

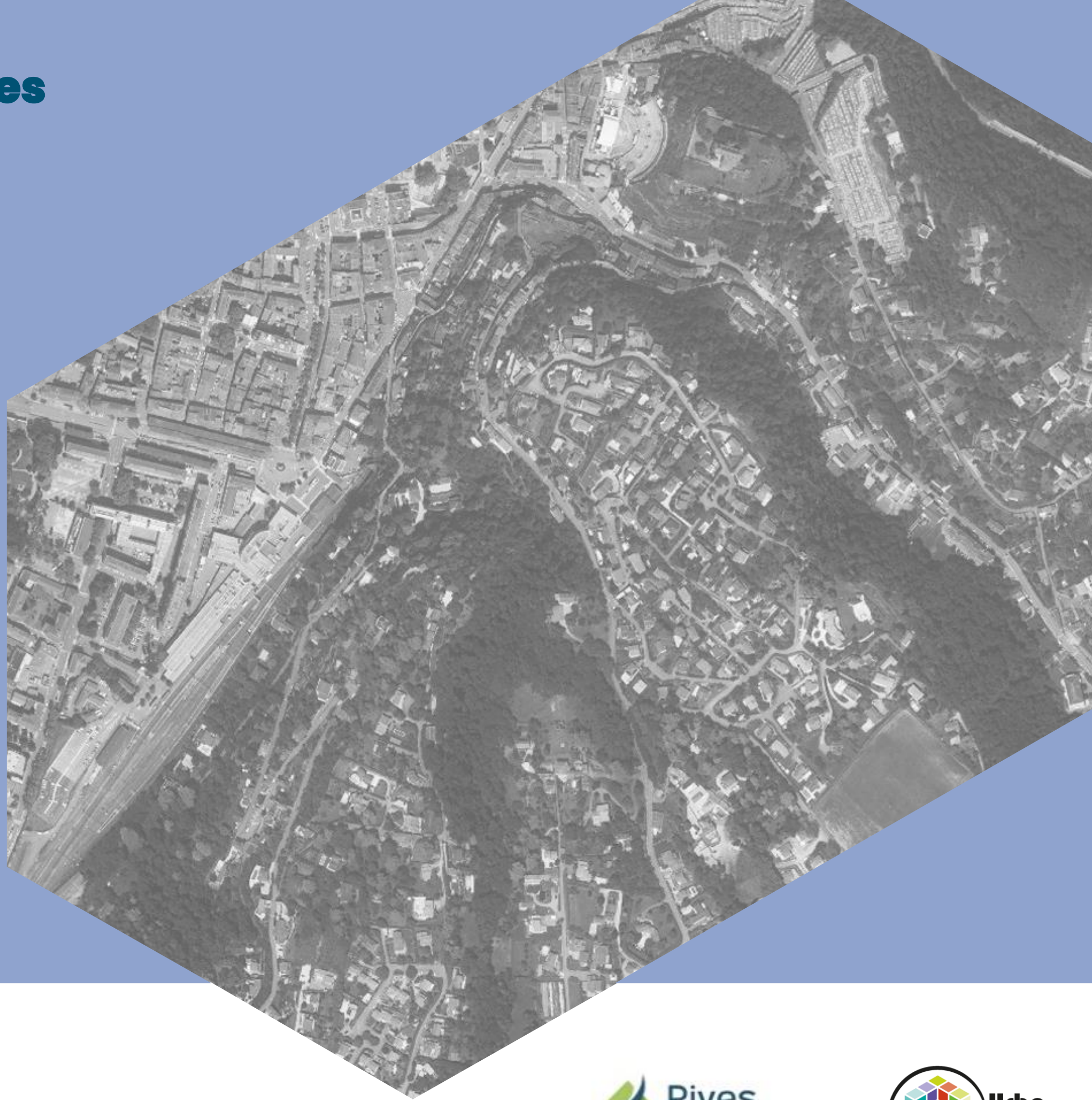
Les marchés immobiliers des Rives du Rhône :

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

Cahier territorial

Annonay Rhône Agglo

Décembre 2025



Grille de lecture de l'étude

L'étude permet une mise en regard des valeurs immobilières observées dans chaque EPCI du Scot des Rives du Rhône, avec les niveaux de ressources des ménages résidents.

La méthode repose sur des hypothèses permettant d'estimer les revenus des ménages de chaque EPCI ainsi que leur capacité financière pour accéder à la propriété.

Estimation des revenus des ménages

L'estimation des ressources des ménages repose sur l'exploitation des données Filosofi de l'Insee. Celles-ci divisent la population par déciles de revenus. Les déciles sont des niveaux de revenus qui partagent l'ensemble de la population en dix groupes égaux.

Exemple de lecture :

- (1) La médiane (= 5^{ème} décile) divise la population en 2 groupes équivalents. Pour Annonay Rhône Agglo, 50% des personnes seules gagnent plus de 1 681 €/mois et 50% gagnent moins.
- (2) Le 3^{ème} décile : 30% des personnes seules gagnent moins de 1 348 €/mois, les 70% restant gagnent plus.
- (3) Le 9^{ème} décile : 10% des personnes seules gagnent plus de 2 598 €/mois, les 90% restant gagnent moins.

Les données Filosofi de l'Insee sont disponibles par unité de consommation. En suivant la méthodologie de l'Insee, le premier adulte du ménage compte pour une unité de consommation. Chaque personne supplémentaire du ménage de plus de 14 ans compte pour 0,5 unité de consommation et chaque personne supplémentaire du ménage de moins de 14 ans compte pour 0,3 unités de consommation.

Ces données permettent de recomposer les revenus par type de ménages.

Dans cette étude, trois profils sont étudiés pour chaque EPCI du Scot des Rives du Rhône

- les ménages d'une seule personne (1 unité de consommation)
- les couples avec un enfant de moins de 14 ans (1,8 unité de consommation)
- Les familles nombreuses à savoir les couples avec trois enfants de moins de 14 ans (2,4 unités de consommation)

