

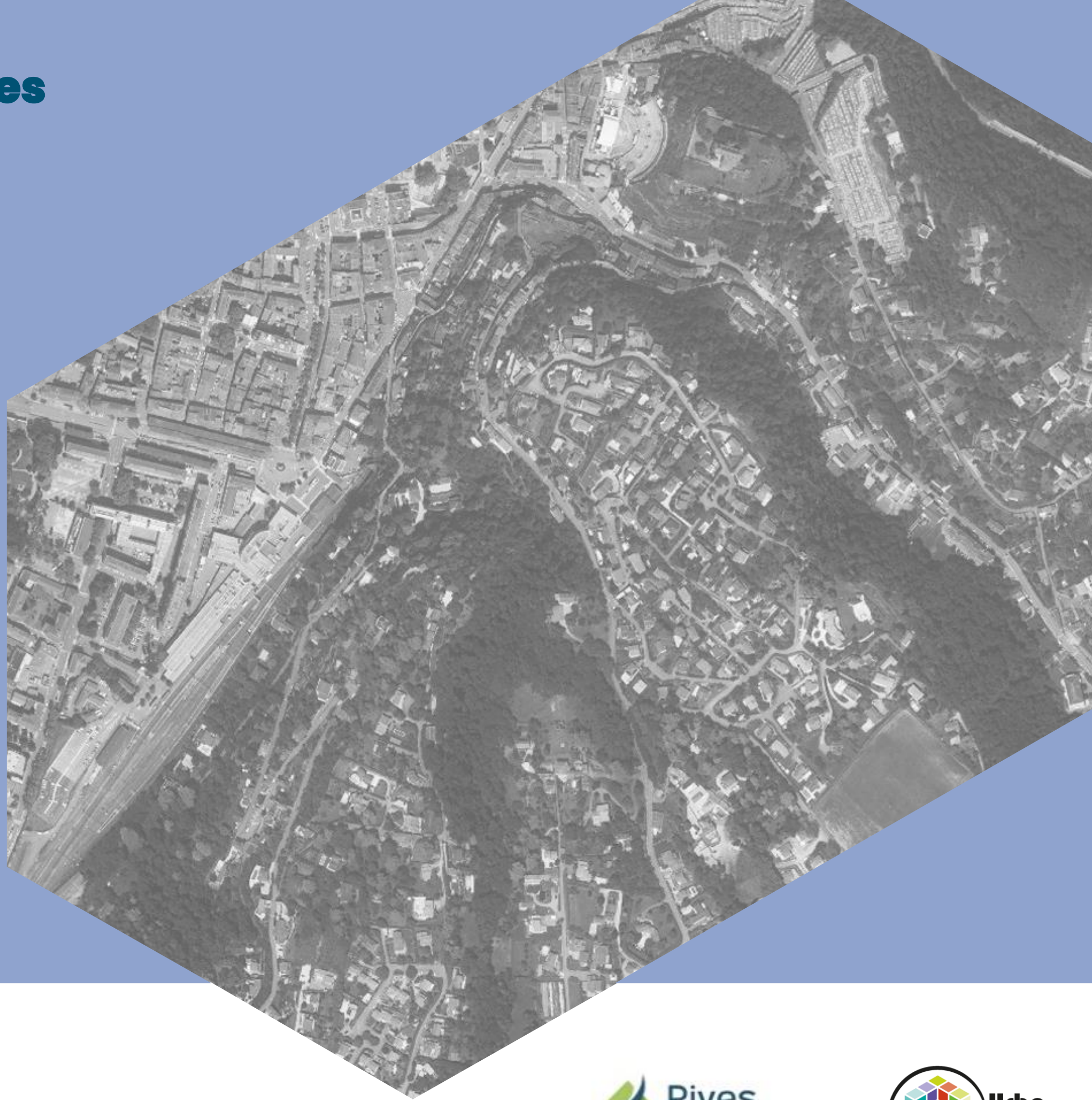
Les marchés immobiliers des Rives du Rhône :

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

Cahier territorial

**Communauté de Communes
Du Val d'Ay**

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 du Val d'Ay, 50% des personnes seules gagnent plus de 1 616 €/mois et 50% gagnent moins.
- (2) Le 3^{ème} décile : 30% des personnes seules gagnent moins de 1 298 €/mois, les 70% restant gagnent plus.
- (3) Le 9^{ème} décile : 10% des personnes seules gagnent plus de 2 548 €/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

