

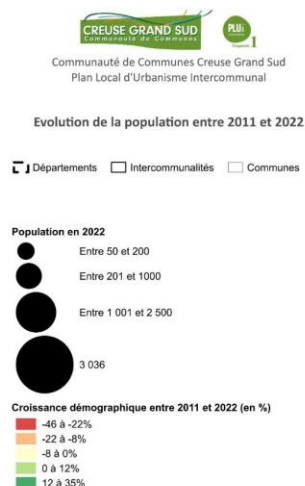
Démographie et Habitat

Les grands enseignements du diagnostic - PLUi

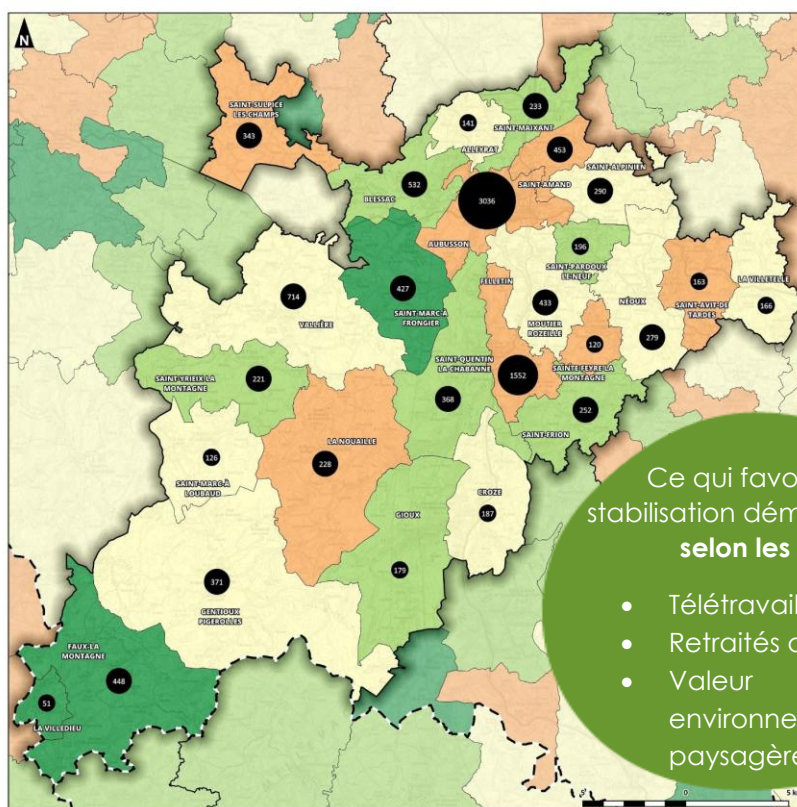
Les dynamiques démographiques

Un déclin démographique à relativiser

En 2022, l'intercommunalité comptait **11 509 habitants**. Depuis 1968 le territoire connaît un déclin démographique, l'évolution de la population est de -0,44 % par an.



Un déclin à nuancer selon les communes. Le solde migratoire fluctue.



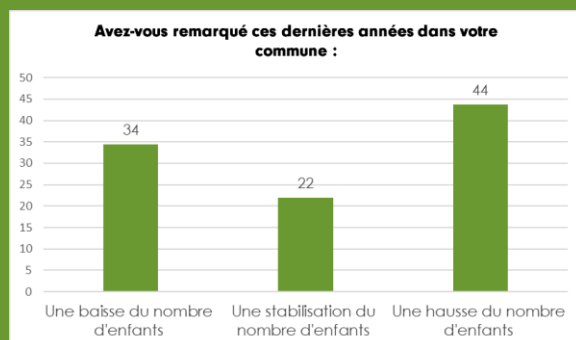
Ce qui favorise une stabilisation démographique selon les élus :

- Télétravail
- Retraités actifs,
- Valeur environnementale et paysagère

Pourtant le territoire attire, avec un solde migratoire positif depuis 2011. Néanmoins, cette dynamique n'est pas suffisante pour compenser le déficit provoqué par le solde naturel.

Une population vieillissante

Le territoire Creuse Grand Sud est marqué par un **vieillessement prononcé** des ménages, avec près de **40 % de la population qui a plus de 60 ans**.



