

## LES CONTRASTES EN RHONE – ALPES EN MATIERE D'HABITAT.

### Spécificités des situations en Rhône-Alpes.

Souvent les départements sont comparés à leurs voisins, comme si des proximités provinciales perduraient encore, malgré les évolutions démographiques et les mutations économiques et sociales.

En fait certaines régions, telle que Rhône-Alpes présentent une réelle diversité avec des départements qui ont des caractéristiques démographiques sociales ou économiques très différentes. Cette disparité régionale, nous la retrouvons bien évidemment dans l'habitat privé.

Pour illustrer ce propos nous avons établi plusieurs constats, à partir de l'exploitation de plusieurs sources d'information : INSEE (RP), Filocom 2005...

#### 1) Premier constat : Croissance sensible du parc de logement

##### L'habitat en Rhône-Alpes

- ✓ 198 000 logements supplémentaires depuis 1999, soit une augmentation de 7%
- ✓ 3 025 000 logements : près de 10% de la France entière

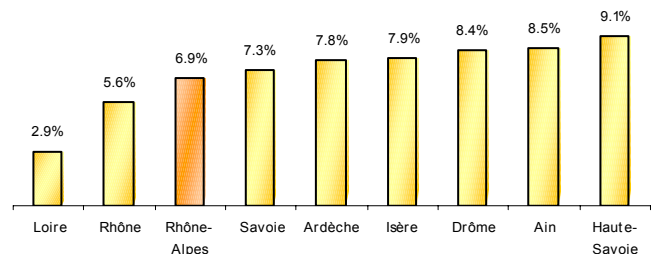
Le parc de logements a augmenté de 7% en Rhône-Alpes depuis 1999. 200 000 logements de plus ont été comptabilisés depuis le recensement de 1999.

Rhône-Alpes représente ainsi avec un peu plus de 3 millions de logements, 10% du parc de logements national.

Cependant à l'intérieur de la région Rhône-Alpes, les disparités en terme de croissance et de taille du parc de logements sont importantes.

- ✓ Croissance du parc de logements plus marquée en Haute-Savoie, dans l'Ain et la Drôme (plus de 8%)

**Evolution du parc de logement entre 1999 et 2005**



Source : FILOCOM 2005

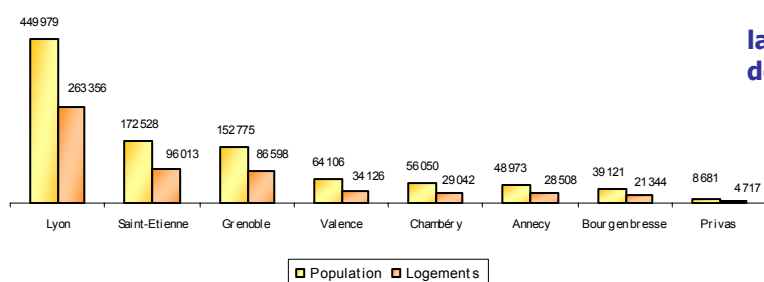
La croissance du parc de logement a été ces dernières années significativement différente d'un département à l'autre.

3 départements : la Haute-Savoie, l'Ain et la Drôme ont connu une croissance de plus de 8 % alors que le parc de logement n'a progressé que de 2,9% dans la Loire.

- ✓ Lyon : 9% du parc de logements en Rhône-Alpes (12 000 logements supplémentaires depuis 1999)

Rhône et l'Isère concentrent 45% du parc de logements.

**Nombre de logements et population dans les principales villes de Rhône-Alpes**



Source : INSEE (RP99 et estimations 2004)

Il est également intéressant d'observer le parc de logements des principales communes des départements.

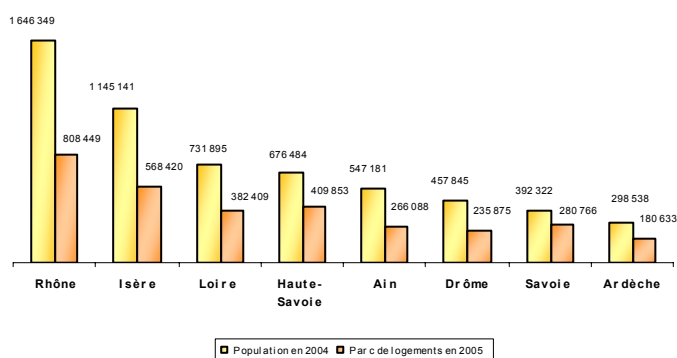
Lyon représente près de 9% du parc de logement en Rhône-Alpes et compte 12 000 logements supplémentaires depuis 1999. 3 villes : Lyon, St-Etienne et Grenoble concentrent ainsi 15% du parc de logements de la région.

