

Insee Dossier

Occitanie



N° 4

Mars 2017

Le logement en Occitanie en 2013 Singularités et évolutions récentes du parc



Cet ouvrage a été réalisé sous la responsabilité d'un comité de pilotage composé de :

Pour la Dreal : Jean-Denis Birot,
Christophe Cassan,
Bernadette Guiot de la Rochère,
Bertrand Oddo

Pour l'Insee : Christophe Bordet,
Sylvie Mercier,
Martine Tornero

Auteurs :

Pour la Dreal : Bernadette Guiot de la Rochère
avec la participation d'Alexandre Dumont
et Bertrand Oddo

Pour l'Insee : Christophe Bordet,
Sylvie Mercier,
Martine Tornero
avec la participation de Benoît Mirouse

AVANT-PROPOS

L'habitat représente un enjeu stratégique, tant pour satisfaire un besoin essentiel et un droit fondamental des ménages que pour accompagner le développement des territoires.

Cet enjeu est particulièrement fort en Occitanie. Dynamisée par une attractivité de l'ensemble de son territoire et en particulier par le dynamisme des agglomérations toulousaine et montpelliéraine et de la façade méditerranéenne, la région connaît depuis plus de 50 ans un rythme de croissance bien plus élevé que la moyenne métropolitaine. Entre 2008 et 2013, la région gagne 46 000 logements par an. Dans ce contexte, le défi qui s'impose aux acteurs régionaux est de répondre aux besoins de nombreux nouveaux habitants, et à ceux des habitants actuels dans une région où la part des personnes pauvres est l'une des plus élevées de France métropolitaine.

La direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (Dreal) et la direction régionale de l'Insee se sont associées pour réaliser un diagnostic sur la situation du logement en Occitanie. Fruit de cette collaboration, ce dossier présente la dynamique du parc de logements sur les différents territoires qui composent la région. Il apporte un éclairage sur le parc de résidences principales et ses occupants et décrit les spécificités du parc de résidences secondaires et de logements vacants. Il s'attache enfin à expliciter le développement du parc social.

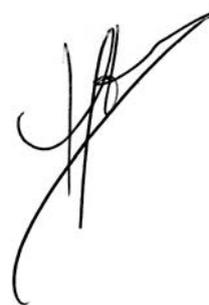
Nous espérons que cette étude permettra d'apporter des éléments de connaissance afin d'éclairer les politiques publiques en matière de logement à l'échelle de la nouvelle région et sera utile aux acteurs locaux dans leur réflexion et leur action.

Le Directeur régional de l'Environnement
de l'Aménagement et du Logement
d'Occitanie



Didier KRUGER

Le Directeur régional
de l'Insee Occitanie



Jean-Philippe GROUTHIER

Sommaire

Avant-propos	1
I - L'ensemble du parc de logements	5
Un développement rapide de l'habitat, boosté par la dynamique démographique	
<ul style="list-style-type: none"> • Un essor exceptionnel du parc de logements • Une urbanisation très contrastée • Les grandes aires urbaines, moteurs de croissance • La démographie explique plus de la moitié de la croissance du parc de logements • Un logement supplémentaire sur cinq lié à la décohabitation • Encadré : De très forts écarts de densité au sein des grands pôles urbains • Encadré : Le plus grand parc de résidences secondaires de France métropolitaine • Encadré : Une vacance plus faible dans l'Hérault et en Haute-Garonne 	
II - Les résidences principales et leurs caractéristiques	11
Développement dans les banlieues et le périurbain	
<ul style="list-style-type: none"> • Plus de la moitié des résidences principales situées en Haute-Garonne, dans l'Hérault et le Gard • Des résidences principales moins concentrées dans les grands pôles urbains qu'en métropole • Petit effet de rattrapage de l'habitat collectif dans les grands pôles, notamment dans leurs banlieues • Un parc en constant développement depuis 20 ans, notamment dans les banlieues et le périurbain • Accélération récente de la construction autour des grands pôles urbains • Plus de la moitié des résidences datent d'avant 1970 en Ariège, dans le Gers et les Hautes-Pyrénées • Encadré : <ul style="list-style-type: none"> - Les mises en chantier 2015 retrouvent le niveau de 2000 - Boom sur les logements collectifs 	
III - Profil des occupants des résidences principales	15
Le parc privé compense la faiblesse du parc social	
<ul style="list-style-type: none"> • Une majorité de propriétaires • Un accroissement très rapide du parc locatif HLM • Après 40 ans, la majorité des ménages sont propriétaires de leur logement • Le parc locatif privé abrite 6 jeunes ménages sur 10 • Emménagements plus récents des locataires en Occitanie • Une durée d'emménagement variable selon les territoires • Pauvreté plus marquée en Occitanie, en particulier chez les locataires • Près de 265 000 logements sociaux en Occitanie au 1^{er} janvier 2015 • Une forte croissance du parc locatif social ces dernières années • Encadré : En Occitanie, un tiers des étudiants vivent seuls en 2013 	
IV - Annexes	21
<ul style="list-style-type: none"> • Données départementales • Sources et définitions • Bibliographie 	

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.

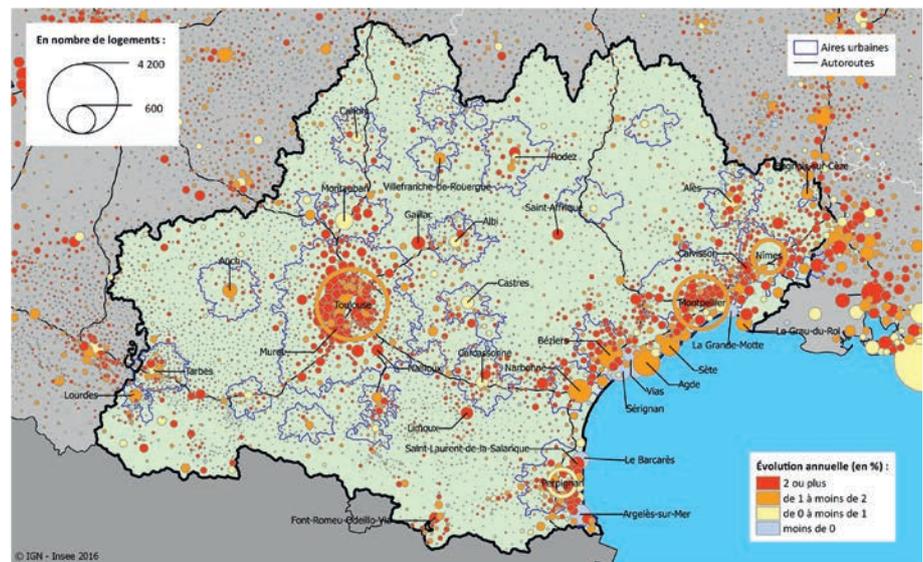
Un essor exceptionnel du parc de logements

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

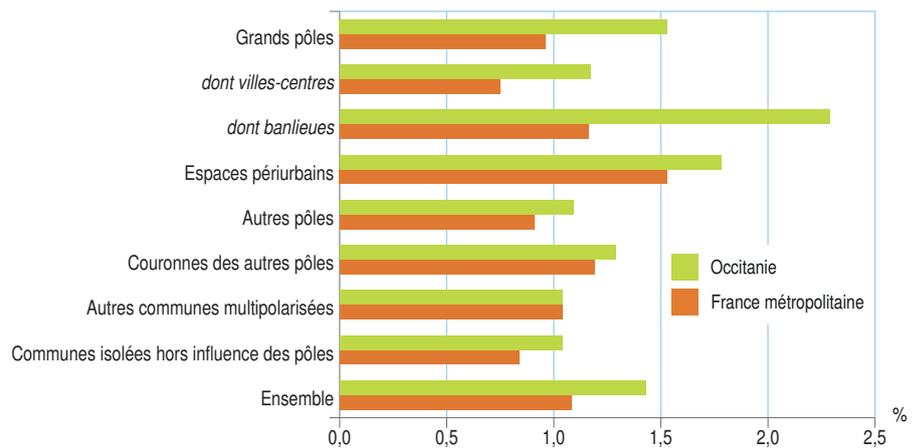
Le fort développement de l'habitat s'observe sur le territoire régional dans presque tous les types d'espaces, urbains comme ruraux (figure 3).

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

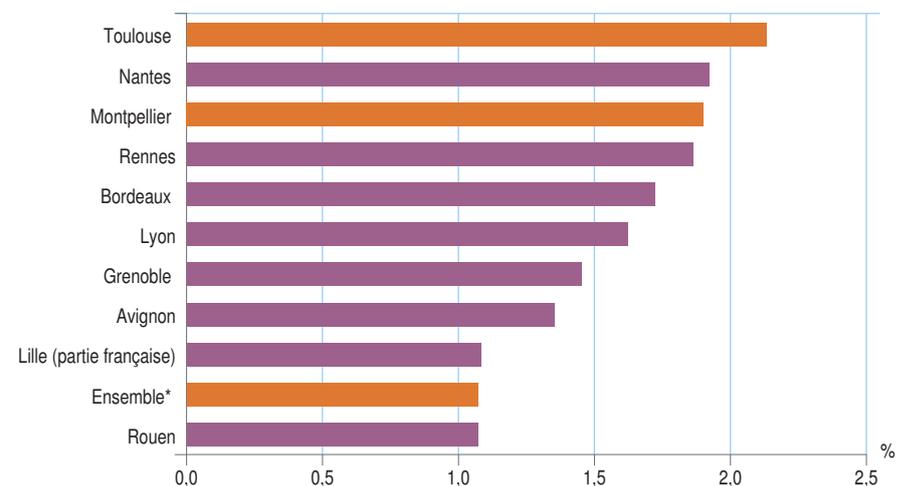
Évolution annuelle du nombre de logements par type d'espace en Occitanie entre 2008 et 2013



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*).

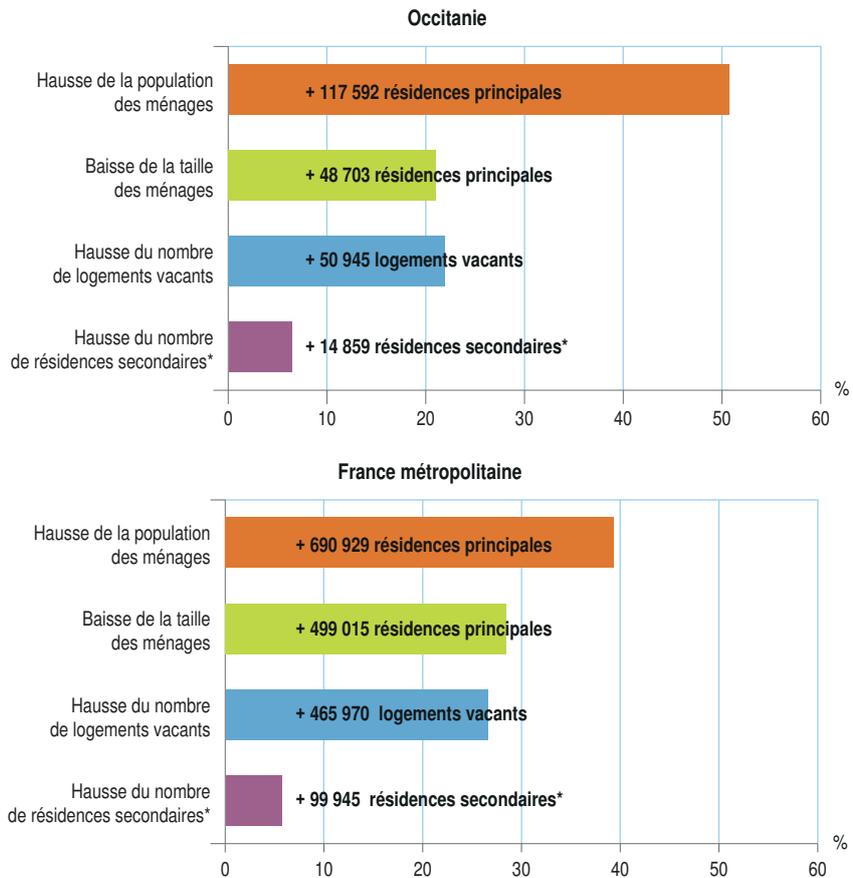
En effet, l'expansion du parc de logements est aussi liée à la baisse de la taille des ménages, c'est-à-dire au nombre de personnes partageant un même logement. La taille des ménages passe en moyenne de 2,21 personnes en 2008 à 2,16 en 2013 en Occitanie.

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

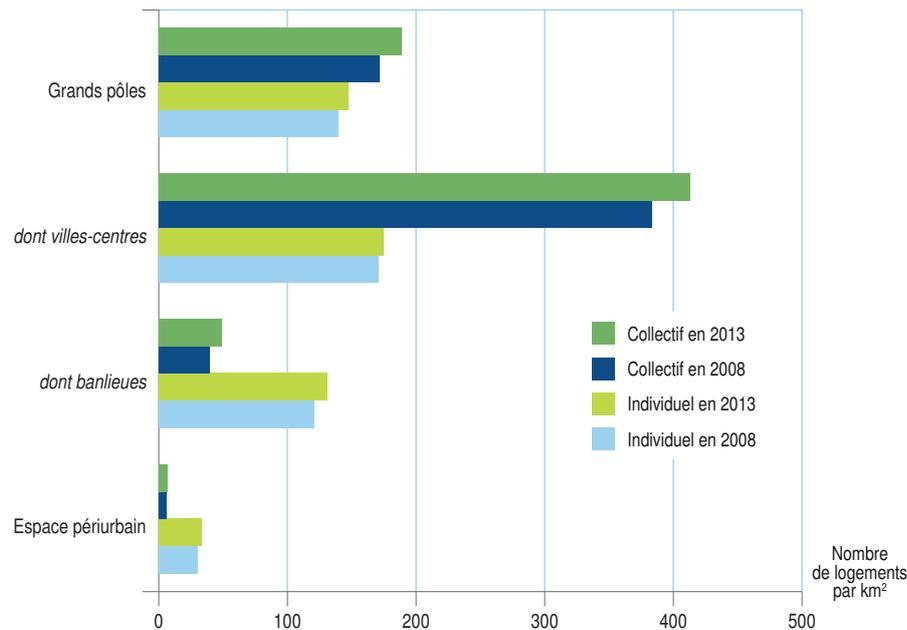
pour les séjours estivaux ou hivernaux, se distinguent par l'importance de la contribution des résidences secondaires, qui expliquent à elles seules plus du tiers de la croissance du parc (*annexe 1*).

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.

