



IMPACTS DÉMOGRAPHIQUES DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Atelier marché du PLH Pays Voironnais

4 NOVEMBRE 2022

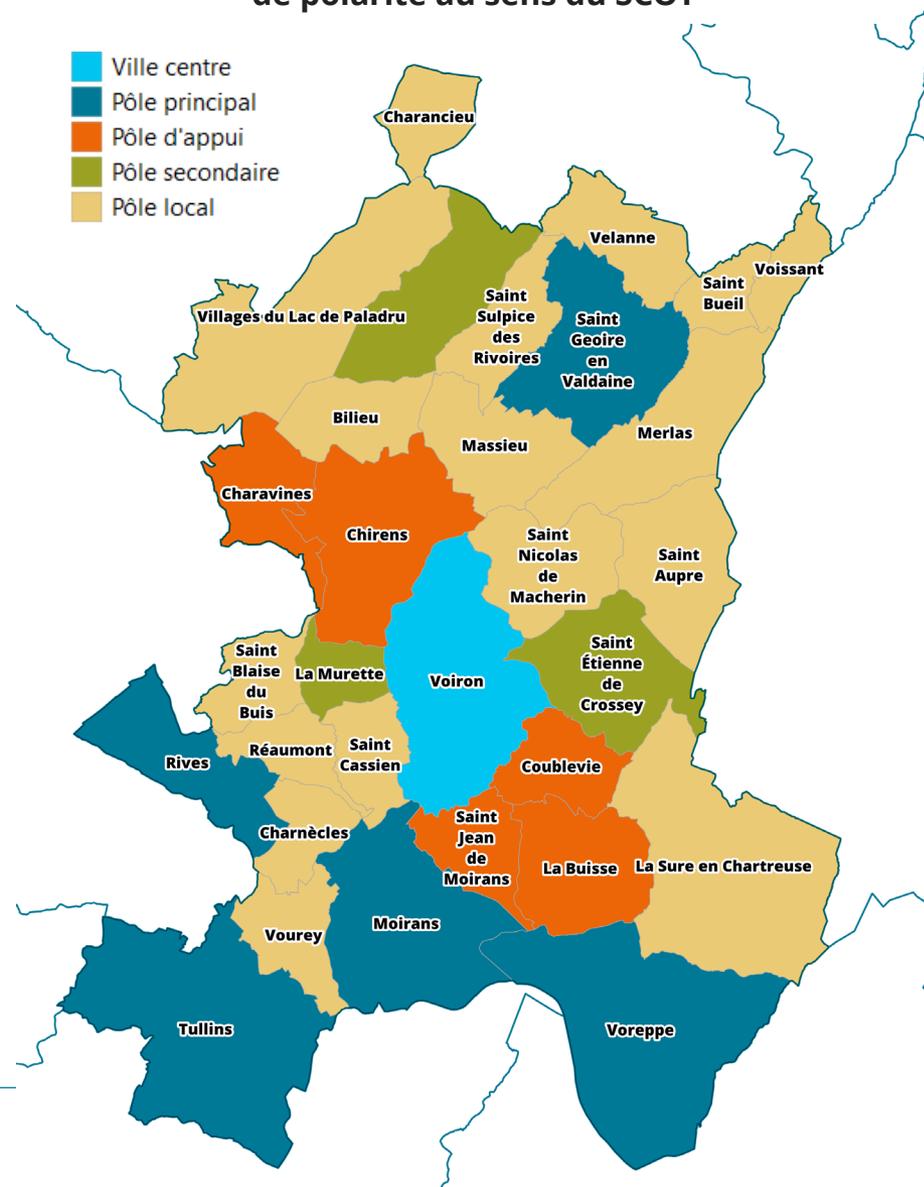
CONTEXTE ET OBJECTIFS

La CA du Pays Voironnais sollicite l'Agence pour **évaluer les impacts démographiques de la construction neuve et du renouvellement du parc de logements.**

L'étude intègre des analyses quantitatives et qualitatives sur les programmes immobiliers récents, au global et par profil de commune.

L'objectif est de mettre en évidence les leviers à la disposition des élus pour orienter la trajectoire démographique de leur territoire, par l'objectivation de l'impact démographique de la construction neuve.

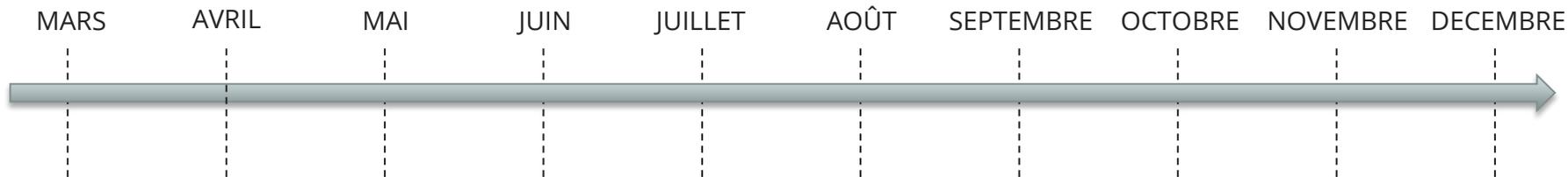
Communes du Pays Voironnais selon leur niveau de polarité au sens du SCOT



CONTEXTE ET OBJECTIFS



CALENDRIER



ETAPE 1

Analyse statistique des impacts de la production de logements

ETAPE 2

Approfondissements sur 5 communes

Voiron, Moirans, Rives, Coublevie, St Geoire-en-Valdaine

ETAPE 3

Enquête opérateurs

ETAPE 4

Identification des leviers mobilisables

ETAPE 5

Méthode d'enquête auprès des emménagés récents

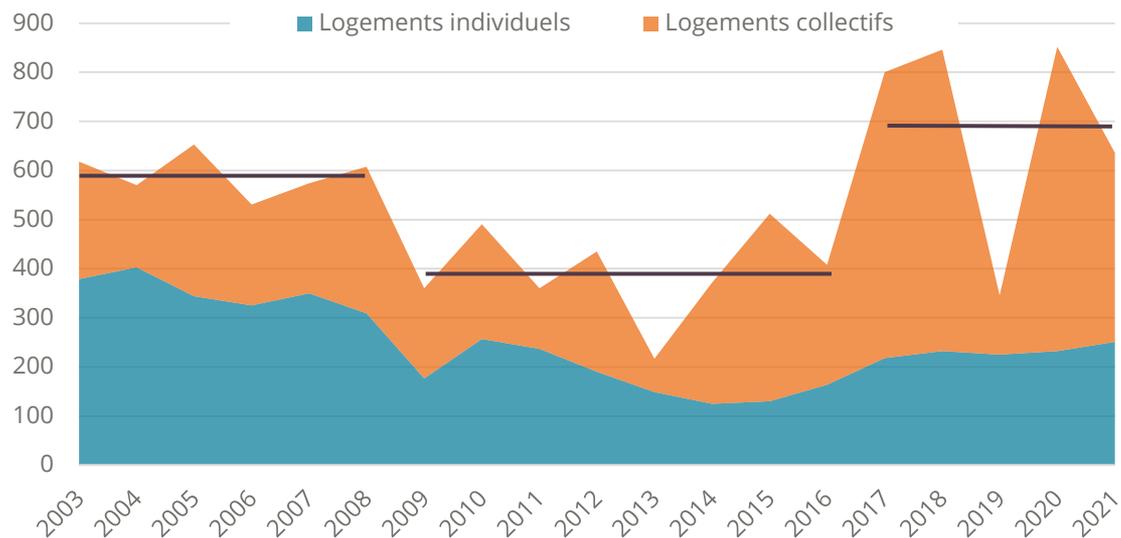
IMPACTS DÉMOGRAPHIQUES DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

- 1. BILAN DE LA CONSTRUCTION NEUVE**
2. TRAJECTOIRES DÉMOGRAPHIQUES
3. EVOLUTION DU PEUPLEMENT IMPUTABLE À LA PRODUCTION DE LOGEMENTS
4. ANALYSE DES FLUX À L'ÉCHELLE COMMUNALE

1 BILAN DE LA CONSTRUCTION NEUVE

UN RYTHME DE CONSTRUCTION ÉLEVÉ DEPUIS 2017

Construction de logements commencés dans le Pays
Voironnais



Période 2003-2008
Production élevée
592 logements / an

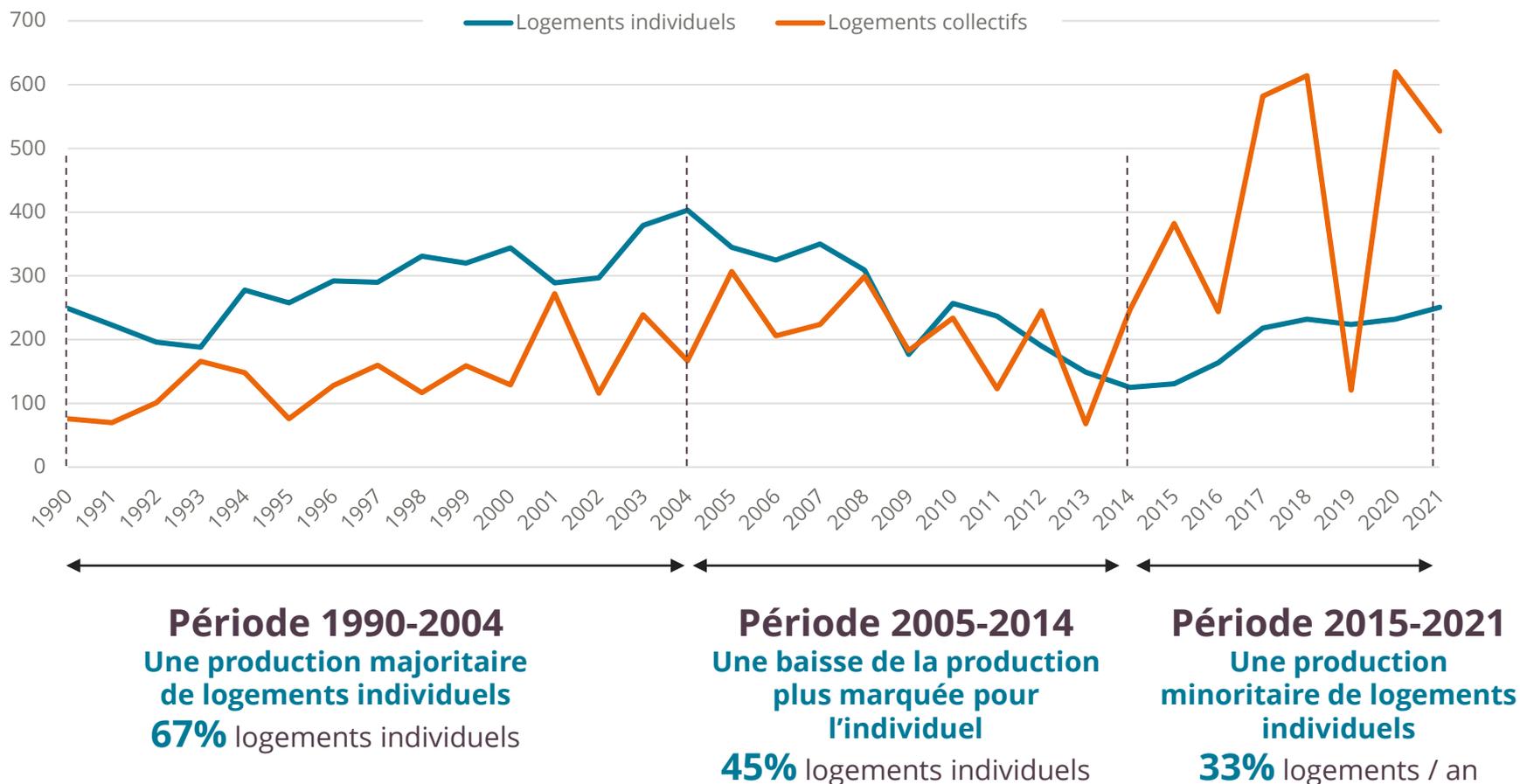
Période 2009-2016
Baisse de la production
394 logements / an

