



L'habitat en Isère

ce qui a changé en 6 ans

Bilan PDH **2011 / 2016**



Une géographie institutionnelle mouvementée

Adoption du Schéma départemental de coopération intercommunale (SDCI) le 12 décembre 2011

- L'Isère passe de **39 EPCI en 2011 à 19 en 2017** (dont 1 métropole, 3 communautés d'agglomération et 15 communautés de communes)

Modification et simplification de la carte des Programmes locaux de l'habitat (PLH) sur la base de la nouvelle géographie intercommunale compétente en matière d'habitat

- Le nombre de PLH, adoptés ou en cours de construction, passe de **21 en 2011 à 16 en 2017**

Approbation successive de 3 SCoT (Schéma de cohérence territoriale)

- 5 SCoT à l'échelle du département : Rives du Rhône, Nord Isère, Région urbaine de Grenoble, Boucle du Rhône en Dauphiné et le projet de SCoT de l'Oisans

Un renforcement des compétences des EPCI en matière de logement

La loi MAPTAM (2014) ⁽¹⁾

- Un nouveau statut pour les agglomérations de plus de 400 000 habitants : les métropoles
- Un renforcement du rôle des intercommunalités dans la gestion partagée de la demande, des attributions et de l'information des demandeurs

La loi ALUR (2014) ⁽²⁾

- Des documents d'urbanisme plus efficaces, une coopération intercommunale obligatoire et un cadre juridique et opérationnel plus favorable pour lutter contre l'étalement urbain et définir les conditions d'un accroissement d'une offre en logements

La loi NOTRe (2015) ⁽³⁾

- Une nouvelle carte intercommunale (EPCI de 15 000 hab. minimum), dans le cadre du SDCI
- Un renforcement des compétences des régions et des métropoles

La loi Égalité et Citoyenneté (2016)

- Une précision des compétences des intercommunalités dans la réponse aux besoins des gens du voyage : aménagement des aires d'accueil, de grand passage et des terrains familiaux, entretien et gestion des équipements, intégration des besoins de sédentarisation aux PLH, et traduction des obligations dans le PLUI

Une prise en compte renforcée du champ social dans le domaine du logement

La loi ALUR (2014)

- La modernisation d'un système national d'enregistrement de la demande en logements sociaux

La loi ASV (2015) ⁽⁴⁾

- La prévention du vieillissement désormais priorité d'action publique
- L'inscription de la vieillesse dans un parcours répondant aux besoins des personnes dans différents domaines (logement, transport, etc.)

La loi Égalité et Citoyenneté (2016)

- En faveur de la mixité sociale : politique des loyers plus souple, renforcement des obligations de production de logements sociaux avec un meilleur ciblage des besoins des territoires et des personnes prioritaires pour l'accès au logement, création d'une convention intercommunale d'attribution, etc.

Mais aussi, de nouveaux schémas et plans départementaux engagés :

- Le PALHDI 2014-2020 ⁽⁵⁾, qui renforce l'action préventive pour le maintien dans le logement des personnes défavorisées
- Le Schéma de l'autonomie 2016-2021, qui ouvre un volet logement important

⁽¹⁾ Loi de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et de l'Affirmation des Métropoles (MAPTAM), 2014.

⁽²⁾ Loi d'accès au logement et à l'urbanisme rénové (ALUR), 2014.

⁽³⁾ Loi Nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe), 2015.

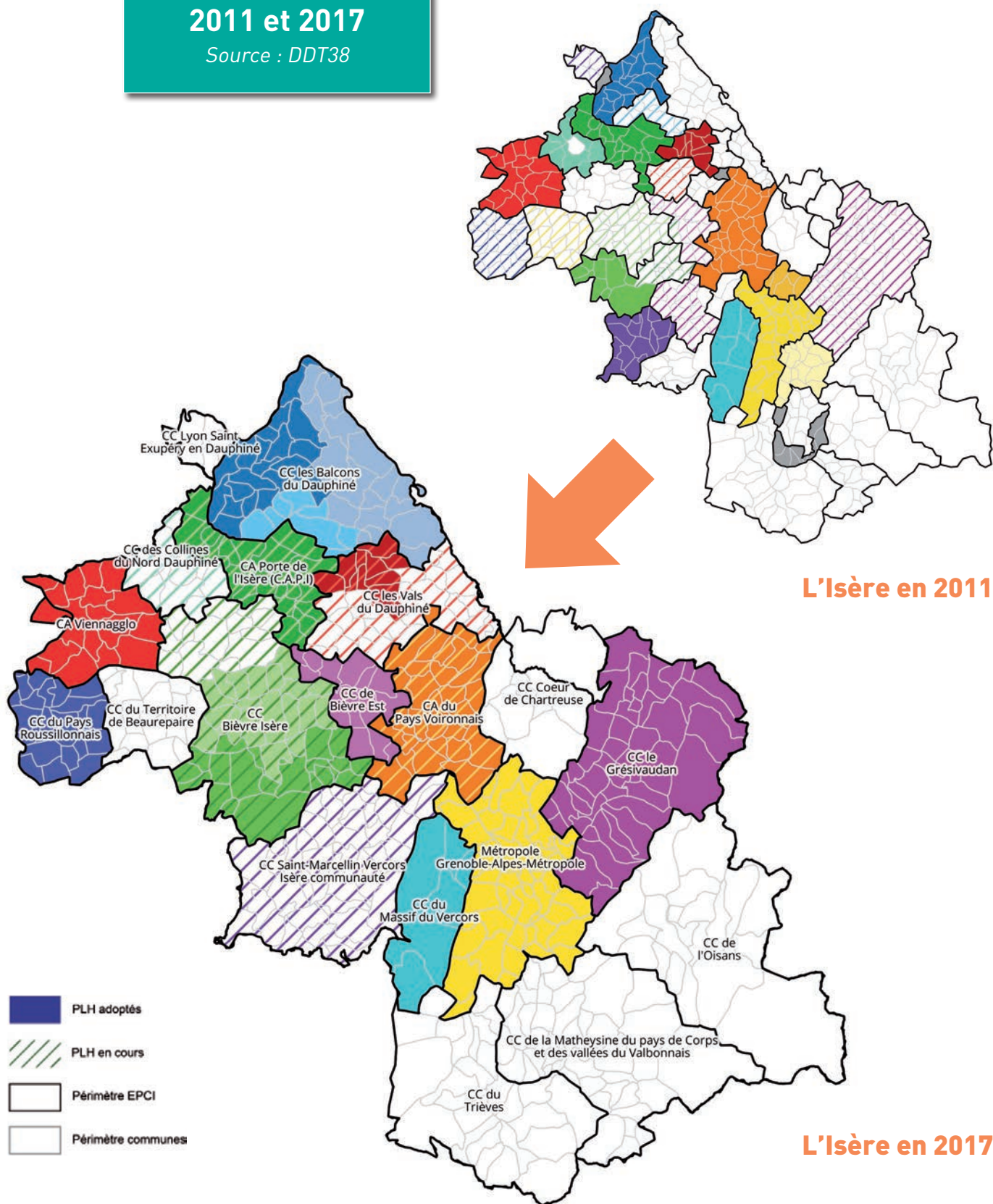
⁽⁴⁾ Loi d'Adaptation de la Société au Vieillesse (ASV), 2015.

⁽⁵⁾ Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des personnes défavorisées en Isère (2014 – 2020).

DANS UN CONTEXTE INSTITUTIONNEL MOUVEMENTÉ

Une géographie
institutionnelle
simplifiée et
rationalisée entre
2011 et 2017

Source : DDT38



1 243 600 habitants en 2014

+0,8 %
entre 2009
et 2014



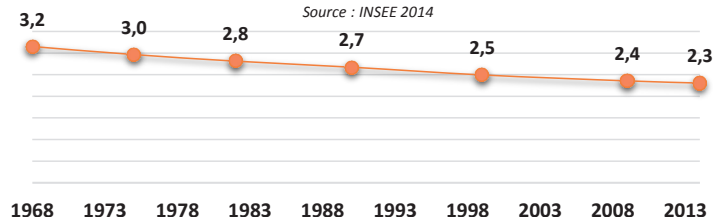
+0,6 % solde naturel



+0,2 % solde migratoire

Une diminution de la taille moyenne des ménages

Source : INSEE 2014

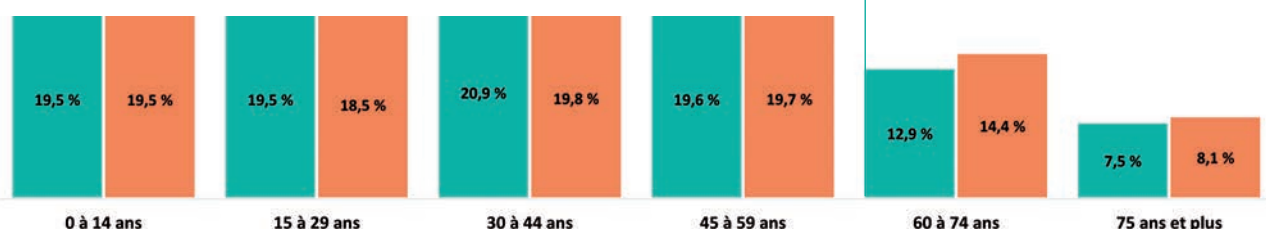


+2,5 % des plus de 60 ans
entre 2009 et 2014

Un vieillissement de la population à anticiper - Source : INSEE 2014

■ 2009

■ 2014



Malgré une croissance démographique soutenue depuis 2009, le territoire n'est pas porté par un regain d'attractivité

- Une croissance démographique de 0,8 % par an.
- Un léger recul dû à la baisse du solde migratoire.
- Des situations très contrastées, avec des territoires fortement dynamiques (Nord Isère), d'autres qui peinent à attirer de nouvelles populations ou dont l'attractivité se réduit (Sud-Grésivaudan, Pays Viennois, Vercors...).

