

Le rural reste un espace de résidence pour un Rhônalpin sur cinq

Un Rhônalpin sur cinq habite dans l'espace rural. L'habitat rural se concentre pour l'essentiel dans la périphérie des plus grandes aires urbaines, dans des logements individuels, de bonne qualité, plutôt vastes. La diversité des profils des ménages est moins marquée dans l'espace rural que dans les villes, avec de nombreux couples de cinquantenaires mariés aux revenus proches de la médiane régionale, ce qui pourra se traduire à termes par des problématiques liées au vieillissement de ces espaces. Dans les territoires les plus éloignés des villes, l'habitat rural est peu dense. Les populations, souvent âgées et disposant de revenus en moyenne plus faibles, y résident dans des logements de qualité parfois médiocre. De nombreux logements sont vacants dans la périphérie des bourgs ruraux ou les communes multipolarisées.

Des problématiques spécifiques dans les différents territoires de l'espace rural

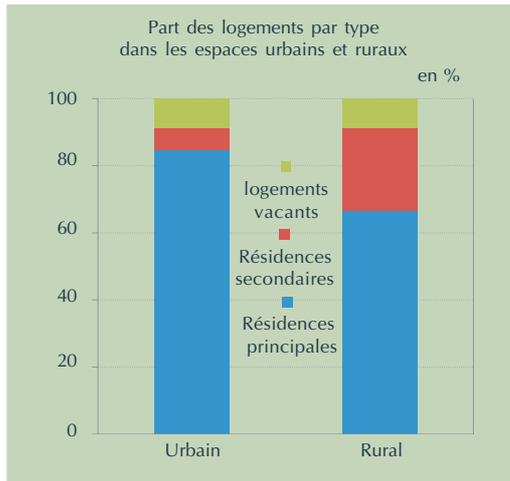
Pour caractériser l'habitat rural par rapport à l'habitat en ville, on utilise ici le Fichier des Logements par commune (Filocom) des services fiscaux (DGFiP) qui permet, à travers une analyse statistique, de dessiner un panorama récent, au 1^{er} janvier 2013, du parc de logements et des ménages qui y vivent.

Toutefois, afin d'éviter des clichés, il a semblé indispensable de redécouper le territoire rural en fonction de sa proximité ou de son éloignement avec les pôles urbains. C'est pourquoi des éclairages particuliers sont souvent apportés sur les communes rurales proches des grandes aires urbaines, celles qui se trouvent en périphérie des bourgs ruraux et celles qui restent isolées, éloignées de l'influence urbaine.

Ainsi, au sein de l'espace rural selon la définition retenue pour cette publication ont été définies trois zones distinctes reposant sur les aires urbaines 2010 :

- les communes rurales appartenant à la couronne d'un grand ou moyen pôle et les communes multipolarisées des grandes aires urbaines ;
- les communes rurales appartenant à la couronne d'un petit pôle et les autres communes multipolarisées ;
- les communes rurales isolées, hors influence des pôles.

**DES RÉSIDENCES PRINCIPALES QUI RESTENT MAJORITAIRES
DANS LES LOGEMENTS DE L'ESPACE RURAL**



Source : Rhône-Alpes au 01/01/2013, source SOeS-DREAL d'après DGFIP-Filocom

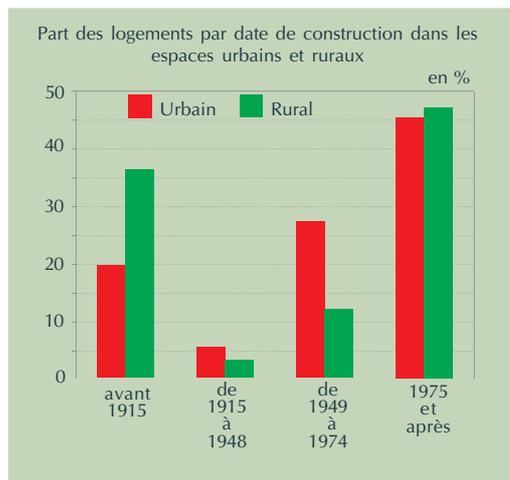
Un parc de logements qui continue à se développer

Un cinquième des logements de Rhône-Alpes sont situés en zone rurale. Le parc de logements de cet espace reste pour l'essentiel dédié à un habitat permanent. Sur 748 000 habitations, 497 000 sont habitées en permanence, soit les deux tiers des logements (66 %). Ces habitations¹ se répartissent sur 70 % de la surface de la région et la densité n'est que de 25 logements au km² dans les communes rurales contre 208 dans l'espace urbain.

