

Les loyers dans le parc privé en Rhône-Alpes

La journée du 1er décembre 2000 sur les observatoires des loyers dans le parc privé a fait ressortir tout l'intérêt d'élaborer annuellement un diagnostic régional partagé sur le niveau des loyers sur l'ensemble des territoires de la Région¹ couverts par un observatoire. Ce diagnostic permettrait aux acteurs locaux de bénéficier d'une vision globale de l'évolution des loyers sur ces territoires et donc de se positionner par rapport à cette évolution. Un an plus tard, l'analyse des données produites par ces différents observatoires, pour l'année 2001, amène à une lecture géographique déjà observée par le biais d'autres études régionales, et notamment l'exploitation du fichier MIN (Marché Immobilier des Notaires).

DIAGONALE EST / OUEST : UN SECTEUR "TENDU" À L'EST

L'existence d'une diagonale Est/Ouest est extrêmement perceptible pour ce qui relève du niveau moyen des loyers, de même qu'elle apparaît très nettement si l'on observe le prix des transactions immobilières, que ce soit dans l'individuel ou le collectif. Malgré l'absence d'observatoire, les professionnels soulignent que les départements de la Savoie et de la Haute-Savoie constituent un marché particulièrement tendu. Mais ces territoires, objets d'une évolution démographique importante, mériteraient des analyses territoriales plus fines notamment en distinguant les stations. Dans l'agglomération grenobloise, le niveau moyen des loyers est particulièrement élevé, tiré à la hausse par les cadres et les ingénieurs s'installant dans le secteur. Sur ces secteurs, se pose la question de l'accès à la location ou à la propriété des ménages modestes, particulièrement dans les deux départements alpins où le niveau des loyers et des prix risque encore d'augmenter en raison de l'arrivée de nombreux résidents suisses dont le pouvoir d'achat est très supérieur à celui des ménages français.

UN SECTEUR "ACTIF" À PROXIMITÉ DE L'AGGLOMÉRATION LYONNAISE

Avec des marchés locaux qui conjuguent un bon niveau d'activité tout en présentant une certaine fluidité, les secteurs actifs concernent essentiellement l'agglomération lyonnaise et les espaces dont la proximité géographique de Lyon laisse penser qu'ils bénéficient de son influence, notamment les villes de Vienne et, dans une moindre mesure, Bourg-en-Bresse. Ainsi le risque de voir la demande s'accroître de manière importante est réel, ce qui aurait pour conséquence une augmentation des prix. Toutefois, le marché de Chambéry reste fluide malgré une forte évolution de population entre 90 et 99, et donc une augmentation de la demande. Un nombre important de constructions neuves ainsi qu'une proportion conséquente de logements locatifs publics permettent d'atténuer la pression sur le parc locatif privé.

UN SECTEUR PORTEUR : LE DÉPARTEMENT DE LA DRÔME

Sur ce secteur, les loyers restent relativement raisonnables. Pour autant, les professionnels soulignent l'émergence d'un marché porteur, notamment aux abords de la gare du TGV Méditerranée.

UN SECTEUR EN DÉPRISE À L'OUEST

La tendance lourde de déprise démographique qui touche l'Ouest de la Région se confirme au vu des résultats du RGP 99. Il s'agit davantage d'un problème de crise économique dans un secteur qui connaît le taux de chômage le plus important de la Région, qu'un problème d'image. Les marchés immobiliers, que ce soit dans l'accession ou dans le secteur locatif, s'en ressentent très fortement et notamment à Saint-Etienne où les loyers restent bas même dans les quartiers qui viennent d'être rénovés. Cependant, Roanne semble voir son marché immobilier (*locatif et accession*) se redresser depuis environ deux ans, même s'il demeure à un niveau bas. Cette tendance reste à confirmer au regard des prochaines évolutions du marché.

- Ces tendances ne doivent pas faire oublier l'existence de variations des loyers parfois importantes à l'intérieur même des agglomérations et des villes-centres.
- D'ailleurs, une des questions communes à l'ensemble des agglomérations et villes-centres est celle du maintien et du développement du parc privé à vocation sociale.

Valérie MUNIER
Agence Urbaine de Lyon

¹ La Région Rhône-Alpes compte plusieurs observatoires des loyers dans le parc privé. Chacun répond à des besoins spécifiques identifiés par son initiateur. Ainsi, les observatoires de la CNAB et de l'UNPI entendent proposer à leurs adhérents un outil de suivi conjoncturel des marchés, alors que les observatoires publics ont davantage vocation à apporter un éclairage sur le fonctionnement des marchés locaux afin de mieux identifier les enjeux et orienter ainsi les politiques publiques.