de façon significative,

à un rythme nettement plus élevé que dans l'espace urbain (- 8 % contre -2,3 %). Les territoires ruraux, qui sont déjà aujourd'hui les plus âgés, vieilliraient moins dans les prochaines années que l'espace urbain. En 2015, les ménages de seniors ne seraient pas plus nombreux qu'en 2005 sur l'espace rural.

Inégalement répartis entre espace urbain et rural, les départements limousins connaîtraient des évolutions contrastées. En Haute-Vienne, le nombre de ménages progresserait de 6,3 % à l'horizon 2015 grâce à l'aire urbaine de Limoges. En Creuse, où la part de l'espace rural est plus importante, il n'augmenterait que de 0,8 %.

Toutes ces projections sont établies en supposant que les comportements

### Méthode de projection du nombre de ménages

Les projections par type de ménage reposent sur des hypothèses portant sur l'évolution de la population totale et des modes de cohabitation. Elles sont obtenues en trois étapes :

1. La population totale est projetée, de 2005 à 2030, par le modèle Omphale, selon un jeu d'hypothèses concernant la fécondité, la mortalité et les migrations.

2. Pour chaque année de projection, la population totale est répartie, en tenant compte du sexe et de l'âge, selon le mode de cohabitation (personnes seules, personnes vivant en couple, enfants, adultes d'une famille monoparentale, personne vivant hors famille dans un ménage de plusieurs personnes, population vivant en communauté). Les hypothèses sur l'évolution du mode de cohabitation portent sur cette répartition.

3. Pour chaque mode de cohabitation, on applique à la population concernée le taux de personnes de référence du ménage correspondant. Ces taux, issus des enquêtes annuelles de recensement de 2005, sont maintenus constants sur la période de projection. Au final, on en déduit la répartition des ménages en quatre types : personnes seules, couples, familles monoparentales et ménages complexes.

Cette étude présente les résultats du scénario central pour la projection de population totale et du scénario intermédiaire pour la projection des comportements de cohabitation. Les hypothèses sont les suivantes :

- les taux de fécondité par âge sont maintenus à leur niveau de 2005,
- la mortalité baisse parallèlement à la tendance métropolitaine,
- les quotients migratoires évalués sur la période 1990 à 2005 sont maintenus sur la période de projection,
- les comportements de cohabitation suivent la tendance observée entre 1990 et 2005.

Les projections du nombre de ménages sont effectuées à l'horizon de 2030 au niveau régional.

Pour les niveaux infrarégionaux (ex : départements, aires urbaines, ...), elles ne sont effectuées que jusqu'en 2015.

## Définitions

Un **ménage**, au sens du recensement, désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être composé d'une seule personne. La **personne de référence du ménage** est déterminée à partir de la structure familiale du ménage et des caractéristiques des individus qui le composent. Une **résidence principale** est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par un ménage. Le nombre de résidences principales est ainsi égal au nombre de ménages.

Une **aire urbaine** est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain, 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.

L'**espace urbain** est l'ensemble, d'un seul tenant, de plusieurs aires urbaines et des communes multipolarisées qui s'y rattachent.

L'**espace rural** regroupe l'ensemble des petites unités urbaines et communes rurales n'appartenant pas à l'espace à dominante urbaine (pôles urbains, couronnes périurbaines et communes multipolarisées). Cet espace représente les trois quarts des communes et de la superficie totale du Limousin.

## Pour en savoir plus...

Limousin : horizon 2030 - Projections de population, Les dossiers Insee Limousin n° 10, décembre 2007

Des ménages toujours plus petits - Projection de ménages pour la France métropolitaine à l'horizon 2030, Insee Première n° 1106, octobre 2006

La demande potentielle de logements : un chiffrage à l'horizon 2020, Note de synthèse du SESP n° 165, juin 2007

récents, en particulier migratoires, et que l'attractivité globale de la région Limousin vont se poursuivre. Si les comportements se modifient, du fait de l'évolution des modes de vie et des choix de résidence afférents ou du fait des politiques publiques, les évolutions

réelles peuvent s'écarter des scénarios étudiés. Cette réserve, qui existe dans tout exercice de projection, ne devrait cependant pas remettre en cause la tendance de fond : augmentation du nombre de

ménages avec diminution de leur taille, et, donc, demande potentielle de logements supplémentaires à l'horizon étudié.



29 rue Beyrand  
87031 Limoges cedex

Informations statistiques :  
08 25 88 94 52



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

**Directeur de la publication** Fabienne Le Hellaye  
**Rédacteur en chef** Frédéric Châtel  
**Mise en forme** Martine Herny, Chantal Desbordes  
**Impression** GDS Imprimeurs  
**Maquette** iti communication

Prix 2,70 euros

Dépôt légal : avril 2009  
Code SAGE : FOC095324  
ISSN : 1765-4475  
Copyright - INSEE 2009

« 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 ».

●●●● Chantal Desbordes,  
Geneviève Simonneau (Insee),  
Lionel Eclancher,  
André Pagès,  
François Vallade (DRE)