

# SCÈNE OBSERVATION

Études partenariales Habitat

7 DÉCEMBRE 2023

Document de présentation

---

# SOMMAIRE

1. POTENTIELS DE MUTATION DU PARC EXISTANT
  - Atlas de la vacance résidentielle de la CAPV
  - Observation des passoires énergétiques en AURA
2. ACCESSIBILITÉ FINANCIÈRE DES LOGEMENTS
  - Accessibilité financière des logements de GAM
  - La nouvelle publication de l'Agence : Im'modes de vie
3. PEUPLEMENT ET CONSTRUCTION
  - Impacts démographiques de la production de logements dans la CAPV

---

**1. POTENTIELS DE MUTATION DU PARC EXISTANT**

- **Atlas de la vacance résidentielle de la CAPV**

*Eline Cassillo (cheffe de projet Habitat - CAPV)*

*Annelise Curtaud (chargée d'études Habitat - Agence)*

- Observation des passoires énergétiques en AURA

**2. ACCESSIBILITÉ FINANCIÈRE DES LOGEMENTS**

- Accessibilité financière des logements de GAM

- La nouvelle publication de l'Agence : Im'modes de vie

**3. PEUPLEMENT ET CONSTRUCTION**

- Impacts démographiques de la production de logements dans la CAPV

# 1 POTENTIELS DE MUTATION DU PARC EXISTANT

## Contexte et objectifs

- > Atlas réalisé par l'Agence dans le cadre d'une **étude sur l'attractivité des centres bourgs** du Pays Voironnais (2023)
  - Un **contexte national** mettant les centres bourgs et l'action sur l'existant sur le devant de la scène (programmes ACV, PVD, ZAN)
  - **Révision en cours du PLH** de la CAPV : une place centrale des centres-bourgs
- > Objectif : **caractériser la vacance** sur le territoire, à l'échelle des communes et des centres bourgs, avoir une **meilleure connaissance du bâti existant**
- > Echelles : **intercommunale, communale, centres bourgs**

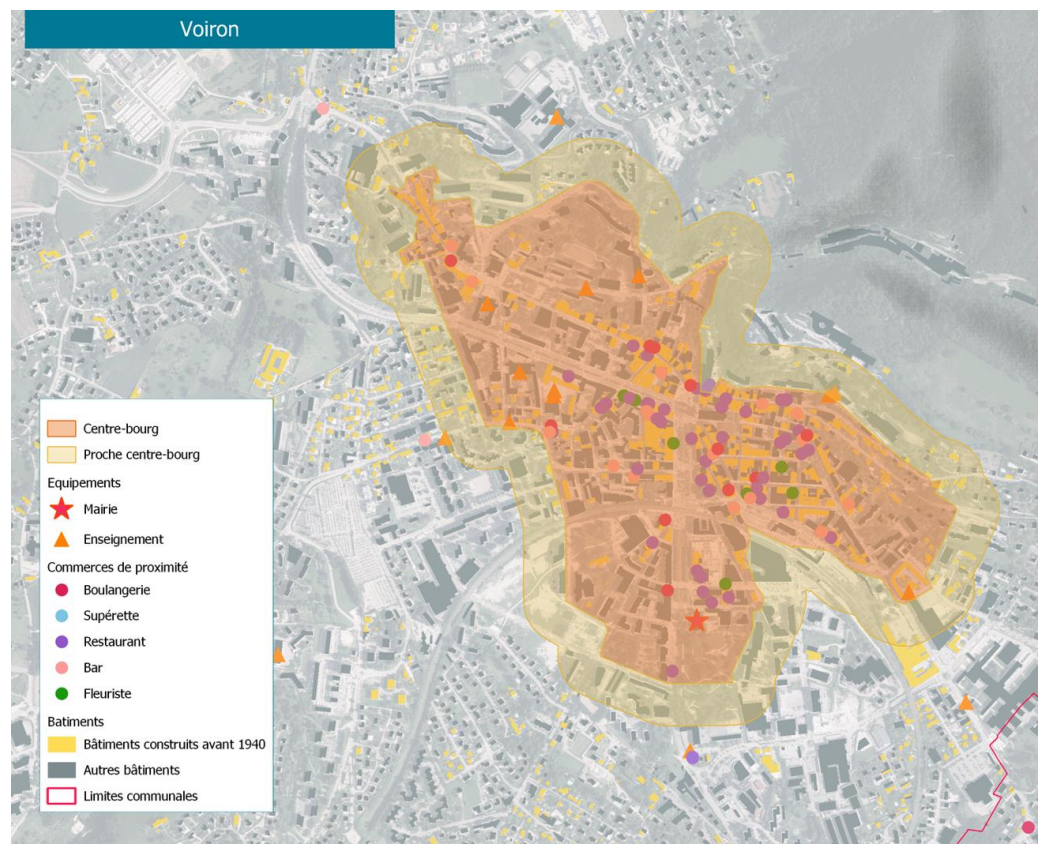


Centre-ville de Voiron - Source : AURG

# 1 POTENTIELS DE MUTATION DU PARC EXISTANT

## Méthodologie

- > En amont, un travail de **définition des centres bourgs** effectué, en lien avec la CAPV
  - Cartographie du bâti ancien (avant 1940), des équipements centraux (mairie, école élémentaire) et des commerces de proximité
  - Prise en compte des formes urbaines
  
- > Des périmètres utilisés plus largement pour l'**analyse du peuplement et des marchés** des centres bourgs
  - Un enjeu à mettre en lumière la **diversité des centres bourgs** du territoire
  
- > Mobilisation des **données Lovac** de 2021 et Insee
  - Données Lovac disponibles depuis 2020



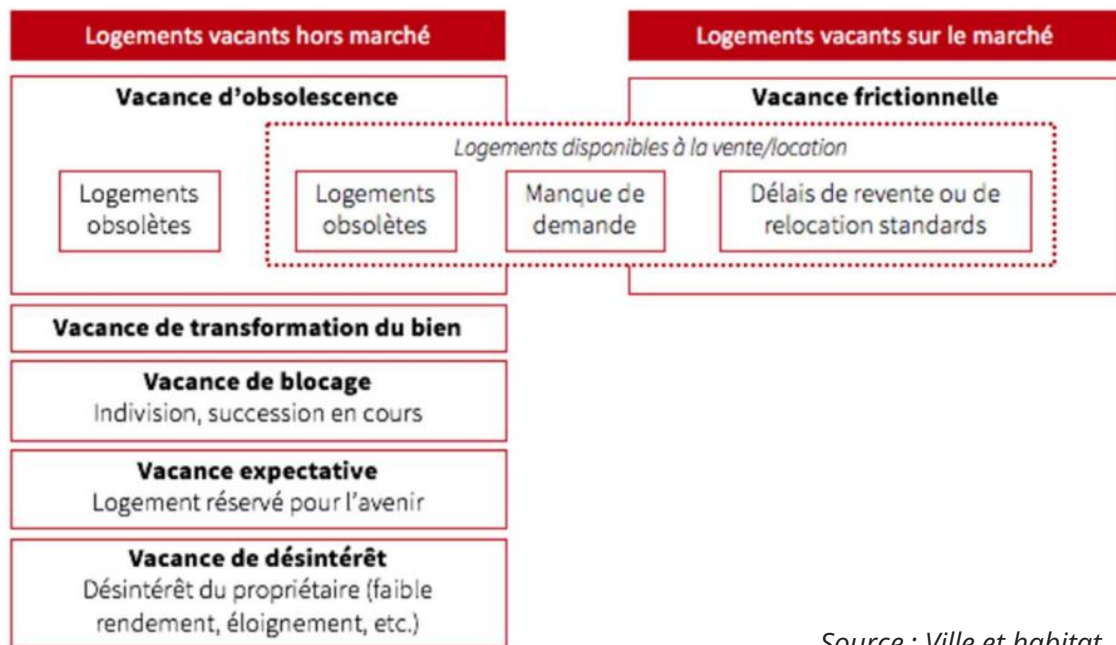
Exemple de périmètre défini dans le cadre de l'étude

# 1 POTENTIELS DE MUTATION DU PARC EXISTANT

## Une première approche de la vacance résidentielle

- > Des **causes de vacance diverses**, qui complexifient l'observation de ce phénomène
- > Des **imprécisions** qui demeurent dans les données Lovac, qui devraient s'améliorer à partir du millésime 2023
  - Loi de finances 2023 : obligation pour les propriétaires de déclarer l'occupation de leur logement à compter de 2023
- > Des limites dans l'observation de cette vacance à garder en tête
- > Un atlas qui apporte de premiers éléments en la matière

### Les causes diverses de la vacance résidentielle



Source : Ville et habitat



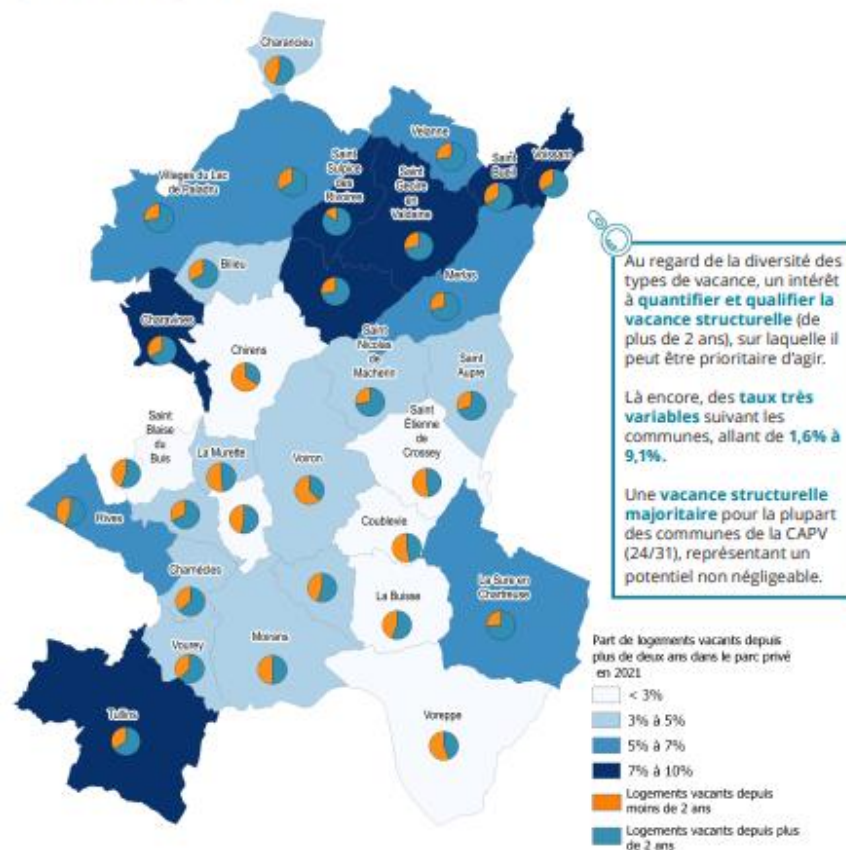
# 1 POTENTIELS DE MUTATION DU PARC EXISTANT

## Une approche de la vacance à plusieurs échelles

- > Contenu de l'atlas
  - **Quantification de la vacance** à l'échelle de l'intercommunalité et des communes
  - **Qualification de la vacance** dite « structurelle » (de plus de 2 ans) pour essayer d'en comprendre l'origine
  - Une attention particulière sur cette vacance structurelle, pouvant représenter des points durs pour le territoire
- > Une **première partie commune**
  - Analyse de la vacance structurelle et conjoncturelle
  - Evolution à l'échelle intercommunale (Insee)
  - Eléments de comparaison à l'échelle départementale

## ETAT DES LIEUX DE LA VACANCE RÉSIDENTIELLE DANS LE PAYS VOIRONNAIS

Représentation de la part de logements vacants depuis plus de deux ans dans le parc privé dans le Pays Voironnais



# 1 POTENTIELS DE MUTATION DU PARC EXISTANT

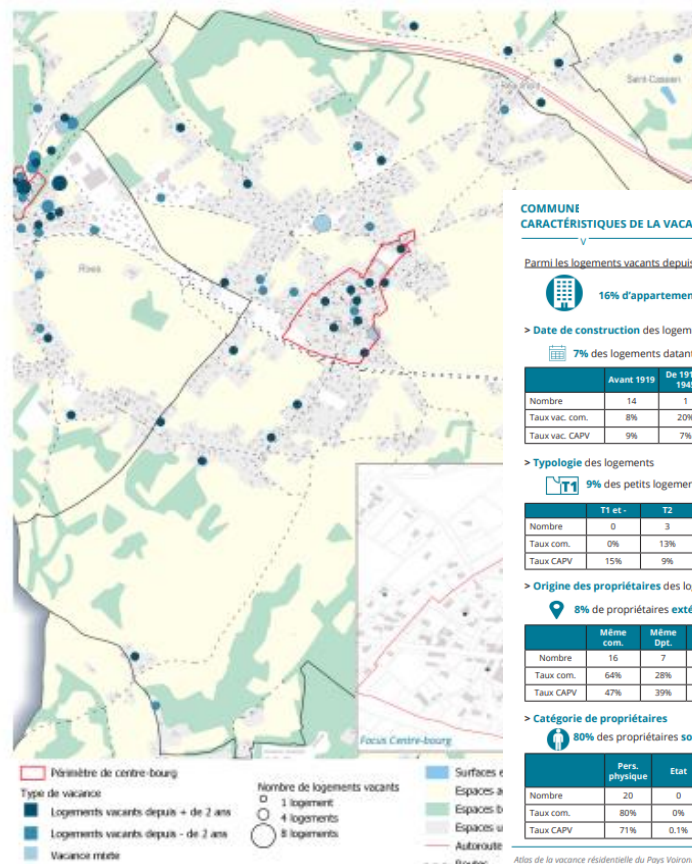
## Une première approche de la vacance résidentielle

