



Bienvenue à Trajectoires, la matinale des observatoires

25 mars 2025

2^{ème} session de conférences : 9h20-9h40

Vous pourrez poser vos questions via le module de discussion



Florian Havard

Chargé de projet,
Pôle Habitat

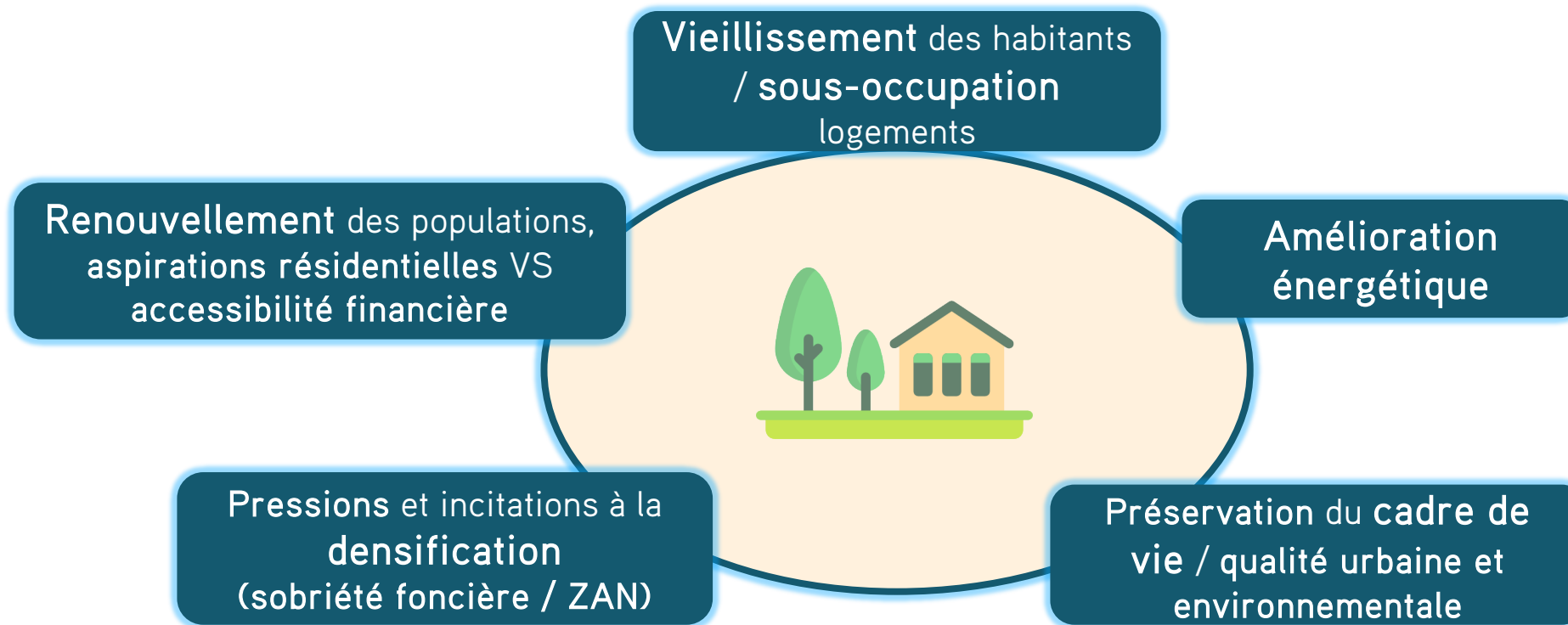
L'habitat pavillonnaire : quel poids dans la grande agglomération ? Quels occupants ? Quelles transformations ?

Trajectoires, la matinale des observatoires



Contexte et principaux motifs d'analyse

■ Un parc de logements individuels confronté à une diversité d'enjeux... :



Contexte et principaux motifs d'analyse

■ Une investigation de l'AUAT liée à des interrogations « opérationnelles » ...

