PLH 2018-2023
>> Atelier 1

ATELIER DU PLH

Offre et attractivité résidentielle

29 mars 2017

Pays Voironnais

1967-2017 50 ans AGENCE d'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE
Notre histoire éclaire l'avenir

PLAN DE LA PRÉSENTATION

PARTIE 1 : L'attractivité et le rayonnement résidentiel du Pays Voironnais : où en est-on ?

A. **Zoom sur les évolutions récentes :** Bilan des dynamiques sociodémographiques et situation des marchés locaux résidentiels

B. **La parole aux élus :** Quels enjeux pour les communes face aux évolutions du parc de logement ?

PARTIE 2 : Quelle stratégie de positionnement résidentiel pour le Pays Voironnais ?

A. **Prospective et scénarii :** Quels ajustements entre volumes, produits et besoins ?

B. **La parole aux acteurs du marché :** Quels produits pour quelles cibles dans les territoires du Pays Voironnais ?

PARTIE 1

L'attractivité et le rayonnement résidentiel du Pays Voironnais : où en est-on ?

Pays Voironnais

1967-2017 50 ANS AGENCE d'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

Notre histoire éclaire l'avenir

A

ZOOM SUR LES ÉVOLUTIONS RÉCENTES

PARTIE 1

Bilan des dynamiques sociodémographiques et situation des marchés locaux résidentiels

1967-2017 50 ANS AGENCE d'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

Notre histoire éclaire l'avenir

DYNAMIQUES SOCIODÉMOGRAPHIQUES ET STRUCTURE DU PARC

>> Une croissance démographique en perte de vitesse

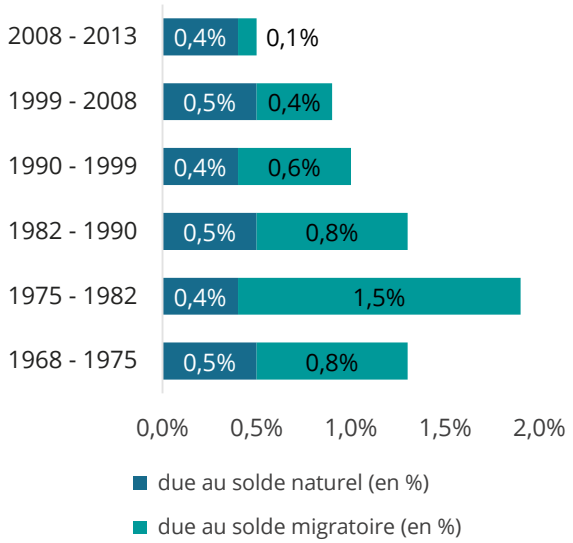
92 639 habitants
en 2013

+ 443 habitants
par an entre 2008 et 2013

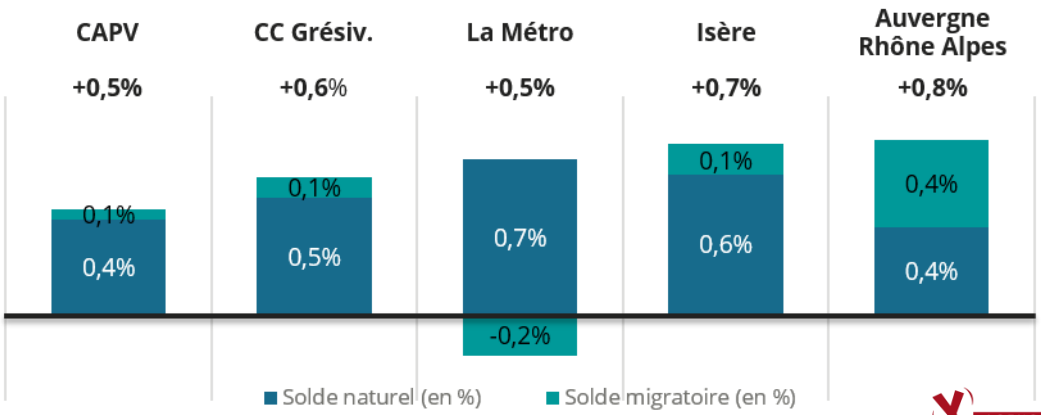
entre 1999 et 2008
+ 0,85 % par an

entre 2008 et 2013
+ 0,49 % par an

- Un solde naturel qui se maintient depuis 1968
- Un solde migratoire qui reste positif mais qui diminue depuis ces dernières années
- Sur la période 2008-2013, une croissance démographique moyenne annuelle en dessous de la moyenne départementale et régionale.

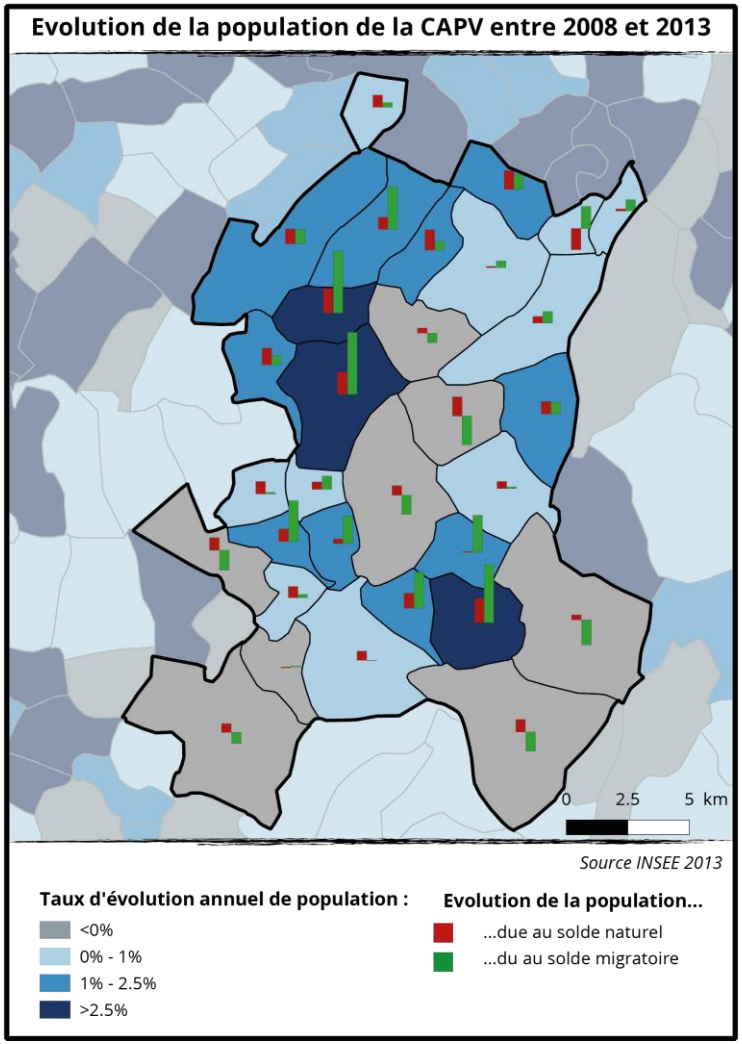


Variation annuelle moyenne de la population (en %) :

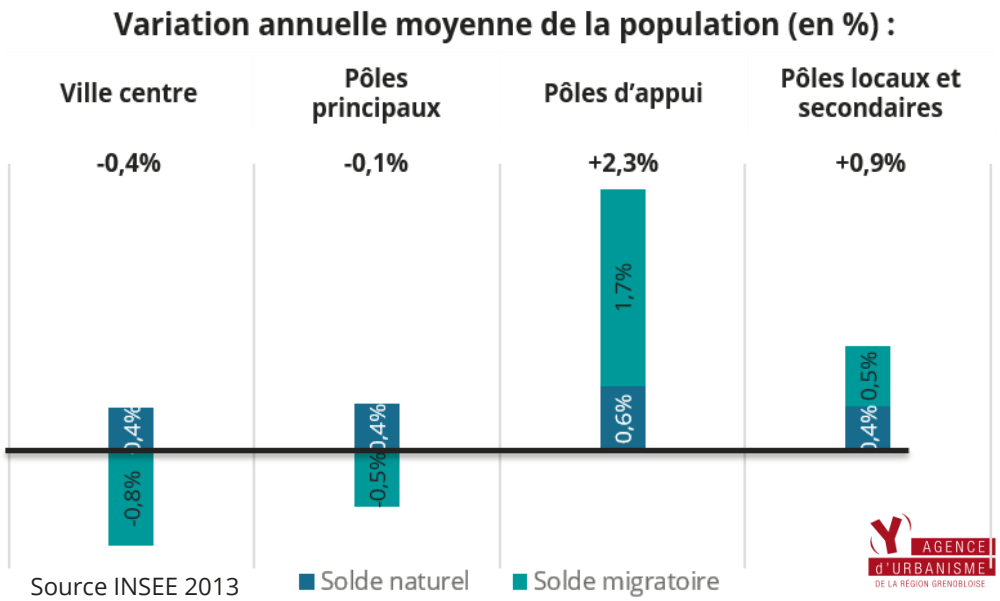


Source INSEE 2013

>> Villes et périphéries, des dynamiques contrastées



- **Des communes urbaines qui voient leur population baisser** : du fait d'un solde migratoire négatif, un déficit démographique à Voiron ainsi que dans 3 des 5 pôles principaux du territoire (Voreppe, Tullins et Rives)
- **Des pôles d'appui et pôles secondaires dynamiques** dont la croissance démographique progresse sous l'impulsion conjuguée de soldes naturels et migratoires positifs.

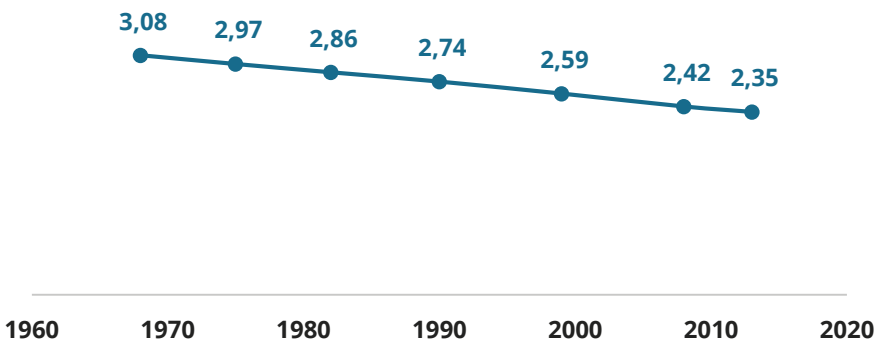


>> Des ménages toujours plus petits

38 300 ménages
en 2013

+ 400 ménages
par an entre 2008 et 2013

Evolution de la taille moyenne des ménages
Source : INSEE 2013



TAILLE MOYENNE DES MÉNAGES EN 2013
Source : INSEE 2013

- Bièvre Est : 2,56
- CAPI : 2,50
- **CAPV : 2,35**
- GAM : 2,12

Un desserrement des ménages qui se poursuit

L'évolution des structures familiales et démographiques (séparations, départs des enfants, mise en couple plus tardive, vieillissement de la population) conduit à l'augmentation des petits ménages.

