

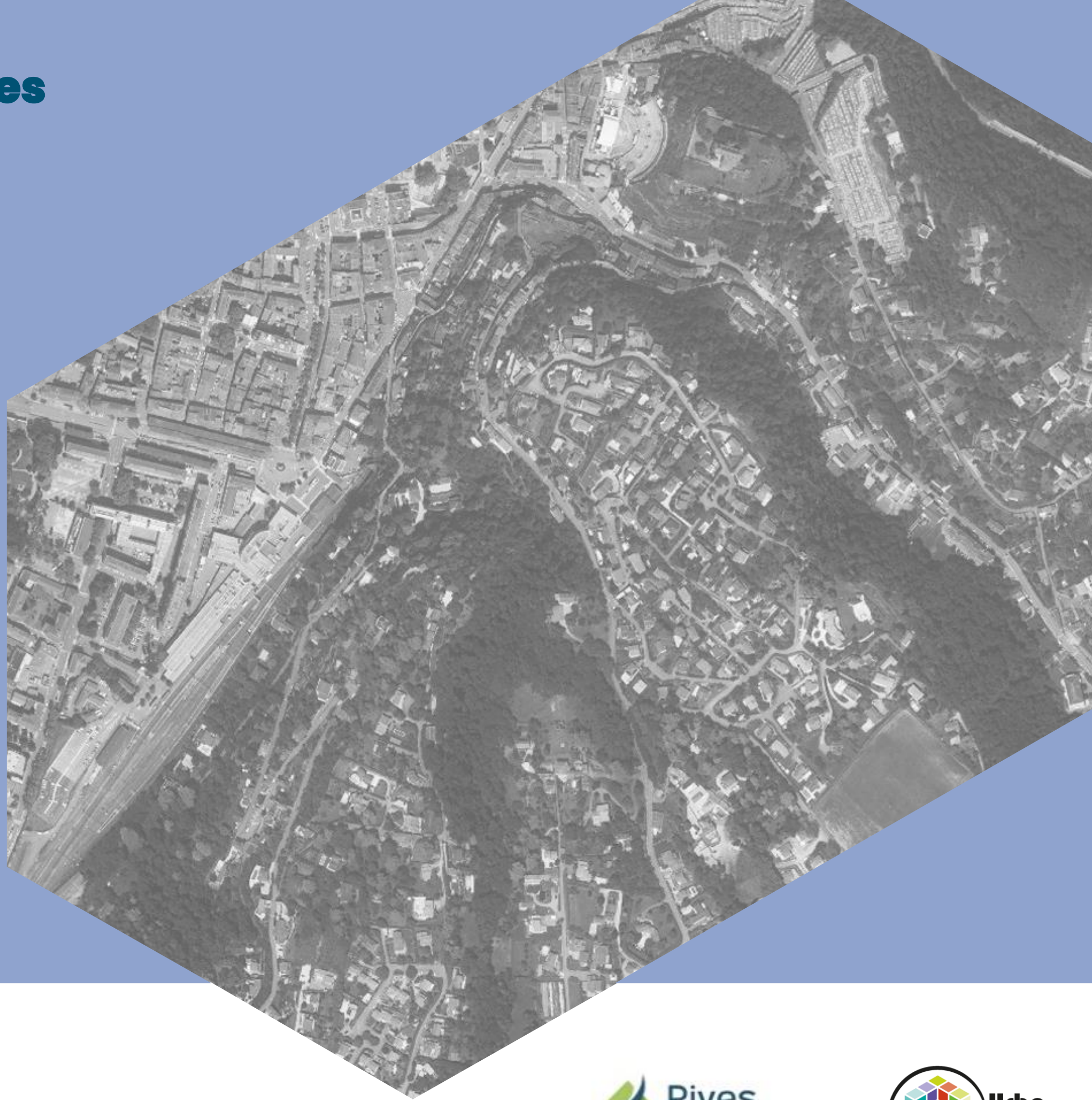
Les marchés immobiliers des Rives du Rhône :

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

Cahier territorial

► **Communauté de Communes
Entre Bièvre et Rhône**

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 la CC Entre Bièvre et Rhône, 50% des personnes seules gagnent plus de 1 717 €/mois et 50% gagnent moins.
- (2) Le 3^{ème} décile : 30% des personnes seules gagnent moins de 1 388 €/mois, les 70% restant gagnent plus.
- (3) Le 9^{ème} décile : 10% des personnes seules gagnent plus de 2 771 €/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 :

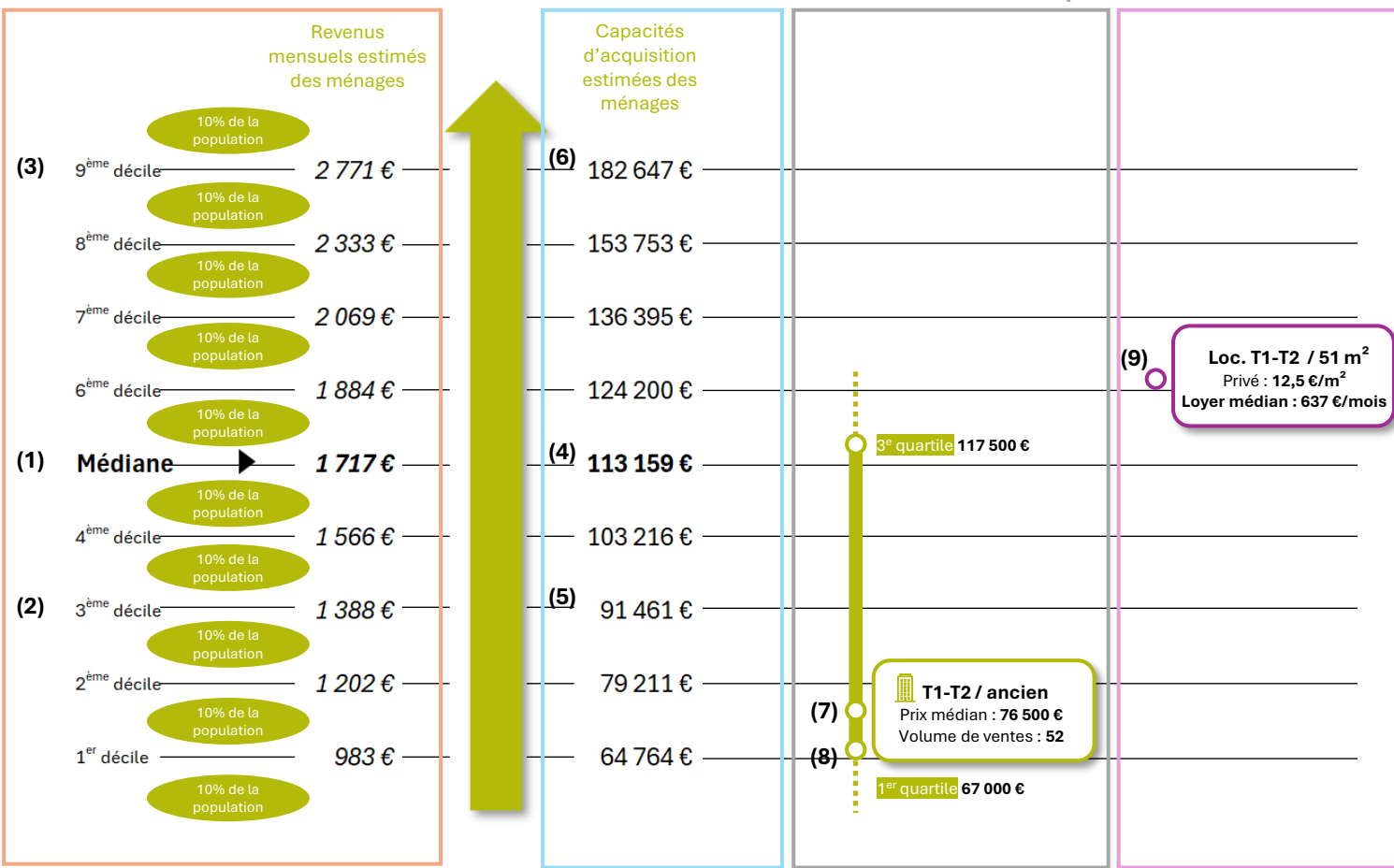
- Utilisation des revenus disponibles mensuel du ménage calculé d'après les données Filosofi
- Application d'un taux d'emprunt de 3,5%
- Simulation d'un emprunt sur 25 ans

