

Le logement social en 2008 : l'offre sur le Grand Toulouse

Commission du 9 décembre 2008



Évolution des livraisons et des mises en chantier

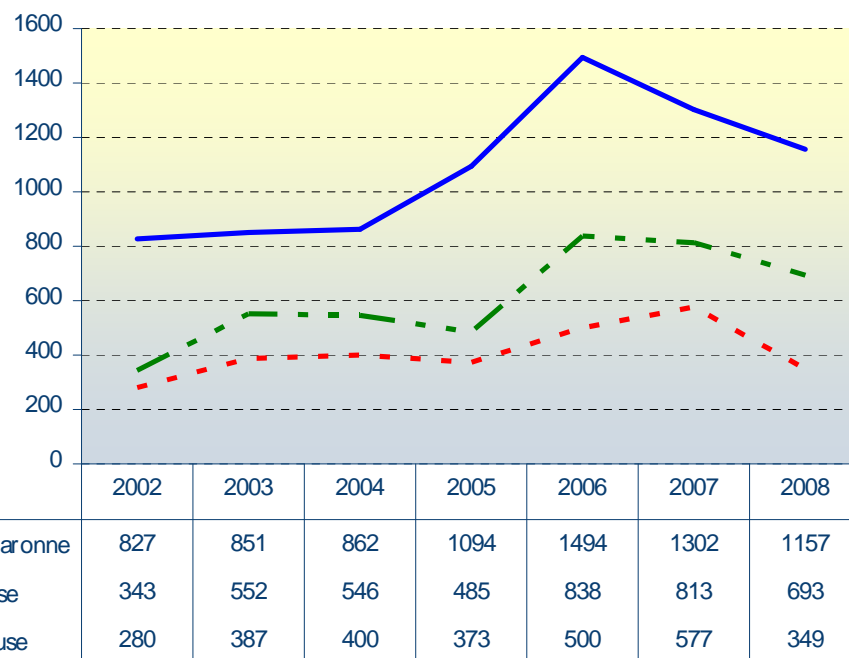
En 2008, 1 157 livraisons sur le département, dont 1 042 (90%) sont sur le territoire du Grand Toulouse et 349 sur la Ville de Toulouse (soit 1/3 des livraisons)

Sur l'ensemble des livraisons du département, la Ville de Toulouse réceptionne 30% de l'ensemble des livraisons

S'agissant des mises en chantier, entre 2006 et 2007, on note une baisse de 28% sur l'ensemble de la Haute-Garonne.

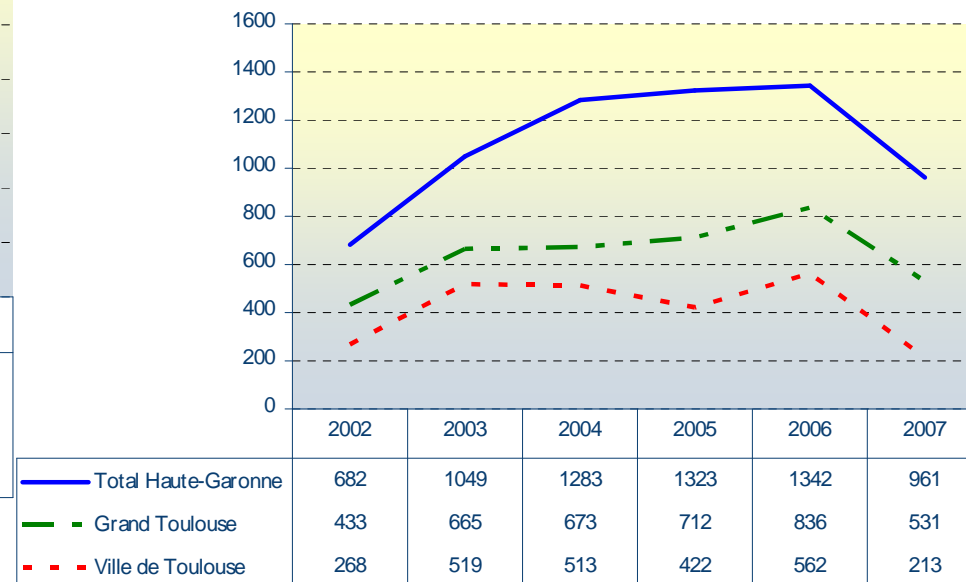
Sur le Grand Toulouse, la baisse est de 53% et 62% sur Toulouse

EVOLUTION DES LIVRAISONS



Source : Observer

EVOLUTION DES MISES EN CHANTIER



Source : Observer

Quels délais entre les agréments et les livraisons ?

Pour 44% des opérations livrées en 2008, le délai entre l'agrément et la livraison est de plus de 30 mois et 18% au-delà de 36 mois (soit minimum 2,5 ans voire 3,5 ans).

Les 33% des programmes livrés dans un délai de 18 mois correspondent pour la plupart à des opérations réalisées en mode VEFA.