De fait, là aussi on observe un fort écart entre Lyon et Privas.

A noter : la population de Privas a diminué de 5,3%, celle de St-Etienne de 2,6% alors qu'on observe une forte croissance sur Lyon +4,5%.

- ✓ Le Rhône et l'Isère concentrent 45% du parc de logements.

**Nombre de logements et population par département**



Source : FILOCOM 2005

La taille des parcs de logement est très différente d'un département à l'autre.

Le Rhône représente un parc de 808 000 logements, alors que l'Ardèche en compte 180 000 soit environ 4 fois moins. Deux départements, le

## 2) Second constat : Augmentation de la part des résidences principales dans le parc de logements

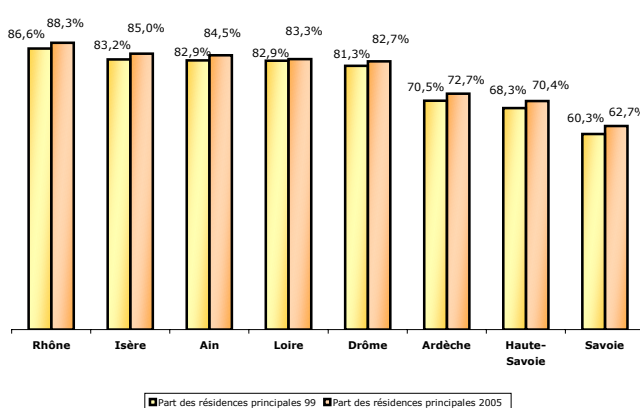
- ✓ 2,5 millions de résidences principales, soit une hausse de 9,2% par rapport à 1999.
- ✓ 82% des logements sont des résidences principales en Rhône Alpes, soit 2 points de plus qu'en 1999.

Le nombre de résidences principales a augmenté encore plus vite que le parc de logements.

En effet, la réduction du nombre moyen de personnes par ménage, alliée à la démographie toujours dynamique de la région, accroît la demande de logements. Il n'est dès lors pas étonnant que la part des résidences principales dans le total des logements, en hausse au plan national, augmente encore plus vite dans la région, au détriment des autres catégories de logements : résidences secondaires, logements occasionnels ou vacants.

On dénombre ainsi, en 2005, sur l'ensemble de la région Rhône-Alpes, 2,5 millions de résidences principales soit une hausse de 9,2 % par rapport à 99. De fait, à peu près 82 % des logements sont des résidences principales, soit deux points de plus qu'en 1999.

**Evolution de la part des résidences principales entre 1999 et 2005**



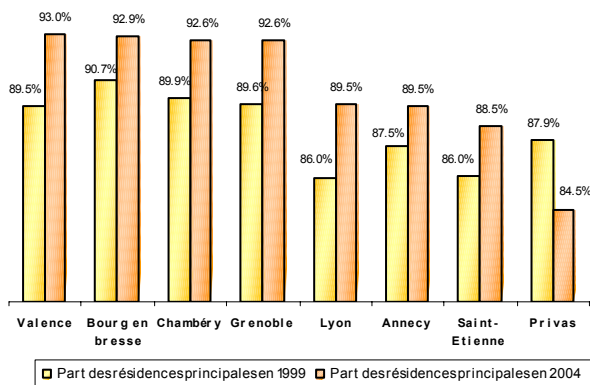
Source : FILOCOM 2005

Si la part des résidences principale augmente dans tous les départements, elle reste cependant de loin la plus importante dans le Rhône et en Isère avec un taux de 88% et 85%.

A l'opposé le nombre de résidences secondaires plus important dans les zones touristiques comme l'Ardèche, la Haute - Savoie et la Savoie implique une proportion de résidences principales significativement plus faibles, dans ces 3 départements.

- ✓ Valence et Lyon : forte augmentation de résidences principales (environ 9%).
- ✓ Privas : baisse du nombre de résidences principales (-1,5%).

