

# Une reprise de la construction de logements confortée début 2016

## PERSPECTIVES

OBSERVATOIRE PARTENARIAL HABITAT / SEPTEMBRE 2016

# VILLES

L'année 2015 est marquée par un nouvel élan dans la construction de logements, tant au niveau national, qu'au niveau local. Cette dynamique qui s'accroît au premier semestre 2016, dopée par une fiscalité favorable et des taux de crédit avantageux, annonce-t-elle une reprise durable de la construction neuve ?

### Une construction neuve relancée en France

Avec près de 373 200 permis de construire (résidences comprises) délivrés en 2015 contre 355 800 en 2014, le nombre de logements autorisés a progressé de 5 % après un recul prononcé en 2014 (- 8 % par rapport à 2013).

France entière, 2015 est la première année depuis cinq ans où les effets du plan relance se font sentir. Loin de l'objectif des 500 000 logements visé, la moyenne annuelle 2014-2015 des permis de construire est d'environ 364 500.

### Une dynamique de construction élevée dans les métropoles du quart Sud-Ouest de la France

Avec 11,1 logements autorisés pour 1 000 habitants, le rythme de construction dans l'aire urbaine de Toulouse s'est accéléré, atteignant le niveau de Montpellier en 2014. A Bordeaux, la dynamique de construction est significativement plus importante que l'année précédente (12 logements au lieu de 8,5 logements pour 1000 habitants) : une évolution principalement liée à la mise en œuvre de grands projets urbains de l'agglomération bordelaise (Bordeaux Euratlantique, arrivée de la LGV...).

