

Le Limousin, terre de propriété : une dynamique favorable à l'accession

Le Limousin est l'une des régions de France qui compte le plus de propriétaires. L'accession à la propriété y est dynamique, malgré le faible nombre de jeunes ménages.

Un nouveau propriétaire sur trois est un nouvel arrivant dans la région : les ménages actifs achètent plutôt en zone urbaine, les retraités en zone rurale.

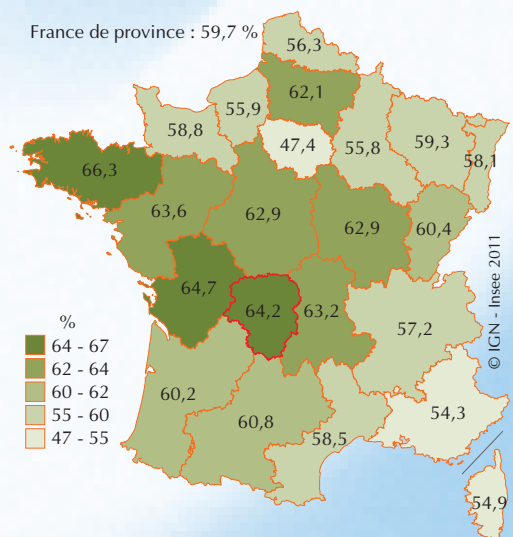
Près de 2 900 jeunes ménages bénéficient chaque année pour leur premier achat du prêt à taux zéro. Six sur dix achètent dans l'ancien.

En Limousin, 64 % des ménages sont propriétaires de leur résidence principale en 2007, ce qui situe la région nettement au-dessus de la moyenne de Province (60 %). Seuls la Bretagne et le Poitou-Charentes comptent davantage de propriétaires, mais cet écart tend à se réduire. Le Limousin est en effet la région où la part des propriétaires augmente le plus depuis 1999, passant de 60 à 64 %. La hausse n'est que de 2,5 points en moyenne pour les régions de Province.

Un parcours résidentiel classique

Les ménages limousins suivent un parcours résidentiel « classique » : locataires lors de leur première installation, ils accèdent ensuite, pour une grande partie d'entre eux, à la propriété. Cette accession est

Le Limousin, terre de propriété occupante



Taux de ménages propriétaires de leur résidence principale

Source : Insee, recensement de la population 2007

facilitée par le fait d'avoir un travail et des revenus réguliers, de vivre en couple. Ainsi, la part des ménages propriétaires de leur logement augmente avec l'âge : de 23 % pour les ménages de moins de 35 ans, elle passe à 66 % pour les ménages

de 35 à 59 ans et atteint 80 % après 60 ans. Si les jeunes ménages de moins de 35 ans ne sont pas plus souvent propriétaires en Limousin qu'en province, l'écart devient significatif sur les tranches d'âges suivantes : la part des Limousins propriétaires est supérieure de trois points à celle de la Province pour les ménages âgés de 35 à 59 ans, et de cinq points pour les 60 ans et plus.

Le taux de propriétaires varie aussi selon les générations et les époques, en fonction du contexte économique, des taux d'intérêt et des conditions d'accès aux prêts, des tensions sur le marché et des politiques publiques d'aide au logement.

Le prêt à taux zéro facilite l'accession à la propriété des jeunes ménages

Parmi les propriétaires limousins, près d'un sur cinq a emménagé dans son logement depuis moins de cinq ans, soit 41 000 ménages.

Ces propriétaires ayant emménagé récemment sont plutôt jeunes : un sur quatre a moins de 34 ans (47 ans pour l'ensemble des propriétaires), un sur deux a moins de 43 ans (60 ans pour l'ensemble des propriétaires). Une grande partie de ces ménages, notamment parmi les plus jeunes, sont propriétaires pour la première fois de leur logement.

Ces propriétaires qui ont emménagé récemment se répartissent sur le territoire limousin de manière assez semblable à l'ensemble des propriétaires. Ils sont un peu plus nombreux dans les zones périurbaines, où la construction de maisons neuves est la plus dynamique. Le turn-over est aussi plus important dans les communes de Limoges et Brive.

L'acquisition par ces jeunes ménages est favorisée par le prêt à taux zéro (PTZ). Entre 2005 et 2009, 2 890 PTZ ont été accordés chaque année, en moyenne, en Limousin. Destiné aux primo-accédants sous conditions de ressources, ce dispositif bénéficie généralement aux ménages âgés de 27 à 38 ans.

