

TABLEAU DE BORD

N°6 - OCTOBRE 2008

ÉDITORIAL

L'année 2008 semble marquée par une dégradation de la situation économique : difficile de l'imaginer au regard des performances de l'année 2007. Même si, localement, certains signaux pouvaient annoncer un ralentissement, globalement le Sillon alpin était encore dans une dynamique économique et sociodémographique très favorable, dans la continuité des années précédentes. 2007 a ainsi connu la plus forte progression de l'emploi depuis 2000. Les secteurs du commerce et des services sont les locomotives de cette croissance remarquable mais l'industrie, avec une perte de seulement 0,4% de ses emplois, fait preuve d'une forte résistance dans un contexte national très morose.

Cette dynamique a un impact sur le foncier des départements du Sillon alpin. Le travail qui a abouti à la publication de l'observatoire foncier du Sillon alpin cette année le démontre clairement.

Parce que ce territoire est contraint par sa géographie, mais aussi parce que, désormais, chacun a pris conscience des risques qu'implique une consommation excessive du foncier (matière première épuisable), les collectivités locales, et notamment les départements du Sillon alpin, font de la maîtrise de l'urbanisation le point de départ incontournable de tout projet global d'aménagement du territoire.

De ce postulat découle toute une série d'actions dans les domaines des transports¹, des équipements publics, de l'habitat², du développement économique, etc. Le tableau de bord du Sillon alpin fait le point comme chaque année sur les dynamiques en cours au sein de l'espace métropolitain. Outil de connaissance, il permet, par l'échelle d'analyse qu'il propose, la mise en perspective des évolutions de chaque territoire.

¹ Cf l'analyse publiée en début d'année par le Sillon alpin.

² 2007 est une année record avec plus de 20 000 logements autorisés dont 80% en collectifs.

ZOOM SUR LE FONCIER

Croissance de l'urbanisation
entre 1997 et 2005

Les dynamiques d'urbanisation dans le Sillon alpin

Le développement a renforcé l'effet « Sillon alpin »...

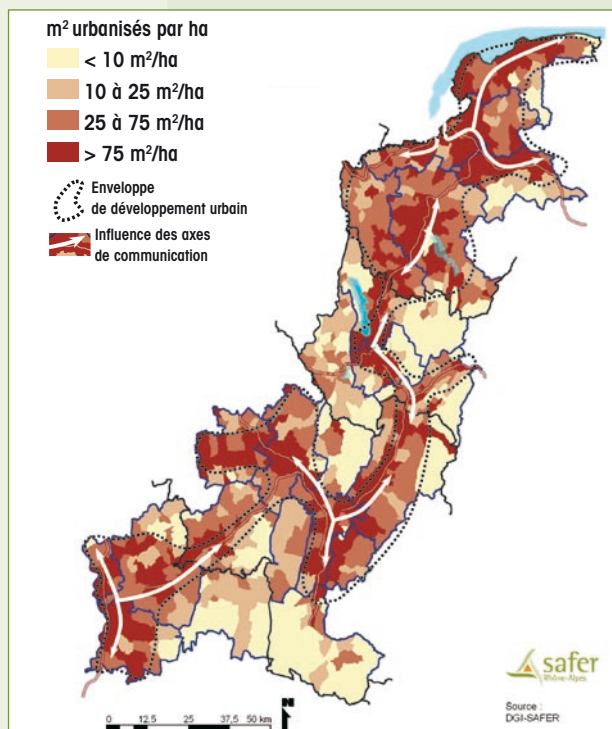
La croissance de l'urbanisation entre 1997 et 2005 met en évidence :

- l'intensification du développement le long des axes majeurs reliant les principaux pôles urbains,
- la concurrence qui en découle avec les espaces agricoles attenants,
- un étalement résidentiel plus prononcé dans les secteurs de moindre pression foncière.

... et affecté les territoires interstitiels.

La pression de l'urbanisation s'exerce de manière vive et constante dans un certain nombre de territoires déjà bien urbanisés. C'est le cas du Y grenoblois, de la plaine de Valence, et de la partie Nord du Sillon alpin. On soulignera à ce titre la spécificité de la Haute-Savoie, qui est dans son ensemble soumise à cette forte pression. Mais des mutations sont aussi à l'œuvre dans des territoires où l'urbanisation s'accélère à partir de volumes moindres.