- inquiétudes de communes sur leur capacité à produire des logements en intensification - densification
- différents besoins : pistes d'encadrement au renouvellement ; identification de fonciers stratégiques

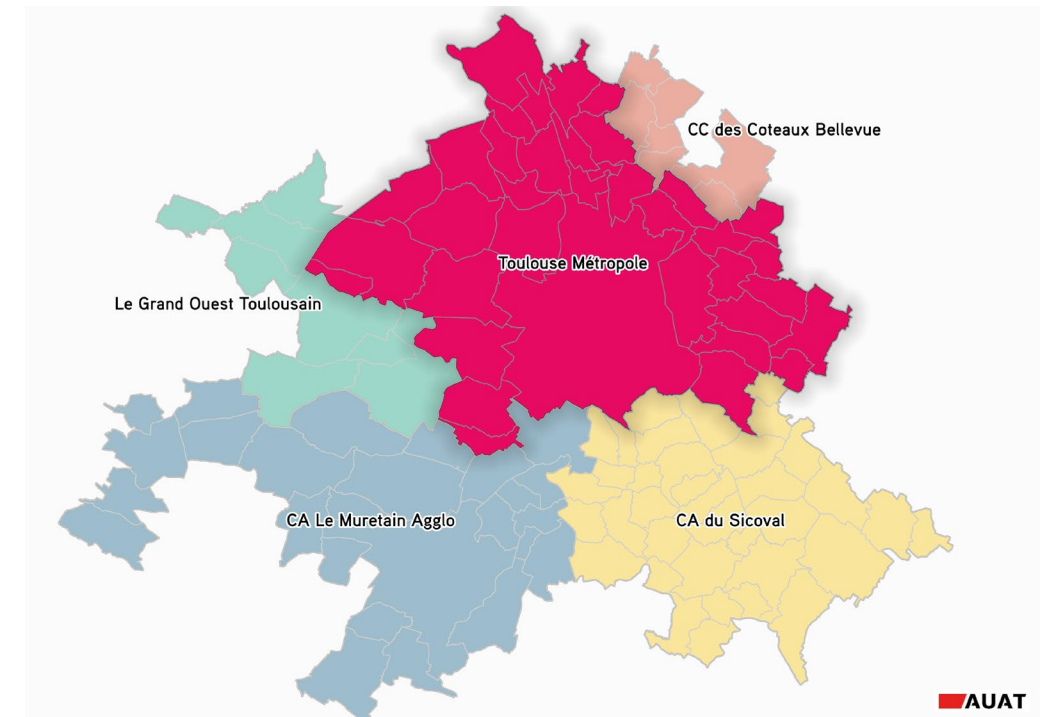
■ ...qui rejoint un enjeu de qualification du parc individuel sur le territoire

- un objet d'étude encore peu documenté localement
- un besoin d'objectivation de ces espaces : quelles caractéristiques du parc de logements ? quels habitants ? quelles dynamiques du marché immobilier ? quelles mutations sur la période récente ? quelles perspectives d'évolutions ?

Socle potentiel d'un travail plus « territorialisé » et
opérationnel



*Périmètre d'analyse : Grande agglomération toulousaine
(échelle SCoT = 5 EPCI / 114 communes / 1 116 000 hab.)*



Une forte implantation de l'habitat individuel et pavillonnaire sur le territoire



