

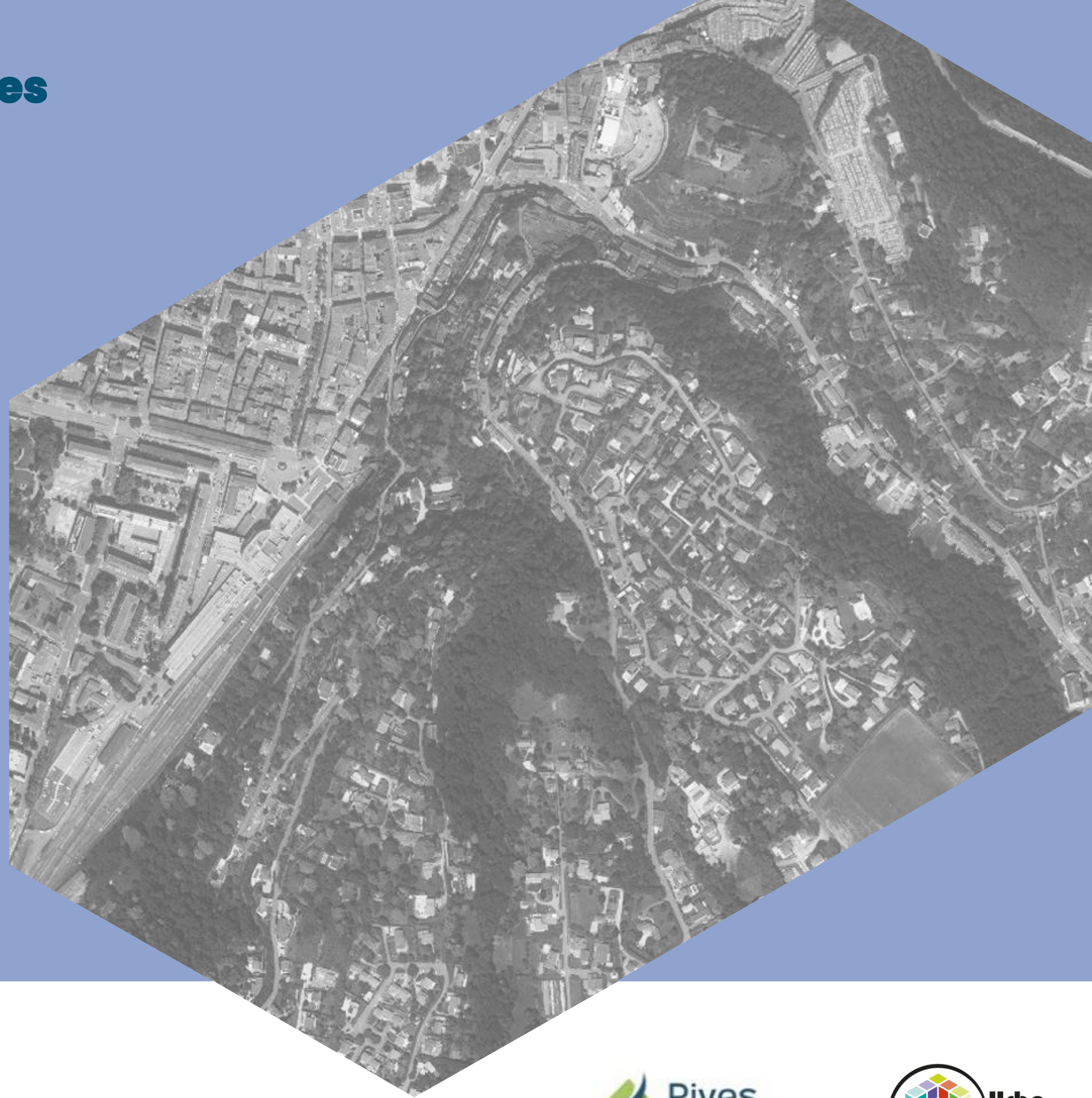
# Les marchés immobiliers des Rives du Rhône :

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

*Cahier territorial*

**Communauté de Communes  
De Porte de DrômArdèche**

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<sup>ème</sup> décile) divise la population en 2 groupes équivalents. Pour la CC de Porte de DrômArdèche, 50% des personnes seules gagnent plus de 1 646 €/mois et 50% gagnent moins.
- (2) Le 3<sup>ème</sup> décile : 30% des personnes seules gagnent moins de 1 328 €/mois, les 70% restant gagnent plus.
- (3) Le 9<sup>ème</sup> décile : 10% des personnes seules gagnent plus de 2 588 €/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

