

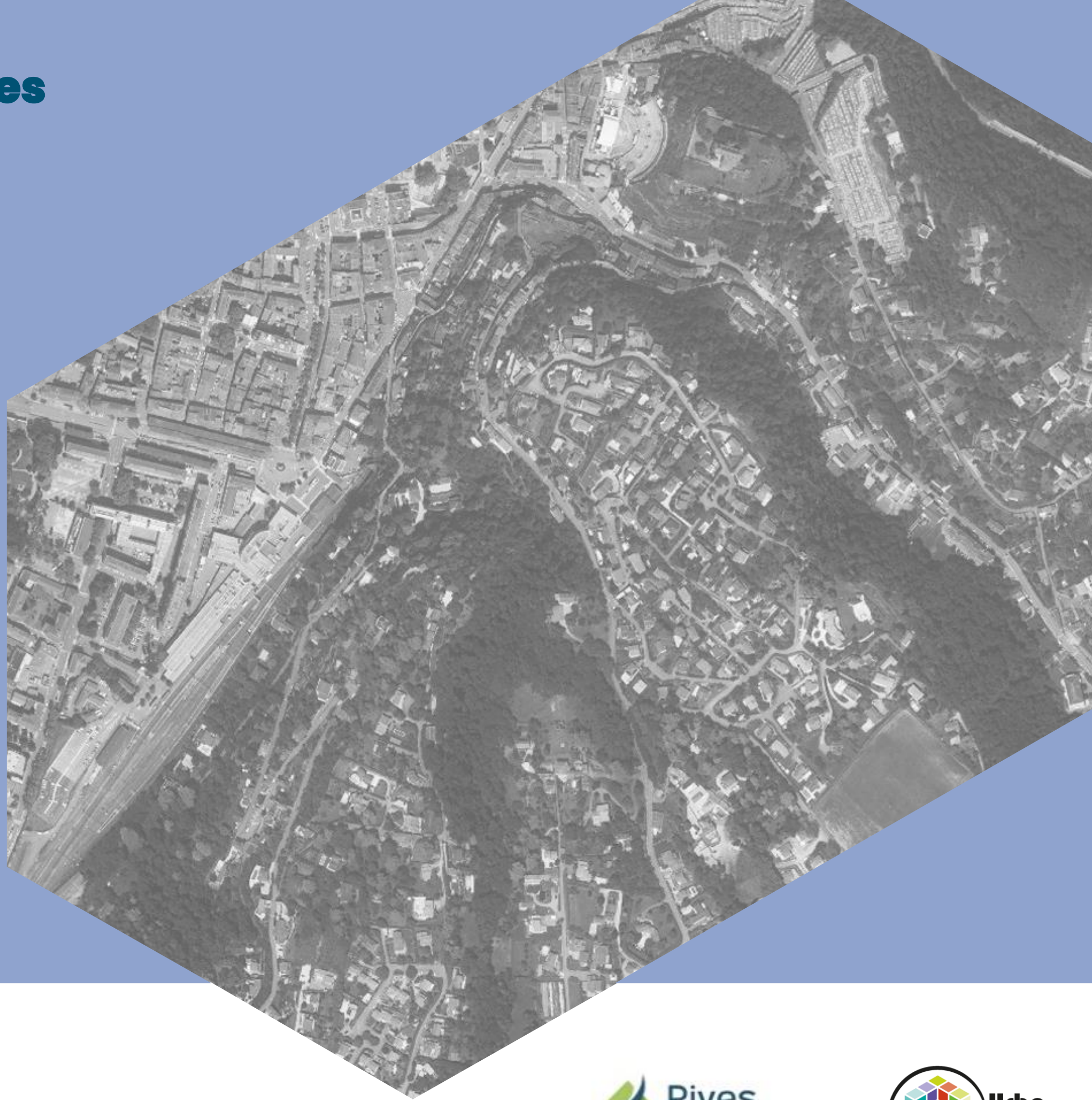
Les marchés immobiliers des Rives du Rhône :

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

Cahier territorial

**VIENNE CONDRIEU
AGGLOMERATION**

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 Vienne Condrieu Agglomération, 50% des personnes seules gagnent plus de 1769 €/mois et 50% gagnent moins.
- (2) Le 3^{ème} décile : 30% des personnes seules gagnent moins de 1 428€/mois, les 70% restant gagnent plus.
- (3) Le 9^{ème} décile : 10% des personnes seules gagnent plus de 2 827 €/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

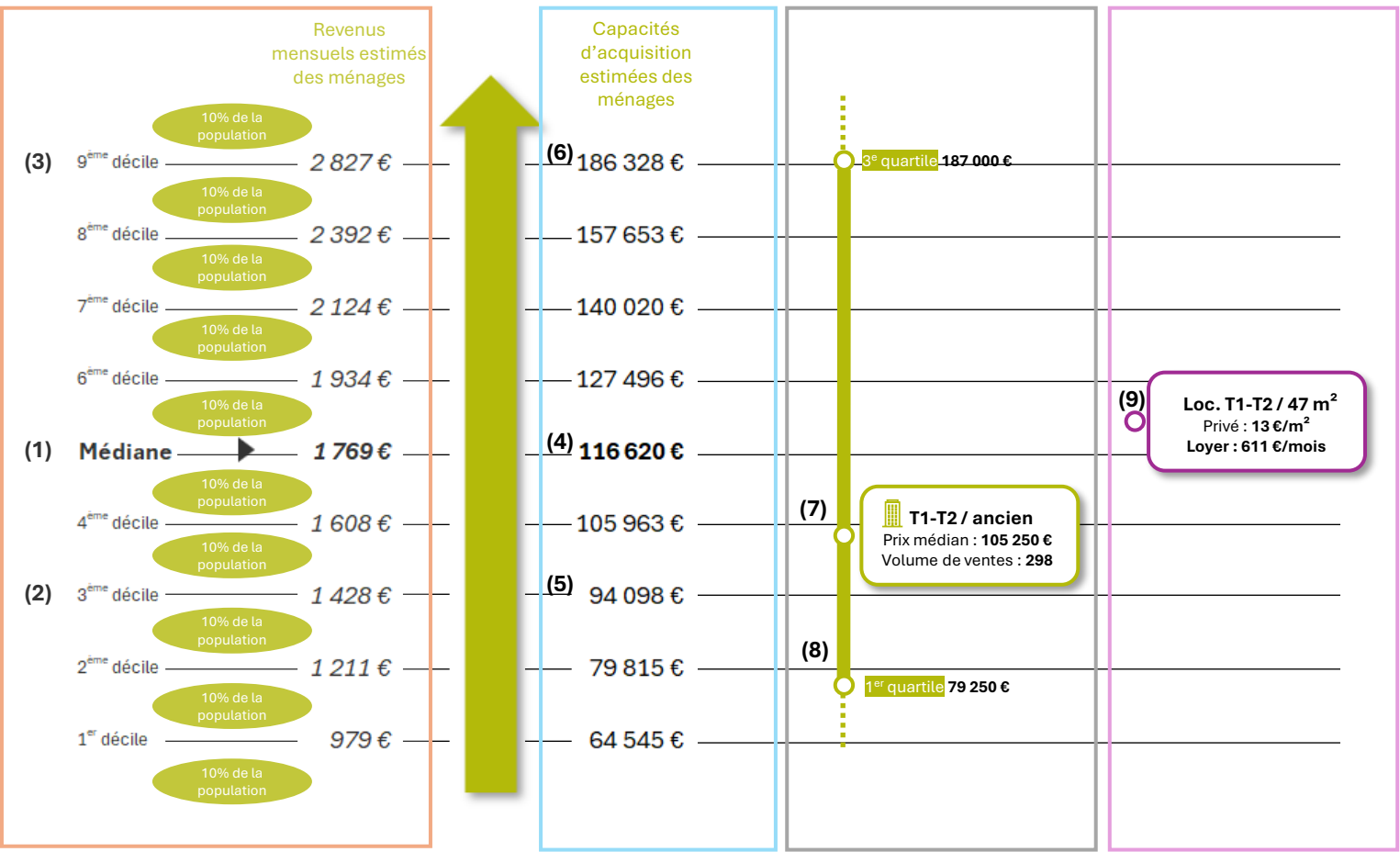
Les capacités d'acquisition des ménages sont calculées pour chaque profil et chaque EPCI du Scot des Rives du Rhône selon les hypothèses suivantes :

