

# 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  
Du Pilat Rhodanien**

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 résidants.

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<sup>ème</sup> décile) divise la population en 2 groupes équivalents. Pour la CC du Pilat Rhodanien, 50% des personnes seules gagnent plus de 1 759 €/mois et 50% gagnent moins.

(2) Le 3<sup>ème</sup> décile : 30% des personnes seules gagnent moins de 1 433 €/mois, les 70% restant gagnent plus.

(3) Le 9<sup>ème</sup> décile : 10% des personnes seules gagnent plus de 2 583 €/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 :

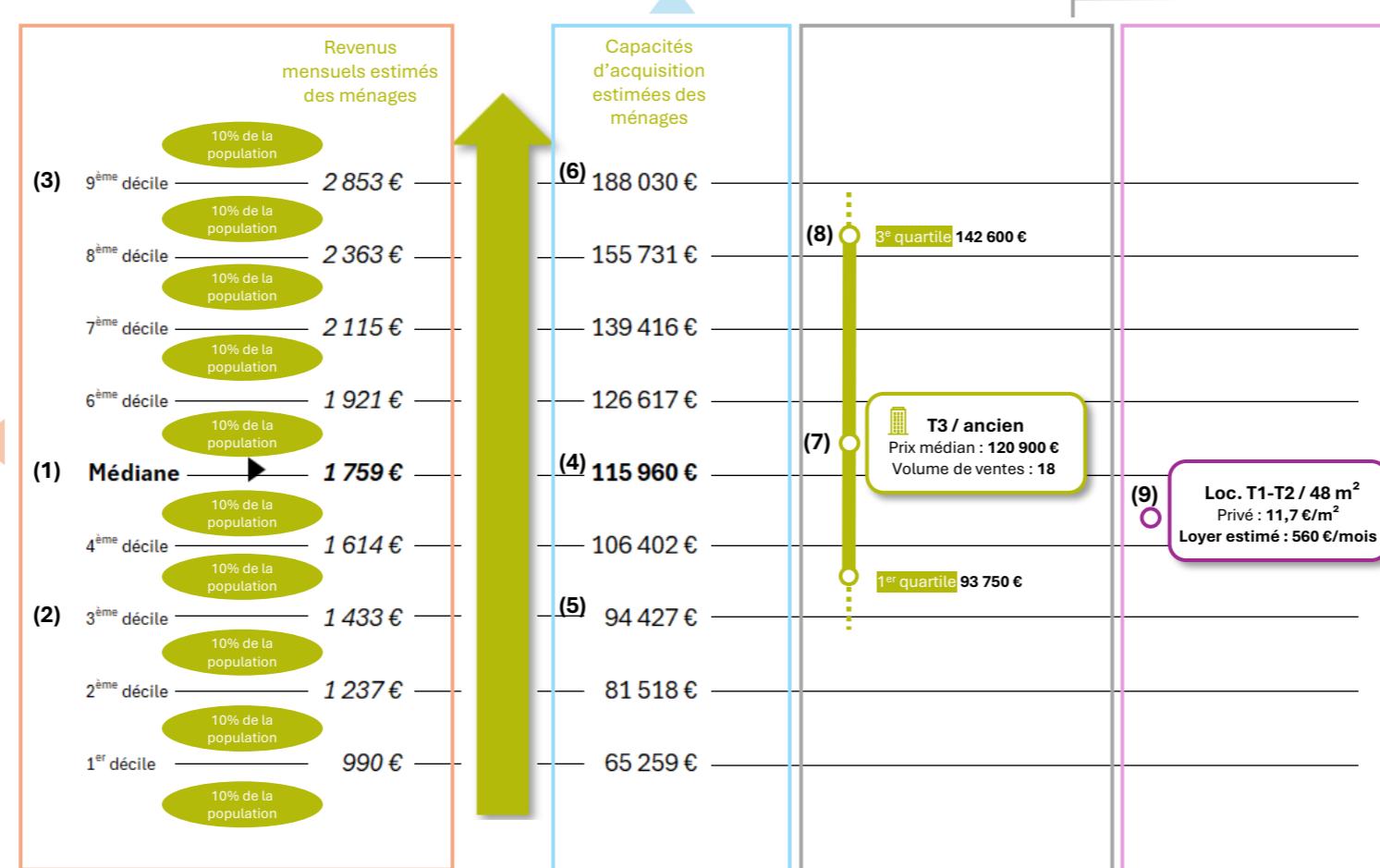
- Utilisation des revenus disponibles mensuel du ménage calculé d'après les données Filosofi
- Application d'un taux d'emprunt de 3,5%
- Simulation d'un emprunt sur 25 ans

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<sup>ème</sup> décile) divise la population en 2 groupes équivalents. Pour la CC du Pilat Rhodanien, 50% des personnes seules peuvent emprunter plus de 115 960 €, 50% des personnes seules ne peuvent pas emprunter cette somme.
- (5) Le 3<sup>ème</sup> décile : 70% des personnes seules peuvent emprunter plus de 94 427 €, 30% des personnes seules ne peuvent pas emprunter cette somme.
- (6) Le 9<sup>ème</sup> décile : 10% des personnes seules peuvent emprunter plus de 188 030 €, 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 du Pilat Rhodanien.



## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> dans le parc privé dans la CC du Pilat Rhodanien se situe autour de 17,7 €/m<sup>2</sup>. Un T1-T2 d'une surface moyenne observée de 48 m<sup>2</sup> peut être loué autour de 560 €/mois. Il est accessible aux ménages dont les revenus sont supérieurs au 4<sup>ème</sup> décile. Cela signifie qu'environ 55% 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 T3 dans l'ancien à dans la CC du Pilat Rhodanien :

- 18 transactions sont renseignées à l'échelle de du territoire
- Le prix médian est de 120 990 €, 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 du Pilat Rhodanien, un quart des transactions de T3 dans l'ancien ont pratiqués de prix inférieurs à 93 750 € par conséquent, 75% des transactions sont supérieures à ce prix
- Le troisième quartile regroupe 25% des transactions les plus chères ; dans le territoire, un quart des transactions de T3 dans l'ancien présente des prix supérieurs à 142 600 €.

