

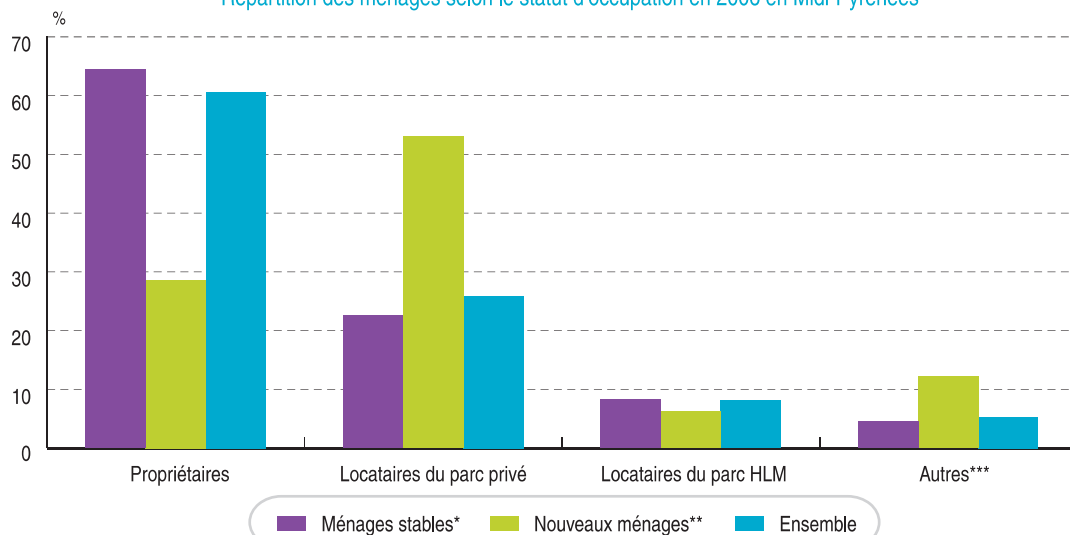


## Logement en Midi-Pyrénées Face à l'afflux de population, une forte croissance du parc locatif privé

L'extension du parc de logements en Midi-Pyrénées traduit d'abord l'afflux de populations nouvelles dans une région très attractive. En témoigne le développement exceptionnel du parc locatif privé qui constitue une première réponse à ces besoins croissants. Les jeunes ménages, davantage propriétaires qu'avant, viennent grossir les rangs toujours plus nombreux des propriétaires. Satisfaire la demande reste un défi pour le parc HLM, même s'il progresse nettement depuis 1999. La construction de logements neufs est en plein boom à la périphérie des villes, particulièrement autour de Toulouse.

### Plus de la moitié des nouveaux arrivants privilégient le locatif privé

Répartition des ménages selon le statut d'occupation en 2006 en Midi-Pyrénées



\* Ménages résidant dans la même région en 2001 et 2006

\*\* Ménages résidant en Midi-Pyrénées en 2006 et dans une autre région en 2001

\*\*\* Loués meublés ou logés gratuitement

Source : Insee - Recensement de la population 2006 - Exploitation principale

Sophie Frenot

En 2006, Midi-Pyrénées compte 1 218 000 résidences principales. Entre 1999 et 2006, le parc des résidences principales s'enrichit de 147 200 logements supplémentaires, soit une hausse de 14 %, nettement plus que dans l'ensemble des régions de province (+ 10 %). La structure même du parc et sa distribution spatiale ont fortement évolué en sept ans. Dynamisée par le fort pouvoir d'attraction de sa capitale régionale, Midi-Pyrénées a attiré de très nombreux ménages extérieurs à la région, dont la moitié s'est installée dans l'aire urbaine toulousaine. Cet afflux migratoire important, qui place la région parmi les plus dynamiques de France, engendre de nouveaux besoins en logements, mais aussi une diversité des attentes des ménages. Face à cela, comme l'illustre la tendance à la baisse du nombre de logements vacants, divers leviers en termes d'offre ont permis de répondre à l'adaptation nécessaire du parc. Le développement exceptionnel du parc locatif privé en témoigne principalement.