>> Des échanges résidentiels avec les territoires proches

Entrées de population
4 805 personnes

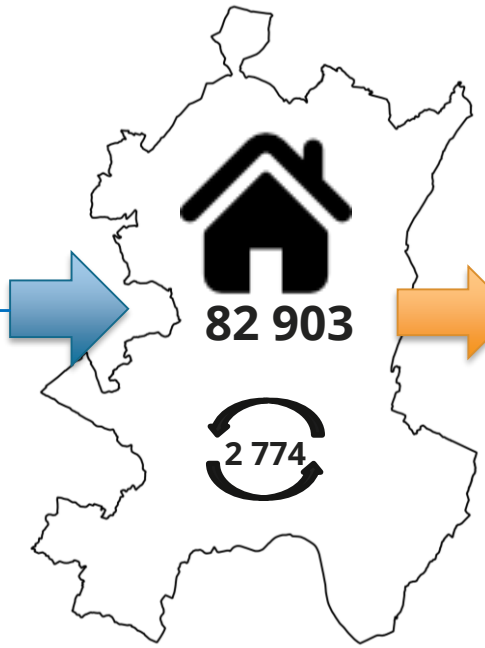
Population stable
85 677 personnes

Sorties de population
4 061 personnes

Même aire urbaine
2 621 personnes

Hors aire urbaine mais en Auvergne / Rhône-Alpes
1 274 personnes

Autre région
910 personnes



Même aire urbaine
2 036 personnes

Hors aire urbaine mais en Auvergne / Rhône-Alpes
1 235 personnes

Autre région
790 personnes

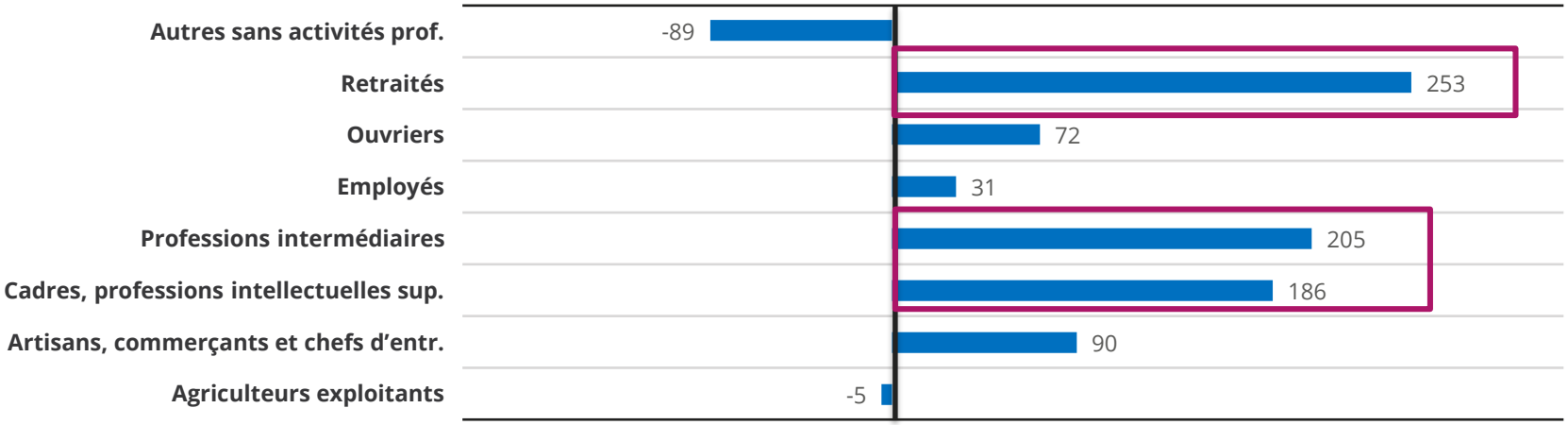
Population stable n'ayant pas changé de commune

Population stable ayant déménagé au sein de la CAPV

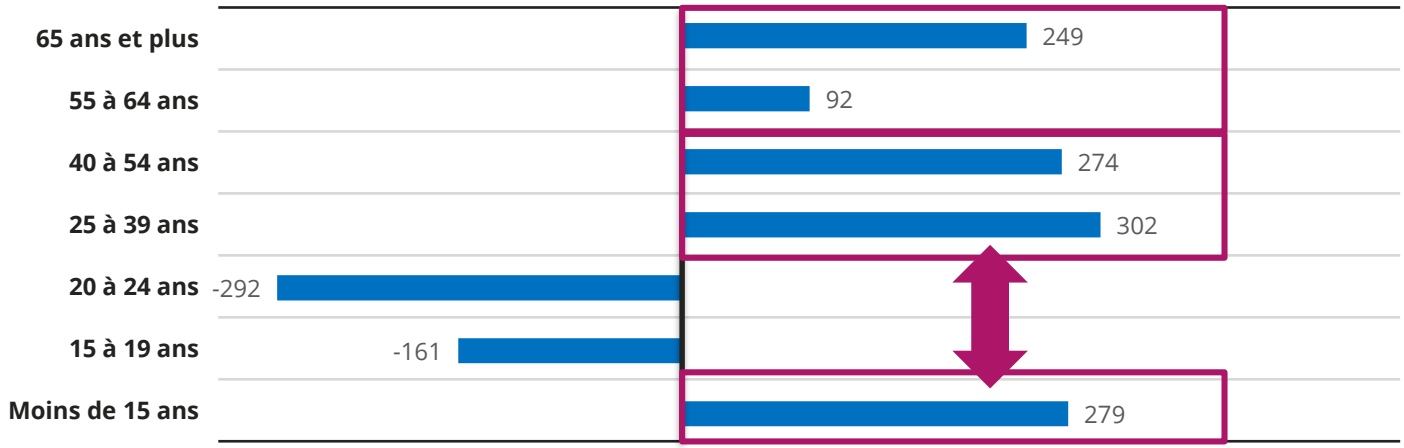
Source INSEE 2013

>> Un territoire qui attire principalement des familles de la classe moyenne et des retraités

Solde migratoire selon la CSP en 2013

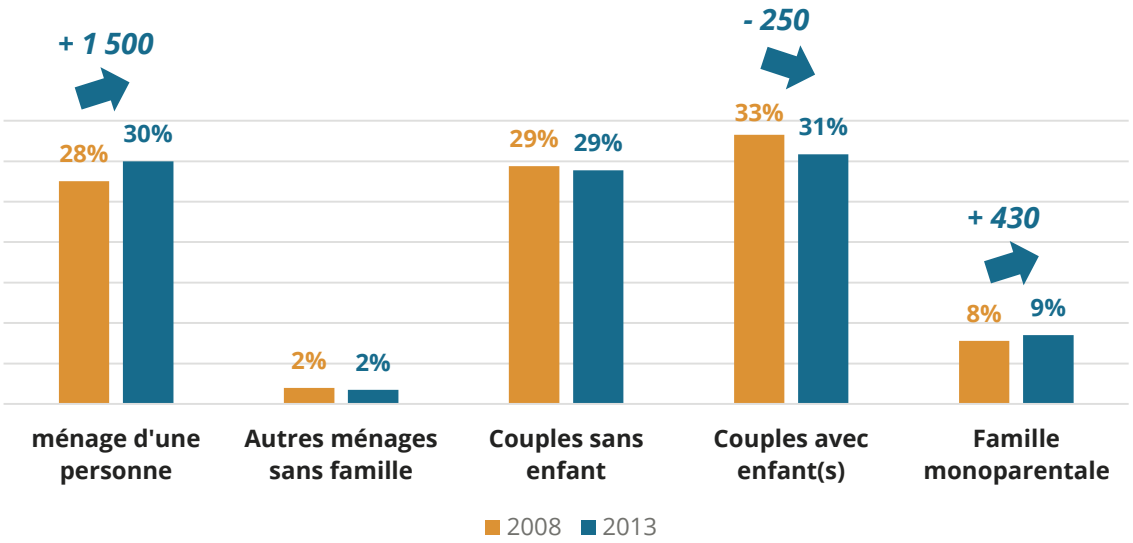


Solde migratoire selon l'âge en 2013



>> Une structure des ménages en mutation

La structure des ménages et l'évolution observée entre 2008 et 2013
Source : INSEE 2013



Une structure des ménages en mutation

- Une part importante de familles avec enfants (40 %) qui continue de progresser
- Une baisse de couples avec enfant(s) au profit de la progression des familles monoparentales
- Une forte croissance des ménages d'une personne

Evolution des couples avec enfant(s) observée entre 2008 et 2013
Source : INSEE 2013

- CAPI : + 0,27 % par an
- GAM : + 0,02 % par an
- Bièvre Est : -0,27 % par an
- **CAPV : - 0,4 % par an**

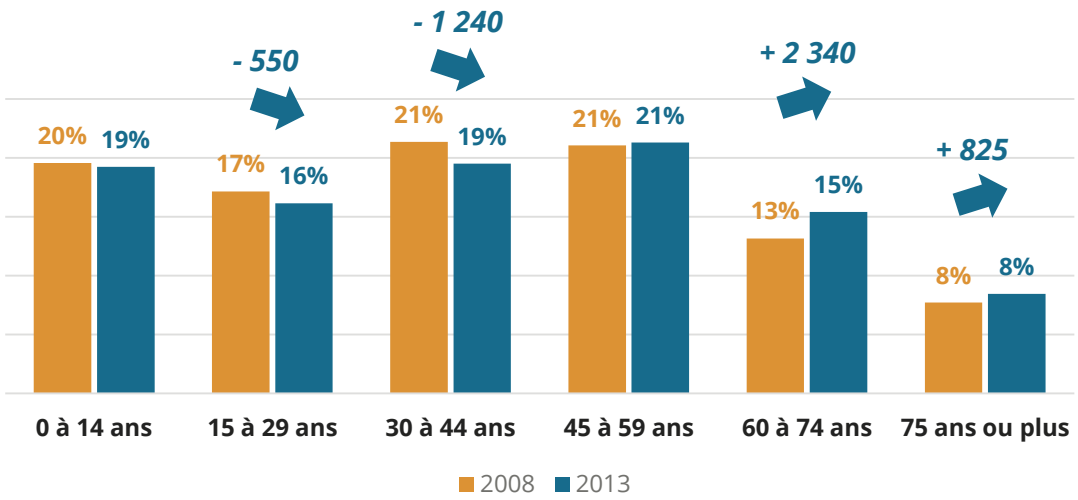
Part des personnes seules
Source : INSEE 2013

- GAM : 40 %
- **CAPV : 30 %**
- CAPI : 29 %
- Bièvre Est : 23 %

DYNAMIQUES SOCIODÉMOGRAPHIQUES ET STRUCTURE DU PARC

>> Une population qui demeure assez jeune, mais une progression importante des personnes âgées

Population par grande tranche d'âge
Source : INSEE 2013



Un vieillissement à anticiper

- Une diminution des 15-29 ans
- Une forte augmentation des plus de 60 ans
- Un phénomène inscrit dans la tendance nationale : une gérontocroissance avérée et un vieillissement qui se poursuit.

