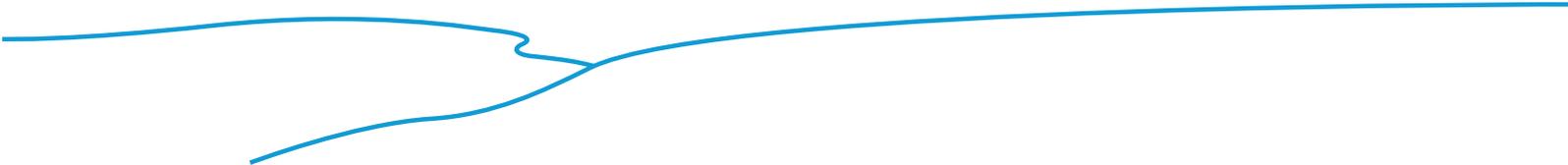


Le développement urbain en Rhône-Alpes

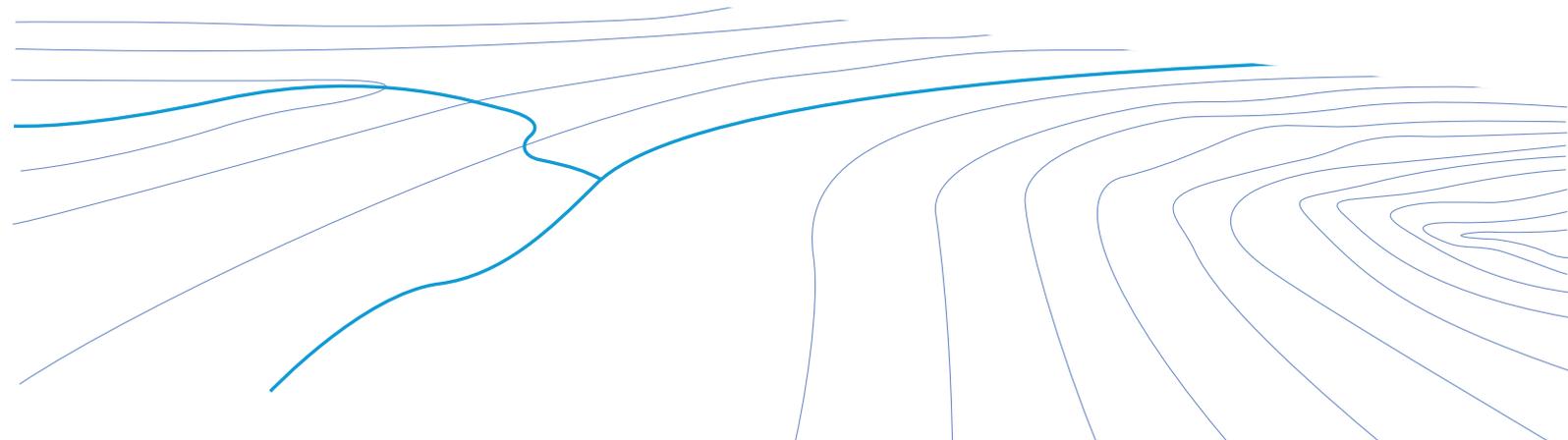
36 cartes commentées sur la dernière
décennie



Ce document a été réalisé par la Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement Rhône-Alpes,
service Connaissance, Études, Prospective et Évaluation.

Direction de projet : Sophie Barthelet, Gilles Piroux
Chef de projet, rédaction : Vincent Boulet
Traitements statistiques : Yves Pothier
Conception cartographique et réalisation : Magali Di-Salvo, Patrick Béranger
Maquettage et réalisation : François Pasquier (Mission Communication).

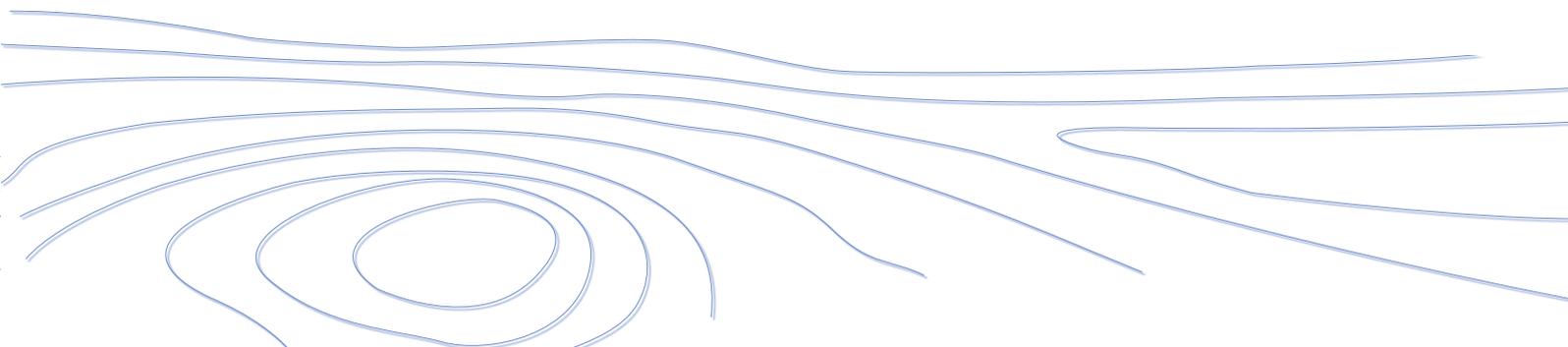
Remerciements à tous les relecteurs et contributeurs :
Sabine Mathonnet (service HCV), Pierre Foucher (Service API),
Laurence Cottet-Dumoulin, Françoise Barnier, Anne Chesnoy,
Jean-Yves Dautrait, Mylène Quilichini (Service CEPE).

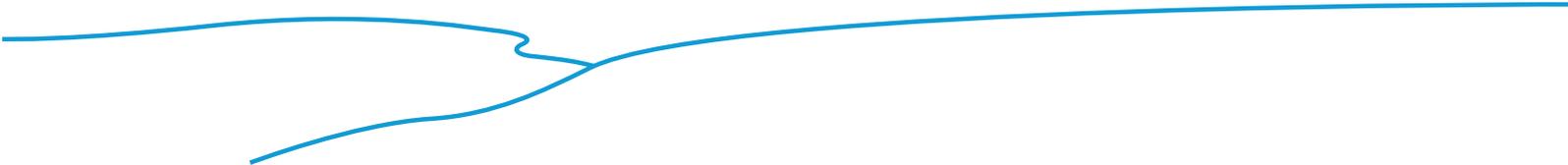


AVERTISSEMENT

Les données utilisées et analysées dans ce document proviennent soit de sources publiques soit de sources disponibles au sein de la DREAL, issues du Ministère de l'Écologie du Développement durable et de l'Énergie ou de différents partenaires. Ce sont les données actualisées au moment de la réalisation des cartes. Des statistiques plus récentes ont pu être mises à disposition depuis sur le site internet de la DREAL ou des partenaires.

Il appartient au lecteur de prendre les précautions nécessaires pour une utilisation pertinente de ces informations et de se rapprocher de la DREAL pour des précisions méthodologiques ou des compléments d'exploitation. Il est rappelé qu'il convient de citer la source en cas de réutilisation.





**PRÉSERVER LE CAPITAL
AGRICOLE ET
NATUREL**

**COMPRENDRE LES
DÉTERMINANTS DES
MARCHÉS FONCIERS**

**INTÉGRER
LES DÉTERMINANTS
DÉMOGRAPHIQUES**

**CARACTÉRISER LE
DÉVELOPPEMENT
URBAIN**

**MIEUX PRENDRE
EN COMPTE
LA MOBILITÉ**

**PERMETTRE L'ACCÈS
AU LOGEMENT
POUR TOUS**

**ALLER VERS
UNE PLANIFICATION
PLUS EFFICACE
ET INTÉGRATRICE**

PRÉAMBULE

La DREAL Rhône-Alpes a souhaité rassembler en un seul document la connaissance disponible dans plusieurs de ses services autour d'un phénomène, le développement urbain, pour la mettre à disposition. Celui-ci impacte de nombreuses politiques dont la DREAL assure ou contribue à la mise en œuvre avec l'ensemble de ses partenaires.

Ce document a pour objectif de décrire ce qui se passe sur l'ensemble du territoire régional à partir de données disponibles dans la DREAL sur différentes thématiques, et de mettre en évidence les interfaces avec le développement urbain pour favoriser une approche systémique.

Il s'agit ensuite de mettre à disposition l'ensemble de cette connaissance sous une forme facilement accessible : un document complet avec des cartes utilisables ensemble ou individuellement, des données explicitées et une analyse des informations apportées en lien avec le contexte des politiques publiques.

En donnant à voir et en mettant en perspective les actions qui interagissent, cette démarche apporte un éclairage aux acteurs des territoires dans leurs efforts pour la maîtrise de la consommation de l'espace. Cette connaissance contribue ainsi à rendre lisible les enjeux et les évolutions du territoire régional afin d'aider à l'orientation des interventions publiques.

SOMMAIRE

INTRODUCTION

6

CARACTÉRISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

1. Évolution des unités urbaines entre 1990, 1999 et 2010 10
2. Évolution des aires urbaines entre 1999 et 2010 14
3. Évolution des espaces artificialisés entre 1990 et 2006 18
4. Pourcentage de parcelles bâties en 2009 22
5. Dynamisme de la construction neuve entre 1999 et 2010 26
6. Étalement urbain entre 1999 et 2009 31

PRÉSERVER LE CAPITAL AGRICOLE ET NATUREL

7. Pentes et espaces artificialisés en 2006 36
8. Plans de prévention des risques en 2011 40
9. Évolution des surfaces agricoles entre 2000 et 2010 44
10. Milieux naturels en 2011 48
11. Typologie des unités paysagères en 2010 54

MIEUX PRENDRE EN COMPTE LA MOBILITÉ

12. Principales infrastructures de transport en 2011 62
13. Navettes domicile-travail entre cantons en 2007 70

**ALLER VERS
UNE PLANIFICATION
PLUS EFFICACE
ET INTÉGRATRICE**

14. Schémas de Cohérence Territoriale 2001, 2005 et 2011	80
15. Planification communale entre 2001 et 2011	86
16. Territoires couverts par des PLH en 2011	90
17. Intercommunalité Établissements Publics de Coopération Intercommunale en 2011	92

**INTÉGRER
LES DÉTERMINANTS
DÉMOGRAPHIQUES**

18. Densité de population en 2008	100
19. Évolution des densités de population entre 1999 et 2008	104
20. Mouvements migratoires entre 1999 et 2008	108
21. Évolution de la taille des ménages entre 1999 et 2008 (et le vieillessement de la population)	112

**PERMETTRE L'ACCÈS
AU LOGEMENT
POUR TOUS**

22. Part des résidences principales en 2010 et part des résidences secondaires en 2010	120
23. Évolution annuelle du nombre de résidences principales entre 2007 et 2010	124
24. Part des ménages en logement social en 2010	128
25. Part des ménages en locatif privé en 2010	130
26. Investissement locatif entre 2008 et 2010	132
27. Accession sociale via les PTZ entre 2001 et 2010	136
28. Évolution de l'offre de logement social entre 2008 et 2010.....	140

**COMPRENDRE LES
DÉTERMINANTS DES
MARCHÉS FONCIERS**

29. Emplois salariés au lieu de travail en 2009 (et dynamique récente de l'emploi privé)	146
30. Revenus en 2010 (et pauvreté)	150
31. Pôles de services en 2007	154
32. Prix moyen des terrains à bâtir entre 2008 et 2010	158
33. Prix moyens des logements neufs en collectif entre 2008 et 2010	162
34. Prix moyen des maisons anciennes entre 2000 et 2010	166
35. Construction neuve de locaux par destination entre 2006 et 2010	172
36. Précarité énergétique (et projection)	178

CONCLUSION

.....	182
-------	-----

Définir des concepts complexes

Développement urbain, consommation de l'espace, ou étalement urbain (urban sprawl...) sont des concepts plus ou moins précis qui tentent de caractériser le phénomène contemporain d'extension géographique, et de dilatation de la ville.

L'expression pourtant courante de **consommation de l'espace** est rarement référencée dans les dictionnaires, y compris ceux de géographie. Deux idées peuvent être avancées, celle « d'utiliser », et celle d'« intégrer ». La consommation d'espace décrit l'utilisation de l'espace périphérique par la ville pour fonctionner et, à terme, pour l'absorber : une fois devenu urbain, l'espace ne connaît plus de point de retour.

Pour l'Agence européenne de l'environnement, **l'étalement urbain** représente le phénomène d'expansion géographique des

aires urbaines par l'implantation en périphérie, au détriment de larges zones principalement agricoles, de types d'habitat peu dense (banlieues pavillonnaires, maisons individuelles). Cette dilatation de l'espace urbain se traduit par une diminution de la densité des zones urbanisées du fait d'une extension géographique plus rapide que la croissance démographique. En d'autres termes, l'étalement urbain décrit le fait que les villes croissent en surface et que le territoire s'artificialise à un rythme beaucoup plus important que ne l'imposerait le seul facteur démographique (voir carte n°6. *Étalement urbain entre 1999 et 2009*).

La notion de **développement urbain** n'est pas non plus partagée. Cependant cette terminologie est souvent utilisée, car elle présente un phénomène imagé et moins marqué négativement que les concepts précédents. Le

développement urbain auquel est souvent associé aujourd'hui le terme de « durable » renvoie à l'aspiration à trouver un mode de croissance urbaine souhaitable ou acceptable vis-à-vis des besoins mais également des ressources utilisées. La notion de développement urbain permet aussi d'appréhender les différentes fonctions de la ville : habitat, économie, transports, services...

Ainsi, il convient de rappeler que la ville est par essence le lieu favorisant les échanges, les interactions entre les hommes. Si à l'origine la concentration urbaine participe à une certaine économie de surface et de moyens, depuis quelques décennies les déterminants de la demande qui s'imposent aux aménageurs (population, taille des ménages, mobilité, aspiration à la maison individuelle...) expliquent l'inversement du phénomène.

Du choix individuel aux choix collectifs

Une observation à l'échelle régionale permet d'éclairer sous un autre angle l'effet des choix individuels mais aussi ceux de la collectivité :

- une commune doit-elle toujours être desservie par de nouvelles infrastructures ?
- un ménage peut-il construire une maison individuelle sur une parcelle de plus de 1000 mètres carrés ?

– les agriculteurs doivent-ils laisser la place aux projets de développement urbain (habitat, zones d'activités ou commerciales) ?

– les activités économiques et commerciales peuvent-elles continuer à consommer de grandes quantités de terres arables pour des espaces de stationnement horizontaux ?

Analyser rétrospectivement dix ans de développement urbain

Le document « *Le développement urbain en Rhône-Alpes, 36 cartes commentées sur la dernière décennie* » permet de jeter un regard rétrospectif sur une période marquée par la volonté du législateur et des acteurs de l'aménagement du territoire de lutter contre l'artificialisation des sols.

Comprendre les phénomènes en cours au travers de 36 cartes

Le document met en lien des analyses diversifiées qui exploitent, à l'échelle des communes ou des cantons de Rhône-Alpes, des sources de données capitalisées en DREAL (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement). Il propose :

– des **cartes** construites à partir de bases de données géolocalisables de natures différentes (enquêtes, photo-interprétation, zonages...) qui proviennent de producteurs d'informations variés (ministères en charge de la statistique publique, des impôts, du logement, de l'écologie, de l'agriculture, pôle emploi...);

– une **description de chaque donnée** pour permettre au lecteur de comprendre la construction de la carte avec les principales précautions de lecture à respecter ;

– une **analyse** qui identifie ensuite les principaux phénomènes à l'échelle régionale et met en évidence les éléments saillants ;

– des **liens** sont proposés pour approfondir l'analyse de la carte avec d'autres cartes et thématiques. Ces croisements cherchent à mettre en évidence les enjeux d'articulation entre les politiques sectorielles.

Proposer des références sur le développement de l'urbanisation

Les différentes thématiques de l'action publique agissent et interagissent au-delà de leurs champs propres sur le territoire dans un contexte où le phénomène prégnant est celui de l'urbanisation. L'objectif de ce document est de montrer de manière transversale ce développement en interface avec les politiques territoriales menées par la DREAL Rhône-Alpes ou les Directions départementales des territoires, et d'appréhender certains des nombreux phénomènes qui en émanent. Il s'appuie sur de grandes

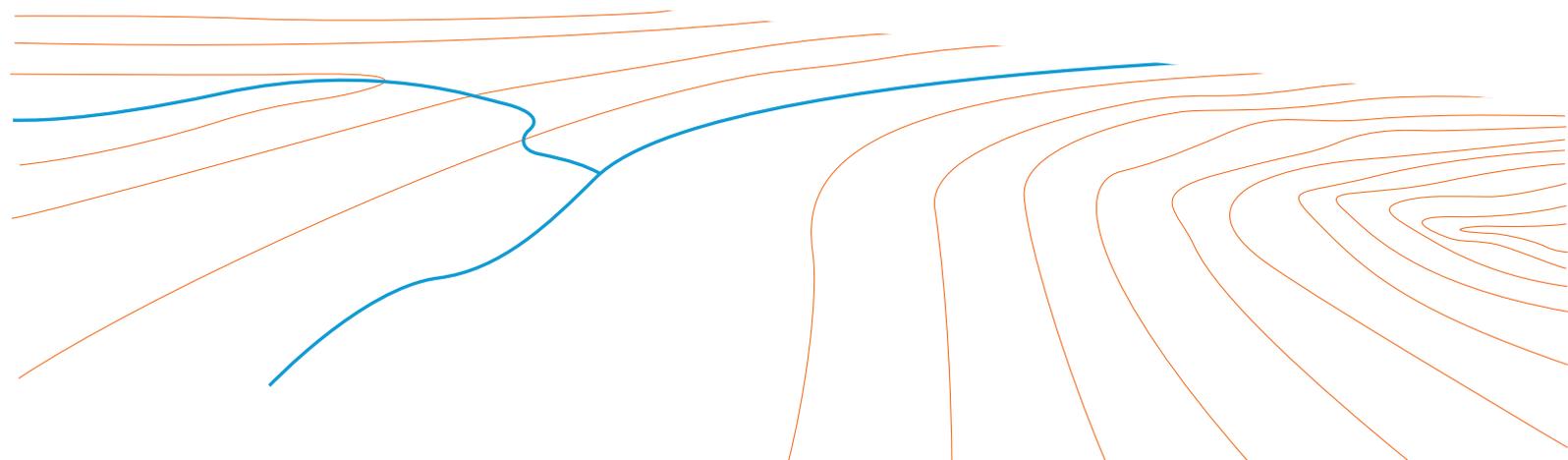
tendances, identifie les pressions exercées, et fait le lien avec la mobilité, la planification, la démographie, le logement ou encore les déterminants fonciers.

Il ne s'agit pas d'une observation de l'occupation du sol ou de sa consommation, mais d'une analyse des différentes facettes relatives au développement urbain à l'échelle régionale à partir de données disponibles en DREAL.

Au-delà d'un état des lieux, il propose une vision dynamique sur la dernière décennie.

Ce document de connaissance est un élément d'éclairage à partir des dernières données disponibles pour permettre de décliner les objectifs nationaux relatifs à la loi portant « engagement national pour l'environnement », et la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche, visant à **réduire de moitié l'artificialisation des terres d'ici 2020** afin de lutter contre la consommation excessive de foncier agricole et naturel et d'assurer une gestion économe des ressources et de l'espace.

Introduction



CARACTÉRISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

INTRODUCTION

De multiples approches sont possibles pour caractériser le développement de l'urbanisation sur un territoire. On peut l'aborder à travers l'occupation du sol et la mesure de sa consommation à l'aide de données géographiques.

C'est une approche complexe¹ qui cherche à cerner un résultat distinguant en particulier les surfaces urbanisées des surfaces agricoles ou naturelles. On peut également l'appréhender à travers l'observation de différents phénomènes liés au fonctionnement des territoires et aux pratiques des habitants.

C'est l'optique retenue dans ce chapitre qui explore à travers des données facilement accessibles en DREAL (population, construction neuve...) différentes facettes du phénomène pour identifier et localiser les tendances.

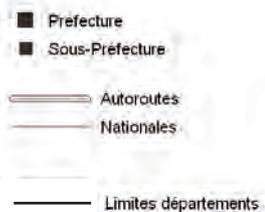
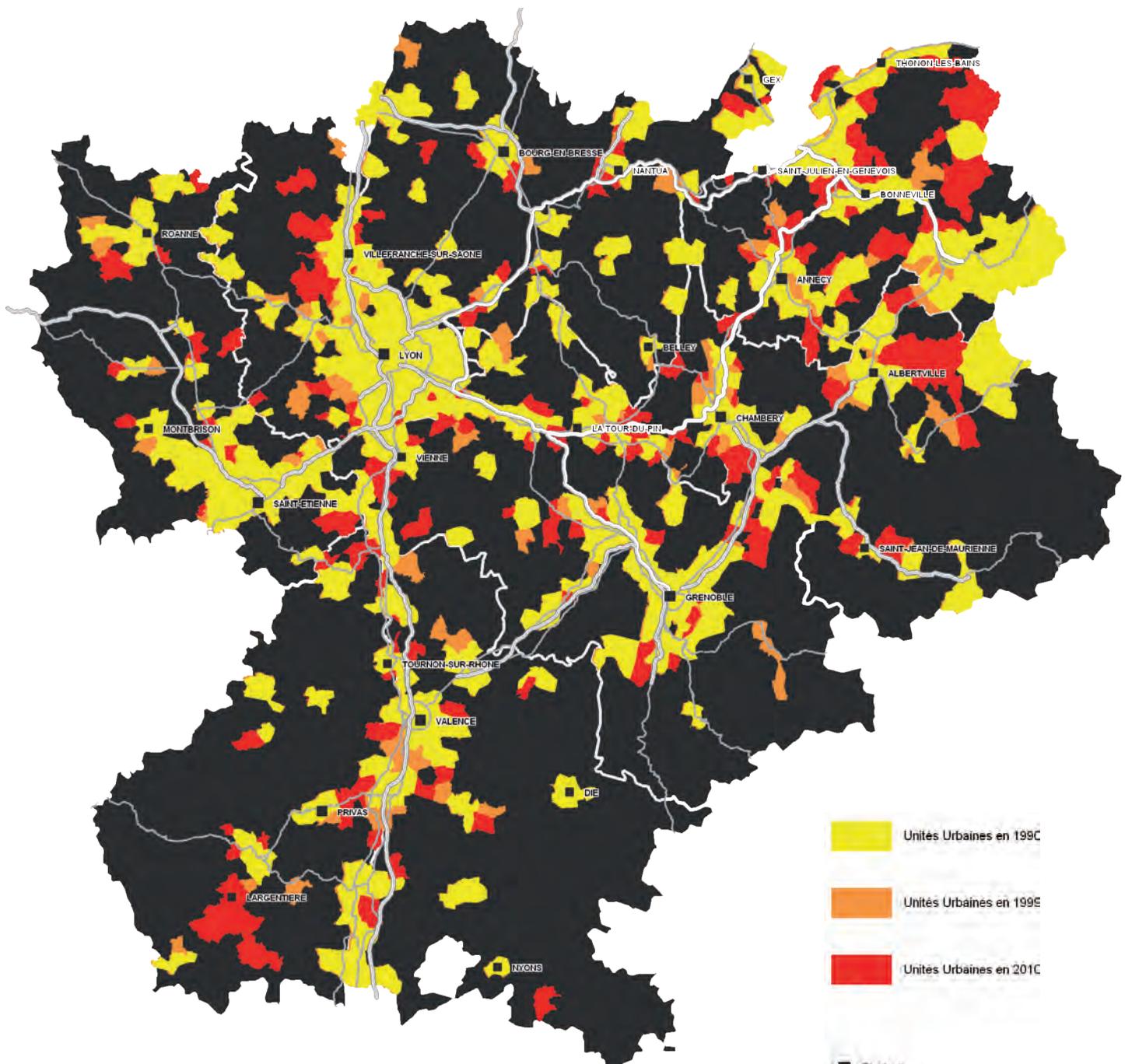
Cette première observation constitue le cœur du document. Les chapitres suivants aborderont les interfaces avec d'autres thématiques dans une réflexion systématique pour évaluer comment l'ensemble des interventions de l'homme sur le territoire impacte le développement urbain.

¹ Un observatoire du foncier en Rhône-Alpes est en cours de développement, il associe l'État et la Région pour décliner l'objectif de limiter l'artificialisation des terres de moitié d'ici 2020.

Chapitre 1

ÉVOLUTION DES UNITÉS URBAINES ENTRE 1990, 1999 ET 2010

INSEE - RECENSEMENTS




 Liberté • Égalité • Fraternité
 RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
 Direction régionale
 de l'Environnement,
 de l'Aménagement
 et du Logement
 RHÔNE-ALPES

Sources : BD CARTO (r), (c) IGN - Paris - 2011

Reproduction interdite :
protocole IGN/MEDAD-MAP, juillet 2007

DREAL Rhône-Alpes / CEPE
69453 LYON CEDEX 06 - Octobre 2012

Carte 1

Évolution des unités urbaines entre 1990, 1999 et 2010

L'INSEE¹ a développé dès les années soixante la notion d'unité urbaine (UU) afin d'établir un périmètre pour appréhender la ville et les agglomérations. Une commune, ou un groupement de communes, est considérée comme unité urbaine lorsqu'elle présente une zone de bâti continu (sans interruption de plus de 200 mètres) et regroupe une population d'au moins 2 000 habitants (seuil de définition de la ville, recommandé à l'échelle internationale).

L'unité urbaine traduit la continuité des zones bâties

Au niveau national, la continuité entre les constructions est définie à l'aide de l'analyse de bases de données sur le bâti de l'Institut Géographique National (IGN²).

Ce zonage est actualisé à l'occasion des recensements. Cependant depuis 2010 l'INSEE considère comme bâti certains espaces (comme les parcs de stationnement, les zones d'activités ou commerciales, les cimetières...) alors qu'ils n'étaient auparavant pas pris en compte. Cette règle contribue de fait à augmenter la taille des unités urbaines et constitue donc à la marge une des explications de l'extension de l'urbanisation.

Sur l'ensemble de la région, 280 communes rurales sont devenues urbaines entre 1999 et 2010 (soit 10 % des communes). La population des unités urbaines représente en 2007 (date officielle du recensement) 4 940 000 habitants, soit 81 % de la population rhônalpine. Cela place Rhône-Alpes au 4^e rang national des régions les plus urbaines, après l'Île-de-France, PACA³ et le Nord-Pas-de-Calais.

Une progression de l'urbanisation généralisée

Départements	Population urbaine 2007	Augmentation de la part de population urbaine en points
Ain	363 405	3,3
Ardèche	197 988	11,8
Drôme	342 604	2,8
Isère	953 676	4,5
Loire	598 027	1,1
Rhône	1 582 132	1,9
Savoie	309 893	6,8
Haute-Savoie	594 743	9,5
Région Rhône-Alpes	4 942 468	4,1

Source : INSEE, recensement de population 1999 et 2007

1 Institut national de la statistique et des études économiques.

2 Institut national de l'information géographique et forestière.

3 Provence-Alpes-Côte d'Azur.

L'évolution des unités urbaines permet de déterminer où s'est développée l'urbanisation en Rhône-Alpes, aux niveaux morphologiques et démographiques. Le développement urbain s'effectue de manière diffuse et en continuité des unités urbaines déjà existantes, pour parfois les regrouper : c'est le cas pour Lyon et Villefranche-sur-Saône, Grenoble et Voiron ou encore Saint-Étienne et Saint-Chamond, pour ne citer que les plus grandes agglomérations, car cette continuité de bâti est une réalité de Lyon à Saint-Jean de Maurienne en passant par la Tour du Pin et Chambéry ou de manière quasi continue sur toute la vallée du Rhône au Sud de Lyon.

Les départements présentent des profils contrastés. Le Rhône et la Haute-Savoie ont une population qui est quasiment entièrement urbaine, à l'inverse de l'Ain et de l'Ardèche où la part de la population urbaine est bien plus faible mais tout de même supérieure à 60 % de la population départementale.

La croissance démographique a été proportionnellement la plus importante en Ardèche et en Haute-Savoie. L'Ardèche a vu son nombre de communes urbaines augmenter de 37, phénomène dû à l'extension d'unités urbaines (notamment Aubenas) déjà existantes ou au passage du seuil des 2000 habitants pour d'autres communes. En Haute-Savoie (+ 56 communes urbaines) le phénomène d'extension de la population urbaine (+ 9,5 %) est à corréliser avec l'augmentation de population globale sur la période (+ 9 % d'habitants).

Le Rhône et la Loire n'ont augmenté que de très peu leur population urbaine, le premier département, étant déjà très fortement peuplé (plus de 90 % de population urbaine) et le second présentant une évolution démographique faible, voir négative dans les secteurs urbains.

Il est important de souligner que deux unités urbaines rhônalpines ont un caractère international et

fonctionnent avec la Suisse. Il s'agit tout d'abord de l'agglomération transfrontalière de Genève, qui forme le bassin franco-valdo-genevois. Elle regroupe 28 communes de Haute-Savoie et six de l'Ain. La seconde unité urbaine, de taille inférieure, est constituée par une partie du pays de Gex autour de Divonne-les-Bains.

Face à cette croissance généralisée de l'urbanisation, seules huit communes sont passées, dans un mouvement inverse, de urbaine à rurale et la moitié de celles-ci se trouvent dans l'Ain.

Cet indicateur met surtout en évidence un aspect du développement urbain : la continuité du bâti le long des axes de communication et des vallées. Cependant l'urbanisation diffuse concourt à faire émerger des petits pôles urbains isolés sur l'ensemble du territoire (Beaujeu, Panissières, Lamastre, Buis-les-Baronnies, Vonnas, Yenne...).





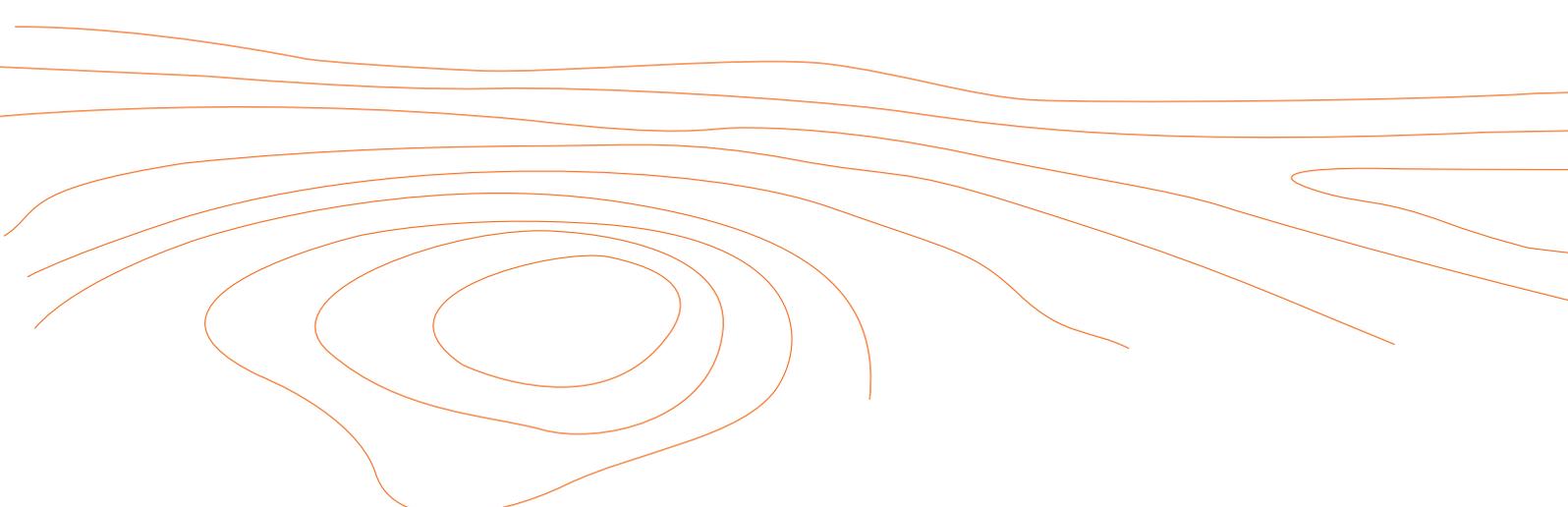
Cette carte est à mettre en lien avec :

- Carte n°12. *Principales infrastructures de transport en 2011*
- Carte n°20. *Mouvements migratoires entre 1999 et 2008*



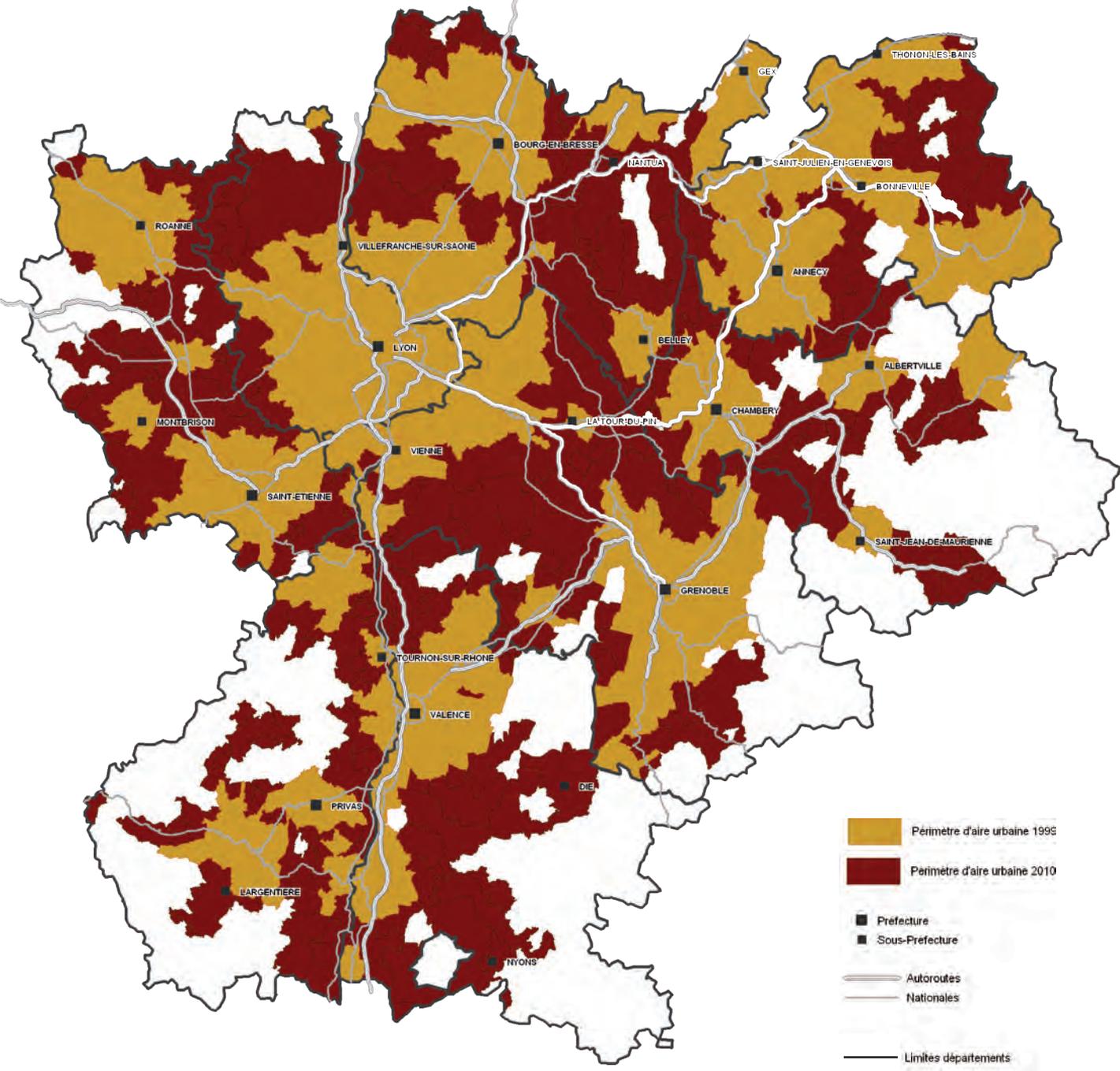
Pour aller plus loin, consulter :

- *Unités urbaines 2010, accélération de l'étalement urbain*
La lettre Résultats - INSEE Rhône-Alpes n°147 – juin 2011



ÉVOLUTION DES AIRES URBAINES ENTRE 1999 ET 2010

INSEE - RECENSEMENTS



- Périmètre d'aire urbaine 1999
- Périmètre d'aire urbaine 2010
- Préfecture
- Sous-Préfecture
- Autoroutes
- Nationales
- Limites départements


 République Française
 Direction régionale
 de l'Environnement,
 de l'Aménagement
 et du Logement
 RHÔNE-ALPES

Sources : BD CARTO (r), (c) IGN - Paris - 2011
 Reproduction interdite :
 protocole IGN/MEDAD-MAP, juillet 2007
 DREAL Rhône-Alpes / CEPE
 69453 LYON CEDEX 06 - Octobre 2012

Carte 2

Évolution des aires urbaines entre 1999 et 2010

La notion d'aire urbaine (AU) développée par l'INSEE est assez récente (1997). Elle prend en compte les territoires sous influence urbaine, non par la continuité physique du bâti comme pour les unités urbaines, mais par les pratiques résidentielles des personnes travaillant dans les villes. Une aire urbaine est un ensemble de communes d'un seul tenant et sans enclave constitué de :

- un pôle urbain d'au moins 5000 habitants ;
- une couronne périurbaine, qui regroupe les communes rurales ou unités urbaines dont au moins 40 % de la population résidente travaille dans le reste de l'aire urbaine (pôle ou couronne).

Les données utilisées pour les aires urbaines 2010 sont celles du recensement de population 2008, en particulier les informations relatives à l'emploi et aux déplacements domicile-travail. Les critères qui définissent l'aire urbaine sont fonctionnels (lieux d'habitation et de travail des personnes), et traduisent les zones d'influence des pôles urbains.

Les aires urbaines traduisent l'influence des pôles urbains sur les autres territoires

Au niveau national (sans prendre en compte l'Île-de-France), plus de 70 % des habitants résident dans une aire urbaine comptant plus de 10 000 emplois dans son pôle urbain et plus de 94 % de la population vit dans un espace sous influence d'un pôle urbain. À l'échelle rhônalpine, ce sont plus de 83 % de la population qui vivent dans une grande aire urbaine. Ainsi, Rhône-Alpes se retrouve en quatrième position nationale, après l'Île-de-France, Nord-Pas-de-Calais et PACA.

L'aire urbaine de Lyon a doublé de taille et gagné 500 000 habitants en dix ans

Les aires urbaines ont considérablement évolué dans la région rhônalpine depuis 1999 et présentent trois profils différents :

- certaines se sont étendues, et pas uniquement aux dépens des communes rurales. En effet, pour les grands pôles urbains notamment, l'extension se fait en incluant des pôles ou aires urbaines limitrophes de taille inférieure. L'aire urbaine de Lyon illustre parfaitement cet exemple : en 10 ans, elle a doublé sa superficie en intégrant des pôles comme L'Isle-d'Abeau, Bourgoin-Jailleu, Villefranche-sur-Saône... Ainsi l'aire urbaine lyonnaise, qui était déjà en contact en 1999 avec celle de Saint-Étienne, l'est désormais aussi avec celle de Grenoble. C'est d'ailleurs toute la couronne périurbaine de Lyon qui s'est étendue, il ne reste que très peu de zones hors influence autour de l'agglomération. Au total, l'aire urbaine de Lyon a augmenté de 500 000 habitants depuis 1999, ce qui est dû à la fois à sa propre croissance mais aussi à l'apport d'habitants des communes qui ont rejoint l'aire urbaine. L'aire urbaine lyonnaise vient se placer à la seconde position nationale après Paris, avec 2 100 000 habitants ;
- d'autres aires urbaines, plus contraintes dans leur extension, se sont densifiées. C'est le cas de Chambéry et Vienne, ou encore de Montbrison et Romans-sur-Isère qui jouxtent les pôles voisins que sont respectivement Saint-Étienne et Valence ;
- enfin, certaines aires urbaines ont connu à la fois des phénomènes d'extension et de densification : Bourg-en-Bresse, Valence, Montélimar, Annonay, Albertville... Ce sont majoritairement des villes intermédiaires⁴.

4 DATAR, *Les villes intermédiaires et leurs espaces de proximité*.

Des systèmes spatiaux en perspectives – Territoires 2040, Revue d'études et de la prospective – n°3 – 2011.

Tout comme pour les unités urbaines, certaines aires urbaines sont également internationales. Ainsi l'aire urbaine de Genève, qui existait déjà en 1999, s'étend toujours davantage sur le territoire national et regroupe 260 000 habitants uniquement sur le sol français.

Seules deux aires urbaines échappent à la dynamique générale. Roanne et Oyonnax présentent un dynamisme faible en termes de densification et d'extension. Les zones représentées en blanc correspondent aux communes qui ne sont pas sous influence d'un pôle urbain. Elles correspondent essentiellement aux zones de haute et moyenne montagne (Vanoise, Écrins, Haut Vivarais, Monts de la Madeleine...) des départements de la Savoie, de la Drôme, de l'Ardèche et de la Loire. Ces communes qui n'ont pas de lien fonctionnel avec une agglomération ont diminué de presque la moitié (- 45 %) entre 1999 et 2010.

L'indicateur en aire urbaine de l'INSEE montre le basculement en une dizaine d'années d'une organisation spatiale relativement maillée, à une vaste conurbation à l'échelle régionale.

L'influence de l'espace urbain est quasi généralisé en Rhône-Alpes

L'espace périurbain (qui regroupe les couronnes des grands pôles et les communes multipolarisées, c'est-à-dire qui ont des interactions avec plusieurs pôles) prend de plus en plus d'importance. Il rassemble quasiment la moitié des communes de Rhône-Alpes, ce qui correspond à 3 personnes sur 10 qui vivent dans ces espaces.

Les couronnes des grands pôles urbains ont explosé en augmentant leur nombre de communes de + 70 %. La population concernée a quant à elle presque doublé (+ 94 %).

Au travers de son indicateur, l'INSEE identifie un changement sociétal qui montre que les notions même « d'urbain, de périurbain, de rural » sont en train de disparaître.

Les grands pôles urbains restent les principaux moteurs économiques, l'aire urbaine permettant de bien appréhender les bassins d'emplois en lien avec les déplacements. L'INSEE a introduit en janvier 2011 les notions d'aire métropolitaine (12 dont Lyon et Grenoble en Rhône-Alpes) et de grande aire urbaine (29 dont Saint-Étienne et Annecy) qui concentrent particulièrement population, emploi et emploi d'encadrement (cadres des fonctions métropolitaines) afin de mieux cerner l'attraction et le rayonnement des grandes villes.

Extrait du zonage en Aires Urbaines complet (INSEE)



ESPACE DES GRANDES AIRES URBAINES		ESPACE DES AUTRES AIRES		AUTRES COMMUNES MULTIPOLARISÉES
GRANDES AIRES URBAINES				
■	Grands pôles - 3 257 communes	■	Pôles moyens - 447 communes	 COMMUNES ISOLÉES, HORS INFLUENCE DES PÔLES
■	Couronnes des grands pôles - 12 305 communes	■	Couronnes des pôles moyens - 803 communes	
■	Communes multipolarisées des grandes aires urbaines - 3 980 communes	PETITES AIRES		
	Nom des grandes aires urbaines	■	Petits pôles - 873 communes	
		■	Couronnes des petits pôles - 587 communes	



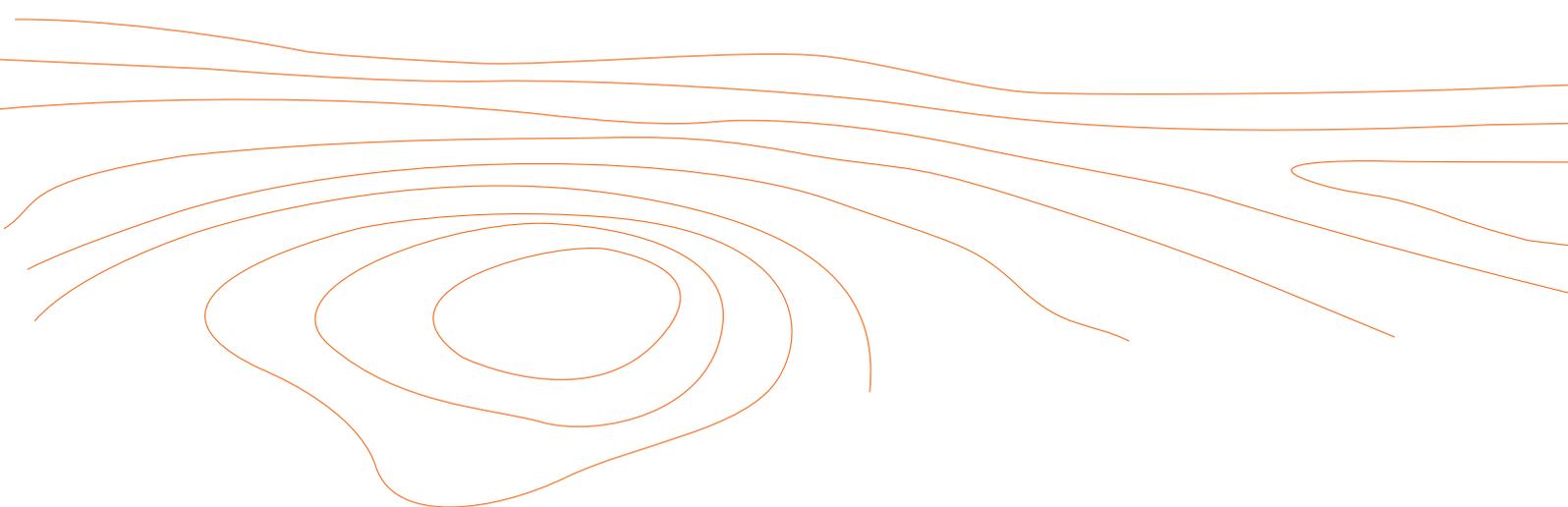
Cette carte est à mettre en lien avec :

- Carte n°13. *Navettes domicile-travail entre cantons en 2007*
- Carte n°19. *Évolution des densités de population entre 1999 et 2008*
- Carte n°20. *Mouvements migratoires entre 1999 et 2008*
- Carte n°29. *Emplois salariés au lieu de travail en 2009 (et dynamique récente de l'emploi privé)*
- Carte n°31. *Pôles de services en 2007*



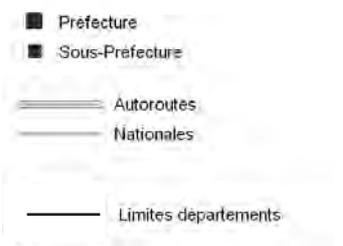
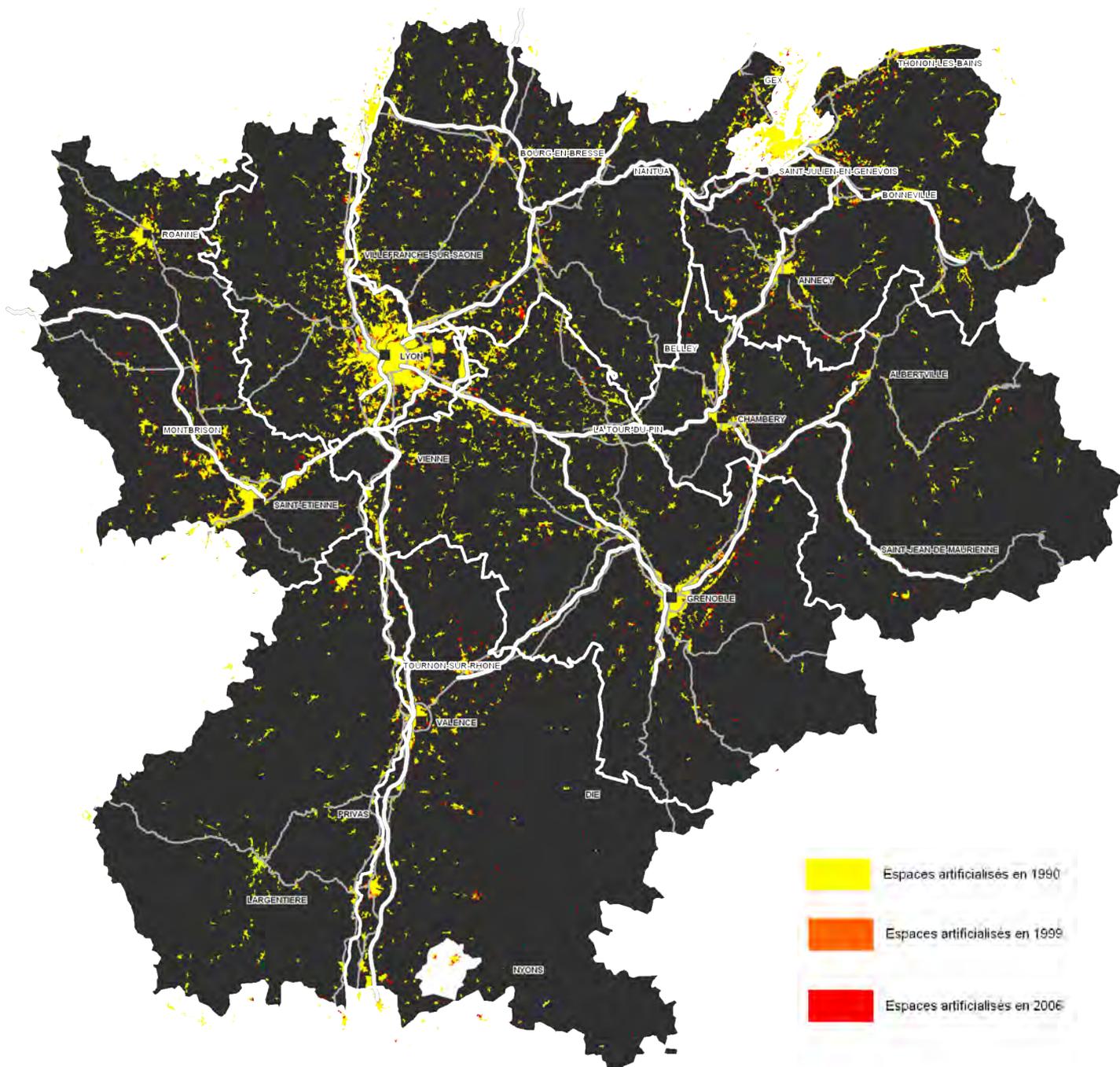
Pour aller plus loin, consulter :

- *Les aires urbaines de Rhône-Alpes s'étendent et se densifient*
La lettre Résultats – INSEE Rhône-Alpes n° 153 – octobre 2011
- *Les villes intermédiaires et leurs espaces de proximité*
DATAR, Des systèmes spatiaux en perspectives –
Territoires 2040, Revue d'études et de la prospective – n°3 – 2011
- *Un maillage du territoire français 12 aires métropolitaines, 29 grandes aires urbaines*
INSEE Première n° 1333 – janvier 2011



ÉVOLUTION DES ESPACES ARTIFICIALISÉS ENTRE 1990, 1999 ET 2006

CGDD-SOeS CORINE LAND ROVER




 République Française
 Direction régionale
 de l'Environnement,
 de l'Aménagement
 et du Logement
 RHÔNE-ALPES

Sources : BD CARTO (r), (c) IGN - Paris - 2011
 Reproduction interdite :
 protocole IGN/MEDAD-MAP, juillet 2007
 DREAL Rhône-Alpes / CEPE
 69453 LYON CEDEX 06 - Octobre 2012

**Carte
3**

**Évolution
des espaces
artificialisés
entre 1990,
1999 et
2006**

Corine Land Cover (CLC), est une base de données géographiques réalisée dans le cadre d'un programme européen de coordination de l'information sur l'environnement. Corine Land Cover est produite à l'échelle 1/100 000e à partir de l'interprétation visuelle d'images satellitaires. Elle est mise à disposition en France via le CGDD SOeS⁵.

Une base de donnée européenne photo-interprétée

La base de données d'occupation du sol dispose d'une nomenclature en 44 postes. Cependant, la donnée représentée ci-dessous est l'agrégation des postes « espaces artificialisés » qui permet d'appréhender les changements d'occupation du sol de secteurs de plus de 5 hectares (unité minimale de collecte comprise entre 2,5 et 5 ha) entre 1990, 2000 et 2006.

Les limites d'utilisation de cette base identifiées : « les utilisateurs sont mis particulièrement en garde contre toute interprétation, utilisation ou présentation des données à une échelle plus grande que celle indiquée dans les métadonnées, par exemple à une échelle cadastrale pour un zonage numérisé à 1/25 000 ».

L'analyse des données (tableau ci-dessous) montre une évolution totale de la surface artificialisée entre 2000 et 2006 de 3% en Rhône-Alpes, à un niveau de croissance équivalent au niveau national. Les postes qui croissent le plus rapidement pour la région sont les zones industrielles et commerciales (+ 6 %) et les carrières et mines, chantiers, décharges (+ 6,3 %) mais à un rythme légèrement inférieur à la dynamique française. Cependant ces postes représentent un peu moins du cinquième de l'artificialisation totale.

⁵ Commissariat général au Développement durable - Service de l'Observation et des Statistiques.

L'évolution de l'artificialisation du territoire par type, entre 2000 et 2006

	Rhône-Alpes		France métropolitaine	
	2006 (km ²)	Evolution 2000-2006 (%)	2006 (km ²)	Evolution 2000-2006 (%)
Tissu urbain continu	36	0	441	0
Tissu urbain discontinu	1959	2,5	20912	2,1
Zones industrielles et commerciales	412	6,0	3408	7,2
Réseaux routiers et ferroviaires et espaces associés	63	3,7	455	19,3
Zones portuaires, aéroports	28	3,7	563	1,2
Carrières et mines, chantiers, décharges	72	6,3	1022	6,7
Espaces verts urbains, équipements sportifs et de loisirs	122	0,1	1346	1,4
Total de la surface artificialisée	2 691	3,0	28 148	3,0

Source : MEDDE (SOeS)-UE, Corine Land Cover 2000 et 2006

Une évolution totale de la surface artificialisée de 3 % entre 2000 et 2006 en Rhône-Alpes

La croissance du tissu urbain discontinu¹ (2,5 %) est inférieure au rythme de l'artificialisation globale mais ce mode d'urbanisation est le plus consommateur d'espace. Avec un peu moins de 2 000 kilomètres carrés urbanisés entre 2000 et 2006, c'est près de 80 % de l'artificialisation totale de Rhône-Alpes. La surface artificialisée croît à un rythme de 0,4 point de plus que la moyenne française. En termes de surface, c'est un peu moins de 10 % de l'artificialisation française, alors que Rhône-Alpes représente également un peu moins de 10 % de la population nationale mais seulement moins de 7 % de la surface métropolitaine.

En 2006, Rhône-Alpes se caractérise par une sous-représentation significative (écart à la moyenne nationale) en terres arables et dans une moindre mesure pour les postes agriculture mixte et prairies et cultures permanentes. À l'inverse, les milieux semi-naturels sont très fortement sur-représentés, les forêts, puis à hauteur approximative de 20 % les zones humides et milieux aquatiques, comme les terres artificialisées.

Les départements de Rhône-Alpes sont très inégalement artificialisés comme le montre le tableau ci-contre. La région comporte des territoires peu accessibles ou qui présentent de moindres potentialités de valorisation pour les cultures agricoles (massifs montagneux).

¹ Définition tissu urbain discontinu (source IFEN) : Espaces structurés par des bâtiments. Les bâtiments, la voirie et les surfaces artificiellement recouvertes coexistent avec des surfaces végétalisées et du sol nu, qui occupent de manière discontinue des surfaces non négligeables. Les bâtiments, la voirie et les surfaces artificiellement recouvertes occupent plus de 30 % et moins de 80 % de la surface totale de l'unité (25 hectares).

Ventilation de l'artificialisation des surfaces par département

Source : CGDD – SOeS – 2000/2006	Surface totale en ha	Territoire artificialisé en ha en 2006	Proportion	Croissance 2000/2006
Ain	577 503	38 336	6,64%	4,86%
Ardèche	556 030	13 431	2,42%	1,78%
Drôme	655 407	20 659	3,15%	4,23%
Isère	786 744	50 407	6,41%	2,37%
Loire	479 659	32 578	6,79%	4,36%
Rhône	325 296	54 331	16,70%	2,43%
Savoie	626 126	21 105	3,37%	1,63%
Haute-Savoie	459 730	38 212	8,31%	1,58%
RHÔNE-ALPES	4 466 495	269 057	6,02%	2,92%

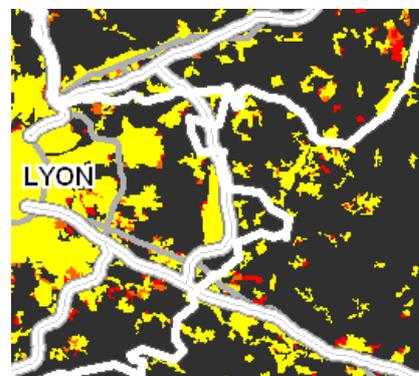
Les départements du Rhône et de l'Isère s'artificialisent à un rythme inférieur à celui de la région mais cette dynamique reste encore la plus importante en termes de surface. Les taux de croissance les plus importants (supérieurs à 4%) se situent dans l'Ain, la Drôme et la Loire. À l'inverse des deux premiers départements, l'évolution de l'artificialisation de la Loire s'explique mal compte tenu de son évolution démographique faible sur la période.

Une dissociation des dynamiques démographiques et urbaines à l'échelle départementale

Ces données, à une échelle départementale, illustrent le phénomène d'étalement urbain en montrant la dissociation des dynamiques démographiques et urbaines. Cependant, si la dynamique d'artificialisation à l'échelle départementale est un indicateur de pression significatif, il reflète mal les contraintes précises à l'échelle des territoires.

La nature de la donnée représentée sur la carte régionale de l'artificialisation de 1990 à 2006 (unité de représentation de 25 hectares, soit

un pixel équivalent à un carré de 500 mètres de côté) met bien en évidence l'urbanisation antérieure (en jaune) et dans une moindre mesure les dynamiques en cours. Ainsi, le zoom sur l'Est lyonnais et l'Isle Crémieux montre le développement interstitiel ou en extension de l'urbanisation existante.



Source : CGDD – SOeS – 2000/2006

Si la donnée permet difficilement d'analyser les phénomènes diffus ou très diffus, le constat d'une artificialisation importante du territoire périurbain dissociée de l'artificialisation antérieure à 1990 (orange et rouge) apparaît dans des secteurs de plaine (plaine du Forez, Chamberrans...) et les vallées (Belledonne, val de Saône, Albanais...). Les espaces qui ont été convertis sont, selon les cas, des espaces naturels ou agricoles.

L'usage de données satellitaires photo-interprétées est très précieux et complémentaire de celles présentées précédemment dans ce chapitre. Il existe aujourd'hui d'autres bases de données d'occupation des sols issues de l'interprétation d'images satellitaires. Spot Thema en est une, elle est utilisée dans le suivi/évaluation de la DTA⁶ de l'Aire Métropolitaine Lyonnaise ou dans le cadre de l'observatoire partenarial des espaces agricoles et naturels du Rhône (Département du Rhône, SEPAL⁷, État). L'agence d'urbanisme pour le développement de l'agglomération lyonnaise utilise cette base pour réaliser certaines prestations.

Elle a été le support d'une récente publication (l'artificialisation des sols dans le département du Rhône Spot Thema 2000 – 2005 – 2010 janvier 2012). Si la base n'existe pas sur l'ensemble du territoire rhônalpin, une comparaison à l'échelle du Rhône permet de constater une proximité des analyses sur la dynamique de l'urbanisation en cours (CLC : + 1 390 ha entre 1999 et 2006, Spot Thema + 1 490 ha entre 2000 et 2005). Le léger écart peut s'expliquer par la capacité de la base à être « particulièrement précise pour observer les zones urbaines agglomérées et les grands espaces » selon l'agence d'urbanisme, mais également par des dates de collecte et des traitements différents.

Sur la seconde période étudiée, la dynamique d'artificialisation mesurée dans cette publication montre entre 2005 et 2010 une accentuation de l'artificialisation (+ 1767 ha). Le rôle du développement des infrastructures est également illustré au travers du chantier de l'A89 estimant entre 200 et 300 hectares la consommation des espaces agricoles et naturels du département du Rhône.

6 Directive territoriale d'aménagement.

7 Syndicat mixte d'études et de programmation de l'agglomération lyonnaise.



Cette carte est à mettre en lien avec :

- Carte n°7.
Pentes et espaces artificialisés en 2006
- Carte n°9.
Évolution des surfaces agricoles entre 2000 et 2010
- Carte n°19.
Évolution des densités de population entre 1999 et 2008

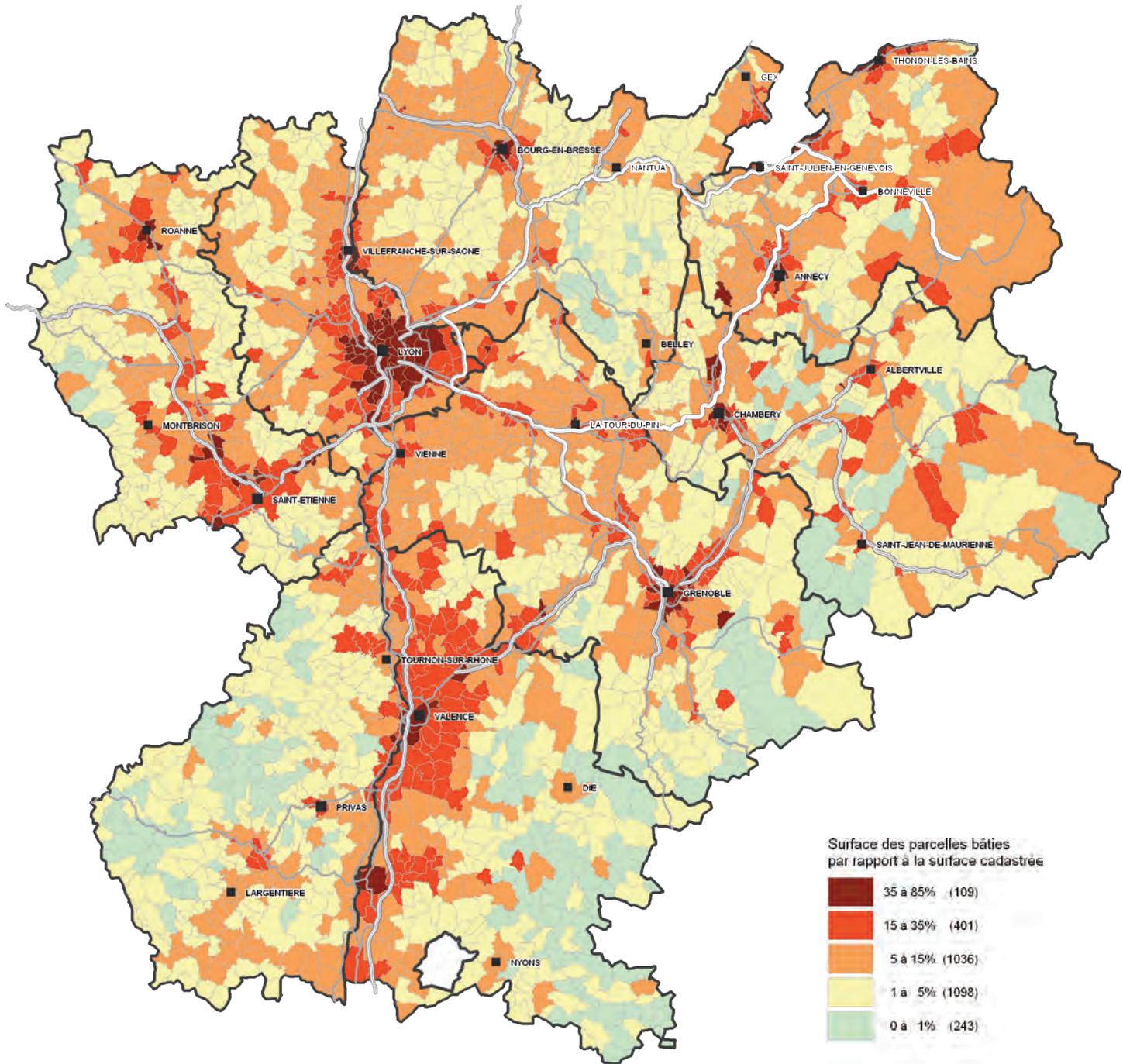


Pour aller plus loin, consulter :

- *La France vue par Corine Land Cover*
Commissariat général au développement durable –
Service de l'observation et des statistiques –
octobre 2009 - Le point sur... n°10
- *L'artificialisation des sols dans le département du Rhône*
Spot Thema 2000 – 2005 – 2010.
Agence d'urbanisme pour le développement de
l'Agglomération Lyonnaise
Observatoire partenarial espaces agricoles et naturels –
janvier 2012

POURCENTAGE DE PARCELLES BÂTIES EN 2009

DGFIP / FICHIERS FONCIERS MAJIC
TRAITEMENT CETE NORD-PICARDIE



Carte 4 Pourcentage de parcelles bâties en 2009

Cette carte a été construite à partir des données de MAJIC (ou MAJIC 2)⁸ de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP). Il s'agit de la documentation littérale, qui comporte des renseignements propres aux propriétés bâties et non bâties. Néanmoins ces données ne sont pas exhaustives, il arrive que certains locaux existants soient manquants dans MAJIC.

Les données ont ensuite été croisées avec celles de la BD parcellaire de l'IGN, qui fournit l'information cadastrale numérique. Cependant, il n'y a pas toujours une corrélation précise entre les données « texte » de MAJIC (DGFIP) et les données « image » de la BD parcellaire (IGN). On observe de plus un décalage de millésime entre ces informations.

Ainsi, la création de liens géolocalisés pour les informations MAJIC n'est pas automatique. Malgré ces précautions de lecture, les données présentées ici par commune et à l'échelle de la région illustrent bien le phénomène du développement urbain.

Les fichiers du cadastre permettent d'isoler les parcelles bâties

Cette carte a été construite en faisant le rapport entre les parcelles bâties et la surface de l'ensemble des parcelles cadastrées de la commune, exprimé en pourcentage. La surface comptabilisée est celle de la parcelle quelle que soit la densité du bâti présent sur la parcelle.

Cette carte se différencie des autres cartes du chapitre, car elle ne montre pas une donnée dynamique mais une donnée ponctuelle. Cet instantané est récent : 2009.

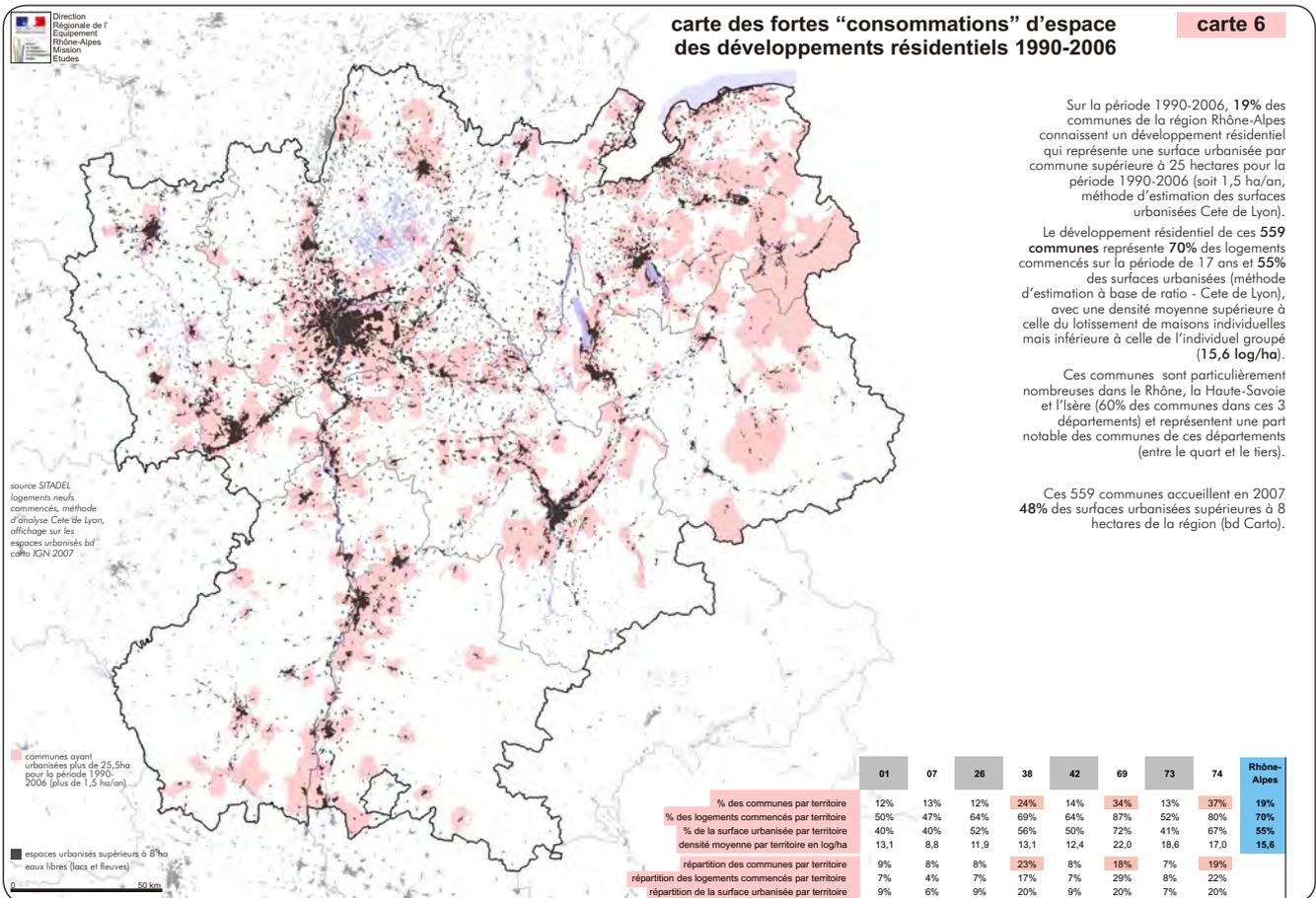
À l'échelle régionale la donnée représentée montre une corrélation entre le développement urbain et la concentration de parcelles construites. Même si, comme il est précisé plus haut, cette carte peut présenter certaines limites d'interprétation, elle montre où se développe l'urbanisation en Rhône-Alpes.

Les secteurs à fort pourcentage de parcelles bâties sont essentiellement dans les villes principales et secondaires (en marron + de 35 %). Les secteurs représentés en rouge (15 à 35 %) concernent surtout les premières couronnes des villes ou en proximité des principaux axes de transports. En orange (5 à 15 %) se détachent les territoires de diffusion de l'urbanisation discontinue ou ponctuelle. Cette dernière classe regroupe plus d'un tiers des communes de la région et est particulièrement représentée dans le Rhône, l'Isère et la Haute-Savoie mais également le long des principales vallées (Rhône, Saône, Loire, Isère), des vallées alpines (Arve Giffre, Tarentaise) ou le long d'axes de transport (Est lyonnais, Bas Dauphiné, Bresse, plaine de Valence, Léman).

Une étude sur le développement résidentiel réalisée pour l'État par le CETE⁹ de Lyon en 2008 montre une image proche à partir d'un traitement des permis de construire commencés (auquel a été affecté un ratio de densité différent en fonction de leur nature : collectif, individuel groupé, individuel pur...) sur la période 1990-2006.

8 Fichiers fonciers standards délivrés par la DGFIP (appelés communément fichiers MAJIC II).

9 Centre d'Études Techniques de Lyon.



Étude sur le développement résidentiel, CETE de Lyon 2008

L'agglomération lyonnaise se distingue fortement, avec une ville centre très urbanisée, et une part des parcelles bâties qui va en s'atténuant vers les couronnes extérieures. Des villes de taille significative non identifiées par la toponymie de la carte ressortent (Aix-les-Bains, Rumilly, Saint-Martin d'Uriage, Romans sur Isère, Montélimar, Saint-Just Saint-Rambert, voire Aubenas).

À l'inverse, certaines villes signalées sur la carte apparaissent sous un ratio faible (Die, Belley, Nantua). La commune de Saint-Étienne n'est pas dans la classe la plus haute, ce qui s'explique par le rattachement à la ville dans les années soixante-dix de communes de beaucoup plus faible densité : Rochetaillé, Terrenoire et Saint-Victor-sur-Loire. Cette dernière commune associée est d'ailleurs non contiguë au reste de Saint-

Étienne, un cas très rare en France et normalement anticonstitutionnel.

Les zones les moins construites, en vert sur la carte, correspondent aux mêmes zones étant sous une moindre influence d'un pôle urbain (cf carte n°2. *Évolution des aires urbaines entre 1999 et 2010*). Ces espaces ruraux sont nombreux dans le Haut Diois, sur le plateau ardéchois, le Haut Bugey, à l'Ouest du département de la Loire. Ce sont également des zones de moyenne montagne le plus souvent en frange des frontières régionales.

La carte illustre la diffusion spatiale du développement urbain

L'examen de cette carte permet d'approcher la densité du phéno-

mène urbain. Il y a densité soit parce que l'espace est très urbanisé, soit parce que les parcelles sont peu nombreuses et/ou avec des bâtiments implantés sur de très grandes parcelles. Au-delà du dernier point qui constitue un biais de lecture, on constate surtout une concordance d'analyses à partir de sources de natures diverses. La carte montre, au-delà de la densité, la capillarisation et la diffusion du phénomène urbain. Les données MAJIC introduisent plus de finesse par rapport aux données de cadrage usuelles, et une prise en compte des surfaces urbanisées liées au « mitage » (voir : Pour aller plus loin).

