

Avertissement : à partir de l'enquête annuelle de recensement de la population 2007, un changement de concept intervient dans le comptage des résidences secondaires. Avant 2007, les mobile-homes fixes utilisés pour les loisirs étaient comptés dans tous les campings en tant que résidences secondaires, dans la catégorie d'habitat « habitation de fortune ». À partir de 2007, ils sont comptés uniquement dans les campings ouverts à l'année. Compte-tenu de la méthode de collecte du recensement étalée sur cinq ans (enquête exhaustive tous les cinq ans dans les communes de moins de 10 000 habitants à raison d'une commune sur cinq chaque année, enquête annuelle auprès d'un échantillon de 8 % des logements dans les communes de 10 000 habitants ou plus), les comparaisons des recensements millésimés 2008 (enquêtes 2006 à 2010) et 2013 (enquêtes 2011 à 2015) peuvent être impactées différemment selon les territoires, en fonction de leur année de collecte.

Ce changement de concept impacte peu l'évolution du nombre total de logements entre 2008 et 2013 sur l'ensemble de la région Occitanie et de la France métropolitaine. En revanche, à un niveau géographique plus fin, l'Hérault est particulièrement concerné compte tenu de l'importance du parc des campings dans ce département. En effet, la hausse du nombre total de logements (+ 45 000 logements sur la période, soit + 1,4 % par an) y est un peu sous estimée : sans tenir compte des habitations de fortune, elle serait de + 52 500 logements, soit + 1,6 % par an.

Sur l'ensemble de la France métropolitaine comme en Occitanie, l'évolution du parc des résidences secondaires entre 2008 et 2013 est néanmoins impactée. Sans les habitations de fortune, la hausse y serait de 0,9 % par an au lieu de 0,6 %. Dans la région, l'Hérault et les Pyrénées-Orientales sont particulièrement concernés. Dans l'Hérault, le nombre d'habitations de fortune baisse en effet de 7 500 sur la période (- 22 % par an), en lien avec ce changement de concept plus restrictif, tandis que les autres résidences secondaires augmentent de 5 200 (+ 0,9 % par an) ; dans les Pyrénées-Orientales, le nombre d'habitations de fortune baisse de 1 600 en cinq ans (- 11 % par an), tandis que les autres résidences secondaires augmentent de 1 700, soit + 0,4 % par an.

I - L'ensemble du parc de logements

Un développement rapide de l'habitat, boosté par la dynamique démographique

L'habitat constitue un enjeu stratégique particulièrement fort pour la région Occitanie, qui connaît l'une des croissances démographiques les plus fortes du pays. Il s'agit à la fois de répondre aux besoins de nouvelles populations, venues s'installer en nombre dans la région, et à ceux des habitants actuels, dans un territoire où la part des ménages vivant sous le seuil de pauvreté est l'une des plus élevées de France métropolitaine.

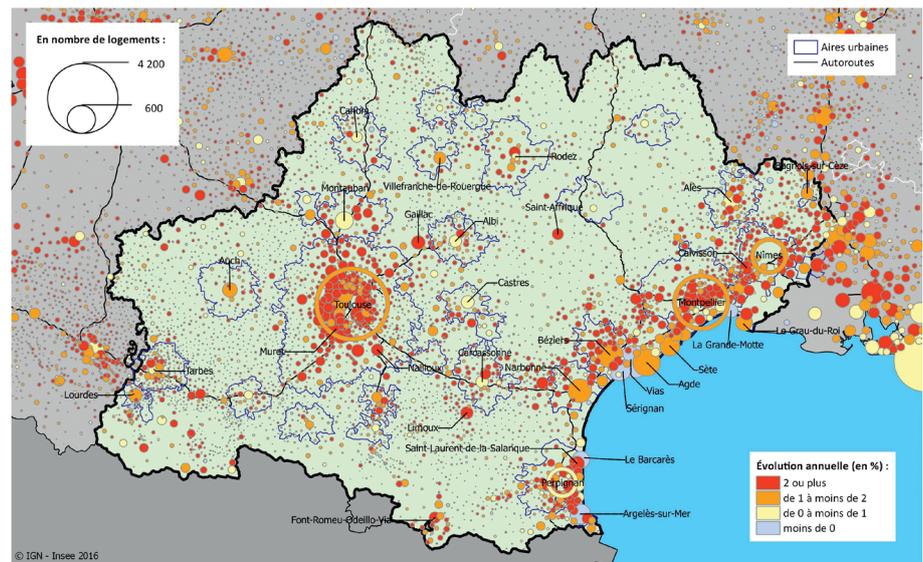
Un essor exceptionnel du parc de logements

En 2013, la région Occitanie compte 3,4 millions de logements : 76 % de ces logements sont des résidences principales, 16 % des résidences secondaires ou des logements occasionnels utilisés pour des raisons professionnelles et 8 % des logements vacants. La part des résidences principales est bien moindre dans la région qu'en moyenne en métropole (- 7 points), en raison principalement d'une surreprésentation des résidences secondaires (+ 6 points).

