



## Les grandes aires urbaines dynamisent le parc de logements

**E**n Occitanie, le parc de logements est très inégalement réparti sur l'ensemble du territoire. Il s'étoffe de 232 100 logements entre 2008 et 2013, soit une croissance annuelle moyenne de 1,4 %. Plus soutenue qu'en France métropolitaine, cette hausse s'explique surtout par le fort dynamisme démographique, se traduisant 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. Pour répondre à l'afflux de nouvelles populations, le parc locatif privé joue un rôle important en Occitanie et se développe bien plus vite qu'en France métropolitaine. Dans une région où la part de ménages vivant sous le seuil de pauvreté est l'une des plus élevées de métropole, le parc HLM est encore réduit mais progresse très rapidement et connaît même le plus fort taux de progression des régions métropolitaines. L'Occitanie dispose du plus grand parc de résidences secondaires de France métropolitaine grâce au littoral méditerranéen et au massif pyrénéen.

Christophe Bordet, Martine Tornéro, Insee

Au travers de ce vaste territoire de 72 700 km<sup>2</sup>, l'Occitanie abrite 3,4 millions de logements en 2013, soit une densité moyenne de 46 logements au km<sup>2</sup>. Au sein des aires urbaines (*définitions*), les écarts entre les différents territoires sont très importants, de 588 logements/km<sup>2</sup> dans les villes-centres des grands pôles urbains, à 180 dans leurs banlieues et 41 dans leurs couronnes.

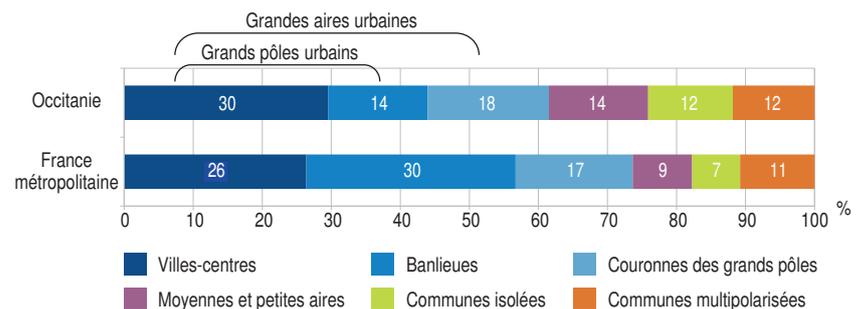
### Un parc de logements très inégalement réparti sur le territoire

Cette densité moyenne plus faible qu'en métropole (62 logements au km<sup>2</sup>) trouve son origine dans la présence à la fois d'un réseau important de moyennes et petites villes et de vastes territoires ruraux et montagneux. Alors qu'en France métropolitaine les grandes aires urbaines concentrent 73 % des logements, celles d'Occitanie n'en comptent que 62 % (figure 1). De fait, les moyennes et petites aires regroupent 14 % des logements dans la région (9 % en France métropolitaine) et les communes isolées hors influence des pôles 12 % (7 % en métropole).

Au cœur des grandes aires urbaines, l'Occitanie se distingue également avec

### 1 En Occitanie, des banlieues qui concentrent proportionnellement moins de logements

Répartition des logements par type de territoire en 2013 (en %)



Source : Insee, recensement de la population 2013

des villes-centres qui concentrent un peu plus de logements qu'en moyenne métropolitaine, mais surtout des banlieues moins développées. Celles-ci regroupent que 14 % du parc régional contre 30 % en France métropolitaine. Une bonne partie des logements se situent dans le sillage de l'agglomération toulousaine, qui étend son influence sur l'une des plus vastes couronnes périurbaines de France : l'aire urbaine de Toulouse dans son ensemble concentre à elle seule 19 % du parc

occitan de logements. Le long du littoral méditerranéen, les trois grandes aires urbaines de Montpellier, Perpignan et Nîmes regroupent aussi beaucoup de logements : 18 % du parc.