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 la CC Entre Bièvre et Rhône, 50% des personnes seules peuvent emprunter plus de 113 159 €, 50% des personnes seules ne peuvent pas emprunter cette somme.
- (5) Le 3^{ème} décile : 70% des personnes seules peuvent emprunter plus de 91 461 €, 30% des personnes seules ne peuvent pas emprunter cette somme.
- (6) Le 9^{ème} décile : 10% des personnes seules peuvent emprunter plus de 182 647 €, 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 de la CC Entre Bièvre et Rhône



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 dans la CC Entre Bièvre et Rhône est de 12,5 €/m². Un T1-T2 d'une surface moyenne observée de 51m² peut être loué autour de 637 €/mois. Il est accessible aux ménages dont les revenus sont supérieurs au 6^{ème} décile. Cela signifie que 40% 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 appartements T1-T2 dans l'ancien pour la CC Entre Bièvre et Rhône :

- 52 transactions sont renseignées à l'échelle de du territoire
- Le prix médian est de 76 500 €, 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 ; dans la CC Entre Bièvre et Rhône, un quart des transactions de T1-T2 dans l'ancien ont pratiqué de prix inférieurs à 67 000 € par conséquent, 75% des transactions sont supérieures à ce prix
- Le troisième quartile regroupe 25% des transactions les plus chères ; dans le CC Entre Bièvre et Rhône, un quart des transactions de T1-T2 dans l'ancien présente des prix supérieurs à 117 500 €.

L'usage des quartiles permet de présenter la diversité et l'étendue des prix pratiqués pour une même typologie de logement. Pour la CC Entre Bièvre et Rhône, les données pour les T1-T2 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 T1-T2 dans l'ancien sont globalement accessibles aux personnes seules du territoire.

Exemple de lecture :

- (7) Les T1-T2 affichent un prix médian de 76 500 €, à ce prix, les appartements sont accessibles entre les 1^{er} et 2^{ème} déciles de revenus. Cela signifie que près de 85% des personnes seules peuvent théoriquement acheter un T1-T2 à ce prix.
- (8) 25% des T1-T2 ont été vendus à des prix inférieurs à 67 000 €, au regard des revenus des personnes seules du territoire, ce niveau de prix est accessible à partir du premier décile de revenu. Cela signifie que plus de 90% 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	2,48 pers. par ménage		2,42 pers. par ménage		2,36 pers. par ménage	
Personnes seules	26,1%	6 790	28,1%	7 678	29,6%	8 626
Couple sans enfant	30,2%	7 866	29,9%	8 172	29,8%	8 689
Couple avec enfant(s)	33,6%	8 753	32,3%	8 833	30,7%	8 953
Famille monoparentale	8,1%	2 118	7,9%	2 164	8,7%	2 521
Autre	2,0%	512	1,8%	498	1,1%	334
Ensemble	100%	26 039	100%	27 345	100%	29 123

Caractéristique du parc de logements

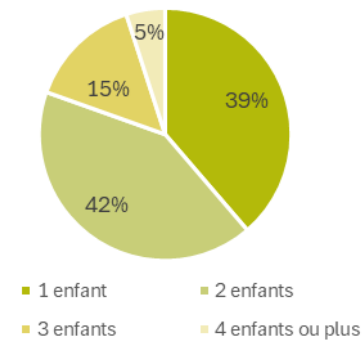
Source : Insee RP 2011, 2016, 2022

	2011		2016		2022	
Maisons	77,7%	22 361	77,5%	23 833	77,4%	25 360
Appartements	21,5%	6 184	21,5%	6 621	21,8%	7 126
T1	1,2%	311	1,2%	327	1,4%	397
T2	5,6%	1 445	5,8%	1 593	5,4%	1 581
T3	15,5%	4 020	15,9%	4 363	15,4%	4 477
T4	31,7%	8 258	31,4%	8 604	31,3%	9 099
T5	46,1%	11 985	45,7%	12 534	46,6%	13 562
Ensemble	100%	26 019	100	27 421	100%	29 116

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

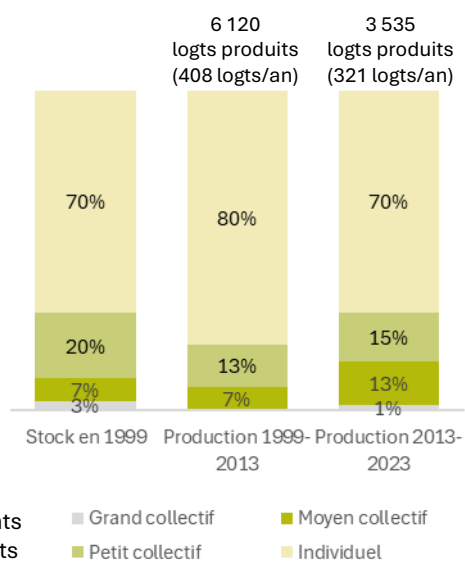


Définition

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

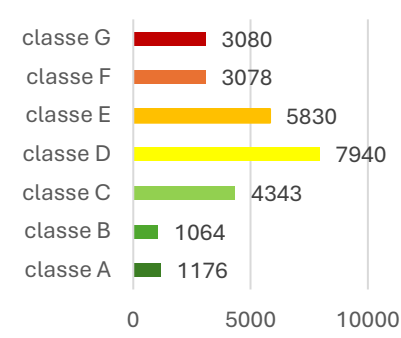
Forme de la production résidentielle

Source : Fichiers fonciers



Estimation des DPE du parc de logement

Source : Ademe, ONB



Passoires thermiques (DPE : E,F,G)

- Environs 11 900 logements
- 45% du parc de logement

En 2022, près de 30% des ménages de la CC Entre Bièvre et Rhône sont composés de personnes vivant seules ; et cette part progresse depuis 10 ans (26,1% en 2011). Sur la même période, la part des familles (couples avec enfant(s) + familles monoparentales) diminue : 41,7% en 2011 > 39,4% en 2022.