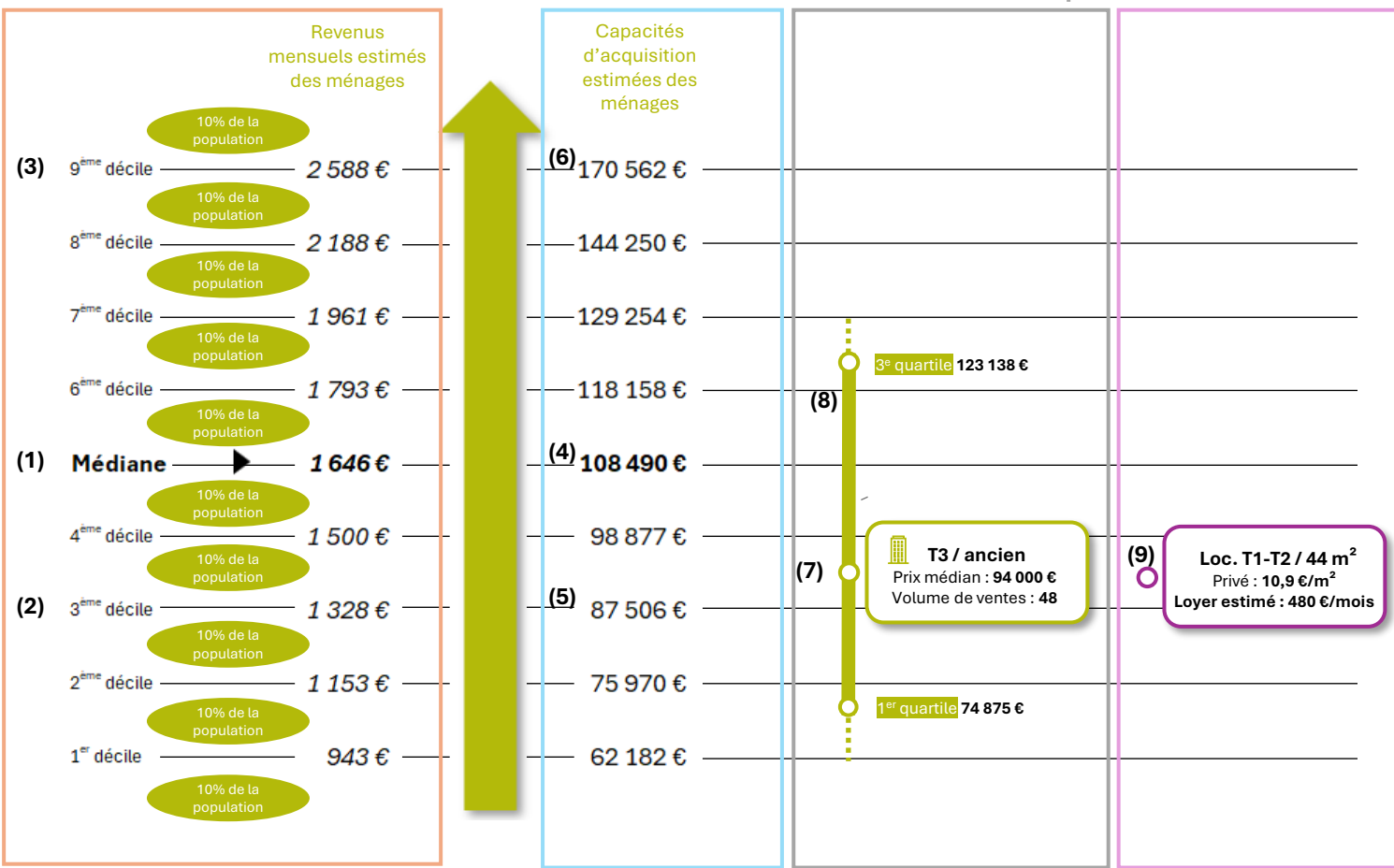
Les capacités d'acquisition des ménages sont calculées pour chaque profil et chaque EPCI du Scot des Rives du Rhône selon les hypothèses suivantes :

- 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 de Porte de DrômArdèche, 50% des personnes seules peuvent emprunter plus de 108 490 €, 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 87 506 €, 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 170 562 €, 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 de Porte de DrômArdèche.



## 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 de Porte de DrômArdèche se situe autour de 10,9 €/m². Un T3 d'une surface moyenne observée de 44 m² peut être loué autour de 480 €/mois. Il est accessible aux ménages dont les revenus sont supérieurs au 3<sup>e</sup> décile. Cela signifie que 60-65% 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 de Porte de DrômArdèche :

- 48 transactions sont renseignées à l'échelle de du territoire
- Le prix médian est de 94 000 €, 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 de Porte de DrômArdèche, un quart des transactions de T3 dans l'ancien ont pratiqués de prix inférieurs à 74 875 € 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 123 128 €.

L'usage des quartiles permet de présenter la diversité et l'étendue des prix pratiqués pour une même typologie de logement. Pour la CC de Porte de DrômArdèche, 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 aux personnes seules du territoire.

### Exemple de lecture :

- (7) Les T3 affichent un prix médian de 94 000 €, 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 60-65% des personnes seules peuvent théoriquement acheter un T3 à ce prix.
- (8) 25% des T3 ont été vendus à des prix supérieurs à 123 000 €, au regard des revenus des personnes seules du territoire, ce niveau de prix est accessible entre les 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> déciles de revenu. Cela signifie que plus de 30-35% 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	2,40 pers. par ménage		2,36 pers. par ménage		2,29 pers. par ménage	
Personnes seules	28,8%	5 242	30,8%	5 963	33,1%	6 830
Couple sans enfant	30,4%	5 527	28,8%	5 564	28,1%	5 802
Couple avec enfant(s)	30,9%	5 620	30,2%	5 850	28,1%	5 805
Famille monoparentale	8,2%	1 489	8,8%	1 699	9,6%	1 975
Autre	1,8%	330	1,4%	263	1,1%	228
Ensemble	100%	18 208	100%	19 339	100%	20 640