Un plafond de ressources conditionnait l'obtention du prêt à taux zéro jusqu'en 2010. Ceci explique sans doute que les bénéficiaires soient légèrement surreprésentés dans les villes de Limoges et Brive, par rapport à leur première couronne.

Après 60 ans, huit ménages sur dix sont propriétaires de leur logement

	Ménages propriétaires occupants			Dont ayant emménagé récemment		
	Limousin		France de Province	Limousin		France de Province
	Nombre	Taux (%)	Taux (%)	Nombre	Taux (%)	Taux (%)
Moins de 35 ans	13 971	23,4	25,5	10 582	17,7	19,5
De 35 à 59 ans	94 521	66,1	62,7	22 214	15,5	15,1
60 ans et plus	109 045	80,2	75,3	8 339	6,1	6,1
Ensemble	217 538	64,2	59,7	41 135	12,1	12,9

Lecture : parmi les ménages dont la personne de référence a moins de 35 ans, plus de 23 % sont propriétaires de leur résidence principale en Limousin et près de 18 % ont emménagé dans cette résidence depuis moins de cinq ans.

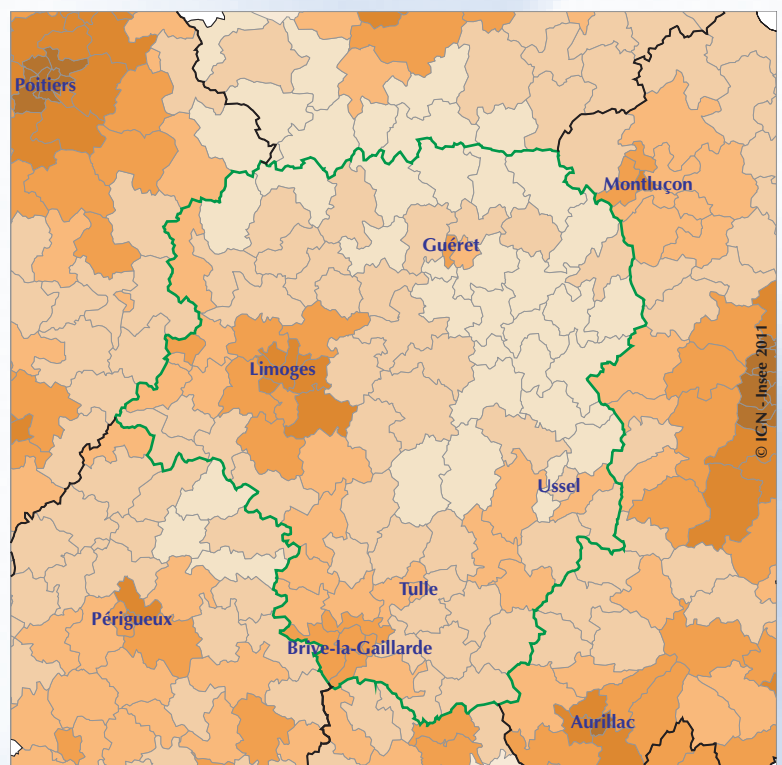
●●●● Source : Insee, recensement de la population 2007

Alors que dans ces villes, il est possible d'acheter un logement en collectif à moindre coût, dans la proche périphérie le coût du foncier notamment réserve l'acquisition des terrains ou des pavillons à des ménages ayant un revenu assez élevé. Ainsi, on retrouve aussi les bénéficiaires du PTZ en seconde couronne et dans les communes de taille moyenne, où le marché est plus détendu.

Une dynamique d'accession à la propriété

En raison d'une population plus âgée, les jeunes ménages qui ne sont pas propriétaires sont relativement moins nombreux en Limousin ; la demande potentielle moyenne est donc plus faible que dans les autres régions. Pourtant, la région n'est pas

Un coût du foncier particulièrement faible en Limousin



Prix moyen des terrains			Limousin : 13
46 - 105	14 - 23	6 - 10	France métropole : 50
23 - 46	10 - 14	2 - 6	

Prix moyen des terrains à bâtir de maison individuelle entre 2007 et 2009 par canton (en € / m²)

●●●● Source : DREAL Limousin d'après MEDDTL/SOEs-EPTB

moins dynamique concernant l'accession à la propriété : les propriétaires ayant emménagé récemment représentent 12,1 % de l'ensemble des ménages en Limousin, une part à peine inférieure à la moyenne des régions de Province (12,9 %).

