

Comité de Suivi de l'Habitat de l'Ardèche du 6 mars 2018

L'accession à la propriété au défi des mutations démographiques

Marché de l'accession et évolution démographique
en Drôme-Ardèche

observation habitat **LE DÉFI DES MUTATIONS DÉMOGRAPHIQUES**

- Introduction
 - A – Les marchés de l’accession en Drôme-Ardèche
 - B – L’avènement du papy boom en Drôme-Ardèche
 - C – Une population de propriétaires occupants vieillissante
- Conclusion



A – LES MARCHÉS DE L'ACCESSION EN DRÔME- ARDÈCHE

- Un marché immobilier partagé entre neuf et ancien
- Les successions, environ un quart des transactions dans l'ancien
- Une primo-accession répartie entre neuf et ancien



INTRODUCTION



Les marchés immobiliers



La mobilité résidentielle



L'existant



70 ans

Le renouvellement
générationnel



Le neuf



Quel volume de biens
immobiliers ?

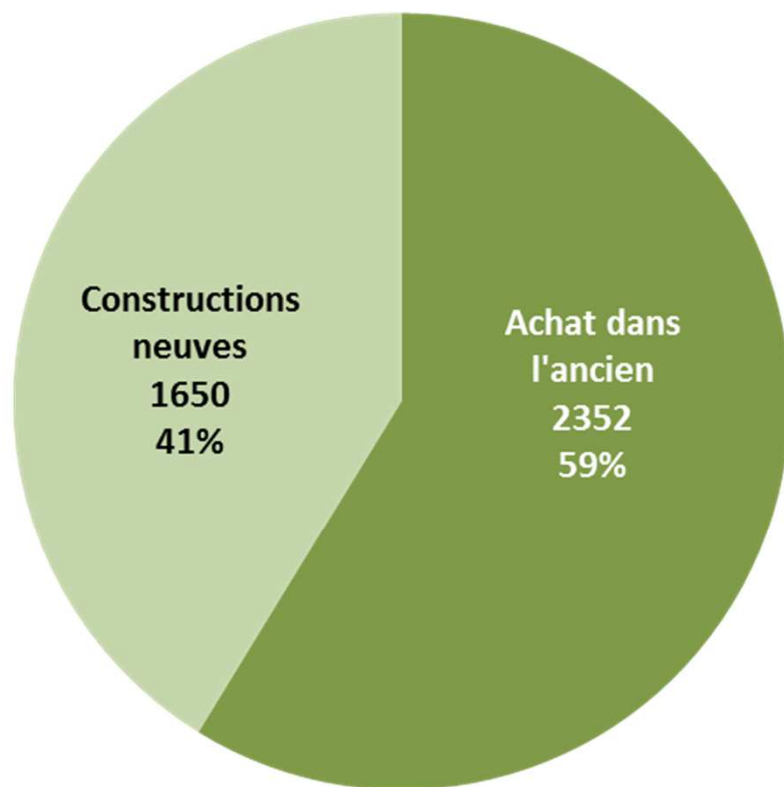
UN MARCHÉ IMMOBILIER PARTAGÉ ENTRE NEUF ET ANCIEN



En Drôme et en Ardèche :