- 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 Vienne Condrieu Agglomération, 50% des personnes seules peuvent emprunter plus de 116 620 €, 50% des personnes seules ne peuvent pas emprunter cette somme.
- (5) Le 3^{ème} décile : 70% des personnes seules peuvent emprunter plus de 94 098 €, 30% des personnes seules ne peuvent pas emprunter cette somme.
- (6) Le 9^{ème} décile : 10% des personnes seules peuvent emprunter plus de 186 328 €, 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 Vienne Condrieu Agglomération



Prise en compte des marchés locatifs

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

Pour évaluer l'accès au parc locatif, le ménage doit gagner au minimum 3 fois le montant du loyer.

Exemple de lecture :

- (9) Le loyer médian au m² dans le parc privé à Vienne Condrieu Agglomération est de 13€/m². Un T1-T2 d'une surface moyenne observée de 47m² peut être loué autour de 611 €/mois. Il est accessible aux ménages dont les revenus sont supérieurs à la médiane. Cela signifie que 50% des personnes seules peuvent théoriquement louer un appartement à ce niveau de loyer.

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 T1-T2 dans l'ancien pour Vienne Condrieu Agglomération.

- 298 transactions sont renseignées à l'échelle du territoire.
- Le prix médian est de 105 250 €, c'est-à-dire que 50% des transactions sont supérieures à ce montant et 50% des transactions sont inférieures à ce montant
- Le premier quartile regroupe 25% des transactions les moins chères ; à Vienne Condrieu Agglomération, un quart des transactions de T1-T2 dans l'ancien ont pratiqué de prix inférieurs à 79 250 € par conséquent, 75% des transactions sont supérieures à ce prix
- Le troisième quartile regroupe 25% des transactions les plus chères ; à Vienne Condrieu Agglomération, un quart des transactions de T1-T2 dans l'ancien présente des prix supérieurs à 187 000 €.

L'usage des quartiles permet de présenter la diversité et l'étendue des prix pratiqués pour une même typologie de logement. Pour Vienne Condrieu Agglomération, les données pour les appartements 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 correspondent globalement aux personnes seules du territoire.

Exemple de lecture :

- (7) Les T1-T2 affichent un prix médian de 105 250 €, à ce prix, les appartements sont accessibles à partir du 4^{ème} décile de revenu. Cela signifie que 60% 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 79 250 €, au regard des revenus des personnes seules du territoire, ce niveau de prix est accessible à partir du deuxième décile de revenu. Cela signifie que 80% 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	2,37 pers. par ménage		2,34 pers. par ménage		2,26 pers. par ménage	
Personnes seules	30,7%	10 891	31,4%	11 803	34,6%	14 311
Couple sans enfant	27,7%	9 803	28,2%	10 602	27,0%	11 149
Couple avec enfant(s)	31,9%	11 289	30,5%	11 473	27,9%	11 558
Famille monoparentale	8,0%	2 833	8,6%	3 216	9,6%	3 971
Autre	1,8%	628	1,3%	494	0,9%	374
Ensemble	100%	35 444	100%	37 588	100%	41 363

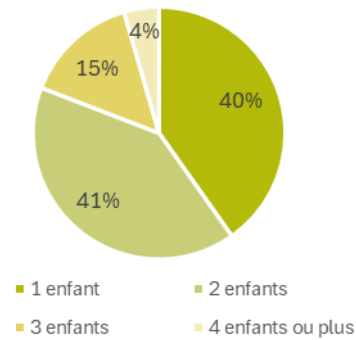
Caractéristique du parc de logements

Source : Insee RP 2011, 2016, 2022

	2011		2016		2022	
Maisons	53,6%	20 994	54,3%	22 635	53,7%	24 393
Appartements	45,9%	17 989	45,5%	18 962	45,9%	20 876
T1	2,5%	887	2,3%	875	2,5%	1 027
T2	8,6%	3 062	9,2%	3 451	10,7%	4 413
T3	20,6%	7 311	20,8%	7 826	20,9%	8 662
T4	29,5%	10 474	28,7%	10 777	27,4%	11 330
T5	38,7%	13 723	39%	14 660	38,5%	15 913
Ensemble	100%	35 457	100	37 589	100	41 345

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).

