

The logo for AUAT, featuring the letters 'AUAT' in a bold, black, sans-serif font. The letters are positioned to the right of a red horizontal bar that is partially cut off on the left side. The background of the logo is a blurred image of a cityscape at sunset.The title 'TRAJECTOIRES 2024' is written in a white, bold, sans-serif font. It is centered within a teal rectangular box that has a slight gradient and is set against a background image of a cityscape at sunset with a large, dark, rounded structure in the foreground.

**#urbanisme**

**Comment vivent les secteurs  
d'accueil résidentiel récents de la  
métropole toulousaine?**

---



**Faustine Calvet**  
Architecte urbaniste,  
Pôle projets urbains



**Claire Gellereau**  
Sociologue,  
Pôle cohésion sociale et attractivités

# Un outil : l'observatoire de la production urbaine

- **Un contexte particulier sur la métropole toulousaine** avec une attractivité forte, une production de logements importante et un contexte d'évolution des modes de faire la ville.
- **Une question : comment vivent les secteurs d'accueil résidentiel récents de la métropole ?**
- **Un objectif double :**
  - Analyser la structure et le fonctionnement des zones de développement résidentiel récent.
  - Interroger les modes de production de la ville.



# Le parti-pris d'une analyse transversale

- Une analyse large comprenant tout le neuf en considérant :
  - l'ensemble de la production de logements (opérations publiques et privées, maîtrisées et en diffus),
  - L'habitat neuf livré entre 2000 et 2015 permettant « l'ancrage » des logements.
- Une analyse transversale quantitative et qualitative permettant une caractérisation complète entre approche socio-démographique, habitat, aménagement et urbanisme.



# Une méthode de travail en trois temps

## ÉTAPE 1

### IDENTIFICATION DES SECTEURS D'ACCUEIL

Quels sont les secteurs d'accueil résidentiel récents  
de Toulouse Métropole ?

## ÉTAPE 2

### SOCLE D'OBSERVATION

Comment caractériser ces secteurs  
d'accueil résidentiels ?

## ÉTAPE 3

### FICHES QUARTIERS

Comment vivent les secteurs d'accueil ?