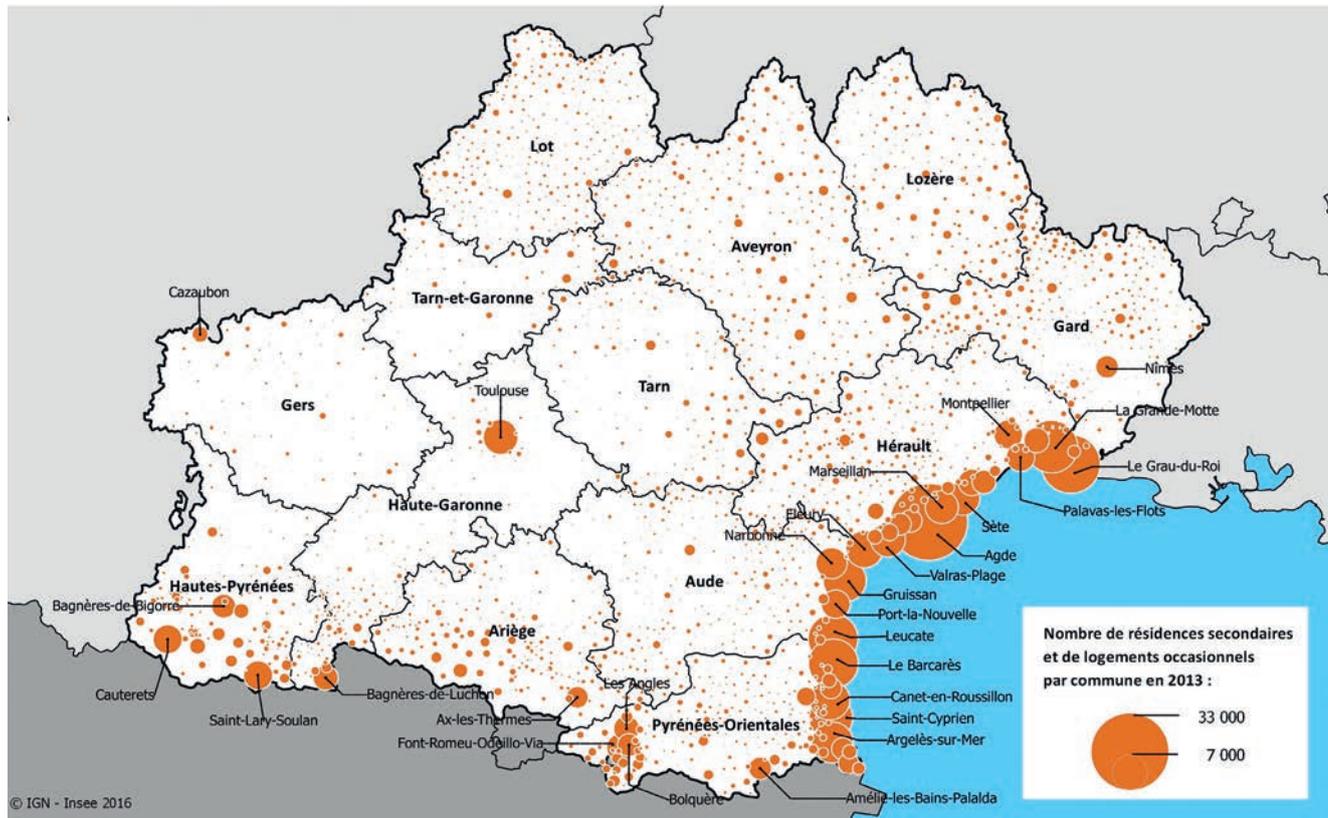
Parmi les 25 communes de métropole comptant le plus grand nombre de résidences secondaires, 7 se situent sur les côtes languedocienne et catalane. La vocation touristique de ces territoires a été planifiée dès 1963 avec la mission Racine. L'objectif de cette mission était de doter la côte méditerranéenne 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

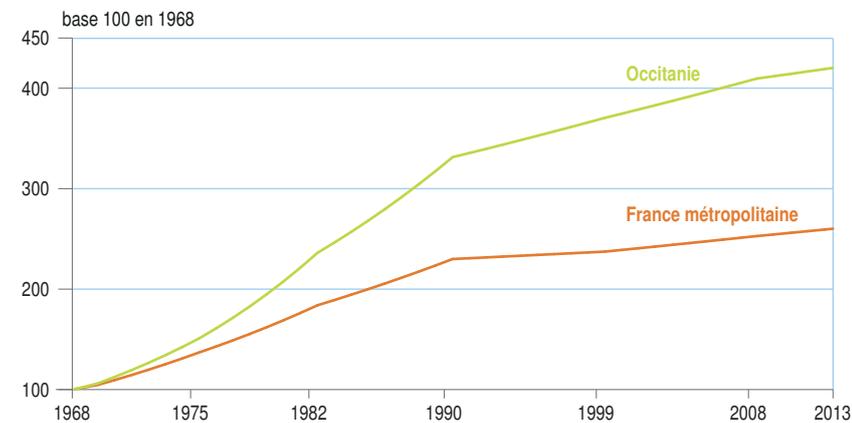


Source : Insee, recensement de la population 2013, exploitation principale

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

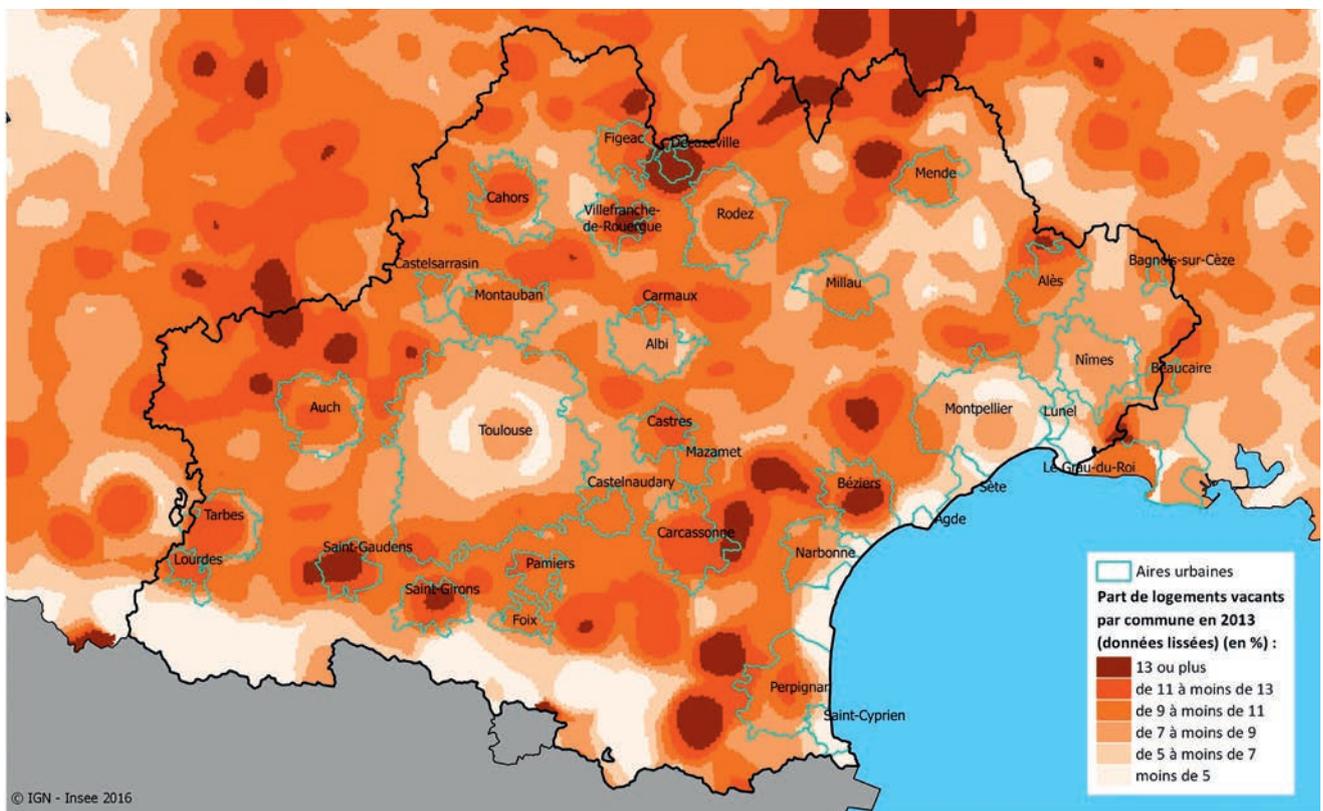
Une vacance plus faible dans l'Hérault et en Haute-Garonne

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.

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.

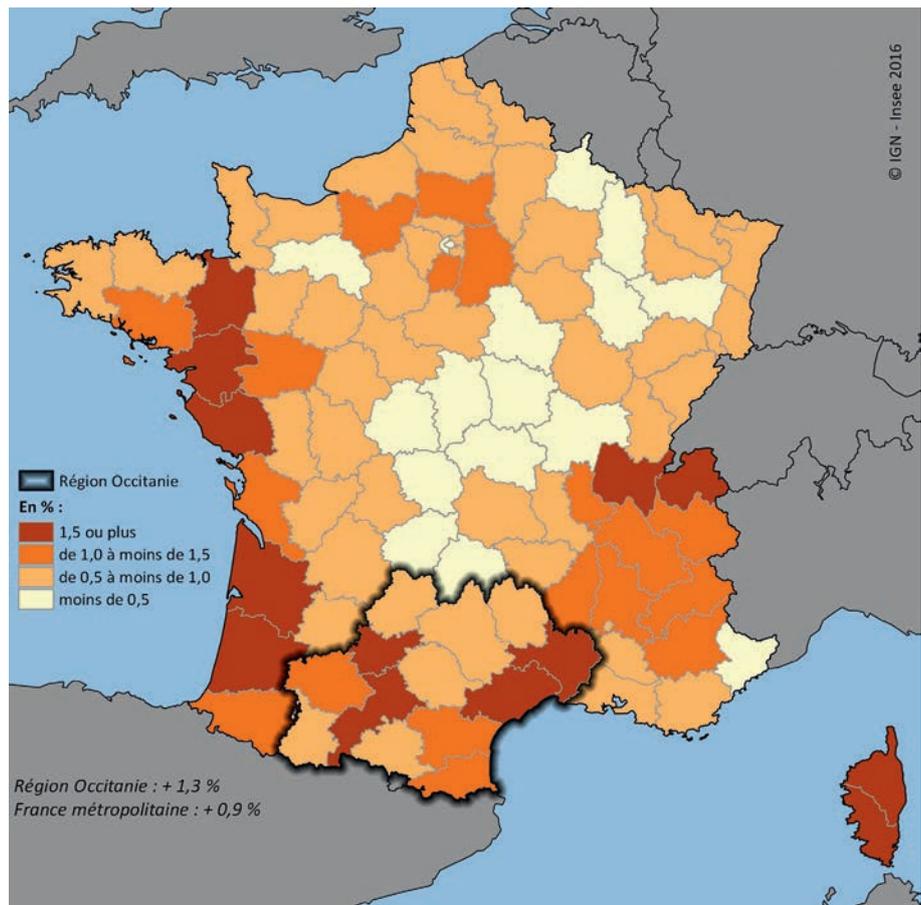
Des résidences principales moins concentrées dans les grands pôles urbains qu'en métropole

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

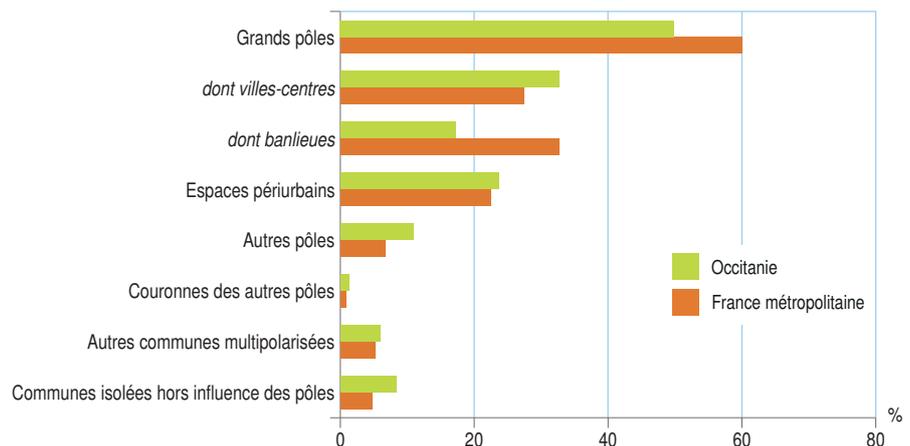
Évolution annuelle des résidences principales par département en France métropolitaine entre 2008 et 2013



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	Occitanie	France métropolitaine	2013		2008	
					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

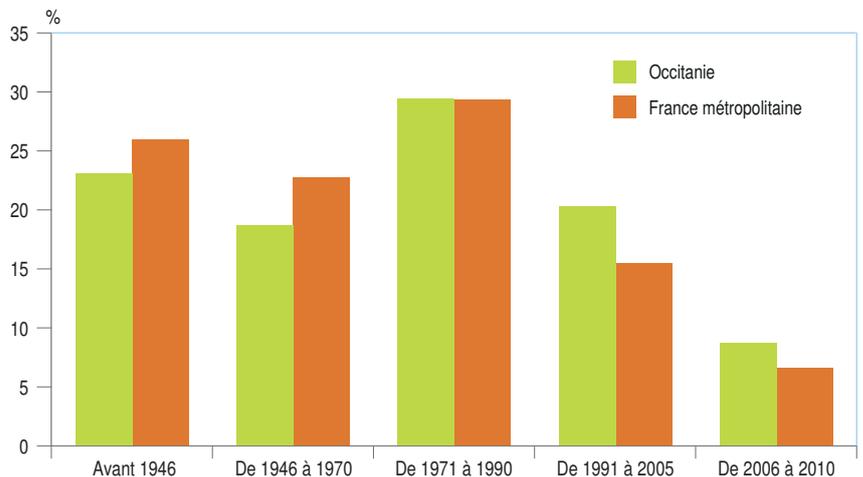
En Occitanie, le parc de résidences principales se développe fortement depuis les années 1990, en réponse à l'augmentation soutenue de la population. Ainsi en 2013, le parc de résidences principales est

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



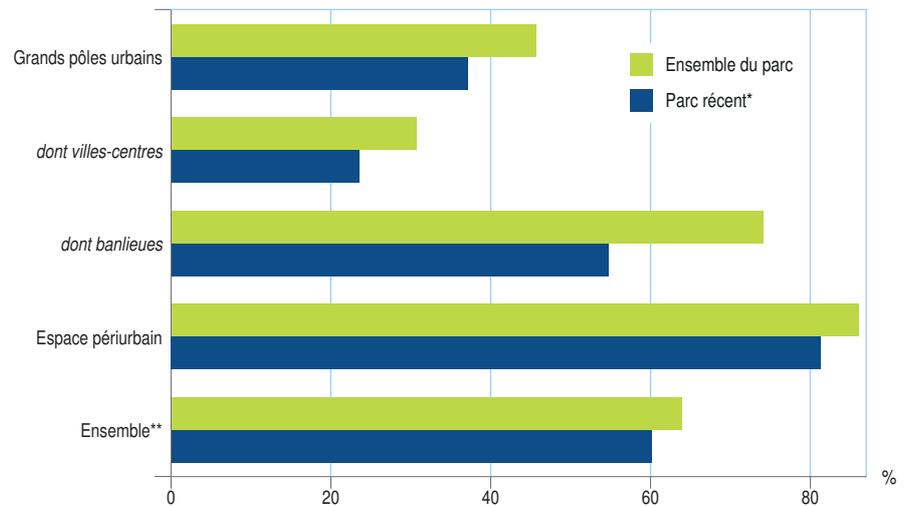
Source : Insee, recensement de la population 2013, exploitation principale

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.

