

Construction de logements : une diversification en banlieue

Soutenue par une forte croissance démographique, la construction de logements reste très active dans l'aire urbaine de Toulouse. On assiste à la fois à la poursuite d'une diffusion de la construction de maisons sur le périurbain et à un recentrage sur le pôle urbain, porté par l'habitat collectif.

Progression de la construction de logements en France ...

Les autorisations de construire, tirées par le dynamisme des logements collectifs, atteignent un niveau inégalé depuis trente ans en France. Avec 562 000 logements autorisés en 2006, la croissance reste forte (+ 10 %) après deux années de progression remarquable (22 % en 2004 et 12 % en 2005). Près de 421 000 logements ont été mis en chantier en 2006, soit une hausse de 2,6 %. Toutefois, les mises en chantier ralentissent et restent en deçà de l'objectif annuel de production de 500 000 logements fixé par l'État.

... ainsi que dans l'aire urbaine de Toulouse

En 2006, environ 17 000 logements ont été autorisés dans l'aire urbaine et près de 10 000 logements ont été mis en chantier. La progression est particulièrement sensible pour les autorisations de construire. Depuis 2000, l'aire urbaine de Toulouse connaît le plus fort taux annuel de construction comparativement aux autres aires urbaines françaises. En 2006, quatre logements ont été autorisés pour 100 ménages dans l'agglomération soit presque deux fois plus que dans les autres agglomérations françaises.

Les chiffres clés en 2006 sur l'aire urbaine

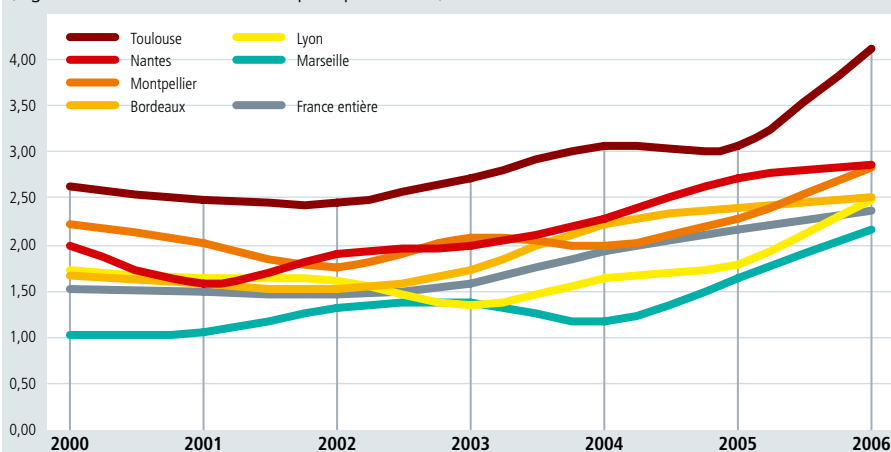
16 930 logements autorisés
+ 34 % par rapport à 2005
+ 11 % par an sur cinq ans

9 992 logements mis en chantier
+ 2 % par rapport à 2005
+ 1,2 % par an sur cinq ans

10 813 autorisations en collectifs
soit 64 % des autorisations
+ 43 % par rapport à 2005

6 117 autorisations en individuel
soit 36 % des autorisations
+ 21 % par rapport à 2005

Taux de construction neuve dans les aires urbaines
(logements autorisés / résidences principales 1999)



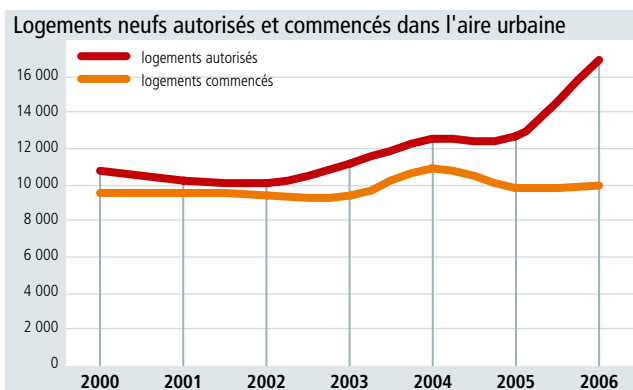
Source : SITADEL - DRE Midi-Pyrénées / Insee RP99

Réforme du permis de construire au 1^{er} octobre 2007

Les objectifs de la réforme ...

