

RHÔNE-ALPES

Conditions de vie
Société

www.insee.fr/rhone-alpes

N° 162 - janvier 2012

Entre 1999 et 2008, l'augmentation de 12,4 % du nombre de logements classe Rhône-Alpes au 9^e rang des régions de France métropolitaine. La croissance du parc est soutenue par le développement de l'espace périurbain régional. Elle est la plus rapide dans les départements de l'Ain et de la Haute-Savoie, où la croissance démographique est forte.

Le nombre de résidences secondaires s'accroît dans les zones touristiques des Alpes, de l'Ardèche et de la Drôme, alors qu'il diminue dans les espaces où la fonctionnalité urbaine se développe. L'augmentation du nombre de propriétaires est l'une des plus fortes de France métropolitaine.

Michel Bonnet

Logement en Rhône-Alpes : une croissance du parc plus soutenue dans le périurbain

En 2008, la région Rhône-Alpes compte 3 178 600 logements. La part des résidences principales dans l'ensemble du parc est légèrement moins forte qu'en France métropolitaine (81,5 % contre 83,6 %), l'activité touristique favorisant l'implantation de résidences secondaires (12,1 % contre 9,7 %). 6,3 % des logements sont vacants, autant qu'au niveau national (6,6 %).

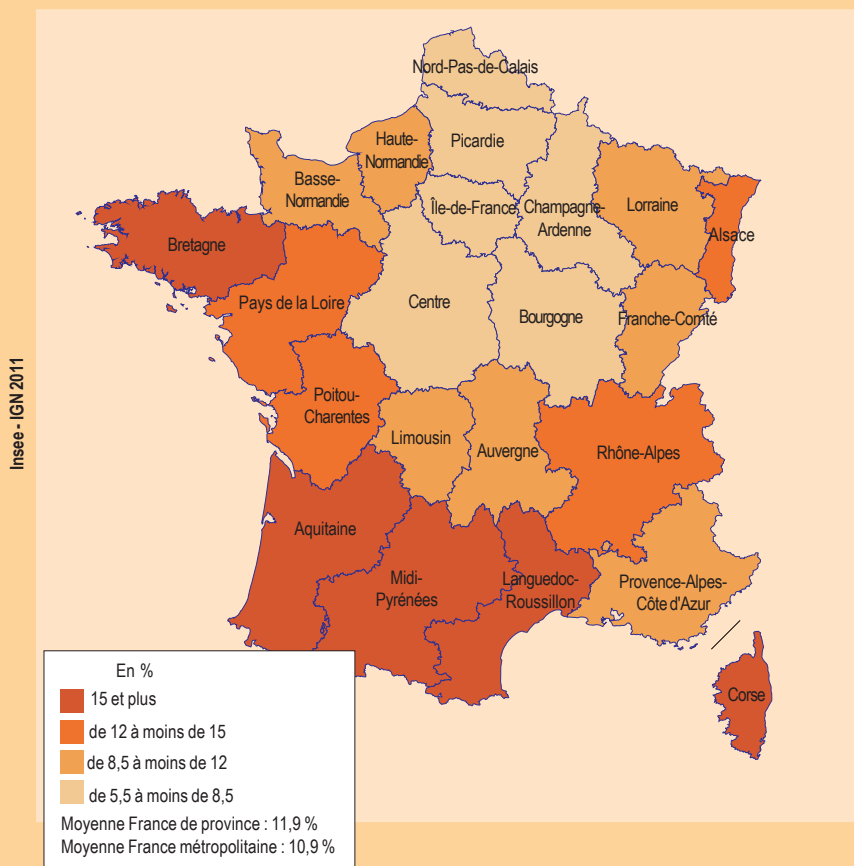
De 1999 à 2008, le nombre total de logements

augmente de 12,4 %, classant Rhône-Alpes au 9^e rang des régions de France métropolitaine, après trois régions du sud, la Corse (17,6 %), Midi-Pyrénées (16,1 %) et Languedoc-Roussillon (15,9 %), celles de la façade atlantique, Aquitaine, Bretagne, Poitou-Charentes et Pays de la Loire ainsi que l'Alsace. Cette progression est légèrement plus forte que celle de la France de province (11,9 %).

Sur cette période, le parc de logements en

La croissance du nombre de logements dépasse celle de la France de province en Rhône-Alpes, en Alsace et dans les régions littorales

Évolution du nombre total de logements sur la période de 1999 à 2008



Ce numéro de La Lettre-Résultats est téléchargeable à partir du site Internet www.insee.fr/rhone-alpes, à la rubrique « Publications ».

