

Une construction de logements portée par la dynamique toulousaine

PERSPECTIVES

OBSERVATOIRE PARTENARIAL HABITAT / NOVEMBRE 2014

VILLES

Alimentée par une demande toujours forte, la construction de logements dans l'aire urbaine de Toulouse reste à un niveau soutenu en 2013 malgré un repli lié à la crise. L'activité en collectif est toujours portée par le marché des investisseurs, celle de l'individuel marque le pas. Une accélération est attendue pour la fin 2014, sous l'effet du Plan de Relance du Logement.

Un recul de la construction au niveau national qui se prolonge en 2013

Au niveau national, la baisse des autorisations de construire amorcée en 2012 se confirme (-10 %, soit 357 000 logements). Cette diminution concerne tant l'individuel (-11 %) que le collectif (-10 %). Les mises en chantier (300 000 en 2013) accusent également une baisse, mais plus modérée (-5 %) et ne concerne quasiment que l'individuel. Les perspectives 2014 confirment ce recul général de la construction neuve, affectée par des conditions moins favorables pour les primo-accédants (incertitudes économiques, prix élevés...).

Un niveau élevé de projets porté par la demande locale et l'attractivité de l'aire urbaine

Si le volume de logements autorisés est en progression, à un niveau élevé en 2013 sur l'aire urbaine de Toulouse (+14,5%), les mises en chantiers ne traduisent pas ce dynamisme (-12%, chiffre provisoire). Comparé aux autres aires urbaines, le niveau de construction de l'aire urbaine toulousaine reste élevé, porté par les besoins locaux et la forte attractivité du territoire. Avec un taux de 11 logements autorisés pour 1 000 habitants dans l'aire urbaine, le rythme de construction est plus élevé que dans les aires urbaines de Montpellier (10 pour 1 000 habitants), Nantes (9) et proche de celui de Bordeaux (12).

CHIFFRES CLÉS 2013 Aire urbaine de Toulouse

13 900 logements autorisés dont :

- 32 % sur Toulouse
- 43 % en banlieue
- 25 % en périurbain

+ 14 % par rapport à 2012

- + 20 % sur Toulouse
- + 21 % en banlieue
- - 1 % en périurbain

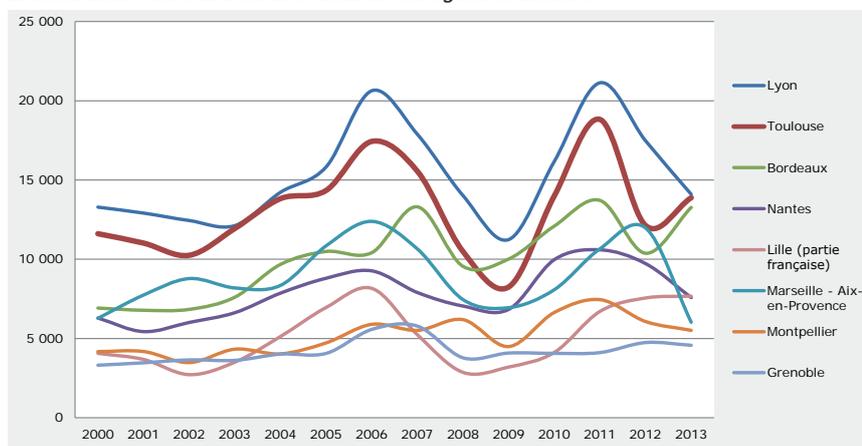
8 400 autorisations en collectif

- Soit 60 % des autorisations
- + 28 % par rapport à 2012

5 500 autorisations en individuel

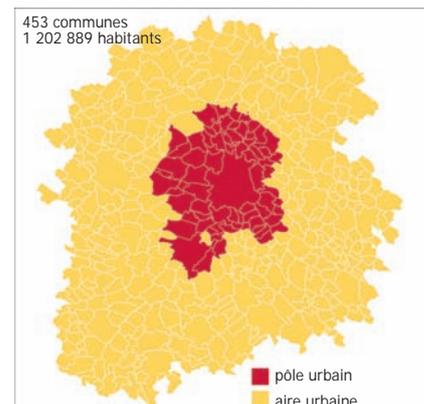
- Soit 40 % des autorisations
- - 1 % par rapport à 2012

