

- 2 -

DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES ET BESOINS EN LOGEMENTS



2. Dynamiques démographiques et besoins en logements

Introduction

Entre 1954 et 1999, l'aire urbaine de Lyon a gagné 700 000 habitants, grâce à un solde naturel positif essentiellement. Au début de cette période, c'est essentiellement le centre de l'agglomération qui a profité de cette croissance, les villes périphériques de l'Est se développant plutôt entre 1968 et 1982 grâce à la construction des grands ensembles urbains. Parallèlement, le nombre de ménages a cru, davantage du fait des décohabitations que de l'arrivée de personnes venant d'autres régions.

Si les tendances enregistrées entre 1990 et 1999 se poursuivaient, l'aire urbaine de Lyon gagnerait 280 000 habitants d'ici à 2030. Il s'agirait là d'un ralentissement de la croissance démographique. La tendance actuelle (période comprise entre 1999 et 2004) semble contredire cette hypothèse puisque le nombre d'habitants en 2004 serait proche de celui estimé pour l'année 2025.

Les évolutions démographiques récentes servent de base pour évaluer les besoins en logements d'ici 2010, par segment de marché. L'estimation quantitative de ces besoins en logement neuf prend en compte trois éléments. Tout d'abord, 3080 nouveaux ménages sont à loger chaque année du fait de "l'éclatement" des familles et du vieillissement de la population (=décohabitation entraînant une baisse du nombre moyen de personnes par ménage). Parallèlement, 1570 logements sont à remplacer chaque année ; le programme de rénovation urbaine prévoit pour le Grand Lyon une reconstruction annuelle de 630 logements pendant 6 ans. Enfin, la remise sur le marché de logements vacants, occasionnels et résidences secondaires devrait se poursuivre, à un rythme plus ralenti qu'entre 1999 et 2004.

Si le rythme de construction neuve se maintient au niveau moyen constaté entre 1999 et 2004, soit 6 160 logements par an, le Grand Lyon pourrait compter 1 240 000 habitants en 2010, ce qui correspond à une croissance démographique soutenue comparée à la période 1990-1999. Cette croissance démographique devrait concerner tous les secteurs, à l'exception de Plateau Nord et Ouest Nord qui pourraient perdre de la population s'ils n'augmentent pas leur construction neuve.

Sur la base de la loi Solidarité et renouvellement urbain, **les besoins en logements locatifs sociaux sont a minima de 1530 logements⁽¹⁾** à produire par an auxquels s'ajoutent les 630 logements à reconstituer annuellement en lien avec le programme de rénovation urbaine. Parallèlement, on estime à 1230⁽²⁾ le nombre de logements intermédiaires à construire a minima dans le Grand Lyon. La politique de rénovation urbaine, qui vise la création simultanée de logements sociaux et intermédiaires, joue à ce titre un rôle important.

Un autre enjeu est la réponse aux besoins spécifiques de certaines catégories de population. Ainsi plus de 1000 lits sont à reconstituer dans le cadre du traitement des foyers de travailleurs migrants afin de maintenir le niveau actuel de l'offre. En revanche, pour les étudiants, il s'agit d'augmenter le nombre de logements proposés. Il en est de même pour l'accueil des gens du voyage, qui nécessite l'aménagement d'environ 390 places d'aires spécifiques.

Enfin, la réponse aux besoins passe par une politique de réhabilitation et d'adaptation du parc existant. Si un effort a été entrepris depuis 1990 pour moderniser les appartements sans sanitaire ou chauffage, il en reste encore environ 52 000 à traiter. Quant à l'habitat véritablement indigne, un protocole d'accord collectivités locales-Etat a permis d'engager sa résorption mais celle-ci se heurte à la complexité des situations. Dans le parc HLM, les besoins en réhabilitation sont bien identifiés : pour la période 2005-2009, ils concernent environ 3300 logements en zones urbaines sensibles et près de 4000 en dehors. Quant au parc privé, les outils publics d'incitation ont évolué : l'OPAH (Opération programmée d'amélioration de l'habitat) cède la place aux PIG (Programmes d'intérêt général), mieux adaptés à chaque situation. Les plans de sauvegarde de copropriété en difficulté sont également à développer.

Enfin, les différents parcs vont tous devoir répondre aux attentes fortes en matière d'adaptation au handicap et au vieillissement, ainsi qu'aux exigences environnementales.

(1) : cette estimation prend en compte le rattrapage sur 20 ans du déficit de logements locatifs sociaux et la réservation de 20% des nouvelles résidences principales à du logement social pour ne pas créer de nouveaux déséquilibres.

(2) : ce nombre correspond à 20% de la construction neuve (si maintien du rythme récent). Ce taux correspond à la part des ménages intermédiaires vivant dans le Grand Lyon mais également à la part des ménages intermédiaires parmi les emménagés récents.

2. Dynamiques démographiques et besoins en logements

2.1.