Source : Insee, Recensements de la population 1999 et 2008

**Une augmentation
du parc légère-
ment plus forte
que celle de la
France de province**

**La baisse de la
taille des ménages
peut rendre le
marché du
logement moins
fluide**

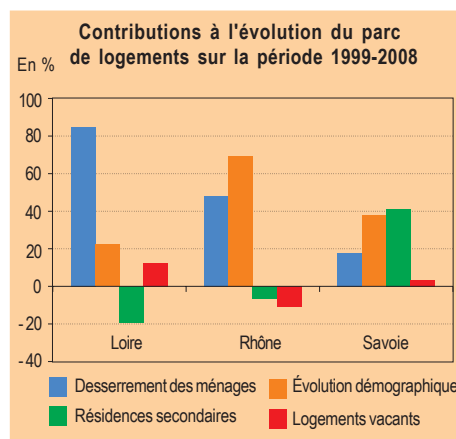
**Les besoins en
logements pour
satisfaire
l'évolution
démographique
sont majoritaires
en Rhône-Alpes**

Rhône-Alpes s'accroît de 351 200 unités. L'augmentation du nombre de résidences principales est légèrement plus rapide qu'en France de province (14 % contre 12,5 %), et leur part dans le parc régional progresse (+ 1,1 point), au détriment surtout de celle des résidences secondaires (- 0,9 point), traduisant une pression foncière accrue. Sur plus longue période, entre 1968 et 2008, soit quarante ans, le nombre de logements a pratiquement doublé. Le parc est passé de 1 667 000 unités à 3 178 600, soit + 91 %.

Avec le vieillissement de la population et l'évolution des modes de vie (mises en couples plus tardives et plus fragiles, recul de l'âge des femmes à la naissance du premier enfant), la décohabitation des ménages progresse. Depuis 1999, le nombre de résidences principales a augmenté davantage que la population de leurs occupants (respectivement + 14 % et + 8,2 %). La taille moyenne des ménages est ainsi passée de 2,43 personnes en 1999 à 2,31 en 2008. Cette baisse ne fait que confirmer un phénomène ancien puisque ce même indicateur était de 3,05 personnes en 1968. C'est le nombre de ménages de personnes vivant seules et de couples sans enfant qui augmente le plus (respectivement + 22 % et + 20 %), tandis que le nombre de familles monoparentales est en croissance rapide (+ 17 %). Au cours des années 2000, l'amélioration de la situation de l'emploi des jeunes a permis à certains d'entre eux, notamment les moins qualifiés, de quitter plus tôt le domicile parental, favorisant ainsi la décohabitation.

Cette baisse de la taille des ménages crée des besoins spécifiques en logements supplémentaires et peut rendre le marché du logement moins fluide, ce qui expose davantage les populations à faibles revenus. Le parc HLM peine à répondre à cette nouvelle demande : d'une part, les logements sociaux sont plus adaptés aux familles avec enfants ; d'autre part, entre 1999 et 2008, le parc HLM s'est développé beaucoup moins vite que le parc locatif privé (+ 3 % contre + 13 %).

**Fort impact du desserrement des
ménages dans la Loire et le Rhône**



Source : Insee, Recensements de la population 1999 et 2008

Les besoins en logements consécutifs à la progression de la décohabitation peuvent être évalués : ils représentent le nombre de logements supplémentaires qui auraient été nécessaires pour accueillir le même niveau de population que celui de 1999 avec la taille de ménages de 2008. Sur un total de 317 900 résidences principales supplémentaires dans la région, les besoins en logements pour couvrir le desserrement des ménages sont ainsi estimés à 121 000 sur la période. Le solde, soit 196 900 résidences principales, relève de l'évolution démographique.

La croissance de la population des ménages étant plus soutenue en Rhône-Alpes qu'en France métropolitaine (8,2 % contre 6 %), les besoins en logements pour satisfaire l'évolution démographique ont davantage d'impact au niveau régional : ils représentent 56,1 % du gain total de logements, contre 48,4 %. Et c'est logiquement dans les départements où la croissance de la population est la plus forte que le nombre de logements augmente le plus : l'Ain (16,8 %) et la Haute-Savoie (16,6 %). A contrario, l'accroissement est plus lent dans la Loire (+ 6,1 %), où le nombre d'habitants augmente nettement moins qu'en moyenne dans la région.