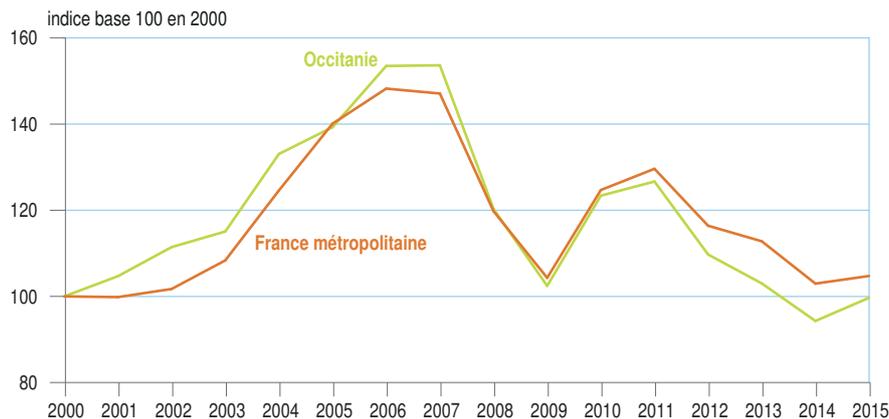
En Ariège, dans le Gers et les Hautes-Pyrénées, plus de la moitié du parc a été construit avant 1970, soit la part la plus importante de la région. Les communes rurales isolées détiennent proportionnellement le parc de logements le plus ancien : environ 6 résidences principales sur dix ont été construites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

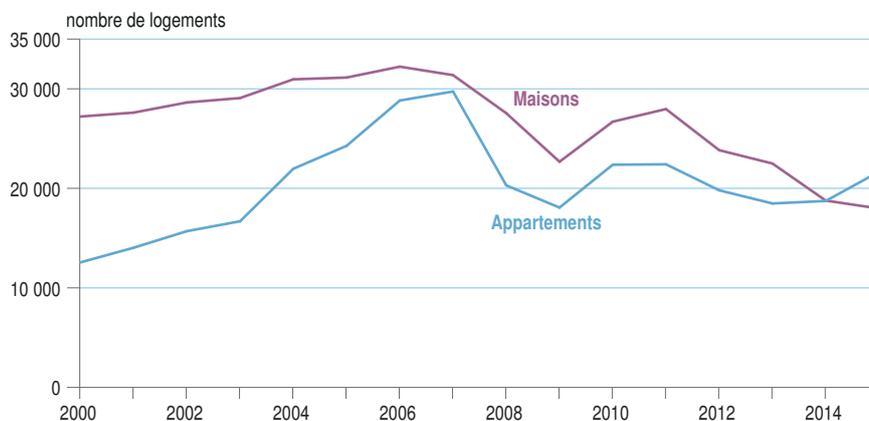
Évolution du nombre de logements mis en chantier entre 2000 et 2015



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.

III - Profil des occupants des résidences principales

Le parc privé compense la faiblesse du parc social

Une majorité de propriétaires

En 2013, l'Occitanie compte 1,5 million de résidences principales occupées par leur propriétaire. Ce parc représente ainsi 60 % des résidences principales (*figure 1*) contre 58 % en France métropolitaine. Les ménages locataires sont au nombre de 966 000, soit

38 % des résidences principales (40 % en France métropolitaine) (*définitions*). La part du parc locatif privé est légèrement supérieure dans la région (26 % des résidences principales) qu'en moyenne métropolitaine (23 %). À l'opposé, le parc HLM¹ est nettement moins développé (9 % contre 15 %), alors même que le taux de pauvreté des

ménages est l'un des plus élevés de métropole. En effet, 17,0 % des ménages vivent sous le seuil de pauvreté en 2013, contre 14,5 % en moyenne métropolitaine (*définitions*). Les ménages louant un meublé ou ceux logés gratuitement sont proportionnellement un peu plus nombreux qu'en métropole.

1 Hausse marquée du nombre de locataires, notamment dans le parc HLM

Répartition et évolution du nombre de résidences principales selon le statut d'occupation

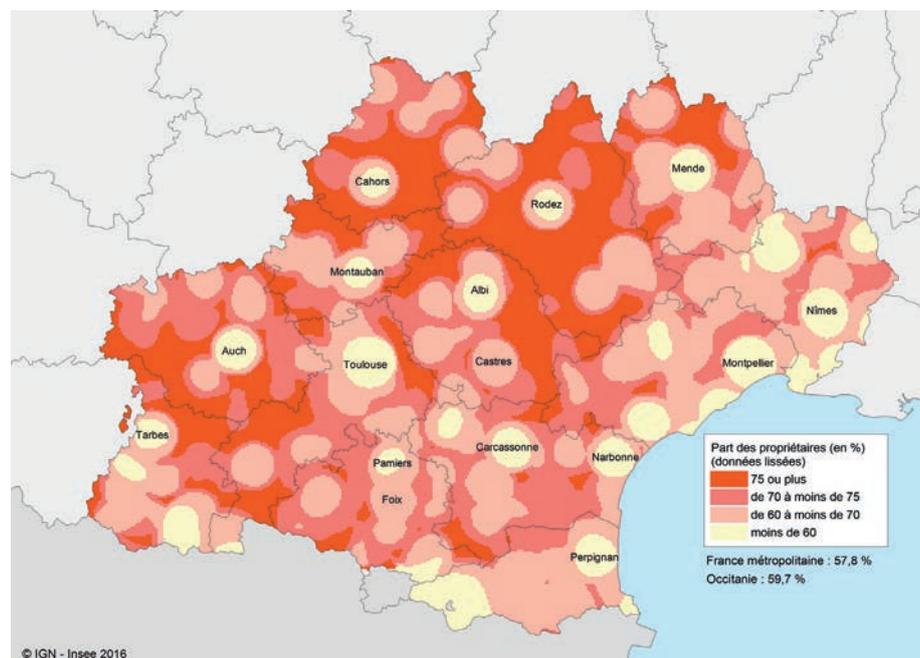
	Occitanie		Évolution annuelle (en %) 2008-2013		Répartition (en %)			
	(en nombre)		Occitanie	France métropolitaine	2013		2008	
	2013	2008			Occitanie	France métropolitaine	Occitanie	France métropolitaine
Propriétaires	1 531 272	1 433 009	1,3	1,0	59,6	57,8	59,8	57,6
Locataires	965 962	892 994	1,6	1,0	37,7	39,9	37,2	39,7
<i>dont locataires d'un logement vide privé</i>	677 104	632 908	1,4	0,8	26,4	22,8	26,4	22,8
<i>dont locataires d'un logement loué vide HLM</i>	219 489	201 961	1,7	0,8	8,6	14,6	8,4	14,7
<i>dont locataires d'un logement loué meublé</i>	69 369	58 125	3,6	3,2	2,7	2,5	2,4	2,2
Logés gratuitement	68 065	73 000	-1,4	-2,0	2,7	2,3	3,0	2,7
Ensemble	2 565 299	2 399 003	1,3	0,9	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : Insee, recensements de la population, exploitation principale

Comme au niveau de la France métropolitaine, le parc locatif est plus présent dans les grands pôles urbains que dans les autres types de territoires. En Occitanie près de 49 % des ménages vivant dans les grands pôles sont locataires contre 38 % des ménages des pôles de moindre importance et moins de 24 % hors des pôles. Plus précisément, ce sont les villes-centres des grands pôles qui concentrent l'offre locative, la part des locataires y atteignant 58 % des résidences principales, alors que dans leurs banlieues, elle n'est que de 32 % (*figures 2 et 3*). À Montpellier, la part du locatif atteint 66 % dans la ville-centre et 31 % dans la banlieue, à Toulouse, respectivement 64 % et 36 %. En France métropolitaine, la part des locataires dans les banlieues est plus forte que dans la région (+ 10 points), celles-ci concentrant par ailleurs une part bien plus importante de la population.

2 Les propriétaires, majoritaires hors des villes-centres

Part des ménages propriétaires en Occitanie en 2013



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

¹ Il s'agit du parc HLM déclaré au recensement de la population, qui ne constitue qu'une partie du parc locatif social suivi par le SOeS (*définitions*).

Un accroissement très rapide du parc locatif HLM

Entre 2008 et 2013, le parc de résidences principales s'accroît de 19 700 logements par an pour les propriétaires, 8 800 pour les locataires du privé et 3 500 pour les locataires HLM. Cet accroissement est particulièrement marqué en Occitanie, dans le locatif comme dans la propriété : il progresse de respectivement 1,6 % et 1,3 % par an, contre + 1,0 % en métropole pour chacun de ces deux parcs. Dans la région, le rythme de croissance du parc HLM est le plus rapide : + 1,7 % par an contre + 0,8 % en France métropolitaine. Malgré cet effort soutenu, l'Occitanie ne parvient pas à compenser son retard en matière de logement HLM, face à des besoins toujours plus nombreux. Elle reste la région où la part de locataires HLM est la plus faible après la Corse : 8,5 % des ménages en 2013, contre 14,6 % en France métropolitaine.

La croissance du parc locatif est notable dans les départements dynamiques d'un point de vue démographique : elle est la plus élevée dans l'Hérault (+ 2,4 % par an) et supérieure à 1,5 % par an dans le Tarn-et-Garonne, le Gard, la Haute-Garonne, les Pyrénées-Orientales et l'Aude. Hormis l'Aude, ces départements se caractérisent tous par un fort développement du parc HLM, avec une hausse de 2,2 % par an dans le Gard et jusqu'à 3,2 % dans le Tarn-et-Garonne. L'Aude se démarque, avec un parc locatif HLM qui progresse plus modérément (+ 0,9 %). Sur la période 2008-2013, le nombre de ménages propriétaires augmente de 1,3 % par an en Occitanie contre + 1,0 % en France métropolitaine.

La Haute-Garonne est le département où cette progression est la plus forte (+ 1,8 % par an), suivi du Gard et de l'Hérault (+ 1,5 % par an). En Lozère, dans les Hautes-Pyrénées, le Lot et l'Aveyron, la hausse est plus modérée (entre + 0,9 % et + 0,8 %) et plus faible qu'en moyenne en métropole (+ 1,0 %).

Après 40 ans, la majorité des ménages sont propriétaires de leur logement

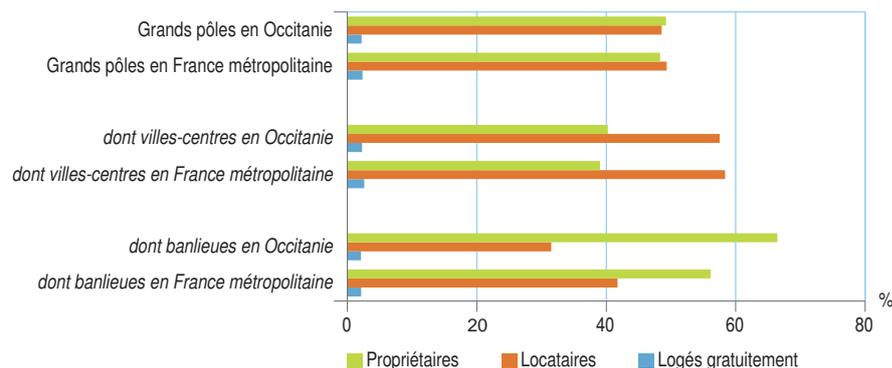
Les ménages sont majoritairement propriétaires aux alentours de 40 ans². À partir de 65 ans, ce sont même près de 8 ménages sur 10 qui sont propriétaires de leur logement (figure 4). Cet accès à la propriété est favorisé par un niveau de vie souvent plus élevé avec l'âge et, pour une partie des propriétaires, par le transfert générationnel de patrimoine.

En Occitanie, les ménages de moins de 30 ans sont moins souvent propriétaires de leur logement qu'en métropole (13 %

2 Il s'agit de l'âge de la personne de référence du ménage.

3 Davantage de propriétaires dans les banlieues des grands pôles urbains en Occitanie

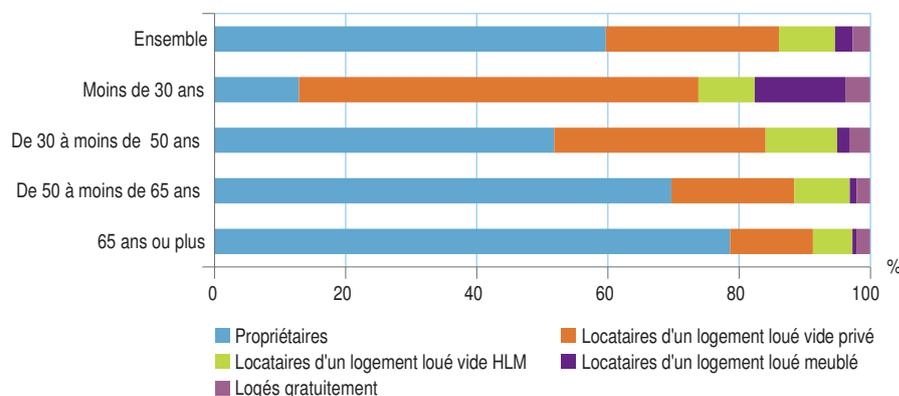
Répartition des occupants dans l'espace des grands pôles urbains selon le statut d'occupation en 2013



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

4 Les ménages de moins de 30 ans sont le plus souvent locataires

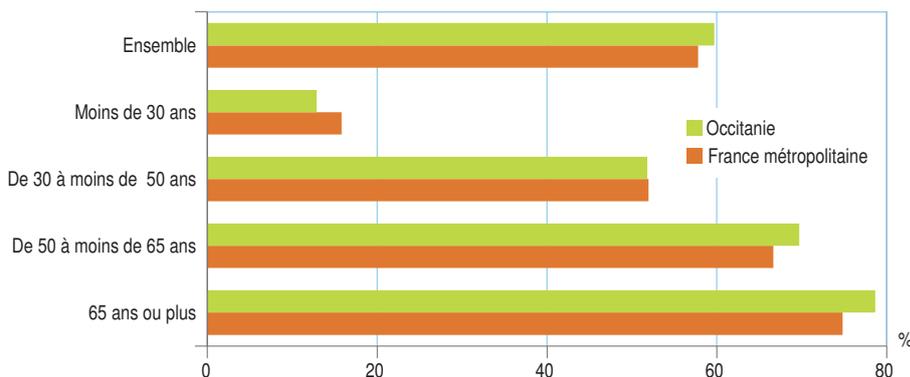
Répartition des ménages selon le statut d'occupation et la tranche d'âge de la personne de référence en Occitanie en 2013



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

5 Les ménages de 50 ans ou plus sont plus souvent propriétaires qu'en métropole

Part des ménages propriétaires de leur logement selon la tranche d'âge de la personne de référence du ménage en 2013



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

des ménages contre 16 %) (figure 5). La forte attractivité de la région, en particulier pour les jeunes, qu'ils soient étudiants ou actifs, explique ce recours plus fréquent à la location. En effet, 77 % des ménages arrivés en Occitanie depuis moins d'un an sont locataires en 2013, contre seulement 36 % des ménages y habitant depuis un an ou plus.

Le parc locatif privé abrite 6 jeunes ménages sur 10

La part des ménages louant dans le privé est élevée en Occitanie parmi les moins de 30 ans : elle atteint 61 %, soit 7 points de plus qu'en moyenne en métropole (figure 4). Le parc locatif privé joue un rôle primordial dans la région, à la fois pour l'accueil des

nouveaux arrivants et pour les ménages éligibles au parc social, encore peu développé. Cette prépondérance du parc privé concerne moins les ménages âgés. À partir de 65 ans, la part des ménages locataires dans le privé n'est plus que de 13 %, quasiment comme en métropole (12 %).

Quel que soit l'âge des ménages, la part de ceux vivant en HLM varie peu, en Occitanie comme en métropole. Pour les moins de 30 ans, cette part est de 9 %. Entre 30 et 50 ans, elle s'élève à 11 %. Puis elle tend à baisser légèrement avec l'âge.