→ **Ce faible dynamisme démographique pose la question du lien entre le développement économique et la construction de logements dans ces territoires. Ne faut-il pas d'abord s'atteler au développement de l'emploi pour tenter d'attirer de nouvelles populations et générer une dynamique résidentielle plutôt que l'inverse ?**

Un département qui reste plutôt jeune et familial, mais avec une diminution progressive de la taille des ménages

- Le Nord Isère, mais aussi Bièvre-Isère et Bièvre-Est, sont des territoires jeunes et familiaux, qui s'avèrent très attractifs pour les familles
- La taille moyenne des ménages isérois diminue, ce qui augmente les besoins en logements pour le maintien de la population

→ **Quel développement du parc de logements familiaux, mais également de logements accessibles pour des familles souvent modestes ? Quels besoins quantitatifs en logements pressentis pour demain ?**

Des territoires qui voient leur population vieillir

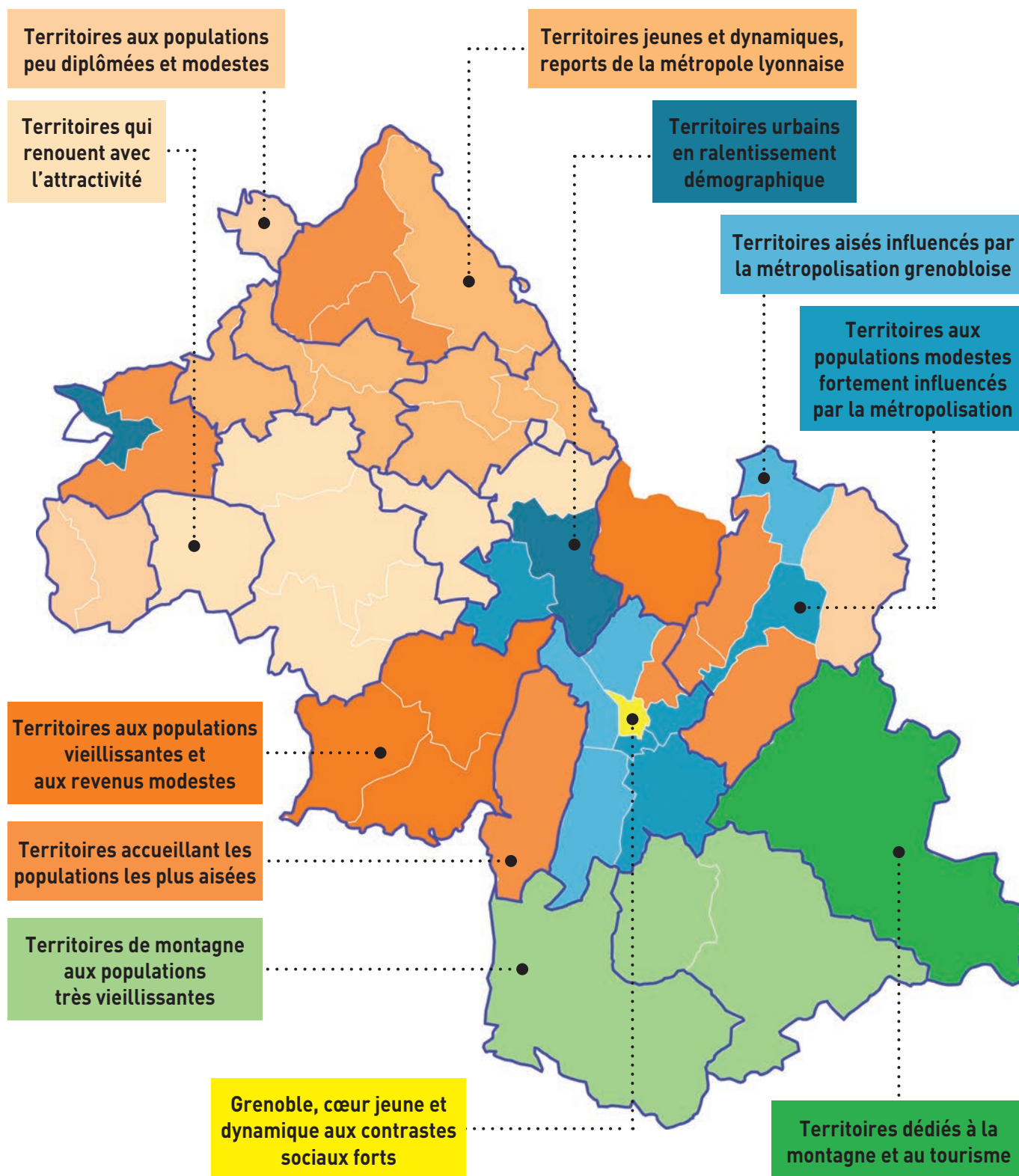
- Les territoires situés aux extrémités du département ou dans les zones de montagne connaissent une forte croissance du nombre de personnes âgées. Ce sont eux qui vieillissent le plus vite.

→ **Comment faire face à la fois à la demande des jeunes ménages et à leurs nouvelles attentes résidentielles, et d'autre part, à l'adaptation des logements existants pour permettre à leurs habitants de pouvoir vieillir sur place sereinement ?**

UNE PERTE D'ATTRACTIVITÉ

Un Nord Isère qui reste dynamique,
quand le Sud et l'Est
du département vieillissent

Source : INSEE RP 2007 et 2012



66 860**foyers à bas revenus en 2016***(revenu inférieur à 1000 € par unité de conso.)***+3,2 %**
par an entre
2011 et 2016**13 % des ménages**
isérois en dessous du
seuil de pauvreté**Un taux de pauvreté qui**
touche principalement
les jeunes :**19 %** moins de 30 ans**9 %** plus de 75 ans**UNE DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE MOINS FAVORABLE**
DEPUIS 2009 QUI IMPACTE LES TERRITOIRES
ET LES CONDITIONS DE VIE DES MÉNAGESUne dynamique globale
de l'emploi inférieure à la
dynamique démographique**+ 0,2 %** emplois/an entre 2009 et 2014**+ 0,8 %** habitants/an entre 2009 et 2014Des territoires touchés
par la désindustrialisation**- 5 000** emplois productifs en Isère
entre 2009 et 2014**+ 8 000** emplois présents en Isère
entre 2009 et 2014Un taux de chômage
en hausse de 2 points :**68 890** chômeurs en 2014
*(11,6 % de la population active)***54 700** chômeurs en 2009
*(9,6 % de la population active)***Malgré la forte proportion de ménages aisés en Isère, la pauvreté progresse fortement**

- Une **proportion importante de ménages aisés**, notamment à proximité des métropoles lyonnaise et grenobloise.
- La **pauvreté progresse fortement** (+3,2 % par an entre 2011 et 2016), en particulier chez les moins de 30 ans, avec un taux de pauvreté estimé à 19 %.

Des territoires urbains disparates en termes de richesse, avec une précarité particulièrement élevée des familles

- De **fortes disparités de richesses** dans les territoires urbains (Porte de l'Isère, VienneAgglo, Grenoble-Alpes Métropole).
- Des disparités au sein même de ces territoires, entre des quartiers dits « prioritaires » et d'autres plus aisés.
- Une pauvreté qui touche plus particulièrement des familles, pour lesquelles les logements locatifs vieillissants et à bas loyers restent la seule alternative possible pour se loger, là où le marché du logement est relativement cher.

Des personnes âgées et des familles monoparentales plus précaires au sein des territoires ruraux, montagnards ou excentrés

- Une pauvreté également prégnante dans les territoires ruraux et éloignés des centres urbains (Pays Roussillonnais, Cœur de Chartreuse ou encore le Sud Grésivaudan).
- Dans ces territoires, des situations de précarité plus prononcées pour les personnes âgées et les familles monoparentales.

Des territoires interstitiels et périurbains qui tirent leur épingle du jeu

- Une proportion de ménages en situation précaire en diminution dans ces territoires (Bièvre-Est et Massif du Vercors).

