



**ETUDE DES
DYNAMIQUES
RÉSIDENTIELLES
ET DES MARCHÉS
IMMOBILIERS DU
TERRITOIRE DES
RIVES DU RHÔNE.**

Un territoire du SCOT
dynamique avec des
spécificités marquées en
termes de fonctionnement
des marchés immobiliers
locaux.

OCTOBRE 2022

INTRODUCTION

Le Syndicat Mixte des Rives du Rhône a finalisé au 1er semestre 2022 une étude sur les dynamiques résidentielles et les marchés immobiliers des Rives du Rhône lancée dans le cadre de la feuille de route sur la trajectoire « Zéro Artificialisation Nette » et conformément au plan de mandat.

Cette étude, réalisée par le cabinet ADEQUATION, s'est appuyée sur des données INSEE 2018, sur des données comparatives entre 2015 et 2021, et notamment sur la base de données exhaustives PERVAL acquises par le SMRR.

Ce document présente les principaux points de l'étude à retenir.

Étude complète et grille d'analyse des permis d'aménager et des permis de construire pour un projet de qualité à disposition sur le site Internet des Rives du Rhône



Les marchés immobiliers des Rives du Rhône

Vienne Condrieu Agglomération : un territoire dynamique, aux portes de la Métropole de Lyon, qui montre des signes de tension de marché ;

La CC du Pilat Rhodanien : une localisation stratégique à la frontière de plusieurs pôles d'emploi attirant aujourd'hui plutôt une clientèle en individuel ;

La CC Entre Bièvre et Rhône : une intercommunalité représentant le deuxième pôle d'emploi du Scot après la CA Vienne Condrieu Agglomération, bien connectée par le réseau ferroviaire et routier, et qui enregistre une forte dynamique ;

Annonay Rhône Agglo : un marché qui se structure progressivement y compris via la promotion immobilière même si les volumes sont encore contenus ;

La CC Porte de DrômArdèche : un marché encore fortement marqué par la maison individuelle et sur lequel le marché en promotion immobilière devra forcément rester cohérent avec les marchés connexes ;

La CC du Val d'Ay : un secteur à la croissance démographique et économique modérée, qui se traduit dans la dynamique du marché immobilier.

DYNAMIQUE RÉSIDENTIELLE

Le Syndicat Mixte des Rives du Rhône est un territoire de près de 280.000 habitants et 117.000 ménages répartis sur 152 communes dans 6 EPCI affichant un taux de croissance de 0.62% /an

Population

276 874 hab.
Gain annuel
+ 1 683 hab/an
Taux de variation
0,62 %/an

Ménages

117 422 men.
Gain annuel
+ 1 343 men/an
Taux de variation
1,18 %/an
Taille des ménages
2,31 pers/men

Logements

134 703 log.
Gain annuel
+ 1 711 log/an
Taux de variation
1,32 %/an

Familles

79 530 fam.
Gain annuel
+ 583 fam/an
Taux de variation
0,75 %/an

Emplois

93 806 emp.
Gain annuel
+ 314 emp/an
Taux de variation
0,34 %/an

Ind. conc. Emploi	0,83
Part de CSP+	15 %
Part de chômeurs	6 %
Revenu médian	2 822 €

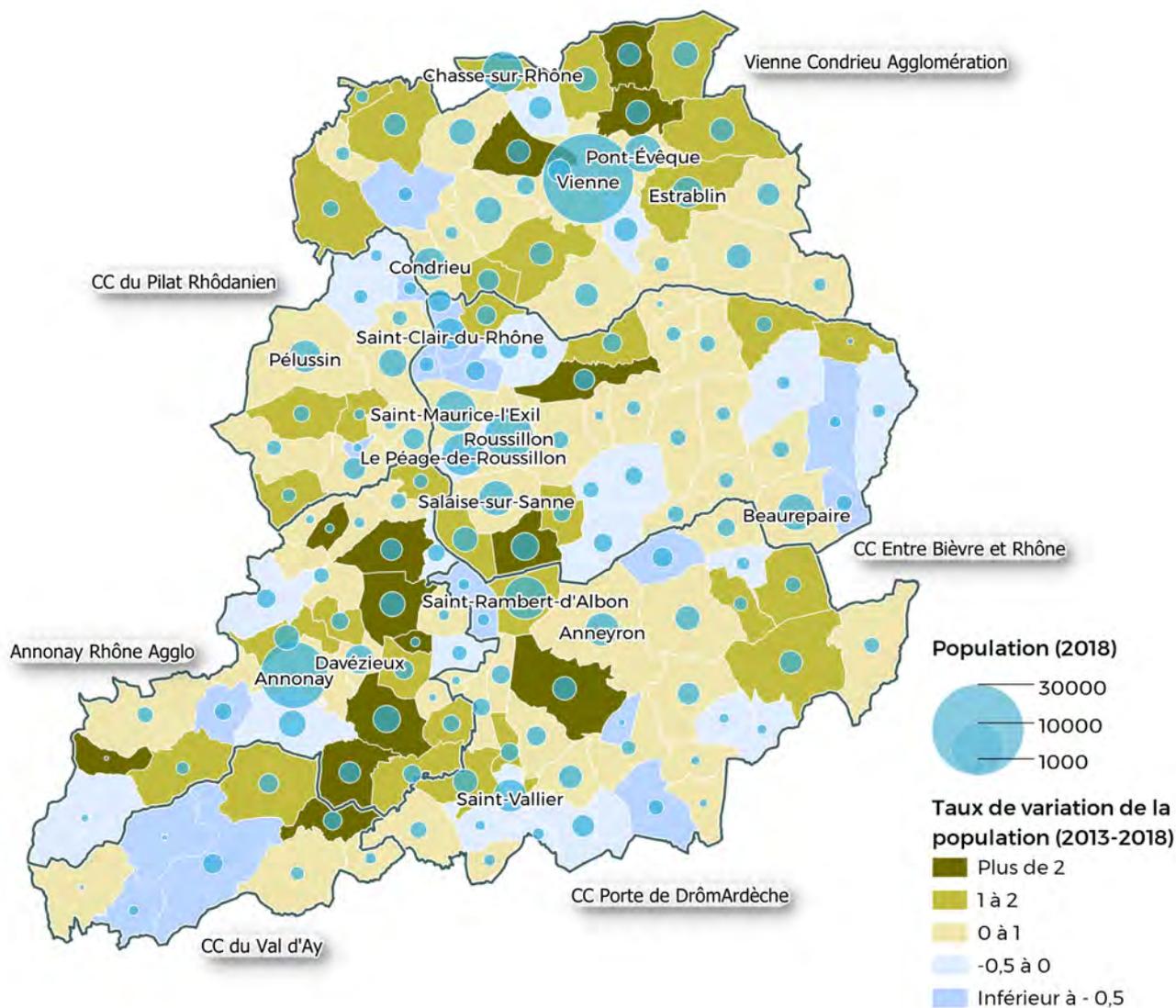
Nombre d'habitants et taux de variation :