L'usage des quartiles permet de présenter la diversité et l'étendue des prix pratiqués pour une même typologie de logement. Pour la CC du Pilat Rhodanien, les données pour les T3 dans l'ancien montrent une plus forte dispersion des valeurs immobilières au dessus 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 à partir du 3<sup>ème</sup> décile, soit à 70% des personnes seules du territoire.

### Exemple de lecture :

- (7) Les T3 affichent un prix médian de 120 900 €, à ce prix, les appartements sont accessibles entre les 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> déciles de revenus. Cela signifie que près de 70% des personnes seules peuvent théoriquement acheter un T3 à ce prix.

- (8) 25% des T3 ont été vendus à des prix supérieurs à 142 000 €, au regard des revenus des personnes seules du territoire, ce niveau de prix est accessible entre les 8<sup>ème</sup> et 9<sup>ème</sup> déciles de revenu. Cela signifie que seuls 15% 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	2,42 pers. par ménage	2,33 pers. par ménage	2,25 pers. par ménage
Personnes seules	27,1%	1 770	29,7% 2 089
Couple sans enfant	29,7%	1 943	30,4% 2 143
Couple avec enfant(s)	33,2%	2 169	31,7% 2 232
Famille monoparentale	8,2%	534	7,6% 533
Autre	1,9%	125	0,6% 45
Ensemble	100%	6 541	100% 7 042
			100% 7 421

#### Caractéristique du parc de logements

Source : Insee RP 2011, 2016, 2022

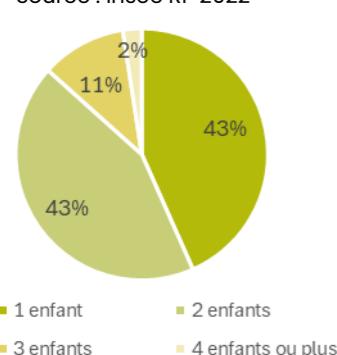
	2011	2016	2022
Maisons	83,4%	6 510	83,2% 6 950
Appartements	15,4%	1 201	15,6% 1 306
T1	1,7%	114	1,8% 127
T2	5,7%	373	4,9% 347
T3	15,9%	1 041	15,8% 1 118
T4	31,4%	2 055	30,7% 2 165
T5	45,3%	2 962	46,8% 3 305
Ensemble	100%	6 545	100% 7 062
			100% 7 427

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

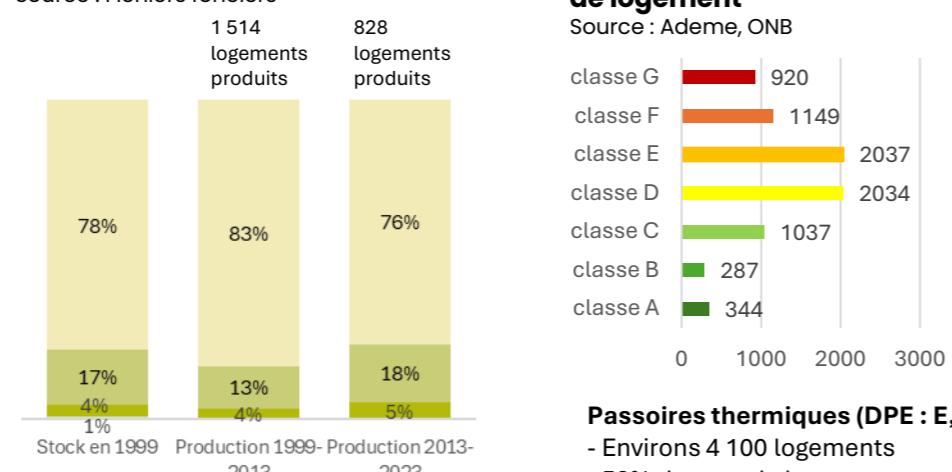
(enfants de moins de 25 ans)

Source : Insee RP 2022



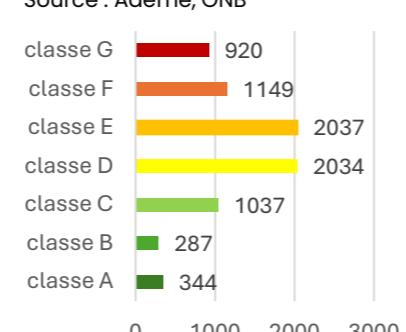
#### Forme de la production résidentielle

Source : Fichiers fonciers



#### Estimation des DPE du parc de logement

Source : Ademe, ONB



#### Passoires thermiques (DPE : E,F,G)

- Environ 4 100 logements  
- 53% du parc de logement

#### Définition

Petit collectif : de 1 à 10 appartements

Moyen collectif : de 11 à 40 appartements

Grand collectif : plus de 40 appartements

Près d'un tiers des ménages de la CC du Pilat Rhodanien est composé de personnes vivant seules. Dans un contexte de vieillissement de la population, cette part a nettement progressé depuis 10 ans (+4 points entre 2011 et 2022) ; tandis que sur la même période, les couples avec et sans enfant, ont eux diminué.

L'augmentation des personnes seules induit une évolution des besoins en logements, avec une moindre demande en logements familiaux au profit des petits logements et des logements de taille intermédiaire.

