

La dynamique de la construction de logements se maintiendra t-elle ?

Le niveau de la construction de logements reste élevé en 2007 dans l'aire urbaine de Toulouse. L'offre nouvelle de logements se recentre sur le pôle urbain, portée par la dynamique du collectif. En 2008, les premiers signes de ralentissement apparaissent.

Ralentissement de la construction de logements en France

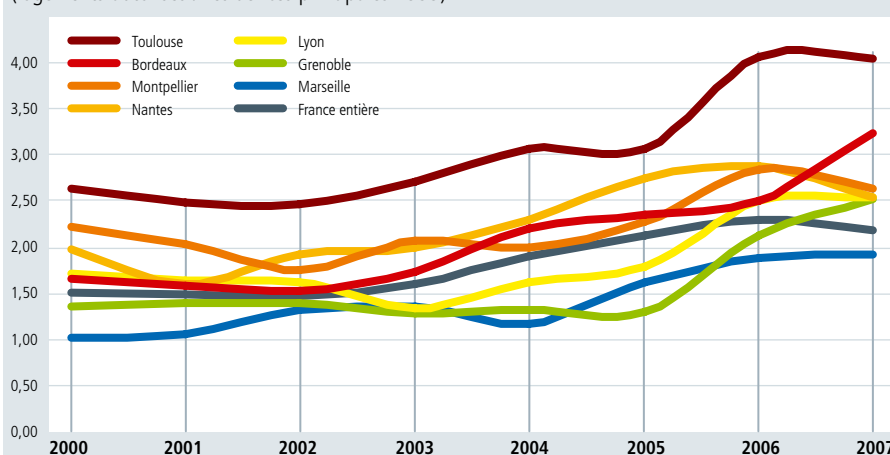
Après trois années de progression, les autorisations de construire fléchissent de 4,7 % au niveau national. Avec 548 000 logements autorisés en 2007, le niveau des autorisations reste élevé d'autant que ce chiffre semble sous-estimé en raison des effets possibles de la réforme des permis de construire sur le suivi statistique de la construction. Le niveau des mises en chantier se stabilise autour de 435 000 logements (+ 0,3 %) mais il reste en deçà de l'objectif annuel de production fixé à 500 000 logements.

Un niveau de construction toujours élevé dans l'aire urbaine

En 2007, 16 600 logements ont été autorisés dans l'aire urbaine et plus de 10 000 logements ont été mis en chantier. Si le volume des autorisations se maintient, celui des mises en chantier diminue.

Comparativement aux autres aires urbaines françaises, quatre logements ont été autorisés pour 100 ménages dans l'agglomération en 2007, soit presque deux fois plus qu'ailleurs.

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



Source : SITADEL - DRE Midi-Pyrénées / Insee RP99

Des statistiques de la construction nationales à interpréter avec précaution

Selon le MEEDDAT, suite à la réforme des autorisations d'urbanisme intervenue au 1^{er} octobre 2007, plusieurs centres instructeurs n'ont pas été en mesure de transmettre les informations relatives aux autorisations et aux mises en chantier pour les dossiers déposés après cette date. De ce fait, le chiffre des autorisations relevé au 4^e trimestre 2007 est très vraisemblablement sous-estimé.

Les chiffres clés en 2007 sur l'aire urbaine

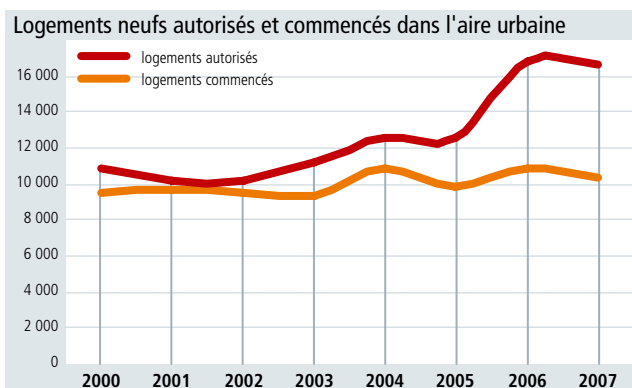
16 645 logements autorisés
 - 0,6 % par rapport à 2006
 + 10 % par an sur cinq ans

10 327 logements mis en chantier
 - 4,5 % par rapport à 2006
 + 2 % par an sur cinq ans

11 267 autorisations en collectifs
 soit 68 % des autorisations
 + 5 % par rapport à 2006

5 378 autorisations en individuel
 soit 32 % des autorisations
 - 11 % par rapport à 2006

