

II - Les résidences principales et leurs caractéristiques

Développement dans les banlieues et le périurbain

Une croissance des résidences principales plus forte en Occitanie qu'en France métropolitaine

En 2013, l'Occitanie compte 2,6 millions de résidences principales, soit 9 % du parc France métropolitaine. La région se situe ainsi derrière l'Île-de-France, l'Auvergne-Rhône-Alpes et la Nouvelle-Aquitaine. Plus de la moitié de ces logements se concentrent dans les trois départements les plus peuplés de la région : la Haute-Garonne (23 %), l'Hérault (19 %) et le Gard (13 %).

Entre 2008 et 2013, le nombre de résidences principales augmente de 33 300 chaque année en Occitanie. Cette évolution est plus rapide dans la région (+ 1,3 % par an) qu'en France métropolitaine (+ 0,9 %). L'Hérault et la Haute-Garonne figurent parmi les six départements les plus dynamiques de métropole, en rythme de croissance (respectivement + 1,8 % et + 1,7 % par an) comme en volume (figure 1). Le Gard et le Tarn-et-Garonne suivent de près (+ 1,5 %) et sont aussi dans le peloton de tête des départements de métropole.

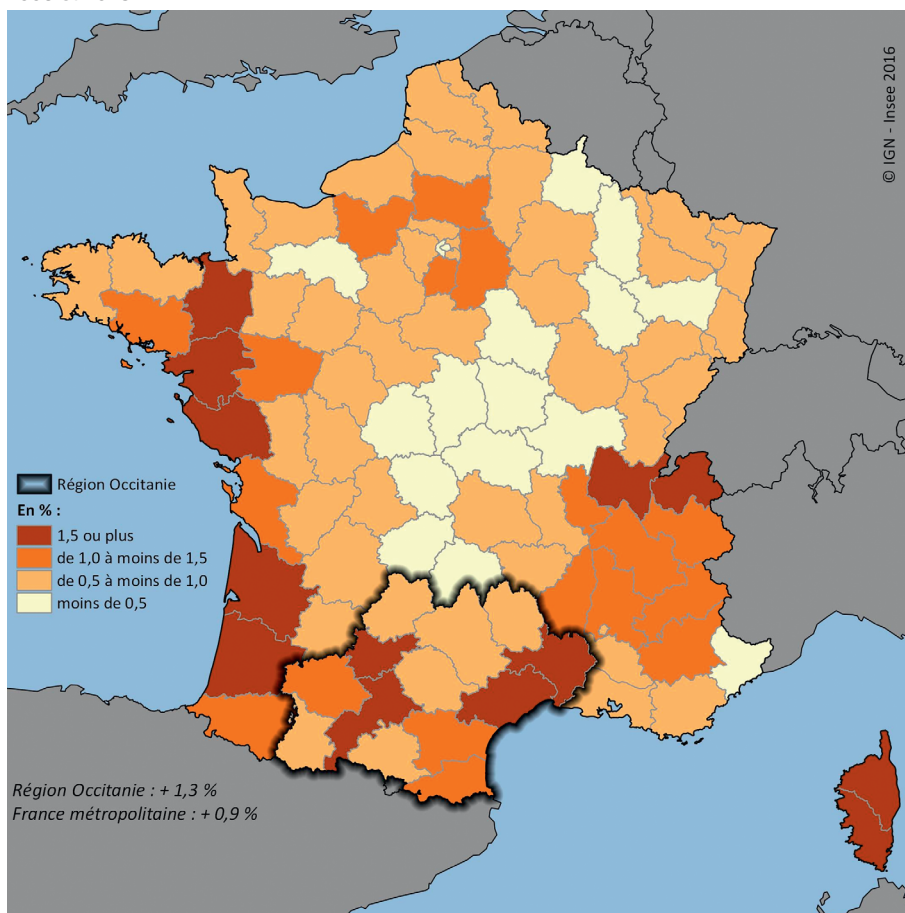
Des résidences principales moins concentrées dans les grands pôles urbains qu'en métropole

En Occitanie, seulement 50 % des résidences principales se concentrent dans les 24 grands pôles urbains de la région en 2013, contre 60 % en France métropolitaine. Le pôle de Toulouse, soit la commune de Toulouse et sa banlieue, représente à lui seul 17 % du parc régional de résidences principales, celui de Montpellier en regroupe 8 %, ceux de Perpignan et Nîmes 3,5 % chacun. Les résidences principales sont globalement plus présentes dans les pôles urbains de moindre importance de la région (11 %) qu'en métropole (7 %) et dans les communes rurales isolées (8 % contre 5 %).