### Un accroissement très rapide du parc locatif privé

Entre 1999 et 2006, le parc locatif privé s'est fortement développé dans la région : il a augmenté de 18 %, contre 12 % en moyenne en province. Avec 26 % de ménages locataires du parc privé en 2006, Midi-Pyrénées occupe ainsi le 3<sup>e</sup> rang des régions métropolitaines, derrière Provence-Alpes-Côte d'Azur (28 %) et le Languedoc-Roussillon (27 %). La région n'était qu'au 6<sup>e</sup> rang en 1999. Et la Haute-Garonne est le 2<sup>e</sup> département de France, pour le recours à la location privée (32 % des ménages), après Paris. Le parc locatif privé joue un rôle primordial dans l'accueil des nouveaux arrivants, notamment des nombreux jeunes ménages attirés par Toulouse, qui optent d'abord pour la location. Ainsi, 53 % des nouveaux arrivants privilégient le locatif privé comme mode d'habitat, soit 7 points de plus qu'en province. Les ménages dits « stables », qui résidaient déjà dans la région en 1999, sont beaucoup plus souvent propriétaires (pour 65 % d'entre eux) et ne

sont que 23 % à être locataires dans le parc privé.

Le locatif privé est particulièrement développé dans les villes-centres de la région. Les écarts y sont néanmoins très importants : à Toulouse et Rodez, plus de 40 % des ménages sont locataires dans le parc privé, alors qu'ils sont moins de 25 % à Decazeville et Mazamet.

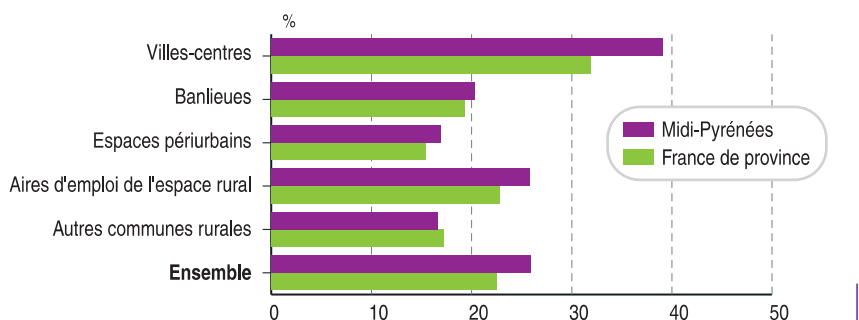
La croissance du locatif privé repose quasi exclusivement sur celle de l'habitat collectif : entre 1999 et 2006, le nombre d'appartements en location augmente de 34 %, contre 3 % seulement pour les maisons en location. Les dispositifs de soutien successifs à l'investissement locatif ont dynamisé la construction d'appartements dans les années 2000 et soutenu l'offre de logements proposés à la location privée.

Ce développement de l'habitat collectif, plus prononcé qu'en moyenne en province, se retrouve partout dans la région, mais plus particulièrement dans les banlieues où leur part passe de 21 à 24 % en sept ans. Il est également lié aux différentes politiques de requalification des centres-villes et des bourgs, à travers l'intervention sur les immeubles anciens. Le développement du parc d'appartements a ainsi été très marqué dans la plupart des agglomérations de la région, principalement dans les plus dynamiques d'entre elles (Toulouse, Montauban, Albi), et le long des principaux axes de communication.

Néanmoins, l'habitat individuel domine toujours, plus encore en Midi-Pyrénées qu'ailleurs : en 2006, 66 % des résidences principales sont des maisons, contre 63 % en moyenne en province. Mais les écarts sont grands