**Un rythme soutenu :
10 000 logements
commencés par an
depuis 2000**

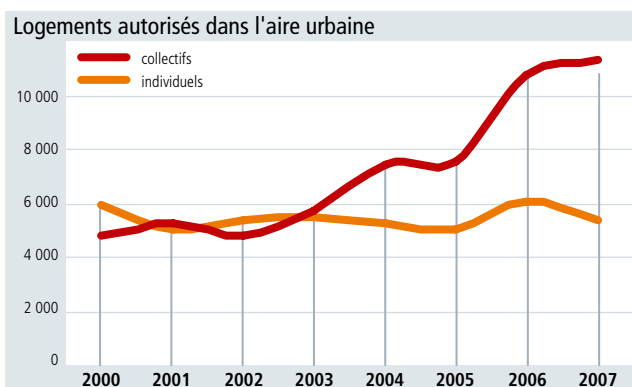


Source : SITADEL - DRE Midi-Pyrénées

Une construction soutenue par d'importants besoins en logements

La construction est toujours largement soutenue par l'attractivité de l'agglomération (+ 19 000 habitants par an sur l'aire urbaine entre 1999 et 2005, dont plus du tiers sur la seule commune de Toulouse). S'y ajoutent les besoins en logements générés par l'évolution des modes de vie (décohabitation des jeunes, séparations et divorces, célibats plus long...).

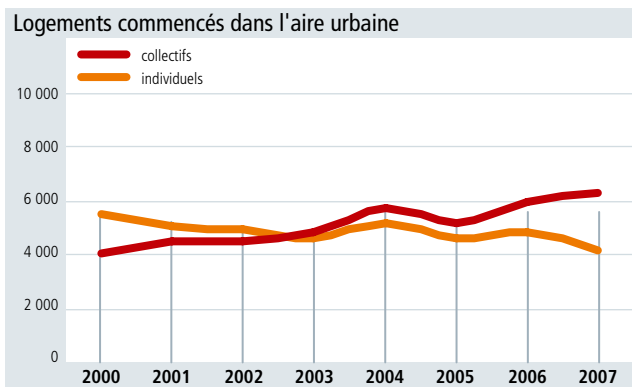
**Plus des deux tiers
des logements
autorisés sont
des appartements**



Source : SITADEL - DRE Midi-Pyrénées

Le collectif reste prédominant

A partir de 2003, le dynamisme de la construction neuve dans l'aire urbaine repose principalement sur l'habitat collectif. En 2007, 11 200 appartements ont été autorisés pour 5 400 maisons individuelles. Cependant, la progression des autorisations de logements collectifs ralentit (+ 5 % pour + 40 % en 2006) tandis que les autorisations de maisons individuelles baissent de 11 % en un an. Les mêmes tendances s'observent pour les logements mis en chantier.



Source : SITADEL - DRE Midi-Pyrénées

On construit de plus en plus dans le pôle urbain

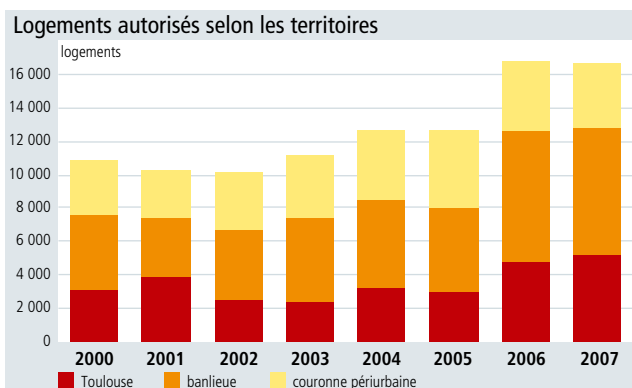
A Toulouse, le niveau de construction en 2007 est plus élevé que les années antérieures avec 5 200 autorisations délivrées (+ 9 % par rapport à 2006).

En banlieue, les autorisations se maintiennent à un haut niveau (7 500 logements) malgré un repli de l'individuel groupé.

Cette croissance de la construction dans le pôle urbain est essentiellement due à l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation et à l'engagement d'opérations de renouvellement urbain à Toulouse et en proche banlieue.

En couronne périurbaine, les autorisations sont en retrait pour la deuxième année consécutive avec 3 900 logements. Cette baisse est essentiellement liée à la promotion immobilière qui réduit sa production de logements collectifs sur ce territoire.

**Trois logements
sur quatre sont
construits
dans le pôle urbain**



Source : SITADEL - DRE Midi-Pyrénées

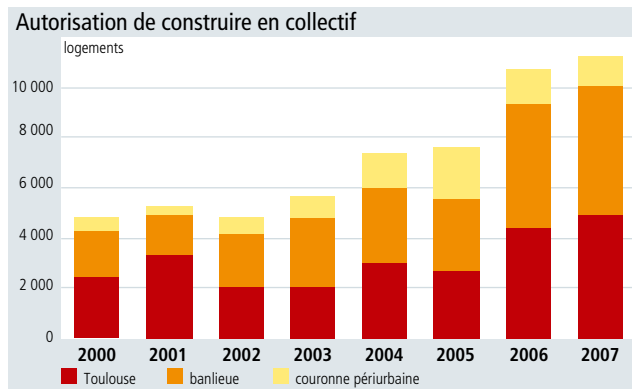
Vers une densification progressive du pôle urbain

Depuis 2000, la progression du collectif s'observe dans la quasi-totalité des communes de banlieue et dans quelques bourgs périurbains.

