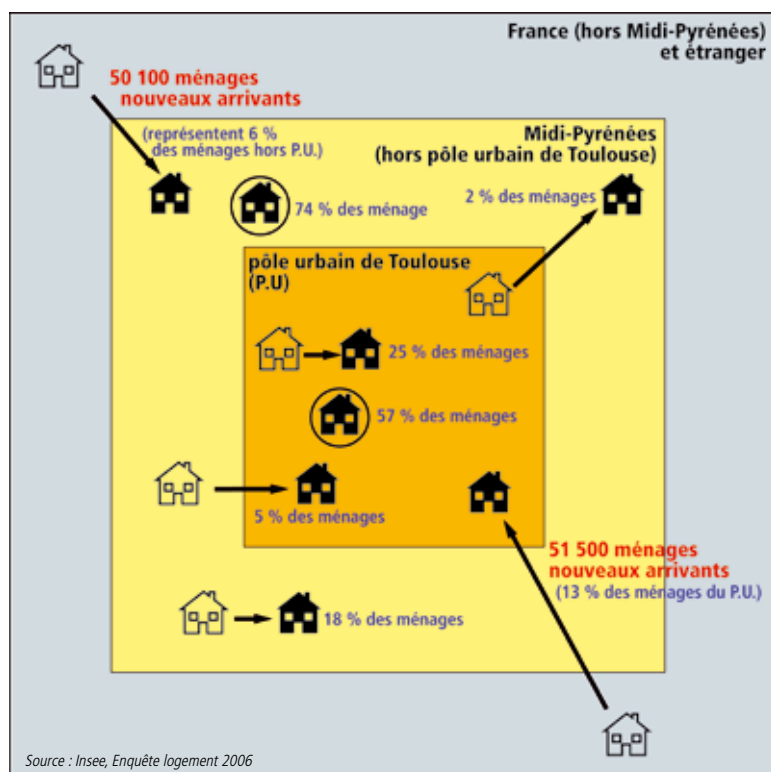




La forte attractivité toulousaine influe sur le marché du logement

Le fort pouvoir d'attraction du pôle urbain de Toulouse influe sur un marché du logement chahuté entre la venue de nouveaux arrivants et une mobilité interne plus forte qu'ailleurs. L'agglomération attire des étudiants et des jeunes ménages actifs, ayant plus souvent un emploi et plus qualifiés que dans le reste de la région. Les nouveaux venus privilégient les logements neufs en collectif. La ville de Toulouse joue un rôle d'accueil prépondérant grâce à une offre plus diversifiée qu'en banlieue. Les nouveaux arrivants aspirent davantage à déménager pour disposer de plus d'espace, mais pas forcément en maison individuelle.



La moitié des nouveaux arrivants en Midi-Pyrénées s'installent dans le pôle urbain de Toulouse

Répartition des ménages en 2006 selon le lieu de résidence quatre ans auparavant

- Midi Pyrénées hors pôle urbain de Toulouse (822 000 ménages en 2006)
- Pôle urbain de Toulouse (P.U.) (391 000 ménages en 2006)
- France (Hors Midi-Pyrénées) et étranger
- Ménages stables dans leur logement
- Ménages ayant changé de logement

Note de lecture :

En 2006, la population du pôle urbain de Toulouse se compose de :

- 57 % de ménages n'ayant pas changé de logement depuis 2002
- 25 % de ménages ayant déménagé à l'intérieur du pôle sur la période
- 13 % de ménages arrivés dans la région après le 1^{er} janvier 2002
- 5 % de ménages qui résidaient dans la région mais à l'extérieur du pôle quatre ans auparavant

Éditorial

Crise du logement abordable, hausse des dépenses de logement dans le budget des ménages, augmentation des besoins... l'habitat est un enjeu stratégique pour le développement des territoires. Il s'agit en effet de pouvoir répondre à la diversité des attentes des habitants actuels mais aussi, futures, de ceux qui, attirés par l'activité économique et le rayonnement de nos universités et grandes écoles, ont choisi de rejoindre ce territoire pour y chercher un emploi et y vivre.