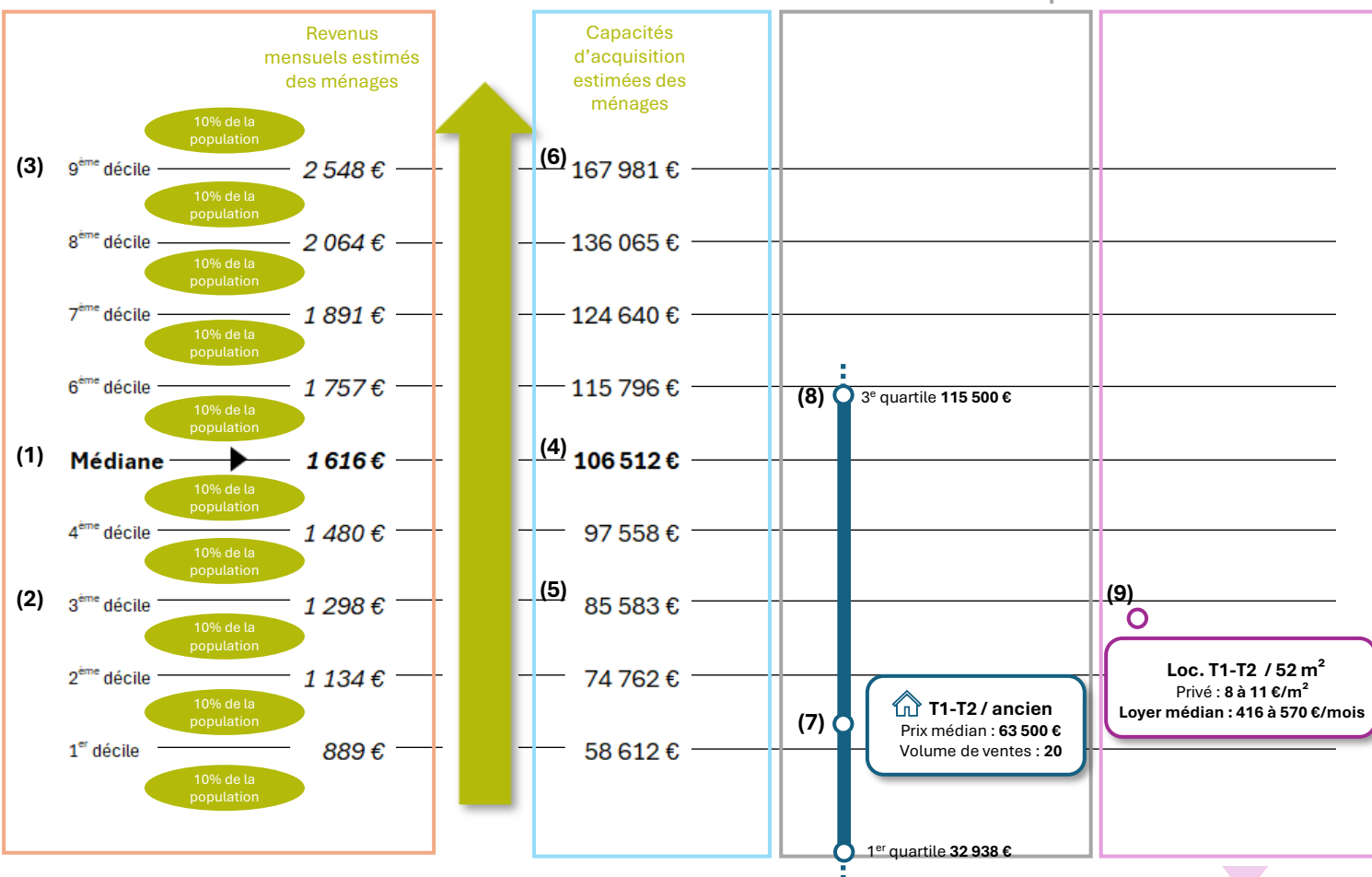
Les capacités d'acquisition des ménages sont calculées pour chaque profil et chaque EPCI du Scot des Rives du Rhône selon les hypothèses suivantes :

- 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 du Val d'Ay, 50% des personnes seules peuvent emprunter plus de 106 512 €, 50% des personnes seules ne peuvent pas emprunter cette somme.
- (5) Le 3^{ème} décile : 70% des personnes seules peuvent emprunter plus de 85 583 €, 30% des personnes seules ne peuvent pas emprunter cette somme.
- (6) Le 9^{ème} décile : 10% des personnes seules peuvent emprunter plus de 167 981 €, 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 Val d'Ay



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 du Val d'Ay est entre 8 et 11 €/m². Un T1-T2 d'une surface moyenne observée de 52 m² peut être loué de 416 à 570 €/mois. Il est accessible aux ménages dont les revenus sont supérieurs au 3^e décile. Cela signifie que 70% des personnes seules peuvent théoriquement louer un appartement à ce niveau de loyer estimé.

Analyse des valeurs immobilières

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

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

Exemple des maisons T1-T2 dans l'ancien pour la CC du Val d'Ay :

- 20 transactions sont renseignées à l'échelle de du territoire
- Le prix médian est de 63 500 €, 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 du Val d'Ay, un quart des transactions de T1-T2 dans l'ancien ont pratiqués de prix inférieurs à 32 938 € par conséquent, 75% des transactions sont supérieures à ce prix
- Le troisième quartile regroupe 25% des transactions les plus chères ; dans le CC du Val d'Ay, un quart des transactions de T1-T2 dans l'ancien présente des prix supérieurs à 115 500 €.

L'usage des quartiles permet de présenter la diversité et l'étendue des prix pratiqués pour une même typologie de logement. Pour la CC du Val d'Ay, les données pour les maisons 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 63 500 €, à ce prix, les appartements sont accessibles à partir du 1^{er} décile de revenus. Cela signifie que près de 90% des personnes seules peuvent théoriquement acheter un T1-T2 à ce prix.
- (8) 25% des T1-T2 ont été vendus à des prix Supérieurs à 115 500 €, au regard des revenus des personnes seules du territoire, ce niveau de prix est accessible à partir du 6^{ème} décile de revenu. Cela signifie que plus de 40% 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	2,38 pers. par ménage		2,35 pers. par ménage		2,23 pers. par ménage	
Personnes seules	26,8%	632	27,9%	688	30,7%	793
Couple sans enfant	29,4%	692	31,8%	784	33,2%	859
Couple avec enfant(s)	33,7%	795	31,5%	775	27,3%	707
Famille monoparentale	6,8%	161	7,1%	174	7,2%	187
Autre	3,2%	76	1,6%	40	1,5%	40
Ensemble	100%	2 356	100%	2 461	100	2 586