Période 2017-2021
Reprise de la production
696 logements / an

1 BILAN DE LA CONSTRUCTION NEUVE

UN CHANGEMENT DE MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL

Construction de logements individuels et collectifs dans le Pays Voironnais depuis 1990

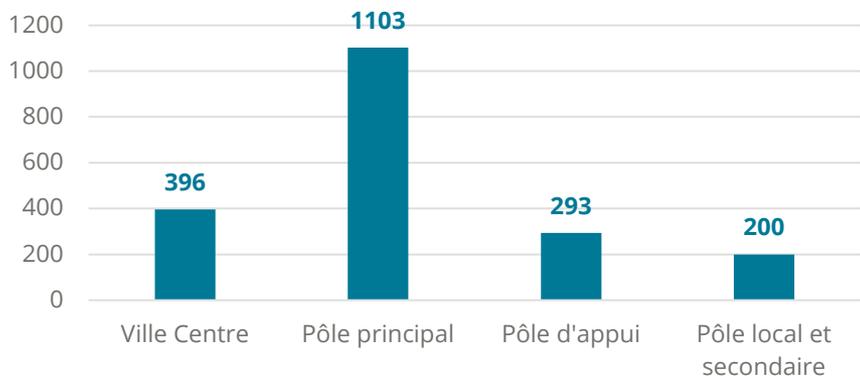


6 Source : Sitadel DREAL 1990-2019, Sitadel MEDDE Sitadel 2020-2021
Date réelle jusqu'en 2020, Date de prise en compte en 2021

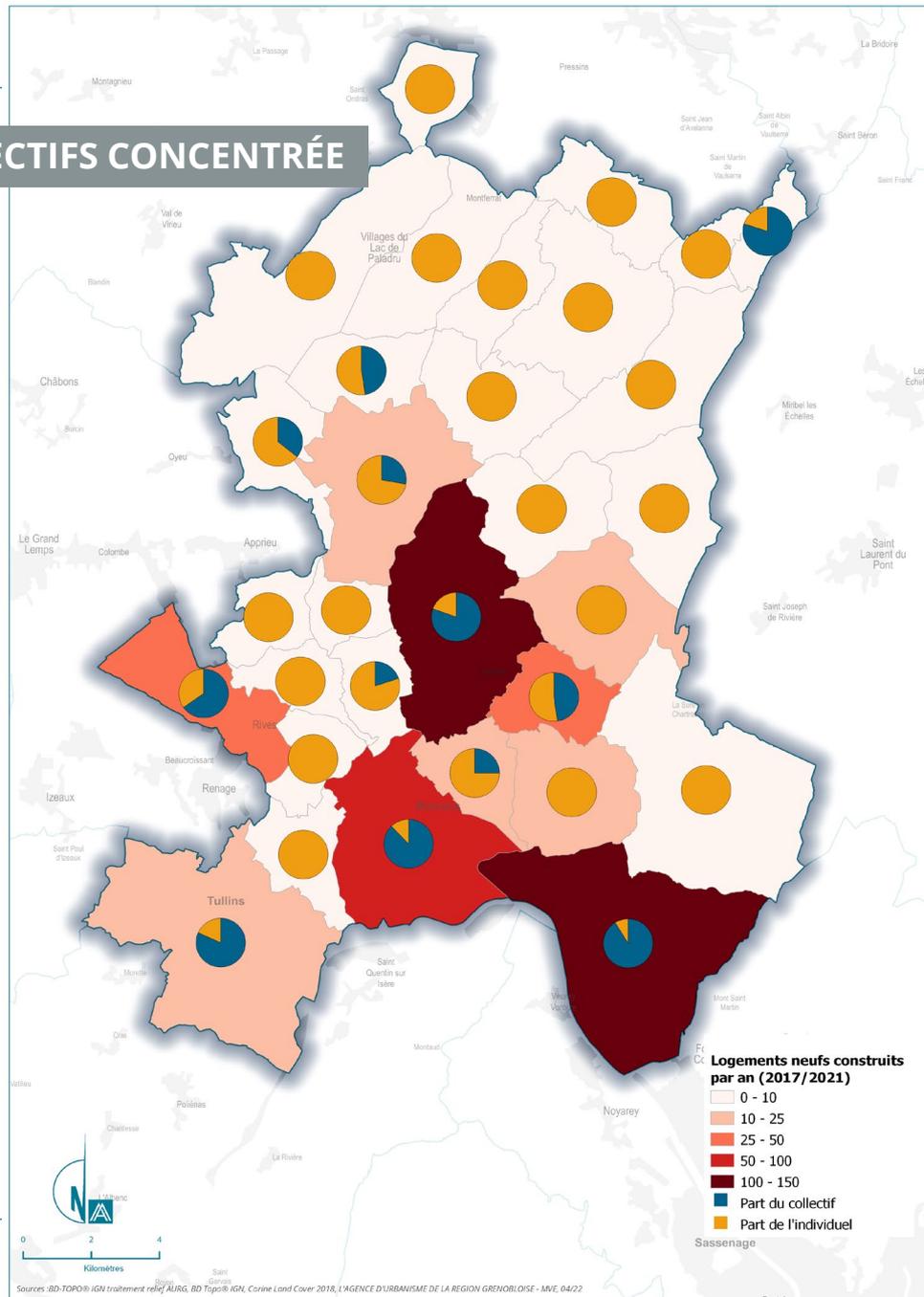
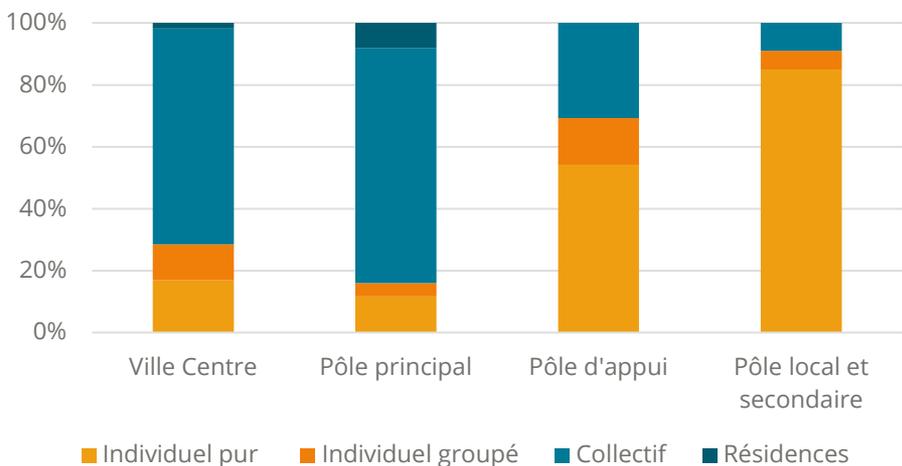
1 BILAN DE LA CONSTRUCTION NEUVE

UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS COLLECTIFS CONCENTRÉE

Nombre de logements construits 2017-2021
par polarité SCOT



Type de construction 2017-2021 par polarité SCOT



1 BILAN DE LA CONSTRUCTION NEUVE

SYNTHÈSE ET ENJEUX

- > Une augmentation marquée du rythme de production depuis 2017, atteignant une moyenne de 700 logements commencés par an (contre 400 logements / an entre 2009 et 2016) → **Les objectifs de production du PLH sont presque atteints dans le PLH actuel**, alors que le territoire en était loin dans le PLH précédent 2012-2017.
- > **Le Pays Voironnais a changé son modèle de production résidentiel** entre les années 2000 et maintenant, passant de 2/3 de la production basée sur du logement individuel à 2/3 de la production constituée de logements collectifs. Pour autant, **la construction de maisons augmente significativement depuis 2014**.
- > La **construction de logements se concentrent en volume dans la ville-centre et les polarités principales**. Plus la polarité est urbaine, plus la part de collectif dans la construction neuve est importante.
- > A mi-parcours du PLH actuel, **les objectifs sont atteints ou approchés pour Voiron et la moitié des polarités urbaines**. Les bilans sont diversifiés dans les pôles d'appui, secondaires et locaux.
- > **Des prix du collectif neuf en hausse constante** depuis 2014. Des prix de l'accession sociale suivant celle de l'accession libre, à environ 550 €/m² en moins.
- > **La moitié des logements mis en vente depuis 2017 sont des T3**. Des logements globalement plus grands dans les polarités moindres.