Concentration de la population autour des pôles d'emplois locaux.

Un territoire qui a gagné près de 1.700 habitants/an entre 2013 et 2018, dont 40% sous l'impulsion de Vienne Condrieu Agglomération et plus de 1.300 ménages/an en moyenne.

Une croissance portée par les polarités de type agglomération et village avec une croissance démographique (2013-2018) plus forte pour les communes rurales.

Nombre d'habitants et taux de variation de la population

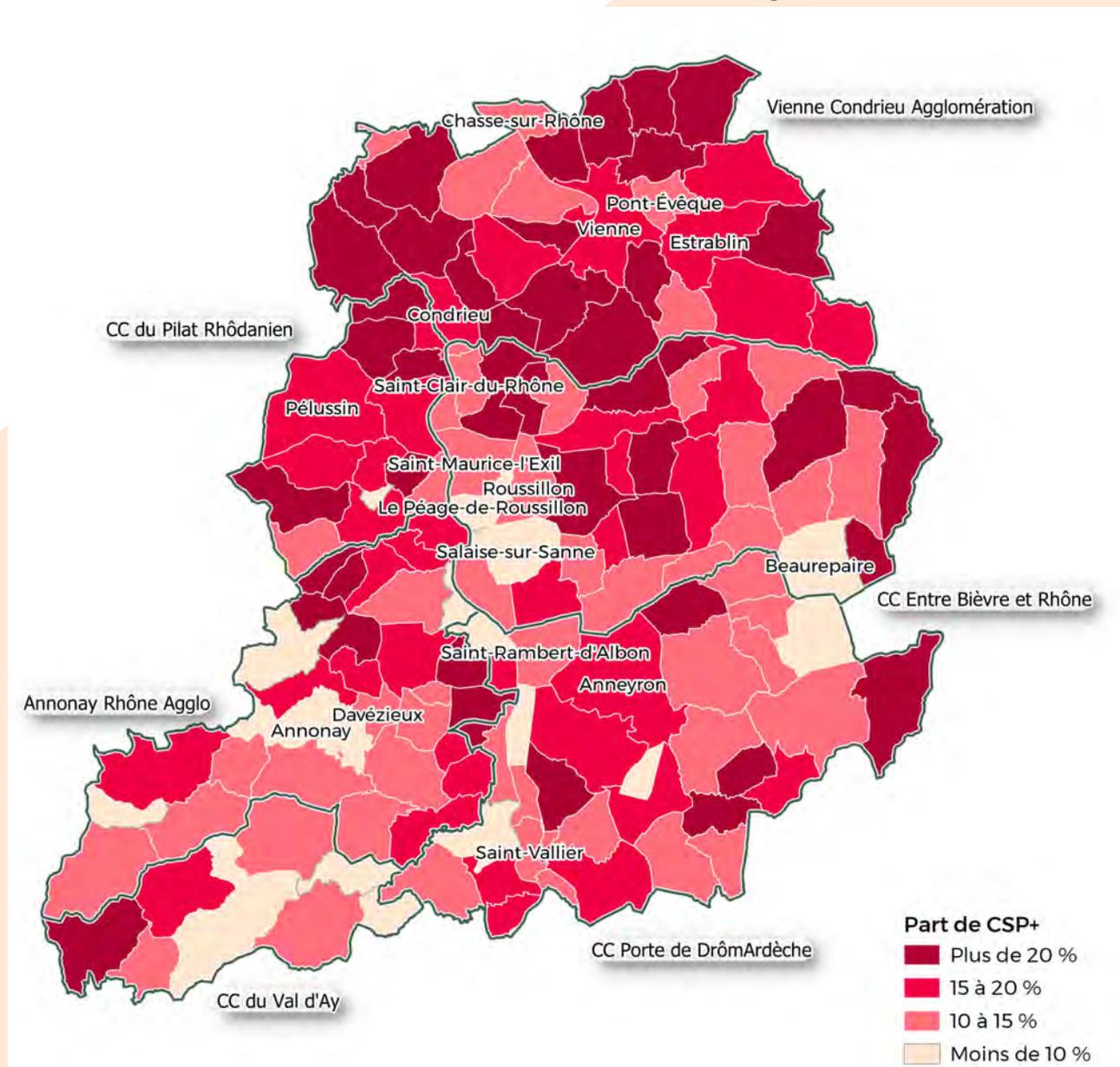


Source : INSEE 2019.