### Croissance très soutenue du parc de logements due à celle de la population

Entre 2008 et 2013, l'Occitanie gagne 232 100 logements, soit une hausse annuelle moyenne de 1,4 %. Cette croissance exceptionnelle, plus soutenue

que celle de la France métropolitaine (+ 1,1 % par an), se retrouve surtout dans les grandes aires urbaines (+ 1,6 %) et en particulier dans les couronnes des grands pôles (+ 1,8 %) (*définitions*). La croissance est la plus forte dans les deux principales aires de la région, celle de Toulouse dont le nombre de logements progresse de 2,1 % par an et celle de Montpellier avec une croissance annuelle de 1,9 %. Ainsi 39 % de la croissance totale du parc régional repose sur ces deux grandes aires métropolitaines.

L'augmentation de la population en Occitanie est le principal moteur du développement du parc de logements : 51 % de l'essor entre 2008 et 2013 s'explique uniquement par le dynamisme démographique (*figure 2*), contre 39 % en moyenne en France métropolitaine. La baisse du nombre de personnes par logement, due au vieillissement de la population et aux changements de mode de cohabitation (vie en couple plus tardive, séparations plus fréquentes...), est à l'origine de 21 % des nouveaux logements de la région, contribution inférieure à celle de la France métropolitaine (28 %). Sur 100 logements supplémentaires, 72 sont des résidences principales, 22 des logements vacants et 6 des résidences secondaires ou logements occasionnels (*définitions*).

### L'habitat collectif dynamise la croissance des résidences principales

En 2013, 2,6 millions de logements sont des résidences principales en Occitanie. Le parc de résidences principales progresse bien plus vite que celui de France métropolitaine (+ 1,3 % contre + 0,9 % par an), tandis que les logements vacants et les résidences secondaires évoluent au même rythme.

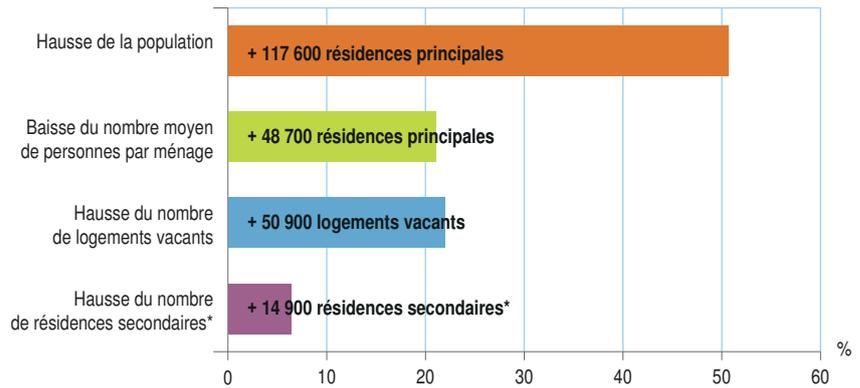
Parmi les résidences principales, 36 % sont des appartements, alors qu'en moyenne en France métropolitaine cette part atteint 43 %. Cependant cet habitat collectif se développe rapidement dans la région entre 2008 et 2013 (+ 1,7 % par an en moyenne), plus vite que les maisons individuelles (+ 1,2 %). En moyenne en France métropolitaine, les deux types de logement évoluent au même rythme.

### Forte croissance des résidences principales dans les couronnes des grands pôles

La croissance du nombre de résidences principales diffère selon le type de territoire. L'évolution est particulièrement forte dans les espaces très urbanisés qui attirent beaucoup de nouvelles populations. Dans les grandes aires urbaines, la croissance annuelle moyenne du parc est de 1,5 %. Mais c'est surtout dans les couronnes de ces grands pôles, en lien avec le fort dynamisme démographique, que les résidences principales progressent le plus : entre 2008 et 2013, leur nombre augmente de 2,1 % par an (*figure 3*). Dans toutes les grandes aires de la région, l'évolution du parc est

## 2 La dynamique démographique contribue fortement à celle des logements

Contribution de chaque facteur à l'évolution du nombre de logements entre 2008 et 2013 en Occitanie (en %)