Estimation des capacités d'acquisition des ménages

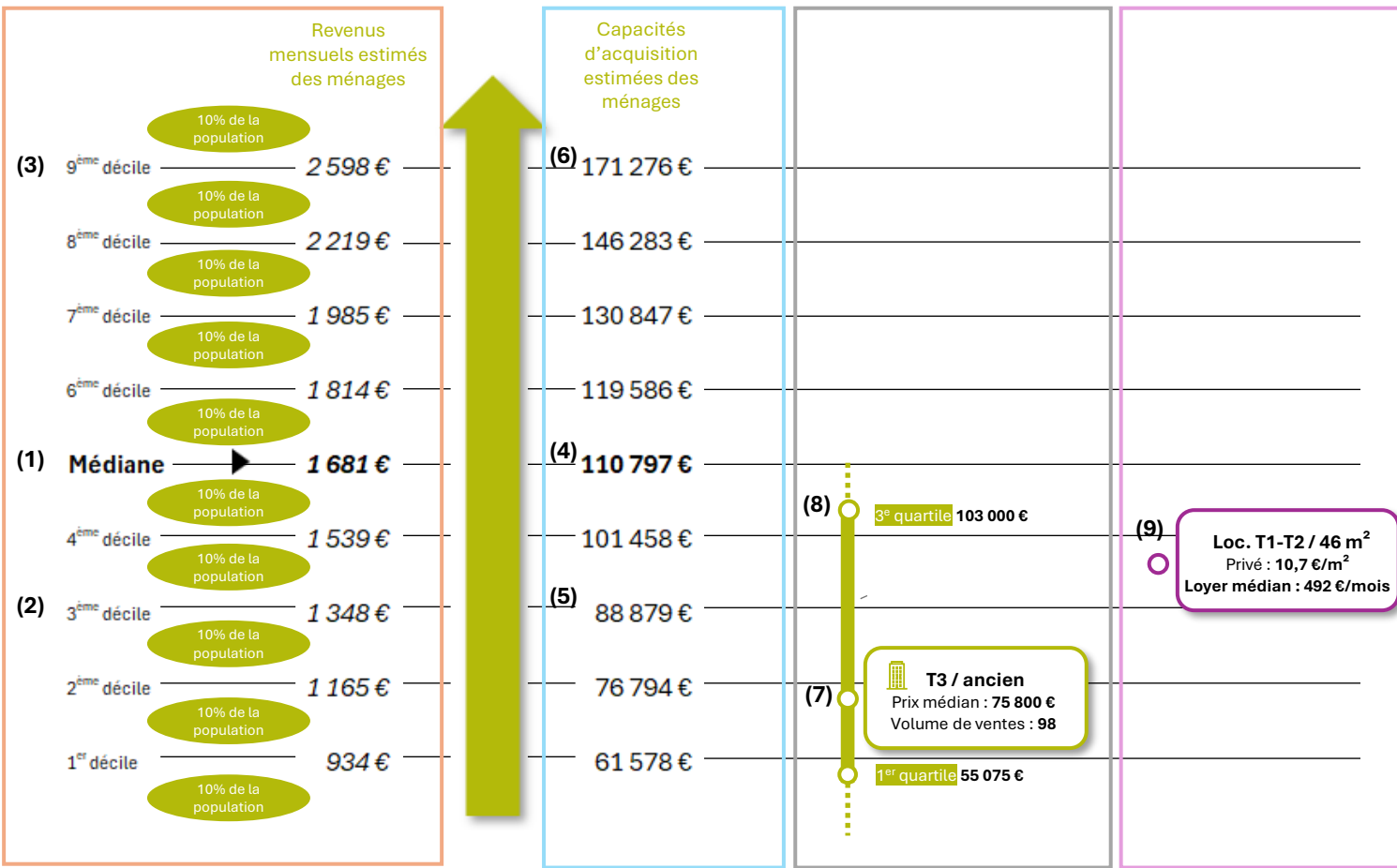
Les capacités d'acquisition des ménages sont calculées pour chaque profil et chaque EPCI du Scot des Rives du Rhône selon les hypothèses suivantes :

- Utilisation des revenus disponibles mensuel du ménage calculé d'après les données Filosofi
- Application d'un taux d'emprunt de 3,5%
- Simulation d'un emprunt sur 25 ans

Ce jeu d'hypothèses permet d'estimer les capacités d'endettement théorique des ménages. La présence d'un apport personnel pour l'acquisition n'est pas prise en compte ; il est effectivement admis qu'un ménage disposant d'un apport aura une capacité d'acquisition plus importante.

- Exemple de lecture :
- (4) La médiane (= 5^{ème} décile) divise la population en 2 groupes équivalents. Pour Annonay Rhône Agglo, 50% des personnes seules peuvent emprunter plus de 110 797 €, 50% des personnes seules ne peuvent pas emprunter cette somme.
- (5) Le 3^{ème} décile : 70% des personnes seules peuvent emprunter plus de 88 879 €, 30% des personnes seules ne peuvent pas emprunter cette somme.
- (6) Le 9^{ème} décile : 10% des personnes seules peuvent emprunter plus de 171 276 €, 90% des personnes seules ne peuvent pas emprunter cette somme.

Exemple des déciles de revenus des ménages d'une seule personne et des valeurs immobilières pour un T1-T2 dans l'ancien d'Annonay Rhône Agglo



Prise en compte des marchés locatifs

Les marchés du locatif privé et social sont des marchés complémentaires à l'accession à la propriété. C'est pourquoi, en complément des valeurs immobilières, les niveaux de loyers dans le parc privé et social seront estimés et intégrés à l'analyse. Les niveaux de loyers sont calculés en appliquant les loyers médians observés au m² d'après les données nationales de la Carte des loyers du ministère chargé du logement. Le calcul des loyers du parc social s'appuie, quant à eux, sur les loyers maximums autorisés dans le parc social pour l'année 2024, d'après la circulaire loyers en vigueur. Pour évaluer l'accès au parc locatif, le ménage doit gagner au minimum 3 fois le montant du loyer.

Exemple de lecture :

(9) Le loyer médian au m² dans le parc privé à Annonay Rhône Agglo se situe autour de 10,7 €/m². Un T1-T2 d'une surface moyenne observée de 46 m² peut être loué autour de 492 €/mois. Il est accessible aux ménages dont les revenus sont supérieurs au 3^e décile. Cela signifie que 70% des personnes seules peuvent théoriquement louer un appartement à ce niveau de loyer estimé.

Analyse des valeurs immobilières

L'analyse des valeurs immobilières repose sur l'exploitation des données DV3F pour les années 2022, 2023 et 2024. Chaque transaction est renseignée avec la typologie du logement, sa nature (neuf ou ancien), la valeur de la transaction, la surface.

Les données sont présentées par quartile. Ces derniers divisent le volume des transactions en quatre groupes égaux.

Exemple des maisons T3 dans l'ancien à Annonay Rhône Agglo

- 98 transactions sont renseignées à l'échelle de du territoire
- Le prix médian est de 75 800 €, c'est-à-dire que 50% des transactions sont supérieures à ce montant et 50% des transactions sont inférieures à ce montant
- Le premier quartile regroupe 25% des transactions les moins chères ; à Annonay Rhône Agglo, un quart des transactions de T3 dans l'ancien ont pratiqués de prix inférieurs à 55 075 € par conséquent, 75% des transactions sont supérieures à ce prix
- Le troisième quartile regroupe 25% des transactions les plus chères ; à Annonay Rhône Agglo, un quart des transactions de T3 dans l'ancien présente des prix supérieurs à 103 000 €.

L'usage des quartiles permet de présenter la diversité et l'étendue des prix pratiqués pour une même typologie de logement. Pour Annonay Rhône Agglo, les données pour les T3 dans l'ancien montrent une forte dispersion des valeurs immobilières au dessus de la médiane, et une plus forte homogénéité des prix en dessous de la médiane.

Le croisement entre les revenus des ménages et les valeurs immobilières s'effectue par la schématisation suivante. Les données en exemples montrent que les prix pratiqués pour un T3 dans l'ancien sont globalement accessibles aux personnes seules du territoire.