Sur le périmètre du GRAND TOULOUSE

33% des programmes livrés en 2008, agréés il y a moins de 18 mois

16% des programmes livrés en 2008, agréés entre 18 et 24 mois

7% des programmes livrés en 2008, agréés entre 24 et 30 mois

26% des programmes livrés en 2008, agréés entre 30 et 36 mois

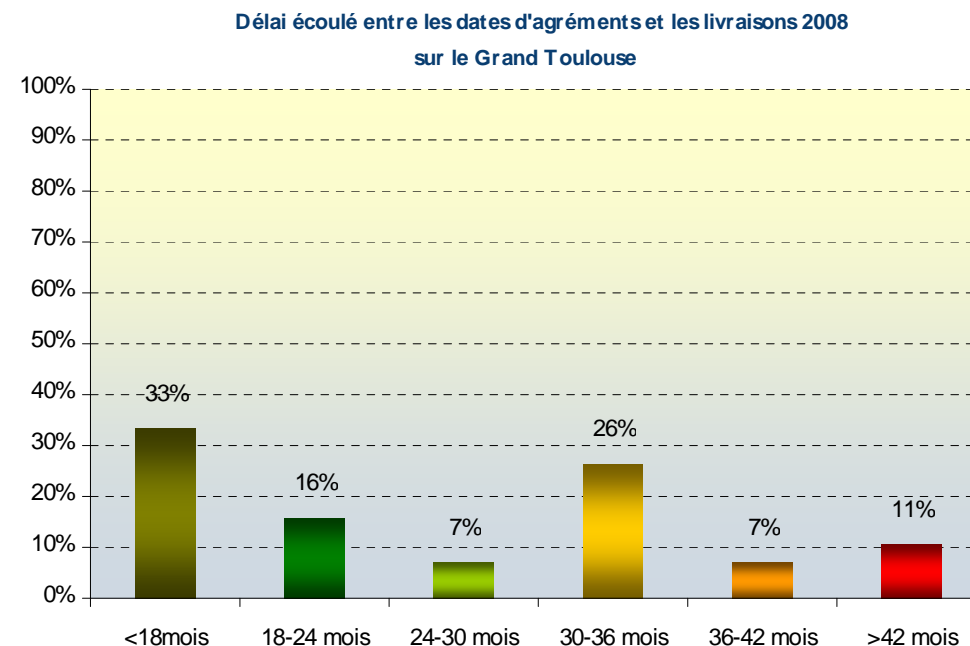
7% des programmes livrés en 2008, agréés entre 36 et 42 mois

11% des programmes livrés en 2008, agréés il y a plus de 42 mois

S'agissant du déroulé moyen d'une opération :

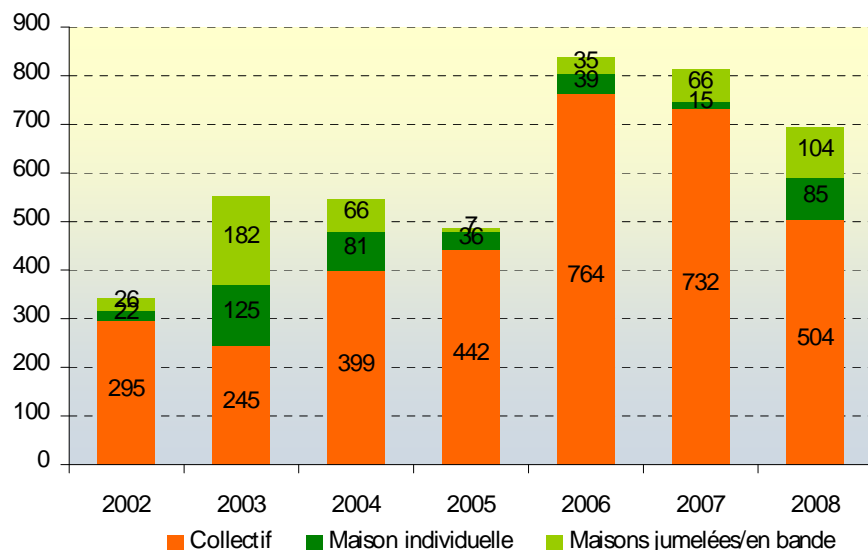
Temps écoulé entre les agréments et les livraisons sur les programmes livrés en 2008

Nombre de mois écoulé entre	Agrément et mise en chantier	Mise en chantier et livraison	Agrément et livraison
Haute Garonne	14 mois	13 mois	27 mois
CAGT	17 mois	14 mois	31 mois
Ville de Toulouse	20 mois	12 mois	35 mois