Les principaux pôles urbains d'Occitanie se caractérisent par un poids important des villes-centres au détriment de leurs banlieues (figure 2). En particulier, la commune de Montpellier concentre à elle seule 70 % de l'ensemble des résidences principales du pôle urbain, celle de Toulouse 56 %. Dans les villes-centres des pôles urbains moins peuplés de Nîmes et Perpignan, la concentration des résidences principales est également marquée (respectivement 83 % et 64 %).

1 Essor remarquable des résidences principales dans l'Hérault et la Haute-Garonne

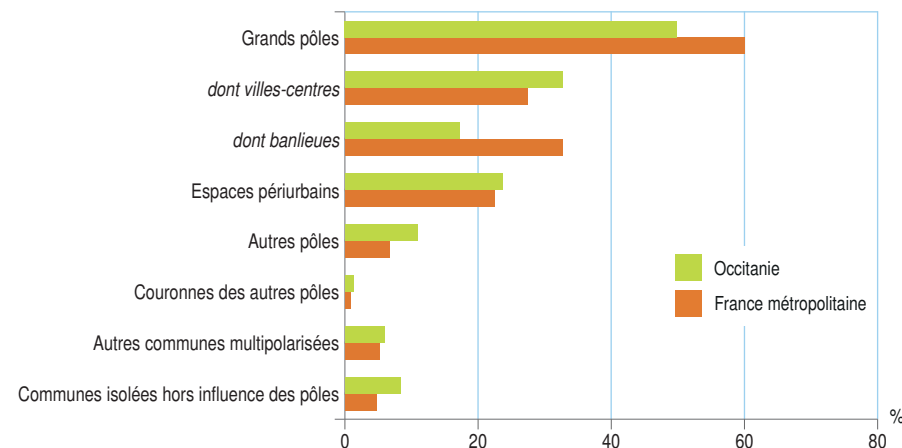
Évolution annuelle des résidences principales par département en France métropolitaine entre 2008 et 2013



Source : Insee, recensements de la population, exploitation principale

2 Un habitat moins concentré dans les banlieues

Répartition des résidences principales selon le type d'espace en 2013



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

3 Une progression plus rapide de l'habitat collectif

Nombre et évolution des résidences principales par type d'habitat

	Occitanie (en nombre)		Évolution annuelle (en %)		Répartition part type de logement (en %)			
					2013		2008	
	2013	2008	Occitanie	France métropolitaine	Occitanie	France métropolitaine	Occitanie	France métropolitaine
Maisons	1 638 998	1 542 531	1,2	0,9	63,9	56,5	64,3	56,4
Appartements	909 833	837 943	1,7	0,9	35,5	42,6	34,9	42,6
Autres*	16 468	18 530	-2,3	-2,3	0,6	0,9	0,8	1,0
Ensemble	2 565 299	2 399 004	1,3	0,9	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : Insee, recensements de la population, exploitation principale

* Autres : il peut s'agir de logement-foyer, de chambre d'hôtel utilisée comme résidence principale, d'habitation de fortune ou de pièce indépendante.

Petit effet de rattrapage de l'habitat collectif dans les grands pôles, notamment dans leurs banlieues

En Occitanie comme pour l'ensemble des régions de métropole, à l'exception de l'Île-de-France, Provence-Alpes-Côte d'Azur et la Corse, le parc de résidences principales est en majorité composé de maisons (64 % du parc régional contre 57 % en France métropolitaine) (figure 3). Toutefois dans les deux départements les plus urbanisés de la région, la Haute-Garonne et l'Hérault, les maisons ne représentent qu'un peu plus de la moitié des résidences principales (respectivement 52 % et 53 %). À l'opposé, en Ariège, dans le Lot et le Gers, plus de 8 résidences principales sur 10 sont des maisons individuelles.

Dans les grands pôles urbains d'Occitanie, le parc des résidences principales se compose en majorité d'appartements, mais en bien moindre proportion qu'en moyenne en métropole (54 % contre 61 %). L'habitat collectif est nettement plus développé dans les villes-centres, où il représente 69 % des résidences principales (74 % en France métropolitaine). En banlieue, en revanche, l'habitat collectif ne représente que 26 % du parc des résidences principales. L'habitat collectif est particulièrement peu présent dans les banlieues de la région, comparativement à la métropole (49 %).

