

Un rythme de construction élevé en 2010

Soutenue par la forte croissance démographique et les dispositifs d'aide à l'investissement locatif, la construction de logements est active dans l'aire urbaine de Toulouse. En se recentrant sur le pôle urbain, la production de collectif participe à la densification du cœur d'agglomération. Mais ce dynamisme reste fragile dans un contexte de crise économique.

Une reprise de l'activité de la construction neuve en France

En 2010, la construction de logements a connu une reprise de son activité après trois ans de repli. Concernant les autorisations, la hausse est de 30 % en un an (376 000 logements autorisés), avec une progression plus marquée pour le collectif (+ 35 %) que pour l'individuel (+ 26 %). Pour les mises en chantier, la croissance a été plus mesurée (+ 3 %)¹. Dans le même temps, les programmes ayant fait l'objet d'une annulation ont nettement régressé : 56 200 logements autorisés ont été annulés en 2010 pour 73 000 l'année précédente.

Une reprise plus accentuée dans l'aire urbaine de Toulouse

Localement, après trois années de baisse des autorisations de construire pour faire face à la crise bancaire et immobilière, l'activité de la construction retrouve en 2010, un niveau supérieur à la moyenne observée de 2000 à 2009.

Avec un taux de 11,8 logements neufs pour 1 000 habitants dans l'aire urbaine, le rythme de construction est soutenu, en raison d'importants besoins en logements.

1. Chiffre "en date de prise en compte" qui sera actualisé "en date réelle" par le MEDDTL début 2012.

Les chiffres-clés en 2010 dans l'aire urbaine

13 307 logements autorisés dont :

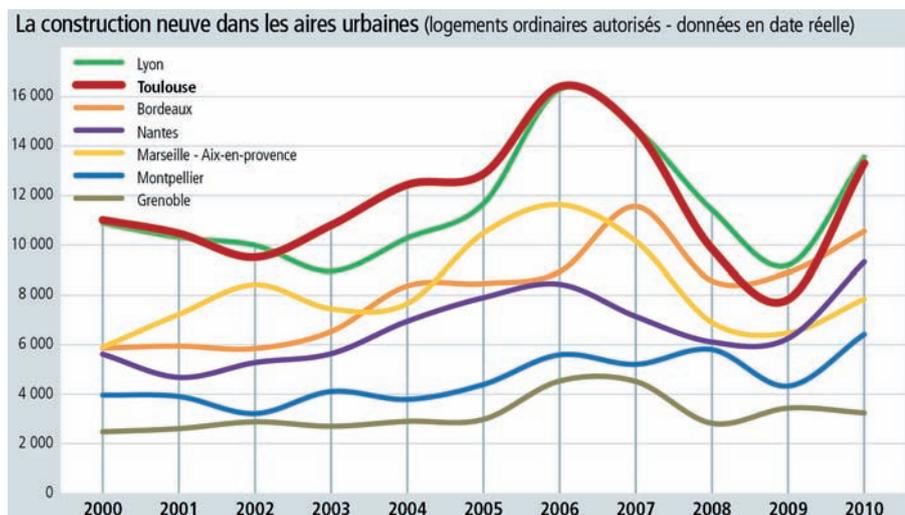
- 43 % sur Toulouse
- 35,5 % en banlieue
- 21,5 % en périurbain
- + 70 % par rapport à 2009

7 927 autorisations en collectif

- soit 60 % des autorisations
- + 90 % par rapport à 2009

5 380 autorisations en individuel

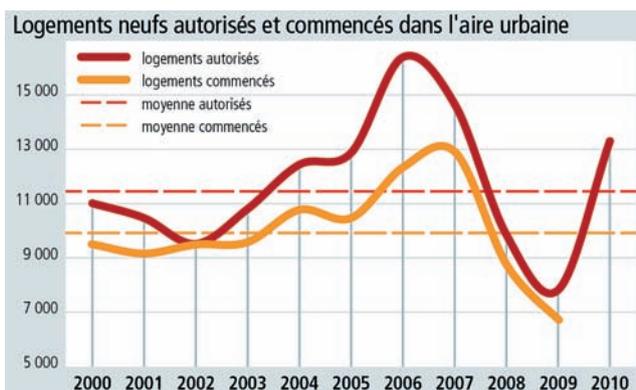
- soit 40 % des autorisations
- + 48 % par rapport à 2009