Cette faible densité résulte de la géographie régionale qui comporte en effet d'importants massifs de montagne, peu habités et pour certains totalement préservés de l'urbanisation comme les Parcs Nationaux de la Vanoise et des Écrins. Un quart des habitations sont des résidences secondaires. La part des logements vacants est identique entre les villes et les campagnes (9 %).

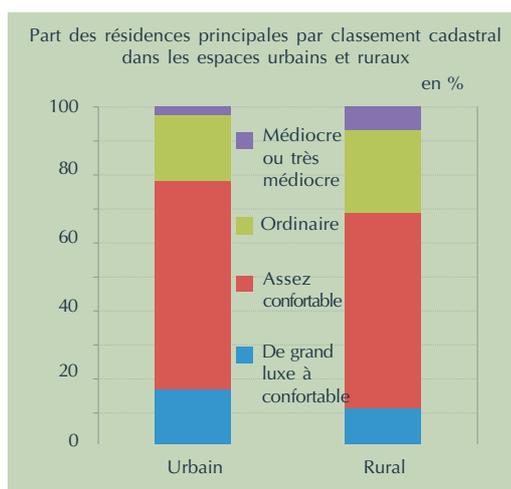
Dans l'espace rural, une part importante des logements date de plus d'un siècle, 36 % ayant été construits avant 1915, une caractéristique qui ne correspond qu'à 20 % des logements des espaces urbains. Inversement, au milieu du XX^e siècle, les espaces ruraux n'ont pas connu la forte croissance de la construction observée en ville : 16 % des logements des communes rurales ont été construits de 1915 à 1974, contre 33 % dans les espaces urbains. En revanche, au cours des quarante dernières années, le développement de l'habitat s'est fait à parts égales dans les espaces ruraux et urbains, avec une proportion semblable de logements construits au cours de cette période (respectivement 47 % et 46 %). Toutefois, au cours des dernières années, les espaces ruraux ont joué un rôle de caisse de résonance des retournements conjoncturels de l'immobilier. Ainsi, de 1988 à 1993, la baisse des mises en chantier de logements a été plus violente dans l'espace rural (- 11 % par an contre - 8 % en ville). Ensuite, jusqu'en 2005, la reprise a été plus sensible dans l'espace rural avec une croissance annuelle de + 8 % (+ 4 % dans l'espace urbain). Depuis cette date, la diminution annuelle des mises en chantier de maisons et d'appartements s'établit à - 9 % dans l'espace rural contre - 3 % en ville.

PLUS DE LOGEMENTS ANCIENS DANS LE PARC RURAL



Source : Rhône-Alpes au 01/01/2013, source SOeS-DREAL d'après DGFIP-Filocom

**UN HABITAT PARFOIS MOINS CONFORTABLE
DANS L'ESPACE RURAL**



Source : Rhône-Alpes au 01/01/2013, source SOeS-DREAL d'après DGFIP-Filocom

Des résidences principales plus spacieuses car très majoritairement en maisons individuelles, mais moins confortables

Si la plupart des résidences principales de l'espace rural sont des maisons individuelles (81 %), l'habitat collectif reste significatif (19 %).

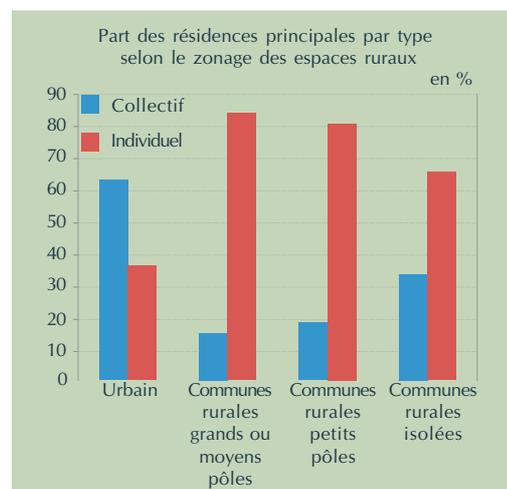
Habitant plus fréquemment en maison individuelle qu'en appartement, les ménages de l'espace rural disposent en moyenne de logements plus grands. En effet, la surface des résidences principales en individuel est généralement supérieure à celle des appartements. Si les maisons de l'espace rural offrent une surface moyenne identique à celle des villes (108 m²), les appartements sont légèrement plus spacieux dans l'espace urbain (70 contre 66 m²).