Analyse démographique rétrospective : un dynamisme endogène

La démographie d'un territoire met en jeu son développement car ce sont les hommes qui façonnent le cadre de vie, les réseaux de mobilité, l'économie locale comme l'organisation sociale. A la fois sujet et objet du développement territorial local, la population de l'aire urbaine lyonnaise participe cependant d'évolutions démographiques nationales.

S'inscrivant dans un mouvement national de long terme, la croissance de la population de l'aire urbaine de Lyon fléchit entre 1954 et 1999. Conjuguant baby-boom et forte immigration, les années 1950 et 1960 apparaissent comme exceptionnelles. A partir des années 1970, compte tenu de la structure par âge des mouvements migratoires, les mouvements naturels apparaissent comme le seul moteur de la croissance.

L'évolution spatiale du dynamisme démographique est une expression du fait urbain. Mouvements centrifuges et centripètes, alternance de périodes d'attractivité ou de replis, rythment l'urbanisation des territoires de l'aire urbaine.

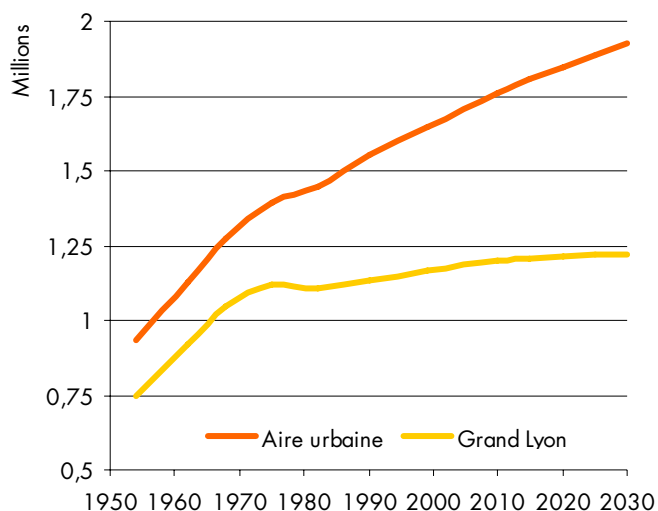
L'analyse des migrations résidentielles des ménages entre les communes de l'aire urbaine et le reste de la France métropolitaine montre que le territoire lyonnais possède une certaine attractivité : le solde migratoire est positif (+7300). Sur le plan géographique, la majeure partie des échanges migratoires s'effectuent dans le cadre du grand Sud-Est. Au sein de l'aire urbaine, l'agglomération lyonnaise concentre les points d'arrivées et de départs.

Toutefois, la plus grande partie de la croissance du nombre de ménages de l'aire urbaine entre 1990 et 1999 est liée aux processus de décohabitation : ceux-ci se traduisent par une réduction continue de la taille moyenne des ménages.

2.1.1.

1954-1999 : l'aire urbaine gagne 700 000 habitants

Population de l'aire urbaine de Lyon et du Scot de l'agglomération lyonnaise entre 1954 et 1999 (en millions d'habitants)
Sources : RGP/Insee



L'aire urbaine de Lyon a gagné plus de 700 000 habitants en 45

ANS (dont plus de la moitié sur les 15 premières années et près de 60% au sein du Grand Lyon)

Entre 1954 et 1999, la population de l'aire urbaine de Lyon est passée de 930 000 à 1,6 millions d'habitants. En fin de période, elle représente plus du tiers de la population de la région Rhône-Alpes sur seulement 8% de son territoire.

Cependant, le rythme de croissance démographique est loin d'avoir été constant. Entre la période 1954-1968 et la période 1990-1999, l'accroissement démographique annuel de l'aire urbaine a perdu 60% de son volume.

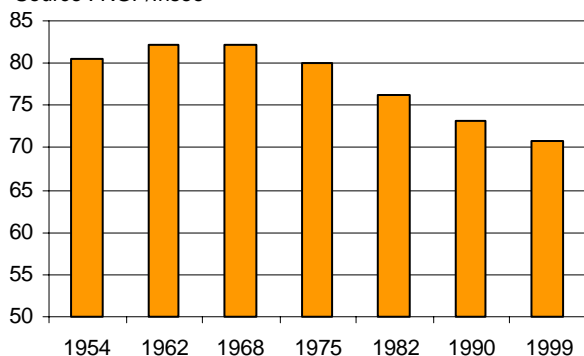
De même, la polarisation de la croissance démographique de l'aire urbaine de Lyon par le territoire du Grand Lyon n'a pas été homogène sur la période. Très forte sur la période 1954-1968 (la croissance du Grand Lyon représente alors plus de 85% de la croissance de l'aire urbaine), elle s'est affaiblie dès la fin des années 1960 avec le déclenchement de la périurbanisation. La polarisation sera même nulle entre 1975 et 1982 dans la mesure où le Grand Lyon perd de la population (13 000 habitants). Renouant avec la croissance sur la dernière période (1982-1999), celui-ci ne concentre plus la majeure partie du dynamisme démographique de l'aire urbaine.