Source : SOeS - Sitadel2, données en date réelle



Reprise des autorisations de construire après 3 ans de repli



Source : Sitadel2, données en date réelle. Chiffres non disponibles pour les mises en chantier 2010.

2010 : forte progression des autorisations de construire

Le nombre de permis de construire a fortement progressé dans l'aire urbaine : 13 300 logements y ont été autorisés en 2010, soit un niveau de construction supérieur à la moyenne des dix dernières années. Concernant les mises en chantier, les résultats de l'année 2010 ne seront connus que début 2012.

Une hausse plus marquée pour le collectif que pour l'individuel

Depuis 2004, la construction neuve dans l'aire urbaine repose très majoritairement sur l'habitat collectif. En 2010, la tendance est inchangée puisque 60 % des logements autorisés sont des appartements. La part de l'individuel baisse, passant de 50 % à 40 %. Néanmoins, les autorisations de maisons se maintiennent autour de 5 000 par an.

Poursuite de la densification du pôle urbain et léger repli de la part du périurbain

Plus des deux tiers des intentions de construire concernent le pôle urbain.

A Toulouse, le niveau de construction reste élevé avec 5 700 autorisations délivrées en 2010, essentiellement en collectif.

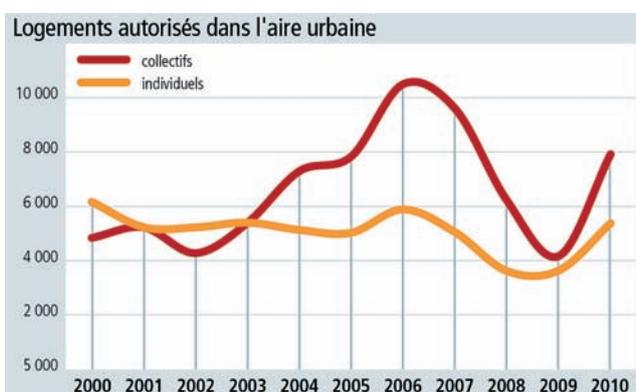
En banlieue, la progression des autorisations de construire est plus forte qu'à Toulouse avec 4 700 logements en projet. La hausse est plus marquée pour le collectif que pour l'individuel.

En couronne périurbaine, l'activité se maintient avec 2 620 maisons autorisées en 2010. En revanche, moins de 200 logements collectifs y sont en projet.

Un recentrage des intentions de construire porté par le Grand Toulouse

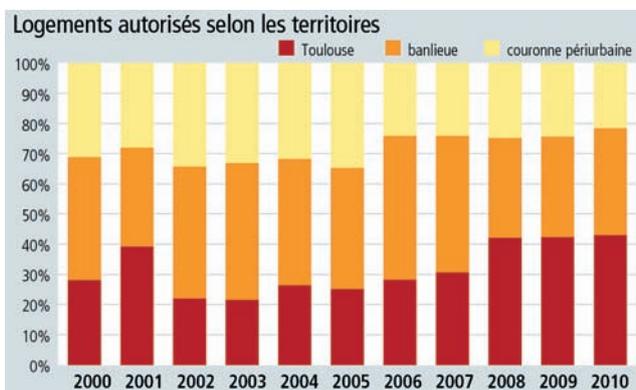
En 2010, la communauté urbaine a concentré les deux tiers des logements autorisés contre la moitié en 2000. La part des autres intercommunalités est inférieure à 6 %.

