

Le logement en Rhône-Alpes

NOTE CONJONCTURELLE SEMESTRIELLE Actualisation décembre 2007

Avec 53 100 nouveaux logements mis en chantier au cours de l'année 2007, Rhône-Alpes se situe en tête des régions françaises devant l'Île-de-France pour le dynamisme de sa construction.

On pourrait être tenté de mettre ce résultat au crédit d'un marché de l'immobilier habitué aux superlatifs, mais ce serait oublier que les besoins en logements sont en réalité eux aussi en forte croissance. Ils atteignent aujourd'hui une valeur comprise dans une fourchette de 46 000 à 55 000 logements selon les hypothèses¹.

Cette estimation portant sur la période 2005-2020 s'appuie sur les différents facteurs intervenant dans les besoins en logement. D'abord l'effet démographique, qui reflète la croissance de la population régionale et représente près de la moitié des besoins en logements neufs. Le taux de croissance annuel moyen de la population est passé de 0,6 % pendant les années 1990 à 0,9 % de 1999 à 2005² (0,7 % en France métropolitaine).

Données de cadrage Rhône-Alpes

Indicateur	Nombre	Date - source
Population	6 058 000	(1)
Population des ménages	5 838 000	(2)
Nombre de ménages	2 509 000	(2)
Logements	3 063 000	(2)
Dont : résidences principales	2 509 000	(2)
Dont : maisons	1 189 000	(2)
Dont : appartements	1 295 000	(2)
Dont : résidences secondaires	374 000	(2)
Dont : logements vacants	180 000	(2)
Soit %	5,9	

(1) 01/01/07 Estimation de population INSEE
(2) 01/07/05 Enquêtes annuelles de recensement

Logements autorisés et commencés Rhône-Alpes,

Source : MEEDDAT-SITADEL, actualisation 2007

	Nombre	Évolution annuelle
Logements autorisés dont :	73 724	8,4%
Individuels purs	19 204	0,9%
Individuels groupés	7 232	11,4%
Collectifs	42 236	6,6%
Logements commencés dont :	53 081	9%
Individuels purs	17 567	6%
Individuels groupés	4 895	20,5%
Collectifs	28 644	8,7%

> En cause, à la fois le solde naturel très positif en Rhône-Alpes et l'accélération des migrations vers la région.

> Second facteur, le desserrement, qui résulte de la décohabitation et représente le tiers des besoins en logement. Le nombre de personnes par ménages qui était évalué à 2,6 en 1990, est descendu à 2,3 au 01/07/05 en raison du développement de nouveaux modes de vie, de la maîtrise de la fécondité, de la mise en couple plus tardive, des unions plus fragiles, et du vieillissement de la population.

¹ Le pourcentage des résidences secondaires et des logements vacants est figé au niveau de 2005 dans l'hypothèse haute alors que l'hypothèse basse suppose une évolution de ces indicateurs sur la période d'estimation 2005-2020 identique à celle de la période de référence 1999-2005 (hypothèse DRE).

² Population des ménages : chiffre actualisé juillet 2005

> Enfin d'autres facteurs de moindre importance interviennent dans les besoins en logement : le renouvellement des logements des personnes habitant dans les logements détruits pour cause de vétusté ; les résidences secondaires qui se traduisent par des besoins de logements neufs en particulier dans les zones touristiques ; enfin un niveau minimal de vacance de rotation.

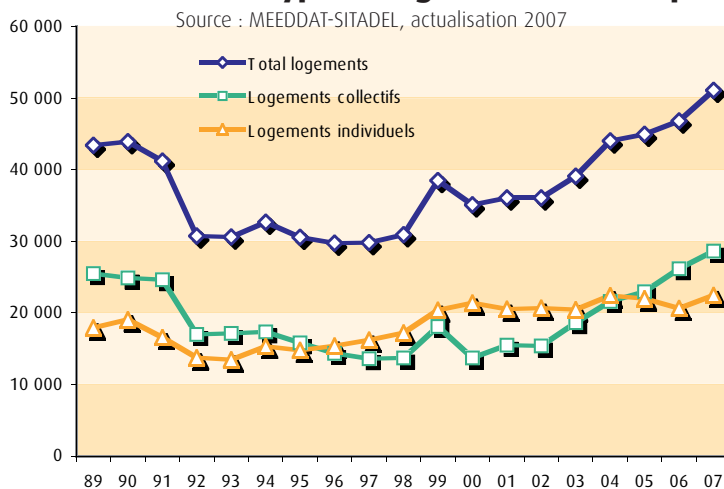
Pour répondre à cette augmentation des besoins en logements, la construction de logements neufs a donc connu une forte croissance en Rhône-Alpes en 2007 (+8,4 %), soit un rythme de développement supérieur à celui du niveau national (+0,3 %)³. Ce dynamisme a surtout concerné les logements collectifs même si les appartements, qui représentent la plus grande partie de la construction des logements neufs, ont augmenté de 8,7 % en 2007 contre 8,9 % pour les maisons individuelles. En effet, la tendance de long terme est plus favorable aux logements collectifs dont les ventes dépassent depuis trois ans celles des maisons.