IMPACTS DÉMOGRAPHIQUES DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

1. BILAN DE LA CONSTRUCTION NEUVE
- 2. TRAJECTOIRES DÉMOGRAPHIQUES**
3. EVOLUTION DU PEUPLEMENT IMPUTABLE À LA PRODUCTION DE LOGEMENTS
4. ANALYSE DES FLUX À L'ÉCHELLE COMMUNALE

2 TRAJECTOIRES DÉMOGRAPHIQUES

DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES



89 560 habitants en 2008

93 570 habitants en 2018

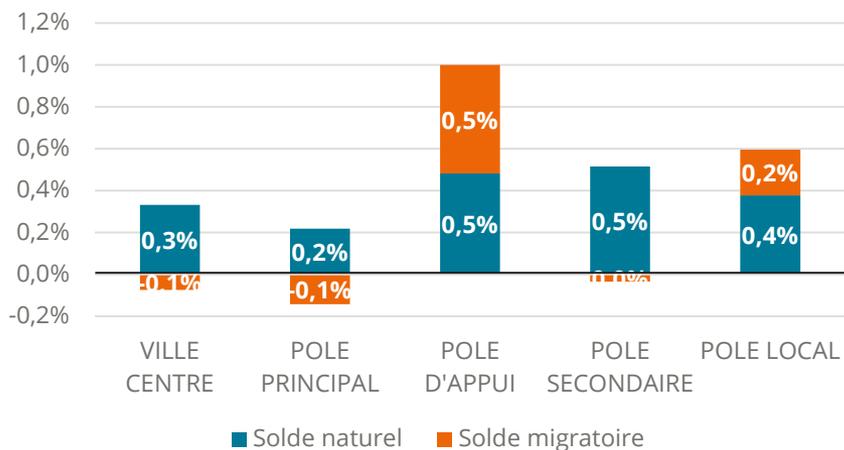
+ 4%

+ 400 habitants / an
Entre 2008 et 2018

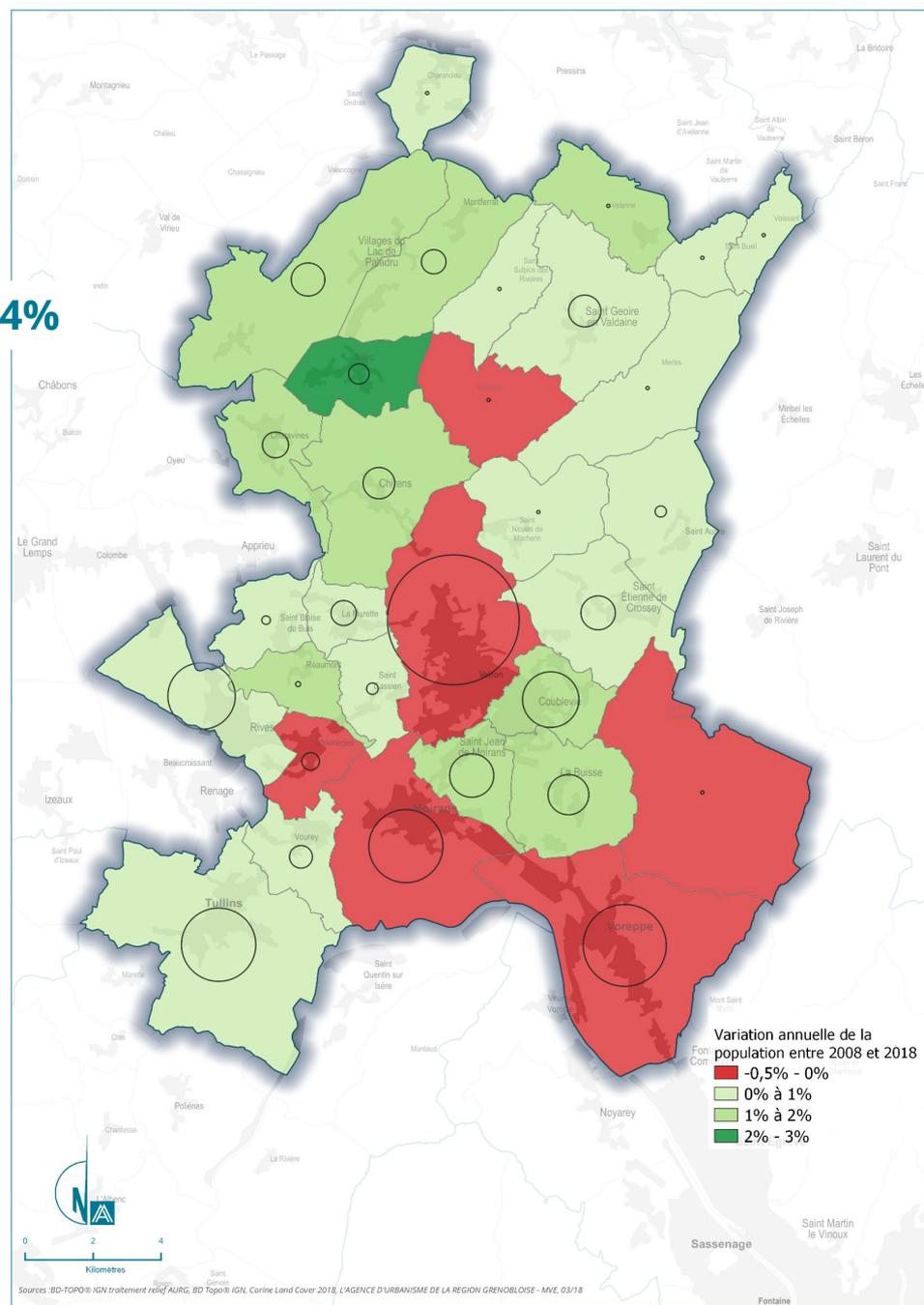
Solde naturel
+0,39 % par an

Solde migratoire
+0,05 % par an

Variation annuelle de la population (en %, 2013-2018)



13 Source : Insee RP 2018

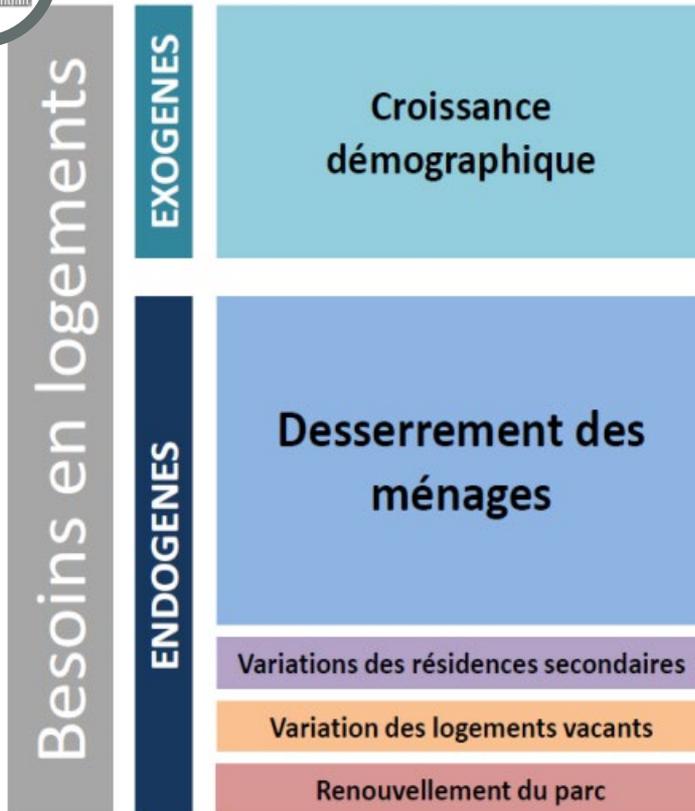


2 TRAJECTOIRES DÉMOGRAPHIQUES

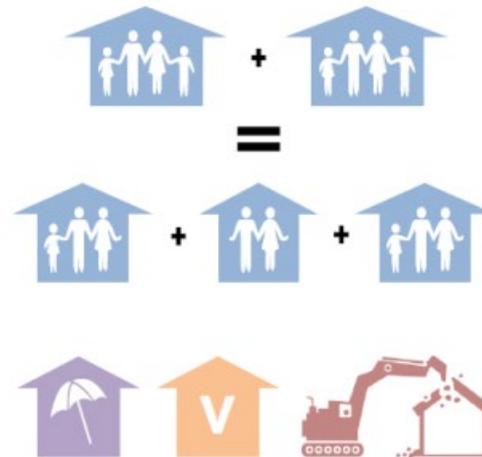
LES FACTEURS EXPLIQUANT LA DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE



Le rythme de construction




Le nombre d'habitants



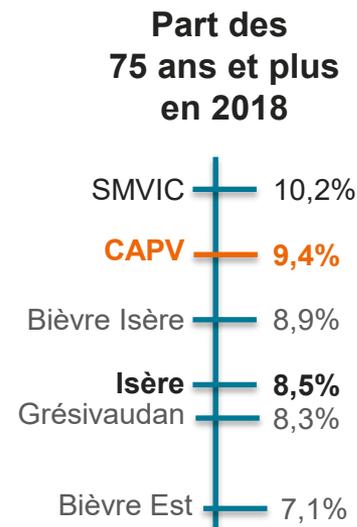
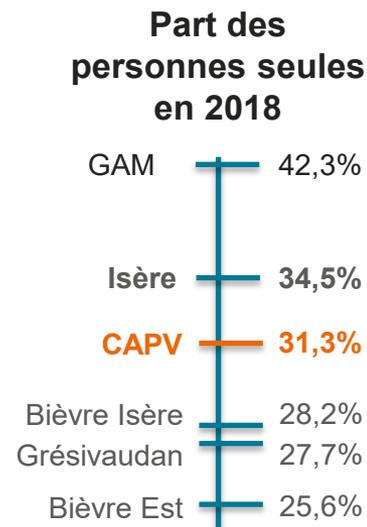
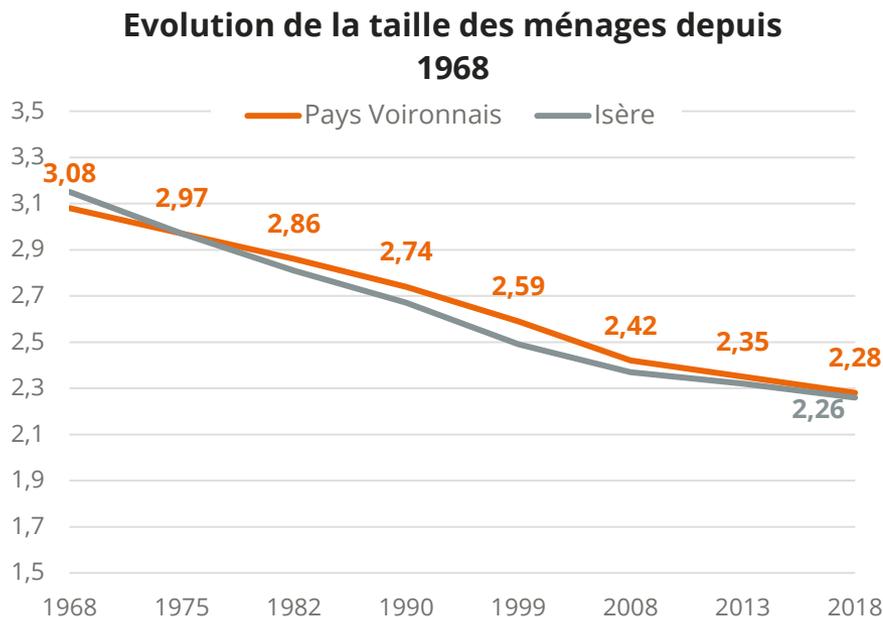

La taille moyenne des ménages


Le taux de résidence principale

2 TRAJECTOIRES DÉMOGRAPHIQUES

FACTEURS / FOCUS SUR LE DESSERREMENT DES MÉNAGES

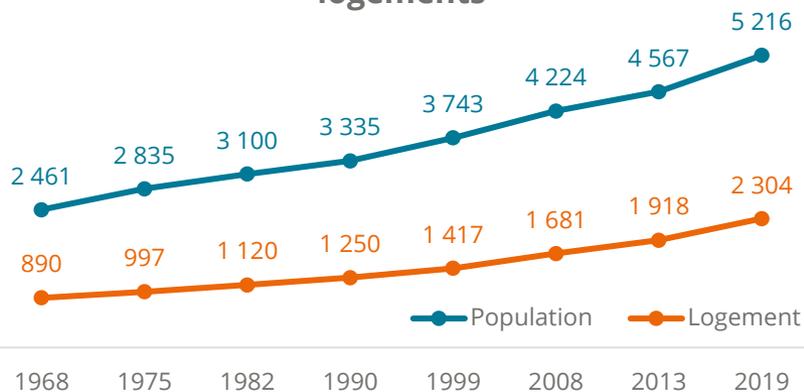
- > Le desserrement des ménages est une **variable majeure du besoin en logements** sur un territoire.
- > **Comme dans toute l'Isère, une baisse marquée de la taille de ménages** depuis 1968 due à la décohabitation des jeunes, du vieillissement, de parcours de vie moins linéaires et globalement de l'augmentation à tout âge des personnes seules.
- > Le Pays Voironnais est touché en particulier par le **vieillissement de la population**.