Cette carte est à mettre en lien avec :

- Carte n°1. *Évolution des unités urbaines entre 1990, 1999 et 2010*
- Carte n°2. *Évolution des aires urbaines entre 1999 et 2010*
- Carte n°5. *Dynamisme de la construction neuve entre 1999 et 2010*
- Carte n°12. *Principales infrastructures de transport en 2011*

Pour aller plus loin, consulter :

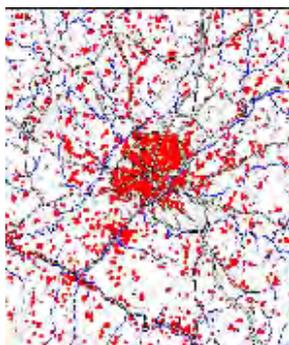
- Étude sur le développement résidentiel, CETE de Lyon février 2008
- Les données MAJIC de la DGFIP permettent à des échelles plus fines (commune, agglomération...), avec quelques précautions d'usage, de rétopoler les analyses (la source permet d'accéder à la date de construction des bâtiments par année mais n'est fiable que depuis 1990, d'autres limites existent : manque de fiabilité pour les bâtiments industriels et commerciaux, absence de cadastre numérisé...)

Exemples de réalisation :

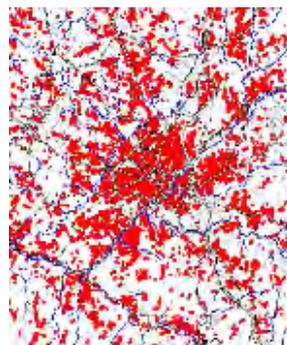
- DREAL Pays de Loire : mise en place avec le CETE du Nord de vidéos retraçant depuis 1900, année après année l'urbanisation d'une commune, d'un EPCI
- DREAL Rhône-Alpes : réalisation d'une couche d'information géolocalisée pour les années 1990-1999-2009. Chaque construction de local est affectée au centre de la parcelle, d'un tampon de 50 mètres appliqué à partir du bâtiment. Ces informations sont exploitables à l'échelle d'une commune, ou d'un SCOT. Une représentation régionale n'est pas lisible

Exemple : même type de représentation hors Rhône-Alpes (Limousin)

- bâti
- zone tampon



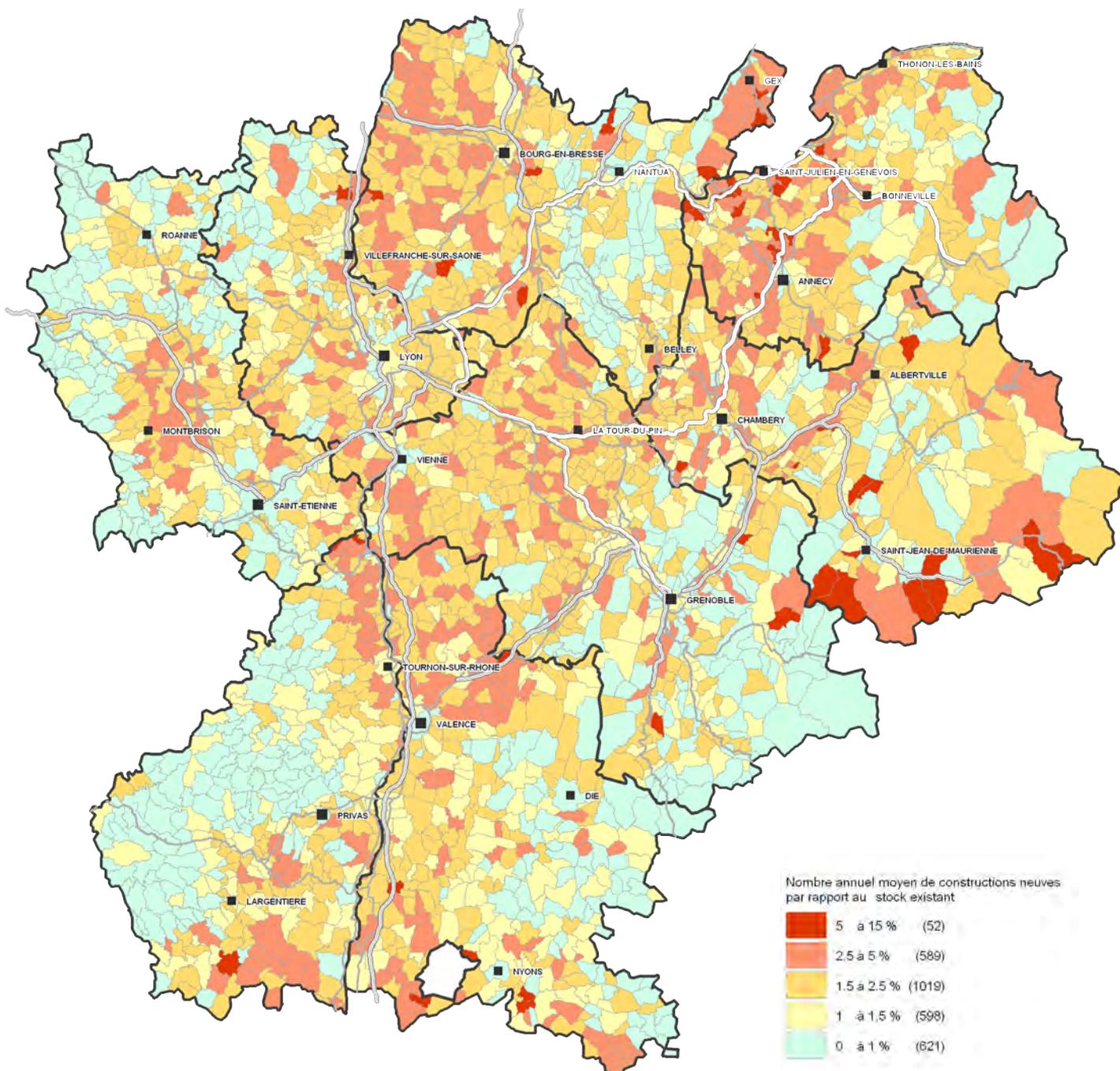
1990



2009

LE DYNAMISME DE LA CONSTRUCTION NEUVE ENTRE 1999 ET 2010

CGDD-SOeS / SIT@DEL2
INSEE - RECENSEMENTS



Sources : BD CARTO (r), (c) IGN - Paris - 2011

Reproduction interdite :
protocole IGN/MEDAD-MAP, juillet 2007

DREAL Rhône-Alpes / CEPE
69453 LYON CEDEX 06 - Octobre 2012

Carte 5 Le dynamisme de la construction entre 1999 et 2010

Base de données constituée par le MEDDE¹⁰, [Sit@del2](#) est composée d'informations issues des formulaires de permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable, déclaration d'ouverture de chantier et déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux. Dans la base, la donnée « logement commencé » compile les informations relatives aux logements pour lequel la déclaration de démarrage des travaux a été faite. C'est, aujourd'hui, la donnée la plus représentative de l'activité réelle de la construction neuve de logements et de locaux d'activités.

La formule utilisée pour construire cette carte du dynamisme de la construction utilise le nombre de « logements commencés » issues de [Sit@del2](#) rapporté au volume de logements existants (le stock : pour cela est mobilisée l'information provenant du recensement). Pour disposer d'une période significative c'est la donnée 1999 qui a été retenue¹¹. Les données liées à la comptabilisation des logements commencés sont fiables et permettent une analyse en série.

La moyenne régionale annualisée est de 1,7 %, supérieure à la moyenne française 1,4 %

L'activité de la construction neuve réelle est approchée par la compilation des permis de construire sur les logements commencés

La construction neuve ne traduit pas uniquement la diffusion urbaine. Les experts estiment que près de 1 % de la production de logements est liée au renouvellement urbain dans le bâti existant. C'est particulièrement vrai dans les secteurs de fortes densité, de changement de destination de bâtis existants (friches industrielles...).

La carte produite à l'échelle communale permet d'identifier les territoires qui connaissent des

évolutions importantes en termes de construction. Cependant elle ne permet pas de pondérer en valeur l'information relative au stock, pour cela il est utile de se reporter à la carte n°23. *Évolution annuelle du nombre de résidences principales entre 2007 et 2010.*

Au niveau national la production moyenne sur la dernière décennie est proche de 500 000 logements commencés par an avec une période plus prolifique entre 2004 et 2008. En Rhône-Alpes, ce sont en moyenne près de 60 000 nouveaux logements qui ont été déclarés commencés chaque année. La région représente chaque année de 11 à 13 % de la production nationale.

En Rhône-Alpes, entre 2004 et 2008 ce sont près de 60 000 logements commencés par an

C'est une forte accélération par rapport à la décennie précédente, qui comptabilisait autour de 30 000 nouveaux logements par an dans la région. La production de logements est la plus forte dans le Rhône (un cinquième de la production régionale) suivi par la Haute-Savoie et l'Isère (chacun un sixième). L'Ain et la Savoie représentent 10 %. Enfin les données de la Loire (autour de 8 %) et de l'Ardèche (moins de 5 %) permettent de compléter l'analyse par département.

Force est de constater que, malgré la mise en œuvre de nouvelles lois visant à enrayer la sur-consommation des espaces naturels et agricoles par l'urbanisation, ce sont les secteurs péri-urbains et ruraux qui sont, en tendance, les plus dynamiques en matière de construction neuve. Le rôle des axes de transport routier nationaux et départementaux est important (ex. A6 et N6 dans le val de Saône, A 72 D8 et D 1082 pour la plaine du Forez) On peut observer le phénomène en Bresse le long de la D 933, de Feillens à Pont-de-Vaux, ou la D 975 autour de Montrevel-en-

10 Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie.

11 Logements commencés [Sit@del](#) (1999 à 2010) / ((2010-1999) * (logements au recensement de population 1999)).

Bresse, mais il se produit également le long de multiples infrastructures routières de la région.

Le lien entre ces espaces et la proximité d'un ou plusieurs pôles urbains, illustre le report de la demande en matière de logement depuis les pôles. Ces derniers ont un rythme de construction moins soutenu quand on le compare au stock important de logements déjà construits. Les villes-centres laissent donc souvent apparaître des dynamiques faibles (souvent inférieur à + 1 % sur la période) comme certaines de leurs périphéries, mais les progressions en volumes peuvent être assez importantes du fait de l'importance du stock de base.

Les communes très dynamiques sont parfois éparpillées, cependant il faut noter la dynamique importante du Genevois et Pays de Gex dans la sphère de l'agglomération genevoise et celle de la vallée de la Maurienne

sur des communes abritant des stations de sports d'hiver.

À l'inverse les secteurs les moins dynamiques restent les territoires de frange de la région, montagneux et moins accessibles (Trièves, Oisans, Boutières, Bugey...).

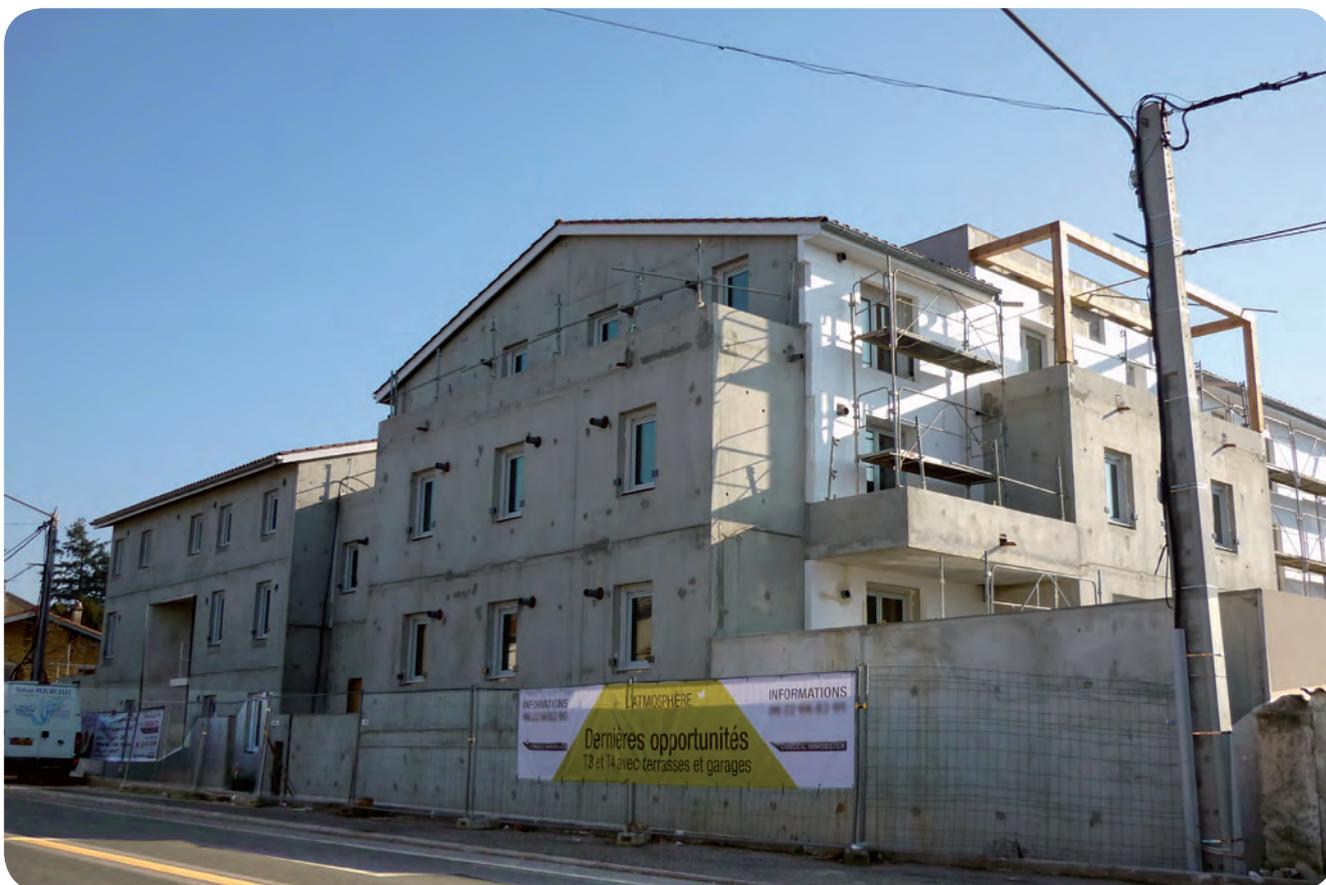
Une dynamique de construction importante en Rhône-Alpes

À une échelle régionale, cet indicateur statistique complète les précédents, en montrant une dynamique de construction (de 1 à 3 points) supérieure au poids démographique de Rhône-Alpes dans le territoire français (autour de 10 %). Cette même comparaison illustre au niveau départemental la sous représentativité de la dynamique de la construction pour le Rhône (- 4 points), la Loire (- 4 points) et dans une moindre mesure

l'Isère (- 2 points). Inversement l'Ain (+ 1 point), la Savoie (+ 3 points) et encore plus la Haute-Savoie (+ 6 points) connaissent une production de logements largement supérieure à leur poids démographique.

À une échelle plus fine la carte permet d'identifier les secteurs de forte production de nouveaux logements (par rapport au stock existant). Au-delà des précautions de lecture, la dynamique de la construction neuve semble témoigner de façon pertinente d'un développement urbain, qui est ici synonyme d'étalement urbain. En effet, cette carte met de nouveau en exergue les territoires dynamiques où se manifeste le développement urbain. Enfin à l'échelle des communes de forte densité de construction, l'indicateur peut être affiné et utile, mis en regard du rythme approximé par les experts de l'urbanisme, pour permettre la reconstitution du bâti existant (1 %).

© Vincent BOULET/DREAL Rhône-Alpes





Cette carte est à mettre en lien avec :

- ↘ Carte n°6. *Étalement urbain entre 1999 et 2009*
- ↘ Carte n°13. *Navettes domicile-travail entre cantons en 2007*
- ↘ Carte n°19. *Évolution des densités de population entre 1999 et 2008*
- ↘ Carte n°23. *Évolution annuelle du nombre de résidences principales entre 2007 et 2010.*
- ↘ Chapitre « *Permettre l'accès au logement pour tous* » dont carte n°23



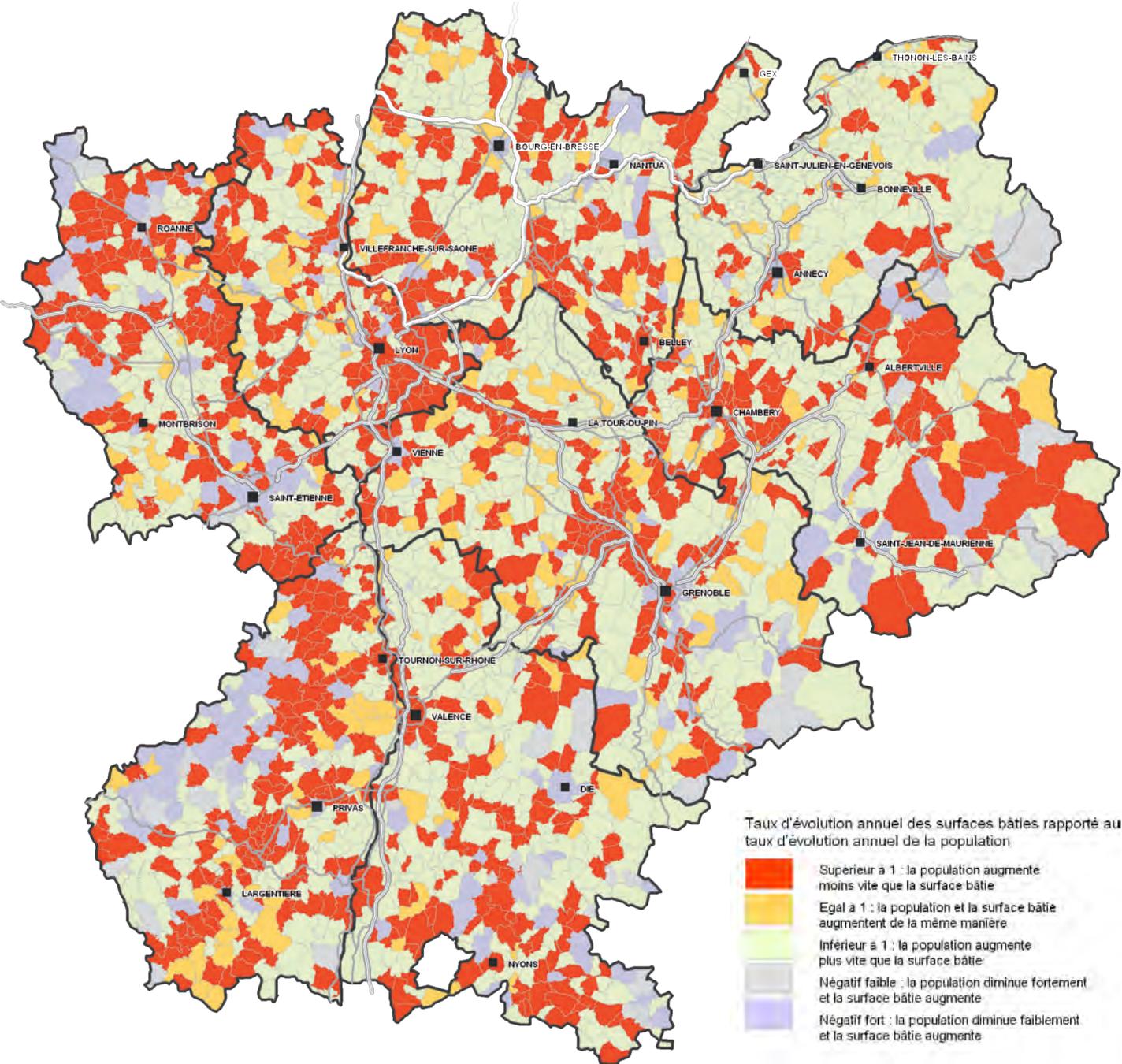
Pour aller plus loin, consulter :

- ↘ Site du CGDD – SOeS
[Statistiques Sit@del](#)



ÉTALEMENT URBAIN ENTRE 1999 ET 2009

INSEE - RECENSEMENTS - DGFIP / FICHIERS FONCIERS MAJIC
TRAITEMENTS CETE NORD-PICARDIE



Taux d'évolution annuel des surfaces bâties rapporté au taux d'évolution annuel de la population

- Supérieur à 1 : la population augmente moins vite que la surface bâtie
- Égal à 1 : la population et la surface bâtie augmentent de la même manière
- Inférieur à 1 : la population augmente plus vite que la surface bâtie
- Négatif faible : la population diminue fortement et la surface bâtie augmente
- Négatif fort : la population diminue faiblement et la surface bâtie augmente

- Préfecture
- Sous-Préfecture
- Autoroutes
- Nationales
- Limites départements

Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement RHÔNE-ALPES

Sources : BD CARTO (r), (c) IGN - Paris - 2011
Reproduction interdite : protocole IGN/MEDAD-MAP, juillet 2007
DREAL Rhône-Alpes / CEPE
69453 LYON CEDEX 06 - Octobre 2012

Cet indicateur s'appuie sur la définition de l'Agence européenne de l'environnement selon laquelle "l'étalement urbain" se manifeste lorsque le taux d'évolution des surfaces bâties excède le taux de croissance de la population. La surface bâtie en 1999 est définie comme la somme des surfaces des parcelles bâties en tenant compte de l'année de construction du local le plus ancien.

Carte 6 Étalement urbain entre 1999 et 2009

Bien que l'étalement urbain ne soit pas caractérisé par une définition « officielle », l'Agence européenne de l'environnement (AEE)¹² en propose une : l'étalement urbain se manifeste « dans une zone donnée lorsque le taux d'occupation des terres et la consommation de celles-ci à des fins d'urbanisation sont plus rapides que la croissance de la population sur une période de temps déterminée ».

Ainsi, il y a étalement urbain lorsque le taux d'évolution des surfaces urbanisées excède le taux de croissance démographique (croissance de la population mais également densification des ménages). Cette définition ne s'impose pas à d'autres approches. Elle complète l'analyse en développant une notion d'inefficacité foncière. Il est pertinent de croiser cet indicateur avec d'autres données, comme la carte n°5. *Dynamisme de la construction neuve entre 1999 et 2010* ou l'ensemble des données de la partie « Caractériser le développement urbain ».

L'étalement urbain, une notion d'inefficacité foncière

Pour le calcul de cet indicateur, l'AEE exploite la base de données Corine Land Cover, qui analyse l'espace à une échelle moins fine, tout en prenant par exemple en compte les infrastructures (voir carte n°3 : *extension des espaces urbanisés CLC*).

Cependant, afin de favoriser une exploitation communale sur la région, la DREAL a retenu pour la construction de la carte les données de la population des recensements 1999 et 2008 en les croisant avec les données MAJIC DGFIP 2009 sur la surface bâtie.

L'indicateur d'étalement urbain, en mettant en parallèle la croissance démographique et celle des espaces

bâties, présente deux limites principales. D'une part, il peut surestimer le phénomène d'étalement urbain dans les secteurs où l'on observe de très faibles évolutions de la population permanente, voire de la déprise démographique. D'autre part, les données utilisées correspondant aux surfaces bâties, elles ne regroupent pas toutes les surfaces urbanisées. Les infrastructures, les voiries ou encore les espaces publics ne sont pas pris en compte par MAJIC.

L'analyse de la carte est cependant complexe. Trois classes représentent les communes en gain de population (rouge, orange et vert). Les deux dernières montrent une décroissance de population (gris et bleu : 284 communes sur 2879 au total).

Les deux classes les plus « vertueuses » sont :

- en vert, où la population augmente plus vite que la surface bâtie ;
- en jaune, où la population et la surface bâtie augmentent de la même manière.

Les communes en vert (taux inférieur à 1) représentent près de la moitié des communes de Rhône-Alpes essentiellement des secteurs ruraux, mais également des zones où ont été identifiés dans les autres cartes de ce chapitre des phénomènes importants de développement urbain (Bresse, Bièvre, Bas Dauphiné, Isle Crémieu, Val de Loire, Pays de Gex...).

Deux facteurs peuvent expliquer cette situation : le réinvestissement du parc de logement (réhabilitation d'habitat existant) et le développement d'habitat sur des parcelles de taille plus modeste en raison de l'élévation des coûts du foncier, notamment à proximité des principales agglomérations, mais également dans des secteurs sous forte pression comme en Savoie et Haute Savoie. En jaune (taux égal à 1), les communes sont moins nombreuses (271), elles présentent des caractéristiques de localisation proches de celle de la classe verte.

¹² L'Agence européenne pour l'environnement créée par l'Union européenne a vocation à favoriser la préservation et la surveillance de l'environnement européen. Elle met à disposition des informations sur les pressions portées sur l'environnement.

La classe où le taux est supérieur à 1 montre les communes impactées par un phénomène d'étalement urbain important. Elles sont près de 950. La distribution spatiale est également très atomisée. Des concentrations apparaissent en première couronne et seconde couronne d'agglomérations (Lyon, Bourg-en-Bresse, Chambéry, Grenoble, Valence, Roanne...) ou de villes de tailles plus modestes (Villefranche-sur-Saône, Nyons, Albertville, Vienne, Largentière, l'Isle-d'Abeau, Voiron...).

Si les principaux axes de transports n'apparaissent pas de manière flagrante avec cet indicateur, des axes secondaires ou territoires peu mis en évidence précédemment se dégagent (d'Annonay au Cheylard en passant par Lamastre, Les Baronnies, le Pilat, vallée de l'Arve et du Giffre...).

Enfin, les secteurs en perte de population (gris et bleu), connaissent tout de même une augmentation du bâti. C'est le cas de villes centre (Bourg-en-Bresse, Vienne, Annecy...) ou de communes des principales agglomérations (Sassenage, La Tronche, Givors, Saint-Chamond...) mais également des secteurs de déprise industrielle marquée (Nantua, Oyonnax, Roanne, Saint-Étienne, Firminy...). Les secteurs où le déclin de la population est très marqué se situent presque exclusivement en frange de la région.

nécessite sans doute une déclinaison de l'analyse à une échelle plus fine que celle de la région. Différents paramètres peuvent interagir sur le taux final de chaque commune (part de la commune déjà urbanisée, potentiel de réhabilitation de logements existants, prix du foncier ou taille des parcelles). Il convient également d'affiner l'approche afin de la pondérer par une analyse en volume du phénomène. Toutefois la finesse de cet indicateur doit amener les acteurs locaux à être vigilants sur des territoires de faible densité, peu pris en compte avec d'autres indicateurs.



Cette carte est à mettre en lien avec :

- Carte n°2.
Évolution des aires urbaines entre 1999 et 2010
- Carte n°3.
Évolution des espaces artificialisés entre 1990 et 2006
- Carte n°5.
Dynamisme de la construction neuve entre 1999 et 2010
- Carte n°12.
Principales infrastructures de transport en 2011
- Carte n°19.
Évolution des densités de population entre 1999 et 2008
- Carte n°21.
Évolution de la taille des ménages entre 1999 et 2008 (et vieillissement de la population)

Une approche de l'étalement urbain à pondérer par les volumes de construction

Cet indicateur présente l'avantage de décrire et de cartographier un phénomène, l'étalement urbain, différentes législations appellent à en limiter l'impact. La représentation est certes complexe à déchiffrer, elle



Pour aller plus loin, consulter :

- « *La consommation des espaces par l'urbanisation* », Panorama et méthodes d'évaluation – les éditions du CERTU – collection Dossiers – 2010



POUR CONCLURE CE CHAPITRE

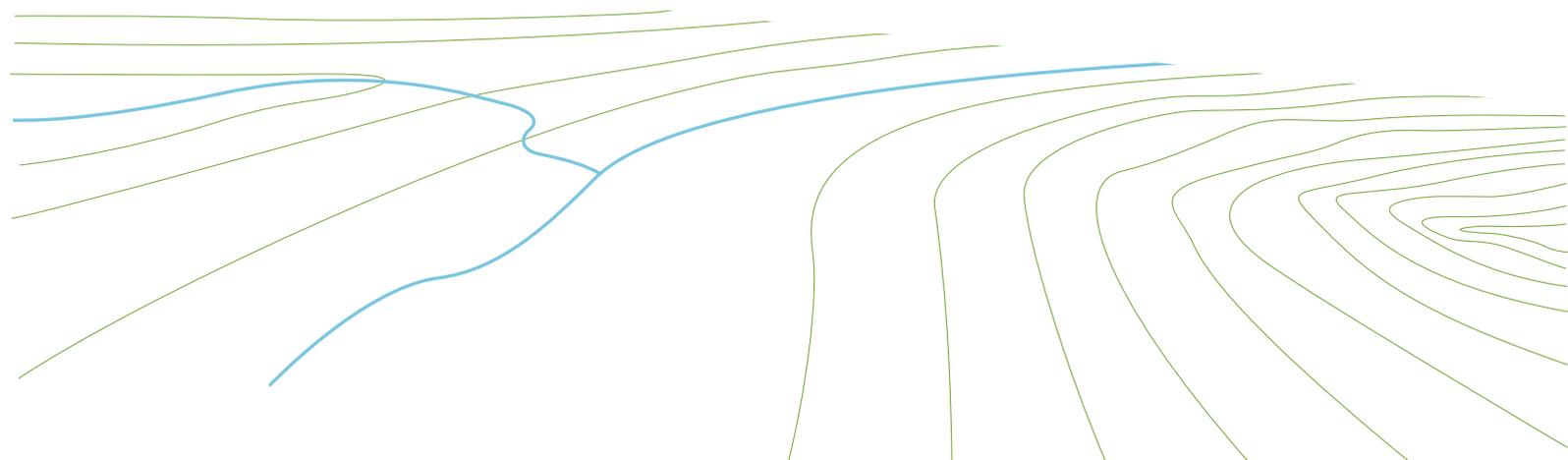
Phénomène difficile à définir, l'étalement urbain ne peut être approché de manière univoque. La DREAL Rhône-Alpes au travers de ce chapitre propose aux acteurs régionaux, départementaux, mais également locaux un cadre de référence sur le sujet.

Aujourd'hui, s'il n'existe pas de définition officielle de ce phénomène, il n'existe pas non plus de données techniques qui fassent objectivement référence¹³.

Cependant, les multiples approches convergent pour montrer sous divers angles (interprétation ortho-photographique, satellitaire, données cadastrales, données liées à la construction...) un phénomène complexe d'augmentation de l'étalement urbain qui a fortement impacté le territoire régional au cours des dix dernières années.

Au-delà de la mesure de l'empreinte de cette dynamique territoriale, les chapitres suivants viseront à montrer les interfaces du développement urbain avec des phénomènes sociaux, économiques et environnementaux.

13 CGDD – La Revue du CGDD, mars 2012 – [Urbanisation et consommation de l'espace, une question de mesure.](#)



PRÉSERVER

LE CAPITAL AGRICOLE ET NATUREL

INTRODUCTION

Ce chapitre vise à mettre en évidence deux aspects du développement urbain, en amont le rôle de la géographie en Rhône-Alpes et en aval l'impact sur les ressources naturelles.

Sans verser dans un déterminisme géographique, un rappel de la géographie paraît utile au regard du développement urbain tant la région est marquée par les divers secteurs montagneux et construite autour de vallées plus ou moins contraignantes.

Enfin si l'on considère le sol comme une ressource naturelle dont la surface est limitée, la construction d'infrastructures ou de bâtiments est rarement réversible.

En ce sens le développement urbain peut être considéré comme une consommation d'espace qui induit des pertes économiques et sociales indirectes mais souvent difficiles à quantifier.

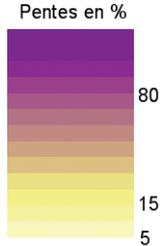
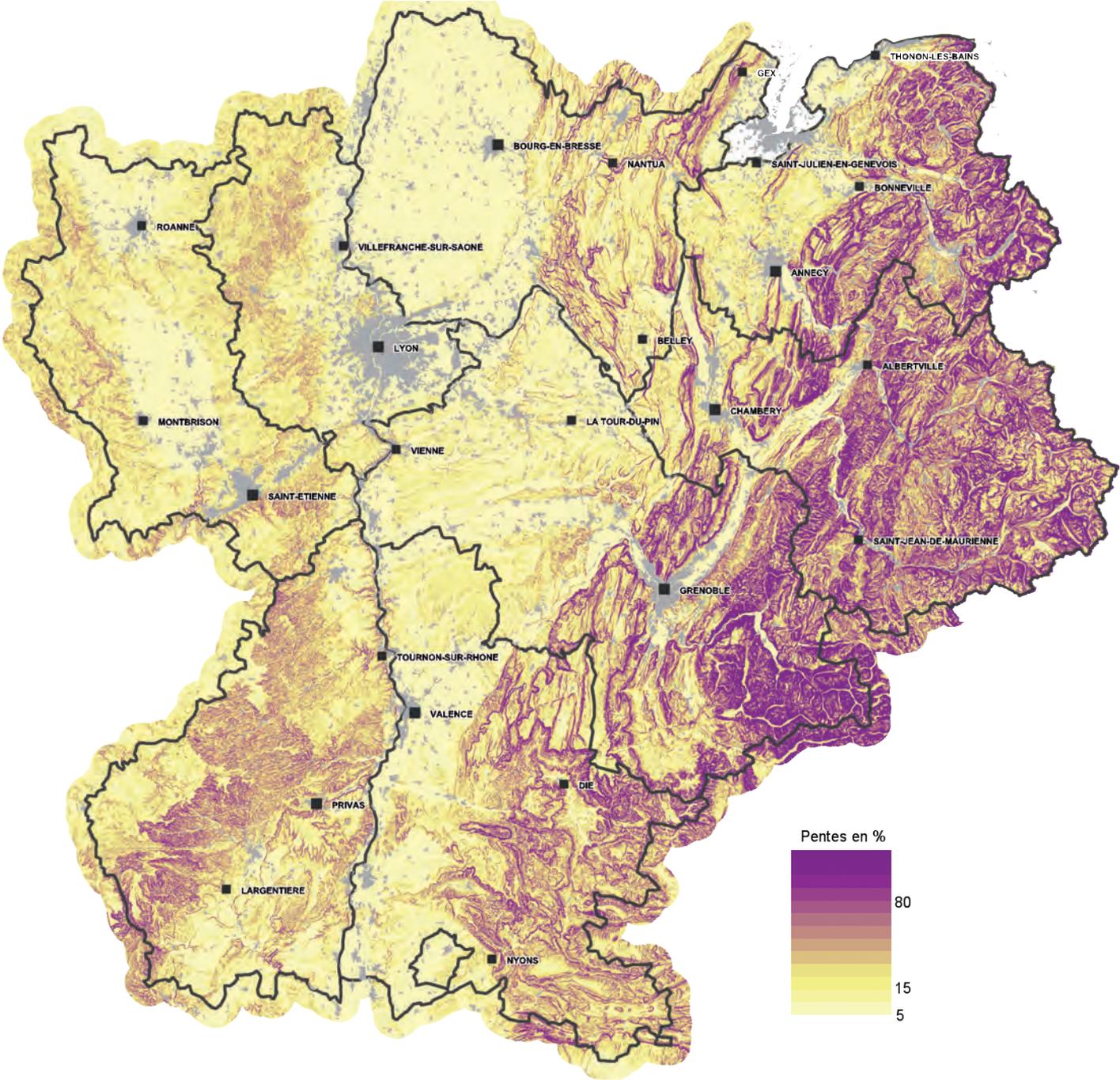
La perte de terre peut ainsi contribuer à la fragilisation de la production agricole, soit par la diminution des surfaces cultivées soit par la fragmentation des exploitations. L'impact est identique pour la biodiversité, ou le patrimoine paysager.

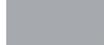


Chapitre 2

PENTES ET ESPACES ARTIFICIALISÉS EN 2006

CGDD-SOes / CLC
IGN / BDALTI



-  Espace artificialisé
-  Préfecture
-  Sous-Préfecture
-  Limites départements



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Direction régionale
de l'Environnement,
de l'Aménagement
et du Logement
RHÔNE-ALPES

Sources : BD CARTO (r), (c) IGN - Paris - 2011
Reproduction interdite :
protocole IGN/MEDAD-MAP, juillet 2007
DREAL Rhône-Alpes / CEPE
69453 LYON CEDEX 06 - Octobre 2012

Carte 7

Pentes et espaces artificialisés en 2006

Une caractéristique majeure de Rhône-Alpes est la présence de montagnes qui couvrent 65 % du territoire. Différentes définitions administratives existent, d'une part les zones dites de montagne (essentiellement pour compenser les handicaps naturels de leur agriculture) et, d'autre part des massifs qui permet de mieux gouverner ces territoires (élargis aux piémonts, voire aux vallées dans une logique de cohérence d'aménagement¹).

Une région très montagneuse traversée par trois massifs

La région Rhône-Alpes se caractérise par la variété de ses systèmes montagneux :

- à l'Ouest, les contreforts du Massif central forment une zone de moyenne montagne avec du Nord au Sud les monts de la Madeleine, puis du Forez, le Pilat, le Vivarais, et les Cévennes. Entre le Rhône et la Loire les monts du Lyonnais et de Tarare forment un contrefort de basse montagne ;
- le Jura commence en Rhône-Alpes dès Voreppe, près de Voiron et se prolonge vers le Nord³ où les altitudes sont les plus élevées. À l'Ouest de Genève (Nord Bugey et Crêts du Jura), il atteint une largeur de près de 40 kilomètres ;
- à l'Est, les Alpes, au relief imposant, sont accessibles grâce aux profondes vallées (Tarentaise, Maurienne...) bien desservies par des axes routiers ou ferroviaires. Les Pré-alpes sont un ensemble de massifs montagneux de moyenne altitude formant la partie occidentale des Alpes (Chablais, Bauges, Vercors, Diois...). Des cluses permettent des accès assez aisés entre vallées à l'image de la cluse de Voreppe entre Vercors et Chartreuse.

Trois massifs très différents marquent le territoire. Cependant si ces massifs limitent fortement le développement

urbain, il apparaît plus intéressant d'identifier le système de pente en tant qu'obstacle à l'urbanisation sur l'ensemble du territoire.

À l'échelle d'analyse d'un grand territoire comme la région Rhône-Alpes, l'incidence des pentes sur l'urbanisation est visuellement prégnante. Les espaces les moins pentus correspondent aux secteurs d'extension les plus marqués de l'urbanisation.

La pente contraint davantage le développement urbain que l'altitude

La pente est l'inclinaison d'un terrain par rapport à l'horizontale, elle se mesure en pourcentage². Le système de pentes a été préféré ici à l'altimétrie, qui détermine et mesure les altitudes d'un endroit. Comme le montrent les villes développées sur des plateaux telle que Saint-Étienne (altitude moyenne supérieure à 500 mètres) la pente contraint davantage le développement urbain que l'altitude.

La seconde donnée présente sur la carte est le tissu urbain, issu de la couche « occupation du sol » de la BD Carto de l'IGN (produite à partir de photo-interprétation d'images satellitaires datant de 2000). Seuls les espaces urbains d'une superficie supérieure à huit hectares sont représentés.

Les pentes représentent une contrainte naturelle pour l'activité humaine et le développement urbain. En effet, le recours aux terrassements rend plus difficile et plus coûteux le développement urbain. La pente induit également les risques de glissements de terrains, éboulements ou encore avalanches. Néanmoins, les pentes peuvent être supports de loisirs ou d'agrément comme les sports de montagne (sport d'hiver mais aussi randonnée, escalade...).

1 Loi dite « loi montagne », du 9 janvier 1985 qui distingue le zonage en montagne et en massif (73 % du territoire régional mais juste 29 % de l'espace national), voir carte page suivante.

2 Calcul : hauteur la plus haute - hauteur la plus basse divisé par la distance horizontale entre ces deux points. Ainsi une pente de 100 % représente un angle de 45°, et non 90°.

3 Le Massif du Jura (administrativement reconnu par la DATAR) ne comprend qu'une partie du département de l'Ain.

L'urbanisation des départements de Savoie, de Haute-Savoie et l'Est de l'Isère sont les plus impactés par le système de pentes. La quasi-totalité de ces territoires comportent des reliefs plus ou moins hauts.

À l'échelle des agglomérations, l'essentiel du développement urbain ne s'affranchit pas de la contrainte de la pente, comme les formes d'extension de l'agglomération lyonnaise vers l'Est ou le Y grenoblois en témoignent (le long des vallées de Isère et du Drac).

La carte des pentes ne présente pas réellement un indicateur dynamique de suivi du développement urbain. Mais, au-delà d'une vision déterministe de la géographie, la place du milieu naturel et ici du relief contribue à appréhender les phénomènes urbains actuels, voire à anticiper leurs évolutions. Le croisement avec les cartographies de la partie « *Caractériser le développement urbain* » confirme que le développement urbain se fait dans les secteurs où la pente est la moins présente (vallées, plaines, plateaux).

Les secteurs de plaines et vallées concentrent l'essentiel du développement urbain

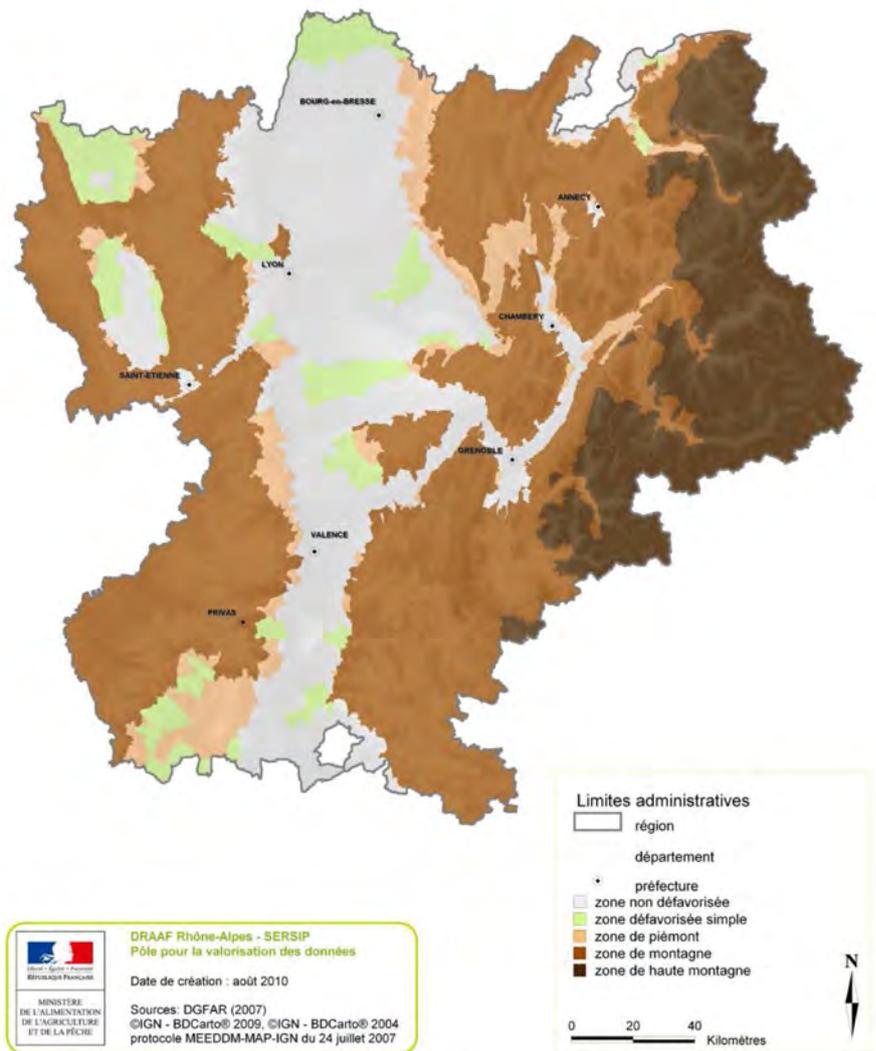
Le regard croisé du relief et de l'urbanisation est important, car il montre que sur de longues périodes, les seuls obstacles durables à l'urbanisation ont été les montagnes et certains vignobles.

Enfin il faut afficher le paradoxe alpin. L'image très attractive de ces territoires se traduit fortement dans les projections démographiques de l'INSEE à 2030 (croissance de la population prévue pour le département de Haute-Savoie de 23 %, en Isère et Savoie de 18 % chacun) alors que ces territoires ne disposent que de peu d'espaces de développement non contraints.



© Laurent MIGNAUX/METL-MEDDE

[ZONE DE MASSIFS]



Carte des zones de massif issue du Plan Régional Agriculture Durable réalisé par la DRAAF (voir carte n°9. évolution des surfaces agricoles entre 2000 et 2010)



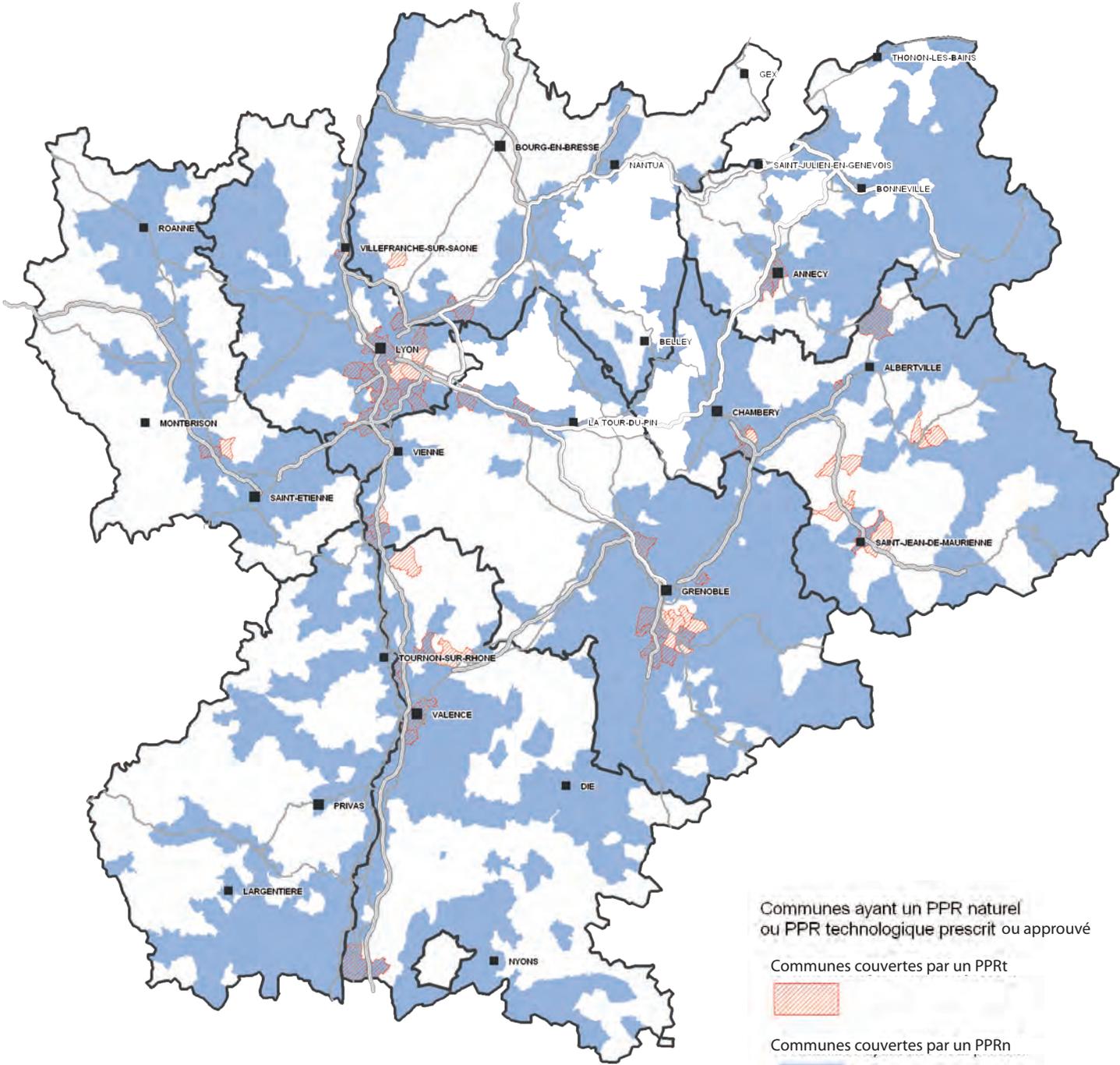
Cette carte est à mettre en lien avec :

Partie : « Comment caractériser le développement urbain »

Conclusion de la partie 6 : « Intégrer les déterminants démographiques »

PLANS DE PRÉVENTION DES RISQUES EN 2011

DGPR - GASPAR



Communes ayant un PPR naturel ou PPR technologique prescrit ou approuvé

Communes couvertes par un PPRt



Communes couvertes par un PPRn



■ Préfecture

■ Sous-Préfecture

— Autoroutes

— Nationales

— Limites départements



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Direction régionale
de l'Environnement,
de l'Aménagement
et du Logement
RHÔNE-ALPES

Sources : BD CARTO (r), (c) IGN - Paris - 2011
 Reproduction interdite :
 protocole IGN/MEDAD-MAP, juillet 2007
 DREAL Rhône-Alpes / CEPE
 69453 LYON CEDEX 06 - Octobre 2012

Carte 8

Plans de prévention des risques en 2011

La région Rhône-Alpes est fortement impactée par les risques naturels et technologiques. Les Plans de Prévention des Risques (PPR) naturels ou technologiques sont un des outils d'une politique globale de prévention menée par l'État, qui veille à la protection des populations et des biens.

Une politique globale de prévention menée par l'État

Les PPRN⁴ réglementent les risques d'inondations (risque identifié dans l'ensemble des départements de Rhône-Alpes sur 1867 communes touchant potentiellement 2,2 millions de personnes), les avalanches (233 communes), les mouvements de terrains (1446 communes), les séismes (1313 communes). Ces trois derniers risques touchent essentiellement la Savoie, la Haute-Savoie et l'Est de l'Isère. Les feux de forêts concernent surtout l'Ardèche et la Drôme (765 communes)⁵.

Les risques technologiques majeurs sont variés et liés à une forte concentration d'établissements classés SEVESO, un parc électronucléaire important, un réseau de canalisation de transports de matières dangereuses particulièrement dense, un héritage minier significatif ainsi qu'un nombre élevé de grands barrages⁷. Les PPRT représentés sur cette carte sont les 49 prescrits dont 40 sont en phase d'élaboration et 9 ont été approuvés (avril 2012).

Ces plans réglementent l'utilisation ou l'occupation des sols à l'échelle communale, selon l'intensité du risque auquel le territoire est soumis. Le risque est le croisement entre l'aléa (le phénomène physique) et les enjeux (les constructions...). Les PPR contraignent donc le développement urbain, notamment dans le cas du risque inondation ou technologique car ils sont très présents sur le territoire (davantage que les risques miniers, avalanches...). Dans ces

différents cas, des mesures sont prises pour interdire le développement de l'urbanisation, ou le permettre sous conditions restrictives. En revanche, pour les risques sismiques ou les feux de forêt, la contrainte réglementaire est différente puisque ce sont les constructions et leur environnement qui doivent répondre à certaines normes.

L'échelle de la région n'est pas la plus appropriée pour montrer l'impact que peuvent avoir les PPR sur le développement urbain. En effet, c'est à une échelle plus fine et plus précise, comme c'est le cas dans les PLU, qu'apparaissent clairement les limites à l'urbanisation engendrées par un plan de prévention.

En préalable à l'analyse de la carte, il faut rappeler que le risque, notamment naturel est prépondérant en France métropolitaine, puisqu'une commune sur deux y est exposée. La part des surfaces communales en zones inondables est cependant très variable.

Bien qu'ils ne soient pas différenciés des autres PPRN sur la carte, les Plans de Prévention de Risques d'Inondations sont prescrits logiquement dans la plupart des communes situées le long des principaux cours d'eau : le Rhône, la Saône, la Loire, la Drôme, l'Ardèche, l'Isère... C'est souvent le seul risque sur ces territoires. Inversement, les secteurs de montagnes (essentiellement les Alpes et pré-Alpes) sont très marqués par les autres types de PPRN (sismique, mouvement de terrain, inondation). Ils concentrent de nombreux Plans de Prévention Multirisques (PPRM) qui contraignent fortement l'urbanisation dans les vallées.

Les agglomérations lyonnaise et grenobloise regroupent la majorité des communes ayant un PPRT prescrit. La vallée de la chimie en est la principale concentration, du port Édouard Herriot à Lyon, jusqu'à Vernaison en passant par Feyzin et Solaize. Cependant les PPRT concernent de fait une grande partie

4 Plans de Prévention des Risques Naturels.

5 Base de données GASPARE – MEDDTL DGPR – novembre 2011.

6 Plans de Prévention des Risques Technologiques.

7 Le profil environnemental régional Rhône-Alpes – 2005.

des communes de l'agglomération lyonnaise (Est, Sud, Ouest). Autour de Grenoble, les communes de Pont de Claix, Champagnier, Claix et Echirolles sont concernées. Les autres secteurs sont plus dispersés sur le territoire. Il faut noter que les PPRT affectent les communes hébergeant les sites industrialo-nucléaires, très présents en Rhône-Alpes.

Une comparaison avec la carte de l'évolution des espaces artificialisés entre 1990 et 2006 (carte 3. *Évolution des espaces artificialisés*) montre que même si des PPR sont prescrits sur le territoire, cela n'a pas empêché le développement de l'urbanisation, y compris sur la dernière décennie (ex. Pierrelatte/Bourg Saint-Andéol ; Valence/Porte-lès-Valences ; Val de Saône ; secteur d'Andrézieux-Bouthéon...).

Les communes ayant un PPRI⁸ développent leur urbanisation de manière plus mesurée

Cette urbanisation contribue parfois à accroître le risque en particulier celui d'inondation. Cependant, une étude récente du MEDDE⁹ montre que les communes ayant un PPRI développent leur urbanisation de manière plus mesurée. La législation sur le risque s'est renforcée depuis les lois de 1987 et 1995 sur les risques naturels et 2003 sur les risques technologiques (notamment avec la mise en place de nouvelles réglementations et de l'outil PPR).

L'objectif national de réduction de la vulnérabilité aux risques naturels et technologiques est aujourd'hui un choix stratégique traduit par le défi

clé « Santé publique, prévention et gestion des risques » de la Stratégie Nationale de Développement Durable (SNDD).

La DREAL Rhône-Alpes décline une stratégie triennale (depuis 2010) sur les risques naturels et hydrauliques. Ce document décline les objectifs de la Dreal et des directions départementales des territoires pour réduire les impacts de ceux-ci.

La DREAL et les DDT tendent, dans le cadre de leurs missions, à réduire les risques

Cela se traduit pour les risques inondations, par la mise en place de mesures de protection (ex. digues), de prévention (ex. plans de prévention des risques d'inondation), par la prise de conscience du risque (ex. information préventive) mais aussi par la diminution du nombre de personnes exposées qui implique une maîtrise plus forte de l'urbanisation en secteurs sensibles aux risques.

Depuis 2003, les Programmes d'actions de prévention des inondations (PAPI) viennent renforcer la politique de prévention des inondations. Ce partenariat entre services de l'État et collectivités permet une approche globale du risque. En Rhône-Alpes, il en existe sept, et dix sont en élaboration.

Les PPRT et PPRN ayant pour objectif de protéger les populations, leur couverture concerne logiquement aux zones urbanisées. On doit toutefois noter que la périphérie des agglomérations lyonnaise et grenobloise font l'objet d'une couverture particulièrement large.

8 Plan de prévention du risque inondation.

9 La revue du CGDD - Mars 2012.
« Urbanisation et consommation de l'espace, une question de mesure ».



Cette carte est à mettre en lien avec :

- ↘ Carte n°1. *Évolution des unités urbaines entre 1990, 1999 et 2010*
- ↘ Carte n°2. *Évolution des aires urbaines entre 1999 et 2010*
- ↘ Carte n°7. *Pentes et espaces artificialisés en 2006*



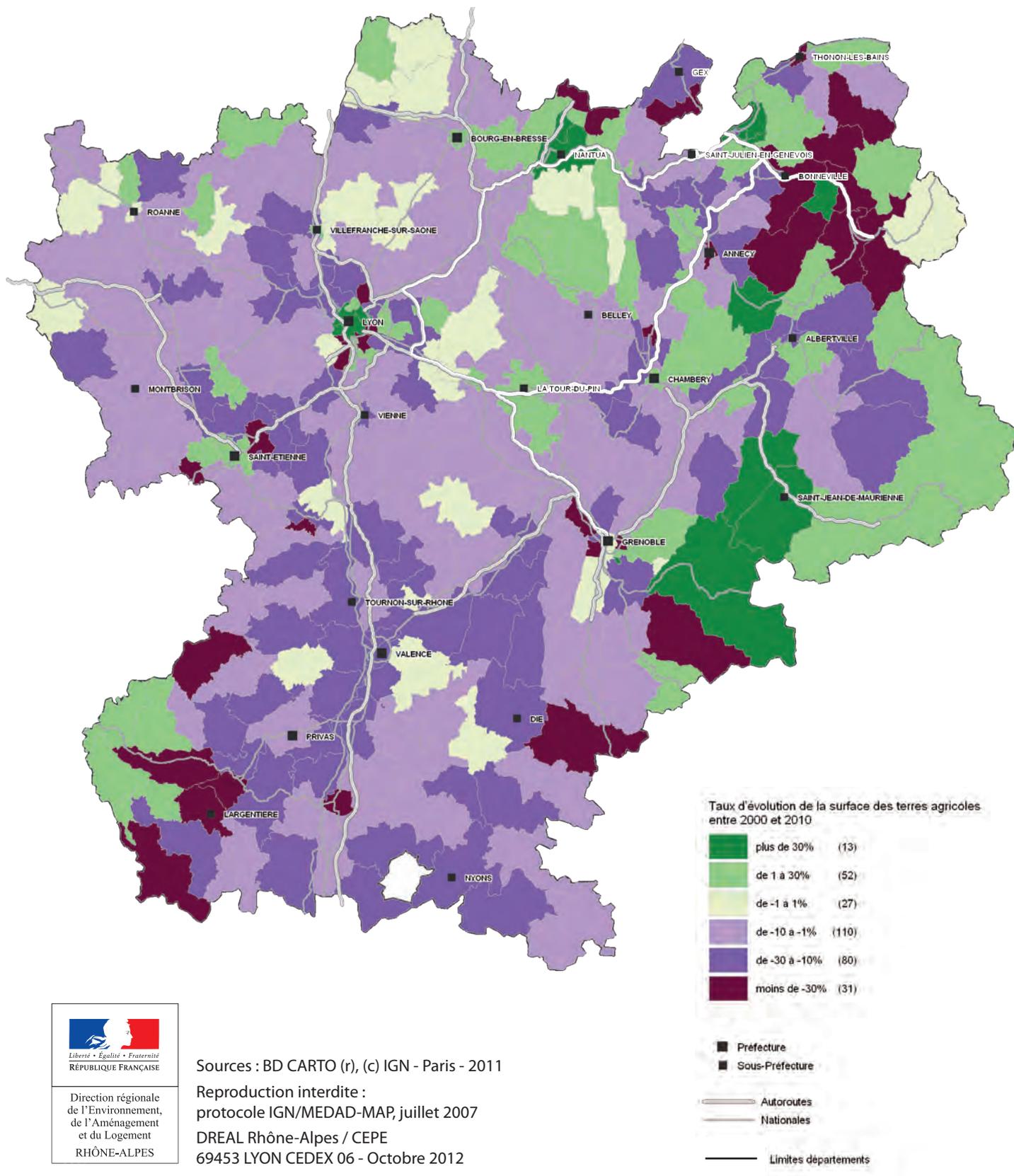
Pour aller plus loin, consulter :

- ↘ *Le profil environnemental régional Rhône-Alpes 2005*
- ↘ *Le profil environnemental régional Rhône-Alpes 2012*
- ↘ *Urbanisation et consommation de l'espace, une question de mesure*
CGDD – La Revue du CGDD - Mars 2012
- ↘ *Stratégie Nationale de Développement Durable – juillet 2010*
- ↘ *Base de données GASPARD MEDDE DGPR Prim.net*
- ↘ *Plan Rhône*
- ↘ *Plan Rhône Mémoire du risque*
- ↘ *Plan séisme en Rhône-Alpes*



ÉVOLUTION DES SURFACES AGRICOLES ENTRE 2000 ET 2010

MINISTÈRE DE L'AGRICULTURE - AGRESTE - RECENSEMENTS AGRICOLES



Direction régionale
de l'Environnement,
de l'Aménagement
et du Logement
RHÔNE-ALPES

Sources : BD CARTO (r), (c) IGN - Paris - 2011

Reproduction interdite :
protocole IGN/MEDAD-MAP, juillet 2007

DREAL Rhône-Alpes / CEPE
69453 LYON CEDEX 06 - Octobre 2012

Carte 9

Évolution des surfaces agricoles entre 2000 et 2010

Les données utilisées pour construire cette carte sont issues des deux derniers recensements agricoles (RA 2000 et RA 2010), réalisés par le Ministère de l'Agriculture et de la Forêt. Le RA est l'enquête statistique de référence sur le monde agricole, les agriculteurs ont obligation légale de répondre.

(29 millions d'hectares). Le profil de Rhône-Alpes montre donc une région où la couverture du territoire par l'agriculture est bien inférieure à la moyenne nationale (un tiers contre une moitié). C'est également un territoire où les exploitations sont plus petites que la moyenne nationale. Il y a une forte sur-représentation des superficies toujours en herbe et des cultures permanentes (vignes, cultures fruitières...)¹⁰.

Parmi les différentes catégories abordées lors des recensements, c'est ici l'évolution de la surface agricole utilisée (SAU) qui a été retenue pour créer la carte. Elle regroupe les terres arables (qui peuvent être labourées et cultivées), les surfaces toujours en herbe ainsi que les surfaces des cultures permanentes comme les vignes, vergers mais également les surfaces en jachère (comprises dans les terres arables). Elle n'inclut pas les bois et forêts (dont la surface s'accroît en Rhône-Alpes sur la dernière décennie).

Pour des questions de cohérence et de prise en compte des contraintes de secret statistique, les données sont représentées à l'échelle du canton. Il faut également préciser que les surfaces sont toutes déclarées au siège de l'exploitation.

Rhône-Alpes ne représente que 5 % de la SAU nationale

Les 39 000 exploitations agricoles de Rhône-Alpes occupent une superficie de 1,4 millions d'hectares, soit 5 % de la SAU nationale

Dans un contexte de crise économique et de concurrence forte, ces surfaces dédiées à l'agriculture ont fortement reculé lors de la dernière décennie. Les facteurs sont multiples pour expliquer la diminution de 6 % de la SAU régionale (évolutions économiques, pression foncière, extension de la forêt...). Ce sont 90 000 hectares au total qui ont perdu leur vocation agricole. Par rapport à une diminution nationale de 3 % de la SAU, la région Rhône-Alpes a connu un rythme de perte deux fois plus important de son patrimoine foncier agricole. Sur la période précédente (1988-2000) la perte tendancielle était déjà marquée : - 5 %.

Hormis la Savoie, qui a vu son foncier agricole augmenter, tous les autres départements ont connu une diminution plus ou moins forte de leur SAU. L'Ardèche, la Drôme et la Haute-Savoie sont les plus touchées par ce phénomène. La Drôme à elle seule représente une perte de SAU de plus de 26 000 hectares (près de 30 % du total régional). La baisse de la SAU des cultures permanentes (vignes, cultures fruitières...) est particulièrement marquée en Rhône-Alpes depuis 2006.

10 Commissariat général au développement durable – Service de l'observation et des statistiques – Novembre 2011. Portraits régionaux de l'environnement, L'agriculture en région Rhône-Alpes.

Évolution des surfaces agricoles utilisées 2000-2010 (source : Agreste-MAAF)

Évolution des SAU	Ain	Ardèche	Drôme	Isère	Loire	Rhône	Savoie	Haute-Savoie	Rhône-Alpes	France
SAU 2000 (en ha)	254 496	144 334	230 835	250 912	243 336	149 976	115 344	137 490	1 526 723	27 856 000
SAU 2010 (en ha)	247 402	128 501	204 342	241 265	233 552	138 649	116 384	125 299	1 435 395	26 965 000
Évolution	-3 %	-11 %	-11,50 %	-4,00	-4 %	-7,50 %	+ 1 %	-9 %	-6 %	-3 %

Une évolution des surfaces agricoles utiles en net repli

La géographie de l'évolution de la SAU est parfois surprenante au regard des grands secteurs de développement urbain (voir partie 1 « *Caractériser le développement urbain* »). 221 cantons (sur 313 au total) perdent des surfaces agricoles, plus de 10 % de leur SAU. 93 en gagnent ou sont relativement stables. Ces derniers sont situés aux franges de la région (haute montagne de Savoie, d'Isère, Bugey, plateau ardéchois ou limite du Mâconnais) et pour à proximité d'agglomérations (Lyon, Chambéry, Saint-Étienne, voir l'Est grenoblois, secteur d'Annemasse...) des volumes relativement faibles.

La baisse de surface agricole n'est pas que le fait de l'urbanisation

La perte de surface agricole peut être le fait de l'urbanisation mais également celui de la progression de la forêt ou de l'enfrichement des parcelles, notamment dans les zones difficiles d'accès et d'entretien. Sur la carte, les zones bleues et marrons à l'Ouest de l'Ardèche et à l'Est de la Drôme correspondent très probablement à la progression de la forêt et non de l'urbain.

Quelques facteurs généraux de déprise au profit de l'urbanisation peuvent être évoqués :

- le foncier agricole constitue souvent une variable d'ajustement. La législation protège plus fortement les espaces naturels, ce qui a pour corollaire d'accentuer la pression sur la mutation des terres agricoles (comme cela peut être le cas avec les mesures compensatoires) ;
- l'ouverture à l'urbanisation apparaît parfois aux agriculteurs comme le meilleur choix possible dans un contexte d'augmentation des prix du foncier (financement des retraites...);

- les zonages AU (à urbaniser) restent encore très abondants dans les Plans Locaux d'Urbanisme. Ils ne préservent pas suffisamment le foncier agricole...

Cependant l'urbanisation ne crée pas la crise agricole mais renforce la précarité de l'agriculture (effet domino, effet de seuil, fragmentation des terres...). Cet aspect est important, car, à la différence d'une évolution en friches ou en forêt, la destruction du foncier agricole à vocation urbaine est irréversible, c'est-à-dire qu'il est très rare de faire marche arrière et « dés-artificialiser » un sol.

La préservation de l'agriculture est un enjeu du développement durable

Alors que l'INSEE¹¹ prévoit 1,4 million d'habitants supplémentaires d'ici à 2040 sur son territoire, l'enjeu, pour Rhône-Alpes et pour les services de l'État en charge du développement durable et de l'agriculture, est de préserver le foncier à vocation agricole, car :

- l'artificialisation des terres agricoles nuit fortement à la

biodiversité ordinaire : le maintien des superficies agricoles est un enjeu fondamental, pour l'environnement, les paysages et contre les risques ;

- l'agriculture est une activité économique qui concerne 3 % des actifs de la région, soit en moyenne 26 personnes par commune, sans compter les personnes impliquées en amont et en aval de la production (on considère qu'un emploi dans l'agriculture génère en amont et aval jusqu'à 6 emplois indirects) ;

- d'un point de vue social, Rhône-Alpes est la première région française par rapport au nombre d'exploitations commercialisant leurs produits en circuits courts (un tiers des exploitations) ;

- les producteurs sont à la recherche d'autonomie et de valeur ajoutée, alors que les consommateurs sont soucieux de la qualité et de la sécurité alimentaire. Cette proximité, qui est la plus forte dans le département du Rhône, entraîne une réduction de l'impact écologique lié aux déplacements pour acheminer les produits agricoles du lieu de production au lieu de vente. Il faut également noter la part relativement importante de l'agriculture bio ou en conversion en 2009 (plus de 4 % de la SAU de la région pour 2,5 % en moyenne nationale).



© Vincent BOULET/DREAL Rhône-Alpes

Des outils de préservation mis en œuvre

L'enjeu de préservation du foncier agricole est aujourd'hui partagé. Si des outils de protection du foncier agricole (ZAP¹², PAEN¹³...) sont déjà utilisés en Rhône-Alpes, de nouveaux dispositifs territorialisés ont été prévus dans la Loi de modernisation agricole (LMA) de janvier 2010 : le PRAD (Plan Régional Agriculture Durable) et les CDCEA (Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles) qui formalisent l'enjeu de préservation du foncier agricole. Ce document cadre servira de porter à connaissance dans les démarches d'élaboration ou de révision des documents d'urbanisme (cartes n°14. *Schémas de Cohérence Territoriale 2001, 2005 et 2011* et n°15. *Planification communale entre 2001 et 2011*).

La CDCEA, présidée par le Préfet, associe des représentants des collectivités territoriales, de l'État, de la profession agricole, des propriétaires fonciers, des notaires et des associations agréées de protection de l'environnement. Elle peut être consultée sur toute question relative à la régression des surfaces agricoles et sur les moyens de contribuer à la limitation de la consommation de l'espace agricole. Les huit CDCEA de Rhône-Alpes ont été mises en place en 2011.

11 INSEE Rhône-Alpes, La Lettre n°135, Rhône-Alpes à l'horizon 2040, 7,5 millions d'habitants, décembre 2010.

12 Zone agricole protégée.

13 Périmètre de protection et de mise en valeur des espace agricoles et naturels périurbains.

Cette carte est à mettre en lien avec :

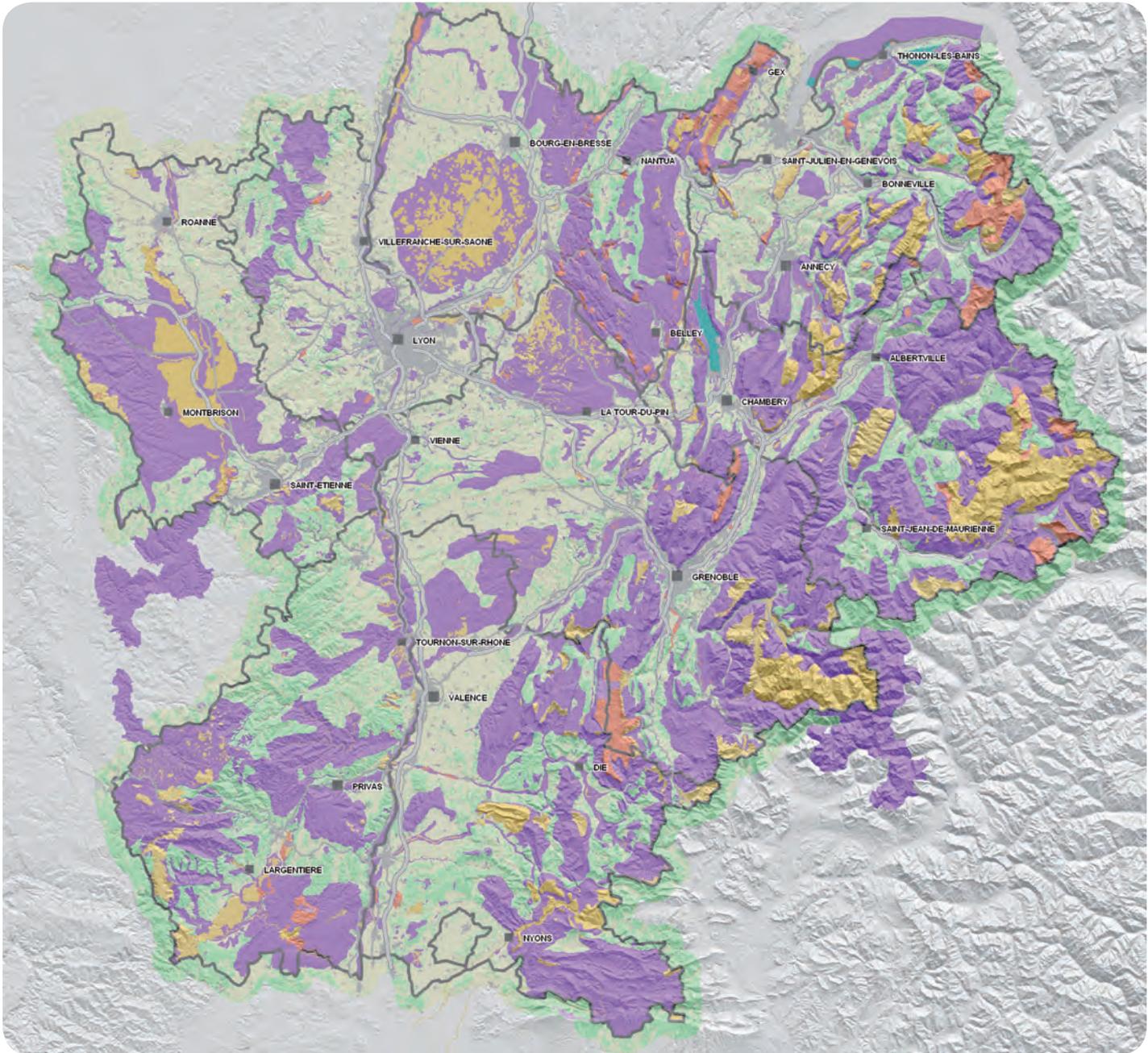
- Carte n°1. *Évolution des unités urbaines entre 1990, 1999 et 2010*
- Carte n°14. *Schémas de Cohérence Territoriale 2001, 2005 et 2011*
- Carte n°15. *Planification communale entre 2001 et 2011*

Pour aller plus loin, consulter :

- *Plan Régional de l'Agriculture Durable de Rhône-Alpes (PRAD) février 2012*
- *Coup d'œil n°128*, septembre 2011 et *Coup d'œil n°121* Agreste Rhône-Alpes – décembre 2010
- *Données, Mémento de la statistique agricole n°10* Agreste Rhône-Alpes – septembre 2011
- *Outil de cartographie dynamique* Agreste

MILIEUX NATURELS EN 2011

DREAL RHÔNE-ALPES - SOES / CLC



Occupation des Sols
CGDD-Soes / Corine Land Cover 2006

- Espace artificialisé
- Espace agricole
- Espace naturel et forestier
- Espace en eau

Protections réglementaires

- Arrêté de Biotope, Réserve, Ramsar

Gestion contractuelle des milieux

- Natura 2000 SIC ou ZPS

Inventaires milieux remarquables

- Znieff, Zico, Tourbières...