60 % de l'accès à un logement hors location **se fait dans l'ancien**

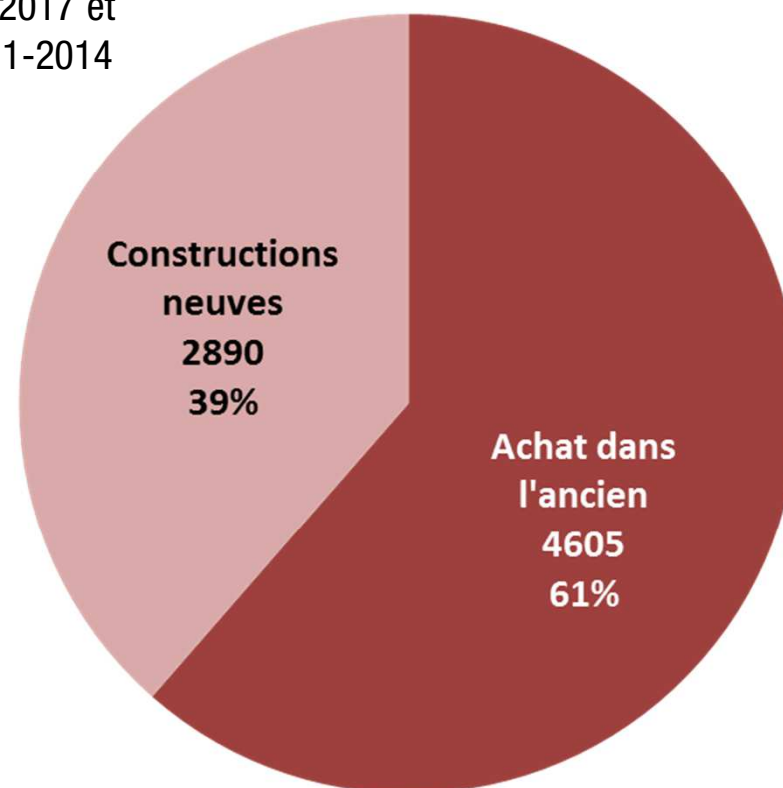
Ardèche



Total = 4 002

Source :
SITADEL 2009-2017 et
DGFIP DVF 2011-2014

Drôme



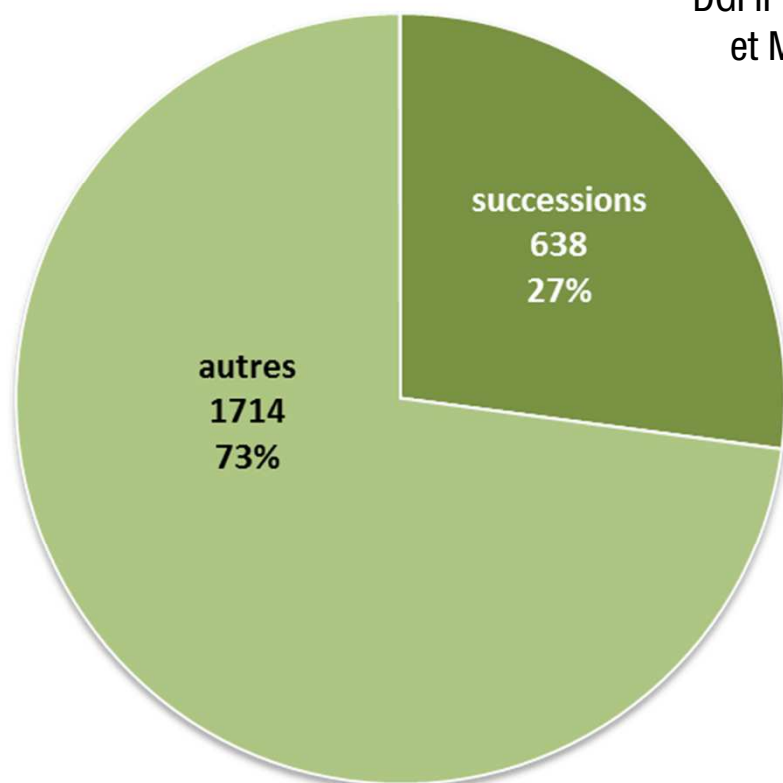
Total = 7 495

LES SUCCESSIONS, ENVIRON UN QUART DES TRANSACTIONS DANS L'ANCIEN



Les successions représentent actuellement **un quart des transactions**

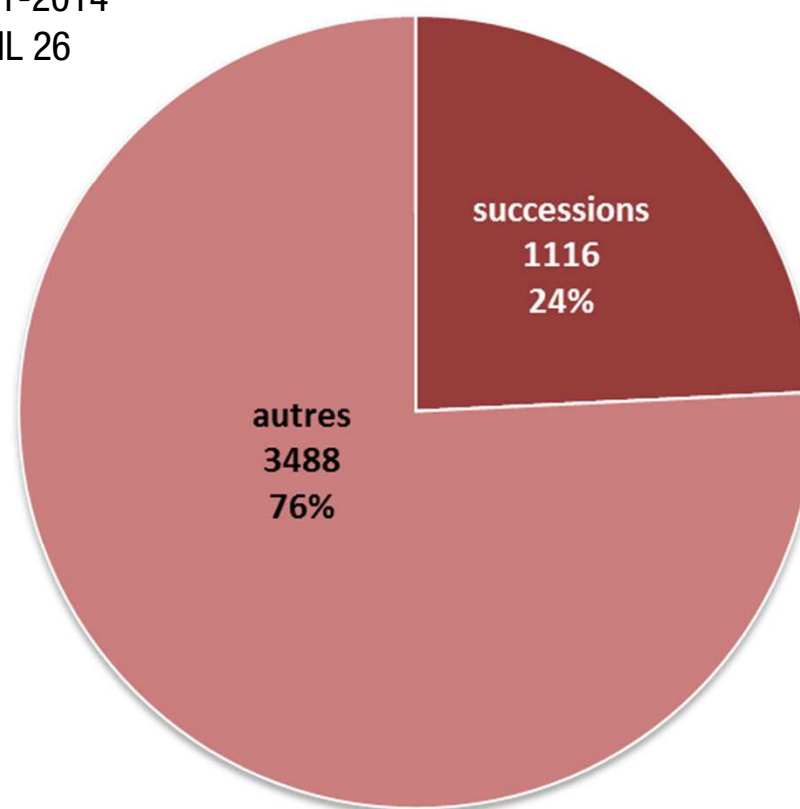
Ardèche



Total = 2 352

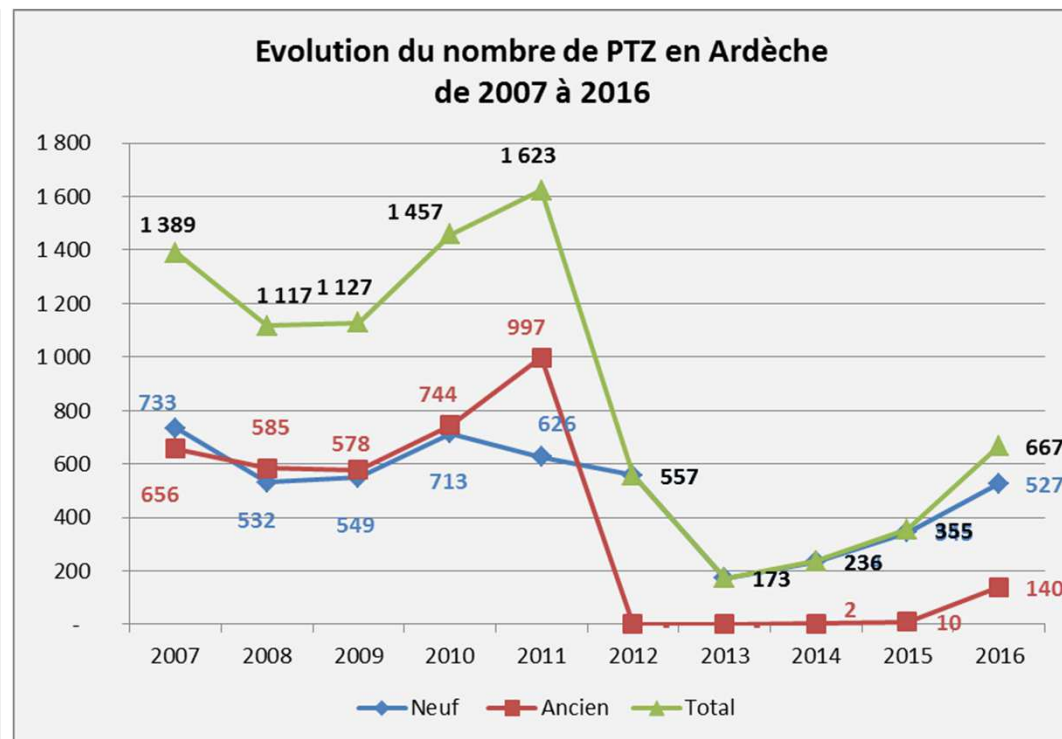
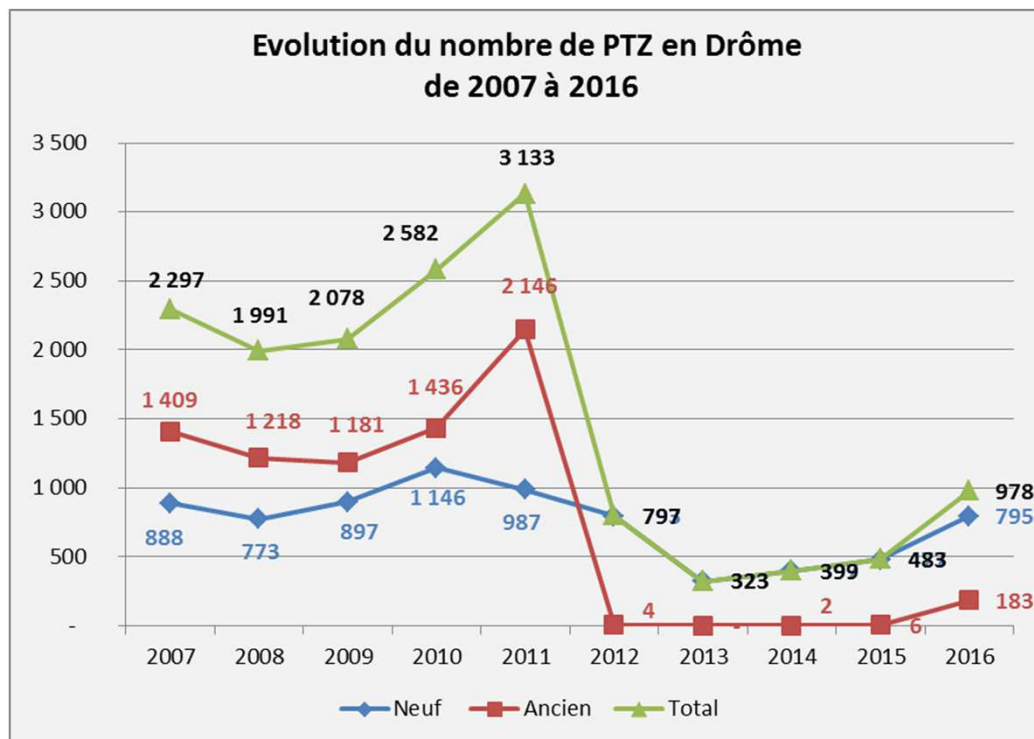
Sources :
DGFIP DVF 2011-2014
et MAJIC/ADIL 26