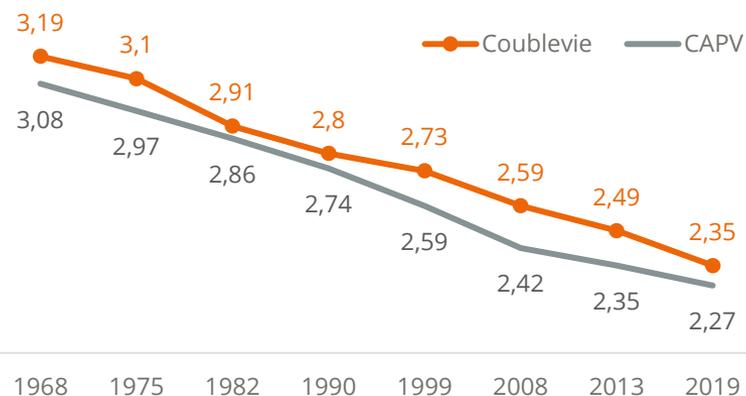
2 TRAJECTOIRES DÉMOGRAPHIQUES

FACTEURS / FOCUS SUR LE DESSERTEMENT DES MÉNAGES **Zoom sur Coublevie**

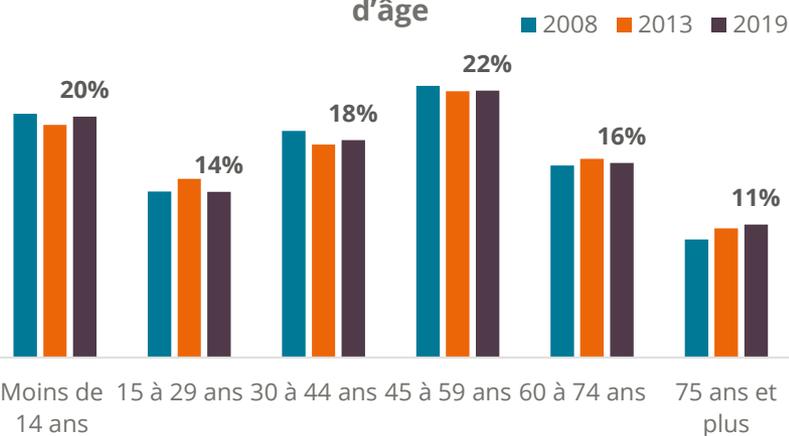
Evolution de la population et des logements



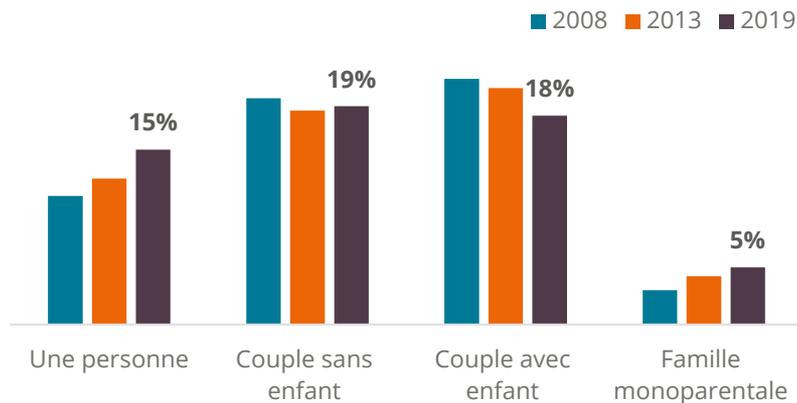
Evolution du nombre de personnes par ménage



Répartition de la population par tranche d'âge



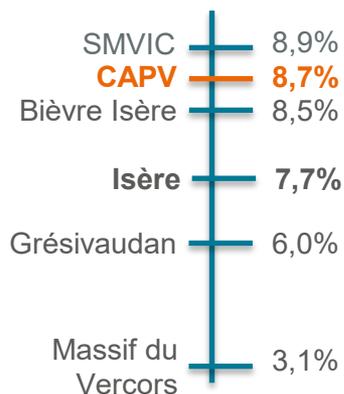
Evolution de la composition familiale des ménages



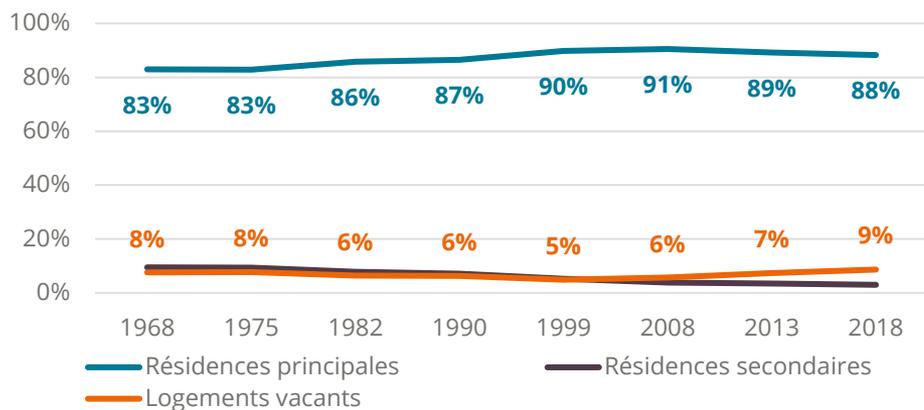
2 TRAJECTOIRES DÉMOGRAPHIQUES

FACTEURS / FOCUS SUR LES MUTATIONS AU SEIN DU PARC DE LOGEMENTS

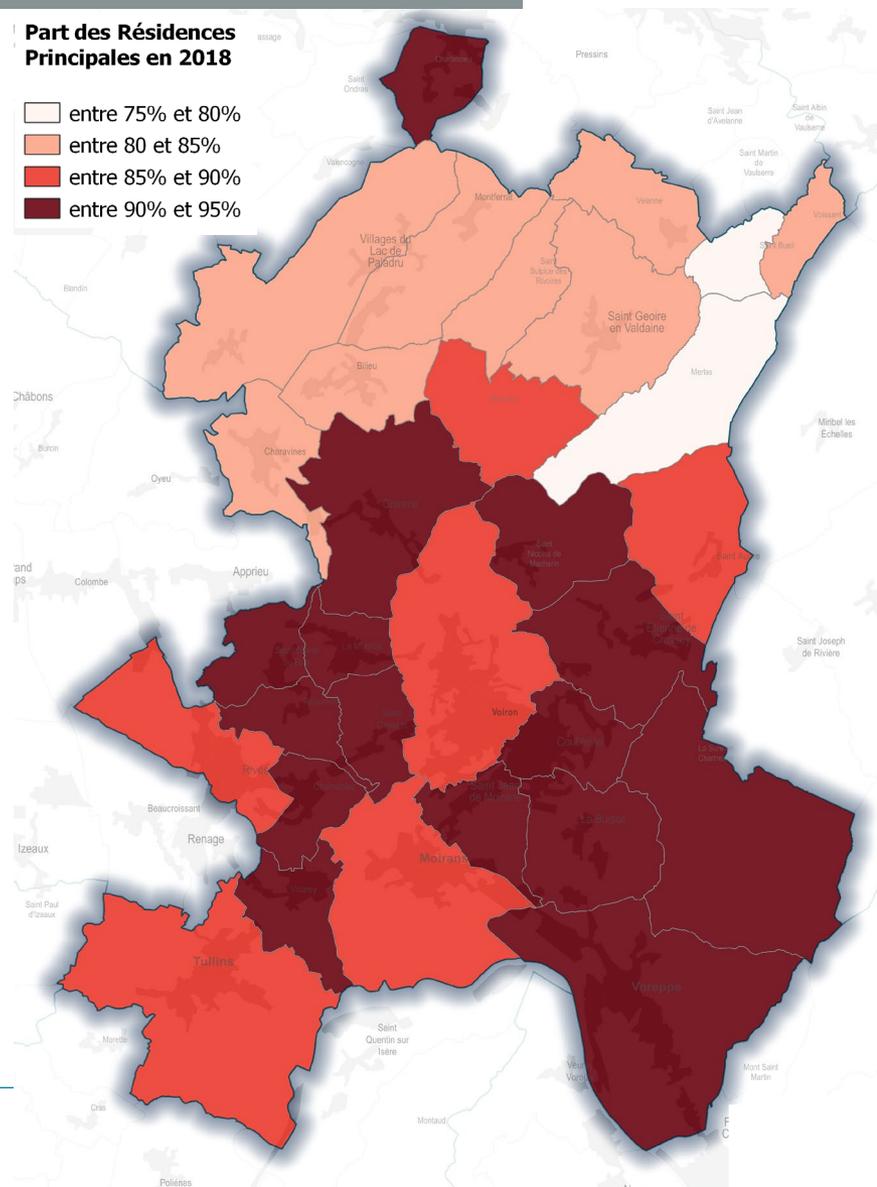
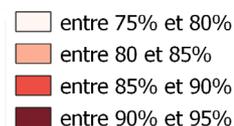
Part des logements vacants



Mutation au sein du parc de logements



Part des Résidences Principales en 2018



2 TRAJECTOIRES DÉMOGRAPHIQUES

LES FACTEURS DE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE DEPUIS 1968