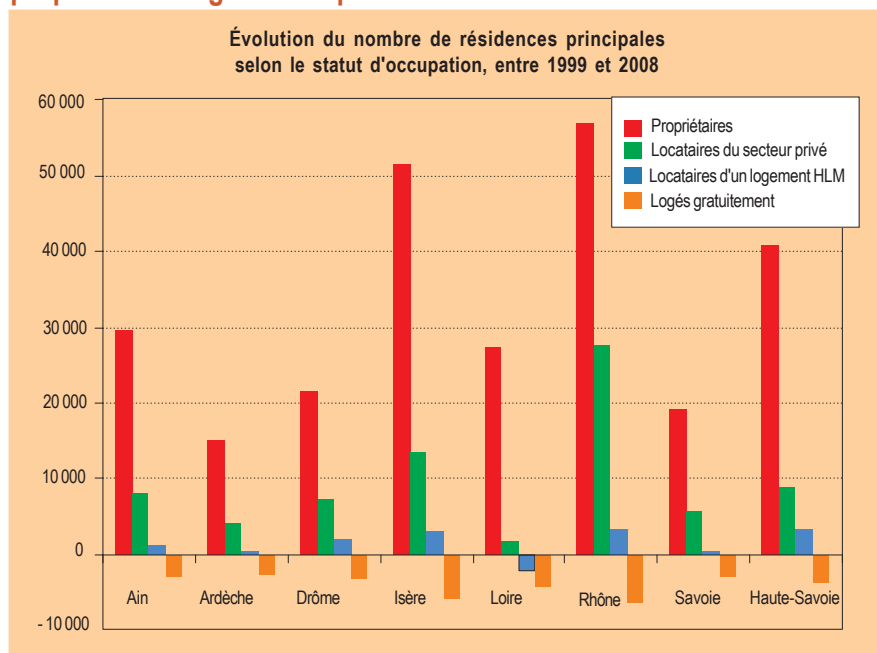
Corrélativement, le desserrement des ménages intervient moins dans la croissance du parc qu'au niveau national (34,5 % contre 41,6 %). Enfin les logements non occupés par des résidents permanents n'expliquent qu'une faible part du supplément de logements : les résidences secondaires ne sont à l'origine que de 5,3 % du surplus (contre 6,3 % en France métropolitaine), et les logements vacants 4,2 % (contre 3,7 %).

Les résidences secondaires peuvent constituer un appoint de logements important dans les départements touristiques. En Savoie, où elles représentent 38 % du parc en 2008, leur croissance depuis 1999 (16 %) explique 40 % de l'augmentation du parc. C'est le seul département où la part des résidences secondaires augmente. En Haute-Savoie et en Ardèche, leur développement (+ 8 %) contribue notablement à l'augmentation du parc (respectivement 12,5 % et 15 % des nouveaux logements de ces départements sont des résidences secondaires). En revanche, dans la Drôme, où l'activité touristique est plus localisée, leur croissance, importante en nombre (+ 12 %), ne contribue qu'à 7 % de l'augmentation du parc, parc dont les résidences secondaires ne représentent que 8 %.

Dans les autres départements, la diminution du nombre de résidences secondaires, en lien avec la périurbanisation des campagnes, concourt à limiter leur potentiel touristique. Les résidences principales se substituent aux résidences secondaires, particulièrement dans la Loire et le Rhône.

Les nouvelles résidences secondaires sont construites à l'écart des zones à fonctionnalité

C'est dans le Rhône, l'Isère et la Haute-Savoie que le nombre de propriétaires augmente le plus



Source : Insee, Recensements de la population 1999 et 2008

L'impact variable du tourisme sur l'évolution du parc de résidences secondaires

urbaine (Alpes, sud de l'Ardèche et de la Drôme) et contribuent donc peu à la tension du marché du logement résidentiel, à quelques exceptions près, par exemple autour d'Aubenas ou de Sallanches.

Aujourd'hui, l'organisation urbaine de Rhône-Alpes se structure essentiellement autour des grands pôles urbains et des zones périurbaines, lesquels regroupent 82 % des logements et 88 % de la population des ménages.