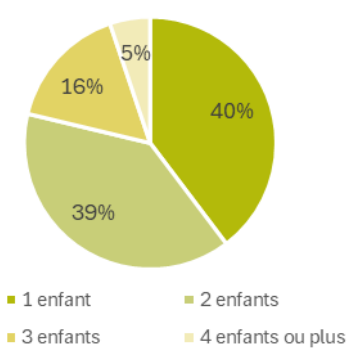
Caractéristique du parc de logements

Source : Insee RP 2011, 2016, 2022

	2011		2016		2022	
Maisons	76,3%	15 886	76,3%	17 098	76,4%	18 026
Appartements	23,1%	4 808	23,3%	5 232	22,9%	5 391
T1	1,3%	230	1,1%	217	1,1%	228
T2	6,0%	1 098	5,8%	1 122	5,7%	1 185
T3	16,4%	2 993	15,7%	3 044	16,5%	3 400
T4	31,2%	5 686	30,6%	5 926	29,9%	6 186
T5	45,1%	8 231	46,7%	9 033	46,8%	9 659
Ensemble	100%	18 238	100%	19 342	100%	20 658

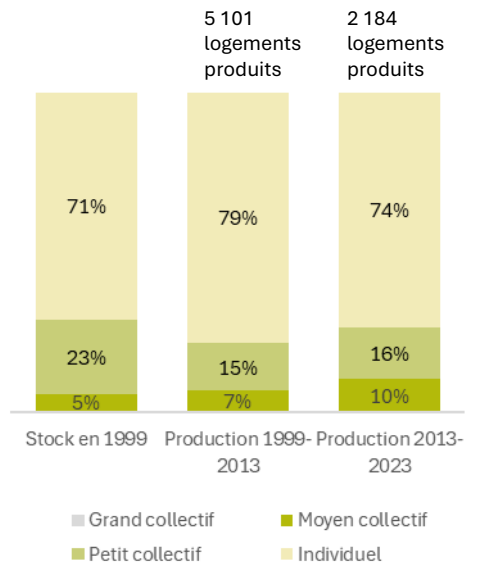
La distinction Maisons / Appartements concerne l'ensemble du parc de logement. La déclinaison par typologie est uniquement renseignée pour les résidences principales (hors logements vacants et résidences secondaires).

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

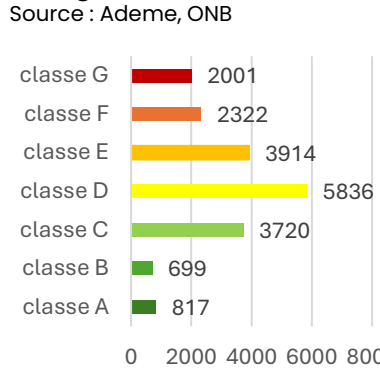


**Définition**  
**Petit collectif** : de 1 à 10 appartements  
**Moyen collectif** : de 11 à 40 appartements  
**Grand collectif** : plus de 40 appartements

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 8 200 logements  
- 43% du parc de logement

Un tiers des ménages de la CC Porte de DromArdèche est **composé de personnes vivant seules**. Dans un contexte de vieillissement de la population, cette part a nettement progressé depuis 10 ans (+4,3 points entre 2011 et 2022) ; tandis que sur la même période, **les couples avec et sans enfant**, ont eux **diminué** et ne représentent plus que 28% chacun.

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. On observe même une **légère diminution de la proportion des petits logements T1/T2 au profit des grands logements familiaux** qui ont cru de 1,7 point.

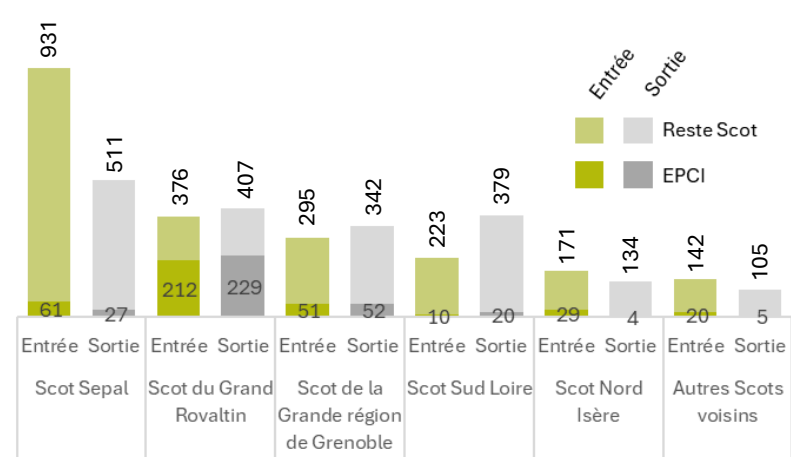
Le parc de logement de la CC Porte de DromArdèche se caractérise par un **logement individuel largement prédominant** :

- Plus de 75% des logements présents sur le territoire sont des logements individuels;
- 74% des logements produits sur les 10 dernières années l'ont été sous une forme individuelle.

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 dans les Rives du Rhône. Parmi eux, 61 ont déménagé dans une commune de la CC de Porte de DrômArdèche.  
A l'inverse, 511 ménages ont quitté les Rives du Rhône pour habiter dans l'agglomération lyonnaise. Parmi eux, 27 provenaient de la CC de Porte de DrômArdèche.

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

La CC Porte de DrômArdèche est un territoire attractif qui présente **un solde migratoire globalement positif** (+ 140 ménages). Entre 2020 et 2021, 980 ménages se sont installés sur le territoire, et 839 en sont partis.

