

Les marchés immobiliers des Rives du Rhône :

Analyse de l'adéquation des valeurs immobilières avec les capacités financières des ménages

Cahier transversal

► Principaux enseignements à l'échelle des Rives du Rhône

Décembre 2025



➤ Une démographie qui se transforme et des besoins en logement qui évoluent.

La transformation de la structure des ménages est un enseignement transversal valable pour l'ensemble des EPCI des Rives du Rhône. Tous les territoires, sans exception, connaissent une augmentation de la part des personnes seules et des familles monoparentales, et une diminution de la part des couples avec enfants.

Cette tendance à la "décohabitation" réduit la taille moyenne des ménages et engendre un besoin structurel en logements plus petits (T1, T2, T3). Or, le parc de logements existant à l'échelle des Rives du Rhône est très majoritairement composé de maisons individuelles et de grands logements (T4 et plus), créant une inadéquation progressive entre l'offre et la demande.

- A l'échelle du Scot, 81% des ménages sont composés d'une à trois personnes, or, le parc de T1, T2 et T3 représente 28% de l'offre de logement. Habiter dans un grand logement est source de confort ; mais il peut s'agir d'une contrainte lorsque les ressources du ménage ne permettent pas d'assumer la charge d'un loyer ou d'un emprunt.

> 63% des logements sont sous-occupés.

La majorité des ménages des Rives du Rhône vit en situation de sous-occupation de leur logement. Cela signifie qu'ils bénéficient d'un minimum de deux pièces disponibles (bureau, chambre d'amis...) en plus du séjour et du nombre de chambre théoriquement nécessaire au ménage occupant.

La sous occupation peut s'expliquer de plusieurs manières :

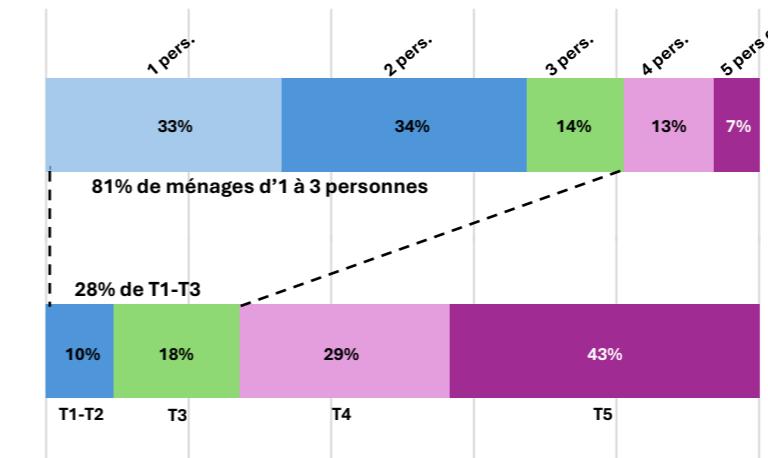
- il peut s'agir de jeunes ménages s'installant dans un grand logement tout en prévoyant l'agrandissement de la famille. Les valeurs immobilières plutôt accessibles pour les maisons dans certains EPCI permettent à des ménages de vivre dans des grands logements.

- il peut également s'agir de ménages ayant connu le départ progressif des enfants. Pour ces ménages, le développement d'une offre de taille intermédiaire pourrait constituer une solution pour encourager la libération des grands logements et leur occupation par de nouvelles familles.

A l'inverse, 4% des ménages vivent dans une situation de sureoccupation des logements. Cela signifie que le logement n'est pas adapté aux besoins du ménage : regroupement des enfants dans une même chambre, usage du séjour en chambre. D'après les données de l'Insee, cela représente plus de 4 000 ménages à l'échelle des Rives du Rhône.

Taille des ménages et parc de logement des Rives du Rhône

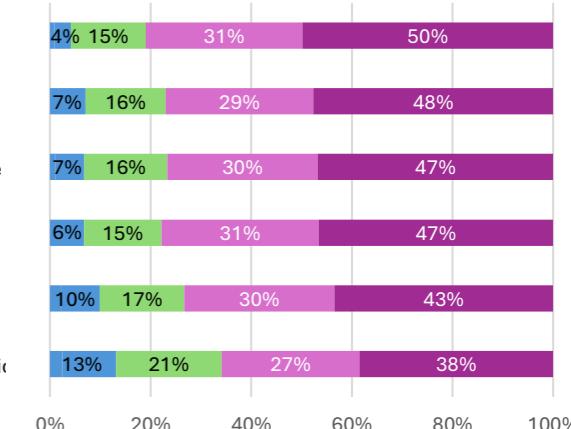
Source : Insee RP 2022



Détail par EPCI de la composition des ménages



Détail par EPCI de la composition du parc de logements



Estimation de la sureoccupation et de la sous-occupation du parc de logements du Scot des Rives du Rhône

Source : Insee RP 2022

| | 1 personne | 2 personnes | 3 personnes | 4 personnes | 5 personnes | 6 personnes ou plus | Ensemble |
|----------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|---------------------|----------|
| T1 | 2 090 | 163 | 35 | 14 | 0 | 0 | 2 302 |
| T2 | 7 629 | 1 512 | 182 | 53 | 35 | 11 | 9 422 |
| T3 | 11 392 | 7 060 | 2 152 | 946 | 279 | 87 | 21 916 |
| T4 | 10 346 | 13 318 | 5 753 | 4 958 | 1 455 | 548 | 36 378 |
| T5 | 6 023 | 11 789 | 4 991 | 5 458 | 1 922 | 620 | 30 803 |
| T6 et + | 3 443 | 8 745 | 3 746 | 4 294 | 1 983 | 826 | 23 037 |
| Ensemble | 40 923 | 42 587 | 16 859 | 15 723 | 5 674 | 2 092 | 123 858 |

Définition

- le logement ne comporte pas assez de pièces pour le ménage occupant.
- les ménages occupent un logement adapté à leur besoin (nombre de chambre suffisant + séjour) avec potentiellement une pièce en plus de disponible.
- les ménages ont deux pièces de disponibles en plus des chambres et du séjour
- les ménages ont plus de deux pièces disponibles en plus des chambres et du séjour

> 6 500 transactions immobilières enregistrées à l'échelle des Rives du Rhône en 3 ans. L'étude sur les marchés repose sur un volume global de 6 473 transactions immobilières enregistrées dans les Fichiers fonciers entre 2022 et 2024.

> **Vienne Condrieu Agglomération et la CC Entre Bièvre et Rhône sont les territoires enregistrant les plus forts volumes de transaction des Rives du Rhône.** Ils représentent 58% des transactions immobilières observées entre 2022 et 2024 (34% pour Vienne Condrieu Agglomération et 24% pour la CC Eber). Cette proportion des transactions immobilière est similaire à la part de population que représente chaque EPCI au sein des Rives du Rhône.

Les EPCI de la moitié sud des Rives du Rhône enregistrent des volumes de transactions moins élevés, pour autant ces territoires ne sont pas moins dynamiques. En effet, rapporté au volume global du parc de logement, les 6 EPCI des Rives du Rhône affichent un dynamisme résidentiel plutôt homogène.

Les transactions représentent 4,6% du parc de logement pour Vienne Condrieu Agglomération, contre 4,5% pour la CC Eber. Des taux similaires sont observés dans les autres EPCI : 4,8% pour la CC du Pilat Rhodanien, 4,5% pour la CC Porte de Drôme Ardèche, 4,3% pour Annonay Rhône Agglo et 4,3% pour la CC du Val d'Ay.

> Des transactions qui se concentrent essentiellement sur le marché de l'habitat individuel.

62% des transactions concernent des maisons neuves ou anciennes, contre 24% des appartements et 14% des terrains à bâtir.

La forte représentation des transactions de maisons individuelles (neuves ou anciennes) s'observe dans l'ensemble des EPCI des Rives du Rhône, à l'exception de Vienne Condrieu Agglomération qui présente un marché équilibré entre transactions dans l'individuel (44%) et dans le collectif (44% également). Cet équilibre est lié à la diversité des formes urbaines présentes à l'échelle de l'EPCI.

> Des transactions immobilières essentiellement tournées vers le marché de l'existant.

Le parc existant représente la majorité des ventes : **83% des transactions concernent des maisons ou des appartements anciens**, c'est-à-dire qui ne sont pas issus d'une nouvelle construction. Par conséquent, le marché de la production neuve est moins étendu et est particulièrement contrasté entre les EPCI.