En 2010, près de 8 000 appartements ont été autorisés pour 5 380 maisons individuelles.



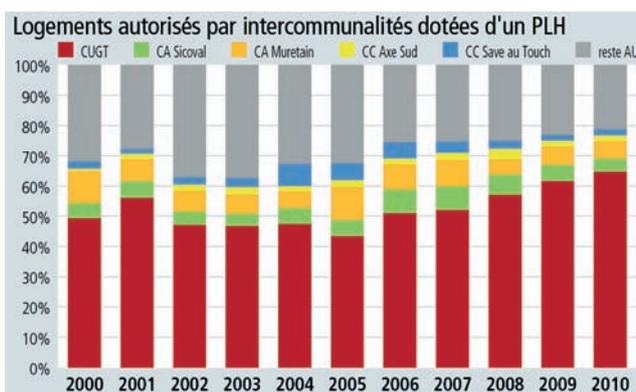
Source : Sitadel2, données en date réelle

Une forte hausse en 2010 des autorisations de construire à Toulouse et en banlieue



Source : Sitadel2, données en date réelle

Des autorisations inférieures à 800 logements par an sur le Sicoval et le Muretain



Source : Sitadel2, données en date réelle

Poursuite de la diversification de l'offre de logements dans le pôle urbain

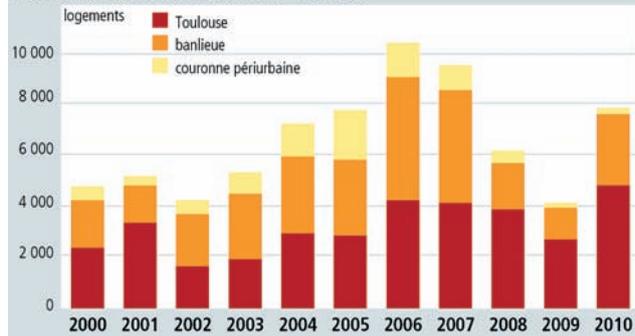
Depuis 2000, le parc de logements du pôle urbain s'est largement diversifié grâce au développement du collectif mais aussi de l'offre locative privée et sociale.

En 2010, l'essentiel des appartements autorisés est situé à Toulouse et en première couronne. Un développement résidentiel qui répond aux objectifs de densification des zones les mieux desservies et équipées (transports en commun performants, équipements et services). La construction de maisons en 2010 se répartit pour moitié dans le pôle urbain et pour moitié dans le périurbain, notamment aux franges du cœur d'agglomération.

Un mode de production en ZAC inégalement mis en œuvre

La production de logements en secteurs aménagés reste faible dans l'agglomération toulousaine. En 2010, elle représente 22 % des logements autorisés à Toulouse et 20 % en banlieue. Dans la ville-centre, près des 3/4 des logements autorisés en ZAC sont concentrés sur Borderouge et Montaudran/Saint Exupéry. En banlieue, la part en ZAC est supérieure à 50 % à Colomiers, Cornebarrieu et Balma.

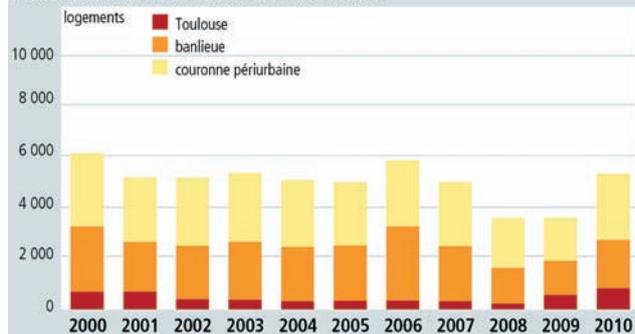
Autorisations de construire en collectif