A l'échelle « locale » des territoires de SCoT voisins, les données montrent que **la CC Porte de DrômArdèche est influencée par les dynamiques résidentielles du Grand Rovaltin** qui comprend l'agglomération de Valence. 39% des flux entrants proviennent des territoires de Scot limitrophes (381 emménagements) dont plus de la moitié proviennent du Grand Rovaltin. De la même façon, 40% des flux sortants sont à destination des territoires de Scot voisins (338 déménagements), dont plus de deux tiers sont à destination du Grand Rovaltin.

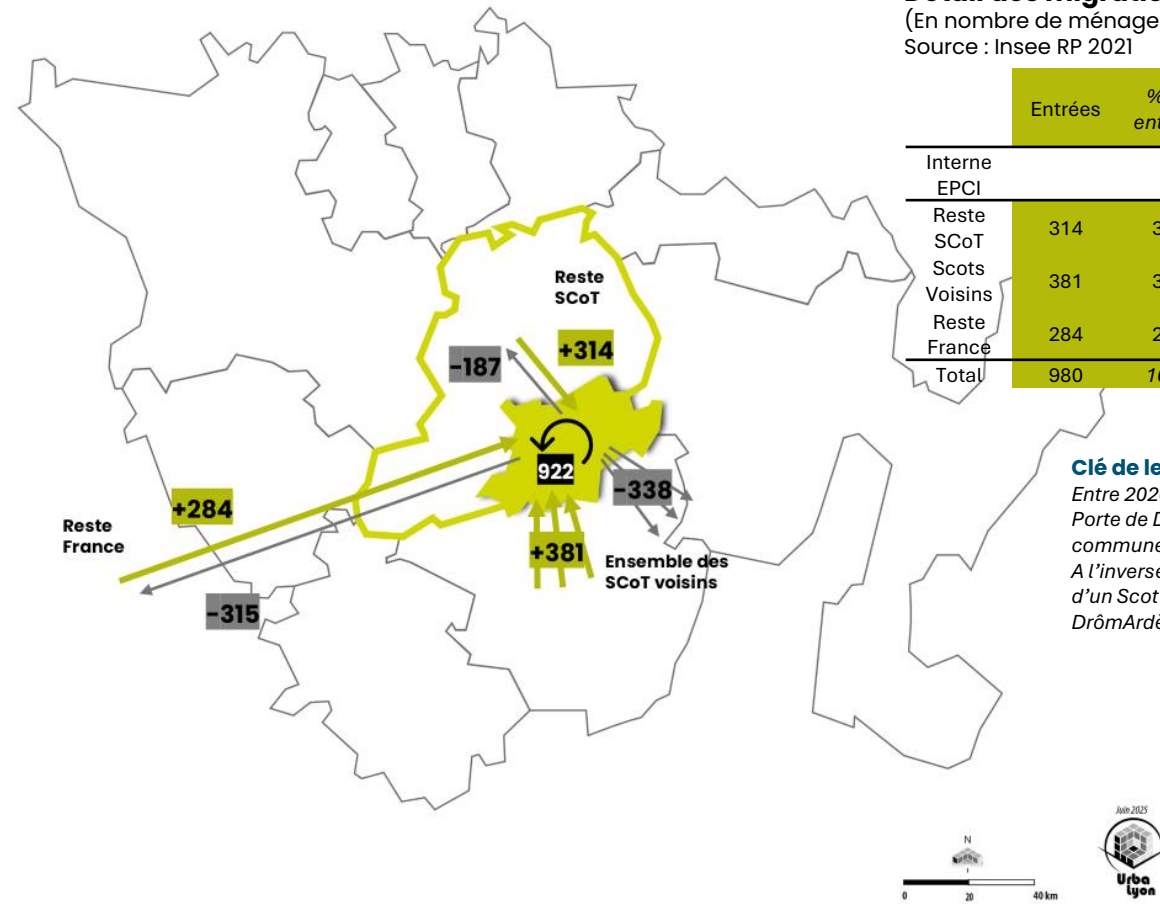
Détail des migrations depuis/vers l'EPCI

(En nombre de ménages)  
Source : Insee RP 2021

	Entrées	%des entrants	Sorties	%des sortants	Solde (entrants-sortants)
Interne EPCI	922				
Reste SCoT	314	32%	187	22%	128
Scots Voisins	381	39%	338	40%	44
Reste France	284	29%	315	38%	-31
Total	980	100%	839	100%	+26

Clé de lecture

Entre 2020 et 2021, 338 ménages ont quitté la CC de Porte de DrômArdèche pour habiter dans une commune d'un Scot voisin.  
A l'inverse, 381 ménages ont quitté une commune d'un Scot voisin pour habiter dans la CC de Porte de DrômArdèche.



Un tiers des migrations résidentielles s'organisent avec le reste du territoire des Rives du Rhône. Le gain migratoire observé à cette échelle montre également l'attractivité du territoire puisqu'entre 2020 et 2021, 314 ménages ont quitté un des autres EPCI des Rives du Rhône pour habiter dans la CC de Porte de DrômArdèche, contre 187 ménages ayant fait la démarche inverse.

A noter que plus de la moitié des migrations résidentielles (1 902) concernant des ménages qui déménagent au sein de l'EPCI ; en changeant de commune ou en restant sur leur commune de résidence.