Préfecture
 Sous-Préfecture

Autoroutes
 Nationales

Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
RHÔNE-ALPES

Sources : BD CARTO (r), (c) IGN - Paris - 2011
 Reproduction interdite :
 protocole IGN/MEDAD-MAP, juillet 2007
 DREAL Rhône-Alpes / CEPE
 69453 LYON CEDEX 06 - Octobre 2012

Carte 10 Milieux naturels en 2011

Au cœur des enjeux du Grenelle de l'environnement, la protection et la restauration de la biodiversité trouvent dans la loi du 12 juillet 2010 dite « Loi Grenelle 2 » des outils pour améliorer le fonctionnement des écosystèmes. La SCAP¹⁴ et le SRCE¹⁵ sont en cours d'élaboration en Rhône-Alpes. Dans l'attente de la formalisation de ces politiques publiques impulsées par les directives européennes (espèces/habitats/circulation), deux cartes appréhendent les enjeux de ces thématiques au regard du développement urbain.

Une carte qui superpose périmètres de protections réglementaires, outils de gestion contractuelle des milieux et périmètres de connaissance naturaliste

La carte des milieux naturels de Rhône-Alpes est une représentation du croisement de données diverses. À partir des données d'occupation des sols (Corine Land Cover, voir carte n°3. *Évolution des espaces artificialisés entre 1990 et 2006*) sont ajoutés différents périmètres de protections réglementaires (arrêtés de biotope, réserves...), des outils de gestion contractuelle des milieux (Natura 2000) et enfin des périmètres de connaissance naturaliste (inventaires type ZNIEFF¹⁶...). La superposition des informations sur la carte peut induire des nuances de couleurs avec la légende (ex. Lac du Bourget...). Cette carte appréhende une partie du potentiel écosystémique, car la connaissance naturaliste est souvent encore incomplète.

Une seconde carte (page suivante) vient compléter cette première approche. La cartographie des Réseaux Écologiques de Rhône-Alpes (RERA) réalisée par la Région en 2009, également à partir de Corine Land Cover, identifie les continuités écologiques et préfigure la Trame Verte et Bleue (TVB) à l'échelle

régionale. Cette carte présente, au travers des corridors écologiques, une synthèse des enjeux de connectivité écologique. Ces éléments peuvent être utilisés dans le cadre de diagnostics de territoires, mais la méthodologie employée a intégré volontairement de multiples données, parfois incomplètes et hétérogènes, ce qui proscrit toute interprétation à une échelle inférieure à 1/50 000.

Soumise aux influences climatiques continentales, montagnarde et méditerranéenne, Rhône-Alpes présente un très grand nombre de milieux naturels reconnus.

Plus de 4 % de la région protégée par des outils de nature réglementaire

La France dispose d'outils variés pour gérer et préserver ses milieux naturels, sa flore et sa faune. En Rhône-Alpes les outils de nature réglementaire qui induisent une forte contrainte sur l'urbanisation couvrent plus de 4 % de son territoire. La comparaison avec les données nationales indique la présence d'une biodiversité importante qui a déjà fait l'objet de mesures de protection forte, comme l'illustre par exemple la présence de trois parcs nationaux (Vanoise, Cévennes et Écrins).



© DREAL Rhône-Alpes

14 Stratégie de création d'aires protégées.

15 Schéma régional de cohérence écologique.

16 Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique.

SUPERFICIES ACTUELLES D'OUTILS DE PROTECTION	Rhône-Alpes	% territoire régional	France	% territoire national
Les cœurs de parcs nationaux	87 687 ha	1,96 %	354 417 ha	0,65 %
Les réserves naturelles régionales	1 873 ha	0,04 %	29 871 ha	0,05 %
Les réserves naturelles nationales	63 274 ha	1,41 %	148 847 ha	0,27 %
Les réserves biologiques	6 330 ha	0,14 %	39 364 ha	0,07 %
Les arrêtés préfectoraux de protection de biotope	37 829 ha	0,84 %	141 926 ha	0,26 %
TOTAL	191 623 ha	4,4 %	714 425 ha	1,3 %

Source : « SCAP : quelques chiffres sur les aires protégées concourant à l'objectif 2 % » MEDDE août 2010

Les outils de gestion contractuelle jouent également un rôle important

Natura 2000 est un réseau institué par des directives européennes au début des années 1990. Les espaces ainsi protégés se caractérisent par la rareté et la fragilité des espèces, animales ou végétales mais également par la présence de leurs habitats. La gestion contractuelle¹⁷ de ces sites doit permettre de garantir une politique d'aménagement cohérente avec les objectifs de protection. En Rhône-Alpes 474 433 ha (un peu plus de 10 % de la région) sont couverts et concernent au total 1 146 communes. Ces sites se situent sur l'ensemble des départements, parfois regroupés en grands espaces homogènes (Dombes, Maurienne, Écrins, Plaine du Forez...), souvent atomisés en secteur de moyenne montagne, ou proches des cours d'eau. Il est à noter la présence de sites Natura 2000 à proximité de secteurs où l'urbanisation s'est développée fortement ces dernières années (plaine du Forez, Val de Saône en limite bourguignonne ou encore le Sud Ardèche).

Un territoire largement couvert par des zones d'inventaires

Sur la carte des espaces naturels le périmètre le plus étendu est celui des ZNIEFF. Ce zonage est lié à l'identification d'espaces naturels terrestres remarquables au travers

d'inventaires naturalistes. Elles signalent la présence d'espèces ou d'associations d'espèces à fort intérêt patrimonial. Les ZNIEFF de type I sont de superficie réduite mais de grand intérêt fonctionnel pour le fonctionnement écologique local. Les ZNIEFF de type II sont de grands ensembles naturels riches à forte potentialité biologique. Ces dernières peuvent inclure les ZNIEFF de type I. Si ce zonage n'interdit pas l'aménagement, il existe une reconnaissance jurisprudentielle de son intérêt au regard du développement urbain.

En Rhône-Alpes 725 073 ha sont classés en ZNIEFF de type I (16,2 % du territoire) et 2 374 784 ha en ZNIEFF de type II. Globalement en tenant compte des ZICO¹⁸ la région totalise 55,5 % de sa surface couverte, pour seulement 28,6 % en France. Ces espaces sont en majorité des forêts, mais les types de territoires sur-représentés par rapport à la moyenne nationale sont les espaces de végétation arbustive ou herbacée, les espaces ouverts (dont les glaciers et secteurs de neiges éternelles) ainsi que les surfaces en eau.

L'analyse de la présence de zonages d'identification et/ou de protections de la biodiversité, en lien avec les secteurs qui connaissent un développement urbain marqué depuis au moins une dizaine d'années, permet d'identifier des territoires faiblement concernés : Bresse rhônalpine, plaine de Valence, partie orientale du Pays de Gex... À l'inverse, des secteurs

sont particulièrement ciblés pour leur enjeu environnemental, généralement en montagne, mais aussi sur le Nord Isère, l'Ardèche méridionale, l'Ouest du Pays de Gex, où le développement urbain est important.

Mieux connaître et préserver les connectivités territoriales

Au-delà de la connaissance et de la protection des espèces et des milieux se pose la question des circulations. La fragmentation des espaces naturels terrestres et des habitats naturels est défavorable à la conservation et à la gestion durable de la biodiversité et des ressources naturelles.

Plusieurs porteurs de projets¹⁹ ont souhaité prendre en compte et cartographier ces connectivités. Les méthodes sont multiples et complexes. Celle développée par la Région Rhône-Alpes met en évidence les trames vertes ; elle pointe également les lieux de blocage des circulations terrestres potentielles. Cet outil est mis à disposition des acteurs des territoires et des porteurs de projets.

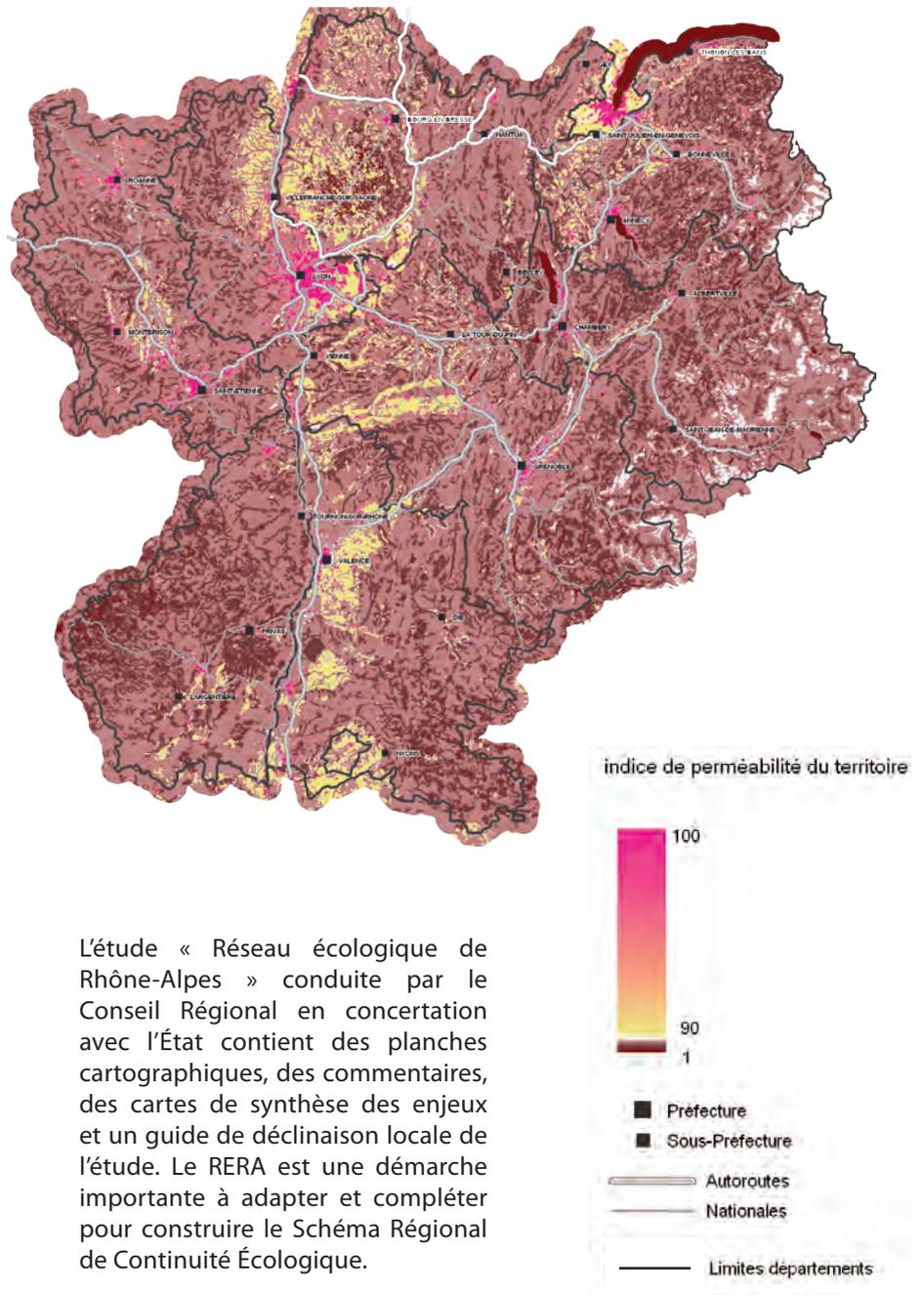
17 À l'initiative d'une ou plusieurs collectivités locales, cette gestion regroupe associations, agriculteurs, autres collectivités, pouvoirs publics, chasseurs, pêcheurs...

18 Zone importante pour la conservation des oiseaux.

19 Départements (ex. Isère), structures porteuses de SCOT...

[RÉSEAU ÉCOLOGIQUE RHÔNE-ALPES EN 2009]

CONSEIL RÉGIONAL RHÔNE-ALPES



L'étude « Réseau écologique de Rhône-Alpes » conduite par le Conseil Régional en concertation avec l'État contient des planches cartographiques, des commentaires, des cartes de synthèse des enjeux et un guide de déclinaison locale de l'étude. Le RERA est une démarche importante à adapter et compléter pour construire le Schéma Régional de Continuité Écologique.



Sources : BD CARTO (r), (c) IGN - Paris - 2011

Reproduction interdite :
protocole IGN/MEDAD-MAP, juillet 2007

DREAL Rhône-Alpes / CEPE
69453 LYON CEDEX 06 - Octobre 2012

Si Rhône-Alpes dispose d'un patrimoine naturel particulièrement riche en France métropolitaine (massifs montagneux, mais aussi en plaine avec des zones fluviales, lacustres et humides), ses acteurs publics et ses habitants ont su mettre en œuvre de nombreuses politiques de préservation ou de développement de la connaissance. Les espaces protégés constituent une part significative du territoire régional.

Cependant ces espaces sensibles ou emblématiques ne doivent pas faire oublier que d'une part la connaissance des espèces, milieux, et connectivités n'est pas exhaustive et que d'autre part il existe un patrimoine naturel plus ordinaire (nature en ville, péri-nature...), lequel joue un rôle essentiel dans l'équilibre des écosystèmes.

Ce patrimoine contribue à la forte attractivité de la région. Mais, dans un contexte de croissance urbaine et de développement des infrastructures, sa préservation impose une vigilance constante. La pression urbaine et touristique particulièrement en espace de montagne, le cloisonnement des espaces naturels ainsi que l'intensification ou, à l'inverse, la déprise agricole, contribuent également à la détérioration de milieux naturels et de la biodiversité.

Deux textes de référence rappellent l'importance de l'enjeu de la biodiversité notamment au regard de la pression anthropique et donc du développement urbain :

– la SNDD met en évidence les choix stratégiques suivants « Réduire les pressions sur les écosystèmes et les ressources naturelles » ou «... préserver les espaces et les espèces nécessaires aux écosystèmes pour enrayer la perte de biodiversité... », et enfin «...assurer les continuités des écosystèmes... »,

– la loi Grenelle 1 dans son article 24 reprend l'enjeu de « limitation de la fragmentation des habitats (qui passe par des mesures de protection, de conservation et de restauration des milieux naturels associés à la constitution d'une trame verte et bleue ».

Des outils nationaux et régionaux complémentaire pour préserver la biodiversité

Les grands enjeux qui engagent fortement l'avenir du territoire sur les questions de biodiversité sont donc le maintien des espaces naturels remarquables, la lutte contre la banalisation et le cloisonnement des territoires ruraux ainsi que la préservation d'un équilibre entre attractivité touristique et atouts environnementaux.

Ces enjeux sont en cours de déclinaison au niveau régional grâce à des outils mis en place dans le cadre des lois Grenelle. Le premier d'entre eux est la contribution de la DREAL Rhône-Alpes à une stratégie nationale de création d'aires protégées (SCAP) qui permettra d'identifier les lacunes du réseau actuel afin de placer sous protection forte, d'ici dix ans, 2 % au moins du territoire terrestre métropolitain. La circulaire du 13 août 2010, relative

à la SCAP explique les modalités de déclinaisons régionales. Le travail en région Rhône-Alpes est en cours de finalisation.

Le second outil est le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) en cours de co-réalisation par la DREAL et la Région Rhône-Alpes sur le principe d'une gouvernance à cinq. Les premiers éléments de diagnostic pointent les spécificités de la région à savoir une urbanisation très dense des fonds de vallées, avec une juxtaposition des infrastructures et de l'urbanisation qui entraîne une faible perméabilité pour les espèces terrestres entre les différents territoires (ex. Pilat, Monts du Lyonnais, Vercors et Chartreuse avec Belledonne et Oisans...).

Au regard de l'urbanisation, le SRCE identifie les corridors à préserver de l'urbanisation, notamment en incitant le développement urbain sur les secteurs les moins impactants pour le maintien des fonctionnalités des espaces naturels. Le SRCE favorisera également des actions de compensation ou de restauration. Enfin, il assurera la promotion des orientations d'aménagement urbain intégrant la préoccupation du passage de faune.



© Thierry DEGEN/METL-MEDE



Cette carte est à mettre en lien avec :

- Carte n°1. *Évolution des unités urbaines entre 1990, 1999 et 2010*
- Carte n°7. *Pentes et espaces artificialisés en 2006*
- Carte n°9. *Évolution des surfaces agricoles entre 2000 et 2010*



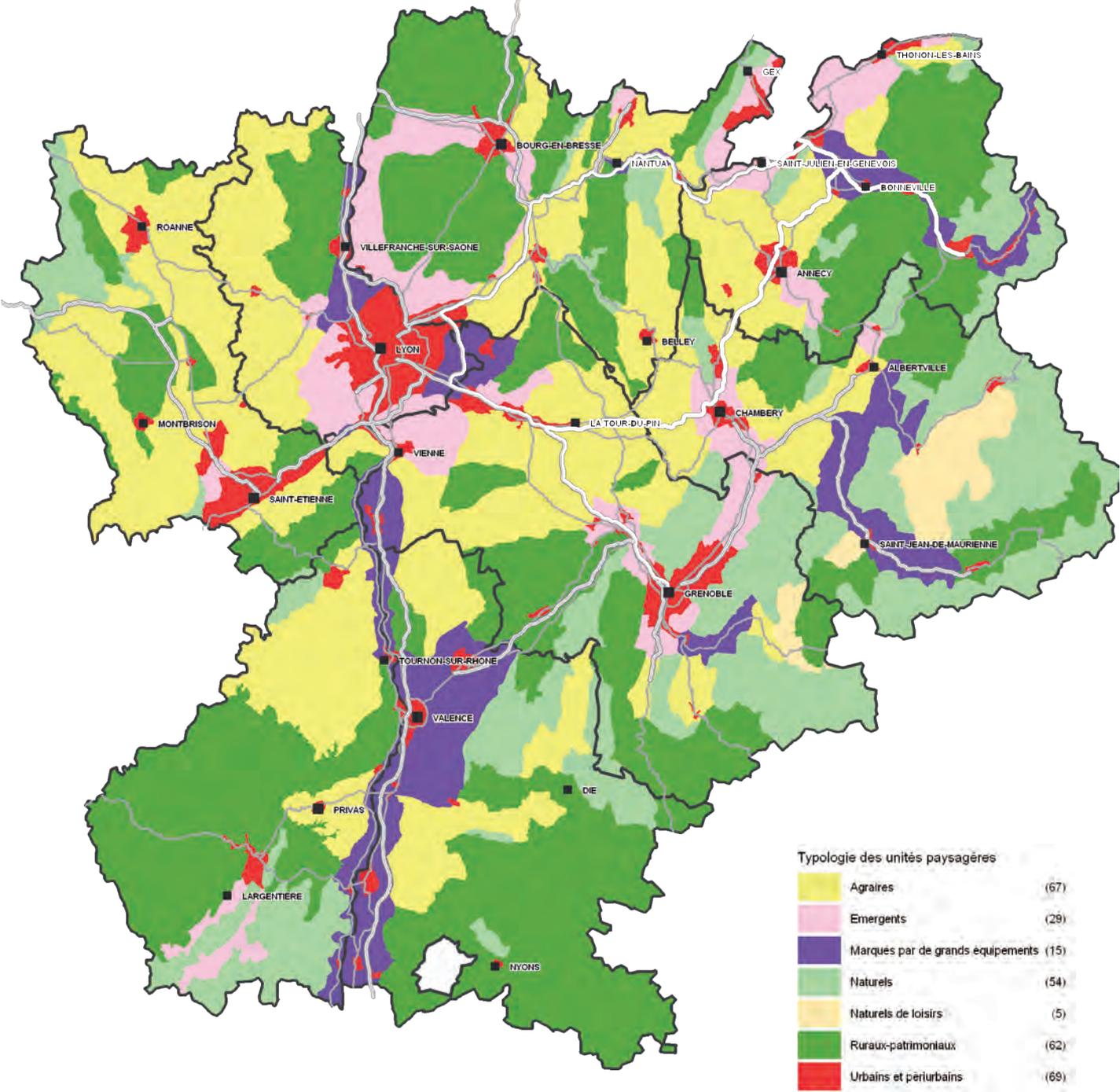
Pour aller plus loin, consulter :

- *Le profil environnemental régional Rhône-Alpes 2005*
et sa version actualisée réalisée en 2012
- *« Cartographie des réseaux écologiques de Rhône-Alpes »*
Carto RERA – 2009 – Région Rhône-Alpes
- *« SCAP : quelques chiffres sur les aires protégées concourant à l'objectif 2 % »*
MEDDE août 2010
- *Observatoire national de la biodiversité*
NatureFrance



TYPLOGIE DES UNITÉS PAYSAGÈRES EN 2010

DREAL RHÔNE-ALPES



Typologie des unités paysagères

 Agraires	(67)
 Emergents	(29)
 Marqués par de grands équipements	(15)
 Naturels	(54)
 Naturels de loisirs	(5)
 Ruraux-patrimoniaux	(62)
 Urbains et périurbains	(69)

- Préfecture
- Sous-Préfecture
- Autoroutes
- Nationales
- Limites départements

Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement RHÔNE-ALPES

Sources : BD CARTO (r), (c) IGN - Paris - 2011
 Reproduction interdite : protocole IGN/MEDAD-MAP, juillet 2007
 DREAL Rhône-Alpes / CEPE
 69453 LYON CEDEX 06 - Octobre 2012

Carte 11 Typologie des unités paysagères

La notion de paysage, selon la Convention européenne des paysages²⁰, est « une partie du territoire telle que perçue par les populations, dont le caractère résulte de l'action de facteurs naturels et/ou humains et de leurs interrelations ». Cette convention internationale vise à faire reconnaître tous les types de paysages qui forment notre cadre de vie, du plus remarquable au plus ordinaire.

Le paysage, une notion perçue et sensible

Pour contribuer à protéger les paysages des risques de dénaturation notamment liés à la pression urbaine massive, ponctuelle ou diffuse, il existe différentes politiques d'aménagement (volets paysagers des parcs nationaux²¹, charte des PNR²², chartes paysagères²³, SCOT...), d'urbanisme (PLU, AMVAP²⁴...), et patrimoniales (sites inscrits et classés²⁵, grands sites²⁶, directive de protection et de mise en valeur paysagère²⁷, classement au patrimoine mondial de l'UNESCO²⁸...).

La carte présentée ci-contre est issue d'un outil développé par l'État : l'observatoire des paysages Rhône-Alpes. Il existe d'autres cartes de référence à une échelle plus fine²⁹.

L'observatoire porté par la DREAL dénombre plus de 301 unités paysagères géomorphologiques dans la région, regroupées en sept grandes familles de paysages. Ces catégories ont été établies davantage d'un point de vue sociologique que d'un point de vue géographique. Elles ne présentent aucune hiérarchie de valeur entre elles.

Une région riche de paysages variés

La carte n'a pas été construite avec des données géolocalisables à la commune, mais à partir de la

perception et de l'analyse *in situ*, il y a donc une part de subjectivité. Elle distingue 7 types de paysages selon leurs spécificités :

- les **paysages naturels**²⁹ sont assimilés à un état de nature, où l'intervention humaine est marginale. Un équilibre écologique et une biodiversité riche sont des qualités intrinsèques à ces territoires, qui leur apportent une valeur supplémentaire. Le massif du Mont-Blanc, les hauts plateaux du Vercors, ou encore les vallées et balcons de Belledonne ou le massif de la Dent d'Oche en sont des exemples ;

- principalement liés aux Alpes, les **paysages naturels de loisirs**, sont les territoires liés à la pratique des sports d'hiver ou concernés par l'accueil de touristes. Les 3 vallées en Savoie ou le complexe de l'Alpe d'Huez en Isère, mais aussi le parc de Miribel-Jonage à la limite du Rhône et de l'Ain, s'inscrivent dans cette catégorie. L'enjeu pour ces paysages est de pouvoir concilier un aménagement respectueux de la nature des sites ;

- les **paysages ruraux-patrimoniaux** se différencient des paysages agraires par des structures paysagères singulières ancrées dans les cultures locales. L'authenticité de ces lieux, les caractéristiques architecturales sont à préserver. Le Beaufortain en Savoie, la Dombes dans le département de l'Ain, les Cévennes ardéchoises et les Noyeraies du Grésivaudan sont des exemples de ce type de paysage ;

- les **paysages émergents**, qui auraient pu être caractérisés auparavant comme naturels ou ruraux, ont évolué au cours du XX^{ème} siècle vers une forme d'urbanisation diffuse. La faible densité est une caractéristique principale de ces espaces. Ils sont situés dans la sphère d'attraction des agglomérations régionales : le lac d'Annecy, le Sud du Revermont, les balmes viennoises, le plateau Sud-Ouest lyonnais...

20 Convention européenne des paysages, présentée le 20 octobre 2000 à Florence lors d'une conférence ministérielle du conseil de l'Europe.

21 Accompagnement des communes pour mise en place de volets paysagers.

22 Notamment sur les zones fortement urbanisées en bordure de l'agglomération grenobloise, au piémont nord du massif du Vercors...

23 À titre d'exemple celles du Pays du Beaujolais, du Trièves, du Voironnais, de Bièvre-Valloire...

24 Aires de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (anciennes ZPPAUP) mises en place par la loi dite Grenelle II. Il en existe 70 en Rhône-Alpes et 60 nouvelles sont en projet.

25 Politique de protection fondée par la loi de 1906 : en Rhône-Alpes, 520 sites inscrits et 180 sites classés (protection suivie selon des procédures différentes par l'État).

26 Aven d'Orgnac, Roches de Solutré Pouilly Vergisson.

27 Concerne le Mont Salève en Haute-Savoie, à proximité d'Annemasse et Genève, qui est fortement concurrencé par l'urbanisation. La directive permet de garantir l'exceptionnelle qualité paysagère du site. Elle a été mise en place de manière concertée entre l'État et les collectivités territoriales.

28 Site historique de Lyon et sites palafittiques préhistoriques autour des Alpes.

29 Ils existent en Ardèche, Isère, Loire et Haute-Savoie.

29 Les catégories sont reprises de la fiche *Les sept familles de paysages en Rhône-Alpes, Des paysages pluriels pour un territoire singulier*, DIREN Rhône-Alpes, 2005.

– les **paysages marqués par de grands aménagements** coïncident avec les grands couloirs géographiques où les infrastructures se sont développées au XIX^{ème} et XX^{ème} siècle. Les infrastructures de transports contribuent à modifier les paysages de fait, mais sont également les vecteurs qui induisent une urbanisation liée au développement de la mobilité. La vallée du Rhône, la plaine de Valence, la vallée de l'Arve en Haute-Savoie sont représentatifs de ce type de paysage ;

– les **paysages urbains et périurbains** sont très variés et ont pour caractéristique commune d'être des ensembles urbains d'une surface supérieure à deux km². Cadres de vie rarement considérés en tant que paysage, les milieux urbains et périurbains ont pourtant été façonnés par une volonté esthétique de l'homme. Lyon et les villes des alentours constituent le plus grand ensemble paysager de la catégorie « paysage urbain et périurbain » de la région, suivent ensuite Grenoble et Saint-Étienne.

Les paysages urbains et périurbains, marqués par de grands aménagements, émergents rassemblent les espaces d'urbanisation existante ou en développement. Cette représentation est cohérente avec celle des parcelles bâties (carte n°4) ou celle des aires urbaines (carte n°2), mais ils représentent 18 % du territoire, alors que les unités urbaines couvrent 30 % de Rhône-Alpes (voir carte n°1). Cet écart pointe le fait que les familles paysagères relèvent de la perception subjective. Un paysage peut passer d'un type à un autre dès lors qu'une spécificité apparaît de manière plus prégnante visuellement. Ce mode de représentation est de ce fait plutôt rétroactif. Il fait davantage apparaître les continuités telles que la vallée du Rhône, du Gier, parties du sillon alpin, le genevois et la vallée de l'Arve... L'analyse qualitative permet de voir comment l'extension des espaces émergents contribue à fragmenter des paysages

naturels, à l'exemple de la Dombes aujourd'hui encerclée par des paysages de nature urbaine ou périurbaine.

Les dynamiques de péri-urbanisation en cours depuis les années 1950, parallèlement à une intensification des aménagements et des infrastructures sont visibles au regard de l'observatoire des paysages et s'intensifient lors des deux dernières décennies. À partir de ce même constat, la SNDD³⁰ préconise de « lutter contre l'artificialisation des espaces et la banalisation des paysages ».

La préservation des paysages est un enjeu pour l'État

Aujourd'hui, dans les paysages marqués par les grands équipements, on trouve les territoires de développement des énergies renouvelables photovoltaïques et éoliennes, qui impactent fortement le paysage. Le potentiel régional de ces deux énergies est principalement concentré dans la Drôme et en Ardèche. Un schéma régional éolien (SRE), annexe du projet de SRCAE³¹ et opposable juridiquement, a été co-élaboré par la DREAL et la Région

Rhône-Alpes. Adopté le 26 octobre 2012, il donne des préconisations pour atténuer concrètement l'impact des projets sur les zones potentielles.

Le développement du photovoltaïque est quant à lui traité dans un volet du projet de SRCAE, qui conseille de limiter l'impact de son extension en privilégiant la recherche d'espaces dépréciés (friches industrielles, anciennes décharges ou carrières...).

Enfin, au-delà des politiques citées, la DREAL missionne des paysagistes conseils de l'État qui l'accompagnent dans sa politique de préservation des paysages. La qualité technique de leurs avis enrichit les dossiers portés par l'État mais également les avis qu'il exprime sur des dossiers portés par d'autres acteurs.

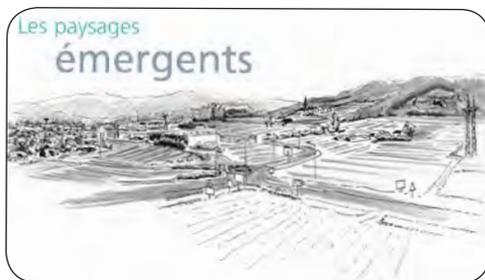
30 Stratégie nationale de développement durable.

31 Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie.

Répartition des types de paysages au niveau régional

Type de paysage	Représentation au niveau régional en %
Les paysages naturels	17
Les paysages naturels de loisirs	2
Les paysages agraires	29
Les paysages ruraux-patrimoniaux	34
Les paysages émergents	6
Les paysages marqués par de grands aménagements	7
Les paysages urbains et périurbains	5

Source : fiche DIREN précédemment citée, 2005



Les 7 familles de paysage en Rhône-Alpes.

Cette carte est à mettre en lien avec :

- Carte n°1. *Évolution des unités urbaines entre 1990, 1999 et 2010*
- Carte n°7. *Pentes et espaces artificialisés en 2006*
- Carte n°2 et carte n°4 citées dans le texte

Pour aller plus loin, consulter :

- *L'observatoire des paysages*, DREAL Rhône-Alpes
- *Le profil environnemental régional Rhône-Alpes 2005 et sa version actualisée réalisée en 2012*



© DREAL Rhône-Alpes





POUR CONCLURE CE CHAPITRE

Rhône - A l p e s
est une région vaste et d'une grande diversité, particulièrement marquée par la présence du relief et des montagnes.

Il est souvent complexe d'évaluer et de fixer le coût des aménités du paysage, de la biodiversité ou de la nature en général. L'écart entre le prix de terrains à bâtir et le prix de terres agricoles dépourvues de droits à construire, est estimé à près de un à quarante³², parfois cent dans les secteurs périurbains les plus prisés³³.

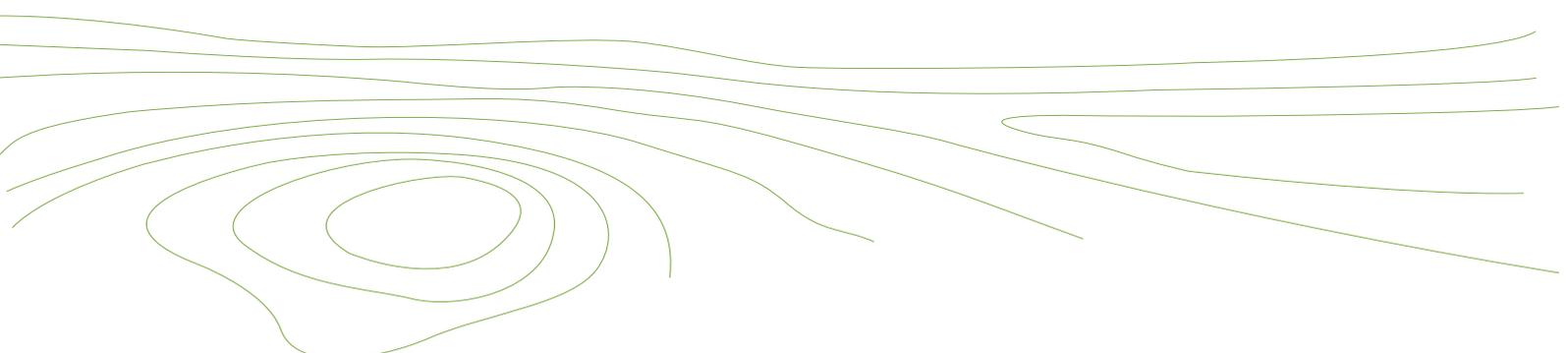
Les différentes cartes présentées dans cette partie tendent à montrer une trame d'infrastructures naturelles marquées par la présence de ressources (agricoles, biodiversité, paysagères...) mais aussi de contraintes (risques, relief...).

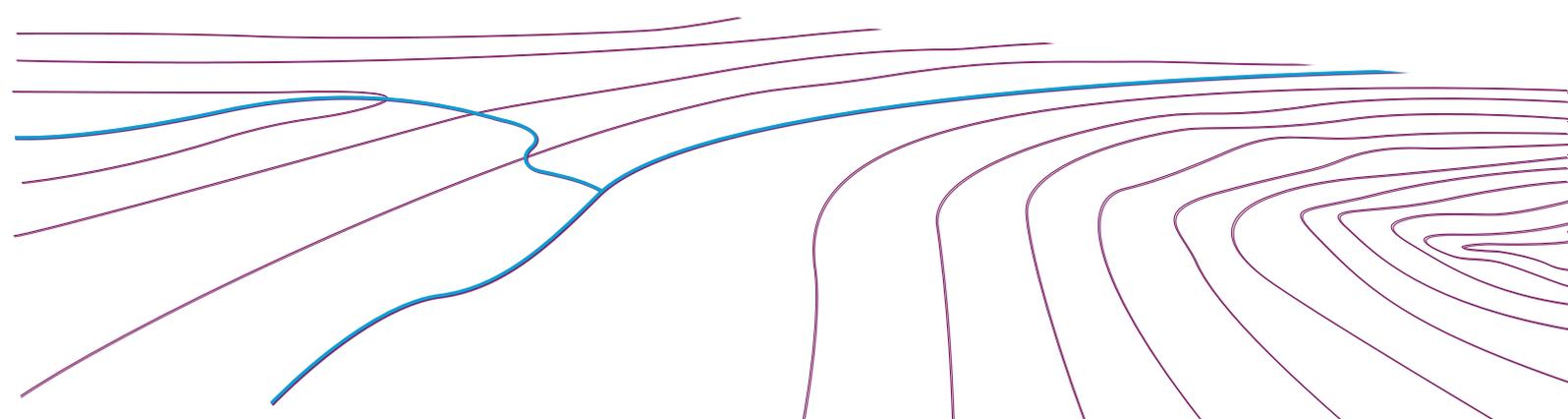
Ces éléments structurent le territoire. Ils concourent à lui donner une qualité et une valeur culturelle propres et influencent également sa relation aux autres territoires.

L'économie de l'aménagement n'intègre pas tous les coûts. Fixer la valeur des aménités et des fonctionnalités écologiques des espaces, localement et même plus globalement, est une vraie difficulté. Limiter l'érosion de cette richesse écologique et culturelle est cependant un enjeu pour atteindre un développement urbain durable.

30 *Espace rural 2006*, cité in *Marché foncier et périurbanisation*, rapport INRA avril 2009.

31 J. Comby 1996 ; Repentin 2005.





MIEUX PRENDRE EN COMPTE LA MOBILITÉ

INTRODUCTION

La mobilité est un facteur essentiel pour comprendre l'urbanisation récente. Le développement de l'usage de l'automobile a permis une large diffusion résidentielle, toujours plus loin des grands centres urbains. La démocratisation de l'équipement automobile et le développement d'infrastructures routières ont modifié le rapport au temps et à l'espace.

En 2008 en Rhône-Alpes le taux d'équipement des ménages en automobile est de près de 84 % soit 4 points de plus que le niveau national. Tous les départements, à l'exception de la Loire (82 %) et du Rhône (77 %), se situent entre 85 et 90 %. La multi-motorisation¹, caractéristique de la dépendance des ménages et de l'éloignement résidentiel, reproduit le même type de distribution dans les départements.

Les enjeux liés à la mobilité sont nombreux et complexes :

- sociaux en lien à l'accès à l'emploi, aux équipements, ou aux services...

- économiques en terme d'attractivité du territoire mais également par l'impact sur le budget des ménages ou les coûts générés par la saturation des réseaux...

- environnementaux par ses répercussions sur la santé publique (qualité de l'air, nuisances sonores...), sur les émissions de gaz à effet de serre qui contribuent au changement climatique...

Ces enjeux se traduisent par de forts impacts sur les territoires :

- consommation foncière au détriment des espaces naturels et agricoles ;

- fragilisation des activités économiques agricoles liée à un morcellement des parcelles ;

- mutation socio-démographique des territoires ruraux, fragmentation des aires d'habitat de la faune...

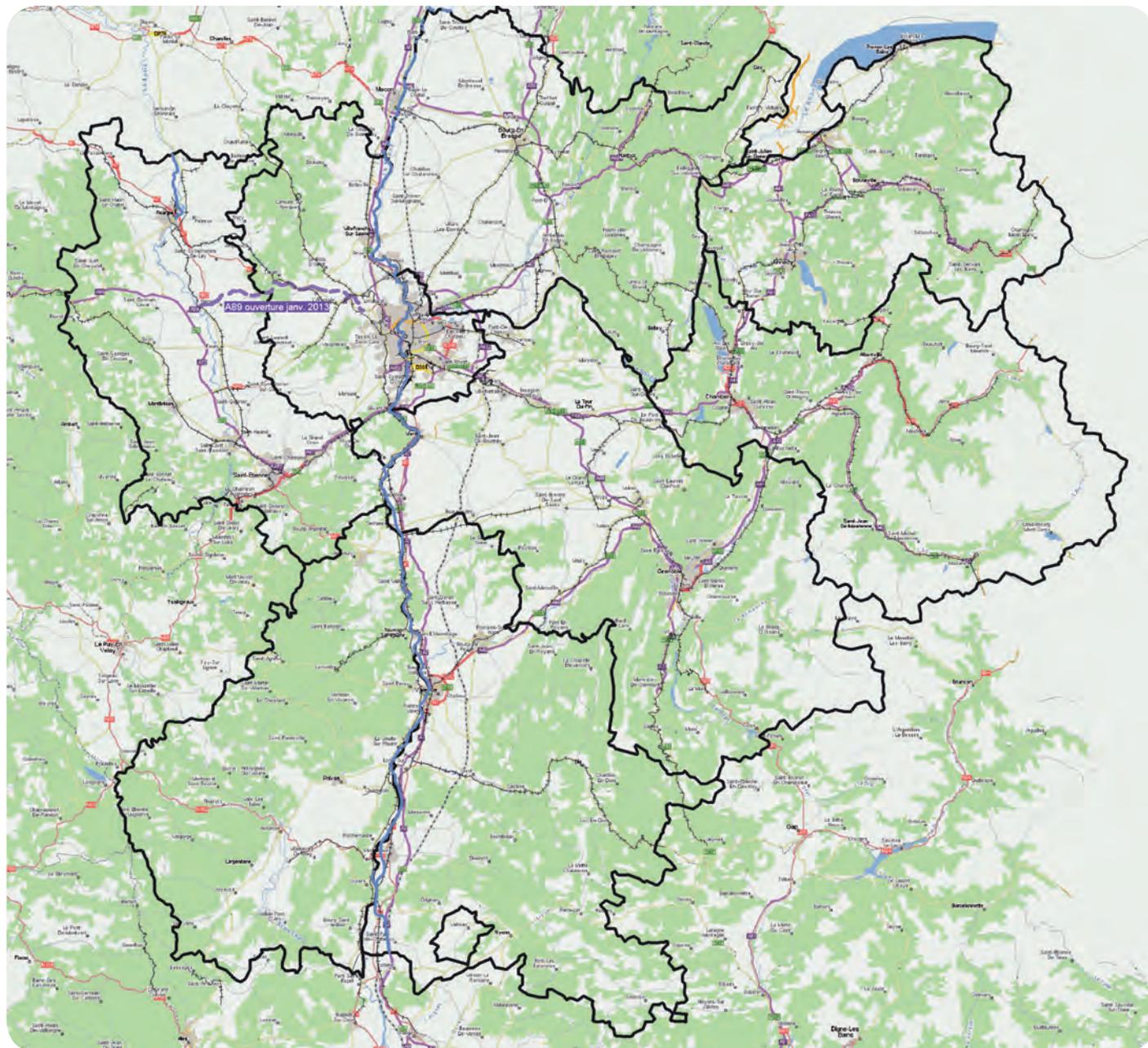
Ce chapitre vise à éclairer les principaux déterminants de la mobilité en Rhône-Alpes et à faire les liens vers d'autres thématiques apportant un autre regard sur les enjeux énoncés ci-dessus.

¹ Utilisation de plusieurs véhicules pour un seul ménage.

Chapitre 3

PRINCIPALES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT EN 2011

SG-PNE INFRASTRUCTURE - IGN



Direction régionale
de l'Environnement,
de l'Aménagement
et du Logement
RHÔNE-ALPES

Sources : BD CARTO (r), (c) IGN - Paris - 2011

Reproduction interdite :
protocole IGN/MEDAD-MAP, juillet 2007

DREAL Rhône-Alpes / CEPE
69453 LYON CEDEX 06 - Octobre 2012

Carte 12 Principales infrastructures de transport en 2011

La carte des infrastructures de transports a été réalisée à partir de la BD carto®, référentiel géographique de l'IGN. L'échelle de la carte et la nature de la base ont conduit, pour des questions de lisibilité, à ne présenter que les principales infrastructures de transport de la région.

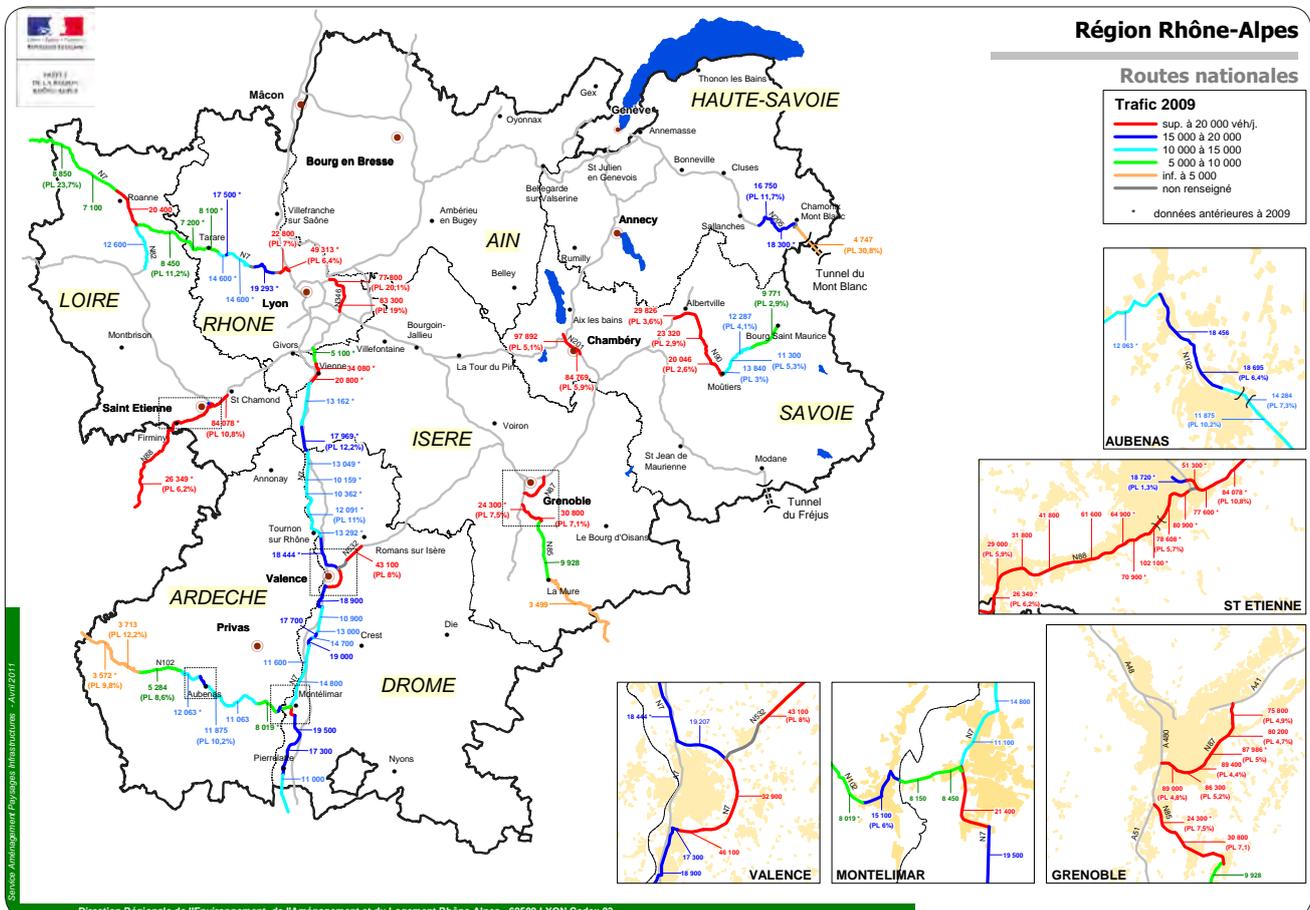
Rhône-Alpes présente une exceptionnelle concentration d'infrastructures de transports qui place la région au premier rang national en matière de quantité d'infrastructures routières et ferroviaires (devant PACA et Languedoc-Roussillon). Elle se situe sur l'axe principal de communication entre le Nord et le Sud du continent, à la frontière entre la Suisse et l'Italie.

Elle est à la fois la principale porte d'entrée terrestre vers l'Italie via les

tunnels de Fréjus et du Mont-Blanc, mais également, vers la Suisse par le bassin genevois.

Si les principales voies autoroutières ont été mises en service à partir des années soixante et soixante-dix, de nombreux projets d'infrastructures visant à mailler le territoire et optimiser les transports ont vu le jour plus récemment, telle la création de rocadés autour des agglomérations à partir des années 1980 (Annecy, Grenoble, Chambéry...).

Les réseaux des routes nationales (2600 km) et autoroutier (1300 km) jouent un rôle majeur de structuration. Cependant, c'est le développement de près de 28 000 km de routes départementales et locales qui permet d'irriguer et de rendre accessible rapidement une grande partie du territoire. Le maillage n'est toutefois pas homogène, très dense dans le Rhône, moins maillé en Ardèche ou en Isère.



Source : DREAL Rhône-Alpes – Trafic sur le réseau autoroutier et assimilé en 2009

Une région très bien desservie par les infrastructures routières...

En termes de trafic routier, il n'existe pas de source exhaustive sur la fréquentation des réseaux. Chaque gestionnaire développe sa propre information (État, collectivités locales, sociétés d'autoroutes). Le tableau et

la carte ci-dessous représentent le trafic routier sur le réseau d'intérêt national. Il concerne les principales agglomérations de Rhône-Alpes. Les données sont exprimées en trafic moyen journalier annuel (TMJA²) tous véhicules confondus. Ces communes sont également les principaux pôles d'emplois de la région, et sont donc générateurs de déplacements.

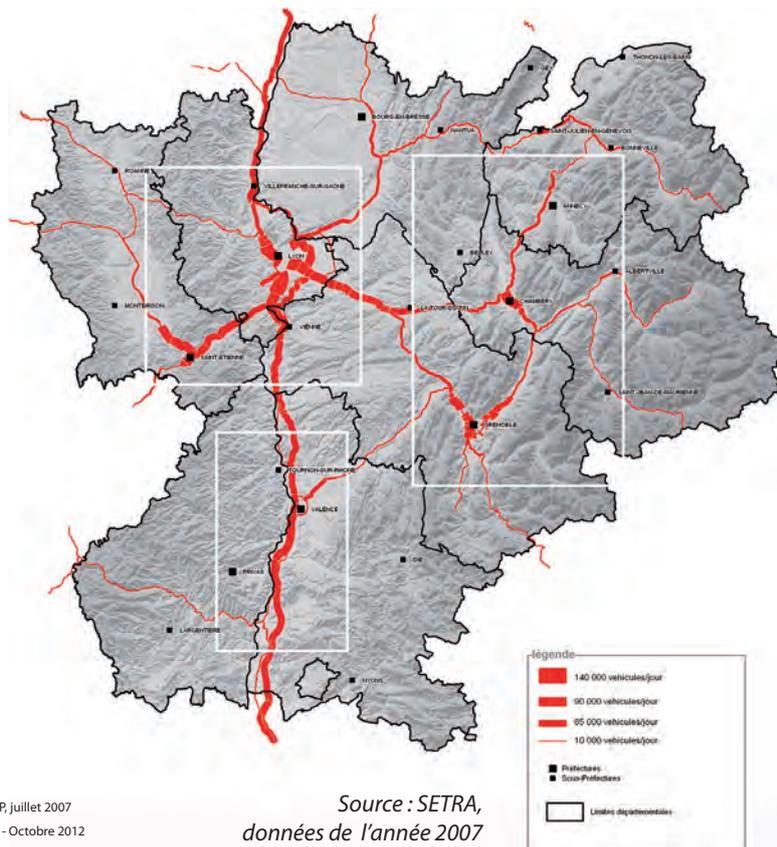
2 Le TMJA est égal au trafic total de l'année, divisé par 365.

Lyon	Saint-Étienne	Valence	Grenoble	Annecy	Chambéry
Accès Nord A6 : 40 005	Accès Nord A72 : 78 003	Accès Nord A7 : 64 932 N7 : 18 615	Accès Nord Est A41 : 67 688	Accès Nord A41 : 29 831	Accès Nord A41 : 32 696
Accès Nord Est A42 : 48 596	Accès Nord-Est A47 : 65 767	Accès Nord-Est N532 vers A49 : 43 460	Accès Sud Est N85 : 30 859	Accès Sud A41 : 33 320	Accès Sud Est A41 : 39 512
Accès Sud Est A43 : 88 260	Accès Sud-Ouest N88 : 25 401	Accès Sud A7 : 78 417 N7 : 19 134	Accès Sud-Ouest A51 : 24 293		Accès Ouest A 43 : 40 736
Accès Sud A7 : 95 804 N7 : 12 678			Accès Nord-Ouest A48 : 88 631		
Accès Sud-Ouest A 47 : 59 997					
Accès Nord-Ouest N7 : 51 604					

Source : SETRA, données de l'année 2007

TRAFIC SUR ROUTES NATIONALES/AUTOROUTES EN 2007

SETRA



Sources : BD CARTO (r), (c) IGN - Paris - 2011
Reproduction interdite : protocole IGN/MEDAD-MAP, juillet 2007
DREAL Rhône-Alpes / CEPE - 69453 LYON CEDEX 06 - Octobre 2012

Source : SETRA,
données de l'année 2007

- 3 Zone pour l'innovation et les réalisations scientifiques et techniques devenu depuis 2012 Innovallée.
- 4 Observatoire de la mobilité VRAM en cours de réalisation par la DREAL Rhône-Alpes suite à la décision ministérielle liée au débat public sur la politique de transports dans la vallée du Rhône arc languedocien mené en 2006.

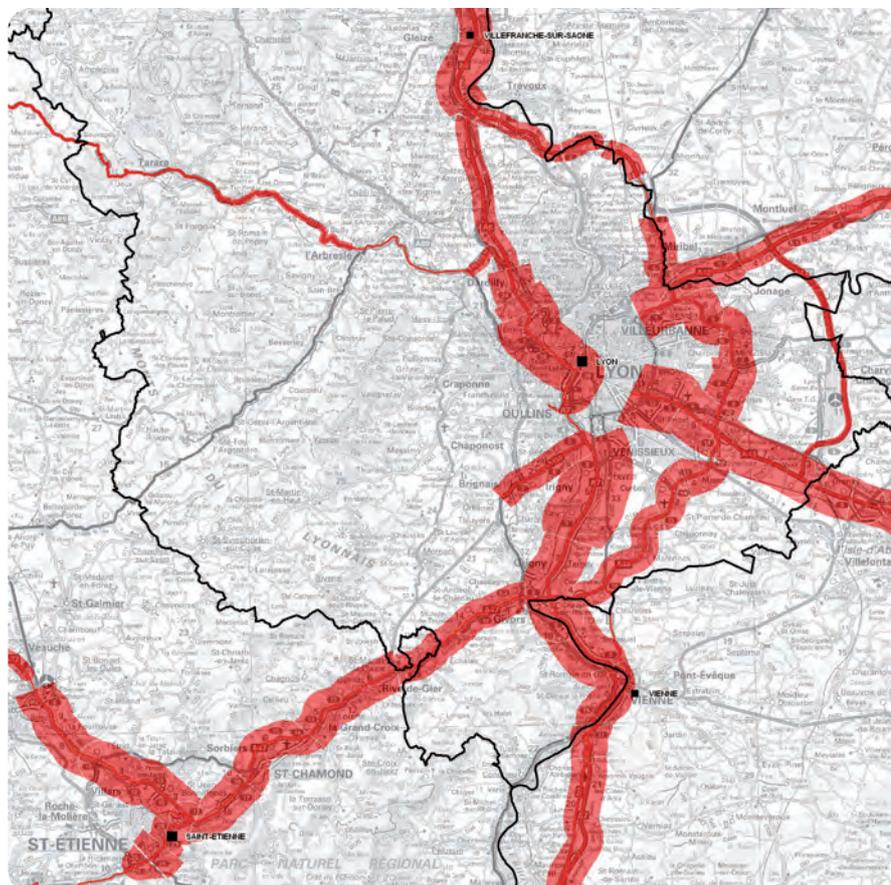
L'agglomération lyonnaise concentre une partie importante de la circulation. Pour la vallée du Rhône (A6-A7), le sillon alpin (A41-A43) et pour la nationale 7 qui double l'A7, les fréquentations cumulées représentent un trafic d'ensemble journalier moyen légèrement inférieur à 400 000.

L'extrait de carte sur les trafics du sillon alpin montre clairement l'importance des pôles d'emplois sur le trafic. Le réseau national supporte un trafic de transit qui paraît assez homogène, mais il s'accroît très nettement dans les zones d'attraction des principales agglomérations. Ainsi l'agglomération grenobloise voit son trafic doubler de Voreppe vers les zones d'activités du Voironnais. Le phénomène est identique pour son entrée Nord-Est à l'approche de la

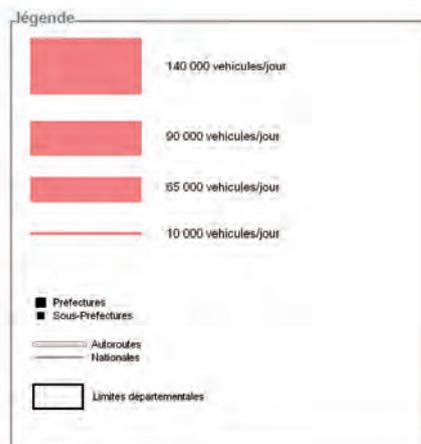
ville centre et des secteurs d'emplois comme la ZIRST³ de Meylan et de Montbonnot-Saint-Martin. Le TMJA de l'agglomération est de plus de 200 000.

Si le phénomène d'attraction des agglomérations est visible, les données ne permettent pas de dissocier trafic de transit et trafic de desserte locale. Le troisième extrait sur la vallée du Rhône montre un trafic assez homogène le long de l'A7. Cependant les premiers résultats issus de l'Observatoire de la mobilité dans la vallée du Rhône et l'arc méditerranéen⁴ prouvent que l'autoroute est principalement utilisée pour un trafic de desserte local, ce pour quoi elle n'a pas été conçue.

TRAFIC SUR ROUTES NATIONALES/AUTOROUTES SUR L'AIRE MÉTROPOLITAINE LYONNAISE EN 2007
SETRA



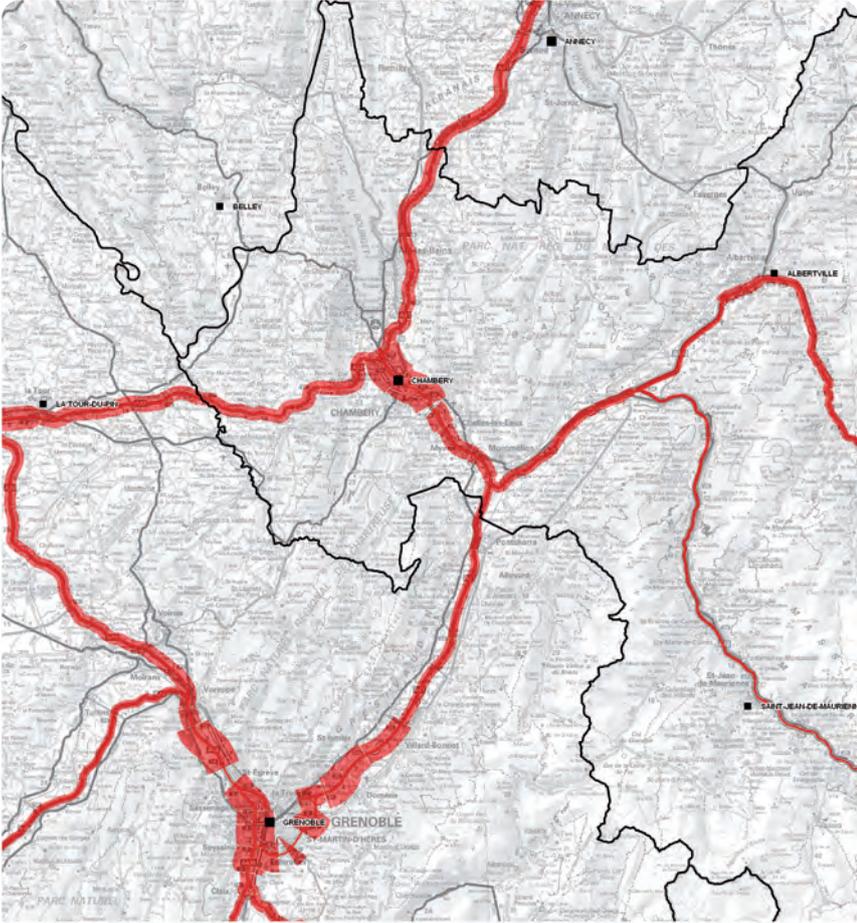
Sources : BD CARTO (r), (c) IGN - Paris - 2011
Reproduction interdite : protocole IGN/MEDAD-MAP juillet 2007
DREAL Rhône-Alpes / CEPE - 69453 LYON CEDEX 06 - Octobre 2012



Source : SETRA, données de l'année 2007

TRAFIC SUR ROUTES NATIONALES/AUTOROUTES SUR LE SILLON ALPIN EN 2007

SETRA



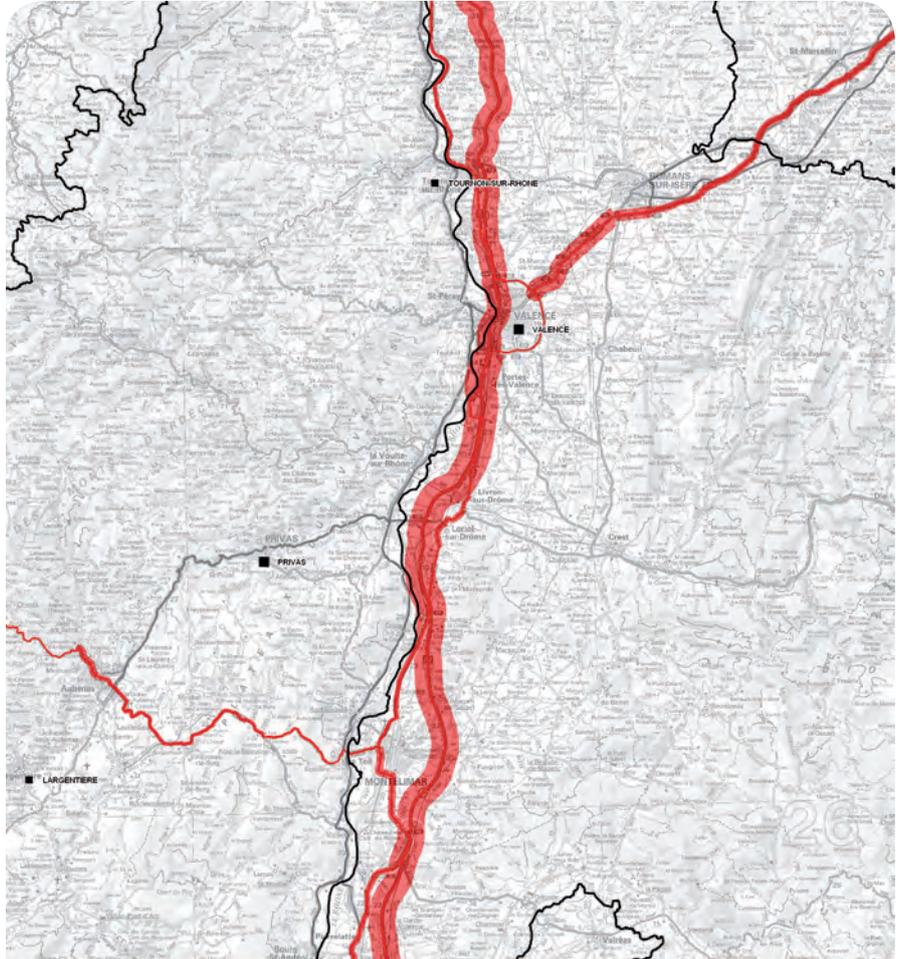
Source : SETRA, données de l'année 2007



Sources : BD CARTO (r), (c) IGN - Paris - 2011
Reproduction interdite : protocole IGN/MEDAD-MAP, juillet 2007
DREAL Rhône-Alpes / CEPE - 69453 LYON CEDEX 06 - Octobre 2012



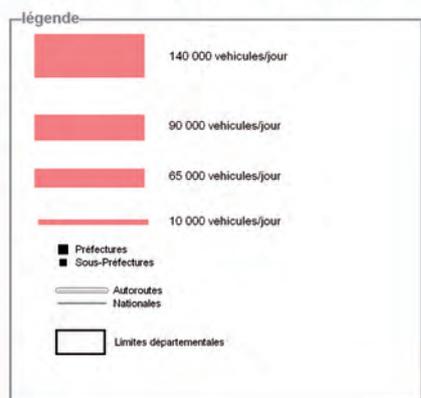
[TRAFIC SUR ROUTES NATIONALES/AUTOROUTES
EN 2007 DANS LA VALLÉE DU RHÔNE]
SETRA



Source : SETRA,
données de l'année 2007



Sources : BD CARTO (r), (c) IGN - Paris - 2011
Reproduction interdite : protocole IGN/MEDAD-MAP, juillet 2007
DREAL Rhône-Alpes / CEPE - 69453 LYON CEDEX 06 - Octobre 2012



Le réseau ferroviaire est également très étendu en Rhône-Alpes (2 150 km de voies ferrées et 255 gares). Les dessertes inter-régionales et nationales sont nombreuses et favorisées par un réseau à grande vitesse en essor depuis le début des années quatre-vingt : 230 rames de TGV transitent chaque jour par Lyon Part-Dieu qui est la troisième gare de France et la première de province en termes de nombre de voyageurs (plus de 23 millions en 2009¹). Une grande partie des lignes convergent vers la région lyonnaise et conduisent à un engorgement du secteur. La finalisation en 2012 de la Ligne grande vitesse (LGV) Rhin-Rhône et le projet de LGV Lyon-Turin accentuent le risque de saturation du réseau. Le projet de Contournement ferroviaire de l'agglomération lyonnaise (CFAL) doit apporter une réponse à ce problème en détournant le fret ferroviaire du réseau actuel et permettre notamment de libérer des lignes pour le trafic Transport express régional (TER).

... Mais également par un réseau ferroviaire très développé

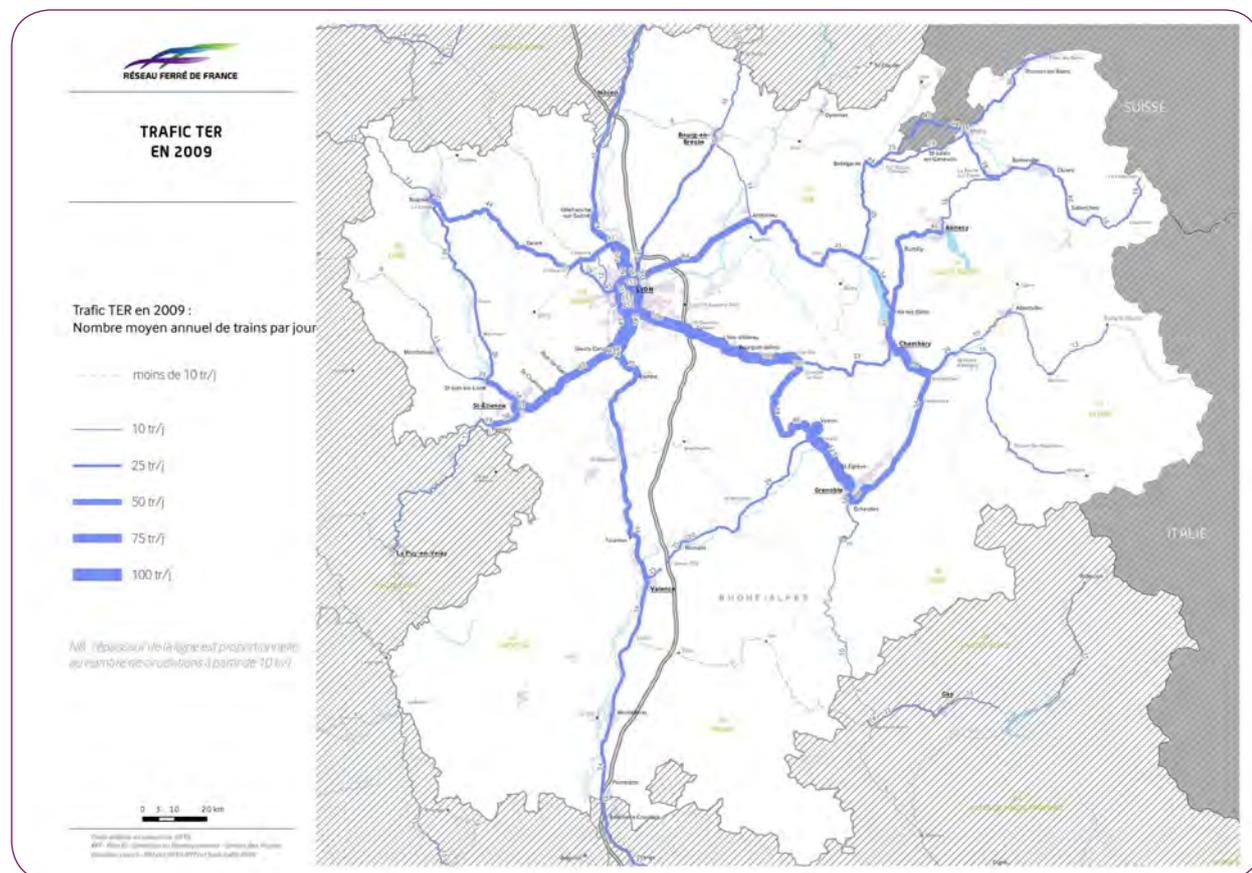
Actuellement, 26 lignes⁶ régionales de TER sont exploitées. Elles permettent d'assurer les liaisons entre les agglomérations de la région mais assurent surtout la desserte des pôles d'emplois. Le trafic annuel 2011 est supérieur à 26 millions voyages annuel⁷, 137 000 par jour. L'Observatoire Régional des Transports Rhône-Alpes (ORT)⁸ estime, dans une publication de 2003, la part du trafic TER lié aux déplacements domicile/travail ou domicile/études à 70 %. Ce trafic a très fortement augmenté lors de la dernière décennie, dans un contexte de croissance du prix des carburants, et en lien avec une politique de modernisation du réseau TER menée par le Conseil Régional (matériel roulant, modernisation des gares et parking, billetterie, gestion de l'information...).

5 Base SNCF ARISTOTE 2009. Suivent Grenoble et Lyon Perrache (7 millions), Saint-Étienne Chateauxreux et Chambéry Challes les Eaux (3 millions), Annecy (2 millions), Bourg-en-Bresse, Valence Ville et Valence TGV (1,5 millions chacune)...

6 Deux lignes supplémentaires de TER desservent l'Ardèche par des autobus.

7 Les données TER sont compilées à partir des présentations réalisées en comités de ligne.

8 Site ORT partenariat DREAL et Région Rhône-Alpes.



Carte réalisée par Réseau Ferré de France : Trafic TER 2009 en Rhône-Alpes

Une dizaine de lignes dépassent ou approchent le million de voyageurs par an (soit plus de 5 000 voyageurs par jour). Ce sont essentiellement les lignes qui convergent vers Lyon et Grenoble. Ce mode de desserte permet un report du trafic routier vers un mode de transport moins polluant et moins émetteur de gaz à effet de serre. Il contribue à répondre à l'enjeu de la SNDD « transport et mobilité durables » pour les personnes et les biens en favorisant la proximité, et en veillant à un bon accès aux services.

Des dispositions légales encadrent la mobilité et visent au développement des transports doux et des transports en commun :

– la Loi d'orientation des transports intérieurs de 1982 (LOTI) définit entre autres les Périmètres de transports urbains (PTU). 53 % de la population de Rhône-Alpes est couverte par un PTU ;

– la Loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie de 1996 (LAURE) rend obligatoire la surveillance de la qualité de l'air. En Rhône-Alpes, l'État confie la surveillance de la qualité de l'air à un organisme régional agréé par le MEDDE : l'association Air Rhône-Alpes ;

– la loi Solidarité et renouvellement urbains de 2000 (SRU) prône un développement urbain maîtrisé en cohérence avec les politiques de transports. DREAL et DDT promeuvent cette politique au travers de l'association de l'État à l'élaboration des documents d'urbanisme SCoT et PLU ;

– parmi leurs multiples dispositions, les lois Grenelle de 2009 et 2010 demandent la mise en place des Plans climat énergie territoriaux (PCET). 25 sont en cours de réalisation ou de mise en œuvre dans la région.