Part des plus de 75 ans
Source : INSEE 2013

- GAM : 9 %
- **CAPV : 8 %**
- CAPI : 6 %
- Bièvre Est : 6 %

Évolution des plus de 75 ans
Source : INSEE 2008 - 2013

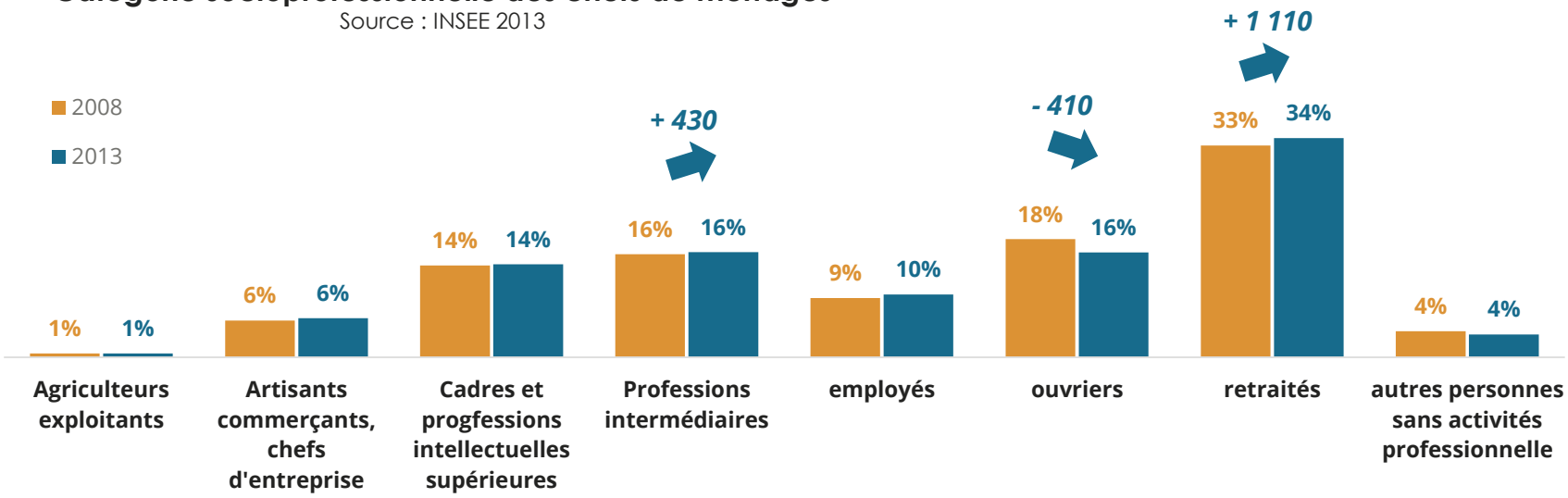
- CAPI : + 4,2 % par an
- Bièvre Est : 2,7 % par an
- GAM : + 2,5 % par an
- **CAPV : 2,3 % par an**

Part des 15-29 ans
Source : INSEE 2013

- GAM : 24 %
- CAPI : 19 %
- **CAPV : 16 %**
- Bièvre Est : 15 %

>> Un profil socio-démographique axé sur les classes moyennes

Catégorie socioprofessionnelle des chefs de ménages
Source : INSEE 2013

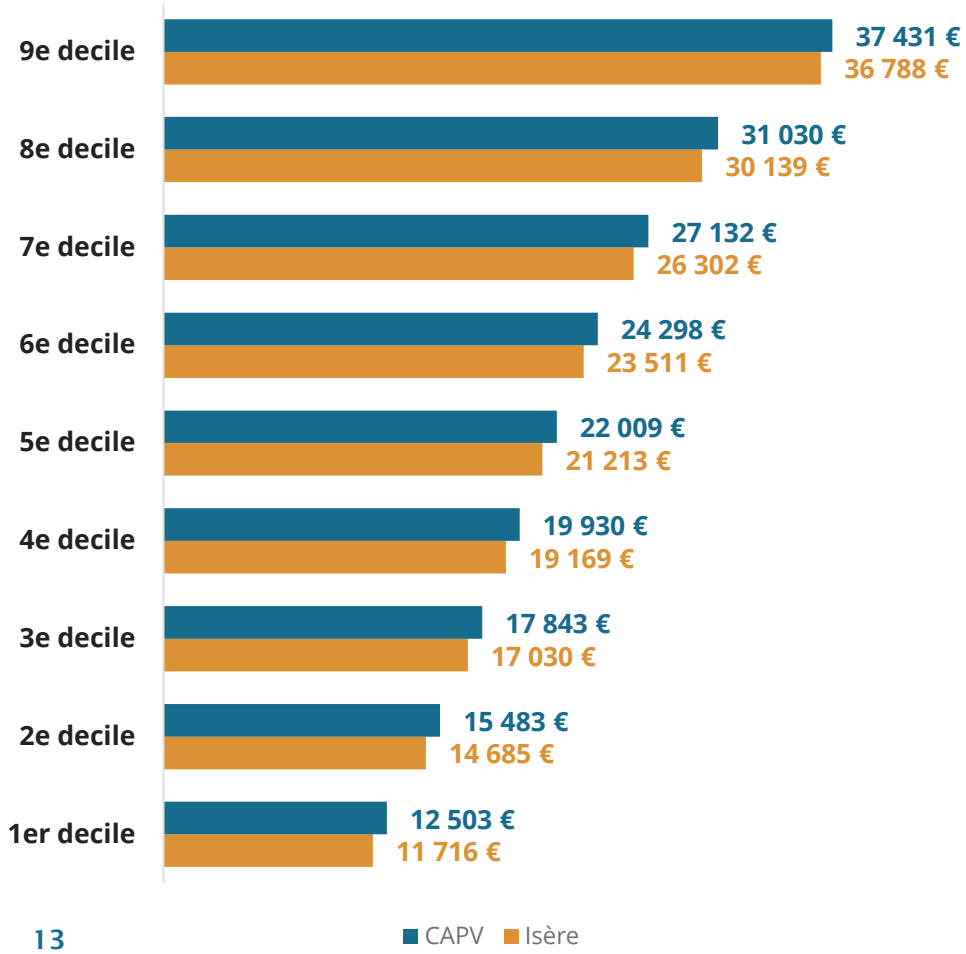


Une forte représentation de retraités, d'ouvriers et de professions intermédiaires

- Les retraités sont de plus en plus représentés sur le territoire, reflet d'un vieillissement de la population.
- Entre 2008 et 2013, la CAPV compte 220 chefs de ménages retraités de plus chaque année.
- Les ouvriers et les employés sont tout deux représentés à hauteur de 16 % des chefs de ménages. Entre 2008 et 2013, si le nombre de ménages de professions intermédiaires a augmenté (+ 430), le nombre d'ouvriers a quant à lui diminué (- 410).
- Pour autant, entre 2008 et 2013, le territoire accueille en moyennes 70 cadres de plus chaque année : reflet d'une certaine attractivité ?

>> Des ménages aux revenus légèrement supérieurs à la moyenne iséroise

Revenu disponible par unité de consommation en 2013
Source : Filosofi 2013



Une distribution des revenus qui reste contrastée

Un revenu annuel médian 800 € supérieur à celui observé dans le département

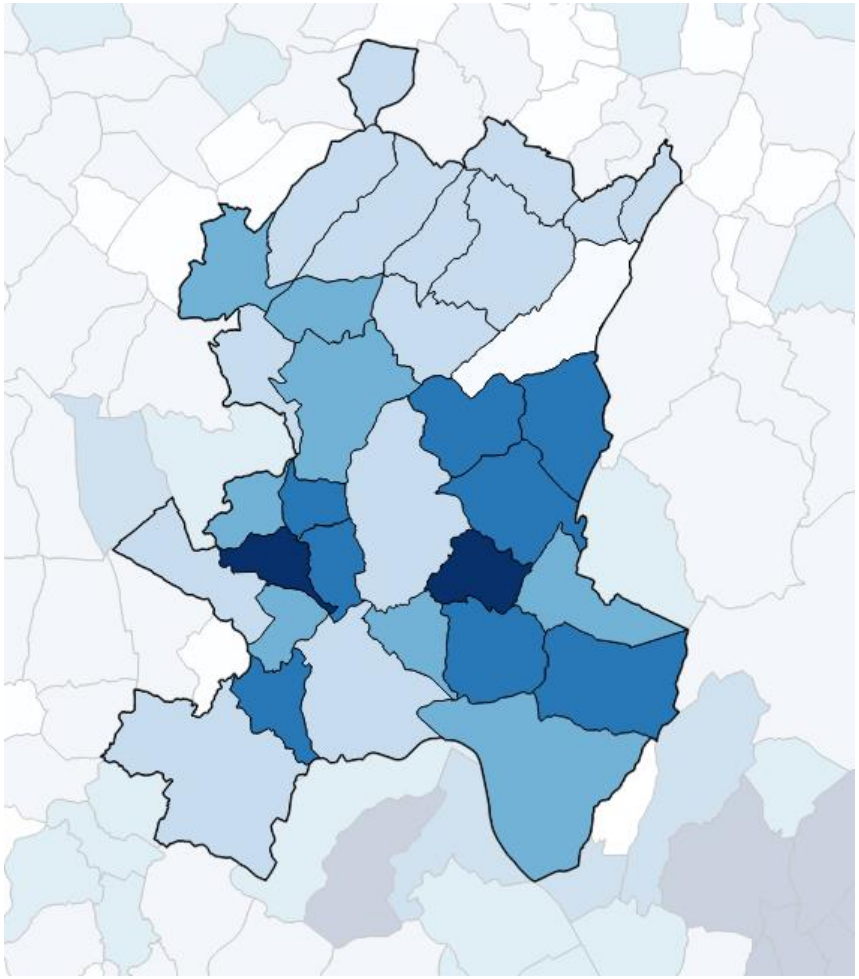
Une distribution des revenus des ménages de la CAPV qui suit celle observée dans le département.

Les 10 % des ménages les plus riches bénéficient de **3 fois le revenu disponible** par unité de consommation des 10 % des ménages les plus pauvres.

Un enjeu d'adéquation entre prix des logements et revenus des ménages

>> Des disparités de revenus en fonction des communes

Revenu médian disponible des ménages par unité de consommation en 2013
Source : Filosofi 2013



Des disparités de revenus en lien avec l'offre de logements proposée

Les communes tournées vers l'agglomération grenobloise accueillent des ménages aux revenus aisés.

Parmi elles, Voiron, Moirans, Tullins et Rives connaissent le revenu médian le plus bas. Ce sont aussi les communes qui proposent l'offre de logement la plus accessible et diversifiée.

- < 20 000 €
- entre 20 000 € et 22 000 €
- entre 22 000 € et 24 000 €
- entre 24 000 € et 26 000 €
- > 26 000 €

DYNAMIQUES SOCIODÉMOGRAPHIQUES ET STRUCTURE DU PARC

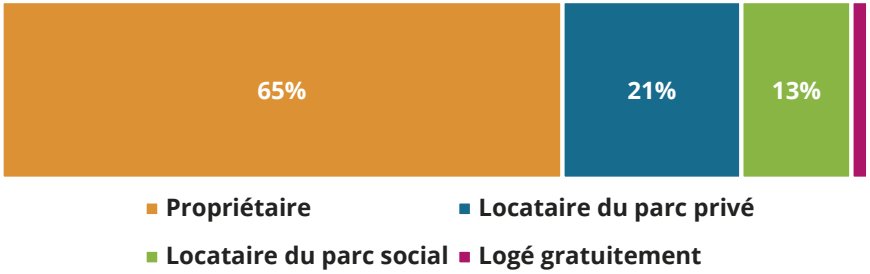
>> Un parc de logements tourné vers la maison individuelle mais relativement diversifié