### CHIFFRES CLÉS 2015 Aire urbaine de Toulouse

#### 14 331 logements autorisés dont :

- Toulouse : 4 946
- Banlieue : 6 613
- Couronne périurbaine : 2 772

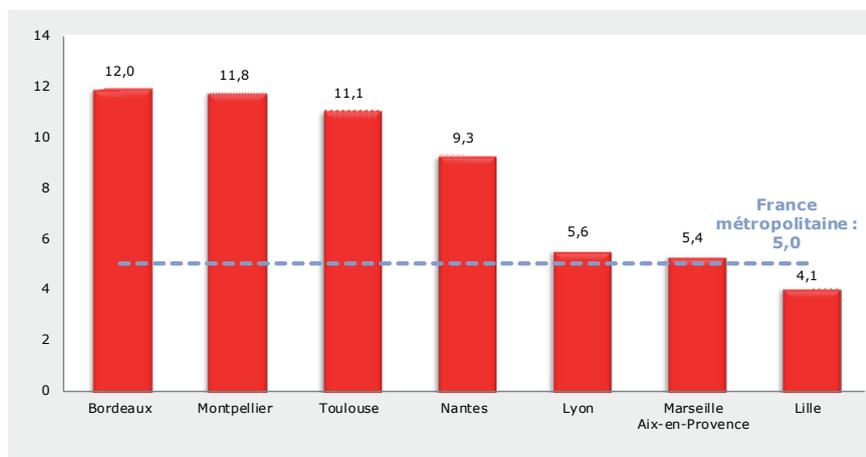
#### +2,5 % par rapport à 2014

- - 1,3 % sur Toulouse
- + 10,4 % en banlieue
- - 6,9 % en couronne périurbaine

#### 9 459 autorisations en collectif

#### 4 872 autorisations en individuel

Taux de logements autorisés pour 1 000 habitants par aire urbaine en 2015



Source : SOeS, Sit@del2 - Insee, RP 2013

### CHIFFRES CLÉS 1<sup>er</sup> semestre 2016 Aire urbaine de Toulouse

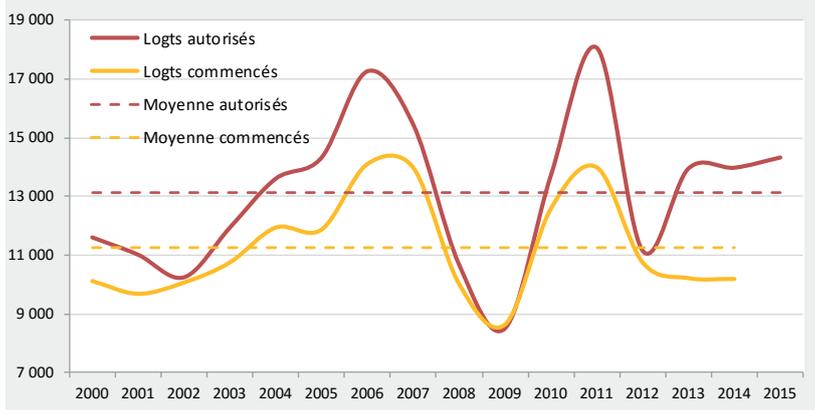
#### 8 917 logements autorisés dont :

- Toulouse : 2 704
- Banlieue : 4 221
- Couronne péri-urbaine : 1 992

#### + 36 % par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2015

- + 15 % sur Toulouse
- + 53 % en banlieue
- + 39 % en couronne périurbaine

**Logements autorisés et logements commencés dans l'aire urbaine**



Source : Sit@del2. Chiffres non disponibles pour les mises en chantier 2015.

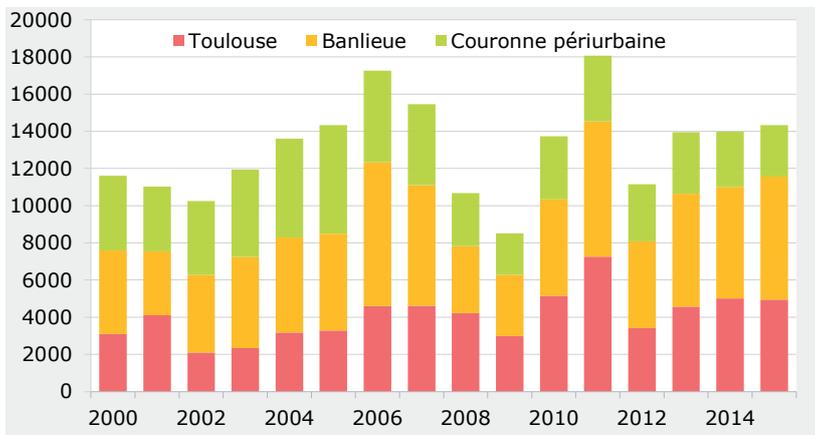
**Redémarrage des autorisations de construire en 2015**

Après deux années stables, les permis de construire ont progressé en 2015, avec plus de 14 300 logements autorisés dans l'aire urbaine toulousaine. Par rapport à l'année précédente, ce regain d'activité s'est traduit par un recentrage sensible de la production de logements sur la banlieue (+ 3,3%) au détriment de la couronne périurbaine (- 2%) et de Toulouse (- 1%).