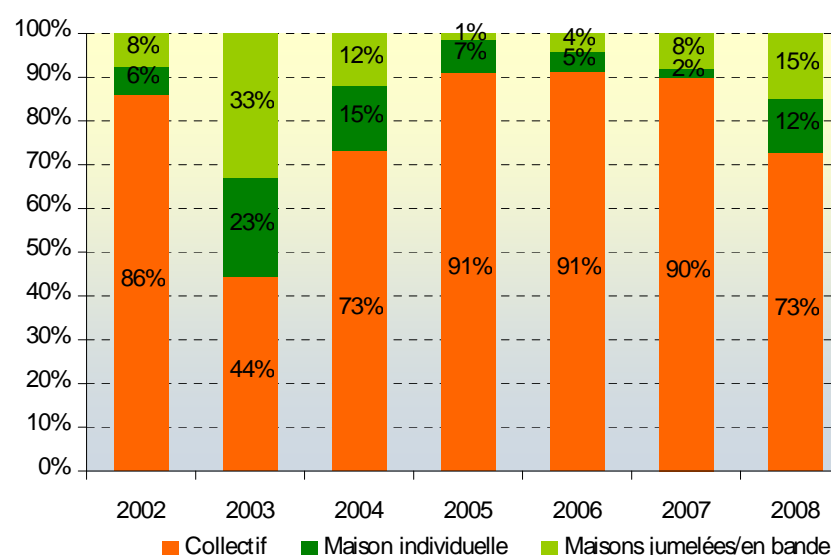


Livraisons par forme urbaine

Répartition des livraisons par forme urbaine sur la CAGT



Répartition des livraisons par forme urbaine sur la CAGT

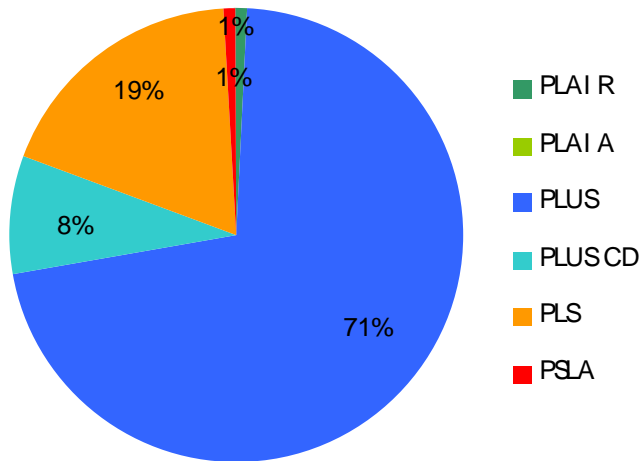


CAGT	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Collectif	295	245	399	442	764	732	504
dont Ville de Toulouse	258	179	289	366	499	567	314
	87%	73%	72%	83%	65%	77%	62%
Maison individuelle	22	125	81	36	39	15	85
dont Ville de Toulouse	22	102	47	7	1	2	13
	100%	82%	58%	19%	3%	13%	15%
Maisons jumelées/en bande	26	182	66	7	35	66	104
dont Ville de Toulouse	0%	106	64	0%	0%	8	22
	0%	58%	97%	0%	0%	12%	21%

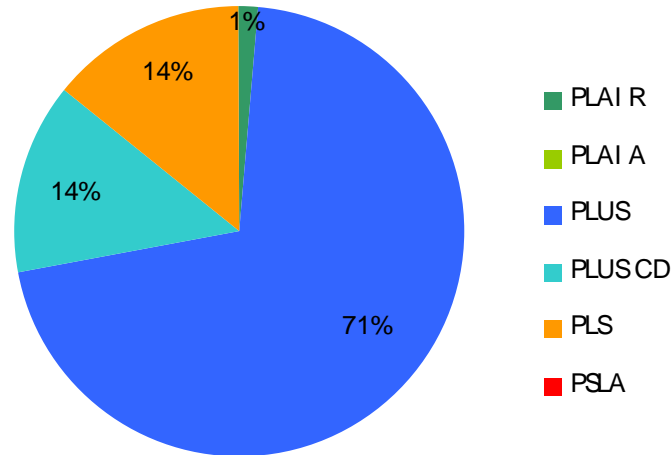
- Une offre essentiellement en collectif
- S'agissant de l'individuel, la forme urbaine privilégiée est la maison jumelée/en bande

Quels produits livrés ? (comparatif sur 3 territoires)

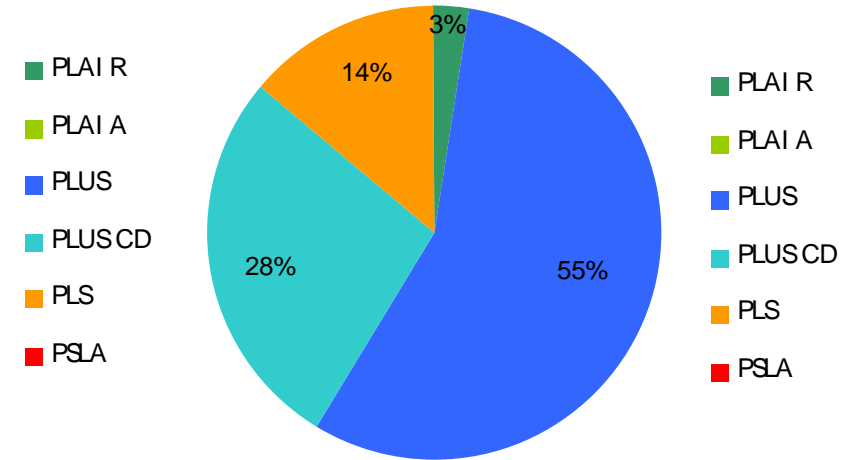
Répartition des livraisons 2008 par financement
HAUTE GARONNE