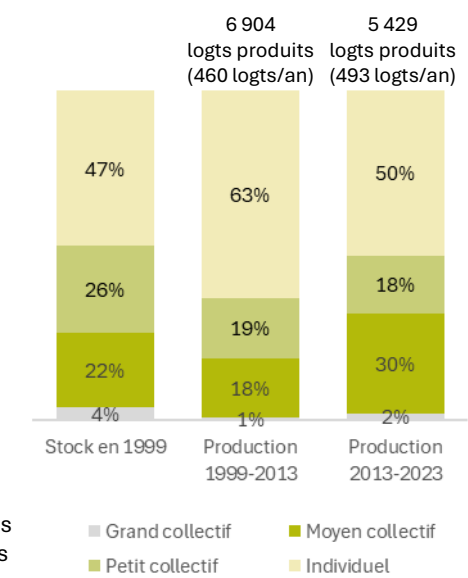
Taille des familles (enfants de moins de 25 ans) Source : Insee RP 2022



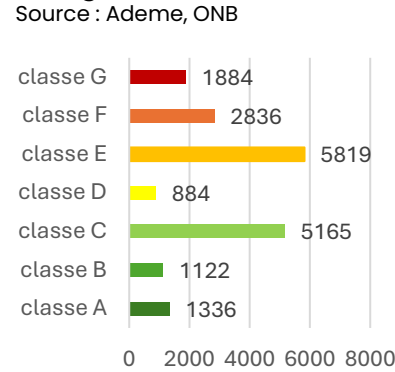
Définition

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)

- Environ 10 500 logements
- 55% du parc de logement

Plus du tiers des ménages de Vienne Condrieu Agglomération est **composé de personnes vivant seules** ; et cette part progresse depuis 10 ans (30,7% en 2011 > 34,6% en 2022). Sur la même période, **les familles (couples avec enfant(s) + familles monoparentales) diminuent** : 39,9% en 2011 > 37,5% 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.**

La dynamique semble engagée. En 2022, les deux tiers des logements du territoire sont des logements familiaux (65,9% de T4 et +), mais cette part diminue sensiblement depuis 10 ans (68,2% en 2011).

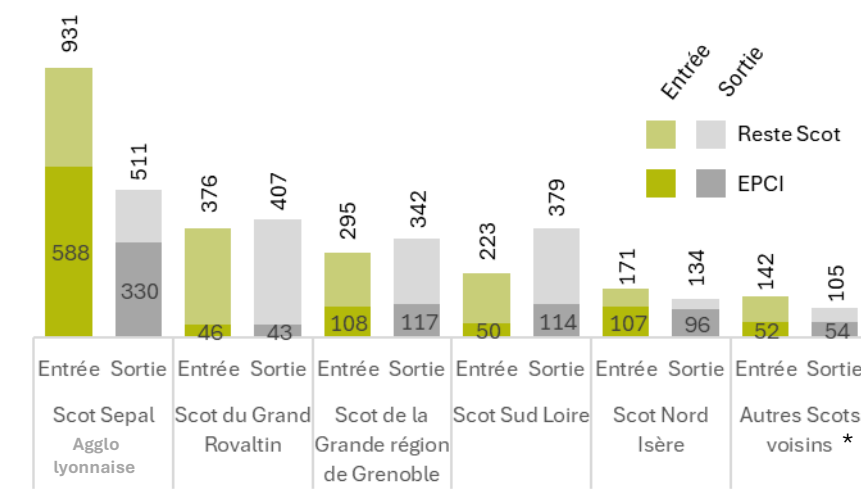
La part de l'individuel dans la production de logements reste conséquente (50% des logements produits au cours des 10 dernières années). Or, **les formes collectives sont davantage en capacité de proposer une diversité de typologies correspondant à la diversité des besoins de ménages.**

Migrations résidentielles

Détail des migrations en relation aux Scots voisins

(En nombre de ménages)

Source : Insee RP 2021



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, 588 ont déménagé dans une commune de Vienne Condrieu Agglomération.
A l'inverse, 511 ménages ont quitté les Rives du Rhône pour habiter dans l'agglomération lyonnaise. Parmi eux, 330 provenaient de Vienne Condrieu Agglomération.

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

Les dynamiques sont plus marquées à l'échelle locale. Les données montrent que **Vienne Condrieu Agglomération est fortement influencée par les dynamiques résidentielles de l'agglomération lyonnaise (Sepal)**. En effet, lorsqu'ils viennent d'un autre Scot voisin, les ménages venant habiter dans Vienne Condrieu Agglomération proviennent majoritairement de l'agglomération lyonnaise.

Détail des migrations depuis/vers l'EPCI

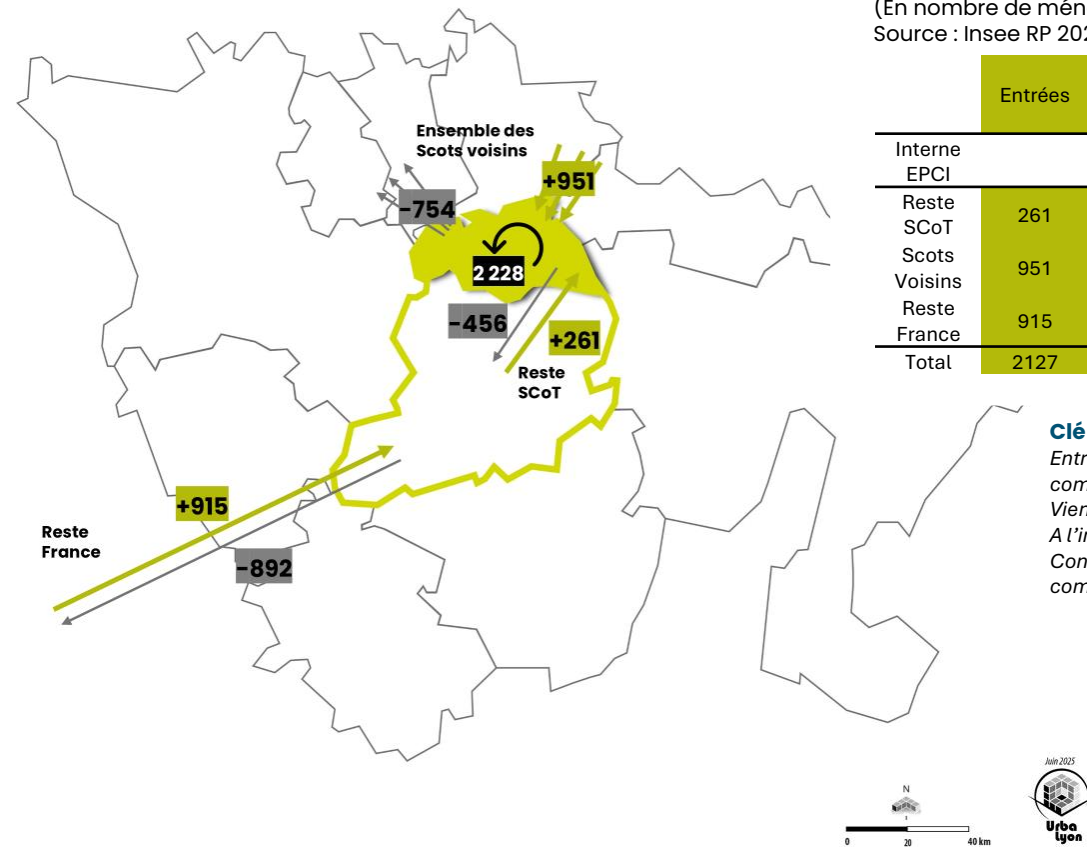
(En nombre de ménages)