Ce comblement des territoires interstitiels (comme le Sud grenoblois) s'apparente à un « débordement » du Sillon alpin vers des territoires voisins, désormais sous influence : cela est manifeste dans l'Avant-pays savoyard et la Combe de Savoie (10 à 14 ha par an), ou encore dans le Trièves (11 à 16 ha par an). Cette tendance est également à l'œuvre pour le Romano-péageois et le Vercors.



L'urbanisation a ainsi consommé environ 1 100 ha de terres agricoles par an, ce qui amène à poser le principe de l'organisation, du développement, et de l'affectation équilibrée de la ressource foncière aux différentes fonctions, notamment économiques et sociales.

L'habitat

Un marché foncier dominé par l'habitat...

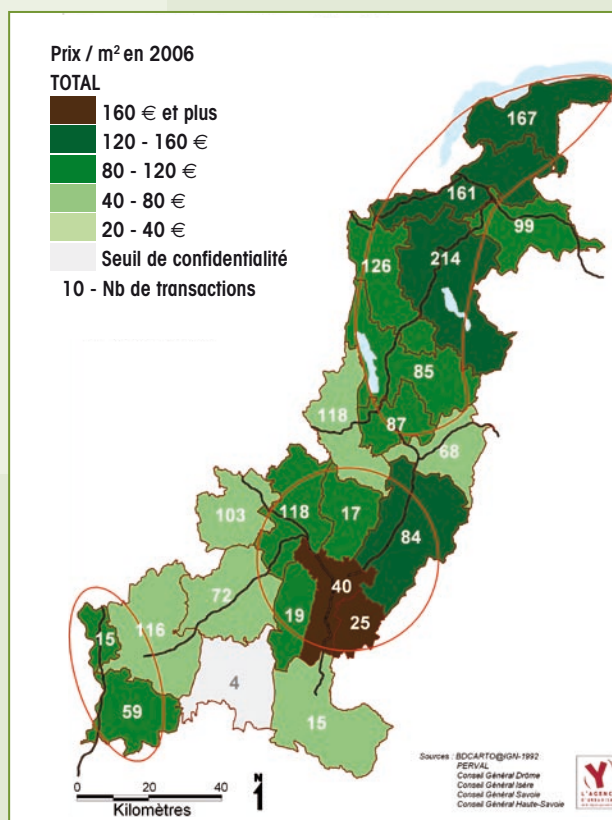
En 2006, les terrains à bâtir échangés dans les 22 territoires représentés ci-dessous ont représenté un total de 4 020 transactions, pour une surface de 889 ha et une valeur d'environ 515 M€. Sur ce chiffre, 196 ha n'ont pas de destination identifiée et 693 ha ont une destination signalée dès l'acte d'acquisition, à savoir :

- 440,7 ha (50%) pour l'habitat, dont 212,7 ha acquis par des particuliers pour la construction de maisons individuelles, et 228 ha pour l'habitat collectif ou achats de professionnels,
- près de 175 ha ont été acquis par des administrations publiques et organismes assimilés (collectivités, SEM, EPF, etc.),
- 78 ha d'acquisitions de foncier nu pour l'économie.

... en particulier par l'habitat individuel.

Le marché des achats de particuliers représente 30,7% des surfaces échangées identifiées. La taille moyenne des parcelles échangées, supérieure à 1 000 m², participe de l'effet de « mitage » de l'espace, et entretient une concurrence avec l'usage agricole. Avec une consommation de 70% du foncier, ce segment ne « fournit » que 30% des logements. Dans un territoire où l'espace est rare et la demande forte, il est bien évidemment un objet de préoccupation.

Segment 1 - Terrains à bâtir résidentiels (>=50 m² et <=3000 m²)



Marché agricole, en surfaces échangées (moyenne 2003-2005)

Le marché rural

Un marché agricole de plus en plus convoité.

Le marché agricole représente environ 3 250 ha par an répartis sur environ 1 500 opérations. Il est relativement stable sur la décennie. Pourtant, les volumes financiers échangés sur le marché agricole sont passés de 20 M€ en 1997 à plus de 100 M€ en 2006.