Drôme



Total = 4 605

UNE PRIMO-ACCESSION RÉPARTIE ENTRE NEUF ET ANCIEN



Source : SGFGAS

Dans la période **2007-2011**, le Prêt à Taux Zéro était largement ouvert à l'ancien (sans obligation de travaux). En 2011, ce fut également sans obligation de niveaux de ressources.

Dans le période 2012-2014, le Prêt à Taux Zéro n'a plus été accordé dans l'ancien du fait de nouvelles règles plus restrictives.

Sur la période 2007-2011, la primo accession dans l'ancien avec un PTZ a représenté :

- 53 % des PTZ en Ardèche,
- 61 % des PTZ en Drôme.

- **B – L'AVÈNEMENT DU PAPY BOOM EN DRÔME-ARDÈCHE**

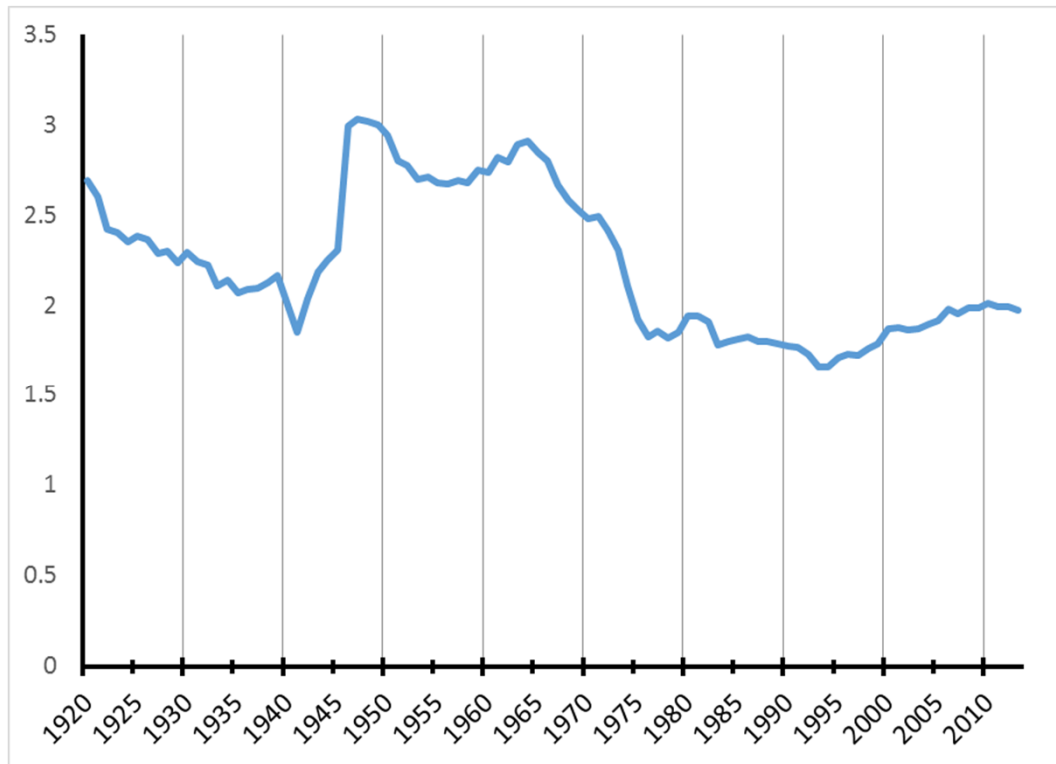




DU BABY-BOOM AU PAPY-BOOM

Le Baby-boom :