Ces cartes sont à mettre en lien avec :

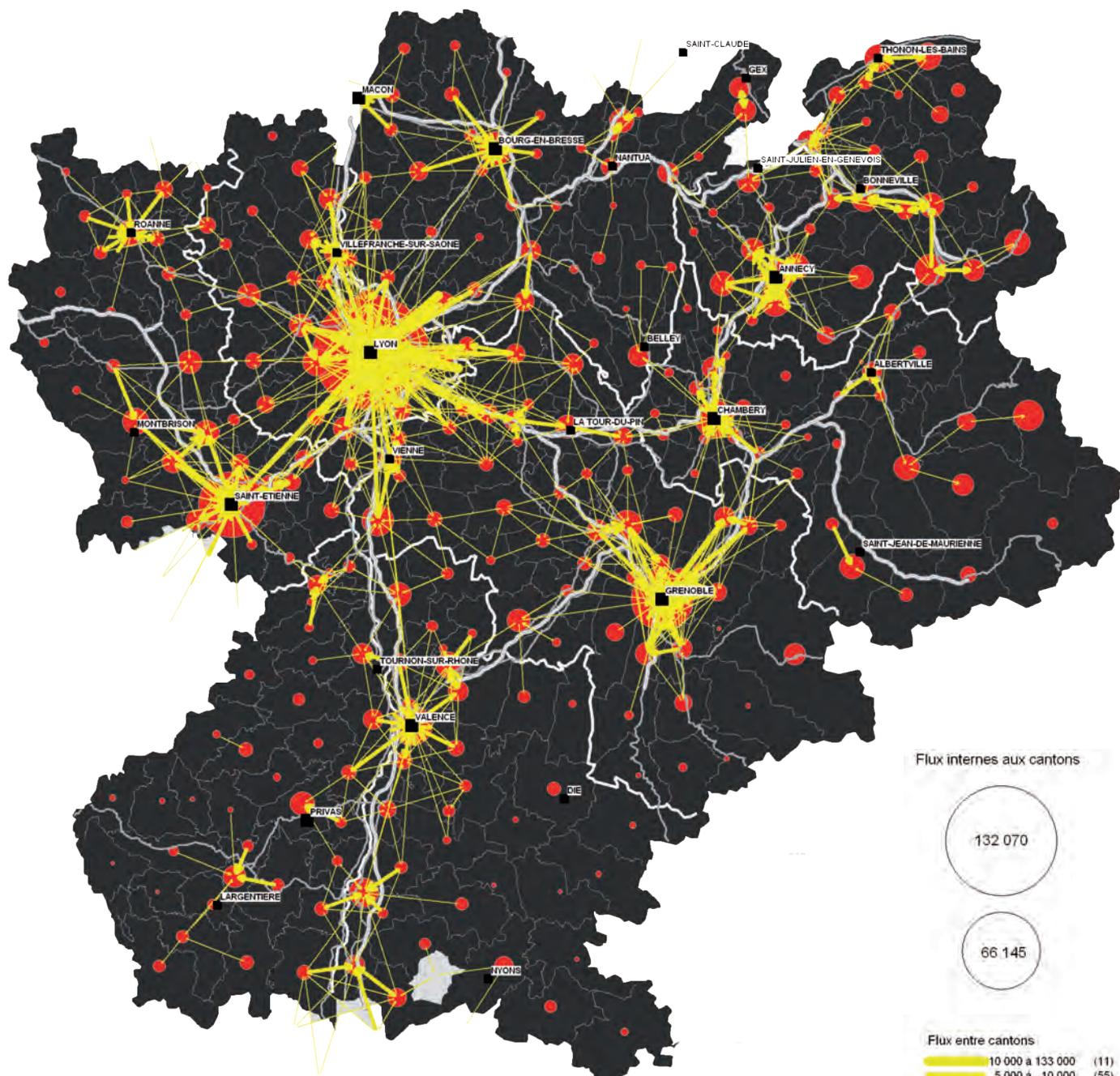
- ↘ Carte n°13. *Navettes domicile-travail entre cantons en 2007*
- ↘ Carte n°29. *Emplois salariés au lieu de travail en 2009 (et dynamique récente de l'emploi privé)*
- ↘ Carte n°31. *Pôles de services en 2007*

Pour aller plus loin, consulter :

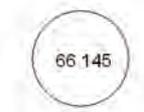
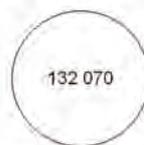
- ↘ www.setra.fr
SETRA (service d'études sur les transports, les routes et les aménagements)
- ↘ Région Rhône-Alpes : TER [comités de ligne](#)
- ↘ [Observatoire régional des transports Rhône-Alpes](#)
Atlas régional des transports, Rhône-Alpes, Observatoire régional des transports Rhône-Alpes, 2003 et 2004
- ↘ Possibilité d'actualisation des [données sur la circulation](#)
- ↘ [Schéma Régional Climat Air Énergie Rhône-Alpes](#)
- ↘ [Schéma régional des Services de Transports de la Région Rhône-Alpes 2008](#)

NAVETTES DOMICILE-TRAVAIL ENTRE CANTONS EN 2007

INSEE RECENSEMENT



Flux internes aux cantons



Flux entre cantons

10 000 à 133 000	(11)
5 000 à 10 000	(55)
1 000 à 5 000	(472)
200 à 1 000	(1219)

- Préfecture
- Sous-préfecture

- Autoroutes
- Nationales

- Limites départements

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Direction régionale
de l'Environnement,
de l'Aménagement
et du Logement
RHÔNE-ALPES

Sources : BD CARTO (r), (c) IGN - Paris - 2011

Reproduction interdite :
protocole IGN/MEDAD-MAP, juillet 2007

DREAL Rhône-Alpes / CEPE
69453 LYON CEDEX 06 - Octobre 2012

Carte 13 Navettes domicile-travail entre cantons en 2007

Les cartes présentées sont issues d'une publication de l'INSEE Rhône-Alpes (La Lettre « *Les navettes domiciles-travail s'allongent, les transports en commun gagnent du terrain* » – n°141 – avril 2011) complétée par une exploitation statistique du recensement des déplacements domicile-travail.

L'INSEE met à disposition une base sur les flux de déplacements domicile-travail à l'échelle communale. Elle croise les déclarations entre lieu de résidence et lieu de travail. La mise en place du recensement annualisé permet d'actualiser fréquemment cette carte, mais elle constitue également une limite d'utilisation, car étant basé sur une méthode de sondage, le recensement compile des données partielles collectées sur plusieurs années.

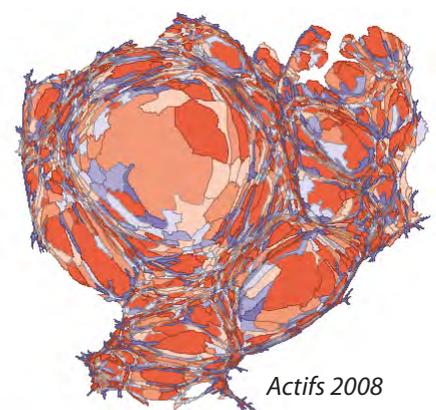
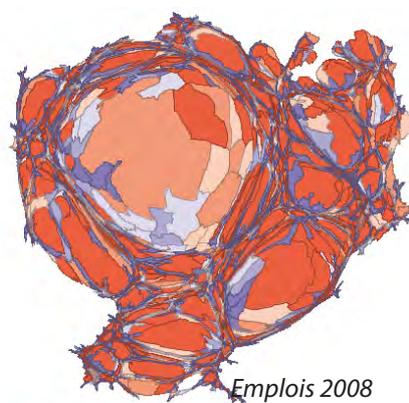
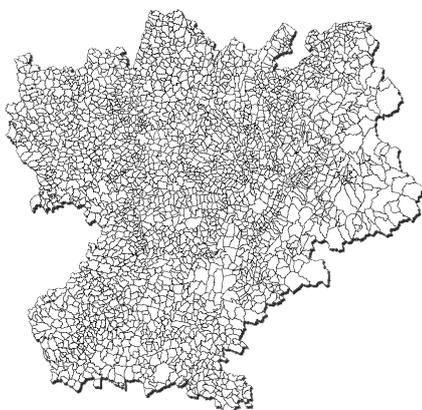
L'INSEE recommande donc une grande prudence sur l'interprétation des petits effectifs. La carte n°13. *Navettes domicile-travail entre cantons en 2007* a donc été réalisée à l'échelle cantonale et ne représente que les données supérieures à 200 déplacements journaliers. Enfin les déplacements « domicile études » n'ont pas été agrégés, car moins

significatifs et représentatifs de la mobilité au quotidien lié à l'activité. La carte des navettes domicile-travail par cantons représente avec des cercles les flux internes à chaque canton et par des traits les échanges entre cantons.

Le niveau des flux internes dans les cantons est important. Un lien entre niveau de flux et niveau d'emploi se dessine, voir carte n°29. *Emplois salariés au lieu de travail en 2009* (et dynamique récente de l'emploi privé représentés à la commune). Le rapport emploi-actif illustre également le phénomène.

Le traitement suivant sous forme d'anamorphose⁹ (ci-dessous) applique aux communes une déformation correspondant à la valeur du phénomène représenté. Ici le rapprochement de l'emploi et des actifs écrase les communes rurales et péri-urbaines et fait, *a contrario*, jaillir l'importance des villes-centres et des communes de première couronne des agglomérations. Si le phénomène est similaire, il est moins « écrasant » en terme d'actifs. Par exemple, la ville de Lyon représente 287 702 emplois et 213 501 actifs. Ce décalage explique en partie les flux externes.

9 Une anamorphose est une déformation réversible d'une image à l'aide d'un système ici électronique. L'information sous forme de couleur n'est pas importante pour la lecture des deux cartes.



Source : INSEE recensement et traitement anamorphose avec application ScapeToad



Les flux domicile-travail entre cantons montrent l'importance des échanges sur le territoire. Ils sont plus nombreux entre cantons situés sur les axes de transports. Les principaux pôles d'emplois des départements drainent quotidiennement des actifs venant de multiples autres cantons, offrant ainsi une représentation en « oursins ». Si la carte des flux est limitée par la non représentation des échanges inférieurs à 200 déplacements, elle laisse apparaître des fonctionnements en réseau.

Ainsi, si les déplacements viennent principalement des échanges venant des périphéries vers le canton central (agglomération lyonnaise), se mettent en place de manière plus marginale des flux avec des pôles relais (par exemple : Boën / Monbrison / Saint-Just-Saint-Rambert / Saint-Étienne, ou Chamonix-Mont-Blanc / Saint-Gervais-les-Bains / Sallanches / Cluses / Bonneville / La Roche-Sur-Foron / Annemasse...), mais aussi des échanges entre périphéries. Ce type d'organisation devient lisible sur l'agglomération d'Annecy, de Grenoble, de Roanne, de Saint-Étienne, de Valence et plus globalement sur l'ensemble de la vallée du Rhône au Sud de Lyon.

Les cartes suivantes traduisent les dynamiques de mobilités pour la population rhônalpine. L'INSEE utilise des données déplacement du recensement de population puis les traite avec le logiciel de modélisation Odomatrix¹⁰. Ce dernier calcule les distances routières intercommunales et des zones d'accessibilité à des pôles ou équipements.

En matière de déplacements domicile-travail, Rhône-Alpes suit la tendance nationale : les déplacements pendulaires ou aller-retour des travailleurs entre leurs lieux de domicile et de travail se sont allongés depuis 1999, passant de 4,9 à 6,2 kilomètres. 35,2 % des actifs rhonalspins réalisent en 2007 un déplacement quotidien supérieur à 10 kilomètres.

Évolution des pratiques des « navetteurs » en Rhône-Alpes

	1999	2007
Actifs occupés résidant dans la région travaillant dans leur commune	38,00 %	33,00 %
Parcours de la moitié des actifs pour se rendre au travail	4,9 km	6,2 km
Part des actifs parcourant entre 10 et 20 km pour se rendre au travail	17,00 %	19,00 %
Part des actifs parcourant entre 20 et 50 km pour se rendre au travail	10,00 %	13,00 %
Part des actifs parcourant plus de 50km pour se rendre au travail	3,00 %	3,20 %

Source : INSEE, Recensements 1999 et 2007



© Laurent MIGNAUX/METL-MEDDE

¹⁰ Logiciel développé par l'Institut national de la recherche agronomique (INRA), en collaboration avec le CERTU et l'INSEE.

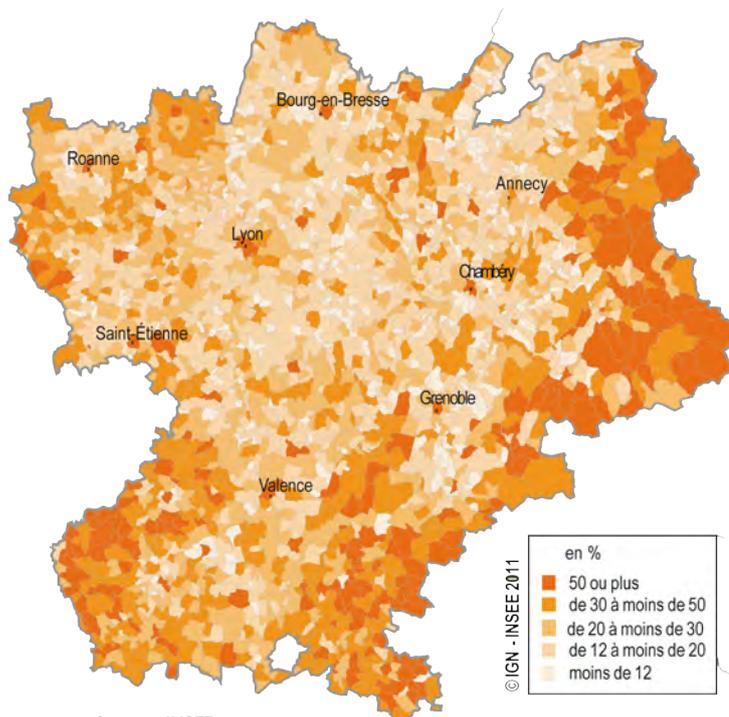
La part d'actifs résidant en Rhône-Alpes et travaillant dans leur commune a diminué de 5 points en dix ans. Ils ne sont plus qu'un tiers dans ce cas. Sur la carte « *Part des actifs travaillant dans leur commune de résidence en 2007* », la part de ces derniers est souvent supérieure à 50 % dans les différentes zones de montagne ou des zones rurales comme le Nord Beaujolais principalement du fait du faible nombre d'emplois et d'actifs. Les communes centre des agglomérations appartiennent à la même classe, car ce sont des pôles d'emplois majeurs, qui accueillent une population active importante.

Les zones périurbaines ont, quant à elles, une part beaucoup moins importante d'actifs travaillant dans leur commune de résidence. Si cet indicateur, exprimé en pourcentage, n'est pas pondéré par une approche par volume, il permet toutefois de faire émerger les zones résidentielles dépendantes des pôles d'emplois.

Les deux cartes suivantes (ci-contre et page suivante) permettent de localiser les actifs ayant une mobilité supérieure à 10 kilomètres en Rhône-Alpes. La première carte représente la part des actifs. Les classes supérieures à 40 %, en ocre, marron et marron clair, montrent les secteurs géographiques où la mobilité quotidienne est largement sur-représentée. Les secteurs de deuxième et troisième couronne apparaissent et sont confirmés par la seconde carte qui montre la part d'évolution de ce nombre d'actifs très mobile par commune. Cette analyse montre l'augmentation de la distance entre les lieux de résidence et les lieux d'emplois concentrés dans les centres urbains, et explique le développement de la mobilité longue, voire très longue.

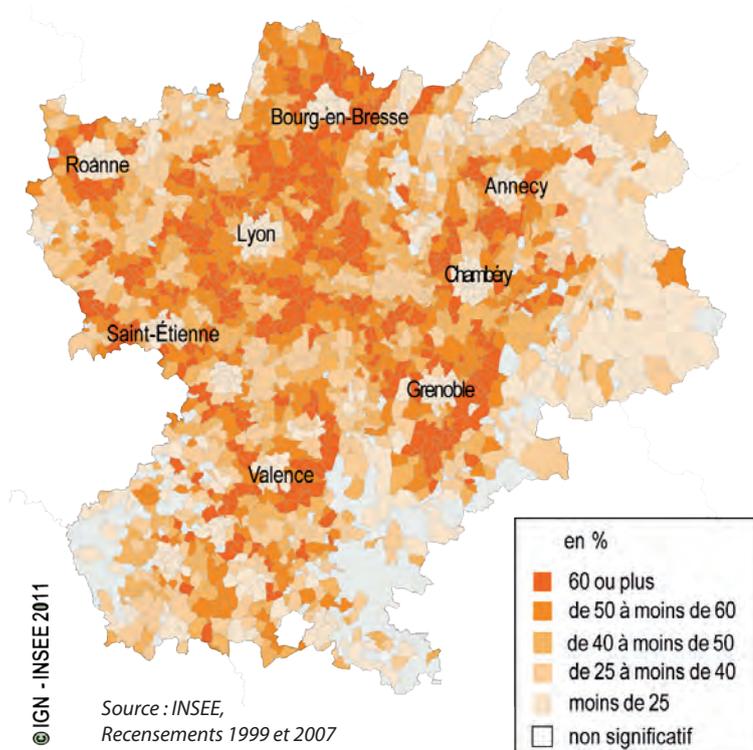
Les navettes se font dans la plupart des cas en véhicule particulier, ce qui multiplie les nuisances liées à la circulation. La congestion des infrastructures engendre une augmentation du coût social du transport (carburant, assurance, perte de temps liées aux embouteillages, problèmes de santé liés au bruit ou à la pollution¹¹, émissions de gaz à effet de serre...).

Part des actifs travaillant dans leur commune de résidence en 2007



Source : INSEE, Recensements 1999 et 2007

Part des actifs parcourant de 10 à 50 Km en 2007 par commune



Source : INSEE, Recensements 1999 et 2007

11 Le PRSE 2 Rhône-Alpes validé par le préfet en octobre 2011 précise dans son Action 7 « les enjeux environnementaux et sanitaires comme la préservation de la qualité de l'air... et nuisances de toute nature doivent être pris en compte dans les documents de planification territoriale, à travers les documents cadres comme la DTADD, les SCOT, mais aussi les documents d'urbanisme locaux comme le PLU ».

L'usage et le développement des Transports en commun (TC) et des modes doux sont des éléments de réponse pour une évolution vers une mobilité plus durable.

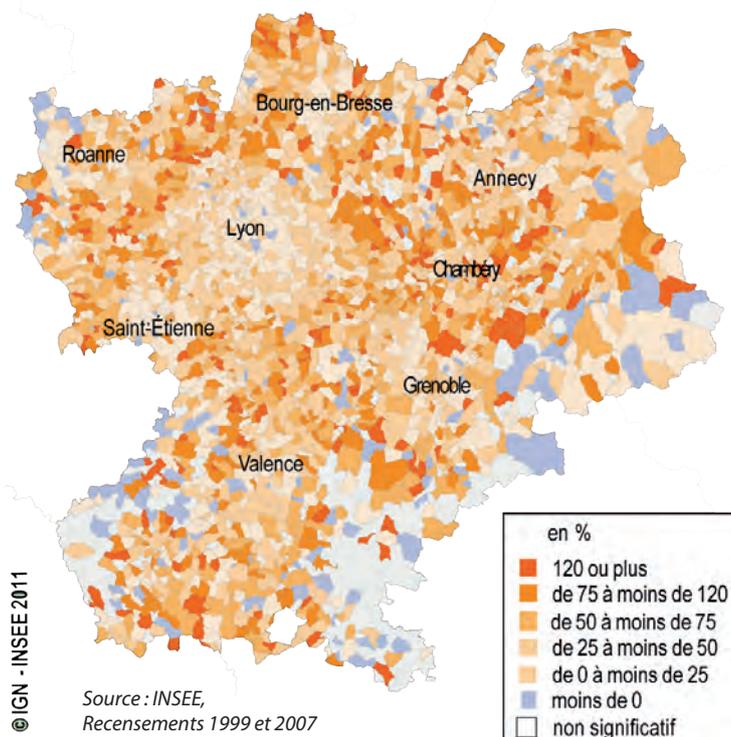
TC et modes doux ont gagné des parts modales depuis 2005 notamment dans les milieux urbains denses¹², où ils sont organisés et soutenus par une politique de planification (Plans de déplacement urbains (PDU)). L'offre de transports inter-urbain a également augmenté sur la décennie. La couverture du territoire par le réseau situe plus de 83 % de la population à moins de 15 minutes en voiture d'une gare TER.

Cependant les TC ne représentent aujourd'hui que 10 % des déplacements pour les résidents de Rhône-Alpes. Il existe donc un enjeu fort lié à l'opportunité de faire évoluer la répartition modale des déplacements en privilégiant davantage le mode ferroviaire.

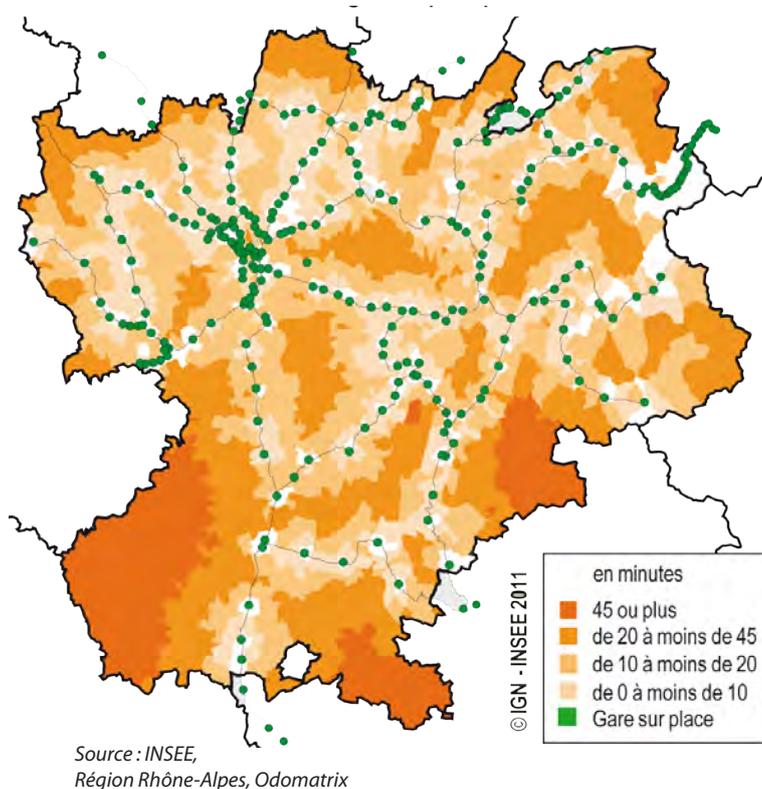
Atteindre des objectifs de mobilité durable, au regard des enjeux exprimés dans les lois Grenelle et la SNDD, nécessite de mobiliser l'ensemble des leviers possibles. À cet égard le diagnostic du projet de SRCAE rappelle qu'une diminution de 5 points de la part modale de la voiture et une stabilisation des distances parcourues, à différentes échelles (régionale, départementale et urbaine), sur les territoires de la région permettrait la réduction de 20 % des émissions de GES liées au transport de voyageurs. Les leviers d'actions à mobiliser dans les PDU sont la valorisation des modes doux et des transports en commun, l'adaptation des infrastructures routières, le stationnement, le développement des plans de mobilité et surtout une meilleure articulation des politiques d'urbanisme et de transport notamment en intégrant davantage ces politiques dans les SCOT et PLU.

¹² SRCAE/Efficacité énergétique dans les projets de territoire : [Synthèse](#).

Évolution du nombre d'actifs parcourant de 10 à 50 Km de 1999 à 2007 par commune



Distance à la gare la plus proche





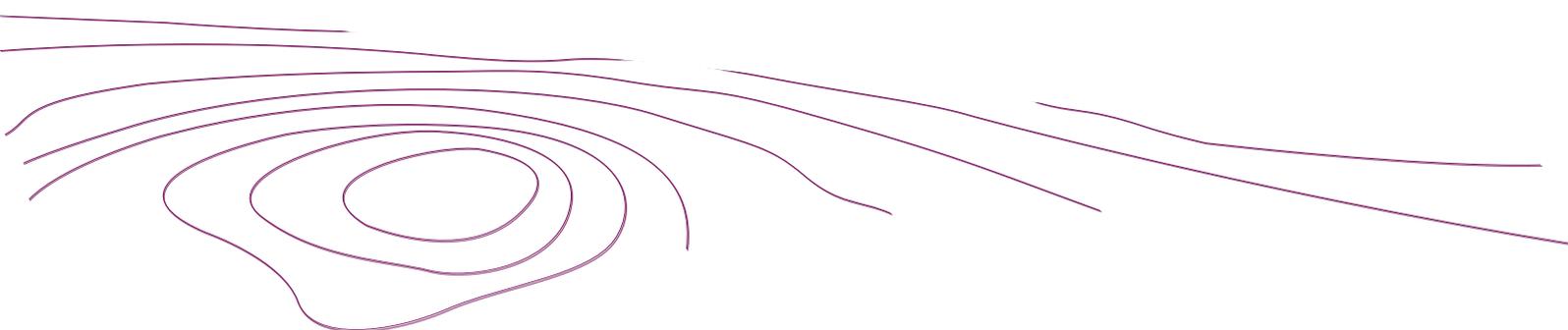
Ces cartes sont à mettre en lien avec :

- Carte n°12. *Principales infrastructures de transport en 2011*
- Carte n°19. *Évolution des densités de population entre 1999 et 2008*
- Carte n°29. *Emplois salariés au lieu de travail en 2009 (et dynamique récente de l'emploi privé)*
- Carte n°31. *Pôles de services en 2007*
- Carte n°36. *Précarité énergétique en base 2007*



Pour aller plus loin, consulter :

- « *Les navettes domicile-travail s'allongent, les transports en commun gagnent du terrain* »
INSEE Rhône-Alpes, *La Lettre* n°141 – avril 2011
- « *Grand Sud-Est : les distances domicile-travail augmentent, la voiture reste prépondérante* »
INSEE Rhône-Alpes, *La Lettre* n°139 – mars 2011
- Site du [SRCAE](#) Rhône-Alpes – Efficacité énergétique dans les projets de territoire
- Site [PRSE 2](#) Rhône-Alpes

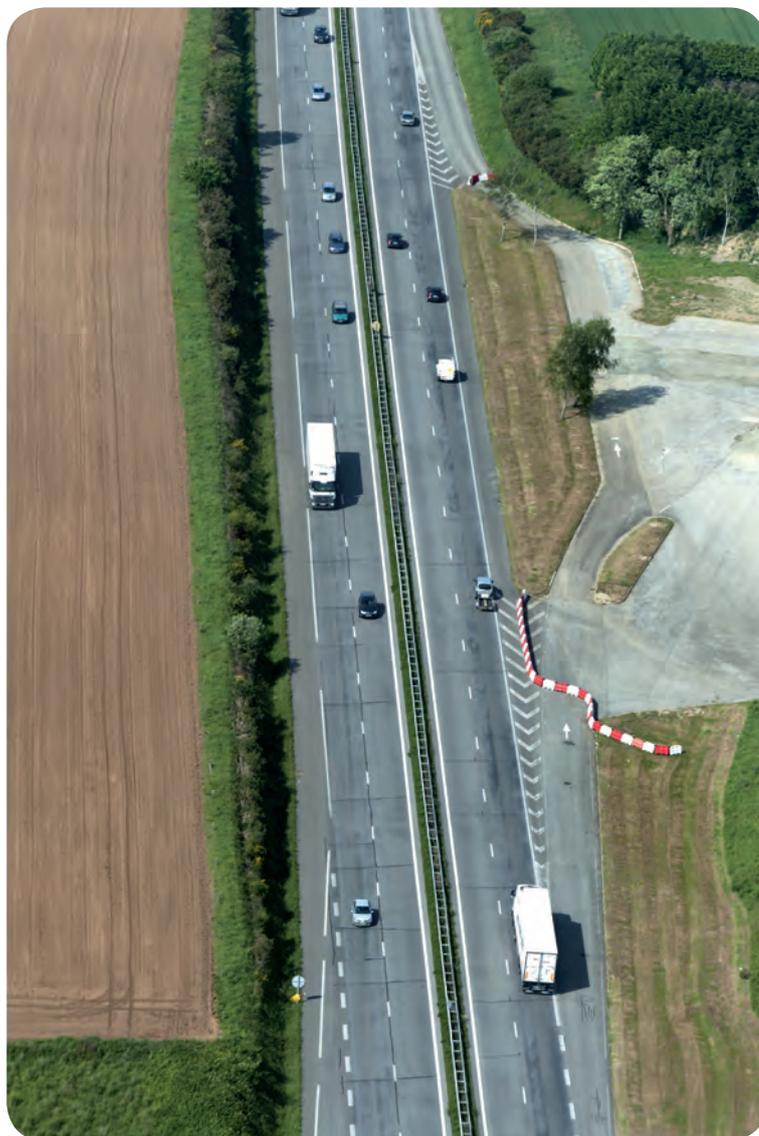


Le desserrement urbain concerne également les activités économiques

Le phénomène d'étalement concerne également les activités économiques qui se sont spatialement diluées le long des principaux axes de communication. Le site de Saint-Exupéry à la jonction d'infrastructures (A43, A42, A432, TGV, desserte aérienne) s'est développé très rapidement, il représente aujourd'hui un pôle de plus de 5 000 emplois qui contribue à générer des flux et un développement urbain important.

Un autre exemple d'activité génératrice de flux est l'activité logistique, les grands établissements de plus de 5 000 m² liés cette activité représentent 4,2 millions de m² dont 3 uniquement en région lyonnaise (Isle-d'Abeau, Parc Industriel de la Plaine de l'Ain, rocade Est...).

© Laurent MIGNAUX/METL-MEDDE



POUR CONCLURE CE CHAPITRE

Le développement de la mobilité est un corollaire de l'étalement urbain pour l'habitat mais aussi pour les activités économiques.

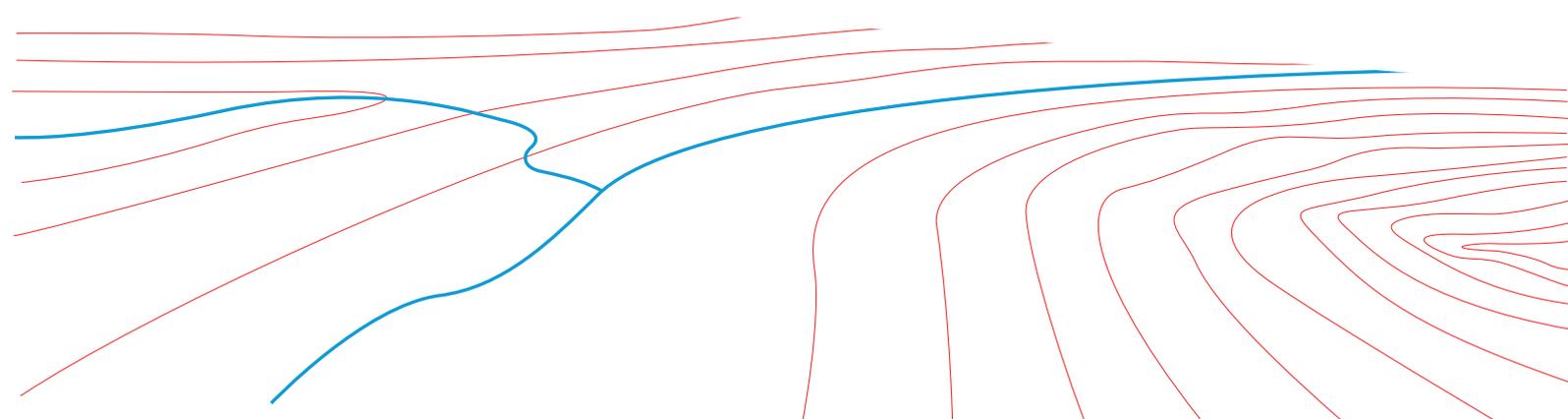
Le développement de la multi-motorisation des ménages et l'accès à la vitesse « bon marché », lié au développement des infrastructures routières principales et secondaires, ont favorisé l'étalement urbain, tant pour l'habitat que pour les activités économiques. L'aspiration à la propriété et à la maison individuelle, dans un contexte de renchérissement des prix immobiliers et fonciers (voir partie 7. *Comprendre les déterminants des marchés fonciers*), a accéléré ce processus.

La dissociation croissante des lieux d'habitat et de travail mais aussi des pôles de services, de commerces ou de loisirs accentue le nombre et les distances de déplacements, alors que paradoxalement l'amélioration de l'information et des infrastructures permet de ne pas augmenter les temps de parcours. Le développement urbain, les pratiques de la mobilité et les modes de vie ont conduit à un prédominance du mode automobile pour les déplacements quotidiens. Or la mobilité coûte de

plus en plus cher et génère, pour ceux qui n'en ont pas les moyens, des difficultés d'accès à l'emploi, aux services, aux équipements. Le coût lié à la voiture dans le choix de localisation a longtemps été occulté, bien que représentant selon l'INSEE le deuxième poste budgétaire des ménages (voir carte 36 sur la précarité énergétique). Dans un contexte de renchérissement du cours des matières premières, le coût caché de la périurbanisation doit réinterroger les trajectoires résidentielles et professionnelles, et les politiques publiques.

Intégrer les coûts masqués (déplacements...) de la périurbanisation

Les leviers d'action à disposition des acteurs et opérateurs publics depuis trente ans sont nombreux aux différentes échelles de la mobilité (de proximité, d'agglomération, métropolitaine). Les mentalités évoluent également (auto-partage, co-voiturage, plan de déplacement d'entreprise...). Cependant, les enjeux liés au changement climatique ou à la précarité énergétique nécessitent des évolutions de grande ampleur qui reposent par exemple sur le développement des modes alternatifs et sur la performance de l'ensemble de la chaîne des transports.



ALLER VERS UNE PLANIFICATION PLUS EFFICACE ET INTÉGRATRICE

INTRODUCTION

La planification territoriale permet aux pouvoirs publics de formaliser leur projet de territoire, et de préciser, réguler les modalités de son développement urbain. La planification territoriale (Plan local d'urbanisme, carte communale) ou stratégique (Schéma de cohérence territorial) est essentiellement du ressort des collectivités territoriales qui peuvent s'associer pour développer des projets ou définir des politiques liées au développement urbain (Programme local de l'habitat...).

L'État est un acteur de la planification, car il est le garant de l'application des lois (règlements) mais assure également le portage des politiques publiques en veillant à leur prise en compte à toutes les échelles territoriales (enjeux). Il partage également sa connaissance du territoire (études) et enfin conseille les collectivités.

À ce titre l'État a mis en place lors des quinze dernières années des dispositifs législatifs pour permettre aux collectivités

locales de mieux maîtriser leur développement (lois LOADT, LOADDT, SRU, MOLLE...). Aujourd'hui, les projets doivent intégrer les enjeux du développement durable transcrits notamment dans les lois dites Grenelle.

Ainsi, les documents de planification territoriale doivent répondre à trois objectifs :

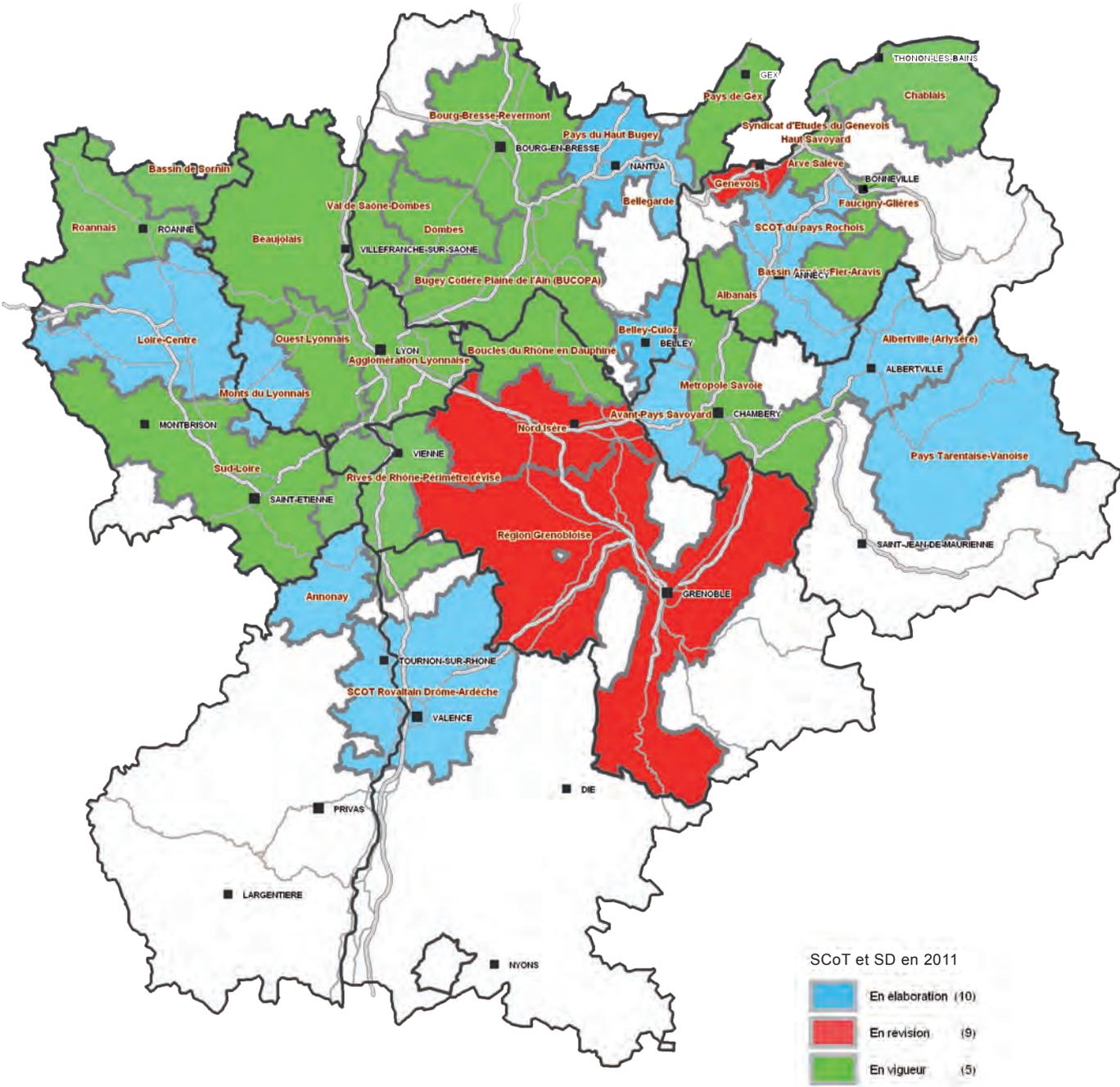
- assurer un équilibre entre le développement des territoires et la préservation des espaces sensibles ;
- maintenir ou rééquilibrer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale ;
- préserver l'environnement et la qualité des ressources naturelles.

Ce chapitre vise à donner un éclairage dynamique sur la planification en Rhône-Alpes, l'existence de démarches de ce type étant essentielle pour coordonner efficacement des politiques d'aménagement et d'habitat et maîtriser les phénomènes issus du développement urbain.

Chapitre 4

[SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE EN 2011]

DREAL RHÔNE-ALPES



Direction régionale
 de l'Environnement,
 de l'Aménagement
 et du Logement
 RHÔNE-ALPES

Sources : BD CARTO (r), (c) IGN - Paris - 2011
 Reproduction interdite :
 protocole IGN/MEDAD-MAP, juillet 2007
 DREAL Rhône-Alpes / CEPE
 69453 LYON CEDEX 06 - Octobre 2012

Carte 14

Schémas de Cohérence Territoriaux 2001, 2005 et 2011

Le SCOT est l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification intercommunale¹. Il doit orienter l'évolution d'un territoire, dans le cadre d'un Projet d'aménagement et de développement durable (PADD), en matière d'habitat, de développement économique, d'environnement, de déplacements des personnes et des marchandises, de stationnement ou de régulation du trafic... Le SCoT est donc le cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles (Plan local de l'habitat, Plan de déplacement urbain...). Ses orientations doivent être déclinées de manière opérationnelle dans les Plans locaux d'urbanisme (PLU) ou les cartes communales, le plus souvent établis au niveau communal.

Le SCOT est le cadre de référence des différentes politiques sectorielles

La carte principale montre l'état d'avancement des SCoT en 2011³ en Rhône-Alpes, mais également une donnée plus rare, l'évolution de cette planification depuis la loi SRU (cartes 2001 et 2005 en petit format).

Les SCoT ont remplacé en 2001, les anciens Schémas Directeurs (SD)² souvent peu contraignants et peu appliqués. Les SD qui avait été approuvés jusqu'en 2001 demeurent cependant applicables jusqu'à leur révision, cette dernière ayant dû intervenir au plus tard fin 2010.

En 2001, 5 SD étaient en vigueur, 9 en révision et 10 en élaboration. Ils concernaient les principaux pôles urbains et leurs périphéries. En 2005 la planification connaît un double essor avec d'une part une augmentation importante de projets en élaboration (17) et d'autre part un développement spatial vers

les secteurs d'urbanisation diffuse (parties Nord du Rhône, de l'Ain ou de l'Isère, vallée de la Loire...) soit dans le cadre de nouveaux projets, soit par extension de périmètres existants.

La volonté du législateur de favoriser le développement de la planification stratégique dans les territoires (loi SRU, subventionnement partiel des projets⁴, conseil des services déconcentrés...) a trouvé un écho sur le territoire rhônalpin. Cependant, il faut noter en 2005 le déficit de projet de SCoT sur la partie méridionale de la région (Ardèche et Drôme).

En 2011, la région présente 37 SCoT en vigueur, en révision ou en élaboration⁵. Les périmètres de SCoT couvrent plus de la moitié de la surface de la région mais plus de 87 % de la population soit un taux nettement supérieur au niveau national (proche des deux tiers).

La plupart des SCoT en élaboration en 2005 sont en vigueur en 2011⁶. Au moins trois d'entre eux ont traduit la diffusion spatiale par l'extension de leurs périmètres élargis (Roannais, région grenobloise, Rovaltain).

Quelques références nationales

Au niveau national⁷ en 2009, 82 SCOT étaient approuvés, couvrant 3 563 communes (48 000 km²), représentant 10,5 millions d'habitants. De nombreux projets sont en cours : 23 SCOT sont en cours d'approbation, 167 en vigueur et 61 en projets. Ces exercices de planification concernent plus de 17 000 communes et plus de 43 millions d'habitants (source : DGALN).

1 Articles L.122 et suivants du code de l'urbanisme.

2 En application de la loi du 13 décembre 2000 dite loi Solidarité Renouvellement Urbain.

3 Source : DREAL Rhône-Alpes.

4 Programmes 1€ par habitant, SCoT Grenelles, SCoT ruraux.

5 Voir tableau DATAR. Le SCoT de Bresse Val de Saône dont le périmètre vient d'être défini n'est pas représenté sur a carte 2011.

6 Les noms des projets ne sont pas toujours stables, d'où des décalages entre carte et tableau.

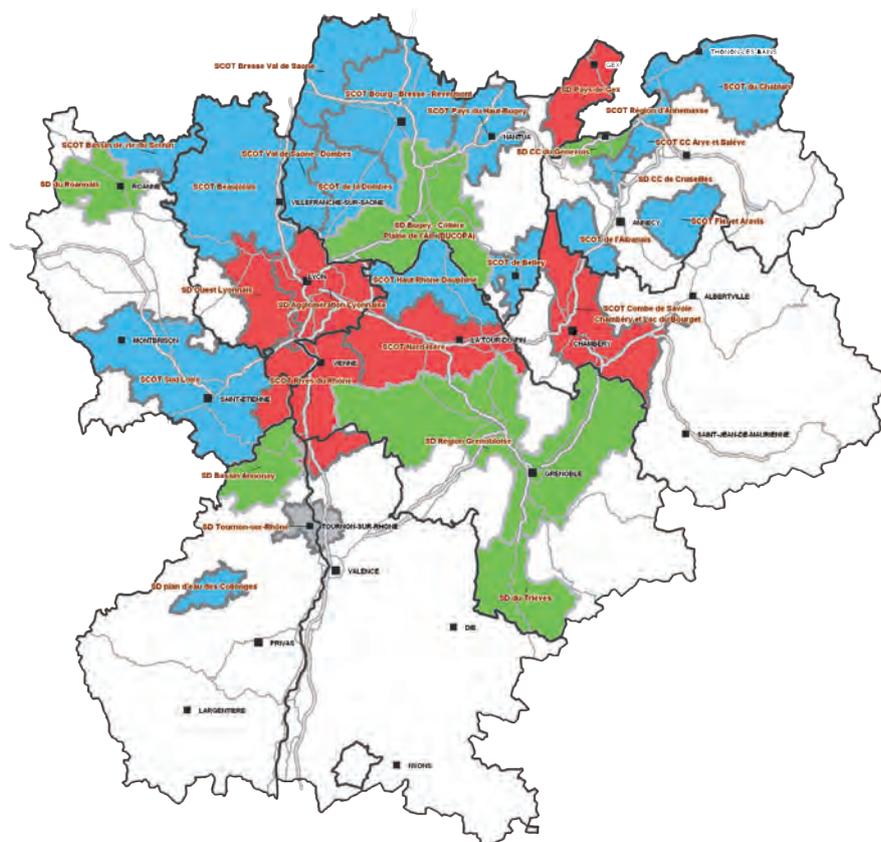
7 Source MELT - DGALN.

[SCOT ET SD EN 2005]

DREAL RHÔNE-ALPES



Sources : BD CARTO (r), (c) IGN - Paris - 2011
 Reproduction interdite : protocole IGN/MEDAD-MAP, juillet 2007
 DREAL Rhône-Alpes / CEPE - 69453 LYON CEDEX 06 - Octobre 2012



Certains espaces interstitiels existant entre les périmètres de 2005 sont comblés (Avant Pays Savoyard, Bellergerde, Pays Rochois, Monts du Lyonnais ou Faucigny-Glières) mais si ces projets ont le mérite d'exister, ils sont souvent d'échelle modeste que ce soit en termes de périmètre, de nombre de communes impliquées ou bien de populations concernées (moins de 35 000 habitants).

Des projets de taille significative sont toutefois en cours pour mieux organiser des espaces dépendant d'agglomérations (Bassin annécien, Arlysère-Haut Val d'Arly) ou de vastes espaces qui connaissent une pression de l'urbanisation (Loire Centre, Tarentaise - Vanoise). Enfin, hormis quelques secteurs de montagnes dans le Nord (Vallées de l'Arve, de la Maurienne, le Valromey, la Chartreuse...) et surtout la partie méridionale de la région, l'ensemble des territoires font l'objet de SCOT.

Inversement, malgré le développement du projet Rovaltain, le Sud de la région reste en déficit de démarches de SCOT, notamment le long de la vallée du Rhône ou sur la partie méridionale de l'Ardèche qui fait pourtant l'objet d'un développement urbain assez important et disséminé.

Viser l'exhaustivité du territoire et améliorer la qualité des projets

Outre le maillage complet du territoire, le principal enjeu de la planification stratégique en Rhône-Alpes réside dans l'intégration des dispositions législatives issues des lois dites Grenelle, à savoir le développement d'une approche intégrée de l'aménagement (urbanisme, logement, transports, développement économique, préservation et restauration des continuités écologiques, intégration

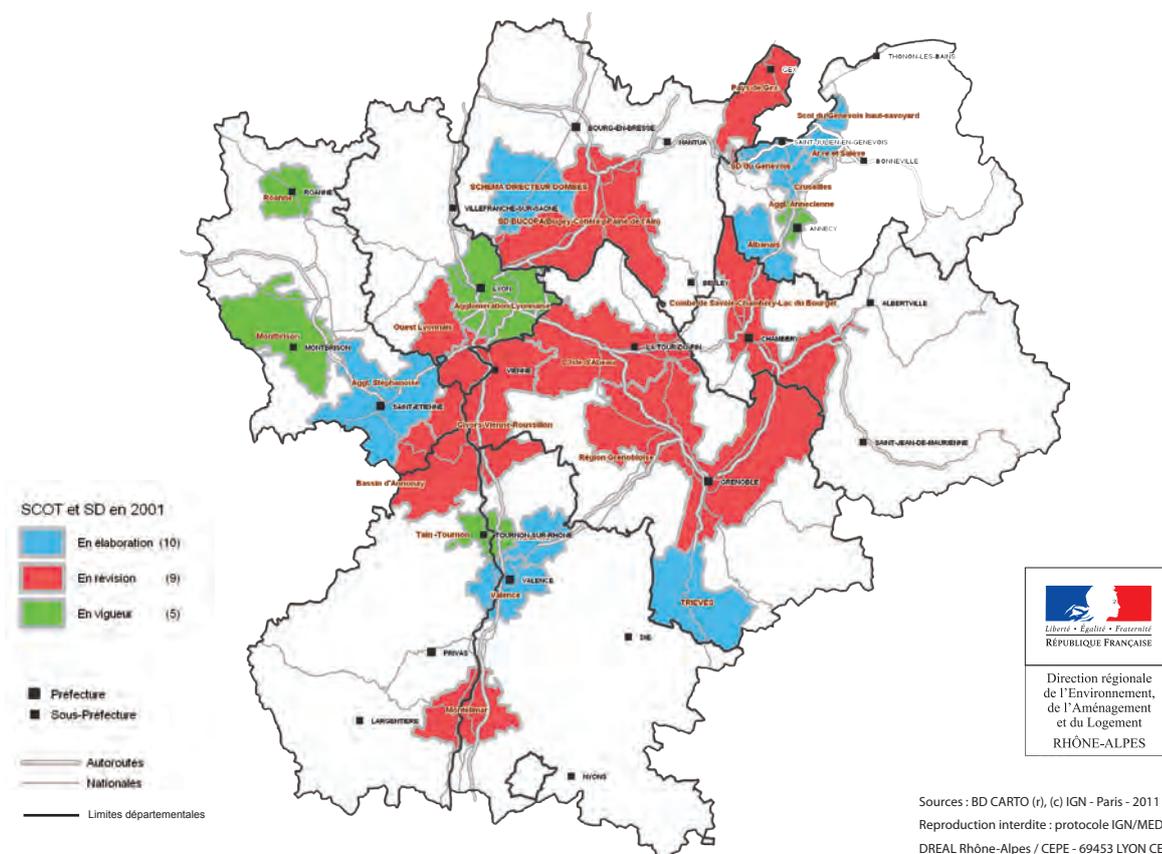
des enjeux liés au changement climatique...).

Cet enjeu qualitatif se décline principalement par la mise en œuvre de démarches qui :

- complètent la couverture géographique de la région ;
- se traduisent spatialement et réglementairement de manière efficace dans les Plans locaux d'urbanisme, les Cartes communales ou les Programmes locaux de l'habitat ;
- favorisent une gestion économe de l'espace en priorisant notamment la densification. Sur ce dernier point, il faut bien mentionner que le rapport de présentation doit exposer une analyse de la consommation d'espaces naturels et agricoles au cours des dix années précédant l'approbation du schéma et doit justifier les objectifs chiffrés de limitation de cette consommation. Cette analyse doit faire l'objet d'une évaluation tout au long du projet.

[SCOT ET SD EN 2001]

DGALN



Sources : BD CARTO (r), (c) IGN - Paris - 2011
 Reproduction interdite : protocole IGN/MEDAD-MAP, juillet 2007
 DREAL Rhône-Alpes / CEPE - 69453 LYON CEDEX 06 - Octobre 2012

Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT)	Habitants	Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT)	Habitants
SCOT Agglomération Lyonnaise	1 340 155	SCOT Arlysère-Haut Val d'Arly	58 643
SCOT de la Région Grenobloise	741 325	SCOT du Haut-Bugey	55 723
SCOT Sud Loire	513 797	SCOT du Bassin d'antan	52 043
SCOT Rovaltain Drôme Ardèche	303 702	SCOT de Tarentaise – Vanoise	51 656
SCOT Combe de Savoie, Chambéry et Lac du Bourget	224 281	SCOT Bresse – Val-de-Saône	41 900
SCOT du Bassin Annécien	209 903	SCOT de l'Albanais	39 248
SCOT Nord-Isère	205 595	SCOT du Genevois	34 626
SCOT Beaujolais	201 927	SCOT des Monts du Lyonnais	33 088
SCOT Rives du Rhône	173 442	SCOT de la Dombes	30 558
SD Bugey – Côtière – Plaine de l'Ain (BUCOPA)	131 953	SCoT de l'Avant Pays Savoyard	28 407
SCOT Bourg – Bresse – Revermont	127 916	SCOT Faucigny-Glières	24 593
SCOT du Chablais	126 834	SCOT du Pays Rochois	24 393
SCOT de l'Ouest Lyonnais	117 275	SCOT des Quatre Rivières	24 235
Scot du Roannais	105 579	SCOT Bassin de vie du Sornin	23 284
SCOT de la Boucle du Rhône en Dauphiné	79 879	SCOT de Belley	21 830
SCOT Région d'Annemasse	78 465	SCOT du bassin bellegardien	20 064
SCOT Pays de Gex	74 446	SCOT Fier et Aravis	17 956
SCOT Loire Centre	69 827	SCOT CC Arve et Salève	17 070
SCOT Val de Saône – Dombes	60 238	Total	5 485 856

Source : Observatoire des territoires DATAR (données 2009)

Des processus de cohérence à l'échelle des métropoles

Les principales structures de cohérence métropolitaine mises en œuvre par les collectivités territoriales sont au nombre de quatre :

– Sur la **métropole lyonnaise**, l'**interSCoT** est une structure d'échanges qui vise à répondre aux problèmes liés au morcellement des territoires institutionnels, par la création d'un dispositif de gouvernance à une large échelle. Créé en 2003, il regroupe 12 SCoT de l'aire métropolitaine lyonnaise. La volonté de cohérence de la planification se traduit, entre autres, par l'introduction d'un chapitre commun dans chacun des SCoT. Le projet est animé par l'Agence d'urbanisme pour le développement de l'agglomération lyonnaise.

– **L'interSCoT/PNR** sillon alpin est une démarche de coopération de collectivités engagée depuis 2008 en résonance avec le projet d'élaboration d'une DTADD des Alpes du Nord. L'établissement

public de la région grenobloise porte cette démarche. Les échanges sont organisés par l'Agence d'urbanisme de la région grenobloise et la Mission Développement Prospective Savoie et du CAUE de Haute-Savoie.

– Le **Comité Régional Franco-Genevois** (CRFG) est la plus ancienne structure de coordination transfrontalière. Pilotée par l'État français et la Confédération helvétique, elle associe les cantons suisses et les départements français concernés ainsi que le Conseil Régional Rhône-Alpes. Cette instance de concertation qui existe depuis 1973 permet outre les échanges, de définir des stratégies et d'impulser des projets communs.

Depuis 2007 une Charte du **projet d'agglomération franco-valdo-genevois** « Stratégies et priorités 2030 » apporte une vision de l'aménagement spatial

de l'agglomération multipolaire et binationale, avec la dimension des services à la population. La deuxième charte du grand projet d'agglomération « Un engagement confirmé et renforcé » est finalisée en juin 2012 sous l'égide du Grand Genève, formée début 2012 qui regroupe, notamment, le canton de Genève, le district de Nyon, une partie du département de la Haute-Savoie et le Pays de Gex.

– La **conférence des SCoTs ligériens** est un espace de gouvernance entre quatre SCoT qui couvrent la quasi-totalité du département de la Loire. La démarche engagée en 2009 regroupe les syndicats mixtes des SCoT du Roannais, du Sornin, de Sud Loire et de Loire Centre, le Conseil général de la Loire et l'État. Elle témoigne de la volonté d'identifier des enjeux à différentes échelles et d'y apporter des réponses communes.

Ces cartes sont à mettre en lien avec :

- Carte n°15. *Planification communale entre 2001 et 2011*
- Carte n°16. *Territoires couverts par des PLH en 2011*
- Carte n°19. *Évolution des densités de population entre 1999 et 2008*
- Carte n°31. *Pôles de services en 2007*

L'animation des gouvernances métropolitaines en Rhône-alpes

Au-delà des projets de SCoT, la prise en compte du phénomène de développement urbain massif dans un périmètre élargi autour des principales agglomérations de la région a amené l'État à mettre en œuvre des dispositifs de cohérence de natures très différentes.

La Directive territoriale d'aménagement de l'Aire métropolitaine lyonnaise élaborée par les services de l'État est approuvée en 2007. La DTA AML s'étend sur un périmètre de 450 000 hectares, regroupant 382 communes des départements du Rhône, de l'Ain, de l'Isère et de la Loire. Dans le respect du principe de libre administration des collectivités locales, la DTA AML représente pour l'État une opportunité d'affirmer ses priorités et d'établir une vision d'ensemble et transversale, sur l'avenir de ce territoire. Elle est ainsi opposable aux 10 SCoT couverts par son périmètre⁸ comme aux documents d'urbanisme en l'absence de SCoT.

La DTA AML (vert) et l'interSCoT Lyonnais (orange),
Région Urbaine de Lyon (bleu)



Source : Agence d'urbanisme pour le développement de l'agglomération lyonnaise

⁸ La DREAL est associée à l'élaboration de ces SCoT : avis de l'État.

Pour aller plus loin, consulter :

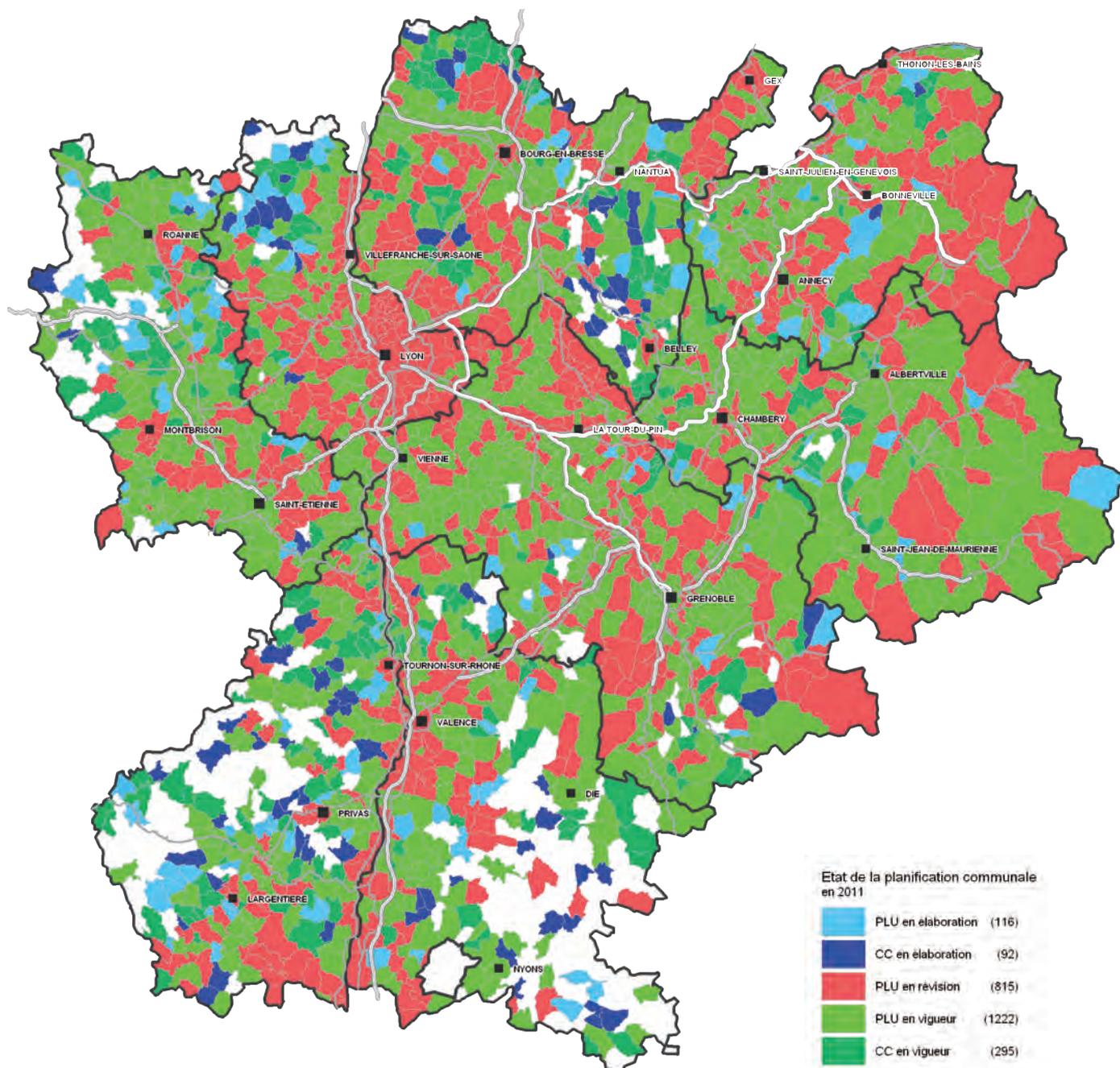
Fin 2012 est parue une étude sur la mise en œuvre d'un SCoT. Ce partenariat (Certu, État, fédération nationale des SCoT, fédération nationale des agences d'urbanisme, Cete) qui a bénéficié de l'appui du METL/DGALN a produit des fiches opérationnelles à partir d'expertises locales, dont :

- la mise en œuvre d'un SCoT : [indicateurs de suivi](#) ;
- la mise en œuvre d'un SCoT : [préservation des espaces naturels et agricoles](#) ;
- la mise en œuvre d'un SCoT : [la localisation du développement urbain déclinée dans les PLU](#).

- [Site Internet de la METL DGALN](#) : information nationale sur les SCoT
- [Site Internet de la DREAL](#) : information régionale sur les SCoT
- DTA AML : consulter le [site Internet de la DREAL Rhône-Alpes](#)
- Grand Genève, [site Internet](#)
- Conférence des SCoT ligériens, [site Internet DDT 42](#)
- L'interSCoT/PNR sillon alpin, [site Internet de l'Agence d'urbanisme de la région grenobloise](#)
- Observatoire des territoires de la DATAR, [site Internet](#)

PLANIFICATION COMMUNALE EN 2011

DATAR ET DGALN - OBSERVATOIRE DES TERRITOIRES



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Direction régionale
de l'Environnement,
de l'Aménagement
et du Logement
RHÔNE-ALPES

Sources : BD CARTO (r), (c) IGN - Paris - 2011
Reproduction interdite :
protocole IGN/MEDAD-MAP, juillet 2007
DREAL Rhône-Alpes / CEPE
69453 LYON CEDEX 06 - Octobre 2012

Carte 15 Planification communale entre 2001 et 2011

Cette analyse est construite sur le même principe que celle des SCoT. Elle vise à donner des repères sur dix années de planification urbaine, marquées par le renouvellement de la réglementation suite à la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU) fin 2000⁹.

En 2001, la carte montre une région particulièrement bien couverte par des documents de planification (les 2/3 des communes avaient un POS en vigueur), proportionnellement peu de POS sont en élaboration (3 %). La dynamique est par contre très marquée pour les cartes communales (10 %) essentiellement dans les départements de l'Ain (Bugey, Bresse, Dombes) et de l'Ardèche (partie méridionale, Vivarais).

Les PLU sont venus remplacer l'ancien outil POS, issu de la Loi d'orientation foncière de 1967, devenu mal adapté au contexte et souvent en révision ou modification. Les PLU fixent les règles générales d'utilisation du sol, dans le cadre d'une démarche de développement durable¹⁰, qui incite à réduire la consommation des espaces non urbanisés et la périurbanisation, en favorisant la densification raisonnée des espaces déjà urbanisés¹¹.

Il faut noter que les POS en vigueur ont souvent été élaborés dans des perspectives de développement très importantes, qui se sont révélés surdimensionnés pour de nombreuses communes. Ces fortes capacités de développement de l'urbanisation étant souvent maintenues, un usage vertueux du foncier n'a pas été favorisé.

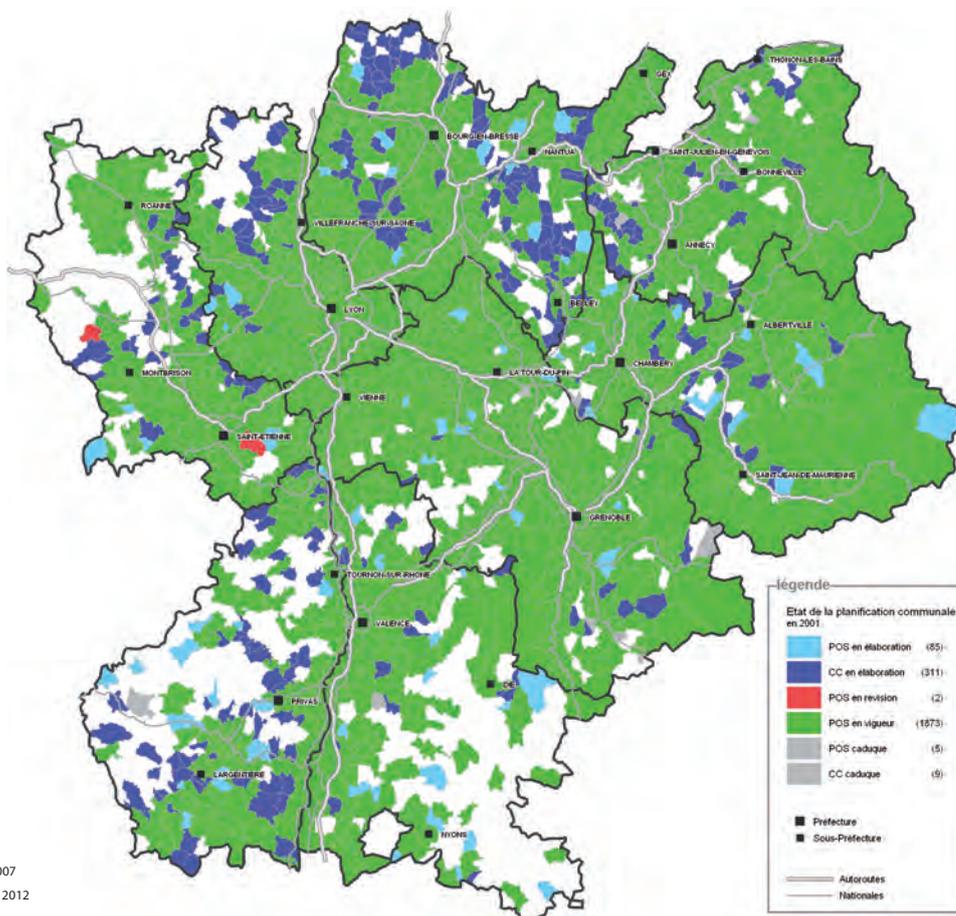
9 Source MEDDE/METL – DGALN.

10 Le document contient un projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

11 Article L 123 et suivants du code de l'urbanisme.

[PLANIFICATION COMMUNALE EN 2001]

DGALN / SAGP



Sources : BD CARTO (r), (c) IGN - Paris - 2011

Reproduction interdite : protocole IGN/MEDAD-MAP, juillet 2007

DREAL Rhône-Alpes / CEPE - 69453 LYON CEDEX 06 - Octobre 2012

Une région très active pour la planification territoriale

Les communes non couvertes par des documents d'urbanisme relèvent du Règlement National d'Urbanisme (RNU) qui limite leur capacité d'extension mais ne l'organise pas. Elles se situent dans des secteurs de moyenne montagne, le plus souvent en périphérie de la région (Nord Beaujolais, Monts de la Madeleine, Plateau Ardéchois, Diois et Baronnies...) où le développement urbain est alors assez faible.

Quelques références nationales

En France au 1^{er} janvier 2009, 16 861 PLU ou POS approuvés (dont 4 812 en révision), couvrent 45 % des communes, représentant 54,7 millions d'habitants et plus de 300 000 km². Le nombre de POS-PLU approuvés est en augmentation continue : 16 557 en 2008 contre 16 284 en 2007 (source : METL/DGALN).

En 2011, Rhône-Alpes est une région toujours très active en termes de planification territoriale : 2037 PLU en vigueur (dont 815 en révision) soit 70 % des communes. 387 cartes communales sont en vigueur. La planification se développe sur de nouveaux territoires comme le montre le nombre de démarche d'élaboration en cours pour les PLU (116) et les cartes communales (92).

La planification territoriale ne concerne pas 339 communes principalement situées sur des territoires non couverts par des SCoT (partie méridionale de la région).

Au-delà de l'aspect quantitatif, ce sont des éléments techniques et qualitatifs qui participent à cette dynamique. D'une part, la compatibilité du PLU et de la carte communale avec le

SCoT¹² est obligatoire (dans les 3 ans suivants son approbation). Une certaine marge de manœuvre est laissée toutefois pour préciser et développer les orientations du SCoT et établir des projets d'aménagement à l'échelle régionale conformément au principe de libre administration des collectivités territoriales.

D'autre part, l'évolution de ces documents traduit une volonté de maîtrise locale du développement urbain par les communes. Sans préjuger de l'ambition finale des documents, les révisions et élaborations montrent que les techniciens et élus des communes se sont saisis de la question de la planification et donc indirectement de celle de l'impact d'un développement urbain massif ou diffus.

Pour la planification territoriale en Rhône-Alpes l'enjeu est double.

Comme pour les SCoT, il s'agira premièrement de bien intégrer la priorisation de la gestion économe de l'espace. Le rapport de présentation devra ainsi fournir une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifier les objectifs de modération de cette consommation. La référence à un document stratégique (SCoT) de qualité sera également un élément primordial.

Mieux intégrer la gestion économe du foncier

Deuxièmement, les documents devront renforcer leur dimension intégratrice avec notamment la prise en compte des futurs « Schémas régionaux de cohérence écologique » (Trames vertes et bleues)¹⁴ et « Plans territoriaux pour le climat »¹⁵. En ce sens il est à noter que la loi Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 (MOLLE) prévoit que les PLU intercommunaux intègrent les dispositions des PLH¹⁶ et tiennent lieu de PLH (voir carte suivante).

Les PLU intercommunaux

Les lois SRU et Grenelle permettent aux EPCI¹³ d'élaborer des PLU intercommunaux (PLUi). L'« intercommunalisation » des PLU reste cependant très limitée. Un appel à projet a été réalisé en 2011 par le Ministère de l'Écologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement pour soutenir ces démarches. Sur les 31 lauréats, deux sont situés en Rhône-Alpes, Grand Roanne Agglomération (6 communes et 71 554 habitants) et le Grand Lyon (58 communes et 1 281 971 habitants).

12 Le PLU doit, s'il y a lieu, être compatible avec le SCoT, le PLH, le PDU, le SDAGE, le SAGE.

13 Établissement public de coopération intercommunale.

14 En cours de co-élaboration par la DREAL et le Conseil Régional Rhône-Alpes.

15 54 projets de PCET en cours en Rhône-Alpes en octobre 2012.

16 Programme Local de l'Habitat.



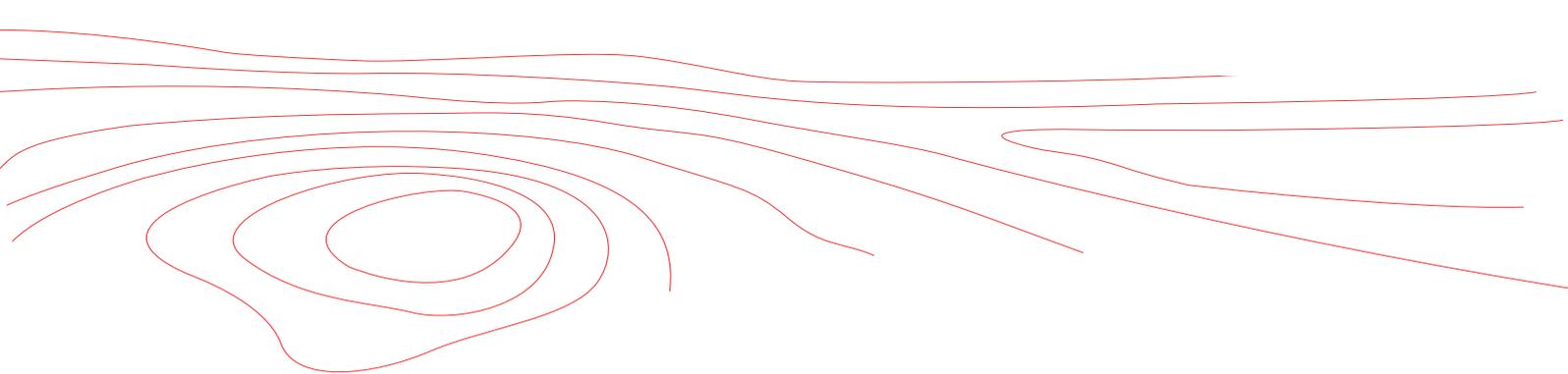
Ces cartes sont à mettre en lien avec :

- Carte n°5. *Dynamisme de la construction neuve entre 1999 et 2010*
- Carte n°14. *Schémas de Cohérence Territoriale 2001, 2005 et 2011*
- Carte n°16. *Territoires couverts par des PLH en 2011*



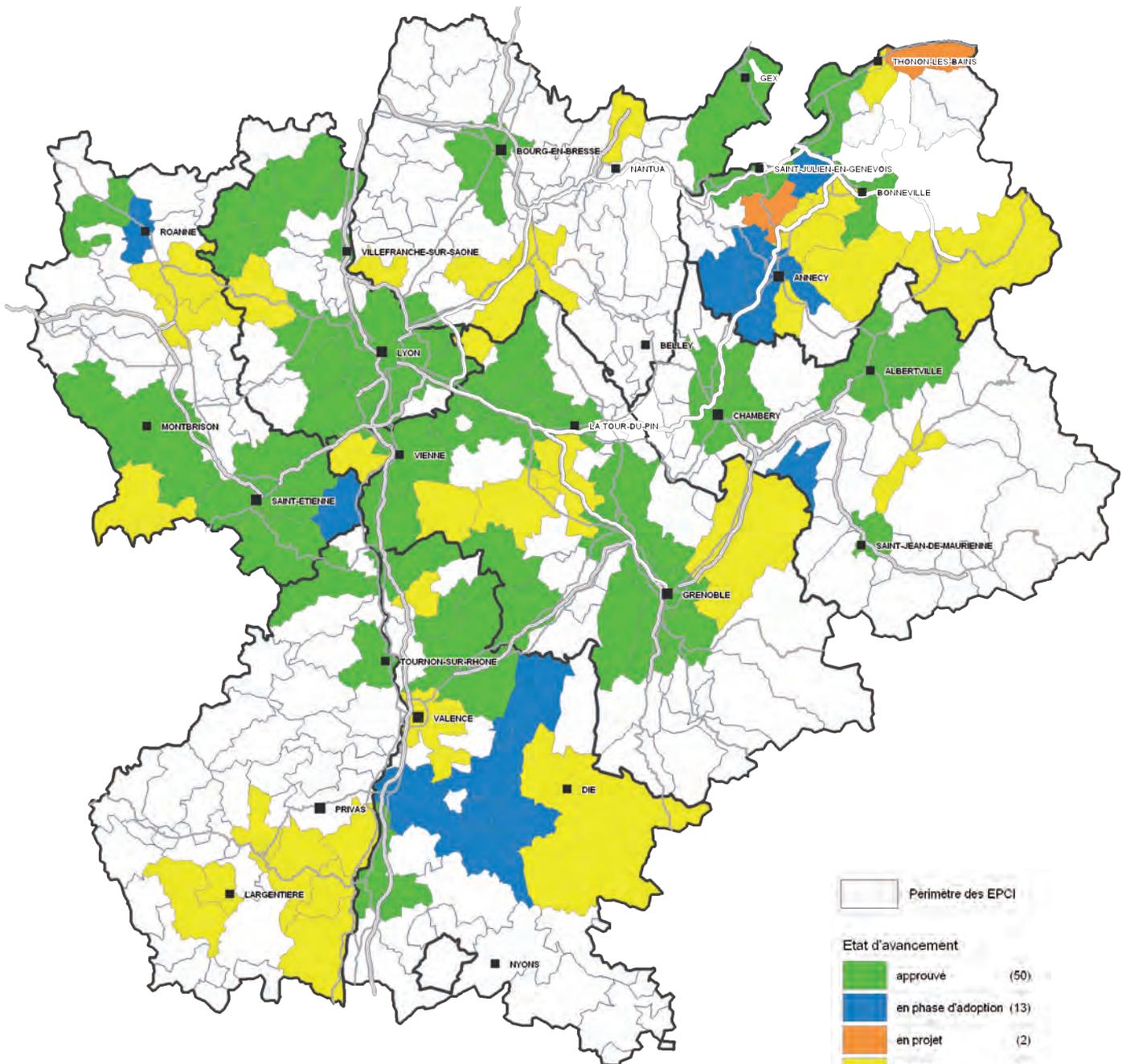
Pour aller plus loin, consulter :

- [Site Internet de la METL DGALN](#) : information nationale sur les PLU
- [Site Internet de la DREAL](#) : informations et ressources sur les PLU, avec grille d'analyse de la prise en compte des enjeux du développement durable.



