

La construction reste dynamique malgré la baisse amorcée en 2012

La construction de logements est très active en 2011 dans l'aire urbaine de Toulouse, tout en se recentrant sur le cœur de l'agglomération. Toutefois, un ralentissement de l'activité s'observe dès le deuxième trimestre 2012, lié à la baisse des ventes de logements neufs.

PERSPECTIVES

OBSERVATOIRE PARTENARIAL HABITAT / NOVEMBRE 2012

VILLES

Vers une baisse de la production de logements en France

En 2011, la construction de logements a connu un niveau d'activité soutenu après la reprise constatée en 2010. Les autorisations de construire ont progressé de 19 % en un an (500 000 logements ordinaires autorisés), avec une hausse beaucoup plus marquée pour le collectif (+ 37 %) que pour l'individuel (+ 13 %). Avec 395 000 logements commencés, la croissance des mises en chantier est de 22 % ⁽¹⁾. Mais, à partir du 1er trimestre 2012, le volume des permis de construire recule, affecté par un contexte économique et fiscal moins favorable.

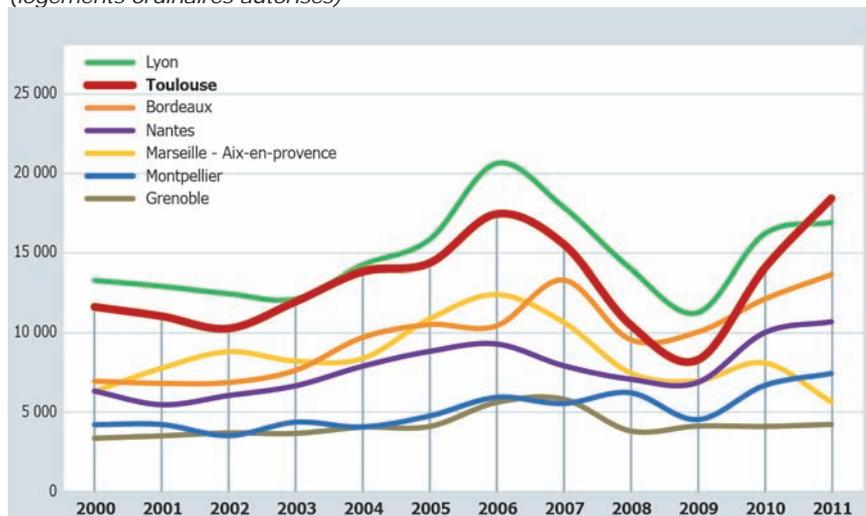
2011, année exceptionnelle pour la construction de logements dans l'aire urbaine

Après trois années de repli lié à la crise bancaire et immobilière, la reprise de l'activité de la construction dans l'aire urbaine, amorcée en 2010, est confirmée en 2011. Ainsi, le volume des autorisations de construire atteint son plus haut niveau. Avec un taux de 15 logements autorisés pour 1 000 habitants dans l'aire urbaine, le rythme de construction est plus élevé que dans les aires urbaines de Bordeaux, Lyon et Marseille (respectivement 12, 10, 6 logements autorisés pour 1 000 habitants).

CHIFFRES CLÉS EN 2011 DANS L'AIRES URBAINE

- 18 425 logements autorisés dont :
40 % sur Toulouse
41 % en banlieue
19 % en périurbain
- + 32 % par rapport à 2010
+30 % sur Toulouse
+60 % en banlieue
-3 % en périurbain
- 12 100 autorisations en collectif
soit 66 % des autorisations
+ 51 % par rapport à 2010
- 6 320 autorisations en individuel
soit 34 % des autorisations
+ 5 % par rapport à 2010

La construction neuve dans les aires urbaines (logements ordinaires autorisés)