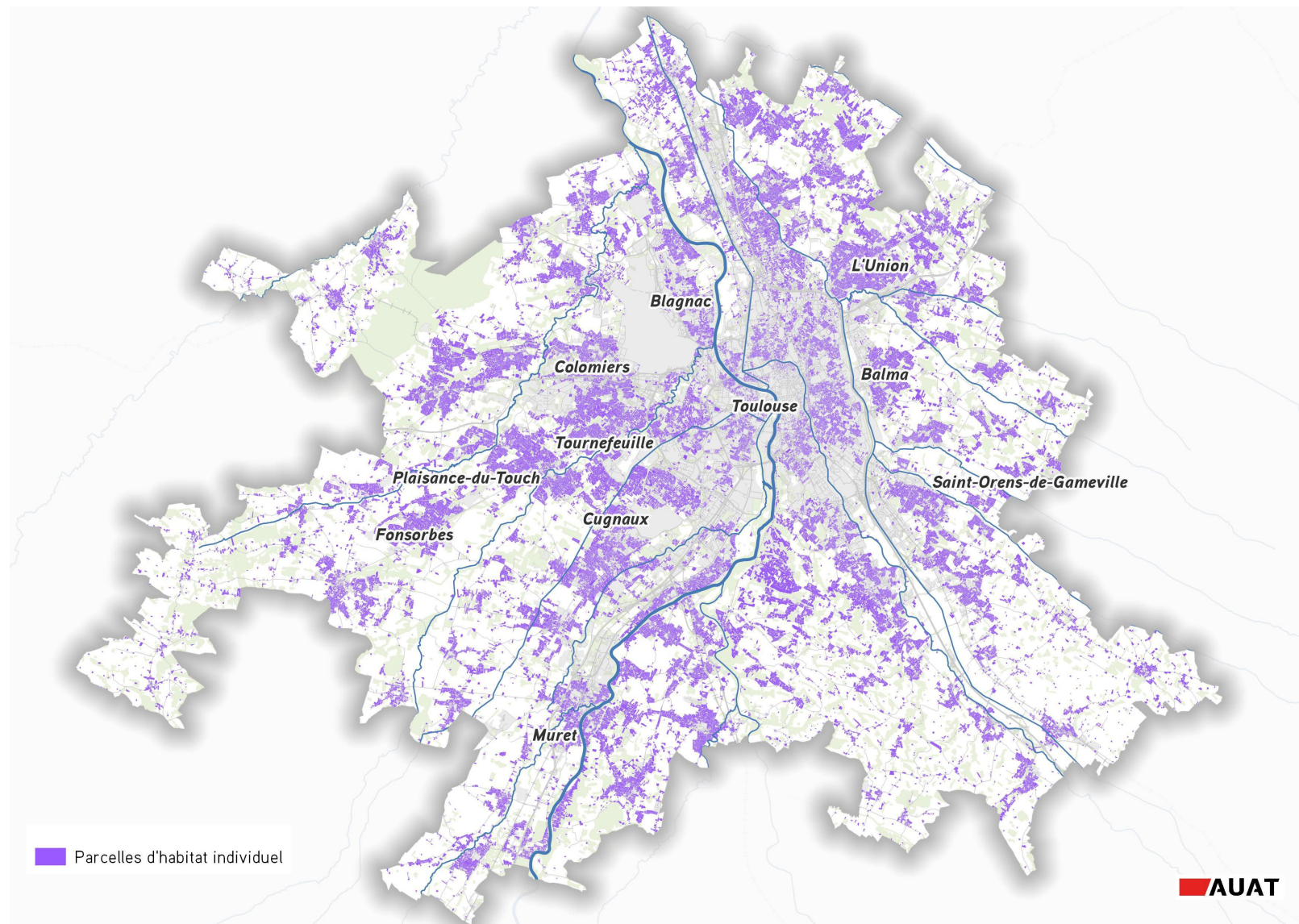
≈ 16 % de la surface totale de la grande agglomération toulousaine

+ de 220 000 maisons

(40 % du parc total / 50 % de la population)

Une production qui s'est accélérée à partir des années 1970 :

1/3 des maisons construites dans les années 70 et 80 (≈ 3 900 maisons construites par an en moyenne)



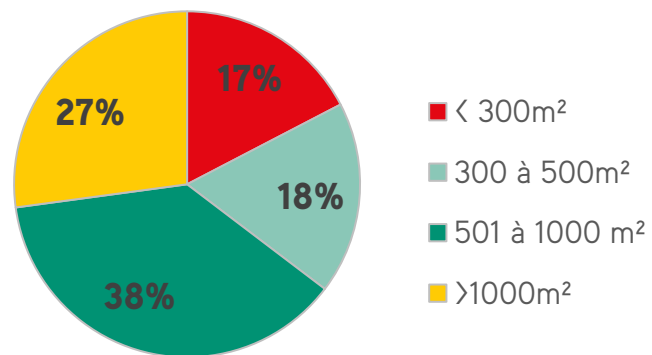
Sources : INSEE RP 2020 ; fichiers fonciers 2023

Une forte implantation de l'habitat individuel et pavillonnaire sur le territoire

■ **2/3** des parcelles d'habitat individuel
> 500 m².