Exemple de lecture :

- (7) Les T3 affichent un prix médian de 75 800 €, à ce prix, les appartements sont accessibles à partir du 2^{ème} décile de revenus. Cela signifie que près de 80% des personnes seules peuvent théoriquement acheter un T3 à ce prix.
- (8) 25% des T3 ont été vendus à des prix supérieurs à 103 000 €, au regard des revenus des personnes seules du territoire, ce niveau de prix est accessible à partir du 4^{ème} décile de revenu. Cela signifie que plus de 60% des personnes seules peuvent théoriquement acheter un appartement à ce prix.

Ménages et parc de logements

Caractéristique des ménages

Source : Insee RP 2011, 2016, 2022

	2011		2016		2022	
Taille des ménages	2,29 pers. par ménage		2,24 pers. par ménage		2,18 pers. par ménage	
Personnes seules	31,6%	6 295	33,0%	6 989	35,5%	8 054
Couple sans enfant	30,6%	6 092	29,7%	6 289	29,9%	6 789
Couple avec enfant(s)	28,7%	5 701	27,5%	5 817	24,9%	5 666
Famille monoparentale	7,3%	1 450	8,5%	1 791	8,5%	1 928
Autre	1,8%	354	1,3%	283	1,2%	275
Ensemble	100%	19 892	100%	21 169	100%	22 712

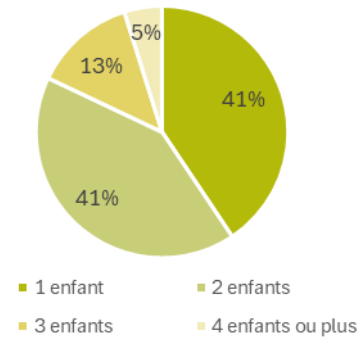
Caractéristique du parc de logements

Source : Insee RP 2011, 2016, 2022

	2011		2016		2022	
Maisons	66,6%	15 448	65,2%	16 236	66,9%	17 738
Appartements	32,7%	7 591	33,9%	8 437	32,1%	8 527
T1	2,3%	454	2,8%	602	2,2%	495
T2	7,5%	1 497	7,0%	1 474	7,7%	1 761
T3	16,7%	3 331	18,0%	3 812	16,8%	3 817
T4	31,6%	6 282	31,2%	6 623	29,8%	6 778
T5	41,9%	8 333	41%	8 684	43,5%	9 882
Ensemble	100%	19 897	100%	21 195	100%	22 733

La distinction Maisons / Appartements concerne l'ensemble du parc de logement. La déclinaison par typologie est uniquement renseignée pour les résidences principales (hors logements vacants et résidences secondaires).

Taille des familles (enfants de moins de 25 ans) Source : Insee RP 2022



Définition

Petit collectif : de 1 à 10 appartements
Moyen collectif : de 11 à 40 appartements
Grand collectif : plus de 40 appartements

Plus du tiers des ménages d'Annonay Rhône Agglo (ARA) sont composés de personnes vivant seules. Cette part progresse depuis 10 ans (31,6% en 2021 > 35,5% en 2022) ; tandis que sur la même période, les familles (couples avec enfant(s) + familles monoparentales), elles, diminuent passant de 36% en 2011 à 33,4% en 2022.

Cette tendance d'augmentation des personnes seules et de diminution des familles induit une évolution des besoins en logements, avec une moindre demande en logements familiaux au profit des logements de taille intermédiaire.

Pour autant, la composition du parc de logements a peu évolué depuis 10 ans. On observe même une augmentation de la proportion des grands logements (T5) au détriment des logements intermédiaires, notamment des T4 dont le poids dans le parc a reculé de 2 points sur la décennie passée.

Le parc de logement d'Annonay Rhone Agglo se caractérise par un logement individuel largement prédominant :

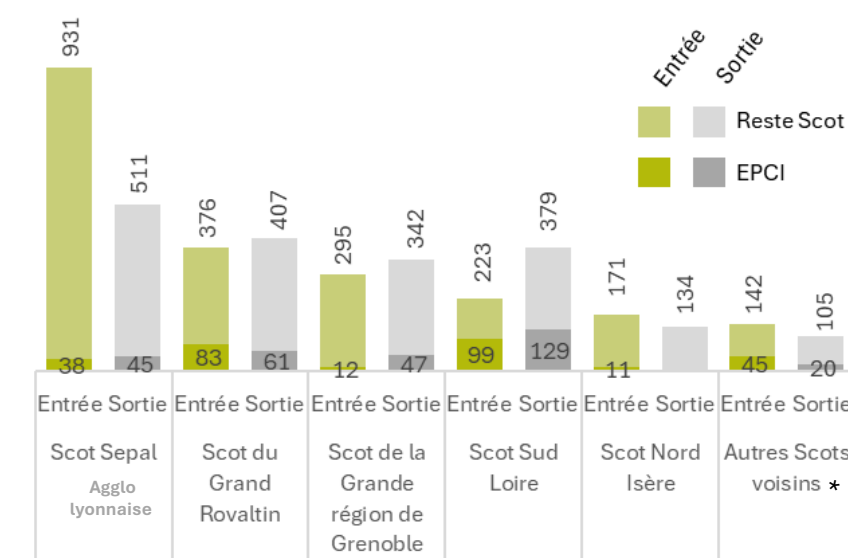
- 2/3 des logements présents sur le territoire d'ARA sont des logements individuels;
- la majeure partie des logements produits sur les 10 dernières années l'ont été sous une forme individuelle (84% des logements produits au cours des 10 dernières années).

Migrations résidentielles

Détail des migrations en relation aux Scots voisins

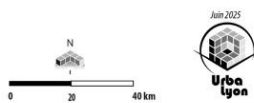
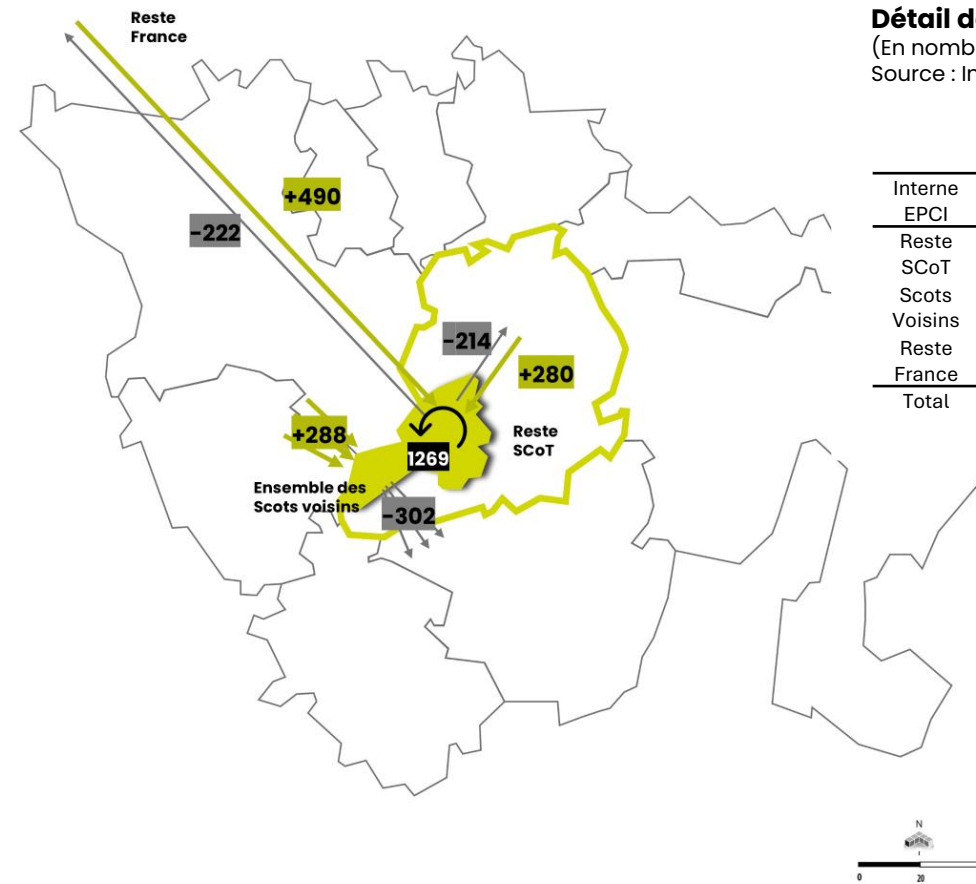
(En nombre de ménages)