42 870 logements en 2013

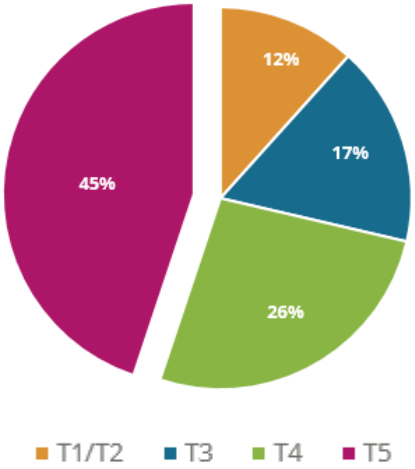
41 % d'appartements

59 % de maisons

Statut d'occupation
Source : INSEE 2013

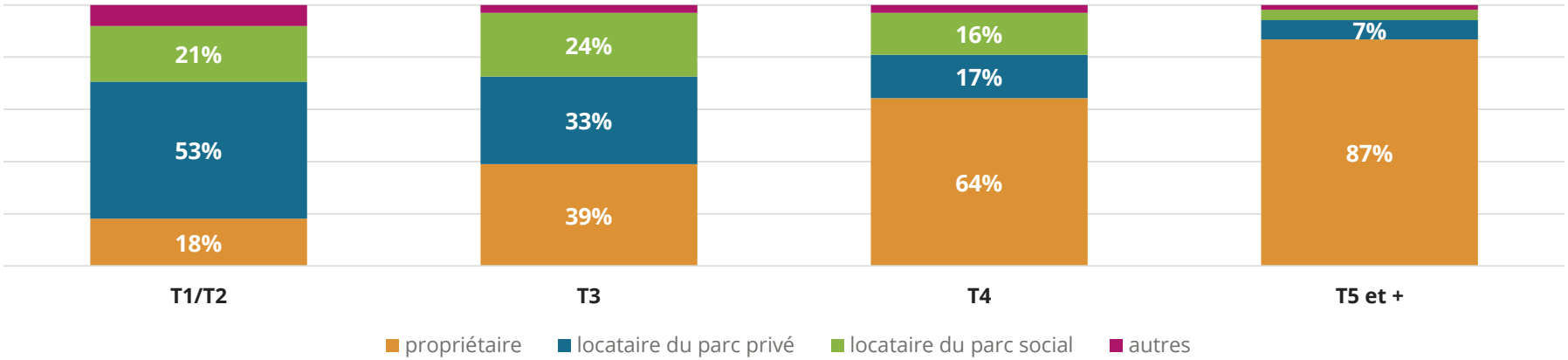


Nombre de pièces
Source : INSEE 2013



>> Des petits logements locataires et de grands logements propriétaires

Statut d'occupation et typologie des logements
Source : INSEE 2013



Une typologie de logement qui détermine le statut d'occupation

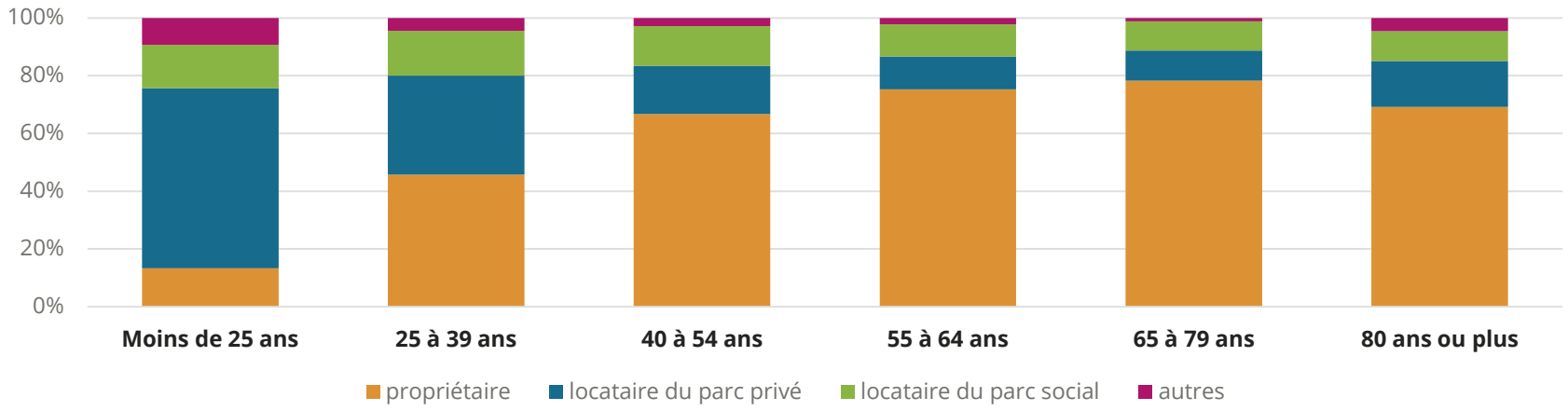
Une répartition relativement équilibrée des statut d'occupation sur le produit T3, symbole d'un produit intermédiaire répondant à des besoins diversifiés

Le locatif privé surreprésenté pour l'offre en petites typologies.

60 % des propriétaires occupants habitent un très grand logement (T5 ou plus)

>> Un parcours résidentiel essentiellement tourné vers l'accession

Le statut d'occupation des différentes tranches d'âge
Source : Insee 2013



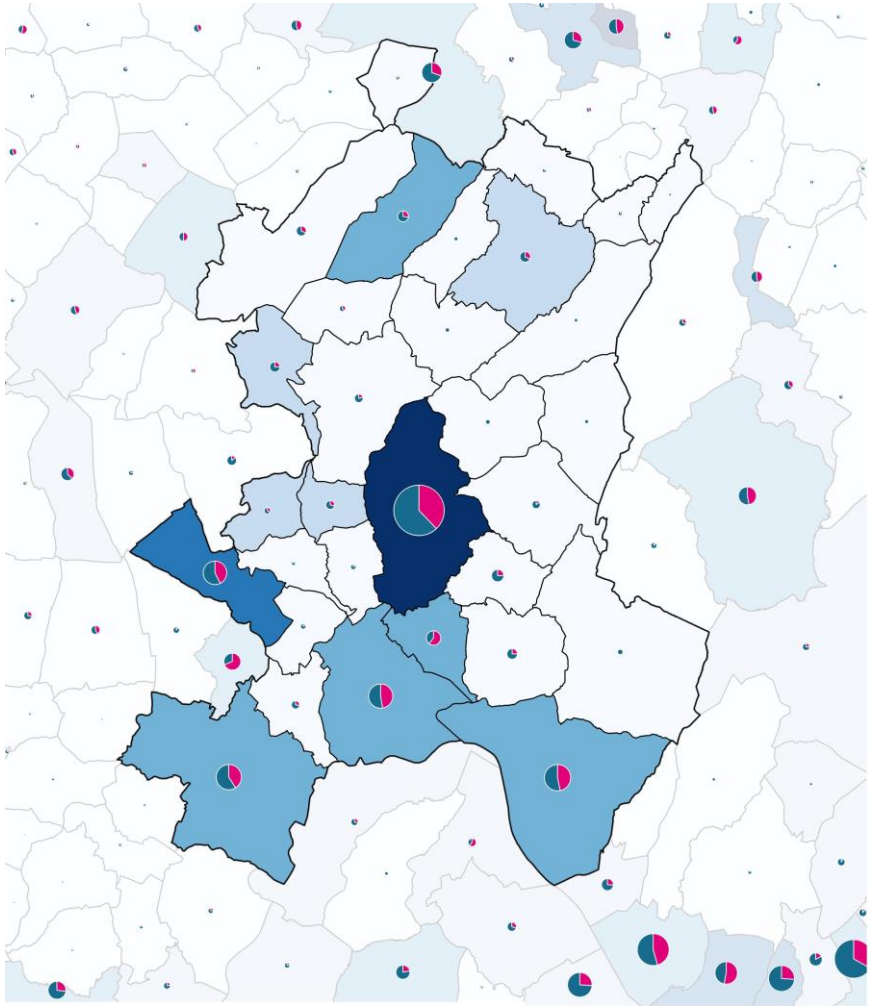
Un statut d'occupation qui varie en fonction des différentes tranches d'âge

- Des **jeunes** en première étape d'accès au logement, en majorité locataires du parc privé. Ils constituent un public cible identifié dans le PLH avec un enjeu de diversification de l'offre locative
- Les **25-40 ans** qui deviennent, quand il le peuvent, propriétaires de leur logement
- La tranche des **40-65 ans**, où l'accès à la propriété se conforte avec 70 % de ménages propriétaires
- Des **personnes âgées** souvent confrontées à une perte de mobilité à partir de 75 ans, qui peuvent être amenées à changer de logement
- La part de locataires du parc social est relativement stable au fil des âges. Les produits proposés semblent devoir répondre aux besoins et aux problématiques des ménages à tous les âges de la vie

DYNAMIQUES SOCIODÉMOGRAPHIQUES ET STRUCTURE DU PARC

>> Le parc locatif, une porte d'entrée du parcours résidentiel

Répartition du parc locatif privé et social
Source : INSEE 2013



19 400 ménages éligibles au logement social (PLUS) en 2013

8 170 ménages éligibles au logement très social (PLAI) en 2013

Des locataires aux revenus modestes

Si le revenu disponible médian par unité de consommation dans l'ensemble du territoire s'élève à 22 000 € par an, celui des locataires s'élève à 16 900 € et celui des propriétaires à 24 400 €.

En 2016, un ménage d'une personne éligible au logement social dispose d'un revenu fiscal de référence de 20 100 € (soit environ 1 680 € / mois)

Un ménages d'une personne éligible au logement très social a un revenu fiscal de référence de 11 100 € (soit environ 920 € / mois).

Part de résidences principales occupées par des locataires

- < 20 %
- entre 20 et 30 %
- entre 30 et 40 %
- entre 40 et 50 %
- > 50 %
- locataires du parc privé
- locataires du parc social

AGENCE d'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

>> Ce qu'il faut retenir

- Un marché sous **influence grenobloise** qui a constitué pendant longtemps une terre de report pour les accédants des classes moyennes.
- Après avoir été longtemps attractif sur le plan démographique, l'importante baisse du solde migratoire depuis 1982 est révélateur **d'une perte d'attractivité démographique** globale.
- Des **niveaux d'attractivité** qui demeurent **très hétérogènes** entre Voiron et les pôles principaux d'une part qui connaissent un recul démographique et les autres communes d'autre part qui continuent de voir leur population progresser.
- Un solde migratoire très excédentaire concernant aujourd'hui **les retraités** et **les familles** avec une part de plus en plus significative de foyers monoparentaux et/ou recomposés.

B

LA PAROLE AUX COMMUNES

PARTIE 1

Quels enjeux pour les communes face aux évolutions du parc de logement ?

1967-2017 50 ANS AGENCE d'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

Notre histoire éclaire l'avenir

>> Quels enjeux pour les communes face aux évolutions du parc de logement ?

- Comment les communes vivent-elles ces évolutions démographiques ?
- Quels impacts sur la gestion des équipements, des services et l'évolution du parc existant ?
- Quel regard sur les effets de la production neuve sur le peuplement des communes ?
- Quelles stratégies mises en places pour répondre à ces problématiques ?

PARTIE 2

Quelle stratégie de positionnement résidentiel pour le Pays Voironnais ?

Pays Voironnais

1967-2017 50 ANS AGENCE d'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

Notre histoire éclaire l'avenir

A

PROSPECTIVE & SCENARIOS

PARTIE 2

Quels ajustements entre volumes, produits et besoins ?

