

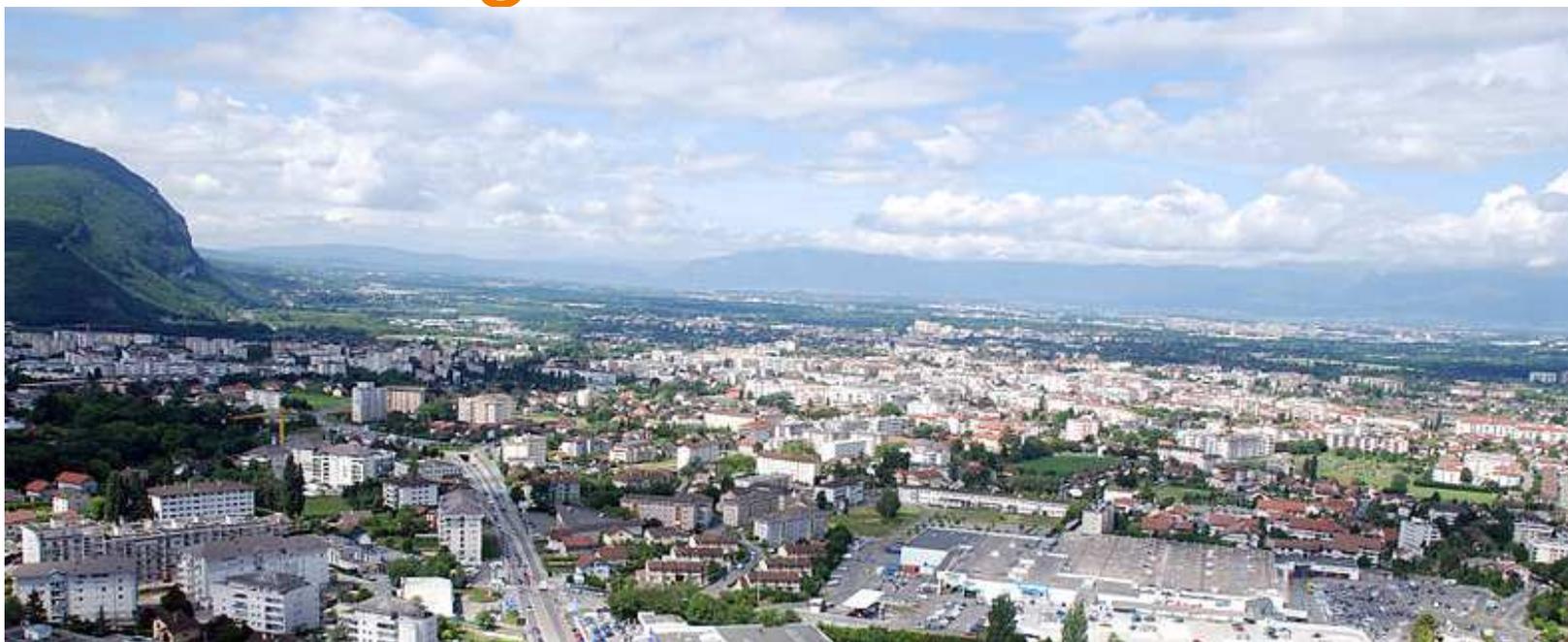


Cerema

Centre d'études et d'expertise sur les risques,
l'environnement, la mobilité et l'aménagement



Les dispositifs fiscaux en faveur de l'investissement locatif des ménages



La région Auvergne-Rhône-Alpes

Date : 2018

Sylvain GUERRINI,
DREAL ARA

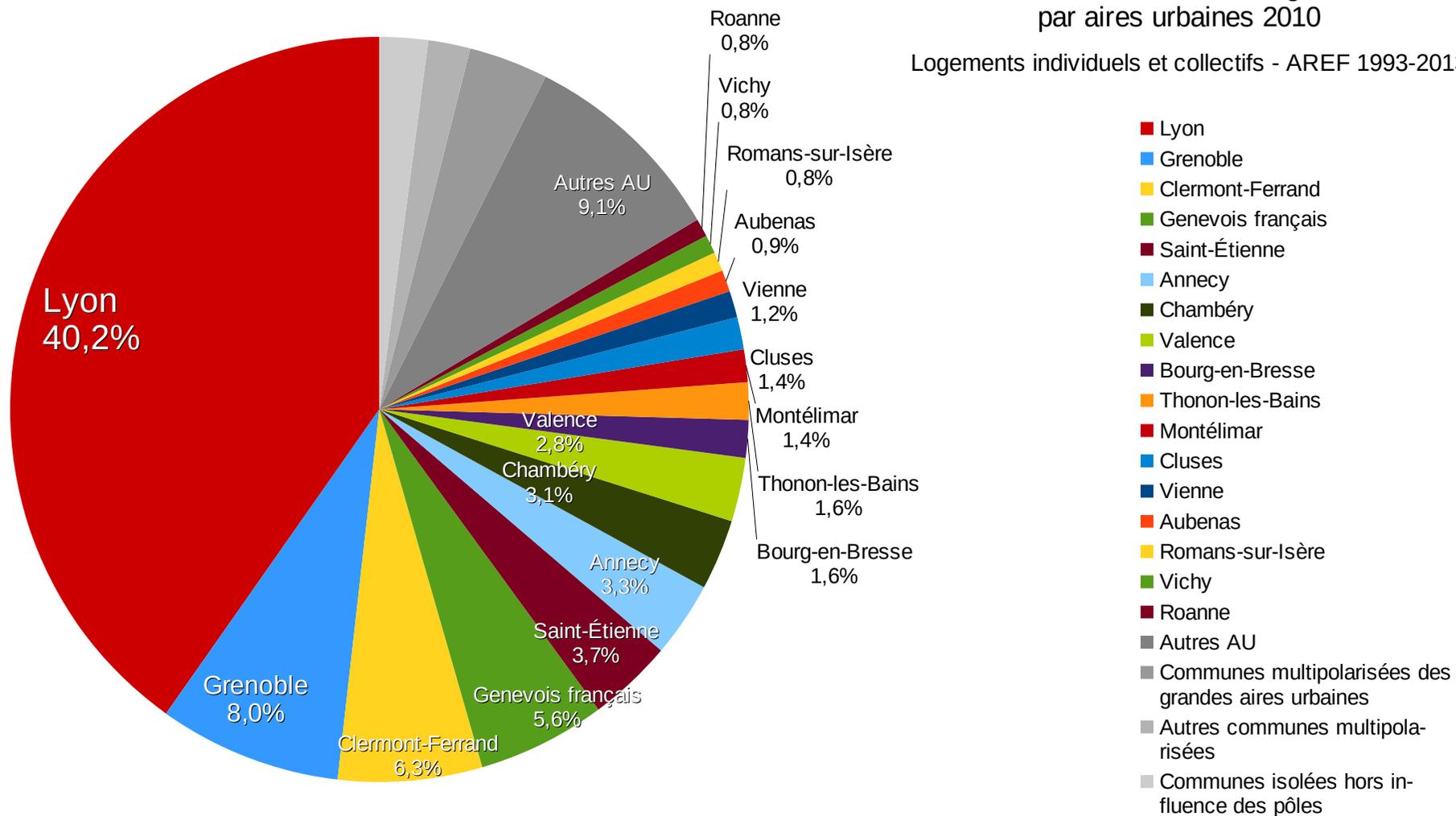
Plan de l'intervention

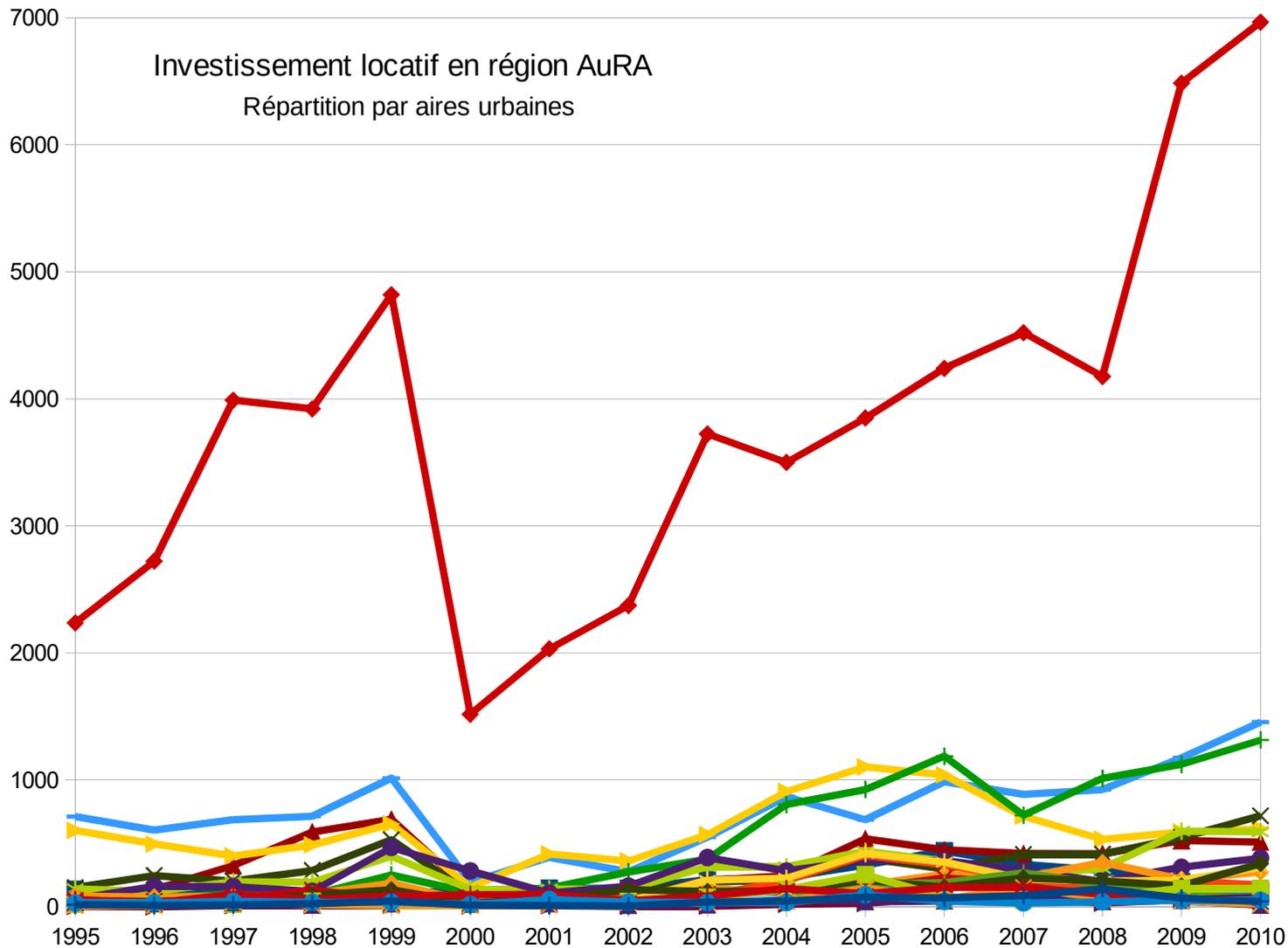
- Volumes de production
- Géographie de l'IL en fonction des dispositifs
- Indicateurs de marchés
- L'aire urbaine de Genève – Annemasse
(partie française)