Revenus médians mensuels :

Une partie Nord du territoire qui bénéficie d'une attractivité supérieure, avec davantage de CSP+, et des revenus médians mensuels supérieurs à 3000€ pour de nombreuses communes.

Revenus médians mensuels des ménages



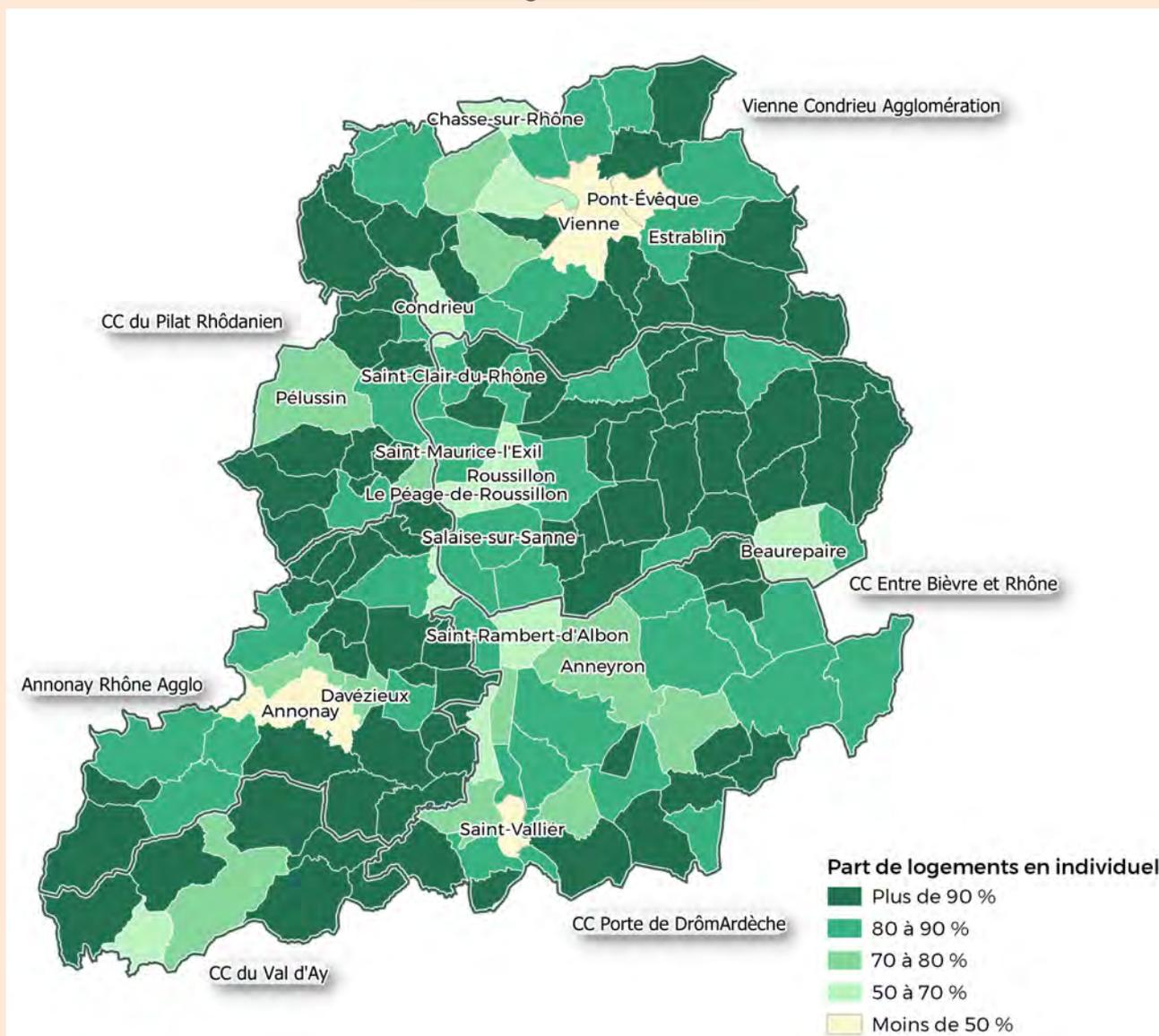
Source : INSEE 2019.

Offre de logements individuels :

Un parc de logements composé à près de 70% de maisons et qui compte près de 66% de ménages propriétaires de leur logement.

Une part en résidences secondaires plutôt minime en volumes et une part de logements vacants comparable globalement à celle de la région AURA (et en baisse progressive).

Part de logements individuels



Source : INSEE 2018.