Répartition des livraisons 2008 par financement
GRAND TOULOUSE



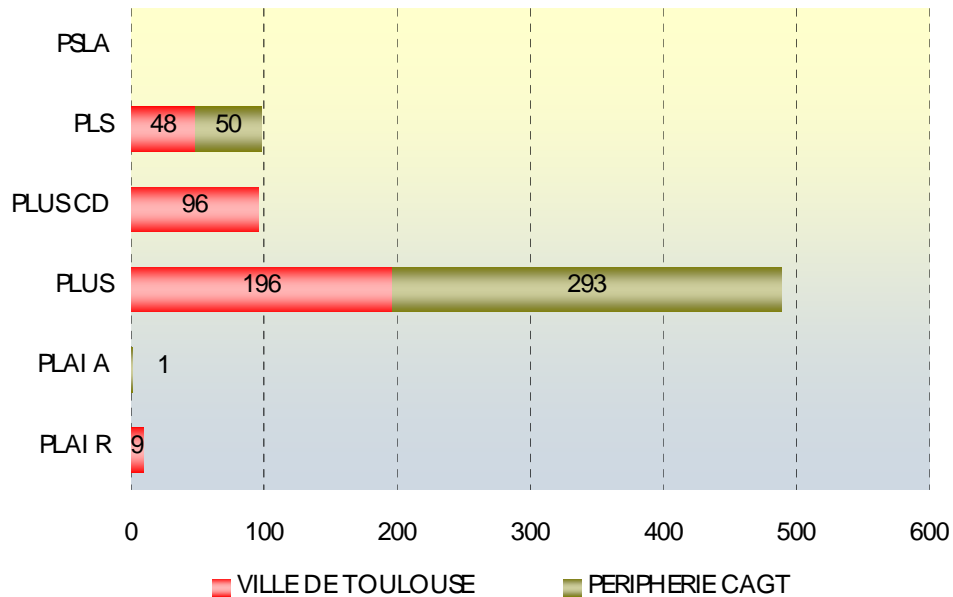
Répartition des livraisons 2008 par financement
VILLE DE TOULOUSE



Une offre de logement qui est majoritairement en PLUS de 71% à 55%.
L'offre PLS est inférieure à 15%.
28% sur Toulouse de PLUSCD pour répondre aux engagements du GPV.
Une offre en PSLA, qui à ce jour, est hors agglomération

Typologie des produits livrés sur le GT (approche globale)

Répartition des livraisons 2008 par financement
sur le Grand Toulouse



Sur les 489 PLUS, 40% sont sur la Ville de Toulouse et 60% sur les autres communes du Grand Toulouse

S'agissant des 98 PLS, 49% sont sur Toulouse et 51% sur les autres communes du Grand Toulouse

Le PLAI A est sur le Grand Toulouse, hors Toulouse

Typologie des produits livrés sur le GT (*approche détaillée*)

GRAND TOULOUSE	PLAI R	PLAI A	PLUS	PLUS CD	PLS	PSLA	Total
T1	5		11	4	16		36
T2	4		72	47	21		144
T3			177	29	26		232
T4			141	5	25		171
T5 (et +)		1	88	11	10		110
Total	9	1	489	96	98	0	693

Sur le Grand Toulouse, l'offre comprend

T3 : 33%

T4 : 25%

T2 : 21%

VILLE DE TOULOUSE	PLAI R	PLAI A	PLUS	PLUS CD	PLS	PSLA	Total
T1	5		10	4	16		35
T2	4		21	47	17		89
T3			87	29	15		131
T4			50	5			55
T5 (et +)			28	11			39
Total	9	0	196	96	48	0	349

S'agissant de Toulouse, l'offre se centre sur

T3 : 37,5%

T2 : 25,5%

PERIPHERIE CAGT	PLAI R	PLAI A	PLUS	PLUS CD	PLS	PSLA	Total
T1			1				1
T2			51		4		55
T3			90		11		101
T4			91		25		116
T5 (et +)		1	60		10		71
Total	0	1	293	0	50	0	344

Sur les communes hors Toulouse, l'offre comprend

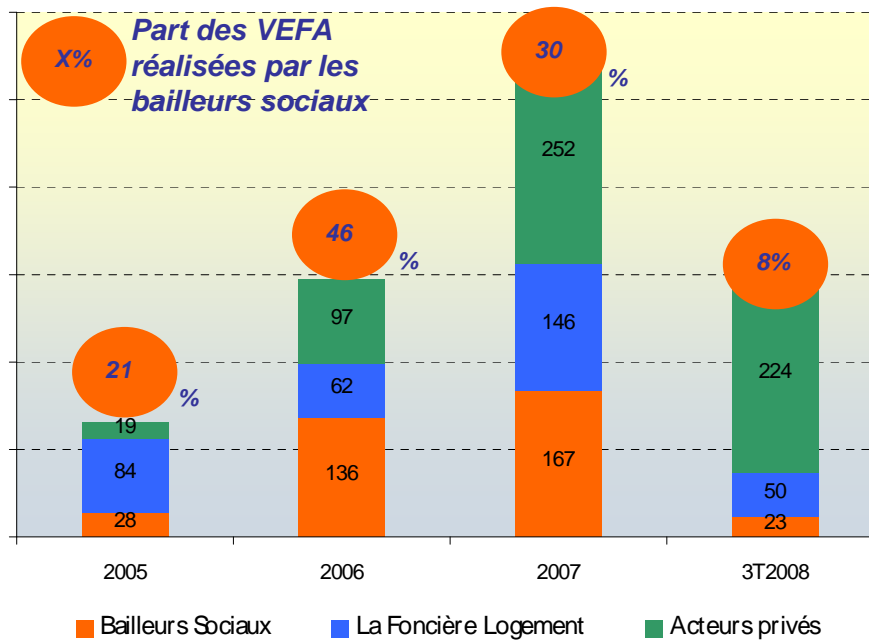
T4 : 33,7%

T5 : 21%

soit plus de la moitié de la totalité des produits
sur cette zone.