En suivant cette tendance : augmentation des personnes seules, baisses des familles, les besoins en logements familiaux tendent à s'atténuer au profit de logements de taille intermédiaire.

Or, le profil du parc résidentiel reste très largement orienté vers les ménages familiaux (77,9% du parc de logement en 2022 est composé de T4 et +). Cette part se consolide depuis 10 ans (+0,1%) en décalage avec l'évolution du profil des ménages.

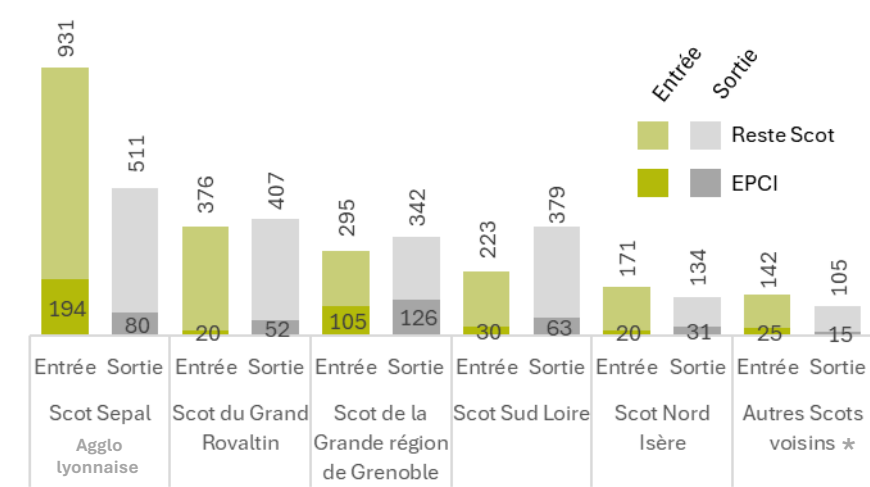
La part de l'individuel dans la production de logements est conséquente. Bien qu'elle soit en baisse de 10 points comparativement à la période 1999-2013, 70% des logements produits au cours des 10 dernières années sont de forme individuelle. Or, les formes collectives sont davantage en capacité de proposer une diversité de typologies correspondant à la diversité des besoins de ménages.

Migrations résidentielles

Détail des migrations en relation aux Scots voisins

(En nombre de ménages)

Source : Insee RP 2021



De manière moins prononcés que le territoire de Vienne Condrieu Agglomération, les dynamiques résidentielles de la CC Entre Bièvre et Rhône sont influencées par l'agglomération lyonnaise. En effet, lorsqu'ils viennent d'un autre territoire de Scot voisin, les ménages venant habiter dans la CC Entre Bièvre et Rhône proviennent principalement de l'agglomération lyonnaise. Les flux s'organisent également avec le territoire du Nord Isère (Scot de la Grande région de Grenoble) mais avec des échanges légèrement déficitaires.

Détail des migrations depuis/vers l'EPCI

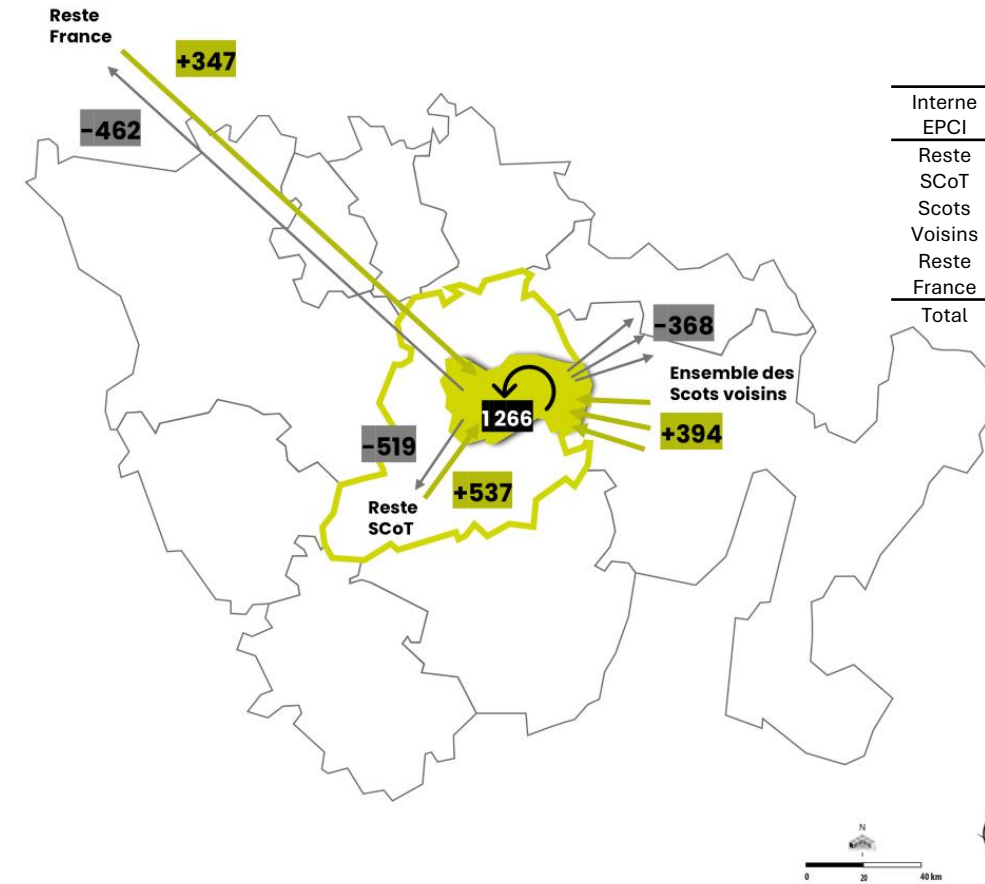
(En nombre de ménages)

Source : Insee RP 2021

	Entrées	%des entrants	Sorties	%des sortants	Solde (entrants-sortants)
Interne EPCI	1 266				
Reste SCoT	537	42%	519	38%	18
Scots Voisins	394	31%	368	27%	27
Reste France	347	27%	462	34%	-115
Total	1 278	100%	1 349	100%	-70

Clé de lecture

Entre 2020 et 2021, 368 ménages ont quitté la CC Entre Bièvre et Rhône pour habiter dans une commune d'un Scot voisin. A l'inverse, 394 ménages ont quitté une commune d'un Scot voisin pour habiter dans de la CC Entre Bièvre et Rhône.