# Étape 1 : identifier les secteurs d'accueil

ACCUEIL ABSOLU

X

ACCUEIL RELATIF

Nombre de logements construits

> Décrit un état quantitatif

Accroissement du nombre de logements

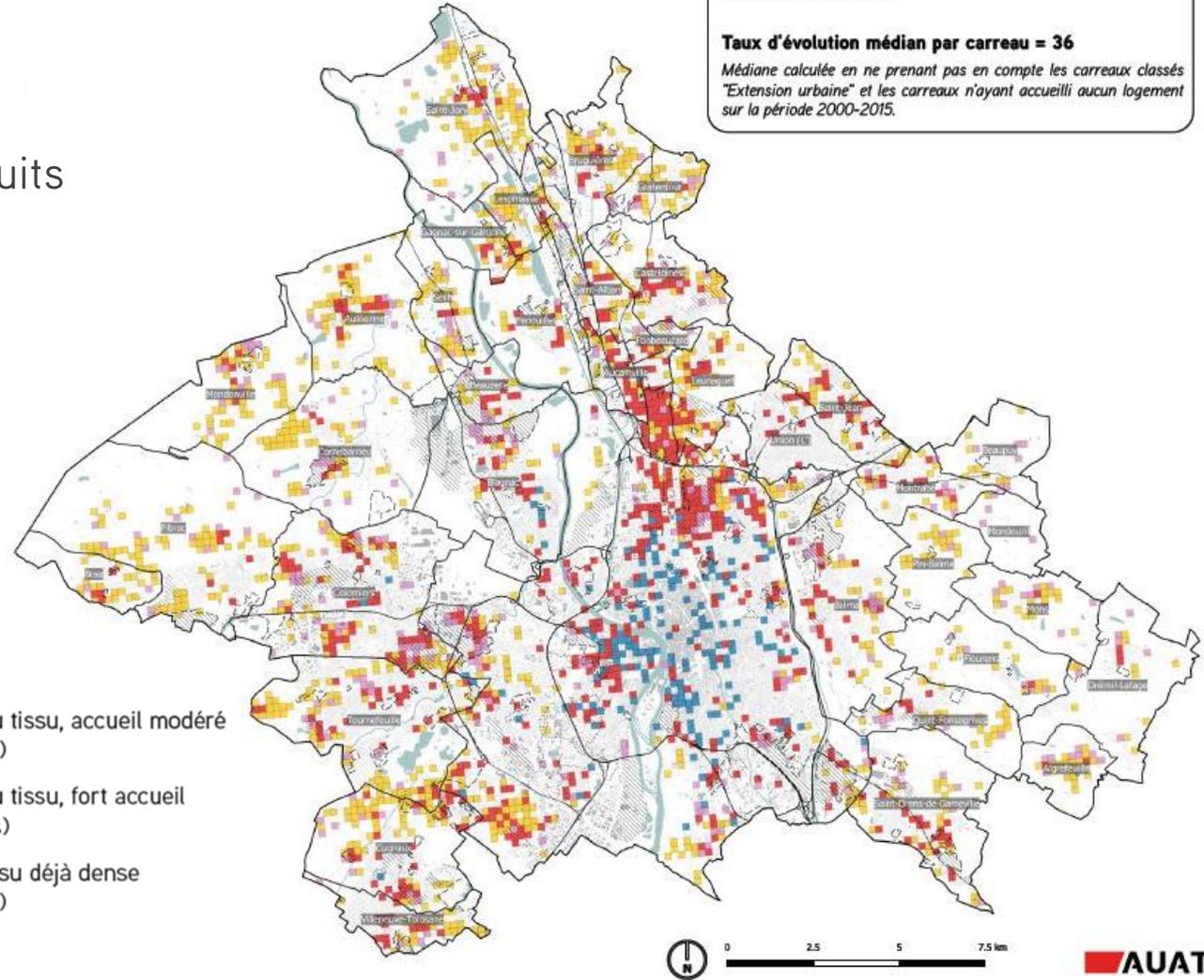
> Traduit les changements tels que perçus

Nombre moyen de logements par carreau = 23,3

Moyenne calculée en ne prenant pas en compte les carreaux classés "Extension urbaine" et les carreaux n'ayant accueilli aucun logement sur la période 2000-2015.

Taux d'évolution médian par carreau = 36

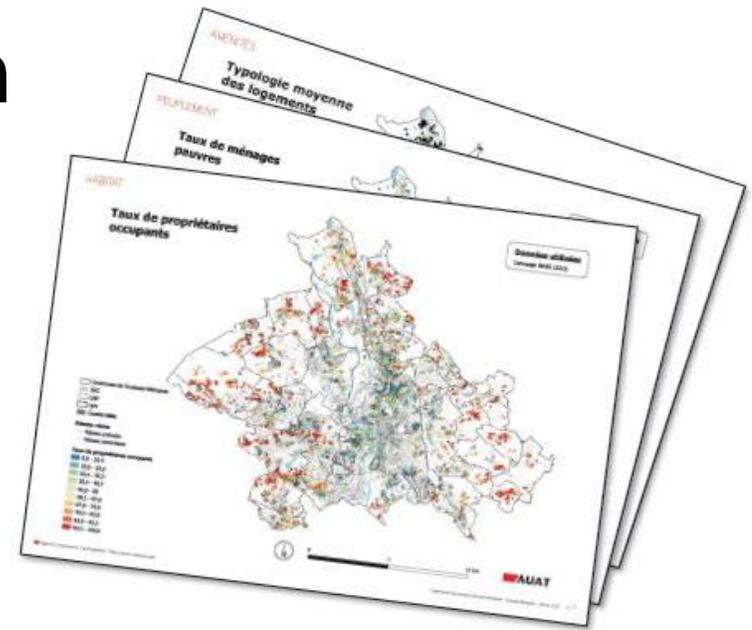
Médiane calculée en ne prenant pas en compte les carreaux classés "Extension urbaine" et les carreaux n'ayant accueilli aucun logement sur la période 2000-2015.