Part de production en VEFA

Nombre de VEFA par acteurs sur la CAGT



Un mode opératoire en forte augmentation entre 2005-2007

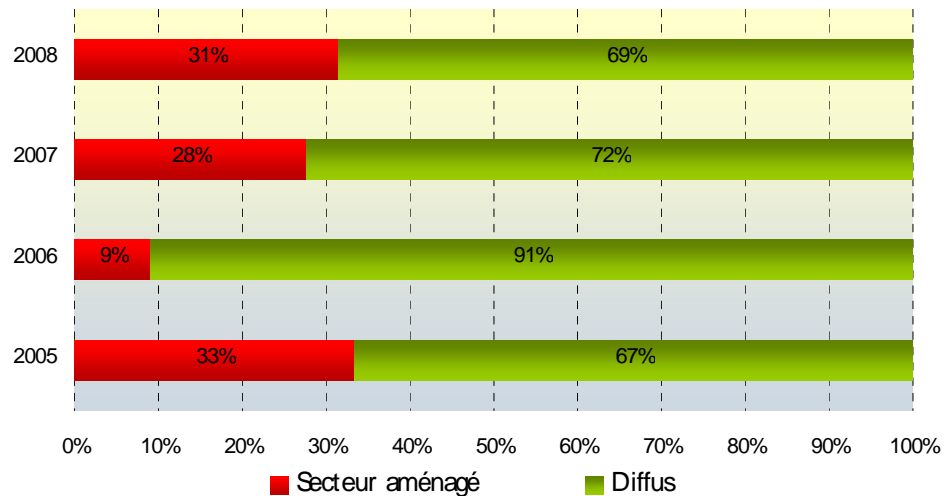
La crise immobilière explique la baisse notée en 2008.

Comparatif entre diffus et secteur aménagé ?

GRAND TOULOUSE

...EN SECTEUR AMENAGE							
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Total Livraisons	343	552	546	485	838	813	693
...en secteurs aménagés	179	341	208	162	76	225	218
%	52%	62%	38%	33%	9%	28%	31%

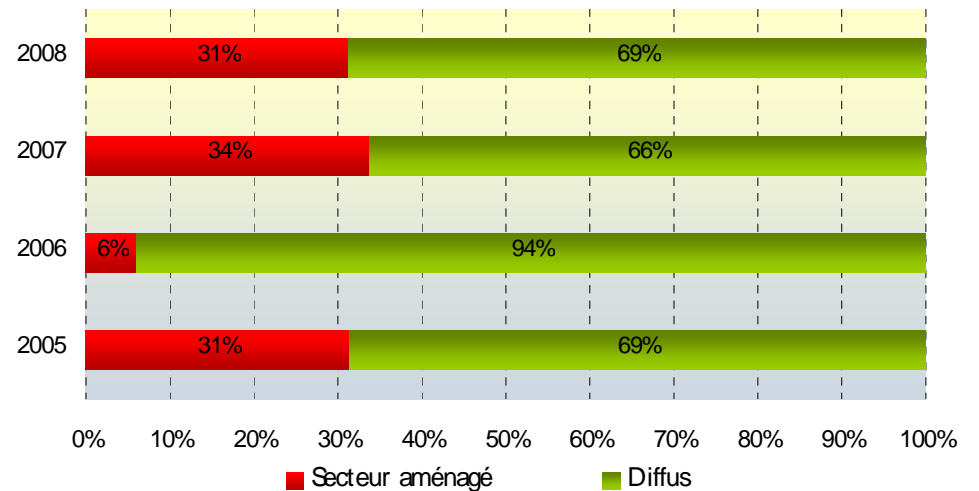
Part des livraisons en 2008 en secteur aménagé
sur le Grand Toulouse



TOULOUSE

...EN SECTEUR AMENAGE							
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Total Livraisons	280	387	400	373	500	577	349
...en secteurs aménagés	179	256	144	117	30	195	109
%	64%	66%	36%	31%	6%	34%	31%