Aujourd'hui, grâce à l'Enquête nationale sur le logement, nous sommes amenés à nous poser des questions sur les conditions de logement dans notre agglomération. Qui habite quoi, où et à quelles conditions ? Plus précisément, elle conduit à nous interroger sur les conditions d'habitat des nouveaux arrivants et la durabilité de l'offre actuelle de logements neufs proposés sur le marché, notamment sur le devenir des produits investisseurs et la nécessaire gestion de ce patrimoine.

Cette démarche est exemplaire par le partenariat mis en place avec les communautés d'agglomération du Grand Toulouse et du Sicoval et les directions régionale et départementale de l'Équipement. Dans un contexte de structuration des politiques locales de l'habitat, elle nous a permis de construire une connaissance partagée et de constituer des références communes. Ce document, fruit d'une collaboration étroite entre l'Insee et l'auat, constitue une première locale, à un moment où l'agglomération renforce sa gouvernance pour un nouvel avenir.

Claude Raynal,

Président de l'agence d'urbanisme
et d'aménagement du territoire
Toulouse Aire Urbaine (auat)

Une attractivité forte, qui marque le territoire toulousain

Portée par les dynamiques résidentielles vers l'ouest et surtout le sud de la France, la région Midi-Pyrénées a attiré plus de 100 000 ménages extérieurs à la région entre 2002 et 2006, dont la moitié s'est installée dans le pôle urbain de Toulouse, l'autre moitié au-delà. L'importance de ces arrivées témoigne de l'attractivité particulièrement soutenue de Midi-Pyrénées comparée à des régions pourtant dynamiques, comme la Bretagne ou Provence-Alpes-Côte d'Azur. La part des nouveaux arrivants parmi les résidents (8,4 % des ménages) dépasse ainsi les taux observés dans ces deux régions.

Si ces nouveaux venus s'installent aussi souvent à l'intérieur du pôle urbain de Toulouse qu'à l'extérieur, la pression induite sur le marché du logement est plus forte au sein du pôle : en 2006, 13 % des logements y sont occupés par des ménages nouveaux arrivants

en Midi-Pyrénées, contre 6 % dans le reste de la région. A l'échelle du pôle urbain, cette attractivité est renforcée par un rayonnement métropolitain et, aux 50 000 ménages supplémentaires extérieurs à la région, s'ajoutent 20 000 ménages originaires de Midi Pyrénées. Au total, 18 % des ménages du pôle urbain (120 000 personnes) n'y habitaient pas quatre ans plus tôt. L'attractivité du pôle se trouve donc encore renforcée par rapport à la précédente décennie, au cours de laquelle l'aire urbaine avait déjà bénéficié d'un excédent migratoire important.

Cette forte attractivité de l'agglomération toulousaine conduit à s'interroger sur l'adaptation de la production et de l'offre de logements aux besoins. D'autant qu'à l'arrivée des ménages néo-toulousains, s'ajoute une mobilité « interne » plus marquée à l'intérieur du pôle urbain ; ainsi, entre 2002 et 2006, 43 % des ménages dans le pôle s'installent dans un nouveau logement, contre 26 % seulement à l'extérieur du pôle urbain.

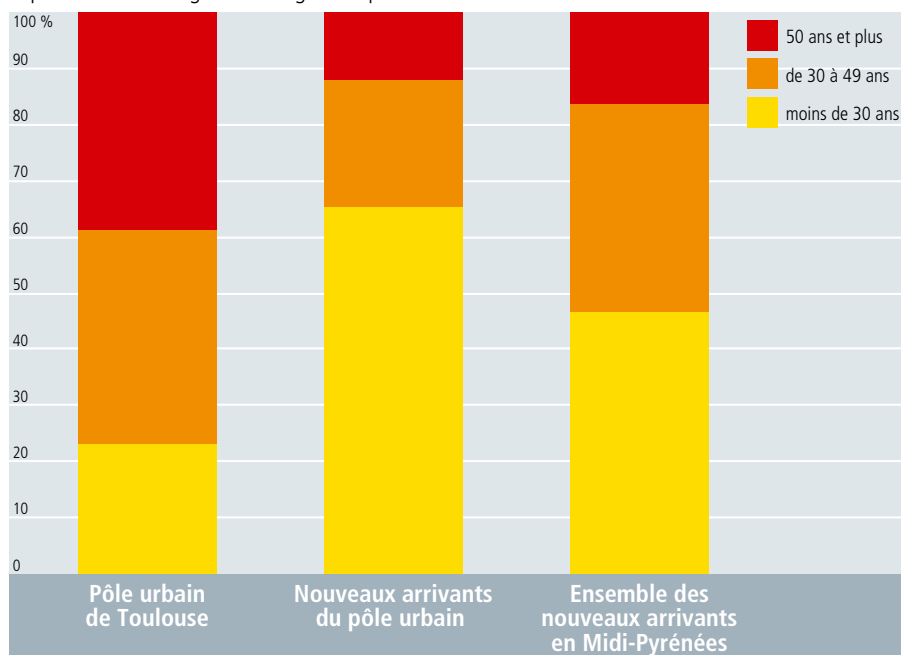
Répartition par type de ménages (en %)