Pour autant, la composition du parc de logements a peu évolué depuis 10 ans. Les grands logements (T4 et +) représentent 77% du parc de résidence principale, en légère augmentation depuis 10 ans.

Le parc de logement de la CC du Pilat Rhodanien se caractérise par un logement individuel largement prédominant :

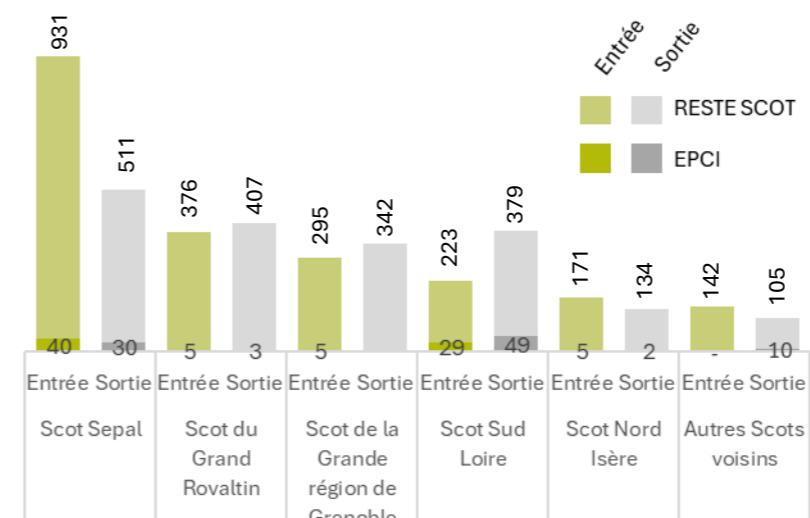
- Plus de 83% des logements présents sur le territoire sont des logements individuels;
- La part des logements individuels reste encore largement majoritaire dans la production récente (76% au cours des 10 dernières années).

### Migrations résidentielles

#### Détail des migrations en relation aux Scots voisins

(En nombre de ménages)

Source : Insee RP 2021



#### Méthode

Les migrations résidentielles fournies par l'Insee renseignent le lieu de résidence des ménages l'année d'avant. Par conséquent, le recensement 2021 indique le lieu de résidence des ménages pour l'année 2020.

#### Clé de lecture

Entre 2020 et 2021, 931 ménages ont quitté le territoire du Scot de l'agglomération lyonnaise pour habiter les Rives du Rhône. Parmi eux, 40 ont déménagé dans une commune de la CC du Pilat Rhodanien. A l'inverse, 511 ménages ont quitté les Rives du Rhône pour habiter dans l'agglomération lyonnaise. Parmi eux, 30 provenaient de la CC du Pilat Rhodanien.

Autres Scots voisins : Scot Centre Ardèche, Scot des Monts du Lyonnais, Scot de la jeune Loire, Scot de l'Ouest Lyonnais,

La CC du Pilat Rhodanien présente un solde migratoire globalement équilibré. Entre 2020 et 2021, 349 ménages se sont installés sur le territoire, et 351 en sont partis.

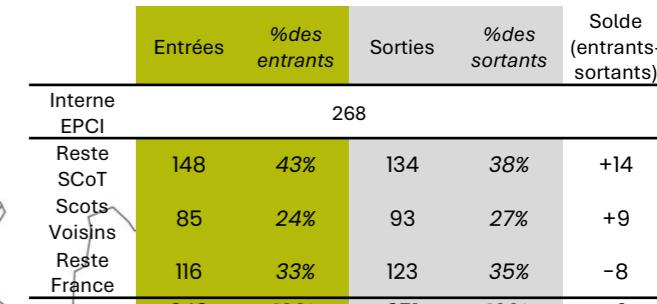
Les dynamiques résidentielles de la CC du Pilat Rhodanien s'organisent en proximité avec le territoire. La majorité des flux résidentiels s'établit au sein des Rives du Rhône : 43% des entrants viennent des autres EPCI des Rives du Rhône, 38% des sortants font le chemin inverse. A l'échelle locale, des « Scots Voisins », les échanges résidentiels s'organisent essentiellement avec Sud Loire et l'agglomération lyonnaise. Les échanges portent sur de petits volumes d'emménagements / déménagements. Globalement, les ménages quittent plutôt l'agglomération lyonnaise pour vivre dans le Pilat Rhodanien. Ils ont également davantage tendance à quitter le Pilat Rhodanien pour vivre dans une commune du Sud Loire.

A noter : 40% des migrations résidentielles concernant des ménages qui déménagent au sein de la CC du Pilat Rhodanien ; en changeant de commune ou en restant sur leur commune de résidence.