Part des livraisons en 2008 en secteur aménagé
sur la Ville de Toulouse



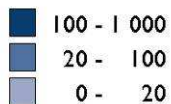
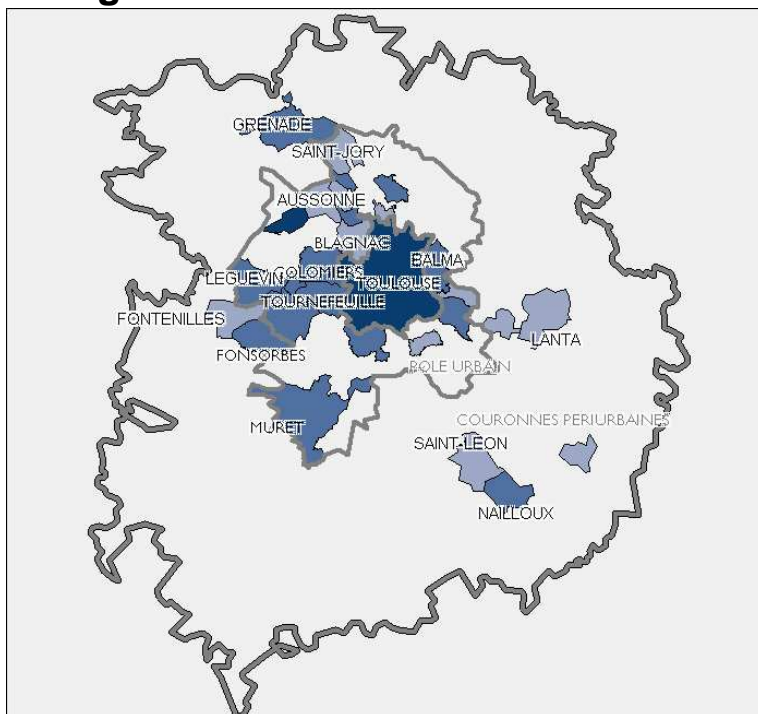
Pour 2008, la majorité des livraisons se fait en diffus. 1/3 des logements livrés sont dans des secteurs aménagés.

Par rapport à 2007, on notera une légère augmentation sur le Grand Toulouse, et *a contrario*, une diminution sur la Ville de Toulouse.

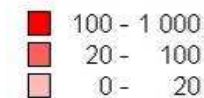
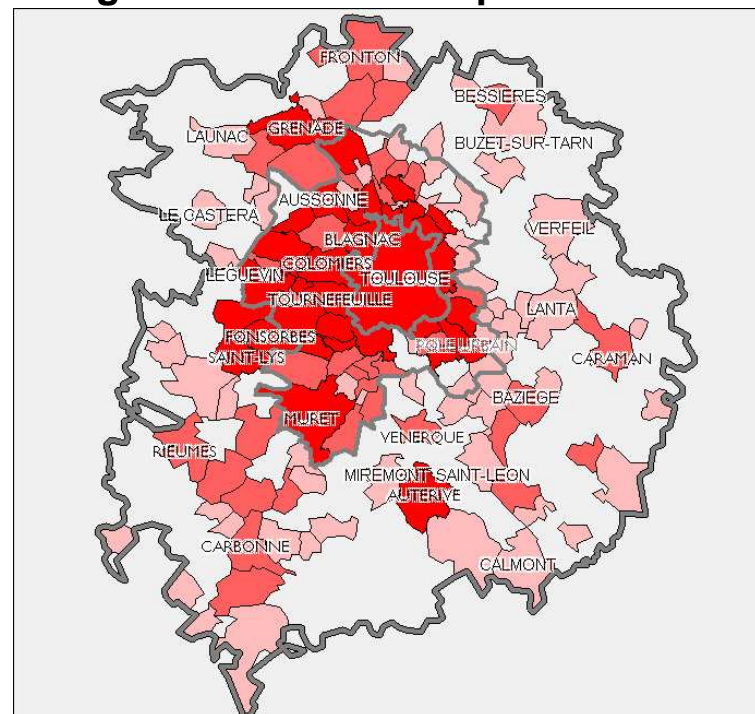
Territorialisation des livraisons et de la demande en 2007

(rappel)