Passant de 750 000 à près de 1 170 000 habitants entre 1954 et 1999, la population du Scot ne constitue plus que 71% de la population de l'aire urbaine à cette dernière date.

	Aire urbaine de Lyon	Grand Lyon
1954	932 016	749 989
1962	1 124 456	922 582
1968	1 274 865	1 048 885
1975	1 396 275	1 119 013
1982	1 449 319	1 106 055
1990	1 551 133	1 135 000
1999	1 648 216	1 168 000

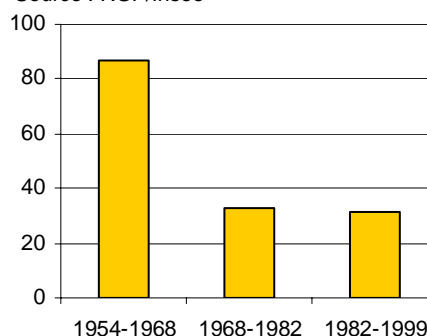
Part du Grand Lyon dans la population de l'aire urbaine entre 1954 et 1999 (en %)

Source : RGP/Insee



Part du Grand Lyon dans la croissance démographique de l'aire urbaine entre 1954 et 1999 (en %)

Source : RGP/Insee

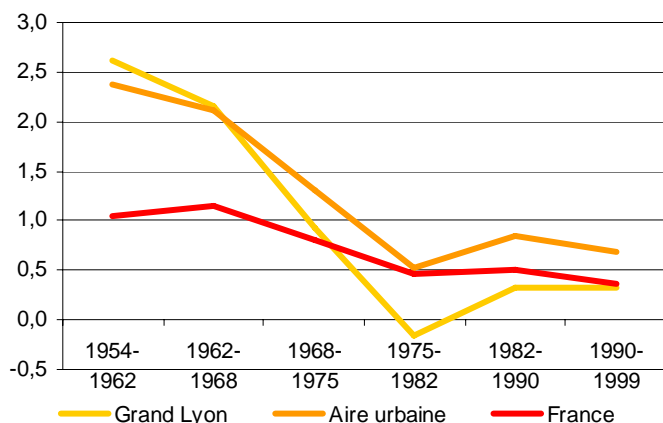


Plus dynamique, la région lyonnaise se rapproche cependant des tendances nationales

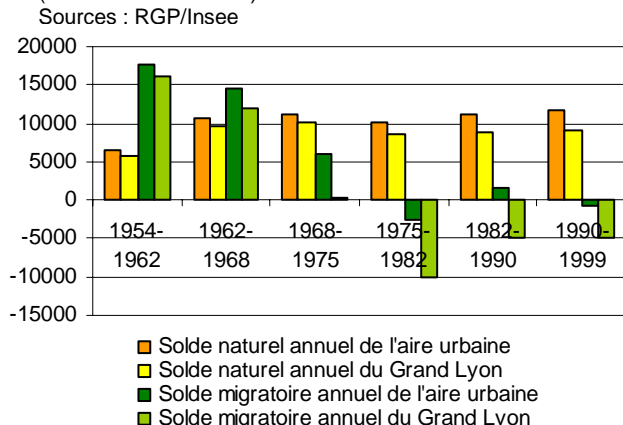
Entre 1954 et 1999, grâce à des mouvements naturels et migratoires supérieurs, le dynamisme démographique du territoire lyonnais demeure supérieur à celui de la France. Sur la période, le taux d'évolution annuel de la population de l'aire urbaine s'établit à 1,3%, celui du Grand Lyon à 1%, contre 0,7% à l'échelle nationale.

Pour autant, entre 1954 et 1999, le rythme de croissance de l'aire urbaine comme celui du Grand Lyon tendent à rejoindre celui de l'ensemble de la population française. Le taux de croissance annuelle de la population de l'aire urbaine fléchit de 2,4% à 0,7% entre les périodes 1954-1962 et 1990-1999. Ce mouvement est encore plus marqué pour le Grand Lyon (de 2,6% à 0,3%) du fait de la baisse de son pouvoir de polarisation de la croissance démographique de l'aire urbaine : sur les périodes 1975-1982 et 1982-1990, son taux d'évolution annuel est même inférieur à celui de la population française.

Evolution annuelle de la population du Grand Lyon, de l'aire urbaine et de la France entre 1954 et 1999 (en %)
Sources : RGP/Insee



Soldes naturel et migratoire annuels du Grand Lyon et de l'aire urbaine entre 1954 et 1999
(en milliers d'habitants)
Sources : RGP/Insee



Progressivement, le solde naturel est apparu comme le seul « moteur de la croissance »

La méthode retenue par l'Insee pour déterminer les contributions respectives des mouvements naturels et migratoires à l'évolution démographique d'un territoire consiste : pour le solde naturel, à enregistrer les naissances et décès annuels de la période ; pour le solde migratoire, à soustraire le solde naturel à l'évolution démographique totale de la période. Concrètement, il ne s'agit que d'une approximation des volumes réels (cf. *avertissement ci-dessous*). Cette approche permet avant tout d'appréhender la vitalité naturelle d'une population : dans quelle mesure les mouvements naturels suffisent-ils à expliquer l'évolution démographique totale ?