#### Détail des migrations depuis/vers l'EPCI

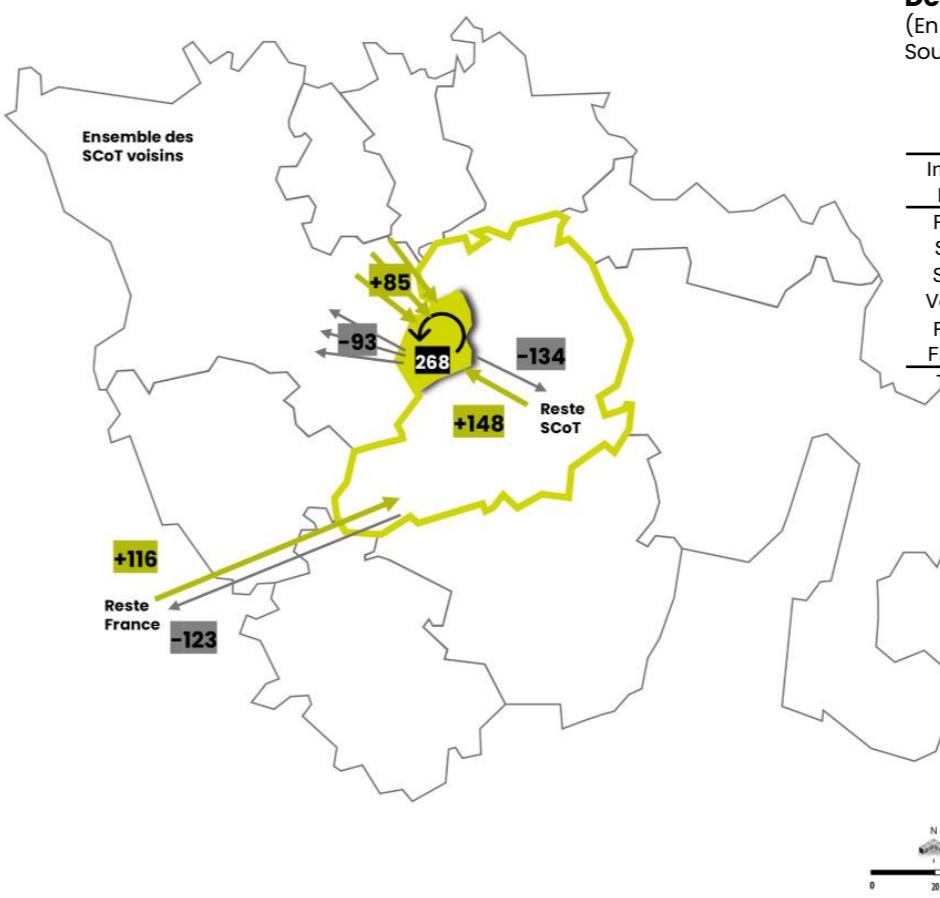
(En nombre de ménages)

Source : Insee RP 2021



#### Clé de lecture

Entre 2020 et 2021, 93 ménages ont quitté la CC du Pilat Rhodanien pour habiter dans une commune d'un Scot voisin. A l'inverse, 85 ménages ont quitté une commune d'un Scot voisin pour habiter dans la CC du Pilat Rhodanien.



## Maison ancienne

215 000 € (prix médian)

Soit 2 384 €/m<sup>2</sup>

+ 30% depuis 2012

## Appartement ancien

108 750 € (prix médian)

Soit 1 695 €/m<sup>2</sup>

+ 33% depuis 2012

## Terrain de 500 à 1000m<sup>2</sup>

75 000 € (prix médian)

Soit 140 €/m<sup>2</sup>

+ 1% depuis 2012

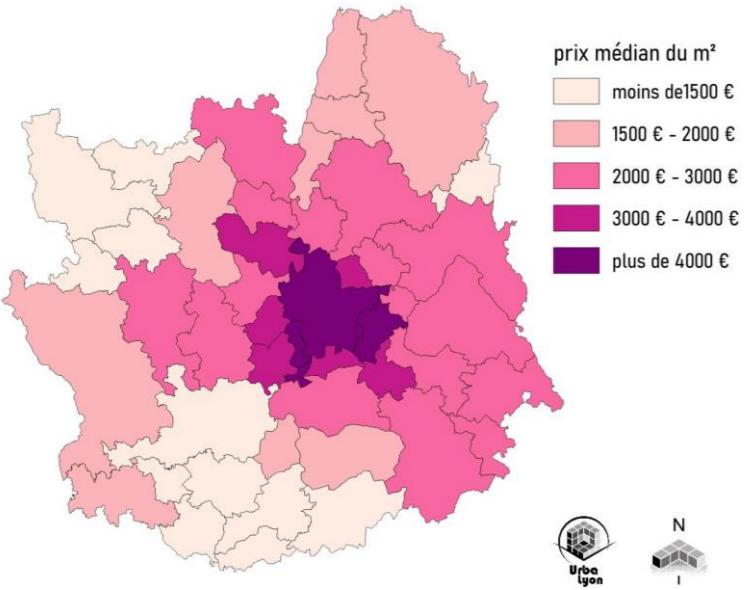
## A retenir

- Au cours des trois dernières années (2022-2024), les transactions immobilières ont essentiellement concerné des logements existants (maisons et appartements anciens représentent 86% des transactions totales).
- La production immobilière neuve (maisons ou appartements) est très peu présente.
- Pour les T1-T3, les surfaces sont plus généreuses dans le parc collectif que dans le parc en petite maison.
- Une augmentation modérée des valeurs immobilières.
  - Le prix des maisons anciennes a augmenté de 30% en 10 ans (depuis 2012).
  - Le marché du collectif a également progressé de 33%.

## Prix médian au m<sup>2</sup> pour le logement collectif

(ancien et neuf)

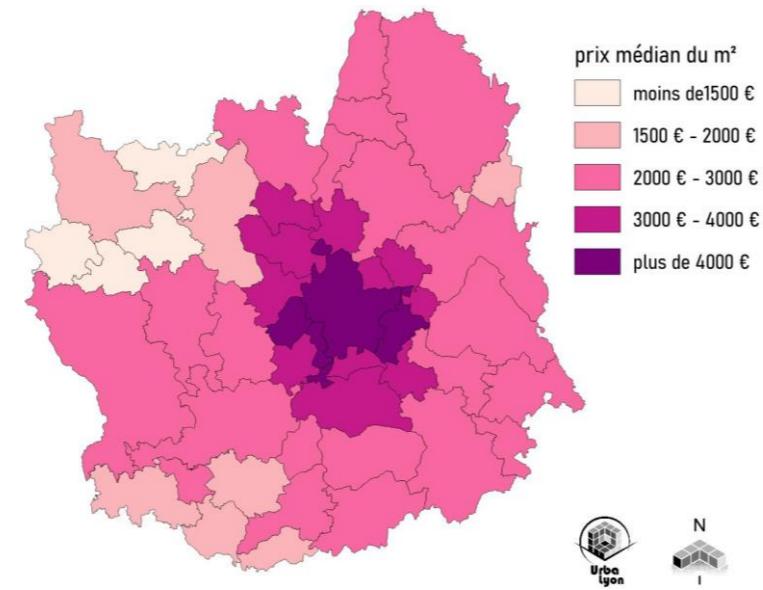
Source : DV3F, 2022, 2023, 2024



## Prix médian au m<sup>2</sup> pour le logement individuel

(ancien et neuf)