Sur la période 2022-2024, **151 transactions d'appartements neufs** ont été enregistrées dans les Rives du Rhône. La grande majorité concerne le territoire de Vienne Condrieu Agglomération (125 ventes), et de manière plus modeste la CC EBER (25 transactions) et le Pilat Rhodanien (6 transactions).

Les données montrent un faible volume de commercialisation de maisons neuves (102 transactions à l'échelle des Rives du Rhône, soit 2% des transactions observées). Ces données désignent les ventes combinant terrain + maison. A cela doivent donc s'ajouter les transactions de terrains à bâtir nus (890 transactions) sur lesquels sont produits des logements.

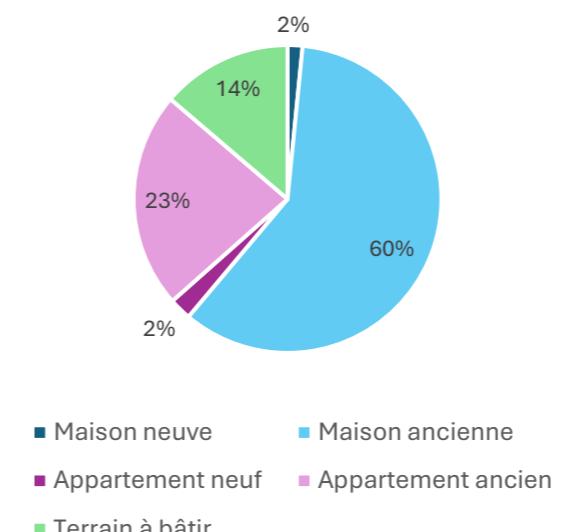
Données de transactions immobilières utilisées pour l'analyse

Source : DV3F, 2022, 2023, 2024

| | CC Porte de Drôme Ardèche | Annonay Rhône Agglo | Vienne Condrieu Agglomération | CC Entre Bièvre et Rhône | CC du Val d'Ay | CC du Pilat Rhodanien | Scot des Rives du Rhône |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------------|-------------------------------|--------------------------|----------------|-----------------------|-------------------------|
| Maison neuve | 21 | 37 | 17 | 20 | 3 | 4 | 102 |
| T1 + T2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| T3 | 5 | 3 | 0 | 1 | 0 | 1 | 10 |
| T4 + T5 plus | 16 | 34 | 17 | 19 | 3 | 3 | 92 |
| Maison ancienne | 791 | 640 | 940 | 1 086 | 95 | 303 | 3 855 |
| T1 + T2 | 49 | 66 | 36 | 52 | 20 | 34 | 257 |
| T3 | 113 | 100 | 96 | 176 | 23 | 55 | 563 |
| T4 + T5 plus | 629 | 474 | 808 | 858 | 52 | 214 | 3 035 |
| Appartement neuf | 0 | 0 | 125 | 20 | 0 | 6 | 151 |
| T1 + T2 | 0 | 0 | 27 | 0 | 0 | 0 | 27 |
| T3 | 0 | 0 | 54 | 9 | 0 | 4 | 67 |
| T4 + T5 plus | 0 | 0 | 44 | 11 | 0 | 2 | 57 |
| Appartement ancien | 108 | 298 | 829 | 185 | 13 | 42 | 1 475 |
| T1 + T2 | 35 | 90 | 298 | 52 | 7 | 18 | 500 |
| T3 | 48 | 98 | 298 | 75 | 2 | 18 | 539 |
| T4 + T5 plus | 25 | 110 | 233 | 58 | 4 | 6 | 436 |
| Terrain à bâtir | 152 | 159 | 263 | 256 | 16 | 44 | 890 |
| moins de 500 m ² | 35 | 14 | 96 | 51 | 0 | 17 | 213 |
| entre 500 et 1 000 m ² | 71 | 86 | 114 | 116 | 11 | 8 | 406 |
| plus de 1 000 m ² | 46 | 54 | 49 | 87 | 5 | 17 | 258 |

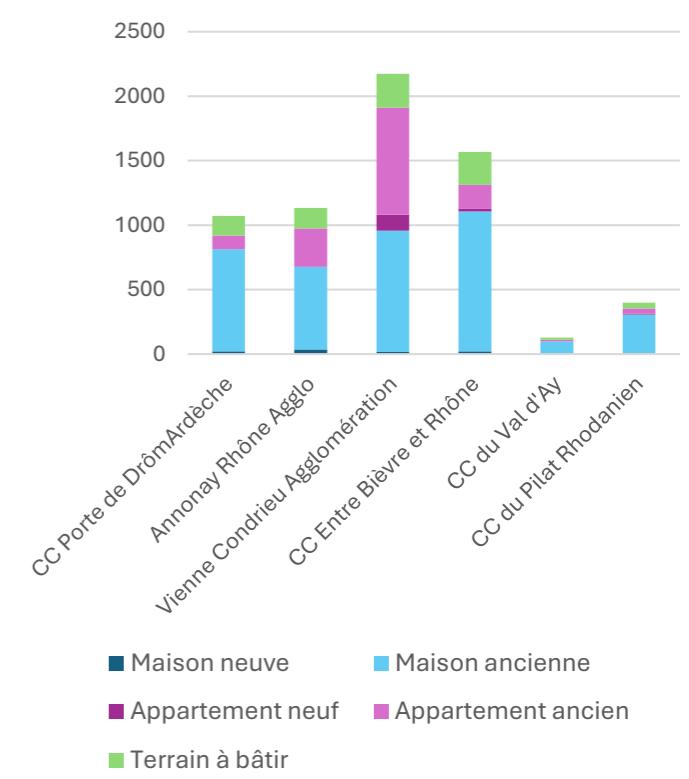
Répartition des transactions immobilières sur la période 2022-2024

Source : DV3F, 2022, 2023, 2024



Volumes des transactions immobilières sur la période 2022-2024

Source : DV3F, 2022, 2023, 2024



Ressources des ménages et valeurs immobilières

> Une disparité de pression immobilière marquée qui témoigne de l'influence des pôles urbains.

L'analyse comparative des prix met en évidence une nette graduation de la pression immobilière à travers le territoire des Rives du Rhône. Les données du tableau ci-dessous illustre cette disparité.

Vienne Condrieu Agglomération, en contact direct avec la métropole lyonnaise, est de loin le territoire le plus cher. Les prix diminuent ensuite progressivement à mesure que l'on s'éloigne des grands pôles urbains ; Annonay Rhône Agglo et la CC du Val d'Ay présentant les valeurs les plus faibles. Cette hiérarchie des prix influence les flux migratoires. Les ménages quittent les zones les plus tendues pour trouver des logements plus abordables dans les autres EPCI des Rives du Rhône qui jouent un rôle d'espace de report, notamment Annonay Rhône Agglo et la CC Porte de DrômeArdèche.

> Une hausse généralisée des valeurs immobilières plus rapide que la progression des revenus.

Malgré les écarts de prix entre les différents segments de marché, les données montrent une hausse généralisée des valeurs immobilières sur 10 ans. La hausse est importante pour les maisons anciennes (+30% à +50% d'augmentation au cours des dix dernières années). Cette inflation, plus rapide que celle des revenus (entre 15 et 20% selon les territoires observés), tend à fragiliser l'accessibilité à la propriété des ménages, particulièrement pour les primo-accédants et les ménages aux revenus modestes.

> Des revenus qui progressent en fonction du parcours de vie.

L'analyse repose sur les revenus médians* de la population. Les revenus évoluent en fonction des âges de la vie, ce qui augmente les capacités d'achat des ménages. Par exemple, la médiane des revenus progresse de 10% entre les moins de 30 ans et les 40-49 ans de Vienne Condrieu Agglomération, puis de 8% entre les 40-49 ans et les 60-74 ans. La progression des revenus s'observe dans l'ensemble des territoires, excepté dans le Val d'Ay où on observe une baisse des revenus significative (-7%) entre les moins de 30 ans et les 40-49 ans. Cette hausse des revenus au fil de la vie défavorise les plus jeunes ménages qui sont, par conséquent nettement moins solvables que leurs ainés.

> L'arrivée de ménages aux revenus plus élevés (extérieurs aux Rives du Rhône) participent de la hausse des valeurs immobilières.

En proposant des biens immobiliers financièrement plus accessibles, Vienne Condrieu Agglomération constitue un marché de report des ménages de l'agglomération lyonnaise. Or, les ménages de l'agglomération lyonnaise affichent des niveaux de revenus plus élevés, ce qui peut alimenter la hausse des valeurs immobilières sur le territoire.