1967-2017 50 ANS AGENCE d'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

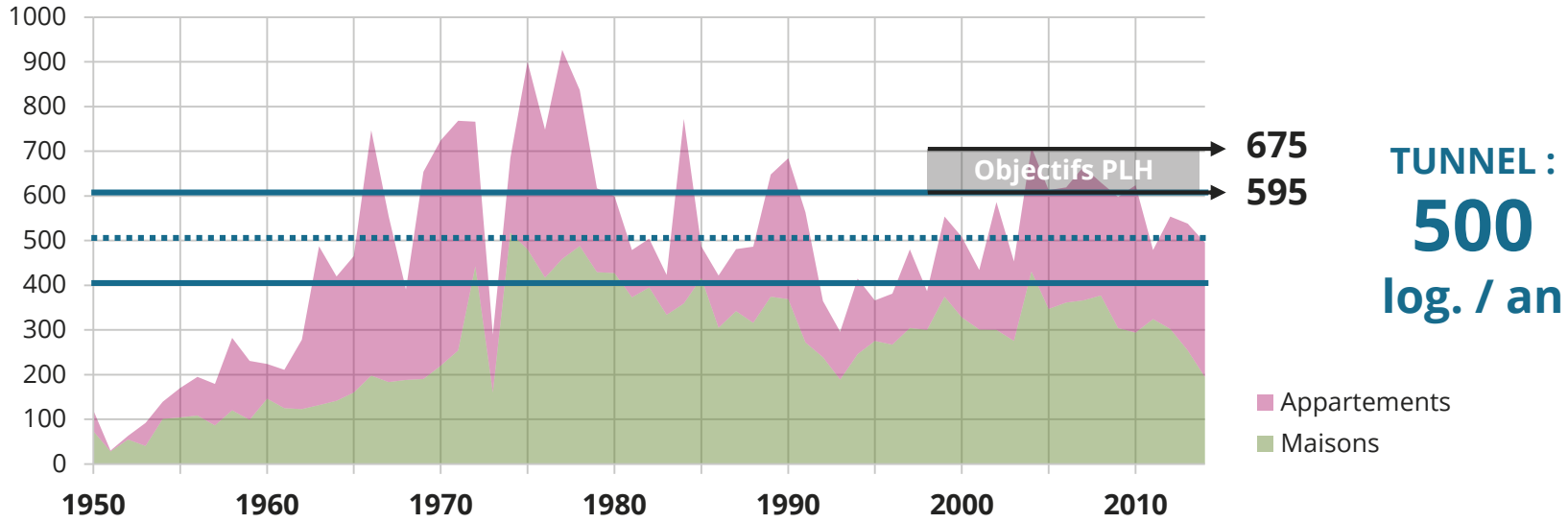
Notre histoire éclaire l'avenir

QUEL POSITIONNEMENT RÉSIDENTIEL POUR LE VOIRONNAIS ?

>> Quelle capacité d'absorption du marché ? (Combien ?)

- Un marché qui absorbe environ **500 logements / an** depuis les années 1970
- En « fin de cycle », des signaux qui plaident en faveur d'un ralentissement
- Un **déclin de la filière du logement individuel** synonyme d'une transition dans la production immobilière dans le voironnais

Production annuelle de logements
Source : AURG d'après DGI (MAJIC III, 2015)



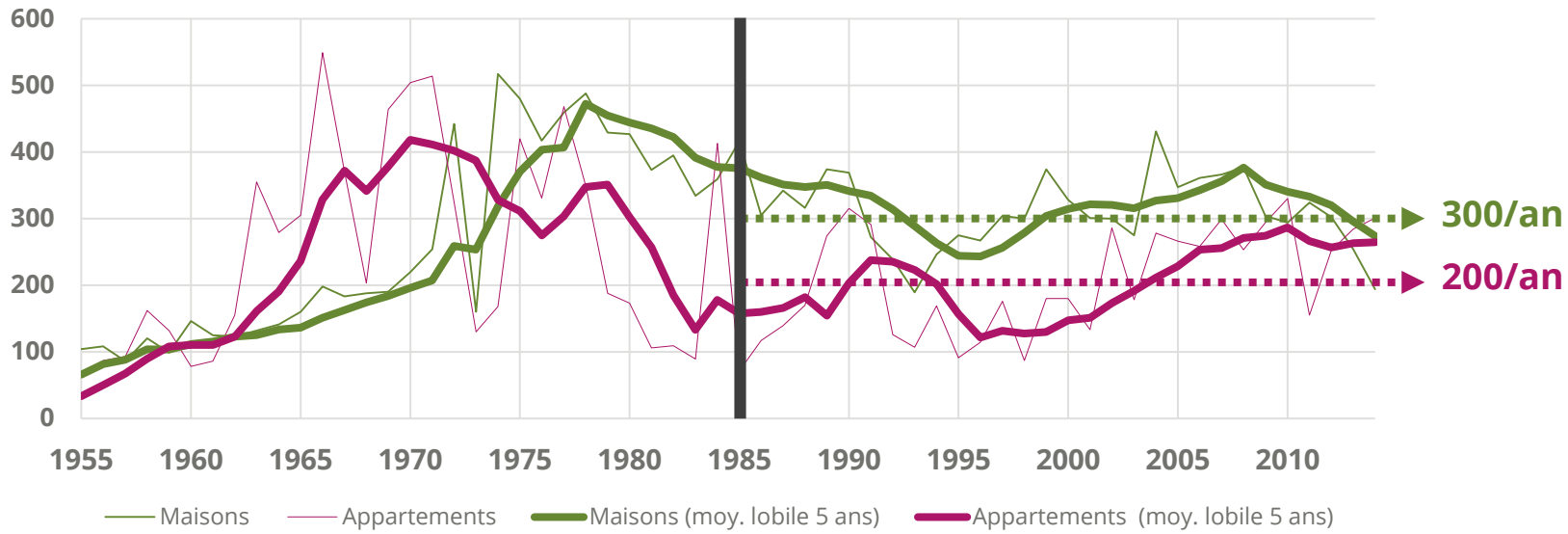
QUEL POSITIONNEMENT RÉSIDENTIEL POUR LE VOIRONNAIS ?

>> Vers un rééquilibrage entre individuel et collectif

- Depuis 1985 une production relativement stabilisée dans un « tunnel » autour **de 200 logements** collectifs et **300 logements individuels / an**.
- Depuis 2010, un phénomène de **convergence voire d'inversion du rapport entre individuel et collectif**

Production annuelle de logements dans le Pays Voironnais (CAPV)

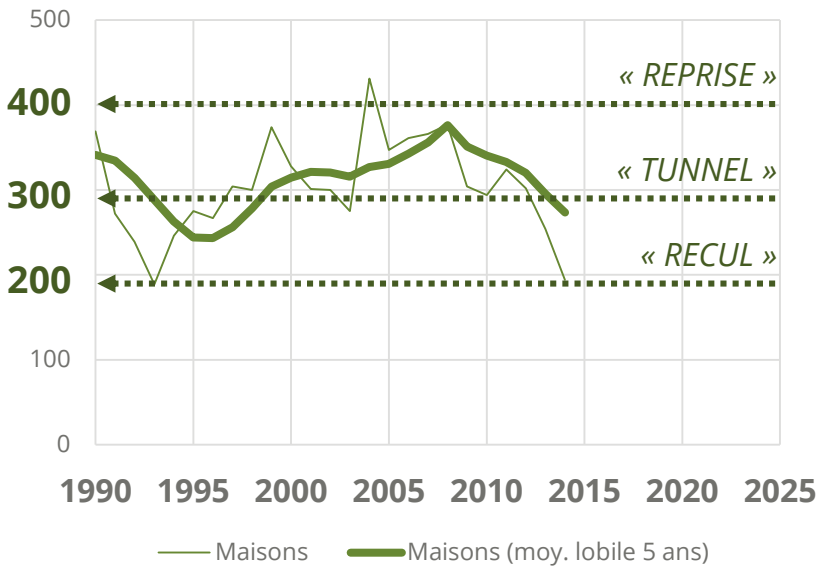
Source : AURG d'après DGI (MAJIC III, 2015)



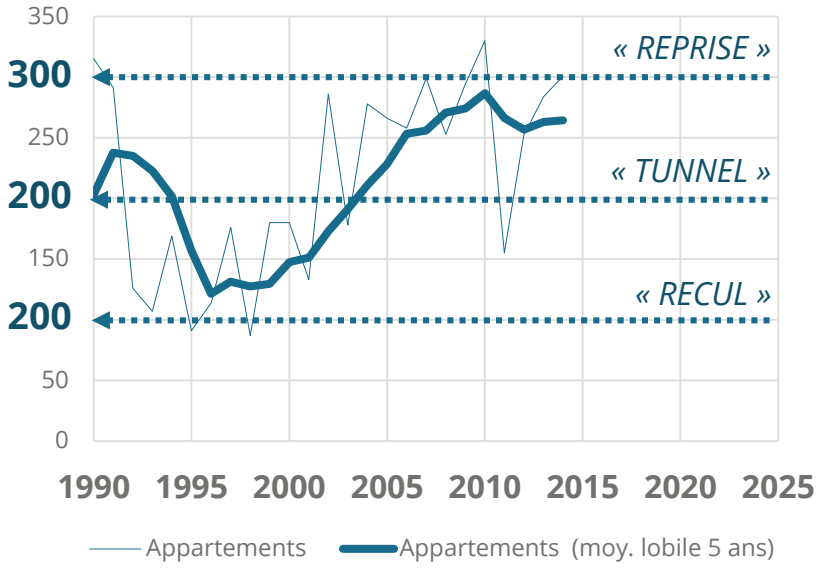
>> Quelle capacité d'absorption du marché ? (Combien ?)

Une production en individuel qui décline et un secteur du collectif qui décolle : quelles perspectives pour les volumes de production à l'horizon 2025 ?

Scénarii prospectifs pour la production de logement individuels dans le voironnais



Scénarii prospectifs pour la production de logement collectifs dans le voironnais



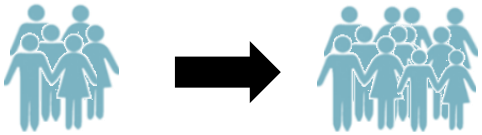
QUEL POSITIONNEMENT RÉSIDENTIEL POUR LE VOIRONNAIS ?

>> Une capacité d'absorption étroitement conditionnée par l'évolution des besoins en logements

Besoins en logements

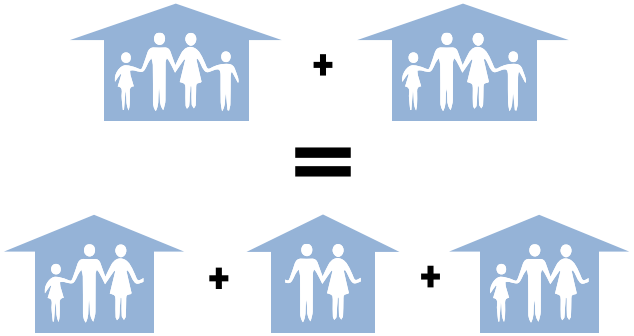
EXOGENES

Croissance démographique



ENDOGENES

Desserrement des ménages



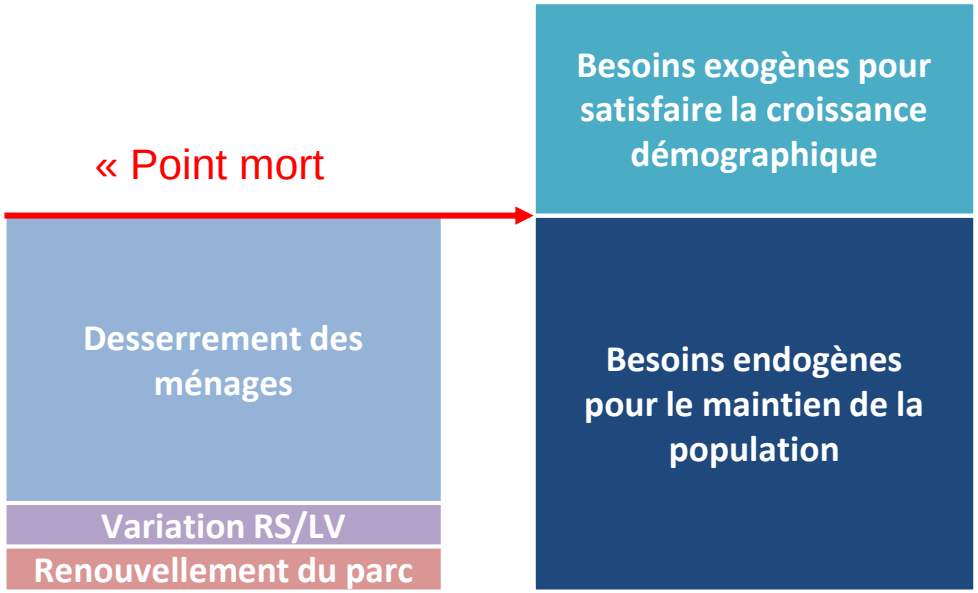
Variations des résidences secondaires

Variation des logements vacants

Renouvellement du parc

QUEL POSITIONNEMENT RÉSIDENTIEL POUR LE VOIRONNAIS ?