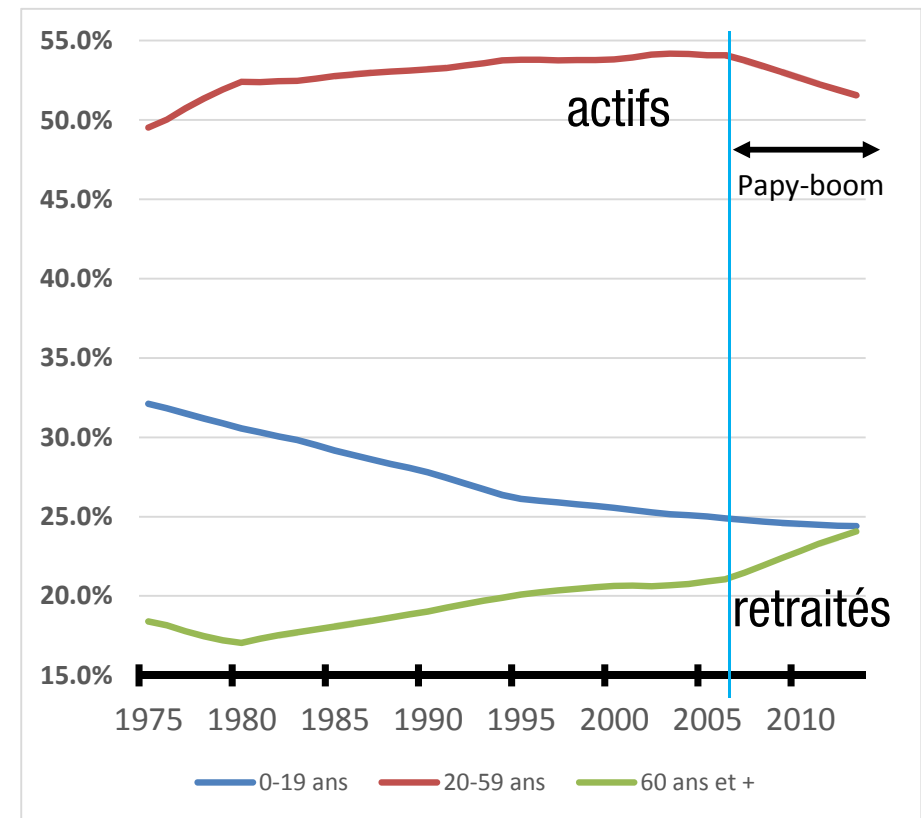
période 1945- 1970 - trois enfants par foyer.
en 1975 - rupture - deux enfants par foyer.



France métropolitaine – source : INSEE / Arnaud SIMON

Le Papy-boom, depuis 2006

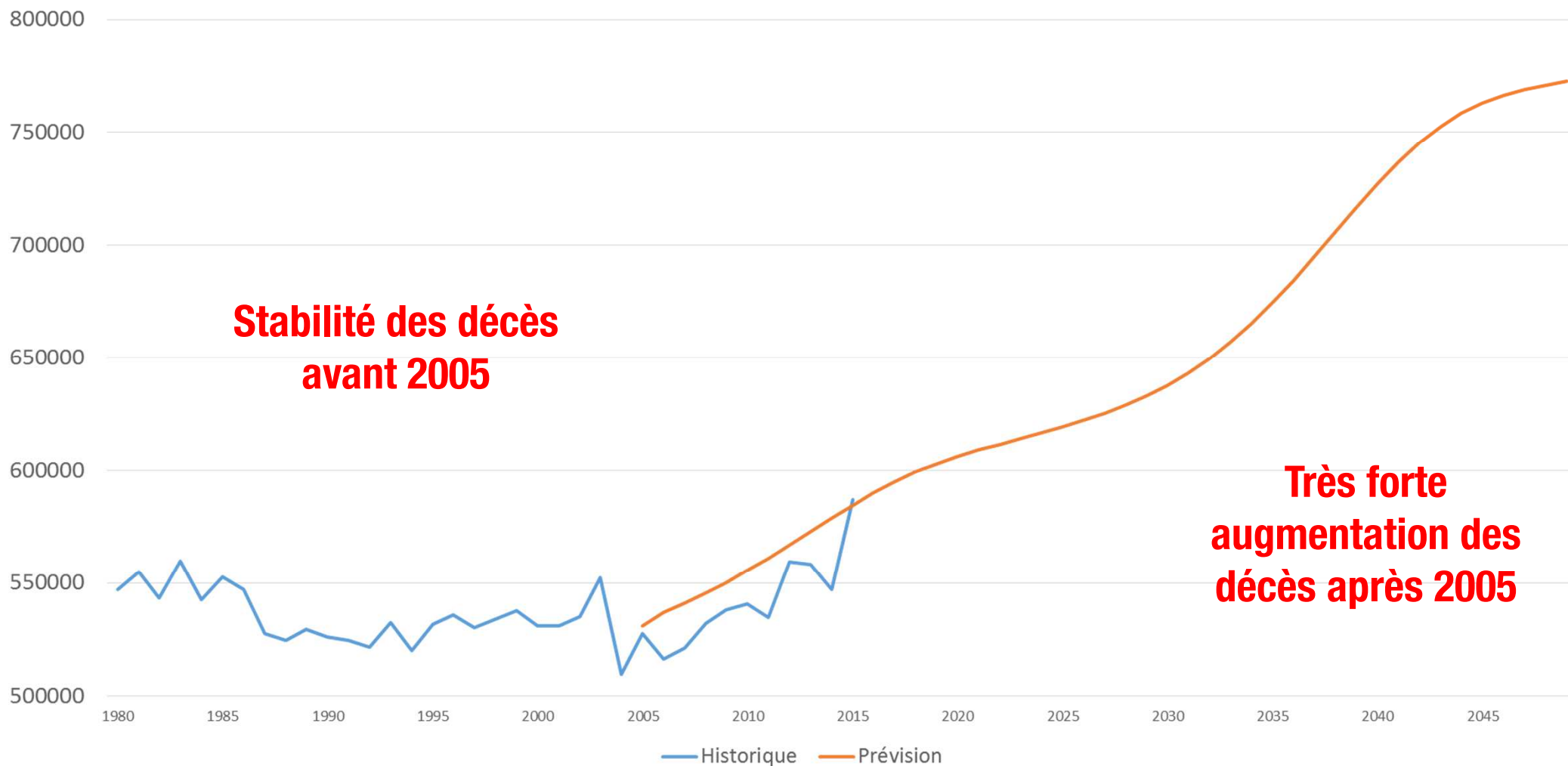
- la population active (en rouge) en baisse
- les retraités (+ de 60 ans) plus nombreux



France métropolitaine – source : INSEE / Arnaud SIMON

Le ratio « retraités sur actifs » passe de 0.39 en 2006 à 0.48 en 2013 (0.62 en 2017). Il correspond à un ratio offre /demande sur les marchés immobiliers.