- clarifier et regrouper les différentes procédures en trois permis (permis de construire, d'aménager et de démolir)
- garantir les délais et améliorer les conditions d'instruction des demandes
- renforcer la sécurité juridique des autorisations et responsabiliser les acteurs ... pour faciliter l'acte de construire et contribuer au développement de l'accèsion à la propriété.

En moyenne annuelle, 12 000 logements autorisés et 10 000 logements commencés depuis 2000



Source : SITADEL - DRE Midi-Pyrénées

Une forte progression des autorisations de construire

Déjà élevé depuis 2000, le rythme des autorisations progresse fortement avec 34 % de plus qu'en 2005.

Depuis sept ans, les mises en chantier se stabilisent à un niveau élevé dans l'aire urbaine. En 2006, avec 10 000 logements commencés, elles augmentent de 2 % après un léger repli en 2005.

L'écart entre les autorisations et les mises en chantier se creuse depuis trois ans. La réalisation des projets s'étale sur plusieurs années, notamment en raison des recours faits contre les permis de construire, des appels d'offres infructueux, des reports d'ouverture de certaines ZAC et du rythme ralenti de commercialisation des logements neufs.

Essor de l'habitat collectif dans les autorisations de construire

Depuis 2003, le collectif représente la majorité des autorisations de construire dans l'aire urbaine. En 2006, ce sont 10 800 appartements qui ont été autorisés soit près des deux tiers des autorisations de l'année.

Après s'être maintenu en volume, les autorisations de logements individuels augmentent de 21 % en 2006.

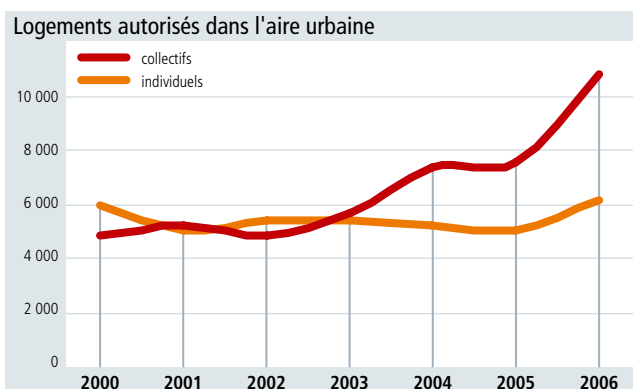
Ces évolutions sont moins sensibles en terme de logements mis en chantier.

Un recentrage des autorisations sur le pôle urbain

En 2006, avec 4 800 autorisations de construire délivrées dans la ville-centre (+ 60 %) et 7 800 dans les communes de banlieue (+ 55 %), le pôle urbain accueille les trois-quarts des permis de construire délivrés dans l'aire urbaine. Cette croissance de l'activité de la construction est principalement due à l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation et d'opérations de renouvellement urbain.

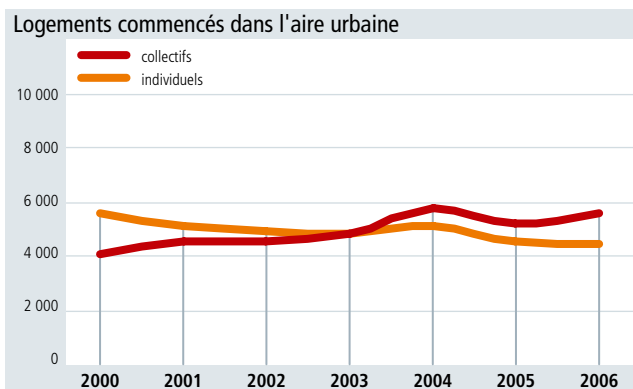
En couronne périurbaine, si le nombre de permis autorisés fléchit pour la première fois depuis 2001, le niveau des autorisations reste élevé (4 260 logements).