TERRITOIRES COUVERTS PAR DES PROGRAMMES LOCAUX DE L'HABITAT EN 2011

DREAL RHÔNE-ALPES



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Direction régionale
de l'Environnement,
de l'Aménagement
et du Logement
RHÔNE-ALPES

Sources : BD CARTO (r), (c) IGN - Paris - 2011
 Reproduction interdite :
 protocole IGN/MEDAD-MAP, juillet 2007
 DREAL Rhône-Alpes / CEPE
 69453 LYON CEDEX 06 - Octobre 2012

Carte Territoires 16 couverts par des PLH en 2011

Le Programme local de l'habitat¹⁷ est le principal dispositif d'échelle locale en matière de politique du logement. La carte¹⁸ permet de faire un état de l'élaboration des PLH en Rhône-Alpes début 2011.

Le PLH n'est pas un document de planification mais de programmation à moyen terme (6 ans) sur un périmètre institutionnel¹⁹, il doit cependant présenter un rapport de compatibilité avec le SCoT. Il est structuré autour d'un diagnostic, d'enjeux et d'un programme d'actions, avec modalités de suivi et d'évaluation.

Si l'objet principal du PLH est de répondre aux besoins de logements et de permettre l'accès de tous à un logement décent, il vise également à intégrer l'enjeu d'une gestion économe et maîtrisée de l'espace par le développement de l'habitat.

Depuis la loi Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 (MOLLE), tous les EPCI compétents en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants doivent se doter d'un PLH. En outre, les communes de plus de 20 000 habitants, n'appartenant pas à une intercommunalité, doivent adopter un PLH communal.

Un outil de maîtrise de l'impact de l'habitat sur le territoire

Cette évolution législative explique en partie la large couverture du territoire en PLH. Près de 90 projets existent dont la moitié est en cours d'approbation. La couverture est plus faible en Ardèche, en Savoie, mais également dans l'Ain²⁰ (moins de 10 PLH par département).

La couverture en PLH dessine un « Y » sur la région, dont les branches partent de Roanne et du sillon alpin pour se prolonger vers la moyenne vallée du Rhône. Des secteurs encore non couverts par des PLU, ou des cartes communales, ont néanmoins engagé ou finalisé des programmations PLH comme dans le Nord de la Loire ou l'Est de la Drôme.

Si le PLH est un outil qui appréhende le développement urbain via la question du logement, il existe cependant un niveau d'ambition très hétérogène entre les démarches.

L'outil de programmation reste piloté et validé par l'EPCI. Les objectifs ne répondent pas toujours de manière exhaustive aux problématiques de l'habitat sur les territoires et ne sont pas toujours atteints (ex. décalage entre financement des logements sociaux et objectifs fixés par le PLH, réalisation des PLH non linéaire...).

Enfin, l'échelle de programmation du PLH est souvent en inadéquation avec les marchés de l'habitat des territoires, c'est particulièrement le cas pour les métropoles régionales dont l'aire de diffusion englobe plusieurs PLH.

17 Instrument créé en 1983 (modifié en 1991 par la LOV).

18 Source : DREAL Rhône-Alpes.

19 Un Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI).

20 Le fait que le conseil général de l'Ain détienne la délégation des aides à la pierre pour l'ensemble du département explique que ce territoire compte peu de PLH.

Ces cartes sont à mettre en lien avec :

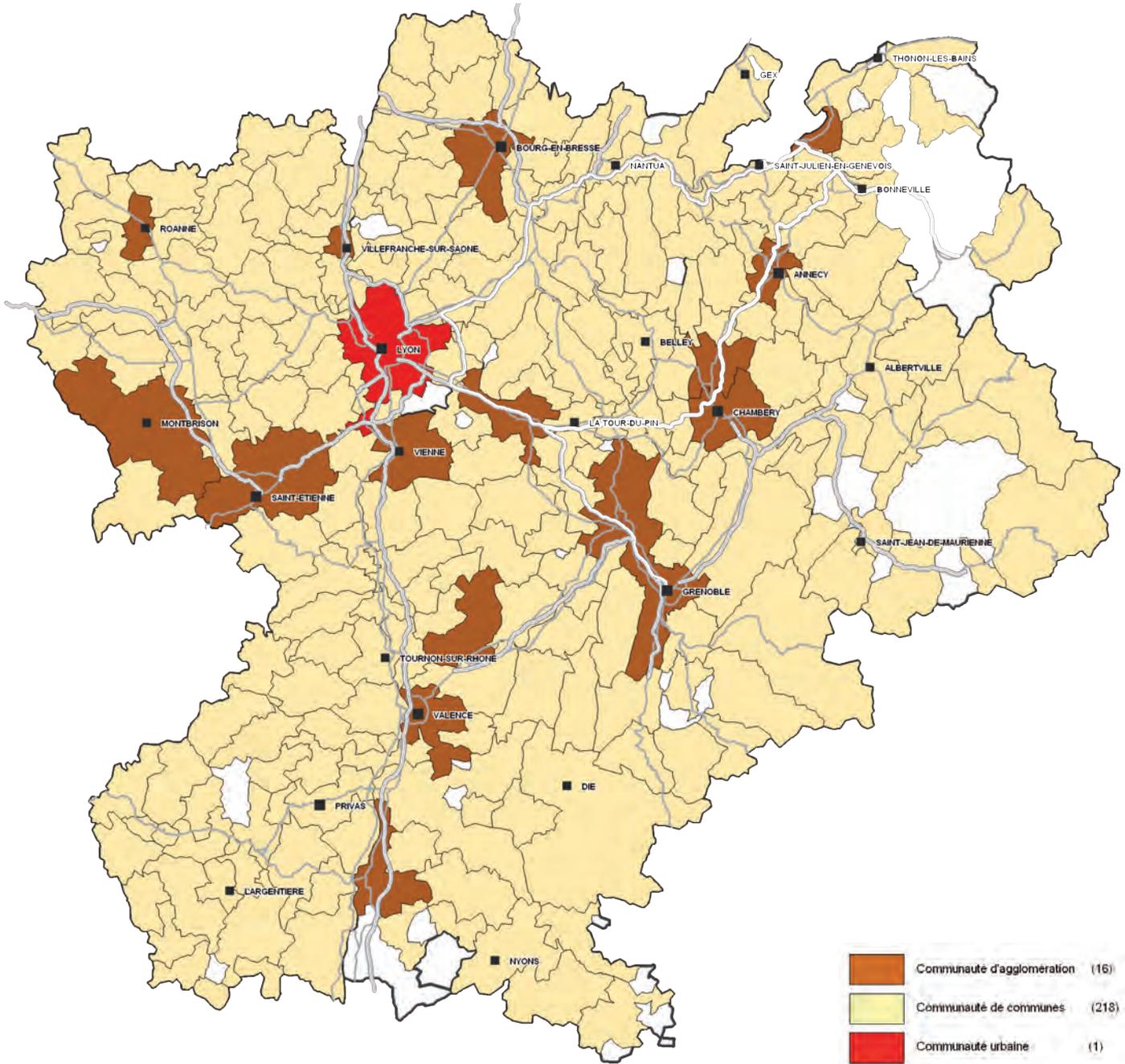
- Carte n°14. *Schémas de Cohérence Territoriale 2001, 2005 et 2011*
- Carte n°15. *Planification communale entre 2001 et 2011*
- Carte n°17. *Intercommunalité Établissements Publics de Coopération Intercommunale en 2011*
- Cartes du chapitre 5. « Permettre l'accès au logement pour tous »

Pour aller plus loin, consulter :

- [Site Internet de la DREAL](#) : information régionale sur les PLH
- Site ORHL : DREAL Rhône-Alpes – Emmanuelle DURAND – décembre 2011 : [Guide méthodologique « l'élaboration d'un PLH territorialisé »](#), avec la contribution des DDT de Rhône-Alpes, de l'URPACT, de la FAPIL et de l'URCLLAJ

INTERCOMMUNALITÉ - ÉTABLISSEMENTS PUBLICS DE COOPÉRATION INTERCOMMUNALE EN 2011

MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR - BANATIC



- Communauté d'agglomération (16)
- Communauté de communes (218)
- Communauté urbaine (1)
- Pas d'EPCI
- Préfecture
- Sous-Préfecture
- Autoroutes
- Nationales
- Limites départements



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Direction régionale
de l'Environnement,
de l'Aménagement
et du Logement
RHÔNE-ALPES

Sources : BD CARTO (r), (c) IGN - Paris - 2011
 Reproduction interdite :
 protocole IGN/MEDAD-MAP, juillet 2007
 DREAL Rhône-Alpes / CEPE
 69453 LYON CEDEX 06 - Octobre 2012

Carte 17

Intercommunalité - Établissements Publics de Coopération Intercommunale en 2011

Le dernier angle d'attaque de ce chapitre « *Aller vers une planification plus efficace et intégratrice* » est l'intercommunalité, car ce sont les structures compétentes en matière d'aménagement de l'espace, de protection de l'environnement et de respect des principes du développement durable (Pays, SCoT...).

Au 1^{er} janvier 2012, la région Rhône-Alpes compte 2 879 communes²¹ dont 2 718 sont membres d'un groupement intercommunal à fiscalité propre (94 %).

Parmi celles-ci, 2 355 appartiennent à l'une des 218 communautés de communes, 306 à l'une des 15 communautés d'agglomérations, et 58 à la communauté urbaine de Lyon. Au total, 5 800 000 habitants relèvent d'une intercommunalité, soit 96 % de la population rhônalpine.

Une intercommunalité étendue en Rhône-Alpes

L'intercommunalité est un moyen d'action qui s'est développé assez rapidement en Rhône-Alpes en lien avec les dispositions progressives (voir ci-contre). La plus ancienne structure de coopération (hors syndicats) est la communauté urbaine de Lyon créée en 1969. Les coopérations entre agglomérations ne sont pas forcément toutes très anciennes, ni très étendues spatialement, toutefois elles concernent tous les principaux pôles urbains. Il faut cependant noter l'absence de communauté d'agglomérations en Ardèche en lien avec des densités de population faibles.

Quelques secteurs ne sont pas organisés en EPCI, principalement en montagne (Arve, Giffre, Vanoise) et dans le Sud de la vallée du Rhône (secteur du Tricastin). Cela concerne des secteurs ruraux ou des communes en lisière d'agglomération (Chaponnay, Messimy-sur-Saône...).

Si les formes de mutualisation existent depuis la fin du 19^{ème} siècle (syndicats de communes), les statuts de la coopération ont fortement évolué récemment (loi ATR²² en 1992, loi Chevènement en 1999, loi relative aux libertés et responsabilités locales en 2004).

En décembre 2010, est votée la loi de réforme des collectivités territoriales pour franchir une nouvelle étape. Elle prévoit l'achèvement de l'extension de la coopération intercommunale à l'ensemble du territoire, avec une rationalisation des périmètres. Les compétences doivent être également intégrées et la gouvernance renouvelée.

La loi favorise notamment les coopérations entre communes et intercommunalités. Les communes isolées devront intégrer les intercommunalités, car il y a obligation pour chaque commune d'adhérer à un EPCI à fiscalité propre dont la taille minimale est fixée à 5 000 habitants.

Quelques références nationales

Au niveau national, la coopération intercommunale concerne une part de la population un peu inférieure : 93 % des communes regroupant 89 % de la population française appartiennent à un groupement à fiscalité propre.

21 www.banatic.interieur.gouv.fr

22 Administration territoriale de la République.

Les préfets de départements ont ainsi présenté les projets de Schémas départementaux de coopération intercommunale (SDCI) entre avril et décembre 2011. Les évolutions proposées nécessitent d'être adoptées par vote des conseils municipaux ou des EPCI des communes concernées.

Vers une intercommunalité qui couvrira l'ensemble de la région

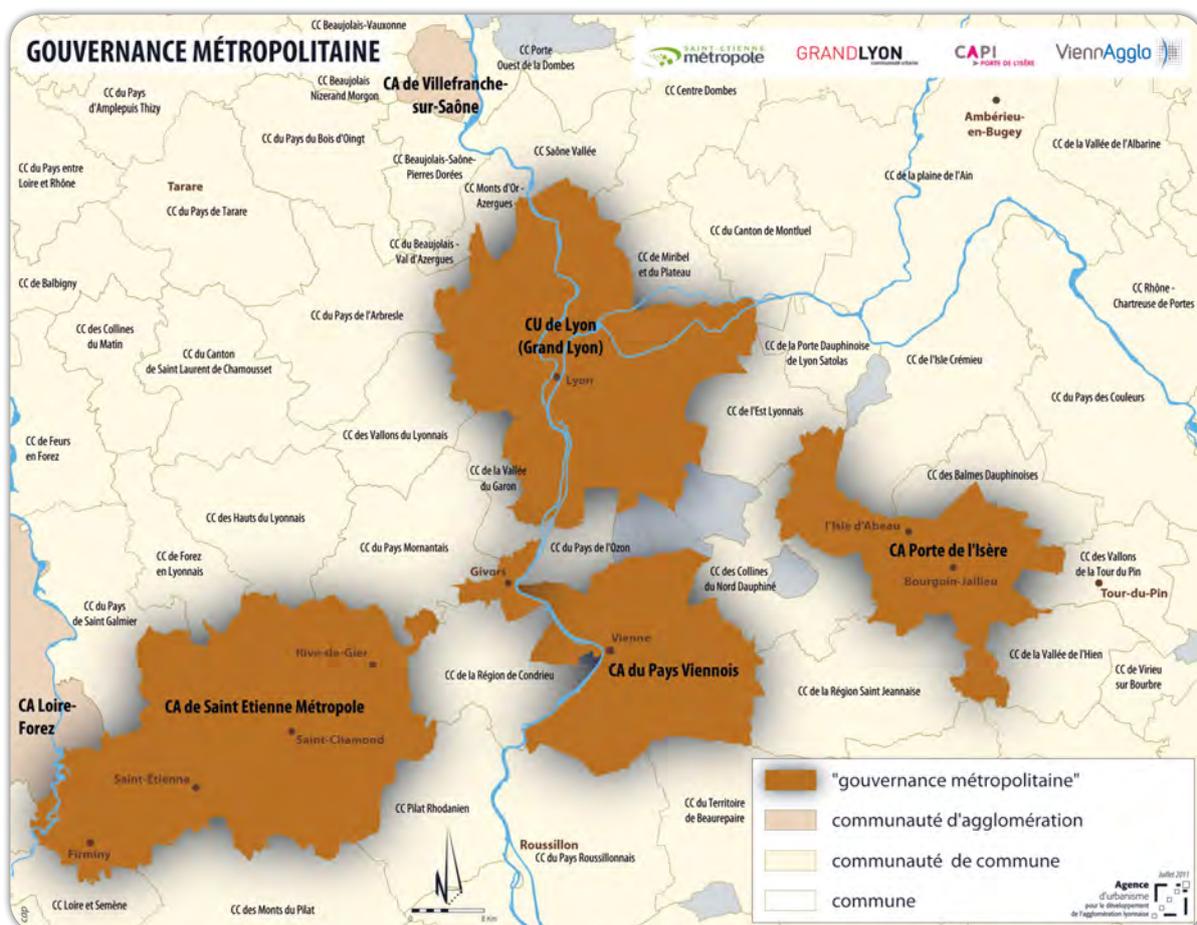
Les principales évolutions inscrites dans les SDCI se traduisent, pour la région, par la couverture de tout le territoire par des EPCI. Il est prévu la mise en place d'une communauté d'agglomération en Ardèche autour de Privas. De nombreuses communautés d'agglomérations s'étendent spatialement pour mieux prendre en compte la diffusion

urbaine (La Métro de Grenoble, Grand Roanne, Communautés d'agglomérations du Pays Viennois, du Pays Voironnais, de Portes de l'Isère et de Villefranche-sur-Saône). En revanche les communautés d'agglomérations de l'Ain, de la Savoie et de la Haute-Savoie restent sur les mêmes périmètres qu'avant la réforme. Au-delà de ces extensions géographiques, quatre agglomérations (Lyon, Saint-Étienne métropole, Nord Isère et Pays viennois) ont créé en 2012 « G4 », un pôle métropolitain²³ qui vise à répondre aux enjeux de la métropole (transports, économie, recherche... mais également développement durable et aménagement).

Enfin les communautés de communes évoluent avec des rapprochements de structures existantes, mais également des communautés de communes qui

se scindent pour intégrer des EPCI différents. Il faut noter les trois projets de périmètres inter-départementaux (entre l'Ardèche et la Drôme) et inter-régionaux (entre l'Ardèche et le Gard et entre la Drôme et le Vaucluse). Les évolutions décrites ci-dessus nécessitent une validation par les instances délibératives des communes et des EPCI. Toutefois il faut noter qu'elles sont significatives en terme d'aménagement de l'espace et de gestion du développement urbain, car les lois Grenelle prévoient la généralisation des SCoT à l'ensemble du territoire pour 2017. À défaut, les communes se verront progressivement interdire l'ouverture à l'urbanisation des zones prévues.

²³ Organisation sous forme de syndicat également prévue par la loi de réforme des collectivités territoriales. Son périmètre concerne 2 millions habitants, sur 1 600 km². La structure d'animation de « G4 » est installée Givors.



Source : Agence d'urbanisme pour le développement de l'Agglomération Lyonnaise



Ces cartes sont à mettre en lien avec :

- Cartes du chapitre 4 « *Aller vers une planification plus efficace et intégratrice* »



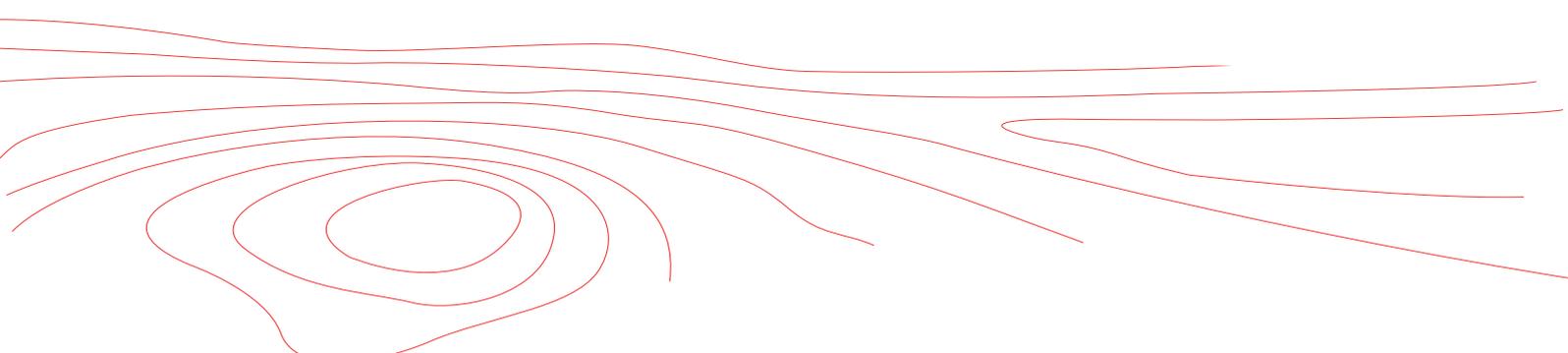
Pour aller plus loin, consulter :

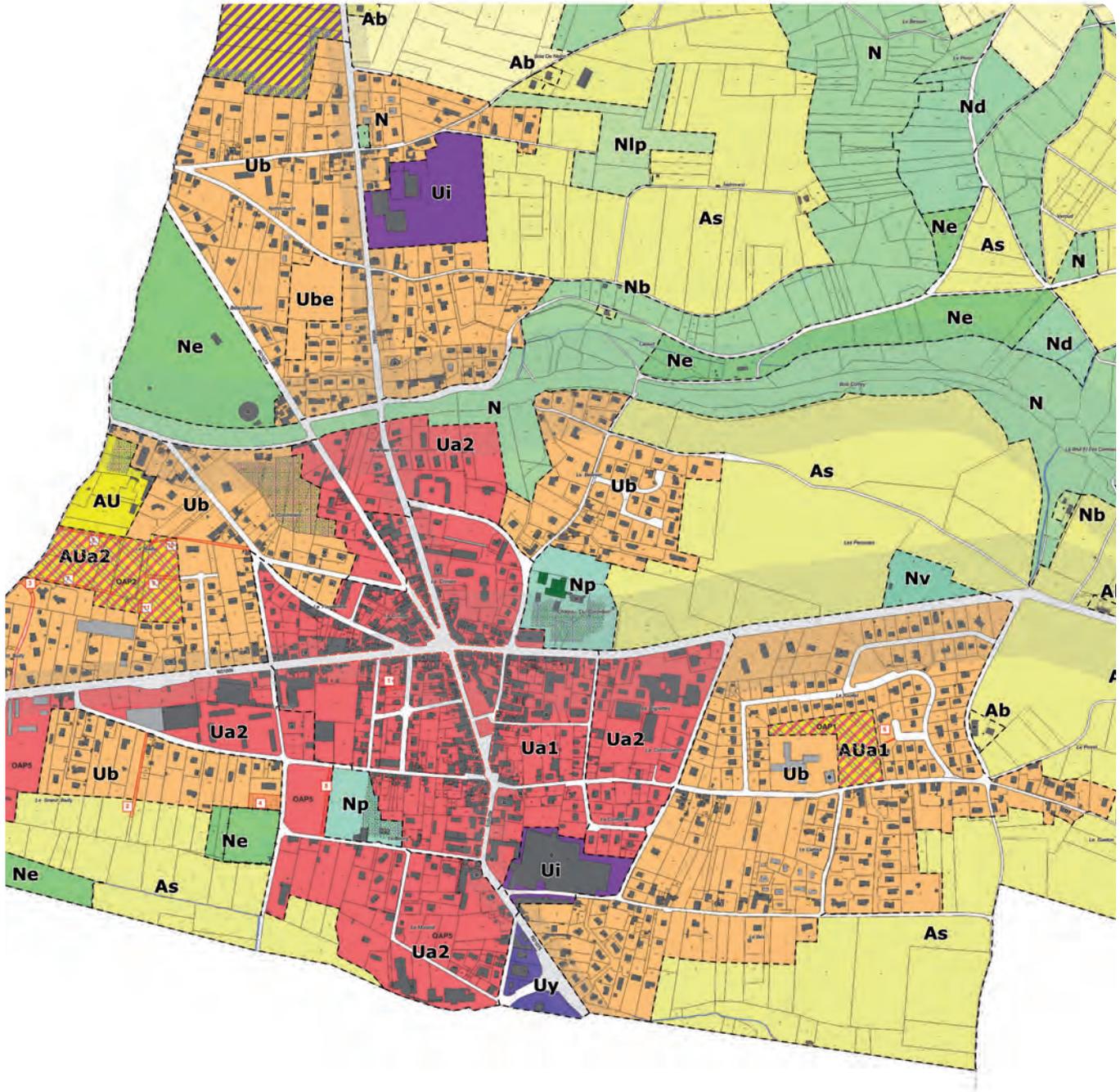
Site Internet des préfectures des départements de Rhône-Alpes :

- SDCI de l'Ain
- SDCI de l'Ardèche
- SDCI de la Drôme
- SDCI de l'Isère
- SDCI de la Loire
- SDCI du Rhône
- SDCI de Savoie
- SDCI de Haute-Savoie

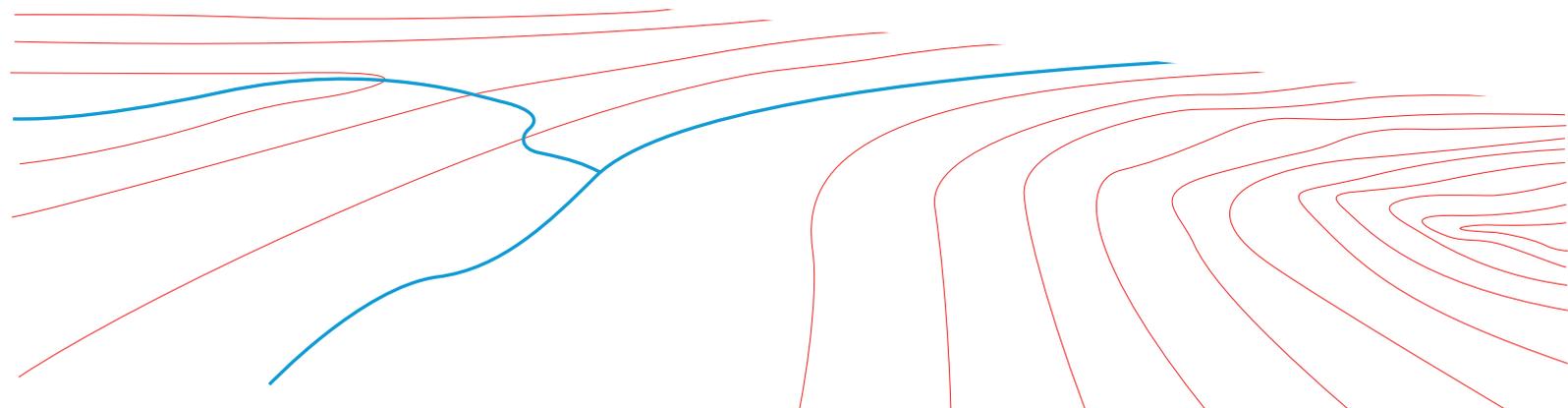
- www.banatic.interieur.gouv.fr/

BASE NATIONALE d'informations sur l'InterCommunalité en France du Ministère de l'Intérieur





Commune de Les Abrets, réalisation Sabine LOUP-MENIGOZ, cartographie InfoSIG



POUR CONCLURE CE CHAPITRE

Les pratiques de planification, qu'elles soient stratégiques, territoriales, ou ciblées sur l'habitat sont assez présentes en Rhône-Alpes. Le degré de généralisation de l'organisation territoriale en structure

intercommunale montre l'avancée des réflexions collectives qui intègrent les champs de l'aménagement, souvent de l'habitat, et aujourd'hui du développement durable.

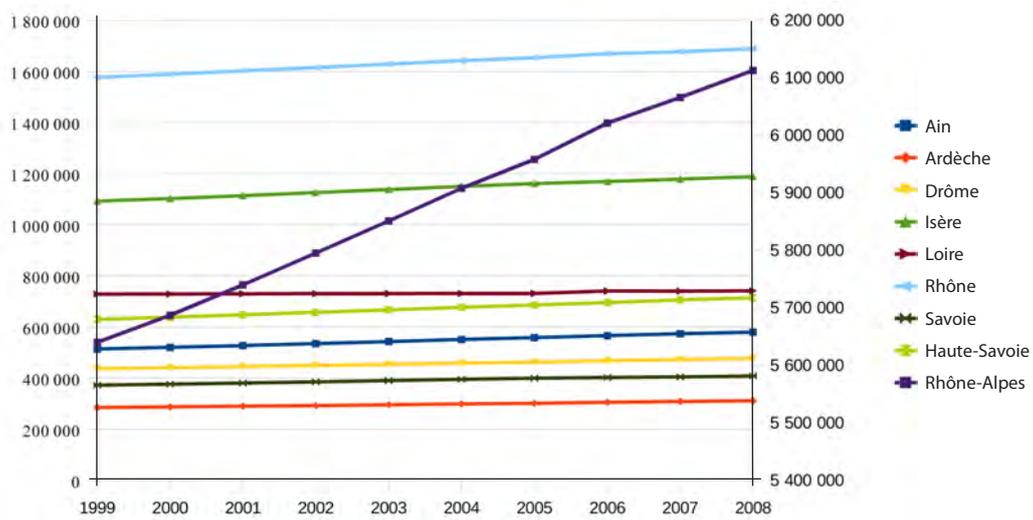
Cependant la photographie actuelle de ces démarches masque une planification et une organisation d'inégale portée. Le phénomène d'étalement urbain n'a pas été suffisamment endigué lors de la précédente décennie. Certains secteurs travaillent depuis longtemps sur ces questions, alors que d'autres commencent à peine. La qualité et l'ambition de certains projets ne sont, par ailleurs, pas toujours en adéquation avec les enjeux locaux et

globaux du développement durable, comme la gestion économe du foncier.

Ce relatif constat d'impuissance a incité le législateur à agir pour d'une part fixer des objectifs quantitatifs (réduire de moitié l'artificialisation des terres d'ici 2020) et d'autre part proposer des outils de planification refondés qui intègrent la notion d'évaluation en imposant un suivi et des indicateurs de mesure de la consommation de l'espace. Les documents devront en effet comporter une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi que des objectifs de modération de celle-ci.

L'intégration des enjeux du développement durable est cette fois un objectif qualitatif qui doit rendre les documents plus exhaustifs et cohérents entre eux. Avec les lois Grenelle, la planification devra devenir de plus en plus intégratrice avec une vocation intercommunale pour aller vers un urbanisme global. Les plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUI) tiendront lieu de PLH et de PDU.

ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE PAR DÉPARTEMENT SUR 10 ANS



Source : INSEE Rhône-Alpes, traitement DREAL

INTÉGRER LES DÉTERMINANTS DÉMOGRAPHIQUES

INTRODUCTION

Le développement urbain massif ne fait aucun doute en Rhône-Alpes. Une de ses causes réside dans la dynamique démographique qui peut parfois s'infléchir mais qui conserve une forte inertie. La région comptait 4 millions d'habitants au recensement de 1962, 5 millions à celui de 1982 et 6 millions en 2006.

Le recensement général de la population de 1999, réalisé par l'INSEE dégageait quatre phénomènes marquants :

- une évolution démographique des aires urbaines qui se poursuivait, mais moins rapidement que dans la décennie précédente ;
- des communes périurbaines qui se développaient toujours rapidement ;

- des villes-centres qui, pour la plupart, parvenaient à inverser la dynamique négative des décennies passées ;
- la taille moyenne des ménages qui continuait de diminuer.

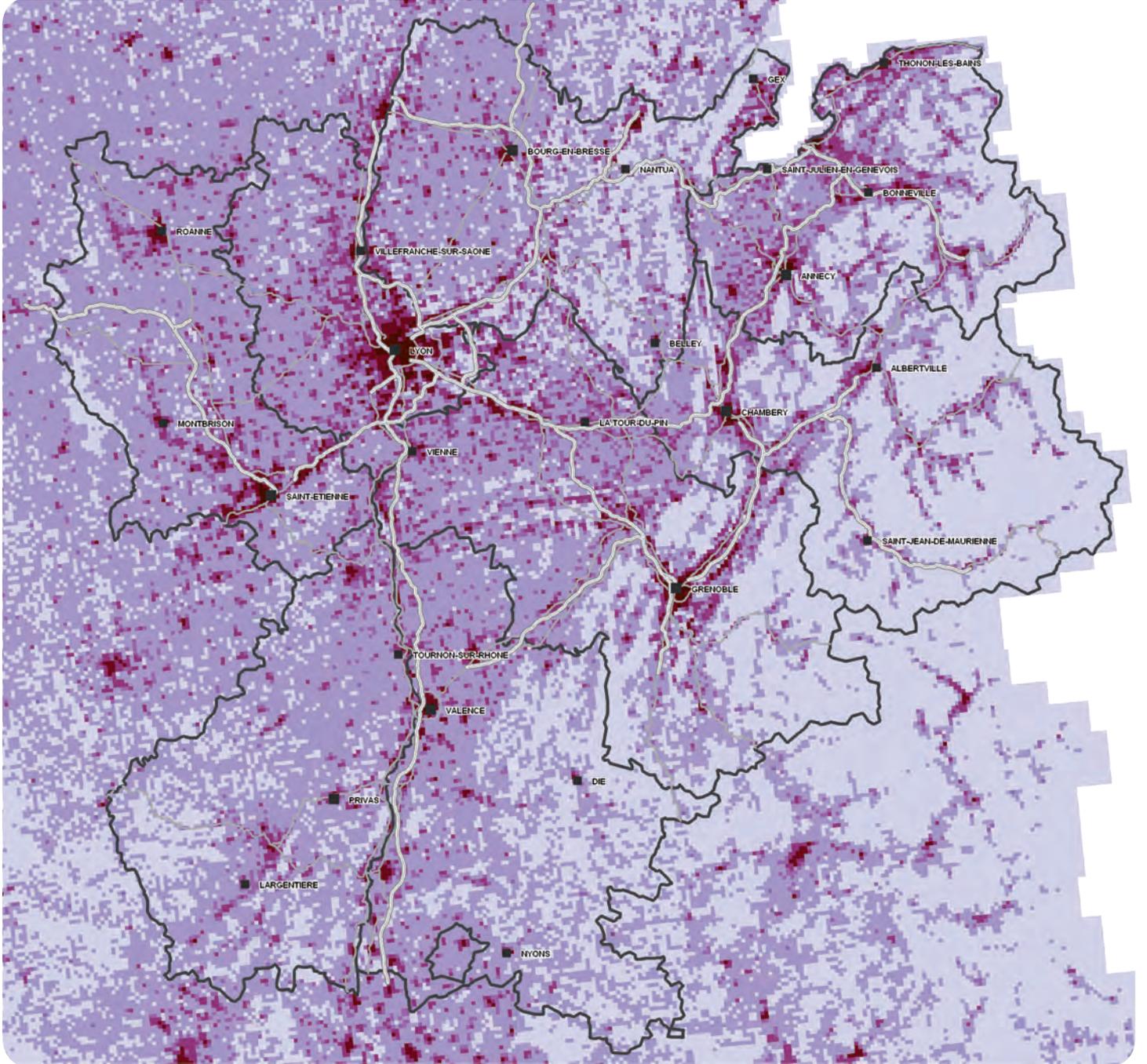
Ces tendances se sont confirmées au cours de la décennie qui vient de s'écouler.

Ce chapitre vise à mettre en évidence la localisation et la dynamique de certains facteurs démographiques structurels qui concourent au phénomène de développement urbain en Rhône-Alpes sur la dernière décennie (densité, migrations, évolution de la taille des ménages, vieillissement...).

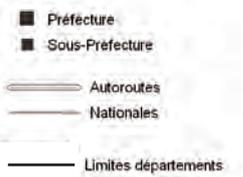
Chapitre 5

DENSITÉ DE POPULATION EN 2008

INSEE / RFL



Nombre d'habitants par km²



Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement RHÔNE-ALPES

Sources : BD CARTO (r), (c) IGN - Paris - 2011
 Reproduction interdite :
 protocole IGN/MEDAD-MAP, juillet 2007
 DREAL Rhône-Alpes / CEPE
 69453 LYON CEDEX 06 - Octobre 2012

Carte 18

Densité de population en 2008

La première carte présente la densité de population en Rhône-Alpes. La technique de représentation par carroyage est récente. La maille de carreaux est à la fois un cadre de support de données et un outil statistique. L'avantage de cette technique est qu'elle permet de s'affranchir des périmètres institutionnels.

C'est ainsi une des seules cartes du document réalisée à une échelle infracommunale avec ici une résolution de un kilomètre de côté (une résolution de 200 mètres existe également).

Une région très peuplée avec certains territoires très denses

Les Estimations carroyées de population (ECP) de 2008 reposent sur une suite d'estimations utilisant principalement la source fiscale¹. Elles présentent toutefois certaines limites, car elles fournissent une vision partielle de la population (ne sont pas localisées les personnes sans domicile, vivant en collectivité) ou biaisée (étudiants généralement localisés au domicile fiscal de leurs parents). Toutefois, la donnée ici affectée aux carreaux est celle de la population légale. Il s'agit de données du recensement de population par enquête² qui livre chaque année un

millésime issu d'interpolations et d'extrapolations. La date de référence de ces données, 2008, correspond aux populations légales entrées en vigueur en 2011.

Rhône-Alpes est une région peuplée et dense (140 habitants au kilomètre carré, alors que la moyenne française est de 113 en 2008). À l'échelle des départements, la situation est extrêmement variée. Le Rhône présente une densité de population plus de 4 fois supérieure à la moyenne française sur une superficie limitée (3 249 km²). Un peu plus vastes que le Rhône, la Haute-Savoie et la Loire ne dépassent que légèrement la densité moyenne régionale. L'Isère a le même profil de densité mais avec une population plus importante (plus d'un million d'habitants) et pour corollaire un territoire très étendu, le plus vaste de la région.

Les autres départements sont moins peuplés (entre trois et six cents milles d'habitants) avec des superficies importantes (de 5 529 à 6 530 km²). Les densités qui en résultent sont proches de 70 habitants au km² pour la Drôme, la Savoie et un peu moins pour l'Ardèche (56 hab/km²). L'Ain présente un profil un peu plus dense qui tend à se rapprocher de la moyenne nationale.

Département	Population légale de 2008	Superficie (km ²)	Densité (hab./km ²)
Ain	581 355	5 762	101
Ardèche	311 452	5 529	56
Drôme	478 069	6 530	73
Isère	1 188 660	7 431	160
Loire	742 076	4 781	155
Rhône	1 690 498	3 249	520
Savoie	408 842	6 028	68
Haute-Savoie	716 277	4 388	163
Rhône-Alpes	6 117 229	43 698	140
France	62 465 709	552 000	113

Source : données INSEE Rhône-Alpes 2008

1 Revenus fiscaux localisés (RFL) fournis à l'INSEE par la Direction Générale des Finances Publiques.

2 Collecte exhaustive tous les 5 ans pour les communes de -10 000 habitants et sondage de 8 % des adresses tous les 5 ans pour les communes de plus de 10 000 habitants.

QUELQUES DONNÉES DE CADRAGE DÉMOGRAPHIQUES

La population de la région Rhône-Alpes est de 6 622 000 personnes en 2010. Le nombre d'habitants dans la région a augmenté de 0,9 % en moyenne annuelle sur la période 2000-2010 (soit un total de 534 000 habitants de plus).

Le niveau de croissance démographique rhônalpin n'est plus aussi élevé que lors des décennies passées. Il s'est rapproché progressivement du niveau national (+ 0,9 % par an sur la période). Rhône-Alpes n'atteint que le huitième rang régional sur la dernière décennie en rythme de croissance moyen, derrière les régions du Sud de la France. Cependant, il s'appuie à la fois sur un excédent naturel (plus

de naissances que de décès : 33 000) et sur une augmentation de la population due aux migrations mesurées par le solde apparent entrées sorties : + 21 000. La particularité rhônalpine est que, en tendance (et non en volume), le solde naturel (0,5 % en moyenne annuelle) et le solde migratoire (0,4 %) contribuent presque à égalité à la croissance démographique de la région.

De 2000 à 2010, chaque année la région gagne en moyenne autour de 53 000 habitants.³

Le nombre de naissances enregistrées se situe à un niveau historiquement élevé depuis la

fin des années 1990, avec des taux de natalité rarement atteints depuis 30 ans (13,2 % en 2009). Rhône-Alpes compte en moyenne presque 78 700 naissances chaque année.

Le nombre de décès a commencé à augmenter depuis 2006, lentement mais régulièrement. Cette hausse globale de la mortalité sur l'ensemble de la période récente est due au vieillissement général de la population. Sont enregistrés autour de 46 000 décès par an sur l'ensemble de la décennie.

³ Revenus fiscaux localisés (RFL) fournis à l'INSEE par la Direction générale des finances publiques.

Ces différences interdépartementales marquées annoncent des écarts très importants à l'intérieur même des départements. Sur la décennie la population a évolué positivement dans 89% des communes de Rhône-Alpes comme dans tous ses départements. La densité est très liée d'une part à la présence des secteurs moins propices à l'urbanisation comme les montagnes ou dans une moindre mesure les étangs de la Dombes et d'autre part à la présence de villes.

Le tableau suivant traite la densité via le zonage en aires urbaines établi par l'INSEE (version 2010)⁴. Il montre un rapport de densité de 1 à 40 entre milieux urbains et hors influence urbaine en Rhône-Alpes. Le poids des agglomérations et notamment de celle de Lyon est prégnant.

Certains secteurs des centres des villes concentrent des densités parfois très élevées. Des zones de Lyon (Croix-Rousse...) atteignent un

niveau proche de 22 000 habitants au km², équivalente à des villes de périphérie parisienne (Vincennes, Levallois-Perret...), plus élevé que Monaco (16 000).

Sur la carte la donnée en violet débute à 100 habitant par km² et confirme les principaux secteurs de développement urbain de la dernière décennie (voir carte suivante : évolution des densités de population entre 1999 et 2008).

Densité	
Rhône-Alpes	140 hab/km ²
Grands pôles urbains	700 hab/km ²
Périurbain	90 hab/km ²
Communes hors d'influence d'un pôle urbain	17 hab/km ²

⁴ Voir carte n°3 : L'évolution des aires urbaines entre 1999 et 2010.



Ces cartes sont à mettre en lien avec :

- ↘ Carte n°2. Évolution des aires urbaines entre 1999 et 2010
- ↘ Cartes du chapitre 6, « Permettre l'accès au logement pour tous »
- ↘ Carte n°29. *Emplois salariés au lieu de travail en 2009 (et dynamique récente de l'emploi privé)*
- ↘ Carte n°31. *Pôles de services en 2007*



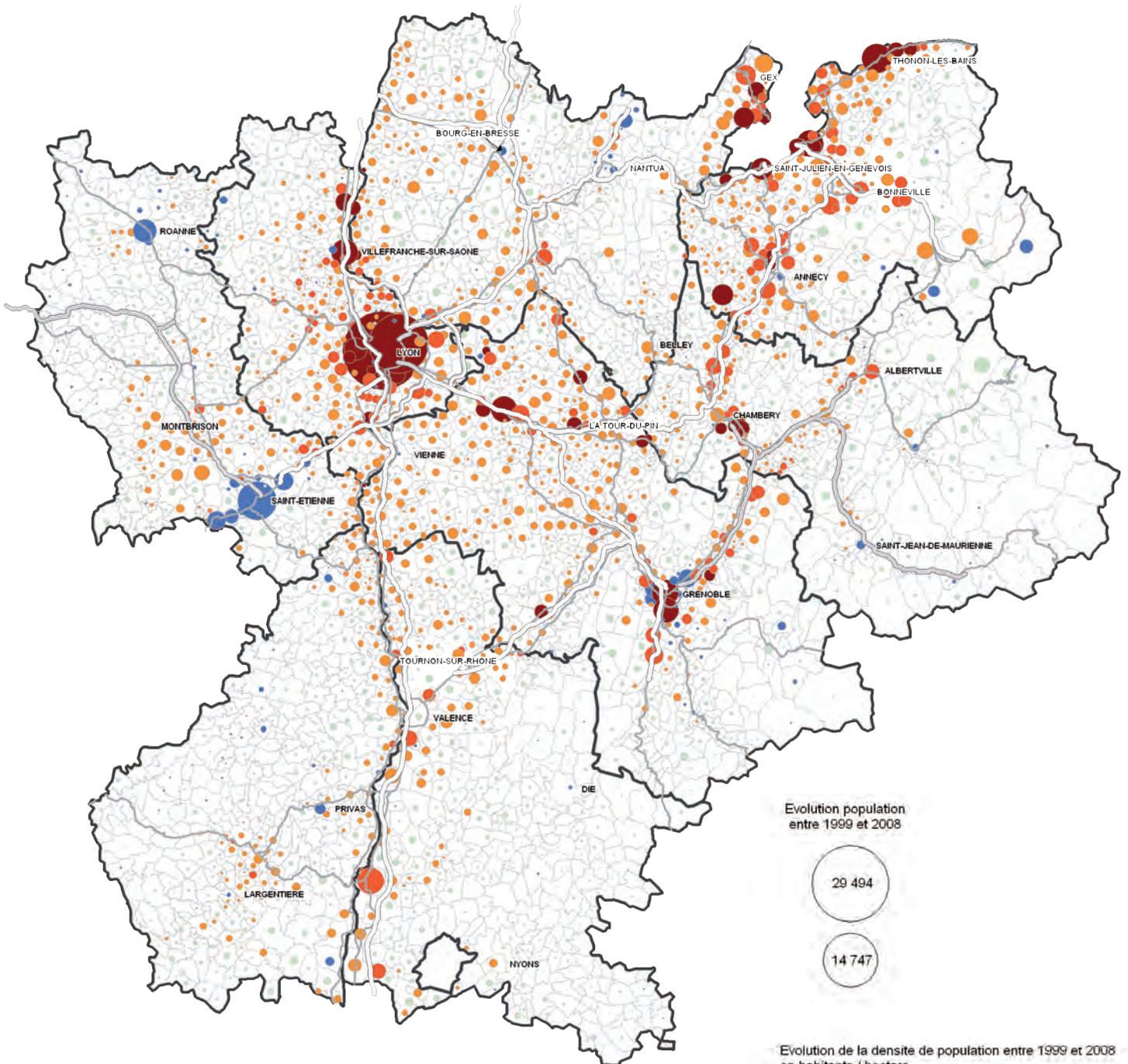
Pour aller plus loin, consulter :

- ↘ Dix années d'évolution de population en Rhône-Alpes
La lettre-Analyses INSEE n°160 – janvier 2012



ÉVOLUTION DES DENSITÉS DE POPULATION ENTRE 1999 ET 2008

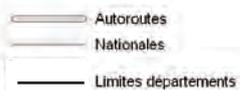
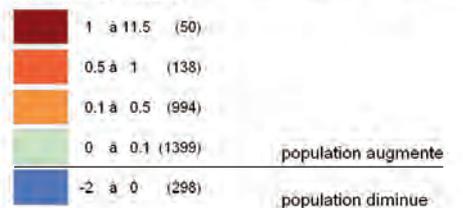
INSEE RECENSEMENTS



Evolution population entre 1999 et 2008



Evolution de la densité de population entre 1999 et 2008 en habitants / hectare



Direction régionale
de l'Environnement,
de l'Aménagement
et du Logement
RHÔNE-ALPES

Sources : BD CARTO (r), (c) IGN - Paris - 2011

Reproduction interdite :
protocole IGN/MEDAD-MAP, juillet 2007

DREAL Rhône-Alpes / CEPE
69453 LYON CEDEX 06 - Octobre 2012

Carte 19

Évolution des densités de population entre 1999 et 2008

Cette carte fait appel à une source de données INSEE issue du recensement de population. Il faut signaler, en limite d'interprétation, la modification de la méthode de recensement entre les deux dates (voir explications carte n°18).

La carte en grand format permet de croiser des informations en dynamique mais également de les pondérer en volumes (ex. la ville de Lyon gagne près de 30 000 habitants, alors que Saint-Étienne en perd 15 000). La carte INSEE en vignette (1999-2009) complète cette analyse et présente l'évolution des taux par aplat, qui permet de mieux identifier les communes où la densification est importante mais encore faible en volume, ce qui traduit la diffusion spatiale.

La densité est un bon indicateur de suivi de la périurbanisation des territoires

En termes d'évolution, la densité est un bon indicateur de suivi de la péri-urbanisation de la région. Ce phénomène s'étend sur des territoires de plus en plus éloignés des villes. Depuis 1999, la croissance s'opère encore sur les communes en périphérie des agglomérations. Mais ce développement périurbain densifie lentement des espaces ruraux de plus

en plus vastes. Il gagne les secteurs interstitiels entre les principales agglomérations. Le développement urbain concerne ainsi les axes Lyon-Grenoble-Chambéry et Lyon-Mâcon, la Vallée du Rhône, le sillon alpin (particulièrement sur toute la partie Ouest de la Haute-Savoie) ou la plaine de l'Ain.

Témoin de la péri-urbanisation, la croissance démographique n'est plus autant urbaine, car au cours des dix dernières années, 44 % de l'augmentation de la population en Rhône-Alpes se situe sur des communes de moins de 2000 habitants⁵ alors que les communes rurales représentent maintenant le quart de la population de la région.

La densité peut également fortement évoluer de manière saisonnière. L'impact démographique peut être important dans les secteurs touristiques des Alpes ou même ponctuellement dans le Sud de la région. Une étude par enquêtes du ministère en charge du tourisme montre en 2005 que le taux maximum de population résidente peut dépasser le niveau de la population légale de manière parfois très importante selon les saisons (Ardèche +82,7 % le 14 août ; Savoie +90,4 % le 18 février ou Rhône +2,4 % le 10 décembre)⁶. Cet aspect interroge également les politiques publiques en termes de logement, de déplacements, de services ou de localisation de l'activité.



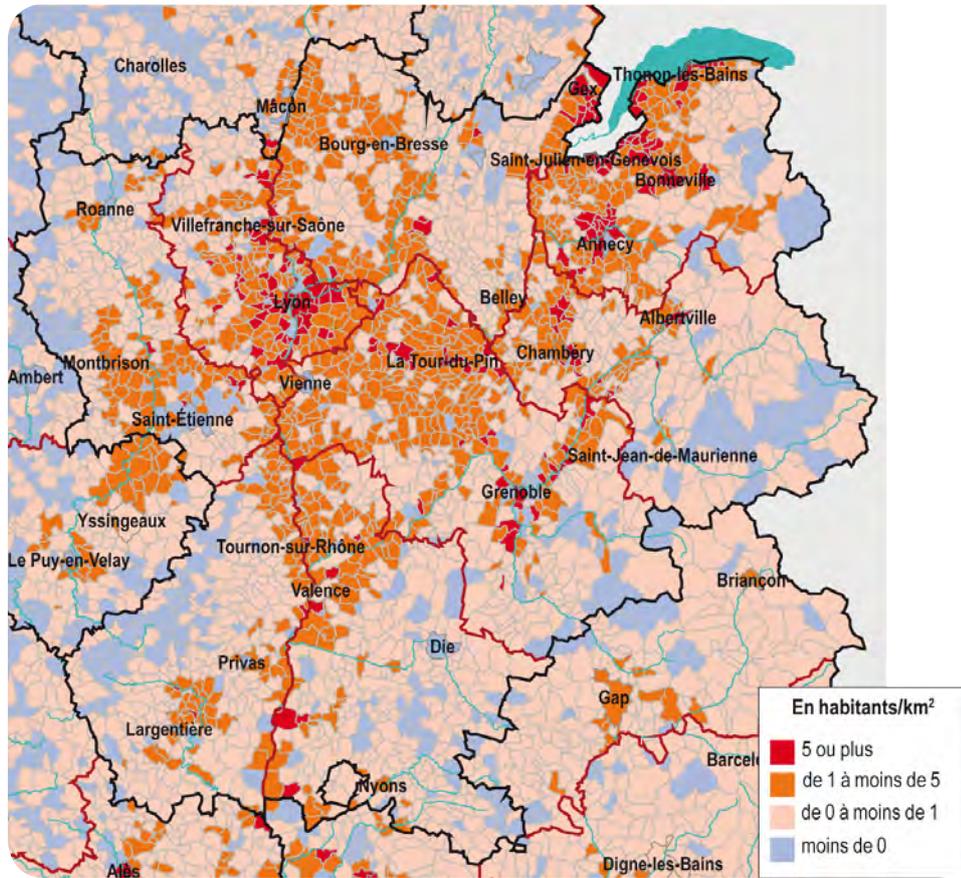
© Willy RONIS/METL-MEDDE

5 Le seuil de 2 000 habitants par commune est le critère de définition de la ville pour l'INSEE.

6 www.tourisme.gouv.fr/mobilite/pdf

Densification importante autour de Lyon dans le Sillon alpin

Variation annuelle de la densité de population entre 1999 et 2009



Source : INSEE, Recensements de la population 1999 et 2009



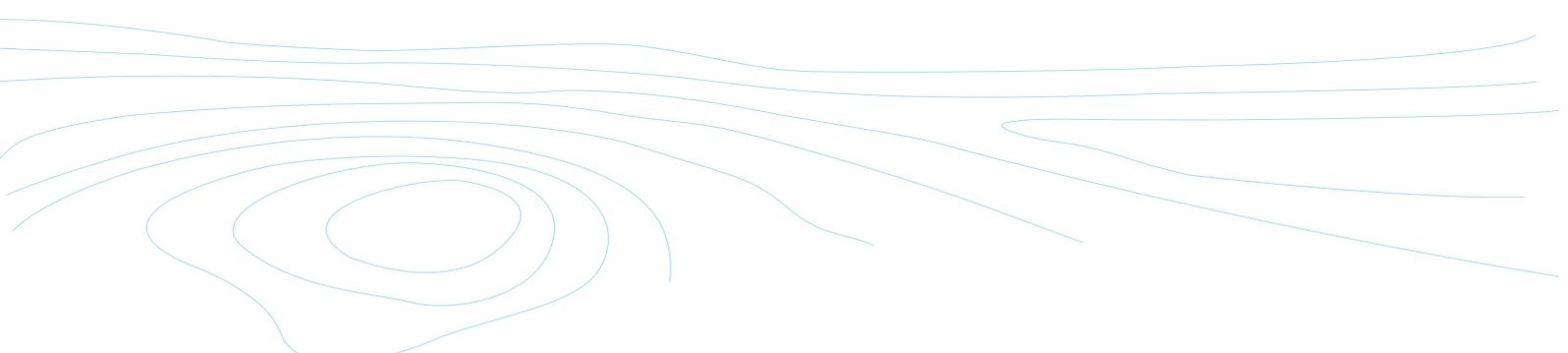
Ces cartes sont à mettre en lien avec :

- Carte n°5. *Dynamisme de la construction neuve entre 1999 et 2010*
- Cartes du chapitre 3. « Mieux prendre en compte la mobilité »
- Cartes du chapitre 6. « Permettre l'accès au logement pour tous »
- Carte n°29. *Emplois salariés au lieu de travail en 2009 (et dynamique récente de l'emploi privé)*
- Carte n°31. *Pôles de services en 2007*



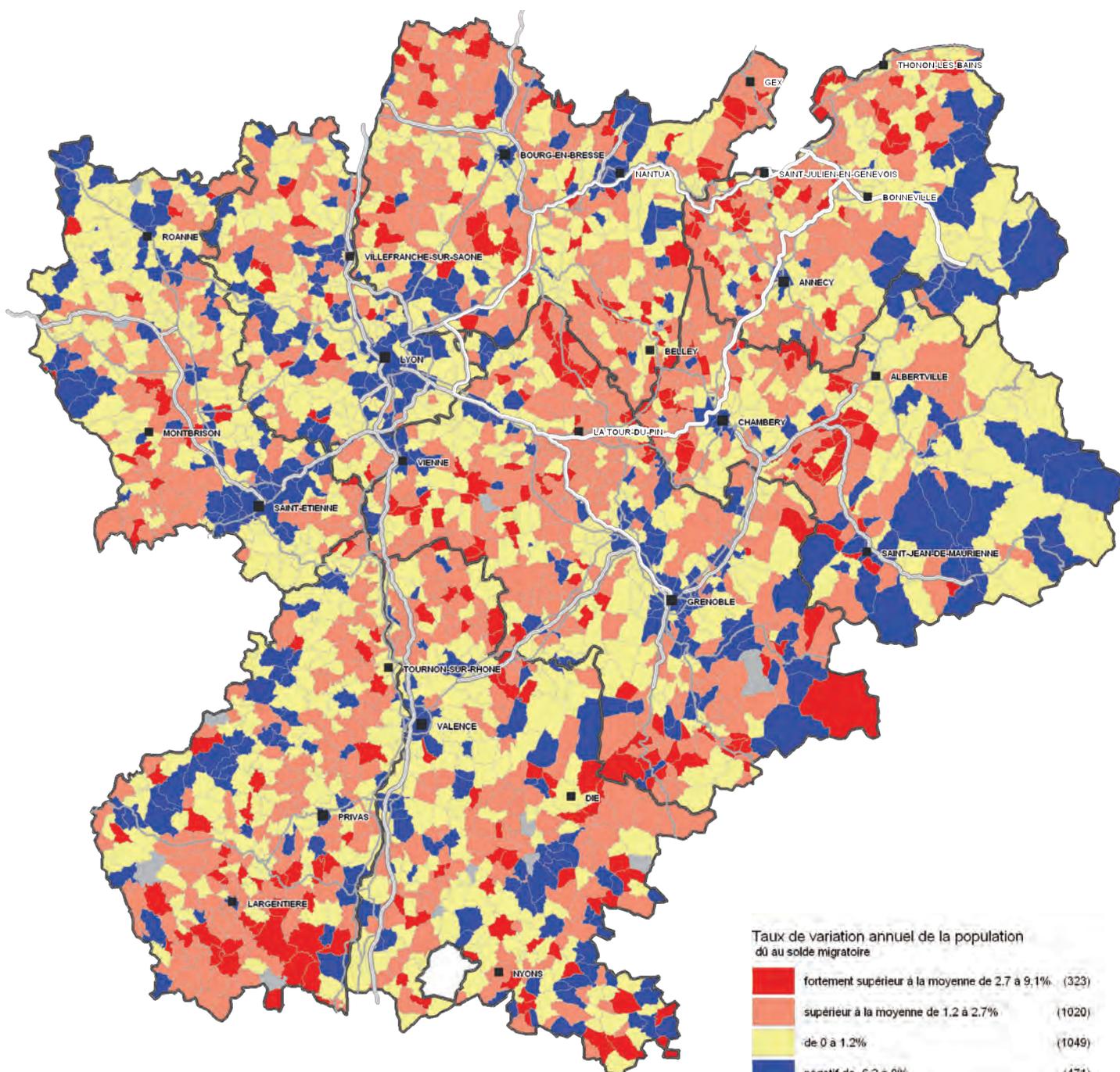
Pour aller plus loin, consulter :

- *Dix années d'évolution de population en Rhône-Alpes*
La lettre Résultats INSEE – n°160 – Janvier 2012
- *Grand Sud-Est : l'économie présentielle stimulée par la croissance démographique et le tourisme*
La Lettre Analyses INSEE en collaboration avec la DATAR et les SGAR du grand Sud-Est – n°131 – Septembre 2010
- *Étude mobilité touristique et population présente*
Ministère en charge du Tourisme 2005
- *A l'horizon 2040, cinq profils d'évolution démographique des territoires de Rhône-Alpes*
La lettre Analyses INSEE – n°144 – mai 2011



MOUVEMENTS MIGRATOIRES ENTRE 1999 ET 2008

INSEE RECENSEMENTS



Taux de variation annuel de la population dû au solde migratoire

fortement supérieur à la moyenne de 2.7 à 9.1%	(323)
supérieur à la moyenne de 1.2 à 2.7%	(1020)
de 0 à 1.2%	(1049)
négatif de -6.2 à 0%	(471)
division par zéro	(16)

- Préfecture
- Sous-Préfecture
- Autoroutes
- Nationales
- Limites départements



Direction régionale
de l'Environnement,
de l'Aménagement
et du Logement
RHÔNE-ALPES

Sources : BD CARTO (r), (c) IGN - Paris - 2011

Reproduction interdite :
protocole IGN/MEDAD-MAP, juillet 2007

DREAL Rhône-Alpes / CEPE
69453 LYON CEDEX 06 - Octobre 2012

Carte 20 Mouvements migratoires entre 1999 et 2008

Le solde migratoire est exprimé en taux annuel d'évolution et s'appuie sur les données de l'INSEE issues du recensement. Au-delà des évolutions méthodologiques du recensement (voir texte de la carte n°18) une limite de l'indicateur est que si les arrivées dans la région sont connues (d'où qu'elles viennent : France et étranger), ainsi que les départs de la région vers le reste de la France, en revanche logiquement les départs de la région vers l'étranger ne peuvent être recensés (on les estime par différence). Ici c'est donc bien le solde migratoire apparent qui est cartographié⁷.

De 2000 à 2010, la région Rhône-Alpes gagne en moyenne 52 600 habitants par an qui se décomposent en une contribution naturelle de 31 900 habitants et un apport migratoire inférieur à 21 700 personnes. De 2002 à 2006, les mouvements internes avec le reste de la France sont les plus importants (64 700 arrivées et 55 900 départs par an), ils représentent un solde de 8 800 nouveaux habitants, auxquels on ajoute par estimation un solde également positif de migration de 12 800 personnes en provenance de l'étranger.

Rhône-Alpes est une région où les flux migratoires sont importants tant pour les arrivées que pour les départs. Les nouveaux arrivants sont plutôt jeunes et diplômés, 3 sur 5 ont entre 18 et 40 ans (voir *Lettre-Analyses INSEE* citée en bas de page) attirés par les grands pôles universitaires mais également par les possibilités d'emplois offertes par les grandes agglomérations régionales ou même transfrontalières (Genève). Le solde pour la tranche 40 à 60 ans reste excédentaire, mais de peu, essentiellement du fait de la baisse des arrivées. Enfin, les départs sont ensuite plus fréquents que les arrivées pour les classes plus âgées, sans doute en lien avec l'arrêt de l'activité professionnelle.

L'Ardèche est le département rhônalpin où le solde net des migrations vers les autres régions française est, proportionnellement à la population, le plus élevé mais il s'agit d'un département peu peuplé, le nombre des nouveaux arrivants reste donc limité. L'Ain, la Drôme et la Savoie ont accueilli des contingents plus importants, mais les départs y ont également été plus élevés. En Haute-Savoie, les arrivées sont importantes et les départs faibles. L'Isère est aussi attractive que la Haute-Savoie, mais les départs y sont sensiblement plus nombreux.

La région présente des profils départementaux différents⁸

La Loire enregistre peu de mobilité avec des taux d'arrivants et de sortants parmi les plus faibles de France, mais connaît une perte de population si l'on tient compte uniquement du solde migratoire apparent. Enfin, dans le Rhône, les arrivées sont plus importantes, mais ce sont surtout les départs qui sont nombreux, ce qui se traduit par un déficit encore plus important (16 000 personnes entre 2001 et 2005).



© Vincent BOULET/DREAL Rhône-Alpes

7 Si l'on ajoute les personnes arrivées de l'étranger (français anciennement expatriés ou étrangers), on obtient le solde migratoire net interne. En Rhône-Alpes il est estimé en moyenne à 12 000 personnes par an (période 2001 à 2006) : voir *Lettre-Analyses INSEE* n°115 – Juillet 2009 – « Rhône-Alpes de nombreuses arrivées de jeunes actifs diplômés et d'étudiants ».

8 Si *Lettre-Analyses INSEE* n°115 – Juillet 2009 – « Rhône-Alpes de nombreuses arrivées de jeunes actifs diplômés et d'étudiants ».

Les profils de population accueillies varient, ainsi dans le Rhône et l'Isère, l'Ain et la Haute-Savoie, les arrivées du reste de l'hexagone concernent de nombreux jeunes actifs. En Ardèche et dans la Drôme le taux de migration net est également le plus important pour les 25-39 ans. Ce taux demeure élevé après 40 ans et même après 60 ans mais conduit malgré tout à un rajeunissement de la pyramide des âges.

La Savoie semble attirer des personnes un peu plus âgées que l'Ain et la Haute-Savoie, mais avec toujours une bonne part de jeunes actifs en lien avec les emplois saisonniers en station de montagne qui drainent une population jeune.

La carte principale par aplats, montre une augmentation généralisée et très diffuse de la population due au solde migratoire (2 392 communes). La carte ne permet pas de faire apparaître de profils particuliers à l'échelle régionale. Toutefois les agglomérations de Lyon, de Saint-Étienne et Grenoble concentrent de nombreuses communes déficitaires.

Ces situations ne sont qu'apparentes. Ainsi, elles s'expliquent :

- par le caractère très urbain de ces secteurs dans une période où les villes-centres sont toujours globalement en déficit migratoire, et leurs banlieues proches en très faible excédent ;
- par des migrations qui dépassent l'aire d'influence de Lyon et Saint-Étienne et se situent aussi au-delà des limites départementales ;
- par les arrivées en provenance de l'étranger qui sont nombreuses dans ces deux agglomérations.

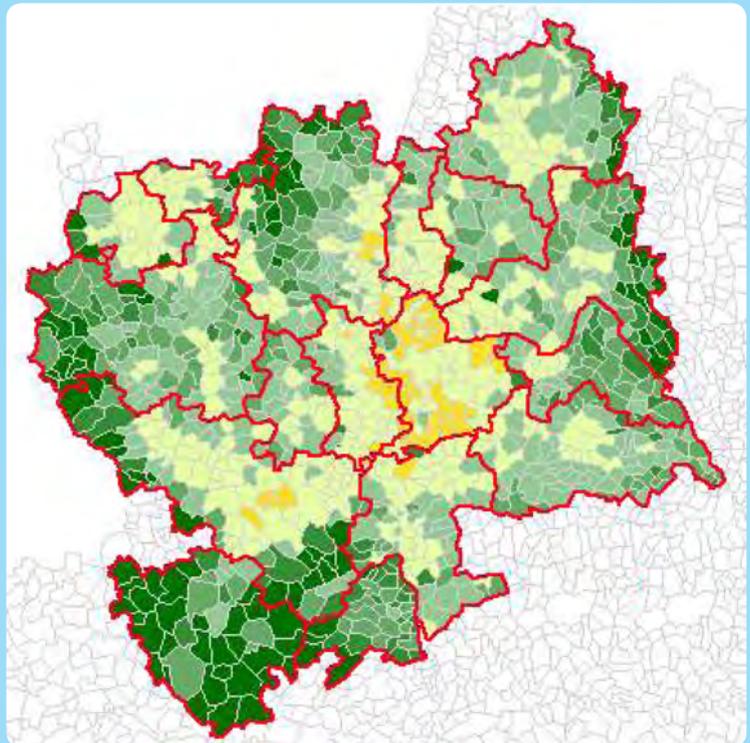
Ces éléments contrebalancent une première lecture et confirment que l'ensemble du territoire rhônalpin est attractif et doit tenir compte de ces migrations.

LES MIGRATIONS QUOTIDIENNES

Une étude sur l'Interscot lyonnais en 2006 réalisée en partenariat par l'État et les agences d'urbanisme de Lyon et Saint-Étienne illustre l'impact de la mobilité présente⁹ :

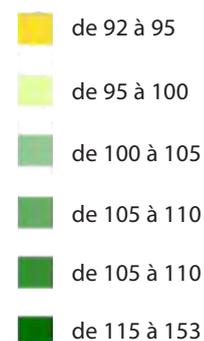
Au-delà de la résidence, intégrer la présence dans les projets de territoires

« le desserrement résidentiel, qui éloigne les secteurs résidentiels des pôles d'emplois, augmente les déplacements domicile-travail. Ainsi, plus de 60 % des actifs des SCoT de La Boucle du Rhône en Dauphiné, du Val de Saône Dombes, de La Dombes et de l'Ouest Lyonnais travaillent à l'extérieur de leur SCoT. Les mobilités liées aux loisirs, au cycle de vie (retraités) et au tourisme viennent renforcer ces tendances ».



Source : les SCoTs de la « région métropolitaine Lyonnaise »
Moteurs du développement
et facteurs de cohésion – ACADIE

Taux de présence 1999 (en %)



⁹ qui évolue lors de la journée, c'est le concept de population ou d'économie présente développé par les chercheurs Laurent Davezies et Christophe Terrier.



Ces cartes sont à mettre en lien avec :

- ↘ Carte n°13. *Navettes domicile-travail entre cantons en 2007*
- ↘ Carte n°14. *Schémas de Cohérence Territoriale 2001, 2005 et 2011*
- ↘ Carte n°31. *Pôles de services en 2007*



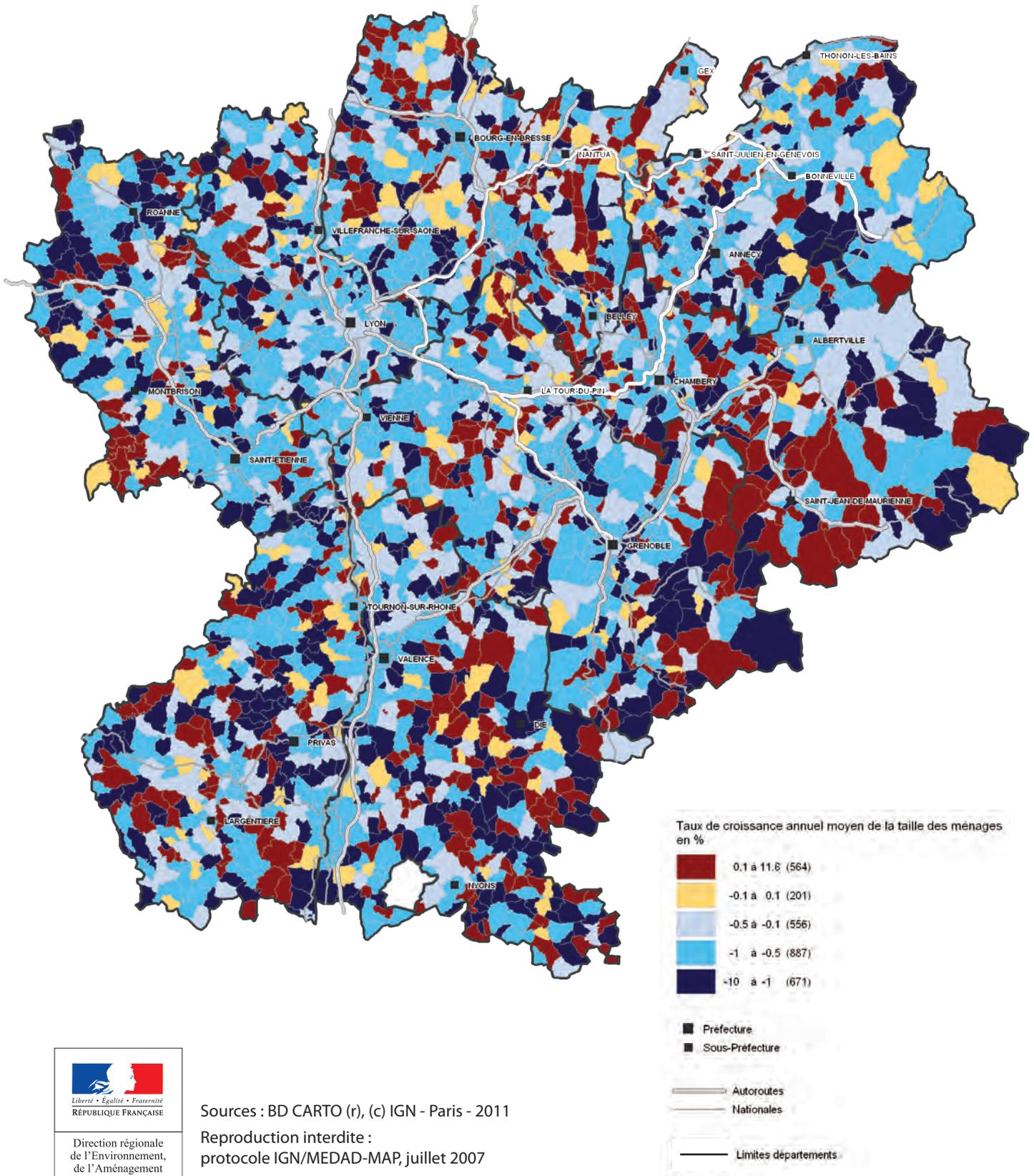
Pour aller plus loin, consulter :

- ↘ « Rhône-Alpes de nombreuses arrivées de jeunes actifs diplômés et d'étudiants »
Lettre-Analyses INSEE – n°115 – Juillet 2009
- ↘ Les SCoTs de la « région métropolitaine Lyonnaise »
Moteurs du développement et facteurs de cohésion
ACADIE – 2006



ÉVOLUTION DE LA TAILLE DES MÉNAGES ENTRE 1999 ET 2008 (ET VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION)

INSEE RECENSEMENTS



Direction régionale
de l'Environnement,
de l'Aménagement
et du Logement
RHÔNE-ALPES

Sources : BD CARTO (r), (c) IGN - Paris - 2011

Reproduction interdite :
protocole IGN/MEDAD-MAP, juillet 2007

DREAL Rhône-Alpes / CEPE
69453 LYON CEDEX 06 - Octobre 2012

Carte 21

Évolution de la taille des ménages entre 1999 et 2008 (et vieillissement de la population)

Un ménage est constitué, au sens INSEE, de l'ensemble des personnes qui partagent une même résidence principale. Un ménage peut donc se réduire à une personne lorsqu'elle vit seule.

Une limite de cette définition est que les personnes résidant en collectivités sont considérées comme vivant hors ménages (étudiants en résidence universitaire, hospitalisés de longue durée, personnes âgées en maison de retraite...).

Un ménage équivaut à une résidence principale

Cette donnée est importante, car elle explique à elle seule une partie importante de la demande en logement. L'évolution du nombre de personnes par ménage trouve son explication essentiellement au travers des comportements de décohabitation et du vieillissement¹⁰.

Les modes de vie évoluent avec la société et favorisent toujours plus la décohabitation. Depuis 25 ans, hommes et femmes vivent davantage célibataires plus tard (le pourcentage a augmenté de 10 points à 35 ans). Le taux de femmes à la tête d'une famille monoparentale augmente dans les mêmes proportions, tout comme le pourcentage de mariages se terminant par un divorce (actuellement proche de 45 %).