Evolution de la part des résidences principales en 1999 et 2004



Source : INSEE (RP99 et estimations 2004)

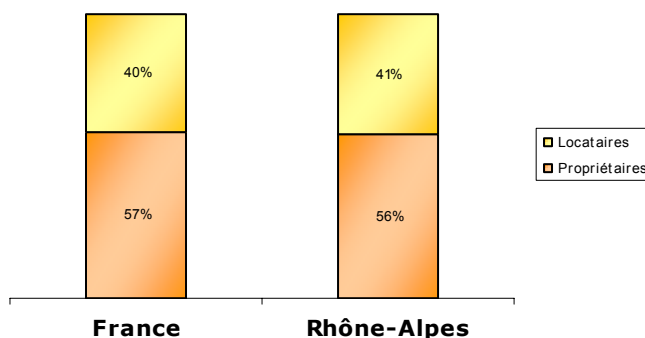
Au niveau des principales communes, la croissance la plus soutenue se situe dans le Rhône à Lyon et dans la Drôme à Valence où la part des résidences principales a augmenté de 3.5 points dans ces 2 communes pour atteindre 93% à Valence et 89.5% à Lyon.

Sur les principales communes de Rhône-Alpes observées ici, Valence devient ainsi la commune où la part des résidences principales est la plus importante.

A l'opposé à Privas en Ardèche, le nombre de résidences principales diminue de 1.5% et la part des résidences principales diminue de 3,4 points... Privas représente ainsi la part la plus faible en termes de résidences principales.

### 3) Troisième constat : Croissance de l'accèsion à la propriété

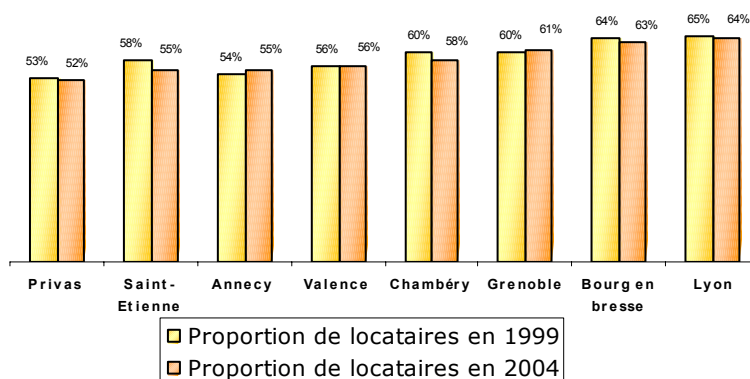
Proportion de propriétaires et de locataires en France et en Rhône-Alpes



En France, globalement, 57% des ménages sont propriétaires de leur logement et 40% en sont locataires. A l'image du niveau National, en Rhône-Alpes : 56% des ménages sont propriétaires de leur logement et 41% en sont locataires.

- ✓ Baisse de la proportion de locataires dans les principales villes de Rhône-Alpes, sauf pour Grenoble et Anncy

Evolution de la proportion de locataires en 1999 et 2004



Source : INSEE (RP99 et estimations 2004)

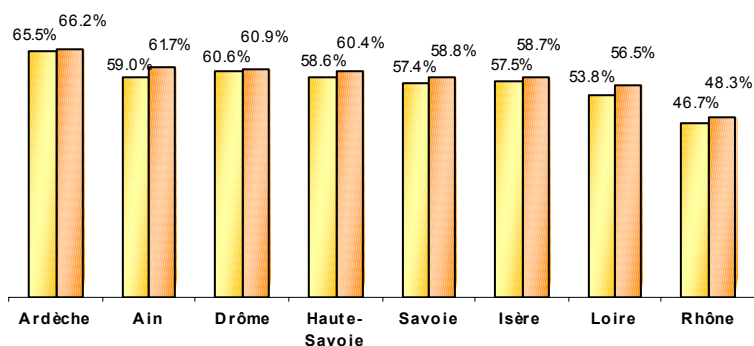
Depuis 1999, la proportion de locataires dans le parc de résidences principales baisse dans la plupart des villes de la région.

Les baisses les plus marquées se situent à Saint-Etienne et à Chambéry, où la proportion de locataires baisse respectivement de 3 et 2 points. 2 villes échappent à ce constat : Grenoble et Annecy.