Source : Insee RP 2021



Annonay Rhone Agglo est un EPCI attractif qui attire plus de ménages qu'il n'en perd : entre 2020 et 2021, 1 058 ménages se sont installés sur ARA, tandis que 738 en sont partis. L'EPCI a gagné ainsi 320 ménages en « solde migratoire ».

Cet EPCI semble jouer un rôle de porte d'entrée et de « diffuseur » sur le secteur. En effet, les ménages qui s'installent viennent en grande partie du reste de la France (46%), et 41% des ménages qui quittent ARA s'installent dans les territoires de Scot voisins, en particulier le Scot Sud Loire.



0 20 40 km

Détail des migrations depuis/vers l'EPCI

(En nombre de ménages)

Source : Insee RP 2021

	Entrées	%des entrants	Sorties	%des sortants	Solde (entrants-sortants)
Interne EPCI			1 269		
Reste SCoT	280	26%	214	29%	66
Scots Voisins	288	27%	302	41%	-14
Reste France	490	46%	222	30%	268
Total	1 058	100%	738	100%	320

Clé de lecture

Entre 2020 et 2021, 302 ménages ont quitté Annonay Rhône Agglo pour habiter dans une commune d'un Scot voisin.
A l'inverse, 288 ménages ont quitté une commune d'un Scot voisin pour habiter dans Annonay Rhône Agglo.

Maison neuve

241 000 € (prix médian)
Soit 2 230 €/m²
+ 45% depuis 2012

Maison ancienne

190 800 € (prix médian)
Soit 2 064 €/m²
+ 27% depuis 2012

Appartement ancien

75 300 € (prix médian)
Soit 1 185 €/m²
+ 28 depuis 2012

Terrain de 500 à 1 000 m²

70 000 (prix médian)
Soit 99 €/m²
+ 8% depuis 2012

A retenir

- 18% des transactions observées dans les Rives du Rhône ont été enregistrées sur Annonay Rhône Agglo.
- Au cours des trois dernières années (2022-2024), les transactions immobilières ont essentiellement concerné des logements existants : les maisons et appartements anciens ont représenté 83% des transactions totales
- Les transactions immobilières ont largement concerné des maisons : 60% des transactions.
- Le marché du neuf se structure autour de la maison individuelle ; les données ne montrent pas d'activité en promotion immobilière.
- Les valeurs immobilières ont augmenté de manière modérée :
 - Le prix des maisons a augmenté +27% pour les maisons anciennes
 - Le marché du collectif ancien a lui progressé dans des proportions beaucoup plus limitées (8%)

Données de transactions immobilières utilisées pour l'analyse

Source : Fichiers Fonciers, 2022, 2023, 2024

	prix au 1er quartile	prix médian	prix au 3ème quartile	Prix médian au m²	volume de ventes	% évolution prix sur 10 ans	surface moyenne
Maison neuve	198 000 €	241 000 €	275 000 €	2 230 €	37	45%	113 m²
T1 + T2	ND	ND	ND	ND	0	ND	ND
T3	ND	ND	ND	ND	3	ND	68 m²
T4 + T5 plus	202 250 €	246 378 €	282 500 €	2 191 €	34	42%	117 m²
Maison ancienne	128 188 €	190 800 €	263 275 €	2 064 €	640	27%	106 m²
T1 + T2	47 750 €	69 500 €	110 000 €	1 875 €	66	-3%	42 m²
T3	88 100 €	130 550 €	163 750 €	1 968 €	100	18%	69 m²
T4 + T5 plus	171 250 €	225 000 €	283 463 €	2 098 €	474	31%	134 m²
Appartement neuf	ND	ND	ND	ND	0	ND	ND
T1 + T2	ND	ND	ND	ND	0	ND	ND
T3	ND	ND	ND	ND	0	ND	ND
T4 + T5 plus	ND	ND	ND	ND	0	ND	ND
Appartement ancien	54 925 €	75 300 €	105 000 €	1 185 €	298	8%	80 m²
T1 + T2	42 000 €	53 500 €	66 125 €	1 169 €	90	24%	50 m²
T3	55 075 €	75 800 €	103 000 €	1 193 €	98	1%	76 m²
T4 + T5 plus	80 000 €	100 637 €	131 198 €	1 193 €	110	26%	103 m²
Terrain à bâtir	55 250 €	70 000 €	85 500 €	99 €	159	8%	1163 m²
moins de 500 m²	55 125 €	59 500 €	72 250 €	257 €	14	1%	438 m²
entre 500 et 1 000 m²	56 250 €	69 000 €	82 250 €	104 €	86	13%	750 m²
plus de 1 000m²	58 125 €	74 830 €	108 760 €	52 €	54	3%	1903 m²

ND : la donnée n'est pas disponible en raison du nombre insuffisant de références.

Plus de 1 130 transactions immobilières ont été observées entre 2022 et 2024 sur Annonay Rhone Agglo (18% des transactions enregistrées dans les Rives du Rhône).

Les transactions se concentrent assez nettement sur le **marché des maisons** : 60% des transactions concernent des maisons, 26% des appartements, 14% des terrains à bâtir. Cette surreprésentation des maisons dans les transactions est cohérente avec la structure du parc sur le territoire, où les maisons représentent plus de 2/3 des logements (67% Insee 2021).

Les logements familiaux sont davantage concernés par les transactions immobilières que les petits logements : 63% des transactions de logements enregistrées concernent des T4 et +, 37 % des T1, T2 et T3.

Les données montrent également un **faible volume de commercialisation de maisons neuves** (37 transactions seulement entre 2022 et 2024). Ces données désignent les ventes combinant terrain + maison. A cela doivent s'ajouter les transactions de terrains à bâtir nus sur lesquels sont produits des logements dans un second temps (159 transactions de terrains à bâtir) .

Les transactions de terrains nus concernent majoritairement des terrains d'une surface comprise **entre 500 et 1000m²** (56% des transactions des terrains à bâtir).

Les grandes parcelles (supérieures à 1 000m²) sont assez nombreuses (35% des transactions de terrain à bâtir). Les transactions concernant les petites parcelles, de moins de 500m², sont quant à elles peu représentées (9% des transactions de terrain à bâtir) sur Annonay Rhone Agglo.