Depuis vingt ans, la région Rhône-Alpes, comme la France métropolitaine, est touchée par un phénomène de vieillissement de la population (voir encadré et carte page suivante). Les évolutions de la structure par âges, visibles via la comparaison des pyramides des âges, explique en très grande partie la baisse du nombre de personnes par ménage.

Au niveau national, le nombre moyen de personnes par ménage tend en effet à baisser : égal à 2,9 en 1975, il n'est plus que de 2,4 en 1999 et de 2,3 en 2005.

En l'absence de phénomènes de rupture sociétale, la dynamique devrait se prolonger. La taille des ménages est déjà plus faible dans d'autres pays comparables à la France en corrélation toujours plus importante avec la montée de la vie en solitaire et de la monoparentalité. Selon les estimations elle pourrait atteindre en moyenne nationale entre 2,04 et 2,08 en 2030.

2,33 personnes par ménages en 2005 en Rhône-Alpes

La taille des ménages rhônalpins continue à baisser de manière forte. Elle est passée de 2,6 à 2,4 personnes entre 1990 et 1999. Elle se situe à 2,33 pour 2005, légèrement au-dessus de la moyenne nationale de 2,31.

En termes de projections, l'INSEE estime qu'entre 1999 et 2015, en moyenne le nombre de ménages augmentera de 25 000 par an¹¹ en Rhône-Alpes. La hausse de la population explique en grande partie ce phénomène qui est amplifié par l'évolution de la taille des ménages, essentiellement dû au vieillissement de la population.

25 000 nouveaux ménages par an entre 1999 et 2015

Ainsi, l'effet démographique explique 4/5^e de cet accroissement et l'effet comportemental seulement moins d'1/6^e. Il en résulte que près de 90 % des ménages rhônalpins supplémentaires en 2015 auront plus de 55 ans notamment par l'accroissement du nombre de personnes seules, en général des femmes¹².



© Laurent MIGNAUX/METL-MEDDE

10 INSEE Première n°1106 – octobre 2006 « Des ménages toujours plus petits ».

11 INSEE Rhône-Alpes – La Lettre Analyses n° 45 – Septembre 2005 « 400 000 ménages de plus en Rhône-Alpes d'ici 2015 ».

12 Personnes âgées isolées, familles monoparentales dont les enfants ont quitté le foyer.

À l'échelle des départements :

- l'Ain et les départements alpins, accueilleraient de 20 % à 30 % de ménages supplémentaires ;
- dans le Rhône et la partie méridionale de la région (Drôme et Ardèche), la hausse serait plus limitée (de 13 à 18 %) ;
- la Loire ne connaîtrait qu'une faible croissance du nombre de ménages (6 %).

La carte à l'échelle communale apporte une information en tendance sur la période 1999-2008.

Plus de 2 100 communes ont un taux d'évolution annuel moyen assez nettement négatif, alors que plus de 550 connaissent le phénomène

inverse. Enfin seules 201 sont assez stables. La taille des ménages décline dans les principales villes-centres et leurs agglomérations.

Il est difficile d'avancer des interprétations à un niveau régional sur la croissance de la taille des ménages, car celle-ci peut s'expliquer dans des communes périurbaines par l'arrivée de couples avec enfants, mais aussi dans les territoires hors influence urbaine résulter de la disparition ou du départ de personnes âgées isolées.

L'évolution du nombre de ménages constitue un indicateur important, car à chaque nouveau ménage correspond un besoin en logement.

Toutefois, dans la réalité cette équation n'est pas toujours juste, la construction de logements neufs et les besoins en logements résultant de causalités multiples (transformations de résidences principales en résidences secondaires ou à l'inverse l'évolution du taux de vacance des logements, renouvellement du parc...).

L'estimation des besoins en logements neufs dépend certes de l'évolution démographique et de la taille des ménages mais aussi des choix qui seront effectués en matière de politique de l'habitat. Le constat est que le nombre de ménages s'adapte autant au nombre de logements que l'inverse.

ANTICIPER LES ÉVOLUTIONS DÉMOGRAPHIQUES : LES PROJECTIONS INSEE

L'INSEE¹³ a réalisé des projections de population sur des territoires de projet infra-départementaux mis en place par la Région Rhône-Alpes¹⁴. Il en résulte que si les tendances démographiques récentes se maintiennent, la population de Rhône-Alpes augmenterait globalement de 22,5 % entre 2007 et 2040 (+1,4 millions d'habitants).

Des dynamiques fortes déjà en cours sur des territoires identifiés

« Entre 2007 et 2040, les évolutions de population des territoires rhônalpins seraient très diversifiées : de 0 à + 53 %. Saint-

Étienne Métropole-Pilat connaîtrait même une légère baisse. Les croissances les plus fortes toucheraient les territoires situés entre l'agglomération lyonnaise et le Sillon alpin, en particulier, les trois zones limitrophes Vals du Dauphiné-Nord Isère (+ 53 %), Boucles du Rhône en Dauphiné (+ 50 %) et Avant-Pays Savoyard Chartreuse (49 %).

En valeur absolue, le Grand Lyon afficherait la plus forte augmentation de population, avec 220 000 habitants supplémentaires d'ici 2040. Le seul autre territoire qui gagnerait plus de 100 000 habitants durant cette période

serait le Genevois français (+ 126 000 habitants). La croissance démographique serait plus faible dans les territoires des autres agglomérations régionales, mais très forte à leurs alentours. En particulier, la population du Genevois français dépasserait celle de Saint-Étienne Métropole-Pilat dès 2030 »

13 La lettre-Analyses INSEE – n°144 mai 2011 – « À l'horizon 2040, cinq profils d'évolution démographique des territoires de Rhône-Alpes INSEE ».

14 Les projections démographiques sont réalisées par l'INSEE sur toute zone composée de plusieurs communes et ayant au total plus de 50 000 habitants.

Ces cartes sont à mettre en lien avec :

- ↳ Cartes du chapitre 1 « Caractériser le développement urbain » et du chapitre 6 « Permettre l'accès au logement pour tous »

Pour aller plus loin, consulter :

- ↳ « 400 000 ménages de plus en Rhône-Alpes d'ici 2015 » INSEE Rhône-Alpes – La Lettre Analyses n° 45 – Septembre 2005
- ↳ « Des ménages toujours plus petits » - INSEE Première n°1106 – Octobre 2006

UN VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION INÉLUCTABLE

La carte représente le vieillissement de la population de 1999 à 2008. Il s'agit en fait de la part des 60 ans et plus dans la population totale. Le choix du seuil de 60 ans est lié d'une part aux classes proposées par l'INSEE dans son exploitation du recensement (60 à 75 ans, plus de 75 ans), d'autre part à la nature symbolique de cet âge, associé à la cessation d'activité.

Toujours moins âgée que la moyenne nationale, la structure par âge de la population de la région a cependant vieilli en vingt ans. Désormais, 21 % des habitants sont âgés de 60 ans ou plus (22 % en France métropolitaine), contre 19 % en 1999. Inversement, les moins de 20 ans représentent 26 % en 2008 (25 % en France métropolitaine), contre 27 % en 1999.

L'Ain est le département rhônalpin le plus jeune (27 % de moins de 20 ans), suivi de peu par les départements urbanisés de l'Isère et du Rhône (26 %) puis par celui de la Haute-Savoie (26 %). Inversement, les départements

de la Loire et de l'Ardèche (24 % de moins de 20 ans) ont une population relativement âgée par rapport à la moyenne régionale.

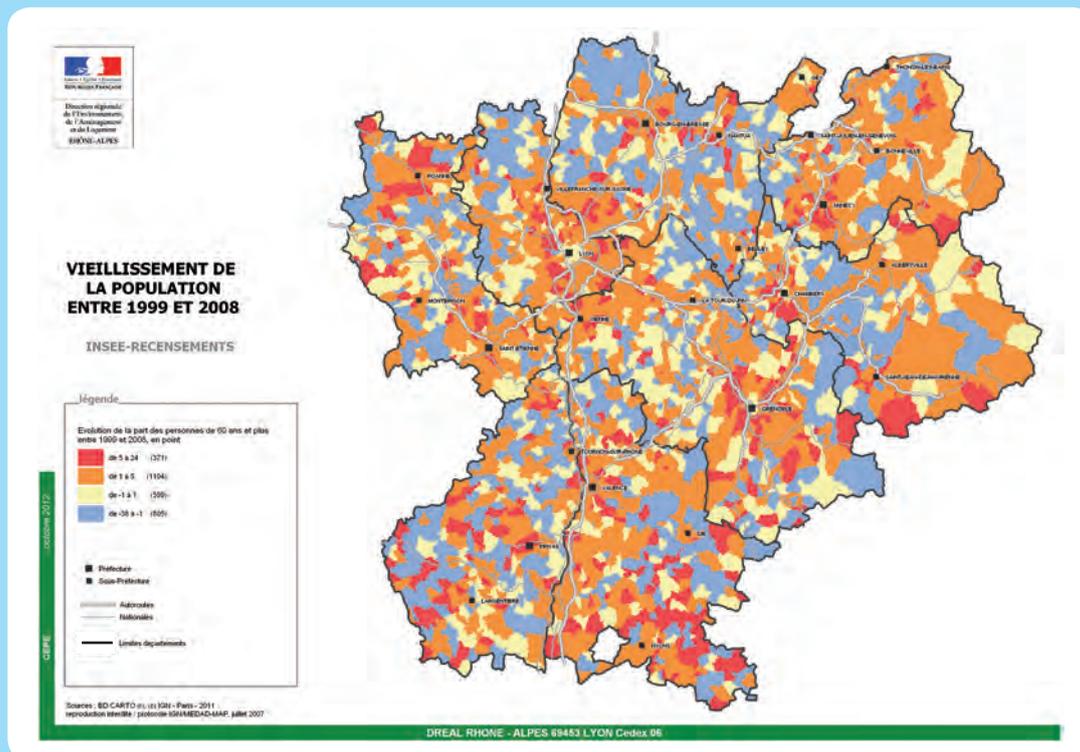
La moitié des communes de la région voient la proportion de plus de 60 ans augmenter. Il peut s'agir de communes où résident des personnes qui basculent dans la classe supérieure à 60 ans, mais aussi qui connaissent un départ de populations plus jeunes (étudiants, actifs...).

Comme analysé au travers de la carte n°21. (*Évolution de la taille des ménages entre 1999 et 2008*) cet aspect influe particulièrement sur les besoins en logements. Ce phénomène est concentré sur les centres-villes et le péri-urbain (il forme par exemple un continuum de Saint-Étienne, via Lyon à Grenoble, sur la partie médiane de la vallée du Rhône ou sur l'ensemble du sillon alpin...) de toute la région mais touche également des zones rurales éloignées aux franges de la région (Maurienne, Baronnies, Haut-Vivaraï...).

Les secteurs stables (20 % des communes) concernent le péri-urbain éloigné (ou multi-polarisé au sens de la définition du zonage en Aires Urbaines) et certaines zones de montagne. Enfin les zones qui voient la part des 60 ans et plus diminuer (30 % des communes) sont situés dans des secteurs peu denses, le péri-urbain éloigné et les secteurs ruraux.

Contrairement à une idée répandue, la mobilité résidentielle des personnes âgées vers les villes-centres, bien équipées en services et soins est assez faible. De façon générale, les personnes âgées qui vivent depuis longtemps dans leur logement sont habituées et attachées à leur environnement, leurs relations sociales ou ne disposent pas de revenus nécessaires.

L'enjeu du vieillissement se situe surtout dans l'adaptation du logement aux capacités des personnes âgées pour qu'elles puissent rester dans leur logement le plus longtemps possible.





© Laurent MIGNAUX/METL-MEDE

	Année	Ain	Ardèche	Drôme	Isère	Loire
Total (en milliers)	2007	574	309	473	1179	741
	2040	773	393	589	1502	804
Gain (période)		199	84	116	323	63
Croissance (période)		25,74%	21,37%	19,69%	21,50%	7,84%

	Année	Rhône	Savoie	Haute-Savoie	Rhône-Alpes	France
Total (en milliers)	2007	1677	406	707	6 066	63 601
	2040	1964	503	923	7 451	73 196
Gain (période)		287	97	216	1 385	9 595
Croissance (période)		14,61%	19,28%	23,40%	18,59%	13,11%

Note : les projections pour 2040 sont celles du scénario central d'Omphale.
 Source : Insee, Omphale 2010.

POUR CONCLURE CE CHAPITRE

Les principales variables démographiques sont axées sur trois composantes : la fécondité, la mortalité et les migrations. L'impact de ces éléments sur le développement urbain

se traduit surtout par l'augmentation du nombre de ménages qui influe directement sur les besoins en logements. Cette tendance va se prolonger à long terme par la diminution de la taille des ménages alimentée notamment par le vieillissement de la population.

Anticiper les évolutions de populations est d'ores et déjà possible

Pour anticiper ces évolutions tendanciennes l'INSEE a mis en place un outil de projections démographiques (OMPHALE¹⁵) qui comprend un modèle théorique, des bases de données, des techniques d'analyse et des outils de construction de scénarios pour le futur. Une projection de population fournit une image de ce que pourrait être la population à venir, à partir de la connaissance du passé et en retenant des hypothèses afin d'imaginer les futurs possibles.

Une première série de projections réalisée en 2007 à horizon 2040 indique le profil d'évolution de la région par département.

1,4 million d'habitants supplémentaires en Rhône-Alpes en 2040

Le tableau ci-contre montre la très forte croissance des départements de l'Ain, de la Haute-Savoie (près de 25 %) avec la croissance dans le secteur du Franco Valdo Genevois (+ 126 000 habitants) et dans une moindre mesure de la Savoie, de l'Ardèche, de l'Isère et de la Drôme.

La croissance est plus lente, proche de la moyenne nationale, pour le Rhône mais elle représente cependant 220 000 habitants supplémentaires. Enfin la Loire connaît une dynamique de 10 points inférieure à la moyenne régionale.

Une dynamique plus élevée que la moyenne nationale à l'exception du Rhône et de la Loire

Cependant, d'ici 2040, l'Ain, l'Isère, le Rhône et la Haute-Savoie doivent héberger plus d'un million de nouveaux habitants soit les 3/4 des futurs rhônalpins

Ce regard sur les projections de l'INSEE alerte sur la nécessité de développer une réflexion spécifique sur les territoires concernés, afin d'anticiper ces tendances et d'accueillir au mieux ces nouvelles populations tout en s'engageant dans une gestion durable et économe du foncier à mobiliser.

¹⁵ Outil méthodologique de projection d'habitants, d'actifs, de logements et d'élèves.

Quelques repères sur le parc de logement en Rhône-Alpes

En région Rhône-Alpes, le nombre de logements s'élève à 3,2 millions au 1er janvier 2008 soit environ 10 % du parc français. 82% sont des résidences principales, 12 % des résidences secondaires, les autres des logements vacants (source RGP).

La part des résidences secondaires est plus élevée dans la région qu'en France. En Savoie, 38 % des logements sont des résidences secondaires, 25 % en Haute-Savoie, 20 % en Ardèche. Le département du Rhône n'en compte que 2 %.

La part des maisons individuelles est plus faible en Rhône-Alpes (46 %) qu'en France (56 %) du fait du caractère urbain de la région. Mais elle varie selon les départements de la région, puisque le Rhône ne compte que 30 % de maisons individuelles contre 74 % en Ardèche.

Les repères présentés ici font apparaître la grande hétérogénéité des situations rencontrées sur les territoires de la région.



© Vincent BOULET/DREAL Rhône-Alpes

PERMETTRE L'ACCÈS AU LOGEMENT POUR TOUS

INTRODUCTION

Le domaine du logement a fait l'objet de nombreux textes législatifs pour tenter de répondre à la crise du logement. Deux textes importants balisent la dernière décennie. D'une part, la loi Solidarité et renouvellement urbains (SRU) de décembre 2000 donnait une nouvelle dynamique et préconisait notamment de renforcer la cohérence des politiques urbaines et territoriales et d'assurer une offre d'habitat diversifiée et de qualité ; d'autre part, la loi de Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion de mars 2009 (MOLLE) apporte des nouveautés en matière de droit de l'urbanisme, en vue de libérer l'offre de logements, pour parvenir à un niveau de construction tendant vers 500 000 logements par an et une production de 120 000 logements locatifs sociaux. Il

s'agit « de faire du logement un chantier national prioritaire et d'augmenter le nombre de ménages propriétaires »¹.

Ce chapitre donne quelques repères sur cette thématique et sur les dynamiques d'habitat à l'œuvre en Rhône-Alpes. Trois grands thèmes sont esquissés, le parc public, le locatif privé et enfin le locatif public.

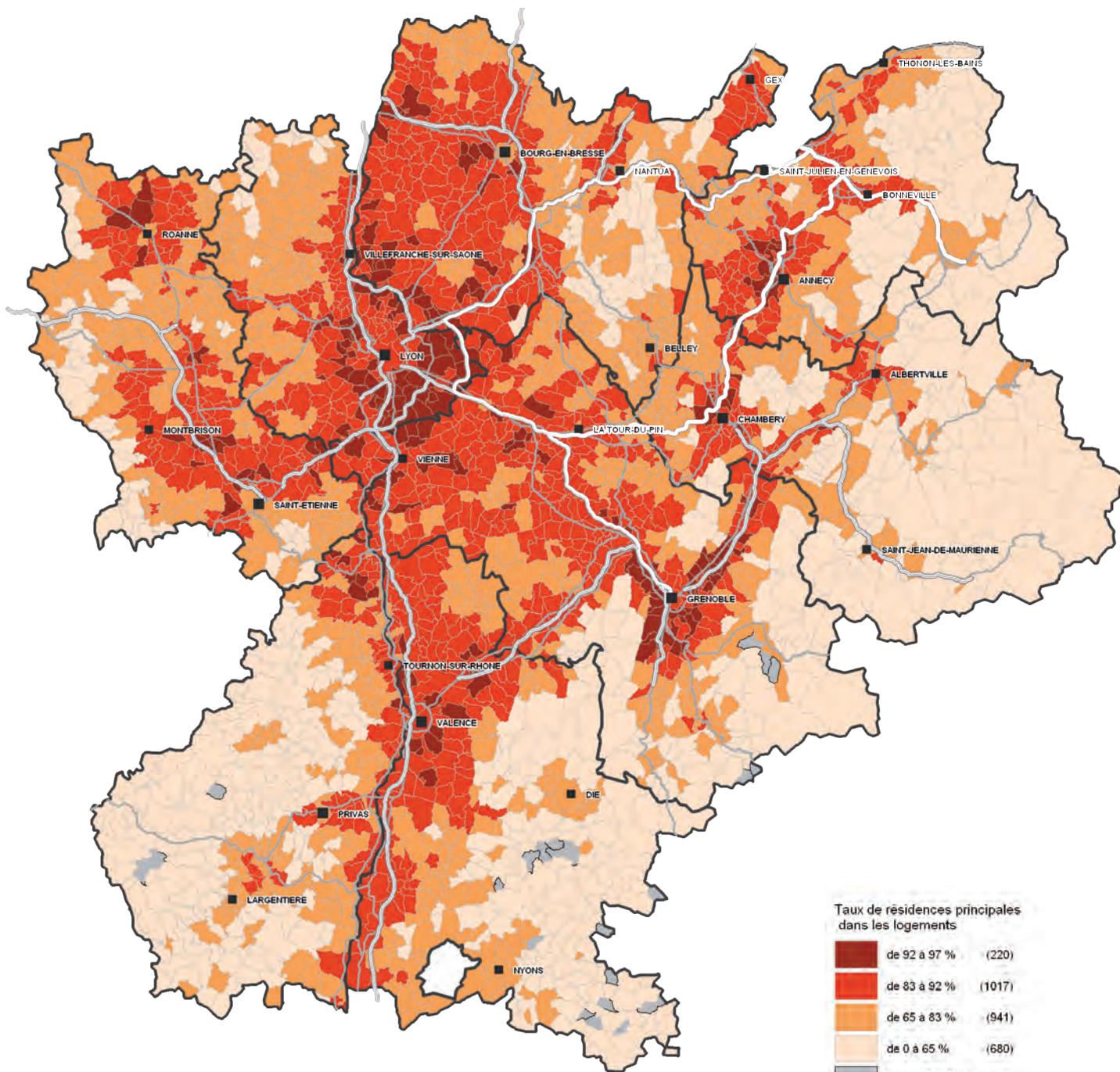
La DREAL et les DDT de Rhône-Alpes œuvrent conjointement avec les acteurs du logement (collectivités territoriales, bailleurs sociaux, ANAH, associations...) pour faciliter le parcours résidentiel de l'ensemble des ménages en favorisant le renouvellement urbain et la production de logements diversifiés et financièrement accessibles à tous.

¹ Exposé des motifs de la loi MOLLE.

Chapitre 6

PART DES RÉSIDENCES PRINCIPALES EN 2010

CGDD-SOES / FILOCOM-DGFIP



Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
RHÔNE-ALPES

Sources : BD CARTO (r), (c) IGN - Paris - 2011
 Reproduction interdite :
 protocole IGN/MEDAD-MAP, juillet 2007
 DREAL Rhône-Alpes / CEPE
 69453 LYON CEDEX 06 - Octobre 2012

Carte 22

Part des résidences principales en 2010 et part des résidences secondaires en 2010

Les logements se répartissent entre trois modes d'occupation, les résidences principales, les résidences secondaires et les logements vacants.

Le fichier FILOCOM² est constitué par la DGFiP (Direction générale des finances publiques) pour les besoins du ministère en charge du logement. Ce fichier couvre les locaux à usage d'habitation, assujettis à la taxe d'habitation (logements occupés, qu'ils soient imposés ou exonérés) ou non (logements vacants). Il ne comprend pas les meublés soumis à la taxe professionnelle. Dans la base FILOCOM, la définition d'un logement est légèrement différente de celle de l'INSEE (qui comptabilise par exemple dans cette rubrique les logements foyers pour personnes âgées, les pièces indépendantes louées, les chambres meublées dans les hôtels...). Par définition, le nombre de résidences principales est égal au nombre de ménages (voir carte n°21. *Évolution de la taille des ménages entre 1999 et 2008*).

On comptait 3 356 000 logements en Rhône-Alpes au 01/01/2010, dont 2 698 000 résidences principales. Ramené à la population, le nombre de résidences principales est tout à fait identique à celui de l'ensemble de l'hexagone avec un ratio dans les deux cas de 2,31 personnes par ménage. Les résidences principales représentent 80,4 % des logements en Rhône-Alpes, le reste étant constitué de parts à peu près égales pour les résidences secondaires et les logements vacants.

En revanche du fait de l'importance des zones touristiques en Rhône-Alpes, la part des résidences secondaires est supérieure dans la région (10,5 % contre 9,2 %). De même, la vacance atteint un niveau légèrement plus élevé dans la région (9,1 % des logements contre 8,9 au niveau national). Le pourcentage des résidences principales dans l'ensemble des logements est donc légèrement inférieur en Rhône-Alpes à celui de la métropole (81,9 %).

2 Fichier des LOGements par COMMunes.

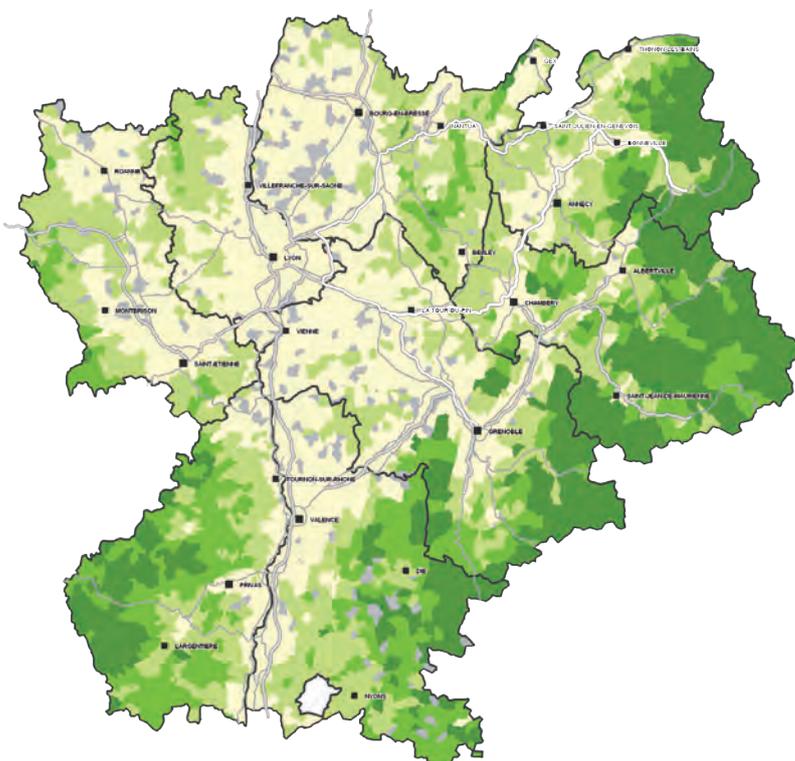
PART DES RÉSIDENCES SECONDAIRES EN 2010

CGDD-SOES / FILOCOM-DGFIP

Taux de résidences secondaires dans les logements

de 45 à 100%	(233)
de 27 à 45%	(375)
de 9 à 27%	(868)
de 0 à 9%	(1180)
données non disponibles	(223)

- Préfecture
- Sous-Préfecture
- Autoroutes
- Nationales
- Limites départements



Sources : BD CARTO (r), (c) IGN - Paris - 2011
 Reproduction interdite :
 protocole IGN/MEDAD-MAP, juillet 2007
 DREAL Rhône-Alpes / CEPE
 69453 LYON CEDEX 06 - Octobre 2012

Une surreprésentation des résidences principales en négatif des zones touristiques

La part des résidences principales est plus importante dans l'Ain, l'Isère, la Loire et le Rhône où elle dépasse 83 % des logements. Ces départements concentrent plusieurs grandes villes et leurs zones périurbaines où l'habitat regroupe essentiellement des résidences principales et peu de résidences secondaires ou de logements vacants. Dans le cas de l'Ain et du Rhône, le nombre de personnes par ménage est supérieur à la moyenne.

Inversement, la part des résidences principales est plus faible en Ardèche, département moins urbanisé où le nombre de logements vacants est important, ainsi qu'en Savoie et Haute-Savoie où du fait de l'importance du tourisme, de nombreux logements sont utilisés en résidences secondaires. À noter que

par rapport à la population, le nombre de résidences principales reste néanmoins supérieur à la moyenne en Ardèche et en Savoie compte tenu de la faible taille des ménages.

La part des résidences principales dans les logements est plus élevée dans les communes des grands pôles urbains (86,6 %), mais aussi dans leurs couronnes périurbaines (83,1 %). Les grands pôles urbains qui font exception sont ceux de la frontière suisse, avec un pourcentage élevé de résidences secondaires dans les aires urbaines de Sallanches et Thonon-les-Bains, ainsi qu'à Aubenas en raison de l'importance de la vacance. Les communes multipolarisées des grandes aires urbaines (79,0 %), celles des pôles moyens (66,8 %) ou de leurs couronnes (72,0 %) se situent dans une position intermédiaire.

Inversement, la part des résidences principales est globalement plus faible dans les communes appartenant à un petit pôle (64,5 %), et dans

leurs couronnes périurbaines (61,5 %), avec une forte variabilité suivant les villes. Si la part des résidences principales est plus importante dans les petites aires urbaines industrielles (Ugine, Culoz), les stations de montagne comportent de nombreuses résidences secondaires (Aime, Modane, Morzine) alors que d'autres villes sont affectées d'une forte vacance (Thizy, Hauteville). Mais c'est logiquement dans les communes isolées hors influence des pôles que la part des résidences principales est la plus faible : en moyenne 38,6 %, avec au contraire un pourcentage de résidences secondaires particulièrement élevé.

C'est ce que confirme en inversé la carte sur les résidences secondaires. En 2010 les résidences secondaires représentent 10,5 % des logements en Rhône-Alpes, illustrant la composante touristique de la région puisque le chiffre national n'est que de 9,2 %.



© Laurent MIGNAUX/METL-MEDDE

PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS, UNE FORTE DIFFÉRENCIATION TERRITORIALE

Début 2010, 57,7 % des résidences principales sont occupées par leur propriétaire en Rhône-Alpes (1,4 million de ménages), ce niveau est similaire au niveau national (57,9 %).

La part des propriétaires occupants a connu une augmentation continue au cours des années 2000, en raison de l'importance de la construction neuve, des dispositifs d'aides à l'accession sociale à la propriété et de la réutilisation d'une partie du parc de logements vacants à des fins d'occupation personnelle.

Au niveau départemental, on retrouve une opposition entre le rural et l'urbain : le Rhône affiche le plus faible taux de propriétaires (49 %) et l'Ardèche le plus élevé (66 %).

Davantage de ménages propriétaires occupant leur logement dans les zones isolées ou périurbaines

Les propriétaires occupants sont particulièrement nombreux dans les zones périurbaines et les communes isolées où ils occupent les trois quarts des résidences

principales voire plus comme à Jonage ou à Tigneu-Jameyzieu. Inversement, les territoires dans lesquels ils sont les moins présents sont les pôles urbains eux-mêmes, où ils ne représentent que la moitié des résidences principales (51,2 %), avec une proportion de locataires du parc privé ou du parc social plus importante. Dans les grandes villes, la part des propriétaires occupants est parfois de l'ordre du tiers des résidences principales comme dans le 8^e arrondissement de Lyon, à Grenoble ou à Bourg-en-Bresse

Ces cartes sont à mettre en lien avec :

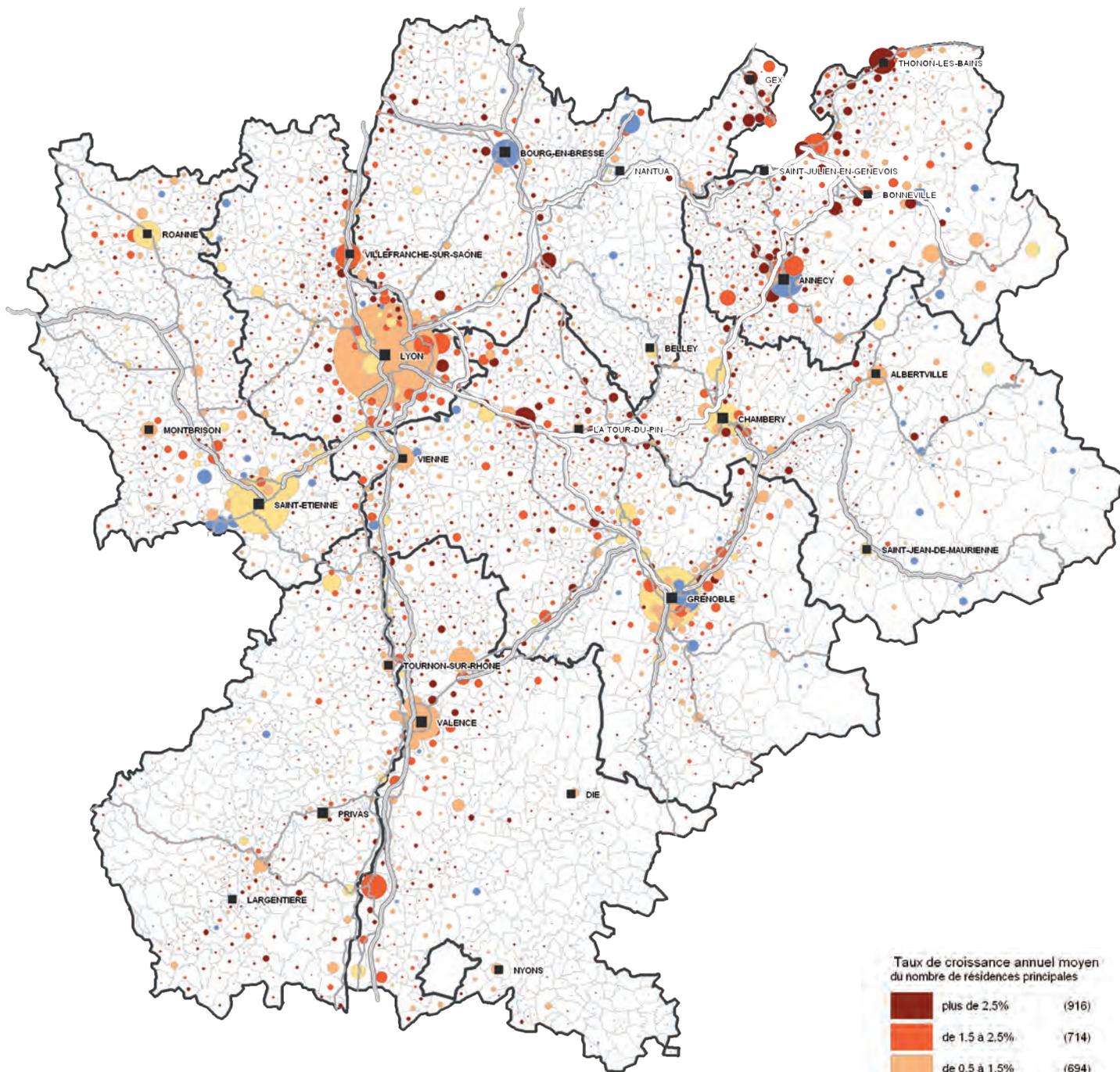
- Carte n°1. *Évolution des unités urbaines entre 1990, 1999 et 2010*
- Carte n°13. *Navettes domicile-travail entre cantons en 2007*

Pour aller plus loin, consulter :

- Site [ORHL](#)
- *Logement en Rhône-Alpes : une croissance du parc plus soutenue dans le périurbain*
INSEE La Lettre Résultats – n° 162 – janvier 2012

ÉVOLUTION ANNUELLE DU NOMBRE DE RÉSIDENCES PRINCIPALES ENTRE 2007 ET 2010

CGDD-SOES / FILOCOM-DGFIP



Taux de croissance annuel moyen du nombre de résidences principales

plus de 2.5%	(916)
de 1.5 à 2.5%	(714)
de 0.5 à 1.5%	(694)
de 0 à 0.5%	(247)
de -20 à 0%	(288)
donnée non disponible	(20)

Evolution du nombre Résidences Principales

249524

124763

■ Préfecture
■ Sous-Préfecture

— Autoroutes
— Nationales

— Limites départements



Direction régionale
de l'Environnement,
de l'Aménagement
et du Logement
RHÔNE-ALPES

Sources : BD CARTO (r), (c) IGN - Paris - 2011

Reproduction interdite :
protocole IGN/MEDAD-MAP, juillet 2007

DREAL Rhône-Alpes / CEPE
69453 LYON CEDEX 06 - Octobre 2012

Carte
23

Évolution annuelle du nombre de rési- dences principales entre 2007 et 2010

Pendant la période 2007-2011, la population a augmenté de 0,9 % par an en Rhône-Alpes. Par ailleurs, compte tenu de l'allongement de la durée de la vie et des évolutions des modes de cohabitation, la taille moyenne des ménages a continué à régresser, passant de 2,34 à 2,31 personnes.

Cette pression démographique plus forte que la moyenne nationale, couplée au phénomène de desserrement des ménages, s'est traduite en Rhône-Alpes par une augmentation du nombre de résidences principales (1,3 % par an) supérieure à celle de la population. L'augmentation du nombre de résidences principales a été supérieure en Rhône-Alpes à celle de l'ensemble du pays (+0,5 %). Ce nombre évolue parallèlement à celui des autres modes d'occupation, résidences secondaires et logements vacants.

C'est dans les grandes agglomérations que la croissance est la plus forte, ainsi que dans la Drôme et la Haute-Savoie, moins dans l'Isère et dans la Loire. L'augmentation est restée modérée dans les petites villes.

Un fort développement dans les couronnes périurbaines des grandes agglomérations

Le taux de croissance annuel moyen de résidences principales a peu augmenté (+1,1 %) dans les pôles urbains (Lyon, Saint-Étienne, Grenoble...) mais la croissance est importante en volume du fait du stock. Les couronnes périurbaines et communes multipolarisées connaissent des taux de croissance élevés (+2,0 % dans les deux cas) comme à Bourgoin-Jallieu, Belleville ou Ambérieu-en-Bugey.

Le franco-valdo-genevois, comme le Pays de Gex ou la périphérie d'Annecy concentrent un nombre particulièrement important de communes ayant un taux de croissance annuel moyen élevé.

D'autres secteurs relèvent de la même caractéristique mais de manière moins marquée : Est lyonnais, plaine de Valence, secteur de la Tour-du-Pin Mâconnais, Montélimar ou encore l'Ouest lyonnais, le val de Saône ou la vallée de la Loire autour de l'aéroport d'Andrézieux-Bouthéon.

Les résidences principales augmentent dans 90 % des communes de la région

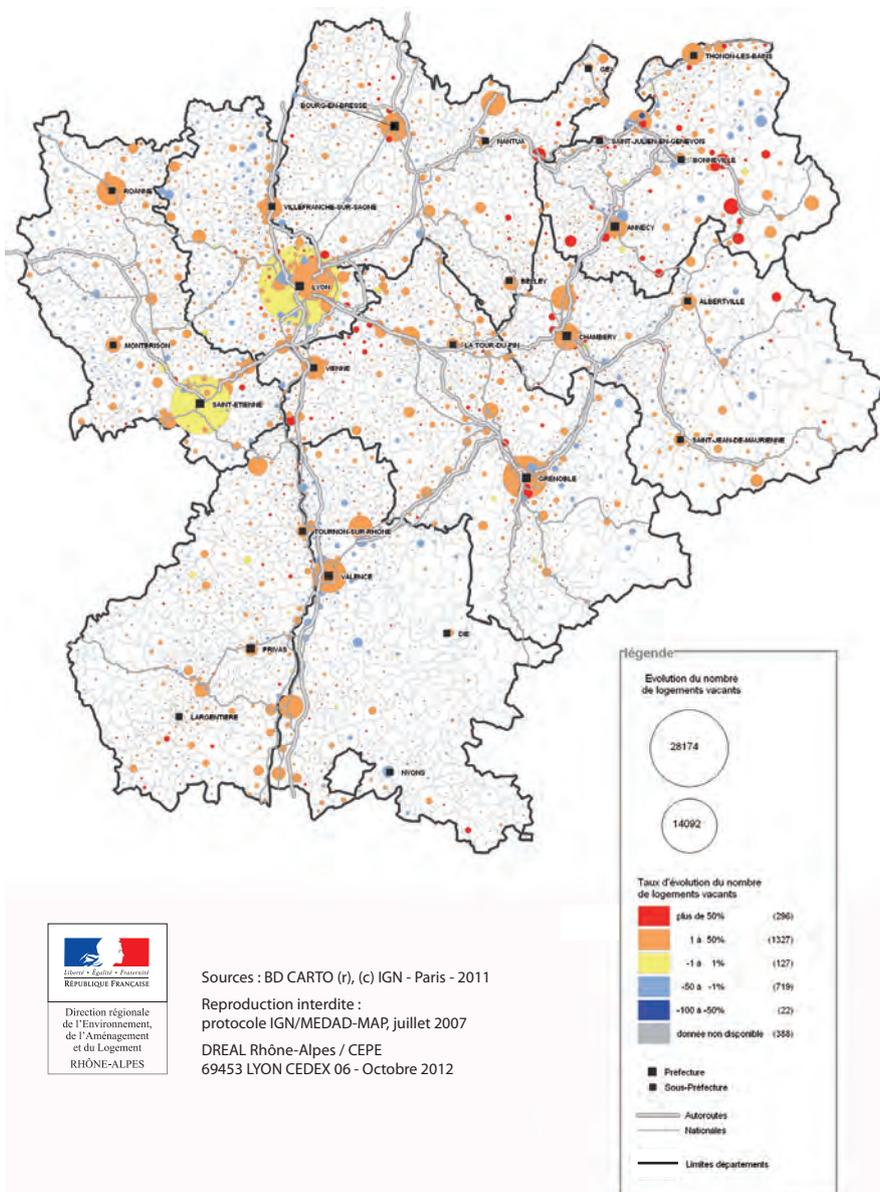
Les phénomènes de décroissance concernent des secteurs de montagne ou des secteurs de déprise économique mais aussi des villes-centre comme Bourg-en-Bresse et Annecy.



© DREAL Rhône-Alpes

ÉVOLUTION DE LA VACANCE ENTRE 2007 ET 2010

CGDD-SOES / FILOCOM-DGFIP



Sources : BD CARTO (r), (c) IGN - Paris - 2011
 Reproduction interdite :
 protocole IGN/MEDAD-MAP, juillet 2007
 DREAL Rhône-Alpes / CEPE
 69453 LYON CEDEX 06 - Octobre 2012

Ces cartes sont à mettre en lien avec :

- Carte n°5. Dynamisme de la construction neuve entre 1999 et 2010
- Carte n°21. Évolution de la taille des ménages entre 1999 et 2008 (et vieillissement de la population)

UN PHÉNOMÈNE FRICTIONNEL EN AUGMENTATION : LA VACANCE

307 000 logements étaient considérés comme vacants en Rhône-Alpes au 01/01/2010 (FILOCOM), soit 9,1 % du parc de logements. La part des logements vacants est légèrement supérieure en Rhône-Alpes à celle du niveau national (8,9 %).

Une vacance en hausse, surtout dans les pôles moyens

En trois ans, la vacance a progressé au rythme de 10 000 logements supplémentaires par an, soit un taux d'accroissement annuel de 3,5 % légèrement supérieur à celui du niveau national (3,4 %). Le taux de vacance a progressé de 0,5 point en trois ans.

Cette augmentation résulte de l'évolution de la vacance « frictionnelle³ » inférieure à trois années qui représente la majeure partie des causes de vacance.

Le développement de la vacance a été particulièrement important dans la Drôme et la Haute-Savoie, alors qu'il a été plus faible dans l'Isère et la Loire.

La vacance s'accroît même dans les secteurs de développement urbain

La part de la vacance atteint 10 ou 11 % dans les petites agglomérations, dans les pôles moyens et dans les communes multipolarisées, alors qu'elle n'est que de 8 à 9 % dans les territoires plus étendus des grands pôles et leurs couronnes, ainsi que dans la couronne des pôles moyens. Ces taux sont considérés comme élevés.

Dans les grandes agglomérations, la vacance a plus augmenté dans les couronnes et les espaces multipolarisés (3,8 % par an)

comme à Bourgoin-Jallieu ou Vizille que dans les centres des pôles (3,5 %). Mais c'est dans les pôles moyens que la vacance a le plus progressé (5,0 %), avec des progressions marquées à Belley ou Bourg-St-Maurice.

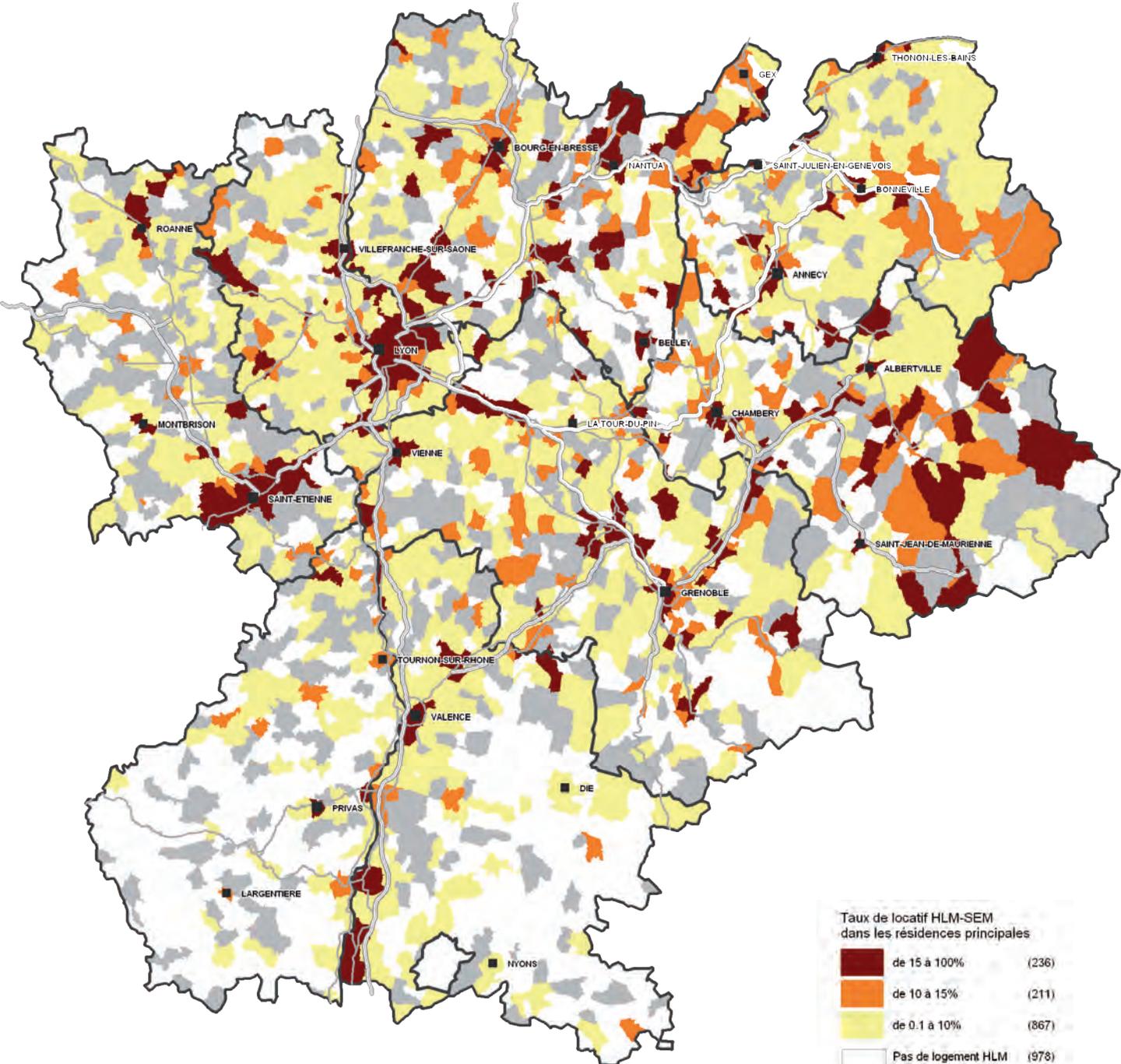
La vacance, si elle peut être le signe d'une détente sur les marchés du logement consécutive au dynamisme de la construction neuve, reflète également des situations d'habitat inadapté à la demande locale ou nécessitant des travaux de réhabilitation.

3 Période qui ne peut être réduite du fait des spécificités (vente, relocalisation, travaux...) et de la rigidité du marché du logement. Il faut noter que la vacance mesurée par FILOCOM est supérieure à celle mesurée au recensement du fait de critères et modalités de collecte retenus par l'administration fiscale.



PART DES MÉNAGES EN LOGEMENT SOCIAL EN 2010

CGDD-SOES / FILOCOM-DGFIP



Taux de locatif HLM-SEM dans les résidences principales

	de 15 à 100%	(236)
	de 10 à 15%	(211)
	de 0.1 à 10%	(867)
	Pas de logement HLM	(978)
	Données non disponibles	(587)

- Préfecture
- Sous-Préfecture
- Autoroutes
- Nationales
- Limites départements



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Direction régionale
de l'Environnement,
de l'Aménagement
et du Logement
RHÔNE-ALPES

Sources : BD CARTO (r), (c) IGN - Paris - 2011
 Reproduction interdite :
 protocole IGN/MEDAD-MAP, juillet 2007
 DREAL Rhône-Alpes / CEPE
 69453 LYON CEDEX 06 - Octobre 2012

Carte
24

Part des ménages en logement social en 2010

Avec la base FILOCOM, 405 000 résidences principales étaient identifiées comme appartenant au parc social au 01/01/10 en Rhône-Alpes, soit 15 % des résidences principales (voir Carte n°25. *Part des ménages en locatif privé en 2010*). La part des locataires du parc social dans les résidences principales est donc un peu plus élevée en Rhône-Alpes qu'au niveau national (14,3 %). Bien que le nombre de ménages locataires du parc social augmente (taux de croissance annuel moyen de 0,1 %), la part que ceux-ci représentent dans l'ensemble des résidences principales diminue (-0,7 points), car elle ne parvient pas à suivre la progression du nombre de ménages (taux de croissance annuel moyen de 1,4 %).

Un parc social essentiellement concentré dans les proches banlieues des grandes villes

C'est dans la Loire et le Rhône que la part des logements du parc social est la plus importante (>15 %), alors qu'elle est plus faible en Ardèche du fait de l'importance des propriétaires occupants et dans la Drôme où de nombreux ménages sont logés dans le parc locatif privé. Les logements sociaux sont concentrés dans les pôles des aires urbaines. C'est en effet dans les communes des pôles des aires urbaines que la part des logements sociaux dans les résidences principales est la plus importante, les pourcentages les plus élevés correspondant aux plus grandes aires urbaines (18,7 %). Mais les logements sociaux sont surtout présents dans les proches banlieues des grandes agglomérations où parfois un ménage sur deux est logé dans le parc social

comme à Rillieux-la-Pape, Vaulx-en-Velin, Vénissieux ou Bellignat en périphérie d'Oyonnax.

L'offre de logement social se concentre sur moins de 450 communes en Rhône-Alpes

Inversement, c'est dans les couronnes périurbaines (8,6 %), et en particulier celles des pôles moyens (3,2 %) ou petits (2,7 %) que la part des logements sociaux est la plus faible. Les communes isolées disposent globalement d'une offre limitée en logements sociaux (6,3 %). La distribution des communes selon la part des logements sociaux est globalement assez proche de celle des communes selon le parc privé.

Cependant, le parc social est encore plus concentré que le parc locatif privé dans les pôles urbains. Son implantation est moins importante dans les couronnes périurbaines, surtout dans les aires urbaines de taille moyenne ou petite. Enfin, il est presque absent des communes hors influence des pôles alors que l'offre de logements en parc privé existe.

L'offre de logement social (plus de 10 % de locatif social dans les résidences principales) se concentre sur moins de 450 communes en Rhône-Alpes (moins de 16 % des communes). Les principales concentrations spatiales se trouvent dans les plus grandes agglomérations (Lyon et sa périphérie Est, de Firminy à Saint-Étienne jusqu'à la vallée du Gier, Sud et Ouest de Grenoble), puis dans les villes moyennes (Valence, Roanne, Bourg-en-Bresse, Annecy ou Chambéry), et enfin à proximité de secteurs industriels spécialisés (d'Oyonnax à Nantua, Tarare, Pierrelatte, Romans-sur-Isère, Voironnais...).

Ces cartes sont à mettre en lien avec :

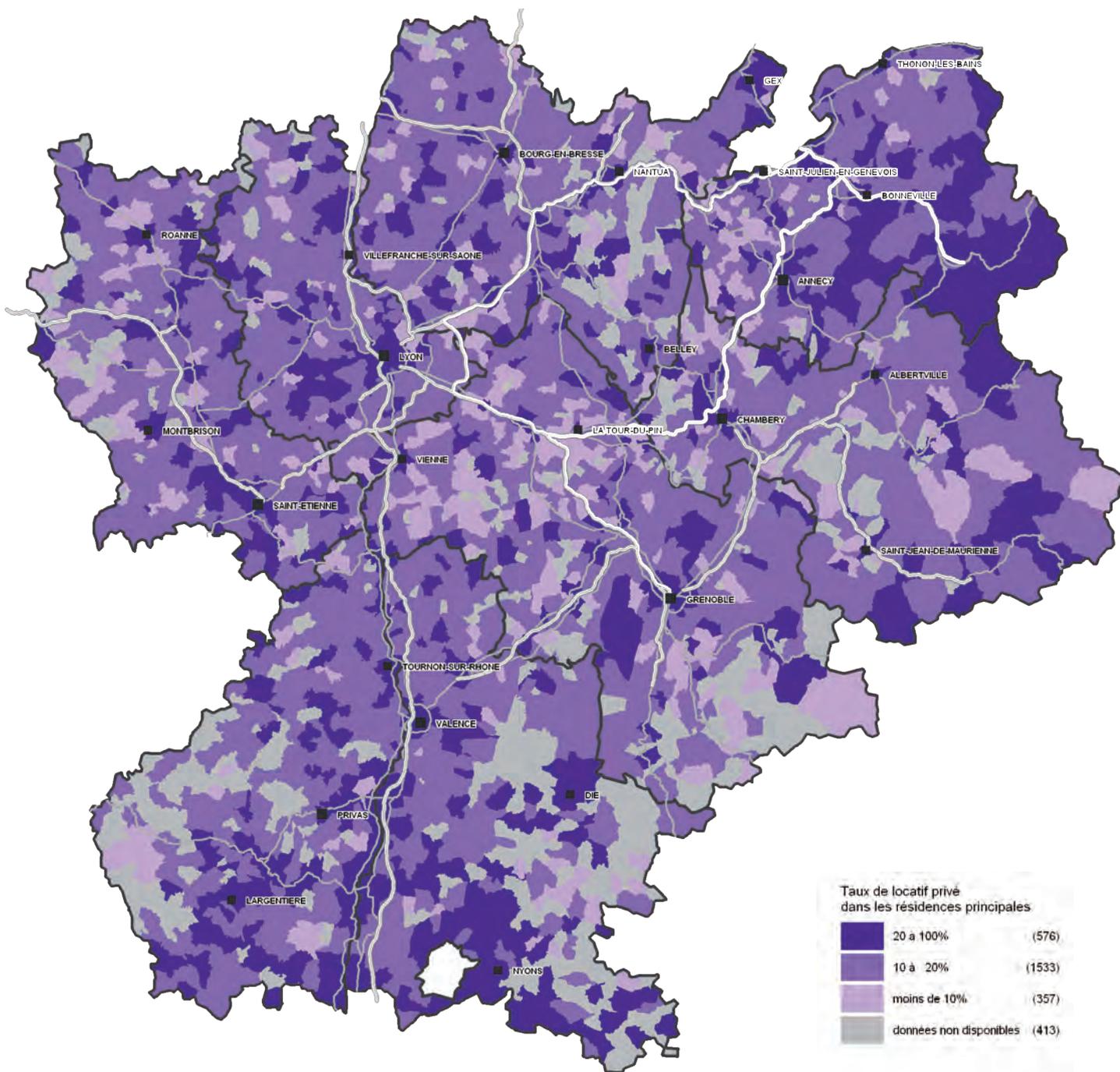
➤ Carte du chapitre 7 « *Les déterminants fonciers du développement urbain* »

Pour aller plus loin, consulter :

➤ Site ORHL, partie « *Parc public des logements sociaux* »

PART DES MÉNAGES EN LOCATIF PRIVÉ EN 2010

CGDD-SOES / FILOCOM-DGFIP



Liberté - Égalité - Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Direction régionale
de l'Environnement,
de l'Aménagement
et du Logement
RHÔNE-ALPES

Sources : BD CARTO (r), (c) IGN - Paris - 2011
Reproduction interdite :
protocole IGN/MEDAD-MAP, juillet 2007
DREAL Rhône-Alpes / CEPE
69453 LYON CEDEX 06 - Octobre 2012

**Carte
25** **Part des
ménages en
locatif privé
en 2010**

Selon la base FILOCOM, en Rhône-Alpes 664 000 résidences principales étaient occupées par des locataires du parc privé au 01/01/11, soit 25% des résidences principales. Cette part, proche du niveau national (24,7 %), est en progression pour Rhône-Alpes depuis 2007.

Une partie de l'offre de logements en locatif privé répond aux besoins d'un public non stabilisé professionnellement ou ne pouvant s'engager dans l'accession à la propriété du fait de revenus insuffisants. Cette frange du parc privé, quand les loyers restent limités, joue un rôle de complément à l'offre locative sociale. En effet, même si cette dernière augmente, elle ne parvient pas à suivre la progression du nombre de ménages, il en résulte la nécessité de trouver une alternative au logement social dans de nombreux territoires.

C'est dans la Drôme, où la part du parc social est plus faible, et dans le Rhône, où les logements occupés par leurs propriétaires sont moins nombreux, que la part des locataires du parc privé est la plus importante. Inversement, ce pourcentage est plus faible dans l'Ain ou en Savoie en raison du nombre important de propriétaires occupants.

Un parc locatif privé bien implanté sur l'ensemble du territoire, avec une présence plus affirmée dans les grandes agglomérations et certaines zones touristiques

Le locatif privé est particulièrement présent dans les pôles urbains où il représente 28,8 % des résidences

principales, plus dans les villes centres, où il peut parfois atteindre la moitié du parc comme dans plusieurs arrondissements de Lyon ou à Grenoble, que dans les proches banlieues. Il est moins répandu dans les couronnes périurbaines (17,3 %). Les communes hors influence des pôles urbains se situent dans une position intermédiaire (20,0 %).

Les communes présentant moins de 10 % de locataires du parc privé sont 770⁴, et plus de 1 500 (la moitié des communes de Rhône-Alpes) se situent entre 10 et 20 %. Ce potentiel d'accueil est faible pour assurer la diversité des parcours de logements des ménages sur ces territoires.

À l'inverse des propriétaires occupants, les ménages en locatif privé sont plutôt en logements collectifs

La part des propriétaires occupants est également en progression entre 2007 et 2011 avec un taux de croissance annuel moyen de 1,6%, elle représente 57,6% des résidences principales. Ce phénomène est soutenu par le développement de la périurbanisation, ainsi les propriétaires résident très majoritairement dans une maison individuelle (71 %). Ce ratio atteint près de neuf sur dix dans le périurbain, où la part des maisons atteint près de 80 % des logements. Dans les grands pôles urbains, environ la moitié des propriétaires habite un logement individuel, contre 31 % de l'ensemble des ménages.

⁴ La non disponibilité de la donnée est liée à la secrétisation de la base FILOCOM en lien avec le trop faible nombre d'occurrences sur les communes.

Cette carte est à mettre en lien avec :

↘ Carte n°24. Part des ménages en logement social en 2010

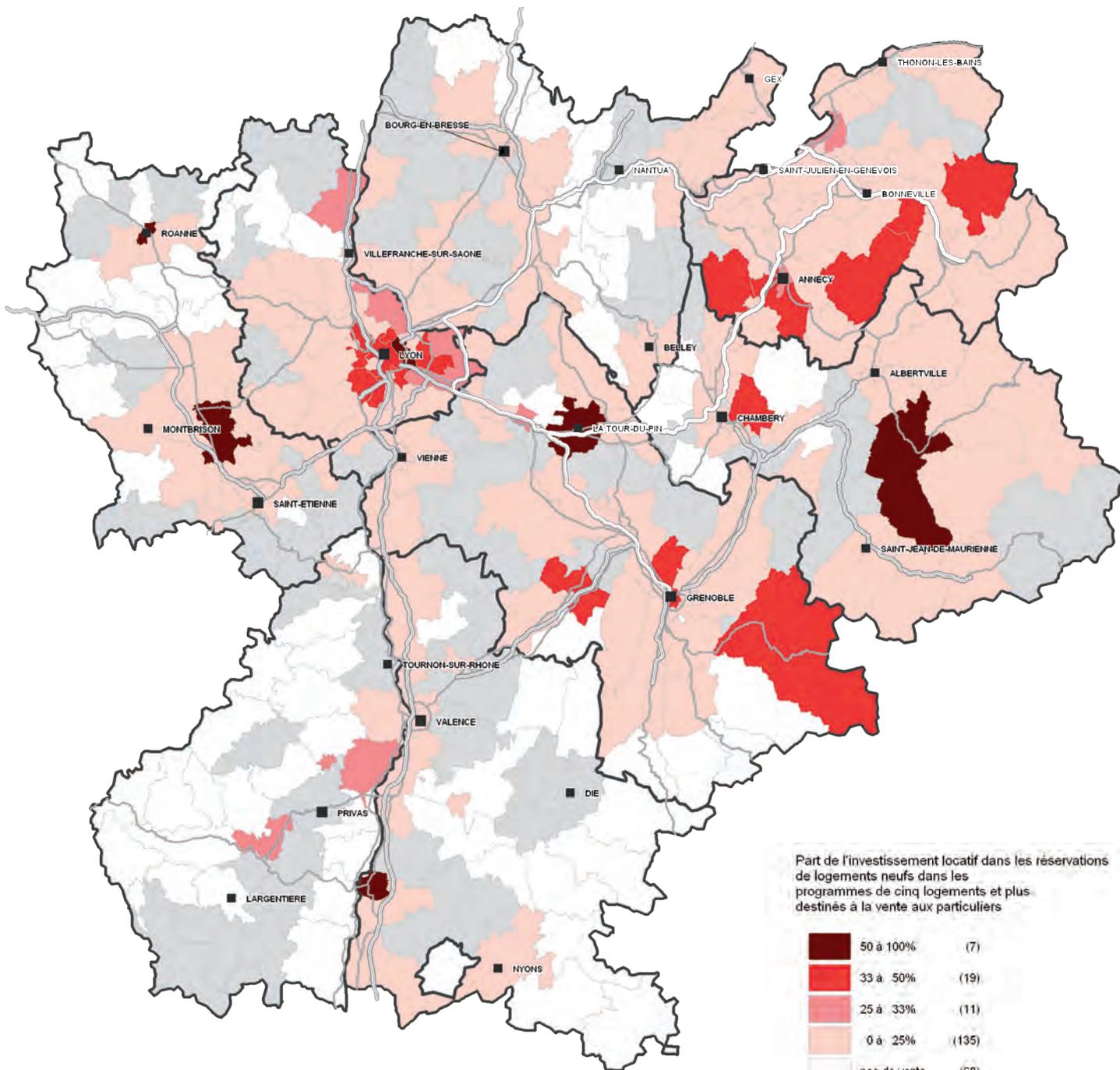
Les types de résidences principales

	Propriétaires occupants	Locatif privé	Locatif social	Autres	Total Résidences Principales
Part / total RP en 2011	57,6 %	25 %	14,8 %	2,6 %	100 %
Taux de croissance annuel moyen / 2007	1,6 %	1,9 %	0,1 %	-1,4 %	1,4 %

Repères Filocom 2011 en Rhône-Alpes

INVESTISSEMENT LOCATIF ENTRE 2008 ET 2010

CGDD-SOES - ECLN



Part de l'investissement locatif dans les réservations de logements neufs dans les programmes de cinq logements et plus destinés à la vente aux particuliers



- Préfecture
- Sous-Préfecture
- Autoroutes
- Nationales
- Limites départements



Direction régionale
de l'Environnement,
de l'Aménagement
et du Logement
RHÔNE-ALPES

Sources : BD CARTO (r), (c) IGN - Paris - 2011

Reproduction interdite :
protocole IGN/MEDAD-MAP, juillet 2007

DREAL Rhône-Alpes / CEPE
69453 LYON CEDEX 06 - Octobre 2012

Carte 26 Investissement locatif entre 2008 et 2010

La carte a été réalisée grâce à l'Enquête sur la Commercialisation du Logement Neuf (ECLN), de 2008 à 2010. Il s'agit d'une enquête trimestrielle réalisée par le MEDDE auprès des promoteurs immobiliers, portant sur tous les permis de construire autorisés contenant cinq logements et plus, destinés à la vente aux particuliers. Cette enquête obligatoire est exhaustive mais le secret statistique s'applique sur certaines variables dès qu'un promoteur représente 85 % de l'indicateur, ou si moins de trois promoteurs sont concernés. C'est pour ces raisons de secrétisation des données, et afin de représenter un maximum d'informations, que la carte est réalisée à l'échelle du canton⁵ et non de la commune. Une autre limite d'interprétation réside dans le fait que la destination du bien n'est par forcément connu du promoteur. Le chiffre ECLN sous-estime ainsi le phénomène d'investissement locatif. La donnée représentée est la part de l'investissement locatif dans les réservations de logements neufs. Enfin, malgré l'agrégation par canton, une centaine restent concernés par le secret statistique. Il s'agit de secteurs où la dynamique d'investissement locatif est probablement faible.

Un dispositif qui évolue souvent

L'investissement locatif est un moyen pour l'État d'encourager la production de logements afin de développer l'offre locative dans un contexte de crise et de soutenir le secteur du bâtiment et de la construction. Pour un particulier il permet d'acheter un bien immobilier pour le mettre en location et de bénéficier pour cela d'un soutien de l'État. De nombreux dispositifs d'incitation fiscale se sont succédés au fil des années, influant fortement la production de logements permettant

aux propriétaires de bénéficier de revenus issus des loyers et d'avantages fiscaux. Depuis 1984, sept dispositifs de nature différente ont été mis en place :

- 1984-1997 : dispositif Méhaignerie,
- 1996-1999 : dispositif Perissol,
- 1999-2002 : dispositif Besson,
- 2003-2006 : dispositif de Robien,
- 2006-2010 : dispositifs de Robien recentré et Borloo,
- à partir de 2009 : dispositif Scellier.

La logique incitatrice de réduction d'impôts des premiers dispositifs a pris de l'ampleur depuis près de dix ans avec des mesures plus avantageuses pour les investisseurs notamment avec les dispositifs de Robien⁶ et Scellier⁷.

À l'échelle de Rhône-Alpes, les 22 principales agglomérations ou grandes aires urbaines de l'INSEE (voir carte n°2. *Évolution des aires urbaines entre 1999 et 2010*) concentrent plus de 80 % de la production de programmes de logements recensée par ECLN. Dans les limites du dispositif retenu pour la collecte⁸, l'investissement locatif représente le tiers des réservations de logements neufs en Rhône-Alpes.

Des différences entre départements sont notables : l'Ardèche présente très peu d'investissement locatif, alors que le Rhône est le département le plus concerné en raison de l'importance du marché locatif sur l'agglomération lyonnaise. Ainsi, les arrondissements du 3e, 7e, 8e de Lyon et Villeurbanne font partie des 25 communes ayant attiré le plus de logements en investissements locatifs sur la période en France⁹. Les zones qui ressortent sont urbaines et/ou de montagne, elles correspondent aux zones A et B1 Robien/Borloo¹⁰ où sont bien implantés les promoteurs nationaux et régionaux. Sur la période plus récente 2007-2008, on a pourtant constaté l'éloignement progressif de la construction destinée à l'investissement locatif du centre des villes (voir encadré page suivante).

5 Canton ou pseudo canton pour les grandes villes.

6 Initialement la déduction pouvait atteindre jusqu'à 65 % du prix du bien sur 8 ans (15 ans pour le dispositif Besson).

7 À la date de rédaction de cette rubrique, le Scellier présente des déductions fiscales moins incitatives pour les investisseurs (13 % pour les seuls BBC « bâtiment basse consommation » début 2012 contre jusqu'à 65 % en de Robien) mais il devrait être remplacé par un nouveau dispositif.

8 Le promoteur n'est pas toujours informé que le logement fait l'objet d'un dispositif de défiscalisation.

9 Étude exploratoire : [les logements produits grâce à l'investissement locatif fiscalement aidé des ménages \(période 1995-2007\)](#), CETE Nord Picardie pour la DGALN 2011.

10 En Rhône-Alpes :

- Zone A : le Genevois français ;
- Zone B1 : agglomérations de plus de 250.000 habitants ou jugées chères : Annecy, Chambéry, Cluses ;
- Zone B2 : le reste de la Zone B, c'est-à-dire les autres agglomérations de plus de 50.000 habitants, et autres zones frontalières chères ;
- Zone C : le reste du territoire..

La carte de l'investissement locatif 2008-2010 selon ECLN fait apparaître une géographie complexe, les agglomérations présentent certes des taux élevés mais très inégalement. Si Lyon et Grenoble sont concernées, Saint-Étienne ou le Franco-valdo-genevois le sont beaucoup moins. Des secteurs sous pression périurbaine voient la part de ces dispositifs représenter plus du tiers et souvent plus de la moitié de la production de logements neufs (Saint-Galmier / Andrézieux-Bouthéon, la Tour-du-Pin, Saint-Egreve, périphéries d'Annecy et de Chambéry). Quelques villes moyennes se distinguent également sur cette période comme Roanne et Montélimar.

Les secteurs de montagne sont également sensibles à ce phénomène (Haut-Giffre, Val d'Arly, Tarentaise, Oisans), en lien avec la construction de logements en stations de sports d'hiver (La Clusaz, La Plagne, Courchevel, Deux-Alpes...).

Un dispositif parfois controversé qui a contribué à soutenir le secteur de la construction

Ces mécanismes d'incitations à l'investissement locatif ont contribué à la construction de 570 000 logements entre 1995 et 2009 (estimations OCDE). Cependant, les modifications fréquentes des dispositifs, leur coût et le manque d'évaluation¹¹ sont des reproches souvent formulés. Mais malgré la difficulté de les évaluer, ces dispositifs d'incitation fiscale contribuent en Rhône-Alpes à la construction de nombreux logements, et à détendre les marchés.

La principale critique faite aux différents dispositifs précédents le « De Robien » a été de produire une offre inadaptée à certains territoires (Villefranche-sur-Saône...). L'offre a donc excédé la demande, et la location de ces logements a été difficile voire impossible.

Le dispositif Scellier a sans doute contribué à déséquilibrer certains marchés mais il a largement porté, notamment en 2010 après la crise, le secteur de la construction.

Malgré l'atténuation de l'intérêt de ces mesures pour les investisseurs, les nouvelles dispositions introduisent une orientation de la défiscalisation vers les secteurs les plus tendus pour rééquilibrer les marchés.

¹¹ La loi MOLLE du 25 mars 2009 prévoyait un suivi cartographique de ces dispositifs.



UNE ÉTUDE RÉGIONALE RÉCENTE SUR L'INVESTISSEMENT LOCATIF

L'étude menée par la fondation des villes pour la DREAL Rhône-Alpes démontre que sur la période 2007-2008, l'investissement locatif s'éloigne des centres-villes. Deux raisons expliquent ce phénomène, tout d'abord la tension du marché immobilier dans les grandes agglomérations ; ensuite un intérêt des élus à augmenter leur part de logements locatifs dans l'optique d'attirer des populations nouvelles et de relancer leur économie (comme c'est le cas à Roanne, à Villefranche-sur-Saône, Albertville...). L'investissement locatif permet de compléter l'offre ou du moins de diminuer certains déséquilibres.

L'investissement locatif est centré sur les centres-villes mais tend à se diffuser spatialement

Selon cette même étude, la part de l'investissement locatif à Lyon

est supérieure à la moyenne régionale (23 à 26 % dans le Rhône, contre 16 à 18 % dans la région).

Dans cette étude, le nombre de logements réalisés en investissement locatif et le repérage des opérations concernées ont été estimés via l'utilisation du fichier des permis de construire de 2003 à 2007. Un premier tri a été effectué pour ne considérer que la construction neuve en logements commencés pour les utilisations vente et location en résidence principale réalisées par des opérateurs privés (87 500 logements). Puis la méthode distingue l'origine du promoteur (régional ou national) en proposant des hypothèses de part d'investissement locatif par opération : 30 à 40 %, 50 %, 100 %.

Ainsi, il est estimé que 36 400 à 41300 logements entre 2003 et 2007 ont été destinés à l'investissement locatif. Une

dernière hypothèse retient que 70 % à 90 % de cet investissement bénéficient au dispositif de Robien ; ce qui permet de conclure qu'il y aurait eu entre 25 500 et 37 000 logements destinés au dispositif de Robien entre 2003 et 2007.

Un mouvement d'éloignement du centre du Grand Lyon vers la première puis deuxième couronne lyonnaise a été observé jusqu'à Villefranche-sur-Saône. Ce type d'investissement s'y est particulièrement développé puis dans les communes des alentours, car la demande est présente avec des coûts du foncier moins élevés qu'à Lyon.

Néanmoins, ce développement quantitatif de logements ne répond pas forcément aux attentes qualitatives de certaines familles. Le dispositif de Robien favorise les habitations de petite taille et laisse donc de côté toute une partie de locataires potentiels.

Ces cartes sont à mettre en lien avec :

- Carte n°30. Revenus en 2010 (et pauvreté)
- Carte n°32. Prix moyen des terrains à bâtir entre 2008 et 2010
- Carte n°33. Prix moyens des logements neufs en collectif entre 2008 et 2010

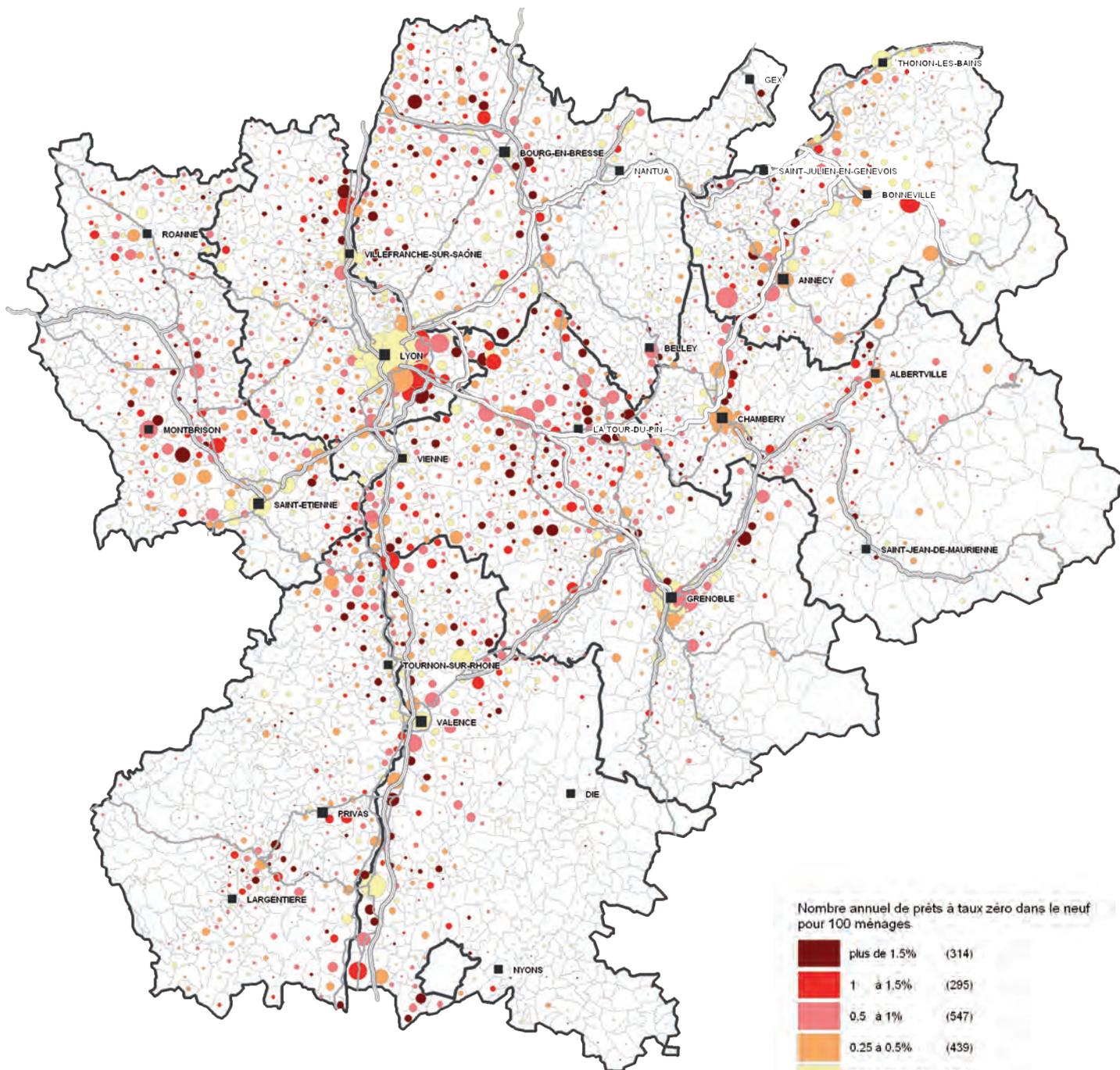
Pour aller plus loin, consulter :

➤ « L'investissement locatif et le dispositif de Robien en Rhône-Alpes, secteurs préférentiels de localisation et impact sur les marchés immobiliers »,
Fondation des villes - DREAL Rhône-Alpes, septembre 2008.