En Occitanie, la taille des ménages (c'est-à-dire le nombre moyen de personnes par logement occupé au titre de résidence principale) est de 2,0 personnes dans le locatif privé. Elle est plus élevée (2,3) pour les propriétaires ou les locataires du parc HLM. En Occitanie, la taille des ménages est semblable à la France métropolitaine à l'exception de celle des propriétaires, un peu moins importante (0,1 point de moins).

Emménagements plus récents des locataires en Occitanie

En 2013, en Occitanie, les ménages occupent leur logement en moyenne depuis 14,6 ans, soit une durée plus faible qu'en France métropolitaine (15,1 ans) (figure 6). Cette différence est plus marquée pour les installations récentes, en lien avec la forte attractivité résidentielle de la région : 14,9 % des ménages occitans ont emménagé il y a moins de deux ans, contre 13,1 % en métropole. À l'opposé, les ménages installés depuis plus de 30 ans ne représentent que 17,3 % des ménages en Occitanie contre 18,1 % en France métropolitaine.

L'ancienneté d'emménagement dépend beaucoup du statut d'occupation du logement. En Occitanie, elle varie de 20,0 ans en moyenne pour les propriétaires, à seulement 5,5 ans pour les locataires d'un logement vide du parc privé et même 3,2 ans lorsque le logement est meublé (parc privé ou HLM) (figure 7). Les locataires d'un logement loué vide HLM sont installés depuis bien plus longtemps que les autres locataires, en moyenne depuis 10 ans.

Dans la région, les durées d'emménagement des locataires sont plus faibles qu'en moyenne en France métropolitaine : un an de moins pour les logements vides du parc privé et les meublés, et deux ans de moins pour les logements vides du parc HLM. Elles sont en revanche identiques pour les propriétaires.

Une durée d'emménagement variable selon les territoires

L'ancienneté d'emménagement est très variable d'un département à l'autre : elle est de 13 ans en moyenne dans l'Hérault et en Haute-Garonne, alors qu'elle atteint près de 19 ans dans le Gers et l'Aveyron. Dans

6 Des installations récentes plus fréquentes dans la région

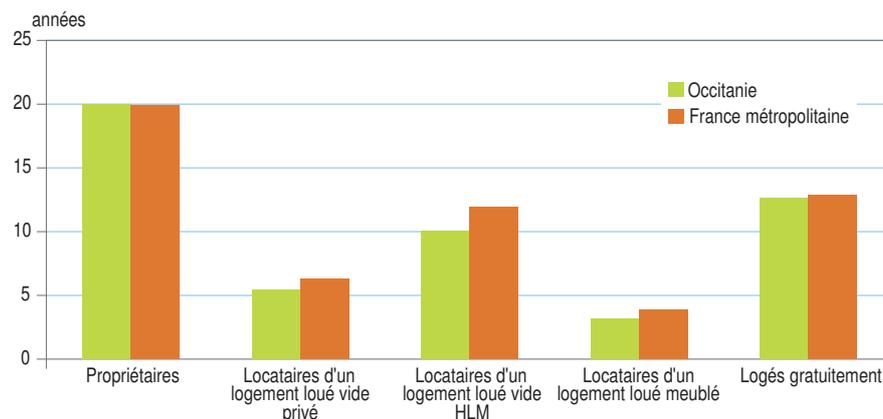
Répartition des ménages selon l'ancienneté d'emménagement dans le logement en 2013 et ancienneté moyenne d'emménagement

Répartition des ménages selon l'ancienneté d'emménagement (en %)	Occitanie	France métropolitaine
Moins de 2 ans	14,9	13,1
de 2 à moins de 5 ans	21,0	20,1
de 5 à moins de 10 ans	16,6	17,2
de 10 à moins de 20 ans	19,0	19,7
de 20 à moins de 30 ans	11,2	11,8
30 ans ou plus	17,3	18,1
Ancienneté moyenne d'emménagement (en année)	14,6	15,1

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

7 Les locataires d'un logement privé se sont installés très récemment

Ancienneté moyenne d'emménagement dans le logement en 2013



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

8 Une pauvreté plus marquée dans la région

Taux de pauvreté des locataires et des propriétaires en 2013

	Taux de pauvreté à 60 % de locataires (en %)		
	Propriétaires	Locataires	Ensemble
Occitanie	9,3	30,7	17,0
France métropolitaine	6,7	27,0	14,5

Lecture : en 2013 en Occitanie, 30,7 % des locataires et 9,3 % des propriétaires vivent sous le seuil de pauvreté. Ce seuil correspond à 60 % du niveau de vie médian de France métropolitaine (définitions).

Source : Insee, Filosofi 2013

ces deux premiers départements, cette plus faible durée d'occupation s'explique par la forte attractivité résidentielle, une plus grande mobilité des ménages et une part plus faible de propriétaires (54 % pour l'Hérault et 53 % pour la Haute-Garonne). À l'opposé, dans le Gers et surtout dans l'Aveyron, la part des propriétaires est très élevée (69 % et 70 % respectivement).

L'ancienneté moyenne d'emménagement diffère également en fonction du type de territoire, toujours en lien avec l'attractivité et le statut d'occupation des habitants. Elle est la plus faible dans les grands pôles urbains de la région (12,7 ans), espaces qui accueillent le plus de nouveaux arrivants et où les propriétaires sont proportionnellement moins nombreux (49 %). Dans l'espace périurbain, l'ancienneté moyenne d'emménagement est plus élevée (15,5 ans), comme la part de propriétaires (72 %).

Dans les petits et moyens pôles de la région, les habitants sont installés en moyenne depuis plus longtemps (15,5 ans) que dans les grands pôles. Cela s'explique à la fois par leur moindre attractivité résidentielle et par une plus grande présence de propriétaires (59 %). Néanmoins, même à statut d'occupation égal, l'ancienneté moyenne y est plus élevée. Dans les couronnes de ces petits et moyens pôles, la durée moyenne d'emménagement atteint 19,2 ans.

Dans les communes isolées, l'ancienneté d'installation est encore supérieure (19,7 ans). Les propriétaires y sont plus présents et y vivent depuis bien plus longtemps que dans les autres espaces de la région.

Pauvreté plus marquée en Occitanie, en particulier chez les locataires

En 2013, 17,0 % de la population de la région Occitanie vit avec moins de 1 000 euros

mensuels et par unité de consommation³. Cela représente 2 000 euros mensuels pour un couple avec un enfant de 14 ans ou plus ou encore 1 300 euros pour un parent élevant seul un enfant de moins de 14 ans (*définitions*). Ce taux de pauvreté⁴ régional est supérieur à celui de la France métropolitaine (14,5 %) et ce, quel que soit le statut d'occupation (*figure 8*). Cependant, l'écart entre propriétaires et locataires est moins marqué dans la région : les locataires y sont trois fois plus touchés par la pauvreté (30,7 %) que les propriétaires (9,3 %), alors qu'ils le sont quatre fois plus en France métropolitaine.

Les taux de pauvreté des locataires et des propriétaires varient sensiblement d'un département à l'autre. En Haute-Garonne, 24 % des locataires et 5 % des propriétaires vivent sous le seuil de pauvreté, soit les parts les plus faibles de la région (*figure 9*). Cependant, c'est aussi dans ce département que l'écart de taux de pauvreté entre les statuts d'occupation est le plus fort : les locataires y sont presque cinq fois plus souvent pauvres que les propriétaires. À l'opposé, l'Aude présente le plus fort taux de pauvreté des locataires (37 %) et des propriétaires (13 %) des départements de la région, soit pour ces derniers un taux près de deux fois plus élevé que celui de la France métropolitaine. Trois autres départements du littoral (Pyrénées-Orientales, Hérault et Gard), ainsi que l'Ariège sont également très touchés par la pauvreté. Dans ces quatre départements, le taux de pauvreté des locataires dépasse 30 % et celui des propriétaires 10 %. En Lozère, l'écart entre les taux de pauvreté des locataires (24 %) et des propriétaires (12 %) est le plus faible de la région, les propriétaires étant deux fois moins touchés que les locataires.

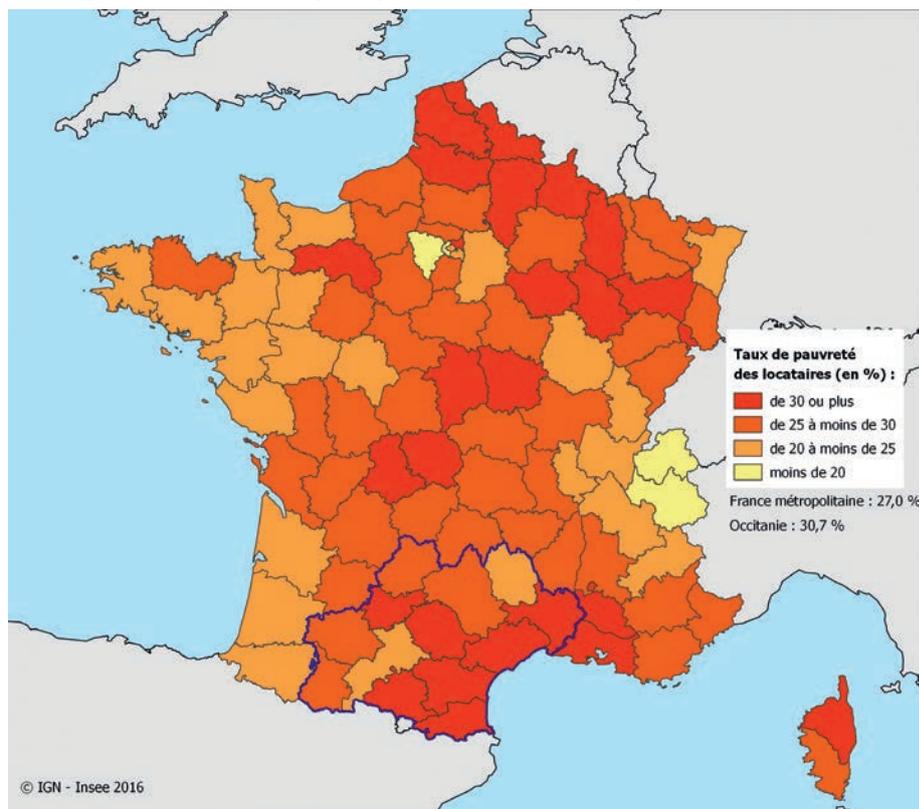
Le taux de pauvreté est plus élevé dans les pôles de la région, quelle que soit leur taille, que dans leurs couronnes (18 % en moyenne, contre 12 à 14 %). La part des locataires y est plus importante et le taux de pauvreté des locataires plus élevé. En revanche dans les grands pôles urbains, au marché immobilier plus sélectif, les propriétaires sont moins souvent pauvres (7 %) que dans les autres types d'espace. La pauvreté touche aussi particulièrement les communes isolées, loin de l'influence des pôles, où le taux atteint 21 %. Il culmine à 16 % pour les propriétaires et à 33 % pour les locataires dans ces espaces ruraux.

3 L'unité de consommation (UC) est un système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage pour tenir compte des économies d'échelle liées à la taille du ménage : 1 pour le premier adulte, 0,5 pour les autres personnes de 14 ans ou plus, 0,3 pour les enfants de moins de 14 ans.

4 Le taux de pauvreté correspond à la part des personnes vivant sous un certain seuil, dénommé seuil de pauvreté, correspondant à 60 % du niveau de vie médian une année donnée. En 2013 ce seuil est en France métropolitaine de 1 000 euros par UC et par mois.

9 Les taux de pauvreté des locataires dépassent 30 % dans la plupart des départements de la région

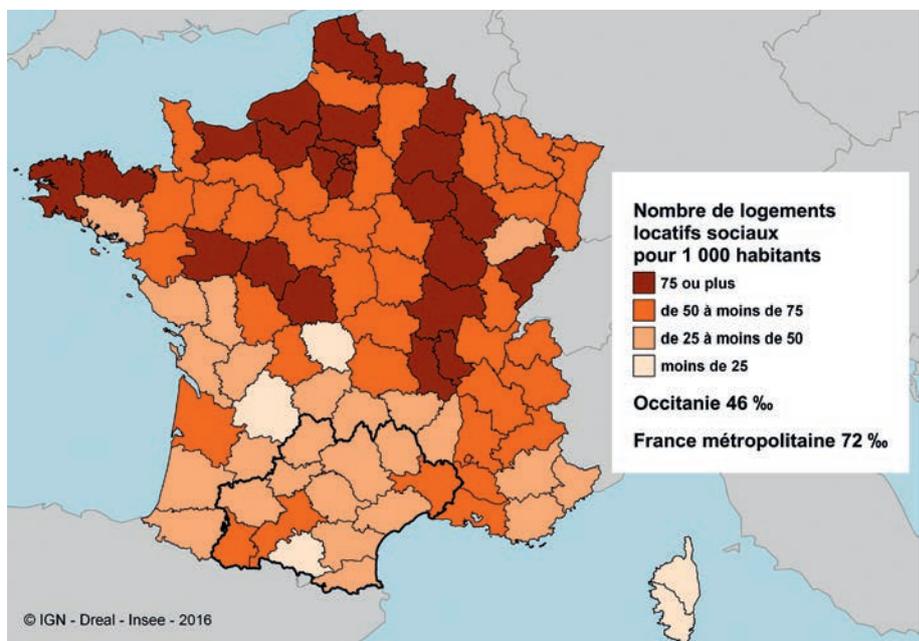
Taux de pauvreté des locataires par département en France métropolitaine en 2013



Source : Insee, Filosofi 2013

10 Une densité plus faible de logements sociaux dans les départements du sud de la France

Les logements locatifs sociaux par département au 1^{er} janvier 2015



Sources : Insee, estimations de population au 1/1/2015 ; SOeS, Répertoire du parc locatif social (RPLS)

Près de 265 000 logements sociaux en Occitanie au 1^{er} janvier 2015

Parmi les ménages qui compte tenu de leur situation financière peuvent prétendre à un logement « très social »⁵, moins d'un sur six dispose en 2013 d'un logement HLM, les autres se répartissant à parts égales entre

locataires du parc privé et propriétaires occupants. Le parc privé joue ainsi un rôle

5 Les ménages éligibles à un logement « très social » (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) doivent avoir un niveau de revenu inférieur à 60 % du plafond HLM (plafond qui s'élève à 1 350 € mensuels pour un couple en 2013).

important, tout particulièrement dans les grandes aires urbaines, où il pallie le déficit de logements sociaux, mais souvent à des prix bien plus élevés. En zone rurale, en revanche, les écarts de loyer entre parc privé et parc social sont faibles, permettant à un plus grand nombre de ménages moins aisés de se loger en location privée.⁶

Les logements locatifs sociaux sont destinés à satisfaire les besoins en logement des personnes aux ressources modestes en proposant des loyers encadrés, inférieurs à ceux du marché privé. Dans une région qui présente une forte croissance démographique et un taux de pauvreté parmi les plus élevés, les besoins sont très importants. Fin 2015, plus de 127 000 ménages sont en attente d'un logement social en Occitanie, alors que 33 000 attributions sont réalisées au cours de l'année. Au 1^{er} janvier 2015, le parc des bailleurs sociaux (offices publics et entreprises sociales de l'habitat, sociétés d'économie mixte, coopératives HLM, associations...) se compose de 264 750 logements dans la région. Ce parc comprend plus de 80 % de logements collectifs et 70 % de logements de 3 ou 4 pièces.