Le parc de logements a plus que doublé en quarante-cinq ans dans la région, avec près de 1,7 million de logements supplémentaires entre 1968 et 2013. Son rythme de croissance a été particulièrement fort jusqu'au début des années 1990 (+ 2,2 % par an sur la période 1968-1990) puis a ralenti (+ 1,5 % par an entre 1990 et 2013), tout en restant plus soutenu qu'en moyenne en métropole. Entre 2008 et 2013, ce parc augmente au rythme de 1,4 % par an, contre 1,1 % en moyenne en France métropolitaine (*figures 1 et 2*). Sur cette période, la région s'enrichit ainsi de 46 400 logements supplémentaires chaque année, soit l'équivalent d'un parc de

1 Une dynamique démographique centrée autour de Toulouse et sur le littoral

Évolution annuelle du nombre de logements par commune entre 2008 et 2013 en Occitanie



Source : Insee, recensements de la population, exploitation principale

logements un peu plus important que celui de l'agglomération de Tarbes. Cette dynamique régionale n'est surpassée, en volume, que par la région Auvergne-Rhône-Alpes et, en rythme de croissance, par la Corse.

Dans 8 départements occitans sur 13, le développement du parc de logements est plus rapide qu'en moyenne métropolitaine (entre + 1,2 % et + 2,0 % par an entre 2008 et 2013) (*annexe 1*). La Haute-Garonne connaît le rythme le plus élevé et tire la croissance régionale : plus du quart des logements supplémentaires de la région se situe dans ce département.

Le développement de l'habitat est aussi très soutenu dans le Tarn-et-Garonne, dans le Gard et dans l'Hérault (*avertissement, page 4*).

Une urbanisation très contrastée

La répartition des logements est très inégale sur le territoire. La région Occitanie est globalement peu urbanisée : de vastes territoires situés hors des grandes aires urbaines (*définitions*) représentent en 2013 un tiers du parc de logements de la région (26 % de la population) contre seulement un cinquième en France métropolitaine (17 % de la population).

Les grandes aires urbaines d'Occitanie se distinguent par la structure de leurs pôles.

2 Une augmentation du parc de résidences principales bien plus rapide qu'en moyenne en France métropolitaine

Répartition et évolution du parc de logements par catégorie de logements

| | Nombre de logements | | Évolution annuelle 2008-2013 (en %) | | Part en 2013 (en %) | | Part en 2008 (en %) | |
|-------------------------|---------------------|------------------|-------------------------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|
| | Occitanie | | Occitanie | France métropolitaine | Occitanie | France métropolitaine | Occitanie | France métropolitaine |
| | 2013 | 2008 | | | | | | |
| Résidences principales | 2 565 299 | 2 399 003 | 1,3 | 0,9 | 76,0 | 82,8 | 76,3 | 83,7 |
| Résidences secondaires* | 529 142 | 514 283 | 0,6 | 0,6 | 15,7 | 9,5 | 16,4 | 9,7 |
| Logements vacants | 281 088 | 230 143 | 4,1 | 4,1 | 8,3 | 7,7 | 7,3 | 6,6 |
| Ensemble | 3 375 529 | 3 143 429 | 1,4 | 1,1 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |

*Résidences secondaires et logements occasionnels : voir avertissement p. 4.

Source : Insee, recensements de la population, exploitation principale

Ainsi, les villes-centres concentrent 30 % du parc de logements régional (contre 26 % en métropole) et leurs banlieues seulement 14 % (contre 30 % en métropole). L'espace périurbain occitan concentre quant à lui 23 % du parc de logements, comme en métropole, mais sur des espaces plus étendus.

Les agglomérations de Toulouse et de Montpellier constituent les deux principaux piliers de l'armature urbaine de la région. Autour de Toulouse, un système urbain monocentré étend son influence sur l'une des plus vastes couronnes périurbaines de France et sur un réseau étoilé de villes moyennes, situées dans un rayon de moins de 100 kilomètres. À l'est, un chapelet densément peuplé de nombreuses grandes aires urbaines s'étend le long du littoral méditerranéen, de Nîmes jusqu'à Perpignan, en passant par Montpellier et Béziers.

Les grandes aires urbaines, moteurs de croissance

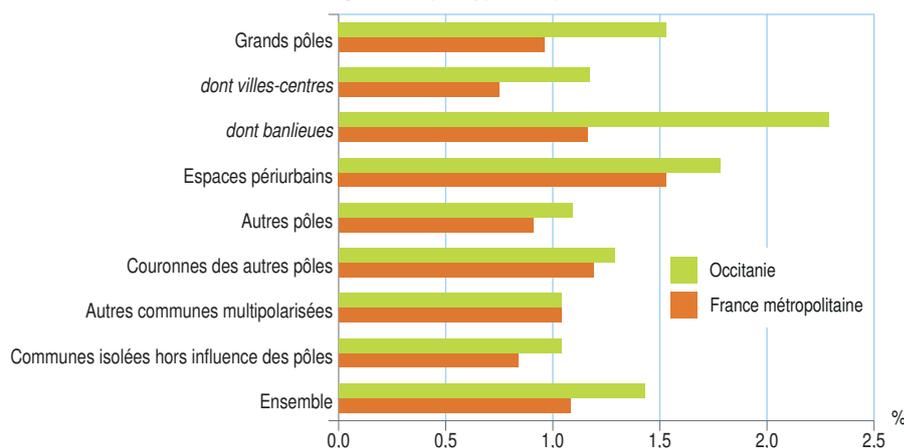
Le fort développement de l'habitat s'observe sur le territoire régional dans presque tous les types d'espaces, urbains comme ruraux (figure 3).