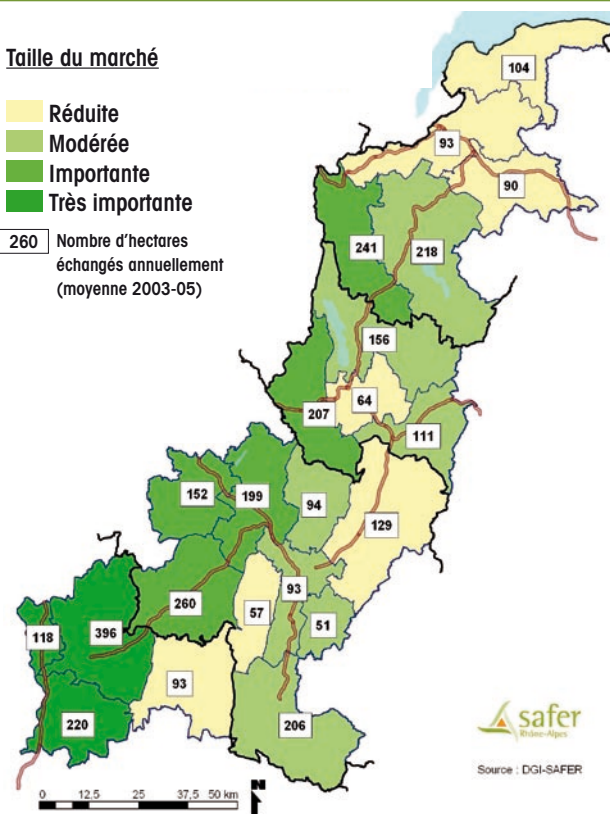
2/3 des acheteurs sont des agriculteurs mais le nombre d'achats de biens ruraux, bâtis ou non, par des particuliers qui recherchent soit un lieu d'habitation à la campagne (bâti rural et grands terrains), soit des terrains de loisirs pour l'agrément (prés pour chevaux, agrandissement de jardins, etc.) est en progression significative.

Ainsi, le marché résidentiel en milieu rural a augmenté de +90% en 10 ans, celui des espaces de loisirs de +40%, soit un total de plus de 1 000 ha qui s'ajoutent aux 1 100 ha qui s'urbanisent chaque année. Ces terrains de petite taille (5 000 m² avec bâti, 2 500 m² sans bâti) ne sont pas urbanisés mais sortent de l'espace productif agricole et engendrent un mitage. Ils sont achetés hors bâti entre 3 et 10 € par m², alors que le prix agricole s'établit entre 0,6 et 2,5 € par m² suivant les secteurs.

Taille du marché

- Réduite
- Modérée
- Importante
- Très importante

260 Nombre d'hectares échangés annuellement (moyenne 2003-05)

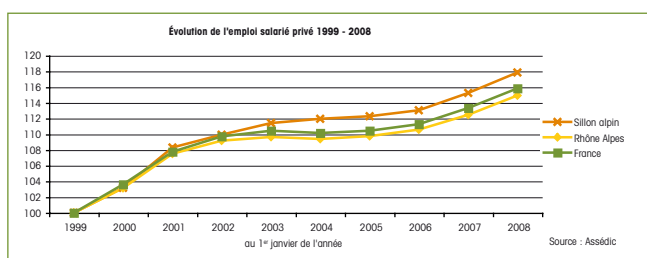


Source : DGI-SAFER

L'ÉCONOMIE

L'emploi salarié privé

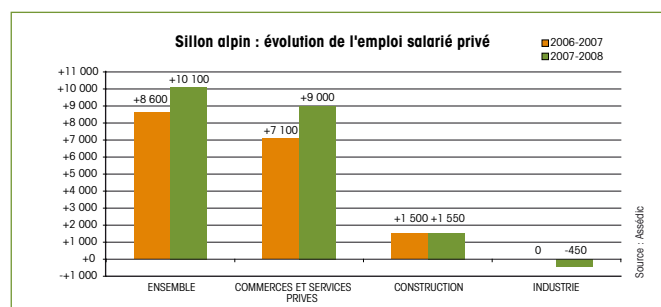
2007 : la plus forte croissance de l'emploi depuis 2000, à un rythme identique à celui de la France ou de Rhône-Alpes.