Des corrélations entre les résultats

- 44 % des communes observent une **hausse du nombre d'enfants**
- Les communes + vieillissantes se trouvent aux alentours des pôles structurants
- Les + âgés habitent les communes dépourvues de services de santé

Démographie et Habitat

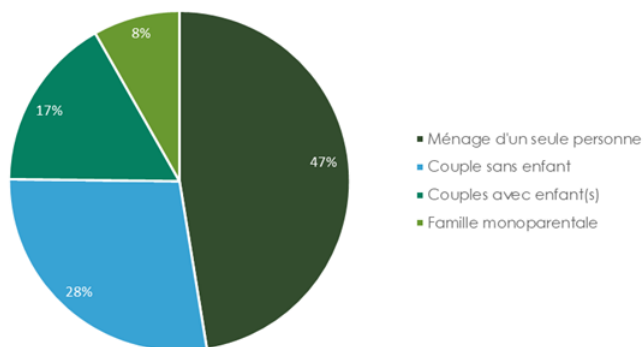
Les grands enseignements du diagnostic - PLUi

Des ménages réduits

Le territoire est marqué par une **stabilisation du nombre de ménages à partir de 2010**.

Surreprésentation des petits ménages : 47% des ménages composés d'une seule personne
INSEE, 2022

Composition des ménages de Creuse Grand Sud, en 2022 (en%)



Un **desserrement des ménages** est observé, lié à des **changements dans les structures familiales** (décohabitation, divorce, vieillissement).

Des constats partagés :

- **Felletin et Aubusson** : concentrent les petits ménages
- **Pôles d'équilibre** : abritent les familles

→ Cette observation répond à une **organisation territoriale type « ville-centre et sa couronne périurbaine »**

Quels types de ménages sur le territoire Creuse Grand Sud ?



Le jeune couple



La famille en reconversion professionnelle



Le couple de retraités



La personne seule



La famille monoparentale

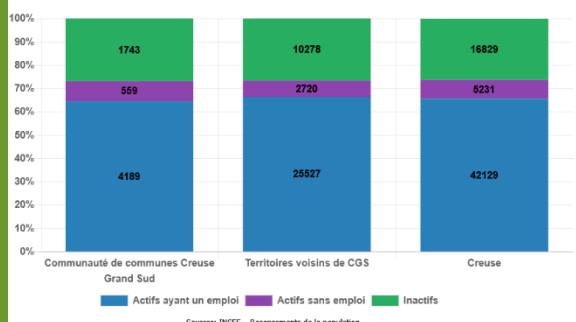
Une grande **diversité de profils** habite le territoire. Certains s'installent durablement et d'autres conservent un ancrage temporaire. **L'attractivité résidentielle est diffuse** et dépendante du cadre de vie et des dynamiques économiques.

Un niveau de revenu faible sur Creuse Grand Sud : 39 % de ménages imposés, **moins que sur la région et la France**

INSEE, 2022

Une population active en transformation

Statut de la population de 15 à 64 ans en 2022



Quelques indicateurs sur l'emploi

- En 2022, on compte **73 % d'actifs** sur le territoire, dont **64 % ont un emploi**
- Un taux de chômage en diminution : 12,8 % en 2011 vs **11,8 % en 2022**
- **Peu de postes qualifiés** et une **diversité limitée d'opportunités** professionnelles
- **24 % de diplômés** en 2022 → + que sur les territoires voisins

Démographie et Habitat

Les grands enseignements du diagnostic - PLUi

Le parc de logements : entre vieillissement et inadaptations aux nouveaux besoins

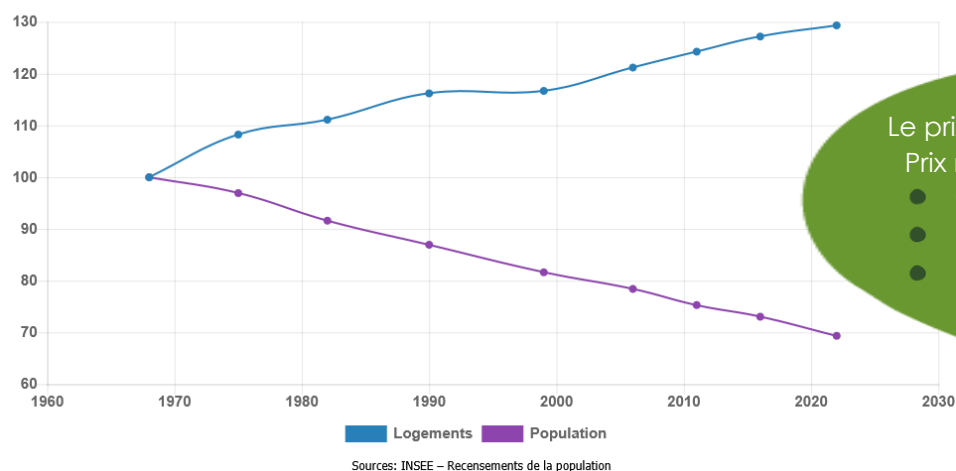
Plus de logements, moins d'habitants

Il y a une réelle **décorrélation** entre l'offre et la demande de logement : le parc de logement a augmenté de +23 % entre 1968 et 2022.