La commercialisation des logements neufs Rhône-Alpes

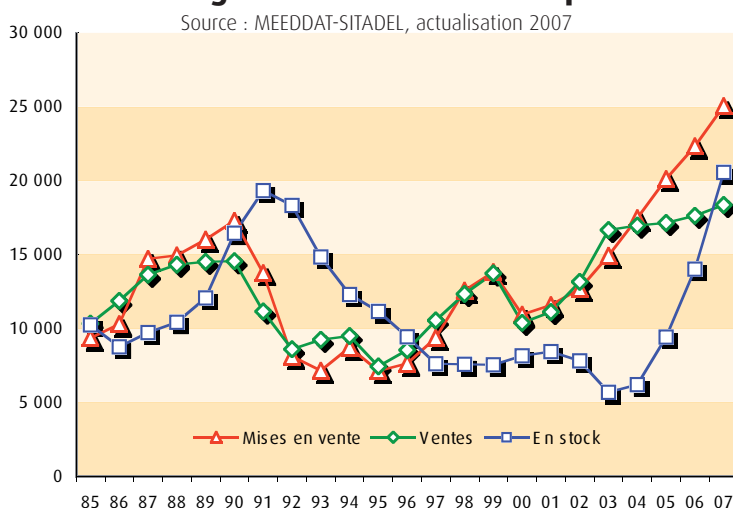
Source : MEEDDAT-ECLN, actualisation 2007

	Nombre	Évolution annuelle
MAISONS		
Mises en vente	2 242	13,5%
Ventes	1 578	2%
Stock	1 838	45%
APPARTEMENTS		
Mises en vente	22 809	12,1%
Ventes	16 777	4,3%
Stock	18 721	47%
ENSEMBLE		
Mises en vente	25 051	12,2%
Ventes	18 355	4,1%
Stock	20 559	47%

Évolution du nombre de logements mis en chantier selon le type de logement Rhône-Alpes



Évolution des mises en ventes, ventes et stocks de logements neufs Rhône-Alpes



Le développement de l'offre de logements aurait pu être encore plus grand si l'ensemble des projets de construction avait été réalisé.

En effet, la croissance moyenne du nombre de logements autorisés a atteint 12,2 % par an de 2003 à 2007 alors que les mises en chantier n'ont augmenté que de 7,5 %. Il est vrai que les chefs d'entreprises du secteur de la construction font état de manière récurrente des difficultés qu'ils éprouvent à recruter du personnel qualifié. Ce dynamisme de la construction de logement s'est retrouvé en terme de vente. La commercialisation des logements neufs⁴ a atteint un maximum avec 18 400 ventes signées en 2007, soit 4 % de plus qu'en 2006.

³ Source MEEDAT-SITADEL, données en date de prise en compte

⁴ Programmes de plus de cinq logements destinés à la vente aux particuliers, source MEEDDAT-ECLN

L'augmentation des volumes négociés a été supérieure en Rhône-Alpes à celle du niveau national (+ 1%). Mais elle est restée très en deçà des mises en ventes qui ont atteint 25 100 logements, en hausse de 12 % par rapport à 2006 (-2% au niveau national). Le nombre de logements en stock a donc continué son ascension à 20 600 logements fin 2007 soit 47 % de plus qu'en 2006 tandis que le délai d'écoulement des stocks passait de 13 mois fin 2006 à 17 mois fin 2007.

Le parc locatif social en Rhône-Alpes

Source : MEEDDAT-ECLN,
actualisation 01/01/2007

	Logements
Parc total	412 522
Dont offerts à la location	404 654
Mises en location 2006	4 960
Logements vendus en 2006	712
Logements démolis en 2006	1 167
Taux de mobilité	9,2%
Taux de vacance	2,2%
Taux de vacance de plus de 3 mois	1,1%

Les prix de l'immobilier ont atteint des niveaux particulièrement élevés en 2007. Les appartements neufs hors stations de montagne se vendaient en moyenne 3 200 euros le m² fin 2007 soit une augmentation annuelle de 4 %. Dans les grandes agglomérations, les prix moyens ont souvent dépassé 3 500 euros le m² comme à Lyon, Grenoble et Annecy. Le prix des logements anciens a également connu une forte augmentation. En revanche les augmentations de loyer sont restées plus modérées en 2007 qu'au cours des années précédentes.

Dans ces conditions, l'offre de logement locatif social n'a connu qu'une progression très limitée. Au 01/01/07 la région

comptait 413 000 logements⁵ soit 1,1 % de plus qu'au 01/01/06. 5 000 mises en service ont été réalisées en 2006, dans 80 % des cas par construction, le reste par achat avec ou sans amélioration. Par ailleurs, les opérations de démolition du parc vieillissant se sont poursuivies alors que les ventes de logements sociaux à leurs occupants se sont multipliées. Signe de tension, la mobilité des locataires a continué de régresser, les emménagements 2006 dans les logements disponibles au 01/01/06 ne représentant que 9,2% du parc soit 0,5 point de moins qu'en 2005. La vacance dans le logement social n'a concerné que 2,2 % des logements. Si l'on ne tient pas compte de la vacance de rotation qui intervient à l'occasion des changements d'occupant, l'indicateur de vacance est descendu à 1,1 %, son plus bas niveau depuis plusieurs années.

Ces quatre indicateurs, démolition, vente, vacance et mobilité contribuent fortement à la tension du marché locatif social.

Rédaction : Y.Pothier - DRE

Frappée à son tour par le retournement conjoncturel de l'immobilier au début de l'année 2008, Rhône-Alpes a connu un fléchissement sensible de son activité de construction et de commercialisation de logements. Sur une année glissante du troisième trimestre 2007 au deuxième trimestre 2008, les ventes de logements neufs ont diminué de 12,5 % par rapport aux quatre trimestres précédents, tandis que les mises en vente se repliaient de 38,9 %. Dans le même temps les autorisations de construction neuves régresaient de 2,2%.

> Si vous souhaitez avoir plus d'information sur les statistiques de l'habitat et du logement, consultez le site internet : <http://www.rhone-alpes.equipement.gouv.fr> rubrique Observatoires Régionaux/Obervatoire Habitat et Logement

⁵ source EPLS, soit logements gérés par les organismes HLM ou SEM de construction bénéficiaires d'aides de l'État