>> Quelle capacité d'absorption du marché ? (Combien ?)



PRODUCTION < BESOINS

Déficit de logements

Tension du marché / prix élevés

Potentiel de croissance démographique non exploité – exode périurbain

BESOINS < PRODUCTION

Abondance de logements

Détente du marché / baisse des prix

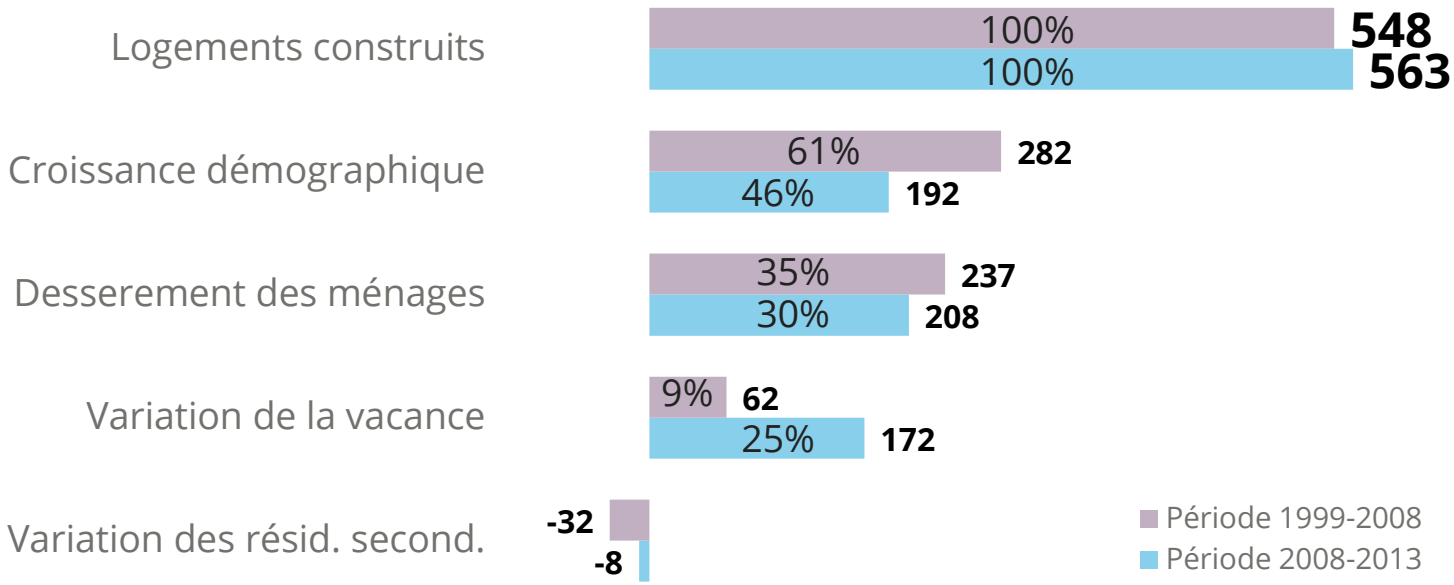
Progression de la vacance

- La production de logements additionnels aux besoins endogènes conditionne la **capacité d'un territoire à bénéficier de la croissance démographique**
- Pour autant, la production de logements n'engendre pas systématiquement l'accueil de populations nouvelles
- Elle doit s'accompagner d'un **faisceau d'éléments favorables** : attractivité du territoire, dynamisme économique, ambitions des territoires voisins, conjoncture du marché, adéquation des produits avec les besoins

QUEL POSITIONNEMENT RÉSIDENTIEL POUR LE VOIRONNAIS ?

>> L'adéquation entre production récente et réponse aux besoins, retour sur les dynamiques récentes

Effets et affectation de la production annuelle moyenne de logements dans le Pays Voironnais

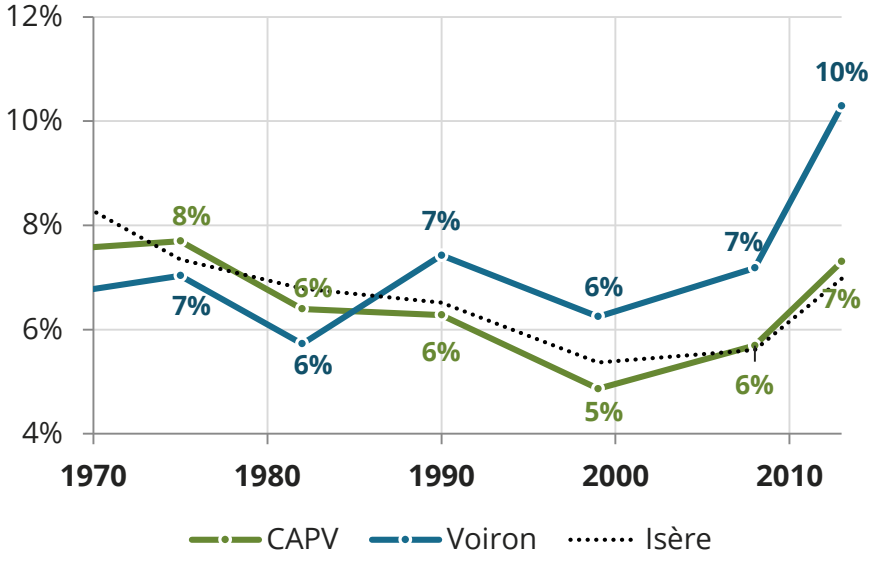


Dans le **contexte post-crise de 2008**, la production **n'a pas produit l'effet démographique escompté** et s'est traduite parallèlement par une **progression de la vacance**

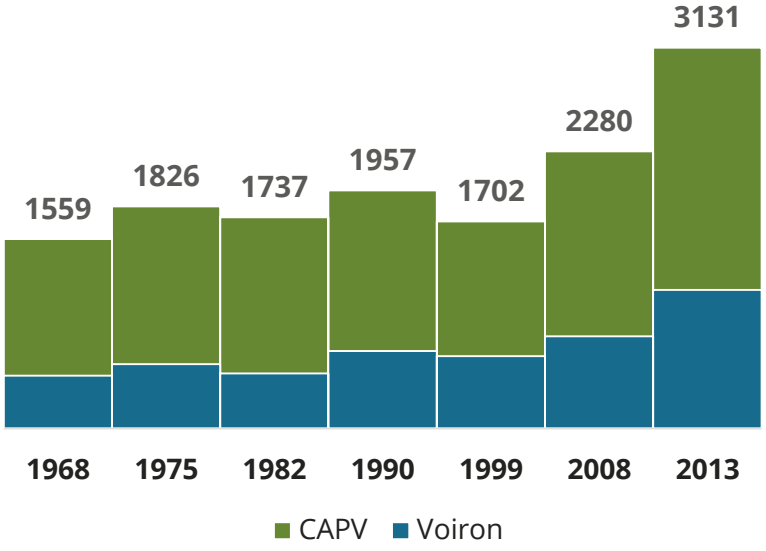
>> La progression de la vacance, un problème certes de volumes…

- Entre 2008 et 2013, **565 logements ont été produits en moyenne par an** tandis que **170 logements sortaient du marché** (Source INSEE).
- Ceci confirme que la **capacité d'absorption théorique moyenne annuelle** du voironnais durant cette période se situe grossièrement autour d'un rythme de **400 logements**.

Evolution du taux de vacance dans la CAPV
AURG d'après INSEE (RP)



Evolution des logements vacants dans la CAPV
AURG d'après INSEE (RP)



QUEL POSITIONNEMENT RÉSIDENTIEL POUR LE VOIRONNAIS ?

>> … mais surtout des logements inadaptés aux besoins

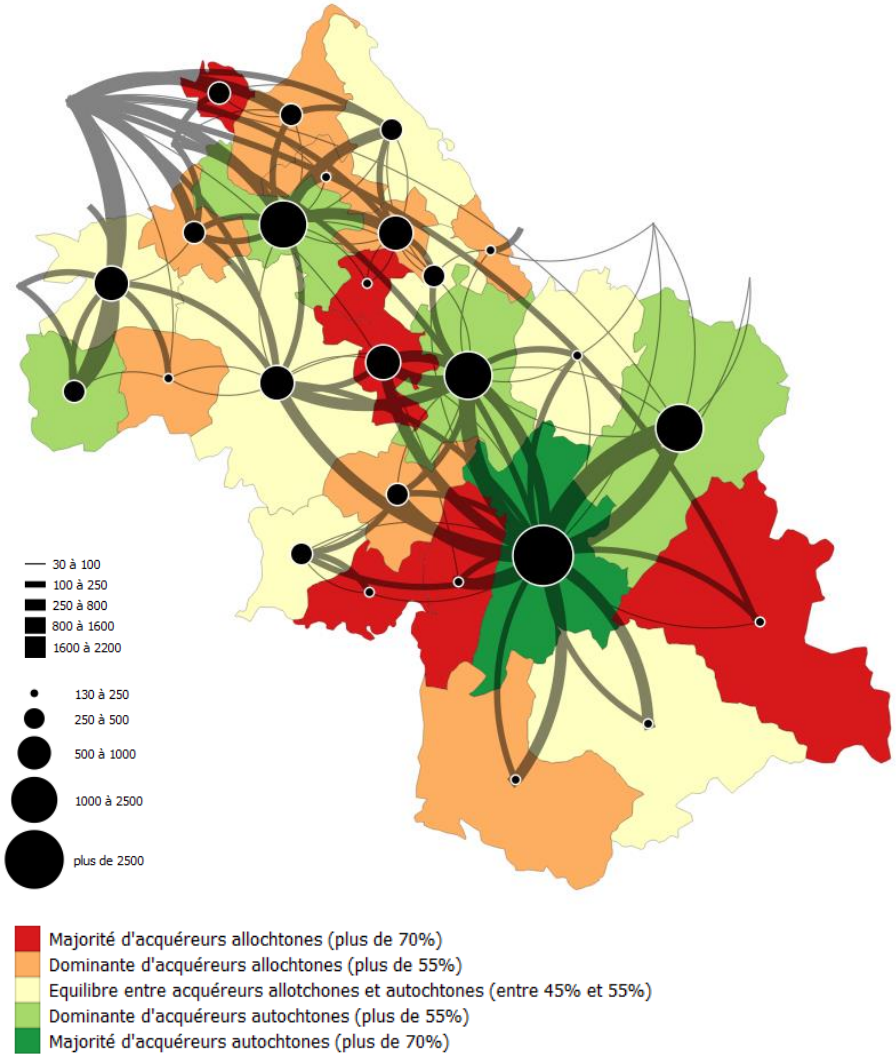
- Une **problématique centrée sur le collectif ancien** (19% des logements construits avant 1950) et les **petites typologies** (1/4 des T1 sont vacants et 15% des T2) souvent lié à des logements, exigus, peu fonctionnels et/ou dégradés

Taux de vacance selon le type et la génération de logements dans La CAPV en 2015
AURG d'après DGI – MAJIC III (2014)

	Individuel	Collectif	T1	T2	T3	T4	T5+
avant 1950	10%	19%	27%	21%	17%	14%	15%
de 1950 à 1975	5%	8%	13%	8%	8%	7%	8%
de 1976 à 1989	3%	11%	33%	9%	7%	4%	5%
de 1990 à 2000	2%	8%	12%	9%	7%	7%	12%
après 2000	3%	8%	33%	12%	6%	5%	8%
TOTAL	5%	12%	25%	15%	10%	8%	9%

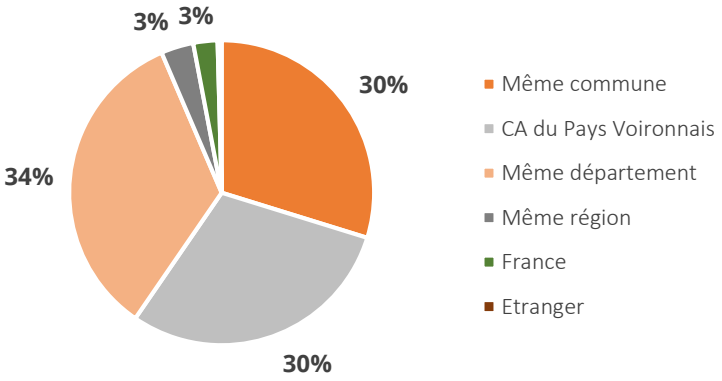
QUEL POSITIONNEMENT RÉSIDENTIEL POUR LE VOIRONNAIS ?