Avec une progression de 10 100 emplois en 2007 (contre +8 600 en 2006), le Sillon alpin enregistre cette année sa plus forte croissance de l'emploi depuis 2000, au rythme de +2,3% (contre +2% en 2006). **Au 1^{er} janvier 2008, le Sillon alpin compte 457 300 emplois salariés privés.** Cette embellie de l'emploi n'est pas spécifique au Sillon alpin : la France et la Région Rhône-Alpes ont un taux de croissance à peu près identique en 2007 (+2,2% contre +1,7% en 2006). Au sein des départements rhônalpins, le Rhône caracole en tête avec un taux de croissance de +2,9%.

En 2007, des écarts de croissance se sont creusés à l'intérieur des différents espaces du Sillon alpin par rapport à 2006. L'emploi salarié du secteur privé progresse deux fois plus vite dans la zone d'emploi de Chambéry (+3%) que dans celles de Genevois français et d'Annecy (+1,5%). Les régions grenobloise et valentinoise enregistrent quant à elles un rythme de croissance semblable (respectivement +2,4% et +2,5%).

Le commerce (de gros et de détail) et les services privés (aux entreprises et à la population) continuent d'être les moteurs de cette embellie : ils contribuent à hauteur de 90% à la croissance de l'emploi salarié privé du Sillon alpin en 2007. La progression dans ces secteurs, qui est de 3% dans le Sillon alpin comme en France, a même été plus rapide en 2007 (+9 000) qu'en 2006 (+7 100), expliquant la meilleure performance globale de l'emploi cette année. La construction poursuit ses créations d'emplois salariés dans un volume similaire à l'année précédente (+1 550). En revanche, l'industrie qui avait réussi à maintenir son effectif en 2006, perd des emplois en 2007.



L'industrie du Sillon alpin

2007 : une légère baisse d'emplois.

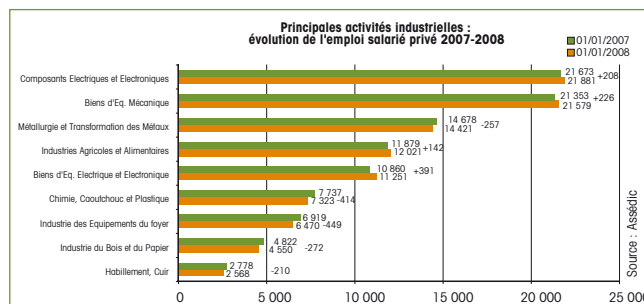
L'industrie du Sillon alpin compte **113 200 salariés** soit un emploi du secteur privé sur 4 (contre 1 sur 5 en France).

Le nombre d'emplois diminue de 0,4% en 2007 (-450 emplois).

Une situation intermédiaire entre un déclin de l'emploi industriel plus important au niveau national mais qui tend à se tasser (-1,1% contre -1,7% en 2006), et une stabilisation au niveau rhônalpin après 5 années de baisse.

A l'intérieur du Sillon alpin, seules les zones d'emploi de la Haute-Savoie subissent une véritable hémorragie (-600 emplois soit -2,2%). L'emploi industriel résiste plutôt bien ailleurs : il progresse dans le Sillon alpin drômois (+345 en 2007 soit +1,9%) et dans la zone d'emploi de Chambéry (+70 soit +0,6%) et diminue très légèrement dans la Région grenobloise (-245 soit -0,4%).

Le bilan de l'emploi industriel est très contrasté. En 2007, ce sont les biens d'équipement électrique et électronique qui créent le plus d'emplois (+390), grâce au développement du secteur du matériel médical de la Région grenobloise. Les composants électriques et électroniques et les biens d'équipement mécanique, qui emploient près de 4 salariés industriels sur 10, connaissent une légère progression de