- Pour les personnes seules, la capacité médiane d'emprunt est de 117 000 € pour les habitants de Vienne Condrieu Agglomération, contre 120 000 € pour la Métropole de Lyon, 125 000 € pour la CC du Pays de l'Ozon, 131 000 € pour la CC de l'Est Lyonnais.
- Pour les couples avec un enfant la capacité médiane d'emprunt est de 250 000 € pour Vienne Condrieu Agglomération, proche du niveau de la Métropole de Lyon (247 000 €) mais nettement en dessous de la CC du Pays de l'Ozon (288 000 €) et de la CC de l'Est Lyonnais (295 000 €).

La même dynamique s'observe aussi pour la CC de Porte de DrômeArdèche, avec des niveaux de revenus sensiblement plus élevés pour les ménages du Grand Rovaltain

- Exemple des familles avec enfant : la capacité d'achat médiane est de 258 000 € pour la CC de Porte de DrômeArdèche, contre 295 000 € pour CC de Rhône Crussol, 278 000 € pour Valence Romans Agglomération et 276 000 € pour Arche Agglo.

Définition

Le **revenu médian** décompose la population en deux groupes d'effectifs égaux : 50% de la population gagne plus que le revenu médian, 50% gagne moins.

Synthèse des principales valeurs immobilières observées entre 2022 et 2024

Source : DV3F, 2022, 2023, 2024

| | Annonay Rhône Agglo | | | Vienne Condrieu Agglomération | | | CC Entre Bièvre et Rhône | | | CC de la Porte de DrômeArdèche | | | CC du Pilat Rhodanien | | | CC du Val d'Ay | | |
|-------------------------------------------|---------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-----------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | Prix médian | Prix médian au m ² | Evolution des prix sur 10 ans | Prix médian | Prix médian au m ² | Evolution des prix sur 10 ans | Prix médian | Prix médian au m ² | Evolution des prix sur 10 ans | Prix médian | Prix médian au m ² | Evolution des prix sur 10 ans | Prix médian | Prix médian au m ² | Evolution des prix sur 10 ans | Prix médian | Prix médian au m ² | Evolution des prix sur 10 ans |
| Maison neuve | 241 000 € | 2 230 € | 45% | 334 200 € | 3 195 € | 52% | 298 425 € | 2 488 € | 71% | 237 000 € | 2 276 € | 47% | ND | ND | ND | ND | ND | ND |
| Maison ancienne | 190 800 € | 2 064 € | 27% | 330 000 € | 3 255 € | 50% | 230 000 € | 2 468 € | 33% | 200 000 € | 2 217 € | 33% | 215 000 € | 2 384 € | 30% | 158 200 € | 1 875 € | 32% |
| Appartement neuf | ND | ND | ND | 249 000 € | 3 509 € | 32% | 199 500 € | 2 776 € | 50% | ND | ND | ND | ND | ND | ND | ND | ND | ND |
| Appartement ancien | 75 300 € | 1 185 € | 8% | 143 100 € | 2 421 € | 25% | 110 000 € | 1 786 € | 24% | 87 500 € | 1 454 € | 25% | 108 750 € | 1 695 € | 33% | 50 000 € | 796 € | 11% |
| Terrains entre 500 et 1000 m ² | 69 000 € | 104 € | 13% | 165 000 € | 265 € | 24% | 97 500 € | 199 € | 30% | 70 000 € | 152 € | 22% | 87 500 € | 126 € | 17% | 29 276 € | 40 € | ND |

> Une baisse d'1 point du taux d'emprunt augmente la capacité d'achat des ménages de 10 à 12%.

Le taux d'emprunt pratiqué par les banques conditionne de manière importante les capacités d'accès des ménages à l'accession à la propriété. Le taux retenu pour cette étude est de 3,5% sur 25 ans. Pour l'ensemble des profils, une baisse d'un point du taux d'emprunt augmente la capacité d'achat des ménages de 10 à 12%. Cela augmente aussi d'environ 10% le nombre de ménages potentiellement solvables pour l'acquisition d'un logement.

En baissant le taux d'emprunt de 3,5% à 2,5% sur 25 ans pour un couple avec un enfant, la capacité médiane d'emprunt passe :

- De 250 000 € à 279 000 € pour Vienne Condrieu Agglomération
- De 228 000 à 254 000 € pour la CC Entre Bièvre et Rhône
- De 228 000 à 254 000 € pour Annonay Rhône Agglo
- De 249 000 € à 278 000 € pour la CC du Pilat Rhodanien
- De 226 000 € à 252 000 € pour la CC du Val d'Ay
- De 217 000 € à 242 000 pour la CC Porte de DrômeArdèche

Médiane des revenus par unité de consommation pour chaque EPCI des Rives du Rhône

Source : Insee Filosofi

| EPCI | Médiane de revenu par UC |
|--------------------------------|--------------------------|
| Vienne Condrieu Agglomération | 21 230 € |
| CC du Pilat Rhodanien | 21 110 € |
| CC Entre Bièvre et Rhône | 20 600 € |
| Annonay Rhône Agglo | 20 170 € |
| CC de la Porte de DrômeArdèche | 19 750 € |
| CC du Val d'Ay | 19 390 € |

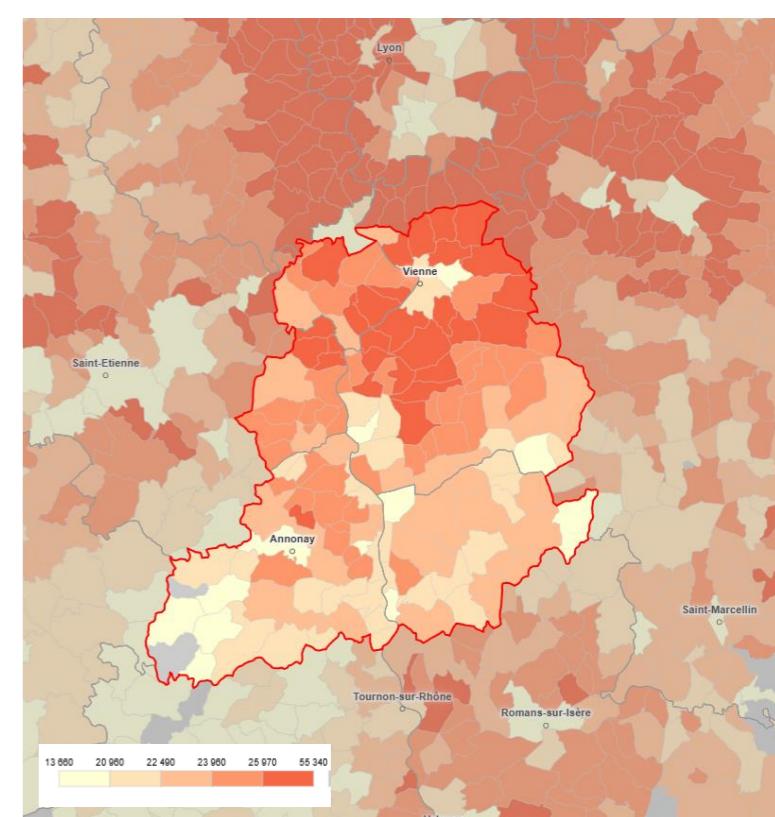
Médiane des revenus par unité de consommation pour chaque EPCI des Rives du Rhône

Source : Insee Filosofi

| EPCI | Evolutions des revenus médians entre les moins de 30 ans et les 40-49 ans | Evolutions des revenus médians entre les 40-49 ans et les 60-74 ans. |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| CA Vienne Condrieu | 10% | 8% |
| CC Porte de DrômeArdèche | 4% | 10% |
| CA Annonay Rhône Agglo | 6% | 9% |
| CC Entre Bièvre et Rhône | 8% | 10% |
| CC du Val d'Ay | -7% | 4% |
| CC du Pilat Rhodanien | 7% | 4% |

Médiane des revenus par unité de consommation par commune

Source : Insee Filosofi 2021



Rénovation du parc existant

> Les aides à la rénovation des logements, un levier essentiel pour l'accès au logement.

Qu'elles soient nationales via « Ma Prime Revov' » ou locales à travers les actions publiques de chaque EPCI, les aides à la rénovation énergétique des logements demeurent des dispositifs essentiels pour soutenir les ménages dans leur parcours d'accession à la propriété, et plus globalement pour la rénovation du parc de logement.

De plus, le soutien à la rénovation énergétique limite le risque de précarité énergétique parmi les nouveaux ménages accédants à la propriété aux revenus les plus modestes.