→ **La production de logements sociaux est une réponse pour un public modeste, mais d'autres solutions d'habitats abordables, ou encore d'aides aux propriétaires modestes et souvent vieillissants, doivent également être déployées.**

À LA VILLE COMME À LA CAMPAGNE

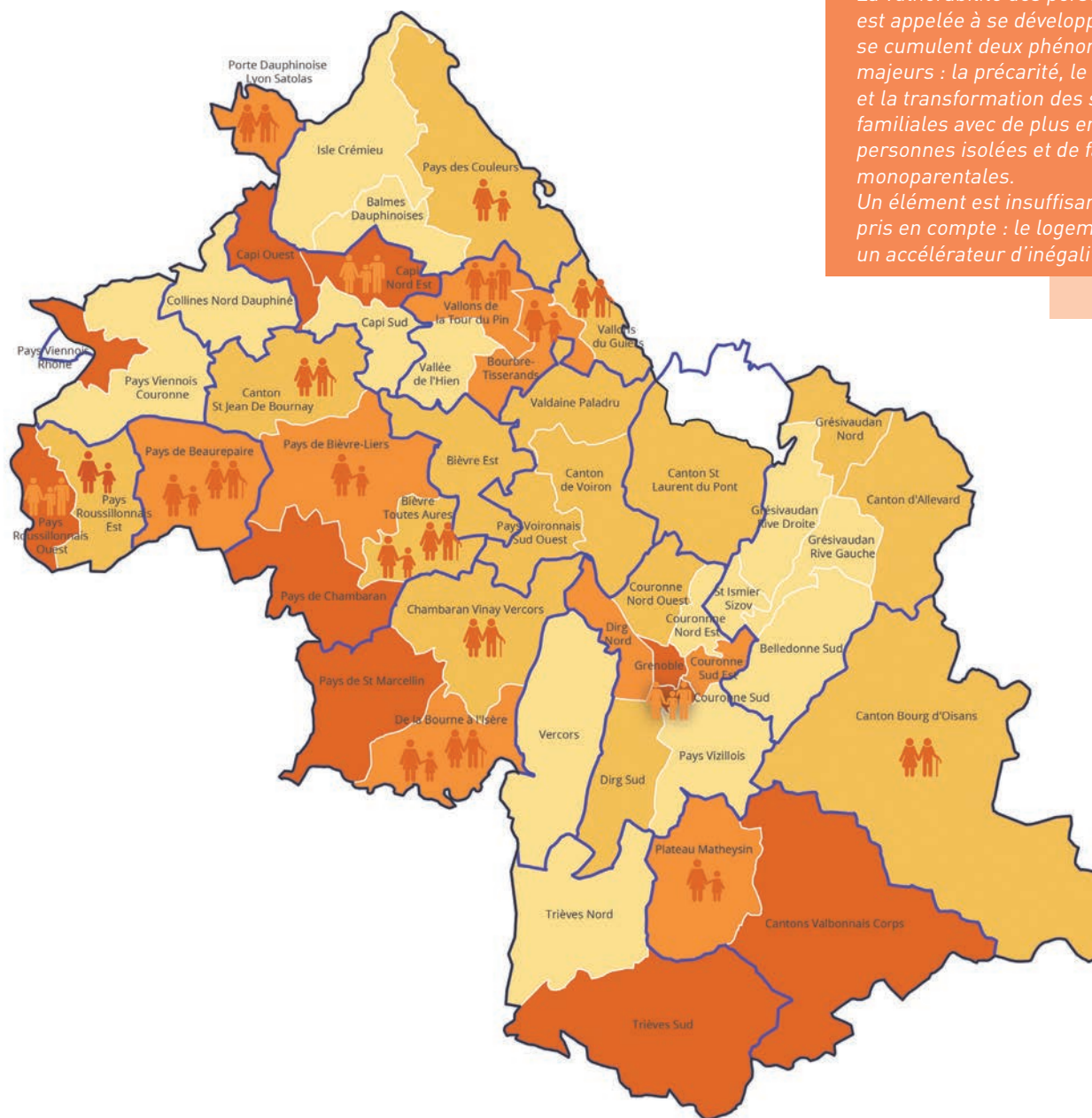
La pauvreté : plus d'1 ménage isérois sur 10 est à bas revenus

Source : CAF 2015, CG 2016, filosofi 2013

LA PAROLE AUX ACTEURS

**René Ballain, président de
l'Observatoire de l'hébergement
et du logement (OHL) :**

« La vulnérabilité des personnes
est appelée à se développer car
se cumulent deux phénomènes
majeurs : la précarité, le chômage
et la transformation des structures
familiales avec de plus en plus de
personnes isolées et de familles
monoparentales.
Un élément est insuffisamment
pris en compte : le logement est
un accélérateur d'inégalités. »



LEGENDE

Pauvreté

- Très au-dessus de la moyenne départementale
- Au-dessus de la moyenne départementale
- Dans la moyenne départementale
- En-dessous de la moyenne départementale
- EPCI

Précarité touchant plus spécifiquement:

- Familles
- Familles monoparentales
- Personnes âgées

Méthodologie:

6 indicateurs ont été pris en compte dans ce portrait de la pauvreté :

- Part de ménages à bas revenus
 - Taux de CMUC
 - Taux de pauvreté des 75 ans et plus
 - Taux de CMUC chez les 65 ans et plus
 - Part de familles monoparentales à bas revenus
 - Part d'enfants de 0-2 ans vivant dans un foyer à bas revenus
- Ces taux ont tous été comparés, de manière indépendante, à la moyenne départementale. Ils ont ensuite été synthétisés au sein d'un indicateur unique présenté en aplat de couleur sur la carte ci-dessus.

6 253Logements mis en chantier en moyenne
chaque année en Isère entre 2011 et 2016**-24 %**
Par rapport
à 2005 - 2010

44 % Individuel



56 % Collectif

1 696Logements sociaux familiaux
financés chaque année en Isère
entre 2011 et 2016**66 %**

PLUS

27 %

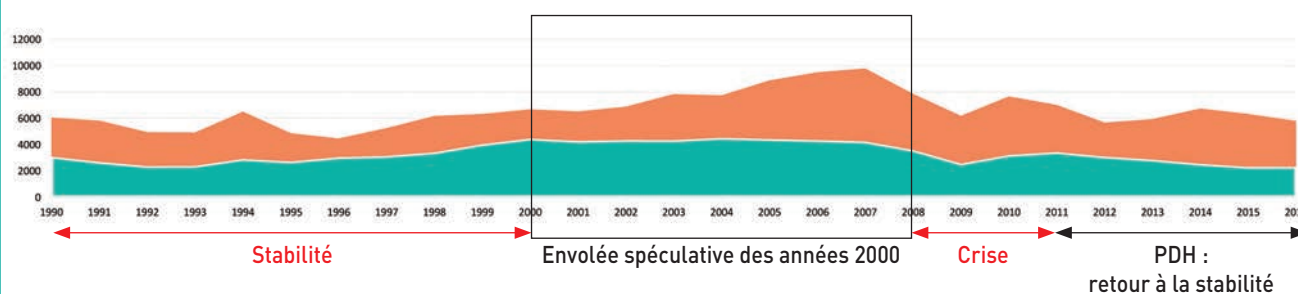
PLAI

7 %

PLS

27 %en VEFA
en 2011**49 %**en VEFA
en 2016**Évolution du nombre de logements mis en chantier en Isère entre 1990 et 2016**

■ Individuel ■ Collectif

**Depuis la crise de 2008, la production de logements a ralenti**

- Environ 8 000 logements mis en chantier par an entre 2006 et 2011 contre seulement 5 900 logements par an depuis 2011 (-26 %).
- Le volume de production de logements individuels a diminué de moitié entre le début et la fin des années 2000.

Une dynamique de construction faible comparée aux territoires voisins

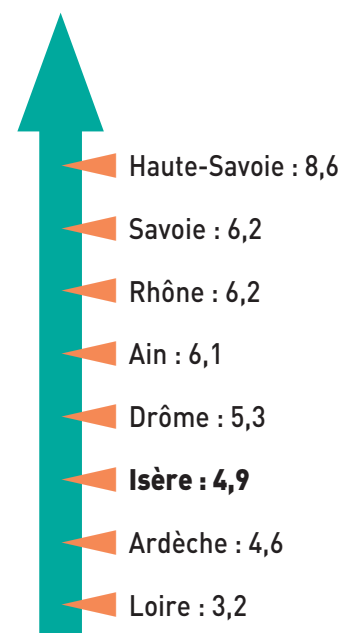
- En Rhône-Alpes, l'Isère se situe parmi les territoires les moins dynamiques en termes de construction de logements (4,9 logements construits chaque année depuis 2011 pour 1 000 hab.), loin derrière le Rhône.
- Une influence de la métropole lyonnaise qui renforce la dynamique de construction de logements dans les territoires du Nord Isère, secteur le plus dynamique du département.

La construction de logements sociaux se maintient alors que globalement, le rythme de construction semble en baisse ces dernières années

- Un rythme stable de construction de logements sociaux : 10 170 logements locatifs sociaux ont été financés en Isère, soit 1 700 logements locatifs sociaux financés en moyenne par an (contre 1 450 logements entre 2008 et 2010).