Avec moins d'habitants, davantage de logements sont nécessaires =

Résultat du **desserrement des ménages**

Comparaison de l'évolution de la population et des logements (base 100 en 1968) - Communauté de communes Creuse Grand Sud

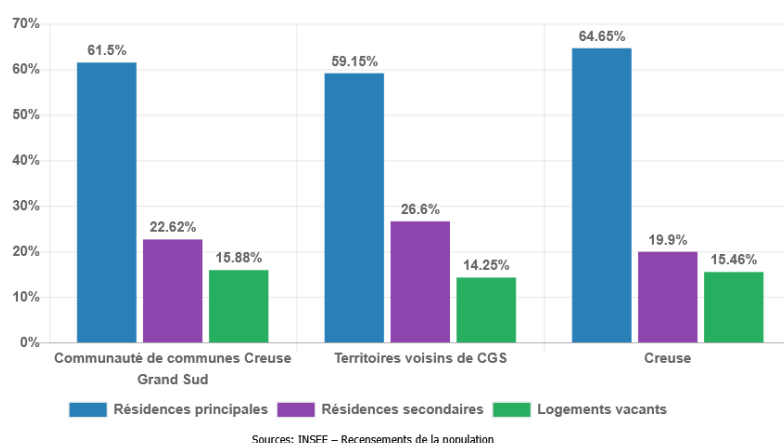


Le prix de l'immobilier est bas.
Prix médian d'une maison :

- Creuse : 75 000 €
- Corrèze : 137 000 €
- Haute-Vienne : 143 500 €

Une importante vacance

Type de logements en 2022 (%)



Le taux de vacance s'élève à **15,8%** sur l'intercommunalité, un taux semblable à la moyenne creusoise de 15,4%. **Entre 2016 et 2022, la part de la vacance a augmenté de +5,9%** sur Creuse Grand Sud.

Les **résidences principales occupent 61,5 %** des logements, et les résidences secondaires 22,6 %.

Le paradoxe des pôles

Felletin et Aubusson concentrent près de 60 % de la vacance intercommunale, bien que ce soient les deux pôles qui concentrent les principales aménités. A contrario, **la vacance diminue sur les communes d'équilibre** passant de 45 % à **33 %** entre 1999 et 2022.

Démographie et Habitat

« L'impact est variable :
certaines maisons sont
occupées six mois par
an, d'autres seulement
quelques jours »

Parole d'habitant

Les grands enseignements du diagnostic - PLUi

D'où vient cette vacance ?

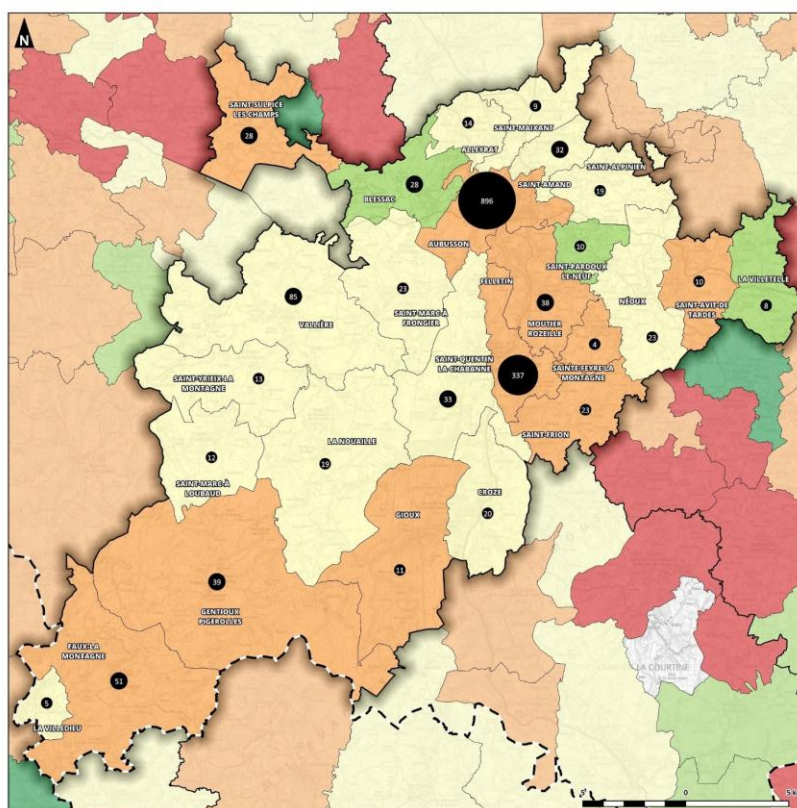
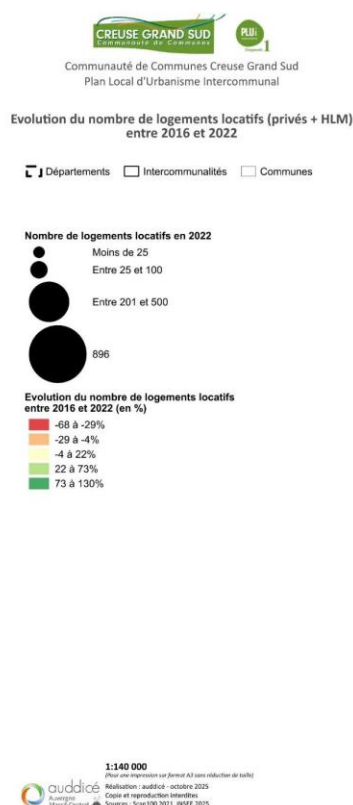
Lors des ateliers de concertation, la vacance était au cœur des discussions. Bien qu'il soit difficile d'agir dessus, certaines causes **de ce phénomène** ont pu être identifiées :