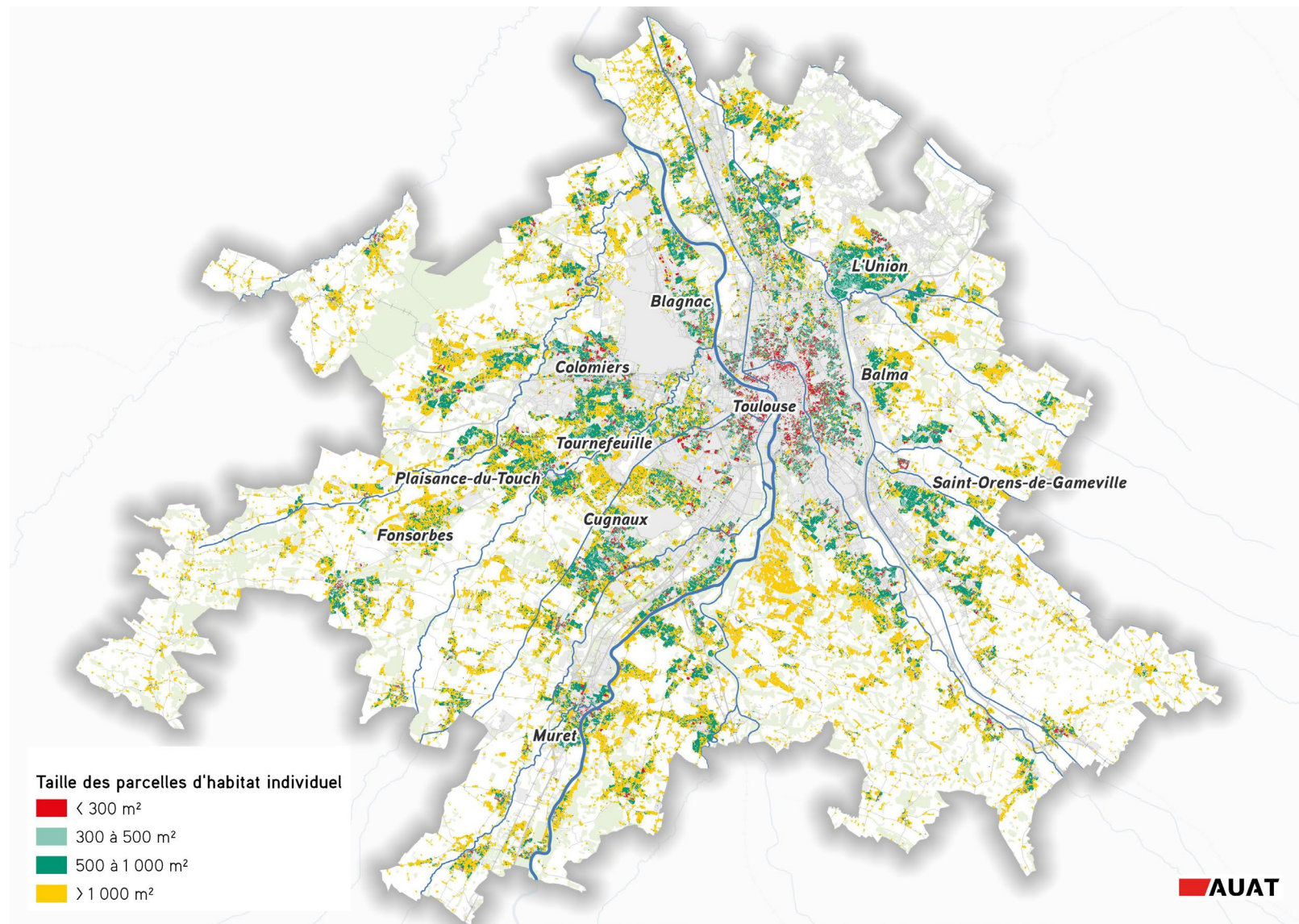
Parcelles d'habitat individuel selon leur taille (parcelles avec 1 seule maison)

Source : Fichiers fonciers 2023



■ Des emprises supérieures à 1 000 m²
principalement associées à des
constructions des **années 70** au milieu
des **années 2000**

Sources : fichiers fonciers 2023



Des habitants plutôt âgés et aisés, une importante sous-occupation



■ Parmi les ménages en maisons individuelles :