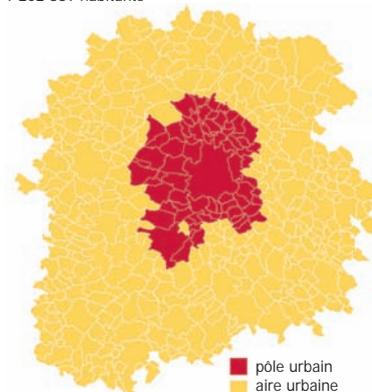


Source : Sitedel2, données en date réelle

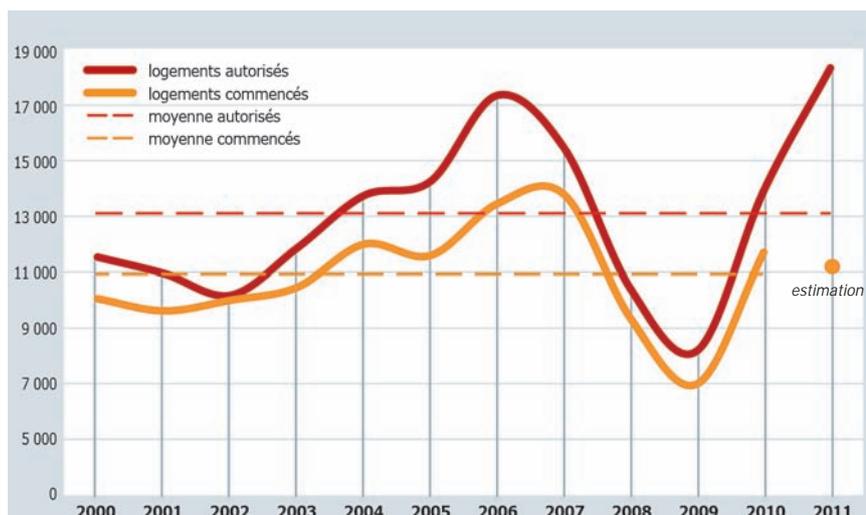
⁽¹⁾ Chiffre en date de prise en compte qui sera actualisé par le MEDDTL en 2013

L'aire urbaine de Toulouse en 2010

453 communes
1 202 889 habitants



Logements neufs autorisés et commencés dans l'aire urbaine



Source : Sitadel2, données en date réelle – chiffres définitifs non disponibles pour les mises en chantier 2011

2011 : des indicateurs au vert qui répondent aux objectifs de l'InterSCoT

Le nombre de permis de construire a fortement progressé dans l'aire urbaine : 18 400 logements y ont été autorisés en 2011, soit une dynamique de construction supérieure aux objectifs retenus sur ce grand territoire ⁽¹⁾. Les mises en chantier restent proches de la moyenne, les résultats définitifs de l'année 2011 ne seront connus qu'en 2013.

Un recentrage de la construction de logements qui répond aux objectifs de polarisation des SCoT

Ces dernières années, les intentions de construire se recentrent dans le pôle urbain. Ainsi, se dessine progressivement un développement résidentiel plus maîtrisé, en lien avec celui des transports en commun dans le centre de l'agglomération.

A Toulouse, la construction est particulièrement active en 2011 avec 8 000 autorisations délivrées et près de 7 000 logements livrés ⁽²⁾. Ce niveau élevé des livraisons s'explique par l'impact important du dispositif Scellier et par l'effort de production des bailleurs sociaux.