	Pôle urbain	Nouveaux arrivants du pôle urbain	Ensemble des nouveaux arrivants en Midi-Pyrénées
Ménage en emploi (comprenant au moins un actif occupé)	61	55	59
Ménage étudiant (constitué d'un ou plusieurs étudiants)	11	35	22
Autre ménage (retraités, chômeurs, inactifs)	28	10	19
Ensemble	100	100	100

Source : Insee, Enquête logement 2006

Dans le pôle urbain, 65 % des ménages nouveaux arrivants ont moins de 30 ans

Répartition des ménages selon l'âge de la personne de référence



Source : Insee, Enquête logement 2006

Des nouveaux arrivants jeunes, actifs ou étudiants

Les ménages arrivant d'autres régions et récemment installés dans le pôle sont jeunes : une fois sur deux, la personne de référence a moins de 26 ans. Un tiers de ces nouveaux arrivants sont des étudiants, vivant le plus souvent seuls ; parmi les autres personnes de référence, trois sur quatre sont de jeunes actifs exerçant un emploi, dont l'âge moyen est de 34 ans. La jeunesse des nouveaux arrivants est plus marquée dans le pôle urbain que dans le reste de la région : sept fois sur dix quand ils ont moins de 30 ans, les nouveaux venus dans la région choisissent de s'installer dans le pôle, contre quatre fois sur dix quand ils ont plus de 30 ans. Ces arrivées de jeunes ménages contribuent pour beaucoup à la jeunesse du pôle urbain de Toulouse : plus du tiers des ménages de moins de 30 ans sont de nouveaux arrivants.

L'attractivité de l'appareil de formation régional est manifeste : un cinquième des ménages nouveaux arrivants dans la région sont étudiants, deux fois plus qu'en Bretagne ou Provence-Alpes-Côte d'Azur. Ils contribuent pour plus de moitié aux arrivées d'étudiants dans le pôle urbain.

Le locatif neuf, un parc de transition

Dans le pôle urbain de Toulouse, les logements « neufs » (construits après le 1^{er} janvier 1999), qu'ils soient occupés par des ménages nouveaux arrivants ou pas, représentent 12 % du parc de logements. Il y a parmi eux davantage de collectif (56 %) que d'individuel (44 %), mais avec une occupation très contrastée entre les deux parcs.

Dans le collectif neuf, les trois quarts des ménages sont locataires dans le parc privé. Ce sont des jeunes actifs ayant un emploi, les étudiants étant très peu nombreux. La quasi-totalité disposent donc de revenus d'activité, à la différence de ce que l'on observe dans les logements anciens. Les occupants y sont d'ailleurs plus qualifiés : parmi les ménages en emploi, on y trouve une fois et demie plus de ménages cadres et deux fois moins de ménages ouvriers.

A l'inverse, dans l'individuel neuf, sept ménages sur dix sont propriétaires, pour l'essentiel des familles avec enfants et le plus souvent avec les deux conjoints en activité. Ils sont également plus âgés que les locataires de logements neufs du parc collectif privé.

Si les trois quarts des locataires du parc privé neuf sont satisfaits ou très satisfaits de leur logement, ils expriment des souhaits de mobilité plus souvent que dans le parc privé ancien : la moitié des ménages souhaitent changer de logement dans le neuf, contre un peu moins de 40 % dans l'ancien.