Exemple Estimation de l'effet des aides à la rénovation dans la CC de Portes de DrômArdèche pour une maison T3.

Dans la CC Porte de DrômArdèche, les maisons T3 anciennes, (surface moyenne observée de 69 m²) affichent un prix médian de 140 000 €. Au regard des revenus estimés, ce niveau de prix est accessible à la majorité des couples avec un enfant du territoire (simulation en Bleue sur le schéma).

Si une rénovation globale de l'ordre de 1 000€/m² est nécessaire, il faudrait ajouter un budget complémentaire de l'ordre de 69 000€ ; soit un budget total proche de 209 000€, ce qui peut exclure environ 30% des ménages de l'accession à la propriété (simulation en orange sur le schéma).

Une partie des couples avec un enfant ont des revenus estimés leur permettant de bénéficier des aides « Ma Prime Rénov' » en profil « très modestes » ce qui pourrait permettre une prise en charge estimée des travaux entre 24 000 et 32 000 € en fonction du gain énergétique final. Les ménages en profil « modestes » peuvent bénéficier d'une aide entre 18 000 € et 24 000 € en fonction du gain énergétique final.

Aux aides nationales s'ajoutent des aides locales de la CC Porte de DrômArdèche permettant une prise en charge complémentaire pouvant aller jusqu'à 10 000 € en fonction de la nature des travaux et du gain énergétique final.

Les deux aides cumulées permettraient de prendre en charge près de 60% du montant des travaux de rénovation. Ces aides pourraient ainsi diviser par deux l'effet d'exclusion des ménages de l'accession à la propriété (Simulation en vert sur le schéma).

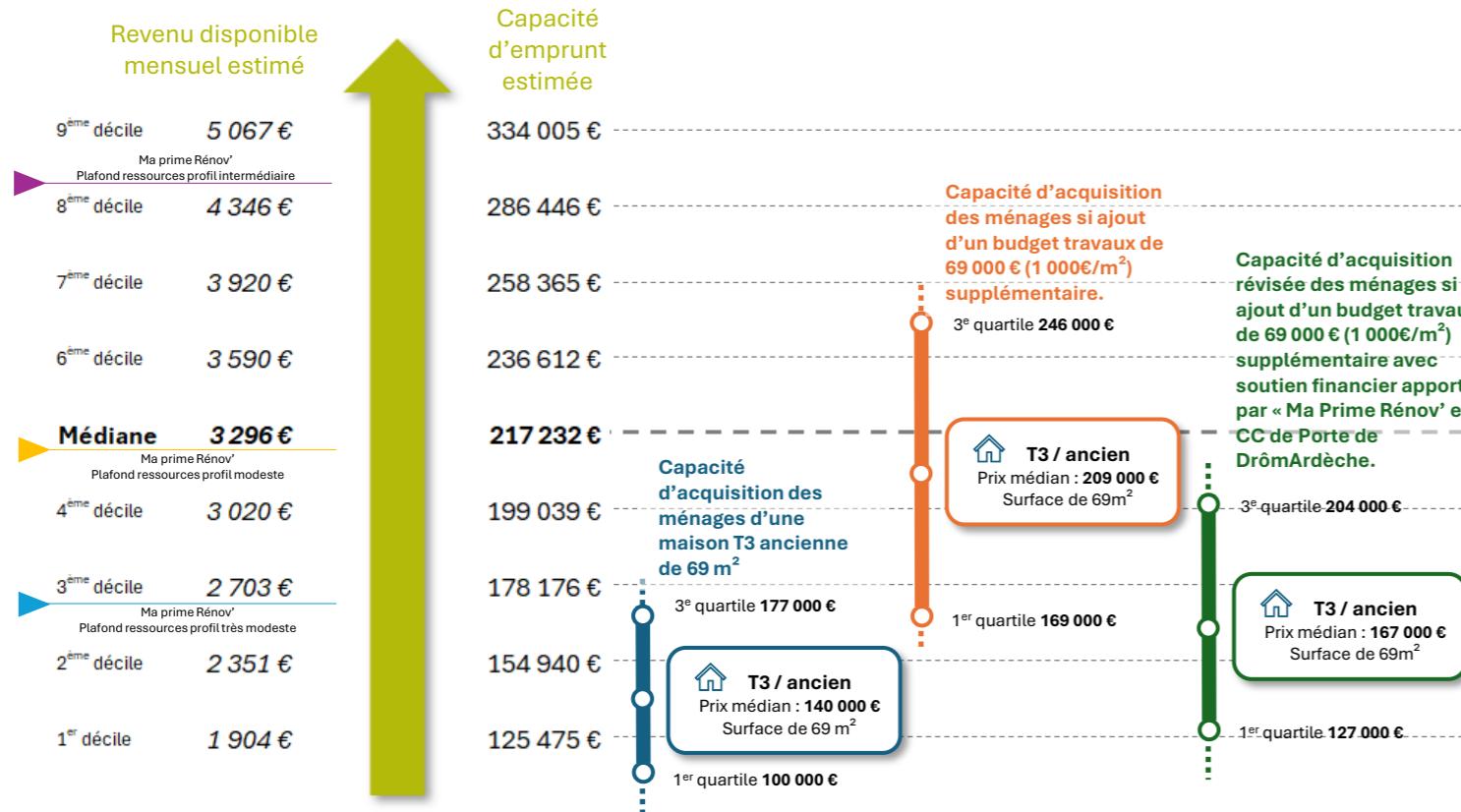
Les aides locales proposées par la CC Porte de DrômArdèche représentent près du tiers des aides à la rénovation. Ce complément aux aides nationales est essentiel pour encourager les ménages à s'engager dans des travaux de rénovation.

Aides à la rénovation du parc de logement existant

| Action du PLH | Aides nationales « Ma prime Rénov' » | Aides locales accordées par les EPCI | | Aides nationales financement Eco PTZ |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | Montants des aides financières /an | Montants des aides possibles par logements rénovés | |
| Annonay Rhône Agglo | Rénovation d'ampleur (Logements E,F,G) | Rénovation du parc privé OPAH | 90 000€ / an | Montant par logement non précisé |
| | | | 139 000€/an d'Annonay | Montant par logement non précisé |
| | Rénovation thermique | 500 000€/an | 2000€ à 7000€ si gain énergétique 35% à 70% + bonus de 1000€ si matériaux biosourcés + bonus de 2000€ pour le changement de chauffage utilisant des énergies renouvelables | |
| | Rénovation du parc communal | 150 000€/an | 5000€/logement en cas de travaux lourds | |
| CC Porte de DrômArdèche | Rénovation du parc social | 352 000€/ an | 2000€/ logement | |
| | Gain de 2 classes : maximum 30 000 € d'aides / Gain de 3 classes ou plus : maximum 40 000 € d'aides pour un logement. | | | |
| | Pas de PLH | | | |
| | | | | |
| CC Entre Bièvre et Rhône | Copropriétés | Aide à la rénovation thermique | 12 500€/an | 1000€/logement si 25% de gain énergétique |
| | | Gain énergétique de 35% : 30% du montant des travaux pris en charge pour la copropriété. | | |
| | | Gain énergétique de 50% : 45% du montant des travaux de la copropriété pris en charge | | |
| CC du Pilat Rhodanien | - Plafond des aides à l'équivalent de 25 000€/logts). | Rénovation parc privé OPAH | 60 000€/an | aide aux ménages aux revenus modestes et très modestes + bonus prime changement de chauffage au bois (montant non précisé) |
| | | OPAH-RU | 200 000€/an | Montant par logement non précisé |
| | | Rénovation du parc social | 160 000€/an | Montant par logement non précisé |
| CC du Val d'Ay | Pas de PLH | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| Vienne Condrieu Agglomération | + des primes individuelles de 3000€ pour les propriétaires très modestes et 2000€ pour les propriétaires modestes | Rénovation parc privé OPAH | 60 000€/an | |
| | | OPAH-RU | 200 000€/an | |
| | | Rénovation du parc social | 160 000€/an | |

- 7 000 € pour 1 action de travaux sur les parois vitrées
- 15 000 € pour 1 action de travaux d'une autre nature
- 25 000 € pour un lot de 2 travaux
- 30 000 € pour un lot de 3 travaux ou plus.

Estimation des aides à la rénovation des couples avec un enfant de la CC de Porte de DrômArdèche



> Les aides à la rénovation : des dispositifs complexes et méconnus pouvant faire l'objet d'un non-recours.