Source : Insee RP 2021

	Entrées	%des entrants	Sorties	%des sortants	Solde (entrants-sortants)
Interne EPCI	2 228				
Reste SCoT	261	12%	456	22%	-195
Scots Voisins	951	45%	754	36%	+197
Reste France	915	43%	892	42%	+23
Total	2127	100%	2 102	100%	+26

Clé de lecture

Entre 2020 et 2021, 951 ménages ont quitté une commune d'un Scot voisin pour habiter dans Vienne Condrieu Agglomération.
A l'inverse, 754 ménages ont quitté Vienne Condrieu Agglomération pour habiter dans une commune d'un Scot voisin.



Une diffusion résidentielle s'opère également au sein des Rives du Rhône. En effet, **les ménages ont davantage tendance à quitter Vienne Condrieu Agglomération pour habiter dans un autre EPCI des Rives du Rhône** (456 ménages en 2021). La dynamique inverse ; quitter un autre territoire des Rives du Rhône pour venir habiter dans Vienne Condrieu Agglomération s'observe de manière moins prononcée (261 ménages en 2021).

A noter néanmoins que plus de la moitié des migrations résidentielles (2 228) concernent des ménages qui déménagent au sein de Vienne Condrieu Agglomération ; en changeant de commune ou en restant sur leur commune de résidence.

Maison neuve

332 200 € (prix médian)
Soit 3 195 €/m²
+ 52% depuis 2012

Maison ancienne

330 000 € (prix médian)
Soit 2 255 €/m²
+ 50% depuis 2012

Appartement neuf

249 000 € (prix médian)
Soit 3 509 €/m²
+ 32% depuis 2012

Appartement ancien

143 100 € (prix médian)
Soit 2 421 €/m²
+ 25% depuis 2012

Terrain de 500 à 1 000 m²

165 000 (prix médian)
Soit 265 €/m²
+ 24% depuis 2012

A retenir

- 34% des transactions observées dans les Rives du Rhône ont été enregistrées à Vienne Condrieu Agglomération.
- Au cours des trois dernières années (2022-2024), les transactions immobilières ont essentiellement concerné des logements existants ; maisons et appartements anciens représentent plus de 80% des transactions totales.
- 7,5% des transactions concernant des logements neufs. A cela s'ajoutent les terrains à bâtir (12% des transactions) qui participent également à produire une offre nouvelle au sein du territoire.
- Une augmentation généralisée des valeurs immobilières.
 - Le prix des maisons neuves ou anciennes a augmenté de 50% en 10 ans (depuis 2012).
 - Le marché du collectif a également progressé (25-30%) sans atteindre la forte hausse observée pour les maisons

Données de transactions immobilières utilisées pour l'analyse

Source : DV3F, 2022, 2023, 2024

	prix au 1er quartile	prix médian	prix au 3ème quartile	Prix moyen au m²	volume de ventes	% évolution prix sur 10 ans	surface moyenne
Maison neuve	290 670 €	334 200 €	352 000 €	3 195 €	17	52%	103 m²
T1 + T2	ND	ND	ND	ND	0	ND	ND
T3	ND	ND	ND	ND	0	ND	ND
T4 + T5 plus	290 670 €	334 200 €	352 000 €	3 195 €	17	52%	103 m²
Maison ancienne	250 000 €	330 000 €	416 828 €	3 255 €	940	50%	122 m²
T1 + T2	122 625 €	167 500 €	202 500 €	3 984 €	36	60%	39 m²
T3	172 500 €	223 550 €	282 625 €	3 366 €	96	40%	69 m²
T4 + T5 plus	275 554 €	355 000 €	433 283 €	3 213 €	808	52%	146 m²
Appartement neuf	203 966 €	249 000 €	290 000 €	3 509 €	125	32%	80 m²
T1 + T2	145 000 €	170 000 €	197 750 €	3 654 €	27	23%	49 m²
T3	213 250 €	240 700 €	266 875 €	3 520 €	54	20%	73 m²
T4 + T5 plus	266 350 €	311 500 €	346 375 €	3 409 €	44	33%	105 m²
Appartement ancien	107 000 €	143 100 €	187 000 €	2 421 €	829	25%	80 m²
T1 + T2	79 250 €	105 250 €	135 000 €	2 502 €	298	42%	47 m²
T3	123 800 €	154 250 €	194 163 €	2 400 €	298	29%	75 m²
T4 + T5 plus	152 900 €	186 700 €	247 200 €	2 301 €	233	24%	103 m²
Terrain à bâtir	120 000 €	160 000 €	200 000 €	291 €	263	28%	1026 m²
moins de 500 m²	101 500 €	125 000 €	160 750 €	410 €	96	32%	370 m²
entre 500 et 1 000 m²	139 000 €	165 000 €	204 750 €	265 €	114	24%	713 m²
plus de 1 000m²	162 240 €	201 900 €	283 000 €	128 €	49	53%	2564 m²

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

Près de 2 200 transactions immobilières ont été observées entre 2022 et 2024 (34% des transactions enregistrées dans les Rives du Rhône).

Les transactions se répartissent de manière assez équilibrée entre des logements collectifs (44% des transactions) et des maisons (44% des transactions). 12% des transactions restantes concernant des terrains à bâtir.

Les transactions s'orientent majoritairement vers les marchés de l'ancien (81%). Seules 7,5% des transactions concernent des logements neufs.