Entre 1954 et 1999, l'aire urbaine lyonnaise a enregistré 982 000 naissances et 524 000 décès. S'élevant à +460 000 habitants, le solde naturel représente ainsi près des deux tiers de la croissance démographique de ce territoire (cette proportion s'élève à plus de 90% pour le Grand Lyon). Cependant, cette prépondérance des mouvements naturels n'a pas été constante sur la période :

- Jusqu'en 1968, le solde naturel ne représente qu'un tiers de l'accroissement de la population de l'aire urbaine et de celle du Grand Lyon, qui sont principalement alimentées par les apports migratoires. Participant pleinement à l'accueil des flux massifs liés à l'exode rural et à l'immigration, l'aire urbaine possède alors un rythme de croissance plus fort qu'à l'échelle nationale.
- Entre 1968 et 1975, dans un contexte national de réduction très importante des mouvements migratoires évoqués précédemment, les mouvements naturels représentent désormais les deux tiers de l'accroissement démographique de l'aire urbaine. Ce rapport est encore plus accentué pour le Grand Lyon, où seul le solde naturel alimente l'accroissement démographique.

Avertissement

A la différence du solde naturel qui enregistre les naissances et décès de la période, le solde migratoire ne mesure par les mouvements résidentiels réels : il est calculé par défaut en soustrayant le solde naturel à l'évolution en volume de la population.

D'autre part, des individus nés sur le territoire concerné entre 1990 et 1999 peuvent l'avoir quitté pendant cette même période.

La dynamique migratoire réelle se mesure à partir de l'analyse des migrations résidentielles entre communes

- Depuis 1975, la croissance démographique de l'aire urbaine et du Grand Lyon apparaît comme exclusivement assurée par le dynamisme naturel de la population. D'une part, le solde naturel annuel progresse entre les périodes 1954-1968 et 1990-1999 alors que la fécondité chute à l'échelle nationale. D'autre part, les apports démographiques naturels semblent amputés par des mouvements migratoires devenus déficitaires, surtout à l'échelle du Scot (-153 000 habitants pour le solde migratoire entre 1975 et 1999). Toutefois, si ce déficit migratoire apparent fait écho à l'essor de la périurbanisation, l'analyse de la structure par âge des mouvements migratoires conduit à le relativiser.

Une population jeune et un solde naturel supérieur à la moyenne nationale

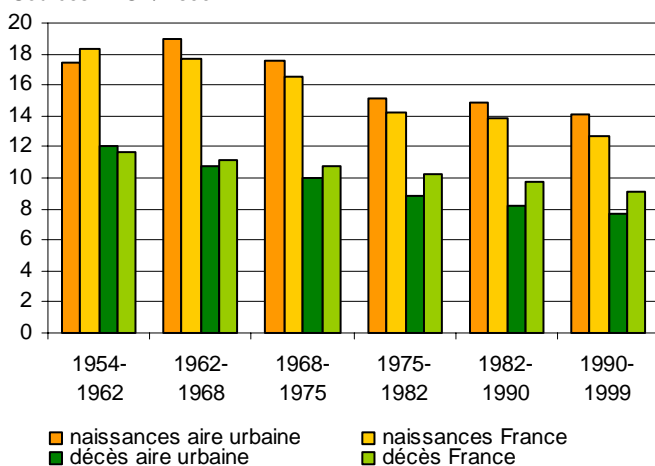
A partir de 1982, la population de l'aire urbaine lyonnaise retrouve un rythme de croissance supérieur à celui de la population française, tandis que celle du Scot rejoint ce dernier. Ce dynamisme traduit un solde naturel plus favorable (plus de naissances et moins de décès) en région lyonnaise qu'à l'échelle nationale depuis la période 1962-1968.

Le maintien d'une forte proportion, de personnes en âge d'avoir des enfants (20-39 ans) au sein de l'aire urbaine explique l'écart de natalité avec l'ensemble de la population française. En effet, cette population en âge de procréer a maintenu un rythme de croissance nettement supérieur.

Ainsi, entre 1975 et 1999, la proportion des moins de 20 ans dans la population a toujours été plus importante au sein de l'aire urbaine qu'à l'échelle nationale. De manière plus significative encore, la population des moins de 20 ans de l'aire urbaine s'est accrue entre 1990 et 1999, alors qu'elle baisse depuis la fin des années 1960 en France.