Essentiellement en individuel, les résidences principales des espaces ruraux sont en moyenne d'une moindre qualité que celles des villes. Les logements luxueux ou simplement confortables² représentent 8 % des ré-

sidences principales de l'espace rural contre 17 % en ville. À l'autre extrême, 4 % des résidences principales sont de qualité médiocre ou très médiocre, contre 1 % en ville. Ces logements, que l'on qualifiera ici de dégradés, représentent 19 600 habitations dans l'espace rural de Rhône-Alpes. Il s'agit pour l'essentiel de maisons (87 %). Ce sont des logements anciens : 89 % des résidences principales dégradées de l'espace rural ont plus de 100 ans, alors que seulement 35 % des résidences principales de l'espace rural datent de cette époque. Il s'agit la plupart du temps de petits logements, à 80 % de 3 pièces ou moins, ce qui n'est le cas que de 34 % des résidences principales de l'espace rural.

5 % des résidences principales de l'espace rural n'ont aucun confort, soit ni baignoire, ni douche, ni WC, alors que seulement 2 % sont dans ce cas en ville, selon les informations des services fiscaux qui sous-

**PLUS DE COLLECTIF
DANS LES COMMUNES RURALES ISOLÉES**



Source : Rhône-Alpes au 01/01/2013, source SOeS-DREAL d'après DGFIP-Filocom

estiment toutefois le confort des logements anciens. Seuls 75 % des résidences principales sont tout confort, avec baignoire ou douche, WC et chauffage central, un pourcentage qui atteint 85 % en milieu urbain.

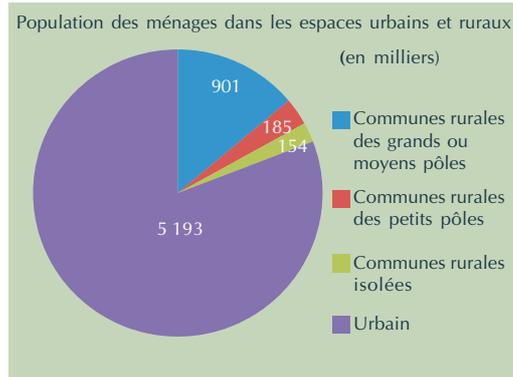
Les maisons plus fréquentes autour des grandes agglomérations

Le confort varie selon le type de résidence et l'âge des logements. L'espace rural des grands et moyens pôles se caractérise par l'importance de l'habitat individuel (84 % des résidences principales contre 74 % dans le reste de l'espace rural). Ces maisons sont plutôt confortables (75 % contre 67 % en ville) et assez récentes. 59 % d'entre elles ont en effet moins de 45 ans contre 50 % dans le reste de l'espace rural. Les appartements sont soit très récents, soit très anciens. 25 % d'entre eux ont été construits après 2000, contre 15 % dans le reste de l'espace rural, mais 34 % des appartements ont plus de 100 ans. Ce pourcentage n'est que de 28 % dans le reste de l'espace rural. Sans être de grande qualité, ces appartements sont considérés comme assez confortables à 69 % contre 61 % dans le reste de l'espace rural.

L'habitat des communes rurales des petits pôles est particulièrement sous-qualifié. La plus grande partie reste constituée de maisons (81 %) souvent anciennes et d'un confort précaire. Même constat côté appartements : 38 % ont plus de 100 ans contre 30 % dans le reste de l'espace rural, avec une qualité globale souvent ordinaire, médiocre ou très médiocre (38 % contre 28 % dans le reste de l'espace rural).