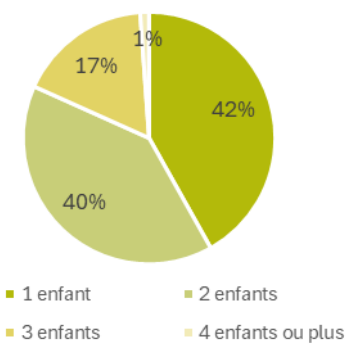
Caractéristique du parc de logements

Source : Insee RP 2011, 2016, 2022

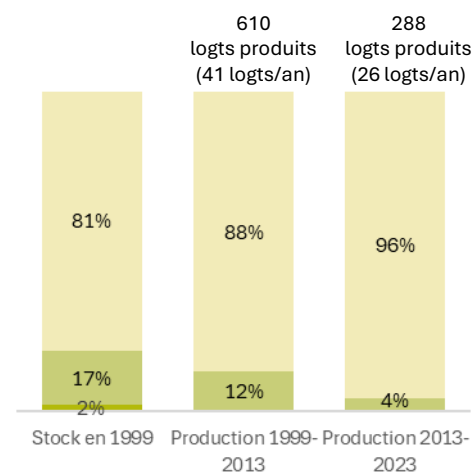
	2011		2016		2022	
Maisons	84,3%	2 745	86,6%	3 025	87,9%	3 194
Appartements	14,8%	481	13,1%	456	11,1%	403
T1	0,9%	21	0,7%	16	0,9%	23
T2	6,6%	156	5,5%	134	3,3%	85
T3	16,7%	395	15,3%	376	14,8%	382
T4	31,7%	748	31,2%	767	31,2%	802
T5	44%	1 038	47,4%	1 165	49,8%	1 282
Ensemble	100%	2 358	100	2 458	100%	2 574

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



Définition

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

Grand collectif
Petit collectif
Moyen collectif
Individuel

En 2022, près de 31% des ménages de la CC du Val d'Ay sont composés de personnes vivant seules ; et cette part progresse depuis 10 ans (26,8% en 2011). Sur la même période, la part des familles (couples avec enfant(s) + familles monoparentales) diminue : 40,5% en 2011 > 34,5% 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.

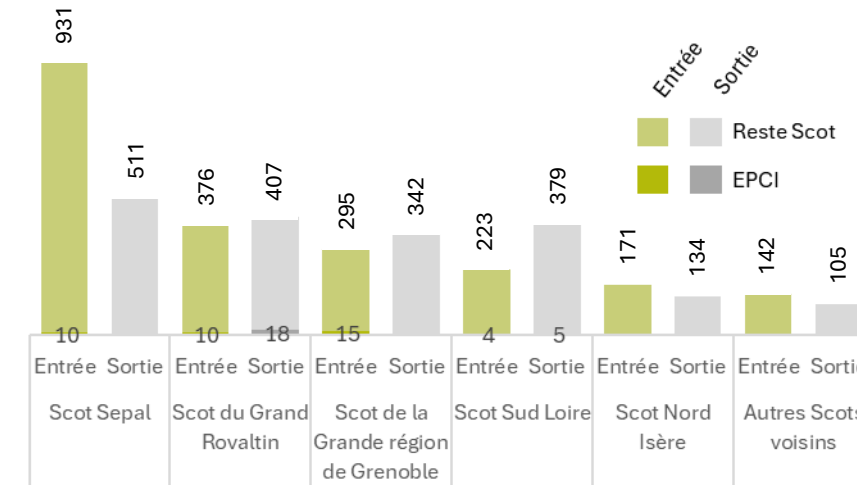
Or, le profil du parc résidentiel reste très largement orienté vers les ménages familiaux (81% du parc de logement en 2022 est composé de T4 et +). Cette part a progressé significativement depuis 10 ans (+5 points) en décalage avec l'évolution du profil des ménages.

La part de l'individuel dans la production de logements est conséquente (96% sur la dernière décennie) et elle progresse de manière très significative depuis la période 1999-2013 (+8 points). Or, les formes collectives, proportionnellement peu présentes sur le territoire et peu développées dans l'offre nouvelle, sont davantage en capacité de proposer une diversité de typologies correspondant aux besoins des ménages.

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 sur les Rives du Rhône. Parmi eux, 10 ont déménagé dans une commune de la CC du Val d'Ay. A l'inverse, 511 ménages ont quitté les Rives du Rhône pour habiter dans l'agglomération lyonnaise. Aucun ne provenait de la CC d'Val d'Ay.

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

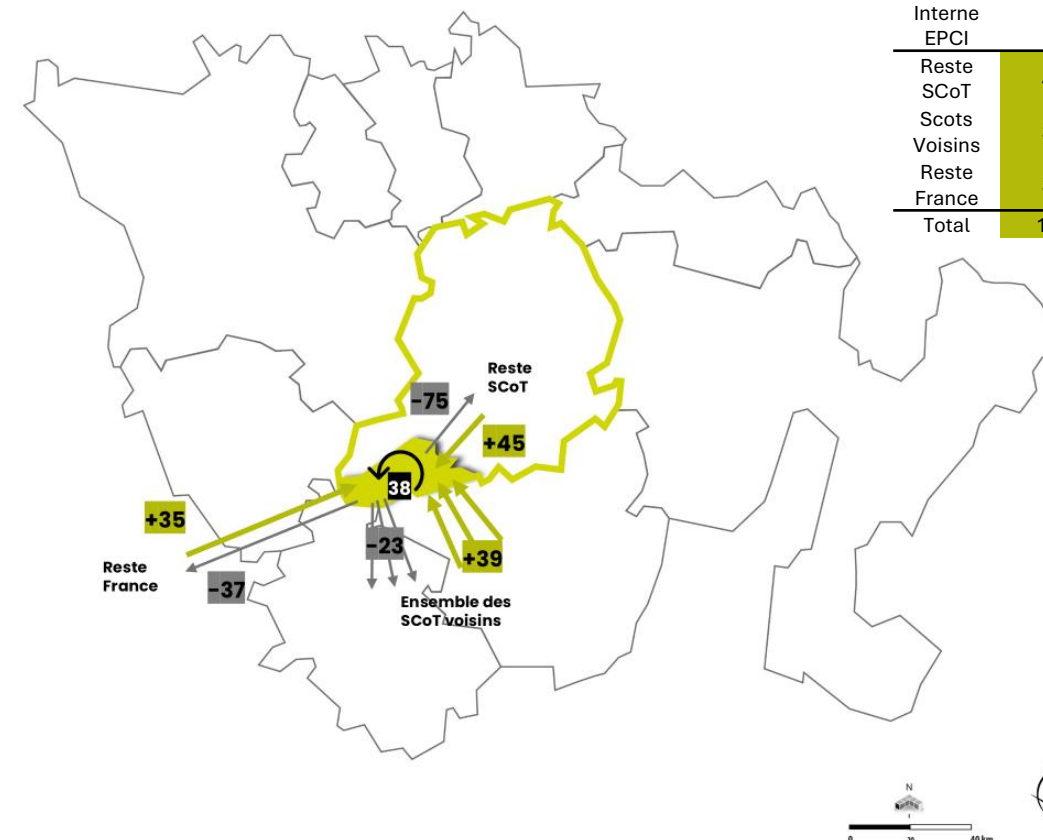
La CC du Val d'Ay affiche un faible volume de mobilité résidentielle. Le territoire est proportionnellement moins concerné que les autres EPCI des Rives du Rhône par les emménagements ou les déménagements de nouveaux arrivants. L'analyse des dynamiques résidentielles repose ainsi sur un faible volume de migrations. On peut néanmoins retenir les éléments suivants :