**Un développement résidentiel accentué dans le pôle urbain**

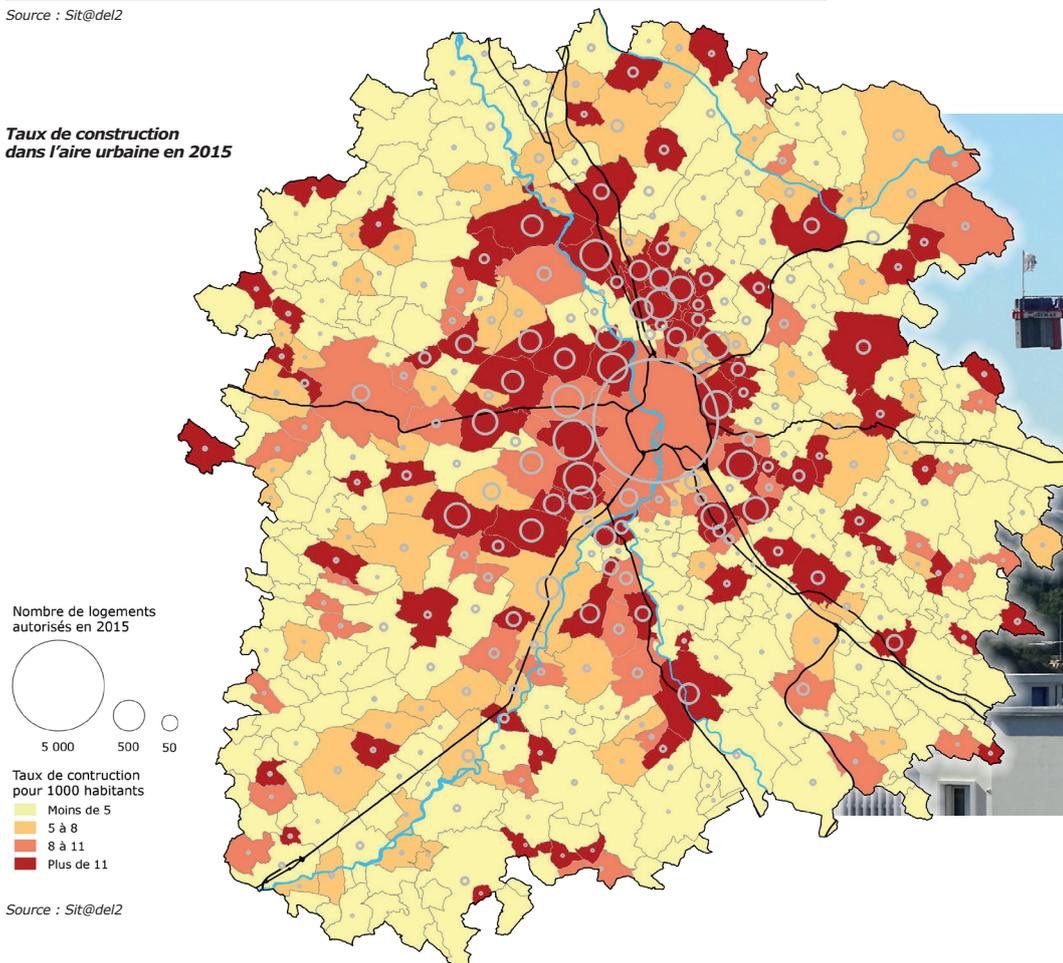
A l'échelle de l'aire urbaine, plus de 11 500 permis de construire ont été délivrés sur Toulouse et sa banlieue en 2015, contre 3 500 en couronne périurbaine. Avec une moyenne annuelle de 11 100 permis délivrés entre 2010 et 2015 dans le pôle urbain, l'intensification urbaine de l'agglomération toulousaine se poursuit depuis quelques années en se structurant notamment autour des axes de transport. Le taux de construction reste élevé au nord et à l'ouest de Toulouse, particulièrement marqué en première et deuxième couronne.

**Logements autorisés selon les territoires dans l'aire urbaine de Toulouse**



Source : Sit@del2

**Taux de construction dans l'aire urbaine en 2015**



Source : Sit@del2



## Une production largement portée par le collectif

En 2015, la production de logements collectifs dans l'aire urbaine représente deux tiers des logements autorisés. Elle augmente de 7,5 % par rapport à 2014 : un effet principalement lié au dispositif Pinel qui tire la production de logements vers le haut.