Maison neuve

237 000 € (prix médian)

Soit 2 276 €/m²

+ 47% depuis 2012

Maison ancienne

200 000 € (prix médian)

Soit 2 117 €/m²

+ 33% depuis 2012

Appartement ancien

87 500 € (prix médian)

Soit 1 454 €/m²

+ 25% depuis 2012

Terrain de 500 à 1 000 m²

70 000 € (prix médian)

Soit 152 €/m²

+ 17% depuis 2012

A retenir

- 17% des transactions observées dans les Rives du Rhône ont été enregistrées dans la CC de Porte de DrômArdèche.
- Au cours des trois dernières années (2022-2024), les transactions immobilières ont essentiellement concerné des logements existants (maisons et appartements anciens représentent 84% des transactions totales).
- L’offre neuve est peu développée (absence de promotion immobilière).
- Une augmentation généralisée des valeurs immobilières.
  - Le prix des maisons neuves a augmenté de 47% en 10 ans (depuis 2012) et de 33% pour les maisons anciennes.
  - Le marché du collectif a également progressé sans atteindre la forte hausse observée pour les maisons (25%).

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	147 000 €	237 000 €	296 000 €	2276 €	21	47%	108 m²
T1 + T2	ND	ND	ND	ND	0	ND	ND
T3	ND	ND	ND	ND	5	ND	71 m²
T4 + T5 plus	228 700 €	276 500 €	303 188 €	2276 €	16	71%	113 m²
Maison ancienne	144 500 €	200 000 €	255 000 €	2117 €	791	33%	109 m²
T1 + T2	59 720 €	85 000 €	127 300 €	2125 €	49	3%	45 m²
T3	100 000 €	140 000 €	177 000 €	2076 €	113	17%	69 m²
T4 + T5 plus	170 000 €	215 000 €	265 900 €	2105 €	629	31%	132 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	59 000 €	87 500 €	125 505 €	1454 €	108	25%	67 m²
T1 + T2	41 950 €	53 000 €	67 762 €	1411 €	35	16%	44 m²
T3	74 875 €	94 000 €	123 138 €	1467 €	48	29%	72 m²
T4 + T5 plus	94 000 €	130 000 €	154 600 €	1441 €	25	48%	89 m²
Terrain à bâtir	56 074 €	67 606 €	90 853 €	128 €	152	22%	1631 m²
moins de 500 m²	52 250 €	56 846 €	62 073 €	165 €	35	26%	382 m²
entre 500 et 1 000 m²	60 900 €	70 000 €	91 265 €	152 €	71	17%	694 m²
plus de 1 000m²	52 555 €	81 500 €	110 000 €	64 €	46	23%	3875 m²

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

Plus de **1 070 transactions immobilières** ont été observées entre 2022 et 2024 sur la CC de Porte de DrômArdèche (17% des transactions enregistrées dans les Rives du Rhône).

Les transactions se concentrent assez nettement sur le marché des maisons : 76% des transactions concernent des maisons, 10% des appartements et 14% des terrains à bâtir

**Le marché de l’ancien est dominant.** Il représente 84% des transactions immobilières.

Les données montrent **un faible volume de commercialisation de maisons neuves** (21 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 terrains d’une surface comprises entre 500 et 1000m² (47% des transactions des terrains à bâtir). Le reste des transactions se répartit de façon relativement équilibrée entre les grandes parcelles (30 des transactions de terrains à bâtir) et les petites parcelles (23% des transactions de terrain à bâtir).

A noter également l’absence de marché relatif aux appartements dans le neuf (absence de promotion immobilière).

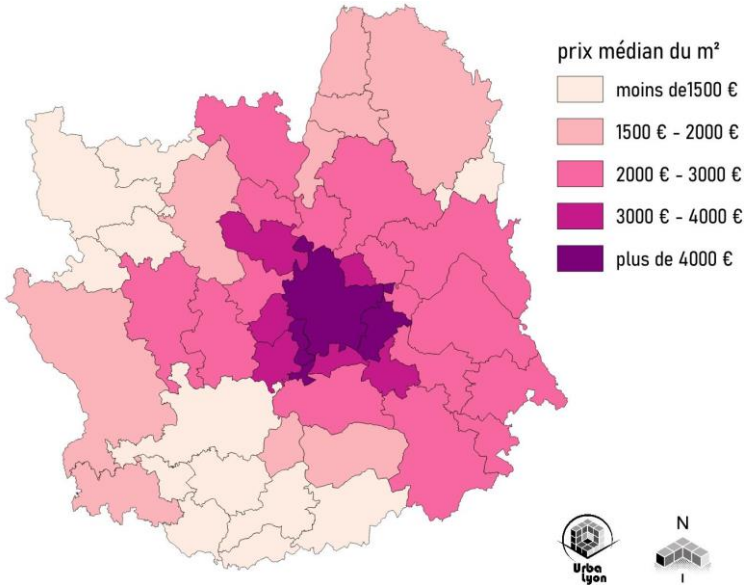
Les surfaces de vente :

- Pour les T1-T2, des surfaces moyennes similaires pour les appartements (44m²) et les maisons (45m²)
- Pour les T3, des surfaces moyennes de 72m² pour les appartements et 69m² pour les maisons
- Pour les T4 et + : de 89 m² pour les appartements à 132 m² pour les maisons anciennes. Les maisons récentes construites sur le territoire proposent des surfaces plus modestes (113 m²).