Les aides à la rénovation du parc de logements sont complexes à identifier et à mobiliser ce qui peut décourager les ménages à engager des travaux de rénovation de leur logement :

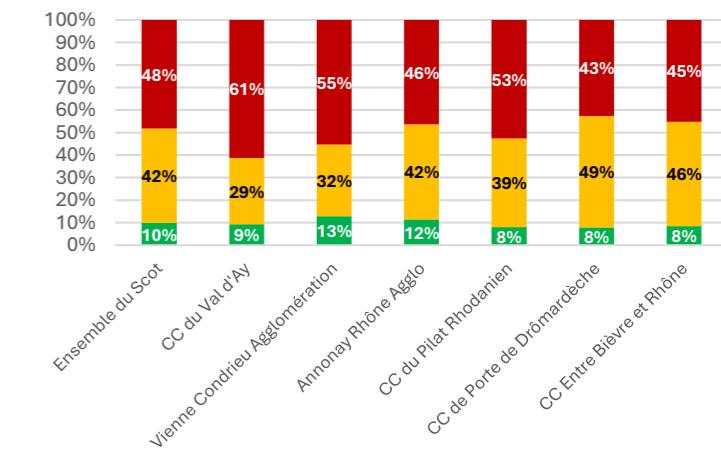
- Un manque de stabilité et de visibilité des aides nationales sur le long terme (Ma Prime Rénov') qui n'encourage pas les ménages à s'engager dans des travaux de rénovation.
- Un manque de lisibilité des aides mobilisables et cumulables pour financer son projet.
- Un parcours administratif parfois long
- La nécessité d'avancer le montant des travaux et un reste à charge des ménages qui peut s'avérer trop élevé, malgré l'aide des PTZ.

> Près d'un logement sur deux en situation de passoire thermique.

La rénovation du parc existant est un enjeu fort pour les communes et EPCI des Rives du Rhône. D'après les estimations de l'Ademe-ONB, près d'un logement sur deux (48%) des Rives du Rhône serait en étiquette énergétique E, F ou G. Cela représente un total de près de 46 000 logements passoires thermiques, dont 22 500 classées en F et G.

Estimation des étiquettes énergétiques du Scot des Rives du Rhône

Source : Ademe, ONB



Accès au logement social et logement aidé

> Le parc locatif, un maillon essentiel de l'offre résidentielle.

Le parc locatif (privé et social) sont des segments de l'offre résidentielle qui nécessiteraient une analyse à part entière. Dans cette étude, ces segments ont été abordés afin de montrer leur complémentarité avec l'accession à la propriété.

L'analyse réalisée à l'échelle des EPCI des Rives du Rhône montre que l'accession à la propriété est théoriquement possible pour une majorité de ménages, y compris ceux pouvant avoir des revenus modestes. Néanmoins, le souhait d'acquérir un logement suffisamment grand, la nécessité de réaliser des travaux, l'accès au financement par le secteur bancaire (...) sont autant de facteurs à prendre en considération pour évaluer les capacités réelles d'acquisition des ménages. L'enjeu étant d'allier une bonne qualité de vie dans le logement et de bonnes conditions de vie avec le « reste à vivre » du ménage une fois le budget lié au logement déduis.

A cet égard, même dans les secteurs les moins tendus, le **segment du locatif reste un maillon essentiel de l'offre résidentielle du territoire des Rives du Rhône** :

- Il offre une réponse aux ménages ne pouvant pas accéder à la propriété ou alors avec un taux d'effort trop important,
- Il permet d'envisager de vivre dans un logement suffisamment grand et adapté à ses besoins, alors que l'acquisition nécessiterait potentiellement des concessions sur les typologies ou le niveau de confort du logement,
- Il joue également un rôle de « marche pied » du parcours résidentiel des ménages : pour les jeunes ménages ou les nouveaux arrivants au sein du territoire.

> Poursuivre le développement d'une offre locative sociale adaptée aux besoins des ménages et des spécificités des territoires.

Le segment spécifique du logement social nécessiterait également une analyse à part entière. L'analyse réalisée à l'échelle des Rives du Rhône permet de retenir les messages clés suivants :

- L'offre locative sociale n'est pas présente dans les mêmes proportions sur les différents EPCI des Rives du Rhône.
- Dans certains territoires, comme Vienne Condrieu Agglomération, elle s'inscrit en complémentarité** des autres segments de l'offre résidentielle.
- Dans d'autres territoires (Annonay Rhône Agglo, CC Porte de Drôme-Ardèche), **l'offre peut entrer en concurrence avec l'offre privée** qui peut faire fonction de parc social.
- Néanmoins, l'offre locative privée reste peu développée et concentrée dans certaines communes. L'offre locative sociale vient donc renforcer le segment locatif qui est essentiel à la diversité résidentielle du territoire.
- De plus, en absence de promotion immobilière, le développement du logement social permet la diversification des typologies et des formes urbaines dans des territoires dominés par la maison individuelle.

- Les indicateurs de pression de la demande ne sont pas homogènes à l'échelle des Rives du Rhône. D'une manière générale, **ils sont sensiblement inférieurs à ceux observés à l'échelle départementale qui prend en compte la forte demande des pôles urbains** (notamment de l'agglomération lyonnaise, de Grenoble, de Valence).
- La pression de la demande est globalement plus élevée pour les personnes seules quel que soit l'EPCI des Rives du Rhône observé (cela se confirme également à l'échelle départementale). Dans les Rives du Rhône : plus de 3 000 personnes seules sont en attente d'un logement pour 600 attributions.
- La demande est moins élevée pour les ménages avec un enfant (350 demandes en attente) et les familles nombreuses (290 demandes en attente), mais les attributions sont plus rares d'où la tension observée pour ces ménages dans certains EPCI du territoire.
- Malgré un faible volume de demandeurs sur certains territoire, l'analyse montre que l'offre locative sociale est essentielle pour loger les ménages modestes ne pouvant pas se loger dans le parc privé ni accéder à la propriété. Elle fait pleinement partie de la diversité résidentielle d'un territoire.

> L'accession abordable, une solution qui pourrait favoriser l'accession à la propriété dans des logements neufs.

Les données analysées montrent un faible volume de logements collectifs neufs produits à l'échelle des Rives du Rhône. La production se concentre principalement sur Vienne Condrieu Agglomération et dans une moindre mesure dans la CC Entre Bièvre et Rhône et la CC du Pilat Rhodanien. La promotion immobilière en collectif semble absente des autres EPCI.

En plus d'être peu développée, l'offre en collectif neuf affiche des valeurs élevées qui s'adresse aux ménages les plus aisés.

Sur les territoires les plus tendus, la production d'une offre en accession abordable pourrait être examinée, par exemple en BRS.

Exemple Estimation de l'effet du BRS sur les prix des appartements neufs de Vienne Condrieu Agglomération.

En testant sur Vienne Condrieu Agglomération la production de T1-T2 neuf en BRS avec une réduction théorique de 20% du coût du logement, on observe une ouverture du marché à la moitié des personnes seules du territoire, contre 25% des personnes seules les plus aisées hors production en BRS (**simulation en rouge** sur le schéma).

- Entre 2021 et 2023, les transactions des appartements T1-T2 neuf dans Vienne Condrieu Agglomération affichent un prix médian de 170 000 €
- En retenant l'hypothèse qu'une production en BRS abaisse le prix de 20%, les T1-T2 pourraient afficher un prix médian de 136 000 €; ce niveau de prix est accessible à près de 50% des personnes seules du territoire.