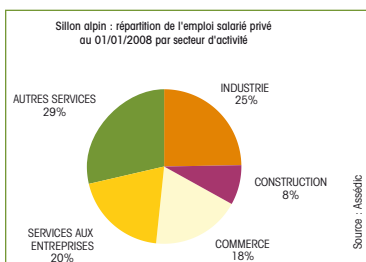
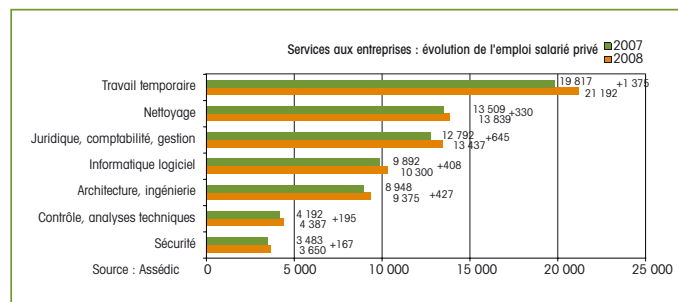


leur effectif (respectivement +210 et +225). Quant aux industries agroalimentaires, elles enregistrent une croissance modeste (+142). A l'opposé, plusieurs activités sont en perte de vitesse et suppriment plusieurs centaines d'emplois chacune. Citons les articles de sport, la chimie, la papeterie, la métallurgie et le travail des métaux, ainsi que les secteurs de l'habillement et de la chaussure. A noter que le repli de l'emploi dans ces activités est plus fort dans le Sillon alpin qu'au niveau national.

Le secteur salarié privé des commerces et des services

2007 : une progression soutenue de l'emploi dans les commerces et les services.

Les services aux entreprises, qui totalisent 90 000 salariés, ont créé 3 750 emplois en 2007 : un tiers de la progression totale de l'emploi. Ces activités répondent aux besoins des entreprises en services diversifiés tels que le nettoyage, la sécurité, la comptabilité ou l'informatique. On y inclut également le travail temporaire qui comptait 21 200 salariés début 2008 (+1 375 en un an). Selon l'Unedic, près de la moitié des intérimaires travaille dans l'industrie.



Le commerce qui emploie 84 350 salariés a connu un fort dynamisme en 2007 (+1 500 emplois contre +860 en 2006), principalement dans le commerce de détail.

Au sein des services à la population, le premier employeur est le secteur privé de la santé et de l'action sociale avec 35 400 salariés : il a enregistré une progression de 1 200 emplois, à un rythme comparable à celui de la France.

En 2007, les transports ont bénéficié d'un véritable regain de croissance (+745 salariés contre -300 en 2006). La situation de l'emploi est plus favorable que l'an dernier dans le transport routier de marchandises de proximité, mais aussi dans les remontées mécaniques. L'hôtellerie-restauration compte 21 000 salariés et a créé 680 emplois en 2007.

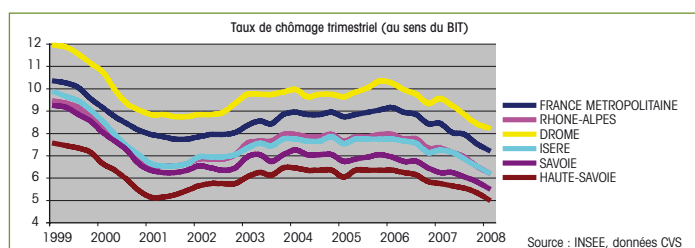
Le marché de l'emploi

Baisse du nombre de demandeurs d'emploi.

Fin mars 2008, 44 895 demandeurs d'emplois de catégorie 1 et 6 étaient enregistrés dans le Sillon alpin : un recul de 2 118 demandeurs (-4,5%) en un an. Cette évolution

bénéficie en premier lieu à la partie haut-savoyarde du Sillon alpin (-6,6%, 730 demandeurs en moins) et à la Région grenobloise (-4,9%, soit 948 demandeurs en moins).

La zone d'emploi de Chambéry et le Sillon alpin drômois ont suivi cette tendance dans des volumes moindres (respectivement -4,2% et -1,7%).



Au 1^{er} trimestre 2008, le taux de chômage était à la baisse dans tout le Sillon alpin, notamment dans l'Isère (-13,9% sur un an) et dans la Drôme (-13,7%). La Savoie (-11,3%) et la Haute Savoie (-12,3%) voyaient ce taux baisser à un rythme moins soutenu, mais le taux de chômage y est déjà bien plus bas.