Les logements locatifs sociaux sont largement concentrés dans les quatre départements les plus urbains (Haute-Garonne, Hérault, Gard et Pyrénées-Orientales), qui à eux seuls regroupent 70 % du parc social régional. Région historiquement peu marquée par le développement industriel par rapport au nord de la France, l'Occitanie se caractérise par un déficit structurel de logements sociaux, avec seulement 46 logements sociaux pour 1 000 habitants début 2015, contre 70 en France métropolitaine. Avec la Corse (40 logements pour 1 000 habitants), c'est la région métropolitaine qui compte le moins de logements locatifs sociaux, proportionnellement à sa population. Ce déficit est comparable à celui constaté dans la région Nouvelle-Aquitaine voisine (47 logements pour 1 000 habitants).

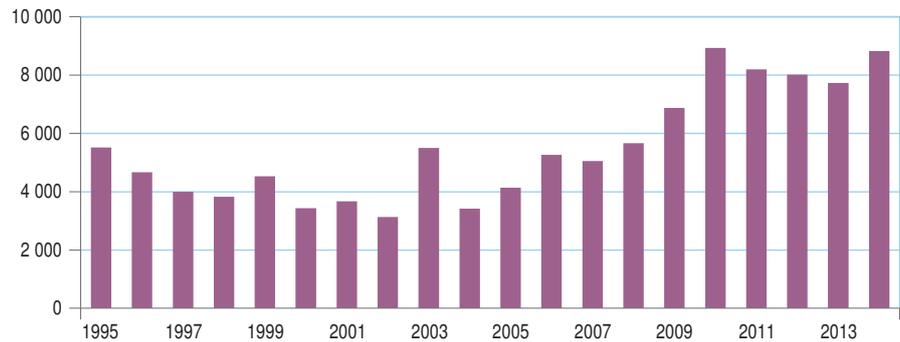
La densité du parc locatif social est néanmoins très variable d'un département à l'autre de la région, eu égard à sa structure urbaine et à sa dynamique démographique. Ainsi 57 logements locatifs sociaux pour 1 000 habitants sont dénombrés en Haute-Garonne contre 23 seulement en Ariège, densité la plus faible de la région (figure 10). Sur les 13 départements occitans, seuls 3 affichent une densité supérieure à 50 logements pour 1 000 habitants (le Gard, la Haute-Garonne et les Hautes-Pyrénées).

Une forte croissance du parc locatif social ces dernières années

Sur la période récente, l'offre locative sociale connaît une progression très soutenue en

11 Une progression continue du nombre de nouveaux logements sociaux mis en location depuis 10 ans

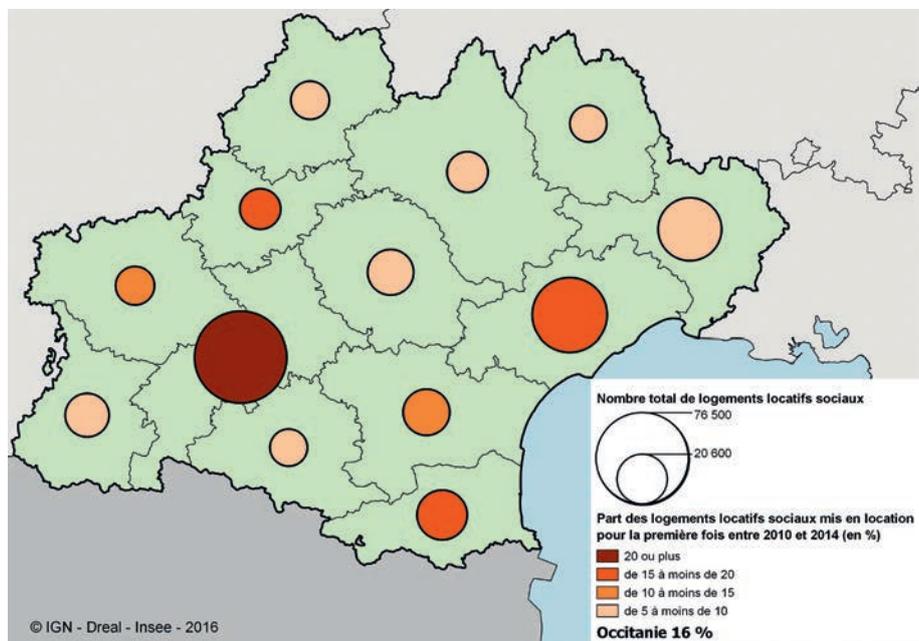
Nombre de logements sociaux mis en location pour la première fois entre 1995 et 2014 en Occitanie



Source : SOeS, Répertoire du parc locatif social (RPLS) 2015

12 En Haute-Garonne, plus d'un nouveau logement locatif sur cinq a moins de cinq ans

Le parc de logements locatifs sociaux par département en Occitanie au 1^{er} janvier 2015



Lecture : Au 1^{er} janvier 2015, la Haute-Garonne compte 76 500 logements locatifs sociaux et 22 % d'entre eux ont été mis pour la première fois en location entre 2010 et 2014

Source : SOeS, Répertoire du parc locatif social (RPLS) 2015

Occitanie : il se construit plus du double de logements sociaux entre 2010 et 2014 que dix ans auparavant (entre 2000 et 2004) (figure 11). Ce sont ainsi 8 300 logements qui sont livrés en moyenne par an sur les cinq dernières années. Cette dynamique traduit la mobilisation importante des acteurs locaux en faveur du développement de logements abordables, dont le besoin ne cesse de croître. Pour la deuxième année consécutive, l'accroissement de ce parc (+ 2,9 % entre 2014 et 2015) est même le plus fort des régions métropolitaines. Compte tenu du développement des deux métropoles régionales, l'effort de production de nouveaux logements sociaux est particulièrement important dans les départements de la Haute-Garonne et de

l'Hérault : respectivement 3 400 et 1 800 nouveaux logements sont mis en location en moyenne annuelle entre 2010 et 2014, soit plus de 60 % des livraisons régionales. Le Gard et les Pyrénées-Orientales, avec respectivement 700 et 800 logements livrés en moyenne par an, pèsent chacun de l'ordre de 10 % de la production annuelle récente. Aussi, en 2015, le parc locatif social est plus récent en Occitanie que dans le reste du pays : 16 % des logements sociaux sont livrés entre 2010 et 2014, contre 9 % en France métropolitaine. Cette part dépasse même les 20 % en Haute-Garonne ; elle est comprise entre 15 et 20 % dans l'Hérault, les Pyrénées-Orientales et le Tarn-et-Garonne (figure 12).

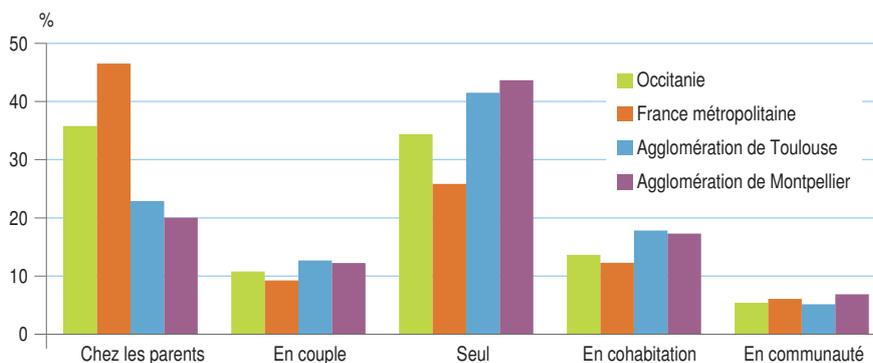
⁶ Source Filocom d'après DGDDI (Direction Générale des Douanes et des Droits Indirects).

En Occitanie, un tiers des étudiants vivent seuls en 2013

Dans la région, parmi les 208 400 étudiants⁷ majeurs en 2013, la plupart résident seuls (34 %) ou chez leurs parents (36 %). Cette situation diffère de la France métropolitaine, où les étudiants vivent bien plus souvent chez leurs parents (46 %) que seuls (26 %) (figure 13). La concentration de l'offre de formation dans la région explique en partie cette différence : beaucoup de jeunes habitant loin des pôles de formation supérieure doivent quitter le domicile familial et déménager pour poursuivre leurs études. La forte attractivité de la région auprès des étudiants, nombreux à venir d'autres régions françaises ou de l'étranger pour y étudier, y contribue également.

13 Dans les grands pôles urbains de Toulouse et Montpellier, plus de 4 étudiants sur 10 vivent seuls

Répartition des étudiants selon le mode de cohabitation en 2013



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

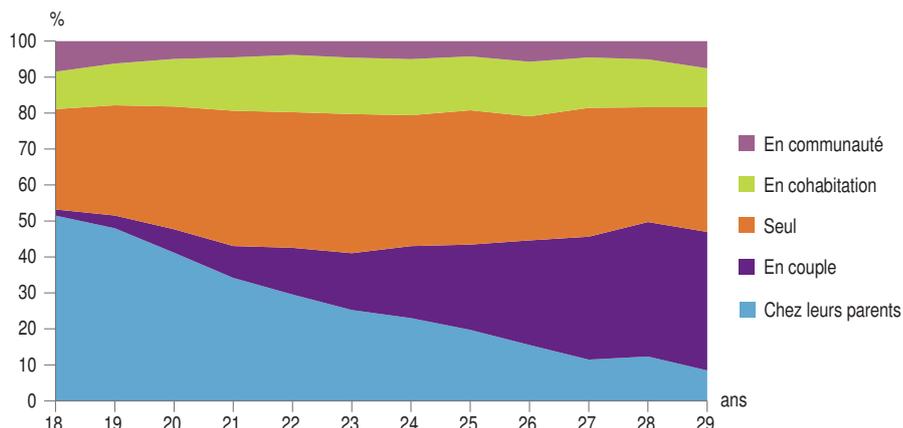
La part des étudiants vivants seuls est plus importante dans les grands pôles urbains de Toulouse (42 %, soit 80 800 étudiants vivant seuls) et Montpellier (44 %, soit 46 100 étudiants vivants seuls), pôles qui concentrent l'offre de formation supérieure régionale.

En Occitanie, la colocation⁸ est plus répandue parmi les étudiants (14 %) qu'en France métropolitaine (12 %), de même que la vie en couple (11 % contre 9 %). Seulement 5 % des étudiants vivent en communauté en 2013, contre 7 % cinq ans auparavant⁹.

La proportion d'étudiants vivant chez leurs parents décroît fortement avec l'âge au profit de la vie en couple (figure 14). Dans la région, plus de la moitié (51 %) des 27 500 étudiants âgés de 18 ans vivent chez leurs parents en 2013, contre 8 % seulement des 2 300 étudiants de 29 ans. A contrario, la proportion d'étudiants en couple augmente fortement avec l'âge, passant de 2 % à 18 ans à 39 % à 29 ans. Pour les autres modes de cohabitation, que ce soit seul, en colocation ou en communauté, la répartition varie peu en fonction de l'âge.

14 La part des étudiants vivant seuls, en colocation ou en communauté varie peu en fonction de l'âge

Répartition des étudiants selon le mode de cohabitation et l'âge en Occitanie en 2013



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

7 Un étudiant est défini ici comme un jeune de 18 à 29 ans, inscrit dans un établissement d'enseignement supérieur et titulaire au moins d'un baccalauréat ou d'un diplôme de niveau équivalent.

8 La colocation est définie ici comme la situation partagée par deux ou plusieurs personnes de vivre dans un même logement d'habitation. Le recensement ne permet pas d'appréhender la colocation, qui nécessite de connaître finement les liens entre les occupants du logement et s'ils se partagent le paiement du loyer.

9 Quelques cités universitaires ont été transformées en résidences étudiantes (c'est-à-dire en logements ordinaires), entre 2008 et 2013 ainsi des étudiants auparavant recensés avec les communautés sont comptabilisés en 2013 comme vivant en résidence principale. Les communautés ne font pas partie des logements étudiés dans ce dossier, hormis dans cet encadré.

IV - Annexes

Annexes de la partie I Données départementales

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.

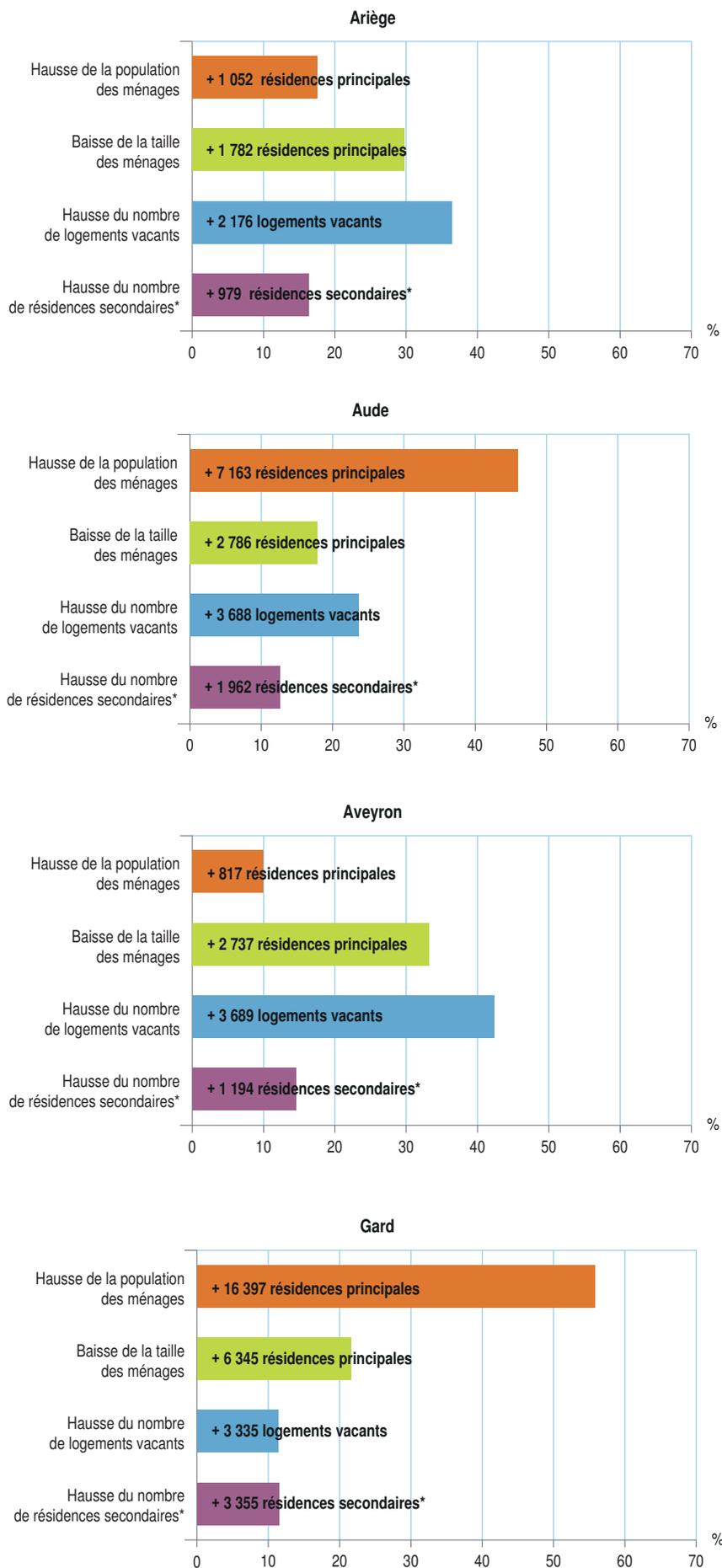
1 - Répartition et évolution du parc de logements selon la catégorie de logements par départements