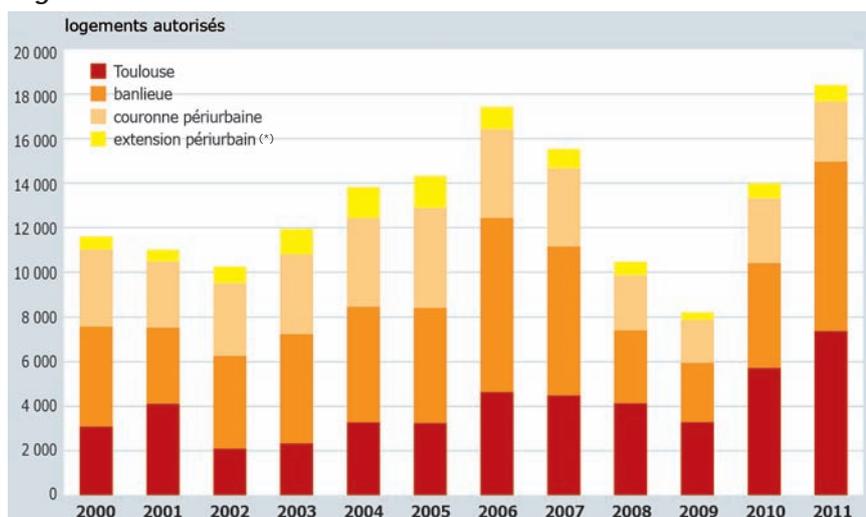
En banlieue, la progression des autorisations de construire reste plus forte qu'à Toulouse avec 7 600 logements en projet. La hausse est plus marquée pour le collectif que pour l'individuel. La production est surtout portée par les communes de la « ville intense ».

En couronne périurbaine, l'activité se maintient avec plus de 3 000 maisons autorisées en 2011. En revanche, moins de 200 logements collectifs y sont en projet. Sur ce territoire, la construction se développe dans les pôles d'équilibre identifiés dans les SCoT périurbains.

Un rôle majeur de la communauté urbaine dans l'offre de nouveaux logements

En 2011, Toulouse Métropole a concentré près des deux tiers des intentions de construire contre la moitié en 2000. La part des autres intercommunalités oscille autour de 5 %.

Logements autorisés selon les territoires



(*) Extension périurbain : correspond aux 110 nouvelles communes intégrées en 2010 dans l'aire urbaine par l'Insee

Source : Sitadel2, données en date réelle

⁽¹⁾ Cf. Vision stratégique de l'InterSCoT approuvé en avril 2011

⁽²⁾ Source : OCU Toulouse Métropole

Les autorisations de construire par intercommunalité

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Evolution 2010-2011	Evolution annuelle 2001-2011
CU Toulouse Métropole	6 167	4 954	5 694	6 382	5 854	8 727	8 193	5 819	4 824	8 617	11 790	37%	7%
CA du Sicoval	585	422	436	659	677	1 277	1 135	654	423	581	687	18%	2%
CA du Muretain	754	656	682	678	1 434	1 367	1 280	491	470	730	868	19%	1%
CC Save au Touch	167	253	309	940	723	909	543	267	156	282	997	254%	20%
CC Axe Sud	179	190	264	205	276	305	348	348	150	260	853	228%	17%

Source : Sitadel2, données en date réelle

Une offre de logements toujours orientée vers le collectif

Depuis 2004, la construction neuve dans l'aire urbaine repose majoritairement sur l'habitat collectif. En 2011, la tendance se renforce : près des deux tiers des logements autorisés sont des appartements. La part de l'individuel continue de baisser, passant de 43 % à 34 %. Néanmoins, les autorisations de maisons se maintiennent autour de 6 000 par an.

ZAC Borderouge, Toulouse



Une offre plus diversifiée, plus économe et respectueuse de l'environnement

En 2011, les projets de logements collectifs sont situés à Toulouse et en première couronne tandis que ceux de maisons individuelles se répartissent pour moitié dans le pôle urbain et pour moitié dans le périurbain, souvent aux franges du cœur d'agglomération.

La densification de l'habitat dans le pôle urbain se fait aussi à travers la construction de nouvelles formes urbaines, notamment dans les ZAC et éco-quartiers, répondant à la fois aux exigences environnementales, architecturales et aux enjeux de mixité.