Entre densification de certains espaces et étalement urbain, la progression du parc de logements d'Occitanie se poursuit, de façon plus marquée qu'en moyenne en France métropolitaine. Entre 2008 et 2013, le nombre de logements dans les grands pôles progresse de 1,5 % par an dans la région contre 1,0 % en métropole. Dans les banlieues, la croissance est même deux fois plus rapide (+ 2,3 %) qu'en moyenne en France métropolitaine. Dans les espaces périurbains des grandes aires urbaines, le nombre de logements augmente au rythme de 1,8 % par an, contre 1,5 % par an en métropole.

Le développement de l'habitat est particulièrement rapide dans les aires urbaines de Toulouse et de Montpellier (figure 4). Celles-ci constituent les moteurs de la croissance démographique régionale. Ces deux aires urbaines représentent à elles seules 40 % de la croissance du parc régional de logements entre 2008 et 2013, alors qu'elles ne regroupent que 27 % du parc régional en 2008. Toutes deux figurent parmi les plus dynamiques des 17 aires urbaines les plus peuplées de France métropolitaine (500 000 habitants ou plus) : d'abord Toulouse, avec un essor record de 2,1 % par an, puis Montpellier, au même niveau que Nantes et Rennes (+ 1,9 % par an). Le nombre de logements augmente à un rythme moindre dans les 15 autres très grandes aires urbaines de métropole (entre + 1,7 % par an pour l'aire urbaine de Bordeaux à + 1,1 % pour celle de Rouen). Compte tenu de la forte attractivité résidentielle de la région, la dynamique du parc de logements est tirée par les résidences principales. Leur nombre progresse de 1,3 %

3 Fort développement de l'habitat dans les grands pôles urbains

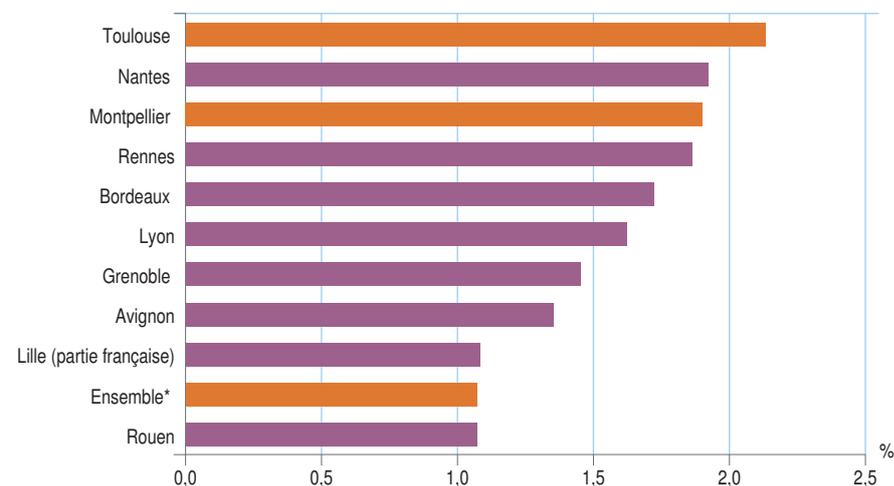
Évolution annuelle du nombre de logements par type d'espace en Occitanie entre 2008 et 2013



Source : Insee, recensements de la population, exploitation principale

4 Croissance record de l'habitat toulousain

Évolution annuelle du nombre de logements parmi les aires urbaines de 500 000 habitants ou plus les plus dynamiques de métropole entre 2008 et 2013



* Ensemble des aires urbaines de 500 000 habitants ou plus
Source : Insee, recensements de la population, exploitation principale

par an entre 2008 et 2013, beaucoup plus qu'en métropole (+ 0,9 %). Si le nombre de logements vacants augmente bien plus rapidement (+ 4,1 % par an) que celui des logements occupés à titre permanent, le rythme est identique à celui de la métropole. Le parc de résidences secondaires progresse peu, dans la région comme en métropole (+ 0,6 % par an) (avertissement, p. 4).

La démographie explique plus de la moitié de la croissance du parc de logements

L'augmentation de la population en Occitanie est la principale raison du développement remarquable du parc de logements : plus de 50 % de son essor entre 2008 et 2013 s'explique uniquement par le dynamisme démographique régional, contre 40 % en moyenne en France métropolitaine. Ainsi, la seule augmentation de la population entraîne une hausse de 117 600 résidences principales supplémentaires (figure 5).