- La CC du Val d'Ay a plutôt des échanges migratoires avec le reste des Rives du Rhône. Les mouvements de déménagements du Val d'Ay pour une autre commune des Rives du Rhône sont davantage prononcés (75 ménages) que les mouvements d'emménagement dans le Val d'Ay depuis une autre commune des Rives du Rhône (45 ménages).
- Lorsqu'ils proviennent d'un territoire de Scot voisin, les ménages proviennent plutôt de la Grande région de Grenoble, du Grand Rovaltain et de l'agglomération lyonnaise.
- Les migrations internes à la CC du Val d'Ay sont plutôt faibles : 38 déménagements dans la même commune ou dans une autre commune du territoire.

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	38				
Reste SCoT	45	38%	75	56%	-30
Scots Voisins	39	33%	23	17%	16
Reste France	35	29%	37	27%	-2
Total	119	100%	135	100%	-16



Clé de lecture

Entre 2020 et 2021, 23 ménages ont quitté la CC du Val d'Ay pour habiter dans une commune d'un Scot voisin. A l'inverse, 39 ménages ont quitté une commune d'un Scot voisin pour habiter dans la CC du Val d'Ay.

Maison ancienne

158 200 € (prix médian)
Soit 1 875 €/m²
+ 32% depuis 2012

Appartement ancien

50 000 € (prix médian)
Soit 796 €/m²
+ 11% depuis 2012

Terrain de 500 à 1 000 m²

29 276 € (prix médian)
Soit 40 €/m²

A retenir

- Le territoire affiche un faible volume de transactions immobilières (2% des transactions enregistrées dans les Rives du Rhône).
- 85% des transactions immobilière concernent le parc déjà existant. L’offre neuve est très peu développée.
- Pour les T1-T2-T3, les surfaces proposées à la vente sont plus généreuses dans le marché des appartements que celui des maisons : +9m² pour les appartements T1-T2 et +16m² pour les appartements T3 comparativement à une maison de même typologie.
- Une augmentation des valeurs immobilières : +32% pour les maisons et +11% pour les appartements, dans la moyenne observée à l’échelle des autres territoires des Rives du Rhône.

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	ND	ND	ND	ND	3	ND	92 m²
T1 + T2	ND	ND	ND	ND	0	ND	ND
T3	ND	ND	ND	ND	0	ND	ND
T4 + T5 plus	ND	ND	ND	ND	3	ND	92 m²
Maison ancienne	79 500 €	158 200 €	220 000 €	1 875 €	95	32%	89 m²
T1 + T2	32 938 €	63 500 €	115 500 €	1 731 €	20	41%	43 m²
T3	78 555 €	135 000 €	164 425 €	1 880 €	23	33%	68 m²
T4 + T5 plus	157 020 €	211 500 €	255 600 €	1 911 €	52	32%	114 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	36 000 €	50 000 €	52 715 €	796 €	13	11%	68 m²
T1 + T2	30 000 €	36 000 €	44 925 €	740 €	7	ND	52 m²
T3	ND	ND	ND	ND	2	ND	84 m²
T4 + T5 plus	ND	ND	ND	ND	4	ND	93 m²
Terrain à bâtir	28 527 €	35 467 €	53 775 €	36 €	16	ND	1943 m²
moins de 500 m²	ND	ND	ND	ND	0	ND	ND
entre 500 et 1 000 m²	28 509 €	29 276 €	35 467 €	40 €	11	ND	822 m²
plus de 1 000m²	ND	ND	ND	ND	5	ND	3960 m²

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

127 transactions immobilières observées entre 2022 et 2024. Ce volume de transaction est faible au regard des volumes de ventes des autres territoires des Rives du Rhône (2% des transactions observées).

Le marché de l’ancien est dominant. Il représente 85% des transactions. Seules 3 transactions de maisons neuves ont été enregistrées au cours des trois dernières années. Il s’agit de transactions 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 se concentrent nettement sur le marché des maisons qui constituent le cœur de l’offre résidentielle du territoire : 75% des transactions concernent des maisons, 10% des appartements, 13% des terrains à bâtir.

Les transactions de terrains à bâtir concernent, pour les 2/3, des terrains d’une surface comprise entre 500 et 1 000m² ; et 1/3 de terrain supérieurs à 1 000 m².