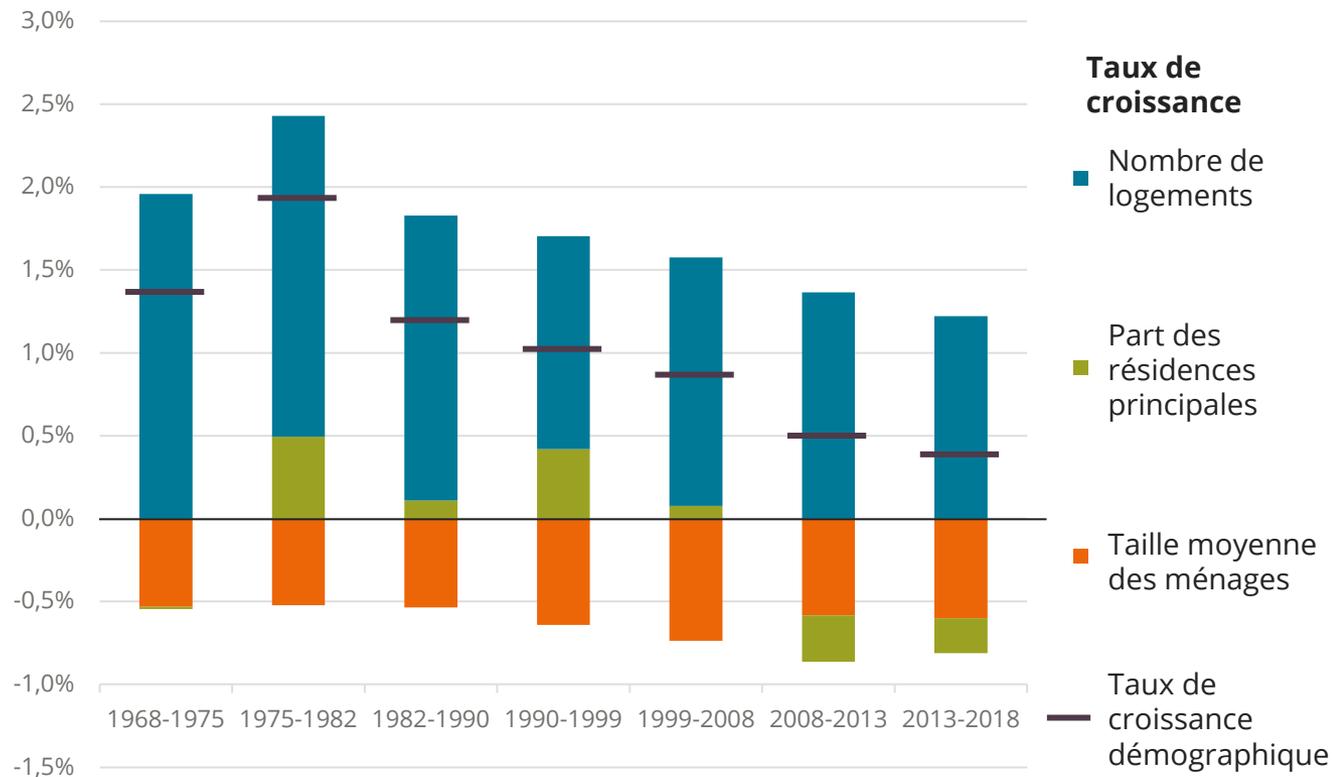
Une évolution à la baisse de la croissance démographique de la CAPV depuis 1968.

Elle s'explique en premier lieu par une **baisse de la taille de ménages**, même si la baisse s'est stabilisée depuis 2008.

En second lieu, **la part des résidences principales** contribuait positivement aux besoins en logements jusqu'en 2008, mais contribue négativement depuis.

Enfin, **le parc de logements** augmente toujours, mais de manière moins marquée depuis 2013.

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



2 TRAJECTOIRES DÉMOGRAPHIQUES

SYNTHÈSE ET ENJEUX

- > **La CAPV a gagné 400 habitants par an** environ. Cette évolution positive est due au **solde naturel**, le solde migratoire étant quasiment nul.
- > **La dynamique démographique est contrastée au sein du territoire** entre 2013 et 2018 : des pertes d'habitants notamment à Voiron, Moirans ou Voreppe et des dynamiques positives dans les communes autour de Voiron et dans le Nord du Voironnais.
- > Entre 2013 et 2018, **le Pays Voironnais a augmenté son parc de 550 logements / an** → Pour accueillir un habitant supplémentaire, il a donc fallu augmenter de 1,4 logements (sans compter les logements disparus).
- > La dynamique démographique est permise **une fois les besoins endogènes en logements couverts** (desserrement des ménages, variation de la part des résidences secondaires et renouvellement du parc).
- > Si le nombre de personnes par ménages est dans la moyenne iséroise, **le Pays Voironnais est particulièrement touché par le vieillissement** de sa population.
- > **L'évolution de la part des résidences principales est négative depuis 2008 au profit des logements vacants**, ce qui impacte négativement la croissance démographique du territoire.

IMPACTS DÉMOGRAPHIQUES DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

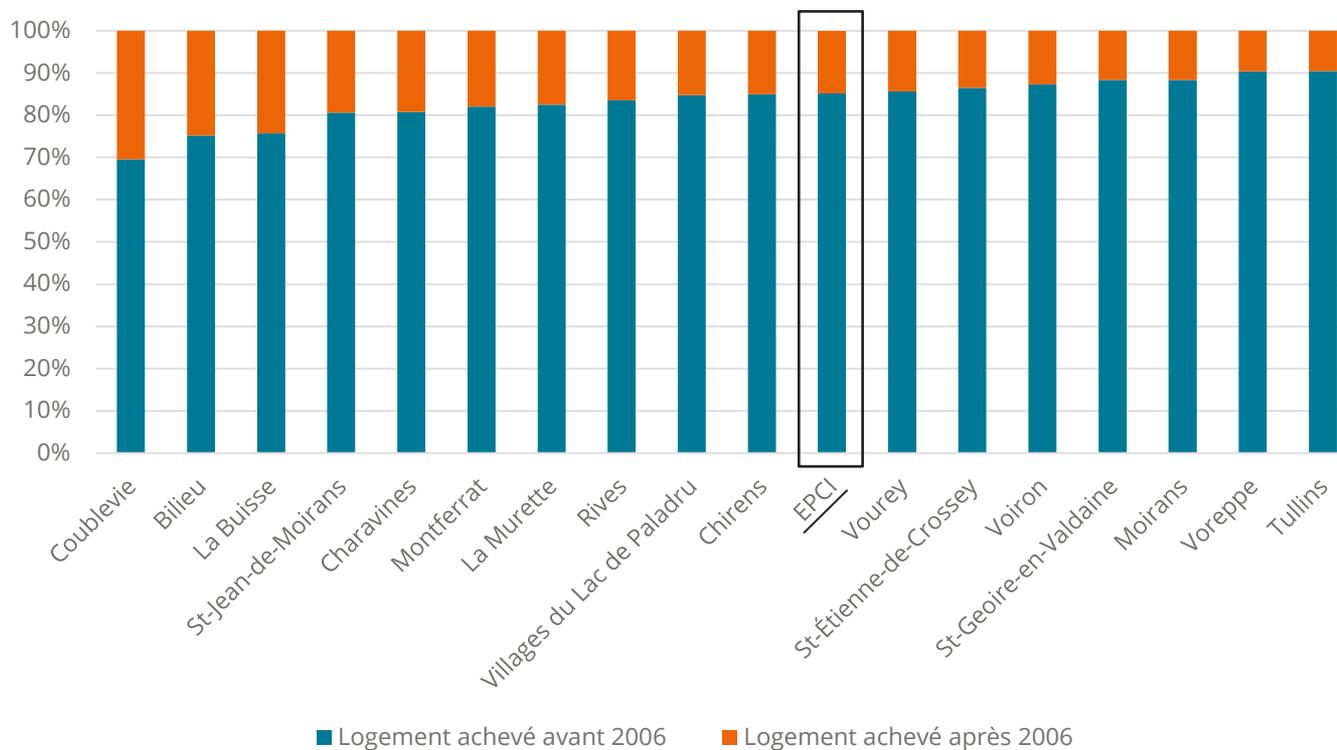
1. BILAN DE LA CONSTRUCTION NEUVE
2. TRAJECTOIRES DÉMOGRAPHIQUES
- 3. EVOLUTION DU PEUPEMENT IMPUTABLE À LA PRODUCTION DE LOGEMENTS**
4. ANALYSE DES FLUX À L'ÉCHELLE COMMUNALE

3 PEUPLEMENT ET PRODUCTION DE LOGEMENTS

LE POIDS DES LOGEMENTS RÉCENTS DANS LE PARC TOTAL

- > En 2018, 15 % des logements de la CAPV ont été construits après 2006
 - La part du parc récent est 2x plus élevée à Coublevie (atteignant 30%)
 - Et plus faible à Voiron (13 %) et Voreppe (10 %) car la construction intervient dans un marché déjà constitué

Répartition des logements par date d'achèvement (avant / après 2006)
Zoom sur les communes de plus de 1 500 habitants



3 PEUPLEMENT ET PRODUCTION DE LOGEMENTS

UNE PROPORTION STABLE DE PROPRIÉTAIRES

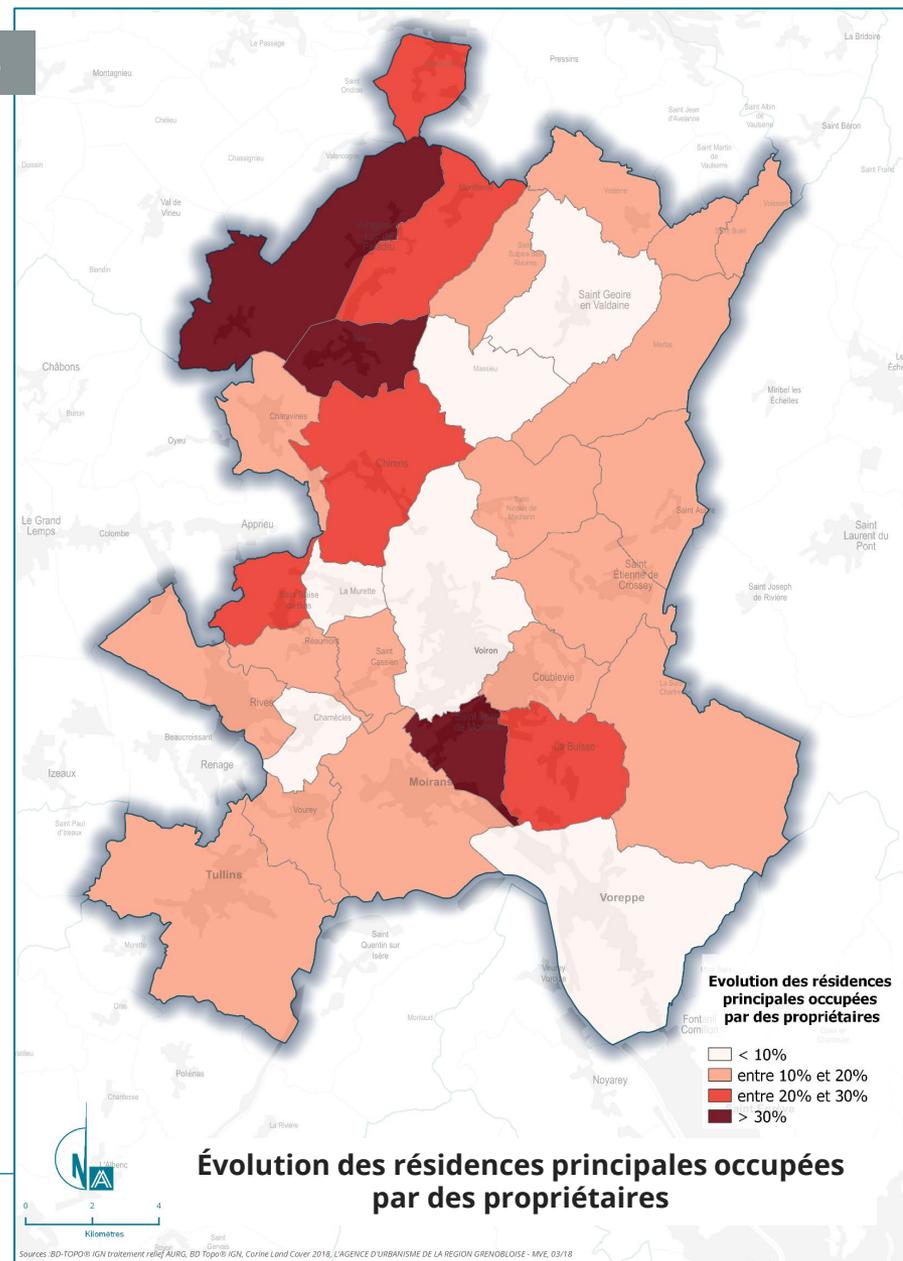
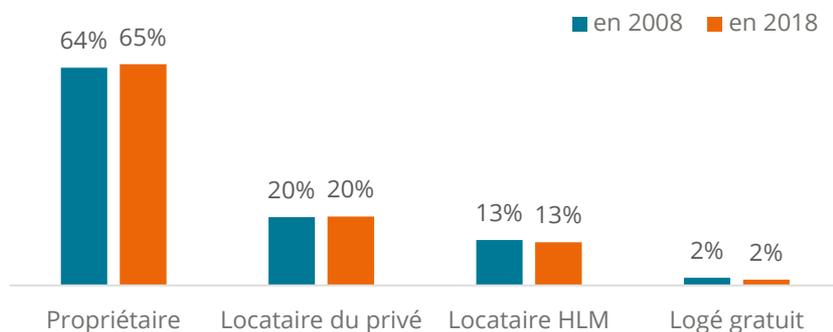
À l'échelle de l'EPCI, **pas de changements dans la répartition des statuts d'occupation entre 2008 et 2018** : la production récente a renforcé les caractéristiques actuelles du parc de logements.