Dans les communes isolées, le tourisme de masse modifie le profil du parc de résidences principales. En effet, le nombre d'appartements particulièrement élevé s'explique par la présence de stations de ski dans ce zonage : 34 % des résidences principales sont des appartements, contre 16 % dans le reste de l'espace rural. Ces logements ne sont ni très récents ni très anciens. 57 % d'entre eux datent en effet de la période de 1949 à 2000, contre 34 % dans le reste des communes rurales. Ce sont souvent des logements de grande qualité, 11 % d'entre eux étant considérés comme confortables ou plus, un classement qui ne concerne que 3 % des appartements du reste de l'espace rural. Les maisons restent cependant majoritaires parmi les résidences principales, mais elles sont en revanche souvent anciennes. 53 % d'entre elles sont antérieures à 1967 contre 42 % dans le reste de l'espace rural, et nombre d'entre elles sont de qualité médiocre ou très médiocre (14 % contre 10 % dans le reste de l'espace rural).

PRÈS D'UN RHÔNALPIN SUR CINQ DANS L'ESPACE RURAL



Source : Rhône-Alpes au 01/01/2013, source SOeS-DREAL d'après DGFIP-Filocom

L'espace rural habité par les ménages mariés d'âge intermédiaire

Un Rhônalpin sur cinq vit en milieu rural, le plus souvent en périphérie des grandes agglomérations. L'espace rural accueille 494 000 ménages fiscaux (pour 2 220 000 en milieu urbain) ce qui correspond, selon cette source, à 1 240 000 habitants (pour 5 190 000 en milieu urbain). L'espace rural regroupe donc une population presque équivalente à celle du Grand Lyon. L'habitat se concentre principalement dans les communes rurales des grands et moyens pôles. Plus de 900 000 habitants, soit 73 % de la population des ménages fiscaux de l'espace rural rhônalpin, y sont dénombrés. Plus de 185 000 habitants résident dans les communes rurales des petits pôles (15 %). 153 000 habitants seulement sont dispersés dans des communes isolées (12 %).

Les habitants des zones rurales sont souvent plus âgés que ceux des villes. En effet, les jeunes ménages de moins de 39 ans, à l'issue de leur formation initiale puis en début d'activité, sont particulièrement nombreux dans les espaces urbains où ils représentent 25 % des ménages fiscaux, contre 20 % dans les espaces ruraux. Une partie importante des ménages plus avancés dans la vie, de 40 à 74 ans, est installée dans les espaces ruraux. Cette part représente 65 % des ménages contre 59 % dans les villes. C'est à partir

Le logement

de 75 ans que la part des ménages âgés redevient équivalente entre les villes et les campagnes (16 % et 15 %).

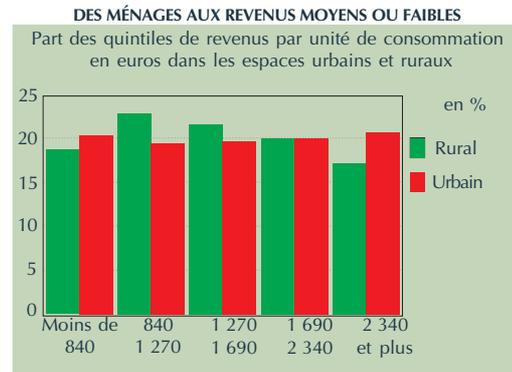
Plus les communes sont éloignées des pôles urbains, plus la moyenne d'âge des ménages est élevée. L'âge moyen varie selon la localisation, de 54 ans pour les communes rurales des grands et moyens pôles à 56 ans pour les communes rurales des petits pôles et 58 ans pour les communes isolées.

Correspondant à des ménages plus avancés dans leur cycle de vie, les familles des espaces ruraux comptent un peu plus de personnes que celles des villes : 2,5 personnes contre 2,3. Mais la taille des ménages évolue aussi selon la localisation. Le rural le plus proche des villes regroupe davantage de familles, à l'inverse du rural isolé où les personnes seules sont plus nombreuses (les tailles de ménages sont respectivement de 2,6 et de 2,2).

La situation matrimoniale des ménages donne une illustration de cet écart entre les milieux urbain et rural. Les personnes de référence des ménages urbains, plus jeunes, sont plus souvent célibataires (28 % contre 24 %). Plus âgés que les ménages célibataires, les ménages mariés sont plus nombreux en milieu rural (50 % contre 42 %). En revanche, les personnes divorcées, plus fréquentes dans les âges intermédiaires, pourraient être plus nombreuses dans les espaces ruraux où ces tranches d'âge sont mieux représentées ; or c'est dans les espaces urbains que la part des ménages divorcés est la plus importante (16 % contre 12 %).