En effet, le rythme de croissance de la population régionale (+ 1,0 % par an entre 2008 et 2013) est, avec celui de la Corse, le plus élevé des régions de France métropolitaine. Il est deux fois plus rapide que dans l'ensemble de la métropole. L'Occitanie est l'une des rares régions qui bénéficient à la fois d'un solde naturel¹ positif et d'un solde migratoire apparent² exceptionnel : en volume, cet excédent migratoire est le plus élevé de France métropolitaine. Le nombre de naissances supérieur à celui des décès contribue à hauteur de 0,2 % par an à la croissance démographique sur les cinq ans. Les arrivées de population sur le territoire régional, plus

1. Solde naturel : différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès.

2. Solde migratoire apparent : différence entre les arrivées et les départs sur un territoire, qualifié d'apparent car il est calculé indirectement par la différence entre la variation totale de la population et le solde naturel.

nombreuses que les départs, génèrent une augmentation de 0,8 % par an.

Dans les départements très attractifs des Pyrénées-Orientales, du Gard, de la Haute-Garonne, du Tarn-et-Garonne et de l'Hérault, la démographie explique plus de la moitié de l'évolution du parc de logements (entre 54 % et 72 % de la croissance) (*annexe 1*).

Un logement supplémentaire sur cinq lié à la décohabitation

Entre 2008 et 2013, environ 48 700 résidences principales supplémentaires sont nécessaires pour répondre au phénomène de décohabitation, soit 21 % des logements supplémentaires (contre 28 % en France métropolitaine) (*figure 5*).

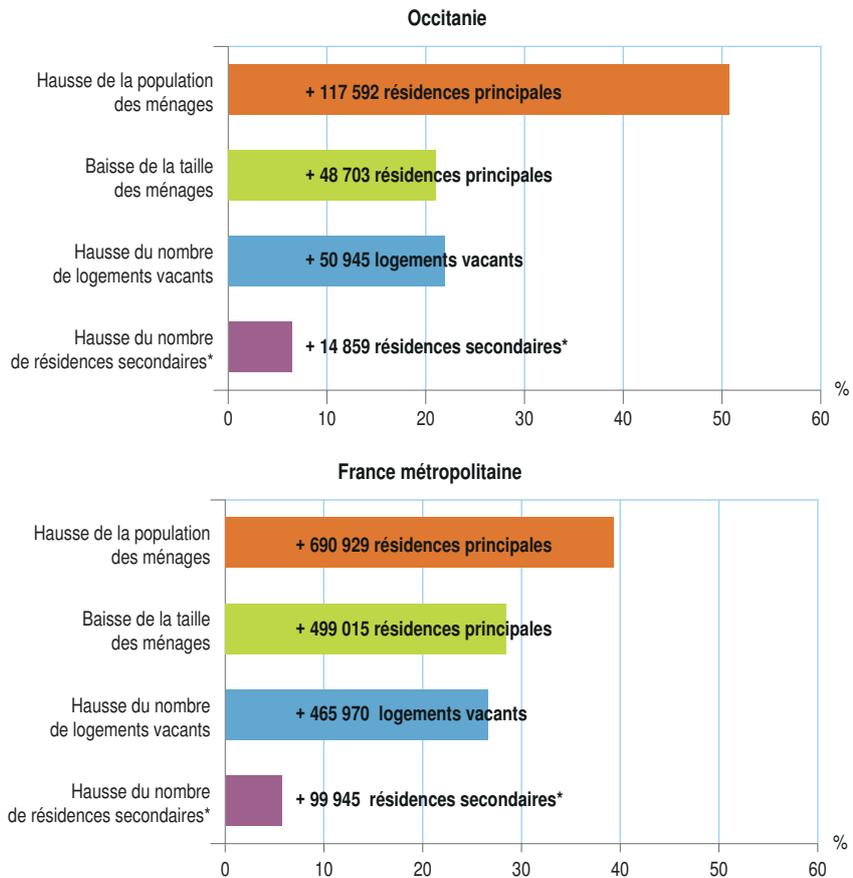
En effet, l'expansion du parc de logements est aussi liée à la baisse de la taille des ménages, c'est-à-dire au nombre de personnes partageant un même logement. La taille des ménages passe en moyenne de 2,21 personnes en 2008 à 2,16 en 2013 en Occitanie.

Plusieurs facteurs permettent d'expliquer ce phénomène dit de décohabitation. D'abord, la population vieillit et, l'espérance de vie s'allongeant, les personnes âgées vivant seules dans leur logement sont proportionnellement plus nombreuses. Ensuite, les baby-boomeurs voient leurs enfants quitter le domicile familial et se retrouvent ainsi seuls dans leur logement. Viennent s'ajouter les évolutions sociétales des unions (mariage, pacs ou union libre) qui sont à la fois plus tardives et de plus en plus fragiles, les familles monoparentales étant de plus en plus nombreuses. Enfin, l'attractivité de la région pour les jeunes et en particulier les étudiants entraîne également une hausse du nombre de ménages de petite taille.