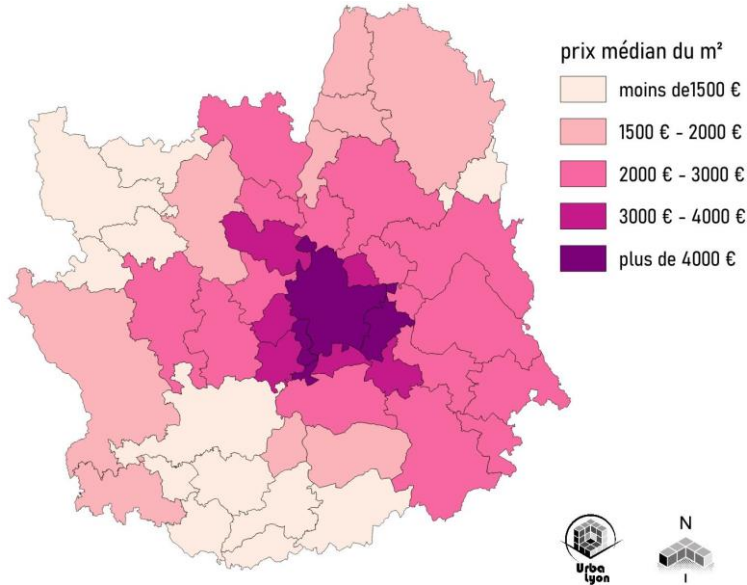
Pour les T1-T2-T3, les surfaces moyennes des transactions sont plus importantes dans les logements collectifs que dans les maisons. Il s’agit probablement de maisons de villes plus compactes que l’offre en individuel pur.

- les T1-T2 affichent des surfaces moyennes de autour de 52 m² pour les appartements et de 43m² pour les maisons.
- les T3 affichent des surfaces moyennes autour de 68m² pour les maisons et 84m² pour les appartements.
- Pour les T4 et + : les appartements anciens proposent des surfaces autour de 93m² tandis que les maisons proposent des surfaces plus importantes : 114 m².

Au cours de la dernière décennie (référence à l’année 2012), le prix des maisons anciennes a progressé de +32% tandis que les appartements affichent une hausse de +11%. Ces évolutions sont dans la moyenne observée à l’échelle des autres territoires des Rives du Rhône.

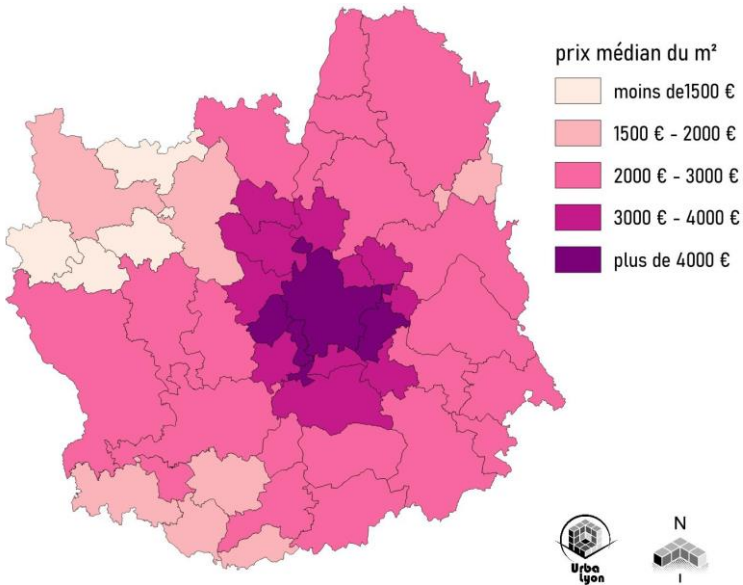
Prix médian au m² pour le logement collectif (ancien et neuf)

Source : DV3F, 2022, 2023, 2024



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

Source : DV3F, 2022, 2023, 2024





A retenir

- La CC du Val d'Ay présente les caractéristiques d'un marché de l'habitat peu tendu.
- Les petites et moyennes typologies (T1,T2,T3) dans l'ancien sont accessibles à la majorité des personnes seules. Mais il s'agit d'un petit marché avec une offre réduite.
- 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 devient un parc social de fait.

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

Du point de vue des valeurs immobilières et locatives, la CC du Val d'Ay présente les caractéristiques d'un territoire peu tendu.

Au regard des prix observés, **le parc ancien T1-T2-T3 est accessible à l'ensemble des personnes seules du territoire.**

- Les appartements T1-T2 affichent un prix médian de 36 000 €, Théoriquement accessibles aux ménages modestes,
- Les maisons T1-T2 affichent un prix médian de 65 500 € avec 25% des transactions à des prix inférieurs à 32 900 €.
- Avec un prix médian à 135 000 €, les maisons T3 sont accessibles à 80% des personnes seules.

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

- Avec un prix médian d'une maison ancienne T1-T2 à 63 500 € pour une surface moyenne de 43m². Si une rénovation globale de l'ordre de 1 000 €/m², est nécessaire il faudrait ajouter une enveloppe budgétaire pouvant aller jusqu'à 43 000 € pour la rénovation du logement ; soit un budget total proche de 106 000 € ce qui exclu 50% des ménages.
- Appliqué à aux maison T3 de 135 000 € de 68m², il serait nécessaire d'augmenter le budget jusqu'à 203 000 € ce qui devient hors budget pour la majorité des personnes seules.

Les faibles valeurs immobilières en accession rentrent en concurrence avec les segments locatifs sociaux et privés qui ordinairement proposent une offre d'habitat alternative à l'accession à la propriété.