- > 2/3 des ménages sont propriétaires de leur logement

De **fortes disparités selon les communes** : certaines attirent plutôt des propriétaires, d'autres plutôt des locataires

- > Les communes du Nord-Ouest du Grésivaudan ont vu leur taux de propriétaires augmenté significativement entre 2008 et 2018.

Statut d'occupation en 2008 et 2018



3 PEUPLEMENT ET PRODUCTION DE LOGEMENTS

OCCUPATION DES LOGEMENTS SELON LEURS CARACTÉRISTIQUES

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 une 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.**

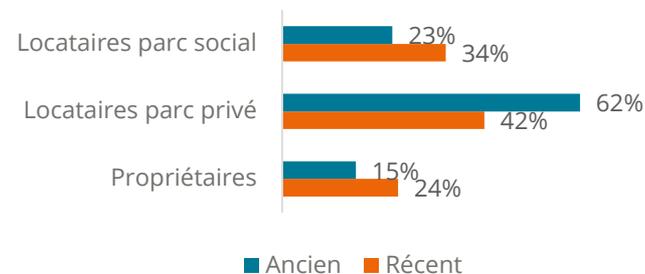
Plus l'appartement est grand, plus il sera occupé par des propriétaires occupants (moitié des occupants des T5 et plus).

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

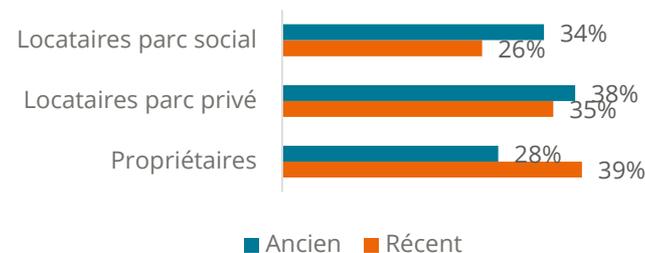
Les maisons sont occupées à 90% par des propriétaires occupants, c'est le type de logement qui génère de loin les modes d'occupation les moins diversifiés.

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

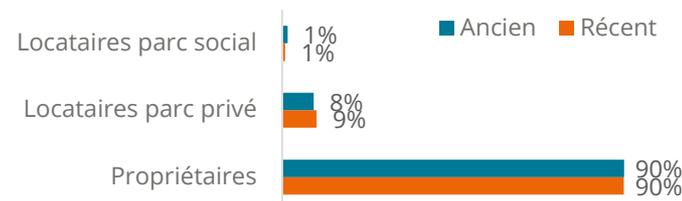
Occupants des appartements T1-T2



Occupants des appartements T3



Occupants des maisons

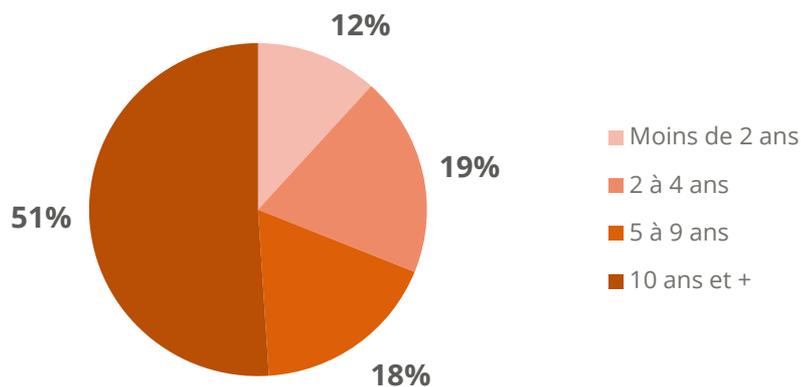


3 PEUPLEMENT ET PRODUCTION DE LOGEMENTS

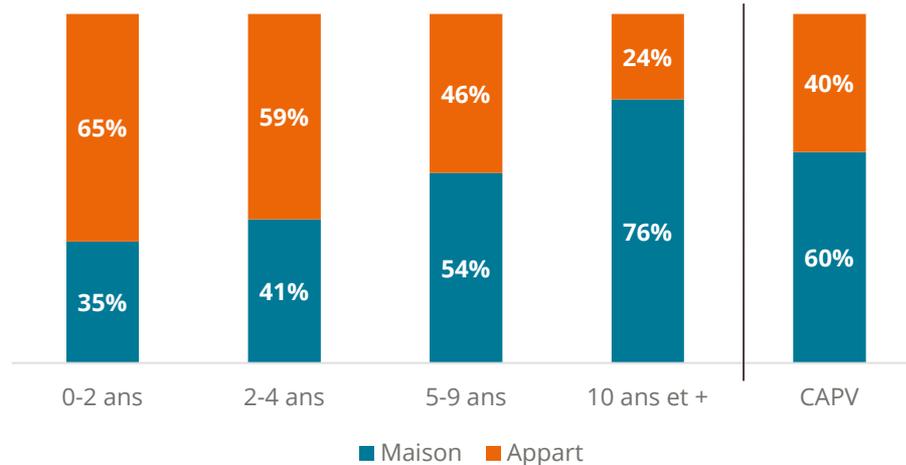
ANCIENNEMENT D'EMMÉNAGEMENT SELON LE TYPE DE LOGEMENTS

- > **Des ménages ancrés dans leur logement** : plus de la moitié sont présents depuis 10 ans et plus. Une proportion proche de celle du Grésivaudan et de Bièvre Isère (55 %).
- > **Des ménages encore plus ancrés dans leur maison** : 2/3 des ménages y habitent depuis plus de 10 ans. Les ménages sont plus mobiles quand ils occupent un appartement.

Ancienneté d'emménagement



Type de bien selon l'ancienneté d'emménagement

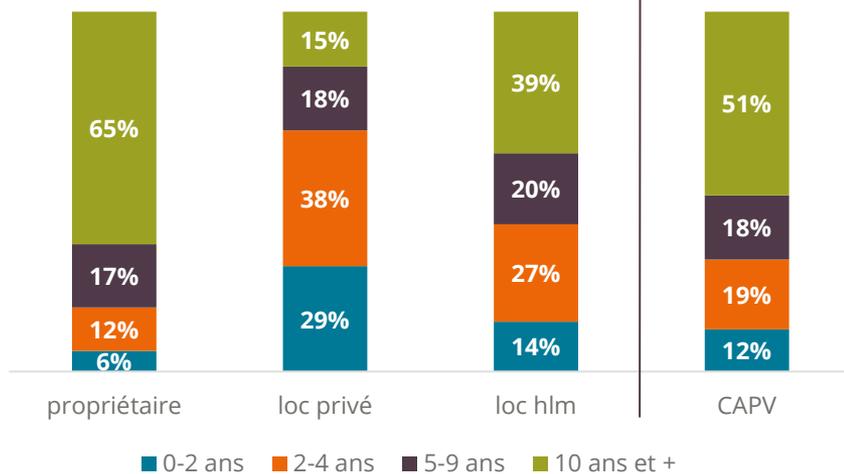


3 PEUPLEMENT ET PRODUCTION DE LOGEMENTS

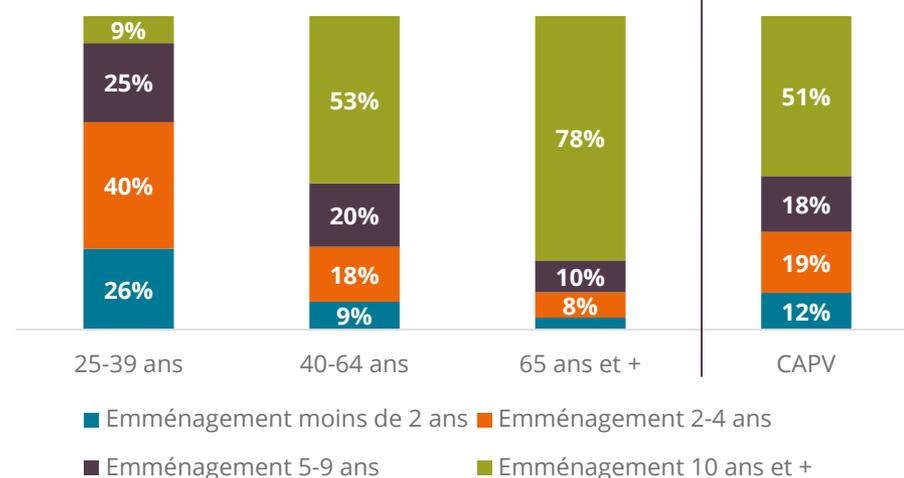
ANCIENNEMENT D'EMMÉNAGEMENT SELON LE TYPE DE LOGEMENTS

- > La mobilité est plus forte quand on est locataire du parc privé. **La propriété ancre les ménages** dans le logement : les **2/3 des propriétaires vivent dans le même logement depuis 10 ans et plus**.
- > La **stabilité dans le logement est liée à l'avancée en âge**
 - Un quart des logements occupés par une personne de 25-39 ans le sont depuis moins de 2 ans ; deux tiers le sont depuis moins de 5 ans
 - À l'opposé, près de 8 logements sur 10 occupés par une personne de 65 ans et plus le sont depuis 10 ans ou plus