### > Une approche détaillée par commune

- Analyse de la **vacance structurelle** et conjoncturelle
- **Evolution** de la vacance (Insee)
- **Localisation à l'unité foncière** des logements vacants sur la commune : vacance structurelle / conjoncturelle / mixte
- Focus sur le centre-bourg
- **Analyse des caractéristiques de la vacance structurelle** et comparaison avec les tendances intercommunales : typologies de logements concernés, date de construction, origine et type de propriétaires

### COMMUNE | CARACTÉRISTIQUES DE LA VACANCE RÉSIDENTIELLE À L'ÉCHELLE COMMUNALE

Localisation à l'unité foncière des logements vacants sur la commune



#### COMMUNE | CARACTÉRISTIQUES DE LA VACANCE RÉSIDENTIELLE À L'ÉCHELLE COMMUNALE

Parmi les logements vacants depuis plus de 2 ans :



> Date de construction des logements  
7% des logements datant d'avant 1970 sont vacants depuis plus de 2 ans

	Avant 1919	De 1919 à 1945	De 1946 à 1970	De 1971 à 1990	De 1991 à 2000	De 2000 à 2021
Nombre	14	1	2	1	5	2
Taux vac. com.	8%	20%	4%	1%	3%	2%
Taux vac. CAPV	9%	7%	4%	2%	2%	2%

> Typologie des logements  
9% des petits logements (T2 et -) sont vacants depuis plus de 2 ans

	T1 et -	T2	T3	T4	T5 et +
Nombre	0	3	9	7	6
Taux com.	0%	13%	10%	3%	2%
Taux CAPV	15%	9%	6%	3%	2%

> Origine des propriétaires des logements  
8% de propriétaires extérieurs à la Région AURA

	Même com.	Même Dpt.	Même Rég.	France mét.	Outre-mer	Etranger	Inconnu
Nombre	16	7	0	2	0	0	0
Taux com.	64%	28%	0%	8%	0%	0%	0%
Taux CAPV	47%	39%	5%	7%	0,2%	1%	0,4%

> Catégorie de propriétaires  
80% des propriétaires sont des personnes physiques

	Pers. physique	Etat	Département	Commune	Autres pers. morales (dont SCI)	Etab. publics et orga. assmics
Nombre	20	0	0	0	4	1
Taux com.	80%	0%	0%	0%	16%	4%
Taux CAPV	71%	0,1%	0,3%	5%	21%	1%

**6% de logements vacants en 2021, soit 39 logements**

**4% de logements vacants depuis plus de 2 ans en 2021, soit 25 logements**

**+19 logements vacants entre 2013 et 2019 (+79%)**  
Données Insee

**11 logements vacants en centre-bourg, dont 9 logements vacants depuis plus de 2 ans**



# 1 POTENTIELS DE MUTATION DU PARC EXISTANT

## Une vacance croissante, touchant particulièrement les petits logements

### > Constats réalisés

- Des **situations de vacance hétérogènes** suivant les territoires, avec des taux allant de 3,6% à 13,9%
- Un **phénomène qui tend à s'affirmer** à l'échelle intercommunale, mais aussi départementale
- Une vacance qui touche principalement la **ville centre** et les **pôles principaux**
- Une **vacance structurelle majoritaire** pour la plupart des communes

### > Une vacance qui concerne principalement les **logements construits avant 1970** et les **petits logements**

- Une **inadaptation de certains logements** vacants aux attentes des ménages qui peut être une explication de cette vacance longue durée

### > Des **propriétaires** de logements vacants qui **résident majoritairement en Isère**



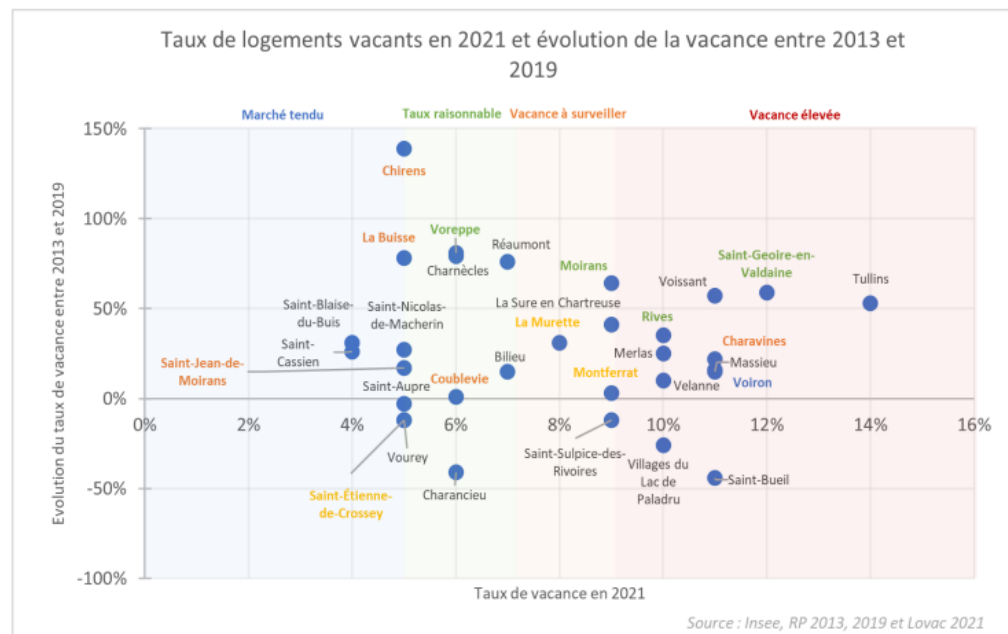
**9%** de logements vacants en 2021 et **5%** de logements vacants **depuis plus de 2 ans**, soit respectivement 3 723 et 1957 logements



**+ 911 logements vacants** entre 2013 et 2019 à l'échelle de la CAPV (+ 29%)



**47% des logements vacants** de la CAPV sont situés en **centre-bourg**



# 1 POTENTIELS DE MUTATION DU PARC EXISTANT

## Un atlas qui s'inscrit dans un contexte dynamique

- > Un atlas qui représente une **première entrée pour traiter la vacance résidentielle**
  - Un enjeu d'appropriation par les communes
- > **Des actions d'ores et déjà engagées** pour agir sur la vacance et, plus largement, sur la qualité des logements
  - OPAH / OPAH-RU à Voiron
  - Permis de louer à Voiron
  - Opérations de restauration immobilière (ORI) sur des biens dégradés



---

**1. POTENTIELS DE MUTATION DU PARC EXISTANT**

- Atlas de la vacance résidentielle de la CAPV
- **Observation des passoires énergétiques en AURA**

*Jean Saint-Aman (chargé d'études Habitat - GAM)*

*Aurélie Poinard (chargée de projets Habitat - CD38)*

*Annelise Curtaud (chargée d'études Habitat - Agence)*

**2. ACCESSIBILITÉ FINANCIÈRE DES LOGEMENTS**

- Accessibilité financière des logements de GAM
- La nouvelle publication de l'Agence : Im'modes de vie

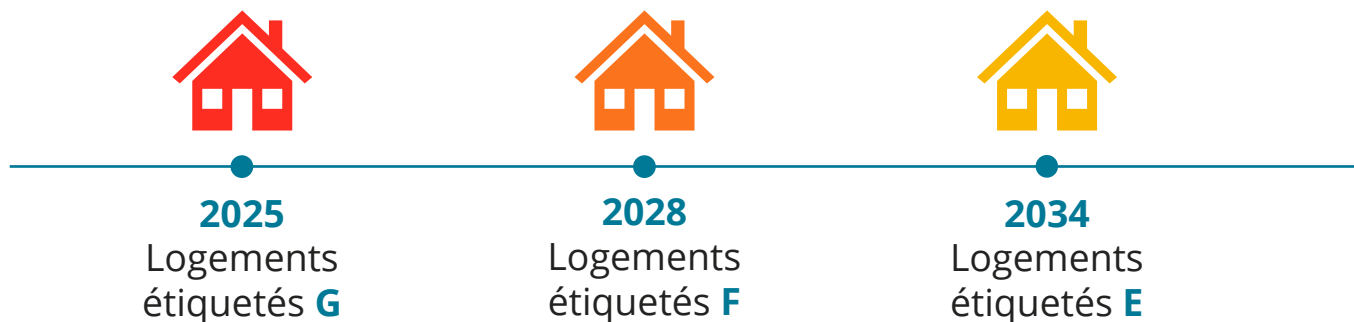
**3. PEUPLEMENT ET CONSTRUCTION**

- Impacts démographiques de la production de logements dans la CAPV

# 1 POTENTIELS DE MUTATION DU PARC EXISTANT

## Un contexte national incitant à l'observation des passoires thermiques

- > Nouvelle **réforme des DPE au 1<sup>er</sup> juillet 2021** – Le DPE devient notamment opposable
- > **La loi Climat et Résilience**, pour atteindre les objectifs du pacte climatique, a établi des objectifs forts :
  - **Accélération de la rénovation énergétique**, réduction de la précarité énergétique notamment en cherchant à faire disparaître les passoires énergétiques. Elle prévoit ainsi une **interdiction progressive de location** des logements à forte consommation énergétique :



- **Limitation de la consommation d'espaces naturels**, puis arrêt de l'artificialisation des sols, qui oblige à optimiser l'usage du parc de logement existants
- > Un **enjeu à quantifier les logements concernés** sur les territoires (évaluation des potentiels impacts de la loi, mise en place de politiques publiques adaptées, etc.)

# 1 POTENTIELS DE MUTATION DU PARC EXISTANT

## Etude ADEME : vers une meilleure connaissance des passoires thermique et des moyens d'action existants localement

- > Lancement en 2022 d'une **étude portant sur l'impact de la réduction des passoires énergétiques**, dans un contexte de sobriété foncière
  - Une étude commanditée par l'**ADEME**
  - Portée par les **4 agences d'urbanisme** de la Région Auvergne-Rhône-Alpes (réseau Urba4)
  
- > **Plusieurs questionnements** à l'origine de la démarche
  - Combien, quoi, où ?
  - Quels risques ?
  - Quelles solutions ?
  
- > **Objectifs** de la mission
  - Mieux **connaître et quantifier** les passoires thermiques
  - **Appréhender les impacts** de l'interdiction programmée des passoires thermiques dans les différents territoires
  - **Echanger avec les collectivités et leurs partenaires** autour des réponses à déployer pour favoriser la mobilisation de ce potentiel de logements



Interdiction progressive de louer les passoires thermiques : unissons nos efforts !

Webinaire du mardi 05 décembre 2023  
10h-13h

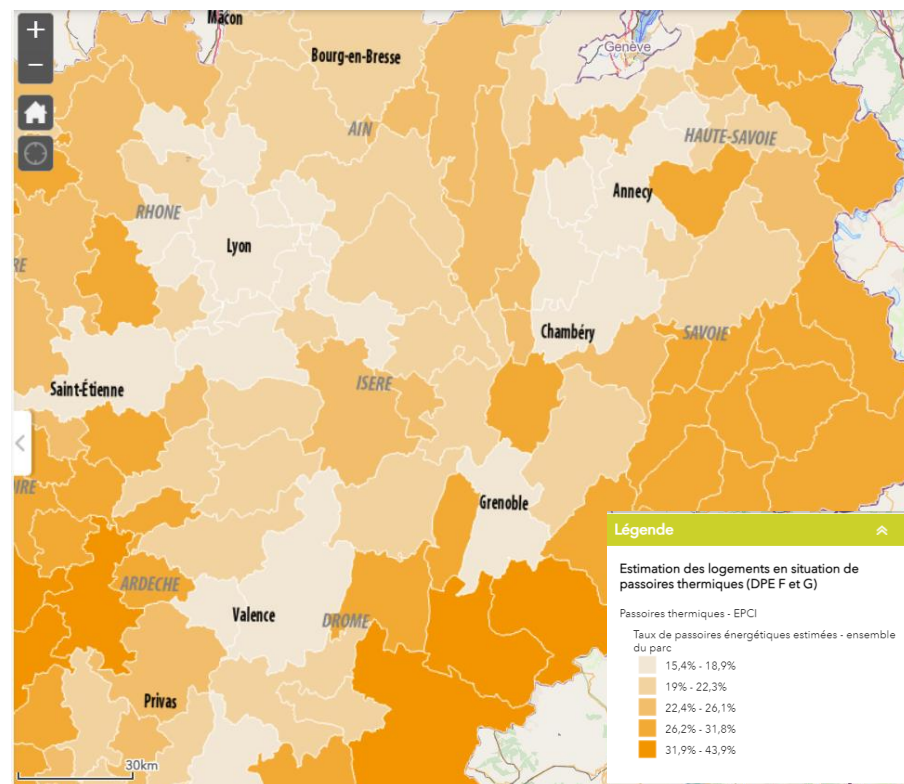




# 1 POTENTIELS DE MUTATION DU PARC EXISTANT

## Etude ADEME : vers une meilleure connaissance des passoires thermique et des moyens d'action existants localement

- > Une méthodologie développée en **complémentarité des modes de faire et données existantes**
  - Une prise en compte des spécificités locales (exemple de l'altitude)
- > Une méthodologie basée sur une **extrapolation des DPE « réels »** reprenant la méthodologie nationale du service des données et études statistiques (SDES). Elle permet de donner les grandes tendances sur le territoire, mais sont à prendre avec prudence : des études locales plus fines peuvent permettre d'affiner ces estimations
- > Une attention particulière sur le **parc locatif privé**, concerné par la loi Climat et Résilience
- > Développement d'un **websig** : <http://www.urba4.org/>