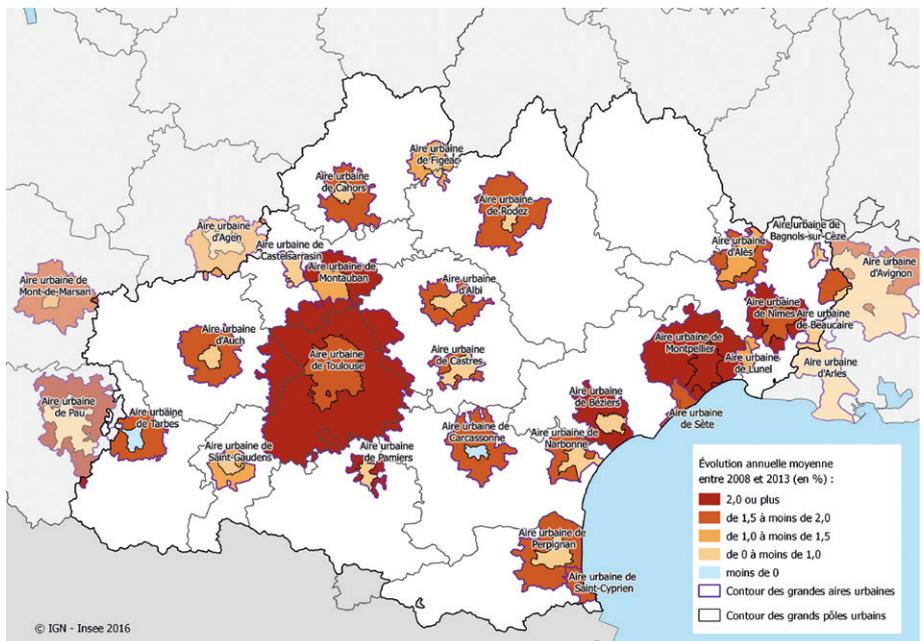
\*ou logements occasionnels

Lecture : l'évolution de la population génère à elle seule 117 600 résidences principales supplémentaires entre 2008 et 2013 et contribue ainsi pour 51 % à l'évolution du nombre total de logements en Occitanie.

Source : Insee, recensements de la population 2008 et 2013

## 3 Croissance plus soutenue dans les couronnes que dans les pôles

Évolution du nombre de résidences principales dans les grandes aires urbaines d'Occitanie entre 2008 et 2013 (en %)



Source : Insee, recensements de la population 2008 et 2013

toujours plus forte dans la couronne que dans le pôle urbain. C'est notamment le cas pour Toulouse et Nîmes, dont le nombre de résidences principales s'accroît de 1,8 % par an dans le pôle, mais de respectivement 2,2 % et 2,4 % dans la couronne. Montpellier se distingue des autres grandes aires urbaines avec une croissance aussi forte dans le pôle urbain que dans la couronne. Perpignan, quatrième grande aire urbaine de la région (dépassant les 100 000 résidences principales), est un peu moins dynamique mais sa croissance atteint tout de même 1,3 % par an, compte tenu d'un apport migratoire très important. À elles seules, ces quatre grandes aires urbaines contribuent à plus de la moitié (56 %) de la croissance du parc de résidences principales de la région.

### Croissance plus limitée des résidences principales dans les autres territoires

Dans les autres territoires de la région, le parc de résidences principales progresse moins vite que dans les grandes aires urbaines, hormis pour les communes multipolarisées de ces grandes aires qui profitent de leur dynamisme : la hausse du parc atteint 1,7 % pour l'ensemble de ces communes sous l'influence de plusieurs grands pôles urbains. Les petites et moyennes aires connaissent une croissance bien moins soutenue (+ 0,8 % par an), mais toujours avec la même caractéristique d'une couronne plus dynamique que le pôle. C'est dans les communes isolées, le plus souvent rurales, que la progression du parc de résidences principales est la plus faible, en moyenne de 0,5 % par an.

## Les locataires comme les propriétaires de plus en plus nombreux

La forte attractivité résidentielle de la région engendre de nouveaux besoins en logements et le parc locatif privé joue un rôle important dans l'accueil de ces nouveaux arrivants. En effet, parmi les ménages qui ne résidaient pas dans la région un an auparavant, 56 % d'entre eux sont locataires d'un logement loué vide du parc privé, alors que cette part n'est que de 25 % pour les ménages habitant déjà la région. Au final, le nombre de ménages locataires d'un logement loué vide du privé (soit 700 000 ménages) progresse de 1,4 % par an entre 2008 et 2013 en Occitanie (figure 4), soit une hausse bien plus soutenue qu'en France métropolitaine (+ 0,8 %).