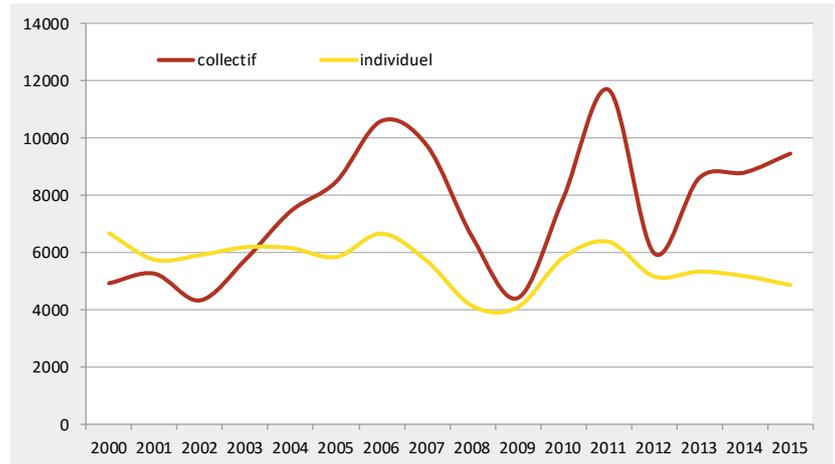
Concernant le logement individuel, on note au contraire un recul du nombre de permis délivrés par rapport à l'année précédente (- 5,9 %). Au premier semestre 2016, on observe cependant une hausse sensible de la part de l'individuel (+ 2 %) dans les permis de construire par rapport au premier semestre de l'année précédente.

### Les logements autorisés en individuel et collectif en 2015

Territoires	Individuel	Collectif	Total	Évolution 2014-2015 (%)
Toulouse	358	4 588	4 946	-1,3
Banlieue	2 228	4 385	6 613	10,4
Couronne périurbaine	2 286	486	2 772	-6,9
<b>Total Aire Urbaine</b>	<b>4 872</b>	<b>9 459</b>	<b>14 331</b>	<b>2,5</b>
Toulouse Métropole	1 363	7 894	9 257	-1,9
CA Sicoval	278	422	700	3,1
CA Muretain	554	498	1 052	40,1
CC Axe Sud	189	144	333	65,7
CC Save au Touch	349	142	491	2,7
Autres EPCI de l'aire urbaine	2139	359	2498	2,6