Dans ce domaine également, le territoire rural n'est pas uniforme. Dans les communes rurales des grands et moyens pôles, les ménages les plus nombreux sont les ménages mariés (52 % pour une moyenne de 50 % dans l'espace rural), voire pacésés (4 % pour une moyenne de 3 %). Alors que dans les communes isolées, ce sont les ménages de célibataires (29 % contre 24 % dans l'ensemble de l'espace rural) et de veufs ou veuves (14 % contre 11 %) qui sont plus fréquents.

Plusieurs facteurs peuvent contribuer à expliquer un nombre de personnes par ménage légèrement plus élevé dans le rural. Des familles nombreuses ont pu y trouver à moindre coût des logements en maison individuelle, donc plus spacieux qu'en ville. Les résiden-



Source : Rhône-Alpes au 01/01/2013, source SOeS-DREAL d'après DGFIP-Filocom

ces principales font en effet en moyenne 101 m² dans l'espace rural, contre 82 m² dans les villes, de sorte que la surface habitable par personne reste plus importante dans l'espace rural : 40 m² contre 36. Par ailleurs, ces ménages d'un âge intermédiaire comportent souvent des enfants à charge habitant indépendamment mais rattachés fiscalement au foyer de leurs parents, qui sont comptabilisés dans cette statistique. Enfin les ménages divorcés, correspondant à des ménages de taille inférieure, sont plus nombreux à habiter en ville.

Des ressources qui diminuent avec l'éloignement des grands pôles urbains

Globalement, les revenus moyens des ménages ruraux sont très proches de ceux des villes (3 370 euros bruts par mois en milieu rural pour 3 340 euros dans l'espace urbain). L'utilisation d'une répartition des ménages selon leurs revenus par unité de consommation³ (UC) en quintiles, soit cinq groupes totalisant chacun 20 % des foyers régionaux, permet de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Ainsi, le revenu fiscal médian par UC, qui partage les ménages rhônalpins en deux groupes identiques, est de 1 470 euros par mois en Rhône-Alpes. Ce revenu est supérieur au revenu médian national par UC (1 410 euros).

La dispersion des revenus est plus faible en milieu rural qu'en milieu urbain. Les ménages des espaces

Le logement

ruraux se situent plutôt dans les tranches de revenus basses et intermédiaires de la région Rhône-Alpes. Ainsi, 44 % des ménages ruraux relèvent des deuxième et troisième quintiles, au lieu de 40 % au niveau régional ; leurs revenus se situent donc entre 840 euros et 1 690 euros par mois et par unité de consommation. Ces quintiles sont sur-représentés en milieu rural. Les situations de revenu les plus extrêmes, grande pauvreté et surtout forte richesse, sont un peu moins présentes dans l'espace rural. En effet, 19 % seulement des ménages disposent de revenus par UC inférieures au premier quintile régional, soit moins de 840 euros par mois et par UC. En référence, le seuil de pauvreté, fixé à la moitié de la médiane* des revenus par unité de consommation, est en Rhône-Alpes de 730 euros par personne et par mois.

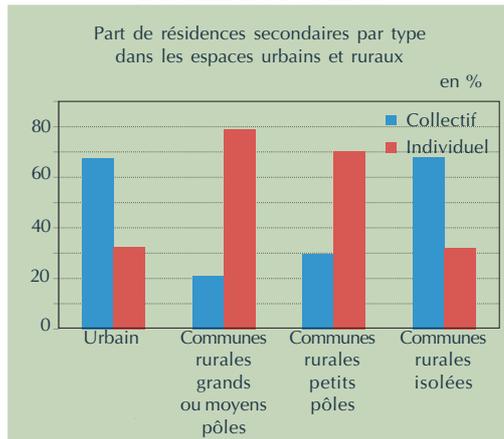
De même, le cinquième quintile régional, correspondant aux familles les plus aisées, ne permet de regrouper que 17 % des ménages ruraux, avec un revenu supérieur à 2 340 euros par mois et par UC.