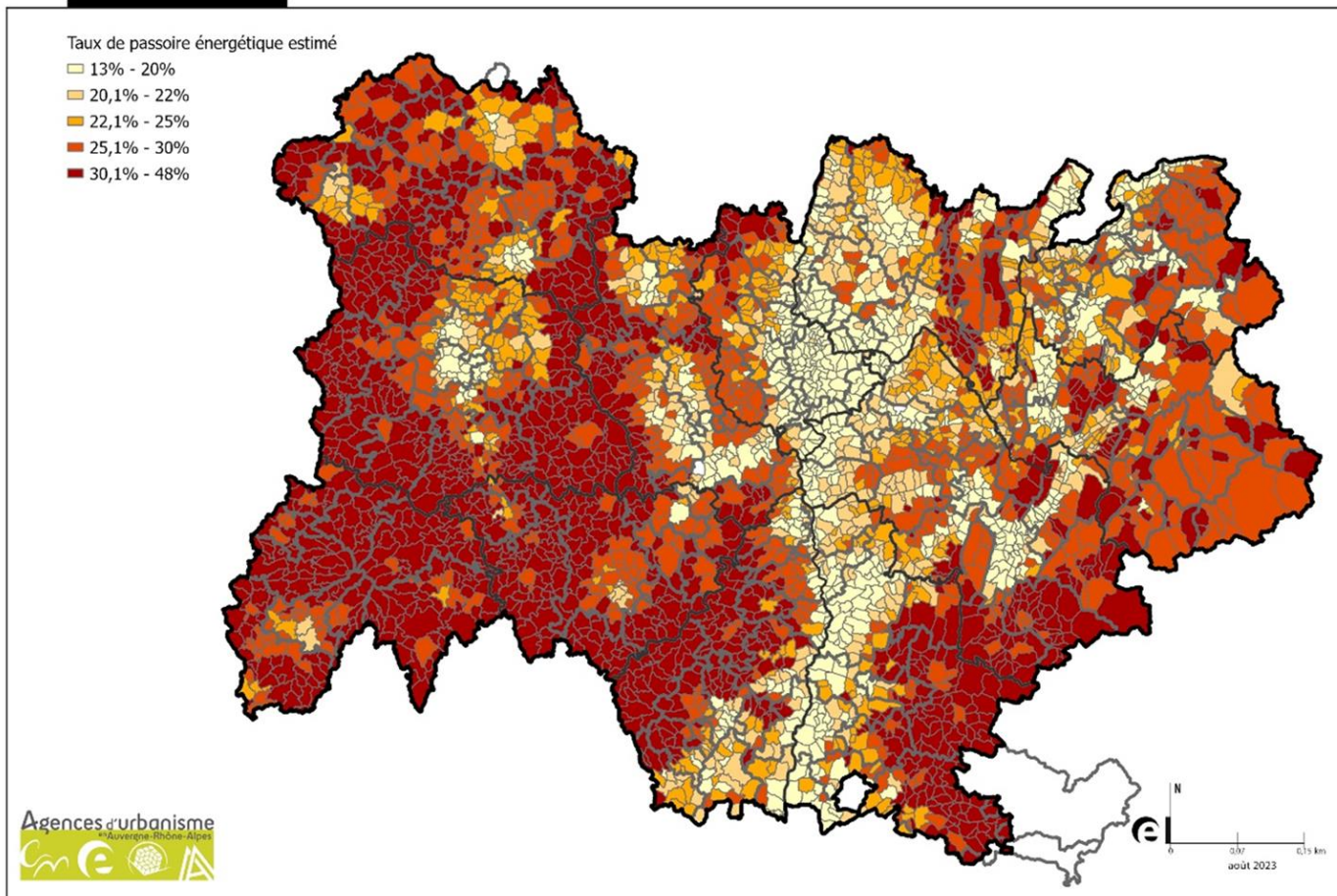
Extrait du websig développé dans le cadre de l'étude

# 1 POTENTIELS DE MUTATION DU PARC EXISTANT

## Etude ADEME : vers une meilleure connaissance des passoires thermique et des moyens d'action existants localement

Représentation du taux de passoires thermiques estimées pour l'ensemble du parc

URBA 4 - ADEME - Passoire thermique



A l'échelle du département de l'Isère

Près de **20% des logements** potentiellement étiquetés **F ou G**

Près de **d'1/3 des logements** construits **avant 1975** sont potentiellement des **passoires thermiques**

Près de **20%** des logements issus du **parc locatif privé** potentiellement étiquetés **F ou G**

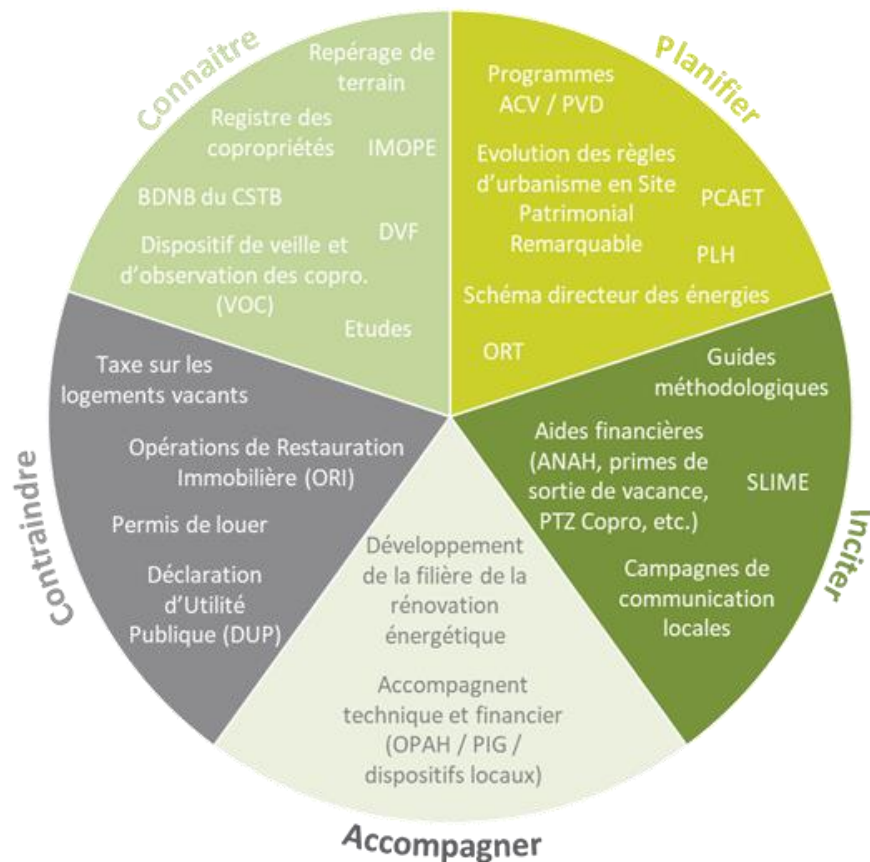
# 1 POTENTIELS DE MUTATION DU PARC EXISTANT

## Etude ADEME : vers une meilleure connaissance des passoires thermique et des moyens d'action existants localement

- > Le **potentiel énergivore d'un logement** dépend de **plusieurs critères**, notamment l'âge du parc, les superficies
  - La probabilité d'être une passoire est d'autant plus forte que le logement est petit et ancien
  
- > Une géographie des passoires qui n'est pas homogène sur le territoire :
  - Si les **espaces denses** concentrent **plus de logements passoires en volumes**, en **pourcentage de parc**, les **secteurs ruraux et de montagne** sont les plus impactés
  - En **territoire tendu**, un risque de **contraction du parc locatif privé à vocation sociale**, avec un effet report de la demande vers le parc social public, et un risque de **tension sur le logement étudiant**
  - En **territoire plus détendu**, présentant une offre locative déjà faible, un **accès au logement qui pourrait se complexifier**, notamment pour les jeunes, les familles monoparentales
  - En **territoire de montagne**, des impacts sur les **logements saisonniers** à anticiper, même s'ils ne sont aujourd'hui pas concernés par l'interdiction de location des passoires thermiques de la loi C&R
  
- > Face à ces constats, des **approches différenciées** suivant les problématiques identifiées et les leviers mobilisables par territoire

# 1 POTENTIELS DE MUTATION DU PARC EXISTANT

## Etude ADEME : vers une meilleure connaissance des passoires thermique et des moyens d'action existants localement



**Une diversité d'acteurs mobilisables**

Notaires	Banques	Adil
CAPEB	Syndics	SEM locales
Mon accompagnateur Rénov	Agences immobilières	Agences d'urbanismes
Bailleurs sociaux	Géomètres	Fédérations du BTP
Fédération des locataires	CAF	Travailleurs sociaux
		Réseaux locaux d'artisans

**Outils mobilisables pour agir sur les passoires thermiques identifiés par les participants des groupes territoriaux**  
*Ce schéma n'a pas vocation à être exhaustif mais à cibler les outils mobilisés localement*

Observation des passoires énergétiques

# 1 POTENTIELS DE MUTATION DU PARC EXISTANT

## A l'échelle de la Métropole de Grenoble, un enjeu à agir sur le parc existant

- > Localement, plusieurs **PLH en cours d'élaboration**, dont celui de la Métropole de Grenoble (2025-2030)
  - Une action sur le parc existant déjà bien engagée dans les précédents PLH
  - Une volonté de la Métropole d'aller plus loin dans ses interventions et de mieux les cibler
- > Un **enjeu fort de réhabilitation** d'un parc construit avant les premières réglementations thermiques :



**240 020**

Logements, dont 88% de résidences principales



**50 000 maisons**  
(21%)



**187 000 appartements**  
(78%)



1 logement sur 2 dispose de **4 pièces ou plus**

**La moitié des ménages** est **propriétaire** de son logement (50,3%)

**Un tiers des résidences principales** a été construit entre **1946 et 1970**



**8,4%**

De **logements vacants**, soit près de **20 000 logements** en 2022



**1,6%**

De **logements vacants depuis plus de 2 ans**, soit environ **3 700 logements**



# 1 POTENTIELS DE MUTATION DU PARC EXISTANT

## Une connaissance des passoires thermiques à affiner

- > Un enjeu à **affiner la connaissance des logements « passoires thermiques »** afin de **cibler** au mieux les actions de la Métropole en la matière



### Entre 9 000 et 12 000 passoires thermiques locatives

Estimation des **logements étiquetés F ou G** dans le **parc locatif privé**, concernés par l'interdiction de mise en location respectivement à horizon 2025 et 2028 fixée par la loi Climat et Résilience.

- > Une **affirmation du positionnement de la Métropole** sur la question des passoires thermiques :
  - Conventionnement avec le Département pour obtenir les **données Imope**
  - Un travail mené en lien avec la **direction de la transition écologique de la Métropole**
  - Un positionnement sur l'**AMI lancé par l'ANAH** visant à renforcer l'action sur les passoires thermiques locatives
  - Des **actions ciblées dans le cadre du PLH**
    - Accélérer la transition énergétique du parc de logements privés
    - Poursuivre la transition énergétique du parc de logement social

# 1 POTENTIELS DE MUTATION DU PARC EXISTANT



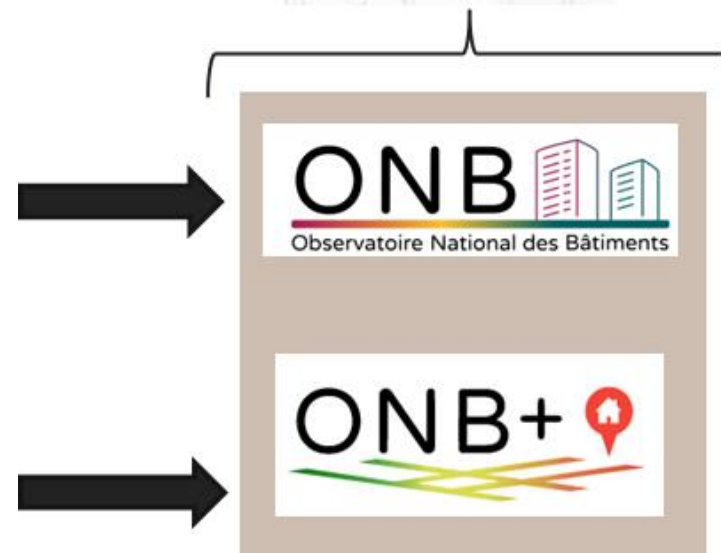
## Focus sur les données IMOPE (ONB+)

- > Au travers de son **Observatoire départemental de l'habitat** et de son rôle **chef de file de la résorption de la précarité énergétique** : le **Département** a acquis en 2023 l'**outil IMOPE** porté par la société URBS
  
- > Objectif :
  - Impulser une dynamique de **connaissance de la précarité énergétique** sur le département en **s'équipant** et en **mettant à disposition** :
    - de **nouveaux outils d'observation** notamment cartographiques
    - des **espaces de travail d'échanges** collectivités/opérateurs
  
- ➔ Une « première pierre » pour améliorer la connaissance dans tous les territoires et ceci de façon homogène et partagée

# 1 POTENTIELS DE MUTATION DU PARC EXISTANT

## Focus sur les données IMOPE (ONB+)

- > Un outil qui compile toutes les données existantes sur le **parc bâti** à l'échelle de l'**adresse** :
  - Toutes les données en opendata et **gratuites** (=> ONB entendu comme un premier niveau de partage de l'information et de la connaissance des logements = « geocommun »)
  - Auxquelles se rajoutent :
    - Les données **payantes** soumises à convention (fichiers fonciers, registre des copropriétés, LOVAC...)
    - Les données **payantes** reconstruites ou prédites (algorithmes) => DPE, DVF...
    - Des données **locales** (Opah, etc.) selon les besoins



# 1 POTENTIELS DE MUTATION DU PARC EXISTANT

## Focus sur les données Imope (ONB+)



Base de données améliorées brute  
(format géographique)

Application



Echelle du territoire (EPCI/communes)



Echelle infracommunale



Echelle du bâti (adresse)



Data visualisation  
Requêtes

# 1 POTENTIELS DE MUTATION DU PARC EXISTANT

---

## Focus sur les données IMOPE (ONB+)

- > A l'heure actuelle, **IMOPE est actif sur tout le département** de l'Isère avec :
  - Toutes les données de l'ONB
  - Les **fichiers fonciers non anonymisés** (nom propriétaires/adresses/âge)
  - Les **DPE réels et prédicts**
  
- > Il reste des **données à acquérir** pour compléter l'outil = « les tranches optionnelles » :
  - LOVAC pour approcher la vacance des logements
  - Registre National d'Immatriculation des Copropriétés (RNIC)
  - Données reconstruites des valeurs foncières (DVF)
  - Intégration de données locales (parc indigne, permis de louer, autorisation d'urbanisme, DIA, FSL, aides Anah...)
  - Construction d'indices de fragilité/composite
  
- > **Perspectives 2024 :**
  - Mise à disposition de l'outil
  - Echanges sur méthodo/expertise des données avec collectivités/partenaires/opérateurs
  - Poursuivre l'acquisition de données ?