L'habitat collectif, largement composé de logements acquis par des investisseurs, contribue à augmenter l'offre locative et répond à une demande plus variée (jeunes actifs, familles monoparentales, retraités...).

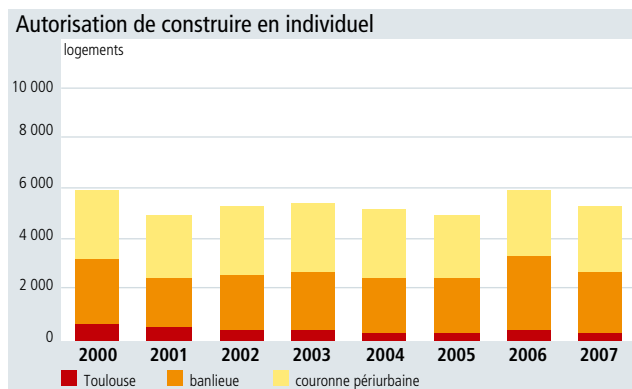
Si ce type d'habitat est une des formes urbaines qui répond aux objectifs de densification dans le pôle urbain, la construction en individuel reste encore fortement consommatrice de foncier : près de 1 850 m² en moyenne par maison en 2007 dans le périurbain et 1 100 m² en banlieue.

Construire de nouvelles formes d'habitat, à proximité des transports en commun et des équipements et services devient un enjeu d'agglomération pour un développement plus durable.



Source : SITADEL - DRE Midi-Pyrénées

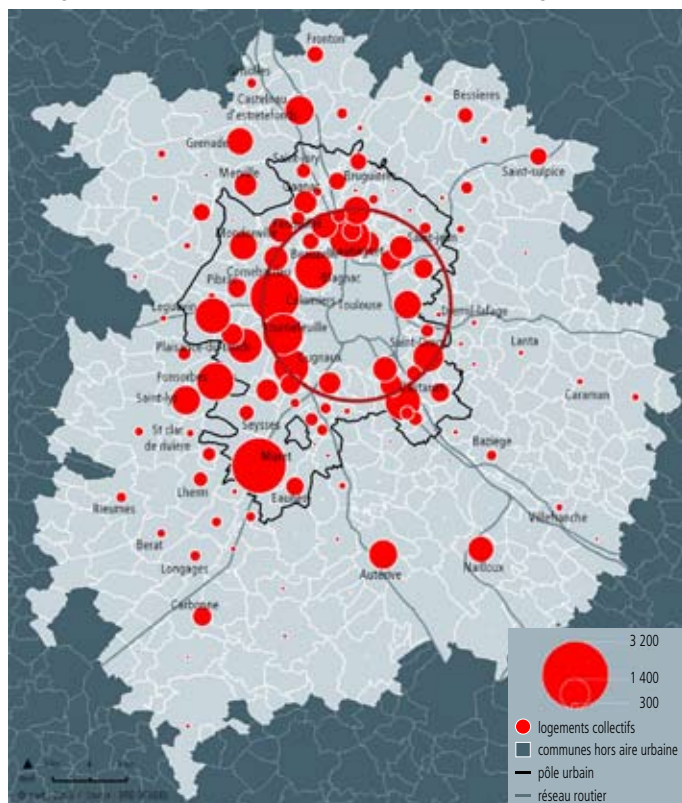
En 2007, 46 % des logements collectifs autorisés sont localisés en banlieue