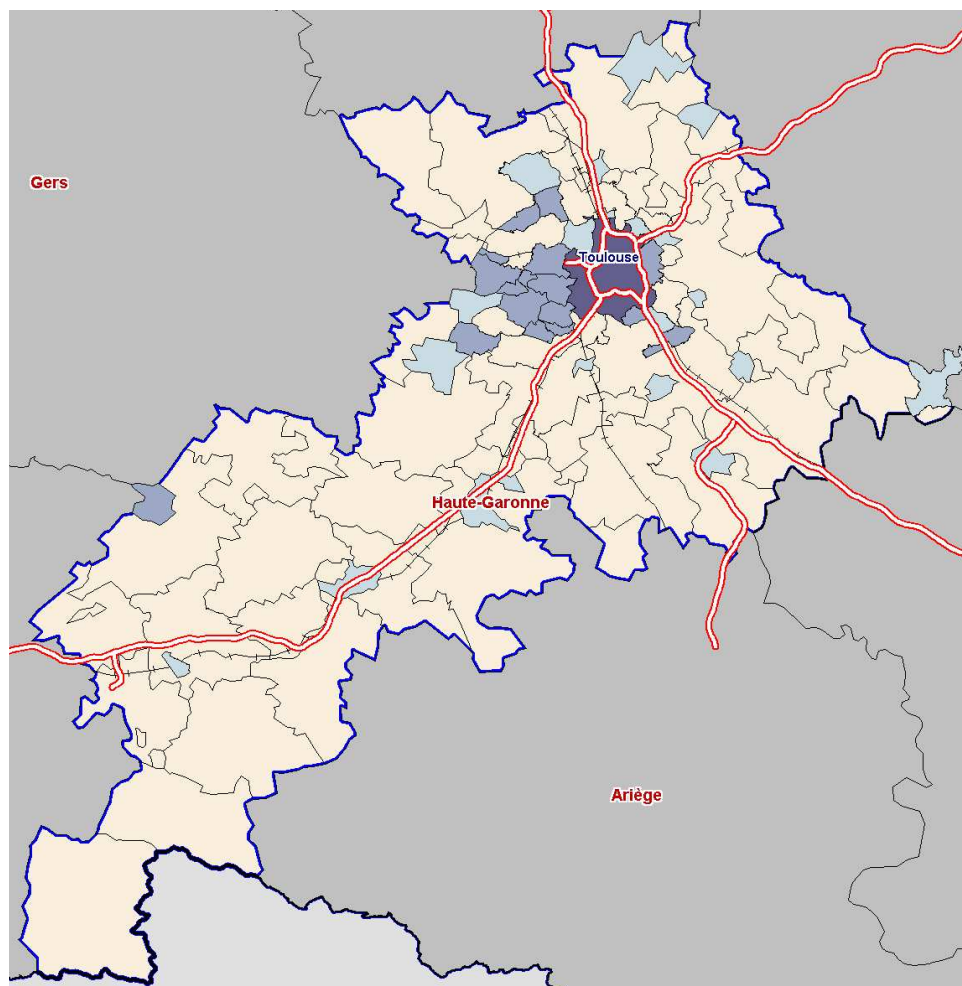
Répartition géographique des logements sociaux livrés en 2007



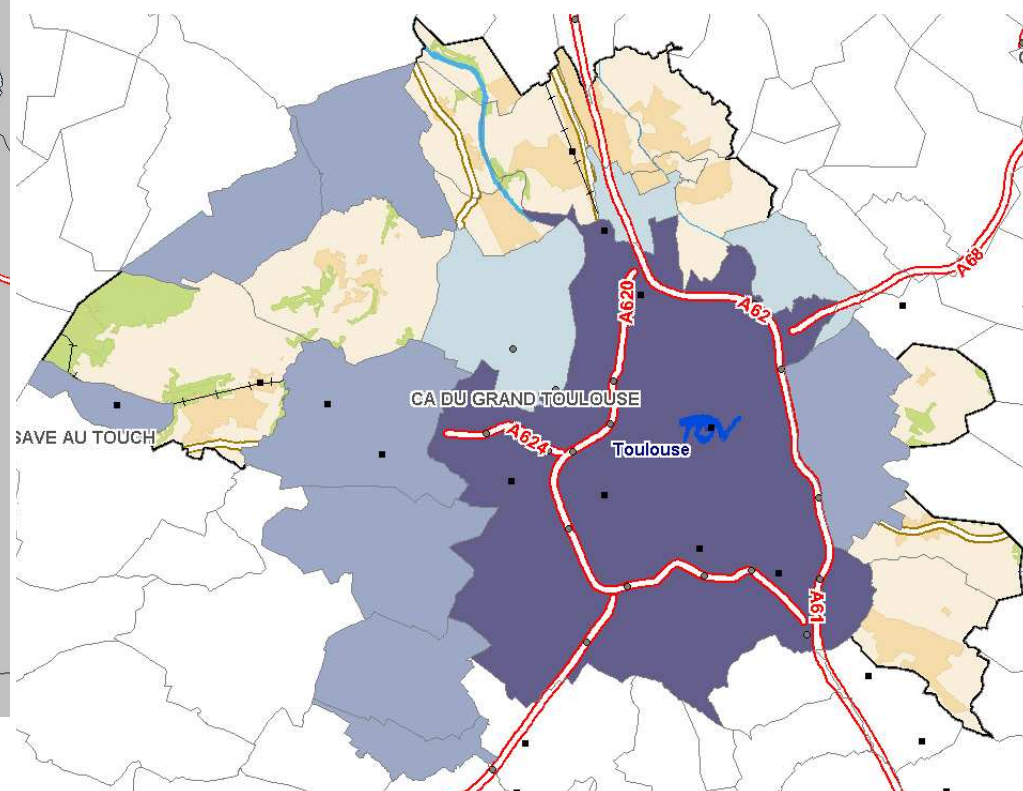
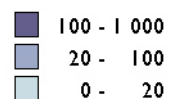
Répartition géographique des demandes en logements sociaux exprimées en 2007