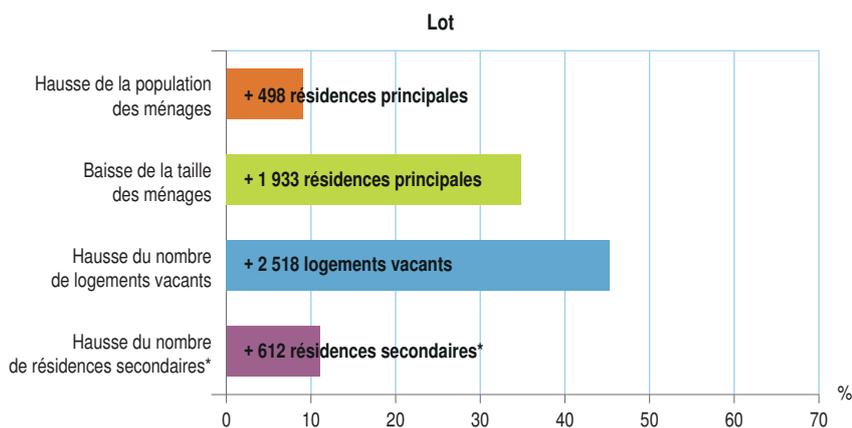
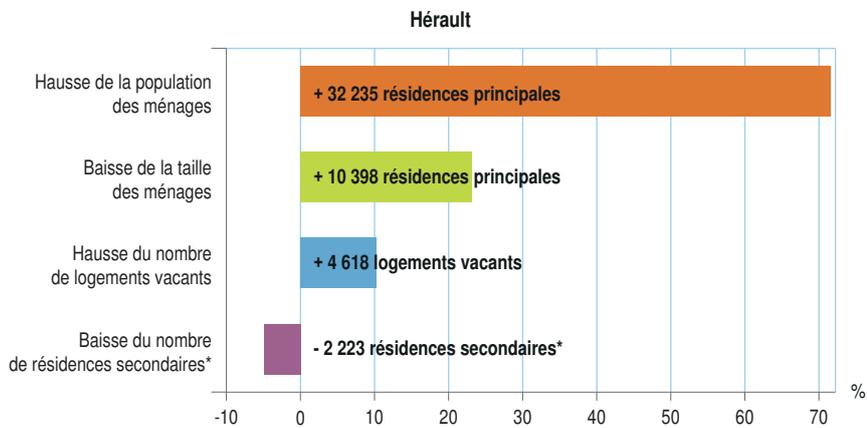
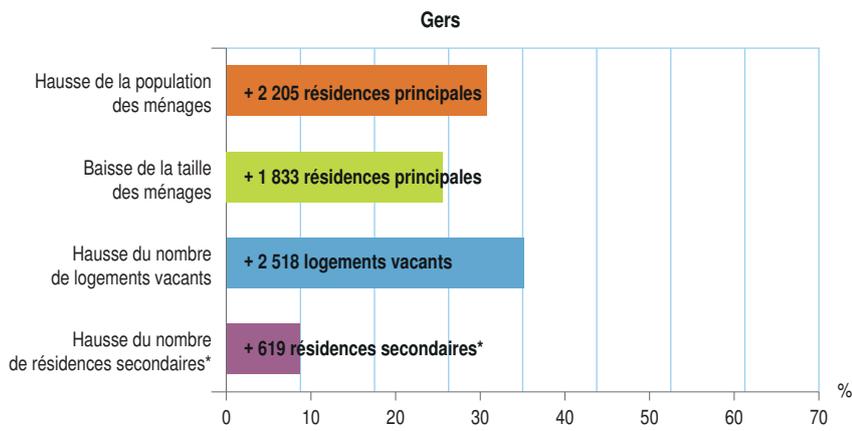
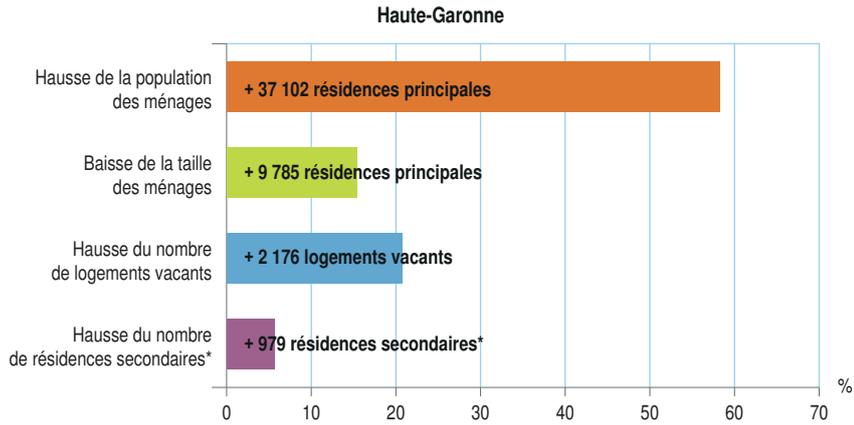
Zonage et catégorie de logement	Nombre de logements		Évolution annuelle	Part (%)	
	2013	2008	2008-2013 (%)	2013	2008
Occitanie					
Résidences principales	2 565 299	2 399 003	1,3	76,0	76,3
Résidences secondaires*	529 142	514 283	0,6	15,7	16,4
Logements vacants	281 088	230 143	4,1	8,3	7,3
Ensemble	3 375 529	3 143 429	1,4	100,0	100,0
Ariège					
Résidences principales	69 782	66 960	0,8	65,8	66,9
Résidences secondaires*	26 321	25 342	0,8	24,8	25,3
Logements vacants	9 946	7 770	5,1	9,4	7,8
Ensemble	106 059	100 072	1,2	100,0	100,0
Aude					
Résidences principales	164 502	154 553	1,3	65,8	65,9
Résidences secondaires*	63 928	61 966	0,6	25,6	26,5
Logements vacants	21 374	17 686	3,9	8,6	7,6
Ensemble	249 804	234 205	1,3	100,0	100,0
Aveyron					
Résidences principales	126 513	122 960	0,6	72,0	73,4
Résidences secondaires*	30 939	29 745	0,8	17,6	17,8
Logements vacants	18 281	14 792	4,3	10,4	8,8
Ensemble	175 733	167 497	1,0	100,0	100,0
Gard					
Résidences principales	321 923	299 182	1,5	79,2	79,3
Résidences secondaires*	51 892	48 537	1,3	12,8	12,9
Logements vacants	32 585	29 250	2,2	8,0	7,8
Ensemble	406 400	376 968	1,5	100,0	100,0
Haute-Garonne					
Résidences principales	591 870	544 984	1,7	88,8	90,4
Résidences secondaires*	25 812	22 212	3,0	3,9	3,7
Logements vacants	48 554	35 338	6,6	7,3	5,9
Ensemble	666 236	602 534	2,0	100,0	100,0
Gers					
Résidences principales	85 463	81 426	1,0	80,2	82,0
Résidences secondaires*	10 097	9 478	1,3	9,5	9,5
Logements vacants	11 004	8 486	5,3	10,3	8,5
Ensemble	106 564	99 390	1,4	100,0	100,0
Hérault					
Résidences principales	497 192	454 560	1,8	79,3	72,4
Résidences secondaires*	125 497	127 720	-0,4	18,7	20,4
Logements vacants	49 624	45 006	2,0	7,4	7,2
Ensemble	672 313	627 286	1,4	100,0	100,0
Lot					
Résidences principales	81 087	78 657	0,6	70,9	72,2
Résidences secondaires*	21 799	21 187	0,6	19,0	19,4
Logements vacants	11 617	9 104	5,0	10,1	8,4
Ensemble	114 503	108 948	1,0	100,0	100,0
Lozère					
Résidences principales	34 337	33 324	0,6	57,9	58,8
Résidences secondaires*	19 218	18 808	0,4	32,4	33,2
Logements vacants	5 744	4 538	4,8	9,7	8,0
Ensemble	59 299	56 670	0,9	100,0	100,0
Hautes-Pyrénées					
Résidences principales	105 700	102 837	0,6	67,5	70,4
Résidences secondaires*	36 122	32 567	2,1	23,1	22,3
Logements vacants	14 765	10 709	6,6	9,4	7,3
Ensemble	156 587	146 113	1,4	100,0	100,0
Pyrénées-Orientales					
Résidences principales	211 502	199 307	1,2	63,5	63,1
Résidences secondaires*	95 147	94 995	0,0	28,5	30,1
Logements vacants	26 714	21 529	4,4	8,0	6,8
Ensemble	333 363	315 831	1,1	100,0	100,0
Tarn					
Résidences principales	169 401	161 610	0,9	83,3	84,2
Résidences secondaires*	14 959	14 700	0,4	7,4	7,7
Logements vacants	18 808	15 585	3,8	9,3	8,1
Ensemble	203 168	191 895	1,1	100,0	100,0
Tarn-et-Garonne					
Résidences principales	106 015	98 644	1,5	84,5	85,0
Résidences secondaires*	7 411	7 026	1,1	5,9	6,1
Logements vacants	12 074	10 351	3,1	9,6	8,9
Ensemble	125 500	116 021	1,6	100,0	100,0

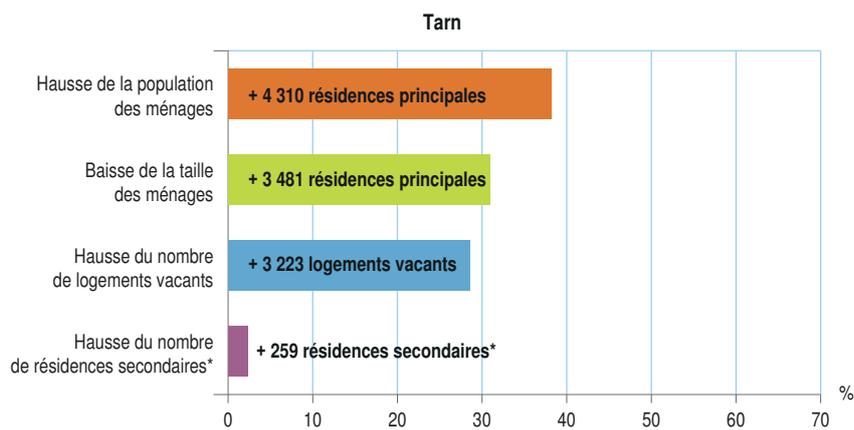
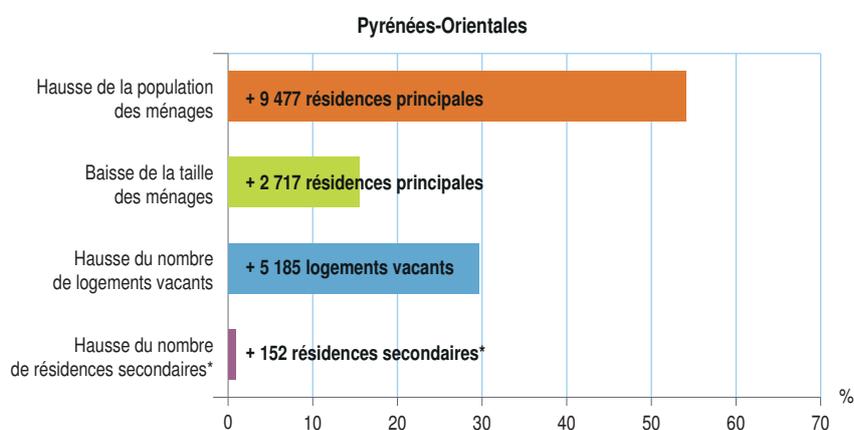
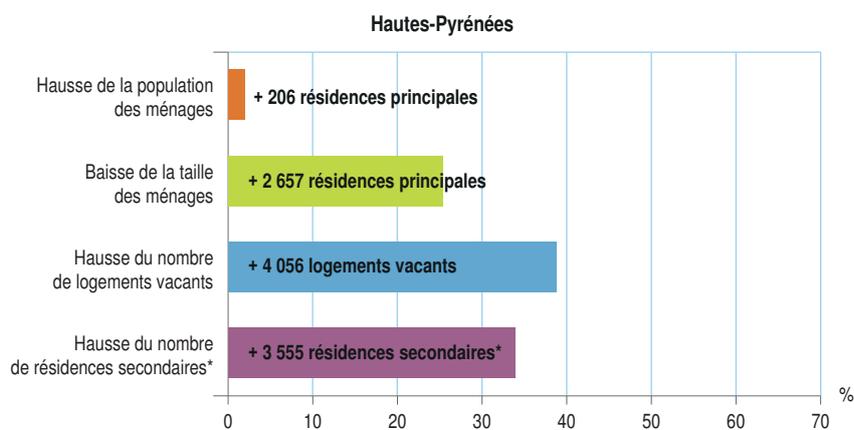
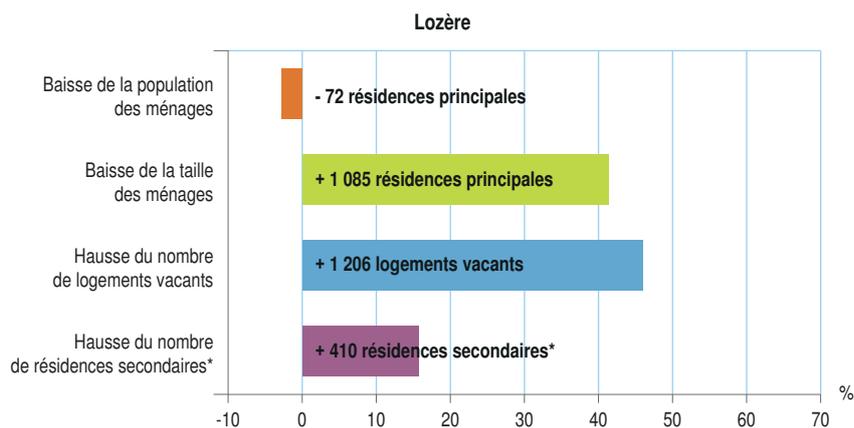
* Résidences secondaires et logements occasionnels (avertissement p. 21)

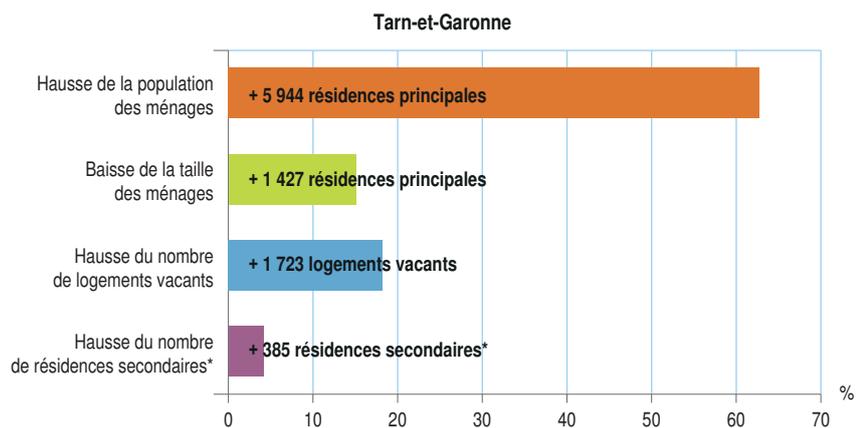
Source : Insee, recensements de la population, exploitation principale

2 - Contribution de chaque facteur à l'évolution du nombre de logements par département entre 2008 et 2013









* ou logements occasionnels (avertissement p. 21)

Source : Insee, recensements de la population, exploitation principale

Annexes de la partie II
Données départementales

3 - Nombre et évolution du parc de résidences principales selon le type de logement par département