Les données montrent que **le parc privé est un parc social de fait**, dans ce contexte, le segment du locatif social trouve difficilement sa place dans la diversité de l'offre d'habitat :

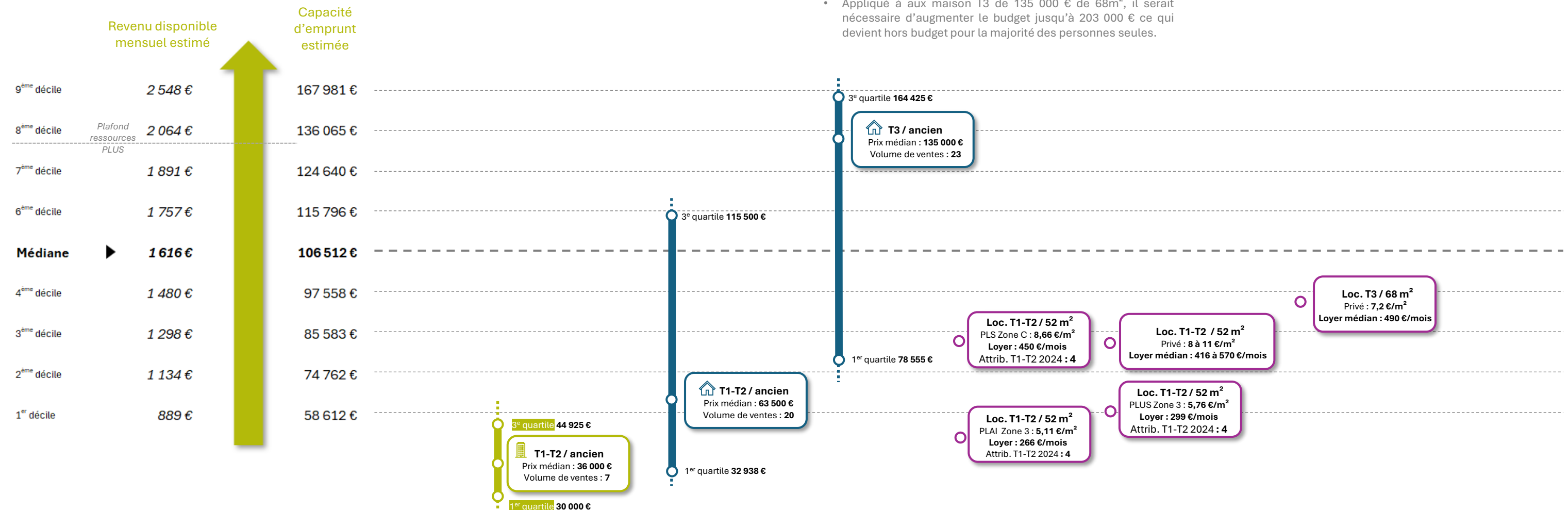
- Les niveaux de loyers pour un T1-T2 vont, selon les communes, de 8€/m² à 11€/m² se situant ainsi proche du niveau de loyer PLS (8,66€/m²). Les données RPLS montrent, à ce titre, que la CC du Val d'Ay ne propose pas de logement social PLS.
- Le niveau de la demande à l'échelle du territoire est faible : un total de 20 demandes étaient en cours en 2023, pour 11 satisfaites (soit 1,8 demande pour une attribution). La demande concerne pour moitié des personnes seules.

Personnes seules

Méthode

Source : Filosofi 2021, revenu disponible par unité de consommation

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



A retenir

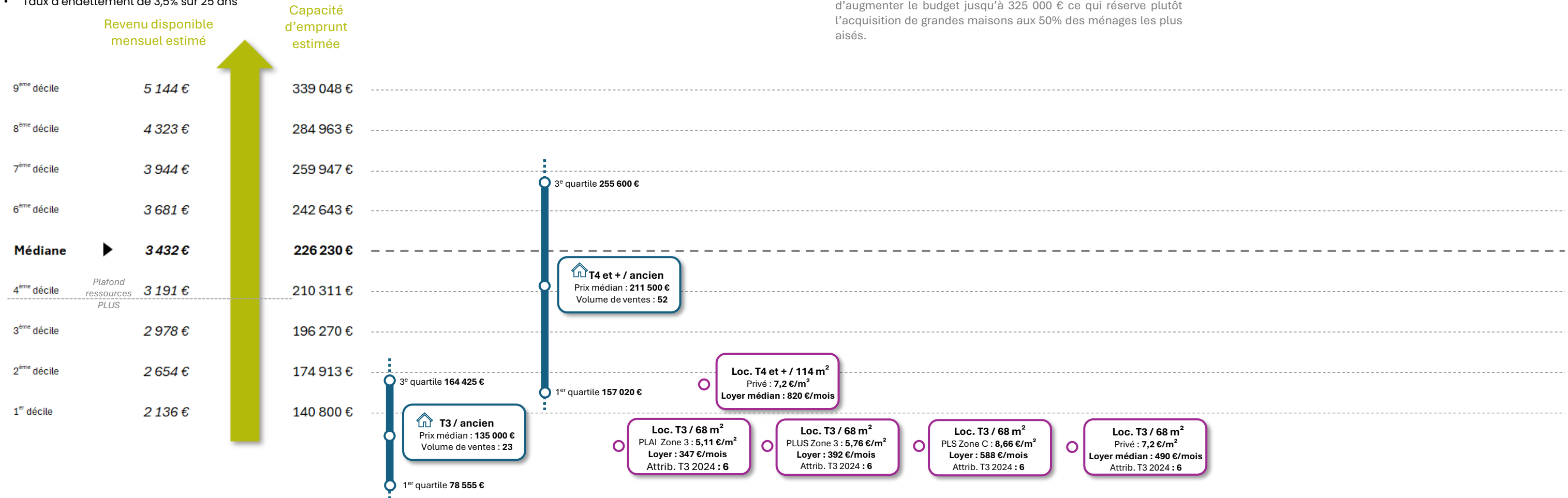
- Les T3 constituent une entrée de gamme pour les familles avec un enfant et les T4 restent accessibles à la grande majorité des ménages.
- Attention toutefois, ces produits proposés dans l'ancien peuvent nécessiter des travaux ce qui peut contraindre les capacités d'acquisition des ménages plus modestes.
- 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 devient un parc social de fait.