La construction neuve dans les aires urbaines : les logements autorisés

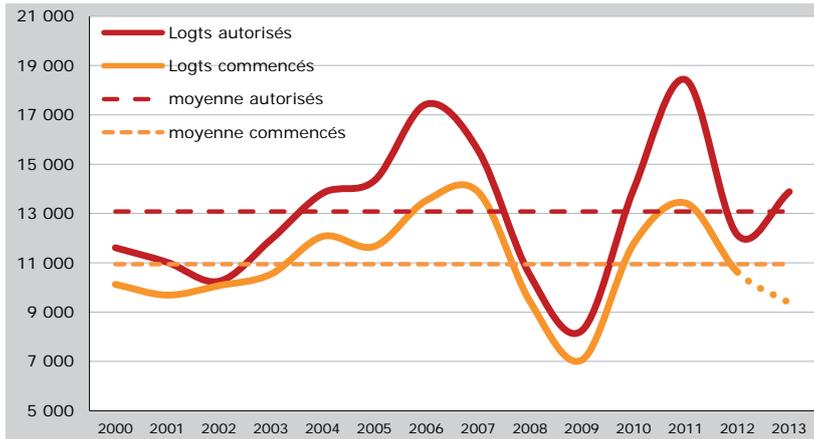


Source : Sitedel2

L'aire urbaine de Toulouse en 2010



Logements autorisés et commencés dans l'aire urbaine



Source : Sitadel2

2008-2013 : un territoire qui continue à produire des logements malgré la crise

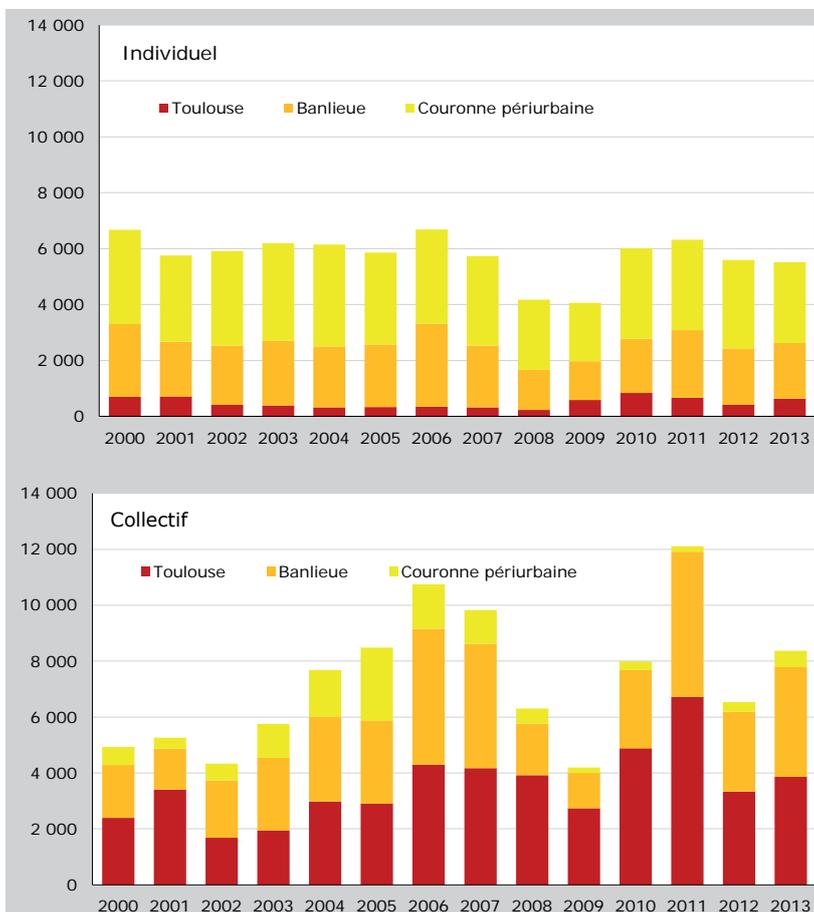
Le niveau de production de logements en 2013 est supérieur à la moyenne 2000-2013, néanmoins les projets de construction ne se concrétisent pas tous, dans le contexte attentiste national.

A Toulouse, près de 4 500 logements ont été autorisés, soit + 20 % par rapport à 2012, et 3 900 livrés, soit - 26% (source OCU Toulouse Métropole).

En banlieue, la progression des projets est semblable à celle de Toulouse (+ 21 %) avec presque 6 000 logements autorisés et une activité portée par le collectif (+37 % contre -1% pour l'individuel). Cette production permet de répondre aux objectifs de diversification du parc et d'intensification urbaine.

En couronne périurbaine, le nombre de logements autorisés se stabilise (- 1 %) et reste donc autour des 3 500 unités. Si la production de maisons reste majoritaire, elle est cependant en repli (- 9%).

Logements individuels et collectifs autorisés selon les territoires



Source : Sitadel2

60 % d'autorisations sur Toulouse Métropole

Pour 2013, avec 8 200 logements autorisés (dont 25 % en secteur aménagé) et plus de 5 000 mises en chantier enregistrées (données provisoires), la communauté urbaine maintient son effort de production de logements, notamment sur la rive gauche de la Garonne.