---

1. POTENTIELS DE MUTATION DU PARC EXISTANT

- Atlas de la vacance résidentielle de la CAPV
- Observation des passoires énergétiques en AURA

2. **ACCESSIBILITÉ FINANCIÈRE DES LOGEMENTS**

- **Accessibilité financière des logements de GAM**

*Manon Sajaloli (chargée d'études Habitat - Agence)*

*Delphine Zanchetta (responsable PLH - GAM)*

- La nouvelle publication de l'Agence : Im'modes de vie

3. PEUPLEMENT ET CONSTRUCTION

- Impacts démographiques de la production de logements dans la CAPV

## 2 ACCESSIBILITÉ FINANCIÈRE DES LOGEMENTS

### UNE MÉTHODOLOGIE DÉVELOPPÉE SPÉCIFIQUEMENT

- > **Une catégorisation des ménages** selon leurs caractéristiques (composition familiale, âge, statut d'occupation).
- > **Une analyse et prise en compte de l'adéquation entre le profil des ménages et la taille des logements occupés** : lien entre le nombre de pièces et la composition du ménage et son âge ; déterminer une surface moyenne pour chaque typologie de logement.
- > **Une reconstitution des revenus des ménages permettant d'estimer leur budget allouable au logement.** Cette méthode permet également de connaître la distribution des revenus entre les ménages.
  - *En effet, l'Insee délivre les revenus uniquement par Unité de Consommation (UC) et non par ménages. L'Agence a réalisé des croisements à partir des différentes bases de l'Insee pour calculer le nombre d'UC par ménages.*
- > **Une estimation du budget immobilier mensuel**, allouable à un loyer ou au remboursement d'un prêt, et d'un **pouvoir d'achat immobilier** pour l'acquisition d'un logement. Ils sont déclinés selon le profil des ménages et leurs revenus.
- > **Une comparaison des ressources allouables au logement avec les loyers et prix immobiliers pratiqués dans la Métropole**, en déclinant par type de biens correspondant aux profils des ménages.

#### Profil des ménages

Personnes seules

Couples sans enfants

Couples avec enfants

Familles monoparentales

Propriétaires

Locataires du parc privé

Locataires du parc social

Jeunes (jusqu'à 30 ans)

Actifs (30-64 ans)

Personnes âgées (65 ans +)

## 2 ACCESSIBILITÉ FINANCIÈRE DES LOGEMENTS

### UNE FORTE CONCENTRATION DU PARC IMMOBILIER EN FRANCE

#### ENSEMBLE DES LOGEMENTS



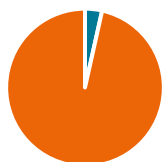
**1/4**  
ménages sont  
propriétaires de  
plusieurs logements

DÉTIENNENT



**2/3**  
Des logements  
détenus par des  
particuliers

#### LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS



**3,5%**  
Des ménages sont  
propriétaires d'au  
moins 5 logements

DÉTIENNENT



**1/2**  
Des logements  
locatifs privés

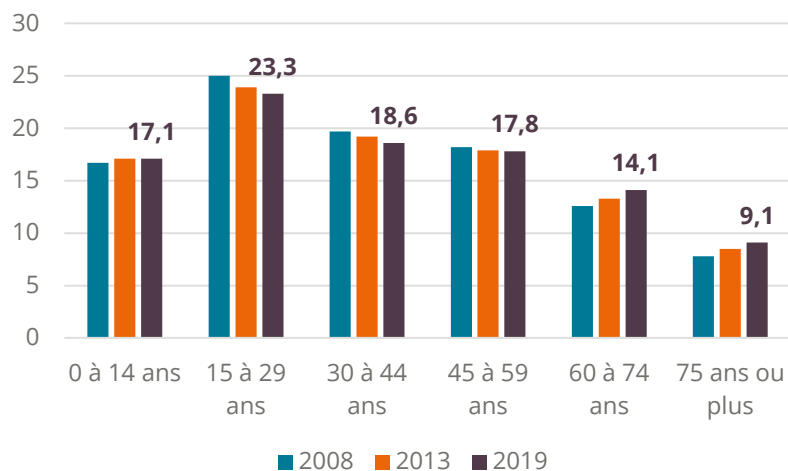
- **Du fait de la concentration importante de la propriété, les efforts de réhabilitation du parc privé portent sur une faible proportion des ménages – mais une proportion aisée.**

## 2 ACCESSIBILITÉ FINANCIÈRE DES LOGEMENTS

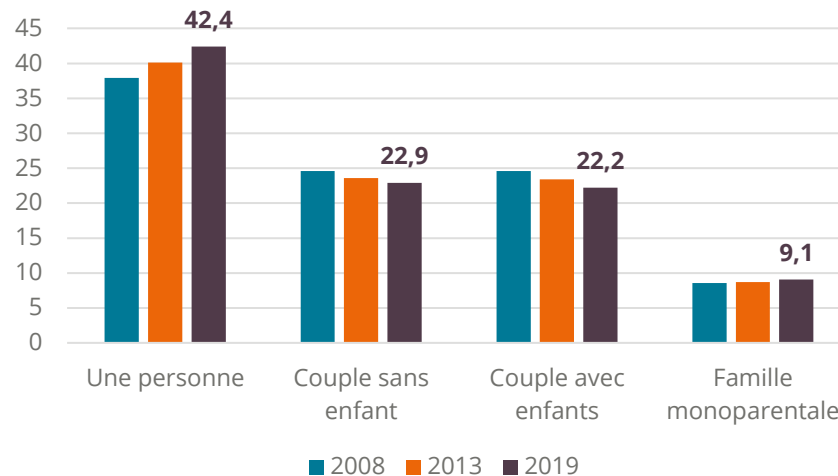
### ÉVOLUTION DE LA COMPOSITION DES MÉNAGES DANS LA MÉTROPOLE

- > Un **vieillessement de la population** visible dans la Métropole comme à l'échelle nationale (9,5% de 75 ans et plus).
- > **Une augmentation marquée des ménages d'une personne**, encore davantage qu'à l'échelle nationale (37%), et **aux détriments des couples avec ou sans enfants**. L'augmentation des personnes seules est une conséquence du vieillissement mais touche toutes les classes d'âge.

Evolution de la population par âge



Evolution de la composition des ménages



- > Conséquence de cette évolution démographique, **une demande qui porte davantage sur des petits logements** – possiblement aussi plus proches des équipements et services.

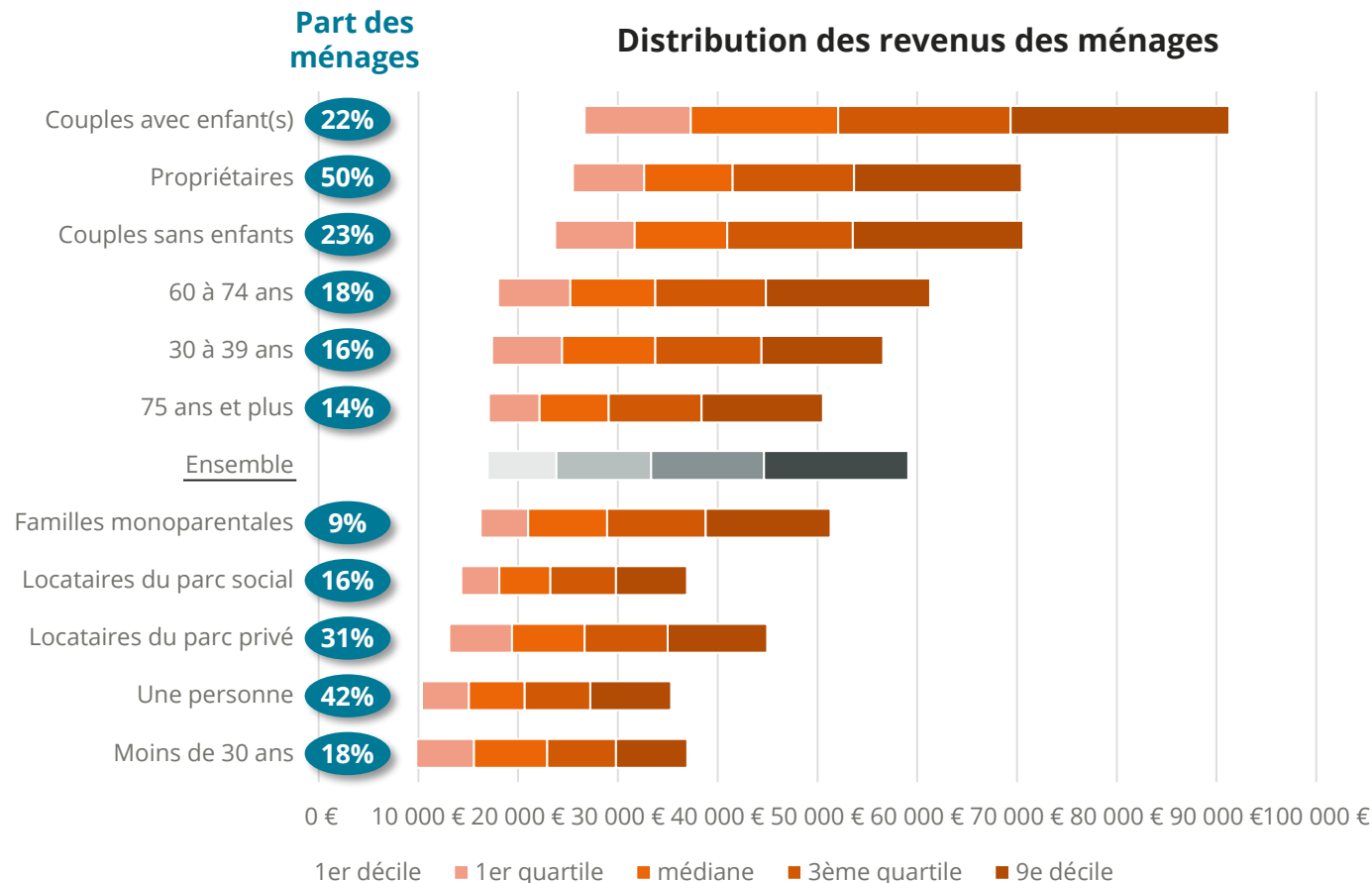
## 2 ACCESSIBILITÉ FINANCIÈRE DES LOGEMENTS

### DES REVENUS PAR MÉNAGES DISPERSÉS SELON LE PROFIL DANS LA MÉTROPOLE



**2 780 €**

Revenu disponible médian mensuel d'un ménage en 2019



> **Des jeunes et des personnes seules avec les revenus les moins élevés dans la Métropole** (poids pour les deux catégories des étudiants).

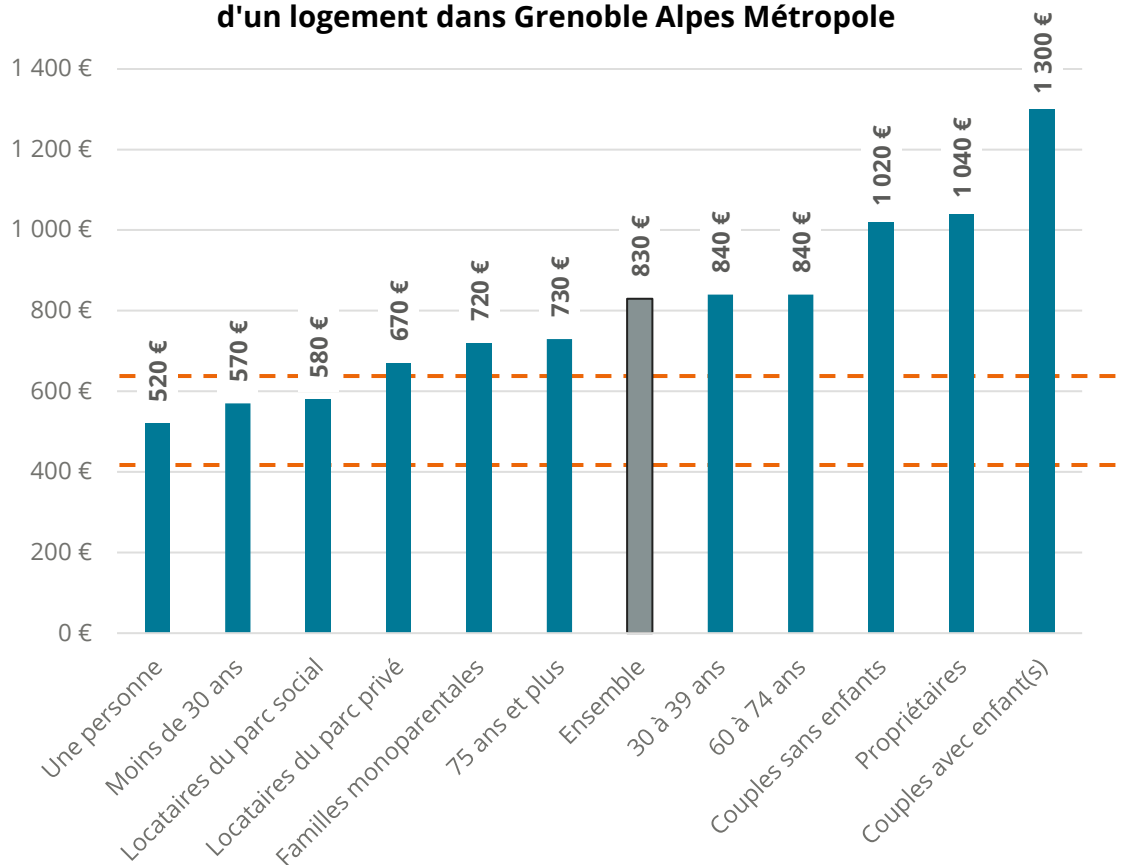
> **Les couples et les propriétaires sont les ménages avec les plus hauts revenus** (principalement parce qu'ils disposent de deux revenus).