### Poids plus important du locatif privé dans les villes-centres de Midi-Pyrénées

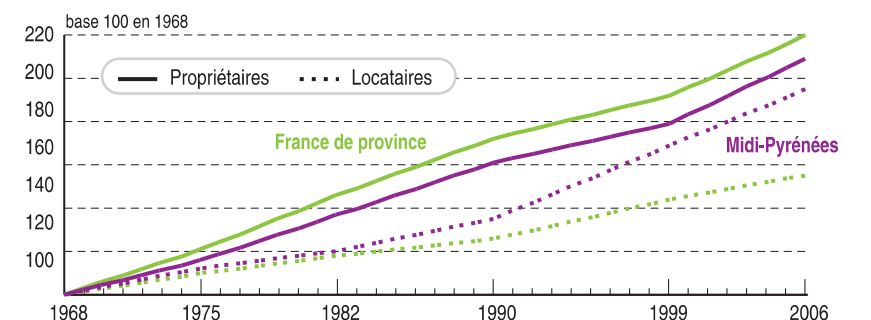
Part des ménages locataires du parc privé par types d'espace en Midi-Pyrénées et en France de province en 2006



Source : Insee - Recensement de la population 2006 - Exploitation principale

### En Midi-Pyrénées, forte croissance du parc locatif depuis 1990

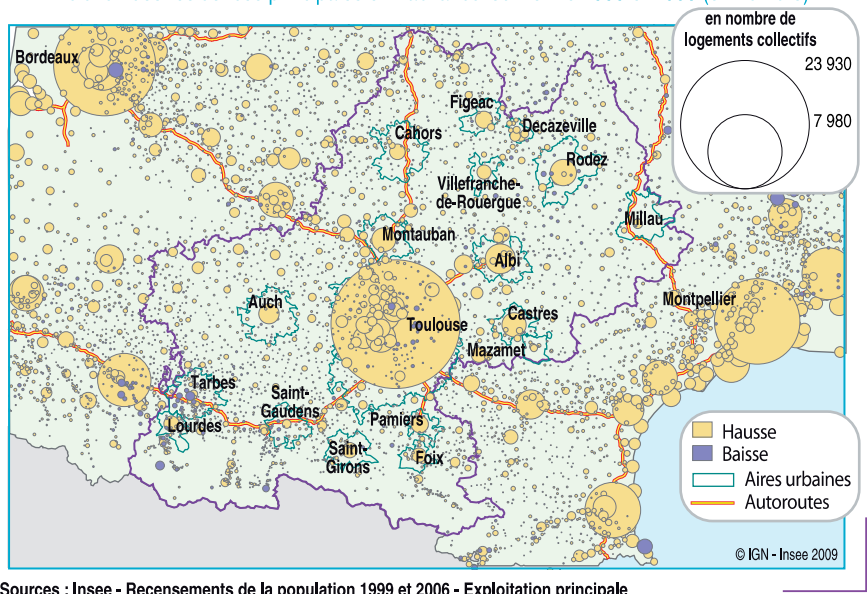
Évolution du nombre de propriétaires et de locataires en Midi-Pyrénées et en province de 1968 à 2006



Sources : Insee - Recensements de la population - Exploitation principale

## Fort développement de l'habitat collectif dans l'ouest de l'agglomération toulousaine

Évolution des résidences principales en habitat collectif entre 1999 et 2006 (en nombre)



Sources : Insee - Recensements de la population 1999 et 2006 - Exploitation principale

d'un territoire à l'autre : les maisons représentent 92 % du parc dans l'espace périurbain de la région et seulement 33 % dans les villes-centres.

### Davantage de jeunes ménages propriétaires

Les jeunes ménages accèdent davantage à la propriété qu'avant : en 2006, en Midi-Pyrénées, 12 % des ménages de moins de 30 ans sont propriétaires de leur logement, contre moins de 10 % en 1999. Mais cette progression est moins rapide qu'en moyenne en province, où désormais 15 % des jeunes ménages sont propriétaires. Les nombreux jeunes que Midi-Pyrénées attire, étudiants ou actifs, sont rarement d'entrée de jeu propriétaires de

leur logement. Si globalement, l'accession à la propriété progresse, en particulier pour les cadres, elle recule pour les employés, les ouvriers, les familles monoparentales.