Source : DV3F, 2022, 2023, 2024



## 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 m <sup>2</sup>	volume de ventes	% évolution prix sur 10 ans	surface moyenne
<b>Maison neuve</b>	<b>ND</b>	<b>ND</b>	<b>ND</b>	<b>ND</b>	<b>4</b>	<b>ND</b>	<b>100 m<sup>2</sup></b>
T1 + T2	ND	ND	ND	ND	0	ND	ND
T3	ND	ND	ND	ND	1	ND	67 m <sup>2</sup>
T4 + T5 plus	ND	ND	ND	ND	3	ND	116 m <sup>2</sup>
<b>Maison ancienne</b>	<b>149 445 €</b>	<b>215 000 €</b>	<b>283 350 €</b>	<b>2384 €</b>	<b>303</b>	<b>30%</b>	<b>103 m<sup>2</sup></b>
T1 + T2	79 225 €	123 000 €	176 500 €	2896 €	34	58%	42 m <sup>2</sup>
T3	114 250 €	157 000 €	208 500 €	2364 €	55	33%	69 m <sup>2</sup>
T4 + T5 plus	188 000 €	251 731 €	317 275 €	2310 €	214	38%	127 m <sup>2</sup>
<b>Appartement neuf</b>	<b>ND</b>	<b>ND</b>	<b>ND</b>	<b>2488 €</b>	<b>6</b>	<b>ND</b>	<b>72 m<sup>2</sup></b>
T1 + T2	ND	ND	ND	ND	0	ND	ND
T3	ND	ND	ND	ND	4	ND	72 m <sup>2</sup>
T4 + T5 plus	ND	ND	ND	ND	2	ND	85 m <sup>2</sup>
<b>Appartement ancien</b>	<b>80 625 €</b>	<b>108 750 €</b>	<b>134 813 €</b>	<b>1695 €</b>	<b>42</b>	<b>33%</b>	<b>74 m<sup>2</sup></b>
T1 + T2	80 000 €	81 250 €	94 500 €	1727 €	18	2%	59 m <sup>2</sup>
T3	93 750 €	120 900 €	142 600 €	1681 €	18	57%	76 m <sup>2</sup>
T4 + T5 plus	ND	ND	ND	ND	6	ND	115 m <sup>2</sup>
<b>Terrain à bâtir</b>	<b>53 700 €</b>	<b>75 000 €</b>	<b>93 750 €</b>	<b>140 €</b>	<b>44</b>	<b>1%</b>	<b>1032 m<sup>2</sup></b>
moins de 500 m <sup>2</sup>	48 000 €	53 800 €	70 900 €	196 €	17	-3%	314 m <sup>2</sup>
entre 500 et 1 000 m <sup>2</sup>	78 000 €	87 500 €	98 500 €	126 €	8	17%	716 m <sup>2</sup>
plus de 1 000m <sup>2</sup>	77 000 €	96 000 €	114 000 €	94 €	17	18%	1888 m <sup>2</sup>

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

Près de 400 transactions immobilières ont été observées entre 2022 et 2024 sur la CC du Pilat Rhodanien (6% des transactions enregistrées dans les Rives du Rhône).

Les transactions se concentrent assez nettement sur le marché des maisons : 77% des transactions concernent des maisons, 12% des appartements, 11% des terrains à bâtir

**Le marché de l'ancien est dominant.** Il représente 86% des transactions immobilières.

Les données montrent un faible volume de commercialisation de maisons neuves (4 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.

Les transactions de terrains nus concernent en grande partie des grands terrains (supérieurs à 1000m<sup>2</sup> ou des petits terrains (entre 500 et 1000 m<sup>2</sup>).

A noter également la quasi-absence (6 transactions renseignées) de marché relatif aux appartements dans le neuf (absence de promotion immobilière).

Les surfaces de vente :

- Pour les T1-T2, des surfaces moyennes plus généreuses similaires pour les appartements (59 m<sup>2</sup>) que les maisons (42 m<sup>2</sup>). Les appartements anciens proposent des surfaces potentiellement convertibles en petit T3.
- Pour les T3, des surfaces moyennes de 76m<sup>2</sup> pour les appartements et 69 m<sup>2</sup> pour les maisons.
- Pour les T4 et +, 115 m<sup>2</sup> pour les appartements à 127 m<sup>2</sup> pour les maisons anciennes. Les maisons récentes construites sur le territoire proposent des surfaces plus modestes (116 m<sup>2</sup>).

**Les prix de vente ont progressé de manière modérée depuis 10 ans** comparativement aux autres territoires du Scop (2012 en année de référence). Les maisons anciennes ont progressé de 30% et le prix des appartements anciens a connu une hausse de +33%.