Dans les départements de la région où la population est âgée et le développement démographique moins soutenu, la diminution de la taille des ménages pèse plus fortement sur l'augmentation du nombre de logements. En Aveyron, dans le Lot et la Lozère, la baisse

5 La dynamique démographique en Occitanie contribue fortement au développement du parc de logements

Contribution de chaque facteur à l'évolution du nombre de logements entre 2008 et 2013



* y compris logements occasionnels

Lecture : l'évolution de la population des ménages génère à elle seule 117 592 résidences principales supplémentaires entre 2008 et 2013 et contribue pour 51 % à l'évolution du nombre total de logements en Occitanie

Source : Insee, recensements de la population, exploitation principale

de la taille des ménages explique ainsi à elle seule entre 33 % et 41 % de la croissance du parc total de logements. Ces trois départements sont aussi ceux pour lesquels la hausse du nombre de logements vacants contribue le plus fortement à la croissance du parc (de 42 % à 46 %). Les Hautes-Pyrénées, très attractives

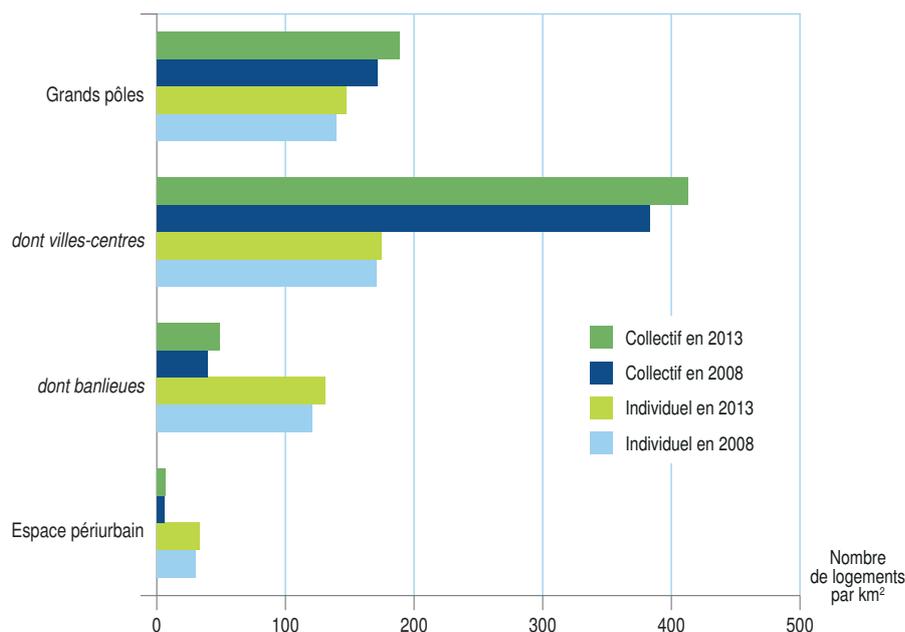
pour les séjours estivaux ou hivernaux, se distinguent par l'importance de la contribution des résidences secondaires, qui expliquent à elles seules plus du tiers de la croissance du parc (*annexe 1*).

De très forts écarts de densité au sein des grands pôles urbains

En 2013, on compte en moyenne 46 logements au km² en Occitanie. Au sein des grandes aires urbaines, les écarts entre les différents territoires sont très importants, de 588 logements/km² dans les villes-centres, à 180 dans les banlieues et 40 dans les espaces périurbains. Cette forte densité dans les villes-centres s'explique surtout par le logement collectif (413 logements/km²) au regard de l'individuel (175 logements/km²) (figure 6). La densité des logements augmente plus dans le parc collectif qu'individuel, avec une remarquable progression pour les appartements dans les villes-centres des grandes aires urbaines (412 appartements/km² en 2013 contre 384 en 2008).

6 Densification marquée de l'habitat collectif au coeur des grandes aires urbaines

Densité de l'habitat collectif et individuel en 2008 et 2013 selon les types d'espaces dans les grandes aires urbaines d'Occitanie



Source : Insee, recensements de la population, exploitation principale

Le plus grand parc de résidences secondaires de France métropolitaine

Avertissement : à partir de l'enquête annuelle de recensement de la population 2007, un changement de concept plus restrictif intervient dans le comptage d'une partie des résidences secondaires, à savoir les mobile-homes fixes localisés dans les campings et répertoriés dans la catégorie « habitations de fortune ». Comme sur l'ensemble de la France métropolitaine, l'évolution entre 2008 et 2013 du parc de résidences secondaires est impactée à la baisse dans la région, notamment dans l'Hérault et les Pyrénées-Orientales (avertissement p. 4).

L'Occitanie abrite 529 100 résidences secondaires en 2013. En nombre, c'est le parc de résidences secondaires le plus important des régions de France métropolitaine. Il représente 16 % de l'ensemble des logements (contre 10 % au niveau de la métropole). Seul le parc de résidences secondaires corse le devance nettement en proportion (37 % du parc total de logements). Les résidences secondaires sont plus présentes le long du littoral : les départements de l'Hérault, des Pyrénées-Orientales et de l'Aude regroupent à eux seuls plus de la moitié du parc régional de résidences secondaires (54 %) (figure 7). Elles sont moins nombreuses mais surreprésentées dans les communes rurales isolées, dans les petits ou moyens pôles ainsi que dans de nombreuses communes du massif pyrénéen.