Les volumes

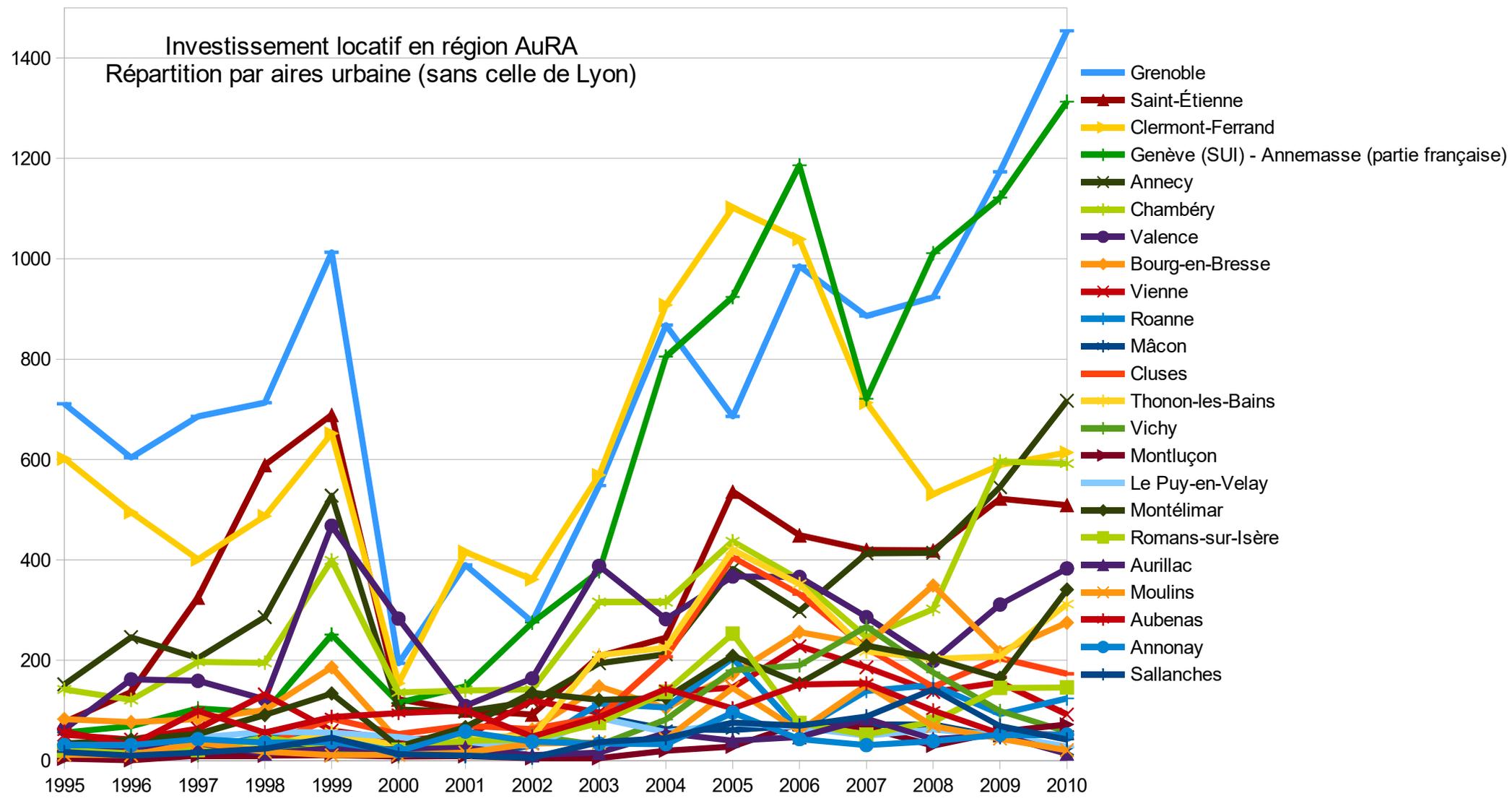
Investissement locatif en région AuRA par aires urbaines 2010

Logements individuels et collectifs - AREF 1993-2013





- Communes isolées hors influence des pôles
- ◆ Lyon
- Grenoble
- ◆ Saint-Étienne
- ◆ Clermont-Ferrand
- ◆ Genève (SUI) - Annemasse (partie française)
- ◆ Anncely
- ◆ Chambéry
- ◆ Valence
- ◆ Bourg-en-Bresse
- ◆ Vienne
- ◆ Roanne
- ◆ Mâcon
- ◆ Cluses
- ◆ Thonon-les-Bains
- ◆ Vichy
- ◆ Montluçon
- ◆ Le Puy-en-Velay
- ◆ Montélimar
- ◆ Romans-sur-Isère
- ◆ Aurillac
- ◆ Moulins
- ◆ Aubenas
- ◆ Annonay
- ◆ Sallanches



Production / population

Investissement locatif

Production par aires urbaines 2010

Volume de production pour 10 000 hab.

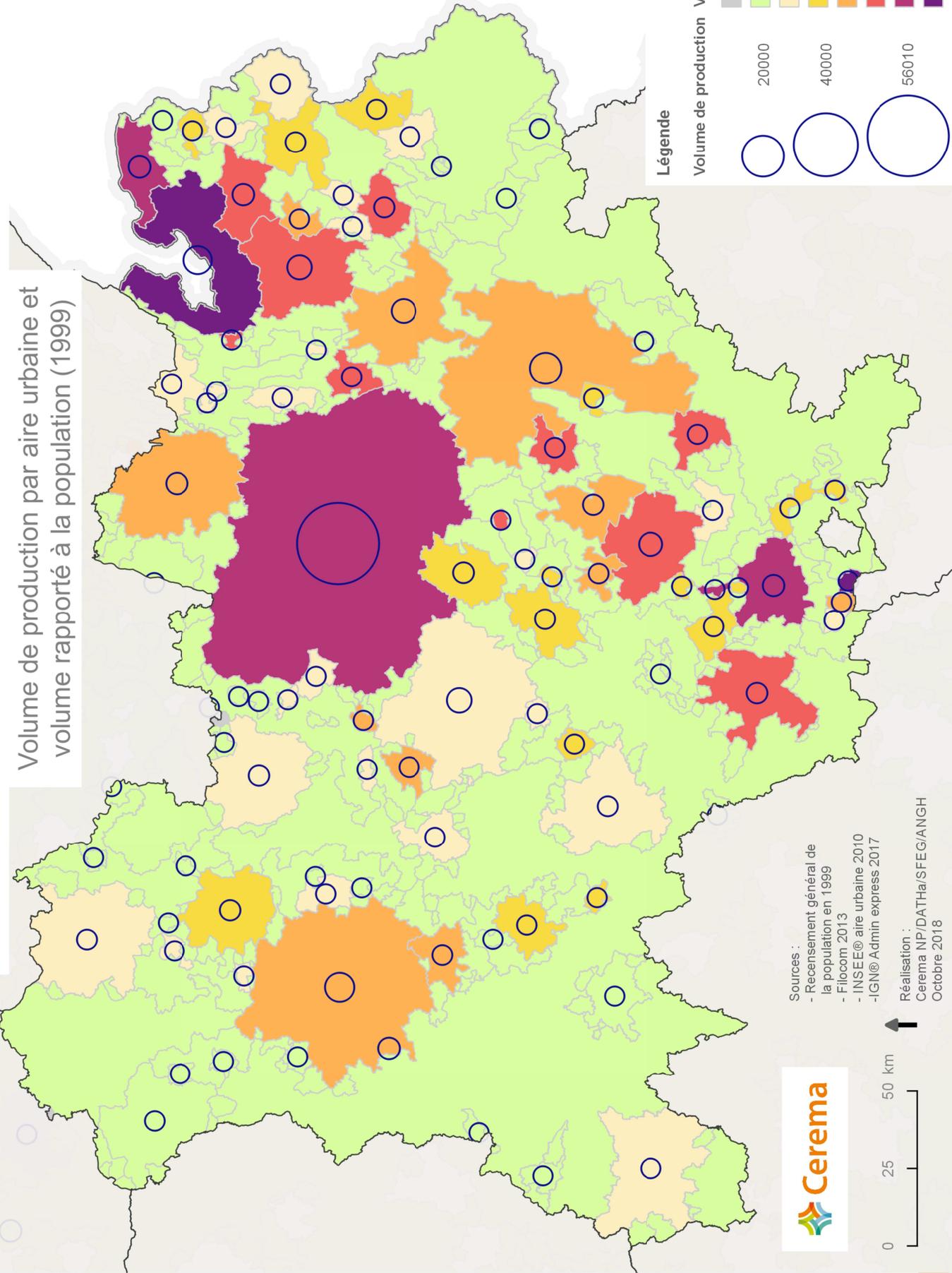
AREF 1993-2013 ; RGP 1999 (PSDC99)

| AU2010 | Aires urbaines 2010 | IL / 10000 * PSDC99 |
|--------|---|------------------------|
| 037 | Genève (SUI) - Annemasse (partie française) | 414,8 |
| 381 | Saint-Paul-Trois-Châteaux | 390,8 |
| 103 | Thonon-les-Bains | 362,5 |
| 688 | Le Pouzin | 357,3 |
| 116 | Montélimar | 356,5 |
| 002 | Lyon | 333,8 |
| 139 | Aubenas | 295,5 |
| 100 | Cluses | 293,4 |
| 170 | Albertville | 284,8 |
| 340 | Bellegarde-sur-Valserine | 282,8 |
| 044 | Annecy | 277,9 |
| 228 | Saint-Marcellin | 276,9 |
| 050 | Valence | 274,2 |
| 294 | Belley | 273,8 |
| 537 | Die | 266,1 |
| 575 | Beaurepaire | 265,0 |
| 045 | Chambéry | 257,8 |
| 214 | Issoire | 252,1 |
| 327 | Pierrelatte | 245,3 |
| 071 | Bourg-en-Bresse | 244,8 |
| 399 | Thônes | 235,0 |
| 019 | Clermont-Ferrand | 234,6 |
| 194 | Tournon-sur-Rhône | 214,9 |

- Moyenne AuRA : 230,8 IL/10000 hab.
- 1ères AU :
 - Genève >> moyenne régionale
 - Lyon : 6ème pl.
 - hors classement parmi les 7 AU > 200 000 hab. : Grenoble (204,6), Saint-Étienne (118,1)
 - Clermont-Ferrand se situe au niveau de la moyenne régionale.
- AU de faibles tailles (<10 000 hab.) : Saint-Paul-Trois-Châteaux, Le Pouzin, Saint-Marcellin, Belley, Die, Beaurepaire, etc.

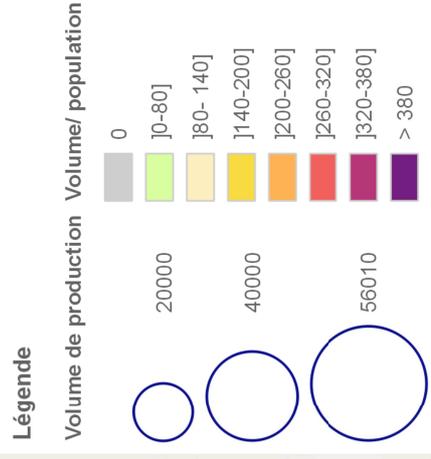
Investissement locatif en Auvergne-Rhône-Alpes

Volume de production par aire urbaine et volume rapporté à la population (1999)



Sources :
 - Recensement général de la population en 1999
 - Filocom 2013
 - INSEE® aire urbaine 2010
 - IGN® Admin express 2017