À l'intérieur de ces aires urbaines, ce n'est pas la

Une croissance soutenue du parc de logements dans l'espace urbain et périurbain

		Évolution 1999-2008					
		Popula- tion des ménages	Taille des ménages	Ensem- ble des logements	Dont		
					Rési- dences principales	Rési- dences secondaires	Loge- ments vacants
Espace des grandes aires urbaines	Grandes aires urbaines	7,8	-0,12	11,8	13,6	-6,3	4,9
	Grands pôles urbains	5,1	-0,13	9,6	11,2	-4,0	-0,7
	Couronne des grands pôles urbains (a)	15,9	-0,13	18,6	21,8	-9,1	30,0
	Communes multipolarisées des grandes aires (b)	17,5	-0,09	17,8	22,0	-8,7	30,2
	Espace périurbain (a) + (b)	16,2	-0,12	18,4	21,9	-9,0	30,1
	Total	8,3	-0,12	12,1	14,0	-6,7	6,3
Autre espace que celui des grandes aires urbaines	Moyennes aires	5,8	-0,14	12,8	12,5	13,5	12,3
	Moyens pôles	4,1	-0,15	11,9	11,1	14,0	11,6
	Couronne des moyens pôles	14,2	-0,13	17,6	20,4	9,9	16,6
	Petites aires	3,8	-0,16	11,3	11,1	9,9	19,5
	Petits pôles	3,5	-0,16	11,2	10,9	9,8	20,6
	Couronne des petits pôles	12,7	-0,10	13,7	17,7	10,6	-5,0
	Autres communes multipolarisées	14,0	-0,10	15,7	18,7	4,1	29,1
	Communes isolées hors influence des pôles	7,5	-0,10	14,6	12,2	16,3	8,9
	Total	7,7	-0,12	13,7	13,6	13,5	17,2
Total Rhône-Alpes		8,2	-0,12	12,4	14,0	5,0	7,9

Unité en % hormis "Taille des ménages" en point

Source : Insee, Recensements de la population 1999 et 2008

pression démographique qui entraîne la construction de logements mais l'inverse : la population suit le logement, les citoyens vont donc habiter là où les logements et les terrains sont disponibles, c'est-à-dire à l'écart des centres urbains déjà denses où le foncier manque pour les constructions.

L'augmentation du nombre de logements est ainsi moins prononcée dans les grands pôles urbains eux-mêmes (10 %), en particulier dans leurs villes-centre. C'est le cas pour ceux des aires urbaines de Saint-Étienne (2 %), Roanne (5 %), Grenoble et Lyon (8 %), Bourg-en-Bresse, Valence, Romans-sur-Isère, Annonay et Oyonnax (9 %). Cela explique d'ailleurs la croissance relativement faible du parc de logements du Rhône, l'aire urbaine de Lyon poursuivant son extension sur l'Ain et l'Isère.

La croissance du nombre de logements est la plus rapide dans les couronnes des grands pôles urbains (19 %), qui attirent des résidents, et où la mobilité domicile-travail des actifs est forte. L'espace périurbain est également le territoire typique de l'accession à la propriété. Le nombre de propriétaires occupants y a augmenté de 30 % et ils représentent désormais environ sept ménages sur dix. Cette croissance est bien plus rapide que celle des locataires privés (23 %) ou des occupants de logements sociaux. Dans cet espace où la fonctionnalité urbaine se développe, le nombre de résidences secondaires est en baisse sur la période 1999-2008 (- 7 %) et leur part dans l'ensemble des logements passe de 6,6 % à 5,5 %. La vacance de logement est contenue (6 %).

Dans l'ensemble de la région, la part des propriétaires augmente de + 3,5 points entre 1999 et 2008, passant de 53,9 % à 57,4 % (cette part était inférieure à 40 % en 1968), au détriment des locataires (- 1,7 point), et surtout des logés à titre gratuit (- 1,8 point), dont les effectifs chutent d'un tiers.

Les propriétaires résident très souvent dans une maison individuelle (71 %). C'est le cas de neuf sur dix d'entre eux dans le périurbain, où la part des maisons atteint près de 80 % des logements. Dans les grands pôles urbains, environ la moitié des propriétaires habite un logement individuel, contre 31 % de l'ensemble des ménages.

Soutenue par le développement de la périurbanisation, la croissance du nombre de propriétaires est l'une des plus fortes de France métropolitaine, classant la région, après la Corse (24,7 %), au second rang ex æquo avec le Languedoc-Roussillon (21,4 %).

Dans les pôles urbains, où la croissance du parc immobilier est modérée, la mobilité résidentielle est plus rapide et peut s'accompagner d'une vacance plus importante, notamment à Saint-Étienne, Roanne, Annonay et Oyonnax (9 %) ou, à moindre titre, Bourg-en-Bresse. Le parc de

La croissance démographique s'accompagne d'une augmentation du nombre de logements vacants

logements vacants est en forte croissance dans ces villes, dont certaines ont pu connaître un mouvement de construction disproportionné.

En revanche, un faible taux de vacance est le signe d'une tension du marché immobilier et limite le nombre de logements disponibles pour les nouveaux habitants. C'est le cas par exemple dans

les pôles urbains de Grenoble et d'Annecy (taux de vacance de 5,5 % et 5,7 %).