Les données montrent un faible volume de commercialisation de maisons individuelles neuves (17 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 majoritairement des terrains d'une surface comprise entre 500 et 1000m² (43% des transactions des terrains à bâtir ; 114 ventes). Les grandes parcelles (supérieures à 1 000m²) sont assez peu nombreuses (18% des transactions ; soit 49 ventes).

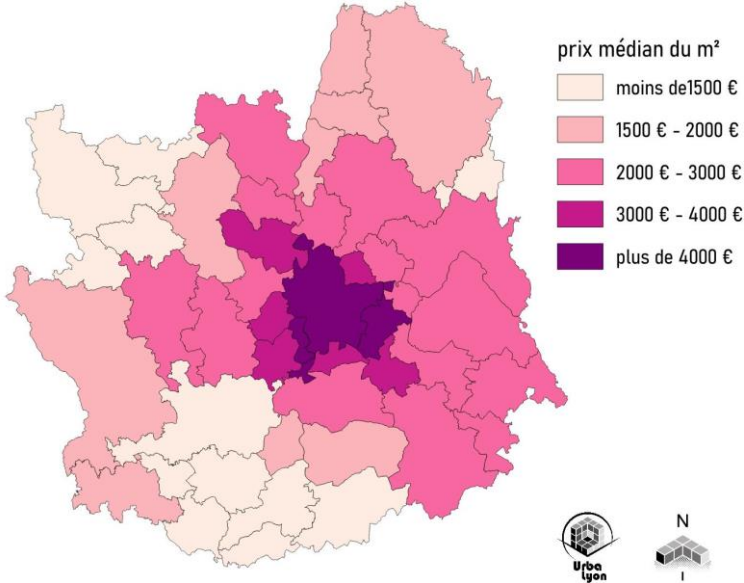
Les surfaces de vente de l'ensemble des transactions :

- Pour les T1-T2, des surfaces moyennes allant de 40 à 50 m². Ces surfaces restent plutôt généreuses pour ces typologies dans un contexte où l'offre nouvelle tend à proposer des logements plus compacts.
- Pour les T4 et + : de 105 m² pour les appartements à 146 m² pour les maisons anciennes. Les maisons récentes construites sur le territoire proposent des surfaces plus modestes (105 m²).

Les prix de vente ont significativement progressé depuis 10 ans (2012 en année de référence). Les prix des maisons à globalement augmenté de 50% tandis que celui des appartements a progressé de 25-30%. Ces évolutions font partie des plus importantes parmi celles observées à l'échelle des territoires des Rives du Rhône.

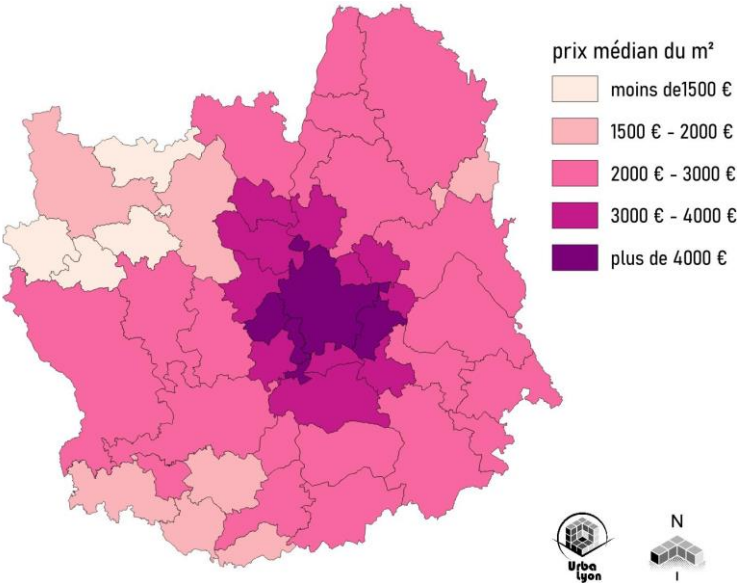
Prix médian au m² pour le logement collectif (ancien et neuf)

Source : DV3F, 2022, 2023, 2024



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

Source : DV3F, 2022, 2023, 2024





A retenir

- Les petites typologies (T1-T2) dans l'ancien sont accessibles à la majorité des personnes seules (90% des ménages d'une personne).
- 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.
- Vivre dans un logement plus grand (T3) est possible pour la moitié des ménages aux revenus les plus élevés.
- L'offre nouvelle est très limitée et propose des prix très peu accessibles aux personnes seules.
- Une offre locative sociale accessible à la quasi-totalité des ménages mais qui est sous tension (5 demandes pour une attribution).

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

Au regard des prix observés, **90% des ménages d'une seule personne pourraient acheter un T1-T2 dans l'ancien.**

- Un prix médian à 105 250 €, accessible à 60% des personnes seules du territoire
- 25% des ventes avaient des prix inférieurs à 79 250 €, à ce prix, ces T1-T2 sont accessibles à 90% des personnes seules.

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.

Avec un prix médian à 154 250 €, **les T3 dans l'ancien peuvent être accessibles à la moitié 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 un tiers des ménages**

- Avec un prix médian d'un T1-T2 dans l'ancien : 102 250 € pour une surface moyenne de 47m². Si une rénovation globale de l'ordre de 1 000 €/m², est nécessaire il faudrait ajouter une enveloppe budgétaire pouvant aller jusqu'à 47 000 € pour la rénovation du logement ; soit un budget total proche de 149 000 € ce qui exclu 35% des ménages.
- Appliqué à un T3 de 154 250 € de 75m², il serait nécessaire d'augmenter le budget jusqu'à 198 000 € 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 Vienne Condrieu Agglomération (près de la moitié des transactions) **s'adresse peu aux personnes seules.**

- L'offre est assez réduite : 36 ventes sur des petites surfaces. 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 appartements neufs propose peu d'offre et est peu accessible aux personnes seules

- Les T1-T2 dans le neuf affichent un prix médian de 170 000 € et sont accessibles au tiers des personnes seules.
- Les volumes de vente sont très faibles (27 ventes de T1-T2 en trois ans)

Pour 50% des personnes seules (dont les niveaux de revenus sont inférieurs à la médiane), **l'accession abordable, et 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 sous tension.