En Midi-Pyrénées, la part de propriétaires est proche de celle de l'ensemble des régions de province (61 % contre 60 %). L'accession à la propriété se développe, comme partout en France. Elle est soutenue par une offre de crédits immobiliers abondante, des taux d'intérêt bas et des dispositifs d'accompagnement (dont le prêt à taux zéro). Mais les disparités sont fortes à l'intérieur de la région : la Haute-Garonne fait partie des départements qui comptent le moins de propriétaires (52 %

des ménages), tandis que la propriété est beaucoup plus répandue dans les autres départements, au profil plus rural : de 64 % des ménages dans les Hautes-Pyrénées à 69 % dans l'Aveyron.

### Un parc HLM en progression mais encore insuffisant

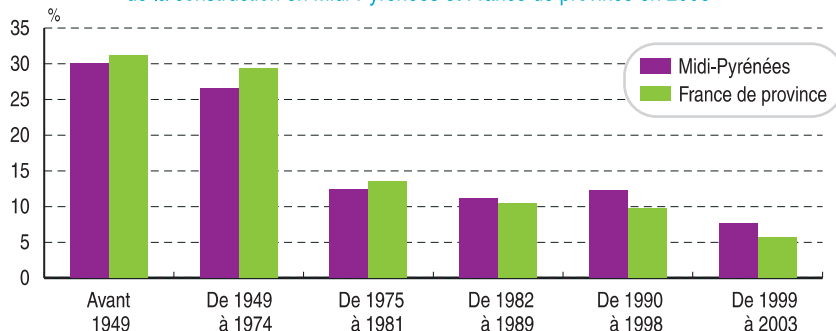
Le nombre de logements HLM augmente plus vite en Midi-Pyrénées (+ 8 % entre 1999 et 2006) qu'en moyenne en province (+ 2 %) et cette progression continue depuis 2006. La région, l'une des plus attractives du pays, n'est cependant pas arrivée à compenser son retard, face à des besoins toujours plus nombreux. En 2006, Midi-Pyrénées reste donc la région de France où la part de locataires HLM est la plus faible : 8,1 % des ménages, contre 13,2 % en moyenne en province. Ce déficit structurel en HLM pénalise les ménages les plus modestes dans la recherche d'un logement abordable, plus particulièrement les plus jeunes, les ouvriers, les employés et les familles monoparentales.

### Boom de la construction neuve en périphérie des villes

Midi-Pyrénées, comme les Pays de la Loire, se démarque des autres régions par l'accélération récente de la construction neuve : en cinq ans, entre début 1999 et fin 2003, on y a construit autant de résidences principales qu'au cours des neuf années précédentes. Là aussi, le besoin en logement lié à l'augmentation de la population explique en grande partie cet effort de construction, particulièrement marqué en périphérie des villes. Les logements récents, construits entre 1999 et 2003, représentent 7,6 % du parc de résidences principales, soit une des parts les plus élevées des régions françaises.

### Une résidence principale sur trois construite entre 1982 et 2003

Répartition des résidences principales selon la période d'achèvement de la construction en Midi-Pyrénées et France de province en 2006



Source : Insee - Recensement de la population 2006 - Exploitation principale

Midi-Pyrénées, cette même part est plus importante que dans les espaces périurbains des autres régions françaises, notamment en raison de l'essor de la couronne périurbaine toulousaine.

Le nombre de résidences principales autour de l'agglomération toulousaine a en effet explosé depuis 1999. La hausse du nombre de résidences principales est plus élevée au fur et à mesure que l'on s'éloigne de la ville-centre, où elle est déjà forte : + 15 % dans la ville même de Toulouse, + 20 % dans sa banlieue et + 27 % dans sa couronne périurbaine. Dans chacun de ces trois espaces, la croissance du parc de résidences principales

est plus forte dans l'aire urbaine de Toulouse que dans les autres grandes aires urbaines du pays.