Plus de 40% des migrations résidentielles s'organisent avec les autres EPCI des Rives du Rhône avec des dynamiques plutôt équilibrées. Entre 2020 et 2021, 519 ménages ont quitté la CC Entre Bièvre et Rhône pour un autre EPCI des Rives du Rhône et 537 ménages habitant déjà sur un autre EPCI des Rives du Rhône sont venus habiter dans la CC Entre Bièvre et Rhône. Les flux entrant dans la CC Entre Bièvre et Rhône sont légèrement supérieurs et témoignent de l'attractivité du territoire.

A noter également que plus de la moitié des migrations résidentielles (1 278) concernent des ménages qui déménagent au sein de l'EPCI ; en changeant de commune ou en restant sur leur commune de résidence.

Maison neuve

298 425 € (prix médian)
Soit 2 488 €/m²
+ 71% depuis 2012

Maison ancienne

230 000 € (prix médian)
Soit 2 468 €/m²
+ 33% depuis 2012

Appartement neuf

199 500 € (prix médian)
Soit 2 776 €/m²
+ 50% depuis 2012

Appartement ancien

110 000 € (prix médian)
Soit 1 786 €/m²
+ 24% depuis 2012

Terrain de 500 à 1 000 m²

97 500 (prix médian)
Soit 199 €/m²
+ 30% depuis 2012

A retenir

- 24% des transactions observées dans les Rives du Rhône ont été enregistrées dans la CC Entre Bièvre et Rhône.
- Au cours des trois dernières années (2022-2024), les transactions immobilières ont essentiellement concerné des logements existants (maisons et appartements anciens représentent 81% des transactions totales)
- L'offre neuve est très peu développée, particulièrement en collectif.
- Une augmentation généralisée des valeurs immobilières.
 - Le prix des maisons anciennes, cœur de marché, a progressé de +33% (depuis 2012).
 - Le marché du collectif a également progressé sans atteindre la forte hausse observée pour les maisons (24% pour le marché des appartements anciens).

Données de transactions immobilières utilisées pour l'analyse

Source : DV3F, 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	250 913 €	298 425 €	338 500 €	2 488 €	20	71%	114 m²
T1 + T2	ND	ND	ND	ND	0	ND	ND
T3	ND	ND	ND	ND	1	ND	75 m²
T4 + T5 plus	268 813 €	298 500 €	339 000 €	2 591 €	19	71%	117 m²
Maison ancienne	175 000 €	230 000 €	296 875 €	2 468 €	1086	33%	113 m²
T1 + T2	75 000 €	116 000 €	157 150 €	2 736 €	52	16%	42 m²
T3	138 000 €	180 000 €	220 225 €	2 588 €	176	29%	69 m²
T4 + T5 plus	195 250 €	250 000 €	317 875 €	2 421 €	858	36%	139 m²
Appartement neuf	153000	199 500 €	250 750 €	2 776 €	20	50%	85 m²
T1 + T2	ND	ND	ND	ND	0	ND	ND
T3	148000	153000	161000	2 214 €	9	-8%	72 m²
T4 + T5 plus	231000	236000	300500	3 083 €	11	ND	87 m²
Appartement ancien	80 000 €	110 000 €	154 550 €	1 786 €	185	24%	71 m²
T1 + T2	67 000 €	76 500 €	117 500 €	1 992 €	52	18%	51 m²
T3	85 500 €	110 000 €	149 500 €	1 752 €	75	15%	70 m²
T4 + T5 plus	94 750 €	140 000 €	168 800 €	1 635 €	58	36%	89 m²
Terrain à bâtir	75 750 €	100 000 €	150 000 €	184 €	256	25%	1271 m²
moins de 500 m²	62 500 €	80 000 €	119 100 €	320 €	51	62%	382 m²
entre 500 et 1 000 m²	76 875 €	97 500 €	129 250 €	199 €	116	30%	726 m²
plus de 1 000m²	90 000 €	125 000 €	167 000 €	82 €	87	25%	2385 m²

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

Plus de 1 567 transactions immobilières ont été observées entre 2022 et 2024 à l'échelle de la CC Entre Bièvre et Rhône (24% des transactions enregistrées dans les Rives du Rhône).

Les transactions se concentrent assez nettement sur les maisons qui constituent le cœur de l'offre résidentielle du territoire : 70% des transactions (1 086 transactions) concernent des maisons contre, 13% des appartements et 16% des terrains à bâtir).

Le marché de l'ancien y est dominant, 81% des transactions concernent le parc existant.

Les données montrent un faible volume de commercialisation de maisons individuelles neuves (20 transactions). 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. Le marché du collectif neuf est assez peu développé (20 transactions recensées en 3 ans).

Les transactions de terrains nus (256 transactions) concernent majoritairement des terrains d'une surface comprise entre 500 et 1000m² (45% des transactions des terrains à bâtir ; 116 ventes). Celles-ci sont propices au développement de formes individuelles. Les grandes parcelles (supérieures à 1 000m²) représentent 34% des transactions ; soit 87 ventes.

Les surfaces de vente :

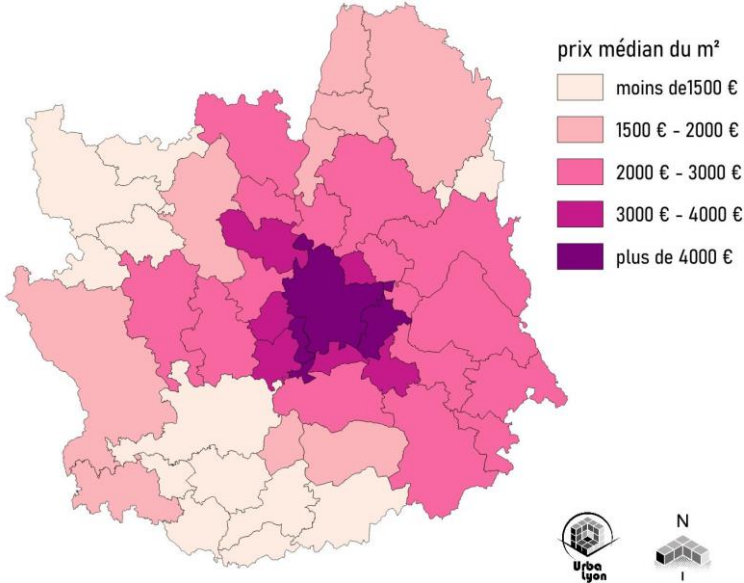
- Pour les T1-T2, des surfaces moyennes autour de 51 m² pour les appartements et de 42 m² pour les maisons, des surfaces qui restent plutôt généreuses pour ces typologies dans un contexte où l'offre nouvelle tend à proposer des logements plus compacts.
- Pour les T3, des surfaces moyennes autour de 70 m² aussi bien pour les appartements que les maisons anciennes.
- Pour les T4 et + : les appartements anciens proposent des surfaces autour de 90m² tandis que les maisons proposent des surfaces de 117 m² dans le neuf et autour de 140 m² pour les maisons anciennes.