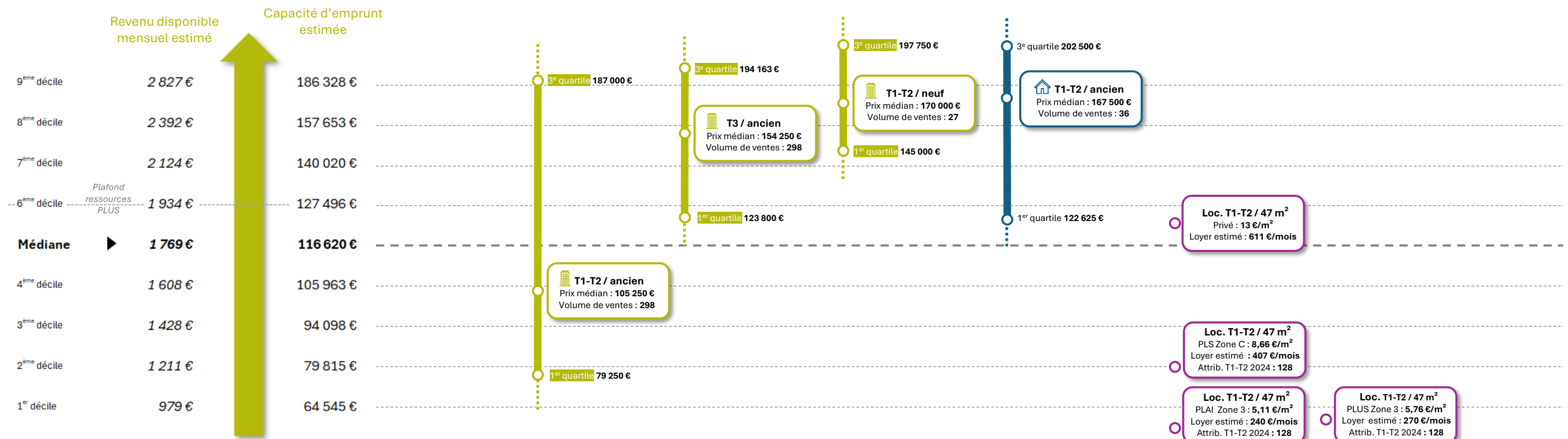
- Le locatif est un segment essentiel pour les ménages ne pouvant accéder à la propriété. Mais des loyers dans le parc privé (13€/m² pour les petites typologies) affichent un écart important avec les loyers pratiqués dans le parc social.
- Le parc social est composé à 29% de T1-T2 et à 38% de T3, cette structuration du parc pourrait répondre aux besoins des personnes seules. Mais la pression de la demande est forte : plus de 5 demandes pour une attribution en 2023.

Personnes seules

Méthode

Source : Filosofi 2021, revenu disponible par unité de consommation

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





A retenir

- Les logements anciens constituent une entrée de gamme pour les familles avec un enfant
- Attention toutefois, ces logements peuvent nécessiter des travaux ce qui peut contraindre les capacités d'acquisition des ménages plus modestes
- Le segment du logement neuf n'est pas très développé et les prix sont élevés pour les ménages du territoire : acheter un T3 neuf reste encore accessible, mais le logement risque de ne pas être adapté en cas d'agrandissement de la famille. Acheter un T4 neuf reste possible, seulement pour les 30-40% des ménages les plus aisés
- Le cœur de marché du territoire (les maisons) s'adresse également aux 30-40% des ménages les plus aisés du territoire
- Les loyers estimés en locatif privé et social complètent l'offre résidentielle. Mais la pression est forte sur le locatif social (1 attribution pour 6 demandes).

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

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

- Avec un prix médian d'un appartement T3 dans l'ancien de 154 250 € pour une surface moyenne de 75 m². Si une rénovation globale de l'ordre de 1 000 €/m² est nécessaire il faudrait ajouter une enveloppe budgétaire de 75 000 € pour la rénovation du logement ; soit un budget total proche de 229 000 € ; ce qui exclut 25% des ménages de l'acquisition.
- Appliqué à un T4 de 186 700 € pour 103 m² il serait nécessaire d'augmenter le budget jusqu'à 290 000 € ce qui exclu 40% des ménages de l'acquisition.

Le marché des appartements neufs propose peu d'offre et les prix sont élevés. Acquérir un grand logement (T4) s'adresse plutôt aux 40% des ménages les plus aisés. Les T3 restent accessibles, mais ils proposent moins d'espaces pour une famille et ne permettent pas au ménage de s'agrandir.

- Le prix médian d'un T4 dans le neuf est de 311 000 €. Il est accessible aux ménages pouvant emprunter plus de 274 000 € ; soit 40% des couples avec un enfant.
- Les T3 affichent des prix plus accessibles (un prix médian à 240 000€) mais ils sont plus petits (73m²) et peu adaptés à l'agrandissement du ménage.
- La production résidentielle dans le neuf reste un petit marché (moins d'une centaine de logements en T3-T4 et + au cours des trois dernières années) ce qui réduit d'autant plus les possibilités d'accès à la propriété.

Que ce soit dans le neuf et l'ancien, **les ventes de maisons s'adressent principalement aux 30-40% des couples avec enfants les plus aisés du territoire**

- Les grandes maisons constituent le cœur de marché du territoire avec des volumes de transactions importants (plus de 800 ventes sur trois ans).
- Mais le prix médian pour une maison T4 et + débute à 334 000 € et reste seulement accessible pour 30-40% des couples avec un enfant du territoire.
- Les petites maisons (T3) restent toutefois plus accessibles avec un prix médian de 223 000 € accessible pour 60% des couples avec un enfant, mais le marché est beaucoup plus réduit avec seulement 96 ventes sur 3 ans.

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.