Dans le même temps, les ménages propriétaires de leur logement sont de plus en plus nombreux : ils sont 1,5 million en Occitanie en 2013, en progression de 1,3 % par an en moyenne depuis 2008 (+ 1,0 % en France métropolitaine).

Les propriétaires représentent 60 % des occupants des résidences principales de la région en 2008 comme en 2013. En France métropolitaine cette part est inférieure (58 %).

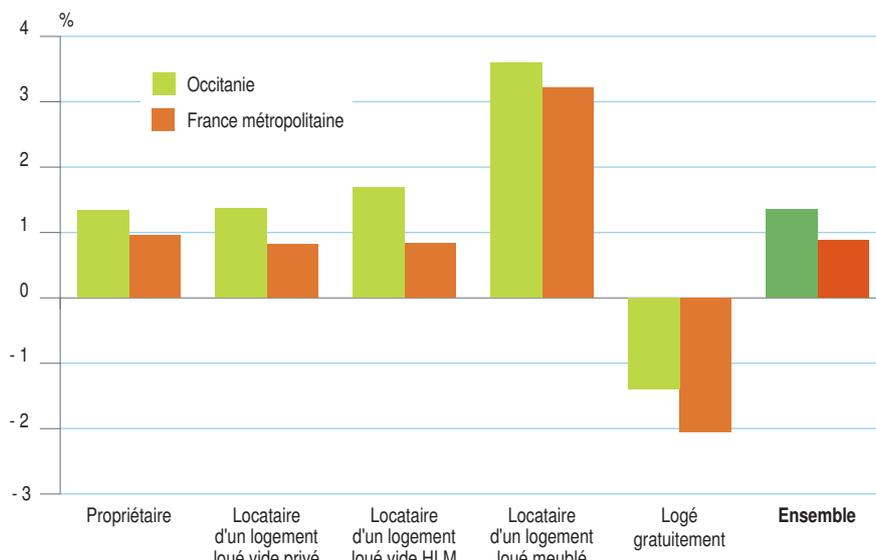
## Le parc locatif privé se développe plus rapidement dans les couronnes

Comme en France métropolitaine, le parc locatif privé en Occitanie se développe fortement dans les couronnes des grands pôles urbains (+ 2,5 % par an entre 2008 et 2013), mais contrairement à la France métropolitaine, il progresse également de façon importante au sein même de ces grands pôles (+ 1,2 % contre + 0,6 %).

Dans les grands pôles de la région, le nombre de propriétaires augmente au même rythme que celui des locataires du privé. Dans leurs couronnes, la croissance du nombre de propriétaires est forte (+ 1,9 % par an) mais reste néanmoins inférieure à celle des locataires du privé. Dans ces couronnes, les propriétaires représentent 73 % des occupants des résidences principales en 2013.

## 4 Hausse deux fois plus rapide en Occitanie des ménages locataires d'un logement HLM

Taux d'évolution annuel moyen entre 2008 et 2013 du nombre de résidences principales selon le statut d'occupation (en %)



Source : Insee, recensements de la population 2008 et 2013

Parmi les quatre grandes aires de la région, la croissance du parc locatif privé est très importante à Montpellier et Nîmes, où elle dépasse 2 % par an, ainsi qu'à Perpignan (+ 1,6 %) ; elle est moindre à Toulouse (+ 1,0 %).

Le nombre de propriétaires progresse également dans ces quatre aires urbaines, mais de façon un peu moins soutenue que celui des locataires du privé, hormis dans celle de Toulouse où les propriétaires progressent davantage (+ 2,0 % par an).

## Un parc de résidences principales récent en Occitanie

Conséquence du fort dynamisme démographique et de son impact sur la croissance des résidences principales, le parc occitan de logements est relativement récent. En effet, 29 % des résidences principales de la région ont été construites après 1990<sup>1</sup>,

contre seulement 22 % en moyenne en France métropolitaine.

Ces logements récents se situent surtout dans les banlieues des grands pôles de la région (38 %) et dans leurs couronnes (36 %), espaces où la croissance démographique est la plus forte.