Source : SITADEL - DRE Midi-Pyrénées

Baisse des autorisations en individuel en banlieue

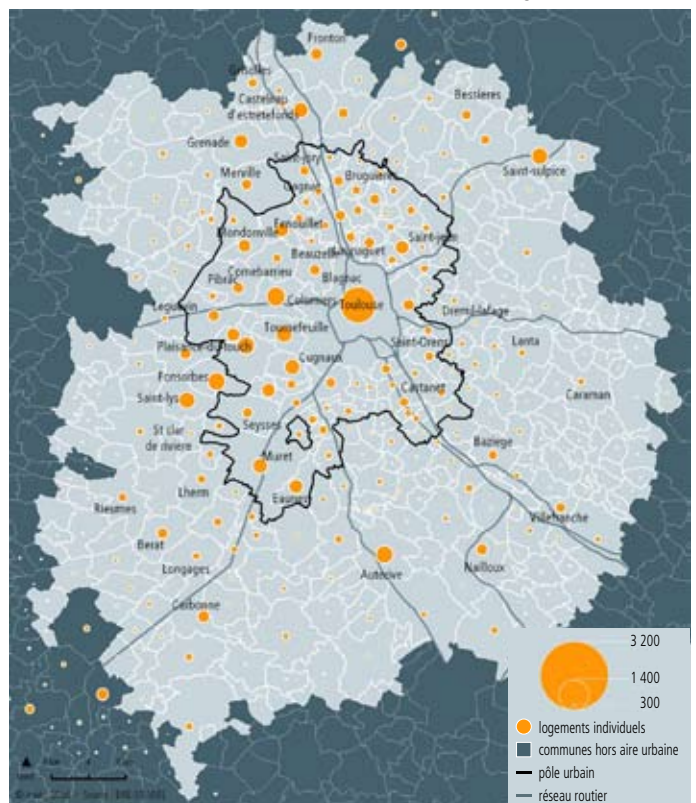
Les logements autorisés de 1999 à 2006



Source : SITADEL - DRE Midi-Pyrénées

Logements collectifs

Logements individuels



Les autorisations de construire selon les intercommunalités

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Evolution 2006-2007	Evolution annuelle 2000-2007
CA du Grand Toulouse	5 440	5 703	4 895	5 247	5 929	5 330	8 510	8 796	+ 3 %	+ 7 %
CA du Sicoval	475	640	447	440	661	686	1 276	1 135	- 11 %	+ 13 %
CA du Muretain	1 105	706	692	703	694	1 425	1 463	1 381	- 6 %	+ 3 %
CC Save au Touch	289	198	253	314	940	667	919	826	- 10 %	+ 16 %
CC Axe Sud	84	149	194	265	210	266	301	415	+ 38 %	+ 26 %

Source : SITADEL - DRE Midi-Pyrénées

Vers une baisse de production de logements en 2008

Avec le ralentissement du marché immobilier, des questions se posent quant au maintien de la dynamique de construction : au 1^{er} semestre 2008, les logements commencés et les logements autorisés diminuent respectivement de 14 % et 9 % dans l'aire urbaine.

Ces évolutions sont contrastées selon le type d'habitat et les territoires :

Seule **Toulouse** affiche une hausse des logements autorisés liée à un recentrage du collectif sur la ville-centre.

En banlieue et en couronne périurbaine, l'activité recule de façon plus marquée en promotion immobilière, tant sur l'individuel groupé que le collectif. La construction de maisons par des particuliers (individuel pur) résiste mieux, malgré un repli.

La dernière enquête de l'INSEE sur la conjoncture dans le bâtiment atteste d'une dégradation de l'activité au 3^e trimestre 2008 (enquête auprès des entrepreneurs du BTP en Midi-Pyrénées).

Construction neuve : résultats à la fin juin 2008

	Nombre (cumul sur 12 mois)		Variation sur le 1 ^{er} semestre 2008 (en %)			
	Aire urbaine de Toulouse	France	Aire urbaine de Toulouse	Toulouse	Banlieue	Couronne périurbaine
Logements autorisés	17 266	476 025	- 8,9	+ 20,2	- 23,1	- 19,0
individuel pur	3 217	181 557	- 4,1	- 1,3	- 7,6	- 2,6
individuel groupé	1 929	67 856	- 23,9	- 6,4	- 40,0	- 5,9
collectif	12 120	226 612	- 7,2	+ 22,1	- 22,0	- 39,9
Logements commencés	10 020	375 608	- 13,5	- 5,5	- 18,4	- 12,5
individuel pur	2 590	154 960	- 8,5	- 9,5	- 8,6	- 8,4
individuel groupé	1 601	45 899	- 17,9	- 8	- 24,7	- 11,5
collectif	5 829	174 749	- 14,3	- 5,2	- 19,3	- 17,5

Source : DRE Midi-Pyrénées - SITADEL (données en date de prise en compte)

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.

Taux de construction : nombre de logements autorisés rapporté au parc de logements existant.

Avertissement

Les autorisations de construire ne reflètent pas l'activité réelle de la construction, les permis pouvant être modifiés ou abandonnés. Pour l'année 2007, il s'agit de chiffres provisoires.

Sources

MEEDDAT : Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement durable et de l'Aménagement du Territoire
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.developpement-durable.gouv.fr rubrique construction neuve
- www3.midi-pyrenees.equipement.gouv.fr
- MEEDDAT - SoeS : SESP en bref n°30 - octobre 2008
- INSEE : infos rapides - conjoncture du bâtiment en Midi Pyrénées - octobre 2008