**Les prix de vente ont progressé de manière modérée depuis 10 ans** comparativement aux autres territoires du Scot (2012 en année de référence). Les maisons anciennes ont progressé de 33%; contre 47% pour les maisons neuves. Le prix des appartements anciens a connu une hausse (+25%) avec des variations importantes selon la taille des appartements (+48% pour les T4 et + ; et +16% pour les T1-T2).

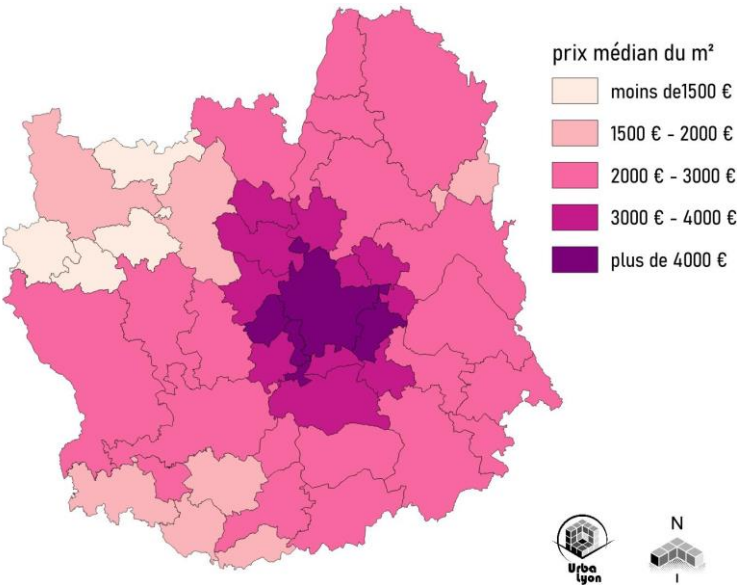
Prix médian au m² pour le logement collectif (ancien et neuf)

Source : DV3F, 2022, 2023, 2024



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

Source : DV3F, 2022, 2023, 2024





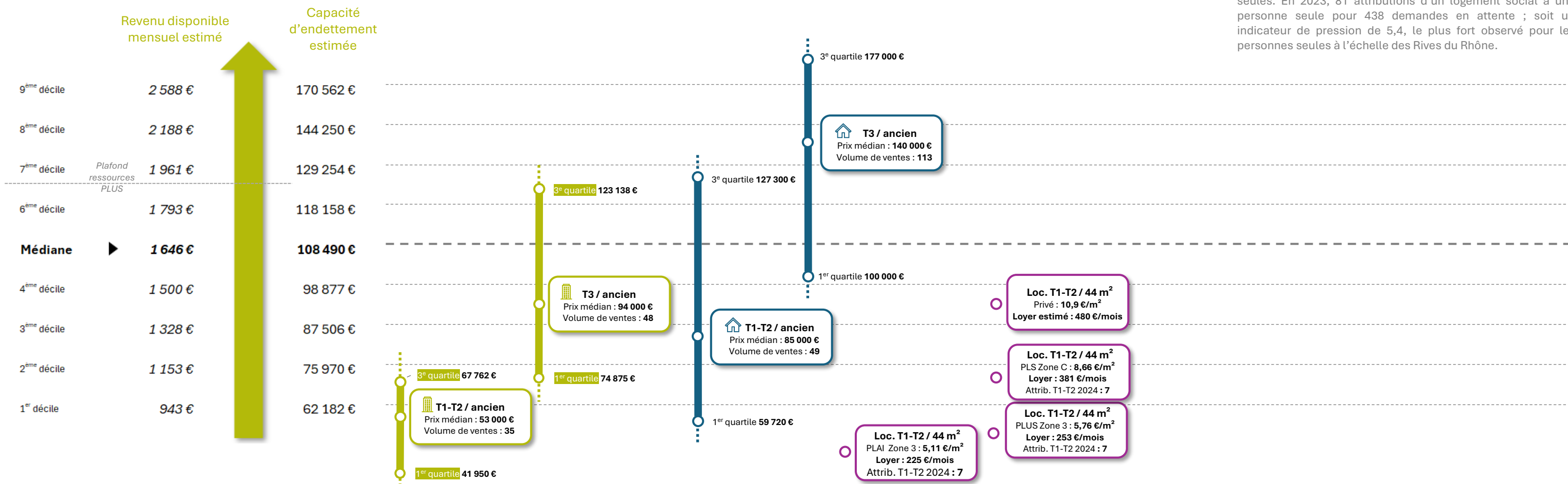
### A retenir

- Les petites typologies (T1-T2-T3) dans l'ancien sont accessibles aux personnes seules
- L'offre en petites maisons (T1-T2) est également accessible à la majorité des personnes seules. Elle se limite aux 60% des personnes seules les plus aisées pour les maisons T3.
- 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 peu faire fonction de parc social, notamment sur un niveau PLS. La pression de la demande reste élevée : 5,4 demandes pour une 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 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 53 000 €, accessible à toutes les personnes seules du territoire.
- 25% des ventes des appartements T1-T2 ont des prix inférieurs à 41 950 € ce qui les rend encore plus accessibles.
- Les T3 dans l'ancien affichent, quant à eux, un prix médian de 94 800 € et 25% des ventes ont affichées des prix inférieurs à 76 875 €.