## 2 ACCESSIBILITÉ FINANCIÈRE DES LOGEMENTS

### TAUX D'EFFORT DES MÉNAGES DE GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE

**Budget théorique\* mensuel pour la location  
d'un logement dans Grenoble Alpes Métropole**



**1 590€**

Loyer médian pour une maison  
dans le **parc privé en 2021**

**660€**

Loyer médian pour un appartement  
de 65 m<sup>2</sup> dans le **parc privé en 2021**

**410€**

Loyer médian pour un appartement  
de 65 m<sup>2</sup> dans le **parc social en 2021**

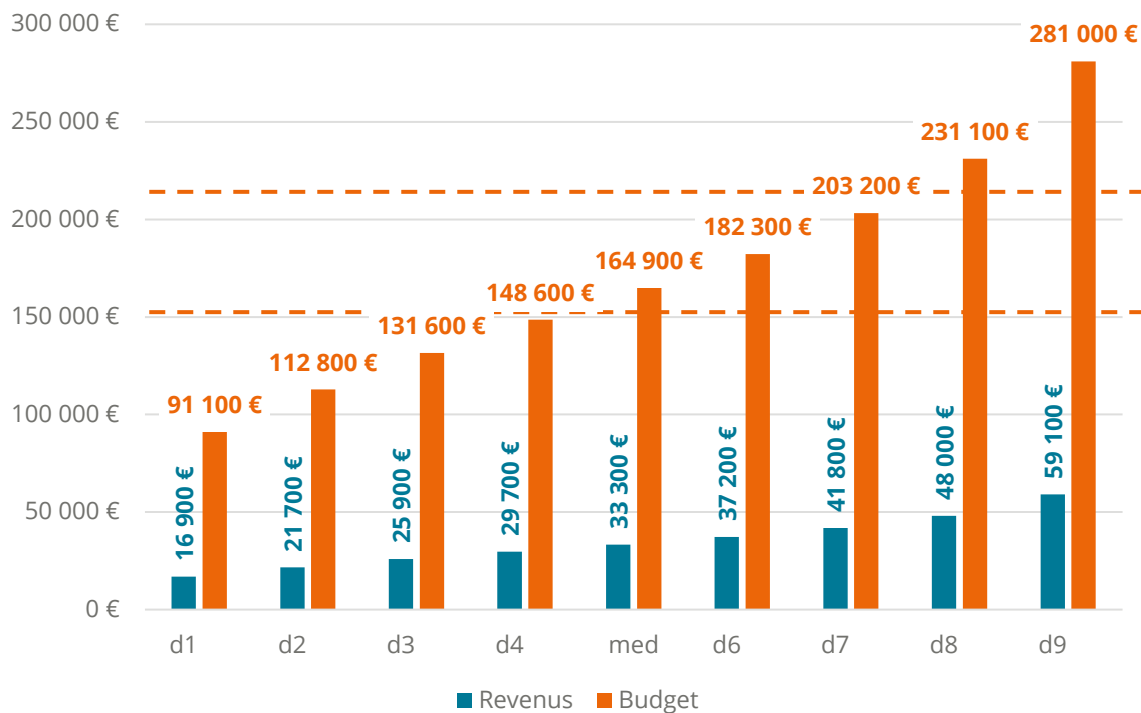
**Un parc social accessible à tous les  
revenus médians, en cohérence avec  
sa fonction.**

**Un parc locatif privé inaccessible pour  
les locataires du parc social, les  
jeunes et les personnes seules (pour  
65 m<sup>2</sup>).**

## 2 ACCESSIBILITÉ FINANCIÈRE DES LOGEMENTS

### SOLVABILITÉ DES MÉNAGES SELON LEURS CARACTÉRISTIQUES

Budget théorique\* pour l'achat d'un logement dans  
Grenoble Alpes Métropole



**343 000 €**

Prix médian pour une  
**maison ancienne** en 2021



**215 000 €**

Prix médian pour un  
**appartement neuf** de  
65 m<sup>2</sup> en 2021



**153 200 €**

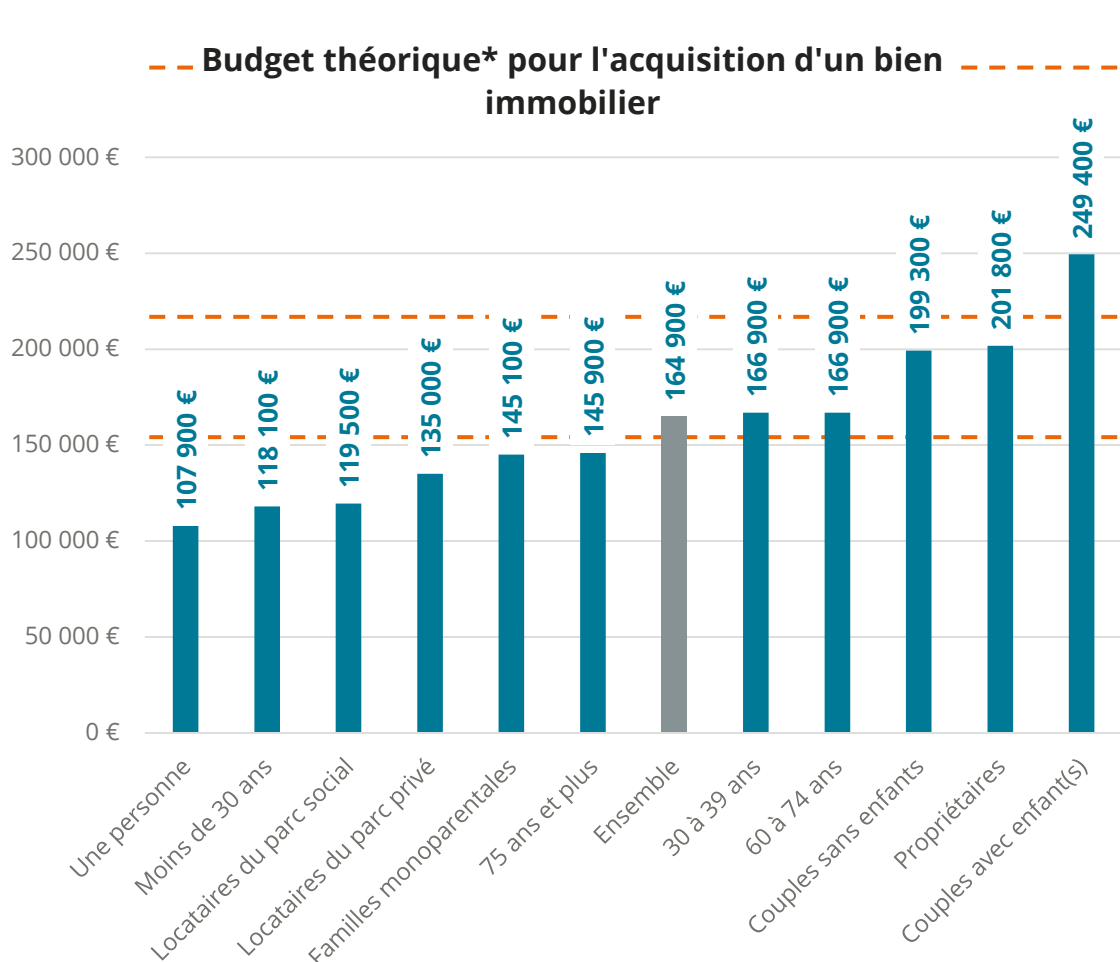
Prix médian pour un  
**appartement ancien** de  
65 m<sup>2</sup> en 2021

- > Un marché des appartements anciens accessible à près de 60% des ménages.
- > Un marché des appartements neufs accessible à seulement 20% des ménages.
- > Des maisons inaccessibles avec un apport de 20 000€.

\* Avec un apport de 20 000€ et un prêt sur 20 ans – Ne tient pas compte de l'augmentation récente des taux d'intérêt.

## 2 ACCESSIBILITÉ FINANCIÈRE DES LOGEMENTS

### SOLVABILITÉ DES MÉNAGES SELON LEURS CARACTÉRISTIQUES



**343 000 €**

Prix médian pour une **maison ancienne** en 2021



**215 000 €**

Prix médian pour un **appartement neuf** de 65 m<sup>2</sup> en 2021



**153 200 €**

Prix médian pour un **appartement ancien** de 65 m<sup>2</sup> en 2021

**Un marché des appartements anciens inaccessible pour les locataires, les jeunes et les ménages d'une personne.**

**Un marché des appartements neufs, et encore plus des maisons inaccessible avec un apport de 20 000 €.**

\* Avec un apport de 20 000 € et un prêt sur 20 ans – Ne tient pas compte de l'augmentation récent des taux d'intérêt.

## 2 ACCESSIBILITÉ FINANCIÈRE DES LOGEMENTS

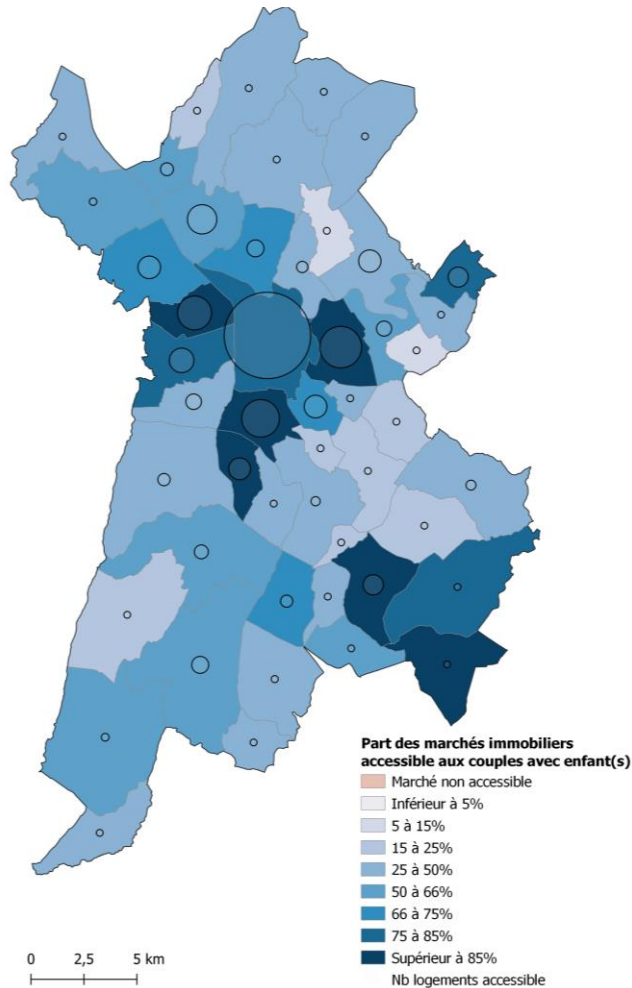
### ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ DANS LES MARCHÉS DE L'ANCIEN

#### Nombre et part des biens accessibles aux couples avec enfant(s)

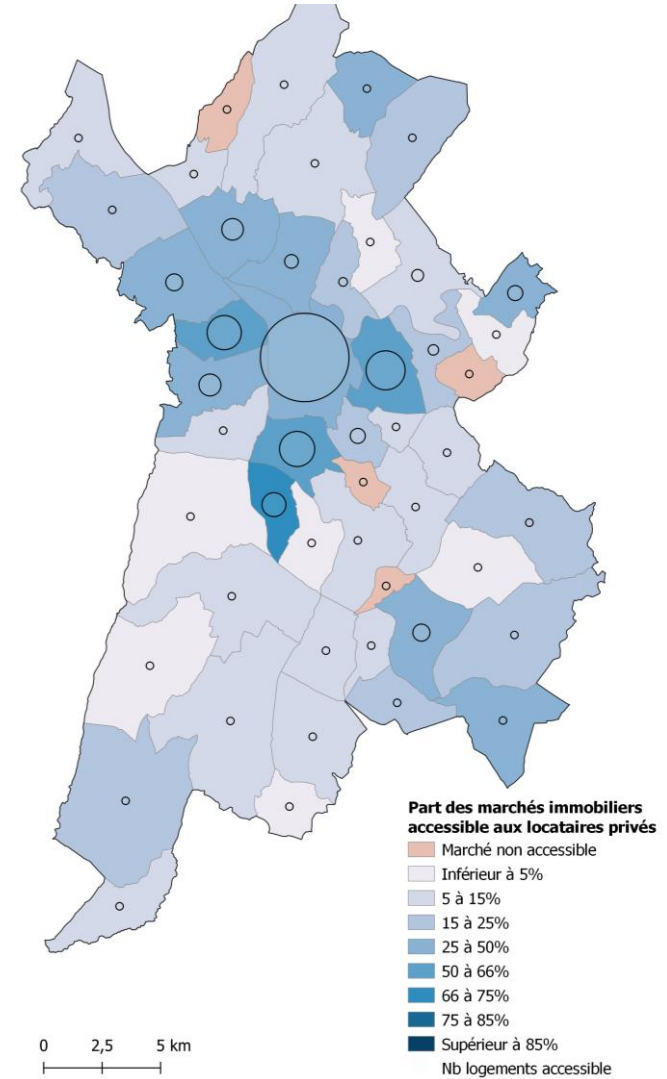
Selon les caractéristiques des ménages, le nombre et la part des logements accessibles, c'est-à-dire dont le montant de la transaction est inférieur au budget immobilier théorique médian.