Dans l'espace rural, plus les communes sont éloignées des plus grands pôles urbains, plus les ressources moyennes des ménages diminuent ; ce constat est cohérent avec l'âge plus élevé dans ces communes et la présence dans leur population de nombreux titulaires de petites retraites. Les communes rurales des grands et moyens pôles urbains regroupent davantage de ménages de niveau de ressource intermédiaire, alors que les communes isolées concentrent plus de ménages très pauvres. En effet un ménage sur deux perçoit un revenu inférieur à 1 270 euros par mois et par unité de consommation, un plafond qui atteint 840 euros pour 27 % des ménages (contre 20 % au niveau régional).

La part de ces ménages très pauvres dans les communes rurales des petits pôles est proche de celle du niveau régional (21%).

L'offre locative est faible dans l'espace rural, notamment dans le domaine du locatif social public, et peut sembler insuffisante au regard des revenus relativement modestes des ménages de ces territoires. Les propriétaires occupants aux plus faibles revenus peuvent bénéficier des aides de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) pour améliorer leur logement sous conditions de ressources. Ceux qui n'ont pas les moyens

LES RÉSIDENCES SECONDAIRES DES COMMUNES RURALES ISOLÉES ESSENTIELLEMENT EN COLLECTIF



Source : Rhône-Alpes au 01/01/2013, source SOeS-DREAL d'après DGFIP-Filocom

d'entretenir leur logement, n'ont guère d'autre possibilité que de devenir locataires, le plus souvent dans une commune plus urbaine, ce qui leur permet de bénéficier des aides personnelles au logement. C'est en particulier le cas des ménages divorcés qui sont moins présents dans ces territoires. Le parc public des bailleurs et des collectivités représente 6 % des ménages de l'espace rural, contre 18 % en ville. Le parc locatif privé est moins développé dans l'espace rural que dans les villes (15 % contre 25 %). Ainsi, les propriétaires occupants constituent plus des trois quarts des ménages (77 %), contre un peu plus de la moitié en ville (55 %).

Des résidences secondaires en individuel sauf en montagne

Dans l'espace rural, une habitation sur quatre est une résidence secondaire, ce qui représente un parc total de 187 000 logements.

Si les résidents permanents du milieu rural habitent en grande majorité (81 %) en maison, ce n'est pas le cas des vacanciers dont beaucoup logent en collectif. En effet, les résidences secondaires sont pour moitié des appartements.

La part importante du collectif dans les résidences secondaires est une conséquence du tourisme de

Le logement

masse. Cet habitat collectif est la règle dans les stations de montagne de Rhône-Alpes, caractéristique partagée avec d'autres régions touristiques telles que Provence-Alpes-Côte d'Azur ou Languedoc-Roussillon.

La surface moyenne des résidences secondaires est plus faible dans l'espace rural que dans les communes urbaines, en individuel (89 contre 99 m²) comme en collectif (40 contre 49 m²).

Ce différentiel se retrouve en nombre de pièces : 54 % des résidences secondaires ont au plus 3 pièces dans l'espace rural contre 44 % dans les communes urbaines. Les appartements sont particulièrement petits avec 73 % des résidences secondaires de l'espace rural ayant une ou deux pièces, contre 63 % dans les résidences secondaires des communes urbaines.

Les communes rurales des grands et moyens pôles comptent très peu de résidences secondaires (12 % contre 43 % dans le reste de l'espace rural). La plupart de ces habitations sont des maisons (79 % contre 39 % dans le reste de l'espace rural). Les résidences secondaires individuelles ont souvent une surface confortable (91 contre 87 m²). Les résidences secondaires en collectif sont de taille supérieure à celle du reste de l'espace rural (47 contre 39 m²).

Dans les communes rurales des petits pôles, la part

des résidences secondaires est un peu plus importante (21 %). La part des maisons dans les résidences secondaires est légèrement inférieure à celle des communes rurales des grands et moyens pôles (70 %). Les surfaces des maisons restent confortables (90 m²), les appartements sont plus petits que dans les espaces urbains plus proches des grandes agglomérations (44 m²).

C'est dans les communes isolées que la part des résidences secondaires est la plus importante (56 % des logements contre 14 % dans le reste de l'espace rural). La plupart de ces résidences secondaires sont des appartements (68 % contre 24 % dans le reste de l'espace rural) qui sont souvent de dimension réduite (39 contre 46 m² dans le reste de l'espace rural). Les surfaces des maisons sont également un peu plus faibles que dans le reste de l'espace rural (86 contre 91 m²).