Vers une densification maîtrisée et négociée

La progression des logements autorisés en collectif, notamment sur Toulouse, ainsi que la baisse des surfaces moyennes des terrains en individuel, engagent l'agglomération vers la constitution d'une ville plus compacte, afin de limiter l'étalement urbain et la consommation d'espace et d'énergie.

Une polarisation de la construction qui ne permet pas de rééquilibrer la répartition des habitants

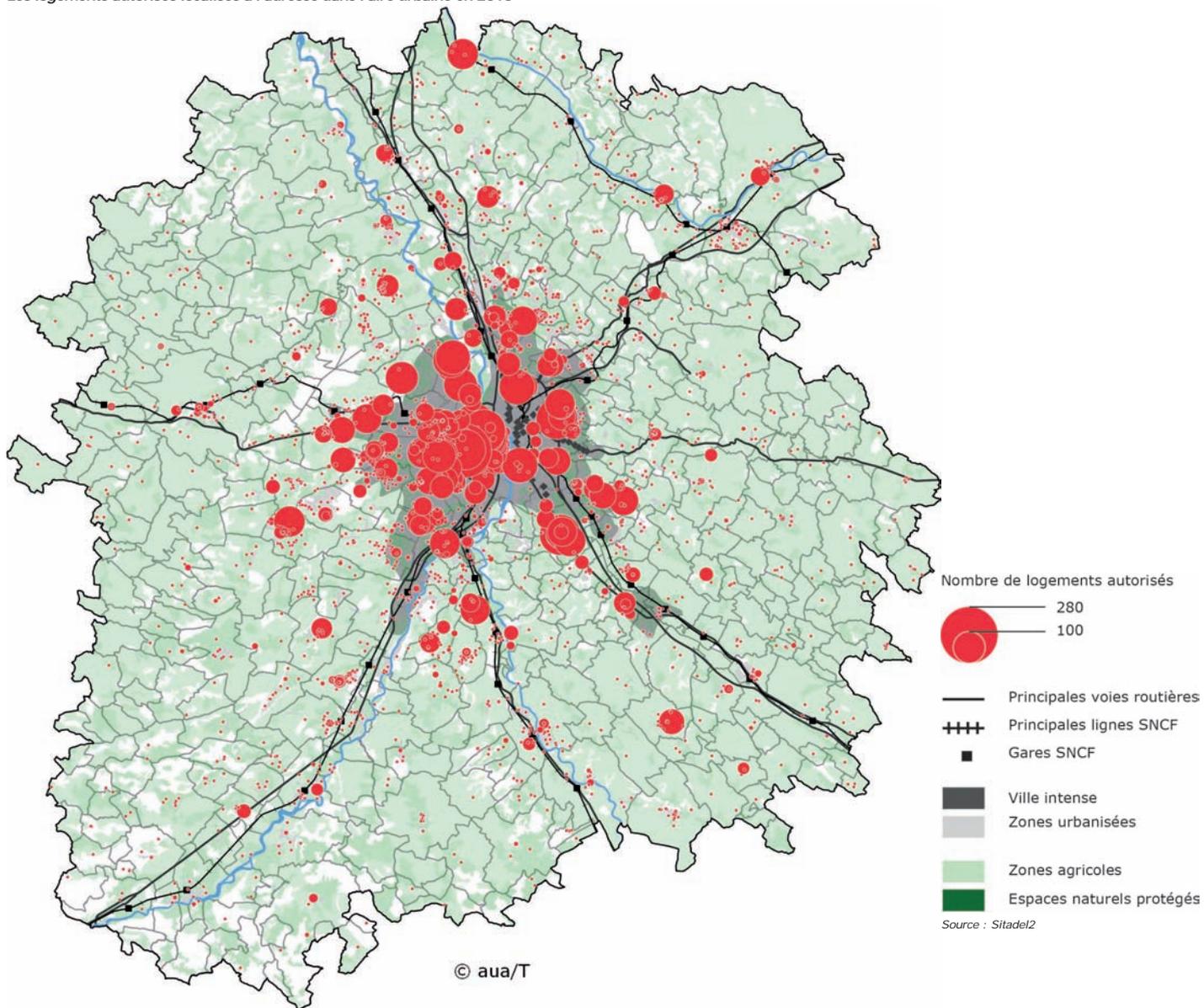
Les logements construits dans le cœur d'agglomération sont majoritairement des petits logements produits pour le marché des investisseurs ; ils répondent surtout aux besoins des personnes seules, couples sans enfant et familles monoparentales. Les logements familiaux (T4 et +) sont surtout construits en seconde couronne et au-delà. La production des bailleurs sociaux rééquilibre en partie l'offre de grands logements abordables dans le cœur d'agglomération, en locatif et en accession sociale.