*Transactions prises en compte : appartements anciens et maisons anciennes de 2017 à 2021, à l'exclusion des logements étiquetés G et F.*

➤ **Une accession à la propriété bien plus importante pour les couples avec enfant(s) que pour les locataires du parc privé.**



#### Nombre et part des biens accessibles aux locataires du parc privé



# 2 ACCESSIBILITÉ FINANCIÈRE DES LOGEMENTS

## FICHE SYNTHÈSE – COUPLES AVEC ENFANT(S)



### CHIFFRES CLÉS



**178 700**  
habitants  
Soit **41%**



**45 200**  
ménages  
Soit **22%**



**- 1,1 %/an**  
entre 2013 et 2018  
Soit **- 2 314** ménages

### PARCOURS RÉSIDENTIEL



**4**  
pers. par  
ménages  
GAM : **2,1**



**10%**  
Ont déménagé  
en un an  
GAM : **15%**

### LOGEMENTS ADAPTÉS

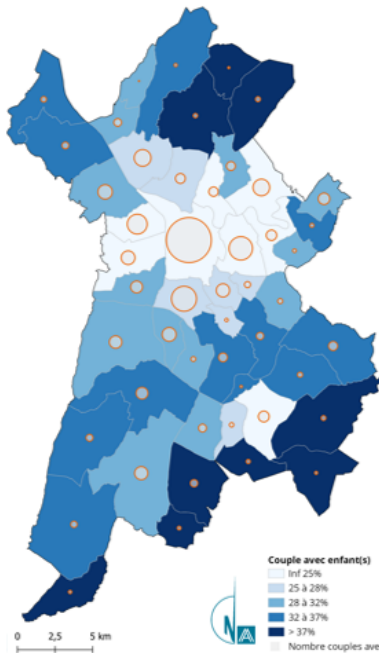


Du T3 de  
**65 m<sup>2</sup>**



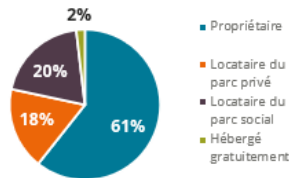
Au T6 et plus  
de **130 m<sup>2</sup>**

### LOCALISATION DES COUPLES AVEC ENFANT(S)

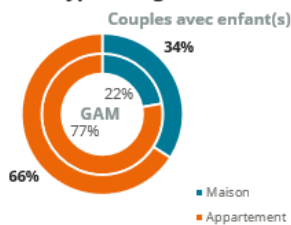


### LOGEMENTS OCCUPÉS

#### Statut d'occupation des couples avec enfant(s)



#### Type de logement



## FICHE SYNTHÈSE – COUPLE AVEC ENFANT(S)



### REVENUS DISPONIBLES PAR MÉNAGES

#### Ensemble



#### Couple avec enfant(s)



### BUDGET IMMOBILIER MENSUEL



### POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER



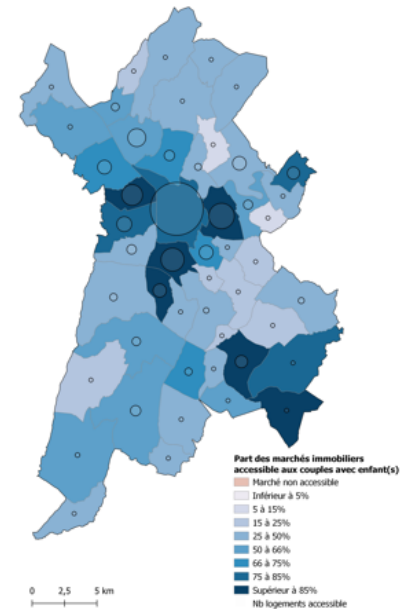
### Loyer constaté : 670 à 975 €

Loyer médian mensuel (hors charges) dans le parc privé (T3 à T6 et plus)

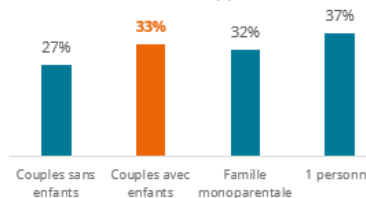
### Prix constaté : de 141 à 395 k€

Prix médian constaté payé par un couple avec enfant(s) (T3 à T6 et plus)

### PART DU MARCHÉ ACCESSIBLE AUX COUPLES AVEC ENFANT(S)



Choix dans la localisation de votre logement actuel : le coût du logement est cité par **33%** des couples avec enfant(s)



L'accessibilité financière des logements de la Métropole passe par l'analyse des ressources des ménages, au regard des prix immobiliers et des loyers sur le territoire. Cette fiche est basée sur une méthodologie expérimentale, construite à partir d'estimations.

L'Insee ne diffusant la donnée que pour les unités de consommation (UC), il s'agit d'estimer le nombre d'UC par ménage, avant de pouvoir reconstituer les revenus pour chaque type de ménages (âge de la personne de référence, composition du ménage, statut d'occupation).

1. POTENTIELS DE MUTATION DU PARC EXISTANT
  - Atlas de la vacance résidentielle de la CAPV
  - Observation des passoires énergétiques en AURA
  
2. **ACCESSIBILITÉ FINANCIÈRE DES LOGEMENTS**
  - Accessibilité financière des logements de GAM
  - **La nouvelle publication de l'Agence : Im'modes de vie**  
*Manon Sajaloli (chargée d'études Habitat - Agence)*
  
3. PEUPLEMENT ET CONSTRUCTION
  - Impacts démographiques de la production de logements dans la CAPV

## 2 ACCESSIBILITÉ FINANCIÈRE DES LOGEMENTS

UNE NOUVELLE PUBLICATION AGENCE : IM'MODES DE VIE

# im'modes de vie



#1 2023

*L'Agence d'urbanisme de la région grenobloise décrypte pour vous les données Cecim et Perval des marchés fonciers et immobiliers au prisme des modes de vie. Qui achète quoi, où, pourquoi... ?*

***Chaque année, un focus ciblé et détaillé pour comprendre et anticiper.***

## Les jeunes face à l'achat immobilier



---

1. POTENTIELS DE MUTATION DU PARC EXISTANT

- Atlas de la vacance résidentielle de la CAPV
- Observation des passoires énergétiques en AURA

2. ACCESSIBILITÉ FINANCIÈRE DES LOGEMENTS

- Accessibilité financière des logements de GAM
- La nouvelle publication de l'Agence : Im'modes de vie

3. PEUPLEMENT ET CONSTRUCTION

- **Impacts démographiques de la production de logements dans la CAPV**

*Eline Cassillo (cheffe de projet Habitat - CAPV)*

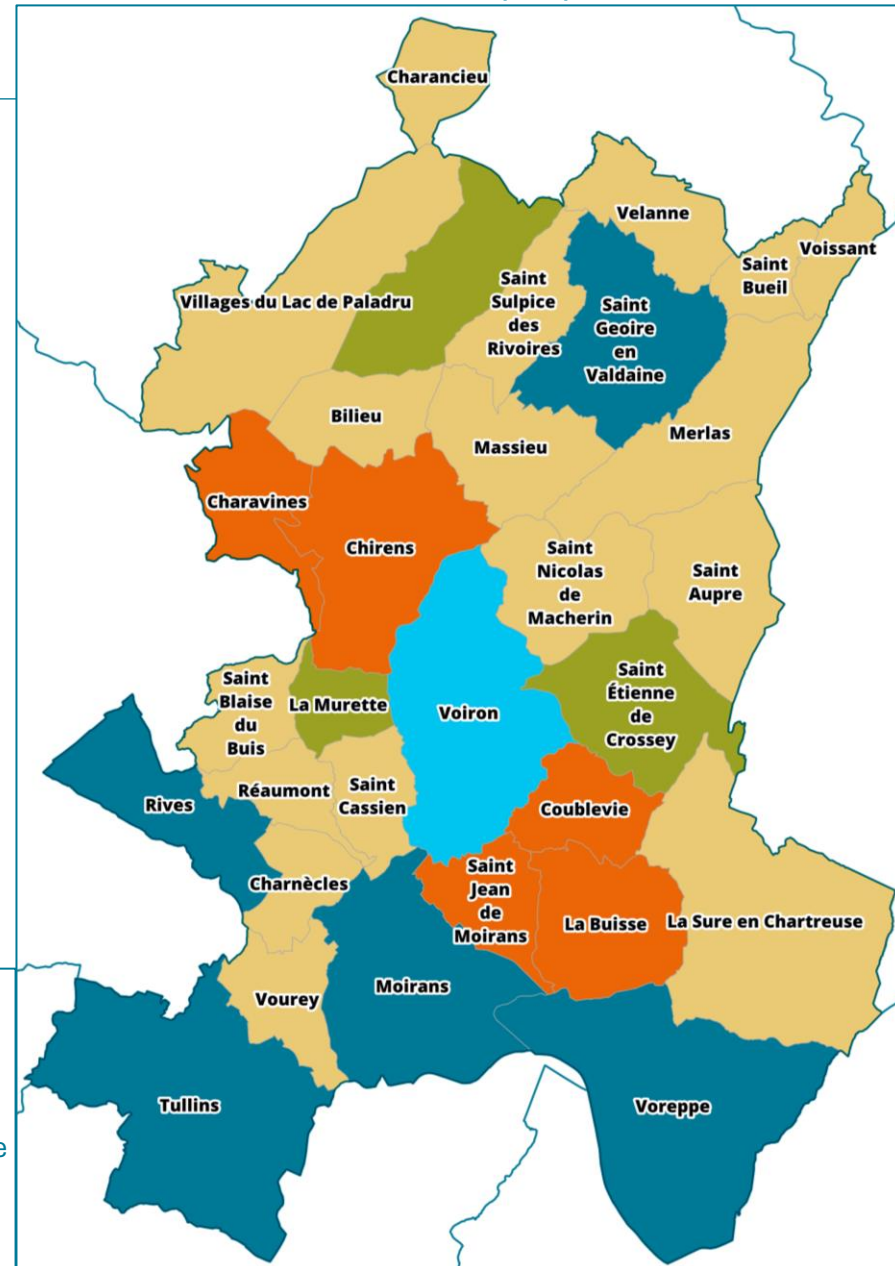
*Déborah Sauvignet (chargée d'études Habitat - Agence)*

### 3 PEUPLEMENT ET CONSTRUCTION

- > Étude « Impacts démographiques de la production de logements », menée en 2022
- > Finalités :
  - Objectiver l'impact de la construction neuve sur les trajectoires démographiques de la CAPV (phase 1)
  - Approfondissement sur 5 communes : Voiron, Moirans, Rives, Coublevie et Saint-Geoire-en-Valdaine (phase 2)
- > L'étude intègre des analyses :
  - quantitatives et quantitatives
  - sur les programmes immobiliers récents
  - au global et par profil de commune

Légende :

- Ville-centre
- Pôle principal
- Pôle secondaire
- Pôle d'appui
- Pôle local

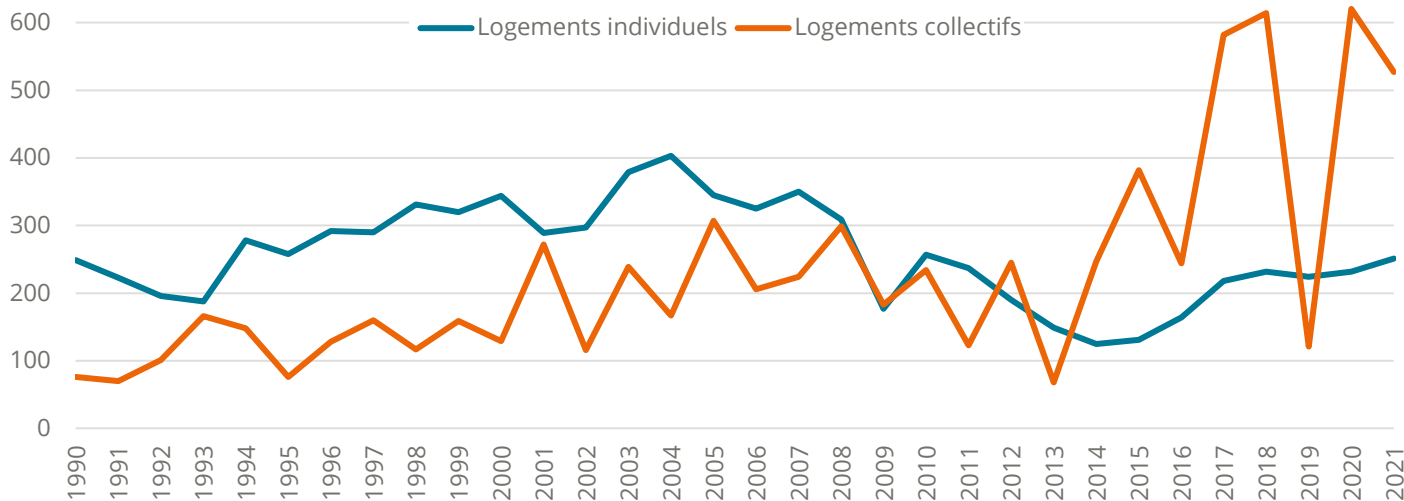


# 3 PEUPLEMENT ET CONSTRUCTION

## Bilan de la construction

- > Un **rythme de production élevé** depuis 2017
- > Des objectifs de production du PLH presque atteints dans le PLH actuel (2019-2024)
- > Un **changement de modèle résidentiel** très net à partir de 2014, avec le collectif qui prend le dessus
- > Mais une augmentation de la production de logements individuels