Entre 2008 et 2013, en Occitanie, le parc collectif de résidences principales augmente plus vite que l'individuel (+ 1,7 % par an contre + 1,2 %) (figure 3). La région gagne ainsi chaque année 14 400 appartements et 19 300 maisons. Ce développement de l'habitat collectif est bien plus prononcé qu'en métropole, où il progresse au même rythme que l'individuel (+ 0,9 %).

La part du collectif dans la région progresse légèrement sur cette période (+ 0,4 point) pour s'établir à 36 % du parc en 2013. Cela traduit un effet de léger rattrapage par rapport à la France métropolitaine où la part du collectif reste quasi stable. Cette dynamique s'observe uniquement dans les grands pôles urbains, et plus particulièrement dans leurs banlieues où la part du logement collectif passe de 23 à 26 % en cinq ans

(+ 1,1 point dans les villes-centres). Ce phénomène est rapide et favorisé par les politiques publiques en faveur de l'habitat : soutien à l'investissement locatif privé très largement orienté sur des programmes collectifs, développement du parc HLM, densification et lutte contre l'étalement urbain, requalification des centres anciens.

Avertissement

Du fait de l'étalement de la collecte du recensement de la population sur un cycle glissant de cinq ans (de 2011 à 2015 pour le recensement 2013), les observations portant sur les logements achevés au cours des dernières années sont partielles. En conséquence, les données portant sur la date d'achèvement de la construction ne portent que sur les logements achevés avant 2011.

Un parc en constant développement depuis 20 ans, notamment dans les banlieues et le périurbain

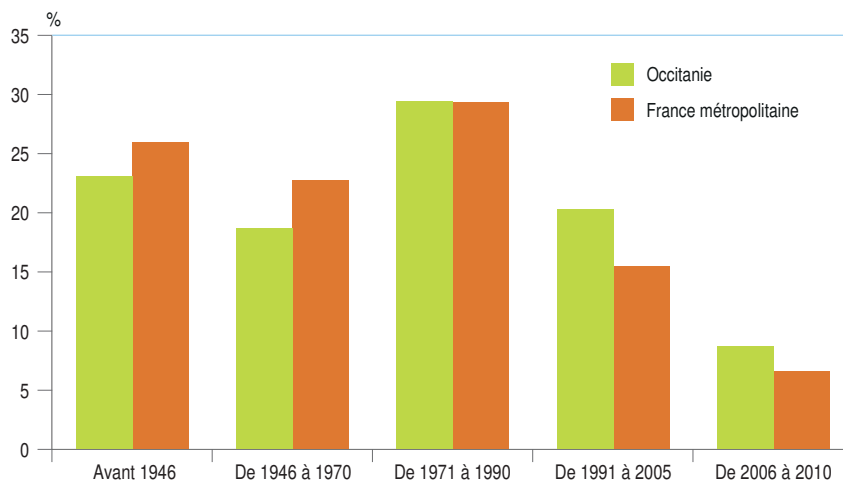
En Occitanie, le parc de résidences principales se développe fortement depuis les années 1990, en réponse à l'augmentation soutenue de la population. Ainsi en 2013, le parc de résidences principales est

particulièrement récent dans la région : les résidences principales construites entre 1991 et 2010 représentent 29 % du parc, contre seulement 22 % en France métropolitaine (figure 4). Cette dynamique de construction est la plus forte des régions de métropole ; la Haute-Garonne occupe ainsi le premier rang parmi les départements français et l'Hérault arrive en 7^e position. À l'inverse, dans les Hautes-Pyrénées, la proportion de résidences principales construites entre 1991 et 2010 est la plus faible parmi les départements de la région.

Si en Occitanie tous les types d'espaces sont concernés par cet essor, ce sont surtout les grandes aires urbaines qui connaissent le plus fort développement résidentiel, comme ailleurs en métropole. Au sein de ces territoires, le parc de résidences principales construit entre 1991 et 2010 est particulièrement important dans les banlieues où il représente 38 % du parc et dans les couronnes périurbaines (35 %). Cette hiérarchie est inversée en France métropolitaine (23 % en banlieue et 28 % dans le périurbain). Dans les villes-centres, la proportion de résidences principales construites entre 1991 et 2010 est moindre mais atteint quand même 25 % dans la région, contre 17 % en moyenne en métropole.