Les prix de vente ont significativement progressé depuis 10 ans (2012 années de référence). +24% pour les appartements anciens et +33% pour les maisons anciennes.

Le marché du logement neuf affiche des évolutions encore plus significatives : +50% pour les appartements neufs et +71% pour les maisons anciennes. Attention, au regard des faibles volumes de transactions, la nature des logements : surface, prestations, peut influencer ces moyennes.

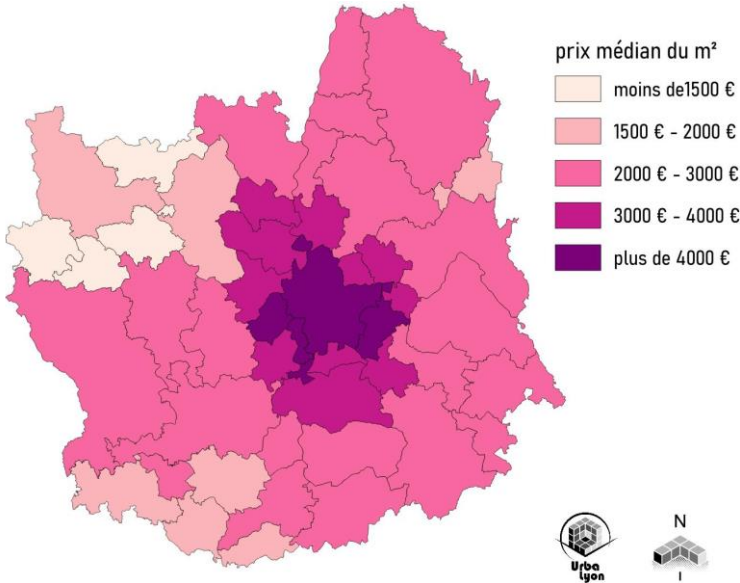
Prix médian au m² pour le logement collectif (ancien et neuf)

Source : DV3F, 2022, 2023, 2024



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

Source : DV3F, 2022, 2023, 2024





A retenir

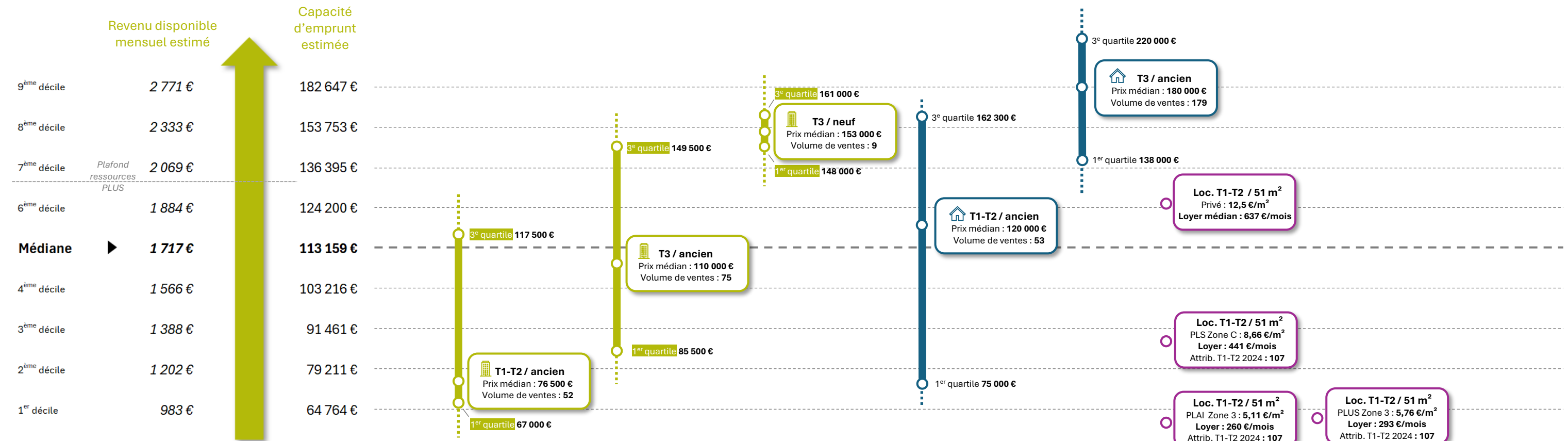
- Les petites typologies (T1-T2) dans l'ancien sont accessibles à la majorité des personnes seules (90% des ménages d'une personne). Mais il s'agit d'un petit marché avec une offre réduite.
- Vivre dans un logement plus grand (T3) est possible pour la majorité des personnes seules, là encore, les volumes sont limités.
- Attention toutefois, les produits proposés dans l'ancien peuvent nécessiter des travaux ce qui peut contraindre les capacités d'acquisition des ménages les plus modestes.
- L'offre nouvelle est très limitée et propose des prix très peu accessible aux personnes seules (25% des ménages les plus aisés).
- Une offre locative sociale reste adaptée pour les ménages plus modestes mais la pression de la demande est forte (1 attribution pour 4,9 demandes).

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



Pour ce profil de ménage, l'analyse se focalise spécifiquement sur les petites et moyennes typologies : T1-T2-T3.

Au regard des prix observés, le parc ancien T1-T2 semble accessible aux ménages ayant des revenus modestes.

- Un prix médian à 75 500 € pour les appartements T1-T2 anciens accessible à 90% des personnes seules du territoire

Bien qu'ils soient financièrement accessibles, les petits logements (T1-T2) offrent peu de perspective d'évolution du parcours résidentiel. Par exemple, ils permettent difficilement à un jeune couple d'accueillir un enfant. Il s'agit également d'un petit marché. Les T1-T2 représentent moins de 7% du parc de logement du territoire et le volume de transaction observé reste faible.

Avec un prix médian à 110 000 €, les appartement T3 dans l'ancien sont également accessible à la majorité des personnes seules du territoire. Ces dernières peuvent envisager de vivre dans un logement potentiellement plus confortable (avec une pièce en plus) et davantage adapté en cas d'évolution du parcours résidentiel.