### A retenir

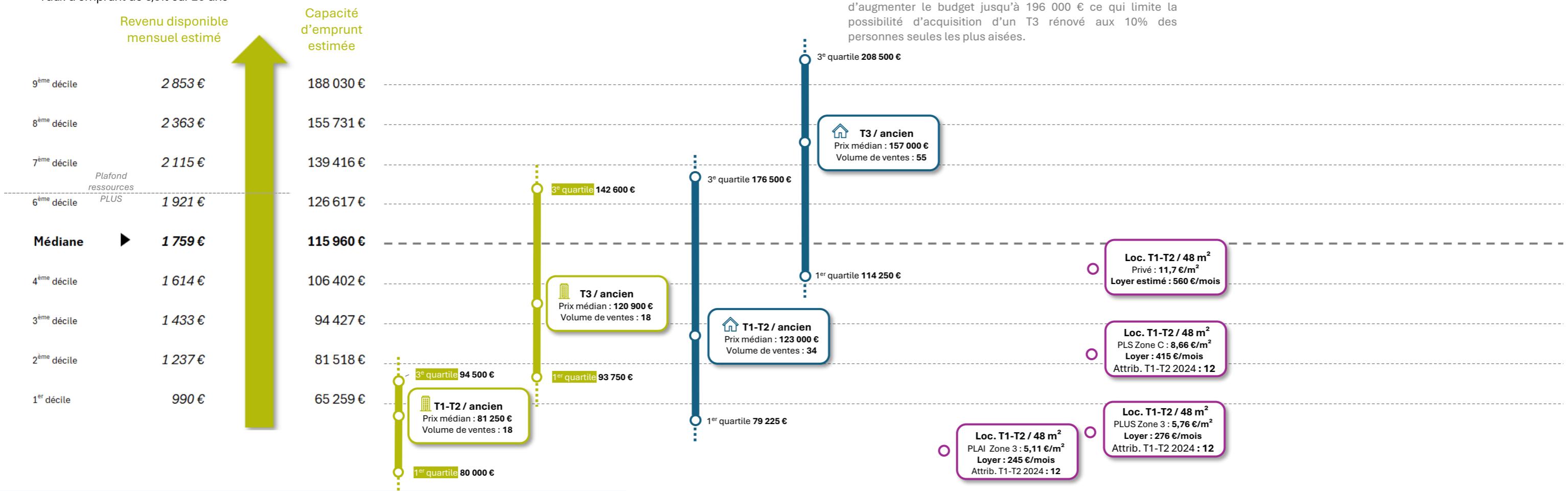
- Les petites typologies (T1-T2-T3) dans l'ancien sont globalement accessibles à la majorité des personnes seules du territoire.
- Attention toutefois, les petits logements présentent peu de perspectives pour la poursuite du parcours résidentiel du ménage et les produits proposés dans l'ancien peuvent nécessiter des travaux ce qui peut contraindre les capacités d'acquisition des ménages les plus modestes
- Le marché des maisons est financièrement accessible, mais l'offre est réduite et la nécessité de travaux vient limiter les capacités d'achat des ménages.
- L'offre nouvelle est peu présente au sein du territoire.
- L'offre locative privée et sociale sont des segments complémentaires. La tension sur le parc social est importante : 5 demandes pour une attribution. Cet indicateur repose toutefois sur un faible volume de demande et un faible volume d'attribution.

## 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 81 250 € pour les appartements T1-T2 anciens théoriquement accessible à la totalité 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**. Le volume de transactions est plutôt faible.

Avec un prix médian à 120 900 €, **les appartement T3 dans l'ancien sont également accessibles 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 : 81 250 € pour une surface moyenne de 59m<sup>2</sup>. Si une rénovation globale de l'ordre de 1 000 €/m<sup>2</sup>, est nécessaire il faudrait ajouter une enveloppe budgétaire pouvant aller jusqu'à 59 000 € pour la rénovation du logement ; soit un budget total proche de 140 000 € ce qui exclu 50% des ménages et réserve l'achat-rénovation aux ménages dont les revenus sont supérieurs à la médiane.
- Appliquée à un T3 de 120 900 € de 76m<sup>2</sup>, il serait nécessaire d'augmenter le budget jusqu'à 196 000 € ce qui limite la possibilité d'acquisition d'un T3 rénové aux 10% des personnes seules les plus aisées.

**Le marché de la maison individuelle, particulièrement structurant** pour la CC du Pilat Rhodanien (77% des transactions) **s'adresse peu aux personnes seules**.

- Les petites maisons (T1-T2) semblent accessibles, mais l'offre est réduite (34 ventes sur 3 ans). Il s'agit probablement de maisons de ville en centre ancien ; possiblement avec une nécessité de travaux qui peut augmenter le budget d'acquisition.

- Le niveau de prix des maisons T3 est plus élevé (prix médian de 157 000 €) et est accessible à 60% des personnes seules du territoire (hors budget travaux éventuel)

**Pour la moitié des personnes seules** (dont les niveaux de revenus sont inférieurs à la médiane), **le locatif privé ou social restent des marchés complémentaires à privilégier**.

- Le locatif est un segment essentiel pour les ménages ne pouvant accéder à la propriété, notamment en cas de travaux à financer.
- Le parc social est composé à 12,6% de T1-T2 et à 42% de T3. Cette structuration du parc social renforce l'offre du territoire en petite et moyenne typologie et contribue à répondre aux besoins des personnes seules. Mais la pression de la demande est importante : 5 demandes pour une attribution en 2023 (seulement 15 attributions d'un logement social à des personnes seules en 2023).



### A retenir

- Les logements anciens (maisons et appartements) 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.
- L'offre locative privée affiche des niveaux de loyers peu élevés, proches du segment PLS du parc social. Sur ce segment, le parc privé peut faire fonction de parc social.
- La pression de la demande pour les familles avec un enfant est assez faible.

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.

Le locatif privé ou social restent des marchés complémentaires à privilégier si la rénovation des logements augmente trop significativement le budget nécessaire à l'acquisition.