Attention, **les logements anciens, notamment les moins chers à l'achat, peuvent nécessiter des travaux ; ce budget supplémentaire peut exclure environ un tiers des ménages de l'accession à la propriété**

- Pour un T1-T2 dans l'ancien dont le coût médian est de 53 000 € et une surface moyenne de 44m<sup>2</sup>; si des travaux de rénovation de l'ordre de 1 000 €/m<sup>2</sup> sont nécessaire, il faudrait ajouter une enveloppe budgétaire pouvant aller jusqu'à 44 000 € pour la rénovation du logement ; soit un budget total proche de 97 000 € ce qui exclu 40% des ménages.
- Appliqué à un T3 de 94 000 € de 72m<sup>2</sup>, le budget serait de 166 000 € ce qui limite la possibilité d'acquisition d'un T3 rénové aux 15% des personnes seules les plus aisées.

**Les petites et moyennes maisons restent financièrement accessibles,**

- Le prix médian des petites maisons T1-T2 est de 85 000 €, avec 25% des ventes inférieures à 59 720 €. Ces petites typologies sont accessibles à l'ensemble des personnes seules.
- En revanche, 60% des personnes seules seraient en capacité d'acheter une maison ancienne un peu plus grande (T3). Le prix médian est de 140 000 €, mais 25% des transactions concernant des bien inférieurs à 100 000 €.
- 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 petite 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 privé** 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 limité, 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 sont, selon les communes, de 8€/m<sup>2</sup> à 10€/m<sup>2</sup> se situant ainsi proche du niveau de loyer PLS (8,66€/m<sup>2</sup>). Les logements financés en PLS sont, à ce titre, peu développés au sein du territoire.
- La pression de la demande est importante pour les personnes seules. En 2023, 81 attributions d'un logement social à une personne seule pour 438 demandes en attente ; soit un indicateur de pression de 5,4, le plus fort observé pour les personnes seules à l'échelle des Rives du Rhône.



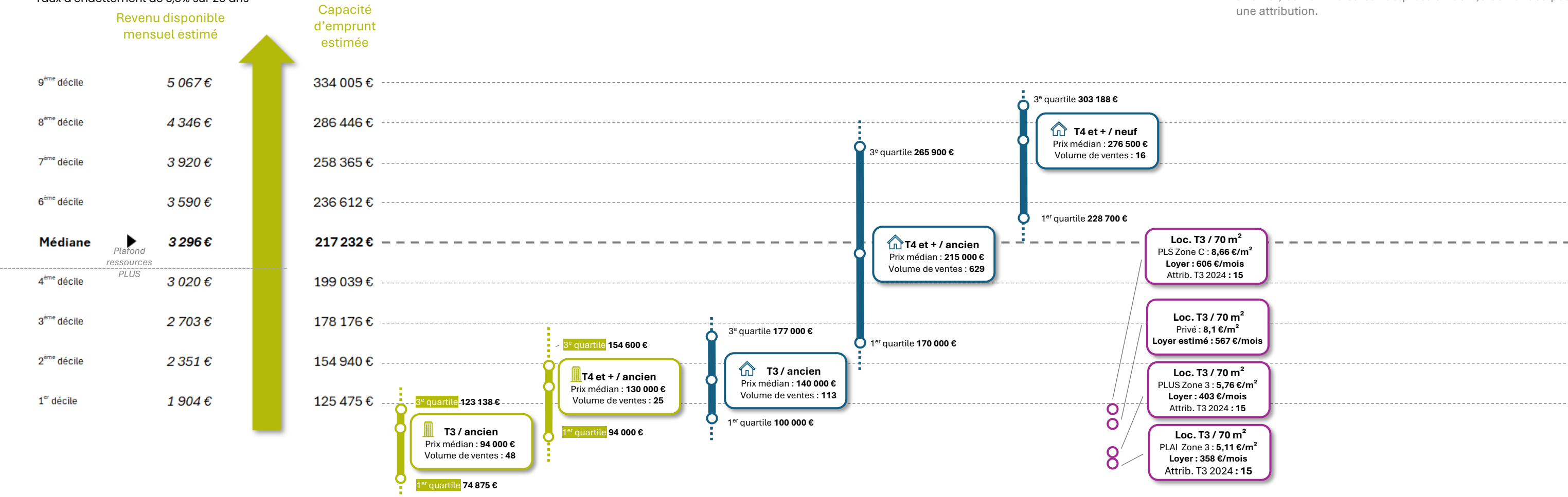
A retenir

- Les logements collectifs anciens constituent une entrée de gamme pour les familles avec un enfant
- Les maisons familiales (T4 et plus) 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.

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 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** de la CC de Porte de Drôme.

**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 ; en revanche, les volumes de vente sont faibles et le cœur de marché se situe davantage sur les maisons.

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 94 000 € pour une surface moyenne de 72 m<sup>2</sup>, il faudrait ajouter une enveloppe budgétaire d'environ 72 000 € pour la rénovation du logement ; soit un budget total autour de 166 000 € ; ce qui exclut les ménages les plus modestes.
- Appliqué à un T4 de 130 000 € pour 89 m<sup>2</sup>, le budget serait d'environ 89 000 € ce qui exclu 50% des ménages de l'acquisition.