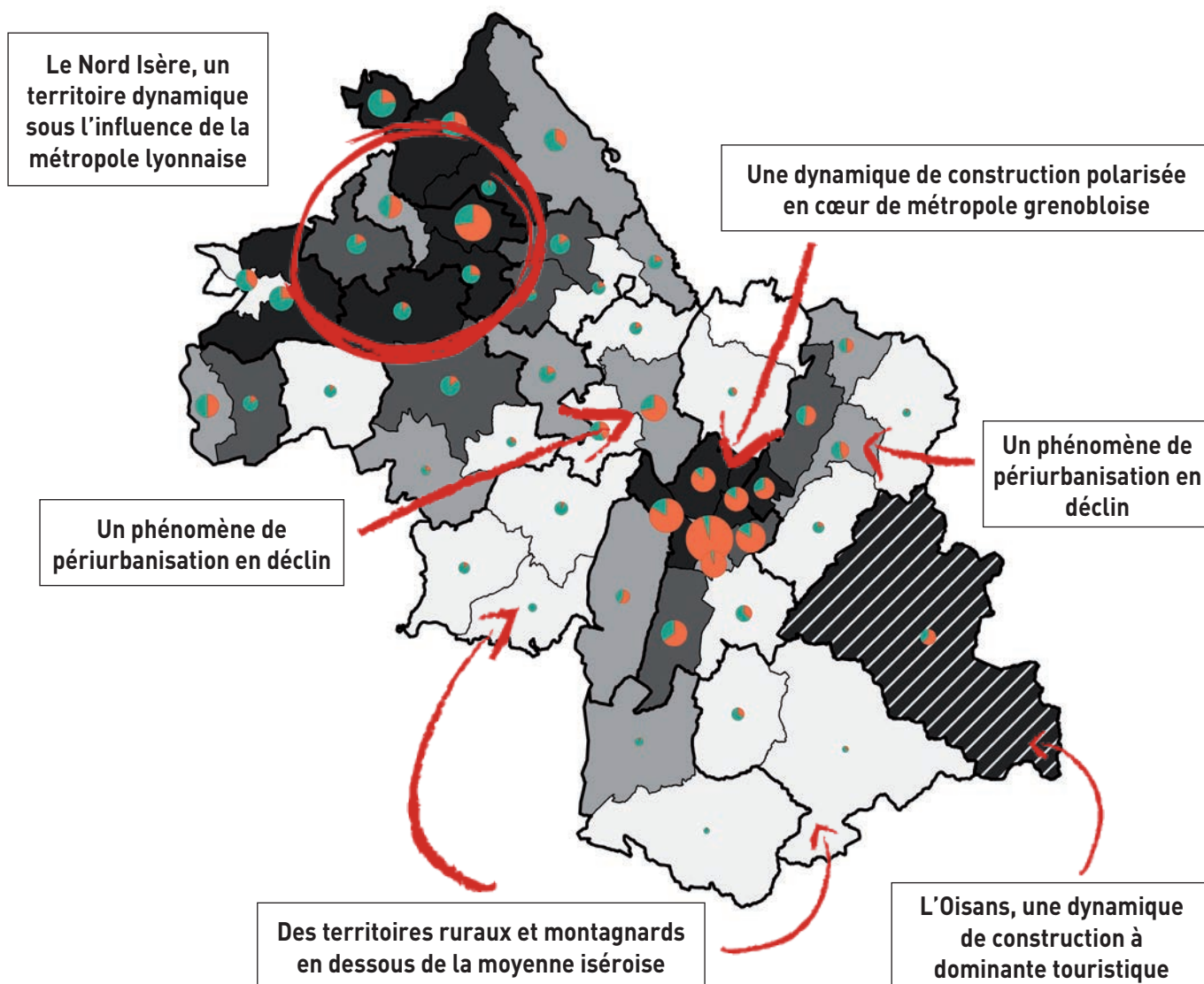
Comparaison des dynamiques de construction entre les départements en Rhône-Alpes

(Nb annuel moyen de logements commencés pour 1 000 hab. entre 2011 et 2016)



Une dynamique de construction polarisée dans les territoires urbains

Source : Dreal Sitadel – logements commencés en date réelle entre 2011 et 2014 et en date de prise en compte en 2015 et 2016



Nb. de logements commencés entre 2011 et 2016

○ 1000

○ 3867

Nb. annuel moyen de logements commencés pour 1 000 habitants

□ < 3.5

■ 3.5 - 4.5

■ 4.5 - 5.5

■ > 5.5

■ Logements commencés en individuel

■ Logements commencés en collectif

LA PAROLE AUX ACTEURS

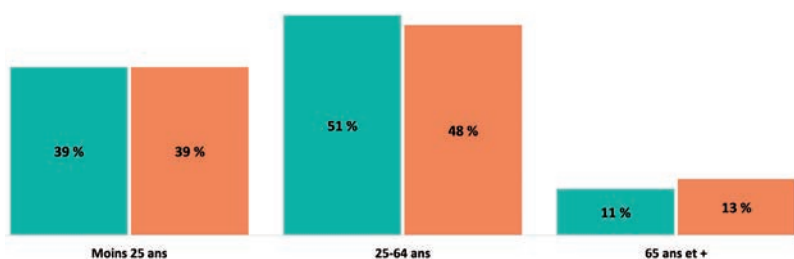
Olivier Gallais, président de la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) des Alpes :

« Au niveau de la FPI, on est sur des volumes de construction neuve à peu près constants : il y a 10 ans, on était sur 2 580 logements annuels, on est aujourd'hui à 2 130 logements, on est donc dans la moyenne des dix années qui est d'un peu plus de 2000 logements par an en collectif sur l'ensemble de l'Isère. »

85 920**Logements locatifs sociaux
au 1^{er} janvier 2016***(soit 16 % des résidences principales)***+3,7 %
par rapport
à 2012****Environ 60 000
ménages occupant
le parc social
au 1^{er} janvier 2016****Une part croissante de personnes âgées dans le parc social***Source : OPS, Arra-HLM*

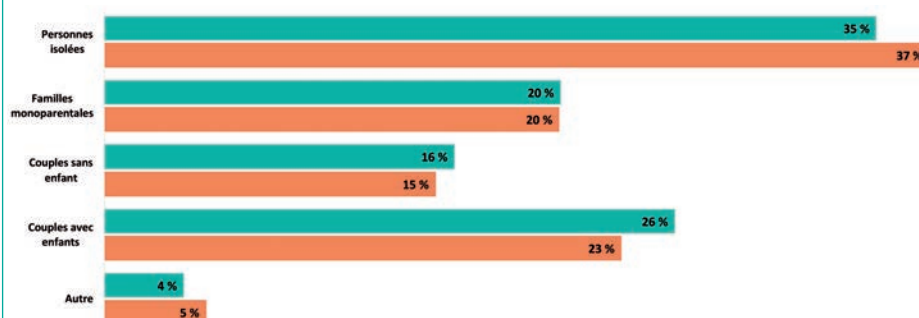
■ 2012

■ 2016

**Une part croissante de personnes isolées dans le parc social***Source : OPS, Arra-HLM*

■ 2012

■ 2016

**Une paupérisation
progressive
du parc social**PART DES MÉNAGES
EN DESSOUS DE
60 %
DES PLAFONDS PLUS :**61 %** des occupants**72 %** des entrants**De fortes inégalités territoriales**

- En 2016, près de **86 000 logements sociaux** sont recensés en Isère, soit plus de **16 % des résidences principales**.
- Près de **39 000 logements sociaux** dans la métropole grenobloise, soit près de **45 % du parc social de l'Isère**.
- Un taux de logements sociaux plus élevé que la moyenne iséroise dans les intercommunalités intégrant des quartiers prioritaires de la politique de la ville ; a contrario, un taux inférieur à 10 % dans 9 intercommunalités.
- En Oisans, des revenus supérieurs aux plafonds PLUS pour 17 % des occupants du parc social (contre 8 % pour l'Isère).
- Dans le Sud Grésivaudan, le Roussillonnais et surtout le Trièves, des revenus au-dessous de 60 % des plafonds PLUS pour plus des 2/3 des occupants.
- Selon les territoires, une part plus importante de salariés et d'actifs (Grésivaudan, Voironnais, Capi, etc.) ou de demandeurs d'emplois (Sud Grésivaudan, Trièves, etc.) au sein du parc social.

Des attributions qui peinent à couvrir l'ensemble des demandes

- En moyenne, **3,2 demandes de logements sociaux en attente pour 1 attribution**. La pression observée est néanmoins différente selon les territoires : elle est relativement forte au sein de Grenoble Alpes Métropole, du Trièves et de quelques territoires du Nord Isère.