Ce dynamisme peut s'expliquer par des conditions d'accès à la propriété plus faciles, avec notamment un coût du foncier parmi les plus faibles en France. Ainsi, l'adéquation est plus aisée entre le montant des projets et le niveau de revenus des ménages qui désirent accéder à la propriété. De fait, même si la demande potentielle reste faible, le recours à un PTZ en Limousin par rapport à cette demande potentielle est plus important qu'à l'échelle nationale de 20 %.

Une région attractive pour les nouveaux propriétaires

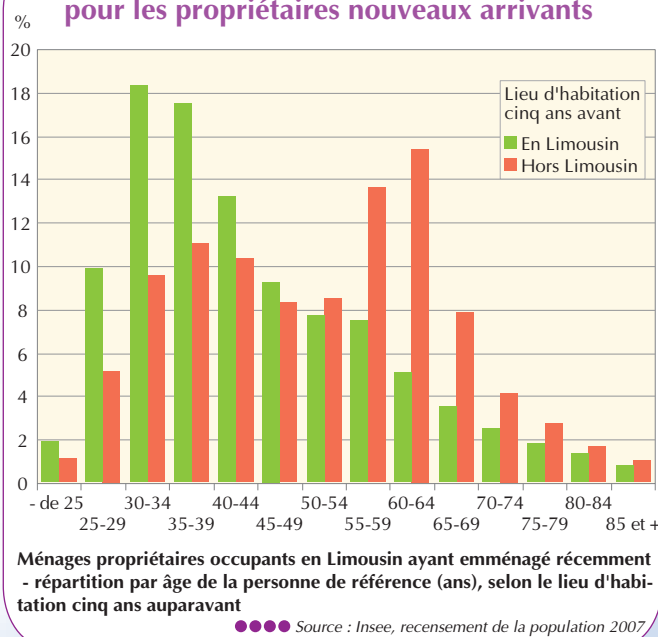
L'attractivité de la région est aussi un critère important : 30 % des propriétaires récemment installés dans leur logement n'habitaient pas la région cinq ans auparavant, soit dix points de plus qu'en Province. Ces nouveaux arrivants propriétaires représentent 12 300 ménages : 9 900 habitaient une autre région de France il y a cinq ans

et 2 400 un pays étranger. Les arrivées en Limousin alimentent ainsi la dynamique de la propriété.

Parmi les nouveaux propriétaires arrivés d'une autre région française depuis moins de cinq ans, deux profils de population se dégagent. D'une part, une majorité de ménages ayant entre 30 et 44 ans, dont la personne de référence est souvent cadre ou exerce une profession intermédiaire, et qui s'installe en milieu urbain. D'autre part, des ménages qui viennent s'installer dans la région à la retraite et qui achètent leur logement dans des bassins d'habitat ruraux et des villes moyennes.

Les 2 400 nouveaux propriétaires venus d'un pays étranger sont aussi plutôt âgés comparés à l'ensemble des propriétaires ayant emménagé récemment, et s'installent très majoritairement dans les bassins d'habitat ruraux.

Un profil différent pour les propriétaires nouveaux arrivants



Des déménagements de proximité

Quant aux propriétaires récemment installés qui habitaient déjà la région il y a cinq ans, 40 % ont acquis leur logement sur la même commune que celle où ils résidaient auparavant. La mobilité résidentielle, entendue comme un changement de commune de résidence, est donc assez faible. C'est particulièrement vrai pour les grandes communes de la région, notamment Limoges et Brive, où 70 % des nouveaux propriétaires résidaient déjà. Seules les communes périphériques de ces villes, ainsi que celles de la deuxième

Le prêt à taux zéro (PTZ)

Depuis 1995, l'État aide les primo-accédants à accéder à la propriété en leur permettant de bénéficier d'un prêt sans intérêt : le prêt à taux zéro (PTZ).

Le PTZ est un prêt complémentaire sans intérêt destiné aux ménages qui n'ont pas été propriétaire de leur résidence principale au cours des deux années précédentes et qui souhaitent financer leur résidence principale, sous conditions de ressources. Le montant accordé pour le PTZ dépend du lieu de l'opération et de la composition du ménage.

Le dispositif a connu plusieurs formules. De 1995 à 2005, le prêt à 0 % était exclusivement réservé aux logements neufs. En 2005, le dispositif, devenu le « nouveau prêt à taux zéro » (NPTZ), est étendu aux logements anciens. Depuis le 1^{er} janvier 2011, le dispositif s'appelle « PTZ + ». Il est désormais accessible à tous les primo-accédants, sans condition de ressources. Les montants de prêt ont été revus pour mieux prendre en compte les prix des logements en fonction de leur implantation géographique et de leur performance énergétique.

