

Cette étude a été réalisée dans le cadre d'un partenariat entre la Dreal Limousin et l'Insee Limousin.

TERRITOIRE...

Ménages et logements : quels enjeux pour les territoires limousins d'ici 2040 ?

 Dans le cadre d'un exercice prospectif animé par la Dreal Limousin, quatre scénarios dessinent des dynamiques territoriales contrastées pour la population limousine et ses logements à l'horizon 2040.

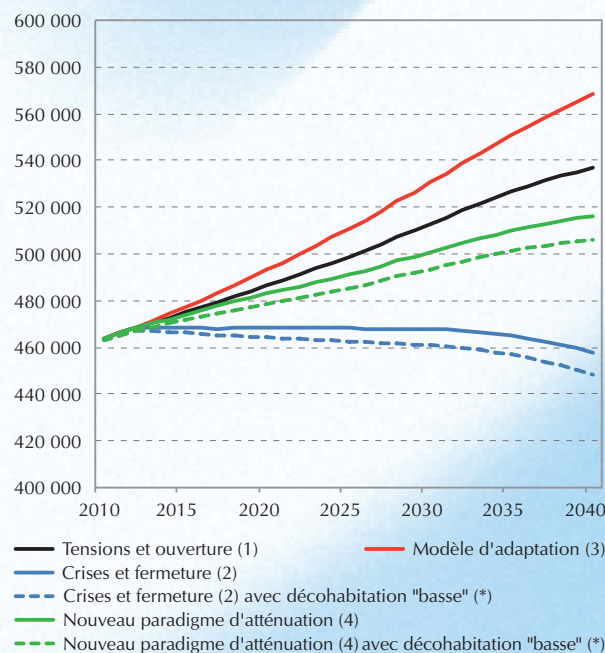
 Certains territoires pourraient gagner jusqu'à 30 % de résidences principales supplémentaires. Mais un scénario de crise conduirait localement à la déprise de certains de ces logements et à une vacance accrue.

 Avec davantage de personnes âgées ou seules, l'exercice interroge sur l'adéquation future entre logements et occupants.

Durant la dernière décennie, le regain démographique du Limousin s'est opéré de façon différenciée sur les territoires. La croissance profite particulièrement aux principaux espaces urbains et périurbains. Les espaces peu urbanisés connaissent selon le cas une croissance plus faible, voire une décroissance significative pour ceux qui se situent le plus à l'écart des grands axes.

Conjuguées aux phénomènes de décohabitation et de vieillissement, ces évolutions ne sont pas sans effet sur l'adéquation entre offre et demande de logements. À l'horizon 2040, selon les scénarios standards de l'Insee, le Limousin pourrait gagner plus d'un habitant sur dix ou voir sa population stagner.

D'avantage de ménages d'ici 2040, hormis pour les hypothèses démographiques les moins favorables



Évolution projetée du nombre de ménages à l'horizon 2040

Scénarios exploratoires et territoires d'étude de la démarche prospective Dreal Limousin "Vers une armature territoriale durable"

(*) Hypothèse selon laquelle les comportements de cohabitation évolueraient deux fois moins rapidement que dans l'exercice de projection national du SOeS

Source : Insee, Omphale 2010

Des hypothèses spécifiques associées à des scénarios prospectifs volontairement plus contrastés, et analysés dans une précédente étude (*) montrent qu'un Limousin « élargi » pourrait aussi perdre près d'un habitant sur dix. Le vieillissement serait plus ou moins rapide et n'affecterait pas tous les territoires de façon identique. Ces scénarios sont autant de cas à envisager pour apprécier l'impact des évolutions démographiques sur le parc de logements : des logements supplémentaires seront-ils nécessaires ? Où ? Avec quelles caractéristiques ? Quelle serait l'exposition des territoires au risque d'une augmentation de la vacance ?

En 2009, 461 000 ménages vivent en Limousin (*). Le scénario prospectif démographiquement le plus favorable conduirait à une croissance de la population de 12 à 14 % à l'horizon 2040. Dans ce scénario, si les modes de cohabitation évoluaient selon la tendance des vingt dernières années, le Limousin pourrait compter jusqu'à 108 000 ménages de plus. Mais dans un scénario de crise démographique couplée à une crise économique, le Limousin perdrait de 8 à 10 % de ses habitants ; le nombre de ménages n'augmenterait que très peu et diminuerait à partir du milieu des années 2020 pour revenir à son niveau actuel.