Zonage et type de logement	Nombre de logements		Évolution annuelle (en %)	Part (en %)	
	2013	2008	2008-2013	2013	2008
Occitanie					
Maisons	1 638 998	1 542 531	1,2	63,9	64,3
Appartements	909 833	837 943	1,7	35,5	34,9
Autres*	16 468	18 530	-2,3	0,6	0,8
Ensemble	2 565 299	2 399 004	1,3	100,0	100,0
Ariège					
Maisons	56 639	53 946	1,0	81,1	80,6
Appartements	12 680	12 529	0,2	18,2	18,7
Autres*	472	485	-0,5	0,7	0,7
Ensemble	69 791	66 960	0,8	100,0	100,0
Aude					
Maisons	124 400	116 311	1,4	75,6	75,2
Appartements	39 093	37 175	1,0	23,8	24,1
Autres*	1 008	1 067	-1,1	0,6	0,7
Ensemble	164 501	154 553	1,3	100,0	100,0
Aveyron					
Maisons	90 702	87 451	0,7	71,7	71,2
Appartements	35 198	34 603	0,3	27,8	28,1
Autres*	614	906	-7,5	0,5	0,7
Ensemble	126 514	122 960	0,6	100,0	100,0
Gard					
Maisons	208 222	193 223	1,5	64,7	64,6
Appartements	111 515	103 613	1,5	34,6	34,6
Autres*	2 186	2 345	-1,4	0,7	0,8
Ensemble	321 923	299 181	1,5	100,0	100,0
Haute-Garonne					
Maisons	306 121	287 258	1,3	51,7	52,7
Appartements	281 745	252 941	2,2	47,6	46,4
Autres*	4 004	4 785	-3,5	0,7	0,9
Ensemble	591 870	544 984	1,7	100,0	100,0
Gers					
Maisons	70 554	67 064	1,0	82,5	82,4
Appartements	14 349	13 774	0,8	16,8	16,9
Autres*	560	588	-0,9	0,7	0,7
Ensemble	85 463	81 426	1,0	100,0	100,0
Hérault					
Maisons	265 775	248 805	1,3	53,4	54,7
Appartements	228 103	202 168	2,4	45,9	44,5
Autres*	3 315	3 587	-1,6	0,7	0,8
Ensemble	497 193	454 560	1,8	100,0	100,0
Lot					
Maisons	66 651	63 637	0,9	82,2	80,9
Appartements	13 496	13 962	-0,7	16,6	17,8
Autres*	940	1 058	-2,3	1,2	1,3
Ensemble	81 087	78 657	0,6	100,0	100,0
Lozère					
Maisons	25 116	24 103	0,8	73,1	72,3
Appartements	9 033	8 858	0,4	26,3	26,6
Autres*	188	362	-12,3	0,5	1,1
Ensemble	34 337	33 323	0,6	100,0	100,0
Hauts-Pyrénées					
Maisons	72 122	69 298	0,8	68,2	67,4
Appartements	32 901	32 919	0,0	31,1	32,0
Autres*	677	620	1,8	0,6	0,6
Ensemble	105 700	102 837	0,6	100,0	100,0
Pyrénées-Orientales					
Maisons	134 359	126 394	1,2	63,5	63,4
Appartements	76 003	71 550	1,2	35,9	35,9
Autres*	1 139	1 363	-3,5	0,5	0,7
Ensemble	211 501	199 307	1,2	100,0	100,0
Tarn					
Maisons	134 307	127 380	1,1	79,3	78,8
Appartements	34 340	33 508	0,5	20,3	20,7
Autres*	754	721	0,9	0,4	0,4
Ensemble	169 401	161 609	0,9	100,0	100,0
Tarn-et-Garonne					
Maisons	84 028	77 660	1,6	79,3	78,7
Appartements	21 374	20 341	1,0	20,2	20,6
Autres*	612	642	-1,0	0,6	0,7
Ensemble	106 014	98 643	1,5	100,0	100,0

* **Autres** : ce terme regroupe les logements-foyers, les chambres d'hôtel, les habitations de fortune et les pièces indépendantes

Source : Insee, recensements de la population, exploitation principale

Annexes de la partie III
Données départementales

4 - Répartition et évolution du nombre de résidences principales selon le statut d'occupation

Zonage et statut d'occupation	Nombre de logements		Évolution annuelle (en %) 2008-2013	Part (en %)	
	2013	2008		2013	2008
Occitanie					
Propriétaires	1 531 272	1 433 011	1,3	59,6	59,8
Locataires	965 962	892 995	1,6	37,7	37,2
dont locataires d'un logement loué vide privé	677 103	632 907	1,4	26,4	26,4
dont locataires d'un logement loué vide HLM	219 489	201 962	1,7	8,6	8,4
dont locataires d'un logement loué meublé	69 370	58 126	3,6	2,7	2,4
Logés gratuitement	68 065	73 000	-1,4	2,7	3,0
Ensemble	2 565 299	2 399 006	1,3	100,0	100,0
Ariège					
Propriétaires	46 668	44 386	1,0	66,9	66,2
Locataires	20 931	20 122	0,8	30,0	30,1
dont locataires d'un logement loué vide privé	16 762	15 899	1,1	24,0	23,8
dont locataires d'un logement loué vide HLM	3 186	3 146	0,3	4,6	4,7
dont locataires d'un logement loué meublé	983	1 077	-1,8	1,4	1,6
Logés gratuitement	2 192	2 452	-2,2	3,1	3,7
Ensemble	69 791	66 960	0,8	100,0	100,0
Aude					
Propriétaires	104 085	97 819	1,2	63,3	63,3
Locataires	55 502	51 510	1,5	33,7	33,3
dont locataires d'un logement loué vide privé	39 777	36 247	1,9	24,2	23,5
dont locataires d'un logement loué vide HLM	13 230	12 669	0,9	8,0	8,2
dont locataires d'un logement loué meublé	2 495	2 594	-0,8	1,5	1,7
Logés gratuitement	4 914	5 225	-1,2	3,0	3,4
Ensemble	164 501	154 554	1,3	100,0	100,0
Aveyron					
Propriétaires	88 072	84 776	0,8	69,6	68,9
Locataires	35 084	34 492	0,3	27,7	28,1
dont locataires d'un logement loué vide privé	25 798	25 313	0,4	20,3	20,6
dont locataires d'un logement loué vide HLM	7 426	7 318	0,3	5,9	6,0
dont locataires d'un logement loué meublé	1 860	1 861	0,0	1,5	1,5
Logés gratuitement	3 358	3 693	-1,9	2,7	3,0
Ensemble	126 514	122 961	0,6	100,0	100,0
Gard					
Propriétaires	190 034	176 578	1,5	59,0	59,0
Locataires	122 898	112 826	1,7	38,2	37,7
dont locataires d'un logement loué vide privé	84 043	77 695	1,6	26,1	26,0
dont locataires d'un logement loué vide HLM	32 748	29 397	2,2	10,2	9,8
dont locataires d'un logement loué meublé	6 107	5 734	1,3	1,9	1,9
Logés gratuitement	8 991	9 777	-1,7	2,8	3,3
Ensemble	321 923	299 181	1,5	100,0	100,0
Haute-Garonne					
Propriétaires	313 592	286 575	1,8	53,0	52,6
Locataires	264 740	244 033	1,6	44,7	44,8
dont locataires d'un logement loué vide privé	177 450	168 716	1,0	30,0	31,0
dont locataires d'un logement loué vide HLM	62 225	55 679	2,2	10,5	10,2
dont locataires d'un logement loué meublé	25 065	19 638	5,0	4,2	3,6
Logés gratuitement	13 538	14 377	-1,2	2,3	2,6
Ensemble	591 870	544 985	1,7	100,0	100,0
Gers					
Propriétaires	58 898	55 563	1,2	68,9	68,2
Locataires	23 855	22 871	0,8	27,9	28,1
dont locataires d'un logement loué vide privé	18 296	17 573	0,8	21,4	21,6
dont locataires d'un logement loué vide HLM	4 443	4 227	1,0	5,2	5,2
dont locataires d'un logement loué meublé	1 116	1 071	0,8	1,3	1,3
Logés gratuitement	2 710	2 992	-2,0	3,2	3,7
Ensemble	85 463	81 426	1,0	100,0	100,0
Hérault					
Propriétaires	270 601	251 789	1,5	54,4	55,4
Locataires	213 640	189 451	2,4	43,0	41,7
dont locataires d'un logement loué vide privé	149 962	134 871	2,1	30,2	29,7
dont locataires d'un logement loué vide HLM	45 217	40 420	2,3	9,1	8,9
dont locataires d'un logement loué meublé	18 461	14 160	5,4	3,7	3,1
Logés gratuitement	12 952	13 320	-0,6	2,6	2,9
Ensemble	497 193	454 560	1,8	100,0	100,0
Lot					
Propriétaires	56 375	56 375	0,8	69,5	69,0
Locataires	22 262	22 262	0,5	27,5	27,6
dont locataires d'un logement loué vide privé	16 428	16 428	0,8	20,3	20,0
dont locataires d'un logement loué vide HLM	4 397	4 397	-0,4	5,4	5,7
dont locataires d'un logement loué meublé	1 437	1 437	-0,5	1,8	1,9
Logés gratuitement	2 450	2 450	-2,0	3,0	3,4
Ensemble	81 087	81 087	0,6	100,0	100,0

Zonage et statut d'occupation	Nombre de logements		Évolution annuelle (en %)	Part (en %)	
	2013	2008	2008-2013	2013	2008
Lozère					
Propriétaires	22 325	21 321	0,9	65,0	64,0
Locataires	10 707	10 571	0,3	31,2	31,7
dont locataires d'un logement loué vide privé	7 033	6 649	1,1	20,5	20,0
dont locataires d'un logement loué vide HLM	2 294	2 608	-2,5	6,7	7,8
dont locataires d'un logement loué meublé	1 380	1 314	1,0	4,0	3,9
Logés gratuitement	1 305	1 432	-1,8	3,8	4,3
Ensemble	34 337	33 324	0,6	100,0	100,0
Hautes-Pyrénées					
Propriétaires	69 060	66 025	0,9	65,3	64,2
Locataires	33 797	33 513	0,2	32,0	32,6
dont locataires d'un logement loué vide privé	21 734	21 649	0,1	20,6	21,0
dont locataires d'un logement loué vide HLM	9 833	9 848	0,0	9,3	9,6
dont locataires d'un logement loué meublé	2 230	2 016	2,0	2,1	2,0
Logés gratuitement	2 843	3 300	-2,9	2,7	3,2
Ensemble	105 700	102 838	0,6	100,0	100,0
Pyrénées-Orientales					
Propriétaires	127 577	120 777	1,1	60,3	60,6
Locataires	77 623	71 703	1,6	36,7	36,0
dont locataires d'un logement loué vide privé	56 646	52 891	1,4	26,8	26,5
dont locataires d'un logement loué vide HLM	16 178	14 482	2,2	7,6	7,3
dont locataires d'un logement loué meublé	4 799	4 330	2,1	2,3	2,2
Logés gratuitement	6 302	6 827	-1,6	3,0	3,4
Ensemble	211 502	199 307	1,2	100,0	100,0
Tarn					
Propriétaires	113 534	107 514	1,1	67,0	66,5
Locataires	51 872	49 916	0,8	30,6	30,9
dont locataires d'un logement loué vide privé	37 329	35 711	0,9	22,0	22,1
dont locataires d'un logement loué vide HLM	11 827	12 152	-0,5	7,0	7,5
dont locataires d'un logement loué meublé	2 716	2 053	5,8	1,6	1,3
Logés gratuitement	3 995	4 179	-0,9	2,4	2,6
Ensemble	169 401	161 609	0,9	100,0	100,0
Tarn-et-Garonne					
Propriétaires	70 448	65 648	1,4	66,4	66,5
Locataires	33 052	30 282	1,8	31,2	30,7
dont locataires d'un logement loué vide privé	25 845	23 942	1,5	24,4	24,3
dont locataires d'un logement loué vide HLM	6 487	5 532	3,2	6,1	5,6
dont locataires d'un logement loué meublé	720	808	-2,3	0,7	0,8
Logés gratuitement	2 515	2 714	-1,5	2,4	2,8
Ensemble	106 015	98 644	1,5	100,0	100,0

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

5 - Ancienneté moyenne d'emménagement en 2013 (en année)

	Ancienneté moyenne d'emménagement (année)
Occitanie	14,6
Ariège	16,9
Aude	15,1
Aveyron	18,8
Gard	14,5
Haute-Garonne	12,7
Gers	18,7
Hérault	12,6
Lot	17,7
Lozère	17,3
Hautes-Pyrénées	18,3
Pyrénées-Orientales	13,7
Tarn	17,4
Tarn-et-Garonne	16,1
France métropolitaine	15,1

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

6 - Taux de pauvreté des locataires en 2013

	Taux de pauvreté en 2013 (en %)
Occitanie	30,7
Ariège	32,5
Aude	36,6
Aveyron	27,5
Gard	36,1
Haute-Garonne	23,6
Gers	26,1
Hérault	33,3
Lot	28,3
Lozère	24,2
Hautes-Pyrénées	27,9
Pyrénées-Orientales	36,3
Tarn	30,8
Tarn-et-Garonne	31,0
France métropolitaine	27,0

Le taux de pauvreté correspond à la part des personnes vivant sous un certain seuil, dénommé seuil de pauvreté, correspondant à 60 % du niveau de vie médian une année donnée. En 2013 ce seuil est en France métropolitaine de 1 000 euros par unité de consommations (UC) et par mois.

* L'unité de consommation (UC) est un système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage pour tenir compte des économies d'échelle liées à la taille du ménage : 1 pour le premier adulte, 0,5 pour les autres personnes de 14 ans ou plus, 0,3 pour les enfants de moins de 14 ans.

Note de lecture : En 2013 en Occitanie, 30,7 % des locataires vivent sous le seuil de pauvreté. Ce seuil correspond à 60 % du niveau de vie médian de France métropolitaine.

Source : Insee, Filosofi 2013

7 - Logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2015 : nombre pour 1 000 habitants et part des mises en location de logements neufs entre 2010 et 2014

	Nombre	Nombre pour 1000 habitants	Mises en location entre 2010 et 2014
	au 1 ^{er} janvier 2015		Part au 1 ^{er} janvier 2015 (en %)
Occitanie	264 700	46	15,8
Ariège	3 500	23	9,2
Aude	15 800	43	11,7
Aveyron	8 200	30	7,9
Gard	38 300	51	9,6
Haute-Garonne	76 600	57	22,4
Gers	5 400	28	14,9
Hérault	53 600	48	16,7
Lot	4 900	29	8,0
Lozère	2 800	36	5,9
Hautes-Pyrénées	12 100	53	8,7
Pyrénées-Orientales	20 600	44	19,3
Tarn	15 000	39	8,1
Tarn-et-Garonne	8 100	32	18,2
France métropolitaine	4 616 400	70	9,1

Sources : Insee, estimations de population au 01/01/2015; SOeS, RPLS 2015

Lecture : au 1^{er} janvier 2015, en Occitanie, le parc locatif social compte 264 700 logements. Ces logements représentent ainsi 46 logements locatifs sociaux pour 1 000 habitants. Les mises en location de logements sociaux neufs entre 2010 et 2014 représentent 15,8 % de l'ensemble de ce parc.

Annexes - Sources et définitions

Ce dossier a été élaboré à partir de cinq sources : le recensement de la population, les estimations de population et Filosofi de l'Insee, Sitadel2 et le répertoire du parc locatif social (RPLS) du SOeS (Dreal).