Réalisation :
 Cerema NP/DATHa/SFEG/ANGH
 Octobre 2018



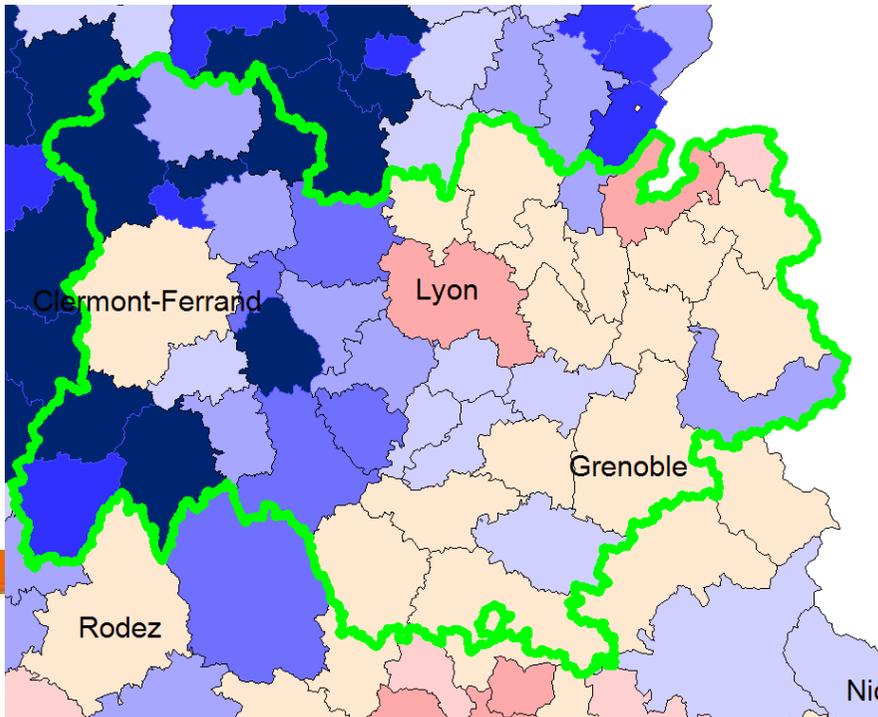
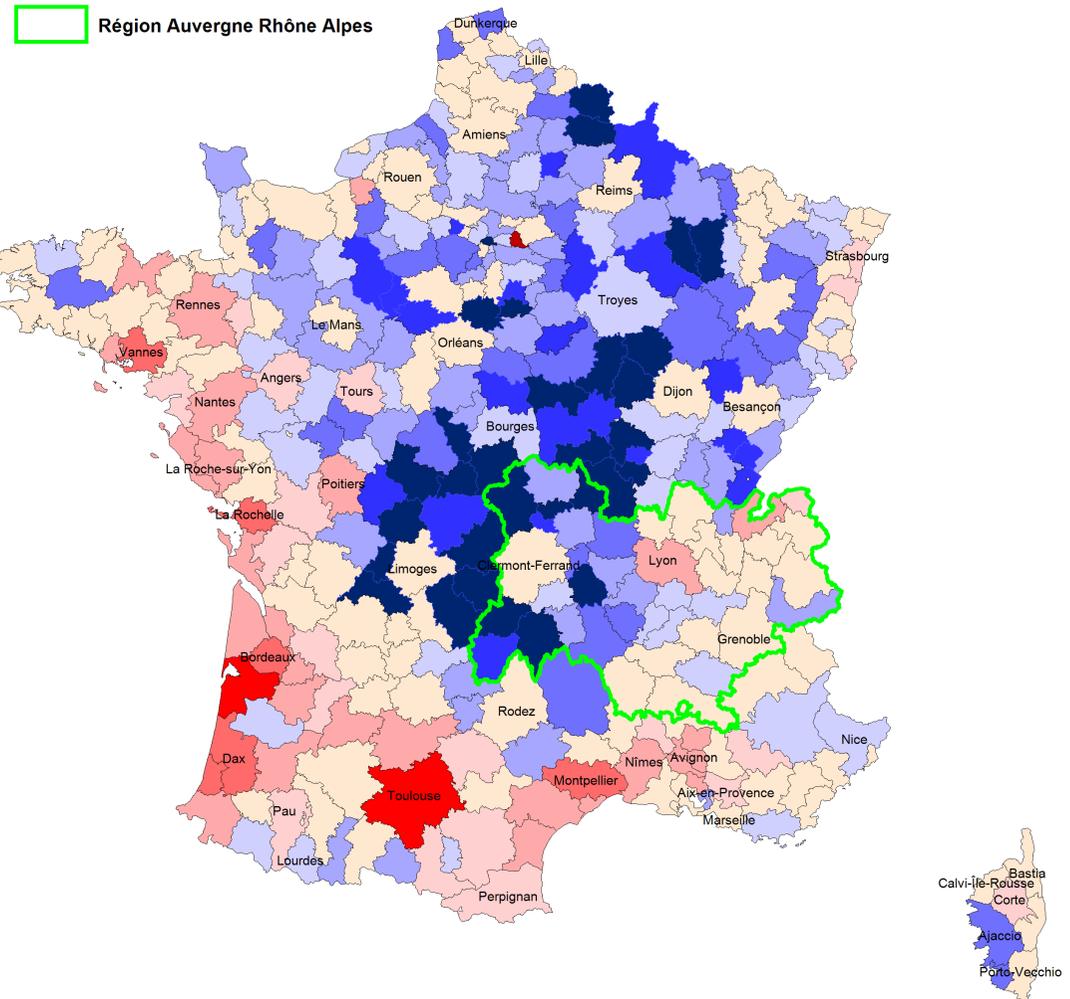
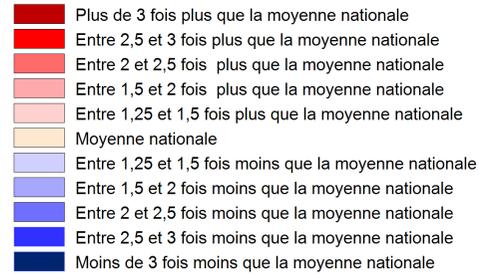
La géographie de l'IL

Évolutions à l'intérieur de la région, par zones d'emplois

par zone d'emplois 1990

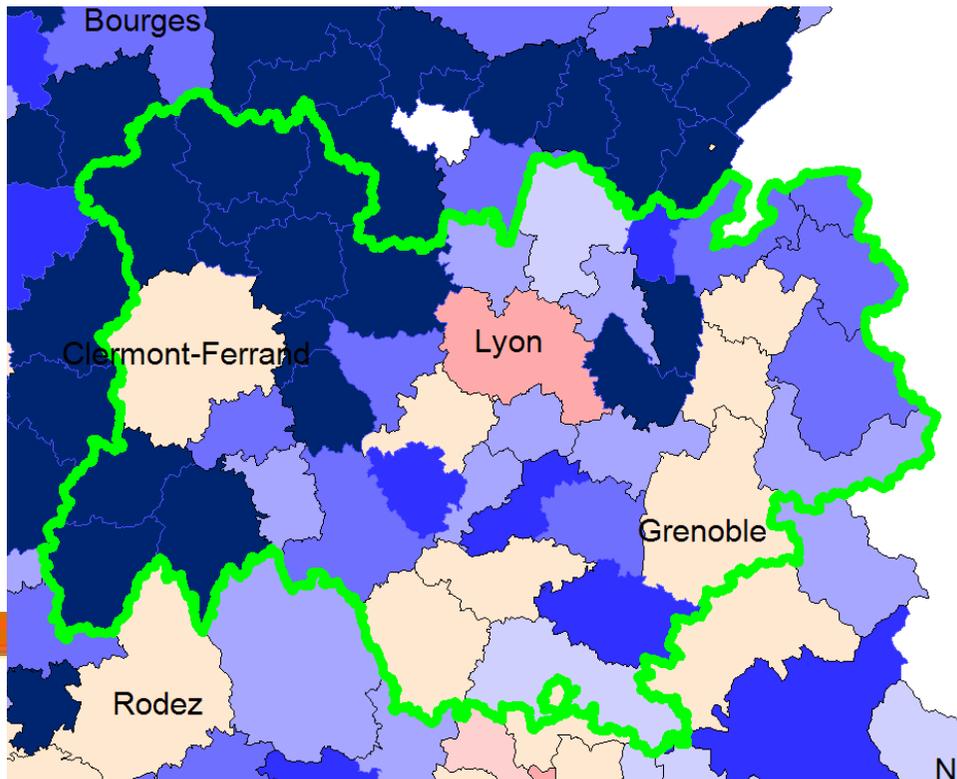
La géographie de l'IL

Forte disparité Est-Ouest.
Forte production sur Lyon et le
Genevois Français (1,5-2x moy.
nat.)
Clermont-Ferrand, Grenoble
dans la moyenne nationale.



La géographie de l'IL Dispositif Périssol

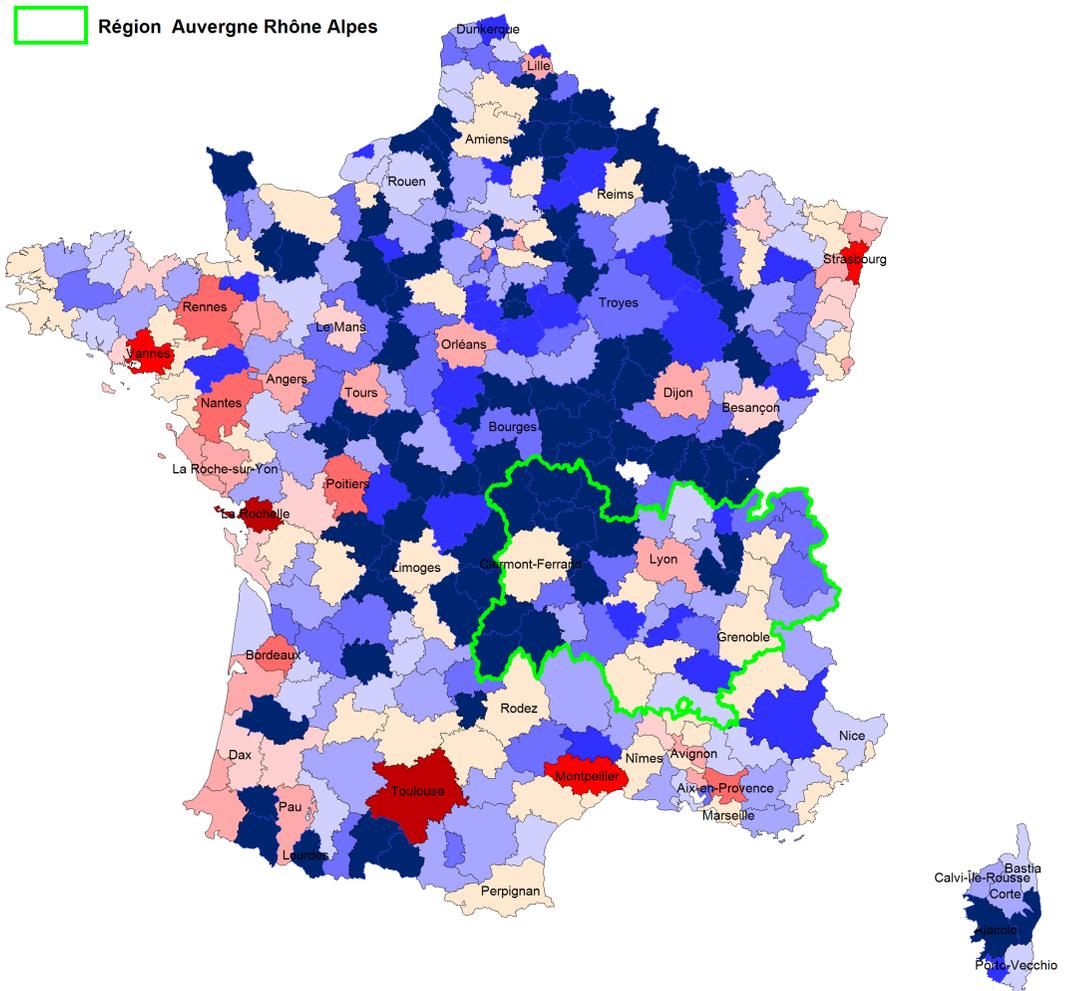
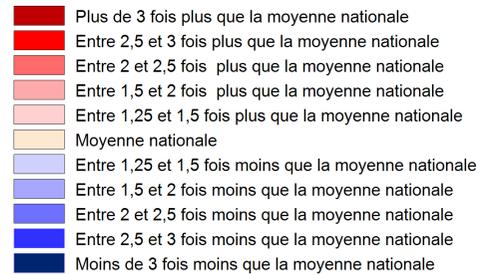
Forte concentration sur Lyon.
 Production non négligeable sur Saint-Étienne, Grenoble et Clermont-Ferrand (résidences IL à l'attention des étudiants), Annecy, Chambéry.
 Genevois zone de faible production.



L'investissement locatif au regard de la population 2007

Logements individuels et collectifs financés entre 1996 et 1999 (dispositif Périssol)