Source : Sitadel2, données en date réelle

En 2010, 62 % des logements collectifs autorisés sont localisés à Toulouse

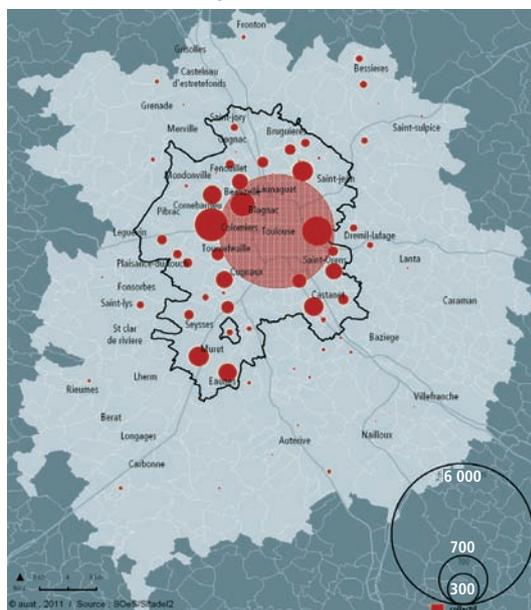
Autorisations de construire en individuel



Source : Sitadel2, données en date réelle

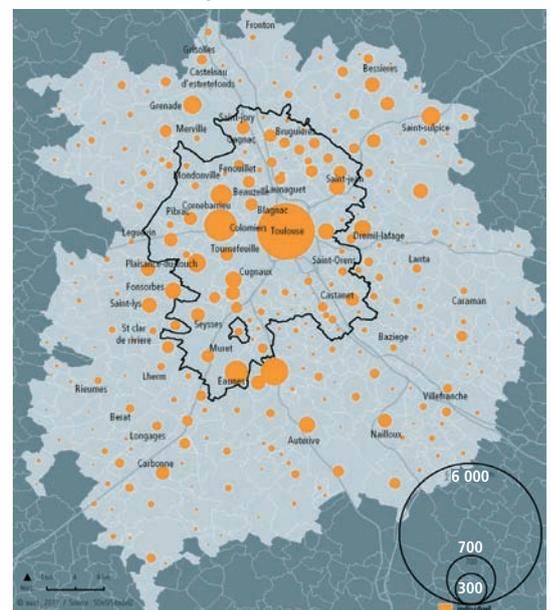
En 2010, plus de la moitié des maisons autorisées sont situées en périurbain

Logements collectifs autorisés en 2010



Source : Sitadel2, données en date réelle

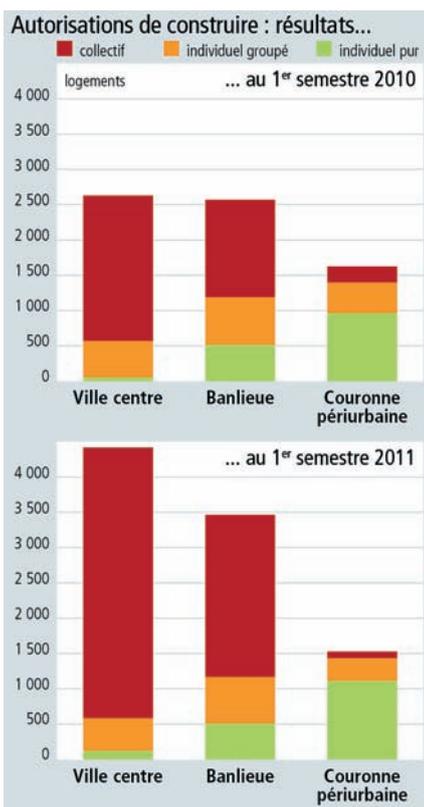
Logements individuels autorisés en 2010



Les autorisations de construire par intercommunalité

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Evolution 2009-2010	Evolution annuelle 2000-2010
CU du Grand Toulouse	5 981	6 167	4 954	5 694	6 382	5 854	8 727	8 193	5 819	4 824	8 617	79 %	4 %
CA du Sicoval	553	585	422	436	659	677	1 277	1 135	654	423	581	37 %	0,5 %
CA du Muretain	1 156	754	656	682	678	1 434	1 367	1 280	491	470	760	62 %	- 4 %
CC Save au Touch	281	167	253	309	940	723	909	543	267	156	282	81 %	0,0 %
CC Axe Sud	85	179	190	264	205	276	305	348	348	150	260	73 %	12 %