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

- Avec un prix médian d'un appartement T1-T2 dans l'ancien : 75 500 € pour une surface moyenne de 51m². Si une rénovation globale de l'ordre de 1 000 €/m², est nécessaire il faudrait ajouter une enveloppe budgétaire pouvant aller jusqu'à 51 000 € pour la rénovation du logement ; soit un budget total proche de 127 000 € ce qui exclu 60% des ménages.
- Appliqué à un T3 de 110 000 € de 70m², il serait nécessaire d'augmenter le budget jusqu'à 180 000 € ce qui limite la possibilité d'acquisition d'un T3 rénové aux personnes seules les plus aisées.

Le marché de la maison individuelle, particulièrement structurant pour la CC Entre Bièvre et Rhône (70% des transactions) s'adresse peu aux personnes seules.

- Les petites maisons (T1-T2) semblent accessibles, mais l'offre est réduite (75 ventes sur 3 ans). Il s'agit possiblement de maisons de ville en centre ancien ; possiblement avec une nécessité de travaux qui peut augmenter le budget d'acquisition.
- Le marché des maisons anciennes T3 est plus conséquent (179 transactions) mais les niveaux de prix s'adressent aux 30% des personnes seules du territoire (hors budget travaux éventuel)

Le marché des appartements neufs propose peu d'offre et est peu accessible aux personnes seules

- Les T3 dans le neuf affichent un prix médian de 153 000 € et ne sont accessible qu'à 25% des ménages les plus aisés.
- Les volumes de vente sont très faibles (7 ventes de T3 et aucun T1-T2 en trois ans)

Pour la moitié des personnes seules (dont les niveaux de revenus sont inférieurs à la médiane), le locatif privé ou social restent des marchés à privilégier. Mais les loyers pratiqués dans le parc privé restent élevés et le parc social, plus accessible, reste un marché tendu.

- Le locatif est un segment essentiel pour les ménages ne pouvant accéder à la propriété. Mais des loyers dans le parc privé (12,5€/m² pour les petites typologies) affichent un écart important avec les loyers pratiqués dans le parc social.
- Le parc social est composé à 22,3% de T1-T2 et à 42,9% de T3. Cette structuration du parc social renforce l'offre du territoire en petite et moyenne typologie et pourrait répondre aux besoins des personnes seules. Mais la pression de la demande est forte : 4,9 demandes pour une attribution en 2023.



A retenir

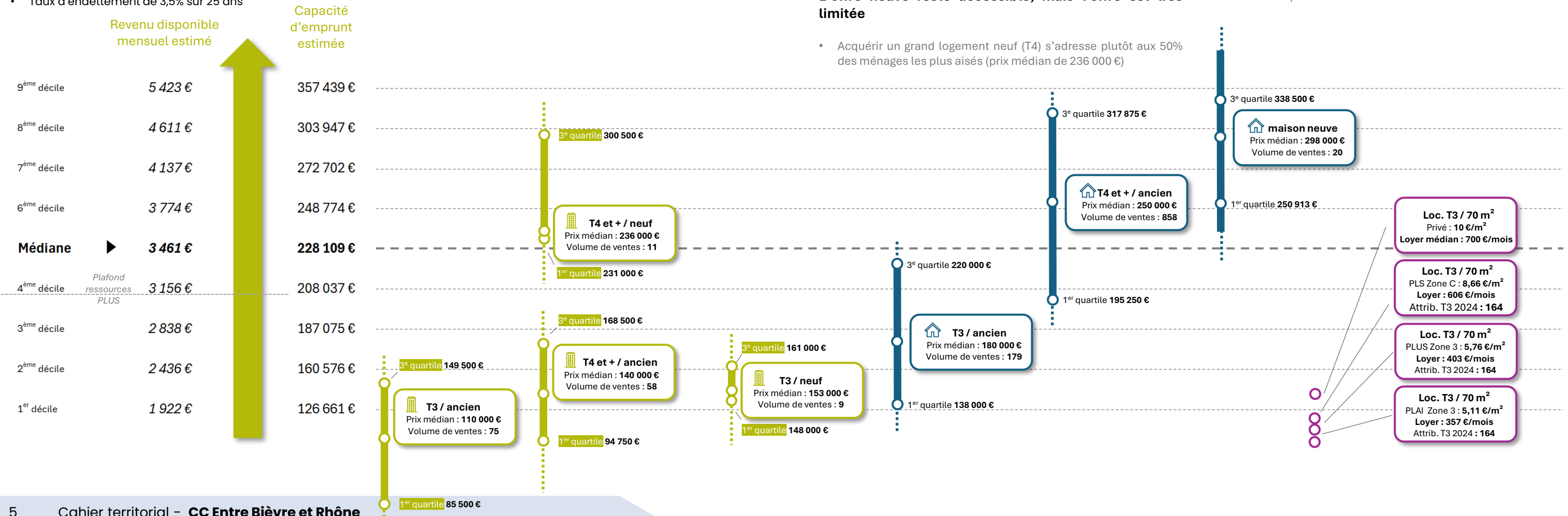
- Les logements anciens constituent une entrée de gamme pour les familles avec un enfant
- Attention toutefois, ces produits proposés dans l'ancien peuvent nécessiter des travaux ce qui peut contraindre les capacités d'acquisition des ménages plus modestes
- Le segment du logement neuf reste relativement accessible, mais l'offre n'est pas développée : acheter un T3 neuf reste possible mais le logement risque de ne pas être adapté en cas d'agrandissement du ménage. Les T4 neuf sont seulement accessibles pour les 50% des ménages les plus aisés.
- Le cœur de marché du territoire (les maisons) est accessible dès lors que des travaux trop importants ne viennent pas augmenter le budget d'acquisition des ménages.
- Les segments locatifs complètent l'offre résidentielle avec une pression modérée sur le parc social.

Couple avec un enfant

Méthode

Source : Filosofi 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 ce profil de ménage, l'analyse se focalise spécifiquement sur les moyennes et grandes typologies du T3 au T4 et + ; typologies susceptibles d'accueillir une famille avec un minimum de deux chambres.

Au regard des niveaux de ressources estimées, **l'accès à la propriété des familles avec enfant semble globalement possible pour une grande majorité des ménages** de la CC Entre Bièvre et Rhône. Les différents segments de marchés couvrent la diversité des revenus estimés des ménages.

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

- En effet, les prix des appartements anciens T3 et T4 et + s'adressent aux ménages dont les revenus sont inférieurs à la médiane.
- Les volumes de ventes en logement collectif ancien restent cependant limités. En effet, l'offre du territoire s'oriente principalement vers la maison individuelle qui réduit l'offre à la vente de logements collectif.