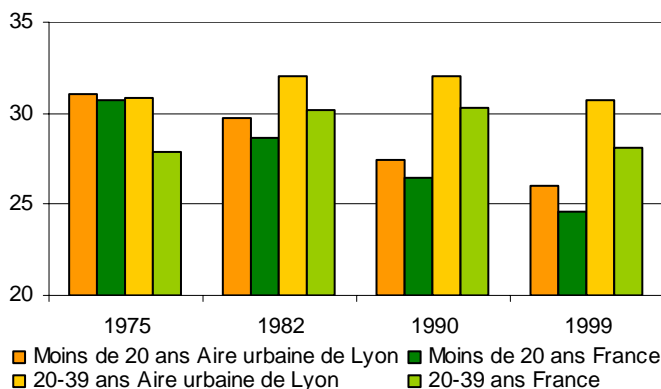
Naissances et décès annuels de l'aire urbaine de Lyon et de la France entre 1954 et 1999 (en nombre pour 1000 habitants)

Sources : RGP/Insee



Part des moins de 20 ans et des 20-39 ans dans la population de l'aire urbaine de Lyon et de la France entre 1975 et 1999 (en %)

Sources : RGP/Insee



2.1.2.

Les dynamiques de localisation de la population : un va-et-vient entre centre et périphérie

1954-1968 : croissance au Centre

Cette période est celle où la population de l'aire urbaine de Lyon a connu son plus fort dynamisme, comparativement aux périodes plus récentes. Dans un contexte d'exode rural massif, cette croissance démographique se concentre au sein du périmètre du Grand Lyon.

Si le centre de l'agglomération lyonnaise polarise les principaux volumes d'accroissement, ce sont les communes de 1^{ère} et 2^e couronnes Est qui connaissent les taux de croissance les plus élevés : autour de 10% l'an pour Rillieux-la-Pape, Bron, Meyzieu, Corbas... Celles-ci accueillent souvent de grandes opérations publiques de logements.

La croissance bénéficie également à des polarités secondaires qui jalonnent les grands axes de communication : Val de Saône, Vallée du Rhône, Lyon/Ambérieu-en-Bugey, Lyon/Bourgoin-Jallieu.

1968-1982 : de la première périphérie à un territoire plus vaste

Entre 1968 et 1982, le territoire lyonnais n'échappe pas à une tendance nationale qui voit l'attractivité des centres des grandes agglomérations s'inverser. A Lyon et Villeurbanne, la population baisse sensiblement (-1,7% par an à Lyon).

Simultanément, les zones de croissance forte s'élargissent à un vaste territoire périurbain : 2^e couronne Ouest et 3^{ème} couronne Est de l'agglomération lyonnaise, mais aussi Vallons du Lyonnais, Vallée de la Saône, Sud de la Dombes, plaine de l'Est, Balmes viennoises.

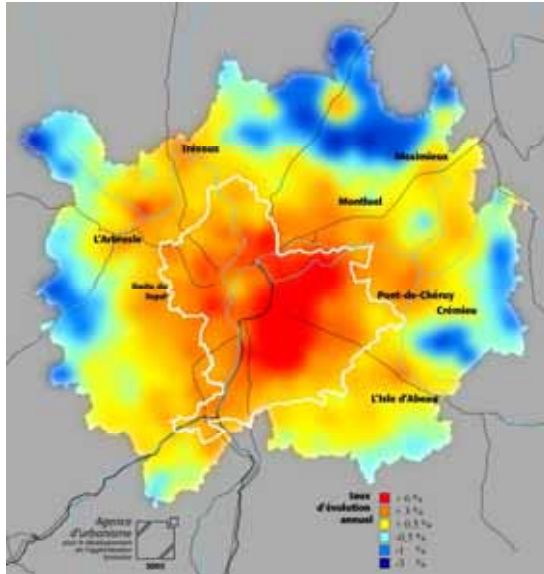
Cependant, le dynamisme démographique de l'aire urbaine tend à fléchir, les volumes globaux observés sont plus modestes qu'auparavant et les plus importants demeurent concentrés (hors Ville Nouvelle de l'Isle d'Abeau) en 1^{ère} et 2^e couronne lyonnaise : Vaulx en Velin, Saint-Priest...

1982-1999 : Reprise du Centre, déclin des villes des secteurs de grands ensembles et diffusion périurbaine généralisée

La période récente confirme le caractère durable de la périurbanisation et son extension jusqu'à une cinquantaine de kilomètres de Lyon. Cette dynamique est alimentée par le déficit migratoire de l'agglomération lyonnaise : la première couronne est désormais touchée par la déprise démographique, d'abord à l'est puis vers l'ouest.

Cependant, seuls quelques pôles, comme L'Isle d'Abeau, conservent des taux d'évolution annuelle très élevés. De plus, la réduction du déficit migratoire (en lien avec les politiques de rénovation urbaine) au centre de l'agglomération lyonnaise permet à sa population de renouer la croissance : +1900 habitants par an pour Lyon, +500 pour Villeurbanne).