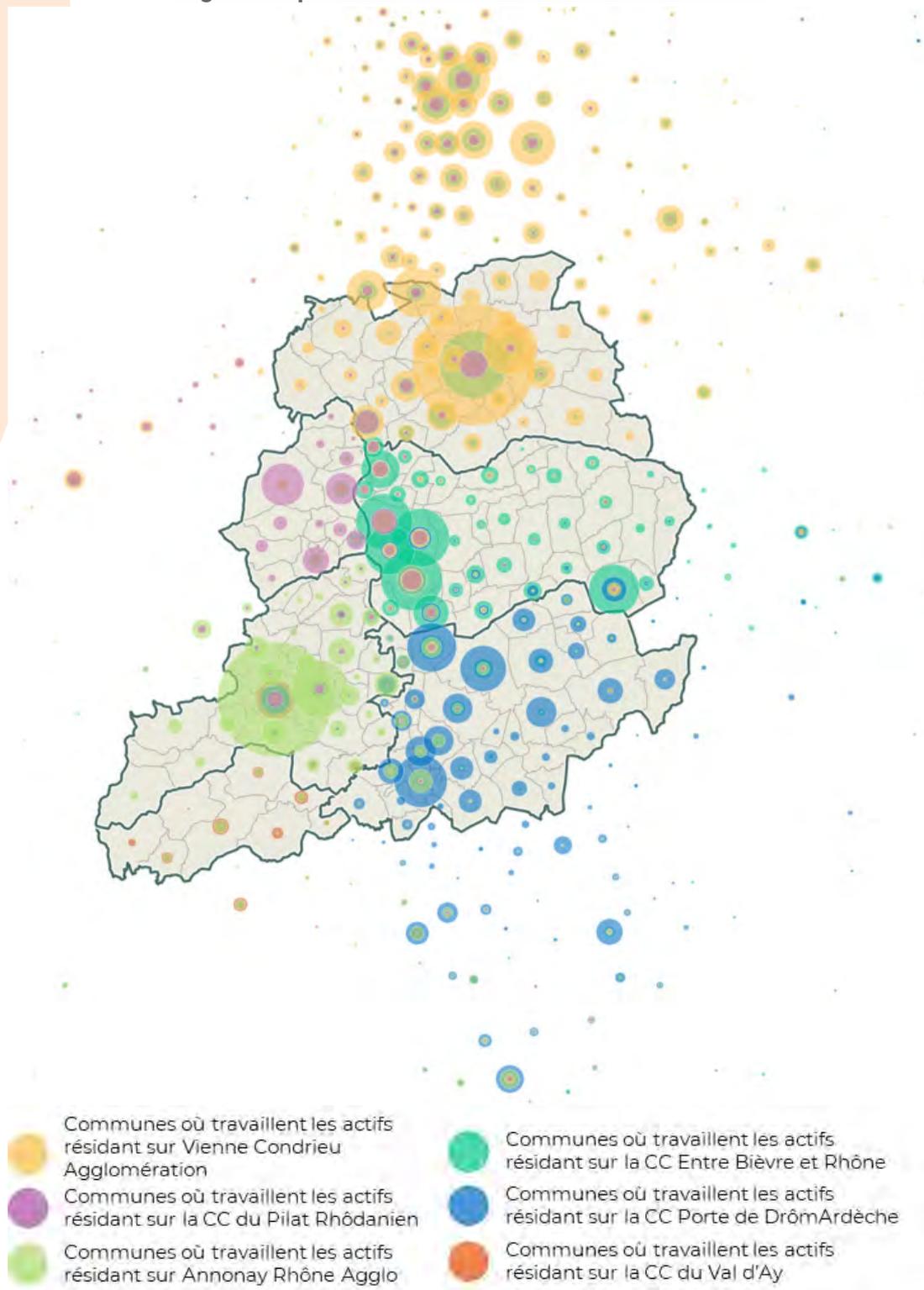
Migrations pendulaires :

Une dynamique économique positive entre 2013 et 2018 avec des emplois en progression (surtout sous l'impulsion de la CC entre Bièvre et Rhône).

0.8 emplois pour 1 actif occupé.

Des migrations pendulaires (INSEE 2018) qui témoignent de flux domicile-travail plutôt locaux avec également pour le nord et le sud du territoire une influence significative des pôles d'emploi à proximité (dont la Métropole de Lyon).

Migrations pendulaires des actifs des Rives du Rhône



Source : INSEE 2018. Cartes par EPCI en Annexe

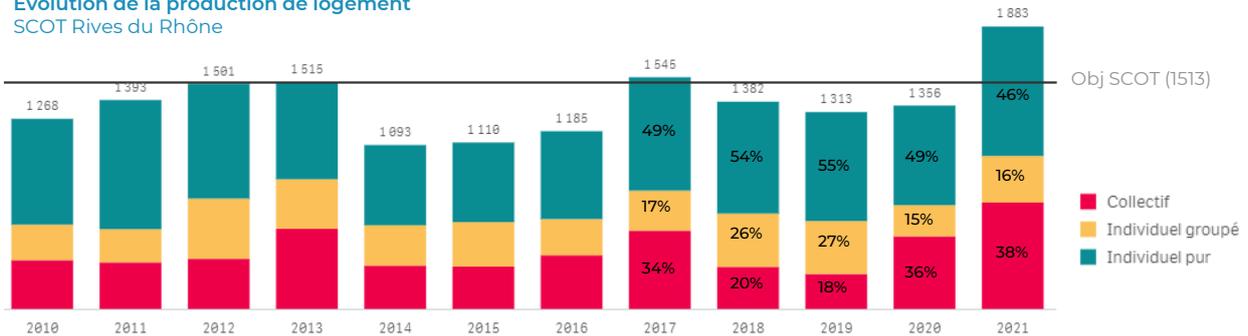
LES MARCHÉS IMMOBILIERS

Production annuelle moyenne de logements à l'échelle des Rives du Rhône :