Enfin, il faut noter **l'absence de marché relatif aux appartements dans le neuf** qui renvoi à l'absence de promotion immobilière sur ce segment.

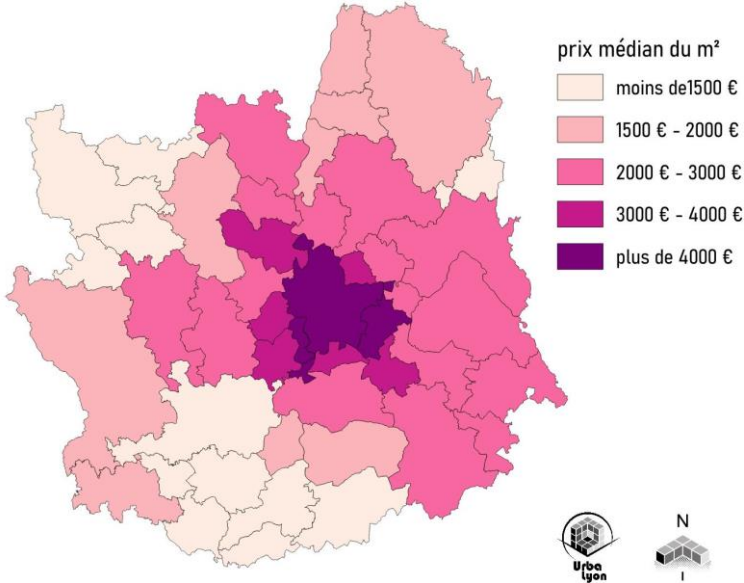
Pour les T1-T2-T3, les surfaces moyennes des transactions sont plus importantes dans les logements collectifs que dans les maisons. Il s'agit probablement de maisons de villes plus compactes que l'offre en individuel pur.

- les T1-T2 affichent des surfaces moyennes autour de 50 m² pour les appartements et de 42 m² pour les petites maisons.
- les T3 affichent des surfaces moyennes autour de 68m² pour les maisons et 76m² pour les appartements.
- La tendance s'inverse pour les T4 et + : les appartements anciens proposent des surfaces autour de 104 m² tandis que les maisons proposent des surfaces plus importantes : 117 m² pour les maisons neuves et 134 m² pour les maisons anciennes.

Les prix de vente ont progressé de manière modérée depuis 10 ans comparativement aux autres territoires des Rives du Rhône (2012 en année de référence). Les maisons anciennes ont progressé de 27% tandis que celui des appartements a connu une sensible hausse (+8%) avec des variations importantes selon la taille des appartements (+24% pour les T4 et + ; et +1% pour les T3).

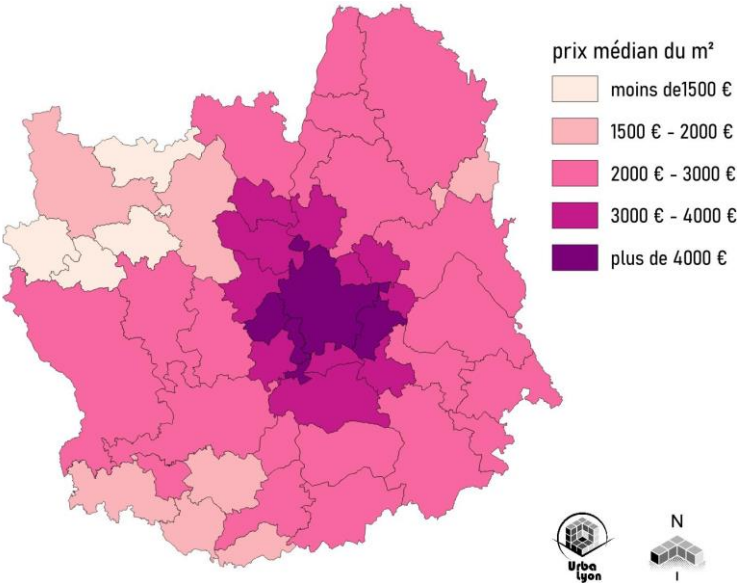
Prix médian au m² pour le logement collectif (ancien et neuf)

Source : DV3F, 2022, 2023, 2024



Prix médian au m² pour le logement individuel (ancien et neuf)

Source : DV3F, 2022, 2023, 2024



A retenir

- Les petites typologies (T1-T2-T3) dans l'ancien sont accessibles à la totalité des personnes seules
- L'offre en petites maisons est également accessible à la majorité des personnes seules.
- Attention toutefois, les petits logements présentent peu de perspectives pour la poursuite du parcours résidentiel du ménage et les produits proposés dans l'ancien peuvent nécessiter des travaux ce qui peut contraindre les capacités d'acquisition des ménages les plus modestes
- Au regard des faibles valeurs immobilières, le parc locatif (social et privé) entre en concurrence avec le marché de l'accession.
- Au sein du parc locatif, le parc privé peut faire fonction de parc social, notamment sur un niveau PLS.

Pour les personnes seules, l'analyse se focalise spécifiquement sur les petites et moyennes typologies : T1-T2-T3.

Au regard des prix observés, **tous les ménages d'une seule personne pourraient acheter un T1-T2-T3 dans l'ancien.**

- Un prix médian des appartements T1-T2 à 53 500 €, accessible à toutes les personnes seules du territoire
- 25% des ventes des appartements T1-T2 ont des prix supérieurs à 66 125 €, A ce prix, ces T1-T2 sont accessibles à 85% des personnes seules.
- Les T3 dans l'ancien affichent un prix médian de 75 800 €, eux aussi accessibles à la majorité des personnes seules du territoire.

Attention, **les logements anciens peuvent nécessiter des travaux ; ce budget supplémentaire peut exclure environ un tiers des ménages**

- Pour un T1-T2 dans l'ancien dont le cout médian est de 53 500 € et la surface moyenne de 50m², il faudrait ajouter une enveloppe budgétaire pouvant aller jusqu'à 50 000 € pour la rénovation du logement (1 000 €/m²) ; soit un budget total proche de 103 500 € ce qui exclu 55% des ménages.
- Appliqué à un T3 de 76 800 € de 75m², le budget serait de 152 000 € ce qui limite la possibilité d'acquisition d'un T3 rénové aux 15% des personnes seules les plus aisées.

Les petites et moyennes maisons financièrement accessibles.

- les petites typologies sont accessibles : plus de 85% des personnes seules pourraient acheter des petites maisons T1/T2.
- En revanche, 70% des personnes seules seraient en capacité d'acheter une maison ancienne « moyenne » T3, Le prix médian est à 130 550 €, mais 25% des transactions concernent des bien inférieurs à 88 100 €.
- Là encore, l'achat d'une maison reste conditionné à la nécessité de financer des travaux de rénovation.
- Par ailleurs, cela interroge sur la nature de l'offre en petites maisons (petites maisons de ville en centre ancien...) et la qualité de cette offre : prestations proposées par ces logements (espace, extérieurs, luminosité...) en lien avec les désirs des habitants.

Les faibles valeurs immobilières en accession rentrent en concurrence avec les segments locatifs sociaux et privés qui ordinairement proposent une offre d'habitat alternative à l'accession à la propriété. Mais le locatif reste essentiel en cas de budget d'acquisition trop faible ; particulièrement en cas de travaux.