L'aire urbaine de Lyon : Évolution communale annuelle de la population entre 1954 et 1968



Source : Insee, traitement Agence

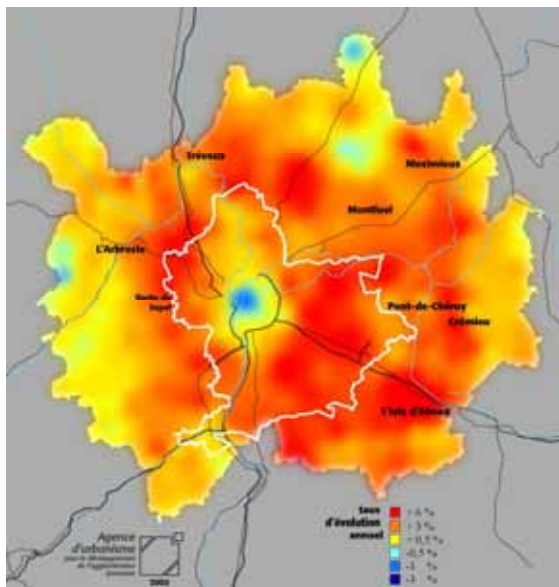
Des « cartes de températures »

Les représentations cartographiques ci-après ont pour but de révéler les effets de masse induits par les dynamiques démographiques communales.

Pour ce faire, les données de chaque commune ont été lissées, c'est-à-dire nivelées en fonction de celles des communes voisines. Différentes zones sont dégagées en établissant des regroupements autour de valeurs repères.

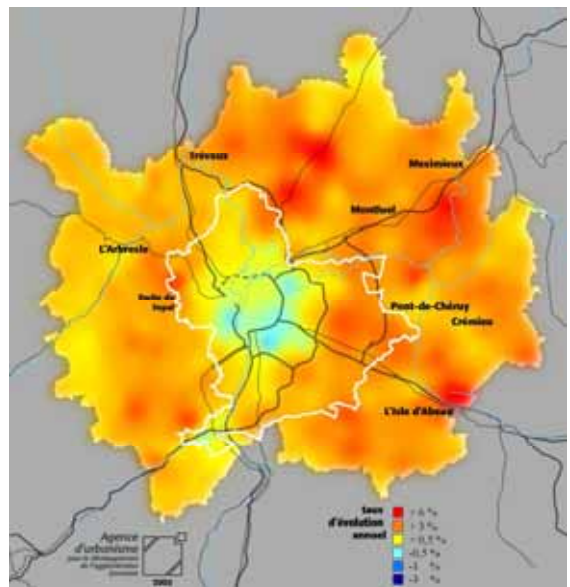
Ainsi, ce mode de représentation ne vise pas le renseignement des données objectives attachées aux communes. Il propose un regard d'ensemble des phénomènes, un regard métropolitain.

L'aire urbaine de Lyon : Évolution communale annuelle de la population entre 1968 et 1982



Source : Insee, traitement Agence

L'aire urbaine de Lyon : Évolution communale annuelle de la population entre 1982 et 1999



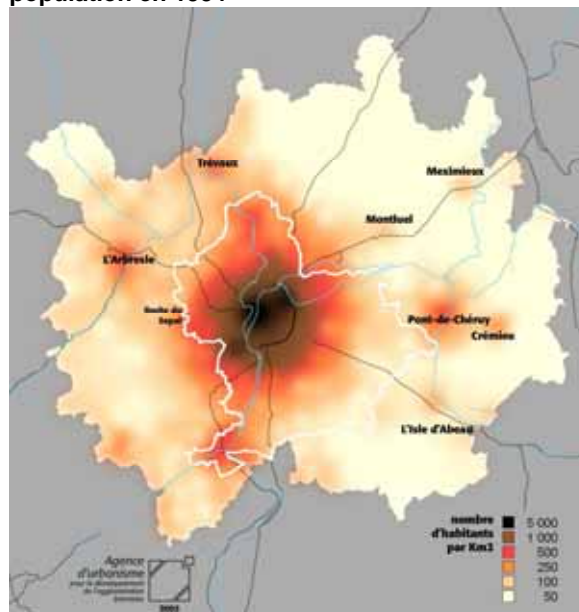
Source : Insee, traitement Agence

1954 : Une armature urbaine resserrée sur ses centres de gravité

La plus grande partie de l'aire urbaine actuelle est constituée, en 1954, d'espaces ruraux aux faibles densités. Ainsi, même si des logiques d'axe se dessinent dans le Val-de-Saône, vers Tarare ou la vallée du Rhône, les espaces urbains denses apparaissent distinctement.

L'agglomération lyonnaise est encore resserrée sur son centre et sa première couronne. Le long des axes de communication majeurs, les principaux pôles secondaires d'aujourd'hui sont déjà en place (Pont-de-Chéruy, L'Isle d'Abeau, Givors...)