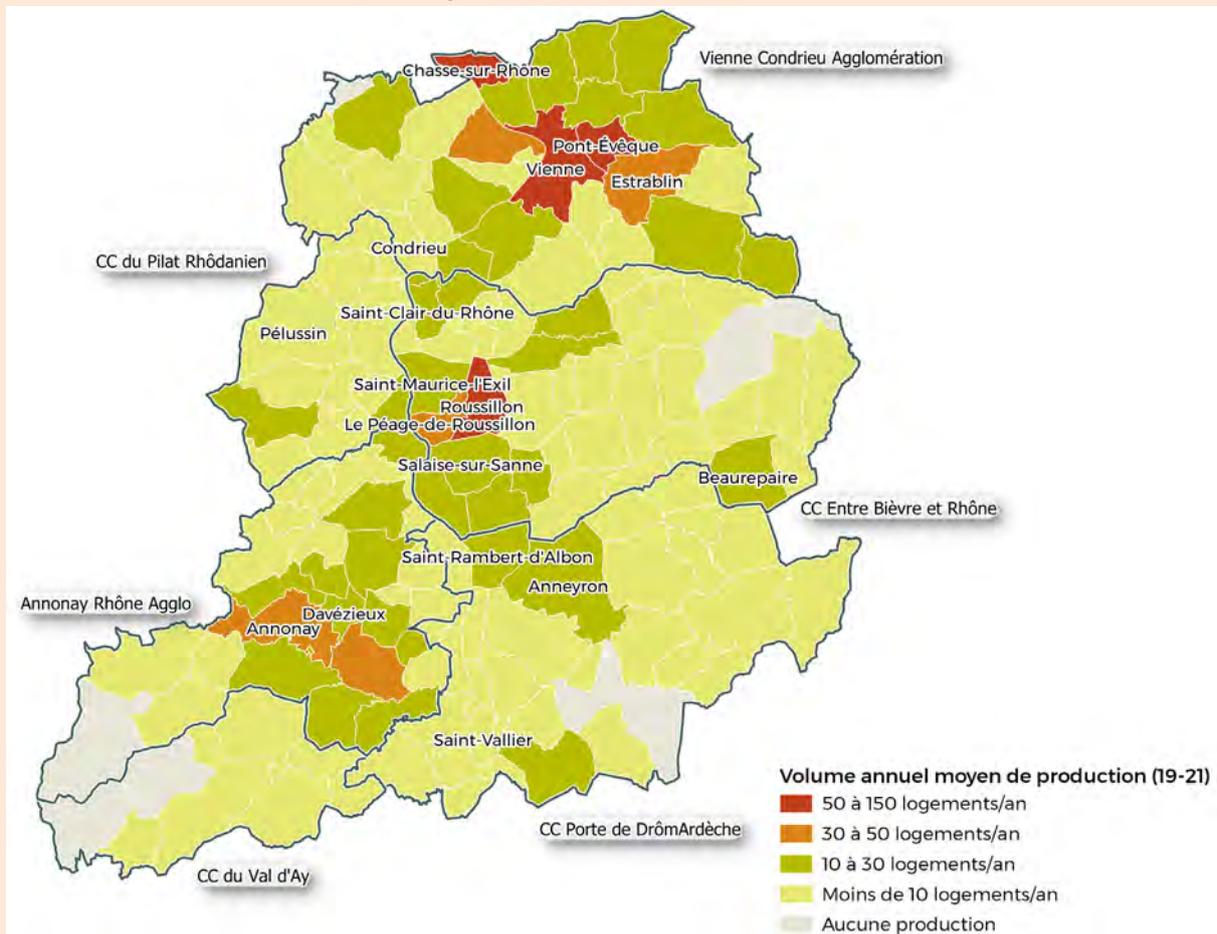
Une production de logements neufs en cohérence avec la croissance démographique et les objectifs du SCOT envisagés malgré des situations contrastées selon les territoires.

- Des difficultés à freiner la périurbanisation en raison d'une offre trop faible dans les centralités d'agglomération (où les modèles économiques des opérations restent à consolider).
- Une croissance démographique portée surtout par les communes de type « agglomération » mais aussi par les communes « village ».
- Un marché qui reste encore tourné sur la maison individuelle.
- Une demande qui reste bien présente avec des volumes de transactions qui progressent quelle que soit la forme urbaine (collectif, maison, lot à bâtir).