Ancienneté d'emménagement par statut d'occupation



Âge de la personne de référence par ancienneté d'emménagement



3 PEUPLEMENT ET PRODUCTION DE LOGEMENTS

SYNTHÈSE ET ENJEUX

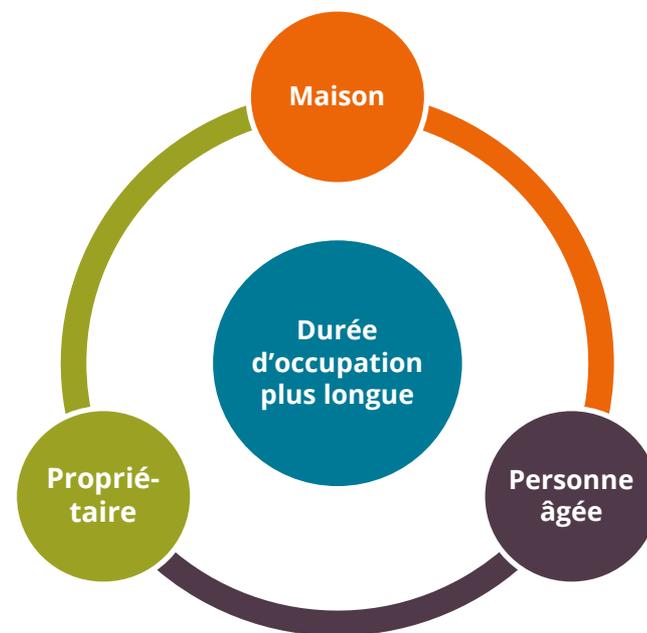
Les logements répondent à des besoins résidentiels plus ou moins variés selon leurs caractéristiques.

- Les **appartements T3 en locatif privé répondent au plus grand nombre de fonctions**
- **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, entre 2008 et 2018, **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.**



IMPACTS DÉMOGRAPHIQUES DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

1. BILAN DE LA CONSTRUCTION NEUVE
2. TRAJECTOIRES DÉMOGRAPHIQUES
3. EVOLUTION DU PEUPLEMENT IMPUTABLE À LA PRODUCTION DE LOGEMENTS
- 4. ANALYSE DES FLUX À L'ÉCHELLE COMMUNALE**

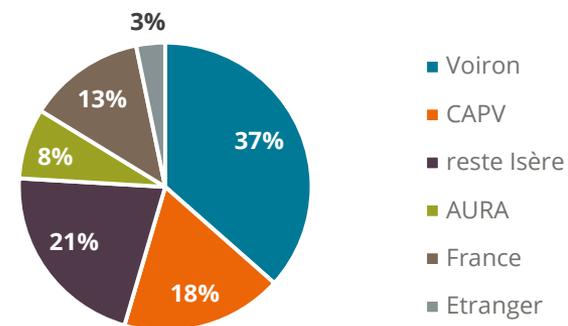
4 ANALYSE DES FLUX À L'ÉCHELLE COMMUNALE

ANALYSE DES FLUX RÉSIDENTIELS

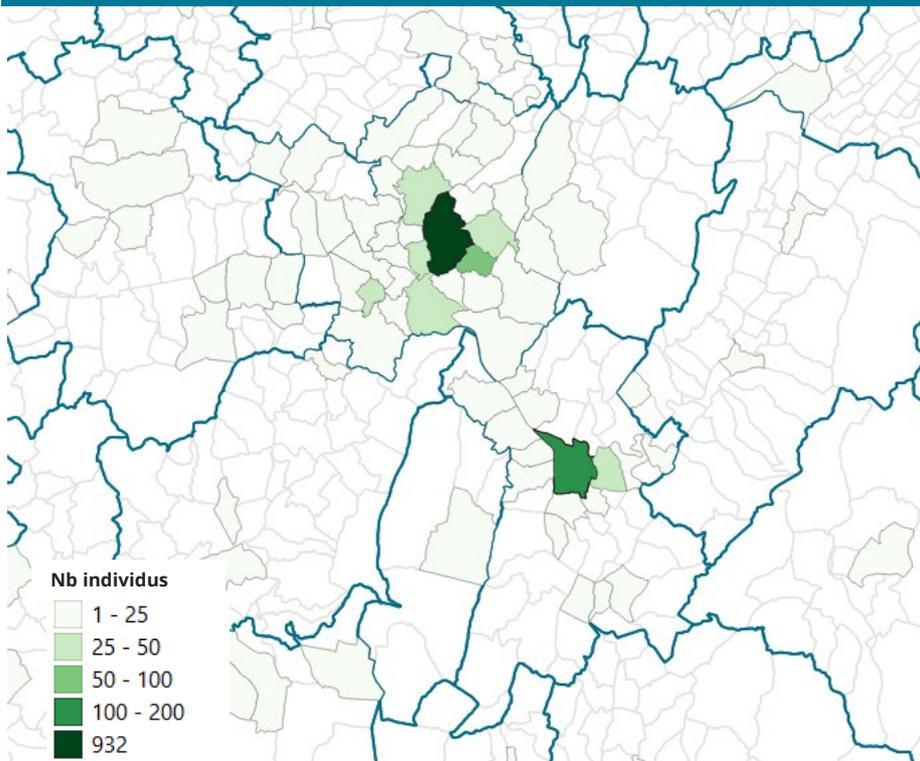
De Voiron

Plus d'un tiers des personnes emménageant à Voiron en 2019 habitaient déjà Voiron l'année précédente. Ensuite, pour les flux entrants comme sortants, les liens sont forts avec Grenoble en premier, puis les communes alentours.

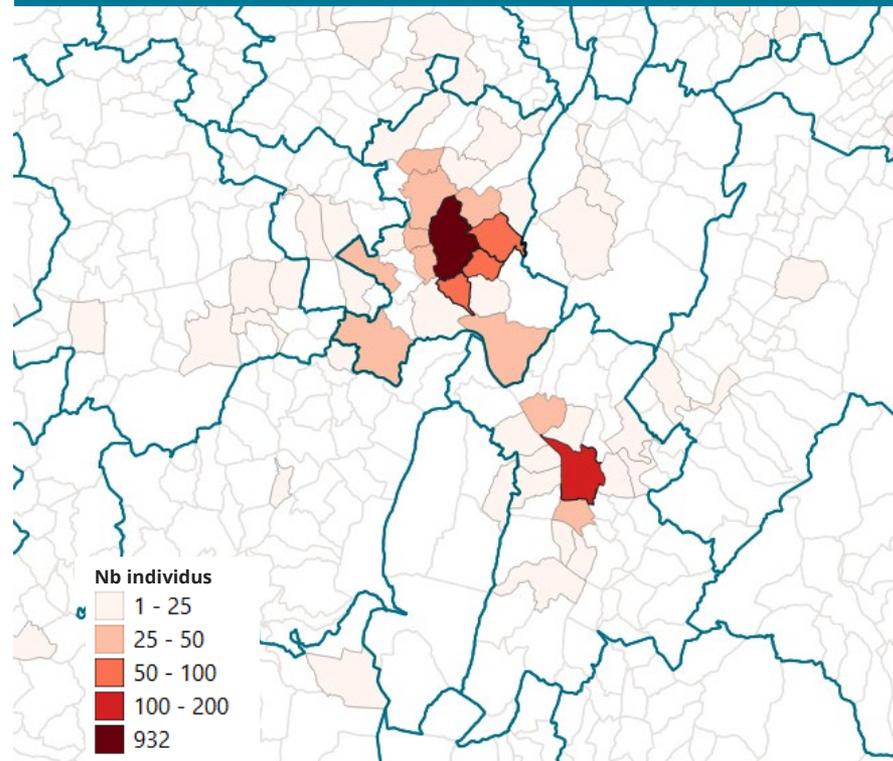
Provenance des entrants à Voiron



Personnes entrants à Voiron en 2019



Personnes sortants de Voiron en 2019



4 ANALYSE DES FLUX À L'ÉCHELLE COMMUNALE

ANALYSE DES FLUX RÉSIDENTIELS

De Voiron

Qui sont les entrants à Voiron ?

Âge



1 entrant sur 3
a entre 25 et 39 ans



1 entrant sur 3
a entre 40 et 64 ans

Type de logement



9 entrants sur 10
s'installent dans un appartement

Composition familiale



1 entrant sur 2
est une personne vivant seule

Statut d'occupation



2 entrants sur 3
sont des locataires du parc privé



1 entrant sur 5
sont propriétaires

4 ANALYSE DES FLUX À L'ÉCHELLE COMMUNALE

ANALYSE DES FLUX RÉSIDENTIELS

De Voiron

Qui sont les sortants de Voiron ?