# Étape 2 : le socle d'observation

## TROIS FAMILLES D'INDICATEURS

Qualifier et identifier les dynamiques au sein des quartiers  
Un choix dépendant de données disponibles, complètes et lisibles à l'échelle métropolitaine



### PEUPLEMENT

*Qualifier les profils socio-économiques des habitants*

- Niveau de vie moyen (INSEE)
- Taille des ménages (INSEE)

### HABITAT

*Qualifier les typologies urbaines et les tendances résidentielles*

- Typologie des logements (MAJIC)
- Taux de logement social (INSEE)
- Taux de propriétaires occupants (INSEE)
- Typologie de forme urbaine dominante (MAPUCE)

### AMÉNITÉS

*Qualifier le niveau de service et d'aménités*

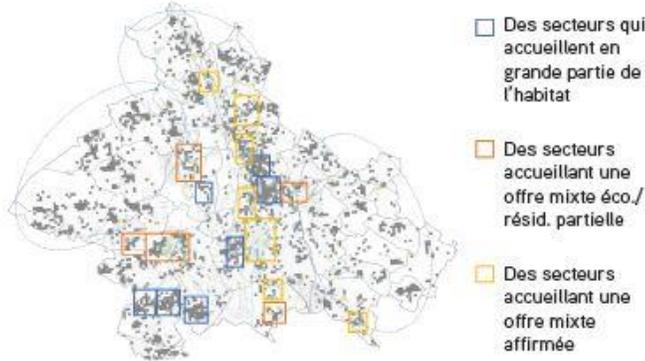
- Intensité de la desserte en transports en commun (Tisséo)
- Niveau de centralité (Croisement de données internes AUAT)
- Niveau de vocation économique (SIRENE / INSEE)

# Étape 2 : le socle d'observation

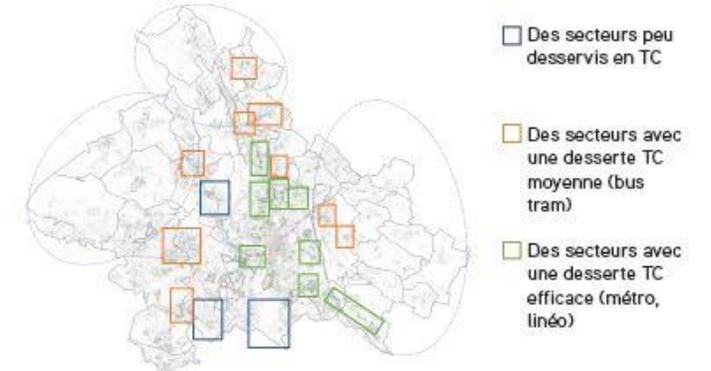
> Une analyse des indicateurs par comparaison permettant de caractériser les quartiers.

Exemples d'analyses cartographiques des indicateurs

## Niveau de vocation économique



## Intensité de la desserte en TC



## HABITAT

FORMES URBAINES	LOGEMENTS	STATUT OCCUPATION	LOGEMENTS SOCIAUX
Collectifs	Grands > T4	Propriétaires occupants	Forte présence habitat social
Mixte	Mixte	Mixte	Mixte
Individuels	Petits < T3	Locataires	Absence/mini habitat social

## PEUPLEMENT

REVENUS	TAILLE DES MÉNAGES
Revenus élevés	Grands
Mixité sociale moyenne	Variée
Mixité sociale élevée	Petits
Revenus faibles	

## AMÉNITÉS

TRANSPORTS EN COMMUN	CENTRALITÉ	VOCATION ÉCONOMIQUE
Desserte efficace	Centralité affirmée	Mixité de programmes
Moyenne	Proximité	Mixité sectorielle
Peu desservi	Absence	Résidentiel

# Étape 2 : le socle d'observation

- > 36 secteurs identifiés sur le territoire métropolitain
- > Des caractéristiques communes permettant d'identifier 6 familles :

Les quartiers « parfaitement » mixtes (6)

Les quartiers d'immeubles en location (11)

Les quartiers de grands logements de propriétaires occupants (5)

Les quartiers mixtes aux grands logements (4)

Les quartiers mixtes de locataires (7)