Dans les grandes aires de Toulouse et de Montpellier, les logements récents sont très présents. Dans la ville-centre de Toulouse, 30 % des résidences principales ont été construites après 1990 et 28 % dans celle de Montpellier. Dans la banlieue toulousaine, les logements récents représentent 43 % des résidences principales, soit un peu plus que dans la banlieue montpelliéraine (41 %). Les couronnes de ces deux pôles sont aussi très bien dotées en logements récents : 40 % dans la couronne de Toulouse et 37 % dans celle de Montpellier. ■

(1) Parmi les résidences recensées en 2013 et construites avant 2011

## Augmentation du nombre de maisons individuelles et d'appartements utilisés comme résidences secondaires

Avec 529 100 résidences secondaires (y compris logements occasionnels) en 2013, l'Occitanie détient le plus grand parc des régions métropolitaines. Il représente 15,7 % de l'ensemble du parc de logements de la région, soit une part bien plus importante qu'en France métropolitaine (9,5 %).

Comme en métropole, le parc de résidences secondaires augmente de 0,6 % par an entre 2008 et 2013, cette hausse étant plus marquée pour les appartements (+ 1,1 %) que pour les maisons individuelles (+ 0,7 %)<sup>2</sup>.

Dans la région, les résidences secondaires sont particulièrement présentes le long du littoral, mais aussi dans le massif pyrénéen. Ainsi, l'Hérault et les Pyrénées-Orientales concentrent 42 % du parc de la région. Entre 2008 et 2013, le parc de résidences secondaires de l'Hérault hors habitations de fortune<sup>2</sup> se développe autant dans le collectif que dans l'individuel (+ 0,8 % et + 0,9 %), avec des disparités entre communes. Alors qu'à la Grande-Motte le parc est en retrait de 1,6 % par an, à Agde il progresse de 1,5 % par an. L'augmentation est faible dans les Pyrénées-Orientales (+ 0,3 % pour le collectif et + 0,4 % pour l'individuel), avec même une baisse notable à Argelès-sur-Mer.

Le parc de résidences secondaires est aussi très important dans l'Aude (Leucate, Gruissan), avec un parc individuel dynamique (+ 0,9 %). Dans le Gard, le collectif progresse plus vite que l'individuel, avec notamment une baisse du nombre de maisons individuelles au Grau-du-Roi.

La Haute-Garonne et les Hautes-Pyrénées sont les départements les plus dynamiques de la région. En Haute-Garonne, il s'agit plutôt d'une forte hausse des appartements (notamment à Toulouse) au titre de résidences secondaires, en lien avec la progression des résidences hôtelières. Dans les Hautes-Pyrénées, la croissance du parc provient surtout de celle des maisons individuelles comme à Saint-Lary-Soulan.

(2) Le parc de résidences secondaires comprend des maisons (parc individuel), des appartements (parc collectif) et d'autres types de logements dont les habitations de fortune. Les comparaisons 2008-2013 sont marquées par

un changement de concept pour les habitations de fortune qui impacte différemment les territoires de la région. Hors habitations de fortune, en France métropolitaine comme en Occitanie, la croissance

2008-2013 du parc de résidences secondaires s'élève à 0,9 % par an. Les évolutions 2008-2013 par département ne sont analysées dans cette étude que sur les maisons et appartements hors habitations de fortune.