C'est à Privas et à Saint Etienne que la proportion de locataires est la moins importante. A l'opposé, elle est la plus importante à Grenoble, Bourg-en-Bresse et Lyon

- ✓ 66% de propriétaires en Ardèche, 48% dans le Rhône

Evolution de la proportion de propriétaires en 1999 et 2005 par département



Source : FILOCOM 2005

A l'échelle des départements, les contrastes sont également importants: l'Ardèche compte 66% de propriétaires et le Rhône qui n'en totalise que 48%.

#### 4) Quatrième constat : Stabilité de la part de l'habitat individuel

- ✓ Peu d'évolution de la part de l'habitat individuel entre 1999 et 2005
- ✓ En France, on compte environ 56% de maisons
- ✓ Avec 46% de maisons, la région Rhône-Alpes reflète sa forte urbanisation

La part de l'habitat individuel n'évolue guère entre 1999 et 2004. Néanmoins, avec 46 % de maisons, Rhône-Alpes reste dix points en deçà de la moyenne métropolitaine, ce qui reflète la forte urbanisation de la région.

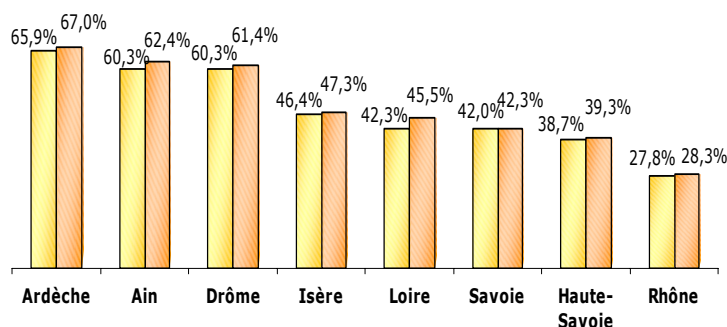
Cette tendance est cependant très variable à l'intérieur de la région, d'un département à l'autre.

- ✓ Proportion élevée d'habitat individuel en Ardèche, dans l'Ain et dans la Drôme (plus de 60%)

Source : FILOCOM 2005

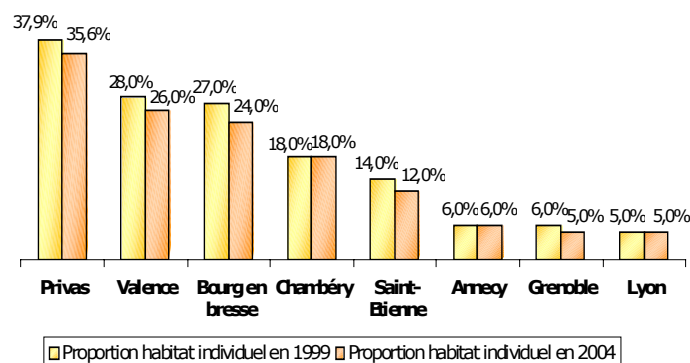
La disparité est importante avec 28% de maisons individuelles dans le Rhône et à l'opposé de 67% en Ardèche.

Evolution de la proportion de l'habitat individuel entre 1999 et 2005



Ainsi, l'Ardèche appartient au groupe des départements ruraux industriels que l'on retrouve surtout dans l'ouest de la France. Le département se rapproche de la Haute-Loire par sa structure démographique ainsi que par la part élevée des maisons individuelles dans les résidences principales, caractéristique des zones rurales.

Evolution de la proportion de l'habitat individuel 1999 -2004



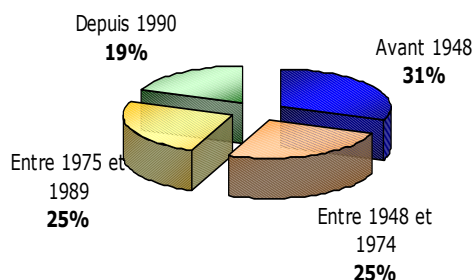
Source : INSEE (RP99 et estimations 2004)

Assez logiquement on retrouve une proportion plus élevée dans les communes de ces départements.