Evolution de la production de logement
SCOT Rives du Rhône

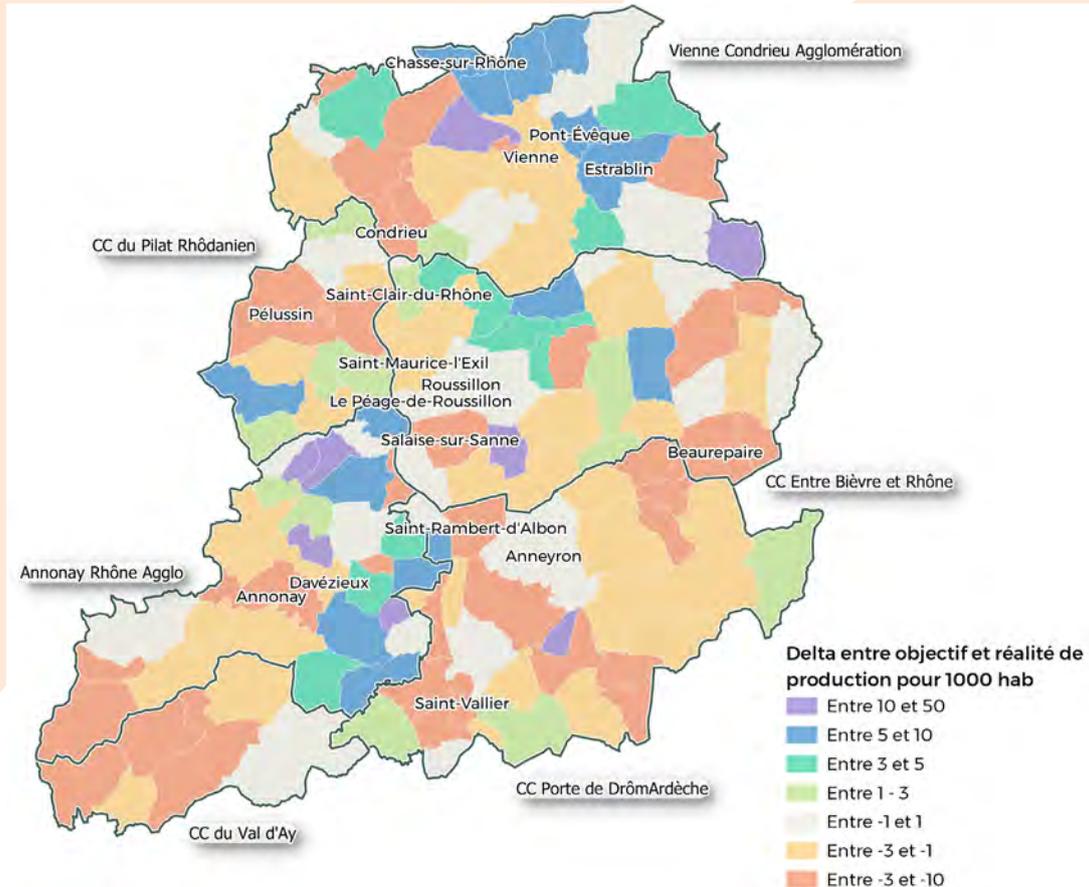


Production moyenne annuelle de logements 2019-2021



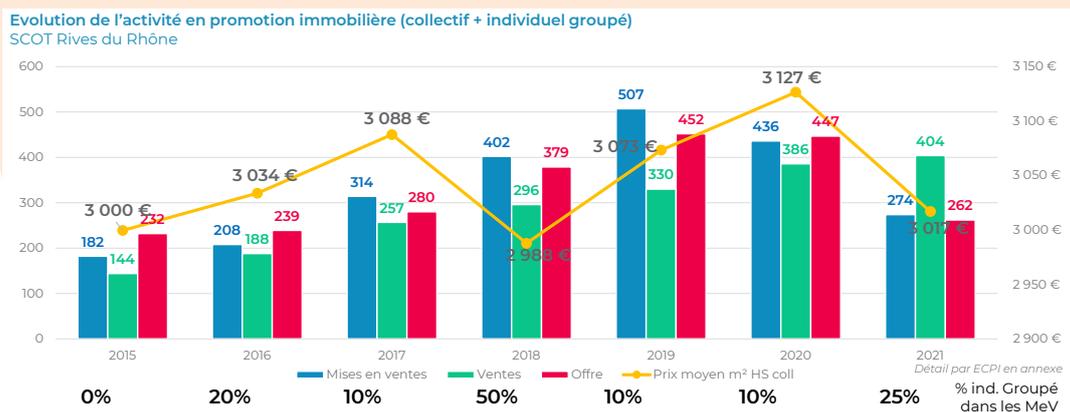
Source : Sitadel 2022, PC commencés, Neuf + Acquisition Amélioration, Hors RS, Date Réelle jusqu'en 2018 Date de Prise en compte 2019 - 2021

Delta entre objectif ratio de production pour 1000 habitants du Scot et ratio de production réelle pour 1000 habitants.

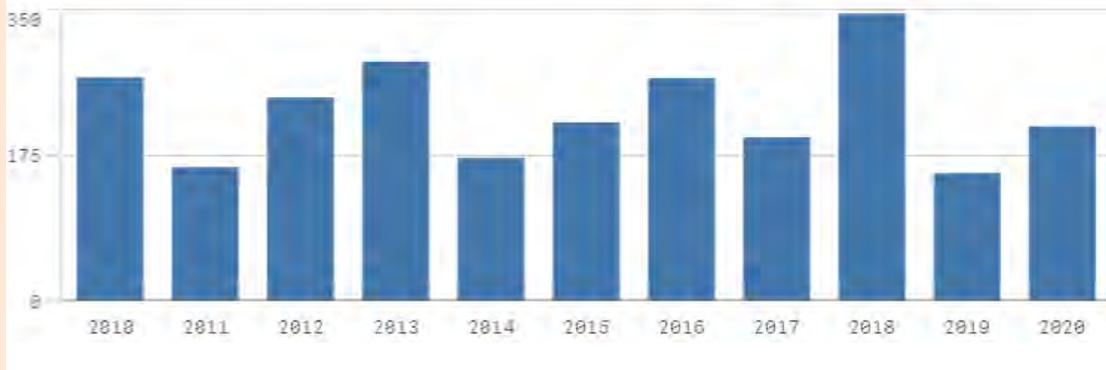


Source : Sitadel 2022, PC commencés, Neuf + Acquisition Amélioration, Hors RS, Date Réelle jusqu'en 2018 Date de Prise en compte 2019 – 2021. Données SCOT

- Une prédominance dans les acquéreurs d'une clientèle d'actifs entre 20 et 50 ans, issue de CSP plutôt variées.
- Une influence plus ou moins forte des pôles d'emploi situés à proximité sur les marchés immobiliers au regard de la provenance géographique des acquéreurs, pouvant impacter les migrations pendulaires et résidentielles.
- Plusieurs indicateurs, témoins d'une tension du marché en neuf qui commence à s'observer :
 - Un stock d'offre neuve qui baisse quasiment partout et la crise/pénurie actuelle pourrait aggraver la donne...
 - Un marché du Logement Locatif Social également en « perte de vitesse » pouvant inquiéter quant à l'offre future proposée aux classes « modestes ».
 - Des prix qui connaissent une tendance haussière mais qui restent encore cohérents avec le budget des ménages locaux.