Le recensement de la population

Le recensement repose depuis 2004 sur une collecte d'information annuelle, concernant successivement tous les territoires communaux au cours d'une période de cinq ans. Les communes de moins de 10 000 habitants réalisent une enquête de recensement portant sur toute la population, à raison d'une commune sur cinq chaque année. Les communes de 10 000 habitants ou plus réalisent tous les ans une enquête par sondage auprès d'un échantillon d'adresses représentant 8 % de leurs logements.

En cumulant cinq enquêtes, l'ensemble des habitants des communes de moins de 10 000 habitants et 40 % environ de la population des communes de 10 000 habitants ou plus sont pris en compte. Les informations ainsi collectées sont ramenées à une même date pour toutes les communes afin d'assurer l'égalité de traitement entre elles. Cette date de référence est fixée au 1^{er} janvier de l'année médiane des cinq années d'enquête pour obtenir une meilleure robustesse des données.

Le recensement millésimé 2013 est ainsi élaboré à partir des cinq enquêtes annuelles les plus récentes, réalisées en 2011, 2012, 2013, 2014 et 2015. Les comparaisons entre deux millésimes sont à effectuer sur un pas d'au moins cinq ans, afin que les échantillons enquêtés soient entièrement distincts.

Définitions au sens du recensement de la population

Un **ménage** désigne l'ensemble des occupants d'un même logement principal sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation, par exemple). Un ménage peut ainsi être composé d'une seule personne ou de plusieurs familles. Il y a donc égalité entre le nombre de ménages et le nombre de résidences principales.

Les personnes vivant dans des habitations mobiles, les bateliers, les sans-abris et les personnes vivant en communauté (foyers de travailleurs, maisons de retraite, cités universitaires, maisons de détention, ...) sont considérées comme vivant **hors ménage, et ne sont pas étudiées dans ce dossier**.

Un **logement** est défini du point de vue de son utilisation. C'est un local utilisé pour l'habitation :

- séparé, c'est-à-dire complètement fermé par des murs et cloisons, sans communication avec un autre local si ce n'est par les parties communes de l'immeuble (couloir, escalier, vestibule, ...)

- indépendant, à savoir ayant une entrée d'où l'on a directement accès sur l'extérieur ou les parties communes de l'immeuble, sans devoir traverser un autre local. Il existe des logements ayant des caractéristiques particulières, mais qui font tout de même partie des logements au sens du recensement : les logements-foyers pour personnes âgées, les chambres meublées, les habitations précaires ou de fortune (caravanes et mobile-homes fixes...).

Les logements sont répartis en quatre catégories : résidences principales, résidences secondaires, logements occasionnels, logements vacants.

Une **résidence principale** est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal.

Une **résidence secondaire** est un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Sont aussi comptabilisés les logements meublés (et ayant une cuisine) à louer pour des séjours touristiques, situés dans les *résidences hôtelières (appelées également villages ou clubs de vacances, résidences de tourisme ou appart'hôtels) et plus rarement dans les gîtes, ainsi que les mobile-homes fixes dans les campings ouverts à l'année*.

Avertissement : à partir de l'enquête annuelle de recensement de la population de 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 et 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.

Un **logement occasionnel** est un logement ou une pièce indépendante utilisé(e) occasionnellement pour des raisons professionnelles (par exemple, un pied-à-terre professionnel d'une personne qui ne rentre qu'en fin de semaine auprès de sa famille). La distinction entre logements occasionnels et résidences secondaires étant parfois difficile à établir, ils sont souvent regroupés avec les résidences secondaires.

Un **logement vacant** est un logement proposé à la vente, à la location, déjà attribué à un bénéficiaire et en attente d'occupation, en attente de règlement de succession, en attente de travaux, gardé vacant sans affectation précise par son propriétaire, ou encore conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés.

Le **type de logement** permet de distinguer les **maisons**, les **appartements** et les **autres** types de logement à savoir les logements foyers, les chambres d'hôtel (occupées à titre de résidence principale), les habitations de fortune (y compris les mobile-homes auxquels on a enlevé tout moyen de mobilité et autres constructions provisoires) et les pièces indépendantes (ayant leur propre entrée).

Le recensement comptabilise les logements déclarés comme appartenant à un organisme d'**HLM**, sans précision sur les types d'organismes concernés (office, OPAC ou société). Il est donc possible que les logements soient souvent déclarés comme appartenant à un organisme HLM, par manque d'information des personnes. Les résultats ne sont donc pas comparables avec ceux fournis par l'enquête relative au Répertoire du parc locatif social (RPLS) du SOeS. Ils permettent néanmoins de mesurer les évolutions de ce parc et de comparer les territoires entre eux.

Estimations de population

Les estimations de population fournissent une estimation de la population nationale, régionale et départementale par sexe et par groupe d'âge, au 1^{er} janvier de chaque année.

Le recensement fixe les niveaux de référence des estimations. Entre deux recensements, des estimations de population sont réalisées à partir des statistiques d'état civil pour le solde naturel (naissances moins décès) et d'une estimation du solde migratoire (différence entre les entrées et les sorties du territoire). Ce solde migratoire est estimé au niveau régional et départemental à partir des « soldes migratoires apparents » issus des trois précédents recensements, le solde migratoire apparent étant la différence entre l'évolution de la population mesurée entre deux recensements successifs et le solde naturel de l'année déduit de l'état civil migratoire. Lorsque les résultats du recensement sont connus, ceux-ci remplacent alors les estimations..

Filosofi (Fichier Localisé Social et Fiscal)

Cette source permet une observation du revenu disponible des ménages à un niveau territorial plus fin que le département, jusqu'à la commune et à l'échelle infracommunale. Le revenu disponible est l'ensemble des revenus du ménage après redistribution, c'est-à-dire après versement des prestations sociales imposables et paiement des impôts directs.

Le **taux de pauvreté** correspond à la part des personnes vivant sous un certain seuil, dénommé seuil de pauvreté, correspondant à 60 % du niveau de vie médian une année donnée. En 2013 ce seuil est en France métropolitaine de 1 000 euros par unité de consommation (UC) et par mois.

L'**unité de consommation (UC)** est un système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage pour tenir compte des économies d'échelle liées à la taille du ménage : 1 pour le premier adulte, 0,5 pour les autres personnes de 14 ans ou plus et 0,3 pour les enfants de moins de 14 ans.

Sitadel2 (Système d'information et de traitement automatisé des données élémentaires sur les logements et les locaux)

Cette source, gérée par le service de l'observation et des statistiques (SoeS) du ministère du logement et de l'habitat durable, rassemble les informations relatives aux autorisations de construire (permis délivrés) et aux mises en chantier transmises par les directions départementales des territoires et par les communes instructrices. Les chiffres portent ici sur le nombre de logements ordinaires mis en chantier en date réelle d'événement. Parmi les logements ordinaires, on distingue les logements individuels (purs et groupés) et les logements collectifs.

RPLS (Répertoire sur le parc locatif social)

Cette source a pour objectif de dresser l'état global du parc de logements locatifs des bailleurs sociaux au 1^{er} janvier d'une année (nombre de logements, modifications intervenues au cours de l'année écoulée, localisation, taux d'occupation, mobilité, niveau des loyers, financement et conventionnement). Elle est alimentée par les informations transmises par les bailleurs sociaux (offices publics et entreprises sociales de l'habitat, sociétés d'économie mixte, coopératives HLM, associations...).

Le zonage en aires urbaines 2010

Un **pôle** est une unité urbaine ou agglomération (zone continûment bâtie d'au moins 2 000 habitants) offrant au moins 1 500 emplois. Un pôle est qualifié de **grand pôle urbain** s'il offre au moins 10 000 emplois et s'il n'est pas situé dans la couronne d'un autre pôle urbain. On distingue aussi les moyens pôles (unités urbaines de 5 000 à moins de 10 000 emplois) et les petits pôles (unités urbaines de 1 500 à moins de 5 000 emplois).

Les 24 grands pôles urbains de la région sont : Albi, Alès, Auch, Bagnols-sur-Cèze, Beaucaire, Béziers, Cahors, Carcassonne, Castelsarrasin, Castres, Figeac, Lunel, Montauban, Montpellier, Narbonne, Nîmes, Pamiers, Perpignan, Rodez, Saint-Cyprien, Saint-Gaudens, Sète, Tarbes et Toulouse.

Exemples de pôles moyens : Saint-Girons, Millau, Pézenas.

Exemples de petits pôles : Céret, Lodève, Gourdon.

Un pôle est constitué d'une **ville-centre** (la commune principale) et le plus souvent d'une **banlieue** (les autres communes agglomérées). Narbonne est le seul grand pôle sans banlieue en Occitanie.

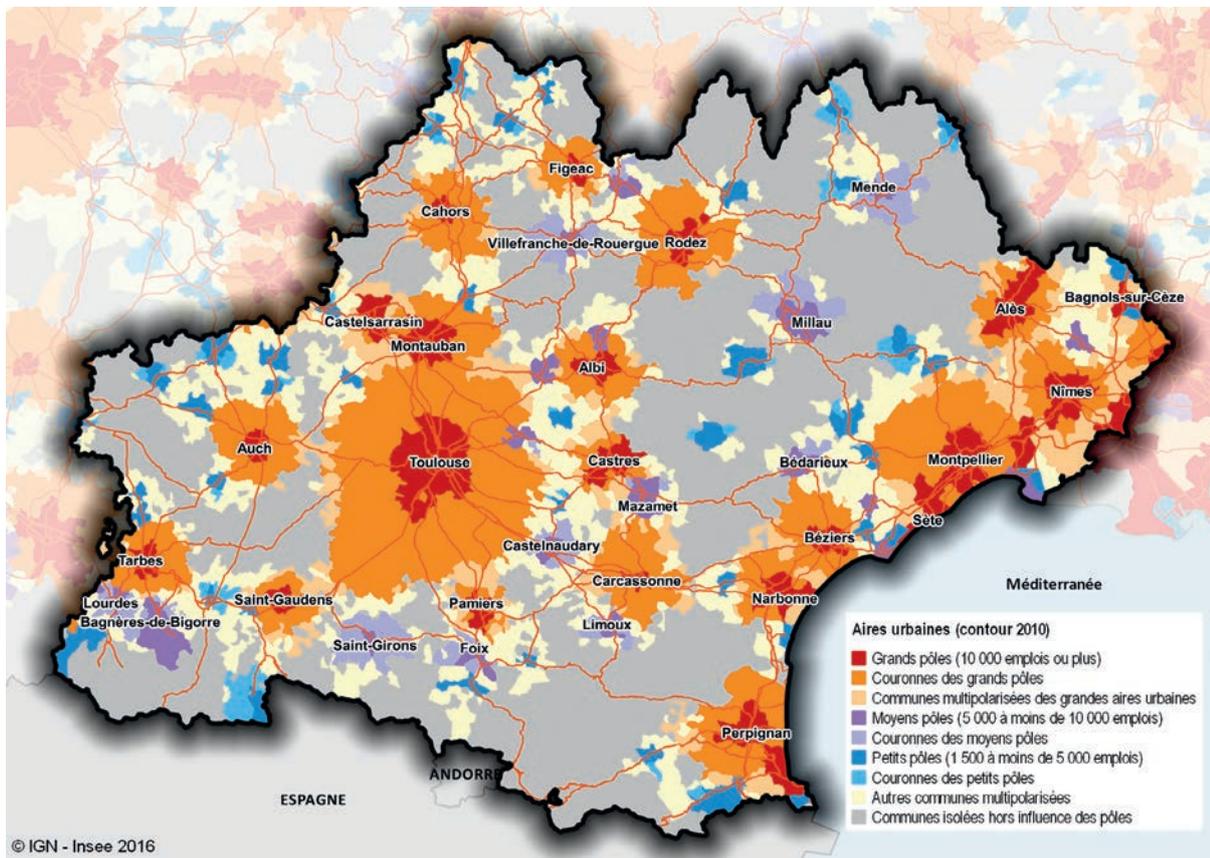
L'**aire** est constituée du pôle et de sa zone d'influence en matière d'emploi, appelée **couronne**. On parle de **grande aire urbaine** lorsqu'elle est constituée autour d'un grand pôle urbain.

Les **communes multipolarisées des grandes aires urbaines** sont sous l'influence en matière d'emploi de plusieurs grands pôles : par exemple, Sorède, Lautres ou Lafrançaise.

L'**espace périurbain** est le regroupement des couronnes et des communes multipolarisées des grandes aires urbaines.

Les **autres communes multipolarisées** sont sous l'influence en matière d'emploi de plusieurs moyens et/ou petits pôles et éventuellement d'un seul grand pôle : par exemple Artigat, Lez ou Lunas.

Les autres **communes** sont dites **isolées, hors influence des pôles**, comme par exemple Saint-Cirgue dans le Tarn, Arques dans l'Aude et Peyrolles dans le Gard.



Bibliographie

Le logement en Occitanie

- « Les grandes aires urbaines dynamisent le parc de logements », *Insee Analyses Occitanie* n° 39, mars 2017
- « Les chiffres clés de l'habitat et du logement en Languedoc-Roussillon », Dreal, novembre 2015
- « Évaluation et territorialisation des besoins en logements en Languedoc-Roussillon aux horizons 2020-2030 », Dreal, février 2015
- « Habitat et logement - Synthèse en Languedoc-Roussillon », Dreal, septembre 2014
- « La construction de logements en crise », Bilan économique 2012 en Midi-Pyrénées, mai 2013
- « Le logement en Midi-Pyrénées en 2006 » *Dossiers Etudes Insee Midi-Pyrénées* n° 149, février 2011
- « Logement en Midi-Pyrénées - Face à l'afflux de population, une forte croissance du parc locatif privé », *6 Pages Insee Midi-Pyrénées* n° 132, février 2011
- « Qualité environnementale des logements locatifs sociaux en Midi-Pyrénées », Union sociale pour l'habitat Midi-Pyrénées, Rapport final, décembre 2009

Le logement en métropole

- « Le parc de logements en France au 1^{er} janvier 2014 », *Insee Focus* n° 16, février 2016
- « Premiers résultats de l'enquête Logement de l'Insee. Les spécificités du logement social », *Conjoncture* n° 53, juin 2015
- « Les conditions de logement fin 2013 », *Insee Première* n° 1546, avril 2015
- « Le parc de logements en France au 1^{er} janvier 2014 », *Insee Focus* n° 16, février 2015
- « Habiter en HLM : quels avantages, quelles différences ? », *Insee Analyses* n° 10, juillet 2013

Le logement en Occitanie en 2013 Singularités et évolutions récentes du parc

Pour les acteurs publics chargés de l'aménagement du territoire, connaître les caractéristiques de l'habitat et de son évolution sur l'ensemble du territoire constitue un enjeu fort. Cette connaissance est particulièrement importante en Occitanie du fait du fort développement démographique de la région et de son taux de pauvreté parmi les plus élevés de France métropolitaine.

La Dreal et l'Insee se sont associés pour réaliser un diagnostic sur la situation du logement en Occitanie, ses différentes composantes et son évolution récente. Cet éclairage porte sur les caractéristiques du parc de résidences principales et de ses occupants, ainsi que sur les spécificités du parc de résidences secondaires et de logement vacants à l'échelle des différents territoires. Il s'attache aussi à expliciter le développement du parc social.

N° 4
Mars 2017

ISSN : 2552-7371

Insee Occitanie

36, rue des Trente-Six Ponts
BP 94217
31054 Toulouse Cedex 4

Directeur de la publication :

Jean-Philippe Grouthier

Rédactrice en chef :

Michèle Even

Impression et composition :

Evoluprint

© Insee 2017

