



Toulouse, le 20 mars 2017

Communiqué de presse

Insee Analyses Occitanie n°39

Les grandes aires urbaines dynamisent le parc de logements

Au travers de son vaste territoire et de ses 13 départements, l'Occitanie compte 3,4 millions de logements en 2013. La région gagne ainsi 232 000 logements en cinq ans, soit une croissance annuelle moyenne de 1,4 %. Plus marquée qu'en France métropolitaine, cette hausse s'explique très largement par un fort dynamisme démographique, qui se traduit par un développement important des résidences principales. Cet essor est très soutenu dans les grandes aires urbaines de la région, particulièrement dans celles de Toulouse et de Montpellier.

Le parc locatif privé d'Occitanie se développe très vite, et le parc HLM, dont la part est plus faible qu'en moyenne métropolitaine, connaît le plus fort taux de progression des régions de métropole.

L'Occitanie dispose du plus grand parc de résidences secondaires de la France métropolitaine grâce au littoral méditerranéen et au massif pyrénéen.

Un parc de logements très inégalement réparti sur le territoire

En Occitanie les grandes aires urbaines concentrent 62 % des logements. Au cœur de ces grandes aires, les villes-centres concentrent 30 % des logements de la région et leurs banlieues 14 %. Hors de ces grandes aires, l'Occitanie est composée d'un réseau important de moyennes et petites villes et de vastes territoires ruraux et montagneux regroupant 38 % des logements.

Croissance très soutenue du parc due à celle de la population

L'augmentation de la population en Occitanie est le principal moteur du développement du parc de logements : 51 % de l'évolution entre 2008 et 2013 s'explique uniquement par le dynamisme démographique, contre 39 % en France métropolitaine.

Forte croissance des résidences principales dans les grandes aires

En 2013, 2,6 millions de logements sont des résidences principales en Occitanie. Ce parc progresse de 1,3 % par an contre 0,9 % en France métropolitaine. Cette croissance est plus importante dans les grandes aires de la région, en lien avec la dynamique d'accueil de ces territoires. En leur sein, l'évolution est plus forte dans les couronnes que dans les pôles urbains. Les quatre plus grandes aires de la région, Toulouse, Montpellier, Nîmes et Perpignan, contribuent à plus de la moitié de la croissance du parc de résidences principales d'Occitanie.

Les locataires comme les propriétaires progressent quasiment au même rythme

Les ménages propriétaires sont 1,5 million en Occitanie en 2013, soit 60 % des occupants des résidences principales, en hausse de 1,3 % en moyenne par an par rapport à 2008.

Le nombre de ménages locataires d'un logement privé loué vide, soit 700 000 ménages en 2013, progresse de 1,4 % par an. Cette croissance soutenue s'observe essentiellement dans les grandes aires urbaines de la région, en particulier dans celles de Montpellier et Nîmes.

Un parc HLM relativement réduit mais qui se développe

En 2013, 219 500 ménages sont locataires d'un logement HLM loué vide en Occitanie, ce qui représente 9 % des résidences principales, contre 15 % en France métropolitaine. Cette part est la plus faible des régions métropolitaines.

Toutefois, le développement du parc HLM est très important sur la période 2008-2013 : il progresse de 1,7 % en moyenne par an contre 0,8 % en métropole.

Le plus grand parc de résidences secondaires de France métropolitaine

Avec 529 100 résidences secondaires en 2013, l'Occitanie détient le plus grand parc des régions métropolitaines. Il représente 16 % de l'ensemble du parc de logements de la région, soit une part bien plus importante qu'en métropole (9 %). L'Hérault et les Pyrénées-Orientales concentrent 42 % du parc occitan.

Le logement en Occitanie en 2013 : singularités et évolutions récentes du parc

Le dossier présente :

- des analyses détaillées sur les principaux thèmes développés dans l'Insee Analyses (ensemble du parc, résidences principales, occupants et logements sociaux...)
- des thématiques complémentaires (vacance, résidences secondaires, construction récente, profil des occupants...)
- des données départementales en annexes

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

Dynamisée par l'attractivité de ses territoires, en particulier les agglomérations toulousaine et montpelliéraine et la façade méditerranéenne, l'Occitanie connaît depuis plus de 20 ans un rythme de croissance bien plus élevé que l'ensemble de la France métropolitaine. Dans ce contexte, l'enjeu est de répondre aux besoins des nouveaux habitants et à ceux des habitants actuels de la région. D'autant que l'Occitanie est l'une des régions métropolitaines où la part des personnes pauvres est la plus élevée.

L'habitat collectif peu présent dans les banlieues de la région, même s'il progresse un peu

En Occitanie, le parc de résidences principales est en majorité composé de logements individuels : 64 % du parc régional contre 57 % en métropole. Dans les grands pôles urbains, 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 en revanche particulièrement peu présent dans les banlieues de la région (26 % contre 49 %). Entre 2008 et 2013, le parc collectif de résidences principales augmente sensiblement plus vite que l'individuel en Occitanie (+1,7 % par an contre + 0,9 %). 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 progresse légèrement dans la région sur la période (+ 0,4 point), et plus vivement dans les grands pôles urbains, en particulier dans leurs banlieues, où elle passe de 23 à 26 % en cinq ans (+ 1,1 point dans les villes-centres).

Davantage de constructions récentes dans l'espace périurbain

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. Cette dynamique de construction est la plus forte des régions de métropole, en réponse à l'augmentation soutenue de la population : la Haute-Garonne occupe ainsi le 1^{er} rang des départements français et l'Hérault arrive en 7^e position. Si tous les types d'espaces de la région sont concernés par cet essor, ce sont surtout les grandes aires urbaines qui connaissent le plus fort développement résidentiel, comme ailleurs en métropole. Sur la période 2006-2010, cet essor se poursuit mais, fait nouveau dans la région, la construction se développe un peu plus dans l'espace périurbain des grands pôles sur la période récente (résidences principales achevées entre 2006 et 2010) et dépasse même la dynamique des banlieues sur la même période.

Pour en savoir plus

«Le parc de logements en France au 1er janvier 2016» - *Insee Focus* n°73
« Les conditions de logement en France » – Insee Références, Édition 2017

Contacts

Insee - Madeleine CAMBONNET
36 rue des Trente-six Ponts - BP 94217 - 31054 Toulouse Cedex 4
☎ : 05 61 36 62 85 – e-mail : medias-occitanie@insee.fr

DREAL Occitanie - Brigitte PONCET
Cité administrative – 1 rue de la cité administrative – CS 80 002 - 31074 Toulouse cedex 09
☎ : 05 62 30 26 33 – e-mail : brigitte.poncet@developpement-durable.gouv.fr