Source : Sitadel2 / MEDDTL - données en date réelle



Source : Sitadel2 / MEDDTL, données en date de prise en compte

Une progression des permis de construire au 1^{er} semestre 2011...

Au cours du 1^{er} semestre 2011, la hausse des autorisations de construire se confirme dans l'aire urbaine de Toulouse, avec une progression de 38 % des logements autorisés. Cet essor de la construction, principalement dû à la hausse de l'activité de la promotion immobilière, diffère selon les territoires et le type d'habitat.

La ville de Toulouse affiche une hausse de 68 % de ses autorisations, liée à un accroissement très significatif des permis de construire en collectif.

Toulouse concentre 62 % des appartements autorisés dans l'aire urbaine entre juin 2010 et juin 2011.

En banlieue, le nombre de logements autorisés en collectif augmente ; il est en léger recul en individuel. Plus du tiers des appartements autorisés à la construction entre juin 2010 et juin 2011 sont situés sur ce territoire.

En périurbain, seuls les permis de construire de maisons déposés par les particuliers

progressent. Entre juin 2010 et juin 2011, 45 % des maisons individuelles autorisées dans l'aire urbaine sont situées en couronne périurbaine.

... mais des incertitudes pour l'avenir

L'embellie de la construction dans l'aire urbaine début 2011 reste à confirmer pour l'année entière. Selon l'enquête de conjoncture de l'Insee de juillet 2011, les professionnels du bâtiment observent un ralentissement des travaux liés à la construction neuve. La hausse continue des prix des logements neufs, la remontée des taux de crédits immobiliers et le recul des investisseurs pèsent sur les ventes de logements neufs qui ont baissé d'un tiers au 1^{er} semestre 2011 comparé au 1^{er} semestre 2010.

Ce repli des ventes est-il un signe d'une contraction de la construction en 2012, alors que les besoins en logements restent toujours importants dans l'agglomération toulousaine ?

Définitions

Date réelle : date à laquelle chaque événement du permis de construire (autorisation, ouverture de chantier...) s'est effectivement produit.

Date de prise en compte : date à laquelle chaque événement du permis de construire est enregistré dans la base de données Sitadel2 ; elle peut être postérieure de plusieurs mois à la date réelle de l'événement.

Logement autorisé : logement ordinaire dont le permis de construire a été délivré, à l'exclusion des logements en résidence (personnes âgées, étudiants...).

Logement commencé ou mis en chantier : logement ordinaire ayant fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier (DOC).

Logement collectif : logement faisant partie d'un bâtiment de deux logements ou plus dont certains ne disposent pas d'accès privatif.

Logement individuel (pur ou groupé) : bâtiment ne comportant qu'un seul logement. Les logements individuels purs font l'objet d'un permis de construire d'un seul logement alors que les logements individuels groupés font l'objet d'un permis de construire de plusieurs logements individuels (lotissements...).

Avertissement

Les données en date de prise en compte ne sont pas épurées des annulations.

Sources

Sitadel2 en date réelle : fichier des permis de construire mis à disposition par Ministère de l'Écologie, du Développement Durable, du Transport et du Logement ainsi que la DREAL Midi-Pyrénées.

Pour en savoir plus

- www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr
- www.midi-pyrenees.developpement-durable.gouv.fr
- SOeS : chiffres et statistiques, Logement - Construction
- INSEE : infos rapides – conjoncture du bâtiment en Midi Pyrénées