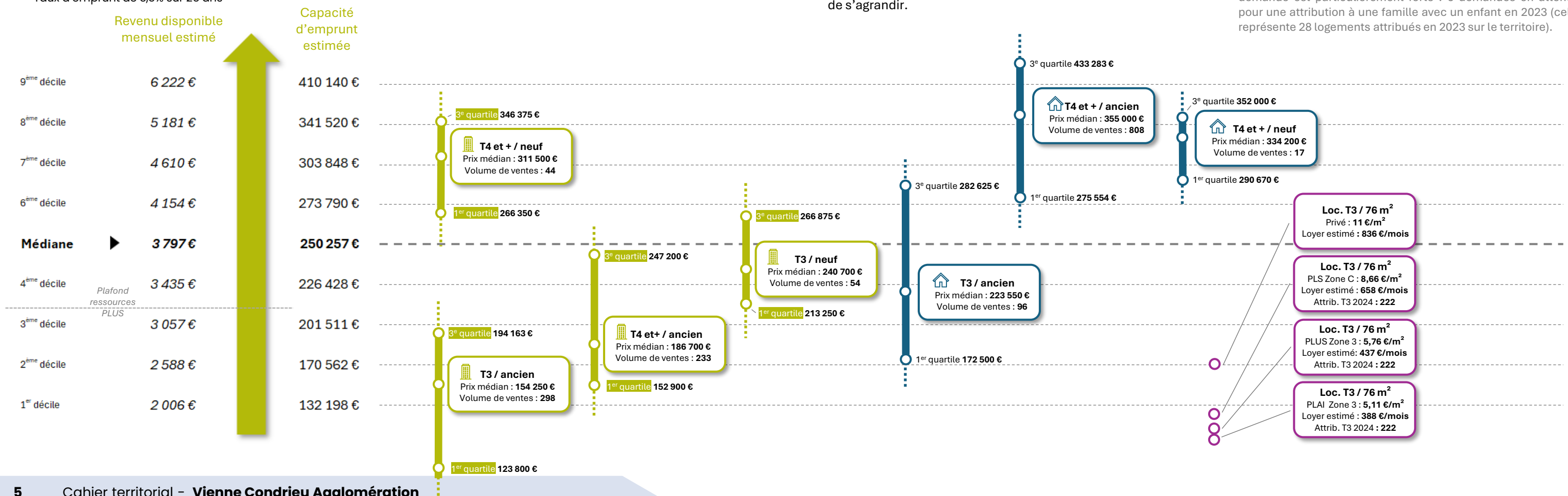
- Les loyers estimés en locatif privé sont financièrement accessibles à 80% des couples avec un enfant. Le locatif privé s'adresse ainsi aux ménages pour lesquels l'accession est plus aléatoire. (L'offre en accession, se limite aux marchés de l'ancien potentiellement concernés par des travaux de rénovation).
- La structuration du parc social, composé à 38% de T3 pourrait répondre aux besoins des familles. Mais la pression de la demande est particulièrement forte : 6 demandes en attente pour une attribution à une famille avec un enfant en 2023 (cela représente 28 logements attribués en 2023 sur le territoire).

Couple avec un enfant

Méthode

Source : Filosofi 2021, revenu disponible par unité de consommation

- Revenus des couples avec un enfant.
- 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'emprunt de 3,5% sur 25 ans



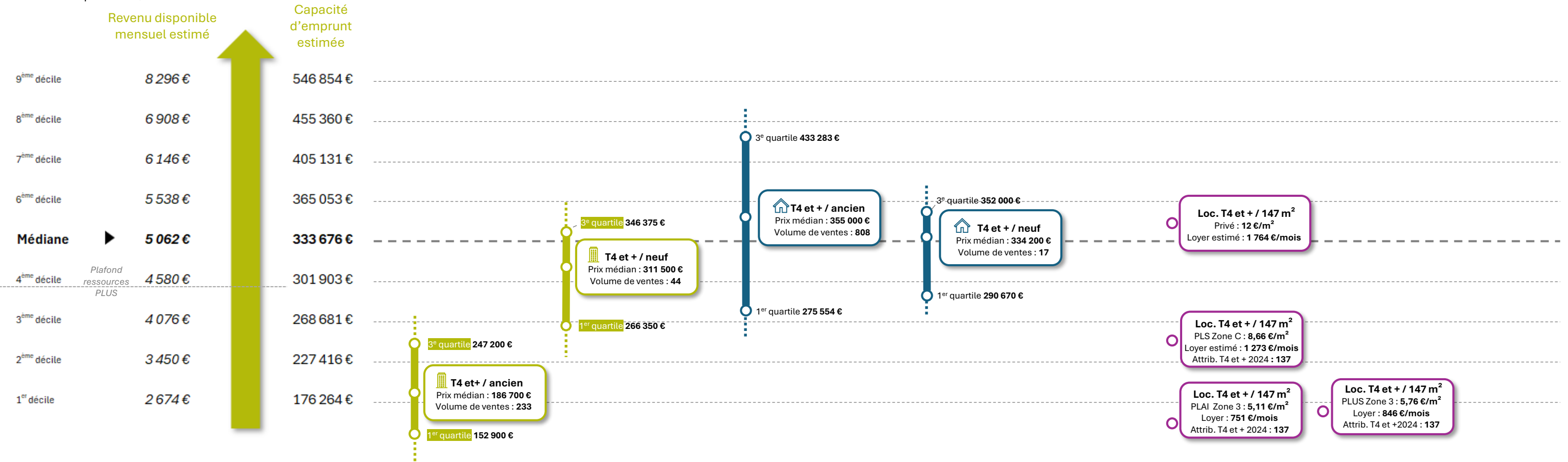
A retenir

- 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 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 des ménages autour de la médiane
- Attention toutefois, les familles nombreuses risquent de cibler davantage les T5 et plus : une offre potentiellement plus rare et plus chère que les niveaux de prix présentés comprenant les T4 et les T5 et +
- Les loyers estimés en locatif privé et social sont élevés : les grandes typologies en location sont plus rares (une pression de 1 attribution pour 7 demandes dans le parc social) avec un risque pour les ménages de s'orienter vers des logements moins confortables (de moins bonne qualité, plus petits...)

Couple avec trois enfants

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



Les familles nombreuses représentent 8% 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** avec une surface moyenne de 103m², **or, la typologie la plus adaptée reste le T5 qui se réfère à des niveaux de prix supérieurs à ceux affichés**.

D'autre part, **les logements anciens peuvent nécessiter des travaux ; ce budget supplémentaire peut exclure environ 20% des familles nombreuses**.

- Avec un prix médian d'un T4 et + dans l'ancien : 186 700 € pour une surface moyenne de 103 m². Si une rénovation globale de l'ordre de 1 000 €/m² est nécessaire il faudrait ajouter une enveloppe budgétaire pouvant aller jusqu'à 103 000 € pour la rénovation du logement ; soit un budget total proche de 290 000 € ; ce qui exclu 20% des familles nombreuses.

Les maisons sont les produits les plus adaptés aux besoins des familles nombreuses. Les transactions sur les trois dernières années ont concerné des biens d'une surface moyenne de 146m².

Avec un prix médian de 355 000 €, **les maisons en T4 et plus (aussi bien dans le neuf que l'ancien) sont des produits théoriquement accessibles**. Elles s'adressent à 60-70% des familles nombreuses.