par zone d'emplois 1990



Sources : © IGN-BD Carto
 Filocom
 cartographie RDT/CC

0 57,5 115 km

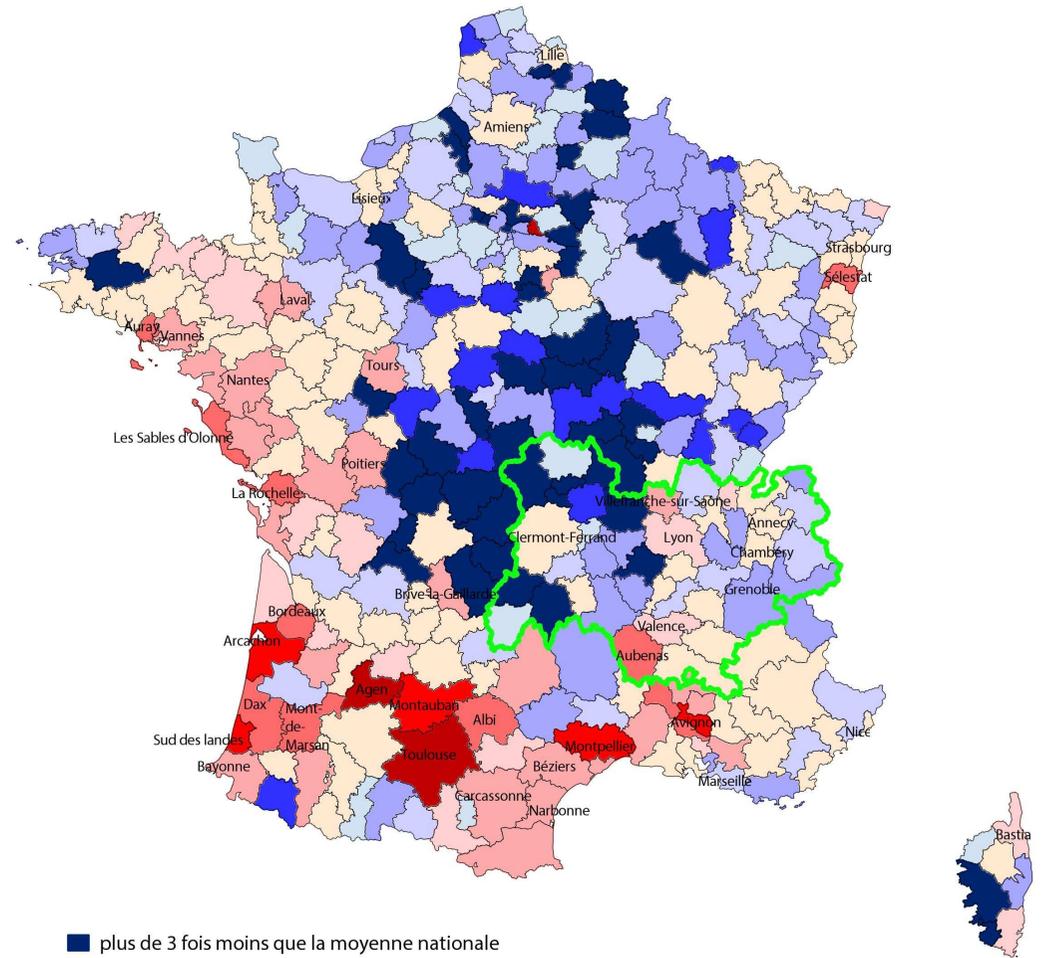
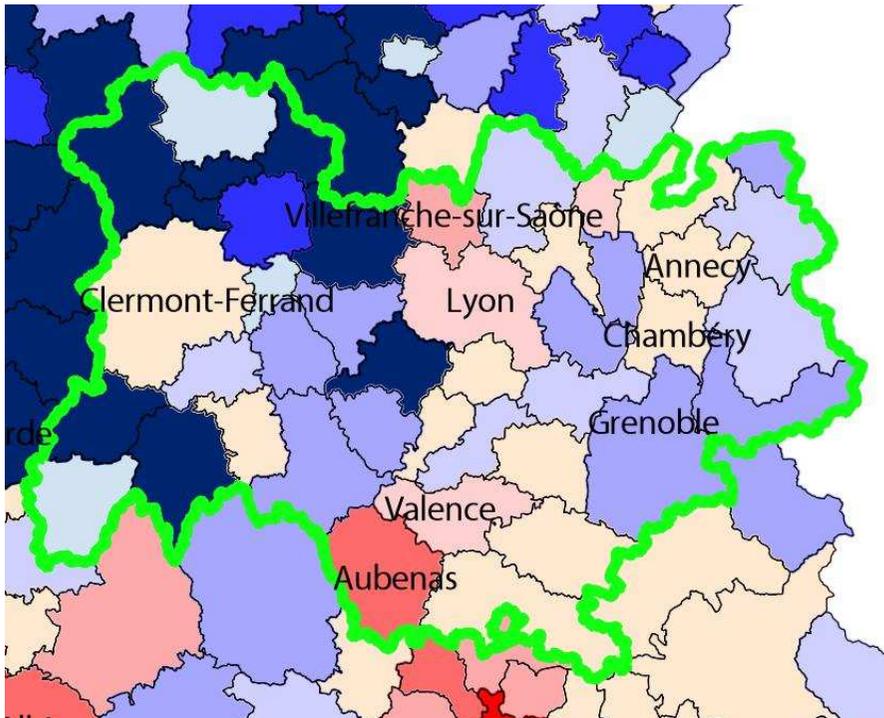
DGALN

Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement

Cerema

La géographie de l'IL Dispositif Besson

Première diffusion aux autres ZE.
Lyon, Beaujolais, Oyonnax.
Quid d'Aubenas (1^{ers} programmes
IL, à confirmer ?)



- plus de 3 fois moins que la moyenne nationale
- entre 2,5 et 3 fois moins que la moyenne nationale
- entre 2 et 2,5 fois moins que la moyenne nationale
- entre 1,5 et 2 fois moins que la moyenne nationale
- entre 1,25 et 1,5 fois moins que la moyenne nationale
- moyenne nationale
- entre 1,25 et 1,5 fois plus que la moyenne nationale
- entre 1,5 et 2 fois plus que la moyenne nationale
- entre 2 et 2,5 fois plus que la moyenne nationale
- entre 2,5 et 3 fois plus que la moyenne nationale
- plus de 3 fois plus que la moyenne nationale

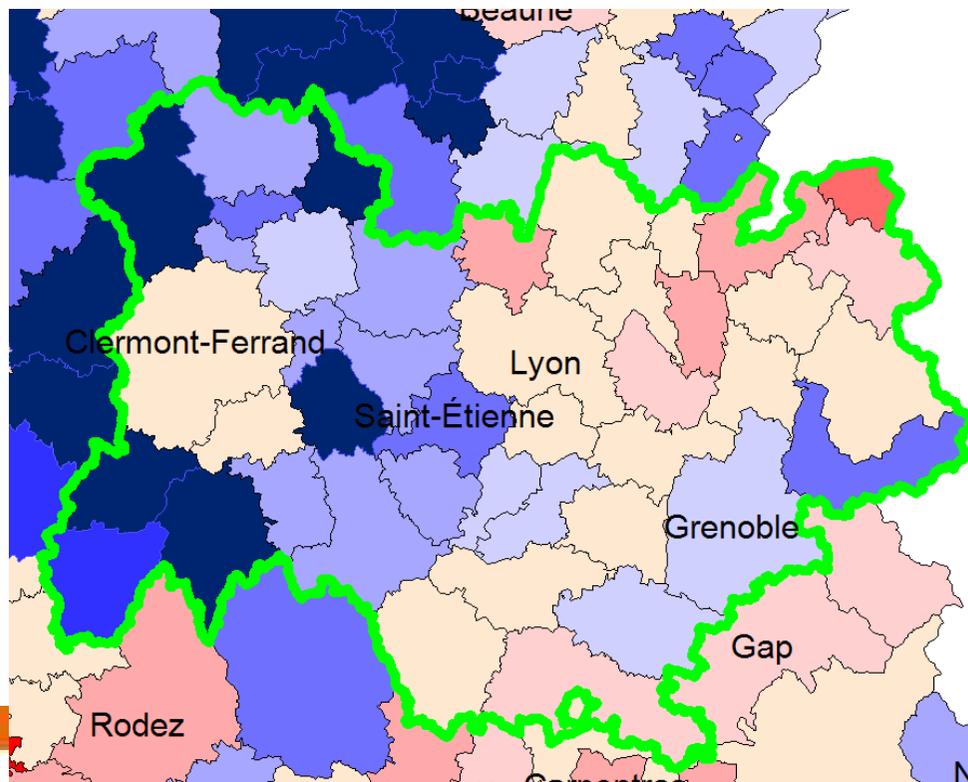
■ Région Auvergne Rhône Alpes

0 100 200 km

Sources : IGN BD Carto - Filocom
Cartographie : Cerema NP/RDT/SFEG/SG
Décembre 2017

La géographie de l'IL Dispositif Robien

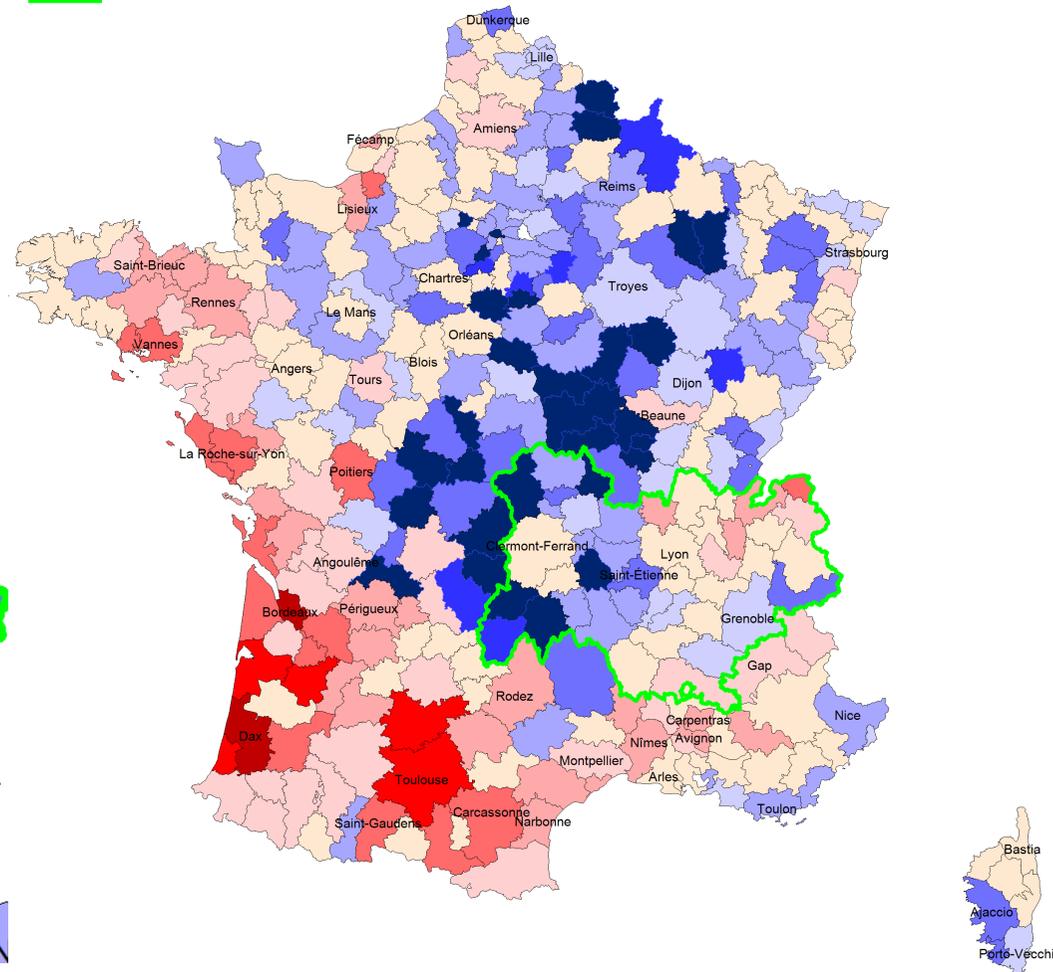
Diffusion plus importante : Haute-Savoie, première affirmation du Genevois, Belley, Est de la région, Beaujolais, Drôme Ardèche Sud (Montélimar).



L'investissement locatif au regard de la population 2007
Logements individuels et collectifs
financés entre 2003 et 2006
(dispositif Robien)
par zone d'emplois 1990

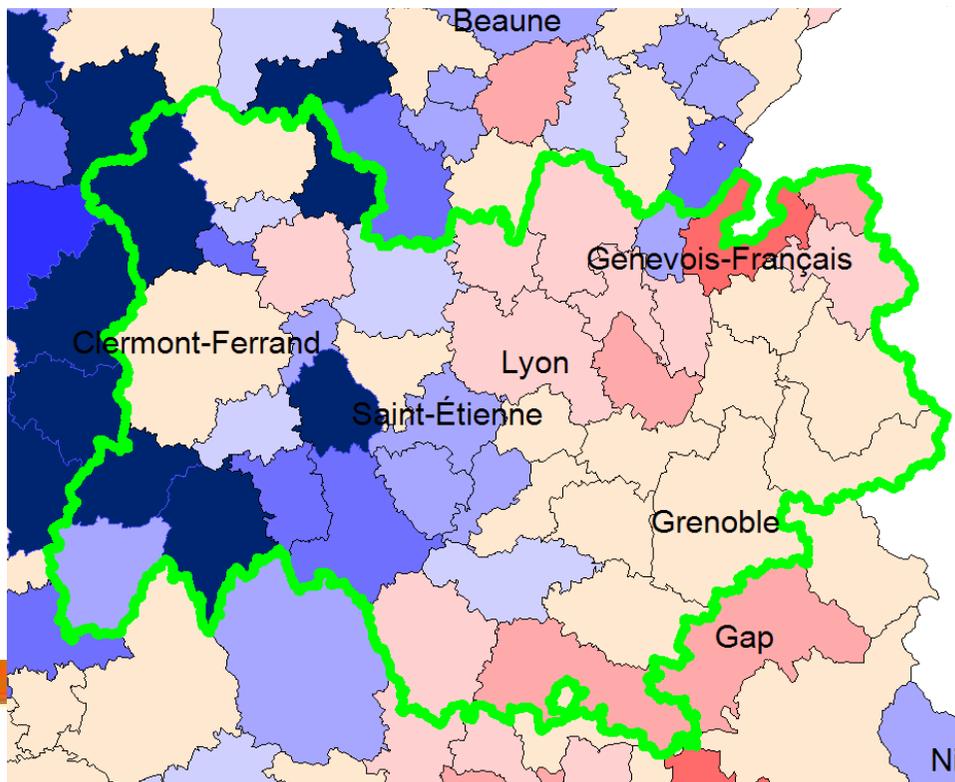
- Plus de 3 fois plus que la moyenne nationale
- Entre 2,5 et 3 fois plus que la moyenne nationale
- Entre 2 et 2,5 fois plus que la moyenne nationale
- Entre 1,5 et 2 fois plus que la moyenne nationale
- Entre 1,25 et 1,5 fois plus que la moyenne nationale
- Moyenne nationale
- Entre 1,25 et 1,5 fois moins que la moyenne nationale
- Entre 1,5 et 2 fois moins que la moyenne nationale
- Entre 2 et 2,5 fois moins que la moyenne nationale
- Entre 2,5 et 3 fois moins que la moyenne nationale
- Moins de 3 fois moins que la moyenne nationale