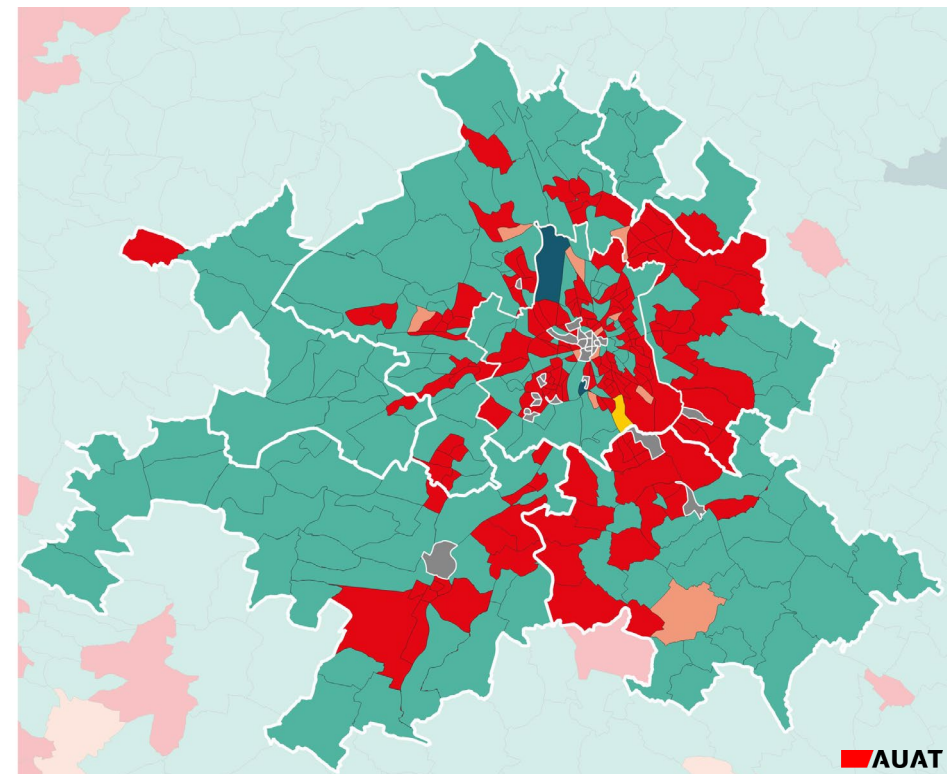
- 33 % âgés de 40 à 54 ans et **30 %** de **65 ans et +** ;
- 31 % de retraités / 26 % de cadres / 18 % d'employés et ouvriers

■ **11 % d'occupants d'origine** parmi les maisons construites entre la fin des années 1970 et 1990

(soit plus de 5 000 ménages dans leur maison depuis 30 à près de 45 ans)

■ La moitié des maisons en sous-occupation (au moins 3 pièces de plus que le nombre d'occupants) = 100 000 logements