- **Logement inadapté** (trop grand, vieillissant)
- **Urbanisme hérité** (ruelle étroite, stationnement difficile)
- **Contrainte économique**
- **Etat d'attente** (travaux, succession, vente...)

Un parc locatif concentré

Il y a **30 % de locatif**, dont seulement **10 % sont réservés au locatif social**.

Bien qu'Aubusson et Felletin concentrent le plus de locatifs, **toutes les communes proposent des logements en location**.



Des résidences secondaires liée au patrimoine environnemental

Il y a une forte concentration de résidences secondaires dans certaines communes, notamment au sud du territoire, liée à l'attractivité touristique et patrimoniale. La proportion de secondaires dépasse parfois les 50%.

Deux types de résidents secondaires observés par les élus

- **Les résidents occasionnels** : présence rare, limite l'occupation du bâti
- **Les résidents réguliers** : participent à la dynamique du territoire

Le secondaire montre le **double visage** du territoire de Creuse Grand Sud

Démographie et Habitat

Les grands enseignements du diagnostic - PLUi



La typologie des maisons : grande et individuelle

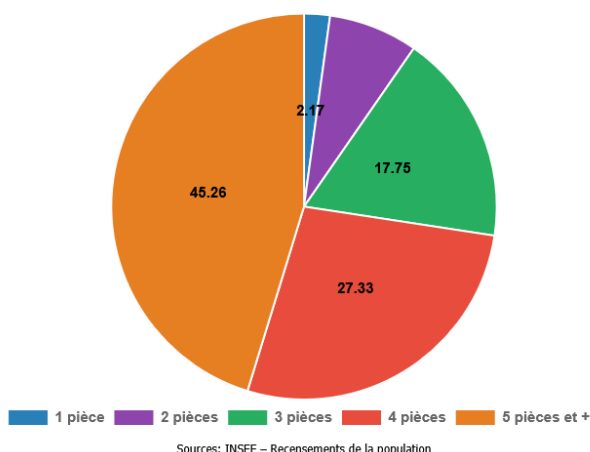
Les maisons individuelles représentent 79,5 % des habitations. Dans un espace où la population est dispersée et la pression foncière limitée, l'habitat individuel tend à s'imposer comme la forme dominante.

Il y a un **décalage important** entre l'offre et les besoins des ménages :

- 45 % des résidences ont 5 pièces ou plus
- 80 % des ménages sont composés d'une ou deux personnes

Structure mixte : **habitat dispersé en périphérie** et **tissu bâti resserré en centralité**

Nombre de pièces des logements sur l'EPCI en 2022 - Communauté de communes Creuse Grand Sud



Enracinement local et mobilité résidentielle

« Ici, on manque de logements locatifs ; il arrive que des personnes aient trouvé un travail mais ne puissent pas venir faute de logement »

Parole d'habitant

Les propriétaires sont majoritaires sur le territoire : 66 %. Il y a un véritable **ancrage territorial**. Cependant, la location est tout de même présente, davantage que sur les territoires voisins, due notamment à :

- Une offre locative présente dans les principaux pôles
- Un parc de logement nécessitant des travaux qui freine l'accession à la propriété
- Des ménages mobiles

Un parc de logement ancien à forte valeur patrimoniale

Plus de la moitié des résidences datent d'avant 1945. Le bâti ancien a été largement conservé et transmis d'une génération à l'autre.