L'aire urbaine : densité communale de la population en 1954



Source : Insee, traitement Agence d'urbanisme

1999 : L'urbanisation comble les « vides »

Depuis, la population s'est déployée sur la majeure partie de l'aire urbaine. Deux dynamiques sont à l'œuvre :

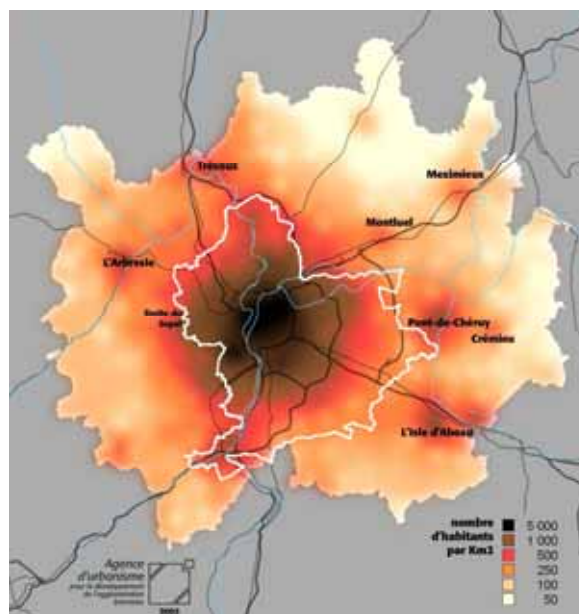
- Le pouvoir de polarisation de l'agglomération-centre opère encore puisque ses zones de densité élevée (marron) s'élargissent encore. Les polarités secondaires participent d'un même mouvement.

- Mais la périurbanisation s'est traduite par tous ces espaces de densités intermédiaires (orange), à proximité (et non plus le long) des axes de communication historiques.

Aujourd'hui, la réduction des espaces à faible densité pose question pour les équilibres urbain-rural, en regard des préoccupations environnementales, agricoles, des déplacements

...

L'aire urbaine : densité communale de la population en 1999



Source : Insee, traitement Agence d'urbanisme

2.1.3

Les mouvements migratoires des ménages entre l'aire urbaine et le reste de la France métropolitaine

Des ménages plus petits, plus nombreux

75 000 ménages supplémentaires entre 1990 et 1999 au sein de l'aire urbaine

Entre 1990 et 1999, le nombre de ménages de l'aire urbaine de Lyon est passé de 587 180 à 662 249.

Près de 70% des nouveaux ménages sont issus de la réduction du nombre de personnes par ménage déjà présents en 1990

En passant de 2,57 personnes en 1990 à 2,43 en 1999, la taille des ménages explique que leur nombre s'accroisse plus rapidement que la population.

Moins de 10% des nouveaux ménages sont en provenance du reste de la France métropolitaine

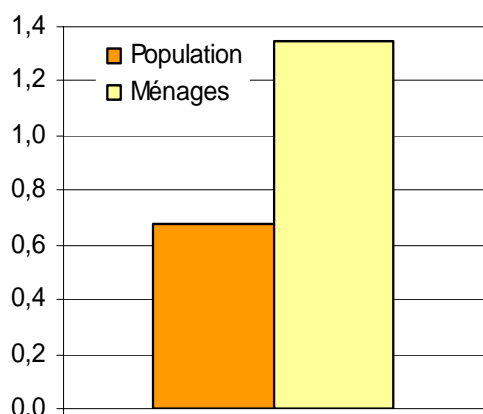
Entre 1990 et 1999, 93 000 ménages ont quitté l'aire urbaine pour le reste de la France métropolitaine, quand 100 000 venant de l'hexagone s'y sont installés. Le reste des nouveaux ménages de l'aire urbaine provient de l'étranger, ainsi que de la réduction entre 1990 et 1999, de la taille de l'ensemble de ces nouveaux ménages immigrants.

60% des nouveaux ménages de l'aire urbaine en 1999 se sont installés au sein du Grand Lyon

En 1999, les trois quarts des ménages de l'aire urbaine habitent au sein du Grand Lyon.

Evolution annuelle de la population et du nombre de ménages de l'aire urbaine entre 1990 et 1999 (en %)

Source : RGP/Insee



Population de l'aire urbaine :
 En 1990 : 1 551 133 habitants
 En 1999 : 1 648 216 habitants
 Soit + 97 083 habitants entre 1990 et 1999

Nombre de ménages de l'aire urbaine :
 En 1990 : 587 180 ménages
 En 1999 : 662 249 ménages
 Soit + 75 069 ménages entre 1990 et 1999

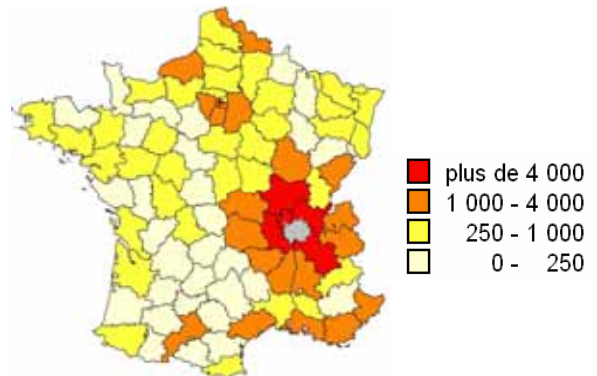
Un rayonnement sur le grand Sud-Est

La majeure partie des flux migratoires s'effectue au sein de la région Rhône-Alpes, élargie, au nord par l'axe de la Saône, à l'est par l'Auvergne, au sud par la vallée du Rhône et la côte d'Azur.