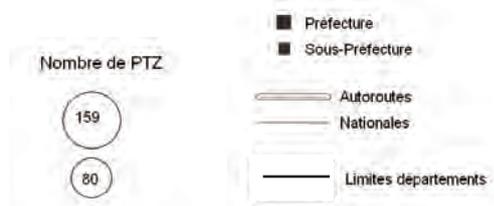
➤ Étude exploratoire : les logements produits grâce à l'investissement locatif fiscalement aidé des ménages (période 1995-2007), CETE Nord Picardie pour la DGALN 2011.

ACCESSION SOCIALE VIA LES PRÊTS À TAUX 0 (PTZ) ENTRE 2001 ET 2010

CGDD-SOES / SGFGAS-PTZ / FILOCOM-DGFIP



Sources : BD CARTO (r), (c) IGN - Paris - 2011
Reproduction interdite :
protocole IGN/MEDAD-MAP, juillet 2007
DREAL Rhône-Alpes / CEPE
69453 LYON CEDEX 06 - Octobre 2012



Carte
27

Accession sociale via les Prêts à taux 0 (PTZ) entre 2001 et 2010

L'accession à la propriété est dite sociale, quand elle est aidée par l'État. Sous condition de ressources l'État offre des avantages financiers qui permettent d'aider les acquéreurs à mettre en œuvre leur projet. Si d'autres dispositifs d'accession sociale existent (Prêt social location accession¹², TVA réduite en zone ANRU, prêts conventionnés ou encore le Pass-foncier en 2009 et 2010¹³), le PTZ constitue en volume le principal vecteur d'accession sociale.

Le PTZ est destiné à aider les emprunteurs à acquérir leur première résidence principale. Initialement il était destiné à aider à acheter un logement neuf sous conditions de ressources, en 2005, il est ouvert à l'accession dans l'ancien. Il continue à évoluer après 2011 (« PTZ + » accessible sans condition de revenus mais avec des critères de performance énergétique et territorialisés).

Un dispositif qui a beaucoup évolué dans le temps

Le fichier des prêts à taux zéro est constitué par la Société de gestion des fonds de garantie à l'accession sociale (SGFGAS) qui centralise les informations concernant les PTZ qui lui sont transmises par les établissements de crédit. Cette société est chargée de l'interface entre l'État et les établissements de crédit depuis 1995. Les statistiques départementales sur les PTZ sont disponibles par trimestre sur le site de la SGFGAS¹⁴. Au MEDDE, le SOeS est en charge de la diffusion de la source.

Certaines variables de la base PTZ sont soumises à des règles de secrétisation de diffusion¹⁵. Toutefois, il est possible d'extraire le nombre de prêts par

commune. Il peut même être ventilé d'une part entre achat neuf et achat ancien, et d'autre part entre logement individuel et logement collectif. Sur la carte sont représentés uniquement les PTZ dans le neuf de 2001 à 2010, annualisés et rapportés au nombre de résidences principales en 2010 (source FILOCOM).

L'indicateur reflète le rôle du PTZ neuf dans le renouvellement de la population de la commune.

21 000 PTZ en Rhône-Alpes en 2009

En 2009, grâce à ces prêts, l'État a favorisé la construction de plus de 21 000 logements en Rhône-Alpes pour un montant de 464 millions d'euros. Le nombre de logements ainsi financés est en augmentation de 6 % par rapport à l'année précédente, tandis que le montant prêté est en hausse de 56 %. Cette forte hausse s'explique en grande partie par le doublement des montants des prêts du PTZ dans le neuf prévu par le plan de relance de l'économie de 2009.

La carte permet d'identifier des secteurs de concentration de ce dispositif : Est lyonnais, Valloire, Roussillon, Annonay, plaine du Forez, Val de Saône, Bresse, Pont-d'Ain, Ambérieux-en-Bugey, Nord Isère et bas Dauphiné, Coiron, Romanais, vallée du Rhône au Sud de Valence, et dans une moindre mesure les vallées des Alpes.

L'accession sociale via les PTZ dans le neuf est très représentative des secteurs concernés par le développement urbain identifié dans le chapitre 1 « Caractériser le développement urbain ». Ils se situent en périphérie plus ou moins éloignées des centres des villes moyennes ou des grandes agglomérations.

12 Près de 1000 logements ont été financés en PSLA en Rhône-Alpes en 2011.

13 2500 logements ont été financés via le Pass-Foncier dans la région entre 2009 et 2010.

14 Données provisoires, des modifications pouvant être apportées sur les années précédentes par le SGFGAS.

15 Agrégation à un niveau géographique présentant au moins onze prêts.

Avec l'ouverture du PTZ au logement ancien, on enregistre une baisse du nombre de logements neufs acquis via ce dispositif (12 000 en 1999, 6000 en 2008).

Toutefois, ces opérations neuves se réalisent à 57 % dans les espaces ruraux et concernent à 70 % des maisons individuelles¹⁶

Au-delà de l'appui du dispositif d'aide à l'accession sociale, les prix des terrains à bâtir jouent un rôle décisif dans les choix d'implantation des ménages (voir carte n°32. *Prix moyen des terrains à bâtir entre 2008 et 2010*). Certains territoires ou communes semblent se spécialiser dans l'accueil de jeunes ménages, modestes : nord Isère, secteur de l'Isle-d'Abeau (voir n°30. *Revenus en 2010*). Inversement, la pression des prix du foncier dans les vallées alpines limite fortement

l'impact des mesures d'accession sociale sur ces territoires.

Enfin, il convient de noter le rôle des axes de communication routiers dans l'éloignement résidentiel croissant des ménages bénéficiaires de PTZ. Les besoins de mobilité engendrés par cet éloignement des pôles d'emploi et de services (carte n°31. *Pôles de services en 2007*) ont d'ores et déjà des conséquences importantes sur ces ménages aux revenus limités (carte n°36. *Précarité énergétique en base 2007*).

L'évolution du PTZ depuis 2011 recadre le dispositif afin de l'ouvrir à tous les primo-accédants et d'adapter l'intervention publique à la tension des différents marchés du logement. Cette territorialisation reprend les zonages du dispositif de défiscalisation Scellier priorisant les zones agglomérées sous forte tension. Ce ciblage vise également à lutter contre l'étalement urbain.



© DREAL Rhône-Alpes

16 Données issues de l'étude du CETE sur le PTZ en Rhône-Alpes -2009.



Ces cartes sont à mettre en lien avec :

- Chapitre 1 « *Caractériser le développement urbain* »
- Carte n°30. *Revenus en 2010 (et pauvreté)*
- Carte n°31. *Pôles de services en 2007*
- Carte n°32. *Prix moyen des terrains à bâtir entre 2008 et 2010*
- Carte n°36. *Précarité énergétique en base 2007*

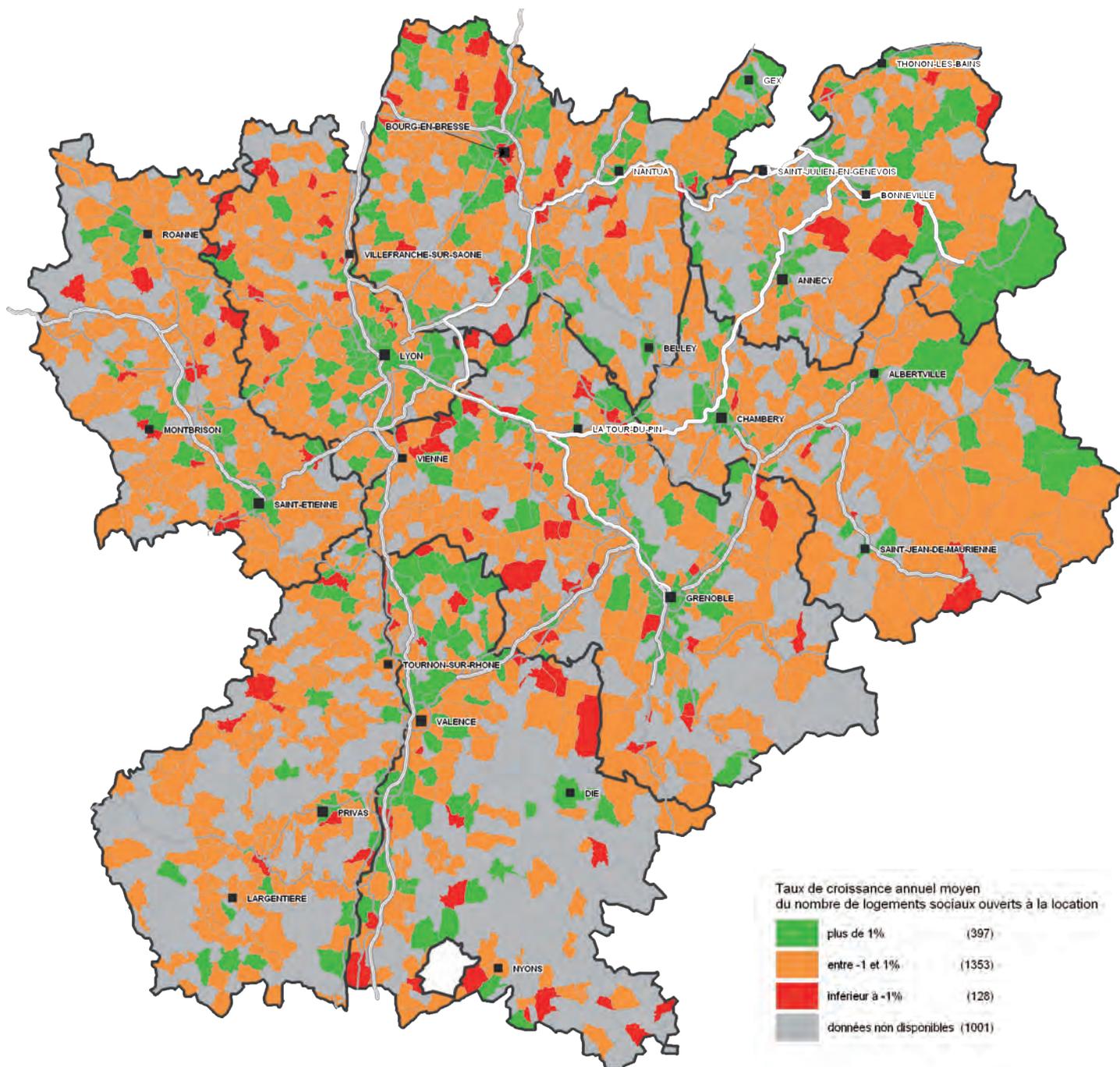


Pour aller plus loin, consulter :

- Sur le site internet de l'ORHL – [Le PTZ en Rhône-Alpes](#) – analyse des données 2005 / 2008. Étude CETE de Lyon pour l'ORHL en 2009.
- Sur le site internet de l'ORHL – [Le prêt à taux zéro en Rhône-Alpes 1999-2005](#). Étude CETE de Lyon pour l'ORHL en 2007.
- Site de la société de gestion des fonds de garantie à l'accèsion sociale [SGFGAS](#)

ÉVOLUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENT SOCIAL ENTRE 2008 ET 2010

CGDD - SOES - EPLS



Carte
28

Évolution de l'offre de logement social entre 2008 et 2010

L'enquête EPLS (Enquête sur le parc locatif social) a connu son dernier exercice pour les données 2010. Elle est remplacée par le répertoire RPLS (Répertoire du parc locatif social). EPLS était à la fois une enquête privée, résultant d'un protocole d'accord avec les principaux organismes d'HLM et sociétés immobilières d'économie mixte, et une enquête auprès des autres bailleurs de logements sociaux n'adhérant pas à l'USH¹⁷ et à la FNSEM¹⁸. EPLS couvre la majeure partie des acteurs du logement social. La période de référence est assez courte. Cependant ce pas de temps correspond aux trois dernières années de mise en œuvre du plan de cohésion sociale (2005-2010). 417 000 logements sociaux étaient ouverts à la location par les organismes HLM et SEM au 01/01/2010 en Rhône-Alpes, soit une croissance du parc de 1,2 % par an depuis 2008.

La période commençant en 2008 se caractérise par une hausse très sensible du nombre de logements mis en service par rapport aux années précédentes, suite aux financements mis en place dans le cadre du plan de cohésion sociale à partir de 2005. Malgré la mise en service de ces logements sociaux, depuis 2003 la part des ménages occupant un logement social est en baisse. En effet l'augmentation du nombre de ménages n'est pas suivie au même rythme par la production de logements sociaux en nombre suffisant.

Globalement, c'est dans la Drôme et en Haute-Savoie que le parc social a le plus augmenté répondant ainsi aux

forts enjeux locaux exprimés depuis de nombreuses années. Simultanément, il a diminué dans la Loire en raison, notamment, d'un nombre important de démolitions dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain.

Une croissance du parc qui se diffuse vers les couronnes péri-urbaines des agglomérations

Le parc de logements sociaux a surtout augmenté dans les couronnes des grandes agglomérations et dans les communes multipolarisées (+1,9 % par an). Dans les communes appartenant à un grand pôle, où la part des logements sociaux est la plus importante, l'augmentation annuelle du parc n'a été que de 1,1 %, avec ponctuellement des baisses marquées comme à Bourg-en-Bresse, Oyonnax ou Vienne.

La loi SRU au travers de l'article 55 oblige les communes des agglomérations¹⁹ à atteindre une part de logements sociaux au moins égale à 20 % du parc²⁰ de résidences principales, un pourcentage en cours de réévaluation à la date de rédaction de cet article. La part du logement social dans les communes assujetties est en moyenne de 21,7 %, alors qu'elle n'est que de 9,4 % pour les autres communes.

Enfin, ponctuellement le nombre de logements sociaux décroît (128 communes) en lien avec des ventes ponctuelles par les bailleurs sociaux (Ain, Loire) ou par des démolitions liées au programme national de l'ANRU²¹, en particulier dans la Drôme, où la reconstitution de l'offre programmée en parallèle n'a pas encore produit ses effets.

17 Union sociale pour l'habitat.

18 Fédération des entreprises publiques locales (ex-Fédération des sociétés d'économie mixtes).

19 En province, les communes de plus de 3500 habitants dans les agglomérations de plus de 50 000 habitants dont une commune au moins dépasse 15 000 habitants.

20 Attention l'indicateur représenté ici sous forme de carte n'est pas celui de l'article 55 de la loi SRU qui est construit sur une base différente.

21 Agence nationale pour le renouvellement urbain.

Ces cartes sont à mettre en lien avec :

➤ Carte du chapitre 7 « Les déterminants fonciers du développement urbain »

Pour aller plus loin, consulter :

➤ Site ORHL, partie « Parc public des logements sociaux »

© Vincent BOULET/DREAL Rhône-Alpes



POUR CONCLURE CE CHAPITRE

Les cartes présentées soulignent l'hétérogénéité des territoires rhônalpins en matière de logement, à la fois sur les parcs et sur les publics.

Les modes d'intervention doivent s'appuyer sur une bonne connaissance du contexte local et du public et nécessitent une adaptation fine des dispositifs nationaux d'intervention (PTZ, Scellier...). Ils doivent porter sur une réflexion qui est celle du bassin de vie et non de la commune.

L'action publique doit veiller à faciliter le parcours résidentiel de l'ensemble des ménages en favorisant le renouvellement urbain²² et la production de logements diversifiés et financièrement accessibles à tous. Pour répondre à cet objectif, les pouvoirs publics doivent donc développer une stratégie foncière à long terme.

Des politiques foncières peuvent être mises en place par les collectivités territoriales, et l'État peut également céder son foncier²³. Cela facilite la promotion d'opérations d'aménagement durable²⁴ et de construction de logements permet-

tant de contribuer aux objectifs du Grenelle²⁵ et de la SNDD :

- la lutte contre le changement climatique (réduction des situations de précarité énergétique, amélioration de l'efficacité énergétique des nouveaux logements, développement de démarches d'adaptation et d'atténuation par un système de fiscalité locale incitative quant au choix des logements) ;
- l'amélioration des transports (contribution à l'insertion des ménages vivant dans des quartiers décentrés ou dans des zones rurales éloignées des centres urbains et des zones d'activités économiques, de commerces et de services).

Face à ces enjeux et au-delà de la réponse quantitative qu'il doit faire émerger, le PLH²⁶ est un levier pour améliorer la qualité de l'habitat (typologie, qualité de la construction, morphologie urbaine...) mais également pour maîtriser son impact sur le territoire.

La mise en œuvre de la loi de Mobilisation et de lutte contre l'exclusion a permis ce renforcement (accroissement de l'opérationnalité des PLH, entre autres). Appréhender l'habitat dans une démarche prospective à l'échelle d'un territoire, c'est veiller aux équilibres sociaux et économiques de demain.

22 Par des opérations de réhabilitation et de rénovation urbaine et par la reconversion de friches industrielles et l'utilisation de dents creuses en zone urbaine dense.

23 Projet de loi de mobilisation du foncier public en cours d'adoption (automne 2012).

24 Par exemple par de la recherche et de l'innovation : projet BIMBY porté par l'Agence nationale de la recherche (densification des quartiers pavillonnaires en milieu péri-urbain et rural).

25 Suite à la loi, les PLU peuvent prévoir une densité minimale dans certaines zones.

26 Voir chapitre 4 : Le développement urbain et la planification carte n°19 : les PLH.

QUELQUES REPÈRES SUR L'ÉCONOMIE DE RHÔNE-ALPES : UNE RÉGION RICHE ET INDUSTRIELLE QUE LA CRISE N'À PAS ÉPARGNÉE¹

Rhône-Alpes est une région plutôt riche comparée aux autres régions françaises. En 2008, le Produit Intérieur Brut² (PIB) par habitant était de 29 420 euros (25 949 en moyenne en France), le PIB par emploi de 72 819 euros (68 253 au niveau de la nation).

Le PIB de Rhône-Alpes dépasse 188 milliards d'euros en 2008. Les départements du Rhône et de l'Isère concentrent plus de la moitié du PIB régional (35 % et 17 %). D'autres départements génèrent moins de richesses monétaires (la Drôme et la Savoie : 7,2 % ou l'Ardèche : 3,6 %).

En structure, la valeur ajoutée régionale est davantage liée à l'industrie que celle de l'ensemble de la France métropolitaine.

La région est surtout spécialisée dans l'industrie des biens intermédiaires et des biens d'équipements. Elle est également plus fortement présente

dans le tertiaire marchand, et particulièrement dans les services aux entreprises (15,6 % de la valeur ajoutée régionale). Inversement, la contribution des services publics est moindre en Rhône-Alpes et cette tendance s'accroît depuis 2008.

La base industrielle de Rhône-Alpes a été davantage impactée par la crise économique récente. Cependant, il s'avère que le léger rebond de 2010 a été également plus dynamique.

1 Rhône-Alpes : une région riche et industrielle que la crise n'a pas épargnée – La Lettre Résultats – INSEE – n° 161 – janvier 2012.

2 Le calcul des PIB régionaux et départementaux est complexe. Il reporte la valeur ajoutée des branches sur la base productive et les revenus (source CLAP INSEE). Cet indicateur est critiqué, car il n'intègre pas les flux financiers liés à la redistribution publique, la mobilité et la dimension développement durable de la création de richesse... Les derniers chiffres diffusés par l'INSEE à l'échelle départementale sont millésimés 2005.

COMPRENDRE LES DÉTERMINANTS DES MARCHÉS FONCIERS

INTRODUCTION

Foncier : littéralement « qui est relatif à un fond de terre³ ». Mais qu'entend-on par ce terme ? Pour les acteurs de la promotion immobilière et de l'aménagement, le foncier correspond souvent au terrain, support de construction immobilière. Cependant, l'adjectif « foncier », dans l'usage commun, désigne à la fois un bien relatif à la propriété non-bâtie mais également à la propriété bâtie. C'est bien l'approche la plus large qui est privilégiée ici.

Les variations entre offre(s) et demande(s) expliquent en grande partie que le sol prenne une certaine valeur. Les marchés fonciers qui en résultent sont complexes et multiples. Les deux principaux marchés de gisement foncier sont ceux des milieux agricoles et naturels à

mesure les friches ou espaces urbanisés appelés à muter dans leur usage. Il existe également un marché foncier spécifique des espaces naturels qui ont vocation à rester naturels pour la gestion des risques ou la protection de la nature et des paysages (par exemple, le conservatoire du littoral pour les sites lacustres de Rhône-Alpes).

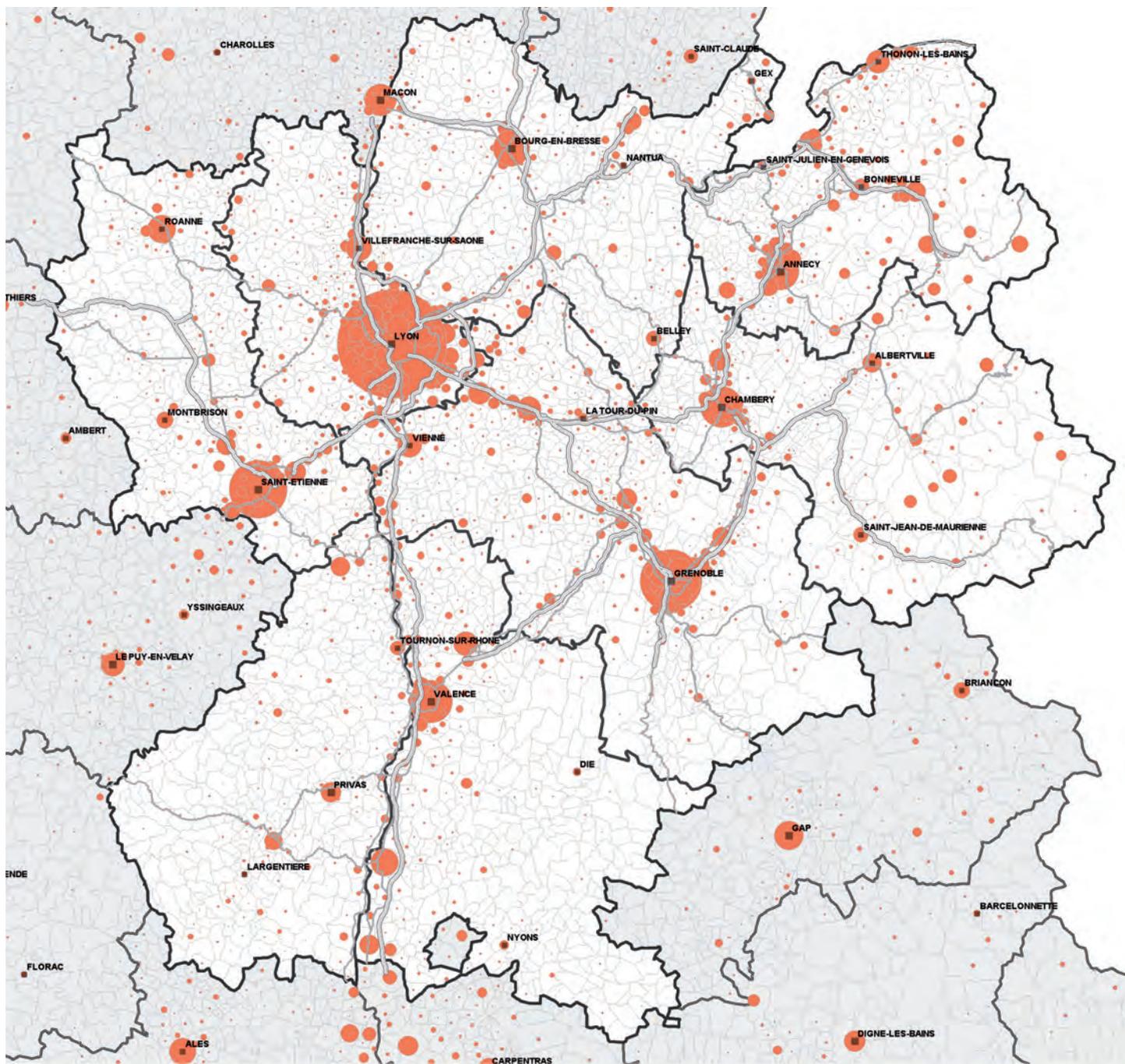
Ce chapitre a pour objectif de donner des éclairages sur quelques déterminants fonciers de l'urbanisation. Il n'a donc pas vocation à être exhaustif, mais plutôt à éclairer l'analyse au travers de la mesure de certaines valeurs économiques clés qui agissent ou inter-agissent sur les marchés fonciers comme la demande (emploi, revenu...) et l'offre (niveaux de service, prix...).

³ Définition du foncier (dictionnaire Littré).

Chapitre 7

EMPLOIS SALARIÉS AU LIEU DE TRAVAIL EN 2009

INSEE / CLAP



Direction régionale
de l'Environnement,
de l'Aménagement
et du Logement
RHÔNE-ALPES

Sources : BD CARTO (r), (c) IGN - Paris - 2011

Reproduction interdite :
protocole IGN/MEDAD-MAP, juillet 2007

DREAL Rhône-Alpes / CEPE
69453 LYON CEDEX 06 - Octobre 2012

Carte 29

Emplois salariés au lieu de travail en 2009 (et dynamique récente de l'emploi privé)

La carte principale présente le nombre d'emplois par commune. La base de données utilisée est Connaissance Locale de l'Appareil Productif (CLAP) de l'INSEE. Cette base agrège différentes sources d'informations (SIRENE⁴, DADS⁵, URSSAF⁶, MSA⁷, et informations sur les agents de l'État, des collectivités territoriales et de la fonction publique hospitalière). Cette source fournit des statistiques localisées à l'échelle communale et couvre le plus largement possible l'emploi au lieu de travail sur les territoires.

Si la donnée représentée est antérieure à la crise économique, elle permet cependant de donner des références assez précises à l'échelle de Rhône-Alpes sur les pôles structurants de l'économie locale.

Les pôles urbains structurent l'emploi : Lyon concentre 10 % des emplois régionaux

Cette répartition est assez lisible sur la carte. Les pôles d'emplois principaux apparaissent également nettement, concentrés sur les principales villes et leurs proches banlieues (souvent en juxtaposition). Ainsi, à elle seule, la ville de Lyon compte un dixième de l'emploi de la région. Bien que structurellement regroupé dans les villes-centres, l'emploi se diffuse, à l'image du développement urbain, en chapelet le long des vallées et des infrastructures de transport. La métropole lyonnaise s'étend jusqu'au Nord Isère, Vienne et Saint-Étienne plus au Sud et au Nord vers Villefranche-sur-Saône. Le sillon alpin se dessine d'Annecy à Valence en passant par Grenoble et dans une moindre mesure le Sud de la vallée du Rhône.

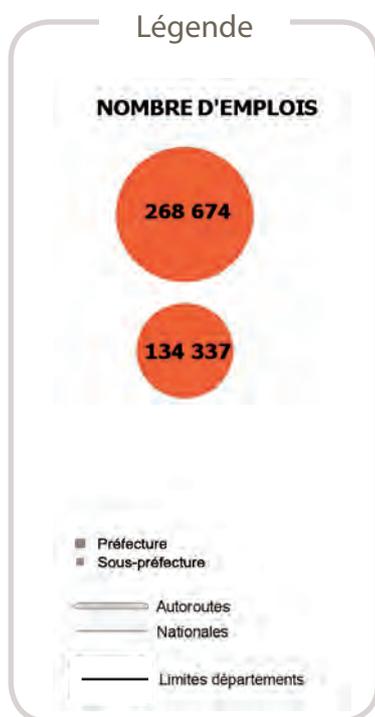
Les juxtapositions de pôles d'emplois dépassent le cadre régional, principalement en lien avec l'agglomération genevoise (même si la donnée n'est pas figurée sur la carte⁸), mais aussi au Nord vers le mâconnais, au Sud vers Bollène, Orange ou même Avignon, et enfin plus marginalement à l'Ouest de Saint-Étienne vers Yssingaux.

Les stations alpines se distinguent également du fait de l'importance de leur économie touristique (Maurienne, Mont-Blanc, Arve...).

L'emploi se concentre sur les métropoles avec un mouvement de desserrement des villes-centres vers les banlieues

Rhône-Alpes connaît donc une dispersion de son urbanisation sans lien très fort avec l'emploi. Ce dernier se caractérise par un double mouvement d'attraction vers les grandes métropoles et de desserrement des villes-centres vers les banlieues.

Cependant ces mouvements ne correspondent pas forcément aux mêmes types d'emplois. Les Formes particulières d'emploi⁹ sont plus fortes dans les zones d'emplois touristiques des Alpes et les zones d'emplois périurbaines.



4 Répertoire national des entreprises et des établissements.

5 Déclarations Annuelles de Données Sociales.

6 Union pour le recouvrement des cotisations de sécurité sociale et des allocations familiales.

7 Mutualité Sociale Agricole.

8 Observatoire statistique transfrontalier de l'espace franco-valdo-genevois.

9 FPE : Intérim, Contrat à Durée Déterminée, temps partiel (source INSEE). La Lettre Analyses – n° 149 – septembre 2011- 35 % des salariés rhônalpins du secteur marchand n'étaient pas en CDI à temps complet en 2007.

À l'inverse, l'approche fonctionnelle de l'emploi¹⁰ développée par l'INSEE montre la concentration des fonctions dites métropolitaines¹¹ dans les deux grandes métropoles, Lyon et Grenoble, ainsi que dans certaines villes de plus petite taille, comme Annecy, Chambéry et Valence.

Ce double mouvement quantitatif et qualitatif est significatif d'une dynamique de métropolisation de l'espace dans un contexte de mondialisation des échanges qui accroît la compétitivité de certains territoires et peut en fragiliser d'autres, y compris à l'échelle régionale.

10 L'approche fonctionnelle est une analyse des professions regroupées en grandes fonctions, transversales à la fois aux secteurs d'activité, aux qualifications et aux statuts... La lettre Analyse INSEE n° 125 – mars 2010 – L'emploi en Rhône-Alpes vu à travers ses grandes fonctions économiques.

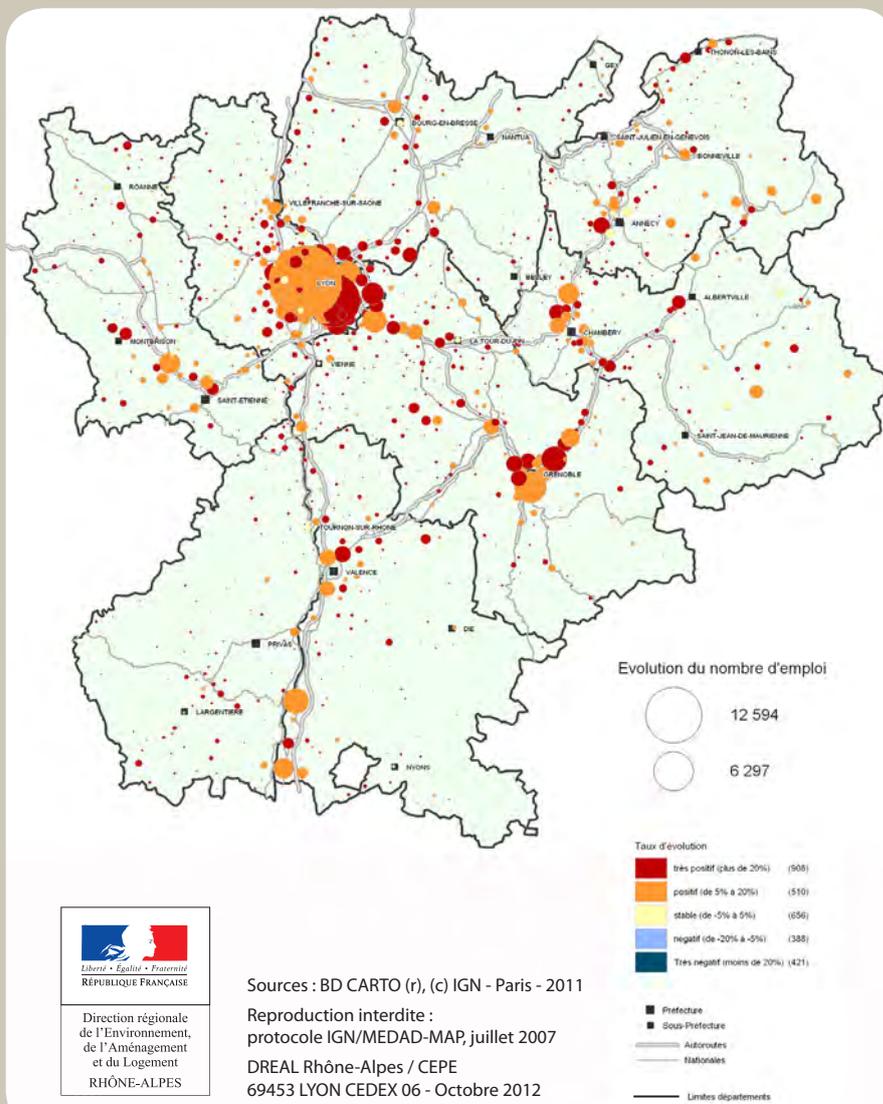
11 Gestion, Commerce inter-entreprises, Conception-recherche, Prestations intellectuelles, Culture-loisirs. Au sein des fonctions métropolitaines, 37 % des emplois sont occupés par des cadres. Plus ces fonctions sont concentrées, plus la proportion de cadres est importante.

12 Site UNISTATIS déclaration d'assurance chômage.

13 INSEE Résultats n° 95 – Société – juillet 2009 L'emploi départemental et sectoriel (1998-2007) – Le chômage départemental (1982-2008).

ÉVOLUTION DU NOMBRE D'EMPLOIS SALARIÉS PRIVÉS ENTRE 2004 ET 2008

PÔLE EMPLOI - UNISTATIS



Ces cartes sont à mettre en lien avec :

- Cartes du chapitre 1 « Caractériser le développement urbain »
- Cartes du chapitre 3 « Mieux prendre en compte la mobilité »
- Carte n°31. Pôles de services en 2007

Pour analyser la dynamique récente de l'emploi, cette carte s'intéresse à l'emploi salarié privé, dont les évolutions sont les plus significatives en termes de volume et de fluctuation.

La carte représente sur une période de 5 ans l'évolution du nombre d'emplois salariés privés, déclarés auprès de Pôle Emploi¹² (exploitation des documents administratifs que les entreprises fournissent obligatoirement aux administrations fiscales et sociales). Les deux principales limites à l'analyse de cette carte sont, d'une part le développement de l'intérim et des temps partiels qui sont comptabilisés dans ce traitement comme des emplois à temps plein, et d'autre part le renversement conjoncturel depuis la fin de la décennie passée.

Pour pondérer l'analyse ci-après on notera qu'en 2008¹³, le taux de chômage est de 6,5 % pour Rhône-Alpes, près d'un point de moins qu'au niveau national (il est plus marqué pour la Drôme et l'Ardèche avec plus de 8 % de chômeurs). Avec la crise, 2009 a été une année de forte hausse du chômage, amenant la région à 8,5 %, niveau jamais atteint durant la décennie 2000.

Sur la période, l'emploi salarié privé a connu globalement une croissance marquée (plus de 20 %) pour un tiers des communes de la région et si l'on ajoute les évolutions assez positives (de 5 à 20 %), c'est la moitié des communes de Rhône-Alpes qui sont concernées, et principalement les plus peuplées.

En volume, la dynamique des villes-centres est plus faible que leur périphérie proche. À l'exception de Lyon ou de Grenoble, elles contribuent peu à l'évolution du nombre d'emplois.

Les communes qui voient le nombre d'emplois salariés privés augmenter fortement en volume et en dynamique sont soit en proche périphérie des agglomérations (Est lyonnais, plaine de l'Ain, Voironnais, entrée Est de Grenoble, périphérie d'Annecy, de Valence, ou de Chambéry), soit sur des secteurs plus diffus en lien avec la dynamique de périurbanisation. Cette dernière catégorie représente des volumes importants si on les rapporte au poids de la population des communes concernées (Ouest Lyonnais, Bresse, vallée du Rhône ou Sud Ardèche...).

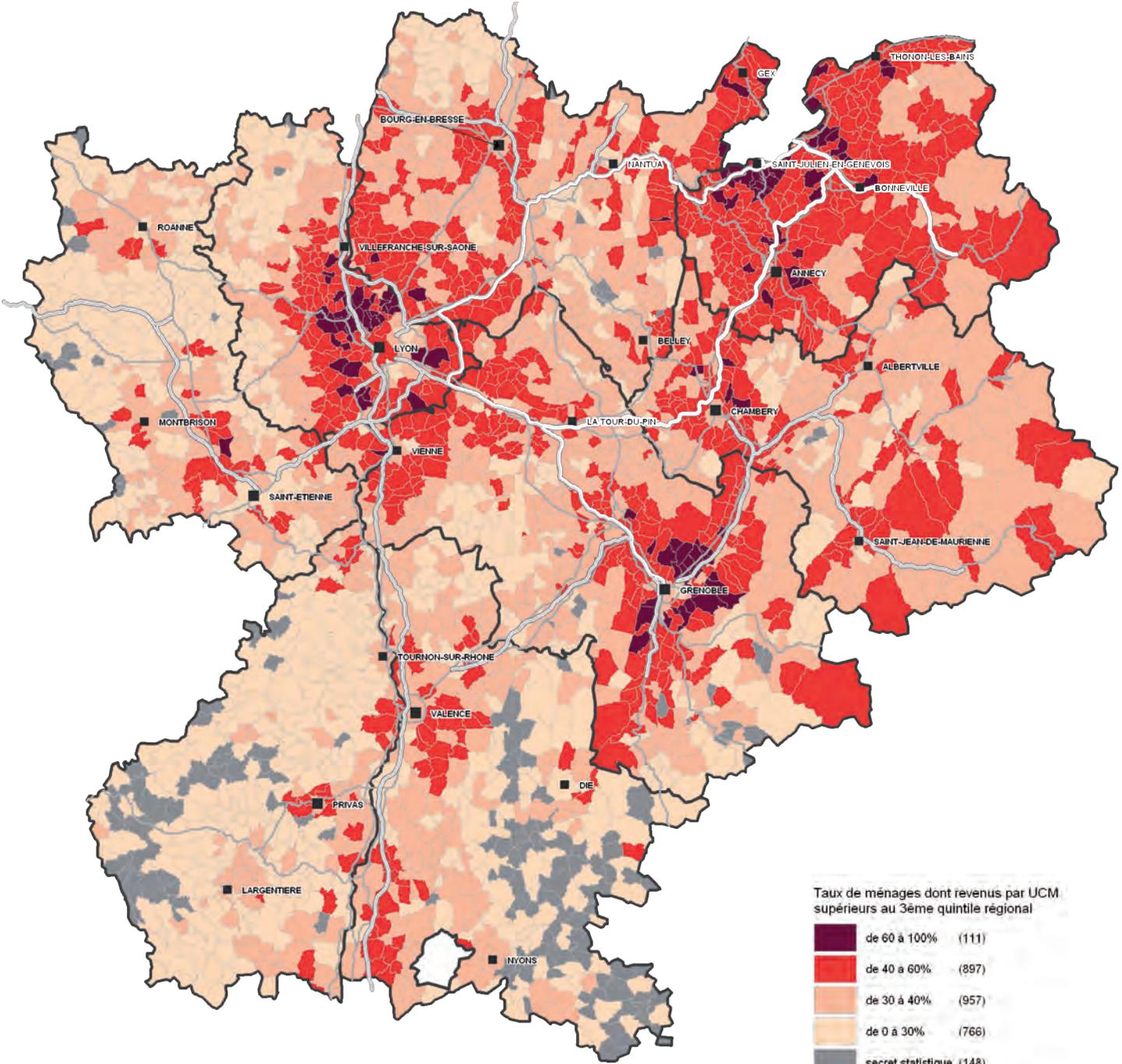


Pour aller plus loin, consulter :

- *L'emploi départemental et sectoriel (1989-2007) – Le chômage départemental (1982-2008)*
INSEE Résultats n° 95 – Société – juillet 2009
- *L'emploi en Rhône-Alpes vu à travers ses grandes fonctions économiques*
La lettre Analyse INSEE n° 125 – mars 2010
- *35 % des salariés rhônalpins du secteur marchand n'étaient pas en CDI à temps complet en 2007*
La Lettre Analyses – n° 149 – septembre 2011
- *Observatoire statistique transfrontalier de l'espace franco-valdo-genevois*

REVENUS EN 2010 (ET PAUVRETÉ)

CGDD - SOES / FILOCOM - DGFIP



Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
RHÔNE-ALPES

Sources : BD CARTO (r), (c) IGN - Paris - 2011
 Reproduction interdite :
 protocole IGN/MEDAD-MAP, juillet 2007
 DREAL Rhône-Alpes / CEPE
 69453 LYON CEDEX 06 - Octobre 2012

Carte 30 Revenus en 2010 (et pauvreté)

Au-delà des emplois (carte n°29) et du patrimoine financier, ce sont les revenus qui expliquent une partie du potentiel des ménages à investir dans des projets fonciers. La carte des revenus s'appuie sur la base de données FILOCOM¹⁴. Il s'agit des revenus imposables déclarés par les ménages (salaires et autres revenus imposables). Une pondération est appliquée en fonction du nombre de personnes composant les ménages¹⁵ afin de mieux approcher leur niveau de vie.

La distribution des revenus des ménages en quintile (5 classes comprenant le même nombre de ménages) sert de référence. La carte permet de représenter la part de ménages dont le revenu dépasse le troisième quintile régional, soit 18 311 euros par UCM en 2010. Ainsi, les classes en rouge et prune montrent une sur-représentation de ménages aux revenus excédant le seuil retenu, à l'inverse, les communes en beige et rose pâle indiquent

une concentration plus élevée de ménages aux revenus inférieurs à 18 311 euros. Enfin les communes en gris n'ont pas d'effectif suffisant et relèvent du secret statistique lié à l'utilisation de FILOCOM.

Pour permettre des comparaisons, le cadrage régional et départemental sur les revenus mobilise les données issues des DADS¹⁶ (voir tableau ci-après). Il concerne les effectifs salariés. Il en résulte que le revenu des habitants de Rhône-Alpes est globalement plus élevé que dans la France de province¹⁷.

En 2009, le revenu salarial annuel moyen par salarié de la région (19 627 euros) dépasse de près de 4 % celui de la moyenne de la province (18 891 euros). Cet indicateur de revenu place Rhône-Alpes au premier rang des régions françaises, hors Île-de-France.

14 Base de données DGFIP voir explications Carte n°22.

15 Attribution d'un coefficient à chaque membre du ménage (UCM) sur la base d'une échelle retenue par l'Organisation de Coopération et de Développement Economiques (OCDE).

16 Déclaration Annuelle de Données Sociales faites obligatoirement par les employeurs ou les traitements sont déclarés (y compris pour le secteur public).

17 L'Île-de-France est exclue, car les salaires y sont beaucoup plus élevés et faussent toute comparaison.

Le revenu salarial annuel moyen dépasse de près de 4 % celui de la France de province

	Cadres	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers qualifiés	Ouvriers non qualifiés	Moyenne
Ain	35 688	22 802	13 842	18 098	13 397	19 206
Ardèche	31 842	21 719	12 842	17 098	12 482	17 402
Drôme	33 949	22 091	13 146	17 183	12 148	18 151
Isère	36 306	22 770	13 734	18 008	13 047	20 289
Loire	34 092	22 129	13 397	17 466	12 945	18 276
Rhône	38 140	22 904	13 997	17 678	12 710	21 094
Savoie	34 562	22 465	13 554	18 349	12 840	18 756
Haute-Savoie	35 034	22 098	13 382	18 386	13 562	18 641
Rhône-Alpes	36 306	22 562	13 638	17 821	12 923	19 627
France (hors Île-de-France)	35 269	22 551	13 680	17 588	12 923	18 891

Source : Insee, DADS.

Deux départements ont un revenu salarial annuel moyen par salarié supérieur à la valeur régionale : le Rhône avec un revenu moyen de 21 094 euros et l'Isère avec 20 289 euros. Les autres départements sont proches du seuil des 19 000 euros à l'exception des départements méridionaux de la région, où les salaires sont moins élevés notamment en Ardèche avec une moyenne de 17 402 euros.

Les cadres sont mieux rémunérés dans le Rhône et l'Isère, alors que pour les ouvriers qualifiés ce sont plutôt ceux des départements alpins et de l'Ain. Les professions intermédiaires et les ouvriers non qualifiés ont des niveaux assez homogènes dans l'ensemble des départements. La Drôme et l'Ardèche ont les salaires les moins élevés des employés.

La richesse en termes de revenus en Rhône-Alpes est un fait urbain, plus précisément péri-urbain

En effet si les villes-centres et certaines banlieues proches sont souvent sur des seuils inférieurs à 40 %, la limite basse du deuxième quintile (à l'exception de Lyon), les taux de richesse supérieurs sont toujours enregistrés dans leurs périphéries.

Ces couronnes (parfois incomplètes) de richesse se diffusent ensuite spatialement. Elles s'estompent progressivement selon un gradient d'éloignement, laissant progressivement apparaître une seconde ceinture de communes de la classe 30 à 40 % et ensuite celles de la classe de moins de 30 %.

L'importance du phénomène est souvent liée à la taille de l'agglomération. Ainsi, la métropole lyonnaise et le Sillon Alpin (de Grenoble au Léman) sont les secteurs

qui abritent 110 des 111 communes de la classe la plus élevée (60 % et plus, la limite haute du troisième quintile). Ce sont également les secteurs où les marchés immobiliers sont dits « tendus ».

Deux types de secteurs sont proportionnellement plus riches mais sans lien direct avec les agglomérations. Ce sont d'une part les communes des Alpes qui accueillent des stations de sports d'hiver et d'autre part des secteurs de la vallée du Rhône à proximité des installations industrialo-nucléaires de Cruas-Meysses et surtout du site du Tricastin.

Une spécialisation sociale progressive de secteurs géographiques

Le développement urbain des dernières décennies s'est aussi traduit par une spécialisation sociale progressive de secteurs géographiques importants en lien avec la mobilité résidentielle des ménages.

Le choix résidentiel ouvert aux uns fait ressortir le moindre choix réservé aux autres, notamment dans les secteurs centraux des agglomérations. Ces mouvements ont des impacts notables sur les marchés fonciers.

Ces dernières années l'augmentation très importante des prix du foncier et de l'immobilier a contraint les ménages aux revenus modestes souhaitant accéder à la propriété à s'installer vers des secteurs toujours plus éloignés des centres. Or, la dépendance à la voiture pour se déplacer peut devenir un facteur de fragilité pour ces familles en cas de perte d'emploi ou d'augmentation des prix de l'énergie.

QUELQUES REPÈRES SUR LA PRÉCARITÉ ET LA PAUVRETÉ

Le nombre de bénéficiaires du revenu minimum d'insertion (RMI), 67 300 fin 2008, est en baisse par rapport à 2005. Le RMI représente en moyenne 18 % des dépenses obligatoires d'aide sociale des départements de Rhône-Alpes. Cette part est plus forte dans le Rhône et la Drôme (23 %), et plus faible en Savoie ou dans l'Ain (13 %).

Toujours fin 2008, 40 800 personnes percevaient l'allocation supplémentaire vieillesse ou l'allocation de solidarité aux personnes âgées, leur permettant d'atteindre le revenu du minimum vieillesse : elles regroupent seulement 8,8 % des allocataires de ce type au niveau national (contre 9,9 % des retraités du régime général).

En Rhône-Alpes, le phénomène touche davantage les départements du Sud et les grandes villes

À la même période de référence, la région compte 246 500 personnes bénéficiaires de la couverture maladie universelle complémentaire (CMU), soit un taux de couverture de 4,6 %. Les habitants de la Drôme et du Rhône restent les plus concernés (environ 6 %).

Depuis 2009 et la crise économique, les indicateurs sociaux se dégradent, ainsi la hausse des dossiers de surendettement a été marquée en Rhône-Alpes en 2010 (+ 2,4 % contre + 0,7 % au niveau national) soit un peu plus de 19 000 nouveaux dossiers déposés.

La pauvreté s'aggrave avec la crise économique

Le taux de pauvreté monétaire après transferts sociaux est un indicateur du défi n°8 de la SNDD¹⁸. En 2009, 13,5 % des personnes vivent en France sous ce seuil (11 448 euros par an). Les ménages pauvres sont très concentrés dans les pôles urbains, mais ce taux est presque aussi élevé dans les communes rurales (14,8 %), alors qu'il se situe au dessous de 10 % dans le périurbain. Néanmoins, des éléments de conditions de vie peuvent nuancer l'appréciation de la pauvreté dans le rural : les ménages y sont davantage propriétaires qu'en zone urbaine et ne paient donc pas de loyer.

¹⁸ « Insertion sociale, démographie et immigration ».

Ces cartes sont à mettre en lien avec :

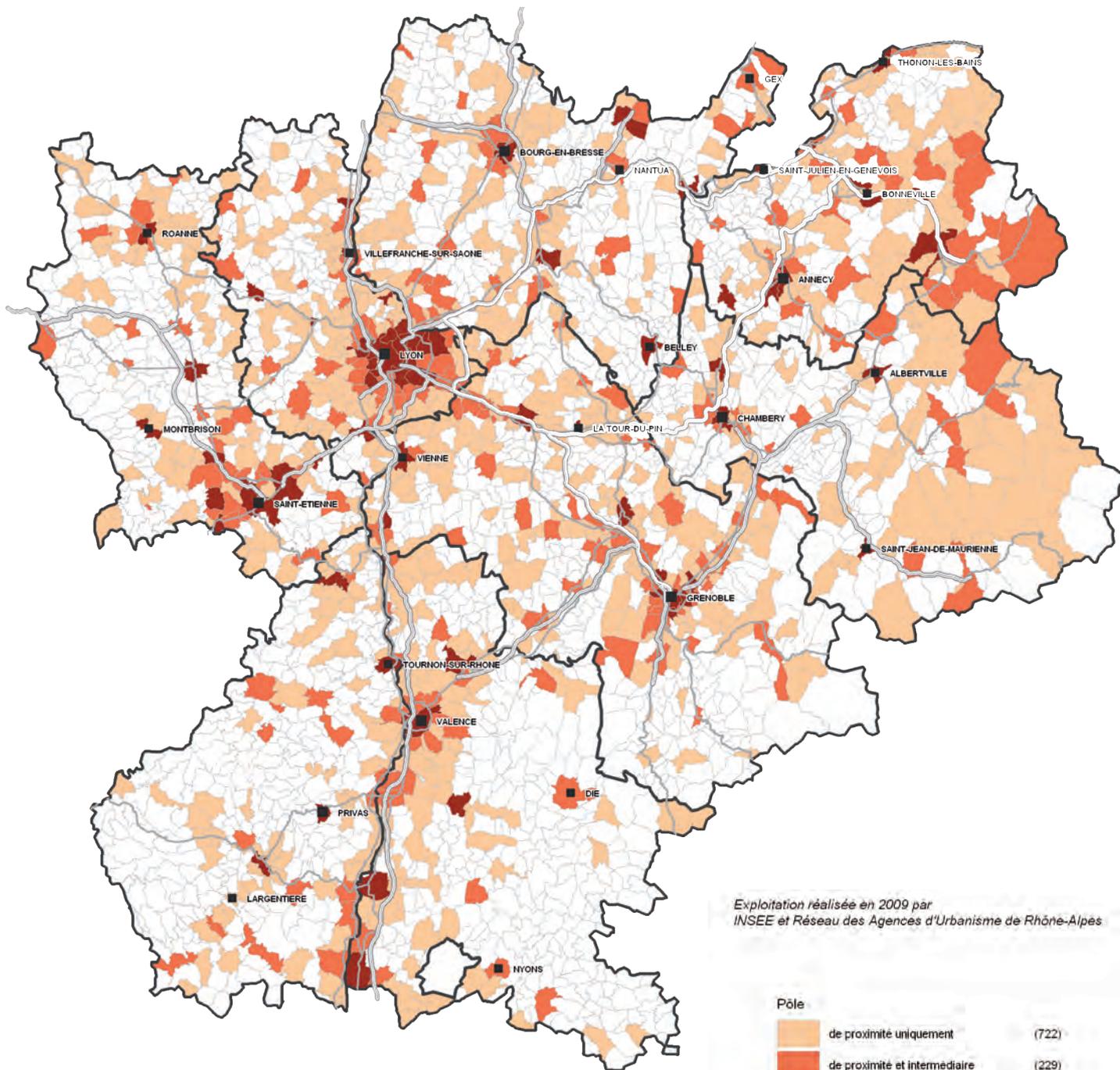
- Carte n°13. Navettes domicile-travail entre cantons en 2007
- Cartes du chapitre 6 « Permettre l'accès au logement pour tous »
- Carte n°29. Emplois salariés au lieu de travail en 2009 (et dynamique récente de l'emploi privé)
- Carte n°31. Pôles de services en 2007
- Carte n°32. Prix moyens des terrains à bâtir entre 2008 et 2010
- Carte n°33. Prix moyens des logements neufs en collectif entre 2008 et 2010

Pour aller plus loin, consulter :

- *Des revenus plutôt élevés et relativement peu dispersés* - INSEE
- SNDD – défi n°8 « Insertion sociale, démographie et immigration » sur le [site INSEE](#)

PÔLES DE SERVICE EN 2007

INSEE - BASE PERMANENTE DES ÉQUIPEMENTS



Exploitation réalisée en 2009 par
INSEE et Réseau des Agences d'Urbanisme de Rhône-Alpes

Pôle	
	de proximité uniquement (722)
	de proximité et intermédiaire (229)
	de proximité, intermédiaire et supérieur (69)

- Préfecture
- Sous-Préfecture
- Autoroutes
- Nationales
- Limites départements

Direction régionale
de l'Environnement,
de l'Aménagement
et du Logement
RHÔNE-ALPES

Sources : BD CARTO (r), (c) IGN - Paris - 2011
Reproduction interdite :
protocole IGN/MEDAD-MAP, juillet 2007
DREAL Rhône-Alpes / CEPE
69453 LYON CEDEX 06 - Octobre 2012

Carte 31

Pôles de services en 2007

Cette carte permet d'identifier une hiérarchisation de l'espace par les équipements, commerces et services à la population. La donnée est issue de la Base Permanente des Équipements (BPE) de l'INSEE qui rassemble des informations de différentes sources administratives. La méthode de qualification des communes selon leur niveau d'équipement et de service a été élaborée conjointement par l'INSEE et le réseau des Agences d'Urbanisme de Rhône- Alpes¹⁹.

Trois catégories sont identifiées selon leurs niveaux d'équipements ou de services :

- « Proximité » ;
- « Intermédiaire » ;
- « Supérieur ».

Le maillage en pôles (des trois niveaux) structure l'espace rhônalpin. Plus du tiers des communes de Rhône-Alpes est identifié comme pôle de service (1020) qui regroupe près de 85 % de la population (le niveau national est proche du quart). Ce niveau est élevé car à l'échelle nationale c'est une commune sur quatre qui est pôle de service.

Les pôles de proximité sont les communes qui abritent un nombre suffisant d'équipements et services définis pour cette gamme

(boulangerie, école élémentaire, restaurant, médecin généraliste...). Elle sont 772 en Rhône-Alpes. À partir de 1 000 habitants, plus d'une commune sur deux est pôle de proximité, au-delà de 3 000 habitants, toutes les communes de Rhône-Alpes sont concernées et enfin au-delà de 10 000 habitants, les pôles comprennent l'ensemble des équipements de la gamme dite de proximité.

Les pôles intermédiaires sont au nombre de 229, soit moins de 8 % des communes (pour 22 % de la population). Quand les communes dépassent 10 000 habitants elles possèdent toutes suffisamment d'équipements et de services (librairie-papeterie, collège, supermarché, laboratoire d'analyses...) pour entrer dans la gamme intermédiaire.

Les pôles de services qualifiés de supérieurs sont en nombre plus limités : 69. Ils représentent moins de 3 % des communes et cependant 40 % de la population. Il s'agit pour la plupart de communes de plus de 6 000 habitants qui possèdent des équipements ou services tels que parfumerie, lycée, hypermarché, hôpital...

Au-delà de 20 000 habitants, à une exception près, toutes les communes de la région sont comprises dans cette gamme.



© Vincent BOULET/DREAL Rhône-Alpes

¹⁹ L'accès aux équipements en Rhône-Alpes : un tiers des communes sont pôles de services de proximité - La Lettre Analyses INSEE n°118 - septembre 2009.

Une comparaison avec le niveau national montre un relatif déficit de certains équipements ou services qui sont donc sous-représentés en Rhône-Alpes. C'est le cas dans les trois niveaux de pôles de services (ex. supermarchés, aide aux personnes âgées, établissements de santé de long séjour...).

Plus le niveau d'équipements et de services augmente, plus les pôles sont éloignés les uns des autres. Au niveau supérieur, à l'exception des plus grandes villes et de leurs banlieues (Lyon, Grenoble, Saint-Étienne...), il est rare de voir des polarités contiguës. Ainsi si l'on fusionne les communes mitoyennes de niveau supérieur (69), n'apparaissent plus que 45 bassins majeurs.

Le poids de population reste intrinsèquement un élément déterminant pour être un pôle de service, cependant une commune a davantage de chance d'être un pôle si elle ne se trouve pas dans l'aire d'influence d'une ville

plus importante. D'autres critères peuvent également pondérer le facteur démographique, comme l'attractivité touristique.

Les pôles, aux différents niveaux, rayonnent sur les territoires moins bien équipés. Ils jouent un rôle important d'irrigation, ainsi il existe une corrélation importante entre le nombre d'emplois et le niveau du pôle (Carte n°29. *Emplois salariés au lieu de travail en 2009*).

Identifier des polarités est un enjeu important de la planification car une stratégie d'aménagement vertueuse va chercher à prendre en compte une trame d'urbanisation cohérente entre les polarités aux échelles régionale et locale.

Ainsi, l'accès aux commerces et services est une question de développement durable qui passe également par l'optimisation des déplacements dans un contexte structurel de hausse du prix de l'énergie.





Ces cartes sont à mettre en lien avec :

- Cartes du chapitre 1 « *Caractériser le développement urbain* »
- Cartes du chapitre 3 « *Mieux prendre en compte la mobilité* »
- Carte n°29. *Emplois salariés au lieu de travail en 2009 (et dynamique récente de l'emploi privé)*



Pour aller plus loin, consulter :

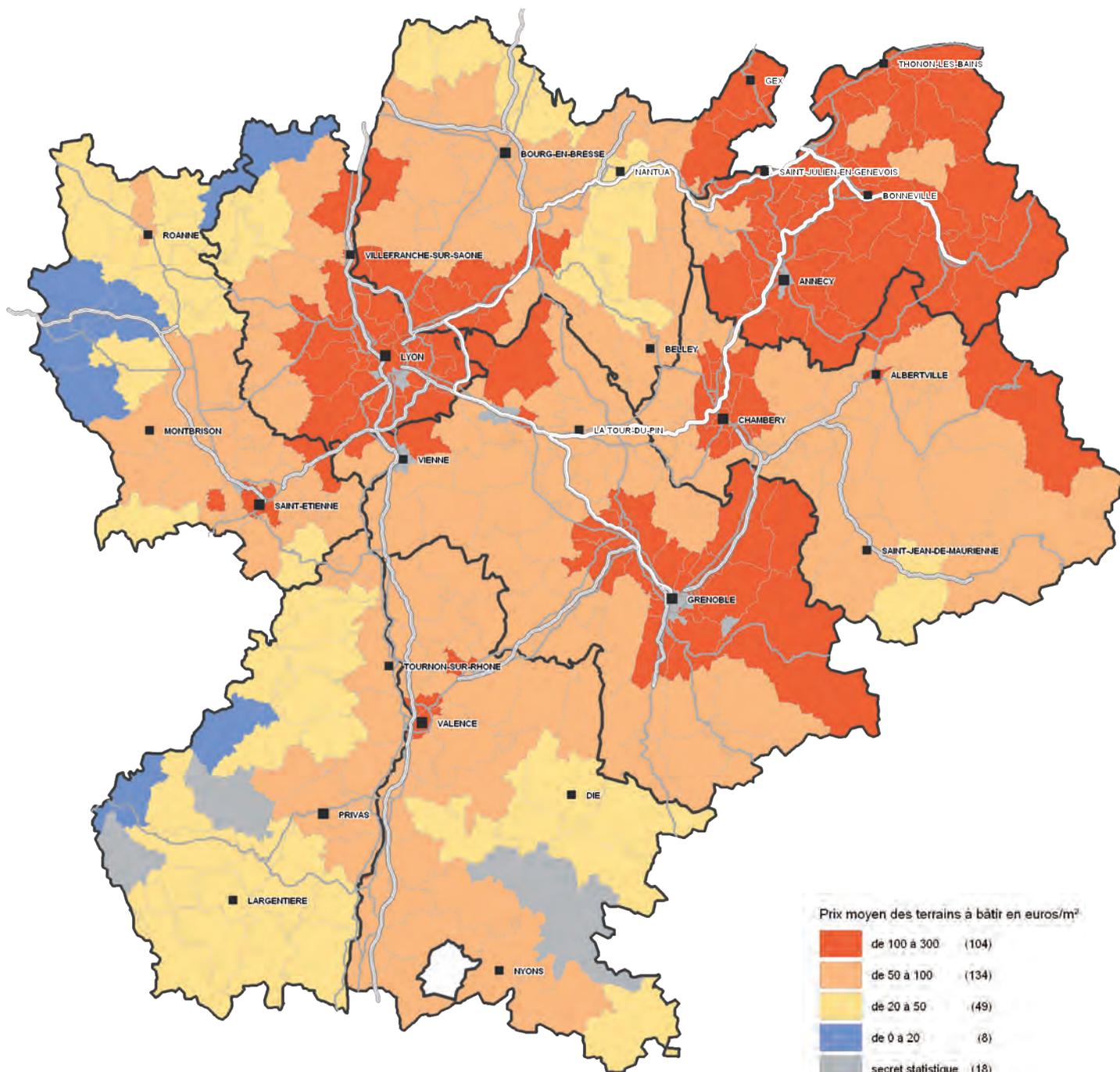
L'accès aux équipements en Rhône-Alpes : un tiers des communes sont pôles de services de proximité
La Lettre Analyses – INSEE n°118 - septembre 2009.

Grand Sud-Est : l'accès aux services pourrait devenir difficile pour plus d'un million d'habitants
La Lettre Analyses - INSEE n°159 – décembre 2011.



PRIX MOYENS DES TERRAINS À BÂTIR ENTRE 2008 ET 2010

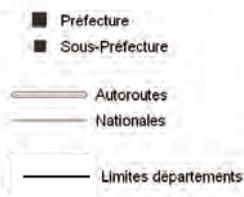
CGDD - SOES - EPTB



Sources : BD CARTO (r), (c) IGN - Paris - 2011

Reproduction interdite :
protocole IGN/MEDAD-MAP, juillet 2007

DREAL Rhône-Alpes / CEPE
69453 LYON CEDEX 06 - Octobre 2012



Carte 32 Prix moyen des terrains à bâtir entre 2008 et 2010

Le marché des terrains à bâtir est une donnée très importante pour comprendre les phénomènes de développement urbain et de diffusion spatiale. Plusieurs bases de données peuvent être mobilisées pour cartographier ce thème. Les données PERVAL²⁰ (voir encadré page suivante) permettent des exploitations bien qu'elles ne soient pas exhaustives. Cependant, elles sont utilisées en analyse de cadrage sur une période de référence de plus de dix ans.

EPTB une enquête récente mais exhaustive sur l'ensemble du territoire

La source mobilisée est l'Enquête sur le prix des terrains à bâtir (EPTB) réalisée par le service statistique du ministère en charge du Logement. L'enquête est exhaustive depuis 2010 (de 2006 à 2009 par sondage aux deux tiers) auprès de bénéficiaires d'un permis de construire²¹. EPTB est utilisable au niveau de la commune, le seuil de secret statistique étant fixé à onze permis de construire accordés. Afin d'être le plus exhaustif à l'échelle régionale, ce sont les données 2008-2010 par canton qui sont représentées.

Le prix du terrain est souvent le déterminant le plus important de la variation du prix d'un projet de construction. À bâtiment équivalent, les coûts varient peu selon les territoires. Le prix du terrain est donc la composante la plus territoriale des coûts des marchés fonciers.

Les données de référence EPTB 2009 présentent des prix moyens en euros inférieurs aux données PERVAL, mais la base EPTB comptabilise seulement les particuliers (voir encadré). En termes de volumes, le nombre de terrains achetés dans l'année est proche de 6 500, l'Isère représente un peu moins du cinquième de ces transactions. La Drôme, l'Ain et le Rhône suivent avec environ 14 % de l'activité régionale. La

Loire se situe à un niveau légèrement inférieur, alors que l'Ardèche, la Haute-Savoie et la Savoie se situent à moins de 10 %.

Les surfaces moyennes des terrains de Rhône-Alpes (1067 m²) sont inférieures de près de 8 % au niveau national. Ils sont particulièrement vastes en Ardèche (1359 m²) et plus faibles dans le Rhône (917 m²).

Concernant les prix moyens des terrains, ils sont tous supérieurs à la moyenne nationale à l'exception de la Loire. Quatre classes se dessinent :

- Loire et Ardèche (autour de 65 000 €) ;
- Ain et Drôme (autour de 75 000€) ;
- Savoie et Isère (autour de 90 000 €) ;
- Rhône et Haute-Savoie (supérieur à 120 000 €).

Les prix au m² varient du simple au double entre la Loire et la Haute-Savoie

2009 est une année de forte diminution d'activité par rapport à 2008. Le prix moyen des transactions au niveau régional a baissé de plus de 10 %, seuls les prix en Savoie se maintiennent. En volume, les transactions ont reculé de près d'un tiers, jusqu'à près de la moitié dans la Loire. Les prix moyens par m² baissent mais beaucoup moins fortement, car c'est surtout la taille des parcelles qui diminue partout, à l'exception de la Savoie.

La carte par cantons 2008-2010 confirme que les prix des terrains à bâtir sont plutôt élevés en Rhône-Alpes. 238 cantons sur 313 ont des prix supérieurs à 50 euros le m² (56 euros le m² en moyenne France en 2009). Plus de cent cantons dépassent 100 euros le m². Il s'agit de secteurs urbains, voire plutôt périurbains. Certaines villes-centres (Grenoble, Annecy, Thonon-les-Bains, Vienne) sont concernées par le secret statistique du fait du trop faible

20 Voir carte n°36 : *Le marché de l'ancien : maisons et appartements.*

21 Le taux de réponse est de 75 %. Il rend EPTB fiable statistiquement.

volume de terrains achetés par des particuliers pour y construire une maison individuelle.

Trois principaux secteurs concentrent les prix les plus élevés²²

Ce sont l'agglomération lyonnaise, l'ensemble de la Haute-Savoie avec le Pays de Gex et enfin l'agglomération grenobloise avec l'Oisans en prolongement. D'autres secteurs moins étendus émergent en nombre limités : l'agglomération de Chambéry, Albertville, Valence et Romans-sur-Isère, Saint-Étienne, Bourgoin-Jallieu et Belleville.

Les secteurs de prix proches de la moyenne régionale (de 50 euros à 100 euros au m²) concernent les agglomérations de tailles moyennes ou modestes, le périurbain éloigné et les secteurs de stations de ski. Les zones où les prix sont moins élevés sont les franges périphériques de la région souvent montagneuses

(Diois, Bugey, Madeleine, Haut-Vivarais, Cévennes et Ardèche méridionale²³...).

Les secteurs où les prix des terrains à bâtir sont très élevés peuvent permettre d'expliquer en grande partie, notamment sur la dernière décennie, le phénomène de report des acquéreurs de terrains à des distances encore plus importantes des centres ou de leurs proches périphéries pour accéder à la propriété où construire une maison individuelle.

Si l'on considère la carte n°2. *Évolution des aires urbaines entre 1999 et 2010*, il existe une corrélation entre les secteurs déjà en aire urbaine en 1999 et les secteurs où les prix des terrains à bâtir sont les plus élevés à la fin de la décennie 2000.

Les secteurs du péri-urbain éloigné qui sont passés en aires urbaines en 2010 présentent sans doute de davantage de demandes sur ces territoires, un phénomène qui aura sans doute des répercussions sur les marchés immobiliers localement.

22 Informations issues de trois études réalisées par la société PERVAL pour l'ORHL, voir carte n°34 : *Le marché de l'ancien : maisons et appartements*.

23 À noter que la source EPTB n'enregistre pas un marché élevé pour le canton de Joyeuse, alors qu'il est mis en évidence pour les appartements et maisons via PERVAL.

Prix et surfaces de terrains en Rhône-Alpes

Prix et surfaces des terrains en 2009 par département

	Nombre de terrains	prix moyen en euros/m ²	surface moyenne en m ²	prix moyen en euros
Ain	905	73	1 032	75 800
Ardèche	607	50	1 359	68 100
Drôme	983	74	1 031	76 400
Isère	1182	88	1 059	93 600
Loire	755	57	1 118	63 200
Rhône	927	133	917	121 600
Savoie	508	80	1 083	86 500
Haute-Savoie	600	123	1 054	130 200
Rhône-Alpes	6 468	84	1 067	89 400
France	71 923	56	1 154	64 700

Source : MEDDE, CGDD, EPTB

DIX ANS D'ÉVOLUTION DES PRIX DES TERRAINS À BÂTIR SELON PERVAL²⁴

En Rhône-Alpes, entre 2001 et 2005, l'augmentation du prix des terrains viabilisés²⁴ et des terrains viabilisables a été très importante avec respectivement + 67 % et + 88 %. De 2004 à 2008 la croissance des prix se poursuit de manière un peu plus faible : viabilisés (+ 62 %) et viabilisables (+ 44 %). En 2008, les terrains situés en dehors des aires urbaines²⁵ sont globalement 40 % moins chers que ceux situés dans une aire urbaine, 77 190 euros contre 130 590 euros pour le viabilisé et 76 170 euros contre 122 630 euros pour le viabilisable.

En termes de volumes de vente les terrains à bâtir sont assez stables. Ils représentent 12 000 unités en 2010, et autour de 13 000 en 2006 ou en 2011.

En dix ans les prix ont plus que doublé en Rhône-Alpes

La hausse (+ 112 %), est plus élevée qu'en France de province (+ 103 %), avec une dynamique qui se ralentit mais qui reste plus soutenue que pour les autres biens sur les cinq dernières années (maisons, appartements). Le prix moyen des transactions portant sur des terrains en Rhône-Alpes est de 103 300 euros, largement supérieur à la moyenne de la France de province (72 800 euros) mais bien moins élevé qu'en PACA (161 600 euros).

Trois familles de départements se dégagent :

- en Ardèche, Drôme et Loire : les prix se situent en dessous de 73 000 euros. Sur cinq ans la Loire voit les prix augmenter alors qu'ils stagnent en Ardèche ;
- dans l'Ain, l'Isère et la Savoie : la transaction moyenne affiche un prix inférieur à 100 000 euros (seulement 85 000 euros en Savoie) avec une dynamique sur cinq ans faible (Isère Savoie) ou modérée (Ain) ;
- le Rhône et la Haute-Savoie : atteignent des prix proches de 145 000 euros avec une croissance modérée (+ 5 % en cinq ans).

²⁴ Terrain desservi par une voie carrossable et au moins les réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'électricité. Terrain viabilisable : qui peut être viabilisé.

²⁵ Périmètre des aires urbaines INSEE 1999.