Nombre de décès/an



France métropolitaine – source : INSEE / Arnaud SIMON

Projection calculée sur la base de la structure d'âge de la population métropolitaine en 2014 et de l'espérance de vie par âge annuel

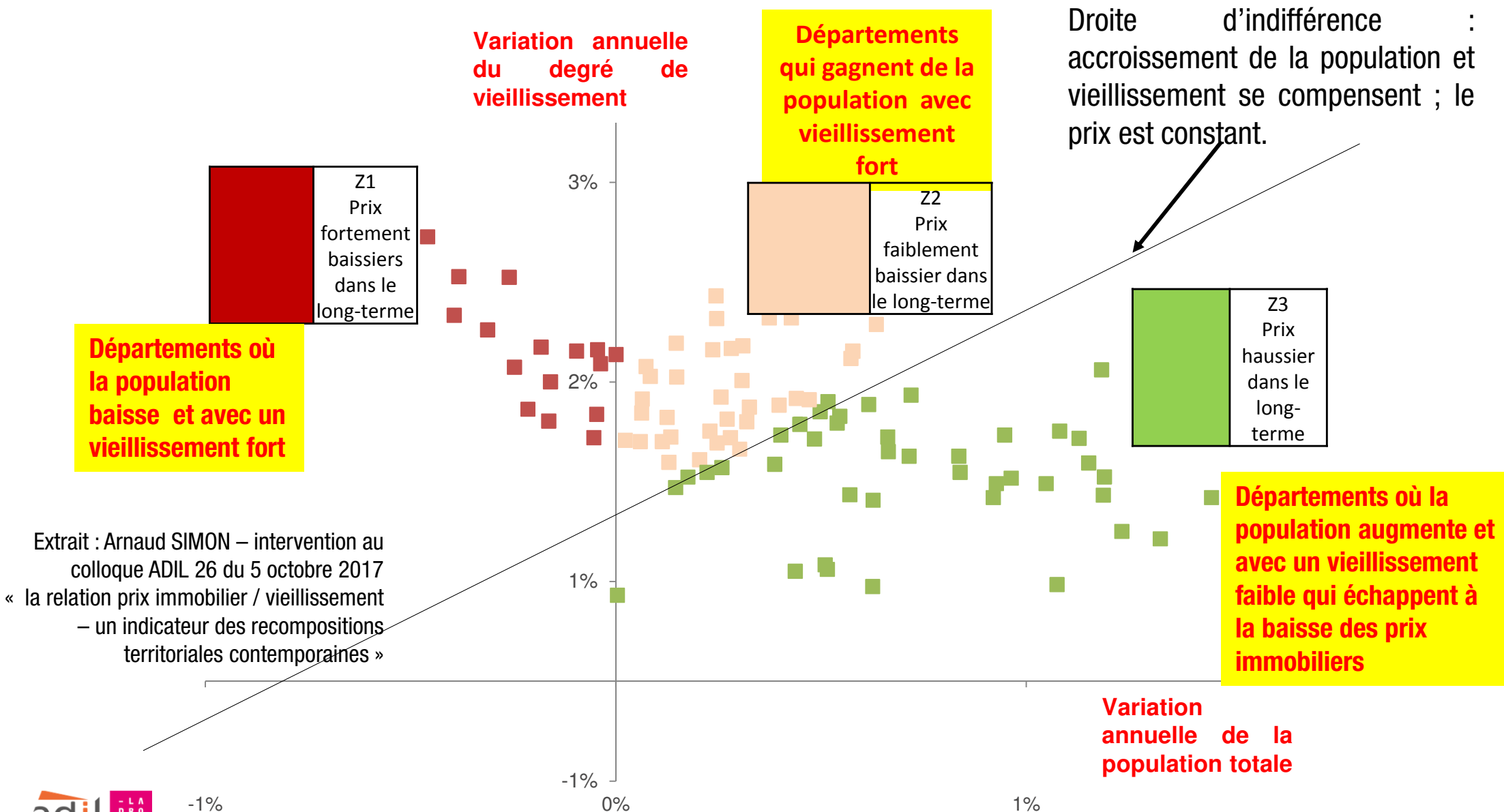
Les variables démographiques expliquent principalement l'évolution des prix immobiliers

• Revenus	+1%	→	+ 0,7% sur les prix	} Impact élevé sur les prix pour une faible variation des variables
• Taux de divorce	40% → 50%	→	+ 6,3 % sur les prix	
• Pop totale	+1%	→	+ 4,8 % sur les prix	
• Retraité/actif	0,40 → 0,41	→	- 4,5 % sur les prix	
• Taux d'intérêts		→	Pas d'effets sur les prix	
• Construction neuve		→	Pas d'effets sur les prix	

Les variables évoquées classiquement (Revenus, taux, divorce, construction) ont des effets secondaires, voire nuls, devant les variables démographiques pour expliquer l'évolution des prix immobiliers.

94 départements selon leurs évolutions démographiques entre 2010 et 2013

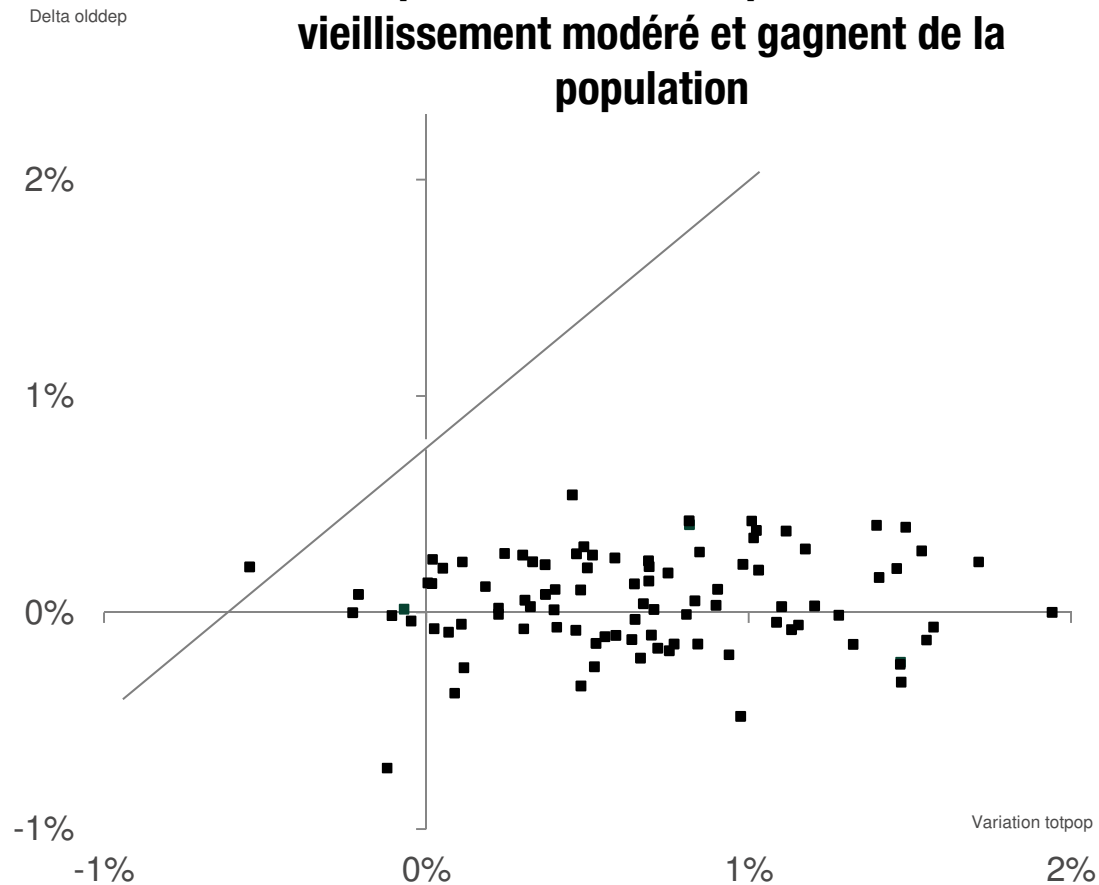
Deux variables avec des effets contraires sur les prix