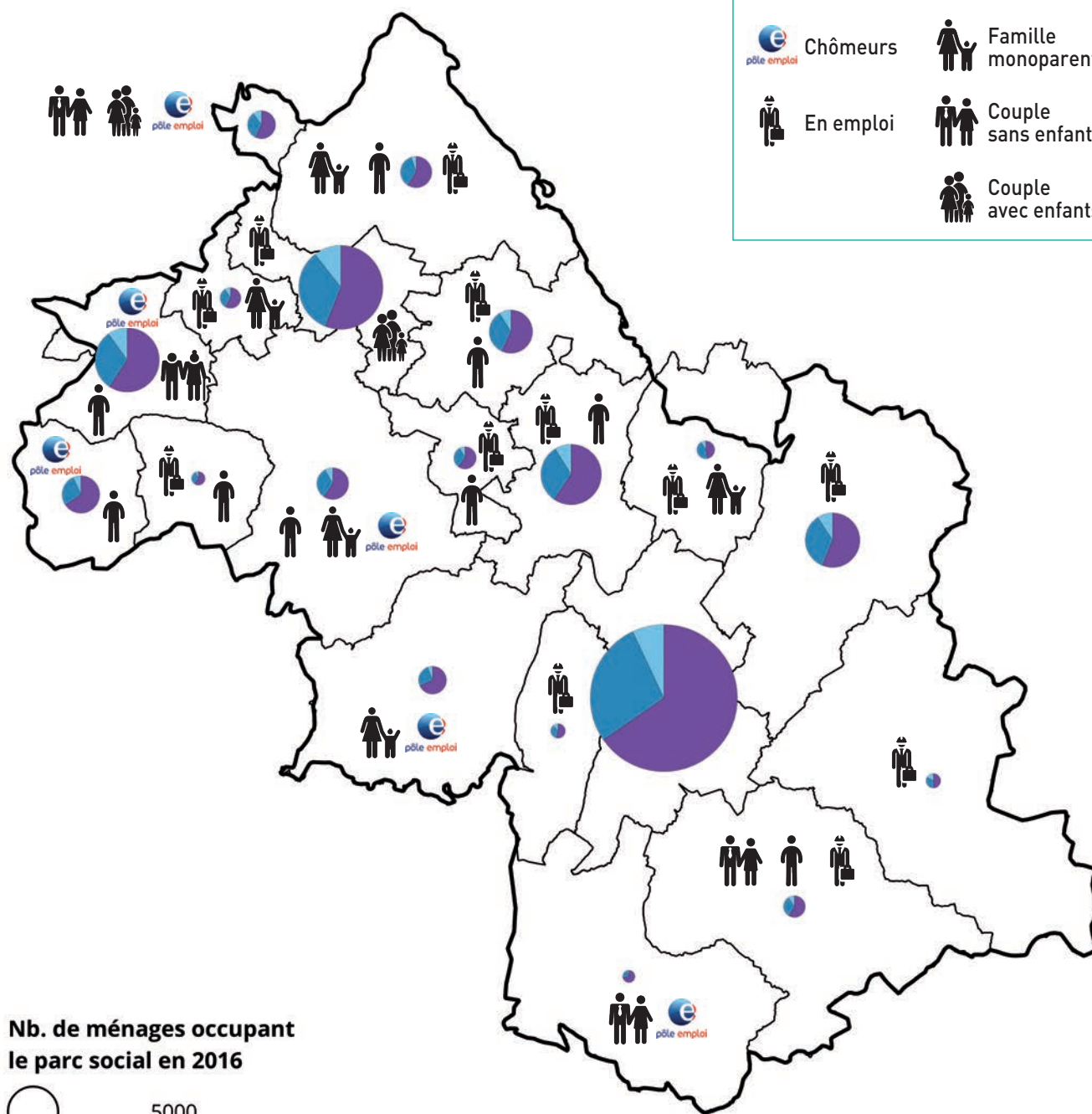
→ **Les ménages sous plafonds PLUS, les personnes isolées, âgées, au chômage ou en emploi précaire sont en augmentation dans le parc social.**

Le parc social : de fortes inégalités dans sa répartition et son occupation

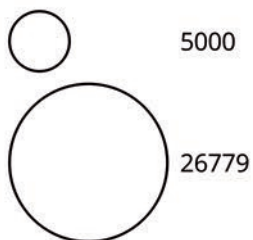
Sources : OPS 2012 et 2016 – CD 38

Point saillant de chaque EPCI par rapport à la moyenne départementale :

- | | |
|---|---|
|  65 ans et + |  Personne isolée |
|  Chômeurs |  Famille monoparentale |
|  En emploi |  Couple sans enfant |
| |  Couple avec enfants |



Nb. de ménages occupant le parc social en 2016



Niveaux de ressources des ménages

-  Social ordinaire (au-dessus des plafonds PLUS)
-  Modestes (60% à 100% des plafonds PLUS)
-  Très modestes (moins de 60% des plafonds PLUS)

LA PAROLE AUX ACTEURS

Stéphane Duport-Rosand, président d'Absise :

« Nos métiers ont fortement évolués ces dernières années, notre métier de base qui est de construire, louer, entretenir, s'est transformé pour mieux répondre aux demandes des locataires. Nous avons pour cela recruté des conseillères en économie sociale et familiale, des médiateurs, des agents de développement local... »

12 103 Logements potentiellement indignes en 2013

-12 %
par rapport
à 2007

96 %
datent
d'avant 1949
(contre 82 %
en 2007)

40 %
de ces logements
sont occupés par
des locataires
du parc privé
(contre 44 %
en 2007)

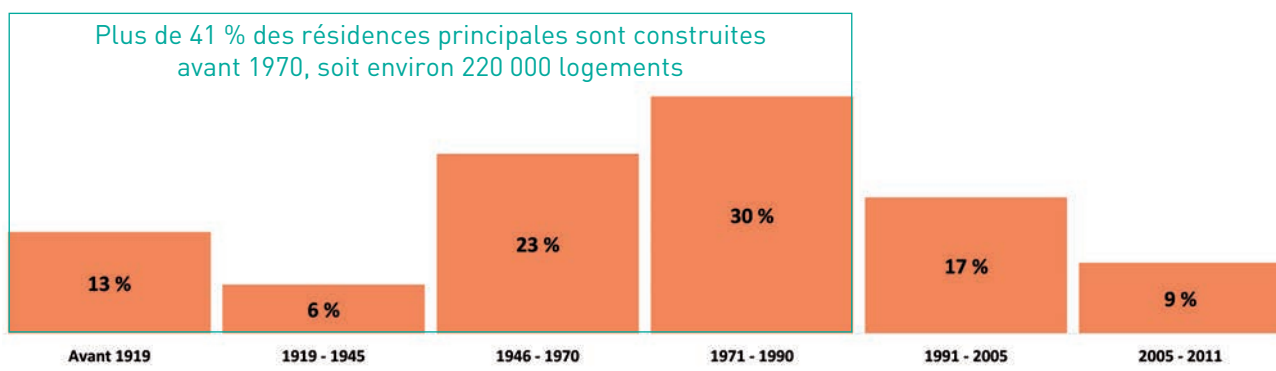
48 %
de ces logements
sont occupés par des
personnes âgées
de plus de 60 ans
(contre 44 %
en 2007)

RÉGLEMENTATION THERMIQUE ?

C'est à la suite du premier choc pétrolier de 1973 que la France applique dès 1975 une première réglementation thermique (RT) afin de réduire la facture énergétique. La RT 1974, qui s'applique à l'ensemble des bâtiments neufs d'habitation, fixe un **objectif de réduction de 25 %** de la consommation énergétique des bâtiments, par rapport aux normes en vigueur depuis la fin des années 1950. Elle sera réévaluée cinq fois par la suite, la dernière en 2012.

Le parc potentiellement indigne correspond au nombre de résidences principales privées, soit de qualité moyenne et occupées par un ménage à très faible revenus (**≤ 400 €/mois**), soit de qualité médiocre et occupées par un ménage à faible revenu (**≤ 900 €/mois**).

Occupation du parc de logements selon la période de construction Source : INSEE 2014



Vulnérabilité du parc de logements : 25 000 logements potentiellement énergivores en Isère soit près de 5 % des résidences principales

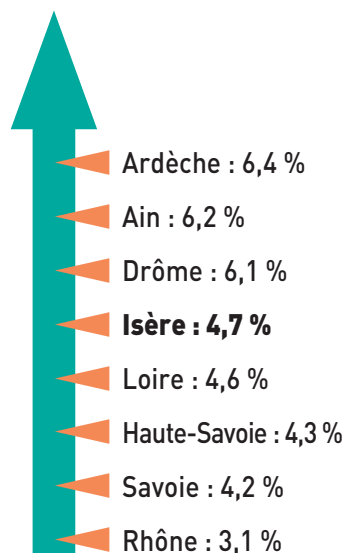
- Les caractéristiques de l'habitat (la taille, le type et l'âge du bâti), ainsi que le type et le prix du combustible utilisé, pèsent sur la facture énergétique des ménages isérois.
- Les communes à dominante rurale et/ou situées en montagne présentent un parc de logements relativement plus ancien et énergivore que la moyenne départementale.
- La rigueur du climat dans nos régions de montagne ou dans les « terres froides » en hiver est un facteur aggravant.

Précarité des ménages : un nombre toujours important de situations de mal-logement, malgré une légère baisse depuis 2007

- Les ménages à faibles revenus, lorsqu'ils sont logés dans un parc ancien, peuvent présenter un risque de précarité énergétique accru, en raison de la faible performance thermique du bâti et du coût supplémentaire lié aux charges.
- À cela s'ajoutent, dans les territoires ruraux, des dépenses de carburant liées aux déplacements en voiture qui pèsent dans le budget des ménages.

Comparaison du parc de logements potentiellement énergivores

(part des résidences principales de grande taille (plus de 100 m²) construites avant 1970, chauffées au fioul ou à l'électricité)