### Des logements plus nombreux pour des ménages plus petits

En Midi-Pyrénées, comme ailleurs, l'extension du parc de logements n'est pas seulement due à l'augmentation de population. Elle est aussi liée à l'évolution de la taille des ménages, qui diminue d'année en année. Depuis 1968, l'augmentation du nombre de résidences principales en Midi-Pyrénées est trois fois plus rapide que celle de la population des ménages. En moins de 40 ans, la

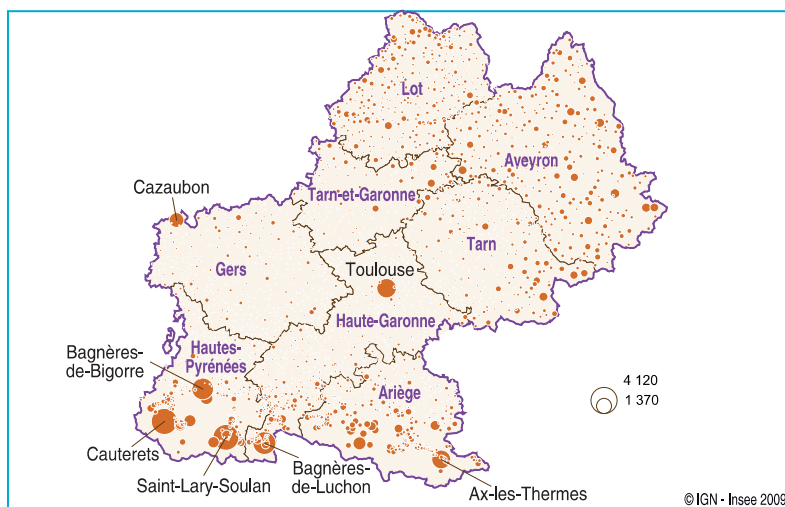
taille moyenne d'un ménage de la région a ainsi reculé d'une personne : de 3,2 en 1968, elle est passée à 2,3 en 1999 et à 2,2 en 2006. Ce phénomène, dit de décohabitation, a plusieurs origines : le vieillissement de la population, amplifié par la hausse de l'espérance de vie, le départ du domicile parental des enfants des générations du baby-boom, les unions plus tardives et les familles monoparentales plus nombreuses, mais aussi l'attraction qu'exerce la région sur de nombreux jeunes, en particulier les étudiants, qui constituent autant de ménages de petite taille.

## Forte concentration des résidences secondaires dans les Pyrénées

Avec 151 000 résidences secondaires recensées en 2006, soit 10 % du parc de logements, Midi-Pyrénées se caractérise par une répartition très inégale des résidences secondaires : un logement sur quatre est une résidence secondaire en Ariège, contre seulement un sur trente en Haute-Garonne. Les résidences secondaires sont particulièrement nombreuses dans les départements touristiques de montagne. Avec 30 000 résidences secondaires, les Hautes-Pyrénées confirment leur vocation touristique et deviennent le premier département de la région en 2006, devant l'Aveyron. Des stations de sports d'hiver comme Cauterets ou Saint-Lary-Soulan comptent plus de 4 000 résidences secondaires : entièrement dédié au tourisme, l'habitat secondaire y représente neuf logements sur dix. Ce phénomène n'est pas propre à la région : dans les Hautes-Alpes, en Savoie, dans les Alpes-de-Haute-Provence ou encore dans les Pyrénées-Orientales, la proportion des résidences secondaires dépasse un logement sur trois. Le parc des résidences secondaires est également très développé dans l'Aveyron et le Lot, mais y est beaucoup plus dispersé que dans les départements pyrénéens.

### Forte concentration de résidences secondaires dans les stations de sports d'hiver

Nombre de résidences secondaires dans les communes de Midi-Pyrénées en 2006



Source : Insee - Recensement de la population 2006 - Exploitation principale

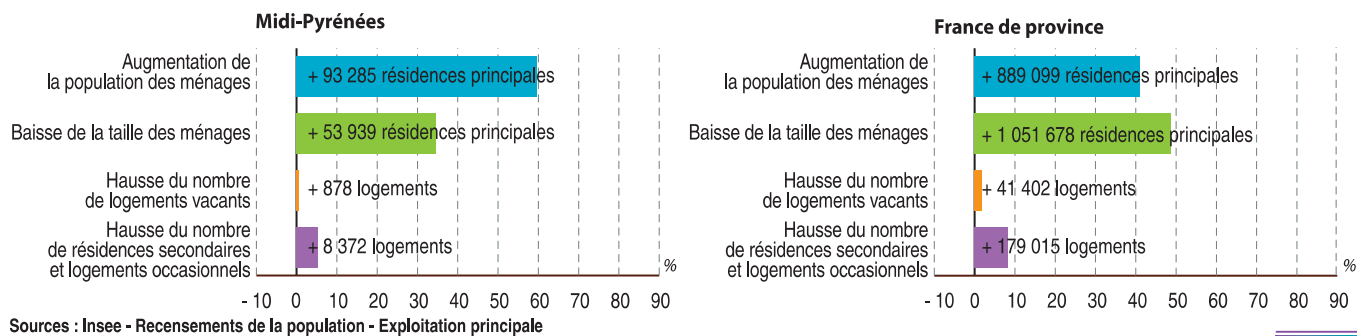
L'évolution des modes de cohabitation est le premier facteur de la croissance du parc dans de nombreuses régions,