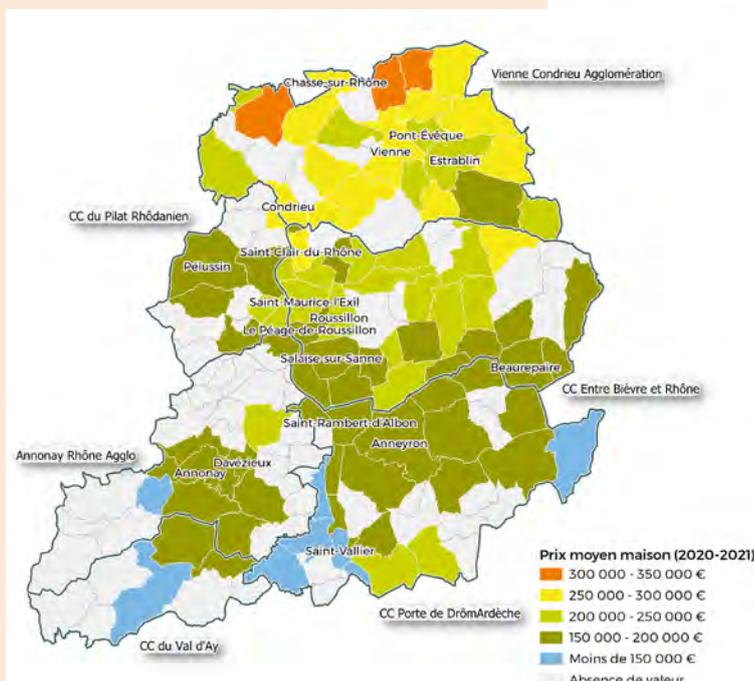
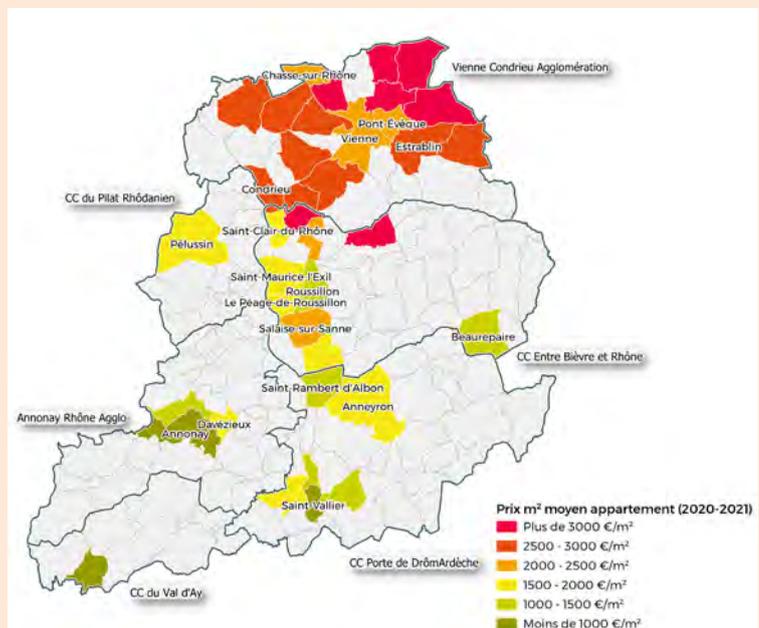
Evolution des livraisons de logements locatifs sociaux SCOT Rives du Rhône



- Des différences marquées entre les territoires qu'il s'agisse des volumes de vente ou des prix pratiqués, l'essentiel de l'activité du marché immobilier en volumes restant encore prédominant sur Vienne Condrieu Agglomération.

Prix moyen en m² des appartements anciens en 2020-2021 (à droite)