>> Quelles cibles d'acquéreurs dans le voironnais ? (Pour Qui ?)



Un territoire inscrit dans un ensemble de relations d'interdépendance

- Un des rares territoires isérois à dominante d'acquéreurs endogènes
- Des flux réciproques avec la Métropole Grenobloise
- Des dynamiques de report vers les vallons de la Tour, la Chartreuse et la Bièvre.



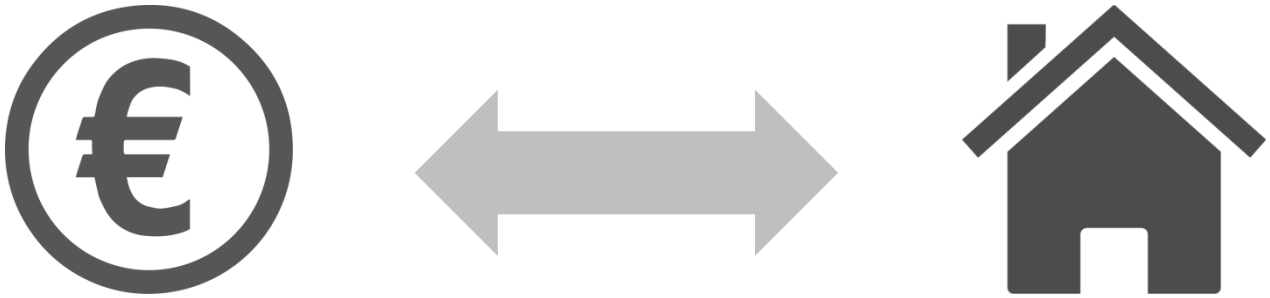
QUEL POSITIONNEMENT RÉSIDENTIEL POUR LE VOIRONNAIS ?

>> Quelles cibles d'acquéreurs dans le voironnais ? (Pour Qui ?)

Favoriser la diversité des parcours résidentiels et renforcer l'attractivité pour de nouvelles populations

A Produire des logements accessibles pour les acquéreurs endogènes

B Diversifier les cibles d'acquéreurs en proposant des produits spécifiques

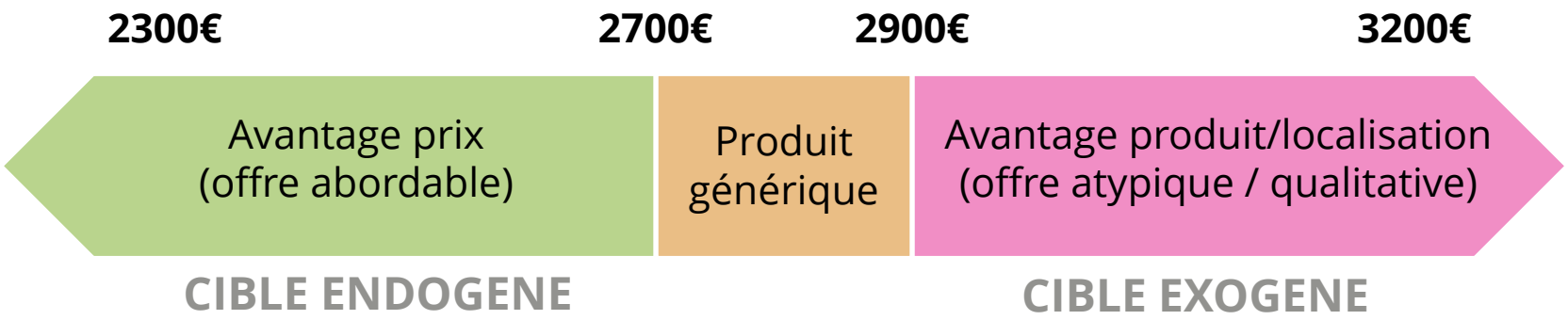


TRAVAILLER LE PRIX **TRAVAILLER LE PRODUIT**

QUEL POSITIONNEMENT RÉSIDENTIEL POUR LE VOIRONNAIS ?

>> Quelle capacité d'achat en fonction des cibles ? (Quel Prix ?)

Des prix de marché qui résultent d'une adéquation cible / produit

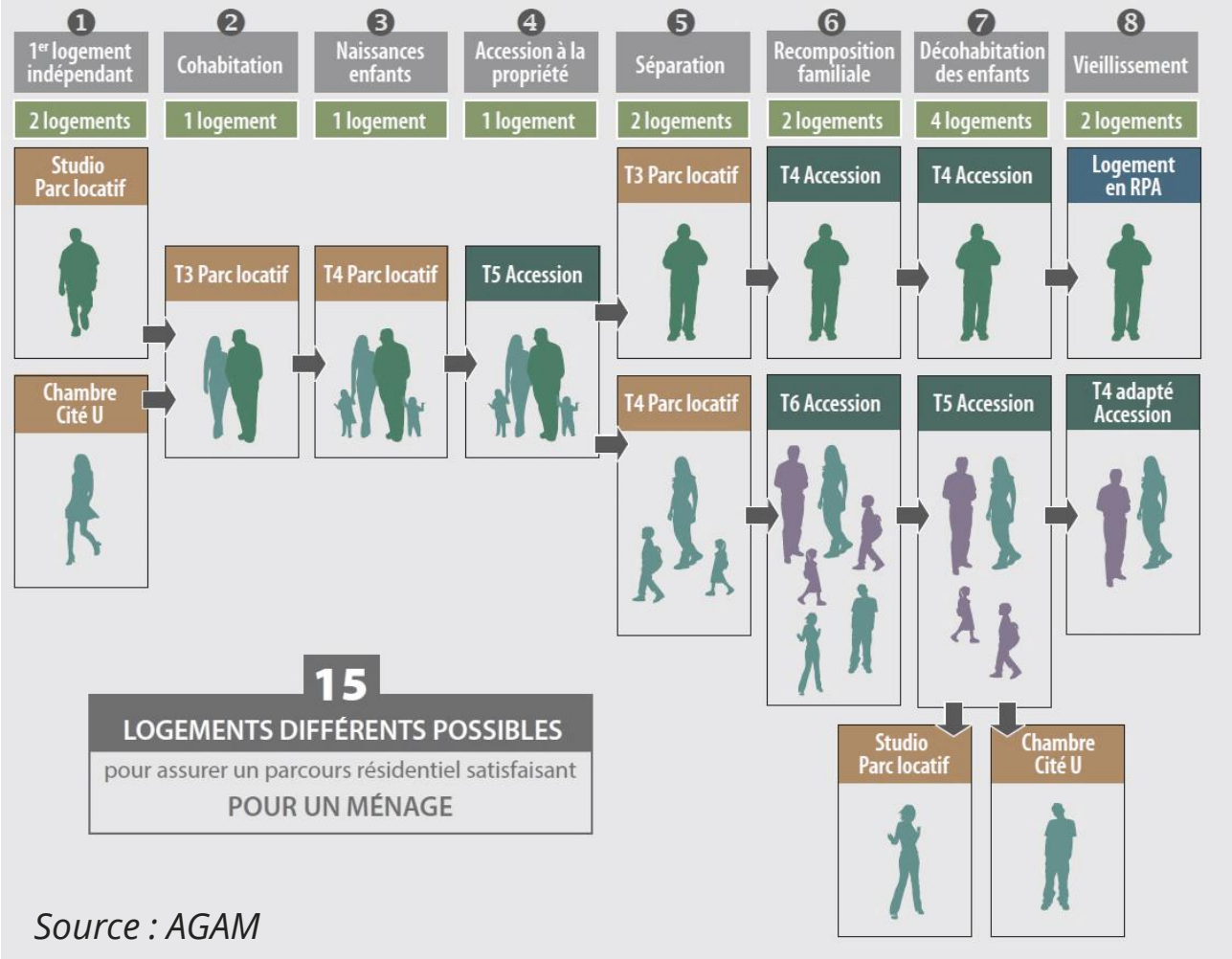


Un marché plus ou moins concurrentiel selon les orientations retenues

- Un marché des biens « génériques » hautement concurrentiel dans un contexte de concurrence avec le marché de l'ancien bien plus abordable
- Un positionnement délicat dans le marché des biens « spécifiques » du fait de la concurrence avec d'autres types d'arbitrages dans le choix résidentiels (hypercentre, aménités paysagères…)
- Un fort potentiel du marché de l'accession à prix maîtrisé mais des prix de vente qui pèsent lourdement sur l'équilibre des opérations

QUEL POSITIONNEMENT RÉSIDENTIEL POUR LE VOIRONNAIS ?