4 Un parc de résidences principales récent important en Occitanie

Répartition des résidences principales selon la période d'achèvement de la construction en 2013



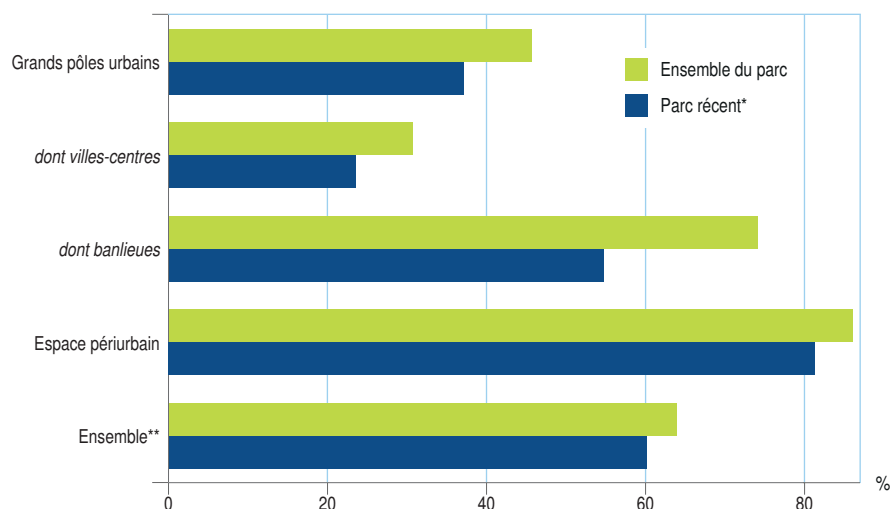
Source : Insee, recensement de la population 2013, exploitation principale

Accélération récente de la construction autour des grands pôles urbains

En Occitanie, la part de logements construits sur la période récente 2006-2010 représente, en 2013, 9 % du parc de résidences principales (parmi celles construites avant 2011), contre 7 % en France métropolitaine. Comme sur la période 1990-2010, le développement des logements sur la période très récente a été plus important en Occitanie qu'en métropole, et ce, sur tous les types de territoires. Phénomène nouveau dans la région, la construction sur la période récente se développe proportionnellement un peu plus dans l'espace périurbain des grands pôles que dans leurs banlieues, avec respectivement 11 % et 10 % de résidences principales construites entre 2006 et 2010. En France métropolitaine, 9 % du parc est récent dans les couronnes périurbaines, contre seulement 6 % dans les banlieues). En Occitanie, la part des maisons individuelles au sein du parc récent de résidences principales, plus faible, s'établit à 60 % en 2013 (figure 5). La transformation du parc de logements au profit de l'habitat collectif concerne surtout les grandes aires urbaines et plus particulièrement leurs banlieues où seulement 55 % des résidences récentes sont des maisons individuelles. Dans les petits et moyens pôles urbains, l'habitat collectif progresse peu ; dans leurs zones d'influence et dans les communes isolées, la part de l'habitat individuel est légèrement plus importante que celle du collectif.

5 Une plus faible proportion de maisons dans le parc récent*, notamment dans les banlieues

Part de l'habitat individuel selon la période de construction dans les grandes aires urbaines d'Occitanie en 2013 (en %)



* Construit entre 2006 et 2010

** Ensemble des territoires, y compris ceux situés hors grands pôles urbains

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

Plus de la moitié des résidences datent d'avant 1970 en Ariège, dans le Gers et les Hautes-Pyrénées

La proportion de logements anciens utilisés à titre principal est moins importante en Occitanie : 4 sur 10 ont été construits avant 1970, contre près de la moitié du parc en moyenne en France métropolitaine. Dans la région, un million de ménages vivent dans ces logements, qui peuvent pour

certain d'entre eux présenter de mauvaises performances énergétiques.

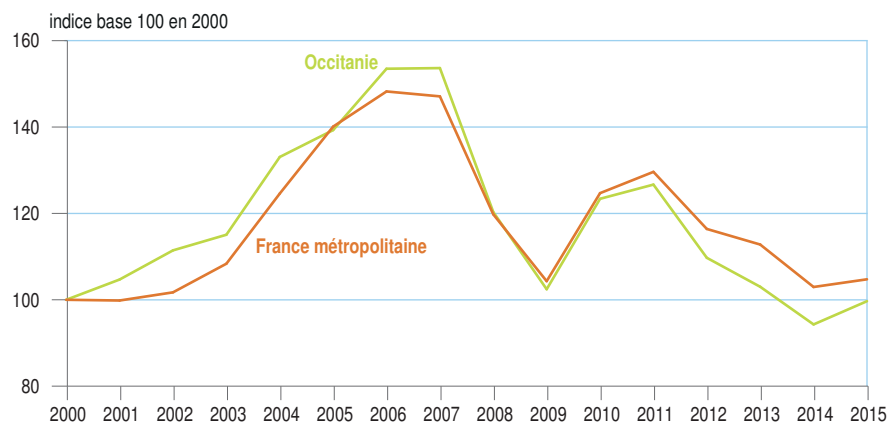
En Ariège, dans le Gers et les Hautes-Pyrénées, plus de la moitié du parc a été construit avant 1970, soit la part la plus importante de la région. Les communes rurales isolées détiennent proportionnellement le parc de logements le plus ancien : environ 6 résidences principales sur dix ont été construites avant 1970, comme en métropole.