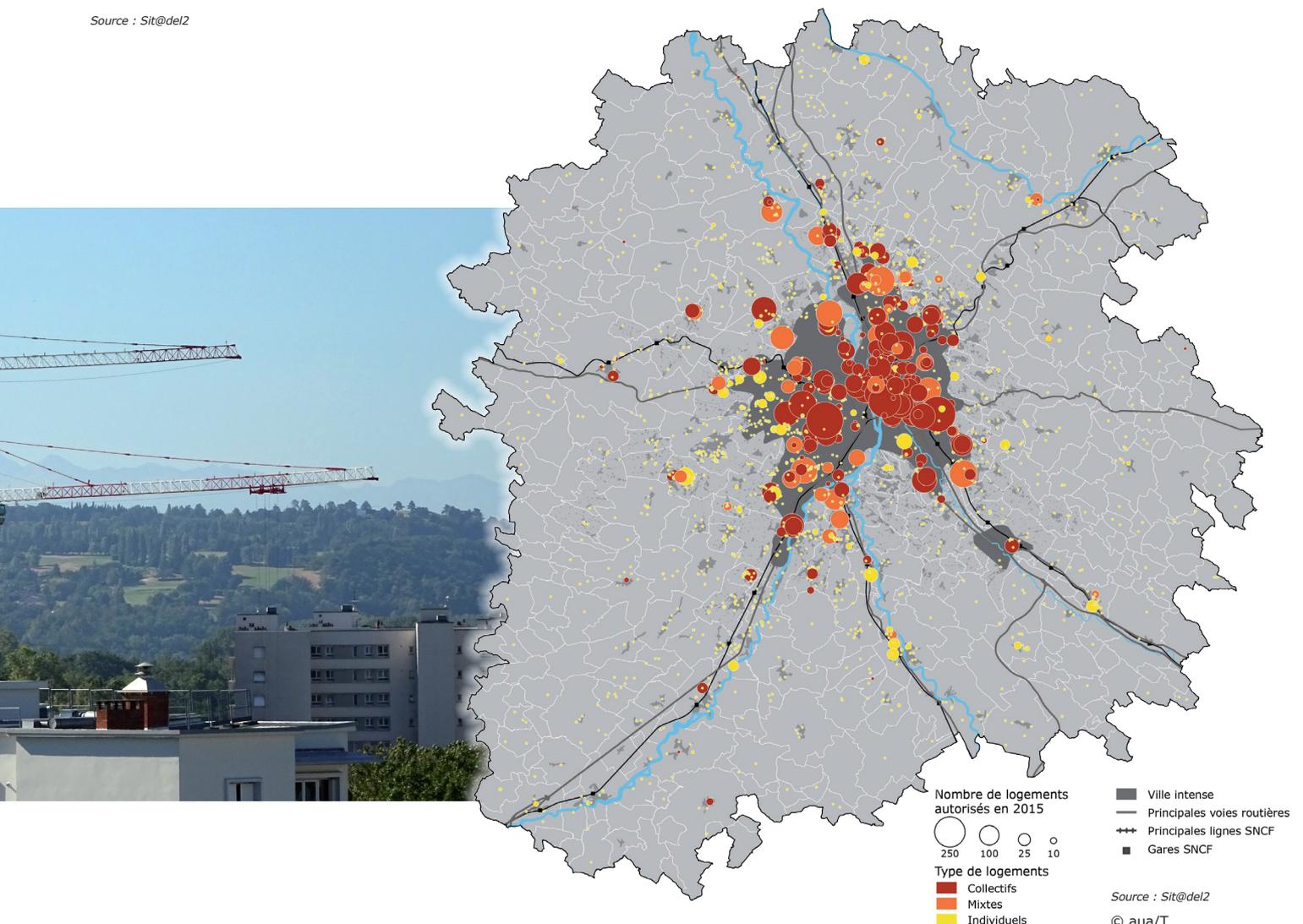
Source : Sit@del2

### Les logements autorisés en individuel et collectif dans l'aire urbaine



Source : Sit@del2

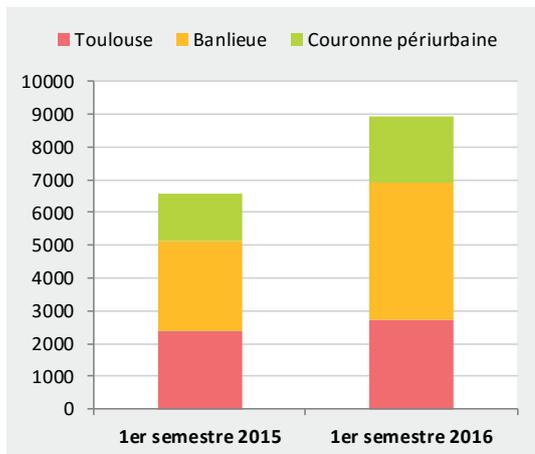
### Les logements autorisés localisés à l'adresse dans l'aire urbaine en 2015



## Progression au premier semestre 2016 : vers une reprise durable de l'activité immobilière dans le neuf ?

Au premier semestre 2016, cette dynamique de construction se confirme dans l'aire urbaine de Toulouse avec plus d'un tiers de logements autorisés supplémentaires par rapport au premier semestre de l'année précédente. Cet accroissement des permis de construire est significativement tiré par la construction en collectif (57 %) et les trois-quarts de cette augmentation s'opère dans le pôle urbain (contre un quart en couronne périurbaine). Mesure phare du plan de relance pour le logement, le dispositif Pinel d'aide à l'investissement locatif a largement contribué à cette embellie de la construction.