Attention, **les logements anciens peuvent nécessiter des travaux ; ce budget supplémentaire peut exclure 25% des ménages pour un T3 et jusqu'à 40% des ménages pour un T4**

- Avec un prix médian d'un appartement T3 dans l'ancien de 110 000 € pour une surface moyenne de 70 m². Si une rénovation globale de l'ordre de 1 000 €/m² est nécessaire il faudrait ajouter une enveloppe budgétaire de 80 000 € pour la rénovation du logement ; soit un budget total pouvant atteindre 180 000 € ; ce qui exclut 30% des ménages de l'acquisition.
- Appliqué à un T4 de 140 000 € pour 89 m² il serait nécessaire d'augmenter le budget jusqu'à 229 000 € ce qui exclu 40% des ménages de l'acquisition.

L'offre neuve reste accessible, mais l'offre est très limitée

- Acquérir un grand logement neuf (T4) s'adresse plutôt aux 50% des ménages les plus aisés (prix médian de 236 000 €)

- Les T3 restent accessibles à la majorité des ménages (prix médian de 153 000 €), mais ils proposent moins d'espaces pour une famille et ne permettent pas au ménage de s'agrandir.
- La production résidentielle dans le neuf reste un petit marché (moins de 20 logements en T3-T4 et + au cours des trois dernières années).

Les maisons restent accessibles dès lors que les logements ne nécessitent pas ou peu de travaux.

- Les maisons constituent le cœur de marché du territoire avec des volumes de transactions importants.
- Le prix médian pour une maison ancienne T4 et + est de 250 000 € et la diversité de l'offre permet de s'adresser à 70% des ménages (hors budget travaux).
- Les petites maisons sont plus accessibles avec un prix médian de 180 000 €. Les prix affichés s'adressent à l'ensemble des ménages, mais les potentiels travaux de rénovation viennent réduire la capacité d'achat des ménages. Le budget peut aller jusqu'à 250 000 € ce qui exclut 30% des ménages de l'acquisition.

Au regard des niveaux de ressources estimées, **les marchés du locatif privé et social restent des solutions à privilégier pour les ménages les plus modestes.**

- Les loyers estimés en locatif privé sont financièrement accessibles à la majorité des couples avec un enfant. Le locatif privé s'adresse ainsi aux ménages pour lesquels l'accession est plus aléatoire. (L'offre en accession, se limite aux marchés de l'ancien potentiellement concernés par des travaux de rénovation).
- La structuration du parc social, composé à 42,9% de T3 et 34,9% de T4 et + pourrait répondre aux besoins des familles. Comparativement aux personnes seules, la pression de la demande des familles avec un enfant est modérée ; 2,7 demandes pour une attribution en 2023.

A retenir

- Les appartements anciens en T4 et plus affichent des niveaux de prix plutôt accessibles pour les familles nombreuses, mais les surfaces (87-89m²) sont petites pour accueillir un ménage de 5 personnes.
- Attention toutefois, les produits proposés dans l'ancien peuvent nécessiter des travaux ce qui peut contraindre les capacités d'acquisition des ménages plus modestes
- La cible privilégiée des familles nombreuses reste la maison individuelle : le volume de l'offre est important et les prix affichés ciblent la majorité des ménages.
- Les loyers estimés en locatif privé et social sont au même niveau que l'acquisition : en cas de difficulté d'acquisition, les ménages risquent de s'orienter vers des logements moins confortables ou de moins bonne qualité.

Les familles nombreuses représentent 5% des familles. Elles ne sont pas fortement représentées mais peuvent être concernées par des difficultés d'accès à un logement adapté à leurs besoins : rapport surface nécessaire / coût d'achat, de location.

Pour ce profil de ménage, l'analyse se focalise spécifiquement sur les logements familiaux : T4 et T5 ; typologies susceptibles d'accueillir une famille nombreuse.

Au regard des hypothèses retenues, **les appartements anciens ou neufs semblent financièrement accessibles aux familles nombreuses**. Mais l'analyse est à nuancer.

D'une part, les prix affichés regroupent les T4 et les T5. Or, la typologie la plus adaptée reste le T5 qui se réfère à des niveaux de prix supérieurs à ceux affichés.

De plus, la surface moyenne des T4-T5 est de 89m² dans l'ancien et de 87m² dans le neuf. Ces surfaces, peu adaptées à un ménage de 5 personnes les orientent, de fait, vers les maisons.

Les transactions sur les trois dernières années ont concerné des biens d'une surface moyenne de 117m² pour les maisons neuves et de 137m² pour les maisons anciennes.

Avec un prix médian de 250 000 € dans l'ancien et de 298 500 € dans le neuf, **les maisons en T4 et plus sont des produits relativement accessibles**. Elles s'adressent à 70-80% des familles nombreuses.

- Les volumes de vente sont importants et 25% de l'offre en maison T4 et plus affiche des prix inférieurs à 195 250 € (accessible à 80% des familles nombreuses, sauf en cas de travaux de rénovation)
- Budgétairement, la location d'une grande typologie se situe au même niveau que l'achat d'une maison, mais l'offre locative privée d'une maison demeure un produit plus rare ce qui oriente souvent les familles nombreuses vers l'acquisition.
- En cas de difficulté d'acquisition ou de location, les familles nombreuses risquent de s'orienter vers des logements moins confortables, c'est-à-dire plus petits, ou nécessitant des travaux.

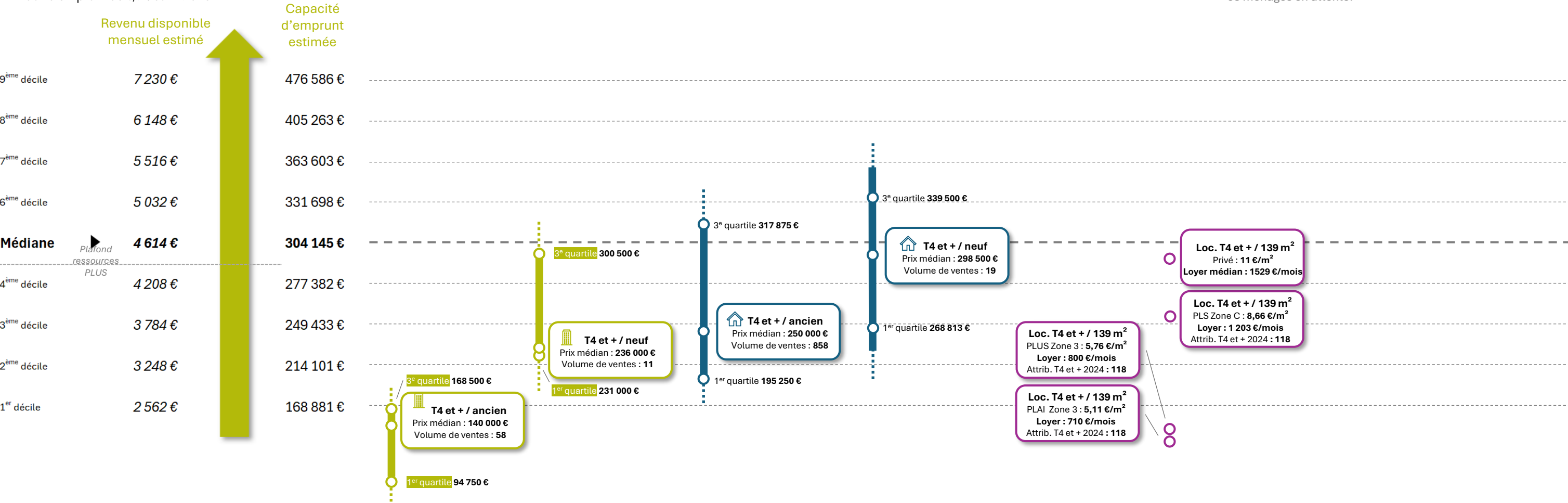
La capacité du parc social à loger des familles nombreuses est faible.