Construction de logements dans le Pays Voironnais depuis 1990



**2019-2021**

Objectif PLH : **659** logts / an

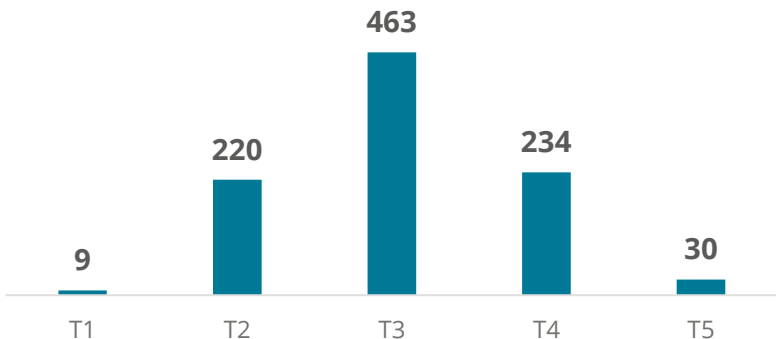
Réalisé : **611** logts / an

# 3 PEUPLEMENT ET CONSTRUCTION

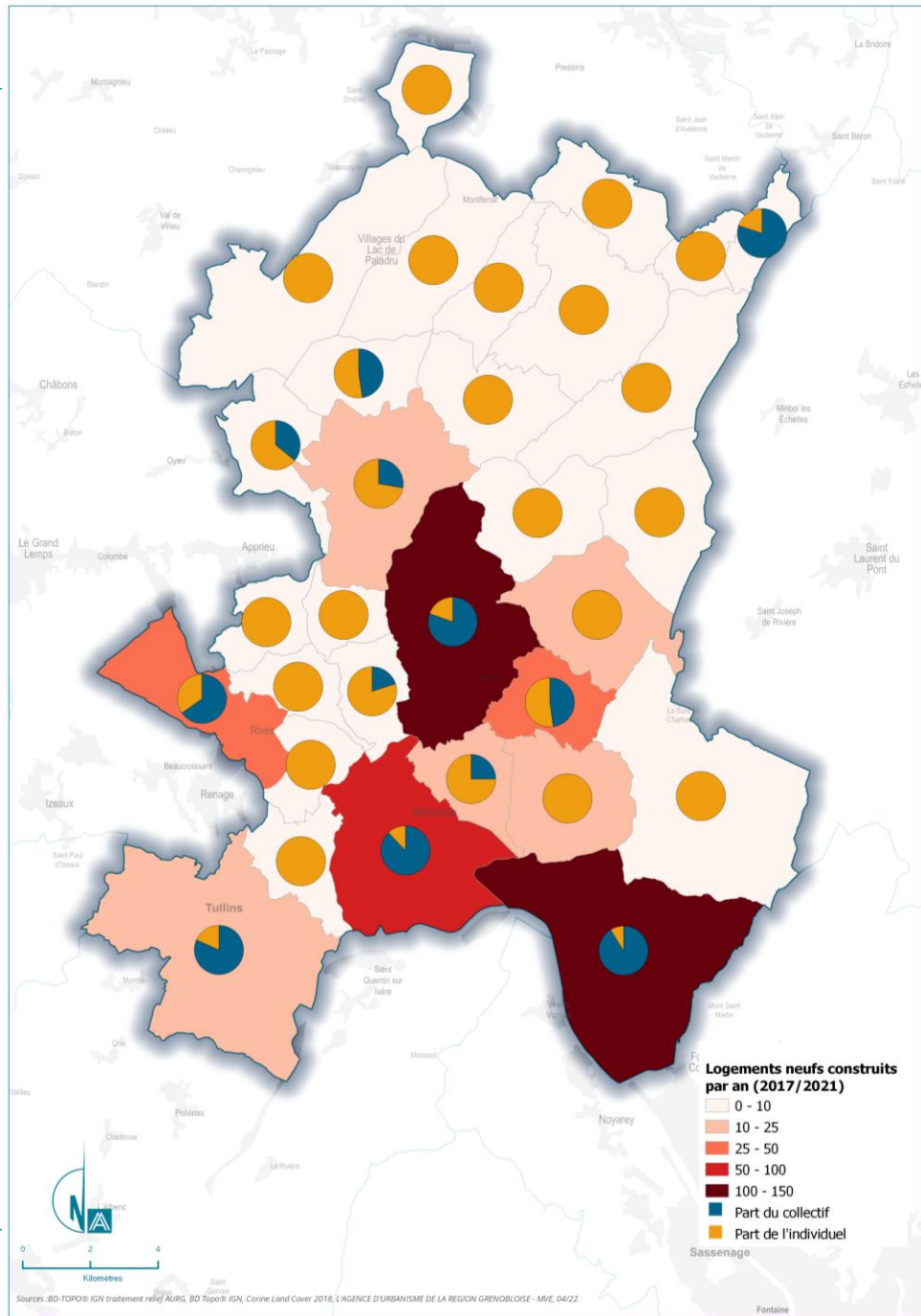
## Bilan de la construction

- > Une production de logements collectifs concentrée
  - Plus la polarité est urbaine, plus la part de collectif dans la construction neuve est importante.
- > Une majorité de T3 commercialisés dans le collectif neuf
  - Une réponse au plus grand nombre de besoins

Taille des logements mis en vente (2017-2021)



39 Sources : Sitadel MEDDE 2021 et CECIM 2017-2021



# 3 PEUPEMENT ET CONSTRUCTION

## Bilan de la construction

- > Des prix du collectif neuf en hausse constante depuis 2014
- > Des prix de l'accession sociale qui suivent ceux de l'accession libre

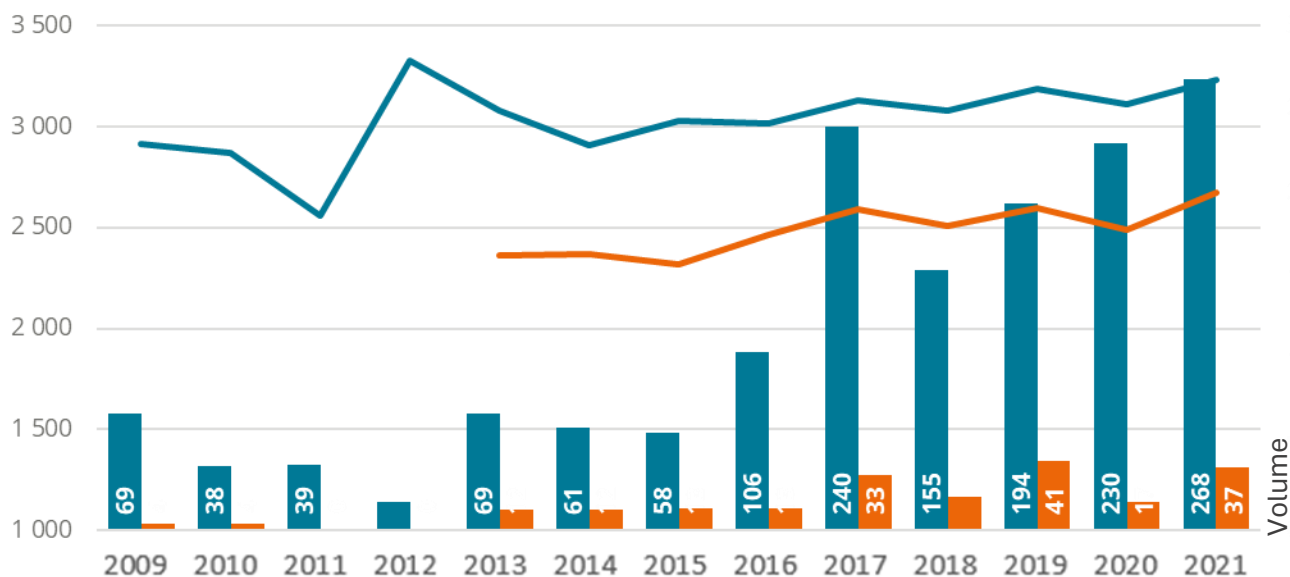


**ACCESSION LIBRE**  
**3 230** €/m<sup>2</sup> en 2021



**ACCESSION SOCIALE**  
**2 680** €/m<sup>2</sup> en 2021

Marchés du collectif neuf en accession libre et sociale



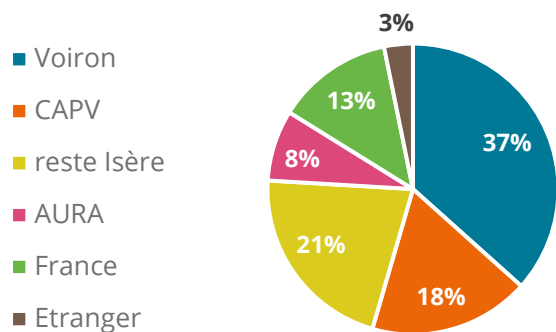
40Source : CECIM 2021. Prix en €TTC / m<sup>2</sup> SHA hors stationnement

# 3 PEUPLEMENT ET CONSTRUCTION

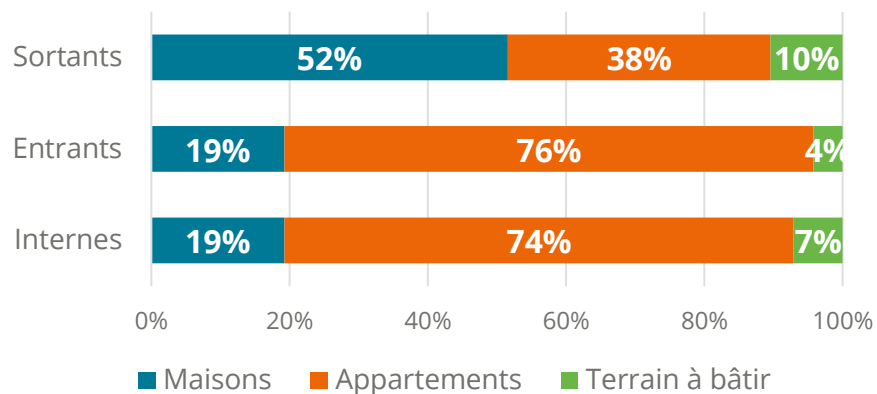
## Analyse des flux – zoom sur Voiron

- > La majorité des ménages trouvent un bien qui leur correspond au sein du Pays Voironnais
- > Des flux résidentiels et d'acquisitions polarisés par Grenoble, puis les communes limitrophes
- > L'achat d'une maison est un moteur pour quitter Voiron
- > Mais il y a une inadéquation des prix des maisons aux ressources des ménages

### Provenance des entrants à Voiron



### Type de biens acquis selon les flux d'acquisition à Voiron



**160 000 €**

Budget théorique médian en 2019



**295 000 €**

Prix médian des maisons anciennes (2019-2021)



**126 100 €**

Prix médian d'un appartement ancien de 65 m<sup>2</sup> (2019-2021)

### 3 PEUPLEMENT ET CONSTRUCTION

#### Évolution du peuplement

- > Une évolution positive de la population (+400 hab/an) due au solde naturel
- > Une augmentation annuelle moyenne de 550 logements
- > La dynamique démographique est permise une fois les besoins endogènes en logements couverts