Ces projets de déménagement sont motivés par un besoin d'espace supplémentaire, le plus souvent dans la même commune si possible. Cependant, si dans la moitié des cas les ménages souhaitant quitter le locatif privé neuf envisagent de vivre en maison individuelle ou de devenir propriétaires, l'autre moitié pense rester dans le parc collectif. Il est à noter que les locataires de logements anciens, vraisemblablement plus contraints ou plus installés dans leur choix de résidence actuel et dans leurs projets, expriment moins souvent ces désirs d'accès à la propriété ou à une maison individuelle.

Ce souhait de mobilité plus fort dans le locatif privé neuf en fait un parc de transition. Cette caractéristique pose la question de la gestion de ce parc, rendue probablement plus difficile du fait de la rotation accrue des occupants, et de sa dépendance vis-à-vis de l'attractivité du pôle urbain.

Une arrivée liée à l'emploi ou aux études

Six fois sur dix, la venue dans le pôle urbain des nouveaux arrivants est liée au besoin de se rapprocher du lieu d'étude ou de travail, ou bien à l'obtention d'un nouvel emploi. En dehors des étudiants, un ménage sur deux déclare ainsi avoir déménagé pour des raisons professionnelles.

Les raisons personnelles (trouver un logement plus adapté, changer de statut d'occupation ou d'environnement, rapprochement familial, problèmes de santé) ne sont évoquées qu'en second lieu. En ce sens, les nouveaux arrivants se différencient nettement des ménages ayant déménagé à l'intérieur du pôle, pour qui la mobilité relève essentiellement d'une insatisfaction vis-à-vis du logement ou d'une stratégie résidentielle.

Des ménages plutôt composés de personnes seules

Les nouveaux arrivants dans le pôle urbain sont plus souvent des personnes seules (55 %) que des couples (37 %), à l'inverse de ce que l'on observe pour l'ensemble des

ménages. Les couples sans enfant sont aussi nombreux que les couples avec enfants, ces derniers n'ayant le plus souvent (six fois sur dix) qu'un seul enfant.

Nouveaux arrivants : des profils sociaux contrastés

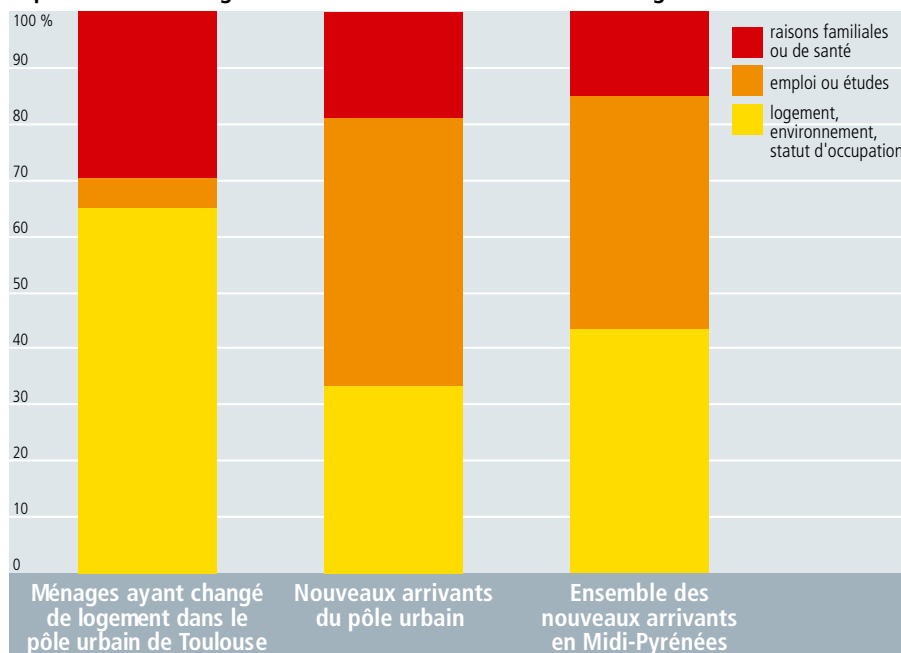
Les nouveaux arrivants dans le pôle urbain ont une situation globalement plus favorable que ceux qui ont emménagé dans le reste de la région. Hors étudiants et retraités, ils sont plus souvent actifs occupés, bien que plus jeunes : sept personnes seules sur dix travaillent (contre six sur dix pour l'ensemble des nouveaux arrivants) et, parmi les couples, là aussi sept sur dix sont constitués de deux actifs en emploi (contre quatre sur dix). Ils sont aussi plus qualifiés : la moitié des nouveaux arrivants du pôle sont diplômés de niveau bac+2 au moins ou cadres supérieurs, contre un tiers pour l'ensemble des ménages du pôle et des nouveaux arrivants dans la région. Dans le pôle urbain, les couples sont plus souvent diplômés ou cadres que les personnes seules, surtout lorsque seulement l'un des conjoints travaille ; à l'extérieur du pôle, le phénomène est inverse. Globalement, les ménages récemment installés dans le pôle