Ces cartes sont à mettre en lien avec :

- Carte n°2. *Évolution des aires urbaines entre 1999 et 2010*
- Carte n°27. *Accession sociale via les PTZ entre 2001 et 2010*
- Carte n°30. *Revenus en 2010 (et pauvreté)*
- Carte n°33. *Prix moyens des logements neufs en collectif entre 2008 et 2010*
- Carte n°34. *Prix moyens des maisons anciennes (et appartements) entre 2000 et 2010*

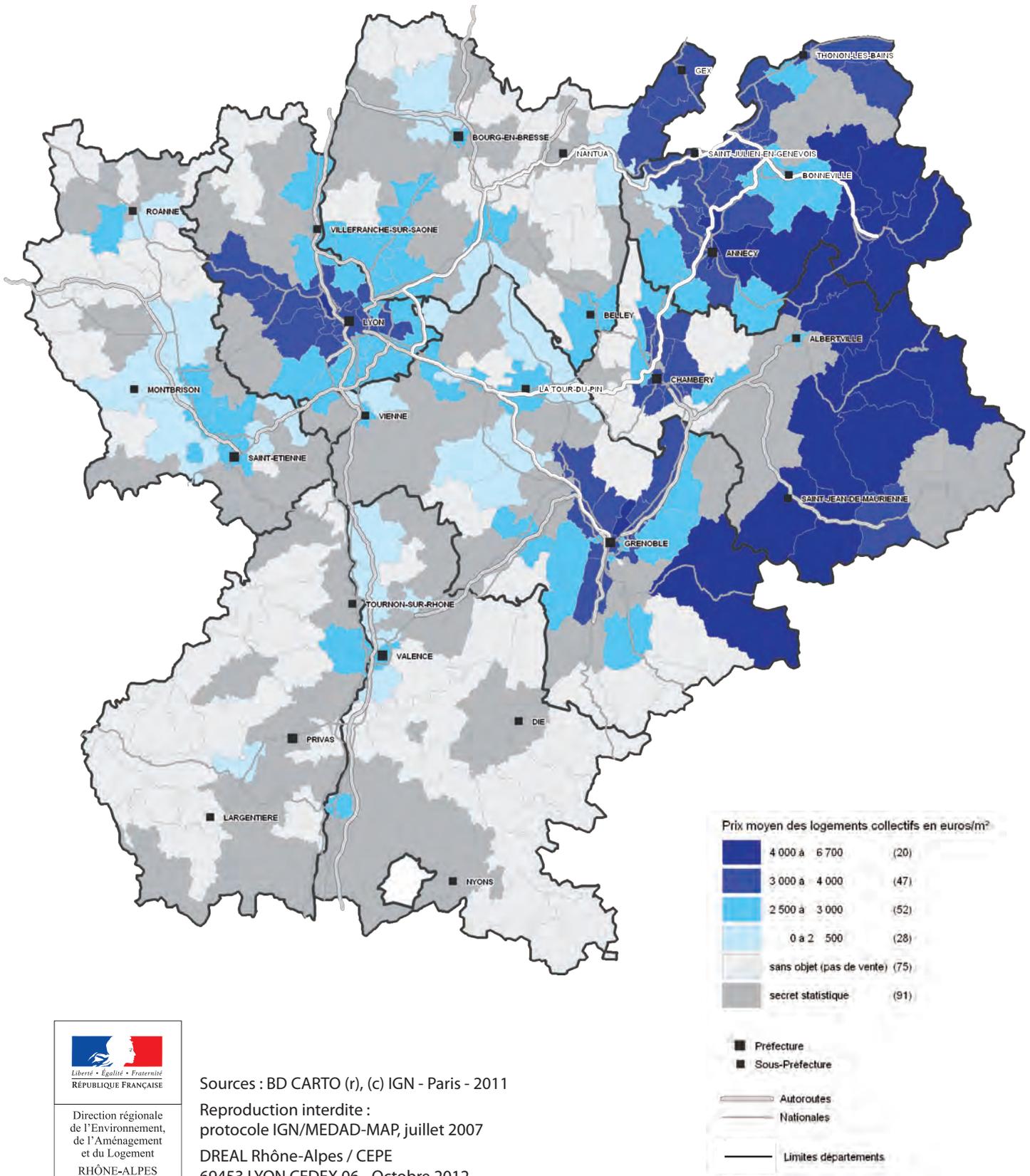


Pour aller plus loin, consulter :

- [Informations et données : base EPTB](#)
Site Internet de la DREAL Rhône-Alpes : Enquête sur le prix des terrains à bâtir.
- [Données nationale EPTB](#)
Site Internet Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie – Commissariat Général au Développement Durable.

PRIX MOYENS DES LOGEMENTS NEUFS EN COLLECTIF ENTRE 2008 ET 2010

CGDD - SOES - ECLN



Direction régionale
de l'Environnement,
de l'Aménagement
et du Logement
RHÔNE-ALPES

Sources : BD CARTO (r), (c) IGN - Paris - 2011

Reproduction interdite :
protocole IGN/MEDAD-MAP, juillet 2007

DREAL Rhône-Alpes / CEPE
69453 LYON CEDEX 06 - Octobre 2012

**Carte
33**

Prix moyens des logements neufs en col- lectif entre 2008 et 2010

Les données sur la commercialisation des logements neufs sont issues de l'enquête trimestrielle ECLN (Enquête sur la commercialisation des logements neufs) menée par le CGDD/SOeS auprès des promoteurs ayant mis en vente des programmes de cinq logements et plus destinés aux particuliers. La base comporte les mises en vente, les réservations (ventes), l'encours des logements disponibles à la vente (stock) et les prix par lot pour l'individuel, en euro/m² pour le collectif.

Une concentration de logements collectifs neufs dans les secteurs urbains

L'analyse de cette donnée est réalisée à l'échelle cantonale sur trois ans. La plupart des opérations de logements neufs collectifs étant concentrées dans les secteurs urbains, sous influence urbaine ou proches des stations de sports d'hiver, l'échelle communale ne permettait pas de dépasser les seuils de secrétisation²⁶.

Un marché très réactif à la conjoncture

Les ventes des logements neufs sont fortement tributaires de la conjoncture économique. Dès 2008, l'impact sur le marché de la crise économique et immobilière est important, comme le rebond dès 2009, en grande partie lié à l'adoption du dispositif Scellier²⁷ très favorable aux investisseurs en termes de défiscalisation²⁸. Au niveau national, les chiffres sont donc au plus bas en 2008²⁹ avec 68 538 ventes en collectifs³⁰ mais remontent très fortement en 2009 à 92 860 acquisitions, confirmés en 2010³¹ (101 343 ventes).

En Rhône-Alpes en 2010, 17 301 logements collectifs neufs ont été vendus (soit 17 % des ventes françaises), en hausse de 44 % par rapport à 2009. La région comprend

des agglomérations dynamiques mais également des stations de montagne où ce type de marché est bien représenté. La période comprend donc une première année très défavorable en volume puis une année d'amélioration et une année 2010 au plus haut niveau (l'activité du secteur indécise en 2011 est en net repli en 2012).

Au niveau régional, le prix des appartements (hors stations) a également fluctué sur la période. En 2008 il est en régression (- 4,6 % sur un an) en raison de la crise immobilière. Il atteint en moyenne pour les ventes 3 200 euros le m². La baisse des prix affecte la quasi-totalité des zones avec des replis particulièrement marqués à Grenoble, Chambéry et dans le Pays-de-Gex où les prix atteignent des niveaux très élevés. Ce marché rebondit dès 2009, à 3300 euros le m². Les tendances divergent sur le territoire rhonalpin. Les prix les plus élevés sont observés à Lyon et Annecy. Ils augmentent à Grenoble et Chambéry alors qu'ils régressent à Valence. En 2010 le marché est de nouveau en hausse (3450 euros le m², + 4,9 %) en particulier sur le secteur d'Annecy. Enfin, malgré un contexte indécis en 2011, les prix augmentent fortement pour atteindre 3760 euros le m² (+ 9,1 %). La hausse des prix dans le collectif a été très sensible dans l'agglomération de Lyon et surtout dans la ville-centre. En tenant compte de l'année 2011, les prix des logements neufs hors station ont augmenté de 17 %.

Le découpage par cantons montre que seule une petite moitié d'entre eux sont concernés par ce type de production (147 sur 313). Au-delà des stations de montagne, le marché le plus élevé (+ de 3000 euros le m²) pour les logements collectifs neufs, (pour mémoire le prix moyen régional au m² en 2008 est de 3200 euros) concerne les principales villes-centres et leurs périphéries proches (Lyon et l'Ouest lyonnais, Grenoble et ses trois vallées, Chambéry, Annecy et les abords du lac Léman). Les secteurs aux prix légèrement inférieurs (de 2500 à 3000 euros) se situent soit en frange

26 Les statistiques sont secrétisées si elles portent sur un ou deux promoteurs ou si l'un des promoteurs représente plus de 85 % de la donnée.

27 En Rhône-Alpes, 6220 ventes pour investissement locatif ont été conclues de juillet 2009 à juin 2010. L'investissement locatif a soutenu la reprise de l'activité début 2009, il apporte désormais une contribution significative (autour d'un tiers) mais stabilisée au marché.

28 Carte n°28 : *L'investissement locatif (2008 à 2010)*.

29 Données révisées.

30 Source SOeS.

31 Données provisoires.

des précédentes (Côtière de l'Ain, Est lyonnais, Vercors, Albanais, Bonneville...) soit en lien avec des pôles urbains de taille moyenne (Bourg-en-Bresse, la Tour du Pin, Valence, Montélimar, Vizille, Belleville ou Vienne). Il faut noter le cas particulier de l'agglomération stéphanoise où les prix se situent dans cette classe, en lien avec les prix des marchés immobiliers globalement en retrait par rapport aux autres agglomérations.

Enfin, il existe un marché de l'immobilier neuf péri-urbain avec des prix modérés (inférieur à 2 500 euros le m²), du Sud de Roussillon à Valence, dans la vallée de la Loire vers Montbrison ou Feurs, le Bas Dauphiné, une partie de la Bresse ou du Haut Rhône...).

Le marché des logements neufs en collectif est important en Rhône- Alpes

Il représente sur la période jusqu'à un quart des logements construits, porté par les spécificités régionales (région de grands pôles urbains et de tourisme montagnard). Ce marché présente structurellement des prix élevés par rapport aux principaux autres marchés immobiliers (appartements et maisons anciennes, individuel neuf) et il est soumis à une forte volatilité tant en volume qu'en niveaux de prix. Cependant son extension vers les périphéries des villes et dans le péri-urbain éloigné est un signe de développement sur ces territoires de formes d'habitat plus dense que l'habitat individuel.



© DREAL Rhône-Alpes

Les logements neufs collectifs en montagne : un marché spécifique

Le prix des logements neufs en station sont présentés à part, car le marché est spécifique, très directement soutenu par des investisseurs des autres régions françaises ou étrangers. Les niveaux de prix sont très élevés :

- 2008 : 4 800 euros ;
- 2009 : 5 300 euros ;
- 2010 : 6 050 euros ;
- 2011 : 5 540 euros.

Les évolutions annuelles des prix moyens sont très marquées sur un marché très réactif. À l'inverse pour le reste du marché, les prix diminuent dès 2011. D'une manière générale les dynamiques ne sont pas identiques chaque année d'un massif à un autre, d'une station à une autre.

Ces cartes sont à mettre en lien avec :

- ↘ Carte n°26. *Investissement locatif entre 2008 et 2010*
- ↘ Carte n°27. *Accession sociale via les PTZ entre 2001 et 2010*
- ↘ Carte n°30. *Revenus en 2010 (et pauvreté)*
- ↘ Carte n°32. *Prix moyen des terrains à bâtir entre 2008 et 2010*
- ↘ Carte n°34. *Prix moyen des maisons anciennes (et appartements) entre 2000 et 2010*

Pour aller plus loin, consulter :

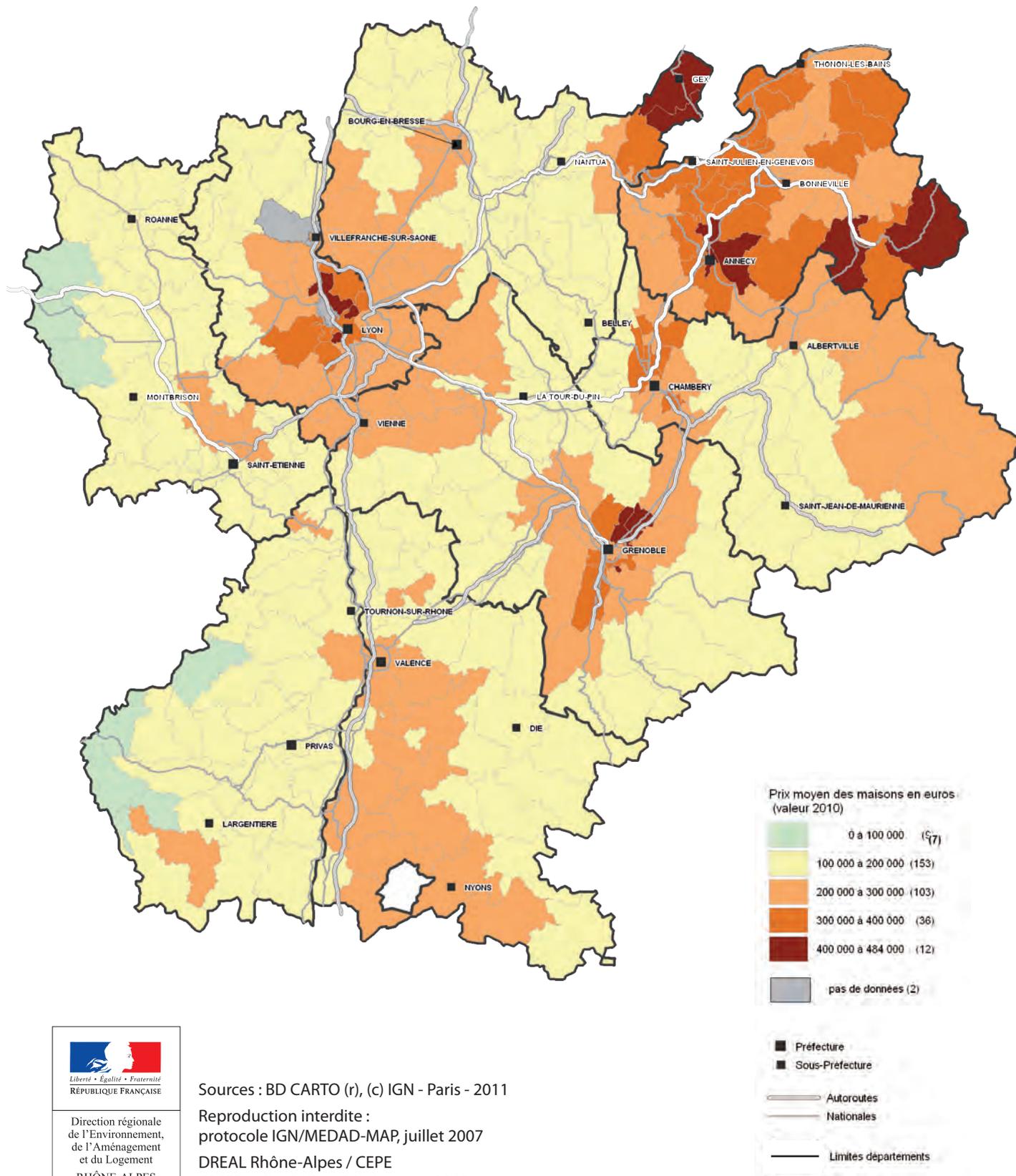
- ↘ [informations, données et publications régionales](#)
Site Internet de la DREAL Rhône-Alpes
- ↘ [informations et données](#)
Site Internet Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie –
Commissariat général au Développement durable.



© François PASQUIER/
DREAL Rhône-Alpes

PRIX MOYEN DES MAISONS ANCIENNES ENTRE 2000 ET 2010

NOTAIRES DE FRANCE - PERVAL



Direction régionale
de l'Environnement,
de l'Aménagement
et du Logement
RHÔNE-ALPES

Sources : BD CARTO (r), (c) IGN - Paris - 2011

Reproduction interdite :
protocole IGN/MEDAD-MAP, juillet 2007

DREAL Rhône-Alpes / CEPE
69453 LYON CEDEX 06 - Octobre 2012

Carte 34

Prix moyen des maisons anciennes (et appartements) entre 2000 et 2010

Les données cartographiées sont issues de la base des références immobilières du notariat dite PERVAL³². Les données sont capitalisées après transmission des informations, sur la base du volontariat, par les notaires. Le fichier est donc un recueil partiel des transactions réalisées (maisons, appartements, terrains, locaux d'activité, biens agricoles, garages).

Des données partielles qu'il faut analyser avec prudence

Il convient d'être très prudent quant à l'utilisation des données. À titre d'exemple, le taux de couverture des transactions concernant l'Ardèche est particulièrement faible.

Ain	71 %
Ardèche	27 %
Drôme	52 %
Isère	60 %
Loire	41 %
Rhône	55 %
Savoie	66 %
Haute-Savoie	67 %
Rhône-Alpes	58 %

Taux de couverture PERVAL
Rhône-Alpes mars 2010

La carte ci-contre illustre les prix moyens des maisons anciennes, la carte suivante ceux des appartements. Les deux cartes couvrent la période 2000-2010³³. L'échelle géographique choisie est le canton³⁴ pour permettre de compiler un nombre suffisant de transactions. Cependant, si les deux cartes semblent globalement pertinentes, elles nécessitent, à une échelle plus fine, une expertise locale pour éviter des effets de biais statistique qui peuvent conduire à un fort décalage avec la réalité du marché. À titre

d'illustration, les données concernant le canton d'Écully ne paraissent pas en adéquation avec le marché local.

Les prix du marché ont doublé en dix ans accompagné d'une forte augmentation du volume des ventes

Au-delà des deux cartes sur les appartements et maisons anciennes, l'analyse s'appuie également sur un cadrage régional et départemental issu de plusieurs études³⁵ réalisées pour l'Observatoire régional de l'habitat et du logement (ORHL) sur la décennie passée.

À l'échelle régionale sur la période 2001-2005, les marchés immobiliers anciens connaissent des augmentations de prix importantes portées par des taux d'intérêt des prêts immobiliers historiquement bas, des incitations fiscales et une augmentation du volume des ventes, de l'ordre de + 6 % avec des records en fin de période.

Une inflexion du marché intervient en 2007 avec la remontée des taux d'intérêt qui contribue à limiter la hausse des prix de l'immobilier ancien. En volume le marché est même en légère baisse (- 1 % en 2007). En 2008 l'éclatement du système des subprimes aux États-Unis se traduit en France par des restrictions marquées, de la part des banques, sur l'accès aux crédits, notamment pour les particuliers. Les volumes de transactions immobilières se sont contractés de près d'un cinquième en Rhône-Alpes (- 18 % pour le bâti et - 16 % pour le foncier nu) et de manière assez uniforme dans les départements où elles oscillent entre - 16 % pour la Savoie et - 19 % pour la Drôme et l'Isère.

Depuis, le marché s'est redressé en termes de volume, retrouvant en 2011 le niveau élevé atteint en 2006. La dynamique est soutenue par le maintien d'une demande forte et des prix dont la croissance s'est nettement ralentie.

32 Gérée par la société PERVAL depuis 1996. Compilation des données des années paires, sur la base des données mises à disposition de la DREAL. Les prix des années 2000 à 2008 sont ramenés au prix 2010 au moyen des indices INSEE-Notaires.

33 Il s'agit plus précisément de pseudo-cantons INSEE : un regroupement d'une ou plusieurs communes entières, ils sont au nombre de 313 en Rhône-Alpes.

34 Trois études réalisées par la société PERVAL en 2006, 2009 et 2012.

35 Concernant les appartements anciens, sur la période 2001-2005, les prix moyens augmentent de + 72 % avec une accélération du rythme annuel de progression sur la fin de la période. Depuis 2001, tous les départements sont concernés par la hausse continue des prix. Le taux de croissance 2004-2008 atteint + 35 %. La progression des prix en Rhône-Alpes s'arrête, passant de + 18 % en 2005 à - 1 % en 2008.



UN MARCHÉ SPÉCIFIQUE : LES STATIONS DE MONTAGNE

Le marché du logement ancien en station de montagne est spécifique. Il se caractérise par une forte demande externe à la région avec des niveaux de prix élevés. Cette spécificité nécessite une exploitation dissociée de l'analyse générale.

Les prix des appartements anciens se négocient autour de 4500 euros le m² avec des évolutions de prix sur cinq ans assez stables pour les départements. Cette apparente stabilité cache des dynamiques très différentes selon les vallées, malgré les proximités géographiques (+ 12,5 % en Maurienne, - 8 % en Tarentaise).

Les surfaces des appartements sont souvent réduites, ce qui explique que le prix moyen est compris entre 160 000 euros et 170 000 euros en Savoie et Haute-Savoie.

Les prix des maisons anciennes sont beaucoup plus élevés que la moyenne de la France (hors Ile-de-France)

Sur la période 2001-2005 les prix augmentent de + 61 % pour les maisons anciennes avec une augmentation qui s'accélère en 2005. La progression globale 2004-2008 est de + 26 % (contre + 35 % pour les appartements). Entre 2004 et 2008, les évolutions annuelles par départements sont disparates et non linéaires. En 2008, les prix moyens varient entre 205 590 euros pour la Drôme et 338 070 euros pour la Haute-Savoie. En 2010 et 2011, comme pour les appartements anciens, les volumes de ventes sont proches ou supérieurs à ceux du milieu de la décennie précédente (34 000 à 38 500 par an).

En dix ans les prix ont augmenté de + 88 % en Rhône-Alpes, au même rythme que la France de province mais avec une dynamique qui se ralentit fortement sur les 5 dernières années (+ 5 %). Le prix moyen des transactions en Rhône-Alpes est de 252 800 euros, largement supérieur à la moyenne française hors Île-de-France (197 500 euros) mais bien moins élevé qu'en PACA (398 000 euros).

Schématiquement, il existe trois familles de départements :

- l'Ardèche, la Drôme et la Loire : les biens s'échangent en moyenne en dessous de 200 000 euros. Sur 5 ans la Loire et l'Ardèche, qui présentent les prix les moins élevés, croissent plus vite que la Drôme ;
- l'Ain, l'Isère et la Savoie : les prix se situent à un peu plus de 220 000 euros la transaction, avec une dynamique sur 5 ans très faible (Isère) ou modérée (Savoie, Ain) ;
- dans le Rhône et la Haute-Savoie : la transaction atteint plus de 300 000 euros avec des dynamiques plus élevées que la moyenne régionale (+ de 6 % sur 5 ans).

Un rapide rapprochement avec les données CGDD/EPTB (Carte n°32. Prix moyen des terrains à bâtir entre 2008 et 2010) permet de montrer le rôle joué par le marché des terrains à bâtir dans l'accession à la propriété des ménages modestes, les prix y étant nettement moins élevés. En volume le marché des terrains à bâtir représente un quart à un tiers des transactions annuelles des maisons anciennes.

Les prix des maisons n'évoluent pas de la même manière selon les territoires

Au niveau régional, la géographie des prix élevés englobe principalement les agglomérations et les secteurs touristiques. Seuls 48 cantons (sur 313) dépassent un prix moyen de 300 000 euros³⁶. Ils concernent des secteurs particulièrement tendus : Lyon, les Monts du Lyonnais et les Monts d'Or, Grenoble et ses entrées Sud et Est, le secteur d'Aix-les-bains et du lac du Bourget, le pourtour du lac Léman, le pays de Gex, Annecy et enfin les secteurs de montagne (Chablais, Arve et Haut Giffre). Les dynamiques récentes montrent des rythmes de progression des prix encore très importants pour beaucoup de ces territoires (en 5 ans + 15 % pour le genevois français, + 18 % pour le secteur d'Aix-les-bains ou le pays de Gex, + 12 % dans le Grand Lyon) mais avec parfois des évolutions très inférieures (+ 2 % pour l'agglomération grenobloise) ou inverses (- 2 % pour le Grésivaudan).

Les secteurs où le prix moyen est compris entre 200 000 euros et 300 000 euros, s'inscrivent dans la périphérie des agglomérations de Lyon (jusqu'à Bourg-en-Bresse, Bourgoin-Jallieu et aux portes de Saint-Étienne), Grenoble et du Genevois (en passant par la vallée qui les relie). Un large secteur apparaît également essentiellement

sur la partie drômoise de la vallée du Rhône (de Valence à Pierrelatte incluant les Baronnies). Quelques cantons urbains (Annonay, Romans-sur-Isère) et surtout touristiques (Est de la Savoie, canton de Joyeuse en Ardèche) relèvent de cette classe de prix.

Dans ces secteurs, l'évolution des prix est plus modérée et très différenciée (ex. sur cinq ans, + 14 % pour le Pays Viennois, mais seulement + 3 % pour Porte de l'Isère ou + 2 % pour Plaine de l'Ain -Côtère).

Le prix des appartements anciens est légèrement supérieur à la moyenne de la France de province

Sur la période 2001-2005, les prix moyens des appartements anciens augmentent de +72 % avec une accélération du rythme annuel de progression sur la fin de la période. Tous les départements sont concernés par la hausse continue des prix, puis la progression des prix en Rhône- Alpes s'arrête, passant de + 18 % en 2005 à - 1 % en 2008.

Les prix ont augmenté de 109 % en dix ans (soit 8 points de plus que la moyenne de la France hors Ile-de-France). Le prix moyen du m² en Rhône-Alpes est de 2 538 euros, légèrement supérieur à la moyenne française de 2 475 euros, mais bien moins élevé qu'en PACA (3 400 euros). En 2010 et 2011, les volumes de vente sont proches ou supérieurs à ceux de 2006 (49 000 à 55 000 par an) mais la dynamique se ralentit fortement sur les cinq dernières années : + 7 % (+ 9,4 % en France).

Comme pour les maisons anciennes, on retrouve les trois mêmes types de profils départementaux :

- l'Ardèche, la Drôme et la Loire : avec des prix se situant autour ou en dessous de 1 500 euros le m², ces départements connaissent une dynamique assez modérée sur les cinq dernières années ;
- la Savoie, l'Ain et l'Isère : enregistrent des prix un peu plus élevés, proches de 2 200 euros le m² avec depuis 2006 une dynamique très faible (Isère) ou modérée (Ain) ;



© François PASQUIER/DREAL Rhône-Alpes

- le Rhône et la Haute Savoie : atteignent des prix supérieurs à 2 700 euros le m² avec parfois des dynamiques fortes (+ 14,3 % pour le Rhône sur la période).

Si les volumes de vente des appartements anciens (autour de 50 000 par an) sont plus élevés que ceux des maisons, ils sont concentrés dans les secteurs urbains. Cette carte est sans doute à interpréter avec précaution dans les secteurs éloignés des villes. Elle est globalement cohérente avec la carte n° 33 sur les *prix des logements neufs en collectif*³⁷ ou celle sur *l'investissement locatif* (carte n°26) mais présente tout de même des différences sur les marchés de faibles volumes (secteurs de Valence, Roanne, Chambéry...).

Les zones où les prix sont les plus élevés sont essentiellement dans les secteurs alpins en lien avec les pratiques touristiques. Pour les appartements contrairement à la carte des maisons anciennes, la vallée du Rhône ne se dessine pas comme un secteur où les prix sont élevés.

36 Ramené en valeur 2010.

37 Source CGDD - ECLN.

Prix des maisons en Rhône-Alpes

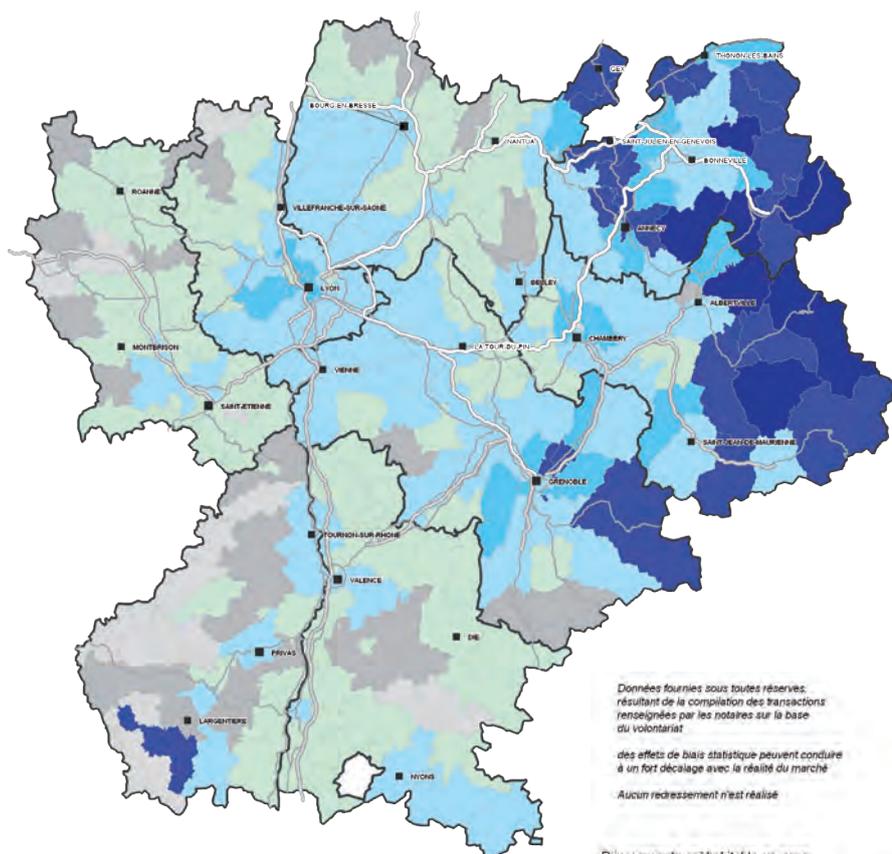
Prix et surfaces (SHON) des maisons en 2009 selon le département

Niveau géographique	Nombre de maisons	Prix moyen en euros
Ain	1 235	132 900
Ardèche	1 001	125 600
Drôme	1 269	125 400
Isère	1 781	137 200
Loire	1 162	131 700
Rhône	1 334	152 600
Savoie	858	178 300
Haute-Savoie	1 053	216 800
Rhône-Alpes	9 692	147 700
France	111 598	136 900

Source : MEDDE EPTB

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS ANCIENS ENTRE 2000 ET 2010

NOTAIRES DE FRANCE - PERVAL



Données fournies sous toutes réserves, résultant de la compilation des transactions renseignées par les notaires sur la base du volontariat.
des effets de biais statistique peuvent conduire à un fort décalage avec la réalité du marché.
Aucun recensement n'est réalisé.

Prix moyen du m² habitable en euros (valeur 2010)

de 0 à 1 500	(93)
de 1 500 à 2 500	(115)
de 2 500 à 3 000	(27)
de 3 000 à 4 000	(22)
de 4 000 à 8 000	(7)
sans objet : pas de transaction	(16)
secret statistique : moins de 5 transactions	(33)

■ Préfecture
■ Sous-Préfecture
— Autoroutes
— Nationales
— Limites départementales



Sources : BD CARTO (r), (c) IGN - Paris - 2011
Reproduction interdite :
protocole IGN/MEDAD-MAP, juillet 2007
DREAL Rhône-Alpes / CEPE
69453 LYON CEDEX 06 - Octobre 2012

Le déficit d'offre de logements soutient l'évolution des prix

Les marchés des maisons et des appartements anciens ont été marqués par un doublement des prix en dix ans malgré les crises immobilières et financières. Depuis 2007, le maintien de prix élevés s'explique en grande partie par l'existence d'une forte demande en lien avec la crise structurelle du logement que connaît la France et Rhône-Alpes.

Dans ce contexte de très forte croissance des prix de l'immobilier

ancien les rapports de prix entre les départements de la région sur ces marchés restent stables. A une échelle infra-départementale où les marchés peuvent diverger fortement, ces évolutions complexes ne peuvent s'expliquer que par des analyses fines à la fois sur l'offre et sur la demande.

Cependant, la lecture croisée des cartes sur les *terrains à bâtir* (carte n°32), les *logements neufs* (carte n°33) ou les *biens anciens* (carte n°34) montre la cohérence entre les différents segments des marchés fonciers et immobiliers.



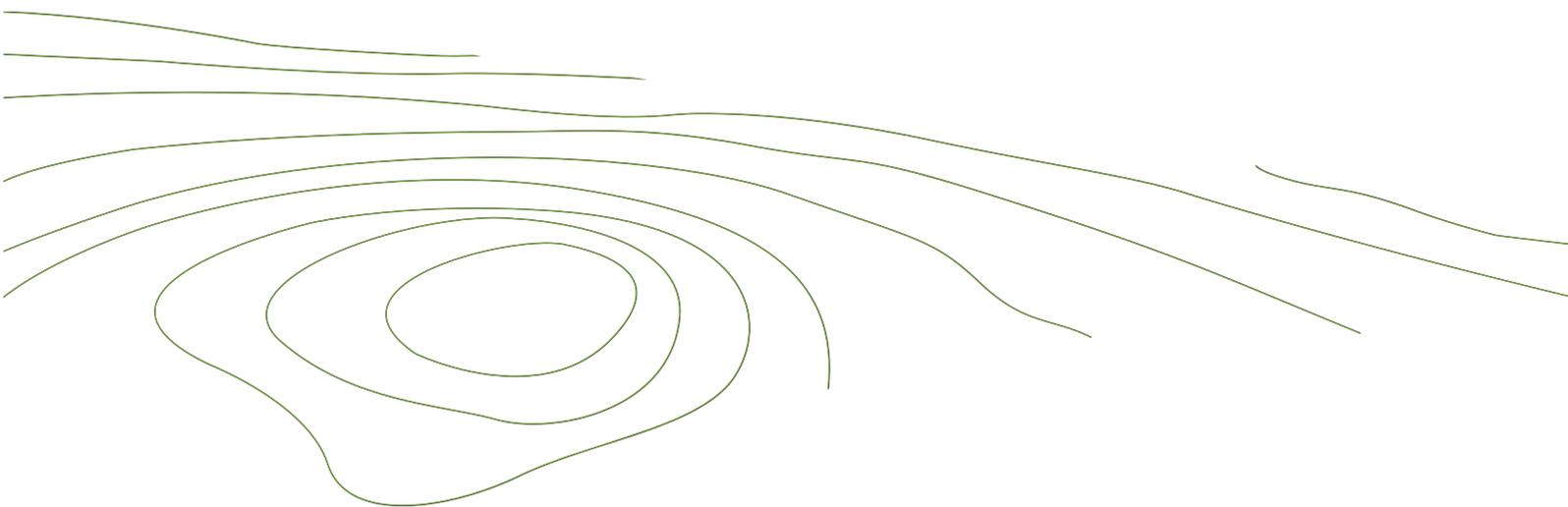
Ces cartes sont à mettre en lien avec :

- Carte n°26. *Investissement locatif entre 2008 et 2010*
- Carte n°27. *Accession sociale via les PTZ entre 2001 et 2010*
- Carte n°30. *Revenus en 2010 (et pauvreté)*
- Carte n°32. *Prix moyen des terrains à bâtir entre 2008 et 2010*
- Carte n°33. *Prix moyens des logements neufs en collectif entre 2008 et 2010*



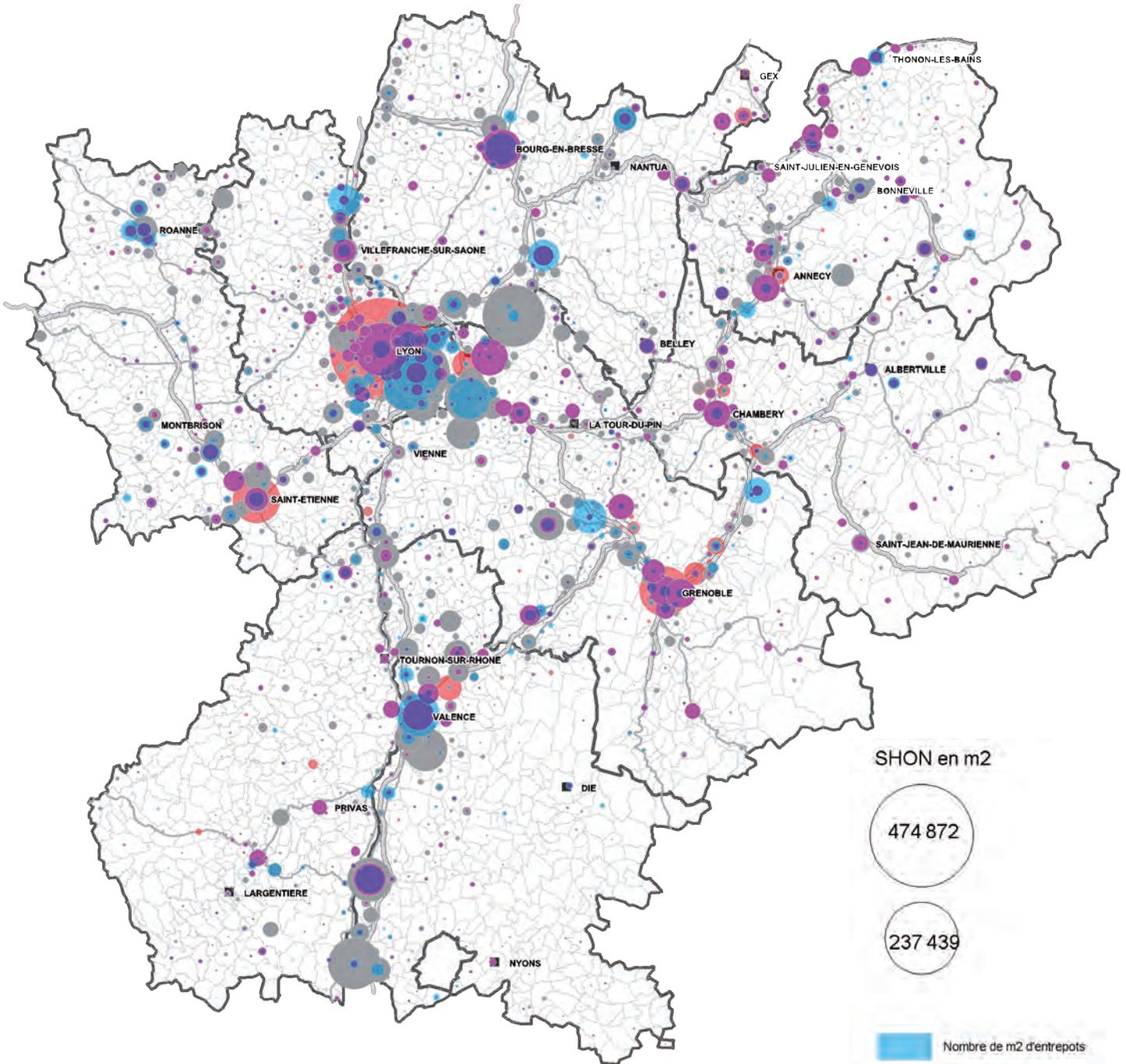
Pour aller plus loin, consulter :

- *Les marchés immobiliers et fonciers en région Rhône-Alpes entre 2001 et 2005*
ORHL - PERVAL – décembre 2006
- *L'analyse des marchés immobiliers et fonciers en Rhône-Alpes entre 2004 et 2008*
ORHL – PERVAL – décembre 2009
- *Analyse des marchés immobiliers et fonciers en Rhône-Alpes – données 2011 et évolution à 1 et 5 ans*
ORHL – PERVAL – avril 2012

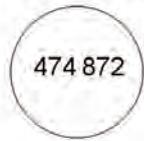


CONSTRUCTION NEUVE DE LOCAUX PAR DESTINATION ENTRE 2006 ET 2010

CGDD - SOES - SITADEL



SHON en m2



- Nombre de m2 d'entrepôts
- Nombre de m2 de commerces
- Nombre de m2 d'industries
- Nombre de m2 de bureaux

- Préfecture
- Sous-Préfecture
- Autoroutes
- Nationales
- Limites départements

Direction régionale
de l'Environnement,
de l'Aménagement
et du Logement
RHÔNE-ALPES

Sources : BD CARTO (r), (c) IGN - Paris - 2011
 Reproduction interdite :
 protocole IGN/MEDAD-MAP, juillet 2007
 DREAL Rhône-Alpes / CEPE
 69453 LYON CEDEX 06 - Octobre 2012

Carte 35

Construction neuve de locaux par destination entre 2006 et 2010

La construction neuve de locaux d'activité est représentée via une extraction de la base des permis de construire Sit@del³⁸. La qualité de l'information est liée à sa nature déclarative, mais elle est assez exhaustive avec un taux de couverture d'environ 95 %. Il peut y avoir un décalage entre date réelle de l'événement et la date de prise en compte (fait que l'information soit transmise) comme indiqué sur la carte pour l'année 2010. Le tableau suivant permet de mettre en évidence les données départementales sur cinq années (en dates réelles).

17 km² de SHON à vocation d'activités construite entre 2006 et 2010

Sur l'ensemble de la période, ce sont 17 km² qui ont été consacrés à des locaux d'activité. Cependant, depuis 2007 les superficies des parkings et des aires de stationnement ne sont plus comptabilisées. Le Rhône est le plus petit département en surface (3 240 km²) et celui qui a bâti le plus de locaux en cinq ans (4,8 km²).

Le Rhône et l'Isère représentent un peu moins de la moitié des surfaces mises en chantier (46 %) ³⁹. Un groupe de départements se situe entre 9 et 12 % (Haute-Savoie, Loire, Drôme et Ain), alors que la Savoie est en retrait à 7 % et que l'Ardèche compte moins d'un vingtième des surfaces construites.

Après un maximum en 2007, la construction chute fortement

La construction globale de locaux sur la période, après un pic en 2007, est en nette décélération. La construction en 2010 (2,3 millions de m²) représente la moitié de cette année record. Le phénomène est identique à l'échelle nationale dans un contexte de crise économique.

La carte de la page suivante indique le volume de SHON⁴⁰ total des locaux d'activités (agricoles, artisanales, industriels, de bureau, de commerce, d'entrepôt, d'hébergement-hôtel ou pour les services publics) pour les années 2006 à 2010.

38 Voir les explications sur la base : Carte n°5. *Dynamisme de la construction neuve entre 1999 et 2010.*

39 En termes d'emploi ces départements dépassent la moitié de l'emploi régional. Voir Carte n°29. *Emplois salariés au lieu de travail en 2009 (et dynamique récente de l'emploi privé).*

40 Surface hors œuvre nette : mesure de superficie des planchers pour les projets de construction immobilière. Elle est remplacée depuis mars 2012 par la « surface de planchers » pour ne pas prendre en compte les murs extérieurs et encourager la construction de murs plus épais donc de bâtiments mieux isolés.

Surface totale des locaux (m ²)	2006	2007	2008	2009	2010	2006/2010	% de Rhône-Alpes
Ain	532 413	567 116	446 410	231 164	246 015	2 023 118	12 %
Ardèche	158 753	167 584	129 691	135 768	92 068	683 864	4 %
Drôme	391 214	451 734	378 443	453 296	261 662	1 936 349	11 %
Isère	680 380	904 953	647 550	456 010	382 660	3 071 553	18 %
Loire	469 170	377 443	374 284	232 458	288 476	1 741 831	10 %
Rhône	1 241 526	1 416 182	908 552	610 617	620 069	4 796 946	28 %
Savoie	264 493	316 399	202 500	157 521	199 385	1 140 298	7 %
Haute-Savoie	456 643	397 539	315 699	214 314	224 975	1 609 170	9 %
Rhône-Alpes	4 194 592	4 598 950	3 403 129	2 491 148	2 315 310	17 003 129	100 %
France métropolitaine	40 469 362	42 206 710	31 995 668	23 318 043	20 761 819	158 751 602	RA/FR : 10,7 %

Source : CGDD – SOeS – Sit@del2 – Traitement DREAL

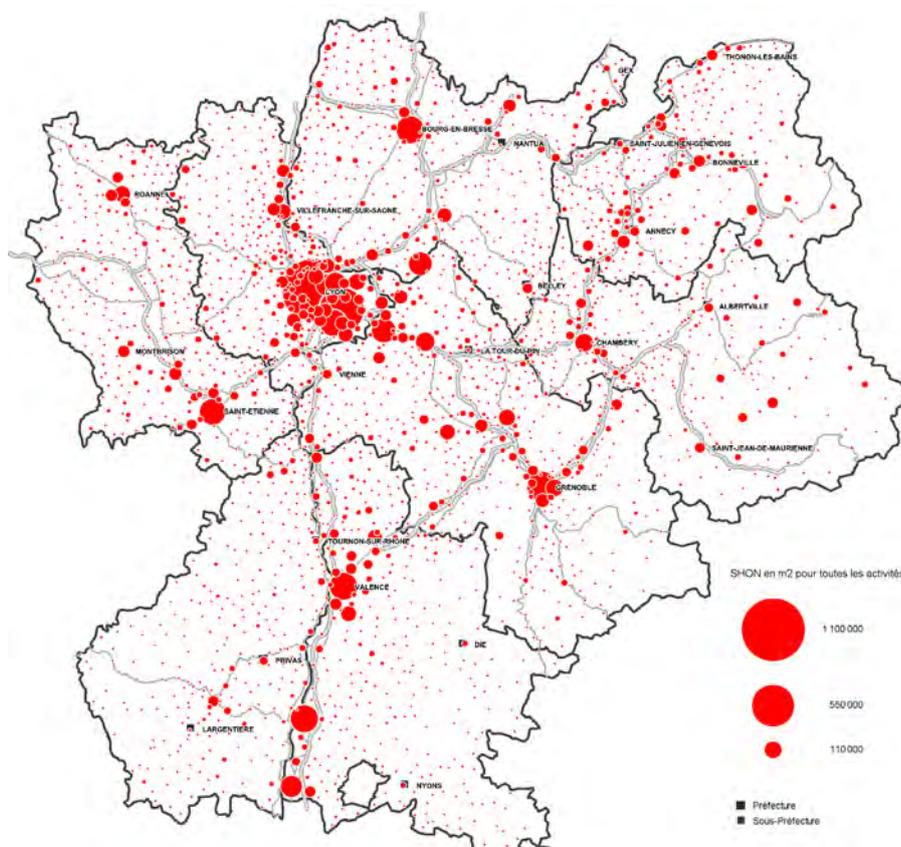
Sans grande surprise ce sont les principaux pôles urbains qui ressortent. Il faut en premier lieu noter une très grande similitude avec les résultats de la carte n°31 *Emplois salariés au lieu de travail, et dynamique récente de l'emploi privé*. A contrario, par rapport à la carte n°30. *Revenus en 2010 (et pauvreté)*, le secteur du Léman n'est plus que très faiblement représenté du fait d'une activité économique diffuse et exogène (Suisse).

Certaines communes en proche périphérie des villes-centres sont très apparentes du fait de la présence de zones d'activités ou de zones commerciales (ex. Est lyonnais, Échirolles et Meylan à proximité de Grenoble ou Porte-les-Valence...). D'autres communes émergent dans des secteurs moins urbains en lien avec des activités spécifiques (ex. zone d'activité du PIPA⁴¹, aéroport de Grenoble-Saint Geoirs, site industrialo-nucléaire du Tricastin...).

La carte de la construction neuve mise en chantier par destination nous apporte des précisions sur l'orientation et la spécialisation de certains territoires sur cinq ans. Pour rester lisible à l'échelle régionale, seules les quatre principales activités⁴² (entrepôts, commerces, industries, bureaux) font l'objet d'une représentation par superposition (et transparence).

LA CONSTRUCTION NEUVE DE LOCAUX ENTRE 2006 ET 2010

CGDD - SOES - SITADEL



Sources : BD CARTO (r), (c) IGN - Paris - 2011

Reproduction interdite : protocole IGN/MEDAD-MAP, juillet 2007

DREAL Rhône-Alpes / CEPE
69453 LYON CEDEX 06 - Octobre 2012

Rhône-Alpes (en m ² de SHON)	2006	2007	2008	2009	2010	2006/2010
Hébergement hôtelier	50 985	81 041	23 219	93 190	137 846	386 281
Bureaux	505 172	781 289	517 350	309 024	291 749	2 404 584
Commerce	480 131	650 216	379 294	328 496	278 124	2 116 261
Artisanat	0	0	1 196	79 567	117 238	198 001
Bâtiment industriel	1 222 516	1 202 778	1 156 808	523 197	411 626	4 516 925
Exploitation agricole ou forestière	529 010	456 921	254 527	144 073	99 084	1 483 615
Entrepôt	281 725	369 686	388 406	415 295	285 112	1 740 224
Bâtiment public ou d'intérêt collectif	1 125 053	1 057 019	682 329	598 306	694 531	4 157 238
Surface totale des locaux	4 194 592	4 598 950	3 403 129	2 491 148	2 315 310	17 003 129

41 Parc Industriel de la Plaine de l'Ain.

42 À l'exception des bâtiments de service public ou d'intérêt collectif.

Une spécialisation spatiale selon le type d'activités

Avec 2,4 millions de m², les **bureaux** représentent 14 % de l'ensemble des locaux commencés entre 2006 et 2010. Les bureaux présentent la particularité d'être quasi-exclusivement dans les principaux pôles urbains et surtout les villes-centres (Lyon, et dans une moindre mesure Grenoble ou Saint-Étienne...). La production de bureaux chute lourdement en Rhône-Alpes en 2009 et 2010.

Les **commerces** ont augmenté de 2,1 millions de m², soit 12 % de la nouvelle offre de locaux. L'implantation spatiale est beaucoup plus diffuse, car elle concerne à la fois les villes-centres mais également leurs périphéries et les plus petits centres urbains. Elle conforte souvent l'organisation territoriale existante (voir carte n°33 : *pôles de services*). La nouvelle offre commerciale se concentre le long des principaux axes routiers. Sur la période, elle diminue inéluctablement depuis son plus haut niveau en 2007.

Les **bâtiments industriels** contribuent le plus à la croissance des locaux d'activité de la région (4, 5 millions de m², soit plus d'un quart de la dynamique). Ils se situent à la périphérie des villes ou dans des secteurs éloignés en raison de la grande quantité de surfaces nécessaires et des risques et nuisances que l'industrie peut induire. Aujourd'hui ils peuvent être en concurrence avec le développement urbain à vocation résidentielle (agglomération valentinoise, Est lyonnais, sillon alpin, val de Saône, vallée de la Loire...). La crise économique est très sévère pour l'industrie qui voit le nombre de m² moyen décrocher en fin de période. En 2009 la production de locaux d'activité baisse de moitié par rapport à la période 2006-2008. Son niveau continue de chuter en 2010.

Les **entrepôts** ont également une implantation géographique spécifique en marge des agglomérations le long des axes autoroutiers. Cette activité a développé 1,7 millions de m², un peu plus de 10 % du total régional de 2006 à 2010. La dynamique récente semble renforcer une activité où les principales implantations sont

concentrées depuis deux décennies sur le grand Est lyonnais (de Lyon, à l'Isle-d'Abeau jusqu'au PIPA). Cette activité nécessite des tènements importants et se situe sur les mêmes secteurs que l'industrie. Il est à noter que la logistique est une activité qui offre un très faible ratio d'emplois créés par rapport aux quantités de m² nécessaires. La production d'entrepôts a augmenté sur le territoire pour connaître un retournement du marché uniquement en 2010.

La ville a toujours connu des spécialisations économiques, à l'échelle de la rue ou du quartier, mais le phénomène a largement changé d'échelle depuis quelques décennies. Les dynamiques à l'oeuvre s'amplifient depuis une vingtaine d'années. Elles tendent à renforcer le phénomène de métropolisation de l'espace qui se traduit, entre autres, par la spécialisation économique de certains territoires, avec d'une part la concentration d'activités hyper-qualifiées, et d'autre part la relégation des activités les moins pointues toujours plus loin des centres urbains.

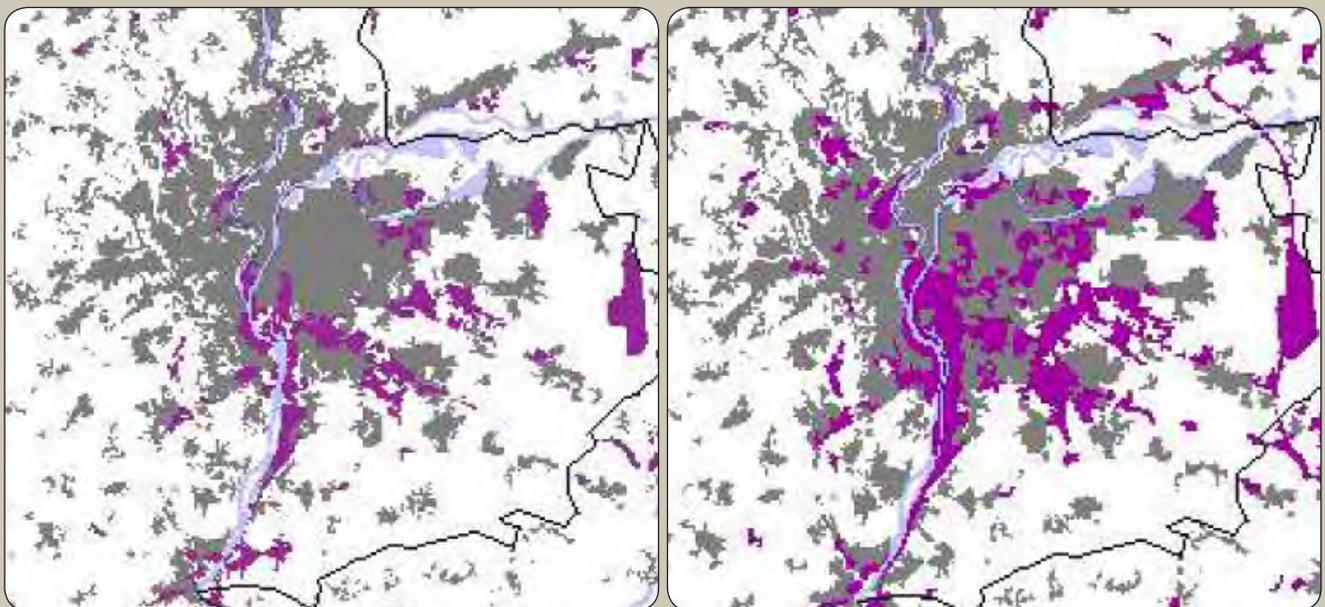


© DREAL Rhône-Alpes

LES NOUVEAUX LOCAUX D'ACTIVITÉS, UN MOTEUR IMPORTANT DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

Une étude du CETE de Lyon « Approche cartographique du développement résidentiel récent de Rhône-Alpes » illustre parfaitement le propos. Elle utilise le référentiel géographique de l'IGN : BD Carto de l'IGN 1991 et 2007. Celui-ci dispose dans sa nomenclature de postes « bâtis » qui permettent notamment de dissocier la vocation principale « habitat » ou « activité » (pour les espaces urbanisés de plus de 8 hectares).

Un zoom sur l'agglomération lyonnaise est significatif (en gris l'habitat et en mauve les activités) :



1991

2007

A l'échelle régionale, les espaces à prédominance d'activités sont passés de 11 % (moins de 200 km²) de l'ensemble des espaces urbanisés supérieurs à 8 hectares à 19 % (plus de 400 km²).

Contrairement à la base [Sit@del2](#) (plus 17 km² en 5 ans), cette source prend en compte les voiries de desserte et les stationnements (ex. pistes aéroport de Saint-Exupéry à l'Est des vignettes). La première partie du document montre bien que l'ensemble des sources mobilisées convergent globalement pour caractériser le développement urbain mais peuvent diverger sur sa quantification.



Ces cartes sont à mettre en lien avec :

- ↘ Carte n°12. *Principales infrastructures de transport en 2011*
- ↘ Carte n°29. *Emplois salariés au lieu de travail en 2009 (et dynamique récente de l'emploi privé)*
- ↘ Carte n°30. *Revenus en 2010 (et pauvreté)*



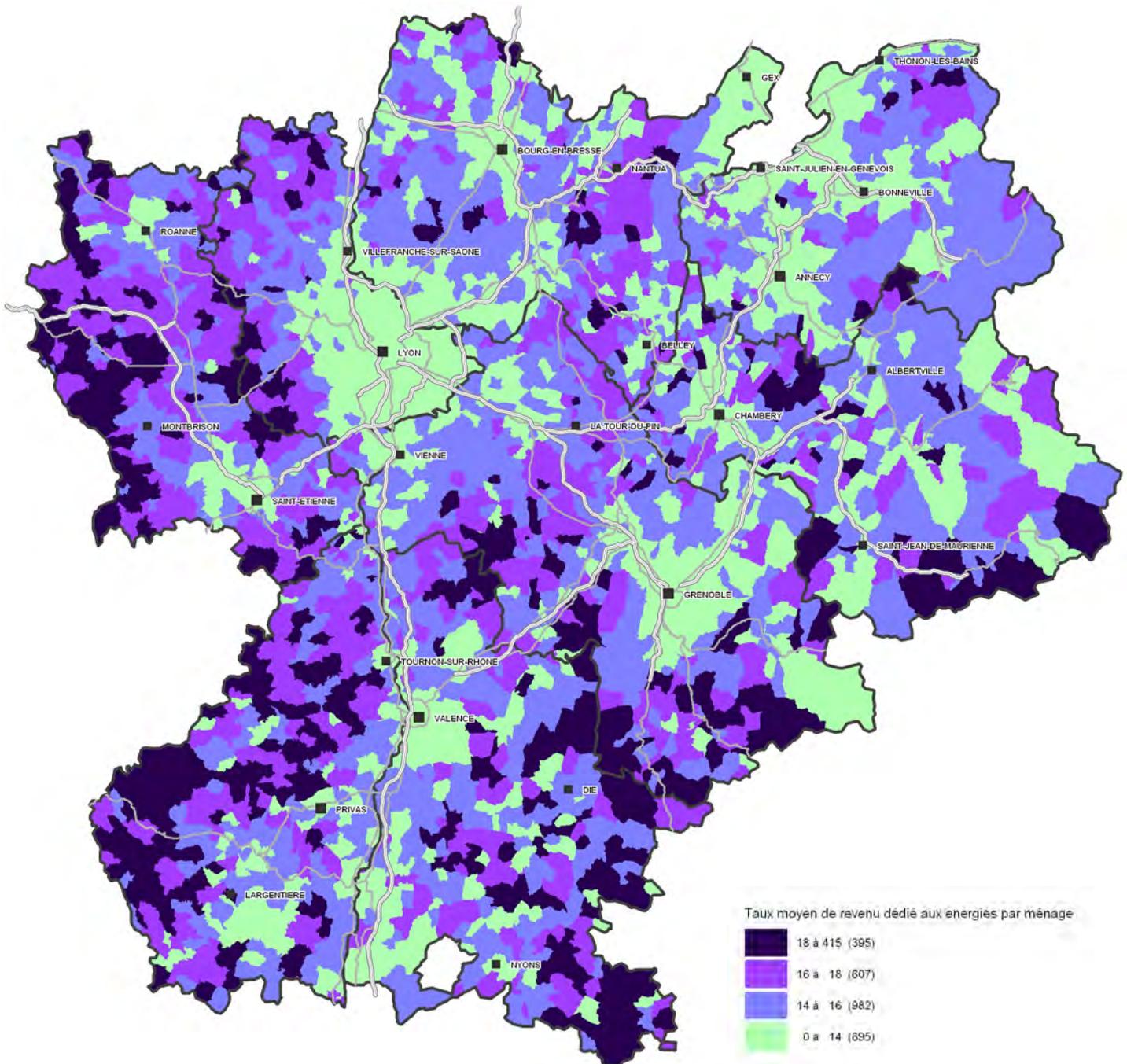
Pour aller plus loin, consulter :

- ↘ [Base de données par destination](#)
CGDD – SOeS – Construction de locaux
- ↘ CETE de Lyon –
Approche cartographique du développement résidentiel récent de Rhône-Alpes – février 2008



TAUX D'EFFORT ÉNERGÉTIQUE MOYEN PAR MÉNAGE EN 2007

INSEE - RECENSEMENTS
EXPLOITATION SOES PEGASE 2007



Carte 36 **Précarité énergétique en base 2007**

La vulnérabilité énergétique traduit l'exposition potentielle des ménages à la hausse du coût de l'énergie, impactant notamment l'habitation et les déplacements. Dans le cas des ménages les plus vulnérables elle peut se traduire également par un phénomène de précarité énergétique⁴³. Pour mieux comprendre ce phénomène de vulnérabilité et son étendue, une étude a été réalisée à l'échelle des communes de Rhône-Alpes, à partir des données revenus et énergie (source PEGASE⁴⁴ données 2007 du CGDD SOeS).

La méthode proposée repose sur une estimation de la part des revenus nécessaires aux ménages pour ses besoins domestiques et de transports. Le seuil de 18 à 20 % des revenus consacré à l'énergie a été fixé comme représentatif du niveau d'effort maximal supportable par une majorité de ménages⁴⁵.

La première carte identifie déjà près de 400 communes où le taux d'effort moyen des ménages dépasse le seuil de 18 % et 600 autres qui en sont proches. Les secteurs exposés



© Vincent BOULET/DREAL Rhône-Alpes

notamment à l'Ouest de la région où les revenus sont en moyenne les plus faibles. Toutefois le scénario d'un prix de l'énergie en hausse de 30 % et d'un carburant à deux euros le litre illustré par la seconde carte montre l'élargissement du nombre de communes concernées. Ce sont alors 4/5^e des communes de la région qui dépassent le niveau seuil retenu, en grande partie en raison des coûts relatifs au logement (chauffage). Les secteurs les moins exposés sont les agglomérations de Lyon, Grenoble, Annecy, Chambéry et certaines communes de leurs périphéries proches du fait du niveau moyen plutôt élevé des revenus. Les communes dans les secteurs périphériques sont celles qui consomment beaucoup de bois (énergie la moins chère actuellement).

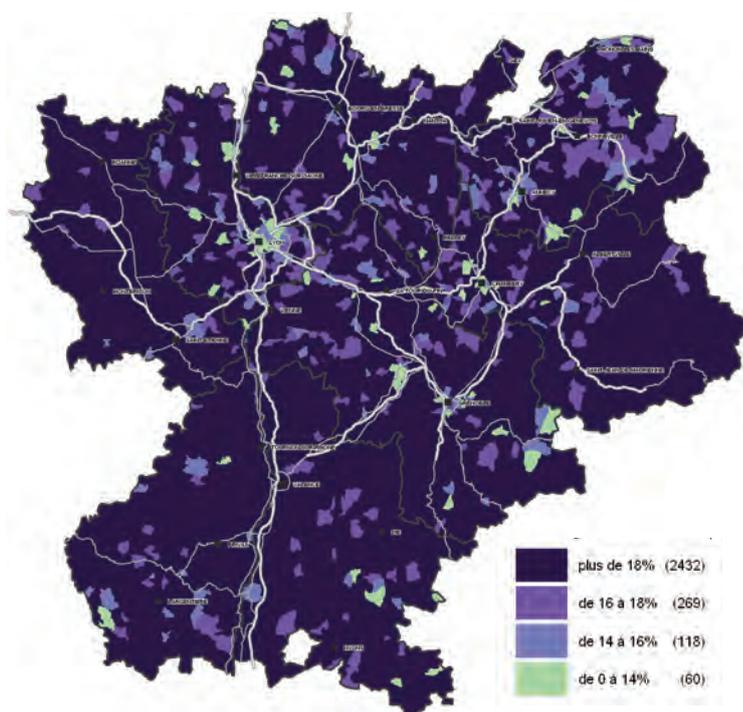
Les méthodes et postulats de l'étude peuvent être pour partie discutés (précision des données, échelle géographique sélectionnée, échantillon de représentation...) mais l'ampleur de la problématique impose d'intégrer cette dimension dans les politiques territoriales. À cet effet, une fiche d'orientation du projet de SRCAE Rhône-Alpes intègre des mesures de lutte contre la précarité énergétique (ex. information et concertation, amélioration de la performance énergétique des bâtiments, adaptation des actions aux contextes locaux, meilleure intégration de cet enjeu dans les SCoT et PLU...).

43 La loi Grenelle 2 définit la précarité énergétique ainsi « Est en situation de précarité énergétique au titre de la présente loi une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat ». En Rhône-Alpes 15 000 ménages ont été aidés en 2006 pour des impayés de facture énergétique.

44 Pétrole, Électricité, Gaz et Autres Statistiques de l'Énergie.

45 L'étude permet de différencier les coûts liés au logement et ceux liés aux déplacements.

L'exposition des ménages avec un prix de l'énergie en hausse de 30 % et le carburant à deux euros



UN LEVIER D'ACTION : LES ÉTABLISSEMENTS PUBLICS FONCIERS

Au-delà des politiques de planification (DTA, SCoT, PLU, PLH...) qui ont été évoquées au chapitre « Le développement urbain et la planification », l'État et les collectivités locales se sont dotés d'outils et de stratégies foncières pour limiter le gaspillage, la dévalorisation du foncier, ou pour le réhabiliter.

Parmi ces outils, les Établissements Publics Fonciers (EPF), créés à l'initiative de l'État ou des communes et EPCI du territoire, interviennent pour apporter un appui opérationnel et technique sur le montage d'opérations foncières. Ils ont également un rôle de conseil stratégique pour leurs adhérents. Les EPF sont des personnes morales dotées d'une autonomie financière⁴⁶. Ils n'interviennent pas dans les opérations d'aménagement.

En Rhône-Alpes ils sont au nombre de cinq :

- L'Établissement Public Foncier de l'Ouest Rhône-Alpes (EPORA) qui est un EPF d'État (créé en 1998) ;
- EPFL de l'agglomération grenobloise (2002) ;
- EPFL de la Haute-Savoie (2003) ;
- EPFL de Savoie (2004) ;
- EPFL de l'Ain (2004).

En 2011, les EPFL locaux comptent 565 collectivités et disposent d'une enveloppe d'acquisition de 55 millions d'euros. L'EPORA couvre un territoire de 762 communes. Son stock foncier représente 45 millions d'euros en valeur en 2010.

⁴⁶ Les financements sont divers (contributions, ventes...) mais les collectivités peuvent décider d'instaurer une Taxe Spéciale d'Équipement (TSE). La TSE sert exclusivement à financer les acquisitions et est limitée à un plafond fixé à 20€ par an et par contribuable. 6€ en moyenne en Rhône-Alpes.

POUR CONCLURE CE CHAPITRE

Le développement urbain résulte d'une interaction complexe entre une demande structurellement définie par la relative proximité des emplois, par les niveaux de revenus... et une offre liée à la disponibilité immobilière, foncière et aux services, activités présents sur le territoire.

Ce chapitre a permis de fournir des éclairages au travers de quelques clés qui sont autant de déterminants fonciers de l'urbanisation. Le développement urbain engendre une pression sur les prix mais également des phénomènes de report spatial, éloignant toujours davantage les nouvelles constructions des centres urbains. L'ambition d'une **gestion durable du foncier** passe notamment par la prise en compte des deux points suivants :

- **développer une planification efficace** : lors de la précédente décennie, les démarches de

planification liées à la loi SRU (SCoT, PLU) n'ont pas permis de réguler de manière suffisante un développement, péri-urbain et diffus important. Aujourd'hui les lois dites Grenelle de l'Environnement portent une nouvelle ambition et affirment les principes du Développement Durable, notamment au travers d'une volonté de promouvoir une ville dense, compacte préservant le foncier agricole ou naturel et limitant l'émission de gaz à effet de serre.

- **contribuer à résoudre la crise du logement** : le lien entre les marchés fonciers et les marchés immobiliers s'est traduit lors de ces dernières années par un « effet multiplicateur ». Alors que les prix des marchés fonciers augmentent, ceux de l'immobilier évoluent encore plus rapidement. Actuellement la perspective d'une crise immobilière, ouverte par la crise économique, peut présenter le risque d'un « effet cliquet » avec la rétention foncière et immobilière par les propriétaires dans un contexte de baisse des prix. Ce double phénomène est un obstacle pour des politiques publiques qui visent à assurer une offre foncière suffisante, en particulier pour le logement social.

Le développement urbain

CARACTÉRISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Les multiples approches convergent pour montrer sous divers angles (l'interprétation ortho-photographique, satellitaire, données cadastrales, données liées à la construction...) un phénomène complexe d'augmentation d'étalement urbain qui a fortement impacté le territoire régional au cours des dix dernières années.

PRÉSERVER LE CAPITAL AGRICOLE ET NATUREL

Les différentes cartes montrent une trame d'infrastructures naturelles constituées par l'existence de ressources particulièrement riches (agricoles, biodiversité, paysagères...) mais aussi de contraintes prégnantes (risques, relief...).

Limiter la consommation de ces ressources est un enjeu pour atteindre un développement urbain respectueux de la qualité de son environnement.

PRENDRE EN COMPTE LA MOBILITÉ

La multi-motorisation des ménages liée à l'accès à une mobilité « bon marché », et au développement des infrastructures routières principales et secondaires, ont favorisé l'étalement urbain. Les enjeux liés au changement climatique nécessitent des évolutions de grande ampleur qui reposent par exemple sur le développement des modes alternatifs et sur la performance de l'ensemble de la chaîne des transports.

ALLER VERS UNE PLANIFICATION PLUS EFFICACE ET INTÉGRATRICE

Les pratiques de planification sont très développées en Rhône-Alpes, qu'elles soient stratégiques ou ciblées sur l'habitat. La planification doit se renouveler rapidement en intégrant les enjeux du développement durable. Les documents doivent ainsi devenir à la fois plus prescripteurs et exhaustifs, mais aussi plus intégrateurs et cohérents entre eux.

INTÉGRER LES DÉTERMINANTS DÉMOGRAPHIQUES

L'impact de la démographie se traduit surtout par l'augmentation du nombre de ménages et donc par des besoins en logements plus importants. D'ici 2040, Isère, Rhône, Haute-Savoie et Ain doivent héberger plus d'un million de nouveaux habitants soit les 3/4 des futurs Rhônalpins. Il faut anticiper les tendances en cours pour accueillir au mieux ces nouvelles populations tout en s'engageant dans une gestion durable et économe du foncier.

PERMETTRE L'ACCÈS AU LOGEMENT POUR TOUS

En matière d'habitat, l'action publique doit veiller à faciliter le parcours résidentiel de l'ensemble des ménages en favorisant le renouvellement urbain et la production de logements diversifiés et financièrement accessibles à tous. Pour ce faire, les pouvoirs publics doivent avant tout développer une stratégie foncière à long terme.

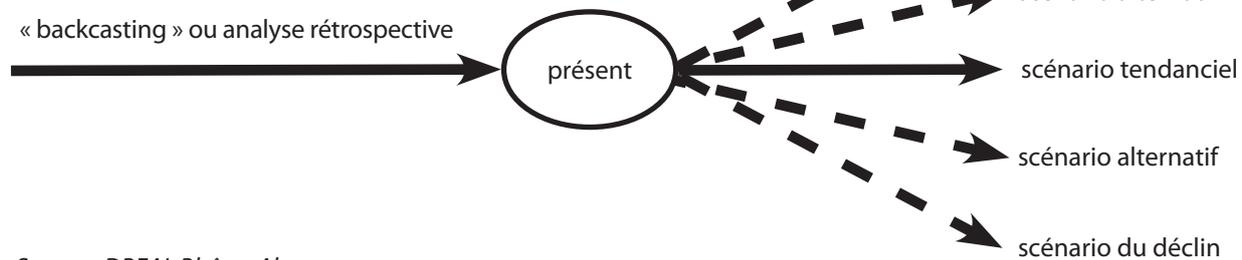
COMPRENDRE LES DÉTERMINANTS DES MARCHÉS FONCIERS

Le développement urbain engendre une pression sur les prix mais également des phénomènes de report des populations vers des secteurs plus éloignés des centres urbains et meilleurs marché. L'ambition d'une gestion durable du foncier doit conjuguer le développement d'une planification efficace avec la réponse aux besoins en logement de la population.

Conclusion

La prospective du présent :
« chercher dans le présent les transformations déjà à l'œuvre »

« backcasting » ou analyse rétrospective



Source : DREAL Rhône-Alpes



© Daniel Coutelier/METL-MEDDE

Et dans 10 ans, quel développement urbain en Rhône-Alpes ?

Le document « 36 cartes sur le développement urbain en Rhône-Alpes » invite à s'interroger sur le présent en présentant un regard rétrospectif sur la décennie passée.

Il invite aussi naturellement à prolonger la réflexion pour envisager des perspectives pour le futur. La prise de conscience des phénomènes en cours doit permettre en effet de pouvoir imaginer des scénarios d'inflexion ou de rupture, si les tendances à l'œuvre ne nous conduisent pas vers un avenir souhaitable.

Cette « **prospectivité du présent**¹ » éclaire et soulève de nombreuses questions sur l'avenir du territoire rhônalpin :

– Comment envisager l'accueil de population, 1,4 million d'habitants supplémentaires d'ici 2040 sans envisager une rupture dans les modes de conception de l'aménagement, de l'habitat, des activités économiques ou de loisirs et des déplacements ?

– Comment orienter l'urbanisation future pour préserver l'autonomie alimentaire et les circuits courts ?

– L'obsolescence prévisible de certains quartiers d'habitat pavillonnaire (souvent monofonctionnels et monogénérationnels) amènera-t-elle un jour à mettre en place une politique dédiée comme la politique de la ville ou les actions pour les copropriétés dégradées ?

– Quel sera l'impact de la hausse du coût de l'énergie sur les modes de vie actuels, en particulier dans le péri-urbain plus dépendant de la motorisation individuelle ?

– Comment la collectivité peut-elle intervenir efficacement sur l'aménagement lorsque les prix du foncier induisent des choix individuels compréhensibles mais qui ne vont pas dans le sens de l'intérêt collectif à moyen et long terme ?

– Comment parvenir à réguler la consommation foncière dans les espaces où la pression est importante, sans oublier de porter un regard attentif aux secteurs où la dynamique est plus diffuse ?

– ...

¹ Une prospective qui essaye à la fois d'anticiper, mais aussi de chercher dans le présent les transformations en cours.

Et dans dix ans...