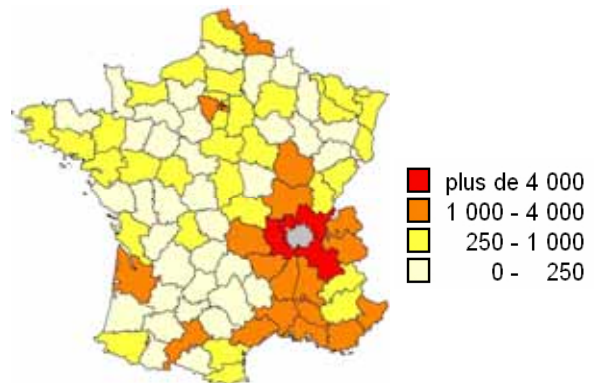
L'aire urbaine lyonnaise possède clairement l'aura d'une métropole régionale. Toutefois, le couloir rhodanien joue un certain effet d'aspiration vers l'arc méditerranéen.

Les principaux déficits migratoires (supérieurs à -1000 ménages) concernent les échanges entre l'aire urbaine et les départements suivants : par ordre d'importance, Paris, l'Hérault et le Var. A l'inverse, l'attractivité de l'aire urbaine n'est élevée (solde supérieur à +1000 ménages) qu'avec le département voisin de Saône-et-Loire.

Nombre de ménages quittant l'aire urbaine de Lyon vers les départements français entre 1990 et 1999
Source : RGP 99 / Insee

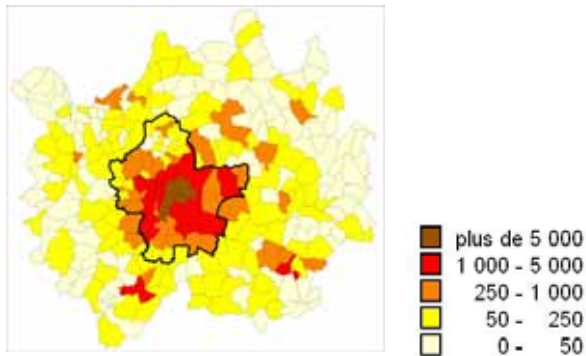


Nombre de ménages arrivant au sein de l'aire urbaine de Lyon en provenance des départements français entre 1990 et 1999
Source : RGP 99 / Insee



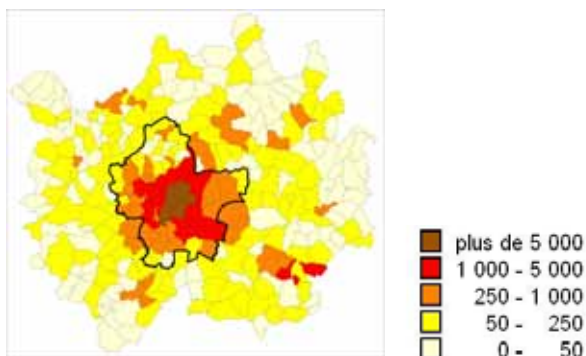
Nombre de ménages quittant les communes de l'aire urbaine entre 1990 et 1999

Source : RGP 99 / Insee



Nombre de ménages arrivant au sein de l'aire urbaine entre 1990 et 1999

Source : RGP 99 / Insee



L'agglomération lyonnaise est la porte d'entrée de l'aire urbaine

76% des départs et 81% des arrivées de ménages qui concernent l'aire urbaine ont pour origine ou destination le Grand Lyon.

Au sein du Grand Lyon, les arrivées sont plus concentrées que les départs : Lyon et Villeurbanne représentent environ 60% des départs du Grand Lyon, tandis qu'elles accueillent plus de 70% des arrivées.

Hormis Villefontaine, la dynamique migratoire des autres communes de l'aire urbaine est peu en prise avec l'extérieur. Elles connaissent des mobilités résidentielles avant tout liées au desserrement de la population en provenance de l'agglomération lyonnaise (avec le mode dominant de l'accession à la propriété d'un logement individuel). Il s'agit donc de mobilités résidentielles qui « ancrent » plus fortement les populations au territoire.

Ainsi, solde naturel positif et, surtout, desserrement des ménages sont les raisons principales de l'augmentation de leur nombre dans l'aire urbaine de Lyon depuis 1982, plus que l'arrivée d'habitants d'autres régions.

Ce dynamisme démographique commence à s'atténuer entre 1982 et 1999. Pendant cette période, le centre de l'agglomération retrouve son attractivité, au détriment des communes de la périphérie proche.

Parallèlement, dans un rayon plus large, les secteurs périurbains se développent toujours.