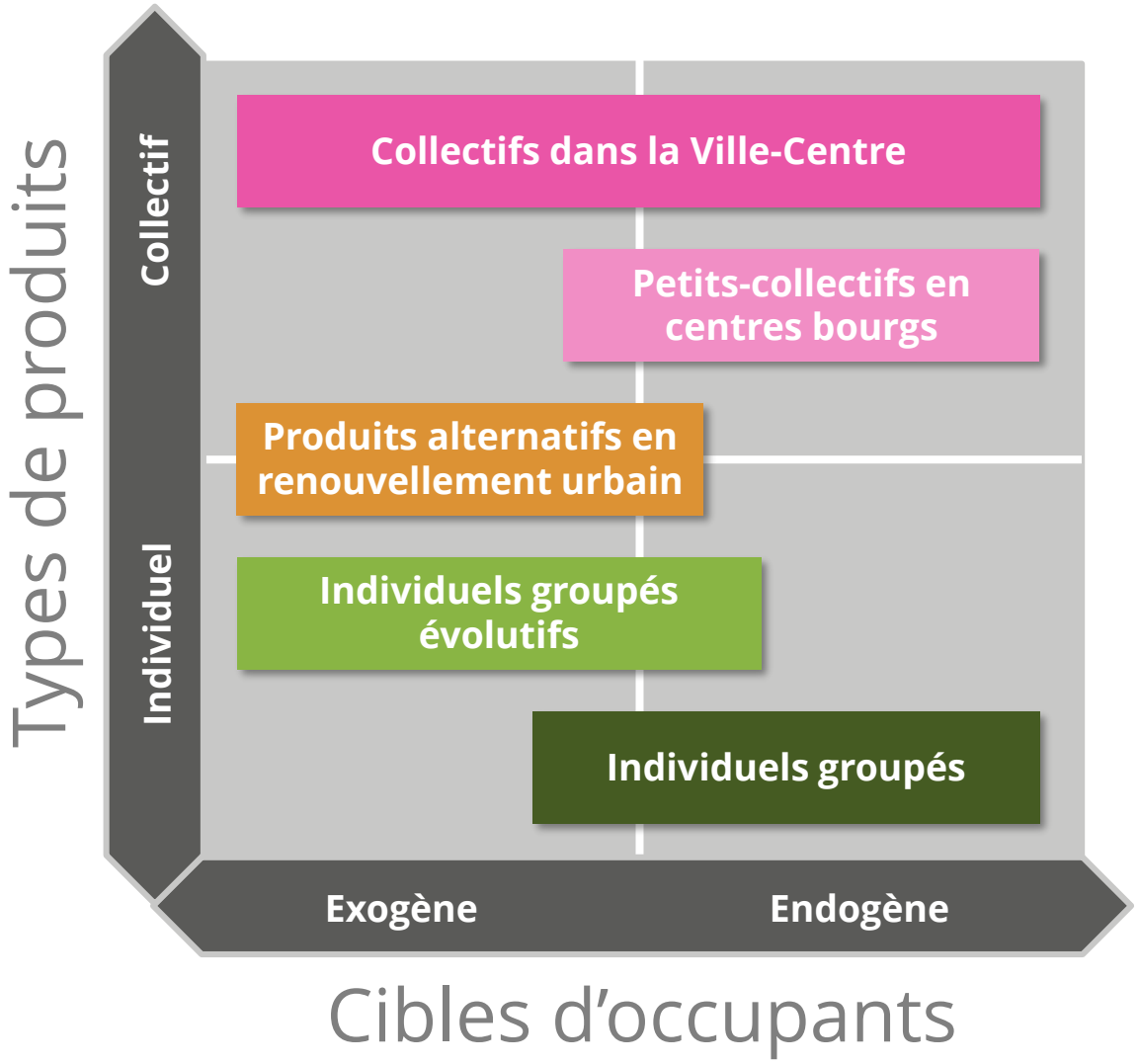
>> Quels produits pour quels besoins ? (Quoi ? Pour Qui ? Comment ?)



Source : AGAM

QUEL POSITIONNEMENT RÉSIDENTIEL POUR LE VOIRONNAIS ?

>> Quels produits pour quelles cibles ? (Quoi ? Pour Qui ? Où ?)



Renouveler l'attractivité de la ville-centre avec des opérations qualitatives et emblématiques

Produit :
Du T2 au T5 avec prestations plutôt haut de gamme (terrasse, garage) en cœur de ville

Type :
Accession libre
Logement social

Cibles :
Jeunes couples, séniors, ménages en décohabitation

Localisation :
Voiron

Atouts concurrentiels :
Proximité des commerces et des services, prestations

Redynamiser et offrir une diversité de parcours résidentiels dans les centres-bourgs en développant des petits collectifs à taille humaine

Produit :
Du T2 au T4 sur des petites opérations (R+2/3) structurant l'espace public

Type :
Accession libre, accession sociale locatif social, commerces

Cibles :
Jeunes couples, séniors, ménages en décohabitation

Localisation :
Tissu urbain des bourgs-centres

Atouts concurrentiels :
Proximité des commerces et des services, cadre de vie, ambiance « village »

Anticiper l'adaptabilité des logements face aux cycles d'occupation des ménages à travers des logements évolutifs mais aussi abordables

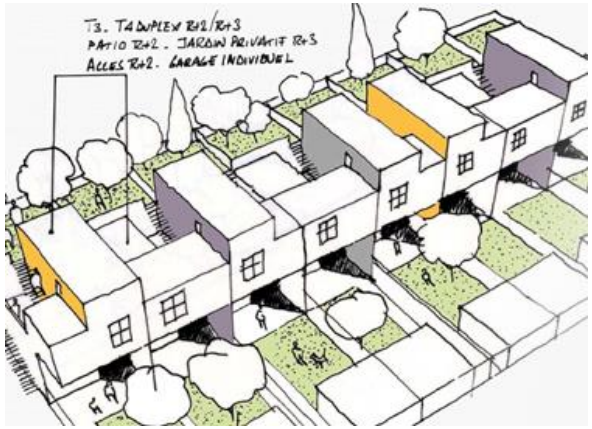
Produit :
Maison neuves avec travaux T4 avec jardinet + annexe et/ou combles à aménager

Type :
Accession sociale
Logement abordable

Cibles :
Jeunes primo-accédants

Localisation :
À proximité des infrastructures de transports (gare, autoroute)

Atouts concurrentiels :
Isolation, emplacement, accessibilité, prix, évolutivité



QUEL POSITIONNEMENT RÉSIDENTIEL POUR LE VOIRONNAIS ?

Proposer une alternative à la maison individuelle à travers des produits fonctionnels, attractifs et bien situés

Produit :
Maison T3 / T4 avec jardinet

Type :
Locatif social
Logement abordable

Cibles :
Jeunes coupes
Familles recomposée

Localisation :
À proximité des infrastructures de transports (gare, autoroute)

Atouts concurrentiels :
Emplacement, extérieur, qualités thermiques et acoustiques

Diversifier les cibles d'acquéreurs en proposant des produits alternatifs et atypiques dans une démarche de renouvellement urbain

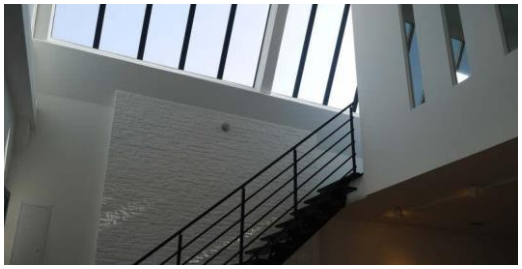
Produit :
Plateaux à aménager (80 à 200m)² dans d'anciens bâtiments à forte valeur patrimoniale

Type :
Accession libre

Cibles :
Jeunes couples, classes créatives, travailleurs indépendants

Localisation :
Selon opportunités

Atouts concurrentiels :
Cachet, proximité des services, personnalisation



B

LA PAROLE AUX ACTEURS DU MARCHÉ

PARTIE 2

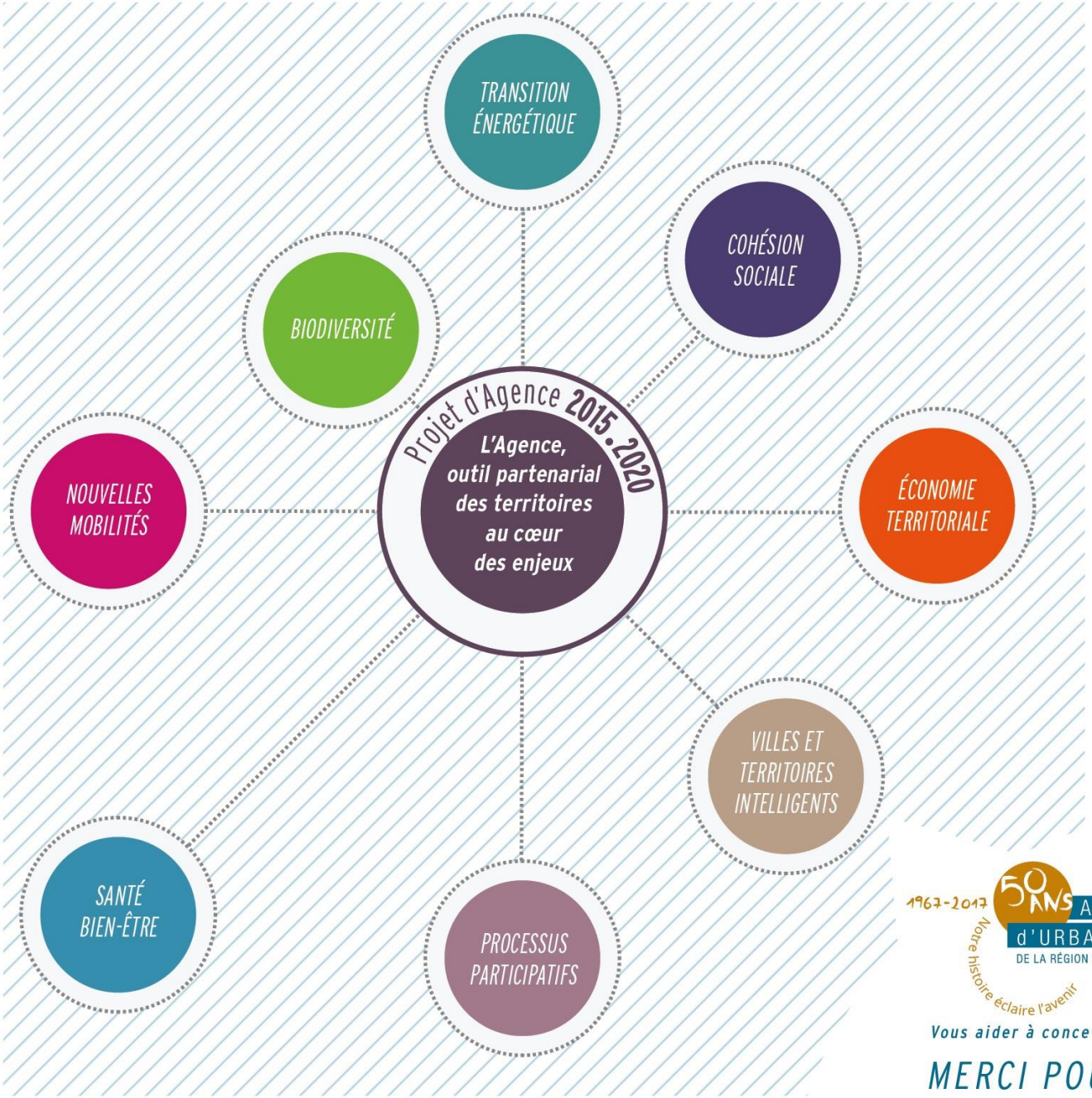
Quels produits pour quels cibles dans les territoires du Pays Voironnais ?

1967-2017 50 ANS AGENCE d'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

Notre histoire éclaire l'avenir

>> Quels produits pour quels cibles dans les territoires du Pays Voironnais ?

- Quelles sont les spécificités et les atouts concurrentiels des marchés résidentiels du Pays Voironnais ?
- Quels sont les biens les plus plébiscités ? Quels sont ceux qui peinent à trouver preneurs ? Quels sont les critères de recherche (type de biens, localisation) ?
- Quel regard portez vous sur les perspectives d'évolution des marchés immobiliers dans le Pays voironnais à l'horizon 2025 ?
- Quels segments développer et / ou soutenir pour quelles cibles de clientèles ?



Des experts pluridisciplinaires au service de vos stratégies et de vos projets.

Des réflexions et adaptations en cours pour vous accompagner dans le changement.

gabriel.fablet@aurg.asso.fr
christelle.miolans@aurg.asso.fr
emmanuel.boulanger@aurg.asso.fr

1967-2017 50 ANS AGENCE d'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE
Notre histoire éclaire l'avenir

21, rue Lesdiguières - 38000 Grenoble
Tél. : 04 76 28 86 00 • Fax : 04 76 28 86 12
accueil@aurg.asso.fr
www.aurg.org

Vous aider à concevoir aujourd'hui les territoires de demain

MERCI POUR VOTRE ATTENTION