Solde naturel  
**+0,39 % par an**

Solde migratoire  
**+0,05 % par an**



 **59 %**  
en 2018

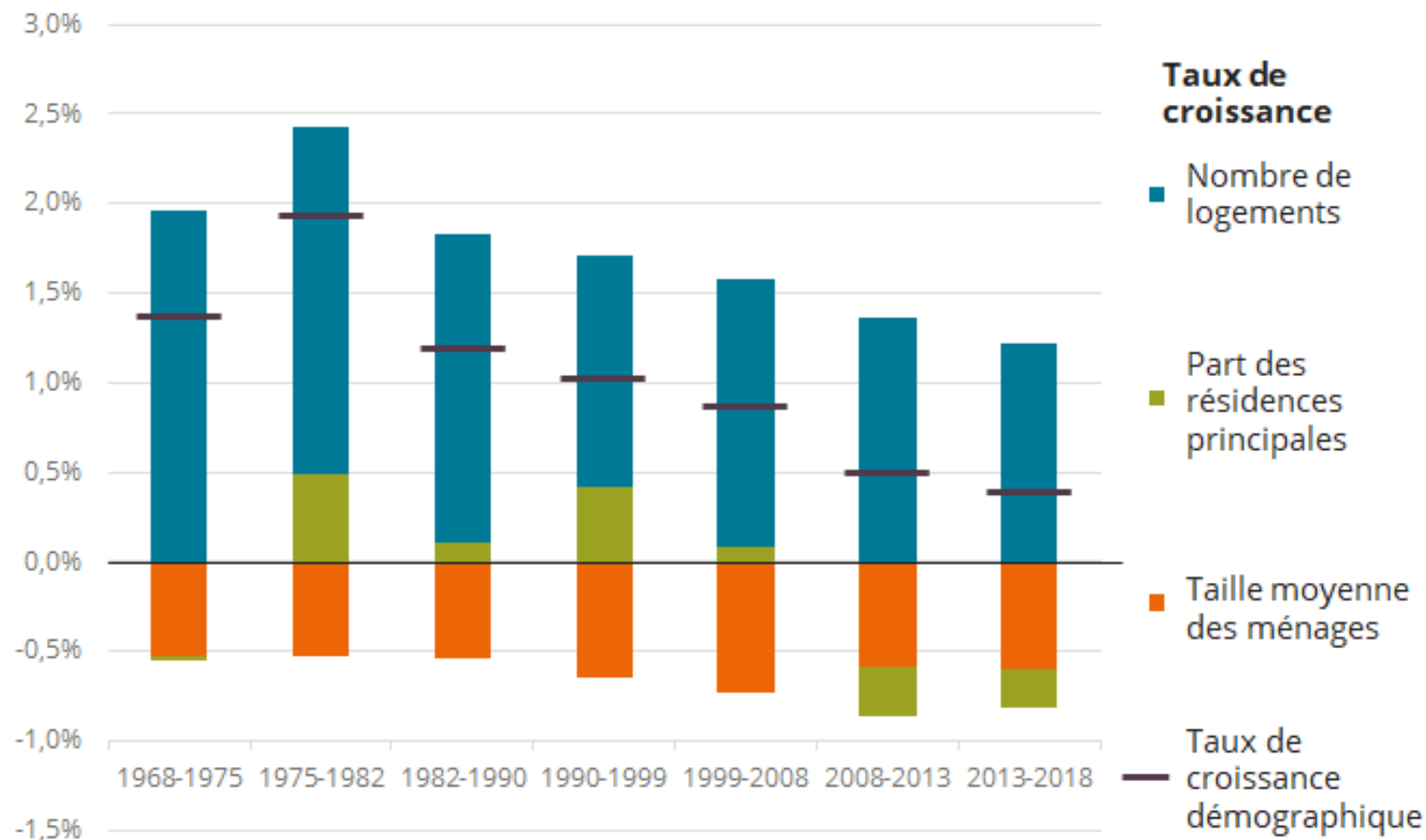
 **41 %**  
en 2018



### 3 PEUPLEMENT ET CONSTRUCTION

#### Évolution du peuplement

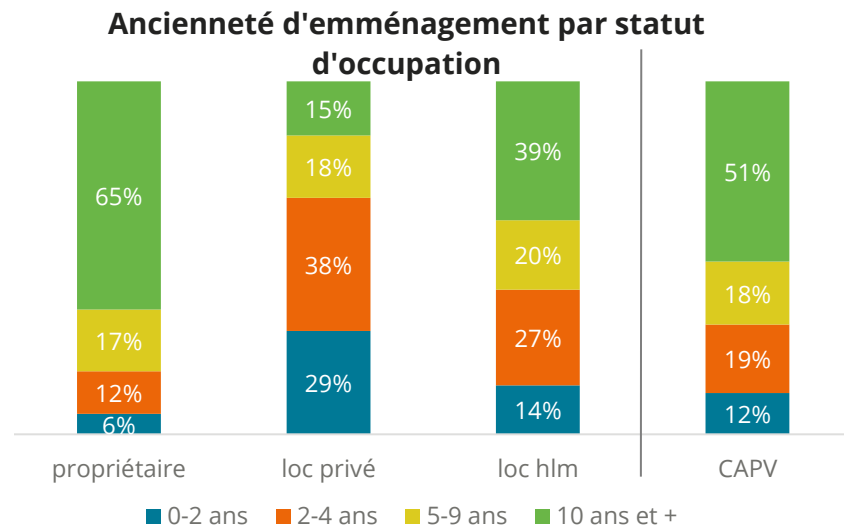
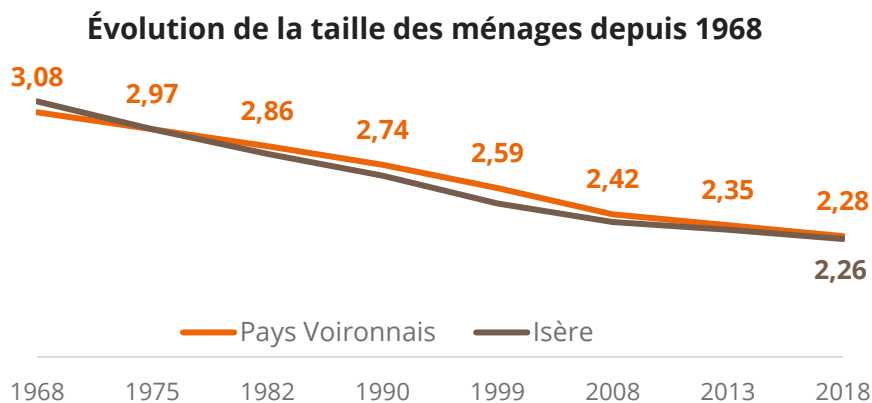
Contribution des facteurs de besoins en logements depuis 1968 dans le Pays Voironnais (hors renouvellement)



# 3 PEUPLEMENT ET CONSTRUCTION

## Évolution du peuplement

- > Une taille de ménage en baisse (idem Isère)
- > Le Pays Voironnais est particulièrement touché par le **vieillissement de sa population**
- > 2/3 de propriétaires, une proportion stable depuis 10 ans
  - De fortes disparités selon les communes
- > Des ménages stables
  - En 2018, 89 % n'ont pas changé de logement par rapport à l'année précédente (idem Grésivaudan, GAM 85 %)
- > La propriété ancre les ménages dans le logement...
  - Plus de la moitié des ménages est présente dans leur logement depuis 10 ans et plus
  - C'est le cas pour les deux tiers des propriétaires
- > ... de même que l'avancée en âge



# 3 PEUPLEMENT ET CONSTRUCTION

## Évolution du peuplement

Les appartements T1 et T2 sont occupés à 60 % par des locataires du parc privé (produits favoris des investisseurs).

> Pour autant, le **parc récent a accueilli bien davantage de locataires du parc social et de propriétaires occupants**, conséquence d'une augmentation des personnes seules à tout âge.

**Les appartements T3 sont le produit répondant à la plus grande diversité de besoins** : ils sont occupés pour 1/3 par des propriétaires, 1/3 par des locataires du parc privé et 1/3 par des locataires du parc social.

> **Le parc récent d'après 2006 a davantage profité aux propriétaires occupants.**

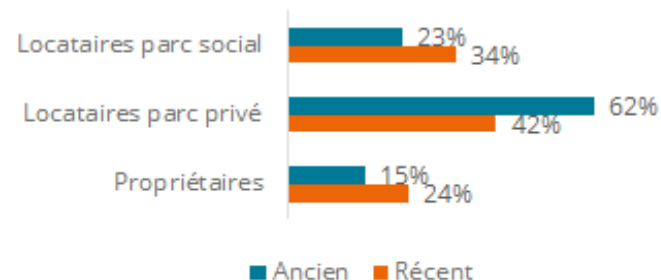
**Plus l'appartement est grand, plus il sera occupé par des propriétaires occupants** (la moitié des occupants des T5 et plus).

> Le **parc récent a davantage profité aux locataires du parc privé**, aux dépens des locataires du parc social.

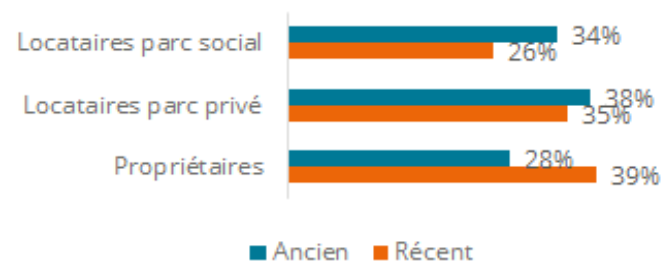
**Les maisons sont occupées à 90 % par des propriétaires occupants**, c'est le type de logement qui génère de loin les modes d'occupation les moins diversifiés.

> **Il n'y a aucune différence entre les occupants du parc ancien ou neuf.**

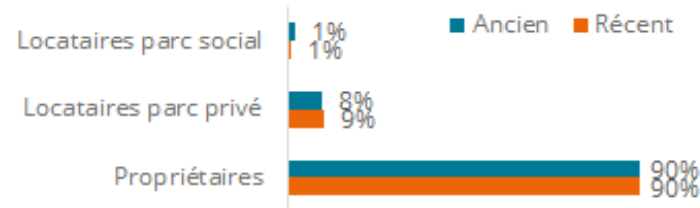
### Occupants des appartements T1-T2



### Occupants des appartements T3



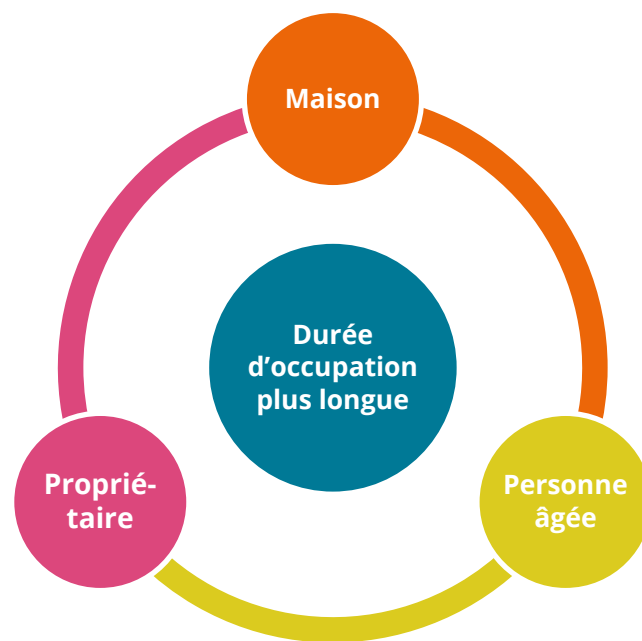
### Occupants des maisons



# 3 PEUPLEMENT ET CONSTRUCTION

## Pour conclure

- > Les logements répondent à des besoins résidentiels plus ou moins variés selon leurs caractéristiques
- > **Les maisons répondent quasi exclusivement au besoin d'accession à la propriété** de ménages qui restent ensuite longtemps dans leur logement
- > **Au début des années 2000, la production de logements renforçait la structure du parc existant** (grands logements, maisons favorisant l'accès à la propriété)
- > **On assiste à un rééquilibrage dans la production neuve depuis**, avec davantage de petites typologies et d'appartements
  
- > Pour autant, sur 10 ans, **les effets sur la structure du parc sont limités** du fait du poids de l'existant (avec des différences sensibles d'une commune à l'autre)
- > La sociologie des occupants a évolué à la marge
  
- > **La production importante de logements depuis 2017 dans le Pays Voironnais, portée par le logement collectif et diversifiée dans ses statuts, permet de répondre à une variété de besoins résidentiels**



# 3 PEUPLEMENT ET CONSTRUCTION

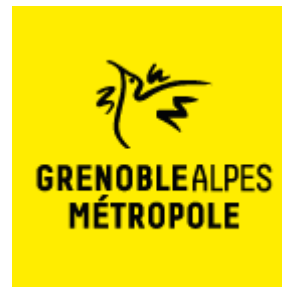
---

## Leviers mobilisables

- > **Poursuivre les efforts de diversification de l'offre de logements neufs pour répondre aux besoins résidentiels - en particulier dans la ville-centre et les polarités principaux**
  - Appartements de taille variée (cf. T3)
  - Logements abordables (PSLA, BRS...)
  - Types d'habitat « intermédiaires » entre le collectif et l'individuel
  - Logements alternatifs
  
- > **Réhabiliter les logements existants pour en valoriser le potentiel**
  - Rénovation des maisons individuelles et des copros de grands logements (renouvellement générationnel)
  - Accompagnement de la rénovation des passoires énergétiques,
  - Projets de transformation plus globale de certains ensembles immobiliers anciens ?
  
- > **Gagner plus globalement en attractivité auprès des ménages par d'autres leviers que les politiques d'habitat**
  - Offre scolaire, médicale, culturelle, sportive, vie associative...
  - Environnements urbains, espaces publics...
  - Promotion des atouts...



OBSERVER PLANIFIER PROJETER ANIMER PARTAGER



### Contacts partenaires :

**Eline Cassillo, cheffe de projet Habitat - CAPV** : [eline.cassillo@paysvoironnais.com](mailto:eline.cassillo@paysvoironnais.com)

**Aurélie Poinard, chargée de projets Habitat - CD38** : [aurelie.poinard@isere.fr](mailto:aurelie.poinard@isere.fr)

**Jean Saint-Aman, chargé d'études Habitat - GAM** : [jean.saint-aman@grenoblealpesmetropole.fr](mailto:jean.saint-aman@grenoblealpesmetropole.fr)

**Delphine Zanchetta, responsable PLH - GAM** : [delphine.zanchetta@grenoblealpesmetropole.fr](mailto:delphine.zanchetta@grenoblealpesmetropole.fr)

### Contacts Agence - chargées d'études Habitat :

**Annelise Curtaud** : [annelise.curtaud@aurg.asso.fr](mailto:annelise.curtaud@aurg.asso.fr)

**Manon Sajaloli** : [manon.sajaloli@aurg.asso.fr](mailto:manon.sajaloli@aurg.asso.fr)

**Déborah Sauvignet** : [deborah.sauvignet@aurg.asso.fr](mailto:deborah.sauvignet@aurg.asso.fr)

**Majury Vellupillai** : [majury.vellupillai@aurg.asso.fr](mailto:majury.vellupillai@aurg.asso.fr)

7 DÉCEMBRE 2023

MERCI POUR VOTRE ATTENTION

21 rue Lesdiguières  
38 000 Grenoble  
04 76 28 86 00  
[accueil@aurg.asso.fr](mailto:accueil@aurg.asso.fr)

[www.aurg.fr](http://www.aurg.fr)

abonnez-vous et suivez-nous