mais il vient après la dynamique démographique en Midi-Pyrénées. Depuis 1999, celle-ci est à l'origine

de 60 % de la hausse du nombre de logements dans la région, contre 40 % en moyenne en province. La décoha-

## En Midi-Pyrénées, la croissance du parc de logements est principalement due à l'augmentation de la population

Évolution du nombre de logements entre 1999 et 2006 due aux phénomènes suivants :



## Définitions

### Le logement dans le recensement de la population

- Un « logement ordinaire » est un local utilisé pour l'habitation, séparé (complètement fermé et sans communication directe avec un autre local) et indépendant.
- Les logements sont répartis en quatre catégories :
  - les résidences principales, occupées de façon habituelle et à titre principal ;
  - les résidences secondaires, utilisées pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les meublés loués (ou à louer tels que les gîtes) pour des séjours touristiques sont considérés comme résidences secondaires ;
  - les logements occasionnels, utilisés occasionnellement pour des raisons professionnelles. Ils sont souvent regroupés avec les résidences secondaires ;
  - les logements vacants : proposés à la vente, à la location, en attente d'occupation, en attente de travaux, en attente de règlement de succession...

• Un ménage désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne. Il y a égalité entre le nombre de ménages et le nombre de résidences principales. Les personnes vivant dans des habitations mobiles (mariniers, sans-abris) ou en communauté (foyers de travailleurs, maisons de retraite, cités universitaires, maisons de détention...) sont considérées comme vivant hors ménage.

Les caractéristiques d'un ménage sont celles de la personne de référence du ménage (âge, profession, statut d'occupation du logement).

• Le statut d'occupation du logement définit les situations juridiques des ménages concernant l'occupation de leur résidence principale. On distingue trois statuts d'occupation principaux :

- le statut de propriétaire (inclut le statut de copropriétaire et d'accédant à la propriété) ;
- le statut de locataire, ou sous-locataire, uniquement pour un logement loué vide ;
- le statut « autres » : locataires d'un meublé, ménages vivant dans une chambre d'hôtel, logés gratuitement...

Remarque : depuis 2004, les ménages usufruitiers de leur résidence principale sont considérés comme propriétaires. Ils étaient considérés comme logés gratuitement dans les recensements précédents.

• Les analyses de cette publication sont basées sur le zonage en aires urbaines (ZAU), définis sur la base du recensement de 1999, qui décline le territoire en deux grandes catégories :

- l'espace à dominante urbaine composé d'agglomérations ou unités urbaines offrant au moins 5 000 emplois (pôles urbains) et des communes périurbaines ;
- l'espace à dominante rurale qui comprend des petites unités urbaines et des communes rurales.

# M

## oins de logements vacants, notamment à Toulouse

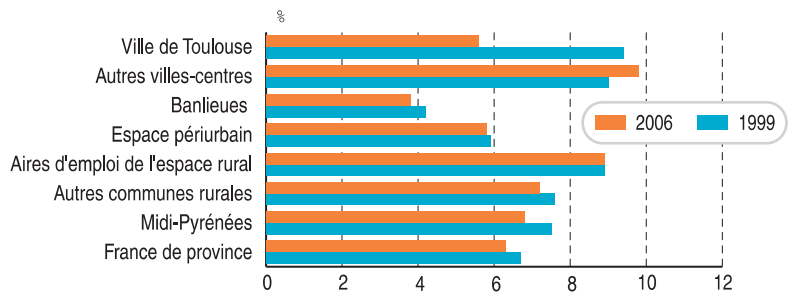
Dans un parc de logements en pleine expansion, la proportion de logements vacants continue de diminuer entre 1999 et 2006, en Midi-Pyrénées comme dans la plupart des autres régions de province. Avec 6,8 % du parc en 2006, le taux de vacance n'a jamais été aussi faible depuis la fin des années soixante, et aussi proche du taux national (6,3 %).