22 % en sous-occupation prononcée (au moins 4 pièces de plus que le nombre d'occupants) = **45 000 logements**

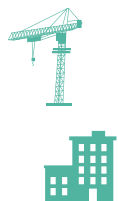


Tranche d'âge majoritaire de la personne de référence des ménages vivant en maisons individuelles

- Moins de 25 ans
- 25-39 ans
- 40-54 ans
- 55-64 ans
- 65 ans ou plus

Seuil statistique
Moins de 30 maisons

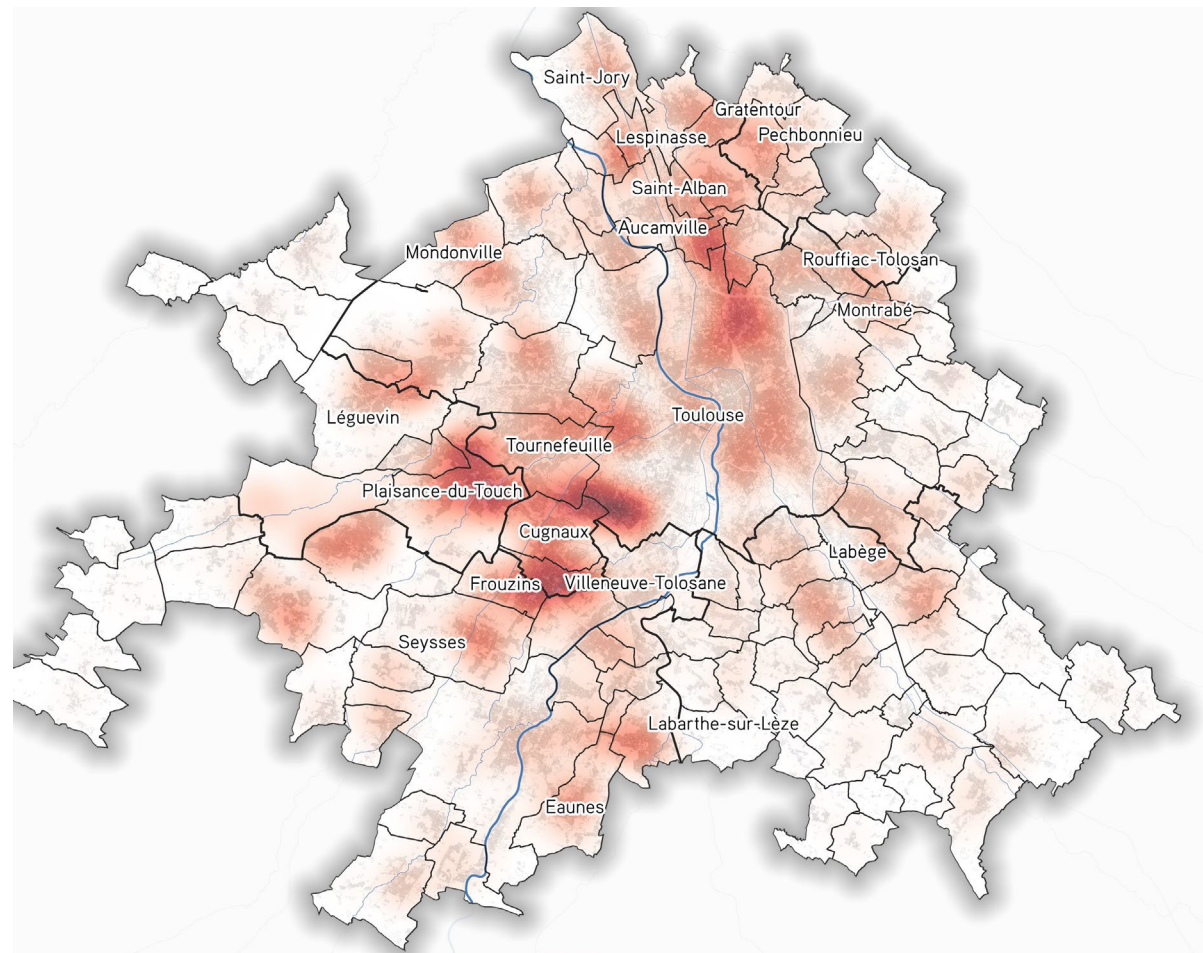
Une transformation des tissus d'habitat individuel déjà bien engagée