- Le parc est composé à 34,1% de T4 et plus dont 5% de T5.
- En conséquence, l'indicateur de pression de la demande est de 4,5 demandes pour une attribution. Cela représente 15 logements attribués à des familles nombreuses en 2023 pour 68 ménages en attente.

Couple avec trois enfants de moins de 14 ans

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

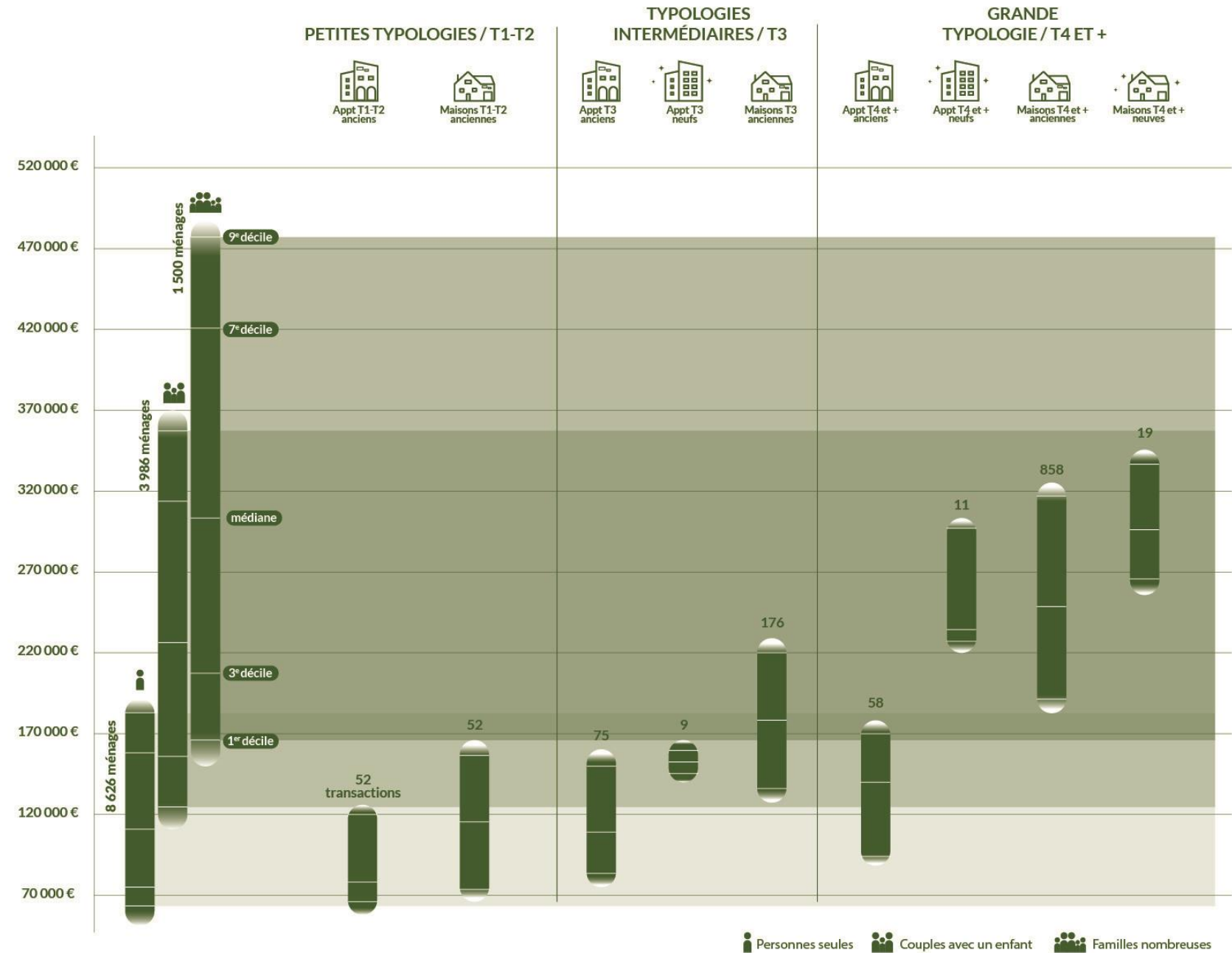


A retenir

- Près du tiers des ménages de la CC Eber sont des personnes seules et cette part progresse. Or, 78% 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).**
- 97% des transactions observées entre 2022 et 2024 concernent des logements déjà existants, très majoritairement des maisons. Ces dernières affichent des valeurs immobilières relativement accessibles (selon la typologie) mais en progression (+33% en 10 ans).
- **Les petits appartements dans l'ancien (T1-T3) ainsi que les petites maisons sont plutôt accessibles aux personnes seules** du territoire, mais il s'agit d'un petit marché avec peu de transactions observées.
- **Les logements anciens constituent une entrée de gamme pour les familles avec enfant.** Les maisons restent accessibles dès lors que d'éventuels travaux de rénovation ne viennent pas contraindre le budget des ménages.
- **De potentiels travaux de rénovation peuvent limiter les capacités des ménages à acheter leur logement** puis à le rénover. Les données disponibles estiment que 45% du parc de logement du territoire seraient classées en E, F ou G.
- **L'offre neuve collective est plutôt accessible mais peu développée** et les maisons neuves d'adressent aux ménages les plus aisés.
- **Le locatif privé et social sont des segments complémentaires** pour loger les ménages qui ne peuvent pas prétendre à l'achat de leur logement. Dans le locatif social la pression est importante, particulièrement pour les personnes seules et les familles nombreuses.
- **De manière moins prononcée que pour Vienne Condrieu Agglomération, le territoire de la CC Eber est attractif pour les ménages de l'agglomération lyonnaise qui disposent, en moyenne, de revenus plus confortables pour l'achat immobilier.** Cette attractivité peut participer à augmenter les valeurs immobilières sur le territoire.

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 de la CC Entre Bièvre et Rhône, par typologie et nature du parc de logement (individuel / collectif ; neuf et ancien).