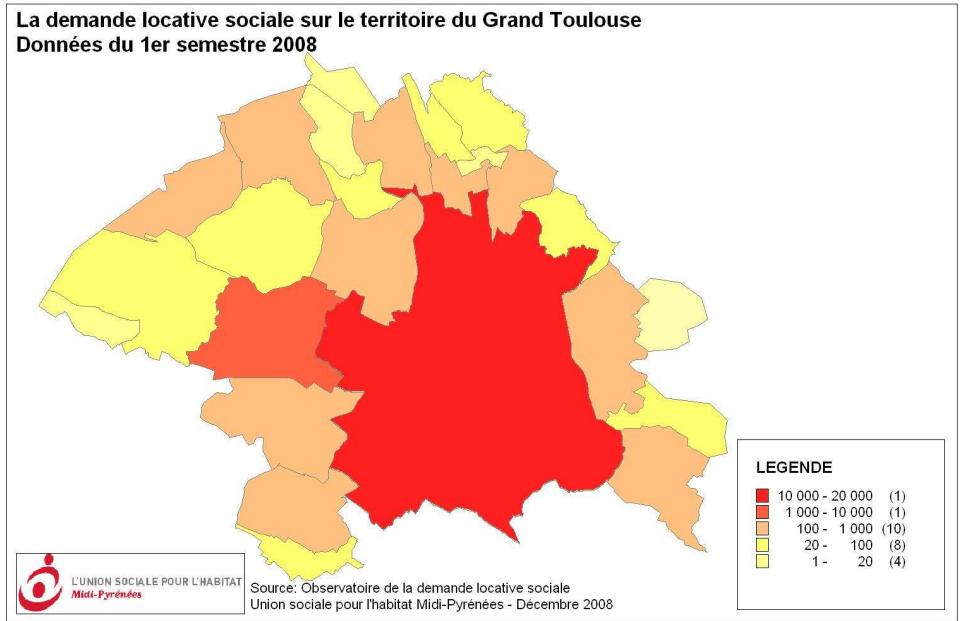
Territorialisation des livraisons



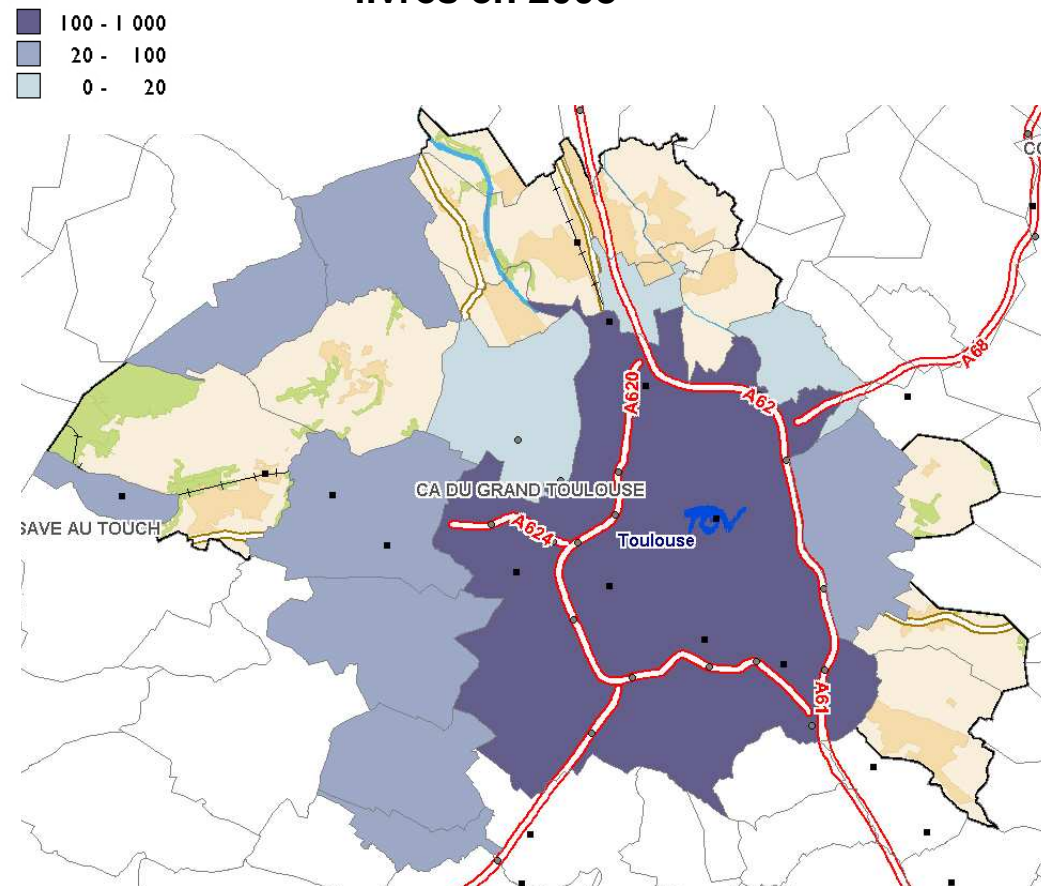
**Répartition géographique des logements sociaux
livrés en 2008**



Comparatif de la territorialisation des livraisons et de la demande



Répartition géographique des logements sociaux livrés en 2008



Sur un total de 16 372 demandeurs sur l'ensemble du département, 13 225 sont sur le Grand Toulouse, soit 81% des demandeurs du Département.
Les livraisons réalisées en 2008 répondent aux besoins identifiés.

Programmation 2009

Quels objectifs au titre du Plan de Cohésion Sociale pour 2009 ?

(cf. Contrat de Relance de la production de logements locatifs sociaux, signé le 1^{er} décembre 2006)

2 016 logements sociaux (+ 225 logements par Associations-promoteurs)

Question/débat

Commission du 9 décembre 2008