**Autorisation de construire par territoire de l'aire urbaine : résultats au 1<sup>er</sup> semestre 2016 (1)**

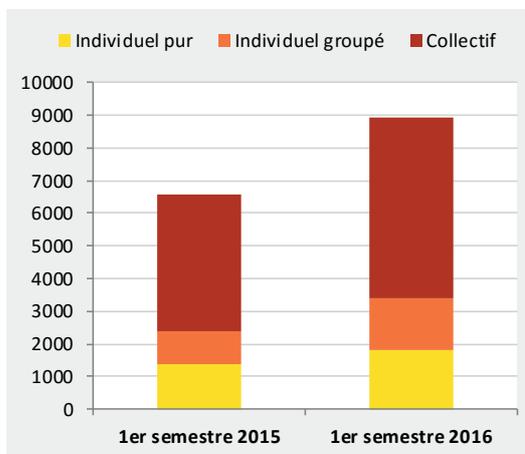


Source : SOeS, Sit@del2

Au niveau national, le renforcement du PTZ au 1<sup>er</sup> janvier 2016 aura permis de quasiment doubler le nombre de PTZ émis au premier trimestre 2016 par rapport au premier trimestre 2015, avec plus des trois-quarts des PTZ dans le neuf. La construction de logements individuels connaît d'ailleurs une forte progression en couronne périurbaine au premier semestre 2016 (+ 39%).

Autre déterminant de cette reprise de la construction : l'effet d'aubaine suscité par des taux de crédit immobilier particulièrement bas. En juin, les taux d'emprunt ont atteint 1,62 % en moyenne pour une durée de 20 ans, un record historique. Une conjoncture propice à l'accélération des projets immobiliers résidentiels.

**Autorisation de construire par type d'habitat de l'aire urbaine : résultats au 1<sup>er</sup> semestre 2016 (1)**



Source : SOeS, Sit@del2

### Les mesures en faveur de la construction neuve

Mis en place depuis 2014, le plan de relance prévoit un certain nombre de mesures.

- Le « Pinel » : un dispositif d'investissement locatif plus souple et plus attractif que le dispositif « Duflot ». En vigueur depuis septembre 2014, prolongé jusqu'au 31 décembre 2017, il permet aux investisseurs de s'engager au choix pour six, neuf ou douze ans en contrepartie d'avantages fiscaux proportionnels.
- Un Prêt à Taux Zéro (PTZ) élargi et renforcé depuis le premier janvier 2016, utilisable partout en France, dans le neuf et l'ancien. Comme le dispositif Pinel, il sera prolongé jusqu'au 31 décembre 2017.
- La simplification des règles de construction et d'urbanisme : suppression des recours en démolition dans les zones sans enjeux environnementaux et patrimoniaux, réduction des délais d'obtention des permis de construire, nouvelle réglementation du PLU, simplification de la réglementation de la construction... , des mesures qui visent à baisser les coûts et accélérer les délais de construction.

### Définitions

**Logement autorisé** : logement ordinaire dont le permis de construire a été délivré, à l'exclusion des logements en résidence.

**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 pour une seule maison, alors que l'individuel groupé fait l'objet d'un seul permis de construire pour plusieurs maisons.

### Sources

**(1) Données en date de prise en compte** : date à laquelle l'information est intégrée pour la première fois dans la base Sitadel.

**Sit@del2 en date réelle** : fichier des permis de construire mis à disposition par le Ministère de l'Environnement, de l'Energie et de la Mer ainsi que la DREAL Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées.

**SGFGAS** : Société de Gestion des Financements et de la Garantie de l'Accession Sociale à la Propriété.

### Pour en savoir plus

<http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/logement-construction/752.html>  
[www.languedoc-roussillon-midi-pyrenees.developpement-durable.gouv.fr](http://www.languedoc-roussillon-midi-pyrenees.developpement-durable.gouv.fr)  
 INSEE : <http://www.insee.fr/fr/bases-de-donnees/bsweb/theme.asp?id=05>