Des logements dégradés ou inadaptés donnant lieu à une vacance structurelle

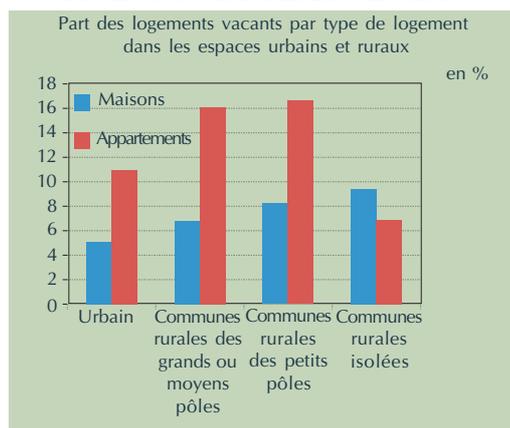
On compte dans l'espace rural 64 500 logements vacants. La vacance correspond en principe au fonctionnement normal du marché du logement (déménagements) mais elle peut traduire ponctuellement l'inadaptation des logements à la demande. Sans pouvoir établir un lien direct à ce niveau d'analyse, 23 % des logements ruraux vacants sont considérés comme étant de qualité médiocre ou très médiocre.

Avec un taux de 9 % en moyenne, la vacance⁵ est d'un niveau identique entre les espaces urbains et ruraux. C'est dans les communes rurales des petits pôles que la part des logements vacants est la plus importante (10 %, contre 8 % dans le reste de l'espace rural).

Dans l'espace rural, la part des logements vacants est un peu plus élevée en collectif qu'en individuel (12 % contre 7 %). En individuel, la part de la vacance augmente avec l'éloignement des grands pôles urbains, de 7 % dans les communes rurales des grands et moyens pôles à 9 % dans les communes rurales isolées.

En appartement, la vacance est particulièrement im-

UNE VACANCE IMPORTANTE EN COLLECTIF DANS LES COMMUNES RURALES DES PÔLES URBAINS



Source : Rhône-Alpes au 01/01/2013, source SOeS-DREAL d'après DGFIP-Filocom

Le logement

portante dans les communes rurales des pôles urbains de toute taille (16 %). Elle est beaucoup plus faible dans les communes isolées (7 %). En effet, de nombreux centres de village voient disparaître leurs commerces et activités de proximité. Ils sont parfois relocalisés à la périphérie de ces communes ou dans les communes plus urbaines des pôles. Ces transformations conduisent parfois à un abandon de ces locaux. Leur faible attractivité et le coût des travaux de réhabilitation nécessaires dans des secteurs souvent protégés rendent problématique leur requalification. ■

*Marie-Jeanne Durousset
Yves Pothier
Dreal Rhône-Alpes*

¹ Source : SOeS-DREAL d'après DGFiP-Filocom au 01/01/2013

² La qualité globale du logement est appréciée sur la base du « classement cadastral » qui caractérise l'habitation au regard du caractère architectural, de la qualité de la construction, de la distribution des pièces et de l'équipement. Le logement est classé de très luxueux à très médiocre, en passant par luxueux, très confortable, confortable, assez confortable, ordinaire ou médiocre.

³ L'unité de consommation est un système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC).

Pour comparer le niveau de vie des ménages, on ne peut s'en tenir à la consommation par personne. En effet, les besoins d'un ménage ne s'accroissent pas en stricte proportion de sa taille. Lorsque plusieurs personnes vivent ensemble, il n'est pas nécessaire de multiplier tous les biens de consommation (en particulier, les biens de consommation durables) par le nombre de personnes pour garder le même niveau de vie.

On utilise une mesure du revenu corrigé par unité de consommation à l'aide d'une échelle d'équivalence définie par la formule :

$UCM = 1 + 0,5(Na - 1) + 0,3 Ne + 0,2$ (famille monoparentale)

Na étant le nombre d'adultes ou d'enfants de plus de quatorze ans et Ne le nombre d'enfants de quatorze ans et moins.

⁴ Eurostat et les pays européens utilisent en général un seuil à 60 % de la médiane des niveaux de vie.

⁵ La vacance mesurée ici à partir de la source Filocom est surestimée par rapport à celle que donne le recensement de la population de l'Insee qui ne considère pas comme habitable certains logements dégradés restant taxables pour les services fiscaux.