Dans cette étude, les données concernent le NPTZ, ouvert aux logements neufs comme anciens, sous conditions de ressources, pour les années 2005 à 2009.

couronne sont marquées par une importante mobilité. Plus de trois emménagés récents sur quatre qui s'installent sur ces communes n'y habitaient pas cinq ans plus tôt et viennent généralement de la ville centre.

Le prêt à taux zéro profite à toutes les catégories sociales

Le prêt à taux zéro, octroyé sous conditions de ressources, facilite l'accession pour les ménages aux revenus les plus modestes : ainsi, deux tiers des accédants bénéficiaires sont des ouvriers et des employés, alors que ces catégories sociales ne représentent que 40 % des propriétaires ayant emménagé récemment (hors retraités).

Cependant, les ménages faisant partie des cadres et des professions intermédiaires participent aussi pour près d'un tiers à l'accession aidée. Les salaires de début de carrière des jeunes techniciens ou cadres leur permettent en effet de bénéficier de ce prêt.

Sans surprise, les ménages qui accèdent à la propriété avec un PTZ sont essentiellement des familles. Les ménages de trois

personnes et plus constituent près de la moitié des accédants, devant les couples et les personnes seules qui représentent chacun un quart de l'accession aidée. La commune de Limoges apparaît comme une exception : les personnes seules y représentent 37 % des ménages qui bénéficient d'un PTZ.

Six ménages aidés sur dix achètent dans l'ancien

En Limousin plus qu'en France, être propriétaire de son logement, c'est avant tout être propriétaire de sa maison. Seul un propriétaire limousin sur dix possède un appartement, contre deux sur dix en Province. Ces logements collectifs sont situés pour l'essentiel en milieu urbain, et plus particulièrement à Limoges et à Brive. Ces deux communes rassemblent en effet 80 % des propriétaires d'appartement de la région.

Cette prépondérance de l'individuel se retrouve chez les accédants aidés : 86 % des ménages qui ont bénéficié d'un PTZ se sont installés dans une maison individuelle. Ce phénomène s'accroît encore dans le périurbain et le rural où 98 % des achats portent sur des logements individuels. L'acquisition de logements collectifs n'a de poids réel que dans les espaces urbains. En effet, les ménages limougeauds acquièrent des appartements dans un tiers des projets d'accession, loin devant les ménages brivistes (17 % des achats aidés avec PTZ).

Six fois sur dix, l'accession ai-

dée en Limousin s'opère dans l'ancien. L'achat de logements anciens domine nettement dans le bassin limougeaud, où sept acquisitions sur dix portent sur un logement de plus de cinq ans. À l'inverse, l'accession dans le neuf est prépondérante dans les secondes couronnes des grandes villes, où il s'agit, six fois sur dix, d'un bien récemment construit.

Avenir de l'habitat : quels enjeux pour demain ?

Si le Limousin demeure une région rurale, elle est aussi une de celles où la progression des surfaces urbanisées est la plus marquée et la consommation d'espace par habitant la plus élevée. L'habitat est l'un des principaux facteurs de cette urbanisation, dans une région où les conditions d'accès au foncier demeurent favorables. Cependant, si la population continue de croître, notamment dans les aires urbaines de la région, la nécessité d'une gestion économe de l'espace et la maîtrise des coûts liés à l'éloignement croissant au lieu de travail vont rapidement devenir des nouvelles contraintes.

C'est tout l'enjeu des futures politiques d'aménagement qui doivent permettre aux ménages de s'installer dans de bonnes conditions sans abuser des ressources foncières vouées aux usages agricoles et sans compromettre les attraits architecturaux et paysagers du Limousin, qui contribuent à son attractivité résidentielle.

●●●● **Ludovic Audoux (Insee),
Hélène Genaux (DREAL Limousin - Service
construction, habitat et logement durables)**



29 rue Beyrand
87031 Limoges cedex

Informations statistiques 09 72 72 40 00



www.insee.fr

Directrice de la publication Fabienne Le Hellaye
Rédactrice en chef Nathalie Garrigues
Mise en forme Martine Hery
Impression Sotiplan - Limoges
Maquette iti communication

Publication exclusivement diffusée à titre gracieux

Dépôt légal : juillet 2011

Code SAGE : FOC117624
ISSN : 1765-4475
Copyright - INSEE 2011

« 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 ».