ZAC Andromède, Blagnac

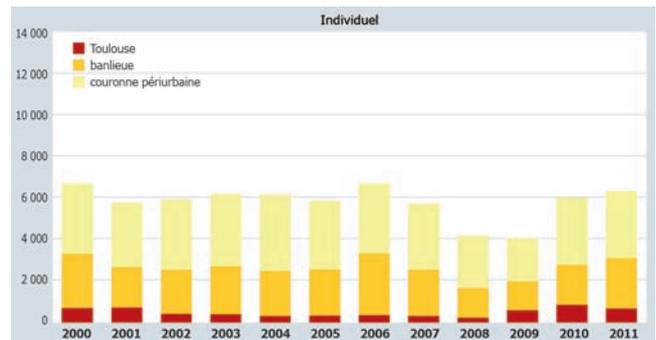
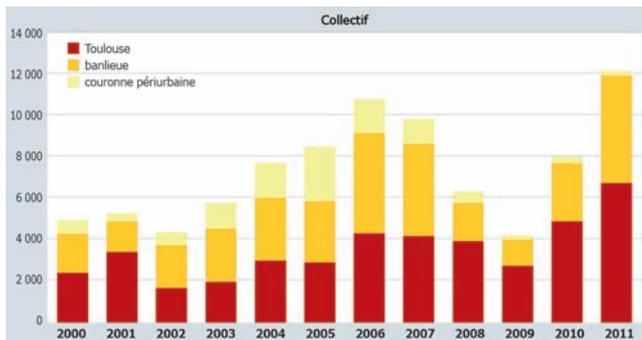


En 2011, plus du quart des logements construits dans le pôle urbain sont situés dans des opérations d'aménagement

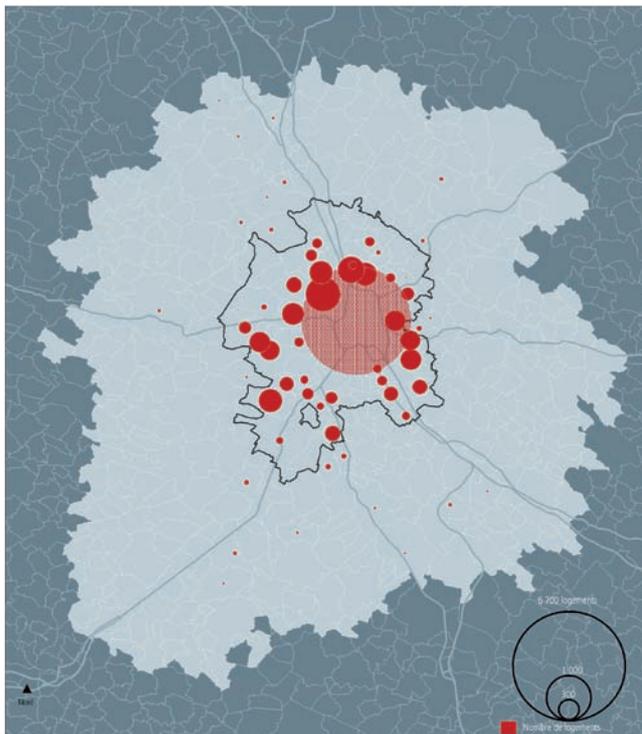
Ces trois dernières années, la production de logements en zones d'aménagement publiques ou privées progresse sensiblement sur le pôle urbain : 3 500 logements y ont été produits en 2011 pour 2 230 en 2010.

Ces opérations d'aménagement contribuent à la diversification du parc de logements des communes en proposant du locatif social, de l'accession sociale, de l'accession abordable et libre.