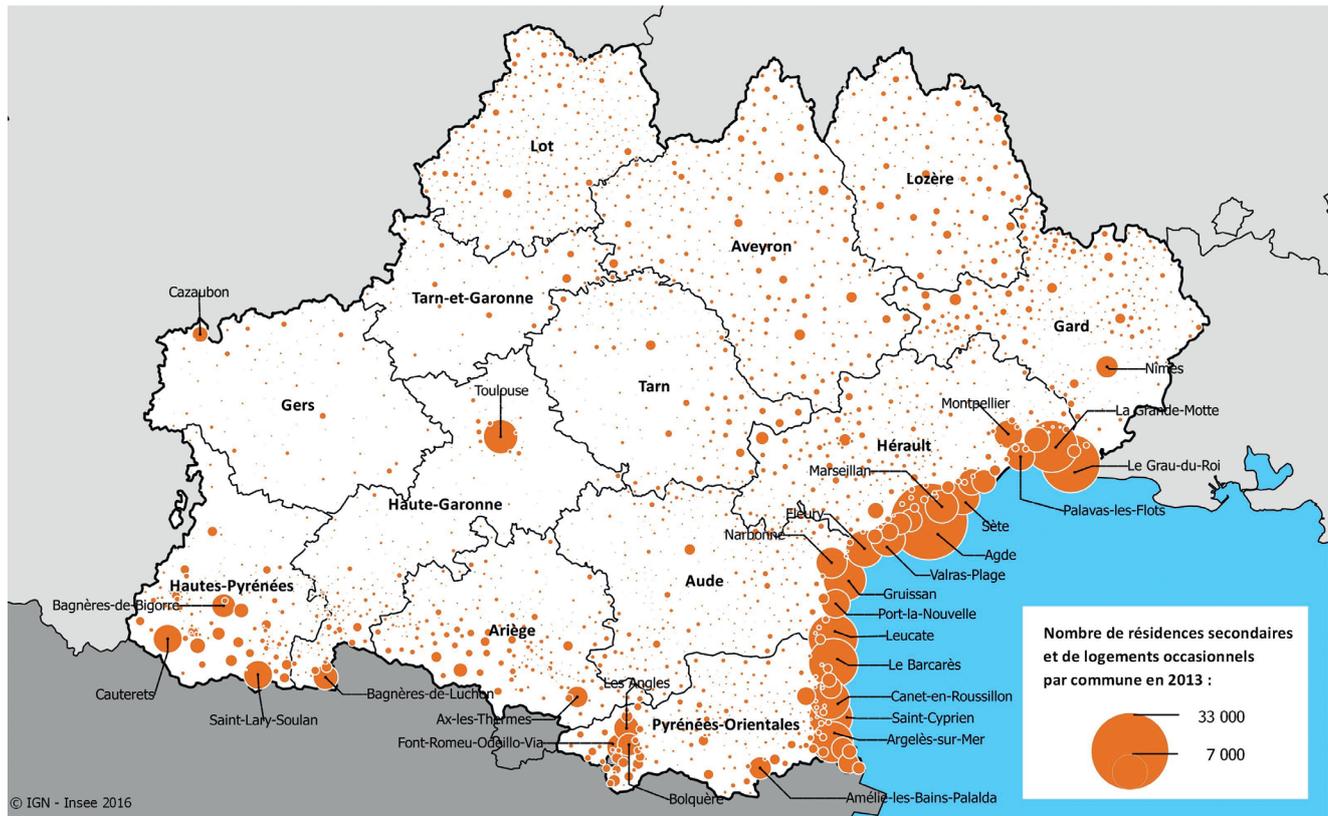
Parmi les 25 communes de métropole comptant le plus grand nombre de résidences secondaires, 7 se situent sur les côtes languedocienne et catalane. La vocation touristique de ces territoires a été planifiée dès 1963 avec la mission Racine. L'objectif de cette mission était de doter la côte méditerranéenne d'un pôle touristique capable de rivaliser avec l'Espagne ou la Côte d'Azur. Les communes de Gruissan, Saint-Cyprien, le Barcarès, Leucate, la Grande-Motte, le Grau-du-Roi et Agde disposent en 2013 d'un nombre important de résidences secondaires, allant de 10 000 à Gruissan jusqu'à 32 800 à Agde, cette dernière concentrant le plus grand nombre de résidences secondaires des communes de métropole après Paris. Dans toutes ces communes, les résidences secondaires largement majoritaires représentent entre 65 % et 86 % du parc total de logements.

Dans les Pyrénées, les résidences secondaires se concentrent dans les stations thermales ou de sports d'hiver. À Bagnères-de-Luchon, Font-Romeu-Odeillo-Via, Saint-Lary-Soulan et Caunterets, elles sont certes moins nombreuses que dans les communes du littoral mais restent largement majoritaires (entre 65 % et 90 % du parc de logements).