Deux facteurs contribuent à l'évolution du nombre de ménages : l'évolution du nombre des habitants et celle de la taille des ménages, actuellement orientée à la baisse. Cette baisse est liée au vieillissement de la population (départ des enfants, décès du conjoint) mais aussi aux changements dans les modes de cohabitation, selon les tendances observées durant les vingt dernières années : le modèle du couple recule et de plus en plus de personnes vivent seules, hormis aux âges les plus élevés où la progression de l'espérance de vie retarde le veuvage. En prolongeant ces tendances, même avec les hypothèses démographiques du scénario de « crises et de fermeture » et la perte de population associée, le Limousin abriterait en 2040 autant de ménages qu'aujourd'hui.

(*) Cf. Planche centrale et Focal Insee Limousin n° 78. Chaque fois que les termes « Limousin » ou « région » sont utilisés dans cette étude, il s'agit du Limousin élargi à ses franges, territoire constitué à façon pour cette étude.

Des projections de population aux projections de ménages

Une projection de ménages simule comment évoluerait le nombre de ménages à un horizon temporel donné si certaines hypothèses démographiques étaient vérifiées.

La population est d'abord projetée par sexe et âge, en appliquant des hypothèses sur la fécondité, la mortalité et les migrations. Cette population est ensuite répartie par mode de cohabitation (personne seule, personne vivant en couple, adulte d'une famille monoparentale, enfant...). L'hypothèse retenue est que les comportements de cohabitation évolueraient à un rythme proche de celui qui a été modélisé dans l'exercice de projection pour la France métropolitaine, réalisé par le Service de l'Observation et des Statistiques (SOeS) du Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie. Cette hypothèse nationale d'évolution prolonge les tendances de la période 1990-2008.

Davantage de ménages en ville

D'un territoire et d'un scénario à l'autre, le nombre de ménages évoluerait de façon très différente. Dans un scénario de « crises et fermeture », démographiquement défavorable, et si l'évolution des modes de cohabitation poursuivait la tendance des vingt dernières années, tous les territoires perdraient des ménages hormis les deux territoires urbains de Limoges et de Brive. Fortement touchés par la contraction des migrations, les territoires de Confolens-Bellac, Millevaches et Mauriac-Bort-les-Orgues pourraient perdre jusqu'à un ménage sur six. À l'inverse, le scénario de « modèle d'adaptation » est celui qui conduirait à l'augmentation la plus forte du nombre de ménages, avec des hypothèses favorables à l'accroissement démographique et au vieillissement (espérance de vie en forte hausse). Même les territoires démographiquement les moins dynamiques gagneraient des ménages : + 11 % dans le territoire de Mauriac-Bort-les-Orgues, alors que la population y stagnerait. Les territoires qui gagneraient le plus de ménages seraient aussi bien urbains que ruraux : ceux de Limoges et Brive, mais aussi le

sud de la Haute-Vienne, et autour du Val de Dordogne ou de La Souterraine.

Entre ces deux tableaux très contrastés, le scénario de prolongement des tendances démographiques actuelles et le scénario de rupture donneraient des résultats intermédiaires. Mais dans les deux cas, il y aurait partout davantage ou autant de ménages qu'aujourd'hui.

Davantage de ménages âgés

Avec l'arrivée aux grands âges des générations du baby-boom, les ménages les plus âgés progresseraient le plus fortement : selon les scénarios prospectifs, d'ici 2040, le Limousin hébergerait de 24 à 75 % de ménages supplémentaires dont la personne de référence serait âgée de 75 ans ou plus, soit 21 000 à 67 000 ménages. Tous les territoires compteraient demain davantage ou, tout au moins, autant de ménages âgés qu'aujourd'hui. Avec les hypothèses démographiques favorables du « modèle d'adaptation », il y aurait presque deux fois plus de ménages âgés qu'aujourd'hui autour de Limoges et de Brive. Ces territoires sont aujourd'hui les plus jeunes, et ceux où le vieillissement serait le plus

La prospective territoriale pour éclairer les politiques du logement et de gestion raisonnée de l'espace

La Dreal du Limousin a réalisé des travaux de prospective relatifs à l'armature territoriale du Limousin. Quatre scénarios contrastés ont été proposés, pour susciter le débat et dégager des tendances possibles à l'horizon 2040.

Leur traduction en demande de logements et en consommation de foncier permet d'éclairer les politiques d'aménagement et du logement. L'analyse est construite à partir de l'évolution du parc immobilier distribuée selon celles des résidences principales (correspondant à celle des ménages), des résidences secondaires, des logements vacants, et d'un ensemble constitué par les démolitions, changements d'usage et fusions ou divisions de logements. Les hypothèses retenues pour cette répartition permettent d'évaluer une demande potentielle en logements d'ici à l'horizon 2040, c'est-à-dire le nombre de logements à construire. Ces hypothèses varient selon les scénarios.