## Un parc HLM réduit mais qui se développe très rapidement

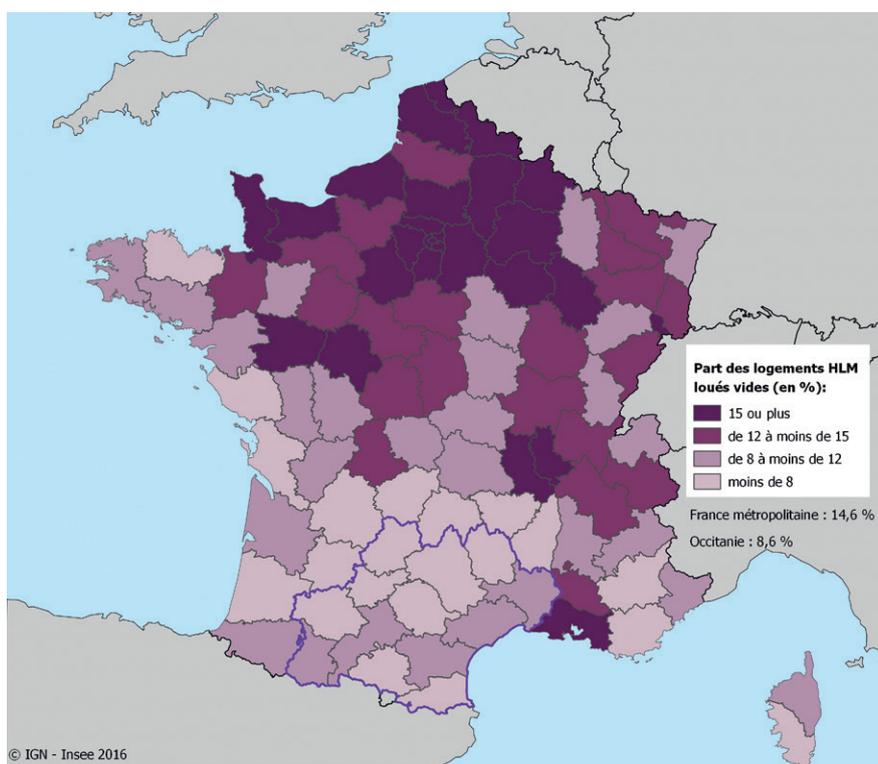
En 2013, 219 500 ménages sont locataires d'un logement HLM loué vide en Occitanie, soit 9 % des résidences principales (contre 15 % en France métropolitaine). Cette part est la plus faible des régions métropolitaines, avec celles de la Corse et de la Nouvelle-Aquitaine (figure 5).

L'Occitanie se situe pourtant au 4<sup>e</sup> rang des régions de métropole pour le taux de pauvreté : 17,0 % de la population vit sous le seuil de pauvreté<sup>3</sup> en 2013 contre 14,5 % en France métropolitaine. Les locataires de la région sont particulièrement exposés à la pauvreté puisque 30,7 % d'entre eux disposent d'un niveau de vie inférieur à ce seuil.

Toutefois, dans la région, le développement du parc HLM est important sur la période 2008-2013 : celui-ci progresse de 1,7 % en moyenne par an contre 0,8 % en France métropolitaine. Cette croissance est particulièrement marquée dans les grandes aires urbaines d'Occitanie. Dans celle de Toulouse qui concentre 28 % des logements HLM de la région, le parc HLM progresse de 2,4 % par an sur la période et représente 11 % des résidences principales en 2013. Le parc HLM s'accroît aussi très vite dans l'aire urbaine de Montpellier (+ 2,6 % par an) et encore davantage dans celle de Nîmes (+ 2,9 %).

### 5 Une part de logements HLM plus faible dans les départements du sud

Part des logements HLM loués vides parmi les résidences principales en 2013 par département (en %)



Source : Insee, recensement de la population 2013

(3) En 2013, ce seuil correspond à un revenu disponible de 1 000 euros mensuels pour une personne seule.

## Définitions

Un **pôle** est une agglomération (zone continûment bâtie d'au moins 2 000 habitants) d'au moins 1 500 emplois, qualifié de **grand pôle urbain** au delà de 10 000 emplois, de petit ou moyen en deçà.

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** sont sous l'influence en matière d'emploi de plusieurs grands pôles urbains.

Les **communes isolées** sont en dehors de l'influence des pôles qu'ils soient petits, moyens ou grands.

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

Ne sont pas pris en compte dans le champ de cette étude les personnes hors ménages, c'est-à-dire vivant en **communautés** : maisons de retraites, casernes, internats, cités universitaires...

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 et plus rarement dans les gîtes, ainsi que les mobile-homes fixes dans les campings ouverts à l'année.

Un **logement occasionnel** est un logement ou une pièce indépendante utilisée occasionnellement pour des raisons professionnelles.

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 travaux, de règlement de succession...

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

ISSN : 2492-1629 (version imprimée)  
ISSN : 2493-4178 (version en ligne)

© Insee 2017

## Pour en savoir plus :

- « Le logement en Occitanie en 2013 - Singularités et évolutions récentes du parc », *Insee Dossier Occitanie* n° 4, mars 2017
- « Le parc de logements en France au 1<sup>er</sup> janvier 2016 », *Insee Focus* n° 73, décembre 2016

