



Crise du logement en Rhône-Alpes

Quelques indicateurs

La crise actuelle du logement touche bien entendu la région Rhône-Alpes. Sur certains de ses territoires elle est même plus fortement vécue que sur le reste du territoire national. Quelles sont ses caractéristiques, de quels indicateurs dispose-t-on ? Si l'on manque d'indicateurs partagés sur la région, l'information étant encore trop éclatée entre différents partenaires et selon les départements, l'Observatoire régional de l'habitat et du logement en Rhône-Alpes (ORHL) collecte un certain nombre de données pouvant être éclairantes. Son équipe fait ici le point sur la situation actuelle.

LE PROFIL rhônalpin des dynamiques du logement se distingue peu de celui de la France. La moyenne régionale masque cependant des évolutions territoriales contrastées, avec une forte opposition entre l'ouest, qui subit au plan démographique les effets d'une importante mutation économique, et l'est, en particulier les territoires alpins, qui apparaît particulièrement dynamique. Ce clivage se retrouve naturellement au niveau de la construction de logements : alors que la moyenne régionale est de 38 logements construits pour 1 000 habitants entre 1998 et 2003, elle s'élève à plus de 60 pour les bassins d'habitat alpins les plus dynamiques. On observe un taux de vacance de 6,6 % en 1999, légèrement inférieur à la moyenne nationale de 6,9 % et resté stable durant les années 1990. Mais on retrouve et sans surprise l'opposition entre l'ouest de la région (plus de 8 % de vacance dans la Loire) et l'est (de l'ordre de 5 % dans les départements savoyards).

Au-delà des statistiques globales, le logement en Rhône-Alpes peut s'appréhender à travers quelques questions, qui ne visent pas l'exhaustivité, mais qui nous ont paru particulièrement illustratives de la situation actuelle : les tensions sur les marchés privés et leurs conséquences en termes d'étalement résidentiel, la reconquête du parc ancien dégradé, les caractéristiques du secteur locatif, le devenir des quartiers sensibles.

DES MARCHÉS FONCIERS ET IMMOBILIERS TENDUS

La région Rhône-Alpes connaît globalement une forte tension sur les marchés immobiliers¹ et fonciers privés, sauf sans doute dans les territoires qui, comme on l'a vu, souffrent d'un renouvellement économique encore inachevé. Conséquence directe de cette tension, la **hausse des prix est presque générale** et l'activité immobilière rhônalpine en pleine effervescence. C'est ainsi que le nombre de logements mis en vente a

progressé de 18 % entre 2002 et 2003 et le nombre des transactions effectives de 27 % d'une année sur l'autre.

Dans l'immobilier ancien, la tension sur les prix est plus forte en Rhône-Alpes que dans les autres régions de province, et les prix flambent davantage pour les maisons que pour les appartements. En cumulé sur la période 1999-2001, le prix des maisons a connu dans tous les départements rhônalpins une hausse supérieure ou égale à 30 % à l'exception de la Loire, l'Isère connaissant l'évolution la plus forte avec 36 %. Pour les appartements, la hausse de prix est le plus souvent supérieure à 20 % (jusqu'à 26 % dans l'Ain), à l'exception de la Savoie et surtout de la Loire (respectivement 18 et 11 %). Les hausses de prix les plus fortes se situent dans la métropole lyonnaise et dans les agglomérations alpines. À l'inverse, les villes de l'ouest et du sud de la région sont parmi les moins chères.

La tension sur les prix dans l'immobilier ancien se retrouve sur **le marché foncier. L'inflation annuelle depuis 1999 des prix au m² dépasse les 10 %**, ce qui engendre une hausse importante du prix global des terrains vendus malgré une tendance à la diminution de la surface moyenne des terrains viabilisables.

Conséquence directe de cette hausse du prix du foncier, **l'étalement résidentiel** apparu dans les années 1970 se poursuit, avec une tendance à l'éparpillement sur un grand nombre de communes éloignées des centres urbains. Le suivi des Prêts à taux zéro (PTZ) témoigne de ce phénomène². On constate en particulier une forte croissance de la maison individuelle neuve dans les secteurs géographiques les plus éloignés des pôles urbains, là où le prix du foncier est le plus faible. C'est ainsi qu'entre 1997 et 2002, les communes situées hors des aires urbaines ont concentré 37 % du nombre total de PTZ alors qu'elles ne représentent que 24 % de la population de 1999.

UN PARC SOCIAL « DE FAIT » IMPORTANT

Le phénomène du « mal-logement » touche aussi bien des propriétaires occupants, notamment en milieu rural, que des locataires souvent précarisés³. En Rhône-Alpes, une première approche centrée sur les communes de plus de 10 000 habitants montre qu'environ **45 000 logements privés seraient concernés**. Même si la méthode d'évaluation a peut-être légèrement surestimé l'importance du parc indigne (plus d'un million de logements en France avec la même approche), il n'en demeure pas moins que le trop fameux « parc social de fait » est beaucoup trop développé. Seuls les départements de Savoie et l'Ardèche (où cependant des difficultés existent probablement en



milieu rural) sont en deçà de cette moyenne régionale de 5 %, alors que la Drôme (7,3 %), la Loire et l'Ain ont les taux les plus élevés.