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 du Val d'Ay. Les différents segments de marchés couvrent la diversité des revenus estimés des ménages.

Les T3 constituent une entrée de gamme pour les ménages aux revenus plus modestes.

- En effet, le prix médian affiché des maisons T3 (135 000 €) s'adressent aux ménages modestes.
- Les maisons T4 et +, avec un prix médian de 211 500 € s'adressent à 85-90% des couples avec un enfant.

Attention, les logements anciens peuvent nécessiter des travaux ; ce budget supplémentaire peut exclure 30% des ménages pour un T3 et jusqu'à 40% des ménages pour un T4

- Avec un prix médian d'une maison T3 dans l'ancien de 135 000 € pour une surface moyenne de 68m². Si une rénovation globale de l'ordre de 1 000 €/m² est nécessaire il faudrait ajouter une enveloppe budgétaire de 68 000 € pour la rénovation du logement ; soit un budget total pouvant atteindre 203 000 € ; ce qui exclut 30% des ménages de l'acquisition.
- Appliqué à un T4 de 211 500 € pour 114 m² il serait nécessaire d'augmenter le budget jusqu'à 325 000 € ce qui réserve plutôt l'acquisition de grandes maisons aux 50% des ménages les plus aisés.

Pour les familles également, les prix affichés pour l'accession entrent directement en concurrence avec les segments locatifs.

- Les niveaux de loyers estimés dans le parc privé et le parc social sont financièrement accessibles aux couples avec un enfant du territoire.
- Le parc privé tient également une fonction de parc social. Les niveaux de loyer dans le parc privé (7,2€/m²) se situent entre les loyers maximums du PLUS (5,76€/m²) et du PLS (8,66€/m²).
- Peu de pression sur le parc social, seulement une demande en attente d'une famille avec un enfant en 2023.



A retenir

- Avec 25% des ventes enregistrées à moins de 147 000 €, les maisons anciennes sont accessibles aux familles du territoire.
- Ce prix reste à nuancer car il intègre les transactions de T4, peu adaptés aux familles nombreuses. Les prix des grands logements (T5 et +) sont certainement plus élevés.
- Attention toutefois, les produits proposés dans l'ancien peuvent nécessiter des travaux ce qui peut contraindre les capacités d'acquisition des ménages plus modestes

Les familles nombreuses représentent 7,7% 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 maisons anciennes semblent financièrement accessibles aux familles nombreuses du territoire.** 25% des transactions observées au cours des trois dernières années affichent des prix inférieurs à 157 000 € 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.

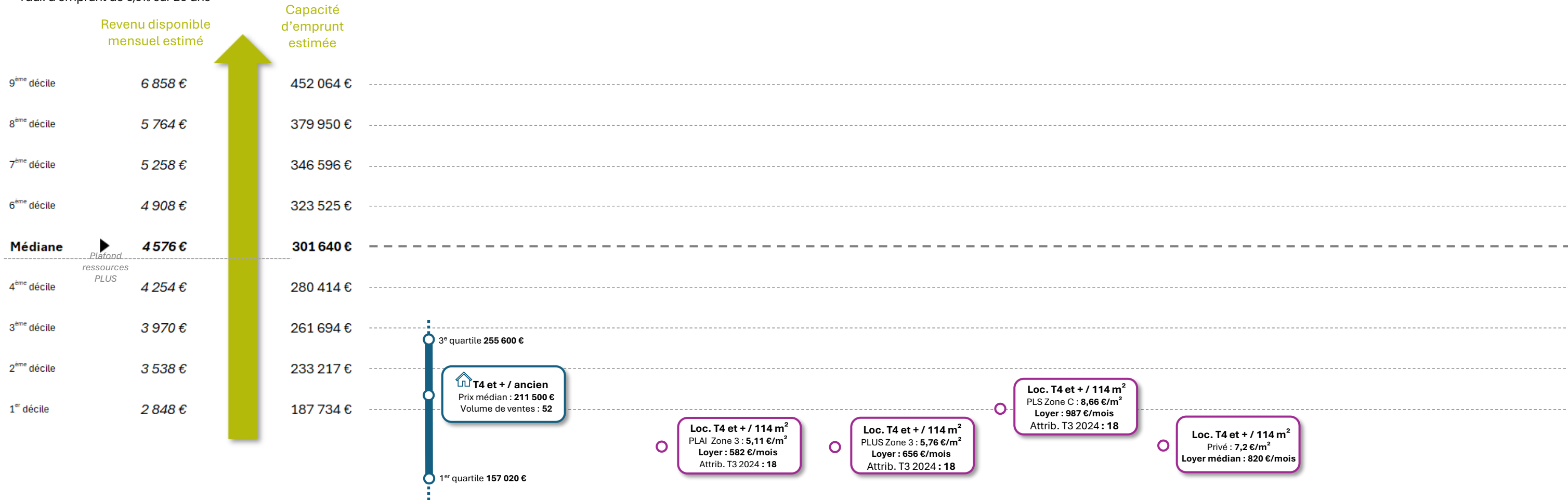
De plus, la surface moyenne des maisons T4-T5 est de 114m² dans l'ancien. Si une rénovation globale de l'ordre de 1 000 €/m² est nécessaire, le budget d'acquisition et de rénovation pourrait atteindre 325 500 €, ce qui exclut près de 60% des ménages pour l'acquisition.