□ Région Auvergne Rhône Alpes

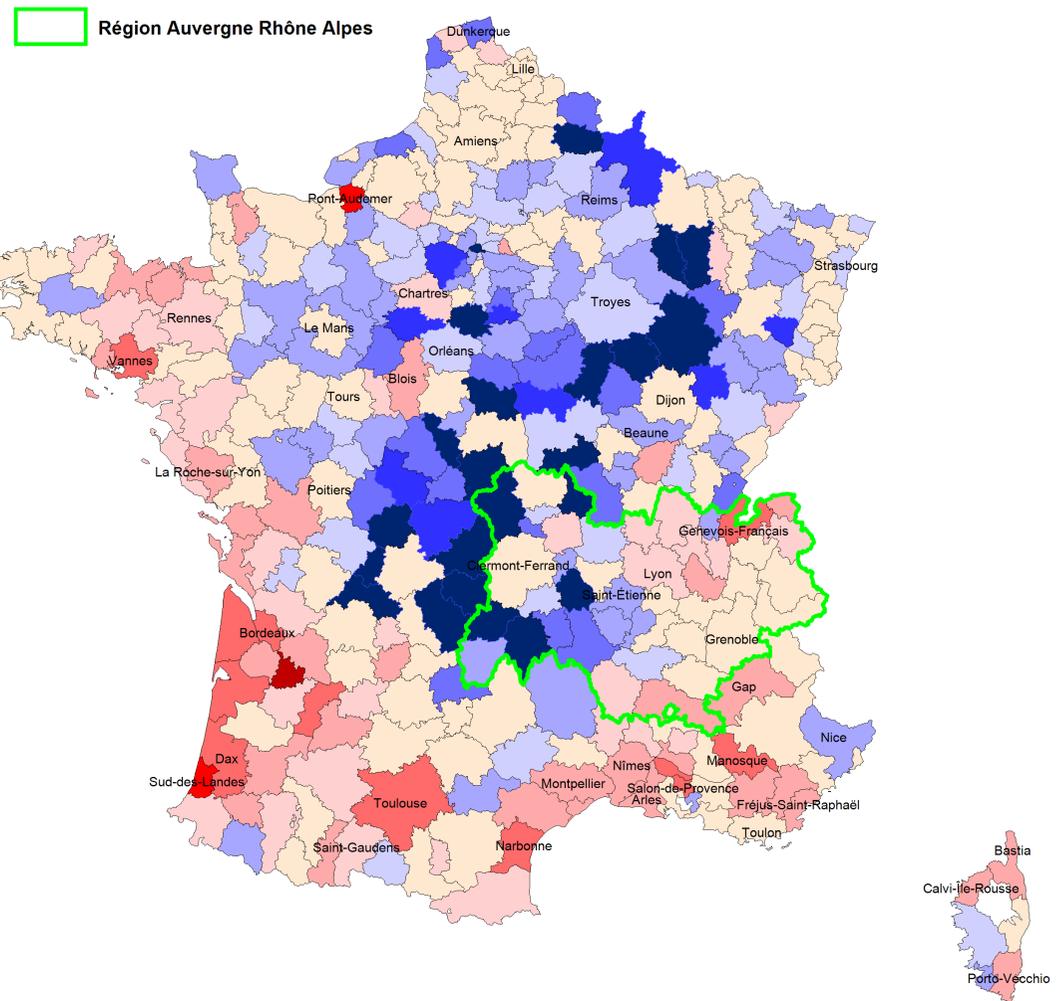
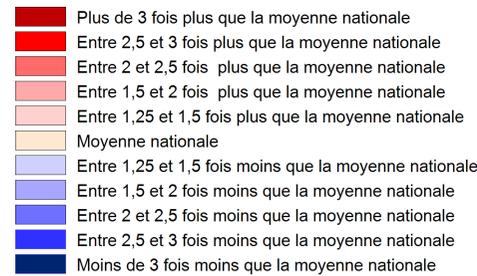


La géographie de l'IL Dispositifs Robien recentré et Borloo Populaire neuf

Premier recentrage, confirmation
du Genevois, Drôme Ardèche Sud
(Montélimar), Bourgoin



L'investissement locatif au regard de la population 2007
Logements individuels et collectifs
financés en 2007 et 2008
(dispositif RR-Borloo)
par zone d'emplois 1990



Sources: © IGN-BD Carto
Filocom
cartographie RDT/CC



DGALN

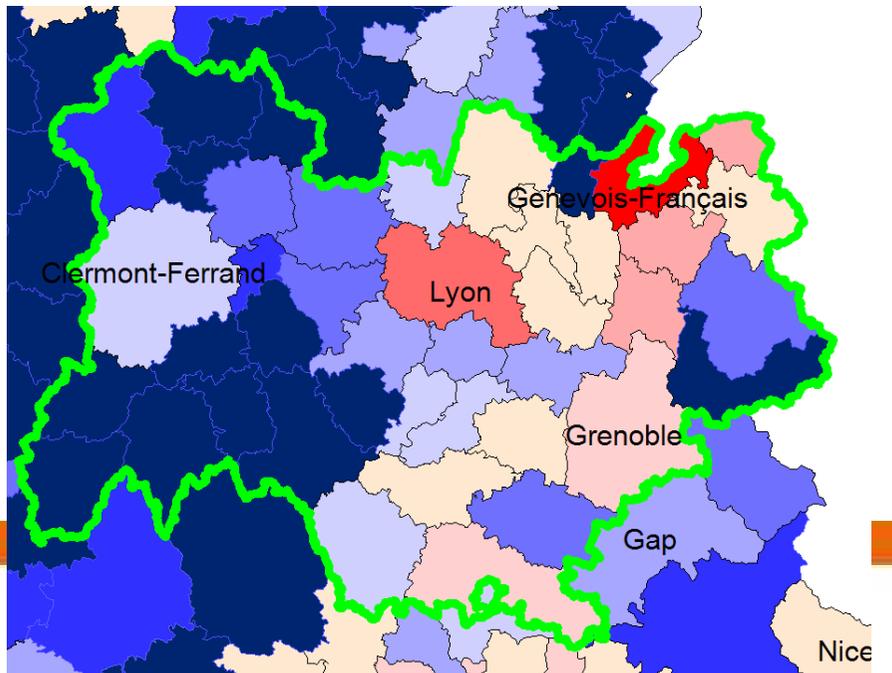


Centre d'études et d'expertise sur les risques,
l'environnement, la mobilité et l'aménagement



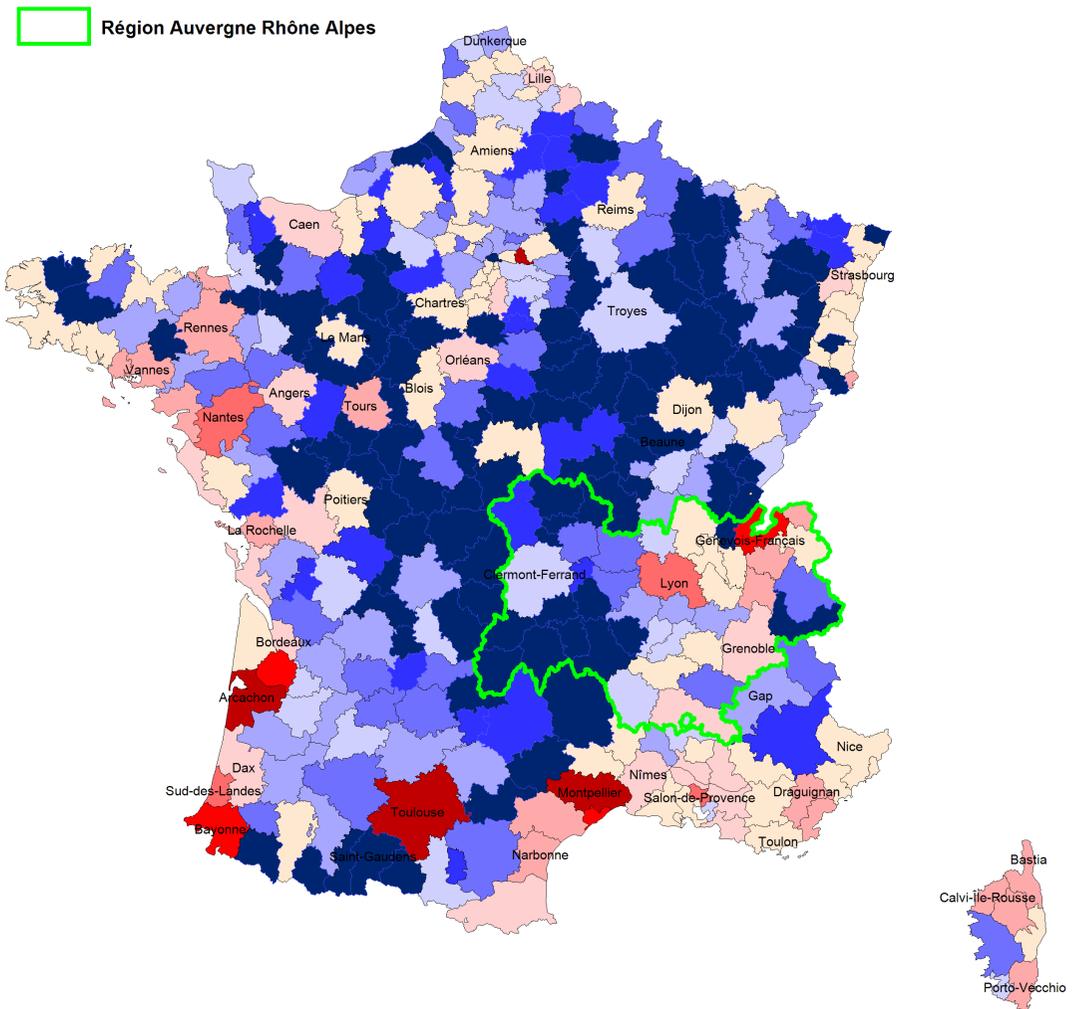
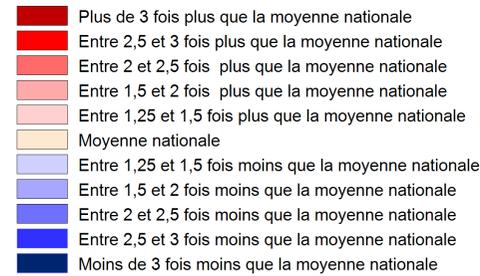
La géographie de l'IL 1er dispositif Scellier

Re-concentration forte sur quelques pôles urbains : Genevois, Lyon, et dans une moindre mesure Annecy, Chambéry, Grenoble et Montélimar. Géographie proche de celle du Périssol à l'échelle nationale. Fort contraste pour le Genevois-Français.