UN DÉFICIT SIGNIFICATIF DE LOGEMENTS SOCIAUX

Le parc locatif est composé à la fois du parc locatif public, de l'ordre de 395 000 logements en Rhône-Alpes, et du parc privé locatif conventionné (qui permet au locataire de bénéficier de l'aide personnalisée au logement), de l'ordre de 120 000 logements. Les résultats de l'Enquête nationale logement montrent en 2000 une baisse du nombre de logements conventionnés et une forte réduction de la vacance dans ce parc privé à loyer modéré. Le conventionnement reflète bien les disparités départementales : le taux varie de 14 % dans la Loire à seulement 1 % en Haute-Savoie.

La demande de logement locatif social, quoique difficile à cerner avec précision, semble très élevée, de l'ordre de 104 000 demandeurs (logés actuellement hors parc social public) fin 2002¹, soit **une demande non satisfaite représentant environ le quart du parc HLM de Rhône-Alpes**. De ce fait, le délai moyen d'attribution d'un logement varie de 4 à 18 mois selon le secteur géographique.

La construction du logement locatif social est handicapée par une hausse rapide des coûts, à la fois du foncier et de la construction. À titre d'exemple, sur la communauté urbaine de Lyon, la hausse des coûts de construction est de + 23 % entre 2000 et 2003, et celle du foncier de + 74 % sur la même période. Sur le département de la Haute-Savoie, on observe le même phénomène : + 29 % sur la construction et + 65 % sur le foncier.

L'image de prospérité déglacée globalement par la région masque une réalité contrastée, avec dans certains quartiers des problèmes d'exclusion économique et de ségrégation sociale qui se posent de manière particulièrement grave. 23 % des logements sociaux sont situés en zone urbaine sensible. L'importance de la vacance du parc social est très variable selon les territoires et l'on retrouve ici la fracture est-ouest de la région. On observe ainsi une hausse constante dans l'Ardèche et la Loire, avec des pics jusqu'à 12 %, et à l'inverse, une vacance pratiquement nulle dans les quartiers de Haute-Savoie, en baisse constante à Chambéry et surtout à Grenoble et Lyon, y compris dans les quartiers « sensibles ».

En 2002, 5 300 logements ont fait l'objet d'une réhabilitation dans les quartiers prioritaires sur un total de 8 600 logements sociaux améliorés en Rhône-Alpes. De plus, la démolition de logement sociaux s'accélère

avec 942 logements en 2003. Cette politique active nécessite naturellement de reloger de manière satisfaisante les habitants et de reconstituer impérativement l'offre de logements.

LES ENJEUX POUR LES POLITIQUES DE L'HABITAT

Comme on a pu le constater, **la situation du logement est tendue et difficile en Rhône-Alpes**, due à de multiples causes : hausse rapide des coûts de la construction et surtout du foncier, difficulté à mobiliser des terrains, demande toujours très soutenue pour le logement social, baisse rapide du logement privé à bas loyer, forte hausse des loyers privés en zones tendues... Ces difficultés ne sauraient occulter, à la fois des disparités à l'intérieur de la région mais aussi l'effort collectif pour accompagner, dans le domaine de l'habitat, le dynamisme économique de Rhône-Alpes.

Tout d'abord, un effort de solidarité pour mieux répartir géographiquement la construction de logement social. Ainsi en 2003, une impulsion importante a été donnée pour la construction de logements sociaux dans les communes qui en manquaient selon la loi SRU. Cette mobilisation de l'État en faveur du logement social est relayée par un engagement de plus en plus fort des collectivités locales. De manière plus générale, la question foncière, qui fut longtemps occultée, apparaît aujourd'hui comme stratégique dans toute politique de l'habitat. La création récente ou les projets d'établissements publics fonciers locaux ainsi que les dispositifs d'observation montrent bien cette volonté de maîtrise du devenir territorial qu'affirment les différentes collectivités territoriales avec l'aide de l'État et du conseil régional. On voit finalement que la question du logement interpelle aussi les politiques de solidarité et celles de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme. ■

Le service habitat de la DRE pour l'ORHL

1. *Analyse du marché immobilier de la région Rhône-Alpes*, ORHL, octobre 2003.

2. *Les prêts à taux zéro en Rhône-Alpes de 1997 à 2002*, ORHL, novembre 2003.

3. Communication du Pôle National Habitat Indigne à la journée d'échanges sur l'habitat indigne de Perpignan, 23 octobre 2003.

4. Estimation de l'habitat potentiellement indigne à partir des données Filocom et selon la méthode Square, CETE Nord-Picardie 2004. Source : fichier numéro unique