urbain (en particulier les couples) sont donc nettement plus avantagés en terme d'emploi que l'ensemble des nouveaux arrivants dans la région. Ceci laisse supposer qu'en dehors d'un choix, l'éloignement du pôle s'explique aussi par des contraintes financières.

En dépit d'une situation globalement favorable, parmi les nouveaux arrivants dans le pôle, près d'un ménage d'âge actif sur dix ne dispose pas de revenus d'activité. Il s'agit essentiellement de célibataires ou de parents seuls avec au moins un enfant, plus âgés que la moyenne des nouveaux venus. La majorité de ces ménages sans emploi ne possèdent pas de diplôme supérieur au bac. Les nouveaux arrivants sont également nettement plus souvent en contrat précaire (contrat à durée limitée, CDD, emploi jeune...) que l'ensemble des ménages en emploi dans le pôle urbain : deux fois plus souvent pour les personnes de référence (autour de 15 %) et trois fois plus souvent pour leurs conjoints (30 %). La jeunesse des nouveaux arrivants, le caractère parfois contraint de la mobilité des conjoints expliquent en partie ce phénomène, qui nuance les forts taux d'emploi observés.

Par ailleurs, les nouveaux arrivants dans le pôle urbain ont tout aussi souvent que les autres ménages connu des absences durables et non choisies de lieu de vie : environ un ménage sur dix déclare avoir connu des épisodes sans domicile, proportion comparable à celles concernant l'ensemble des ménages du pôle et des nouveaux arrivants. Il s'agit alors le plus souvent d'épisodes récents, de courte durée, pendant lesquels ces ménages ont été majoritairement hébergés par des tiers.

Répartition des ménages non-étudiants selon le motif de déménagement



Source : Insee, Enquête logement 2006

Les nouveaux arrivants occupent plus souvent un logement neuf

Avec 27 % de ménages concernés (hors étudiants), les nouveaux arrivants dans le pôle urbain vivent plus souvent dans des logements neufs que les autres ménages, qu'ils aient été mobiles au sein du pôle ou pas. L'écart est plus important pour les couples que pour les personnes seules. On peut y voir là le résultat d'une préférence ou d'une accessibilité meilleure au regard de conditions d'emploi plus favorables.

Au sein du pôle, la ville de Toulouse joue une fonction d'accueil prépondérante. En effet, les nouveaux arrivants sont deux fois plus présents dans la ville-centre (où ils représentent 17 % des ménages) qu'en banlieue. Trois fois sur quatre, ils emménagent à Toulouse plutôt qu'en banlieue, en raison d'une offre de logements plus diversifiée, le parc locatif privé jouant un rôle déterminant

dans l'accueil de la mobilité. Près de 70 % des ménages arrivés dans le pôle après le 1er janvier 2002 sont d'ailleurs locataires dans le secteur privé, soit deux fois plus que pour l'ensemble des ménages du pôle. Les statuts de propriétaire et de locataire HLM sont en effet peu courants. A l'inverse, l'habitat en meublé est largement sur-représenté, illustrant bien la fonction d'accueil de ce parc, non seulement pour les étudiants mais aussi pour les actifs vivant seuls.

En conséquence, 85 % des ménages nouveaux arrivants dans le pôle vivent en immeuble collectif, contre 60 % en moyenne pour l'ensemble des ménages.

Ces choix résidentiels, liés à l'âge des arrivants et à l'offre de logements, accordée à ces nouveaux ménages moins d'espace individuel qu'en moyenne dans le pôle. Étudiants mis à part, le nombre moyen de pièces par personne est moindre (1,5 contre 1,7) et les situations de surpeuplement, pourtant minoritaires, sont plus fréquentes.