ÉNERGIVORES

25 000 logements
potentiellement
énergivores en Isère
en 2013

Source : INSEE RP 2013

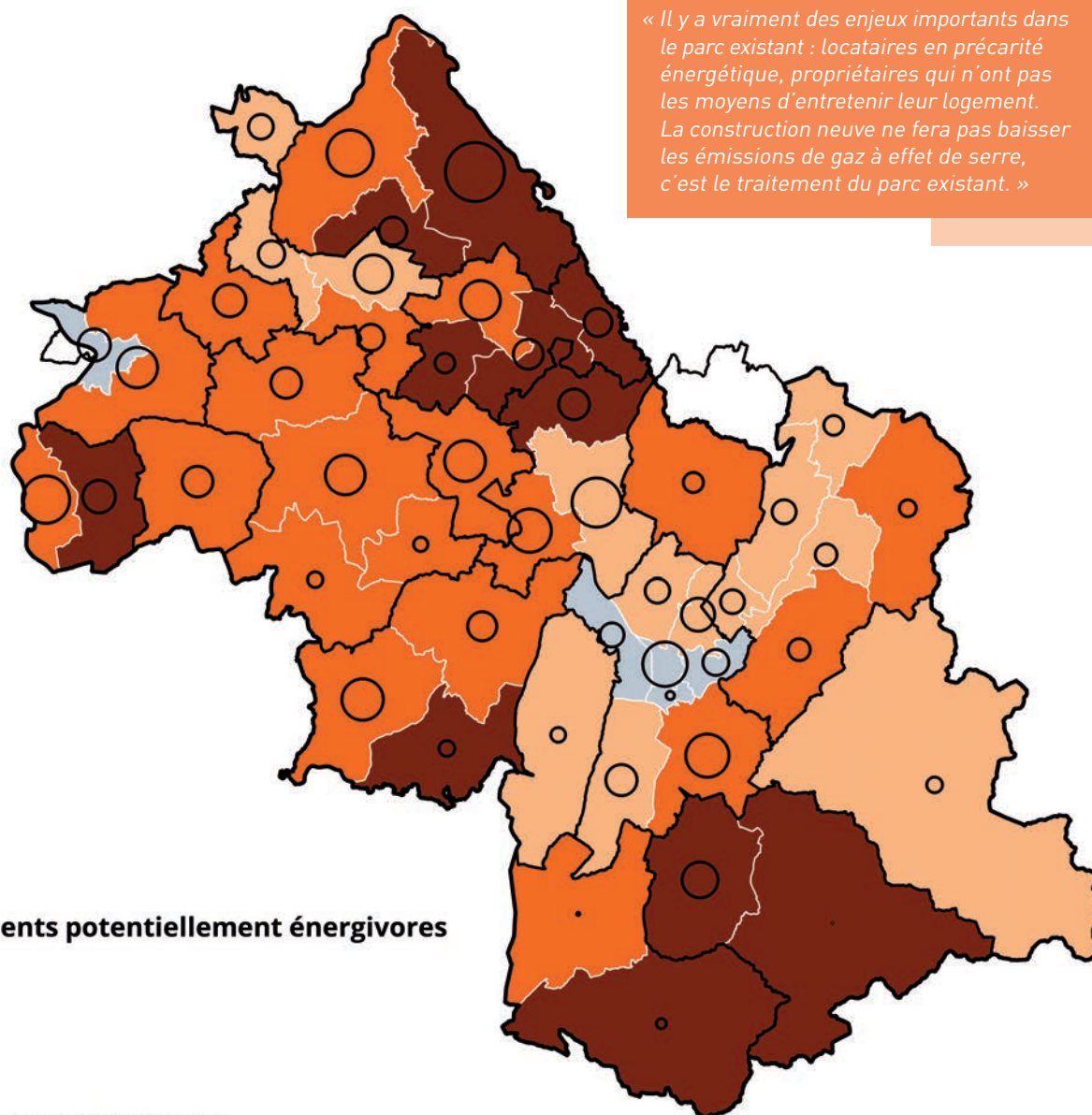
LA PAROLE AUX ACTEURS

Cécile Martinet-Perinetti,
directrice de l'ADIL de l'Isère :

« La lutte contre les mauvaises conditions d'habitat constitue l'une des missions de l'ADIL, que ce soit pour des situations d'habitat indigne, de précarité énergétique ou de non décence. »

Yves Delaunois, président de la FNAIM :

« Il y a vraiment des enjeux importants dans le parc existant : locataires en précarité énergétique, propriétaires qui n'ont pas les moyens d'entretenir leur logement. La construction neuve ne fera pas baisser les émissions de gaz à effet de serre, c'est le traitement du parc existant. »



Nb. de logements potentiellement énergivores

○ 500

○ 1280

Part de résidences principales
potentiellement énergivores

< 3%

3% à 6%

6% à 9%

> 9%

Les logements potentiellement énergivores indiquent le nombre de grands logements (plus de 100 m²) construits avant 1970, chauffés au fioul ou à l'électricité.

LES MARCHÉS DE L'ANCIEN RESTENT STABLES, AVEC UNE TENDANCE À LA BAISSE CONTINUE

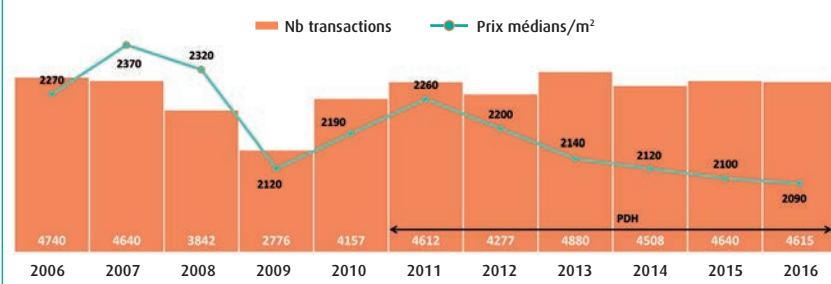
Le marché de l'immobilier ancien (biens de plus de 5 ans-collectif ou individuel) observe un regain, après un épisode de fort ralentissement durant la crise de 2008-2009, mais la baisse des prix se poursuit en collectif. Avec plus de 8 acquéreurs sur 10 en provenance du département, l'Isère est un marché endogène.

Un regain d'activité du marché de l'individuel ancien depuis la crise de 2008-2009

- Un volume de ventes stabilisé autour de **4 100 maisons** anciennes environ/an depuis 2011.
- Des prix plus élevés à proximité des métropoles (Lyon et Grenoble).
- Les biens les plus récents présentent les prix les plus élevés.
- Les maisons antérieures aux années 1950, avec souvent peu de terrain, sont les plus accessibles.

Appartements anciens : Stabilité des volumes de transactions mais baisse des prix

Source : Perval 2006-2016, Notaires de France

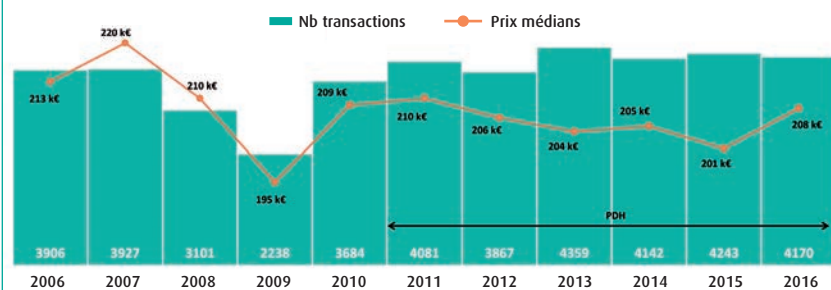


Baisse constante des prix des appartements anciens

- **4 600 appartements** anciens vendus/an en moyenne au cours du PDH.
- Depuis 2011, des prix qui ne cessent de reculer (-8 %). Des valeurs plus élevées à proximité des métropoles, dans et près des stations de sports d'hiver.
- Les typologies moyennes (T3/T4) représentent à elles seules, plus de la moitié des transactions.
- Du fait de qualités énergétiques supérieures, les biens les plus récents sont les plus chers.
- Et toujours un segment de marché le plus déprécié, celui des biens construits dans les années 1950 à 1970, du fait de l'abondance de l'offre, conjuguée à des caractéristiques qualitatives peu concurrentielles.

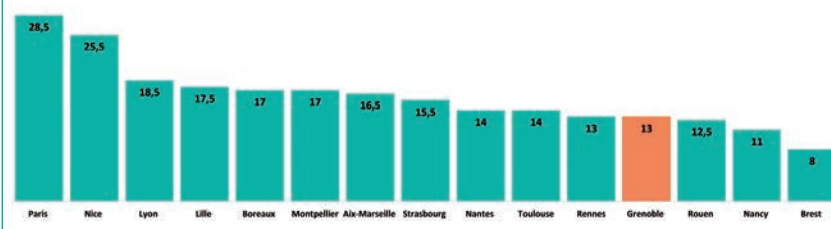
Maisons anciennes : Stabilité des volumes de transactions et des prix