Les logements individuels restent plutôt accessibles :

- les maisons anciennes de typologie intermédiaire (T3) sont en théorie accessibles à la majorité des familles avec un 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 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 60 000 €.
- Cet écart reste conséquent, toutefois un projet d'achat-rénovation de maison peut s'avérer bien plus onéreux que la construction d'une maison et fait du neuf un segment plus accessible au détriment de la reconquête de l'existant.

Une pression plutôt faible sur le logement social.

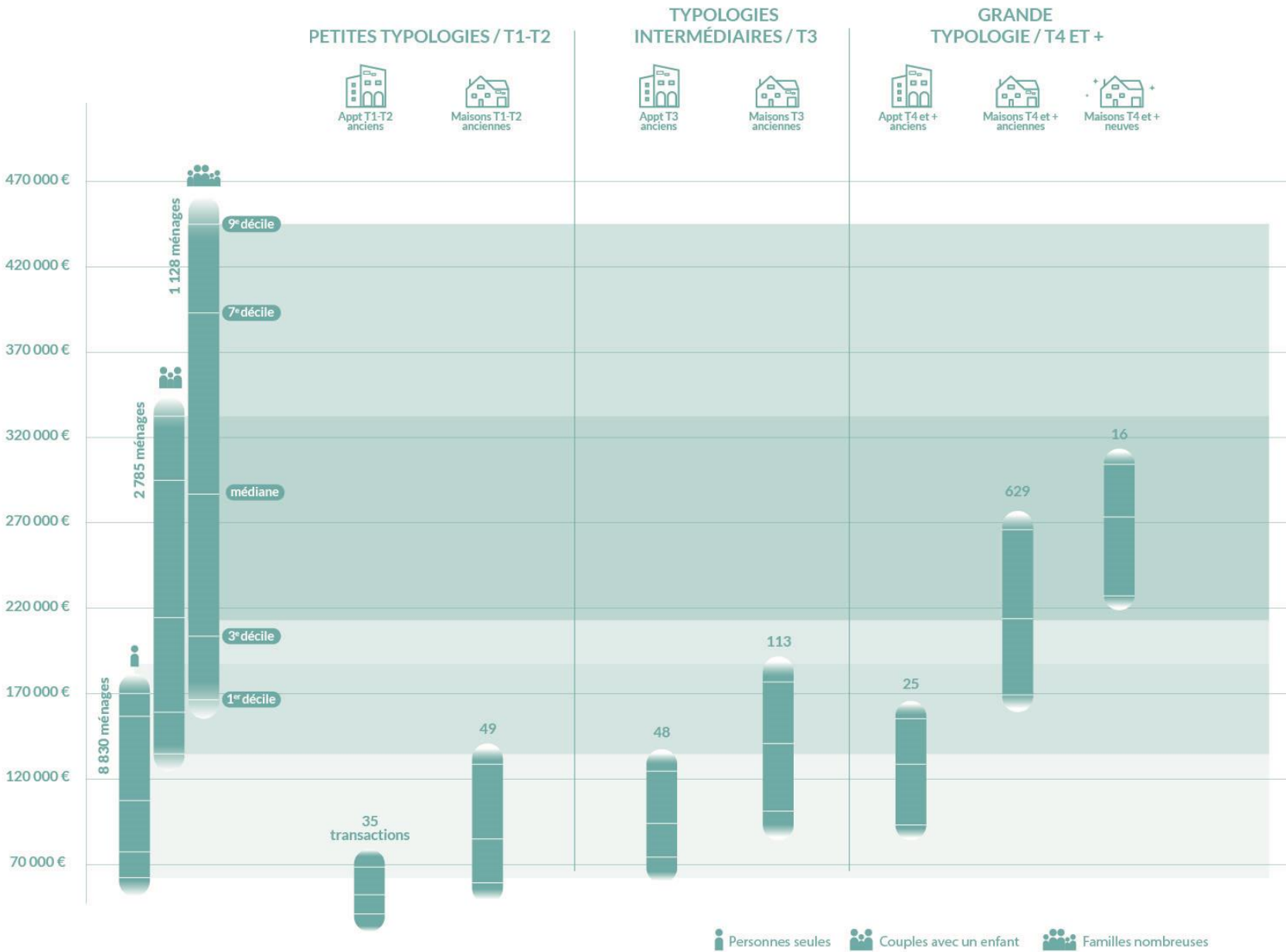
- Pour les couples avec un enfant également, le locatif social et privé peut entrer en concurrence avec le marché de l'acquisition. Néanmoins, le segment du logement locatif reste une alternative essentielle aux ménages ne pouvant prétendre à l'accession à la propriété.
- La demande de logement social pour ce profil de ménage est plutôt faible : 16 attributions en 2023 et 41 demandes en attente ; soit un indicateur de pression de 2,6 demandes pour une attribution.



**A retenir**

- Du point de vue des valeurs immobilières et locatives, la CC de Porte de DrômArdèche présente les **caractéristiques d'un territoire peu tendu**.
- Au cours des trois dernières années (2022-2024), les transactions immobilières ont essentiellement concerné des logements existants. L'offre neuve est peu développée (absence de promotion immobilière).
- Un tiers des ménages (33,1%) du territoire 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)**. 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 appartements ou en maison sont accessibles aux personnes seules.**
- **Les logements familiaux (T4 et plus) restent encore accessibles aux familles avec un enfant du territoire**, surtout sur le segment de l'individuel.
- **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 43% 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.

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