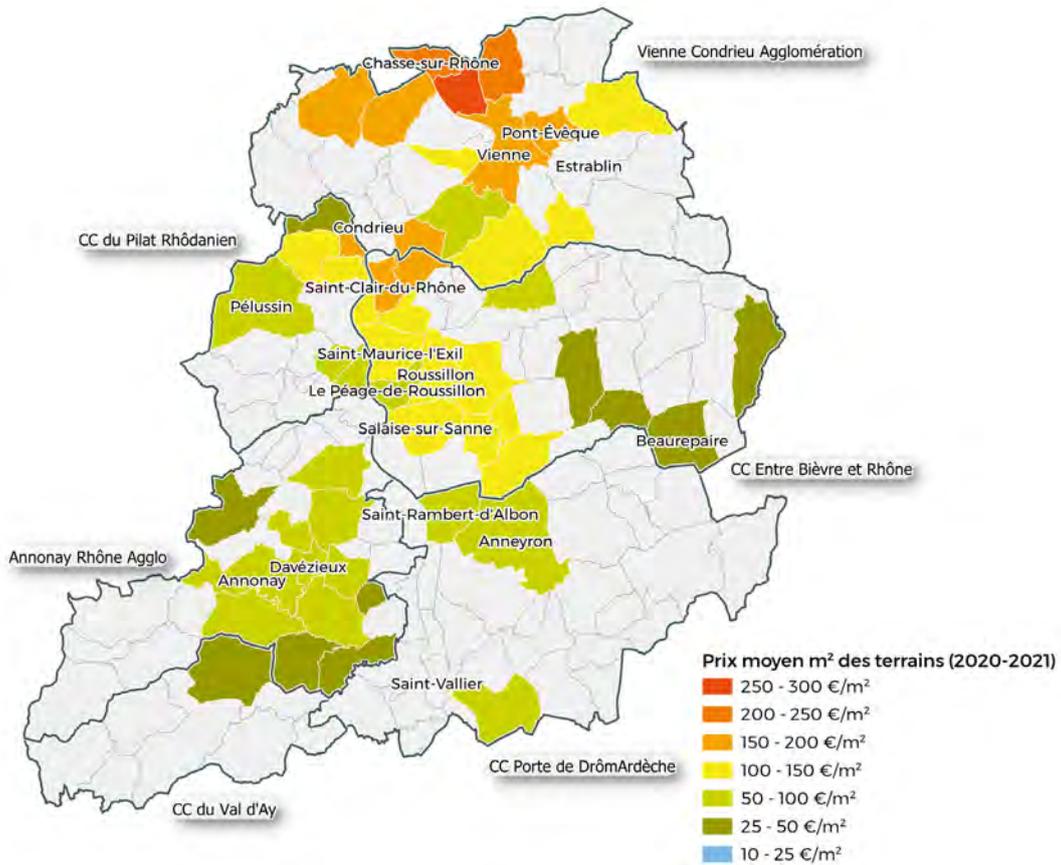
Source : données PERVAL



Prix moyen des maisons de 80 à 120 m² en 2020-2021 (à droite)

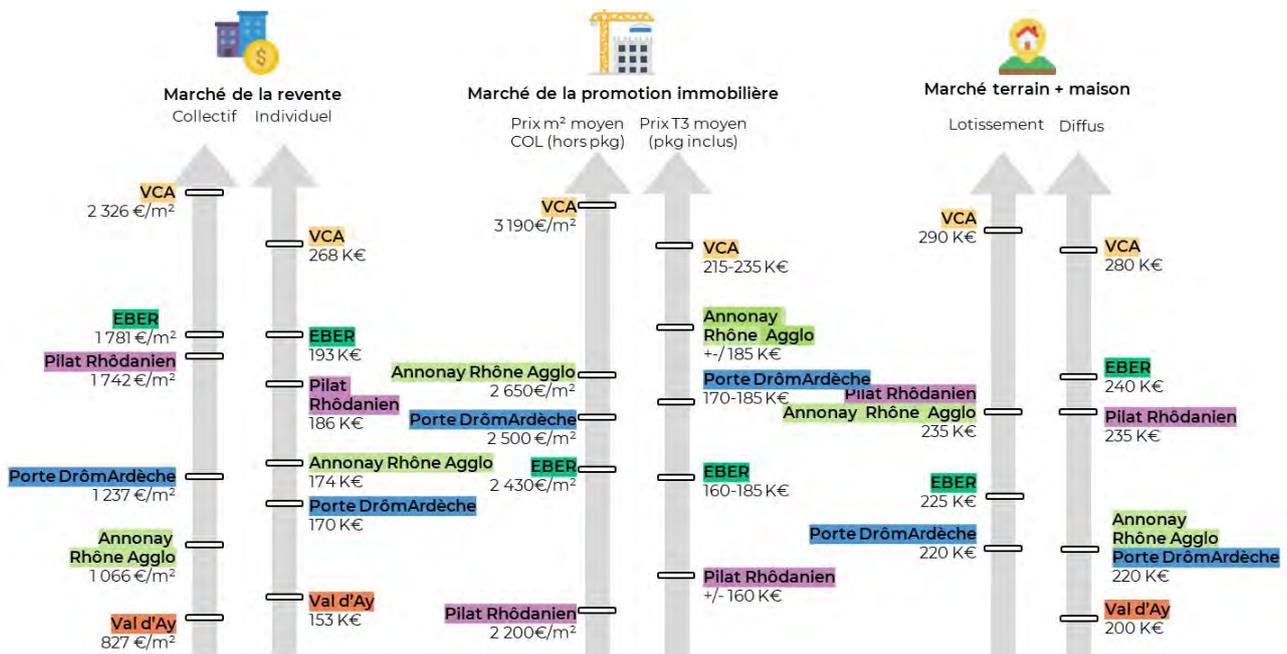
Source : données PERVAL

Prix moyen au m² pratiqués pour les terrains en 2020-2021 (à gauche)



Source : données PERVAL

- Une articulation à trouver entre les formes urbaines mais aussi les segments de marché (LLS, accession abordable, accession libre) afin de répondre aux enjeux de parcours résidentiels sur le territoire tout en tenant compte des réalités économiques de sortie des opérations.





SYNDICAT MIXTE DES RIVES DU RHÔNE

Espace Saint-Germain, bâtiment L'Orion

30, Avenue Général Leclerc

38200 VIENNE

.....

T. 04 74 48 64 71 / contact@scot-rivesdurhone.com

.....

scot-rivesdurhone.com