Les données montrent que **le parc privé peut faire fonction de parc social (notamment sur le segment PLS)** :

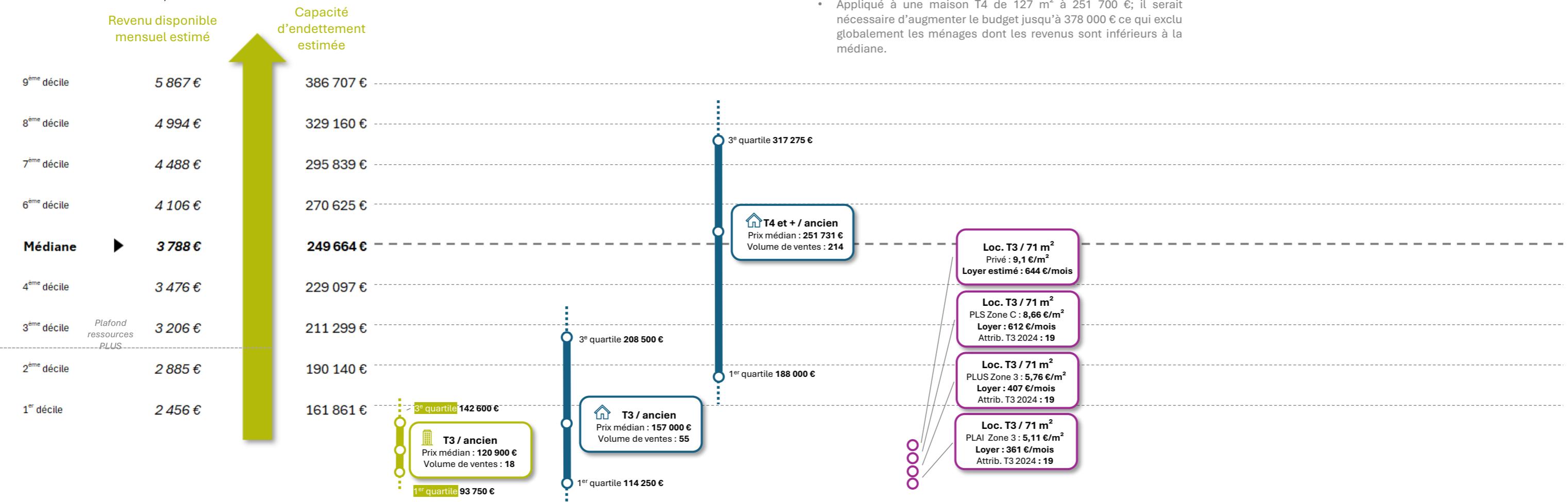
- Les loyers pratiqués dans le parc privé sont assez proches du segment social, notamment les logements PLS. Cela peut induire une concurrence entre ces segments de parc. Le parc privé peut faire fonction de parc social sur ce segment.
- La pression de la demande sur le logement social est plutôt faible pour les couples avec un enfant : 2 demandes pour une attribution en 2023, avec seulement 2 demandes satisfaites.

## 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





### A retenir

- Les appartements anciens en T4 et plus affichent des niveaux de prix plutôt accessibles pour les familles nombreuses.
- Attention toutefois, les produits proposés dans l'ancien peuvent nécessiter des travaux ce qui peut exclure 45% des ménages de l'acquisition.
- La demande de logement social des familles nombreuses est assez faible sur le territoire.

Les familles nombreuses représentent 3,7% 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 réfèrent à des niveaux de prix supérieurs à ceux affichés.

Avec un prix médian de 251 700 € dans l'ancien **les maisons en T4 et plus sont des produits relativement accessibles**. Elles s'adressent à l'ensemble des familles nombreuses

- Pour une maison T4 de 127 m<sup>2</sup> à 251 700 €, il serait nécessaire d'augmenter le budget jusqu'à 378 000 € ce qui exclu globalement 45% des familles nombreuses de l'acquisition.

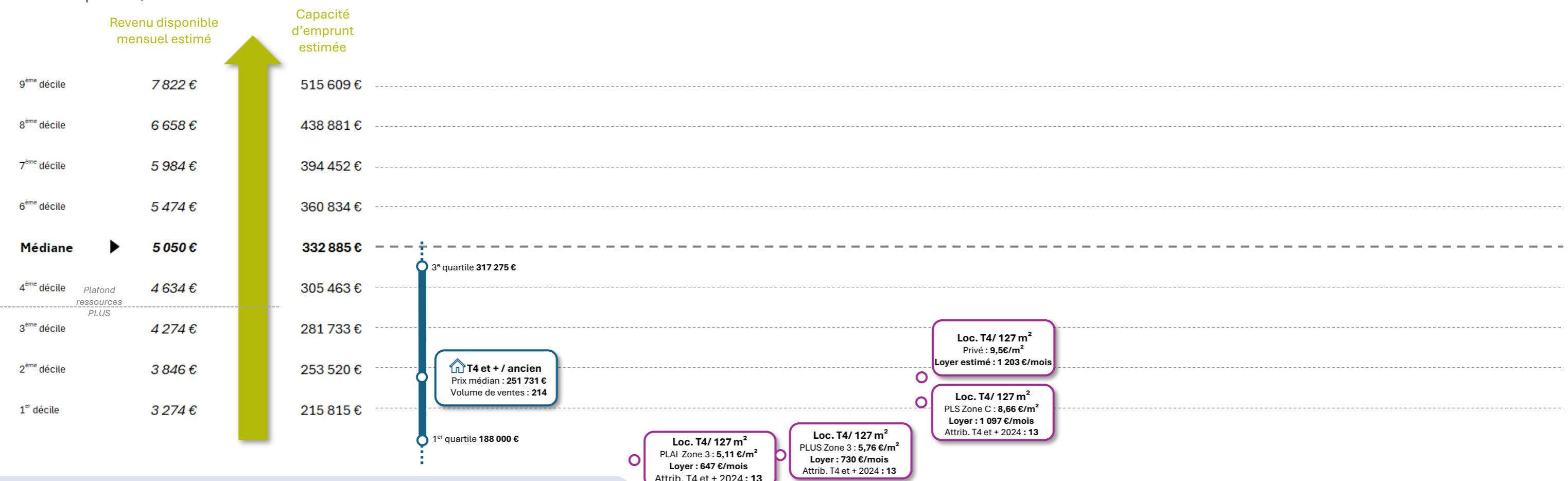
**La capacité du parc social à loger des familles nombreuses est faible, mais la pression de la demande est peu élevée**