Source : Perval 2006-2016, Notaires de France



Années de revenus pour l'achat d'un T3 ancien en 2013

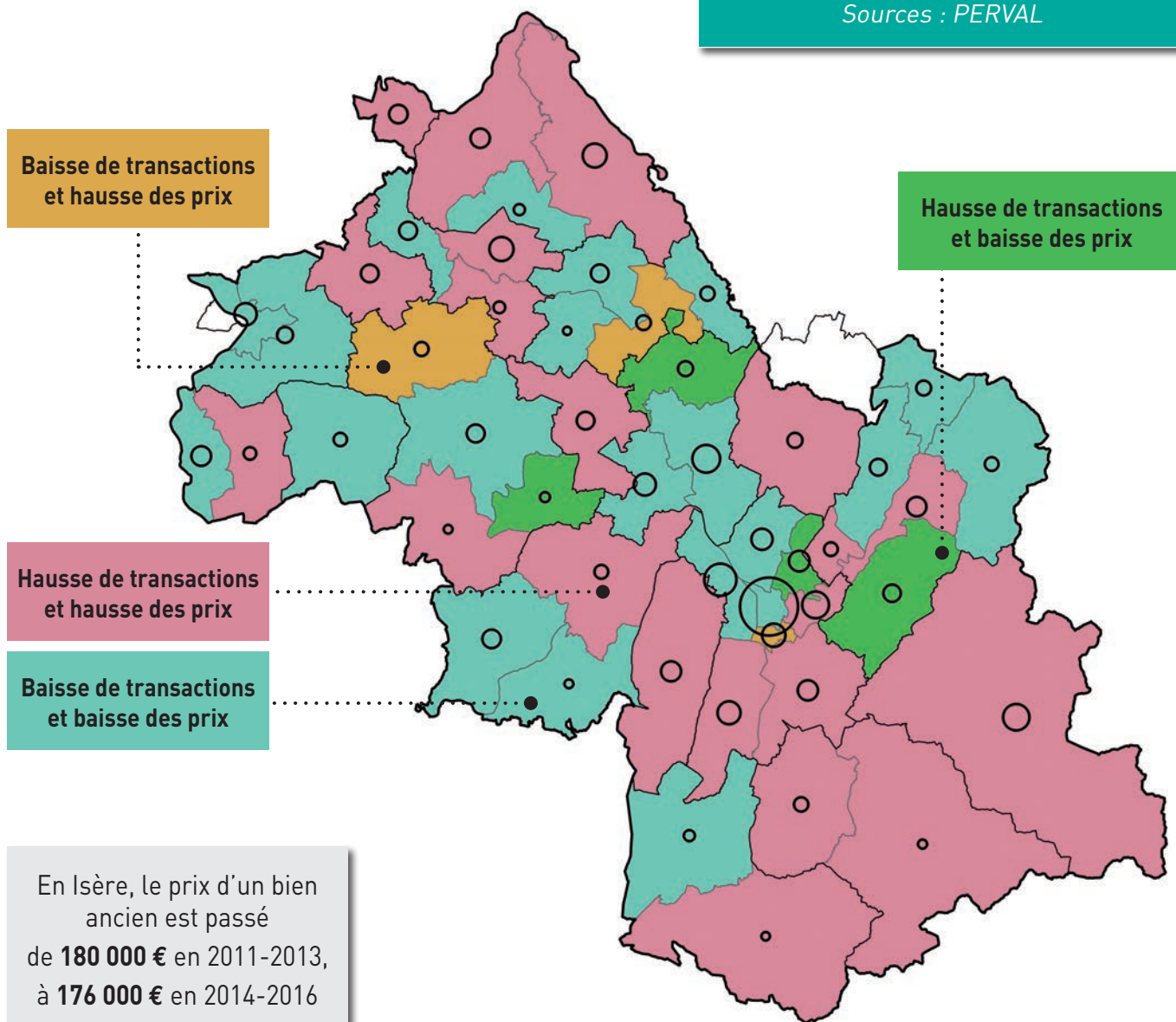
Source : Métroscopie juin 2017



DES PRIX POUR LES APPARTEMENTS

Les transactions
dans l'ancien :
entre légère augmentation
des volumes
et baisse des prix

Sources : PERVAL



Baisse de transactions
et hausse des prix

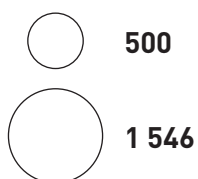
Hausse de transactions
et baisse des prix

Hausse de transactions
et hausse des prix

Baisse de transactions
et baisse des prix

En Isère, le prix d'un bien
ancien est passé
de **180 000 €** en 2011-2013,
à **176 000 €** en 2014-2016

Nombre annuel moyen de transactions de logements anciens (2011-2016)



En Isère :

Logements anciens = 8 732 transactions / an (2011-2016)

Volume de transactions 2011-2013 / 2014-2016 = +0,9 %

Prix moyens 2011-2013 / 2014-2016 = -1,3 %

LA PAROLE AUX ACTEURS

Gabriel Nallet, représentant de la Chambre des notaires de l'Isère :

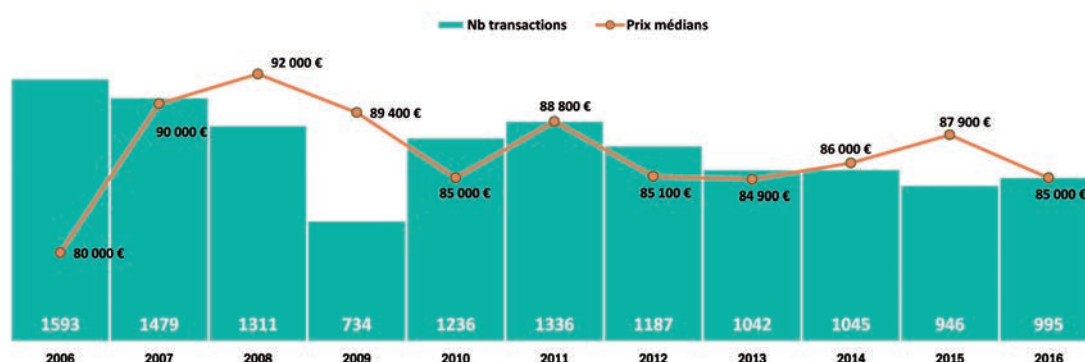
« Jusqu'en 2004, Grenoble est la 4^{ème} ville la plus chère
parmi les villes de plus de 100 000 habitants, en 2016
elle est à la 16^{ème} place. On se retrouve aujourd'hui
avec des dynamiques de marché et des volumes
d'activité qui sont extrêmement élevés, probablement
parce que les prix se sont corrigés. »

Terrains à bâtir : un ralentissement net

- Malgré une année 2016 légèrement plus dynamique que la précédente, un rythme de transactions globalement en perte de vitesse depuis 2006 (baisse de 38 % entre 2006 et 2016). Cela coïncide avec la moindre construction en individuel.
- Un **prix** des terrains à bâtir qui diminue significativement entre 2015 et 2016, pour retrouver une valeur de marché proche de celle de 2012.
- Une **surface moyenne** qui passe de 1 005 m² en 2011 à 858 m² en 2016.
- Des terrains plus chers à proximité des grandes métropoles (Lyon et Grenoble) du fait de leur attractivité et de la rareté de l'offre.
- Une augmentation des prix et des surfaces de plus en plus réduites : en complément du simple « effet SRU », une stratégie d'adaptation des ménages pour endosser des coûts de construction de plus en plus élevés.
- En lotissement, des terrains globalement plus petits et plus chers que dans le diffus.

Terrains à bâtir : Baisse des volumes de transactions mais relative stabilité des prix

Source : Perval 2006-2016, Notaires de France

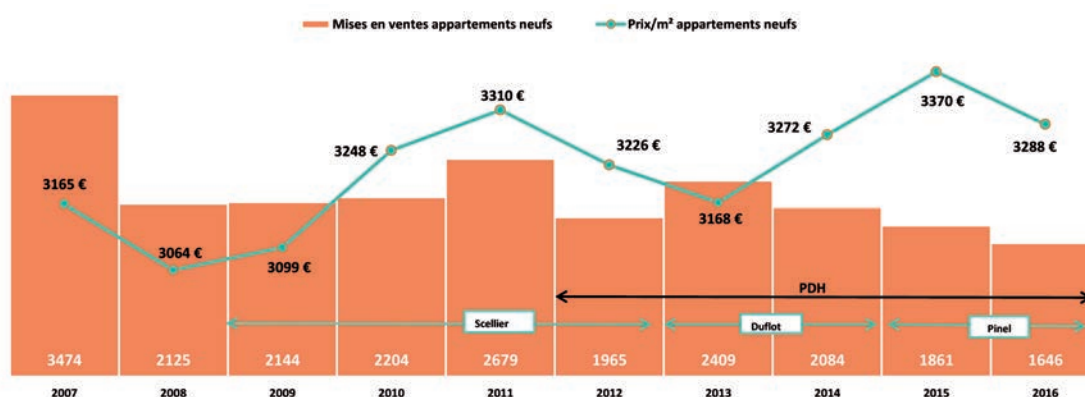


Appartements neufs : une certaine atonie

- Une progression des ventes de logements collectifs neufs sous l'impulsion du dispositif Scellier au sortir de la crise en 2011.
- Après 2011, un ralentissement des mises en vente lié à l'érosion puis la substitution du Scellier par le Duflot, moins attractif.
- Un dispositif Pinel jugé plus intéressant que le précédent (Duflot) par les investisseurs, mais qui ne suffit pas à stimuler la construction de logements neufs.
- Malgré la baisse constatée en 2016, une augmentation globale des prix depuis 2007, qui s'établissent à 3 300 €/m² en 2016.