Une forte mobilité

Les caractéristiques de ces ménages en début de parcours résidentiel (études, premier emploi, charge familiale réduite) les rendent deux fois plus mobiles que leurs homologues dans le pôle : la moitié ont déménagé au moins deux fois entre 2002 et 2006, contre un quart des ménages ayant changé de logement dans le pôle urbain.

Le vécu des nouveaux arrivants se rapproche ensuite de celui des ménages mobiles au sein du pôle. Dans ces deux populations, les trois quarts des ménages se déclarent satisfaits ou même très satisfaits de leurs conditions de logement, le jugement porté par les couples étant meilleur que celui des autres ménages. Cette proportion est plus élevée que celle des nouveaux arrivants à l'extérieur du pôle, peut-être plus contraints dans leurs choix de résidence.

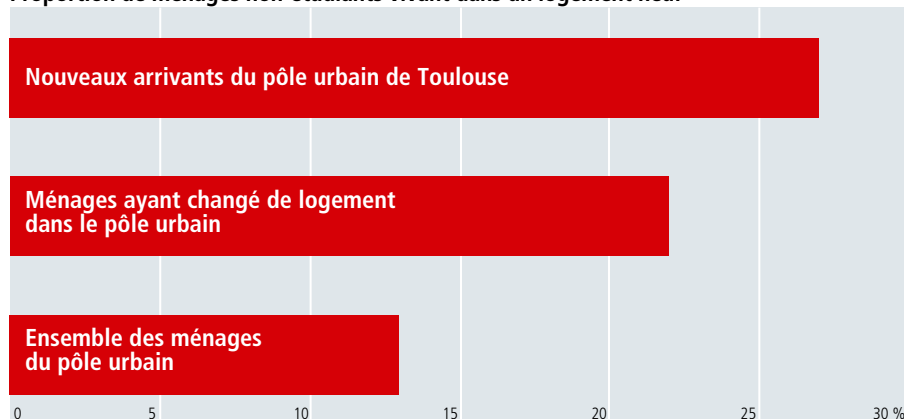
Un souhait d'espace, pas forcément en maison individuelle

Hors étudiants, la moitié des ménages nouveaux arrivants dans le pôle aspirent à changer de logement, que cela corresponde à un désir (35 %) ou à une contrainte (25 %) ; dans ce dernier cas, les raisons évoquées sont majoritairement d'ordre professionnel. Les configurations varient selon la structure familiale des ménages, les ménages sans enfant envisageant une mobilité professionnelle plus souvent que les familles, essentiellement désireuses de changer de logement pour des raisons personnelles.

Les trois quarts de ceux qui souhaitent déménager désirent un logement plus grand, sans privilégier les maisons individuelles par rapport aux appartements.

Dans la moitié des cas, ils souhaitent rester dans la même commune, au sein du pôle urbain. Si globalement la majorité souhaite rester locataire, la différence est marquée entre les personnes seules, qui n'envisagent pas de changer de statut, et les couples, qui aspirent davantage à la propriété.

Proportion de ménages non-étudiants vivant dans un logement neuf



Source : Insee, Enquête logement 2006

Définitions

Dans cet article, un **logement** désigne une résidence principale ; un **ménage** est l'ensemble des habitants du logement.

La **personne de référence** d'un ménage est la personne qui apporte au moment de l'enquête le plus de ressources au ménage. Si le ménage en désigne plusieurs, la personne de référence retenue est choisie par ordre de priorité, en privilégiant les actifs et les personnes les plus âgées.

Les ménages **nouveaux arrivants** sont les nouveaux arrivants **dans la région** : ils résident en Midi-Pyrénées en 2006 mais la personne de référence n'y vivait pas en 2002. Les **nouveaux arrivants du pôle urbain** de Toulouse sont donc uniquement les ménages récemment installés dans le pôle urbain et en provenance des autres régions. On exclut ici les ménages récemment installés en provenance du reste de la région. L'ensemble constitue ceux qu'on peut qualifier de « néo-toulousains ». Cette définition mesure les arrivées de nouveaux ménages mais ne comptabilise pas l'ensemble des entrants dans la région, en particulier parce qu'elle ne tient pas compte des personnes intégrant des ménages déjà existants (mise en couple, cohabitation, hébergement).