Les données montrent que **le parc privé peut faire fonction de parc social :**

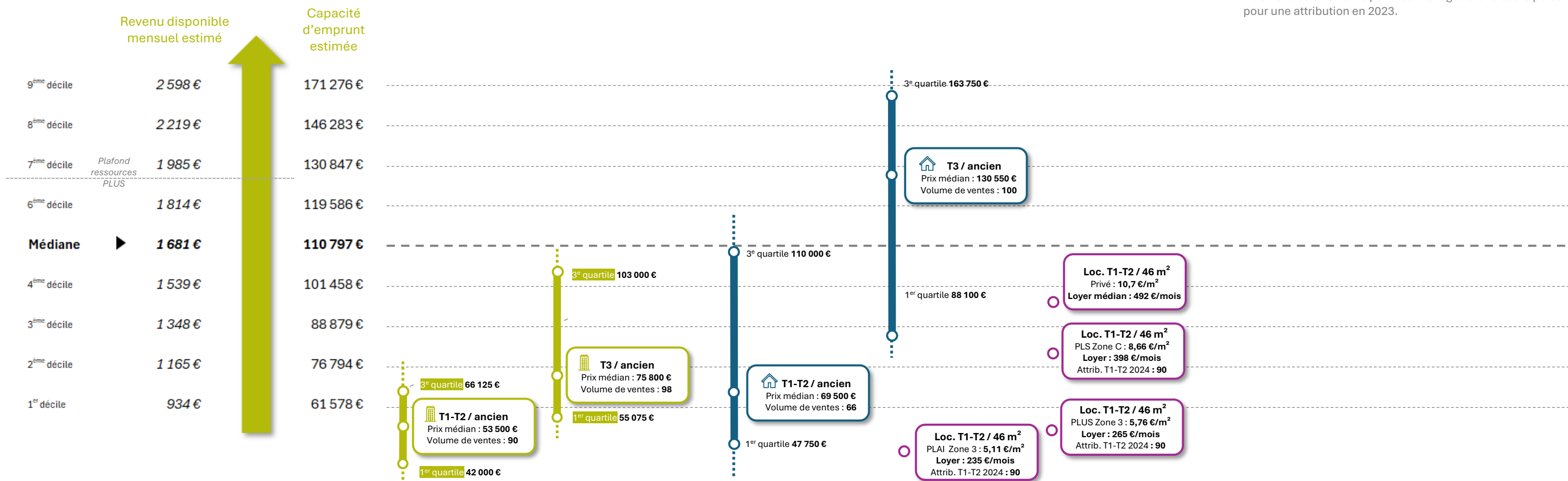
- Les niveaux de loyers pour un T1-T2 vont, selon les communes, de 8€/m² à 11€/m² se situant ainsi proche du niveau de loyer PLS (8,66€/m²). Les logements financés en PLS sont, à ce titre, peu développés au sein du territoire.
- Le niveau de la demande à l'échelle du territoire reste présent : 4 demandes en attente pour les ménages d'une seule personne pour une attribution en 2023.

Personnes seules

Méthode

Source : Filosofi 2021, revenu disponible par unité de consommation

- Revenus des ménages composés d'une seule personne
- 1 Unité de consommation
- Taux d'emprunt de 3,5% sur 25 ans



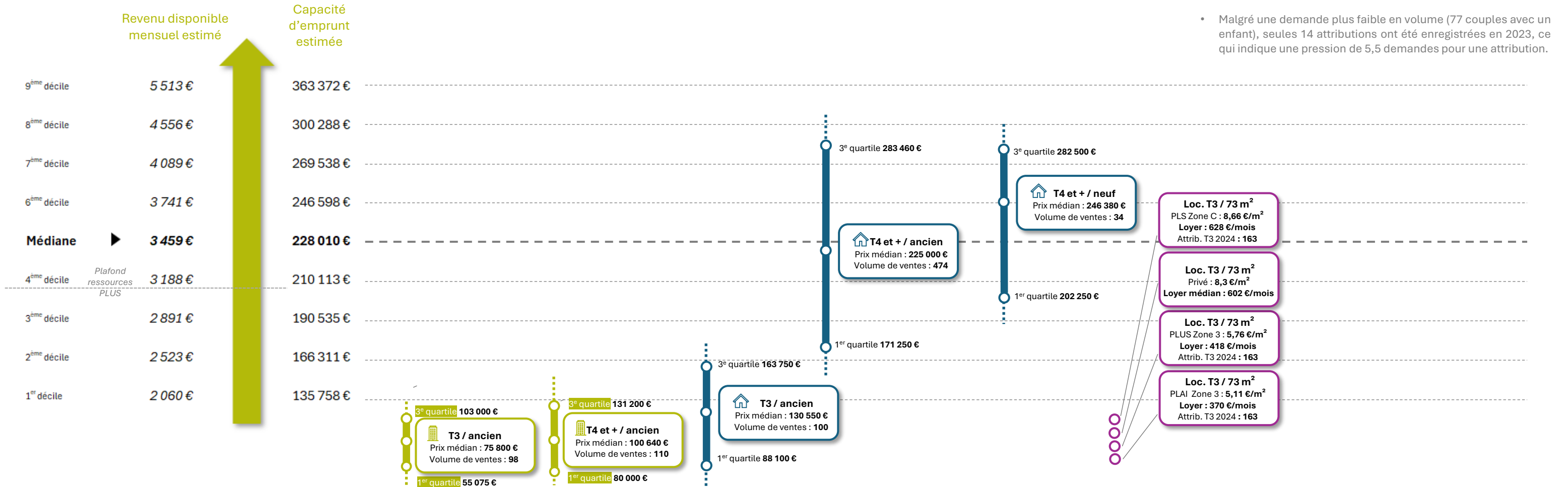
A retenir

- Les logements collectifs anciens constituent une entrée de gamme pour les familles avec un enfant
- Les maisons familiales constituent le cœur de marché des familles du territoire et s'adressent aux deux tiers des ménages.
- Attention toutefois, ces produits proposés dans l'ancien peuvent nécessiter des travaux ce qui peut contraindre les capacités d'acquisition des ménages plus modestes
- Le segment des maisons neuves n'est pas très développé. Les prix sont sensiblement plus élevés et peuvent s'avérer plus accessibles que l'achat-rénovation des maisons existantes
- Bien qu'il subsiste un risque de concurrence avec le marché de l'accession, le locatif privé et social reste une alternative pour les ménages les plus modestes. L'indicateur de pression sur le logement social est plus élevé pour les ménages avec un enfant (5,5 demandes pour une attribution).

Couples avec un enfant

- Méthode
- Source : Filsofi 2021, revenu disponible par unité de consommation

 - Revenus des couples avec enfant(s)
 - Exemple d'un couple avec un enfant de moins de 14 ans : 1,8 Unité de consommation
 - Analyse valable pour l'ensemble des familles avec un enfant
 - Taux d'endettement de 3,5% sur 25 ans



Pour les couples avec un enfant, l'analyse se focalise spécifiquement sur les moyennes et grandes typologies : T3, T4 et + ; typologies susceptibles d'accueillir une famille avec un minimum de deux chambres.