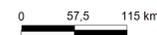


L'investissement locatif au regard de la population 2007 Logements individuels et collectifs financés en 2009 et 2010 (dispositif Scellier)

par zone d'emploi 1990



Sources : © IGN-BD Carto
Filocom
cartographie RDT/CC



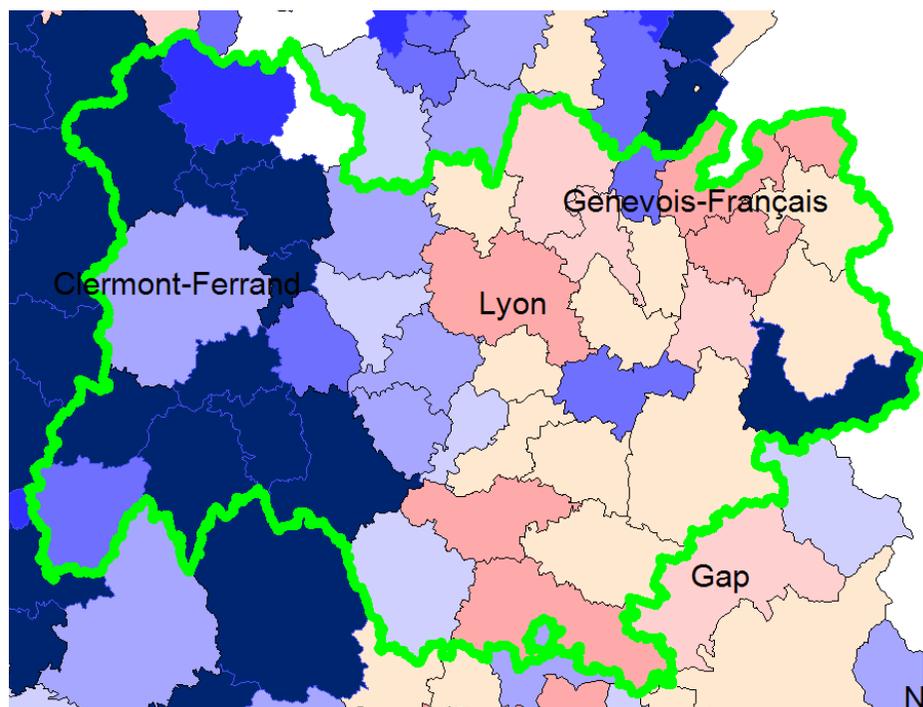
DGALN

Centre d'études et d'expertise sur les risques,
l'environnement, la mobilité et l'aménagement

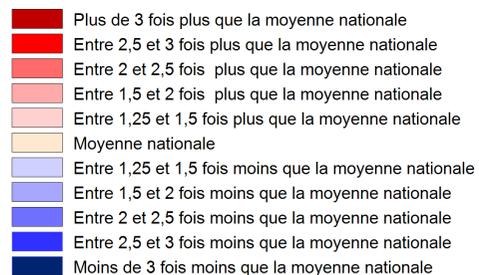
Cerema

La géographie de l'IL 2ème Scellier

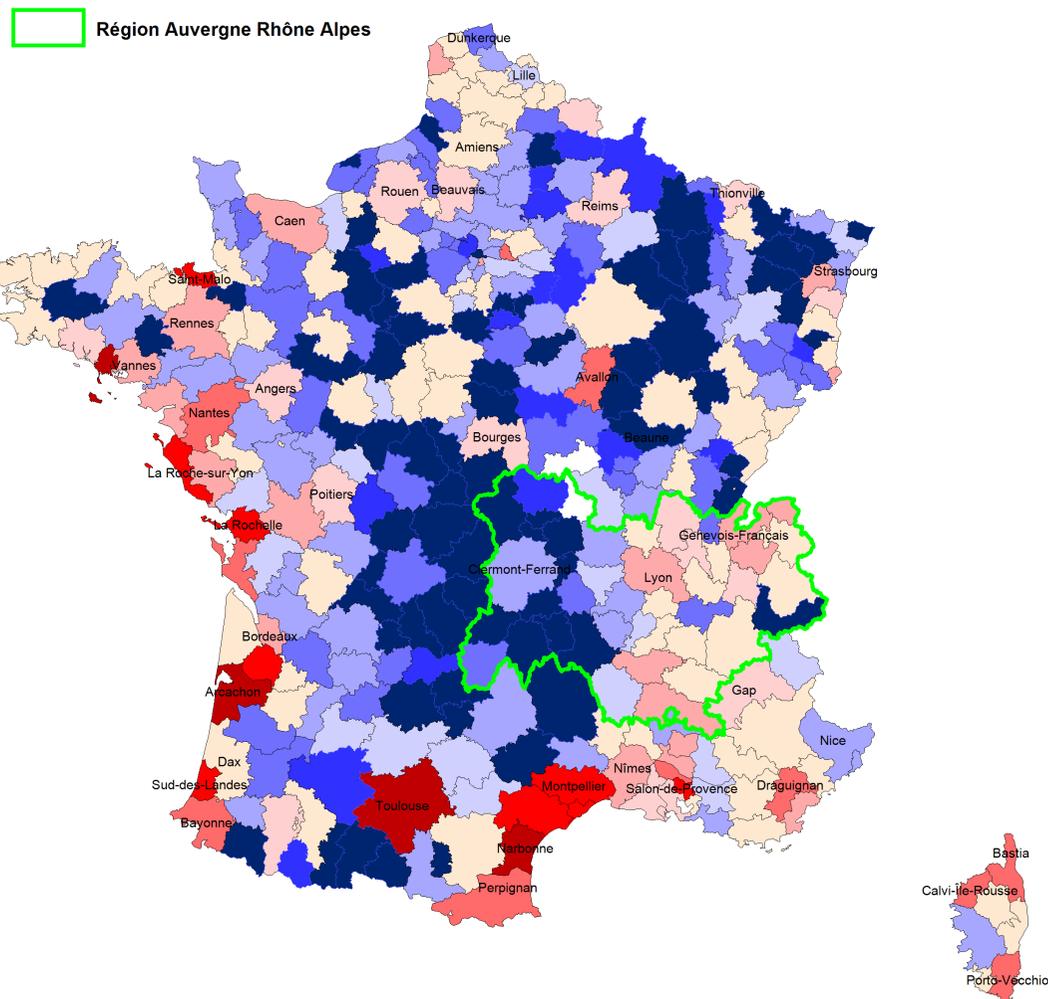
Atténuation de la concentration,
diffusion à l'Est de la Région



L'investissement locatif au regard de la population 2007 Logements individuels et collectifs financés en 2011 et 2012 (dispositif Scellier, estimation)



par zone d'emplois 1990



Sources : © IGN-BD Carto
Filocom
cartographie RDT/CC

0 57,5 115 km

DGALN

Centre d'études et d'expertise sur les risques,
l'environnement, la mobilité et l'aménagement

Cerema

La géographie de l'IL

Collectif : double mouvement né de la rencontre des dispositifs avec une conjoncture :

- Phases très concentrées géographiquement, correspondant à des dispositifs (très) favorables aux propriétaires et à une conjoncture immobilière déprimée (Périssol, Scellier) : pas de concurrence sur le foncier :
 - métropoles les plus valorisées (Lyon, Annecy, Chambéry, Genevois pour le Scellier, Clermont-Ferrand mais pas Romans, ni Bourgoin-Jallieu, etc.)
 - à l'intérieur des agglomérations les quartiers centraux les plus recherchés (Lyon mais pas Vénissieux ou Vaulx-en-Velin...)
- Des phases de diffusion : dispositifs plus ou moins favorables rencontrant une période d'expansion immobilière (Robien) :
 - villes moyennes isolées (Montélimar, Valence) ou en périphérie des grandes métropoles (Villefranche-sur-Saône, Vienne, Bourgoin-Jallieu, Issoire)
 - quartiers plus périphériques et moins valorisés (Bron, Vénissieux, Chassieu)

La géographie de l'IL

- Plus grande sensibilité du collectif aux caractéristiques des dispositifs et à la conjoncture → dimension financière plus marquée (revente plus massive au terme de la durée légale)
- Un contraste fort entre l'Est et l'Ouest de la Région
Les zones d'emplois du Genevois Français et de Lyon particulièrement concernées
Questionnements sur Vichy, Valence, Roanne, Issoire

Individuel : moindre sensibilité à la conjoncture, aux dispositifs → projet retraite ou résidence secondaire, implantation touristiques (montagne, littoral, Sud...), moindre revente

Indicateurs de fonctionnement de marché

Poids dans le parc locatif privé

Investissement locatif AuRA

Part de l'investissement locatif défiscalisé
dans le parc locatif privé

Par aires urbaines 2010

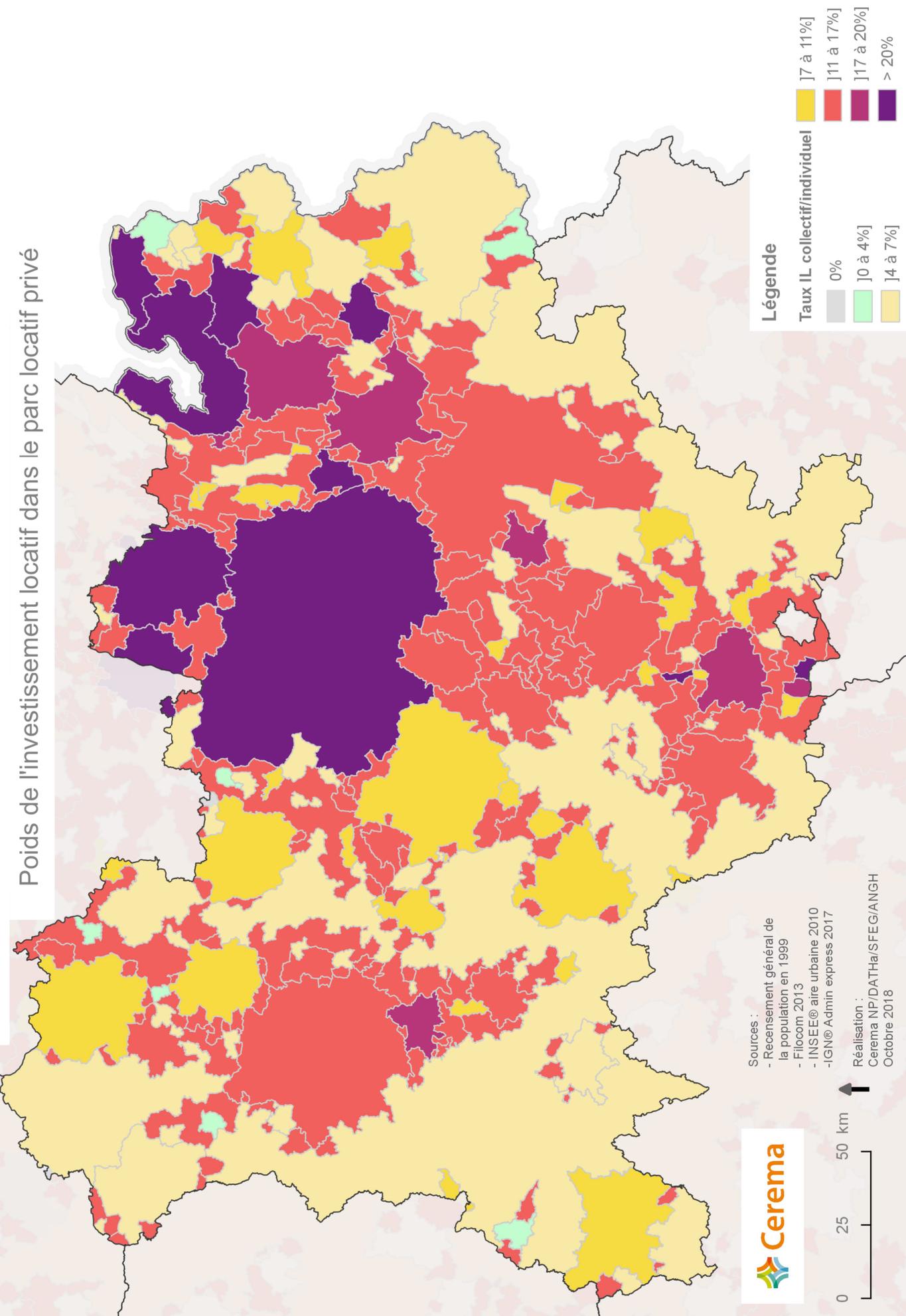
AREF 1993-2013, au 1er janvier 2013

| AU2010 | Aires urbaines 2010 | Tx IL Coll&ind |
|--------|---------------------------------|-------------------|
| 088 | Mâcon | 26,4% |
| 037 | Genève (SUI) - Annemasse | 24,7% |
| 381 | Saint-Paul-Trois-Châteaux | 24,3% |
| 103 | Thonon-les-Bains | 23,6% |
| 100 | Cluses | 22,6% |
| 688 | Le Pouzin | 22,3% |
| 294 | Belley | 21,4% |
| 071 | Bourg-en-Bresse | 21,0% |
| 002 | Lyon | 20,9% |
| 170 | Albertville | 20,7% |
| 340 | Bellegarde-sur-Valserine | 19,5% |
| 116 | Montélimar | 19,0% |
| 228 | Saint-Marcellin | 18,8% |
| 045 | Chambéry | 18,2% |
| 044 | Annecy | 18,0% |
| 327 | Pierrelatte | 17,8% |
| 214 | Issoire | 17,3% |
| 050 | Valence | 16,9% |
| 997 | Communes multipolarisées de | 16,4% |
| 575 | Beaurepaire | 16,3% |
| 165 | Oyonnax | 16,3% |

- Moyenne AuRA : 16,1 %
(logements IL PLP/PLP).
- 1ères AU :
 - Genève >> moyenne
 - Lyon : 9ème pl. (1/5 PLP)
 - hors classement parmi les 7 AU > 200 000 hab. : Grenoble (13,3 %), Saint-Étienne (9 %), Clermont-Ferrand (15 %)
- AU de faibles tailles (<10 000 hab.) : Saint-Paul-Trois-Châteaux (24,3%), Le Pouzin (22,3%), Belley (21,4 %), Bellegarde-sur-Valserine (19,5%), Saint-Marcellin (18,8%).