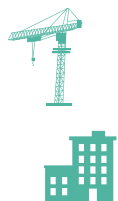
Entre 2010 et 2022, **près d'1/4 de la production neuve** de logements réalisée **sur des emprises d'habitat individuel** (*démolition-reconstruction lgts individuels ; « recyclage » avec création de lgts collectifs ; densification douce sans démolition / divisions parcellaires*), soit **environ 2 500 lgts / an** (dont 80 % en collectif).

➤ Une tendance à la hausse

Intensité des transformations au sein des parcelles d'habitat individuel (accueil de nouveaux logements entre 2010 et 2022)



Une transformation des tissus d'habitat individuel déjà bien engagée

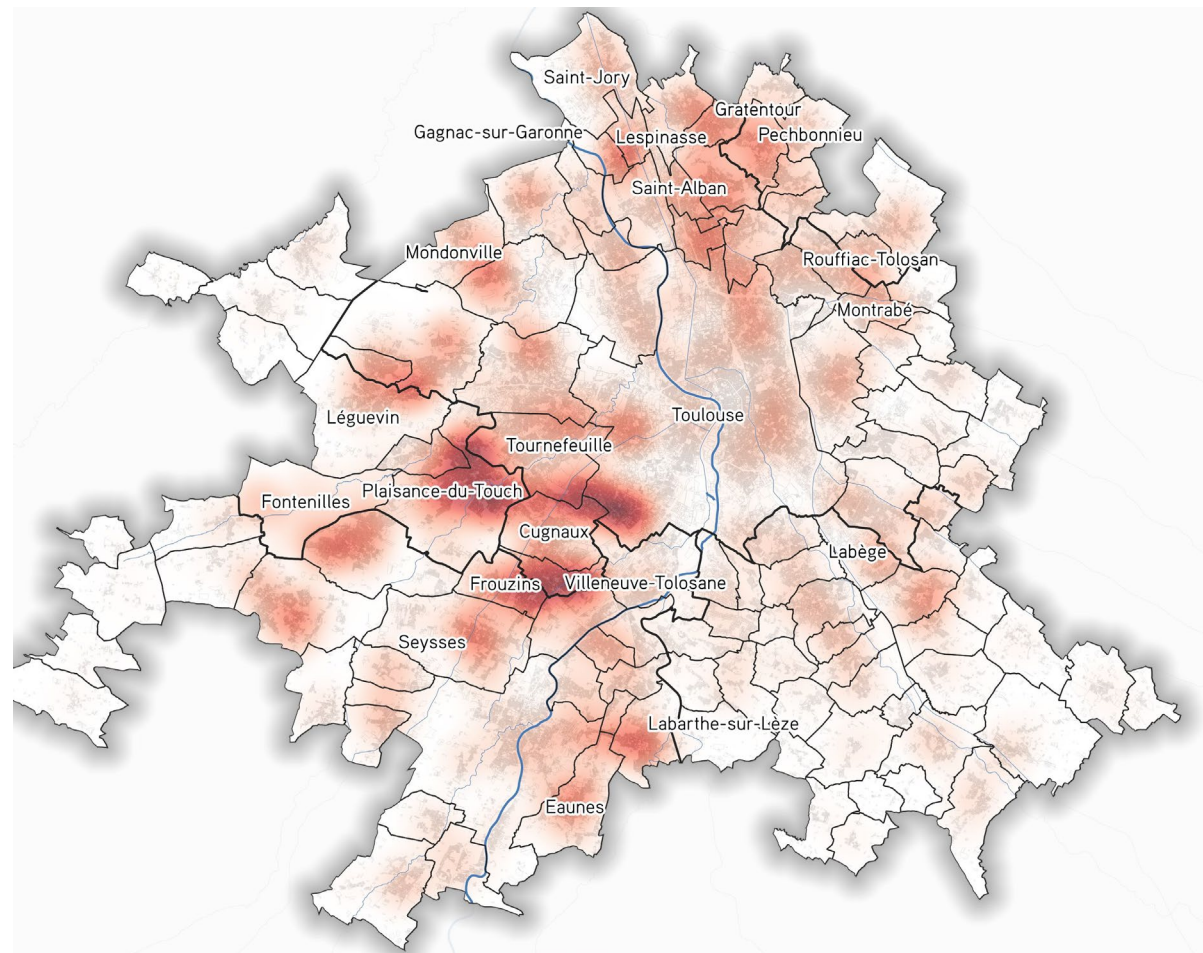


Entre 2010 et 2022, près d'1/4 de la production neuve de logements réalisée sur des emprises d'habitat individuel (démolition-reconstruction lgts individuels ; « recyclage » avec création de lgts collectifs ; densification douce sans démolition / divisions parcellaires), soit environ 2 500 lgts / an (dont 80 % en collectif).

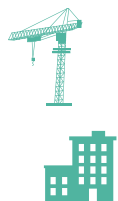
➤ Une tendance à la hausse

Intensité des transformations au sein des parcelles d'habitat individuel (accueil de nouveaux logements entre 2010 et 2022)