Ces logements posent la question de leur **adaptabilité aux nouveaux besoins** : une population vieillissante dont les mobilités s'amenuisent. Une commune sur deux souligne un manque de logement adapté, notamment en centre-bourg.

Démographie et Habitat

Les grands enseignements du diagnostic - PLUi

Les secteurs géographiques

Lors des ateliers de concertation, les Communes ont choisi d'organiser les travaux du PLUi selon **3 secteurs paysagers** définis en fonction des paysages et des modes d'habiter le territoire. Ils offrent une analyse plus approfondie des dynamiques territoriales.

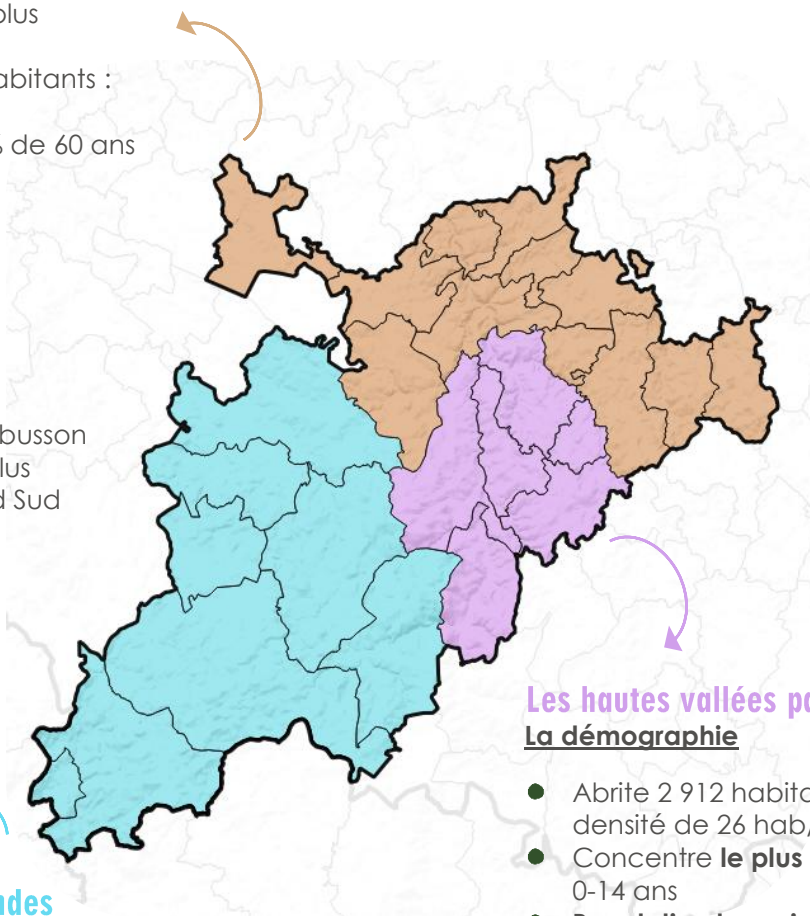
Les collines bocagères

La démographie

- Secteur **le plus peuplé** et le plus urbanisé, 32,4 hab/ km²
- Concentre la majorité des habitants : 6 259 habitants
- **Vieillesse importante** (41% de 60 ans et +)
- **Petits ménages**
- **Solde naturel négatif**
- **Diminution des ménages**

Le parc de logement

- Secondaire : 14%
- **Vacance : 20%**, élevé sur Aubusson
- **Locatif social : 13%**, part la plus importante de Creuse Grand Sud



Le pays des lacs et des landes

La démographie

- **Peu peuplé** en raison des contraintes du milieu (topographie, climat...) : 2 338 habitants avec une densité de 7,5 hab/ km²
- **Abrite + de famille**
- **Solde migratoire positif**
- **Augmentation des ménages**

Le parc de logement

- **Secondaire : 42%**, très élevé en raison du cadre de vie (PNR, lacs touristiques...)
- Vacance : 7%
- Logement social : 5%

Les hautes vallées pastorales

La démographie

- Abrite 2 912 habitants, avec une densité de 26 hab/ km²
- Concentre **le plus de jeunes** : 13% de 0-14 ans
- **Population la moins vieillissante** : 36% de 60 ans et +
- **Solde migratoire positif**
- **Ménages diversifiés**
- **Stabilisation des ménages**

Le parc de logement

- Secondaire : 21%
- Vacance : 16%
- Logement social : 9%