Indicateur de pression de la demande locative sociale des EPCI des Rives du Rhône

(Nombre de demandes pour une attribution)

Source : SNE au 31/12/2023

| | Couple avec 1 enfant | Couple avec 3 enfants | Personne seule | Ensemble des ménages |
|-------------------------------|----------------------|-----------------------|----------------|----------------------|
| Annonay Rhône Agglo | 5,5 | 3,6 | 4,0 | 4,1 |
| Vienne Condrieu Agglomération | 6,0 | 6,9 | 5,2 | 5,3 |
| CC Entre Bièvre et Rhône | 2,7 | 4,5 | 4,9 | 3,6 |
| CC du Pilat Rhodanien | 2,0 | 2,0 | 5,0 | 3,3 |
| CC Porte de Drôme-Ardèche | 2,6 | 6,0 | 5,4 | 4,4 |
| CC du Val d'Ay | 0,0 | 0,0 | 3,0 | 1,8 |

Indicateur de pression de la demande locative sociale à l'échelle départementale

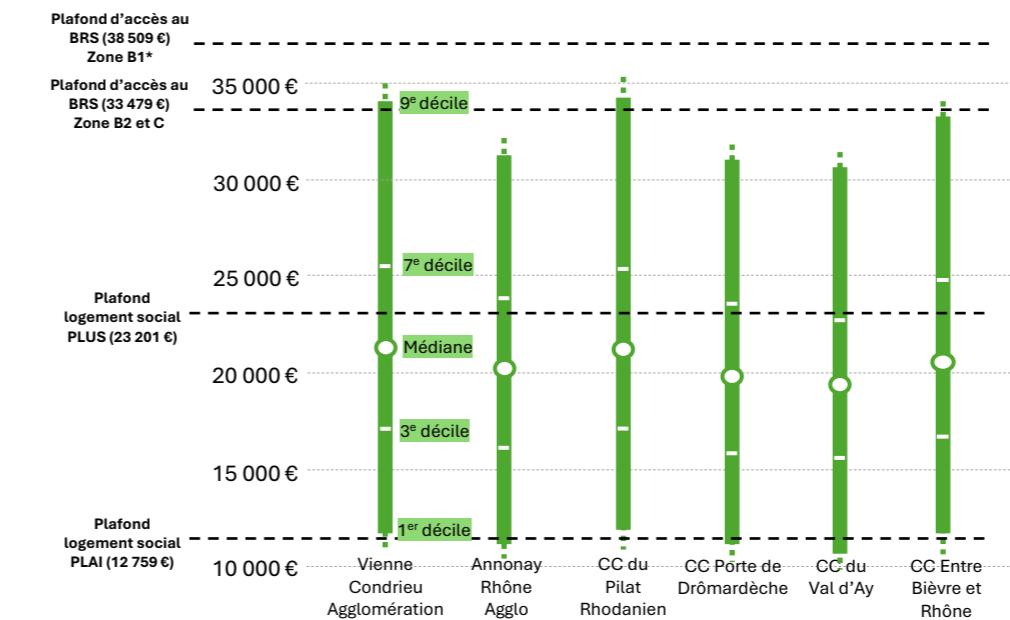
(Nombre de demandes pour une attribution)

Source : SNE au 31/12/2023

| | Couple avec 1 enfant | Couple avec 3 enfants | Personne seule | Ensemble des ménages |
|---------|----------------------|-----------------------|----------------|----------------------|
| Ardèche | 4,6 | 6,1 | 5,3 | 5,0 |
| Rhône | 6,1 | 7,5 | 10,2 | 8,4 |
| Isère | 3,8 | 5,3 | 6,1 | 4,8 |
| Loire | 3,3 | 4,5 | 3,5 | 3,3 |
| Drôme | 6,2 | 6,4 | 6,3 | 5,9 |

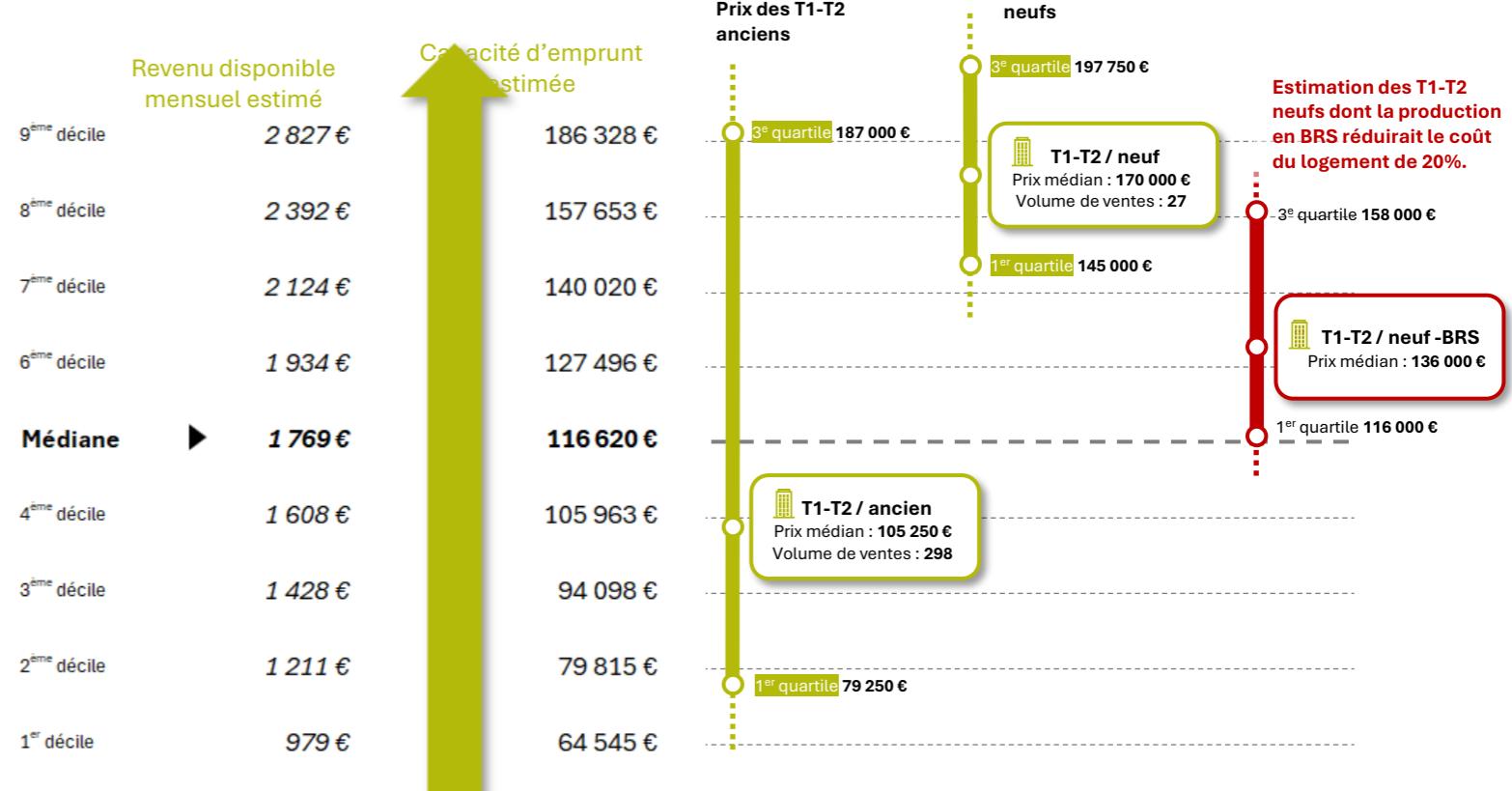
Revenus annuels des personnes seules

Source : Insee Filosofi



*Plusieurs communes des Rives du Rhône sont en zone B1 : Condrieu, Loire-sur-Rhône, Chasse-sur-Rhône, Seyssuel, Chuzelles, Villette-de-Vienne, Luzinay, Vienne et Pont-Évêque

Capacité d'acquisition d'un T1-T2 des personnes seules de Vienne Condrieu Agglomération



► Les personnes seules

Les personnes seules sont en progression au sein de l'ensemble des EPCI des Rives du Rhône et leur part progresse sur l'ensemble du territoire.

L'évolution de la configuration des ménages pose la question des besoins en logements et de la nature de l'offre résidentielle qui, aujourd'hui est davantage tournée vers les logements familiaux.

L'offre en petite typologie (T1-T2) dans l'ancien affiche un niveau de prix accessible à l'ensemble des personnes seules des Rives du Rhône. Mais cette analyse est à nuancer :

- les prix peu élevés peuvent être corrélés à des logements en mauvais état nécessitant des travaux de rénovation ce qui augmente le budget d'acquisition nécessaire au ménage.
- L'analyse porte sur l'accession de petites typologies qui ne sont pas forcément adaptées aux désirs d'habiter des ménages, ni à leur évolution au cours de la vie (arrivée d'un enfant par exemple).
- L'offre en petite maison ancienne T1-T2 est possible, mais là encore, la nécessité de travaux peut venir limiter les capacités d'achat des ménages. Par ailleurs, il est nécessaire d'apporter un regard plus critique sur ce parc : les petites maisons peuvent correspondre à de l'habitat en centralité, dans des tissus anciens imbriqués qui ne proposent pas toujours les qualités résidentielles recherchées (accès à la lumière, un extérieur...),

Les personnes seules, peuvent préférer vivre dans un logement plus grand (T3) proposant davantage de confort résidentiel. Ce segment reste globalement accessible à l'échelle des Rives du Rhône ; à l'exception de Vienne Condrieu Agglomération où les prix, plus élevés, s'adressent à 50% des personnes seules.