L'ANNÉE 2006 COMME PIVOT

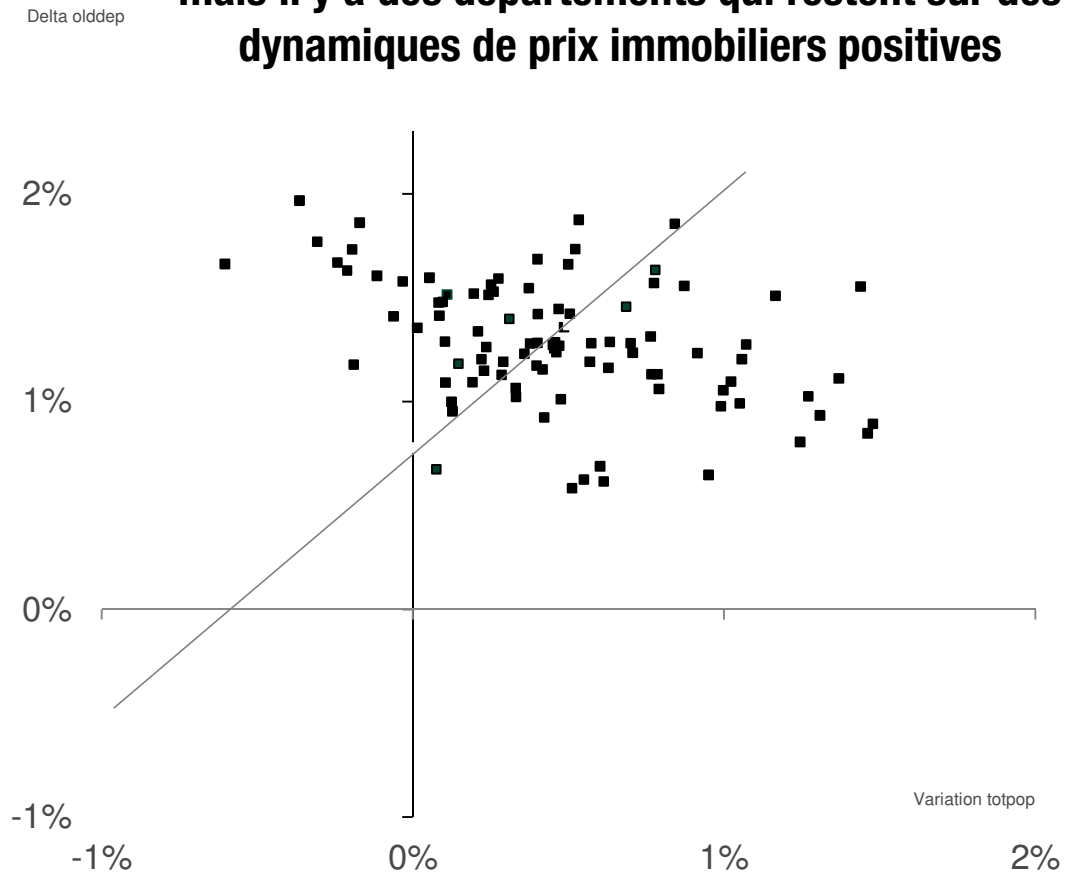
Période [2000-2006]

Sur cette période tous les départements ont un vieillissement modéré et gagnent de la population



Période [2007;2013]

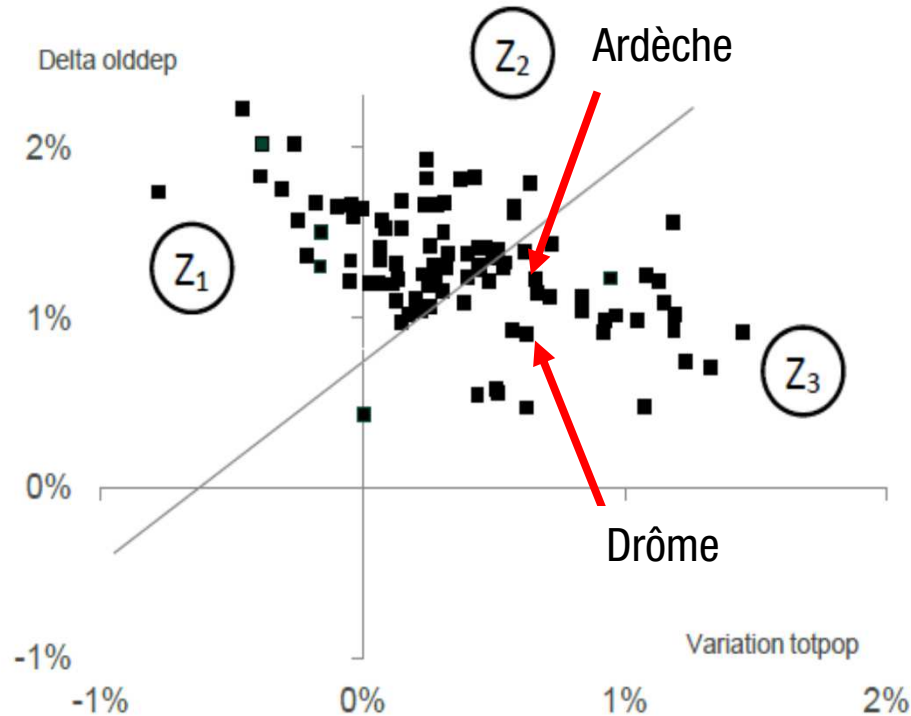
Le nuage se décale vers le haut et vers la gauche mais il y a des départements qui restent sur des dynamiques de prix immobiliers positives