L'**indice de peuplement** caractérise le degré d'occupation du logement, par comparaison entre le nombre de pièces du logement et une norme calculée en fonction de la composition du ménage. Cette norme, arrêtée en 1968 en accord avec le ministère de l'Équipement, attribue à chaque ménage :

- une pièce de séjour ;
- une pièce par couple ou adulte seul ;
- une pièce par enfant (ou bien pour deux enfants s'ils sont de même sexe ou ont moins de 7 ans).

Un logement est dit **surpeuplé** s'il compte moins de pièces que la norme ou s'il offre moins de 18 m² par personne. Sont cependant exclus de cette catégorie les logements d'une pièce de plus de 25 m² occupés par une seule personne.

Sont considérés comme des **logements neufs** les logements construits depuis le 1er janvier 1999.

Un **pôle urbain** est une unité urbaine offrant au moins 5 000 emplois et qui n'est pas située dans la zone d'attractivité d'un autre pôle urbain.

Sources

L'Enquête nationale logement est réalisée par l'Insee tous les quatre ou cinq ans. La dernière s'est déroulée en 2006 et porte sur un échantillon national de plus de 60 000 logements ordinaires, qui ne comprennent pas les logements en collectivité (tels que foyers, internats, maisons de retraite) ni les habitations mobiles.

Dans cette enquête sont abordées les caractéristiques des logements tant du point de vue quantitatif (surface, nombre de pièces, date d'achèvement de la construction...) que qualitatif (confort de base, défauts de qualité...), ainsi que celles du ou des ménages y résidant (constitution du ménage, statut d'occupation, catégorie sociale et revenus, appréciations sur le logement et son environnement).

Pour en savoir plus

- « Caractéristiques et qualité du logement en Nord-Pas-de-Calais », Insee Nord-Pas-de-Calais, Pages de Profils n°34, avril 2008
- « Trois habitants sur quatre satisfaits malgré des logements plus petits », Insee Provence-Alpes-Côte d'Azur, Sud Insee l'essentiel n°118, mars 2008
- « L'accès à un habitat pour tous en Midi-Pyrénées », CESR Midi-Pyrénées, assemblée plénière des 18 et 19 octobre 2007
- « L'occupation du parc HLM : éclairage à partir des enquêtes logement de l'Insee », Insee, document de travail n°F0708, juillet 2007
- « Les conditions de logement en Ile-de-France en 2002 », Insee Ile-de-France - Laurif - Dreif, octobre 2004
- « Le logement en Nord-Pas-de-Calais : un parc en mutation face à des besoins diversifiés », Insee - Orha Nord-Pas-de-Calais, Dossiers de Profils n°75, avril 2004

- « Les conditions de logement des ménages en 2002 », Insee Résultats Société n°20, octobre 2003.

Sites

- Insee : www.insee.fr
- agence d'urbanisme et d'aménagement du territoire Toulouse Aire Urbaine : www.auat-toulouse.org
- Direction départementale de l'Équipement Haute-Garonne : <http://www.haute-garonne.equipement.gouv.fr>
- Direction régionale de l'Équipement Midi-Pyrénées : <http://www3.midi-pyrenees.equipement.gouv.fr>
- Grand Toulouse : <http://www.grandtoulouse.org>
- Sicoval : <http://www.sicoval>

Ont contribué à la réalisation de la publication :
Isabelle Le Boëtté, Odile Ruhlmann pour l'Insee,
Lucile Laurin pour l'auat.

6 pages de l'Insee

Directrice de la publication : Magali Demotes-Mainard

INSTITUT NATIONAL DE LA STATISTIQUE ET DES ÉTUDES ÉCONOMIQUES

DIRECTION RÉGIONALE DE MIDI-PYRÉNÉES
Téléphone : 05 61 36 61 36 - Télécopie : 05 61 36 62 00
Adresse : 36, rue des Trente-Six-Ponts - BP 94217
31054 TOULOUSE Cedex 4
Site internet : www.insee.fr/mp

Perspectives Villes

Directeur de la publication : Jean-Marc Mesquida

AGENCE D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

TOULOUSE AIRE URBAINE
Téléphone : 05 62 26 86 26 - Télécopie : 05 61 52 71 36
Adresse : Le Belvédère - 11, boulevard des Récollets
31078 TOULOUSE Cedex 4
Site internet : www.auat-toulouse.org