L'offre neuve, T1-T2-T3 en collectif est peu développée. Elle cible les ménages les plus aisés.

A noter que les personnes seules des EPCI limitrophes, particulièrement la CC du Pays de l'Ozon, de la Métropole de Lyon, de la CC Bièvre Isère Communauté et de la CC des Monts du Pilat disposent d'un niveau de revenu plus important que les personnes seules des Rives du Rhône. Pour ces ménages, les Rives du Rhône peuvent constituer un territoire de report. L'arrivée de ces ménages aux ressources plus élevées peut contribuer à la hausse des valeurs immobilières du territoire.

L'analyse des capacités d'acquisition des ménages repose sur trois profils type de population : les personnes seules, les personnes avec un enfant et les familles nombreuses. Ces trois profils correspondent à différentes étapes d'un parcours résidentiel et permettent de questionner la diversité des besoins en logement à l'échelle des Rives du Rhône.

L'analyse des personnes seules pose la question des conditions d'accès à la propriété des familles monoparentales. Les données montrent que les niveaux de revenus des familles monoparentales sont globalement supérieurs aux revenus des personnes seules du territoire,

La capacité médiane d'acquisition des familles monoparentales est supérieure de 17% dans la CC du Pilat Rhodanien et dans la CC du Val d'Ay, de 14% pour Vienne Condrieu Agglomération, de 7% pour la CC Entre Bièvre et Rhône. Elle est globalement équivalente dans la CC de Porte de Drôme Ardèche (1%). Seules les familles monoparentales d'Annonay Rhône Agglo affichent une capacité médiane d'acquisition inférieure aux personnes seules (-2%).

Ces plus forts revenus peuvent s'expliquer par la présence de prestations sociales complémentaires pour l'éducation des enfants. Les familles monoparentales peuvent également se référer à des ménages d'âge intermédiaire (30-50 ans) ayant des revenus plus élevés que les personnes seules pouvant se référer aux jeunes ménages, ou encore aux personnes isolées et en situation de fragilité ; des profils qui abaissent les revenus médians observés.

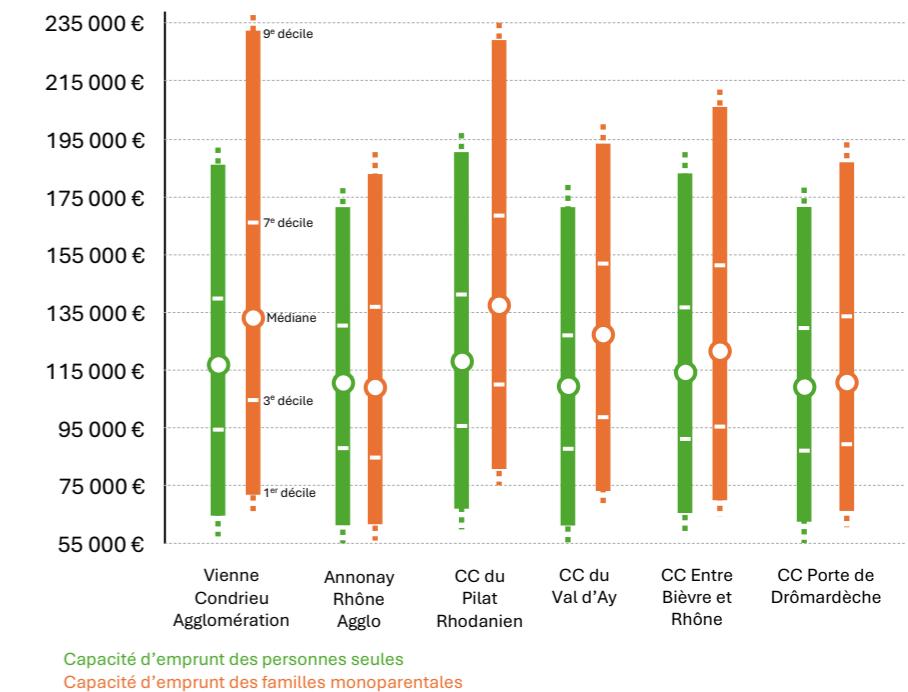
Bien que les familles monoparentales affichent des revenus plus élevés que les personnes seules, l'accès au logement s'avère plus compliqué.

Les biens recherchés sont des logements familiaux (T3 et +) et affichent les plus fortes valeurs immobilières

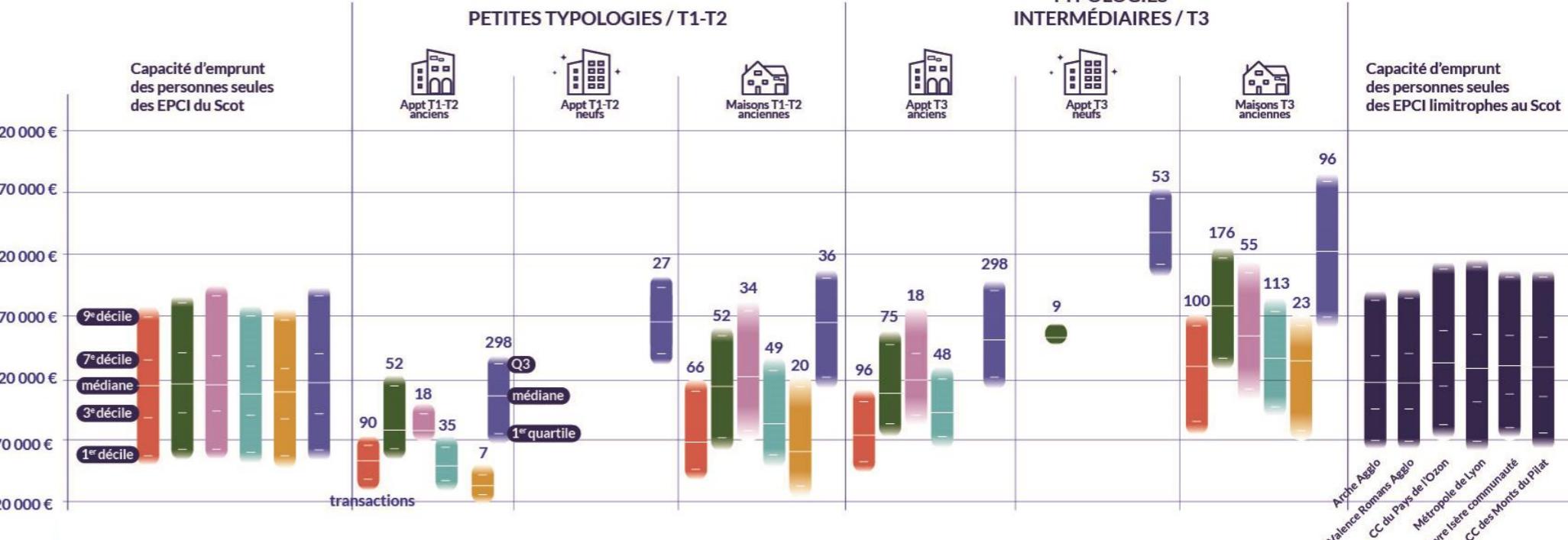
Les familles monoparentales présentent également des dossiers moins solides vis-à-vis des établissements bancaires (un seul revenu, plus forte dépendance aux prestations familiales, reste à vivre plus faible).

Capacités d'emprunt des personnes seules et des familles monoparentales

Source : Insee Filosofi



Synthèse - Capacités d'emprunt des personnes seules



Les familles avec un enfant et familles nombreuses

Les valeurs immobilières pratiquées pour les T3 dans l'ancien, aussi bien dans le collectif que dans l'individuel sont accessibles à l'ensemble des ménages avec un enfant des Rives du Rhône.

Une nuance est à apporter pour le territoire de Vienne Condrieu Agglomération, où les prix plus élevés pour les maisons T3 ainsi que les appartements T3 neufs risquent d'exclure près de la moitié des ménages les plus modestes des territoires.

Pour les familles avec un enfant, la cible privilégiée reste l'acquisition d'un T4 et plus, de préférence en maison.

- Sur ces typologies, les appartements anciens constituent une entrée de gamme sur l'ensemble des EPCI des Rives du Rhône.
- Les maisons anciennes, qui constituent le cœur de marché des EPCI du territoire restent encore accessibles mais l'acquisition devient plus difficile pour les 25% des ménages les plus modestes, encore plus à Vienne Condrieu Agglomération où l'achat d'une maison ancienne ne s'adresse qu'au tiers des couples avec un enfant les plus aisés.
- Sur l'ensemble des territoires, la nécessité de réaliser des travaux de rénovation reste une limite forte à l'acquisition d'un logement : cela peut réduire de 30 à 40% la part des couples avec un enfant en capacité d'acquérir un T4 et +.