Différenciation territoriale sur les prix immobiliers avec le papy boom

POSITIONNEMENT DE LA DRÔME ET DE L'ARDÈCHE

Z1 : blanc, Z2 : gris, Z3 : noir



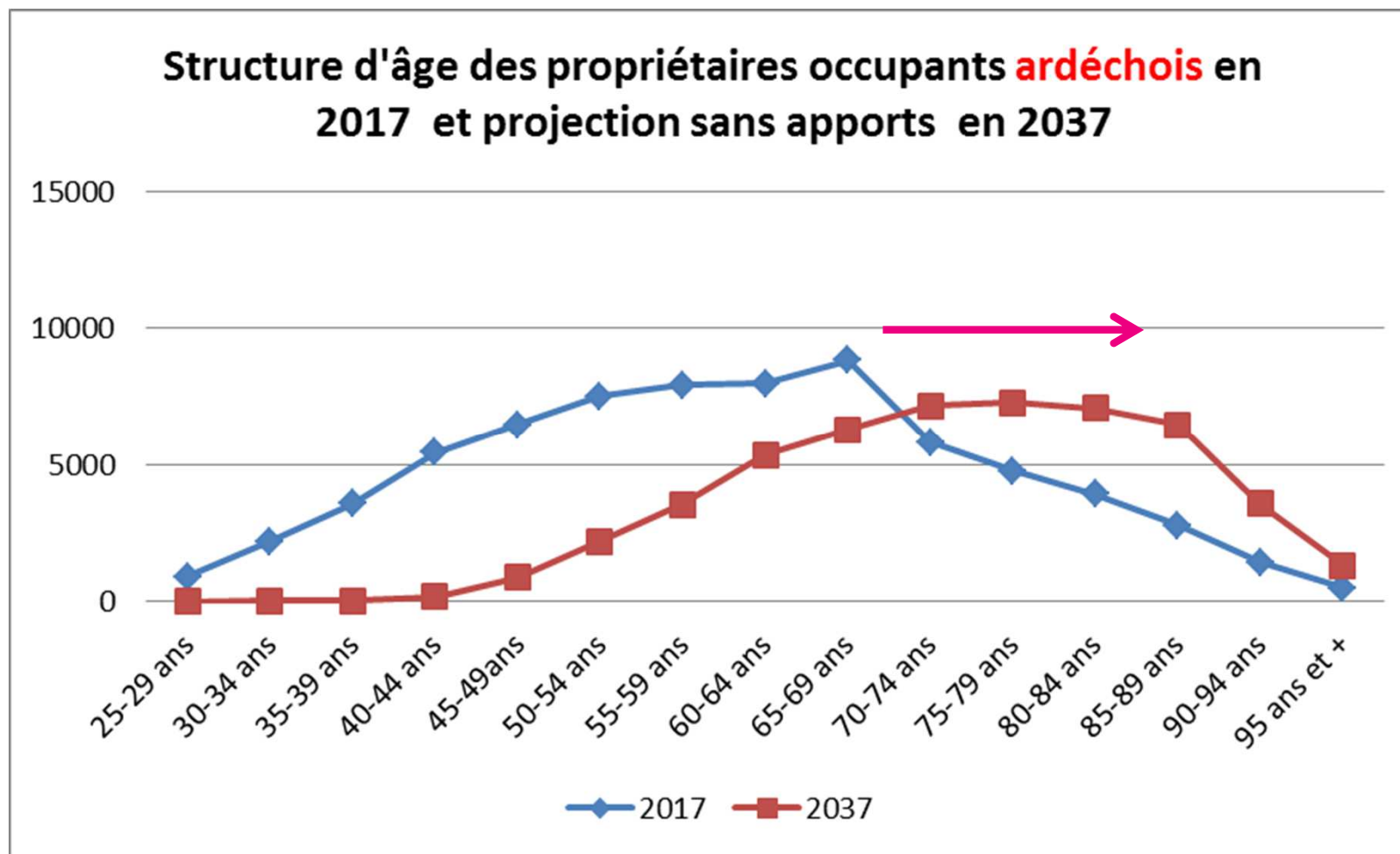
Les départements qui « paient » le plus le papy boom sont en clair.
Bonne nouvelle pour la Drôme et l'Ardèche où la dynamique prix immobiliers/
démographie est bonne avec des nuances
L'Ardèche est plus proche de la ligne des prix constants alors que la Drôme bénéficie
d'une meilleure dynamique.

C – UNE POPULATION DE PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS VIEILLISSANTE

- Le renouvellement générationnel des propriétaires: un potentiel de mises en marché de logements variable selon les territoires
- Un apport qui rentre en concurrence / complémentarité avec la construction neuve