Entre 2008 et 2013, le parc de résidences secondaires augmente de 0,6 % par an en Occitanie comme en France métropolitaine. Cette évolution est un peu plus marquée en Haute-Garonne et dans les Hautes-Pyrénées (respectivement + 3,0 % et + 2,1 % par an). En revanche, dans l'Hérault, le nombre de résidences secondaires baisse légèrement (- 0,4 % par an), ce département étant fortement impacté par le changement de concept, plus restrictif, intervenu dans le comptage d'une partie des résidences secondaires, à savoir les mobile-homes fixes localisés dans les campings et comptabilisés dans la catégorie « habitations de fortune ».

7 De nombreuses résidences secondaires sur le littoral

Nombre de résidences secondaires et de logements occasionnels en Occitanie en 2013



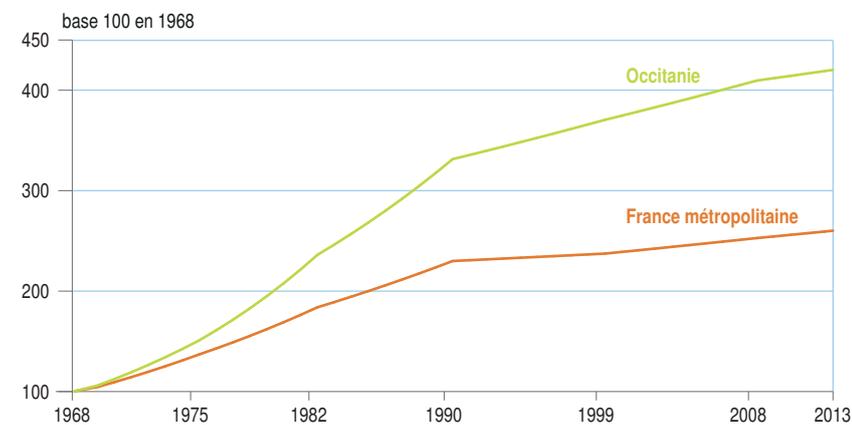
© IGN - Insee 2016

Source : Insee, recensement de la population 2013, exploitation principale

Si l'on exclut les habitations de fortune, l'évolution du nombre de résidences principales est plus marquée en Occitanie pour les appartements (+ 1,1 % par an entre 2008 et 2013) que pour les maisons (+ 0,7 %). Au sein de la région, l'Hérault, les Hautes-Pyrénées, l'Aude et le Gard présentent le parc le plus important en nombre de résidences secondaires. Dans le Gard, le nombre d'appartements augmente bien plus vite (+ 2,9 % par an) que le nombre de maisons (+ 0,3 %). A contrario, dans l'Aude, c'est le parc individuel qui est le plus dynamique (+ 0,9 % contre - 0,3 %). Dans l'Hérault, le parc de résidences secondaires se développe autant dans le collectif que l'individuel (+ 0,8 % et + 0,9 %). L'augmentation reste faible dans ces deux types de parcs dans les Pyrénées-Orientales (respectivement + 0,3 % et + 0,4 %). L'essor du parc de résidences secondaires, très prononcé dans la région dans les années 70 et 80, connaît, à partir des années 90, un fléchissement qui perdure. Celui-ci s'observe également de manière plus accentuée au niveau de la France métropolitaine (figure 8).

8 Fléchissement de la croissance des résidences secondaires à partir des années 1990

Évolution du parc de résidences secondaires et logements occasionnels de 1968 à 2013



Source : Insee, recensements de la population, exploitation principale

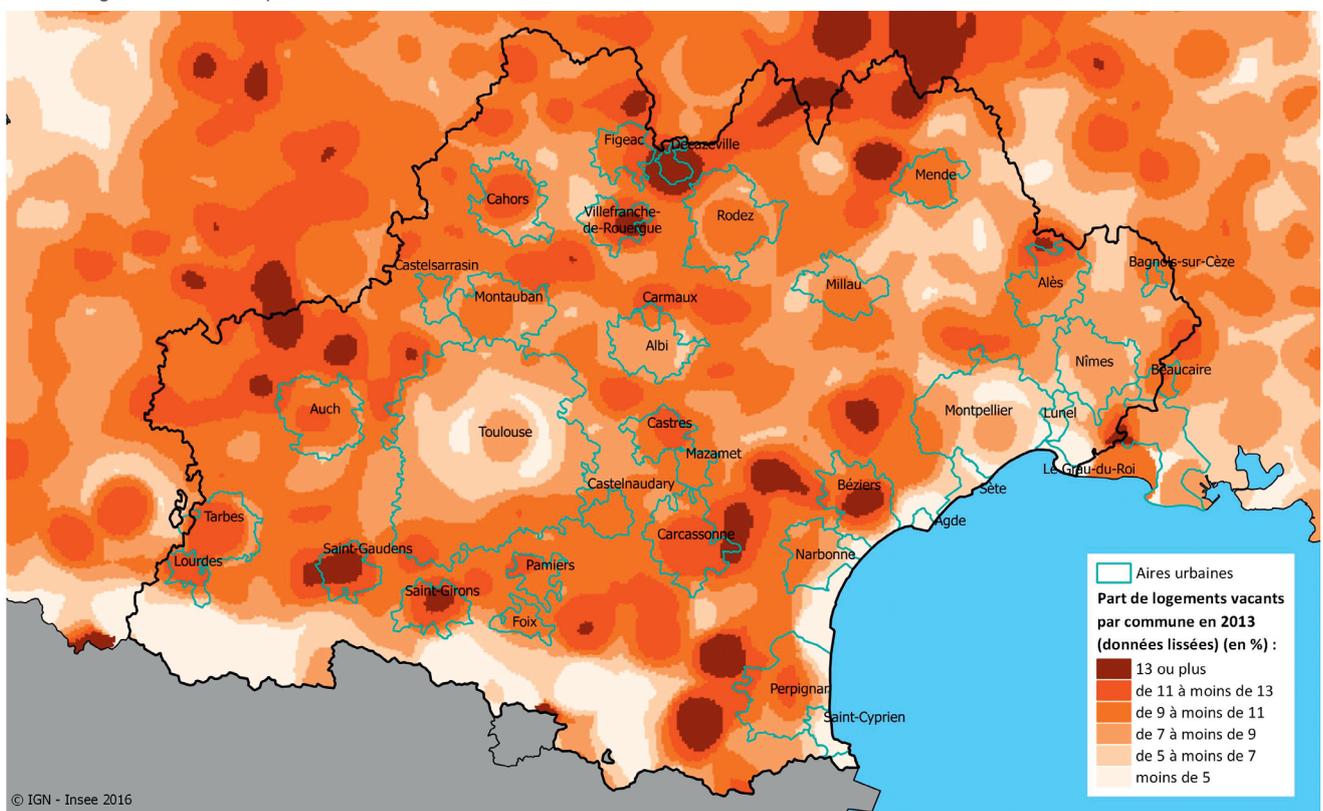
Une vacance plus faible dans l'Hérault et en Haute-Garonne