Dans un scénario de « crises et fermeture », très peu de logements supplémentaires seraient nécessaires, et deux tiers de la construction se concentreraient dans les territoires urbains de Limoges et Brive. Mais dans le scénario de « modèle d'adaptation », favorable aux migrations vers le rural, près de la moitié de la demande concernerait les territoires moins denses. Ainsi les politiques d'aménagement et de réponse aux besoins en logements sur ces territoires varieraient fortement d'un scénario à l'autre.

Le foncier à mobiliser pour répondre à ces besoins en logement est évalué en s'appuyant sur les consommations moyennes par logement neuf constatées dans les années passées, et sur des hypothèses d'évolution propres à chaque scénario. Dans le scénario tendanciel, qui prolonge les tendances passées, quelque 20 000 hectares seraient ainsi consommés d'ici 2040, soit une augmentation de 40 % de la surface actuellement urbanisée consacrée à l'habitat en Limousin. Il en serait de même dans le scénario de « modèle d'adaptation », dans lequel la réduction de la taille des parcelles bâties serait compensée par une forte hausse du nombre de ménages. En revanche, la stagnation du nombre de ménages dans le scénario de « crises et fermeture », comme la mobilisation accrue du bâti vacant dans le scénario de « rupture » conduirait à une consommation de foncier cinq fois moindre.

Dreal Limousin

accentué. Le territoire de Limoges gagnerait ainsi de 10 000 à 20 000 ménages âgés, celui de Brive entre 4 000 et 10 000. Dans un scénario de crise où l'espérance de vie stagne et les migrations se contractent, ces deux bassins verraient le nombre de ménages âgés augmenter de 35 à 45 %.

Moins de ménages aux âges actifs, hormis dans les villes

Conséquence du remplacement des générations du baby-boom par des générations moins nombreuses, les ménages aux âges où l'on est à la fois en activi-

té et « installé » (35 à 64 ans) devraient être au contraire moins, voire beaucoup moins nombreux demain : 3 000 ménages en moins en Limousin d'ici 2040 avec les hypothèses démographiques les plus favorables, notamment migratoires, et jusqu'à 37 000 de moins si les apports migratoires se tarissaient fortement, dans le scénario de « crises et fermeture ». La diminution toucherait surtout les zones rurales. À Limoges, le nombre de ces ménages varierait moins qu'ailleurs ou stagnerait.

Les jeunes ménages (25-34 ans) seraient moins concernés par le problème de renouvellement des générations. Leur nombre demeurerait globalement stable ou progresserait, mais, ici encore, avec des différences marquées entre territoires. Plus nombreux à Brive et Limoges, ils stagneraient ou se réduiraient dans des zones telles que Mauriac-Bort-les-Orgues, Confolens-Bellac, Millevaches ou Saint-Yrieix-la-Perche-Uzerche, ceci quel que soit le scénario.

Partout, davantage de personnes seules

Avec plus de ménages âgés, moins de ménages aux âges en milieu ou fin de carrière et une tendance à moins cohabiter, il y aurait demain davantage de ménages composés d'une seule personne. Leur nombre progresserait de 28 à 60 %, soit 47 000 à 100 000 personnes seules de plus. Tout le Limousin serait concerné. La progression serait cependant moins marquée dans les territoires aujourd'hui les plus âgés. Le territoire de Limoges pourrait accueillir entre 21 000 et 34 000 ménages d'une seule personne supplémentaires, celui de Brive entre 8 000 et 15 000. Il y aurait en particulier davantage de personnes âgées seules (75 ans ou plus) : de 15 000 à 40 000 de plus pour l'ensemble du Limousin, soit une progression de 30 à 80 %.

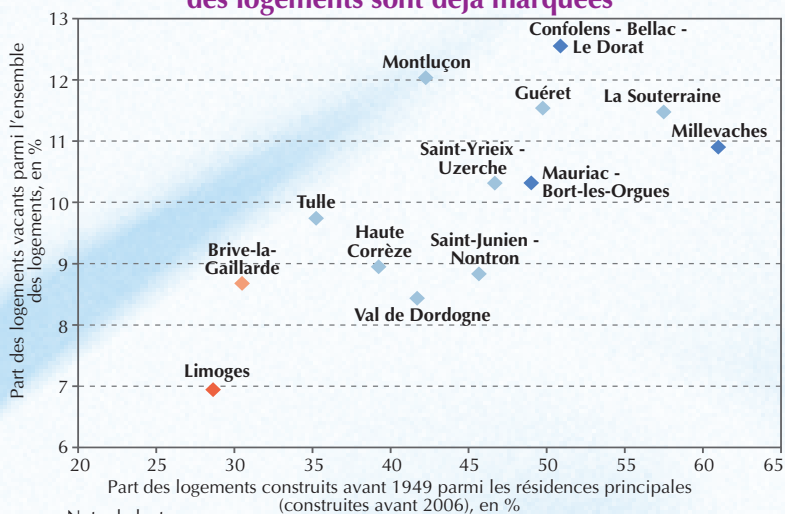
L'évolution du nombre de ménages de personnes seules est très sensible aux comportements de cohabitation : si le rythme de la décohabitation était divisé par deux, le Limousin compterait entre 22 000 et 71 000 personnes seules supplémentaires. C'est 25 000 de moins qu'en poursuivant les tendances de décohabitation actuelles. Cette sensibilité aux hypothèses de décohabitation est donc