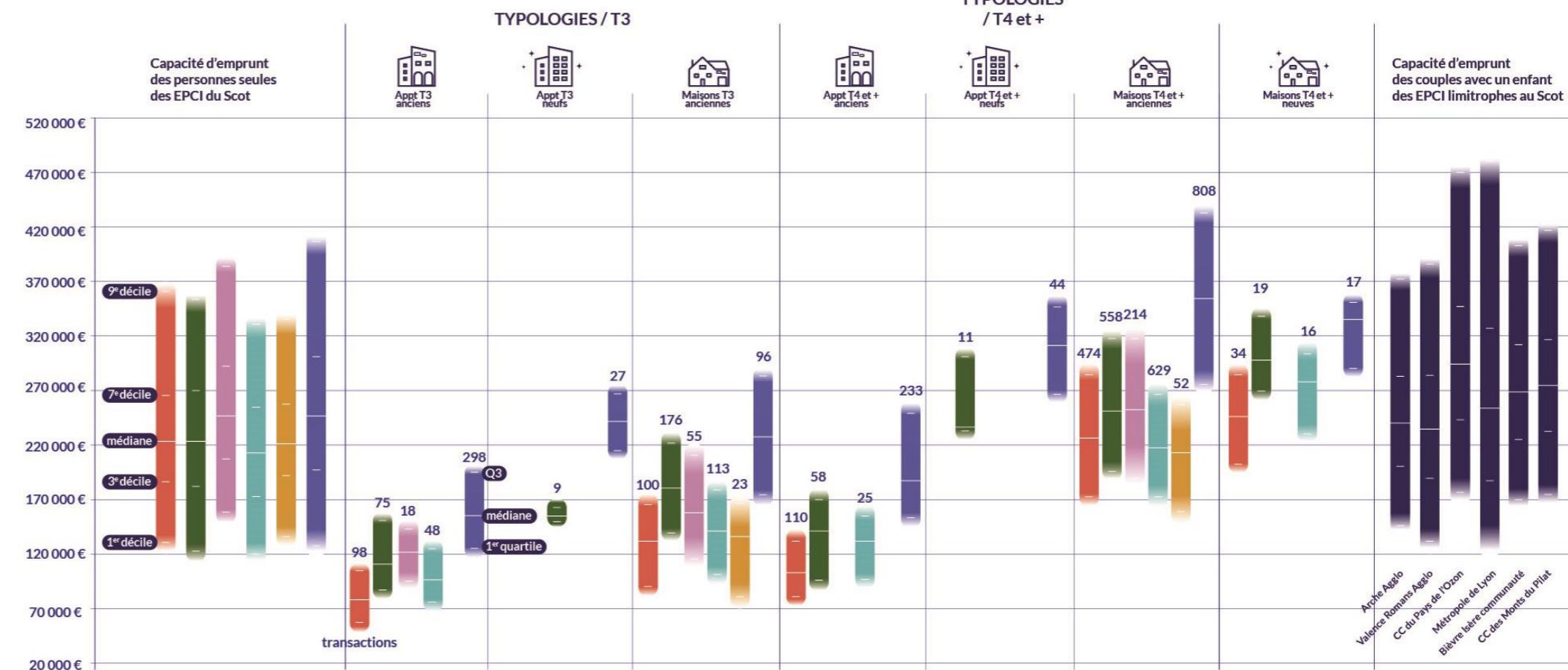
Concernant les familles nombreuses (3 enfants), les valeurs immobilières pratiquées à l'échelle des Rives du Rhône s'adressent à la majorité des revenus estimés des ménages.

Une nuance est à apporter pour les maisons T4 et plus dans le neuf et l'ancien :

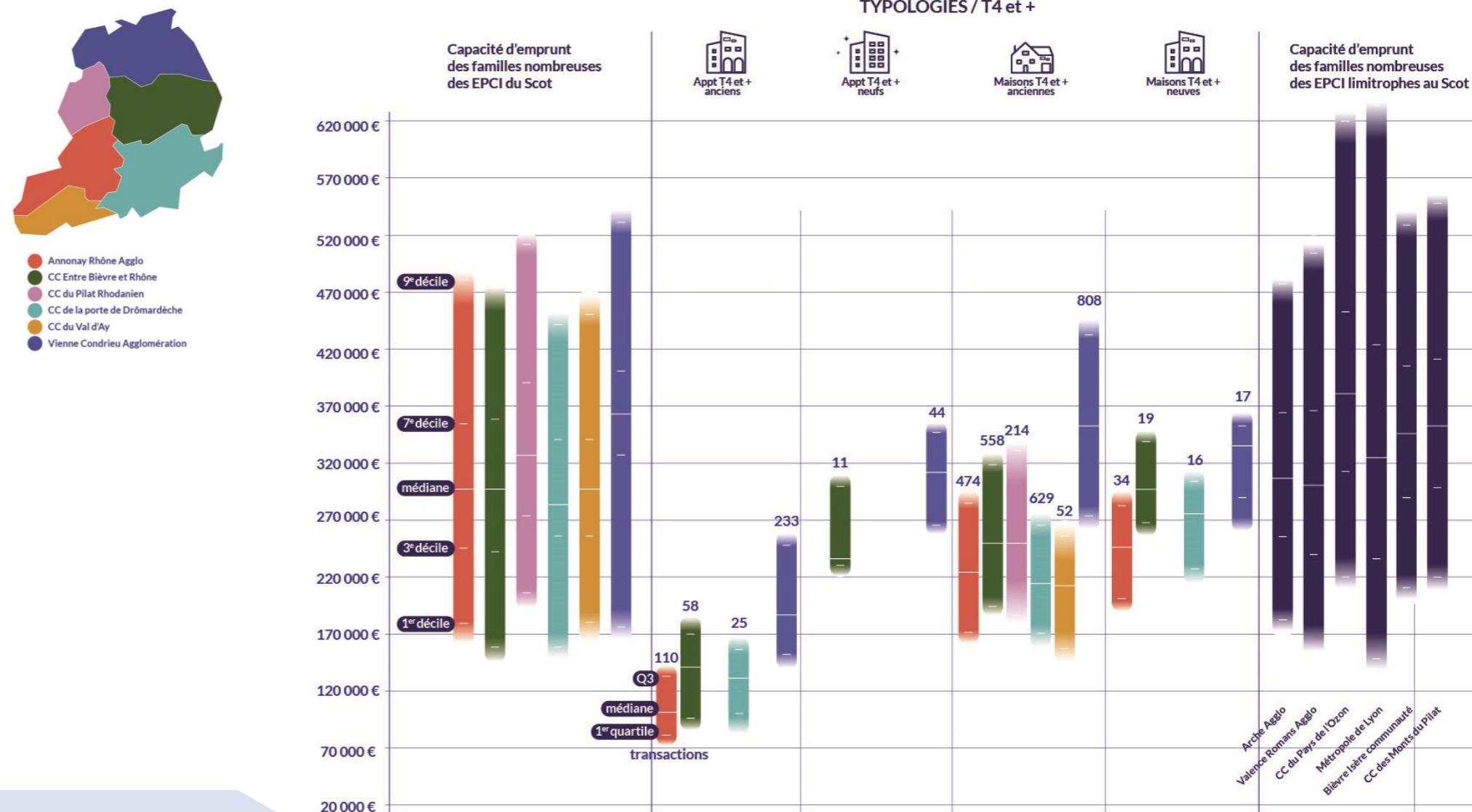
- Les prix affichés regroupent les valeurs immobilières des T4 et des T5. Or, les T4 sont moins adaptés à l'accueil de familles nombreuses par conséquent, l'achat de T5 peut s'avérer plus contraint.
- La encore, la nécessité de réaliser des travaux vient encore plus complexifier l'acquisition immobilière des ménages, d'autant plus pour les maisons où les budgets travaux peuvent être conséquents.

Pour les familles avec un enfant également, l'estimation des capacités d'emprunt des ménages montrent un pouvoir d'achat plus important chez les ménages EPCI limitrophes.

Synthèse - Capacités d'emprunt des couples avec un enfant



Synthèse - Capacités d'emprunt des familles nombreuses



► Les capacités d'action des EPCI et du SMRR