Peu de pression sur l'offre sociale familiale

- Le parc est composé à 64% de T4 et plus dont 8% de T5. Le territoire propose ainsi une offre familiale sociale.
- Aucune pression sur ce parc est observée. Seule une attribution en 2023 avec aucune demande en attente.

Couple avec trois enfants de moins de 14 ans

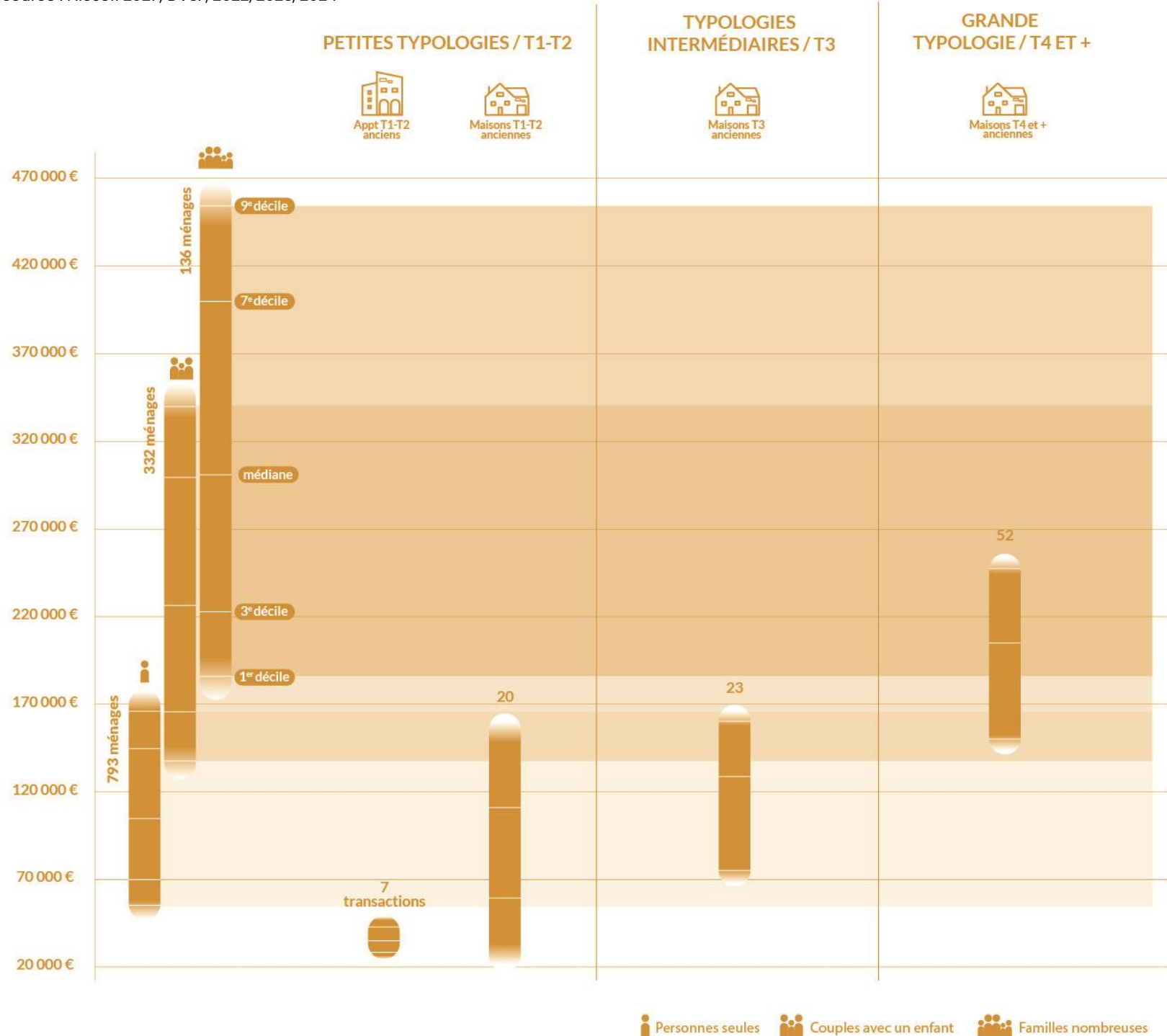
- Méthode
- Source : Filosofi 2021, revenu disponible par unité de consommation
- Revenus des couples avec enfant(s)
 - Exemple d'un couple avec 3 enfants de moins de 14 ans : 2,4 Unité de consommation
 - Analyse valable pour l'ensemble des familles nombreuses
 - Taux d'emprunt de 3,5% sur 25 ans



A retenir

- Du point de vue des valeurs immobilières et locatives, la CC du Val d'ay présente les **caractéristiques d'un territoire peu tendu**.
- Le territoire affiche un faible volume de transactions immobilières (2% des transactions enregistrées dans les Rives du Rhône).
- Près du tiers des ménages du territoire sont des personnes seules et cette part progresse. Or, 81% 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 dans l'ancien, en appartement ou en maison sont accessibles aux personnes seules**, mais il s'agit d'un petit marché avec peu de transactions observées.
- **Les T3 constituent une entrée de gamme pour les familles avec enfant(s) et les logements familiaux (T4 et +) restent également accessibles**.
- **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 61% du parc de logement du territoire seraient classées en E, F ou G.
- L'offre neuve est un segment assez peu développé (quelques opportunités d'achat en terrain à bâtir).
- **Avec de faibles valeurs immobilières, l'offre en accession entre en concurrence avec les segments du locatif privé et social** qui trouvent difficilement leur place dans la diversité de l'offre d'habitat. Néanmoins l'offre locative reste essentielle pour les ménages ne pouvant pas accéder à la propriété.

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 Val d'ay, par typologie et nature du parc de logement (individuel / collectif ; neuf et ancien).