- Les volumes de vente sont importants et 25% de l'offre en maison T4 et plus affiche des prix inférieurs à 275 000 € (accessible à 70% 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.

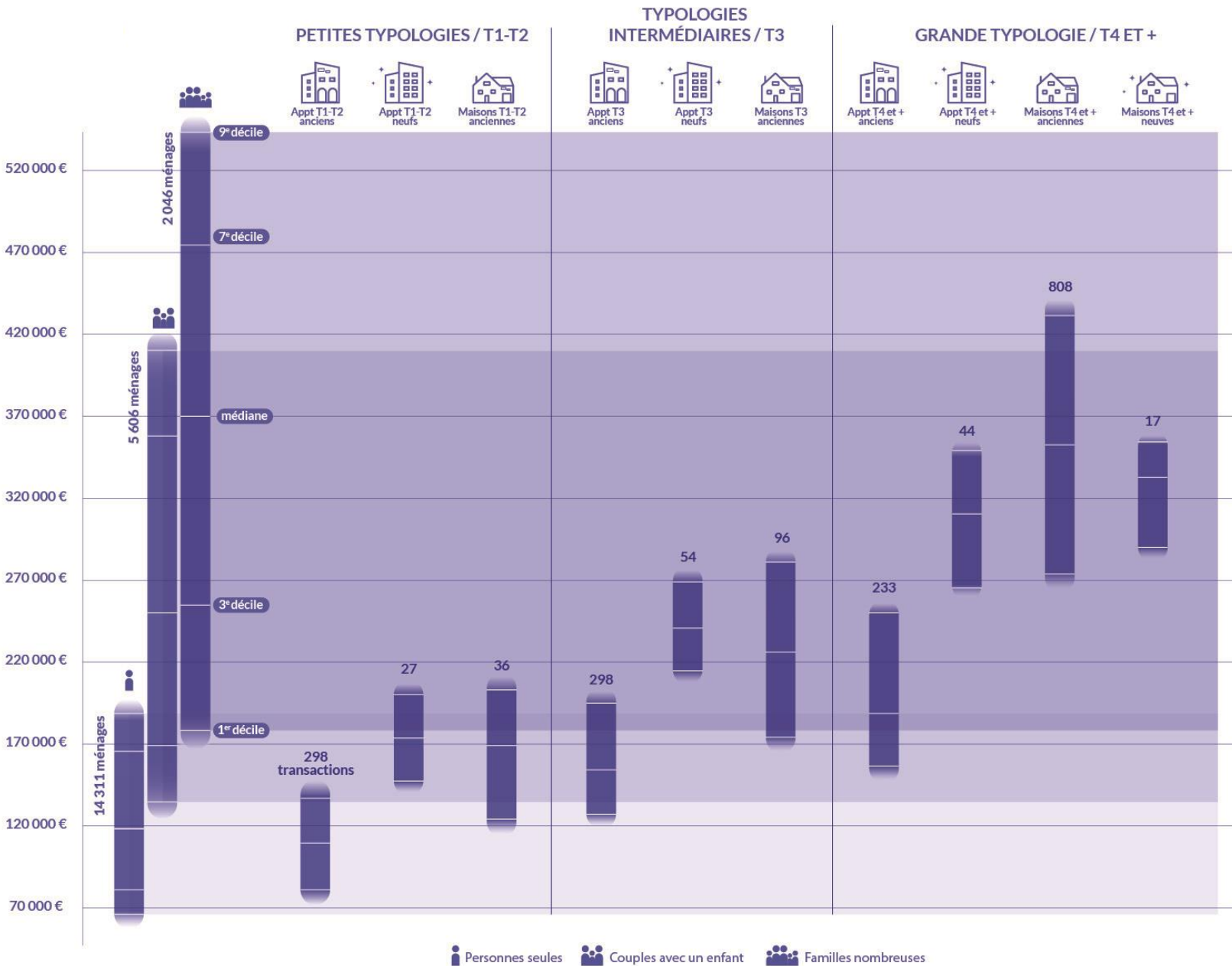
- Le parc est composé à 33% de T4 et plus dont moins de 6% de T5.
- En conséquence, l'indicateur de pression de la demande est fort : près de 7 demandes pour une attribution. Cela représente 22 logements attribués à des familles nombreuses en 2023 pour 152 ménages en attente.

A retenir

- Plus du tiers des ménages de Vienne Condrieu Agglomération sont des personnes seules et cette part progresse. Or, les deux tiers du parc de logement sont constitués de logements familiaux (T4 et +). **Les besoins futurs du territoire pourraient nécessiter de s'orienter vers des typologies de taille intermédiaire (T3).**
- 80% des transactions observées entre 2022 et 2024 concerne des logements déjà existants, principalement des maisons. Ces dernières affichent des valeurs immobilières élevées et en progression (+50% en 10 ans). Elles sont accessibles aux ménages les plus aisés du territoire.
- **Les plus petites typologies (T1-T2) dans l'ancien sont plutôt accessibles** aux personnes seules. En revanche, accéder à un T3, proposant une pièce en plus pour vivre plus confortablement, ne s'adresse qu'aux personnes seules les plus aisées ou aux ménages bénéficiant de deux revenus.
- De la même manière, **les T3 sont accessibles pour les ménages avec un enfant, mais ils sont peu adaptés en cas d'agrandissement de la famille.** Dans ce cas de figure, acheter un logement plus grand (T4 et +) dans l'ancien ou dans le neuf est plus difficile au regard des prix élevés.
- **De potentiels travaux de rénovation peuvent limiter les capacités des ménages à acheter leur logement** puis à le rénover. Les données disponibles estiment que 55% du parc de logement du territoire seraient classées en E, F ou G.
- **L'offre neuve en collectif est très peu développée** sur les trois dernières années. Cette offre ne s'adresse qu'aux ménages les plus aisés avec des **valeurs immobilières élevées.**
- **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 sur l'ensemble des typologies demandées, particulièrement sur les logements familiaux.
- **Le territoire 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.
- Au regard des valeurs immobilières moins élevées, **les ménages ont davantage tendance à quitter Vienne Condrieu Agglomération pour habiter dans un autre EPCI des Rives du Rhône.** La dynamique inverse, quitter un EPCI des Rives du Rhône pour habiter Vienne Condrieu Agglomération s'observe de manière moins prononcée.

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 Vienne Condrieu Agglomération, par typologie et nature du parc de logement (individuel / collectif ; neuf et ancien).