	2005	2006	2007	2008	Évolution 2007-2008
FRANCE MÉTROPOLITAINE	8,7	9,1	8,4	7,2	-14,3%
RHÔNE-ALPES	7,6	7,9	7,3	6,2	-15,1%
DRÔME	9,6	10,2	9,5	8,2	-13,7%
ISÈRE	7,5	7,7	7,2	6,2	-13,9%
SAVOIE	6,7	6,9	6,2	5,5	-11,3%
HAUTE-SAVOIE	6,0	6,3	5,7	5,0	-12,3%

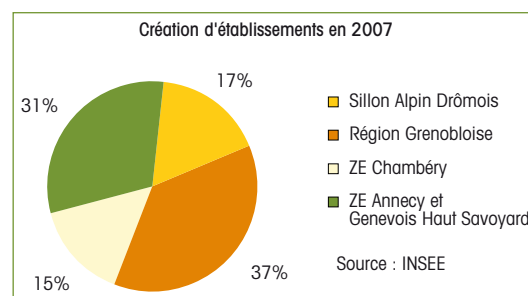
Les créations d'établissements

10 079 établissements ont été créés dans le Sillon alpin en 2007.

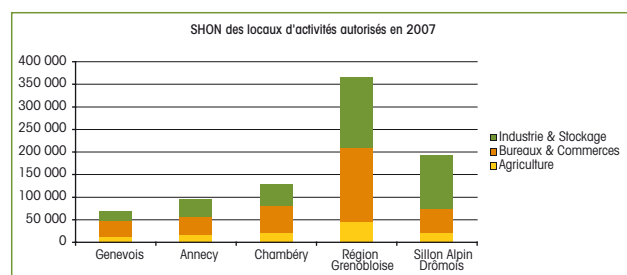
Au 1^{er} janvier 2008, on comptait 88 652 établissements marchands non agricoles dans le Sillon alpin. Le poids des créations au regard des établissements existants reste homogène : les créations représentent près de 12 % du stock existant dans les sections drômoise et haut-savoyarde et 11% dans les sections iséroise et savoyarde.

Si la Région grenobloise concentre encore 37,2% des créations de tout le Sillon alpin, son poids s'est réduit de 2,7% en 2007 au profit du Sillon alpin drômois (+0,6%) et surtout de la partie haut-savoyarde du Sillon (+3,7%).

Le taux de création est nettement plus élevé (21%) dans les activités du commerce et de la construction que dans les services (10%) et surtout dans l'industrie (1%). Les créations suivent un développement analogue à l'actuelle répartition du stock global d'établissements : les services représentent toujours la majorité des créations d'établissement (54%) malgré la ferveur du commerce (23%) et de la construction (17%). L'industrie, avec 6% des créations, représente encore 9% des établissements existants. La construction (+11%) et les services (+3%) voient leur poids progresser dans les créations, et ce aux dépens de l'industrie (-4%) et du commerce (-12%).



Les surfaces construites de locaux économiques



Année record pour les investissements des entreprises en locaux.

2007 a été une année faste pour l'immobilier d'entreprise : 85,2 ha de surface de plancher ont été autorisés à la construction. C'est 13,7% de plus qu'en 2005, et 8,4% de plus qu'en 2006.

Ce bon bilan global est à mettre sur le compte de la conjonction d'investissements nombreux à la fois dans l'industrie (en particulier à Grenoble et dans la Drôme) et dans les commerces et bureaux (à Chambéry et dans le Genevois notamment). Cette croissance régulière d'ensemble masque cependant d'importantes disparités. Elle a bénéficié au Sillon alpin drômois (+23,3% depuis 2005) et à la Région grenobloise (+47%), malgré un repli notable cette dernière année dans le Pays Voironnais. A l'inverse, les parties savoyarde (+5,1%) et haut-savoyarde (-25,5%) du Sillon alpin restent à des niveaux de construction en croissance modérée, voire en net recul.

LE LOGEMENT

La construction de logements

La barre des 20 000 logements autorisés en une année a été atteinte en 2007.