Investissement locatif en Auvergne-Rhône-Alpes

Poids de l'investissement locatif dans le parc locatif privé



Sources :
- Recensement général de la population en 1999
- Filocom 2013
- INSEE@ aire urbaine 2010
- IGN@ Admin express 2017

Réalisation :
Cerema NP/DATHa/SFEG/ANGH
Octobre 2018



Légende

| Taux IL collectif/individuel |] |
|------------------------------|----------|
| 0% | 7 à 11% |
|]0 à 4% | 11 à 17% |
|]4 à 7% | 17 à 20% |
| | > 20% |



Poids dans la construction neuve

Investissement locatif en Auvergne-Rhône-Alpes
Part dans la construction neuve
ACONS 1997-2010
Filocom 2013

| AU2010 | Aires urbaines | IL/CN | | |
|--------|---------------------------------|----------|---------------|----------------|
| | | Tx IL/CN | Tx IL/CN ind. | Tx IL/CN coll. |
| 340 | Bellegarde-sur-Valserine | 35,2% | 6,1% | 48,6% |
| 688 | Le Pouzin | 30,8% | 22,5% | 41,5% |
| 002 | Lyon | 27,2% | 8,8% | 38,4% |
| 050 | Valence | 24,4% | 10,3% | 40,3% |
| 657 | Nantua | 24,1% | 9,0% | 30,3% |
| 327 | Pierrelatte | 24,0% | 14,4% | 40,5% |
| 463 | Bourg-Saint-Andéol | 23,7% | 20,9% | 27,9% |
| 116 | Montélimar | 22,8% | 12,6% | 39,2% |
| 170 | Albertville | 22,6% | 4,0% | 39,4% |
| 534 | Gannat | 22,3% | 11,9% | 69,2% |
| 381 | Saint-Paul-Trois-Châteaux | 20,8% | 9,3% | 38,9% |
| 214 | Issoire | 20,8% | 9,8% | 43,5% |
| 228 | Saint-Marcellin | 20,8% | 9,4% | 39,0% |
| 019 | Clermont-Ferrand | 20,5% | 7,5% | 36,2% |
| 105 | Vichy | 20,4% | 6,8% | 44,0% |
| 537 | Die | 19,9% | 10,3% | 35,0% |
| 100 | Cluses | 19,3% | 3,8% | 29,4% |
| 130 | Moulins | 19,1% | 9,7% | 52,0% |
| 139 | Aubenas | 19,0% | 13,2% | 31,4% |
| 037 | Genève (SUI) - Annemasse | 18,9% | 4,8% | 29,3% |
| 071 | Bourg-en-Bresse | 18,5% | 11,2% | 37,5% |
| 165 | Oyonnax | 18,4% | 5,9% | 33,8% |

- Moyenne AuRA : 18,4% (7,4 % en individuel, 29,4 % en collectif)
- 1ères AU :
 - Lyon : 3ème place (1/4 de la CN)
 - Clermont-Ferrand (1/5)
 - Genève se situe au niveau de la moyenne régionale (forte production)
 - hors classement parmi les 7 AU > 200 000 hab. : Grenoble (17,7%), Saint-Étienne (16,9 %), Annecy, Chambéry
- AU de faibles tailles (<10 000 hab.) : Bellegarde-sur-Valserine (35,2%), Le Pouzin (30,8%), Nantua (24,1%), Pierrelatte (24,0%), etc.

La vacance

| AU 2010 | Aires urbaines 2010 | Nbr logts IL | Tx Vac. <1 an | Tx vac 1-2 ans | Tx vac >2 | Tx Vac tot | Tx Vac de plus d'un an | Indice vac comparée IL/PLP |
|---------|---------------------------|--------------|---------------|----------------|-----------|--------------|------------------------|----------------------------|
| 709 | Samoëns | 46 | 0,0% | 13,0% | 17,4% | 30,4% | 30,4% | 4,67 |
| 537 | Die | 145 | 5,5% | 22,8% | 1,4% | 29,7% | 24,1% | 3,28 |
| 000 | Communes isolées hors | 3 395 | 4,7% | 6,4% | 16,2% | 27,2% | 22,6% | 2,37 |
| 540 | Hauteville-Lompnes | 62 | 11,3% | 8,1% | 12,9% | 32,3% | 21,0% | 1,50 |
| 657 | Nantua | 62 | 12,9% | 8,1% | 12,9% | 33,9% | 21,0% | 1,49 |
| 649 | Morzine | 73 | 6,8% | 5,5% | 12,3% | 24,7% | 17,8% | 2,94 |
| 560 | Thizy | 41 | 2,4% | 7,3% | 9,8% | 19,5% | 17,1% | 0,87 |
| 322 | Chamonix-Mont-Blanc | 118 | 1,7% | 8,5% | 7,6% | 17,8% | 16,1% | 3,19 |
| 159 | Sallanches | 748 | 3,6% | 4,9% | 10,6% | 19,1% | 15,5% | 2,58 |
| 467 | La Mure | 40 | 10,0% | 5,0% | 10,0% | 25,0% | 15,0% | 2,06 |
| 076 | Vienne | 1 797 | 6,3% | 7,2% | 3,9% | 17,4% | 11,1% | 1,73 |
| 643 | Courpière | 28 | 0,0% | 0,0% | 10,7% | 10,7% | 10,7% | 0,74 |
| 327 | Pierrelatte | 293 | 4,8% | 6,5% | 3,8% | 15,0% | 10,2% | 1,27 |
| 998 | Autres communes multi | 2 936 | 5,6% | 5,1% | 4,9% | 15,7% | 10,0% | 1,36 |
| 357 | Ambert | 102 | 8,8% | 2,9% | 6,9% | 18,6% | 9,8% | 1,32 |
| 451 | Nyons | 102 | 6,9% | 7,8% | 2,0% | 16,7% | 9,8% | 1,17 |
| 463 | Bourg-Saint-Andéol | 105 | 2,9% | 8,6% | 1,0% | 12,4% | 9,5% | 1,07 |
| 252 | Privas | 324 | 5,2% | 5,9% | 3,4% | 14,5% | 9,3% | 1,18 |
| 228 | Saint-Marcellin | 594 | 6,2% | 6,1% | 3,0% | 15,3% | 9,1% | 1,36 |
| 651 | Dieulefit | 68 | 11,8% | 4,4% | 4,4% | 20,6% | 8,8% | 1,92 |
| 462 | Yssingeaux | 102 | 7,8% | 8,8% | 0,0% | 16,7% | 8,8% | 1,48 |
| 481 | Boën | 59 | 3,4% | 8,5% | 0,0% | 11,9% | 8,5% | 0,87 |
| 071 | Bourg-en-Bresse | 2 640 | 5,0% | 5,5% | 2,6% | 13,1% | 8,1% | 1,14 |
| 294 | Bellefleur | 374 | 7,5% | 5,3% | 1,3% | 14,2% | 6,7% | 1,02 |
| 139 | Aubenas | 1 514 | 5,7% | 4,0% | 2,4% | 12,2% | 6,5% | 1,03 |
| 312 | Saint-Jean-de-Maurienne | 78 | 10,3% | 6,4% | 0,0% | 16,7% | 6,4% | 1,20 |
| 652 | Langeac | 64 | 6,3% | 3,1% | 3,1% | 12,5% | 6,3% | 0,75 |
| 081 | Roanne | 1 271 | 7,2% | 4,4% | 1,7% | 13,2% | 6,1% | 1,05 |
| 118 | Romans-sur-Isère | 1 341 | 6,7% | 3,6% | 2,4% | 12,7% | 6,0% | 1,15 |
| 704 | Anneyron | 34 | 11,8% | 2,9% | 2,9% | 17,6% | 5,9% | 1,46 |
| 108 | Montluçon | 445 | 6,3% | 4,0% | 1,8% | 12,1% | 5,8% | 0,93 |
| 997 | Communes multipolaris | 5 599 | 6,0% | 2,9% | 2,8% | 11,7% | 5,7% | 1,18 |
| 270 | Tarare | 141 | 3,5% | 3,5% | 2,1% | 9,2% | 5,7% | 0,68 |
| 688 | Le Pouzin | 125 | 4,8% | 3,2% | 2,4% | 10,4% | 5,6% | 1,21 |
| 594 | Amplepuis | 55 | 7,3% | 3,6% | 1,8% | 12,7% | 5,5% | 0,79 |
| 266 | Thiers | 240 | 5,8% | 4,2% | 1,3% | 11,3% | 5,4% | 0,67 |
| 114 | Le Puy-en-Velay | 837 | 5,9% | 3,8% | 1,6% | 11,2% | 5,4% | 0,82 |
| 434 | Sainte-Sigolène | 75 | 8,0% | 5,3% | 0,0% | 13,3% | 5,3% | 1,20 |
| 311 | Brioude | 209 | 2,4% | 2,9% | 2,4% | 7,7% | 5,3% | 0,54 |
| 575 | Beaurepaire | 122 | 8,2% | 3,3% | 1,6% | 13,1% | 4,9% | 0,78 |
| 756 | Cruas | 41 | 9,8% | 4,9% | 0,0% | 14,6% | 4,9% | 1,53 |
| 165 | Oyonnax | 483 | 6,8% | 3,1% | 1,7% | 11,6% | 4,8% | 0,74 |
| 017 | Saint-Étienne | 5 958 | 6,2% | 2,5% | 2,0% | 10,7% | 4,5% | 0,90 |
| 681 | Villard-de-Lans | 67 | 3,0% | 4,5% | 0,0% | 7,5% | 4,5% | 1,62 |
| 214 | Issoire | 618 | 4,2% | 3,6% | 0,8% | 8,6% | 4,4% | 0,85 |
| 105 | Vichy | 1 297 | 9,5% | 3,5% | 0,8% | 13,8% | 4,3% | 1,03 |
| 381 | Saint-Paul-Trois-Châteaux | 333 | 6,0% | 3,3% | 0,9% | 10,2% | 4,2% | 1,27 |
| 392 | Feurs | 196 | 7,1% | 3,6% | 0,5% | 11,2% | 4,1% | 0,97 |
| 328 | Saint-Flour | 79 | 7,6% | 0,0% | 3,8% | 11,4% | 3,8% | 0,85 |
| 130 | Moulins | 741 | 8,0% | 2,8% | 0,9% | 11,7% | 3,8% | 0,89 |
| 194 | Tourmon-sur-Rhône | 615 | 6,8% | 2,8% | 1,0% | 10,6% | 3,7% | 1,10 |
| 116 | Montélimar | 2 297 | 6,9% | 2,7% | 0,8% | 10,4% | 3,5% | 0,92 |
| 340 | Bellegarde-sur-Valserin | 327 | 8,6% | 3,1% | 0,3% | 11,9% | 3,4% | 1,11 |
| 433 | Commentry | 30 | 3,3% | 0,0% | 3,3% | 6,7% | 3,3% | 0,41 |
| 125 | Aunillac | 580 | 7,8% | 2,2% | 1,0% | 11,0% | 3,3% | 1,15 |
| 103 | Thonon-les-Bains | 2 596 | 5,4% | 2,1% | 1,2% | 8,7% | 3,3% | 1,09 |

- Vacance régionale IL : 9,2 %.
- Les grandes aires urbaines présentent des taux de vacance faibles, en particulier pour la vacance dépassant 1 an. Seule Saint-Étienne dépasse la moyenne régionale (4,5 vs 3,7 %), les autres se situant entre 2,0 et 2,7 %.
- Plusieurs aires urbaines de petite taille ou de taille moyenne présentent une situation inquiétante (Aubenas, Roanne, Romans), surtout lorsque le taux de vacance est plus élevé dans le parc IL qu'en moyenne (Sallanches, Vienne, Bourg-en-Bresse).