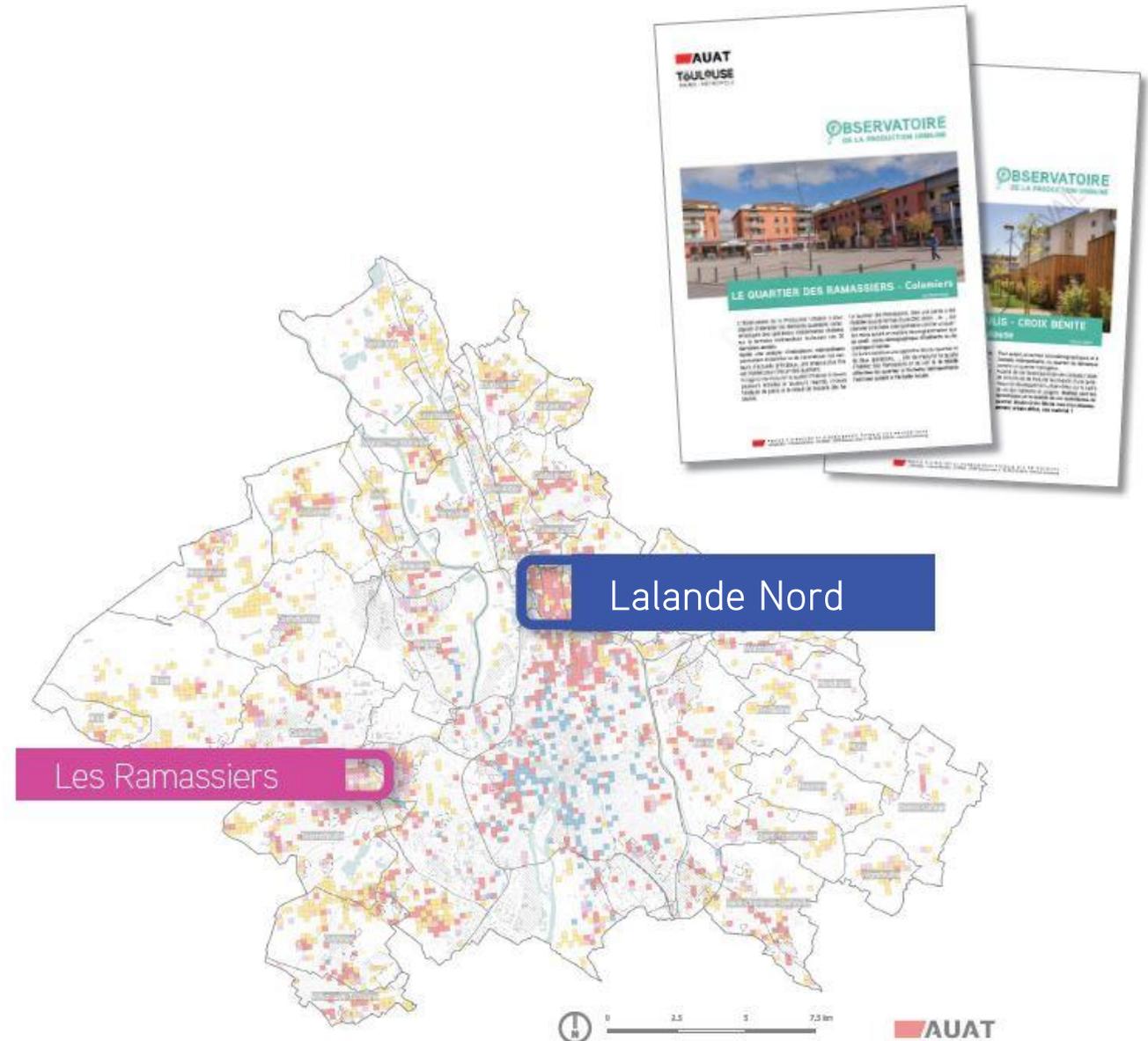
Les exceptions (3)



# Étape 3 : les fiches quartier – un travail en cours

› Les Ramassiers : un quartier « parfaitement » mixte. On souhaite ici analyser les effets de la mixité et identifier ses facteurs de réussite (sociale, typologique, programmatique,...)

› Lalande Nord : un quartier mixte de locataires. On souhaite mesurer les effets d'une dynamique d'urbanisation diffuse rapide.



# Questions / Réponses



**Merci de votre attention**