Les mises en chantier 2015 retrouvent le niveau de 2000

De 2000 à 2015, le rythme de la construction de logements n'est pas linéaire et suit dans la région les mêmes tendances qu'en France métropolitaine (figure 6). Après une forte croissance continue du nombre de logements mis en chantier entre 2000 et 2006-2007, années record où plus de 60 000 logements sont construits, 2009 marque une chute des constructions neuves suite en particulier à la crise immobilière. En 2010-2011, le nombre de mises en chantier peine à redémarrer, puis chute à nouveau de 2012 à 2014. En 2015, la construction semble repartir mais timidement, avec 39 600 logements mis en chantier dans la région Occitanie (figure 7). Il s'agit dans la très grande majorité de logements destinés à des résidences principales, les autres ayant vocation au moment de leur construction à être des résidences secondaires. Ces résidences principales peuvent être construites pour de futurs propriétaires occupants ou des locataires du parc public aussi bien que privé.

6 Des évolutions plus marquées qu'en métropole en début de période, tendance qui s'inverse ensuite

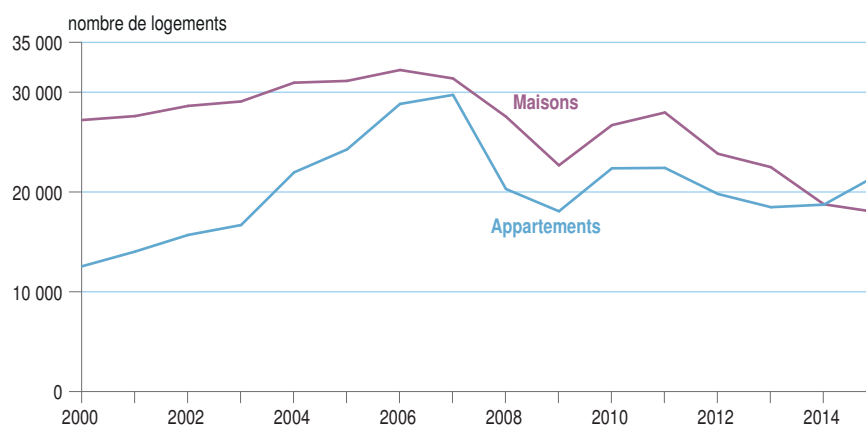
Évolution du nombre de logements mis en chantier entre 2000 et 2015



Source : SOeS - Sitadel2, estimations en date réelle au 1^{er} mai 2016

7 Les mises en chantiers d'appartements tendent à devenir majoritaires en Occitanie

Évolution du nombre de logements mis en chantier par type entre 2000 et 2015 en Occitanie



Source : SOeS - Sitadel2, estimations en date réelle au 1^{er} mai 2016

Boom des logements collectifs

Si au début des années 2000, les nouvelles constructions sont pour les deux tiers des logements individuels, ceux-ci représentent actuellement moins de la moitié des nouvelles constructions. Cette croissance des logements collectifs traduit en partie la montée en puissance des dispositifs de défiscalisation depuis 1999 (Besson, Robien, Borloo, Scellier, Dufflot puis Pinel). Sur les dernières années, la croissance du nombre de logements sociaux tend aussi à accroître cette importance du collectif.

C'est dans les deux départements abritant les métropoles de Toulouse et Montpellier que les mises en chantier sont les plus nombreuses, soit 13 300 logements en Haute-Garonne et 11 500 dans l'Hérault en 2015. Pour chacun de ces deux départements, la part des nouveaux logements collectifs représente plus des deux tiers des nouveaux logements.

À l'inverse, les départements de la Lozère et de l'Ariège comptent respectivement seulement 350 et 530 mises en chantier en 2015, qui sont majoritairement des maisons individuelles.