La rotation dans le parc locatif IL

Investissement locatif AuRA
Taux de rotation pour les logements locatifs
(hors première occupation)
Par aires urbaines (logt >20)

| AU2010 | Aires urbaines 2010 | Durée=3 | L.Poccup | Ta rotation |
|--------|----------------------------------|---------|----------|-------------|
| 467 | La Mure | 12 | 25 | 48,0% |
| 454 | Favergez-Seythenex | 27 | 65 | 41,6% |
| 525 | Saint-Pourcain-sur-Loire | 22 | 54 | 40,7% |
| 756 | Crusas | 12 | 33 | 38,4% |
| 118 | Romano-sur-Isère | 301 | 830 | 38,3% |
| 266 | Thiers | 61 | 172 | 36,6% |
| 270 | Tarare | 21 | 60 | 36,0% |
| 522 | Alme-la-Plagne | 14 | 42 | 33,3% |
| 116 | Montélimar | 497 | 1508 | 33,0% |
| 170 | Albertville | 252 | 771 | 32,7% |
| 125 | Aurillac | 138 | 425 | 32,5% |
| 194 | Toumon-sur-Rhône | 133 | 411 | 32,4% |
| 560 | Thizy | 9 | 28 | 32,1% |
| 997 | Multipolarisé des grands pôles | 1243 | 3920 | 31,7% |
| 312 | Saint-Jean-de-Maurienne | 18 | 57 | 31,6% |
| 157 | Annonay | 160 | 508 | 31,5% |
| 071 | Bourg-en-Bresse | 509 | 1619 | 31,4% |
| 114 | Le Puy-en-Velay | 192 | 612 | 31,4% |
| 327 | Pierrelatte | 67 | 214 | 31,3% |
| 100 | Cluses | 532 | 1705 | 31,2% |
| 294 | Belley | 70 | 226 | 31,0% |
| 328 | Saint-Flour | 20 | 65 | 30,8% |
| 453 | Bourg-Saint-Andéol | 34 | 79 | 30,4% |
| 214 | Issolre | 153 | 508 | 30,1% |
| 050 | Valence | 857 | 2853 | 30,0% |
| 105 | Vichy | 278 | 929 | 29,9% |
| 019 | Clermont-Ferrand | 1783 | 6022 | 29,6% |
| 108 | Montluçon | 76 | 259 | 29,3% |
| 381 | Saint-Paul-Trois-Châteaux | 75 | 258 | 29,1% |
| 130 | Moulins | 160 | 552 | 29,0% |
| 657 | Nantua | 11 | 38 | 28,9% |
| 081 | Roanne | 252 | 872 | 28,9% |
| 481 | Boën | 13 | 45 | 28,9% |
| 076 | Vienne | 334 | 1158 | 28,8% |
| 228 | Saint-Marcellin | 122 | 424 | 28,8% |
| 165 | Cyonnax | 95 | 332 | 28,6% |
| 649 | Morzine | 6 | 21 | 28,6% |
| 103 | Thonon-les-Bains | 518 | 1821 | 28,4% |
| 252 | Privas | 62 | 220 | 28,2% |
| 998 | Autre multipolarisé | 551 | 1968 | 28,0% |
| 045 | Chambéry | 906 | 3239 | 28,0% |
| 340 | Bellegarde-sur-Valserine | 74 | 265 | 27,9% |
| 002 | Lyon | 10766 | 38589 | 27,9% |
| 010 | Grenoble | 2001 | 7186 | 27,8% |
| 399 | Thônes | 36 | 131 | 27,5% |
| 088 | Mâcon | 160 | 585 | 27,4% |
| 037 | Genève (8U) - Annemasse (partie) | 1576 | 5765 | 27,3% |

- En région AuRA des logements IL ayant fait l'objet d'une remise en location dans l'année (en dehors de la première mise en location) représentent **28,4 %** des logements locatifs IL.
- Ce chiffre est très proche de la moyenne française pour l'IL : 28,6 % (24,9 % en IdF)
- Pour le reste du parc locatif privé, ce chiffre s'élève à 27,4 %.
- Ainsi le taux de rotation dans le parc IL en AuRA est proche du reste des logements locatifs privés.
- Taux de rotation proche de la moyenne ou faibles pour la AU les plus tendues (Genevois, Annecy, Chambéry, Lyon) ; bassins en crise ou peu tendus avec des taux de rotation élevés (Romans).

Investissement locatif AuRA

Part des logements revendus parmi les logements revendables
AU2010 où le nombre de logements revendables > 20

| AU2010 | Aires urbaines 2010 | Tx revente | Tx revente coll. | Tx revente ind. |
|--------|--|------------|------------------|-----------------|
| 266 | Thiers | 47,8% | 100,0% | 33,3% |
| 355 | Bourg-Saint-Maurice | 45,2% | 45,2% | 45,0% |
| 567 | Modane | 44,0% | 47,6% | 25,0% |
| 399 | Thônes | 37,0% | 31,6% | 62,5% |
| 649 | Morzine | 35,0% | 32,4% | 66,7% |
| 118 | Romans-sur-Isère | 34,7% | 21,5% | 44,1% |
| 108 | Montluçon | 34,3% | 36,4% | 32,4% |
| 017 | Saint-Étienne | 33,4% | 34,2% | 28,7% |
| 044 | Annecy | 33,3% | 32,5% | 39,5% |
| 002 | Lyon | 32,9% | 33,2% | 30,3% |
| 545 | Montréal-la-Cluse | 32,1% | 25,0% | 75,0% |
| 434 | Sainte-Sigolène | 31,6% | 22,6% | 71,4% |
| 215 | Montbrison | 31,5% | 23,3% | 39,7% |
| 105 | Vichy | 31,0% | 33,6% | 27,6% |
| 327 | Pierrelatte | 31,0% | 23,5% | 36,0% |
| 019 | Clermont-Ferrand | 30,8% | 32,1% | 25,4% |
| 045 | Chambéry | 30,7% | 31,1% | 26,5% |
| 462 | Yssingeaux | 30,4% | 36,4% | 25,0% |
| 050 | Valence | 30,4% | 31,0% | 27,7% |
| 381 | Saint-Paul-Trois-Châteaux | 30,3% | 22,8% | 43,8% |
| 159 | Sallanches | 29,3% | 29,4% | 28,6% |
| 392 | Feurs | 29,2% | 30,8% | 18,8% |
| 010 | Grenoble | 28,6% | 28,4% | 30,5% |
| 311 | Brioude | 28,3% | 23,1% | 34,0% |
| 214 | Issoire | 28,1% | 28,8% | 27,5% |
| 194 | Tourmon-sur-Rhône | 27,8% | 26,8% | 29,0% |
| 309 | Crest | 27,3% | 11,1% | 38,5% |
| 328 | Saint-Flour | 26,9% | 38,5% | 15,4% |
| 081 | Roanne | 26,2% | 24,8% | 27,8% |
| 125 | Aurillac | 25,7% | 24,8% | 27,4% |
| 071 | Bourg-en-Bresse | 25,4% | 25,3% | 25,4% |
| 252 | Privas | 25,0% | 20,5% | 29,2% |
| 157 | Annonay | 24,2% | 17,9% | 32,0% |
| 451 | Nyons | 24,0% | 30,0% | 15,0% |
| 997 | Communes multipolarisées des gra | 23,8% | 22,7% | 25,0% |
| 103 | Thonon-les-Bains | 23,3% | 26,3% | 12,3% |
| 322 | Chamonix-Mont-Blanc | 22,9% | 25,0% | 16,7% |
| 037 | Genève (SUI) - Annemasse (parti | 22,7% | 22,6% | 22,8% |

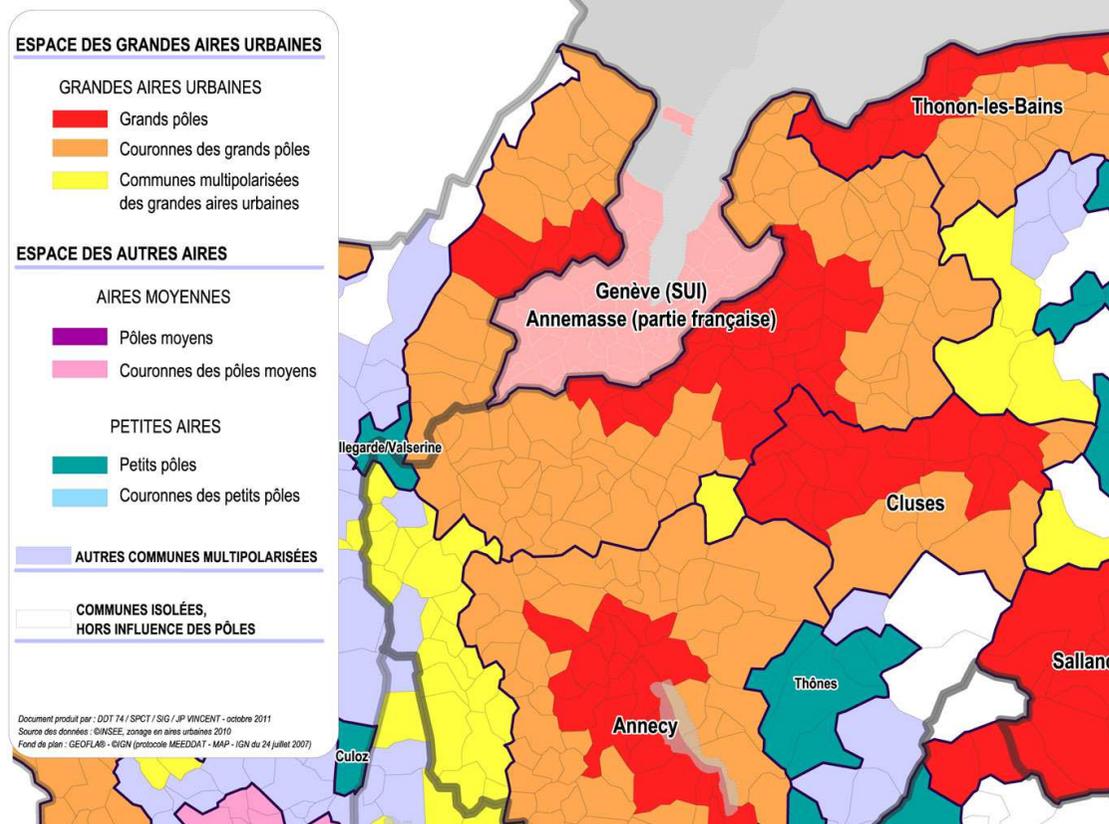
La revente

- En région AuRA des logements revendus représentaient 30,0 % logements revendables au 1er/1/2013 (ACONS < 2004).
- Ce chiffre s'élève à 30,7 % dans le collectif, 26,8 % pour l'individuel (dimension patrimoniale plus marquée).
- Chiffre assez proche de la moyenne françaises : 31,6 %, (33,3 % pour le collectif, et 27,0 % pour l'individuel).
- On observe des différences entre les AU : taux de revente au dessus de la moyenne pour Saint-Étienne, Annecy et Lyon, proche de la moyenne pour Clermont-Ferrand et Chambéry, voire Grenoble (28,6 %), et faible pour le Genevois (22,7%).
- Interprétation complexe.

Aire urbaine 2010
Genève (SUI) – Annemasse
Partie française

Contexte

Les aires d'influence des villes - Le zonage en aires urbaines 2010



- 114 communes, dont 90 en Haute-Savoie et 24 dans l'Ain.
- Aire urbaine de Genève : 827 000 ha. (entre Rennes et Nantes) dont partie française : 300 200 hab. (INSEE 2013).
- Très forte croissance de la population : +2,6 %/an entre 2010 et 2015 (AuRA : 0,8 %) (INSEE 2015).
- Taux de chômage proche de la moyenne régionale : 11,6 % (AuRA : 12,2 % en 2015), tx d'activité élevé (80,4 % ; AuRA : 75,0 %) (INSEE 2015).
- Forte création d'emplois (au lieu de travail) : 1,2 % / an entre 2010 et 2015 (AuRA : 0,3 %) (INSEE 2015).
- 75 000 navetteurs (37,3 % des actifs, ZE2010), en forte croissance, forte part de cadres et de diplômés. (INSEE 2011).

- Revenus élevés : médiane des revenus disponibles : 30 700 €/UCM (AuRA : 21 200 €) (INSEE 2015).
- Une grande part des communes en zone A et B1.

L'investissement locatif défiscalisé

- Forte production IL : 550 logt IL / an, 6 % du volume régional.
- Première aire urbaine en nombre de logements IL rapporté à la population (414,8 logt/10 000hab., 2x+ que la moyenne régionale).
- Poids important dans le PLP : 1/4 (24,7%) contre 16,1 % pour la région.
- Production relativement récente (depuis 2003, le Robien), peu sensible à la crise de 2008.
- Logements IL très collectifs (89,2%) par rapport à une région qui l'est déjà fortement (80,2% ; Fr: 70,5 %), et alors que les logements collectifs représentent 56 % de l'ensemble des logements dans l'AU).

Des éléments de positionnement

- La part de l'IL dans la construction neuve demeure limitée, dans un contexte de forte production de logements.
- Le taux global de logements locatifs reste faible, alors que le territoire est très attractif, avec une proportion réduite de logements sociaux et de logements locatifs privés par rapport aux aires urbaines de même taille. Le PLP est de 25,1 % contre 29,6 % (tranche d'aire urbaine > 500 000 hab.).
- Les revenus des locataires IL sont élevés (3 derniers déciles = 50,4 %).
- Le taux de vacance IL dépassant une année est faible : 2,8 % (AuRA : 3,7%).
- Le taux de rotation est un peu plus faible qu'au niveau régional : 27,3 % (AuRA : 28,4%), et plus faible que celui du reste du PLP (29,8 %).
- Alors que les logements sont très majoritairement des logements collectifs, la revente demeure limitée : 22,7 % (AuRA : 30,0 %).
- Les propriétaires sont peu locaux : 50,5 % résident hors du département (AuRA : 41,3%).
- Point à surveiller : peu nombreuses, mais des copropriétés dédiées de grande taille qui présentent des signes de fragilité (une copropriété dédiée fragile de 173 logements à Annemasse notamment).



Cerema

Centre d'études et d'expertise sur les risques,
l'environnement, la mobilité et l'aménagement

Merci

Sylvain GUERRINI, Cerema NP/RDT/DATHa
+33 (0)3 20 49 60 00
sylvain.guerrini@cerema.fr