La vacance recouvre des phénomènes multiples. Ainsi, elle augmente dans les zones où le parc de logements est trop important par rapport à la demande (zones de déprise démographique notamment), lorsque le parc ne correspond plus aux attentes du marché (habitat vétuste de centre-ville par exemple) ou lorsque des biens sont volontairement mis hors marché (cas des successions). Le dynamisme du marché entraîne aussi de la vacance (vacance entre deux occupants, logements neufs pas encore occupés...).

En 2013, l'Occitanie compte 281 100 logements vacants, soit 8 % du parc des logements. La vacance de logements est ainsi assez prégnante dans la région, seules trois autres régions affichant des taux supérieurs (Grand-Est, Centre-Val de Loire et Bourgogne-Franche-Comté). Au sein de la région, elle est moindre en Haute-Garonne et dans l'Hérault, départements les plus urbanisés où le marché de l'immobilier est tendu en raison d'une forte croissance de la demande. Dans la région comme en France métropolitaine, la vacance est légèrement plus importante dans les territoires situés en dehors des grandes aires urbaines. Cette vacance s'élève en Occitanie à 9,5 % des logements dans les pôles urbains de moins de 10 000 emplois, 8,7 % dans les communes sous l'influence de ces pôles et 8,5 % dans les communes rurales isolées (figure 9). Elle est aussi globalement plus marquée en moyenne dans les villes-centres des grands pôles urbains que dans leurs banlieues (10 % contre 6 %). Dans les espaces littoraux fortement attractifs, la part de logements vacants est très faible : elle est même inférieure à 5 % dans les aires du Grau-du-Roi, d'Agde et de Saint-Cyprien, territoires très prisés à la fois par de nouveaux arrivants et pour le tourisme. A contrario, la vacance est élevée (plus de 10 %) dans les aires urbaines de Auch, Cahors, Castres, Béziers, Tarbes et Carcassonne, particulièrement dans leurs pôles d'emploi.

9 Une vacance plus forte dans les espaces ruraux

Part de logements vacants par commune en Occitanie en 2013



Source : Insee, recensement de la population 2013, exploitation principale

Dans les aires urbaines de Montpellier et de Toulouse, le taux de vacance est globalement bas (respectivement 6,7 % et 7,0 %). Ces taux moyens reflètent à la fois une pression immobilière forte due à la dynamique démographique, une importante mobilité résidentielle des ménages et une vitalité de la construction. La vacance est toutefois plus importante dans les villes-centres des aires de Montpellier (8,4 % des logements) et de Toulouse (8,1 %) et dans une moindre mesure dans la couronne périurbaine toulousaine (7,5 %), que dans leurs banlieues.

Entre 2008 et 2013, le nombre de logements vacants augmente de 4,1 % par an en Occitanie comme en France métropolitaine. Ce rythme est bien plus élevé que sur l'ensemble de la période 1968-2013 (+ 1,6 %). La région compte ainsi 10 200 logements de plus sans occupant chaque année. Cette augmentation entre 2008 et 2013 est plus rapide dans les Hautes-Pyrénées et en Haute-Garonne (+ 6,6 % en cinq ans). Dans ce dernier département, 2 600 logements inoccupés supplémentaires s'ajoutent en moyenne chaque année, soit un quart de l'augmentation annuelle régionale de ce parc. Dans le massif pyrénéen, le taux de vacance est important dans de nombreuses communes en déprise démographique.