Un doublement des autorisations de logements collectifs depuis 2000

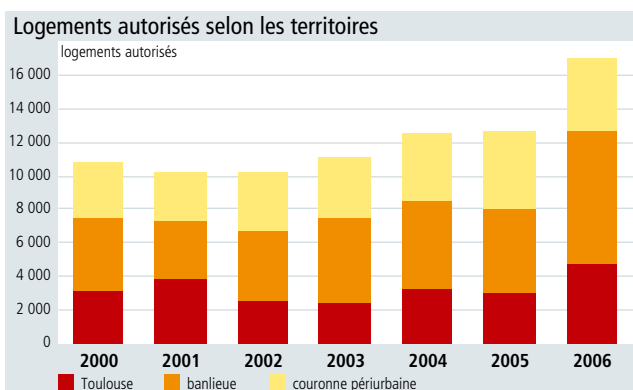


Source : SITADEL - DRE Midi-Pyrénées

Forte croissance des autorisations sur le pôle urbain, légère baisse dans le périurbain



Source : SITADEL - DRE Midi-Pyrénées



Source : SITADEL - DRE Midi-Pyrénées

Hausse du collectif à Toulouse

Dans la ville-centre, 4 450 autorisations d'appartements ont été accordées en 2006, niveau jamais atteint depuis 1998.

Poursuite d'une diversification de l'habitat en banlieue et dans les bourgs périurbains. La progression du collectif continue à diversifier le parc de logements de la plupart des communes de banlieue et des principaux bourgs périurbains.

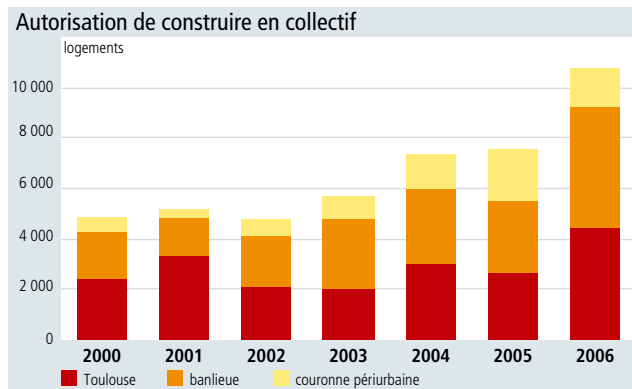
En banlieue, les autorisations ont porté sur 4 800 appartements répartis sur 49 communes, soit 67 % de plus qu'en 2005.

La diversification du parc de logements se poursuit surtout à Aussonne, Mondonville, Plaisance, Eaunes.

Dans le périurbain, si le collectif recule de 24 % avec 1 500 autorisations, il continue de se développer dans les bourgs situés le long des grands axes routiers (Nailloux, Auterive, Carbonne, Grenade, Fronton, Castelnau d'Estrétefonds, Saint-Sulpice-La-Pointe, Fonsorbes...).

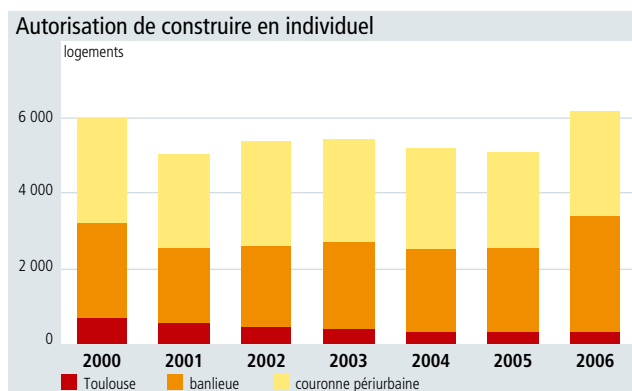
Un essor pavillonnaire soutenu

En 2006, le nombre de maisons autorisées progresse plus fortement en banlieue (+ 40 %) qu'en couronne périurbaine (+ 8 %). Les projets se localisent surtout à l'Ouest et au Nord-Ouest, estompant peu à peu la limite entre le pôle urbain et la couronne périurbaine.