un facteur clé pour apprécier les besoins spécifiques en logements pour ce type de ménages.

Pour les familles (couples avec ou sans enfants et familles monoparentales), deux tendances s'opposent : d'un côté, les jeunes commencent à vivre en couple de plus en plus tard et la progression du divorce conduit à l'arrivée de couples séparés aux âges les plus élevés. De l'autre, l'espérance de vie en hausse retarde le veuvage.

Avec les hypothèses démographiques les plus favorables, qui cumulent une espérance de vie en hausse et une arrivée renforcée de personnes d'âge actif dans la région, il y aurait demain en Limousin autant de familles qu'aujourd'hui, et même davantage dans les territoires de Limoges et de Brive. En revanche, la contraction des apports migratoires envisagée dans le scénario de rupture et le scénario de crise, ainsi que la stagnation de l'espérance de vie dans ce deuxième scénario, contribueraient à ce qu'il y ait moins de familles : 50 000 familles en moins d'ici 2040 dans le scénario de crise, soit 17 % de moins. Dans les territoires ruraux, les évolutions seraient systématiquement moins favorables que dans les zones plus urbaines : diminution plus accentuée ou moindre augmentation.

Dans le scénario de crise, moins de ménages d'ici 2040 dans les territoires où la vacance et l'ancienneté des logements sont déjà marquées



Note de lecture :

En bleu : diminution du nombre de ménages d'ici 2040 dans le scénario de crise
En rouge : augmentation du nombre de ménages d'ici 2040 dans le scénario de crise
Territoires d'étude de la démarche prospective Dreal Limousin "Vers une armature territoriale durable"

Source : Insee, Recensement de la population 2008, exploitation principale

Une tendance moins marquée à la décohabitation jouerait de façon sensible et positivement sur le nombre de familles. Ici encore, si le rythme de décohabitation actuel était divisé par deux, le nombre de familles ne diminuerait que dans le scénario de « crises et fermeture ». Il stagnerait voire progresserait dans les autres scénarios (jusqu'à 23 000 familles en plus).

Vacance et adéquation du parc : des enjeux pour le logement

Davantage de ménages âgés, moins de ménages d'actifs aux âges où l'on est installé ; davantage de personnes seules et, dans l'ensemble, moins de familles : l'accompagnement de ces évolutions à moyen terme par les acteurs publics est un enjeu fort pour la cohésion des territoires. Les besoins et enjeux ne seraient pas identiques selon les endroits. Les territoires urbains et les territoires ruraux à la croissance démographique la plus marquée

seraient les plus confrontés à la demande de logements supplémentaires. À l'inverse, dans certains territoires, la diminution du nombre de ménages qui se produirait dans le scénario de crise renforcerait le risque de vacance de longue durée dans le parc immobilier. Les territoires les plus concernés par la baisse du nombre de ménages seraient ceux cumulant déjà deux spécificités : un taux de vacance élevé et une proportion relativement importante de logements anciens ou présentant certains éléments d'inconfort. Enfin, tous les territoires limousins seront confrontés à la problématique du vieillissement des ménages, en particulier à partir de 2030 avec l'arrivée aux grands âges des générations nombreuses de « papy boomers ». Permettre aux personnes âgées de rester dans leur environnement est sans doute un défi à relever pour les territoires. La présence d'une offre de logements et de services adaptée à cette population constitue ainsi un enjeu particulier pour les années à venir.

Insee
Mesurer pour comprendre
Limousin
29 rue Beyrand
87031 Limoges cedex

Informations statistiques 09 72 72 40 00

focal
INSEE LIMOUSIN
www.insee.fr

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

Publication exclusivement diffusée à titre gracieux

Dépôt légal : juillet 2013

Code SAGE : FOC139324
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 ».

●●●● Frédéric Châtel, André Pagès (Insee),
Stéphanie Châteaueux (Dreal)