L'aire urbaine de Lyon est un cas particulier : la vacance y est en forte baisse (de 7,5 % à 6,1 % depuis 1999) : l'agglomération lyonnaise est en effet concernée par l'institution, depuis le 1^{er} janvier 1999, de la taxe sur les logements vacants. ■

La taxe sur les logements vacants

Aux termes de l'article 232 du code général des impôts, il est institué, à compter du 1^{er} janvier 1999, une taxe annuelle, due par les propriétaires de logements vacants depuis deux ans. Cette taxe s'applique dans les communes appartenant à des zones d'urbanisation continue de plus de deux cent mille habitants où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, au détriment des personnes à revenus modestes et des personnes défavorisées. Ce déséquilibre se concrétise par le nombre élevé de demandeurs de logement par rapport au parc locatif et

la proportion anormalement élevée de logements vacants par rapport au parc immobilier existant.

Le décret n° 98-1249 du 29 décembre 1998 a fixé la liste des communes concernées, qui appartiennent aux huit agglomérations suivantes : Paris, Bordeaux, Lille, Toulouse, Lyon, Montpellier, Cannes-Grasse-Antibes et Nice.

Pour l'agglomération lyonnaise, la taxe s'applique dans 85 communes, dont 70 dans le Rhône, 14 dans l'Ain et une dans l'Isère.

Les différentes catégories de logements

Les logements sont répartis en quatre catégories :

- les résidences principales, logements occupés de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes (un "ménage") ;
- les logements occasionnels, utilisés occasionnellement pour des raisons professionnelles ;
- les résidences secondaires, pour les week-ends, les loisirs ou les vacances ;

- les logements vacants : proposés à la vente, à la location, en attente d'occupation, en attente de règlement de succession, gardés sans affectation précise par le propriétaire.

Les deux catégories de logements occasionnels et de résidences secondaires sont souvent regroupées, la distinction entre elles étant parfois difficile à établir.

Le zonage en aires urbaines 2010

Le zonage en aires d'influence des villes 2010 est basé sur les données du recensement de la population 2008. Il décline le territoire en différentes catégories :

- **les grandes aires urbaines** forment des ensembles de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitués par un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci ;
- **les communes multipolarisées** des grandes aires sont des communes ou unités urbaines dont au moins 40 % des actifs résidents travaillent dans plusieurs grandes aires urbaines, sans atteindre ce seuil avec une seule d'entre elles ;

- **les moyennes aires**, définies de la même manière que les grandes aires urbaines, avec un pôle (unité urbaine) de 5 000 à 10 000 emplois ;

- **les petites aires**, constituées autour d'un pôle (unité urbaine) de 1 500 à 5 000 emplois ;

- **les autres communes multipolarisées** sont des communes ou unités urbaines situées hors des grandes, moyennes et petites aires, et qui ne sont pas multipolarisées des grandes aires, et dont 40 % des actifs résidents travaillent dans au moins deux aires ;

- **les communes isolées** hors influence des pôles sont les communes restantes.

La caractérisation de ces catégories de communes par les densités de population, évolutions démographiques, prix des maisons et des terrains à bâtir montre qu'elles constituent des territoires cohérents.

Pour en savoir plus

- "Les aires urbaines de Rhône-Alpes s'étendent et se densifient", Insee Rhône-Alpes, *La Lettre Résultats* n° 153, octobre 2011.
- "Le nouveau zonage en aires urbaines de 2010 - Poursuite de la périurbanisation et croissance des grandes aires urbaines", *Insee Première* n° 1375, octobre 2011.
- "Le logement en Rhône-Alpes : Caractéristiques du parc, besoins et aides publiques", DRJSCS Rhône-

Alpes, *Note de Conjoncture Sociale* n° 19, 1^{er} semestre 2011.

- "L'accession à la propriété dans les années 2000", *Insee Première* n° 1291, mai 2010.
- "Les logements en 2006 - Le confort s'améliore, mais pas pour tous", *Insee Première* n° 1202, juillet 2008.
- "Davantage de personnes seules que de couples avec enfants", Insee Rhône-Alpes, *La Lettre Résultats* n° 86, janvier 2008.

INSEE Rhône-Alpes

165, rue Garibaldi - BP 3184
69401 Lyon cedex 03
Tél. 04 78 63 28 15
Fax 04 78 63 25 25

Directeur de la publication :
Pascal Oger

Rédacteur en chef :
Thierry Geay

Pour vos demandes d'informations statistiques :

- site www.insee.fr
- n° 0 972 724 000 (lundi au vendredi de 9h à 17h)
- message à insee-contact@insee.fr

Imprimeur : Graphiscann

Dépôt légal n° 1004, janvier 2012
© INSEE 2012 - ISSN 1165-5534