Source : SITADEL - DRE Midi-Pyrénées

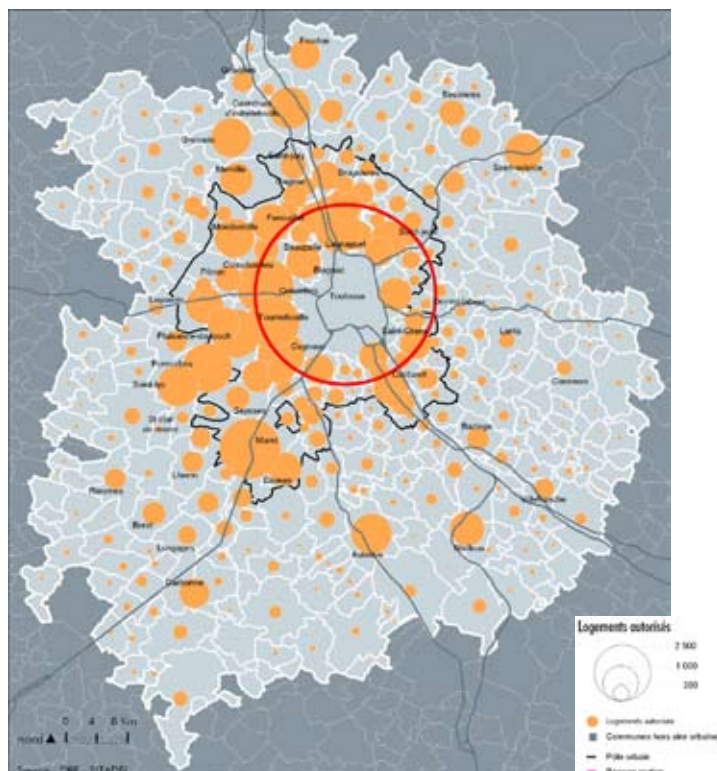
En 2006, 41% des logements collectifs autorisés sont localisés à Toulouse, 45 % en banlieue et 14 % dans le périurbain.



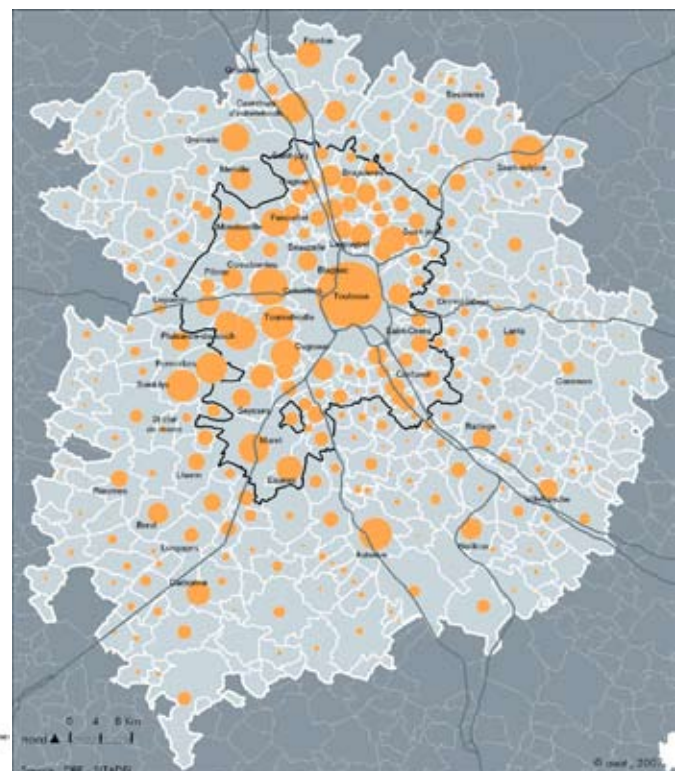
Source : SITADEL - DRE Midi-Pyrénées

En 2006, la moitié des maisons autorisées sont situées en banlieue, 44 % dans le périurbain.

Les logements autorisés de 1999 à 2006



Logements collectifs

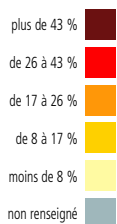


Logements individuels

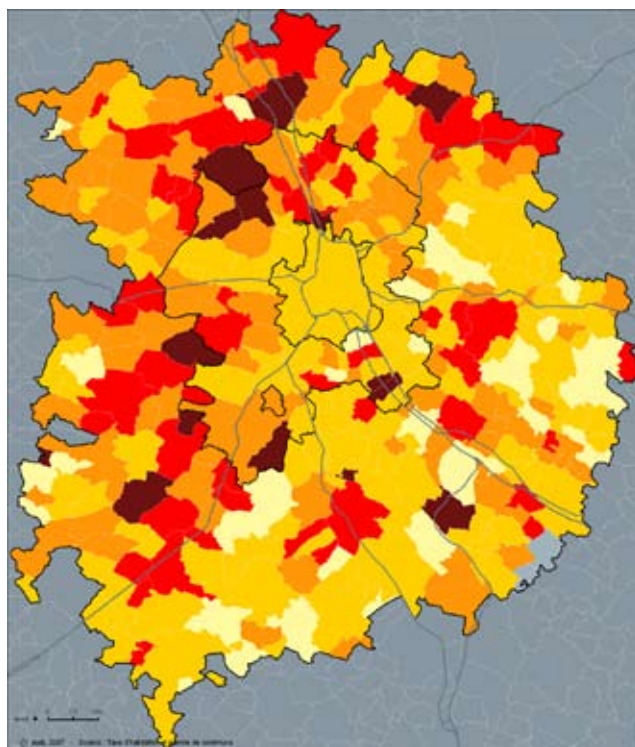
Taux de construction neuve : cumul de 2000 à 2006