Âge



1 sortant sur 2
a entre 25 et 39 ans



1 sortant sur 3
a entre 40 et 64 ans



1 sortant sur 5
a moins de 25 ans

Composition familiale



1 sortant sur 2
est une personne vivant seule

Type de logement



1 sortant sur 3
s'installe dans une maison

Statut d'occupation



1 sortant sur 2
est locataire du parc privé



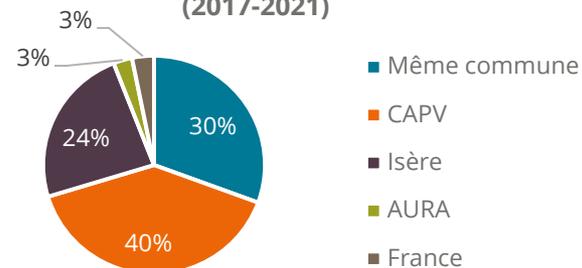
1 sortant sur 3
est propriétaire

4 ANALYSE DES FLUX RÉSIDENTIELS À L'ÉCHELLE COMMUNALE

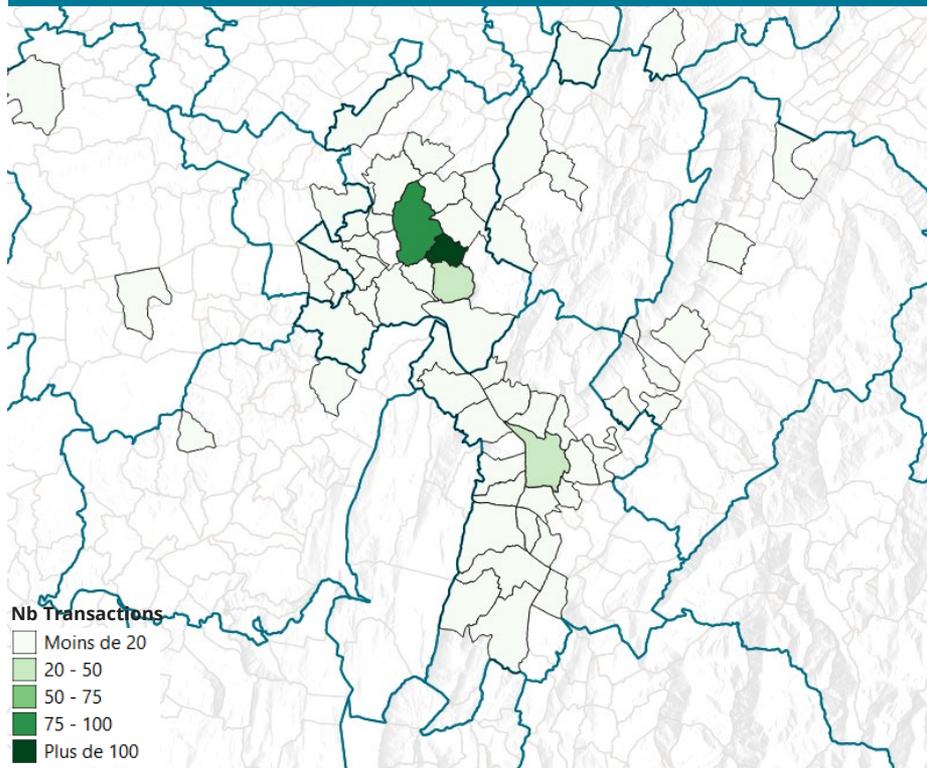
ANALYSE DES FLUX D'ACQUÉREURS De Coublevie

Plus de 2/3 des acquéreurs de Coublevie proviennent du Pays Voironnais, dont 30 % de Coublevie même. Les flux sont principalement polarisés par la commune de Voiron A nouveau, un lien assez marqué avec Grenoble.

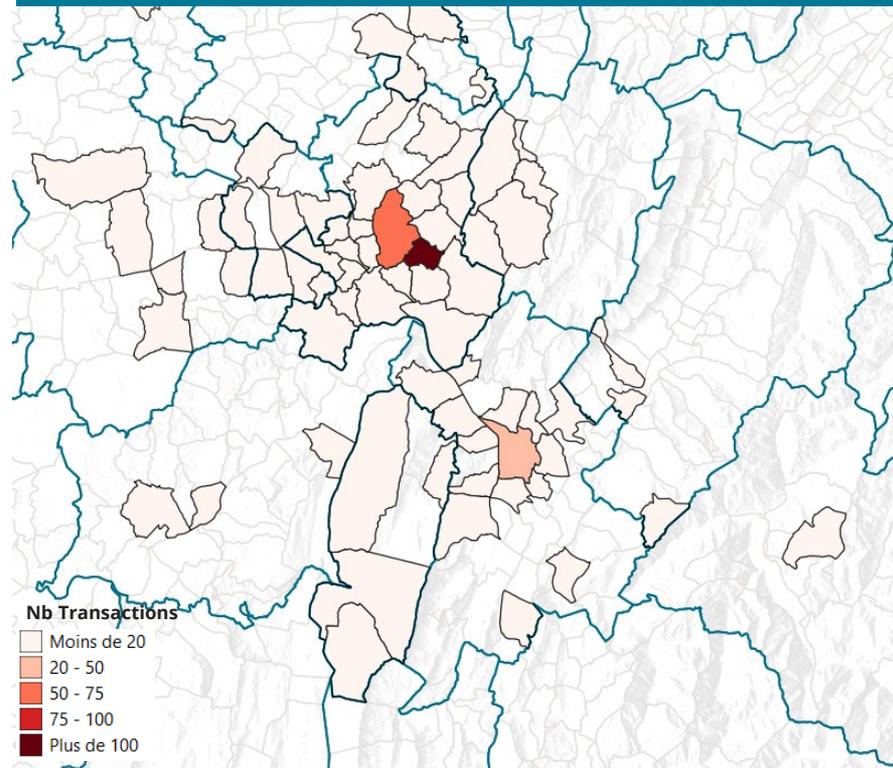
Provenance des acquéreurs de Coublevie (2017-2021)



Acquéreurs de biens à Coublevie (2017-2021)



Acquéreurs provenant de Coublevie (2017-2021)



4 ANALYSE DES FLUX RÉSIDENTIELS À L'ÉCHELLE COMMUNALE

ANALYSE DES FLUX D'ACQUISITION De Rives

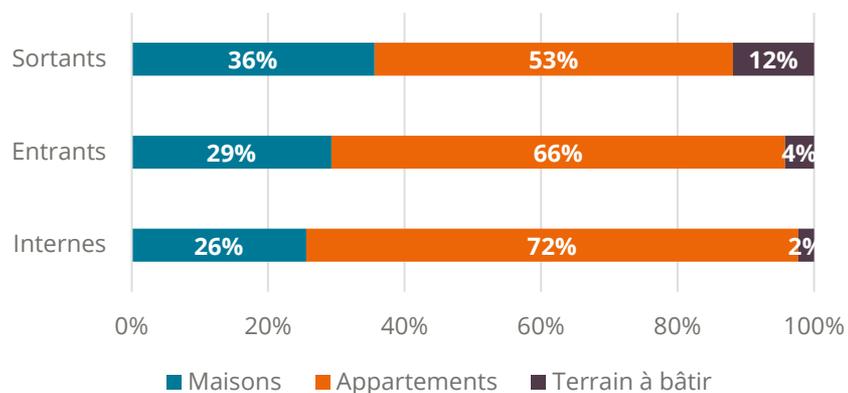
En analysant les flux d'acquisition, il apparaît que **l'individuel est un des motifs pouvant pousser les acquéreurs à quitter Rives** : 36 % des acquéreurs partent pour acheter une maison ancienne, 12 % pour acheter un terrain à bâtir, soit près de la moitié des flux sortants.

Les flux entrants se font plus fréquemment dans le cadre d'un achat d'appartement ancien.

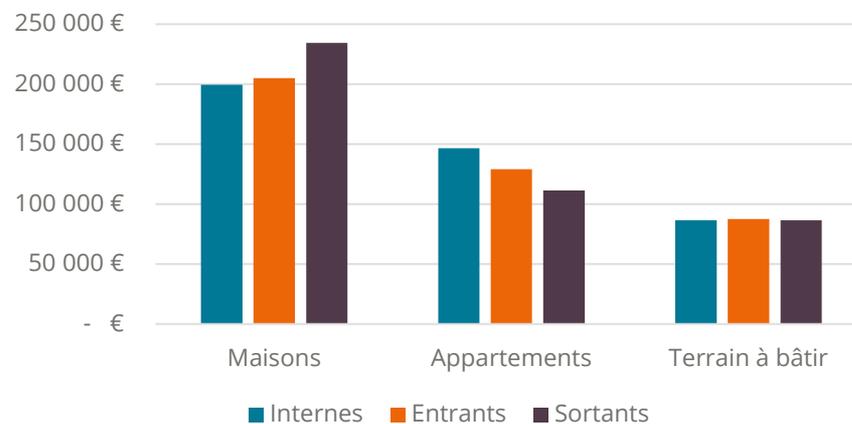
Les prix des maisons sont plus élevés dans les flux sortants (234 k€) que dans les flux entrants (205 k€).

Inversement, **les appartements** coûtent 17 k€ de moins pour les sortants que pour les entrants.

Type de biens acquis selon les flux d'acquisition (2017-2021)



Prix des biens selon les flux résidentiels (2017-2021)



4 ANALYSE DES FLUX RÉSIDENTIELS À L'ÉCHELLE COMMUNALE

ADÉQUATION DES PRIX AUX RESSOURCES DES MÉNAGES

A Saint Geoir-en-Valdaine



194 000 €

Prix médian des maisons anciennes entre 2019 et 2021



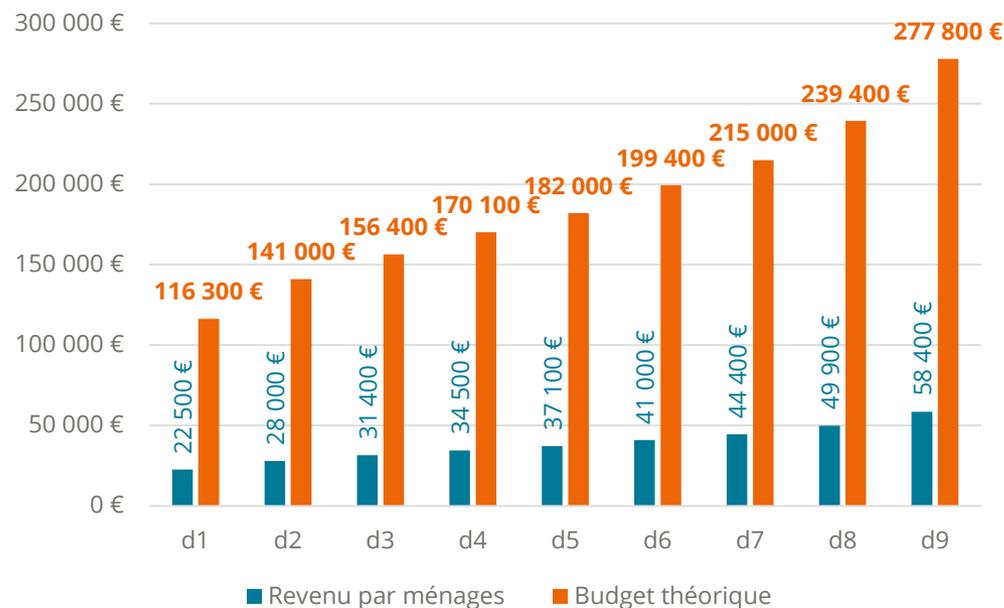
100 800 €

Prix médian pour un appartement ancien de 65 m² entre 2019 et 2021

Les marchés immobiliers de Saint Geoir-en-Valdaine sont accessibles à ses habitants :

- 40% des ménages peuvent acquérir une maison ancienne avec un apport de 20 000€.
- Tous les ménages peuvent en théorie acheter un appartement ancien avec un apport de 20 000€.

Budget théorique* pour un logement selon les revenus des ménages



* Avec un apport de 20 000€ et un prêt sur 20 ans – Cette estimation ne prend pas en compte l'augmentation récente des taux d'intérêt.

L'AGENCE

D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

— v — — v — — v — — v — — v —
OBSERVER PLANIFIER PROJETER ANIMER PARTAGER

Contacts :

Manon.Sajaloli@aurg.asso.fr

Majury.Vellupillai@aurg.asso.fr

Deborah.Sauvignet@aurg.asso.fr

04/11/2022

MERCI POUR VOTRE ATTENTION

21 rue Lesdiguières
38000 Grenoble
04 76 28 86 00
accueil@aurg.asso.fr
www.aurg.fr