- Le parc est composé à 45,4% de T4 et plus dont 7% de T5. A l'échelle du territoire, le volume de T5 et plus dans le parc social est de 35 logements.
- Néanmoins, la demande reste faible. En 2023, peu de familles nombreuses étaient demandeuses d'un logement social sur le territoire (2 demandes).

## Couple avec trois enfants de moins de 14 ans

### Méthode

- 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

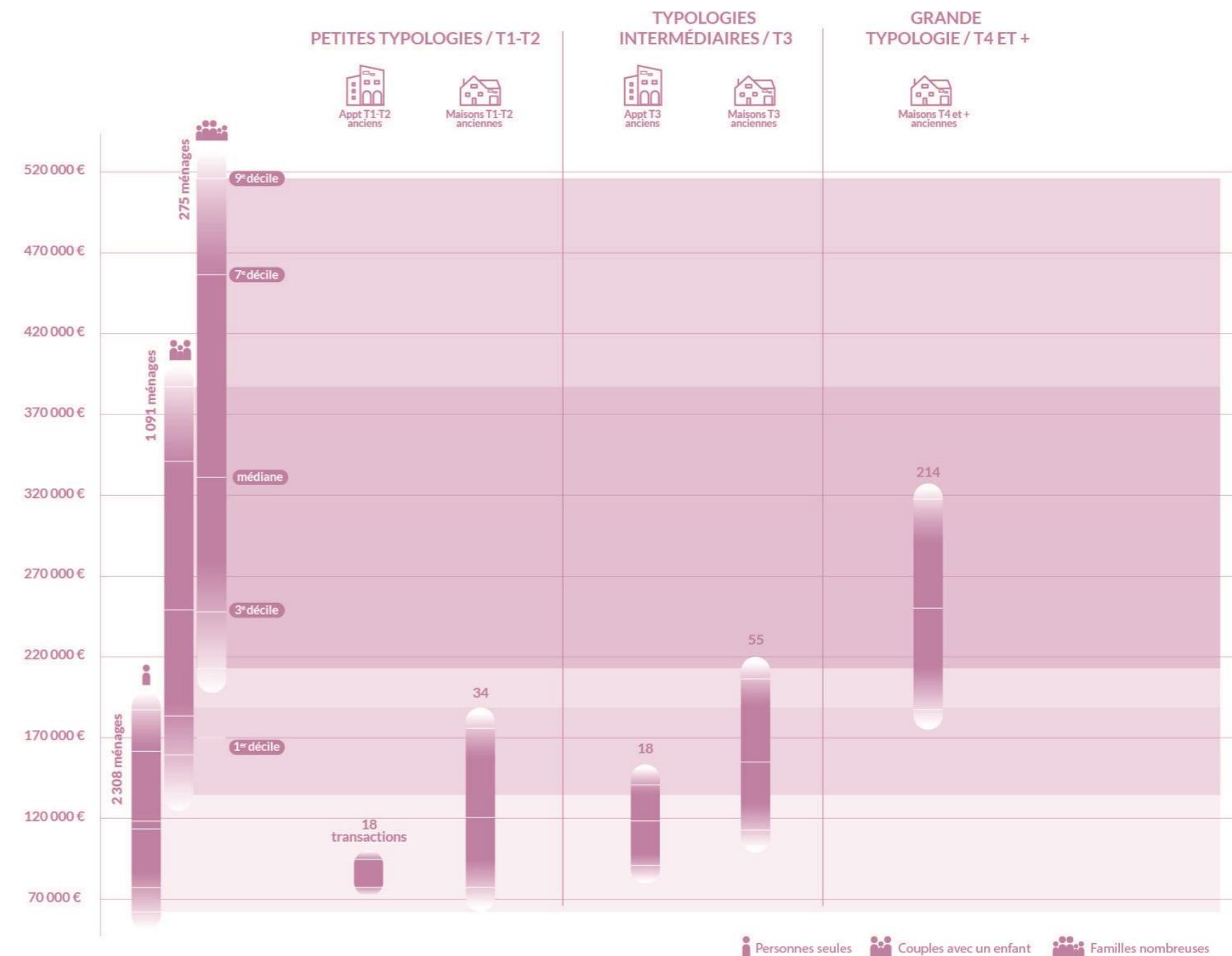


**A retenir**

- Près du tiers des ménages de la CC du Pilat Rhodanien sont des personnes seules et cette part progresse. Or, 77% 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).**
- 86% des transactions observées entre 2022 et 2024 concernent des logements déjà existants, très majoritairement des maisons.
- Les petits appartements dans l'ancien (T1-T2) 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 53% du parc de logement du territoire seraient classées en E, F ou G.
- Le locatif privé et social sont des segments complémentaires** à l'accession à la propriété, surtout si les travaux de rénovation augmentent significativement le budget nécessaire à l'achat de son logement.

**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 du Pilat Rhodanien, par typologie et nature du parc de logement (individuel / collectif ; neuf et ancien).