Transformations par création de nouveaux *logements individuels*



Une transformation des tissus d'habitat individuel déjà bien engagée

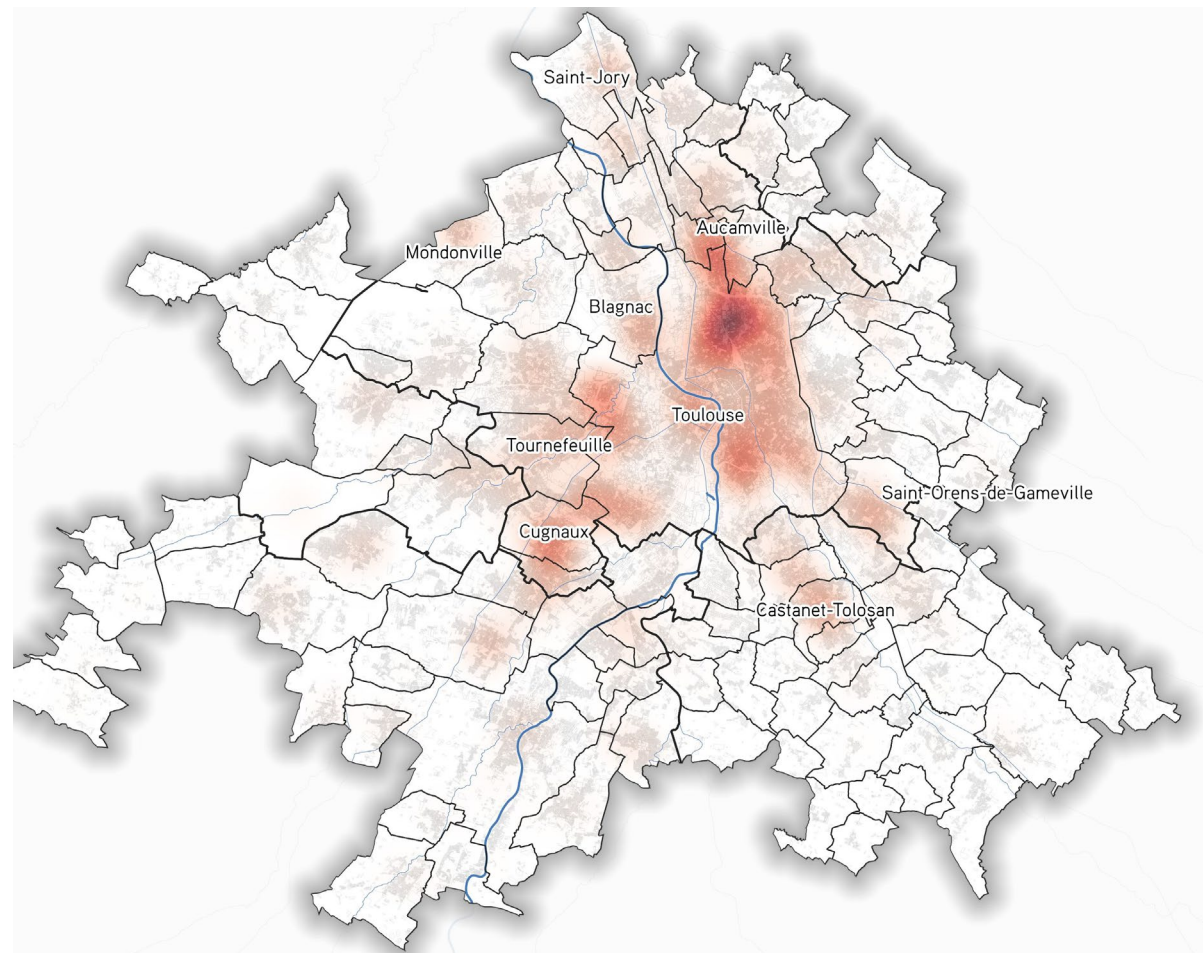


Entre 2010 et 2022, près d'1/4 de la production neuve de logements réalisée sur des emprises d'habitat individuel (*démolition-reconstruction lgts individuels ; « recyclage » avec création de lgts collectifs ; densification douce sans démolition / divisions parcellaires*), soit environ 2 500 lgts / an (dont 80 % en collectif).

➤ Une tendance à la hausse

Intensité des transformations au sein des parcelles d'habitat individuel (accueil de nouveaux logements entre 2010 et 2022)

*Transformations par création de nouveaux **logements collectifs***



Principaux enjeux et pistes d'interventions

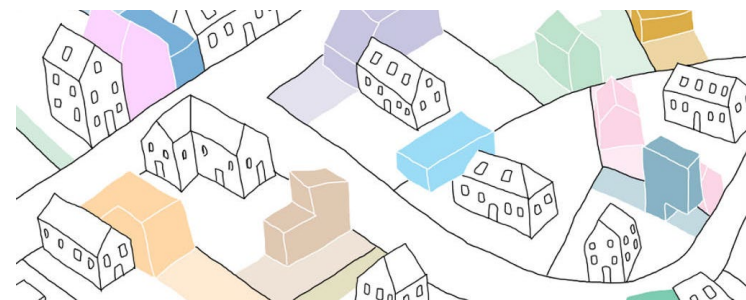
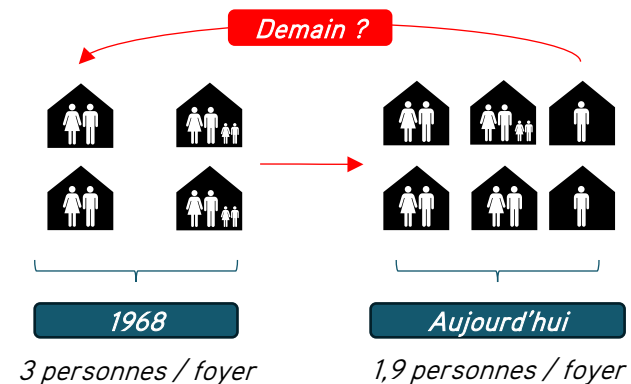
■ Utiliser les mètres carrés « déjà là » (intensification de l'occupation et de sa mixité)

■ Maitriser VS encourager la dynamique de renouvellement selon les spécificités des communes et des quartiers

■ Porter une **veille** sur certains **fonciers stratégiques** en vue d'une maîtrise éventuelle pour favoriser l'émergence de **projets d'ensemble**

■ Accompagner qualitativement les projets (insertion urbaine et paysagère, rénovation énergétique, qualité des matériaux etc.)

➔ NB : Une *implication primordiale des habitants en amont* des projets



Projet en surélévation, maison de faubourg Toulouse, CAUE 31
Agence d'urbanisme et d'aménagement / Toulouse aire métropolitaine

Merci de votre attention

ICI . ENSEMBLE . DEMAIN