C'est dans la ville de Toulouse qu'il a le plus baissé (14 000 logements vacants en 2006), passant de 9,4 % à 5,6 % entre 1999 et 2006. Cette tendance à la baisse s'observe également dans les autres grandes métropoles de province, même si elle est particulièrement forte à Toulouse.

La situation de Toulouse contraste avec celle de la plupart des autres villes-centres de la région. À Tarbes, Cahors, Saint-Gaudens ou Decazeville, le taux de vacance reste supérieur à 10 % et continue d'augmenter entre 1999 et 2006. Il augmente aussi à Montauban ou ne diminue que faiblement à Albi, deux agglomérations pourtant plus dynamiques, mais qui ont connu un très fort développement de l'offre en logements neufs.

### Une vacance encore élevée dans les bourgs ruraux et les villes moyennes de la région

Part de la vacance dans le parc de logement par types d'espace en Midi-Pyrénées en 1999 et 2006



Sources : Insee - Recensements de la population - Exploitation principale

bitation explique seulement un tiers de la croissance du parc en Midi-Pyrénées, alors qu'elle y participe pour moitié dans l'ensemble des régions de province.

Dans trois départements, le dynamisme démographique est à l'origine de la plus grande partie de la croissance du parc de logements. C'est le cas de l'Ariège, du Tarn-et-Garonne et surtout de la Haute-Garonne. Dans ce dernier département, la très forte augmentation du nombre de résidences principales traduit l'ampleur du besoin en logement des ménages. Dans trois des autres départements de la région (Lot, Tarn, Gers), les deux facteurs, démographique et celui lié aux modes de cohabitation, jouent à part égale. Le Lot et l'Ariège se distinguent par une hausse très significative du parc des logements vacants et des résidences secondaires. Dans les Hautes-Pyrénées, très attractives pour les séjours estivaux ou hivernaux, la croissance du nombre de résidences secondaires représente un tiers de la hausse de l'ensemble des logements. Mais dans ce dernier département, comme en Aveyron, où la croissance démographique est plus faible, c'est la baisse de la taille des ménages qui contribue le plus à l'augmentation du nombre de logements.

# S

## ources

Les résultats du recensement de la population 2006 sont issus des enquêtes annuelles de recensement réalisées entre 2004 et 2008. Le recensement repose en effet désormais sur une collecte d'information annuelle, concernant successivement tous les territoires communaux au cours d'une période de cinq ans. Sur cette période, l'ensemble des habitants des communes de moins de 10 000 habitants et 40 % de la population des communes de 10 000 habitants ou plus sont enquêtés. L'exploitation statistique des données recueillies auprès de ces personnes permet de décrire la population et les logements. Les comparaisons régionales ont pour la plupart été effectuées avec le niveau province, les caractéristiques du logement en Île-de-France étant trop souvent atypiques.

# P

## our en savoir plus

- « Le logement en Midi-Pyrénées en 2006 : évolutions récentes et caractéristiques d'un parc en pleine mutation », *dossier Insee Midi-Pyrénées, février 2011*.
- Retrouvez tous les **résultats du recensement**, à partir de la commune, sur [insee.fr](http://insee.fr) : téléchargez gratuitement les chiffres clés, tableaux détaillés et bases de données.

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

Directeur de la publication :  
**Jean-Philippe Grouthier**  
Rédacteur en chef : **Bernard Nozières**  
Maquettiste : **Évelyne De Mas**

Imprimeur : **Escourbiac**  
Dépôt légal : février 2011  
ISSN : 1262-442X  
CPPAP : 183AD