Les autorisations de construire par intercommunalité

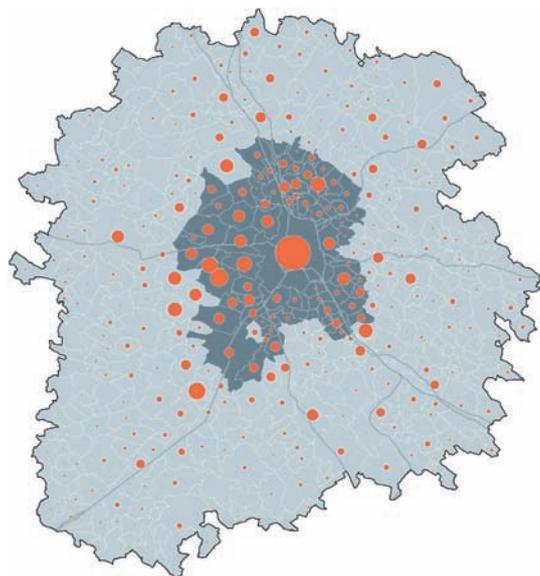
	2009	2010	2011	2012	2013	Evolution 2012/2013	Moyenne 2000/2013
CU de Toulouse métropole	4 824	8 617	11 790	6 399	8 300	30%	6 979
CA du Sicoval	423	581	687	945	1 158	23%	728
CA du Muretain	470	730	868	686	864	26%	865
CC Save au Touch	156	282	997	614	600	-2%	503
CC Axe Sud	150	260	853	177	216	22%	275
Reste aire urbaine	2 229	3 530	3 230	3 305	2 745	-17%	3 732
Total aire urbaine	8 252	14 000	18 425	12 126	13 883	14%	13 082

Source : Sitadel2

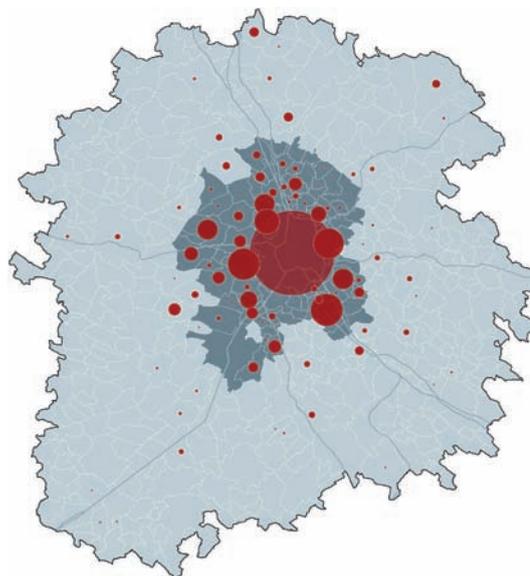
Les logements autorisés localisés à l'adresse dans l'aire urbaine en 2013



Les logements autorisés en individuel regroupés par commune dans l'aire urbaine en 2013



Les logements autorisés en collectif regroupés par commune dans l'aire urbaine en 2013



Un début d'année 2014 dans l'expectative

Les perspectives de production de logements neufs laissent présager un ralentissement à l'échelle de l'aire urbaine. Les intentions de construire sont en baisse en début d'année, elles se stabilisent à mi-année 2014. La baisse des projets concerne essentiellement la couronne périurbaine. C'est principalement la construction de maisons en diffus qui recule. Selon la DREAL Midi Pyrénées, « le collectif est le seul secteur suffisamment actif pour freiner la chute importante ». Les mesures du Plan de Relance de la construction (cf. encadré ci-contre) devraient permettre l'engagement et la concrétisation de nouveaux projets dès la fin de 2014.

Le Plan de relance de la construction

Annoncées le 25 juin 2014, ces mesures se regroupent en 4 axes :

1. Favoriser l'accès à la propriété et notamment le renforcement du Prêt à Taux Zéro ;
2. Simplifier les règles de construction et développer l'innovation ;
3. Soutenir la construction de logements sociaux et créer une nouvelle offre de logements intermédiaires en zones très tendues ;
4. Renforcer la mobilisation du foncier.

Le prêt d'accès toulousain (P.A.T.)

Opérationnel dès 2015 sur la commune de Toulouse, le P.A.T. pourrait être étendu à l'ensemble de Toulouse Métropole. Ce dispositif sera destiné aux primo-accédants (sous conditions de ressources) pour l'achat d'un bien dans le neuf comme dans l'ancien.

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

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.

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 2013, les statistiques redressées des logements commencés ne seront publiées qu'en 2015.

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