(logements autorisés / résidences principales 2005)

Logements autorisés de 2000 à 2006 sur le parc existant en 2005



périmètres aire urbaine, banlieue, ville-centre
réseau routier



Source : SITADEL - DRE Midi-Pyrénées, Insee DGI

Des territoires de plus en plus soumis à la pression urbaine

Depuis 2000, la pression urbaine s'intensifie au delà du pôle urbain notamment au nord, à l'ouest et au sud-ouest. La part de la construction neuve, cumulée sur sept ans, représente plus du quart du parc de logements dans de nombreuses communes encore rurales qui ne sont pas toujours préparées à recevoir cet afflux de population en terme d'équipements, service, etc.

Une consommation d'espace toujours importante

Ramenée au nombre de logements autorisés, la consommation de terrains, dans l'aire urbaine, se stabilise autour de 780 m² par logement depuis 2004. Ce ratio moyen ne prend pas en compte le renouvellement urbain (construction avec démolition préalable) dont l'importance reste encore à mesurer. En 2006, la consommation d'espace associée à l'ensemble des autorisations de construire s'établit à 1 335 hectares soit un niveau équivalent à celui de 2001 et 2002 malgré la progression des autorisations en collectif. L'essentiel des surfaces consommées (59 %) est situé en couronne périurbaine et 35 % en banlieue.

Les autorisations de construire selon les intercommunalités

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Evolution 2005-2006	Evolution annuelle 2000-2006
CA du Grand Toulouse	5 440	5 703	4 895	5 247	5 929	5 330	8 516	59,8 %	7 %
CA du Sicoval	475	640	447	440	661	686	1 283	87,0 %	15 %
CA du Muretain	1 105	706	692	703	694	1 425	1 494	4,8 %	4 %
CC Save au Touch	289	198	253	314	940	667	925	38,7 %	18 %
CC Axe Sud	84	149	194	265	210	266	304	14,3 %	20 %

Source : SITADEL - DRE Midi-Pyrénées

Définitions

Logement autorisé : logement ordinaire dont le permis de construire a été délivré, à l'exclusion des logements en résidence (cités universitaires, foyers, motels, hôtels...).

Logement commencé : logement ayant fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier.

Logement collectif : logement faisant partie d'un bâtiment de deux logements ou plus dont certains ne disposent pas d'accès privatif.

Logement individuel : bâtiment ne comportant qu'un seul logement et disposant d'une entrée particulière. Par extension, les maisons « en bande » sont considérées comme des logements individuels.

Surface de terrain : assiette foncière de l'opération inscrite au permis de construire (emprise au sol de la construction et terrain).

Avertissement

Les autorisations de construire ne reflètent pas l'activité réelle de la construction, les permis pouvant être modifiés ou abandonnés. Pour l'année 2006, il s'agit de chiffres provisoires.

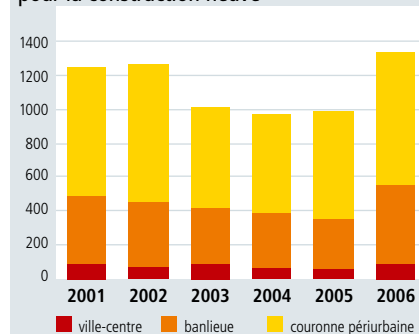
Source

SITADEL : fichier des permis de construire créant au moins un logement et mis à disposition par la DRE Midi-Pyrénées.

Pour en savoir plus

www.statistiques.equipement.gouv.fr
rubrique construction neuve
www.midi-pyrenees.equipement.gouv.fr
rubrique professionnel

Consommation d'espace pour la construction neuve



Source : SITADEL - DRE Midi-Pyrénées

Consommation de terrain par logement autorisé

2001	1 211 m ²
2002	1 241 m ²
2003	903 m ²
2004	770 m ²
2005	782 m ²
2006	789 m ²

Source : SITADEL - DRE Midi-Pyrénées