Au regard des niveaux de ressources des ménages, **l'accès à la propriété des familles avec enfant semble globalement possible pour une grande majorité des ménages d'ARA.**

Le logement collectif ancien constitue une entrée de gamme pour les ménages aux revenus plus modestes.

- les prix des appartements T3 et T4 et + s'adressent aux ménages dont les revenus sont inférieurs à la médiane ; les volumes de ventes observés montrent que l'offre est présente.

Attention, **les logements anciens peuvent nécessiter des travaux ; ce budget supplémentaire peut exclure 25% des ménages pour un T3 et 35% des ménages pour un T4**

- Avec un prix médian d'un T3 dans l'ancien de 75 800 €, il faudrait ajouter une enveloppe budgétaire de 76 000 € pour la rénovation du logement ; soit un budget total de plus de 150 000 € ; ce qui exclut 25% des ménages de l'acquisition.
- Appliqué à un T4 de 100 640 € pour 103 m², le budget serait d'environ 200 000 € ce qui exclu 35% des ménages de l'acquisition.

Les logements individuels plutôt accessibles :

- les maisons anciennes de typologie intermédiaire (T3) sont en théorie accessibles pour plus de 90% des couples avec 1 enfant,
- En revanche, les plus grandes typologies sont moins accessibles et peuvent « exclure » un tiers des ménages plus modestes de l'accession à la propriété.
- Là encore, l'achat d'une maison reste conditionné à la nécessité de financer des travaux de rénovation.

Le marché des maisons neuves est sensiblement plus cher, mais il peut concurrencer l'achat-rénovation des maisons anciennes

- Les prix médians des maisons neuves et des maisons anciennes affichent un écart d'environ 20 000 €.
- Avec cet écart, un projet d'achat-rénovation de maison peut s'avérer bien plus onéreux que la construction d'une maison et faire du neuf un segment plus accessible au détriment de la reconquête de l'existant.

Une plus forte pression sur le logement social pour les ménages avec un enfant malgré une faible demande.

- Pour les couples avec un enfant également, le locatif social et privé peuvent entrer en concurrence avec le marché de l'acquisition. Néanmoins, le segment du logement locatif reste une alternative essentielle aux ménages ne pouvant prétendre à l'accession à la propriété (notamment en cas de travaux).
- Malgré une demande plus faible en volume (77 couples avec un enfant), seules 14 attributions ont été enregistrées en 2023, ce qui indique une pression de 5,5 demandes pour une attribution.

A retenir

- Les appartements anciens en T4 et plus affichent des niveaux de prix plutôt accessibles pour les familles nombreuses (y compris avec de potentiels travaux).
- La cible privilégiée des familles nombreuses reste la maison individuelle : le volume de l’offre est important et les prix affichés ciblent des ménages bien en dessous de la médiane.
- Attention toutefois, les familles nombreuses risquent de cibler davantage les T5 et plus : une offre potentiellement plus rare et plus chère que les niveaux de prix présentés comprenant les T4 et les T5 et +
- Vigilance également : la rénovation des maisons anciennes, cœur de marché du territoire, réduit de moitié le nombre de ménages en capacité de s’engager financièrement dans ce type de projet.

Les familles nombreuses représentent 4% des familles du territoire. Elles ne sont pas fortement représentées mais peuvent être concernées par des difficultés d’accès à un logement adapté à leur besoin : rapport surface nécessaire / coût d’achat, de location.

Pour ce profil de ménage, l’analyse se focalise spécifiquement sur les logements familiaux : T4, T5 et + ; typologie susceptible d’accueillir une famille nombreuse.

Au regard des hypothèses retenues, **les logements familiaux, qu’ils soient en collectif ancien ou en maison ancienne ou neuve sont financièrement accessibles aux familles nombreuses** du territoire. Cette analyse reste cependant à nuancer.

D’une part, **les prix affichés regroupent les T4 et les T5** avec des surfaces moyennes selon les segments de marchés allant de 103m² (appartements anciens) à 134 m² (maisons anciennes). **Or, la typologie la plus adaptée reste le T5 qui peut se référer à des niveaux de prix supérieurs** à ceux affichés.

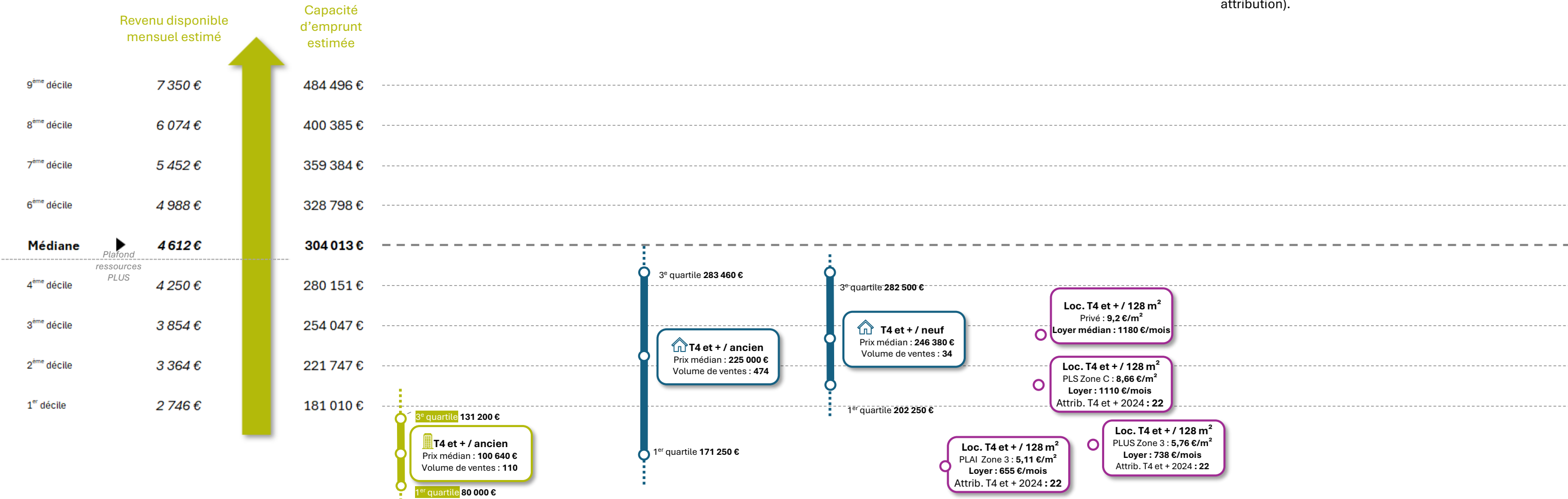
D’autre part, les logements anciens peuvent nécessiter des travaux. Ce budget supplémentaire peut exclure la moitié des familles nombreuses

- Avec un prix médian d’un appartement d’un T4 et + dans l’ancien de 100 640 € pour une surface moyenne de 103 m² ; si une rénovation de l’ordre de 1 000€/m² est nécessaire, il faudrait ajouter une enveloppe budgétaire pouvant aller jusqu’à 103 000 € pour la rénovation du logement. Cela double le budget nécessaire pour l’acquisition de la maison (203 000 €) ce qui peut exclure les ménages les plus modestes du territoire.
- Pour une maison ancienne à 225 000 € d’une surface moyenne de 134 m² (cœur de marché du territoire) ; le budget de rénovation pourrait atteindre 134 000 €, soit un budget global nécessaire de 359 000 € ce qui exclut théoriquement 50% des familles nombreuses de l’acquisition.
- Avec un prix médian de 246 380 €, l’achat d’une maison neuve reste plus intéressant que l’achat-rénovation d’une maison ancienne.