### 5) Cinquième constat : ancienneté du parc des résidences principales

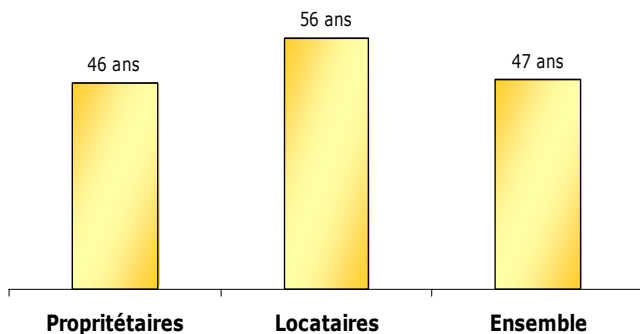
- ✓ Le parc de logements est plus ancien pour les locataires (en moyenne 56 ans)

#### Ancienneté des résidences principales en Rhône-Alpes pour les propriétaires



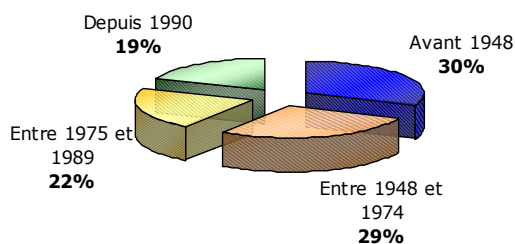
Source : FILOCOM 2005

#### Ancienneté moyenne du parc de logements en Rhône-Alpes

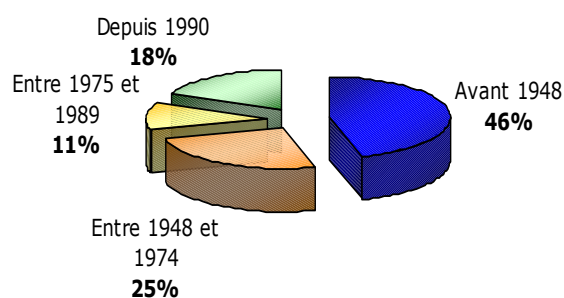


Source : FILOCOM 2005

#### Ancienneté des résidences principales en Rhône-Alpes



#### Ancienneté des résidences principales en Rhône-Alpes pour les locataires



Source : FILOCOM 2005

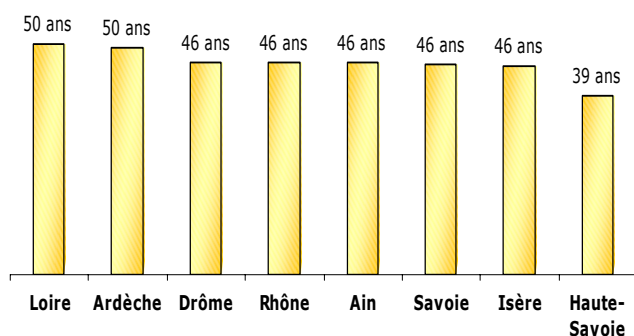
L'ancienneté du parc des résidences principales est en moyenne de 47 ans. Le parc de logements est plus ancien pour les locataires (56 ans) que pour les propriétaires (46 ans).

- ✓ En Rhône-Alpes, 30% des logements ont été construits avant 1948.

Ce constat est encore plus marqué pour les locataires : plus de 46% des logements ont été construits avant 1948.

- ✓ La Loire et l'Ardèche sont les départements où le parc de logements est le plus ancien (environ 50 ans)

### Ancienneté moyenne du parc de logements par département



Source : FILOCOM 2005

L'Ardèche et la Loire présentent la proportion la plus importante de résidences anciennes, avec une ancienneté moyenne de 50 ans. A l'opposé, la Haute-Savoie comptabilise la part la plus faible de logements anciens.

Près de 25% des logements dans ce département ont été construits après 1970.

## 6) Conclusion

- ✓ Une croissance du nombre de logements qui varie de 2,9% dans la Loire à 9,1% en Haute-Savoie
- ✓ La croissance a majoritairement bénéficié aux résidences principales : +9% à Lyon et à Valence
  - Une exception: privas en Ardèche, le nombre de résidences principales diminue
- ✓ L'accession à la propriété augmente dans tous les départements : +2.2 points depuis 1999

- Une exception : Grenoble (stabilité)

- ✓ Un parc plus ancien :
  - pour les locataires : 56 ans en moyenne
  - en Ardèche et dans la Loire

- ✓ Habitat individuel : 5% à Grenoble et Lyon / 36% à Privas