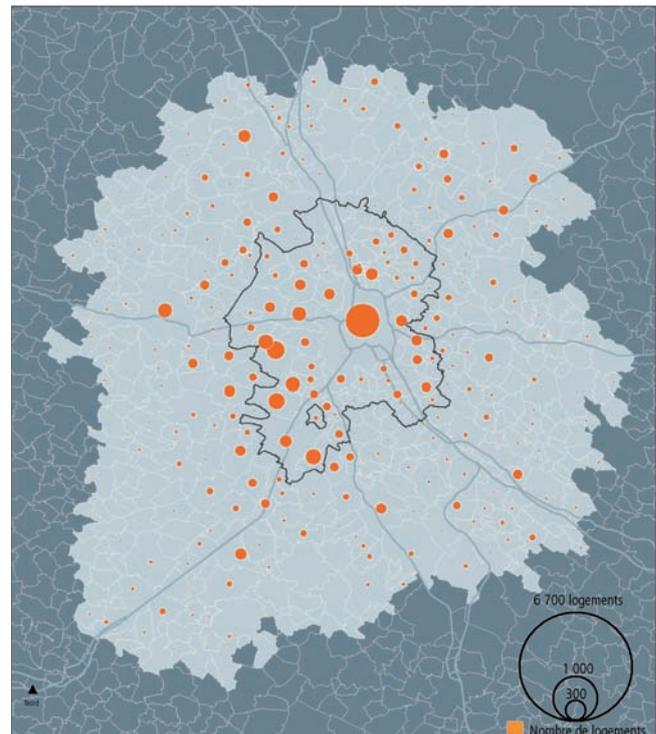
Logements autorisés par type de construction



Logements collectifs autorisés en 2011



Logements individuels autorisés en 2011



Source : Sitadel2, données en date réelle

2012, un volume de construction de logements qui devrait rester proche des besoins

Le rythme de la construction neuve dans l'aire urbaine ralentit à partir du deuxième trimestre 2012. Ainsi, sur les neuf premiers mois de l'année, les mises en chantier reculent de plus de 20 % et les autorisations de construire de plus de 25 % par rapport à la même période de 2011. Il s'agit de premiers résultats

qui seront complétés avec ceux du 4ème trimestre, puis redressés par le Ministère (voir l'avertissement dans l'encadré)

La tendance à la baisse pourrait se confirmer dans les mois à venir sous l'effet, notamment de la chute des ventes de logements neufs mais globalement le volume de construction pour l'année 2012 devrait rester dans la fourchette des besoins estimés dans le SCoT de la grande agglomération toulousaine et l'InterSCoT.



1

2

3

4

1 ZAC Saint-Exupéry-Moutaudran, Toulouse

2 ZAC de Tucard, Saint-Orens de Gameville

3 ZAC des Ramassiers, Colomiers

4 Eco-quartier du Midi, Ramonville

Le logement, une priorité nationale

Afin de faciliter la construction de 500 000 logements par an dès janvier 2013, le gouvernement a engagé une série de mesures.

- Une augmentation des aides en faveur du logement social pour produire 150 000 logements/an.
- Une mobilisation du foncier public et privé pour favoriser la construction de logements, réduire la rétention foncière et faire baisser les prix des terrains.
- Une réforme de la fiscalité des plus-values immobilières et une taxation des terrains constructibles non bâtis qui visent à mettre sur le marché de nouveaux terrains à bâtir.
- Un nouveau dispositif d'aide à l'investissement locatif, plus incitatif et social, pour construire 40 000 logements par an, en particulier dans les zones tendues.

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. Les données ne sont pas épurées des annulations.

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. L'individuel pur fait l'objet d'un permis de construire d'une seule maison alors l'individuel groupé fait l'objet d'un permis de construire de plusieurs maisons, déposé le plus souvent par un promoteur.

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

Avertissement

La base Sitadel2 fait référence en matière de suivi de la construction. Cependant, les données sont parfois incomplètes dans la base nationale car la transmission de certaines communes est quelquefois tardive, voire partielle et certains problèmes techniques ne sont pas encore résolus. Des démarches sont en cours pour disposer d'un suivi fiable.

Les redressements opérés par le Ministère sont publiés rétroactivement et en continu. Ainsi pour 2011, les statistiques redressées des logements commencés ne seront publiées qu'en 2013.

Sources

Sitadel2 : fichiers des permis de construire mis à disposition par Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie 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