Appartements neufs : Baisse des volumes de transactions mais hausse des prix

Source : ECLN 2007-2016, DREAL Rhône-Alpes Auvergne



CONNAISSANT UNE STABILITÉ DES PRIX

**Les terrains à bâtir :
un marché sous influence métropolitaine,
où se dessinent des territoires périurbains**

Sources : PERVAL

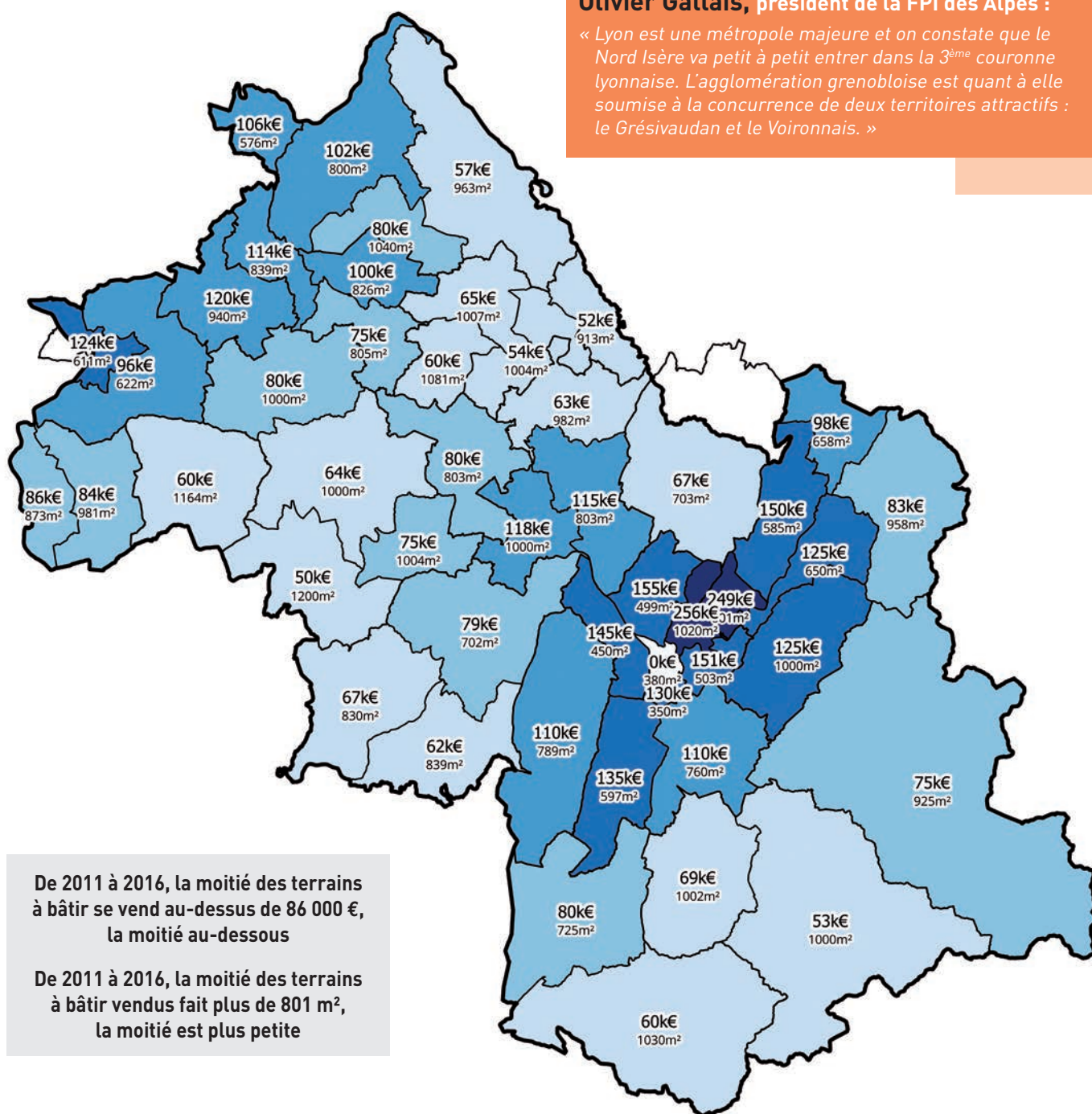
LA PAROLE AUX ACTEURS

Stéphane Duport-Rosand, président d'ABSISE :

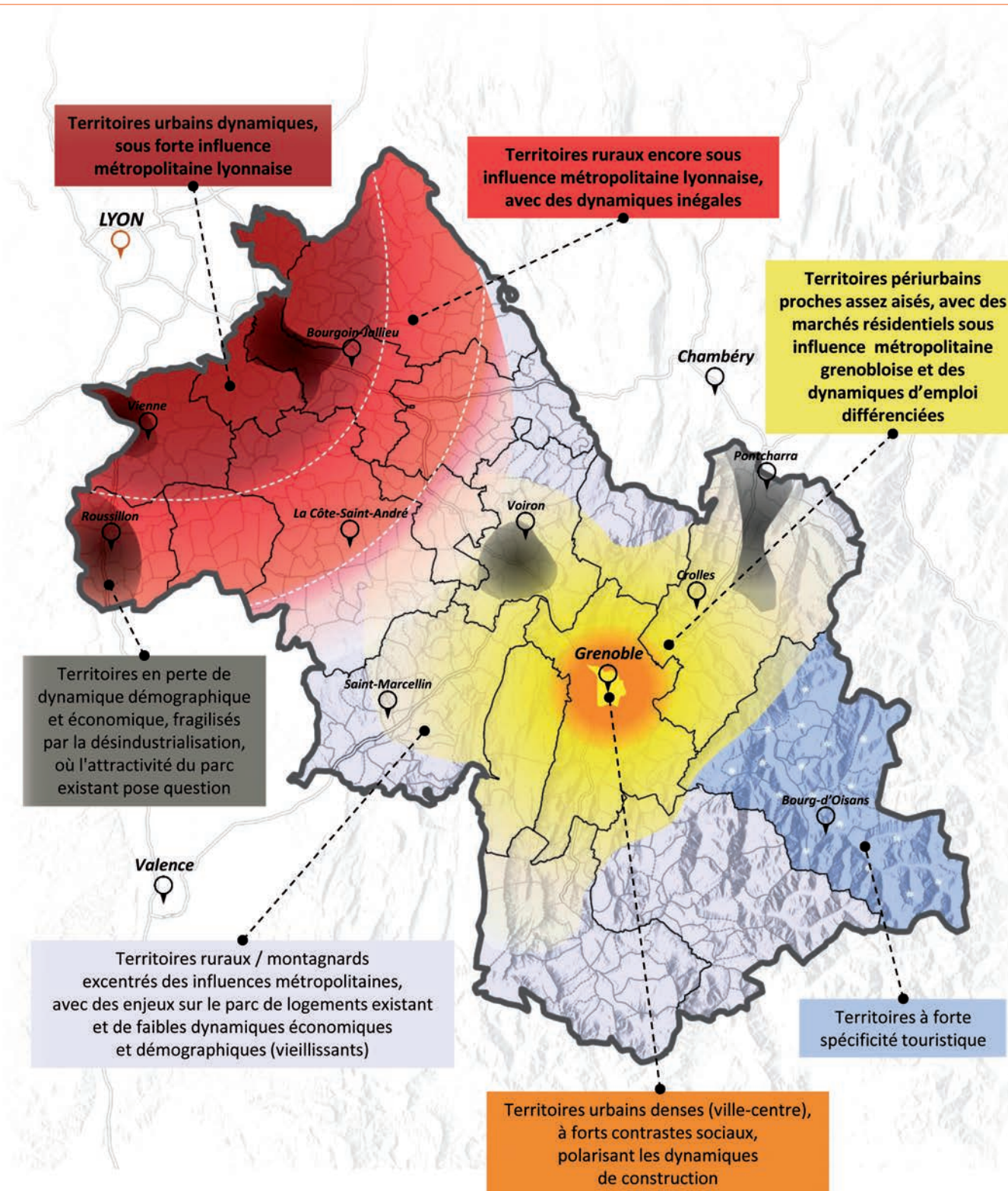
« Le bilan de l'offre locative sociale neuve est dynamique. 1700 logements sociaux ont été financés, c'est davantage qu'avant 2010 où la moyenne était de 1450 logements. »

Olivier Gallais, président de la FPI des Alpes :

« Lyon est une métropole majeure et on constate que le Nord Isère va petit à petit entrer dans la 3^{ème} couronne lyonnaise. L'agglomération grenobloise est quant à elle soumise à la concurrence de deux territoires attractifs : le Grésivaudan et le Voironnais. »



SYNTHÈSE : QUELLES DYNAMIQUES TERRITORIALES DES



MARCHÉS RÉSIDENTIELS EN ISÈRE ?

En 6 ans, la crise économique et immobilière, mais aussi la métropolisation, ont impacté la situation de l'habitat en Isère.

Territoire encore jeune et familial, relativement aisé, le département isérois connaît toutefois une **moindre attractivité migratoire et sa dynamique démographique ralentit**. Certains territoires, en particulier les territoires ruraux, sont marqués par le vieillissement de la population.

La crise économique nationale l'a marqué : les ménages fragiles sont plus nombreux, les occupants du parc locatif social et les quartiers prioritaires se paupérissent. La désindustrialisation est venue limiter les opportunités d'emplois dans les territoires où le tissu productif était au cœur de la dynamique économique et où l'économie présentielle peine désormais à prendre le relais.

Les marchés résidentiels sont restés marqués durant la période par un contexte d'après-crise immobilière de 2008-2009 avec d'une part, un **ralentissement de la production de logement, d'habitat individuel** et d'autre part, **une baisse des prix immobiliers dans l'ancien**. Le **logement social** a continué, quant à lui, à **se développer à un rythme plutôt soutenu**.

Plus globalement, la **dynamique des territoires** et des marchés résidentiels semble de plus en plus marquée par le **fait métropolitain**. L'expansion des territoires ruraux les plus excentrés diminue, tandis que les espaces périurbains proches des métropoles tirent plus ou moins leur épingle du jeu.

Le **Nord Isère reste pour sa part en forte dynamique**, sous l'influence de la métropole lyonnaise.

Dans le **Sud Isère** au contraire, la dynamique démographique et résidentielle, ralentie, se **polarise dans l'agglomération grenobloise et dans les tissus périurbains voisins** les mieux desservis, les plus attractifs et les plus porteurs d'emploi.



Ce bilan a été réalisé avec l'appui de l'Agence de l'Urbanisme
de la Région Grenobloise (AURG)



RENSEIGNEMENTS :

**Département de l'Isère
Service logement**

Annexe Dode 3
15-17 rue du commandant l'Herminier
38000 Grenoble
04 76 00 36 44 - www.isere.fr

**Direction Départementale des Territoires
Service Logement et Construction**

17 bd Joseph Vallier
38040 Grenoble
04 56 59 46 49 - www.isere.gouv.fr