L'année 2007 marque sans doute un pic dans l'immobilier. Au niveau du Sillon alpin, les logements autorisés à la construction ont dépassé les 20 000, mais les disparités locales sont très vives. Dans la Région grenobloise, la construction a progressé de 20% pour atteindre 7 000 autorisations de logement. Une situation à l'opposé de Genève où le niveau de construction déjà faible se comprime encore de 32% en un an. Cette tension immobilière extrême dans le canton de Genève profite au Genevois haut-savoyard, où les logements autorisés ont progressé de 76% depuis 2002. Même constat dans la zone d'emploi de Chambéry, où le rythme de construction n'a cessé de s'accroître d'année en année (+108% depuis 2002). La situation est en revanche bien plus calme autour d'Annecy (niveau soutenu mais stable), et s'est même

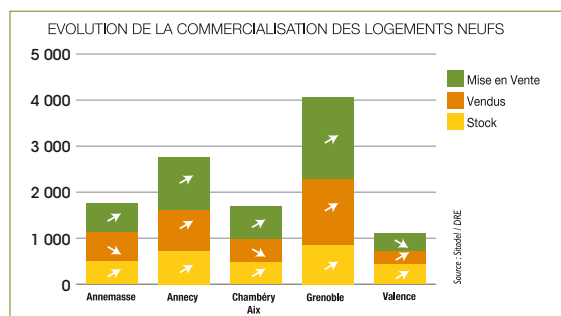
dégradée dans le Sillon alpin drômois (-25% depuis 2004). L'euphorie du marché immobilier depuis le début des années 2000 a été profitable au développement du logement collectif : en 2007, 80% des logements autorisés étaient des logements collectifs. Cette part n'était « que » de 64% en 2002. Le logement social a représenté 14,8% de l'ensemble des logements autorisés en 2007. Une proportion relativement stable globalement et localement, à l'exception du Genevois (en net recul et avec seulement 6% de logements sociaux dans la construction) et du Sillon alpin drômois (en nette hausse et avec aujourd'hui 20% de logements sociaux).



La commercialisation de logements neufs

Stock et prix en hausse.

En 2007, la commercialisation dans le Sillon alpin a encore progressé globalement (+12%) sous l'effet de Grenoble (+30%), d'Annecy (+31%) et de Valence (+26%), alors qu'Annemasse (-16%) et Chambéry (-22%) sont en repli. Le marché immobilier affiche parallèlement presque partout (sauf Valence -28 %) une offre neuve en nette croissance. (+23 % pour l'ensemble du Sillon alpin). **Cela conduit, de manière générale, à une reconstitution des stocks** : 8 mois de commercialisation en 2006, plus de 10 mois en 2007. Mais la situation du marché est très hétérogène entre par exemple Annemasse ou Valence (17 mois), et Grenoble (7 mois).



Les prix progressent encore. La part de marché au-dessus de 3 300 €/m² représente, en 2007, 88% du marché d'Annecy (72% en 2006), 52% du marché de Grenoble (11% en 2006), 46% de celui de Chambéry-Aix (19% en 2006), 33% de celui d'Annemasse (29% en 2006) et 14,5% à Valence (dont le marché se situait à 98% en dessous de 2 100 €/m² en 2006).



La consommation de foncier par le logement

861 hectares (canton de Genève exclu) : des économies de foncier de plus en plus significatives.

En dépit d'un niveau exceptionnel de la construction, le foncier consommé par le logement a diminué en 2007. Conséquence immédiate : la construction d'un logement ne requiert plus que 462 m² aujourd'hui, soit 32% de moins qu'en 2004 (683 m²).

Les logements individuels représentent 57% du foncier consommé alors qu'ils ne représentent que 20% de tous les logements autorisés. Toutefois, chaque type de logement est plus économe : un logement collectif consomme désormais 195 m² (242 m² en 2002), et un logement individuel 1336 m² (1567 m² en 2002). Ce repli est autant le résultat d'une prise de conscience de l'importance de ménager la ressource foncière, mais surtout de la multiplication de programmes immobiliers de grande ampleur et de la diminution de la taille des logements (92 m² en moyenne aujourd'hui contre 98 m² en 2004).

L'emprise foncière par logement reste toujours nettement inférieure dans la partie Sud du Sillon alpin que dans la partie Nord : un logement collectif consomme par exemple 117 m² dans le Sillon drômois, contre 256 m² dans le Bassin annecien. Un certain nivellement des valeurs s'observe cependant dans la construction de collectifs.