Le parc locatif social d’Annonay Rhône Agglo est composé à 38% de T4 et plus, dont 7% de T5 et plus. La capacité du parc social à loger les familles nombreuses est faible, mais l’indicateur de pression de la demande est moins fort sur ce profil familial : 11 attributions en 2023 pour 40 demandes, (soit un indicateur de pression de 3,6 demandes pour une attribution).

Couple avec trois enfants de moins de 14ans

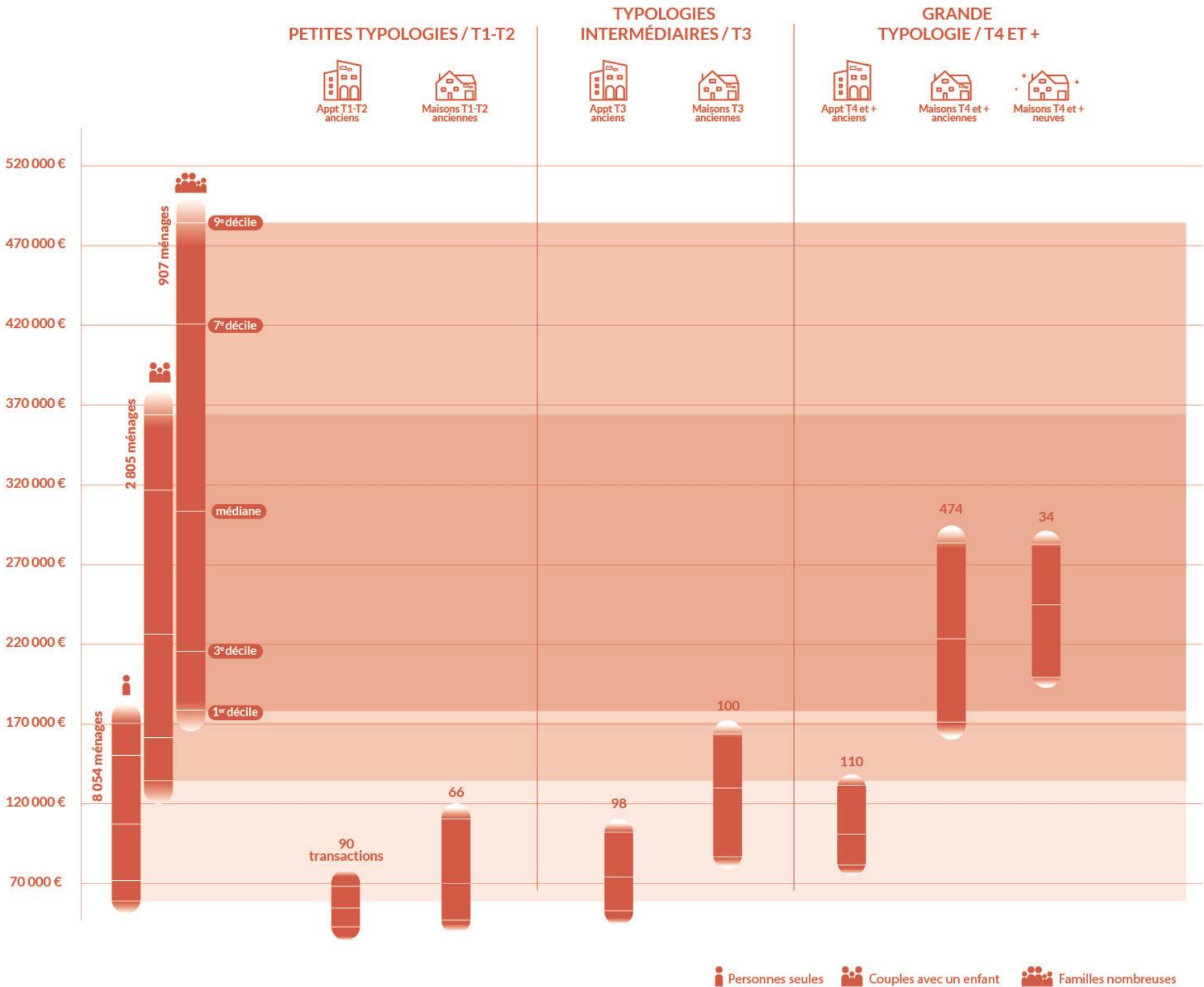
- Méthode**
- Source : Filosofi 2021, revenu disponible par unité de consommation
- Revenus des couples avec enfant(s)
 - Exemple d’un couple avec 3 enfants de moins de 14 ans : 2,4 Unité de consommation
 - Analyse valable pour l’ensemble des familles nombreuses
 - Taux d’emprunt de 3,5% sur 25 ans



A retenir

- Du point de vue des valeurs immobilières et locatives, Annonay Rhône Agglo présente les **caractéristiques d'un territoire peu tendu**.
- Plus du tiers des ménages (35,5%) du territoire sont des personnes seules et cette part progresse. Or, 73% du parc de logement est constitué de logements familiaux (T4 et +). **Les besoins futurs du territoire pourraient nécessiter de s'orienter vers des typologies de taille intermédiaire (T3)**. Néanmoins, au regard des faibles valeurs immobilières, **ces grands logements restent financièrement accessibles à la majorité des ménages**.
- **Les petites et moyennes typologies (T1-T2-T3) dans l'ancien, en appartement ou en maison sont accessibles aux personnes seules.**
- **Les logements familiaux (T4 et plus) restent encore accessibles aux familles avec un enfant du territoire.**
- **De potentiels travaux de rénovation peuvent toutefois limiter les capacités des ménages à acheter leur logement** puis à le rénover. Les données disponibles estiment que 46% du parc de logement du territoire seraient classées en E, F ou G.
- Avec de faibles valeurs immobilières, **l'offre en accession peut entrer en concurrence avec les segments du locatif** privé et social
- L'achat d'une **maison neuve peut également être financièrement plus accessible que l'achat-rénovation** d'une maison ancienne.
- A noter que **la récente approbation du PLUiH d'Annonay Rhône Agglo** limite les possibilités de développement en extension des communes. Cette dynamique **va dans le sens d'un plus fort réemploi des tissus urbanisés existants et de la reconquête du parc de logement déjà bâti**.

Synthèse des capacités d'achat des trois profils de ménages
Source : Filosofi 2021 ; DV3F, 2022, 2023, 2024



Ce schéma synthétise les capacités d'acquisition des trois profils étudiés (personnes seules, couples avec un enfant et familles nombreuses). Il affiche, en regard, l'ensemble des valeurs immobilières analysées à l'échelle d'Annonay Rhône Agglo, par typologie et nature du parc de logement (individuel / collectif ; neuf et ancien).