UN MAJORITÉ DE PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS ÂGÉS DE 45 À 70 ANS EN DRÔME ET EN ARDÈCHE

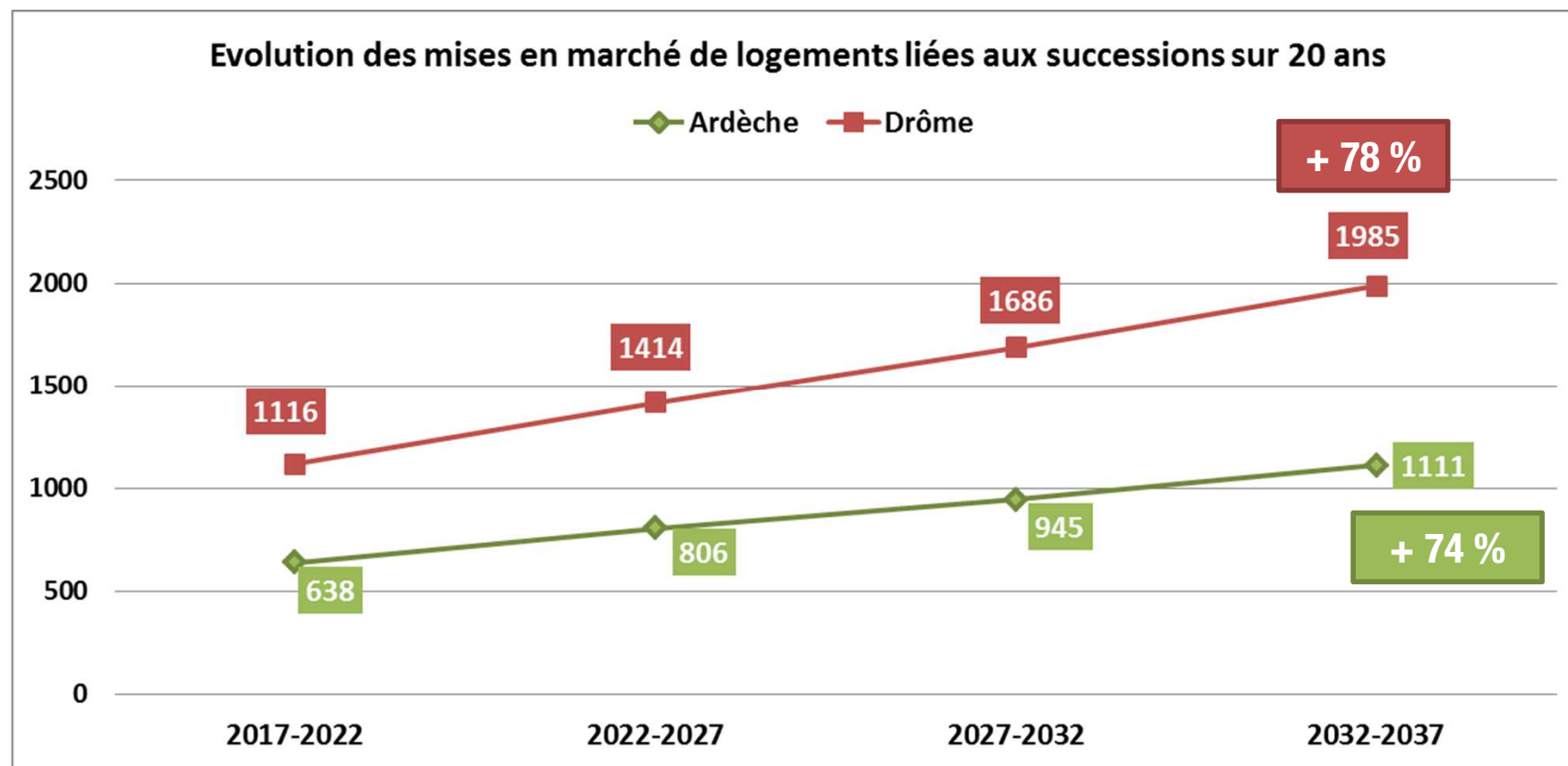


Source : DGFIP – fichiers fonciers MAJIC – traitement ADIL 26

Le vieillissement sous cloche des propriétaires (en rouge) se traduit de deux façons :

- une augmentation du grand âge de cette population de propriétaires,
- et une part croissante de décès qui conduiront à une mise en marché de logements dans le cadre de successions.

DES PERSPECTIVES DE MISES EN MARCHÉ MASSIVES DE LOGEMENTS ANCIENS



Source : DGFIP – fichiers
fonciers MAJIC –
traitement ADIL 26

Quel impact possible de cet afflux de bien immobiliers ?

- un renouvellement de population des communes et des quartiers existants,
- une modification des équilibres du marché en termes de prix et de produits.

UNE INTENSITÉ VARIABLE SELON LES EPCI ET UN ACCROISSEMENT GÉNÉRALISÉ DES MISES EN MARCHÉ

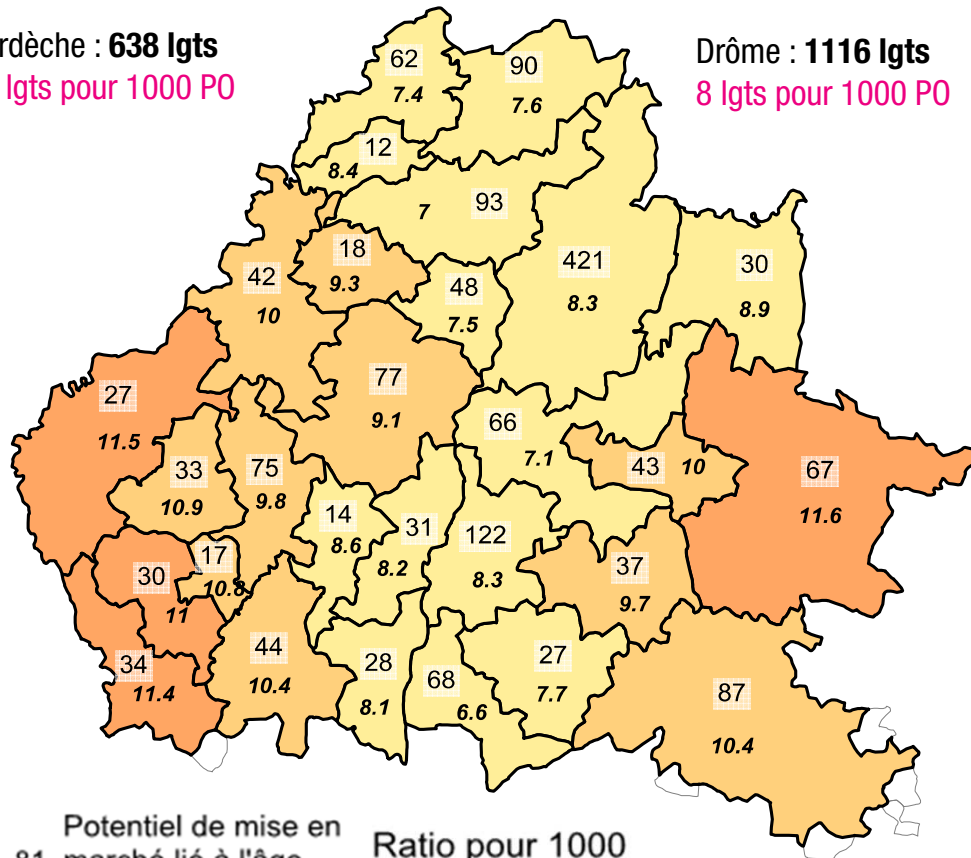
2017-2022

+ 15 ans

2032-2037

Ardèche : **638 lgts**
9 lgts pour 1000 PO

Drôme : **1116 lgts**
8 lgts pour 1000 PO



Potentiel de mise en
81 marché lié à l'âge
(valeurs absolues)

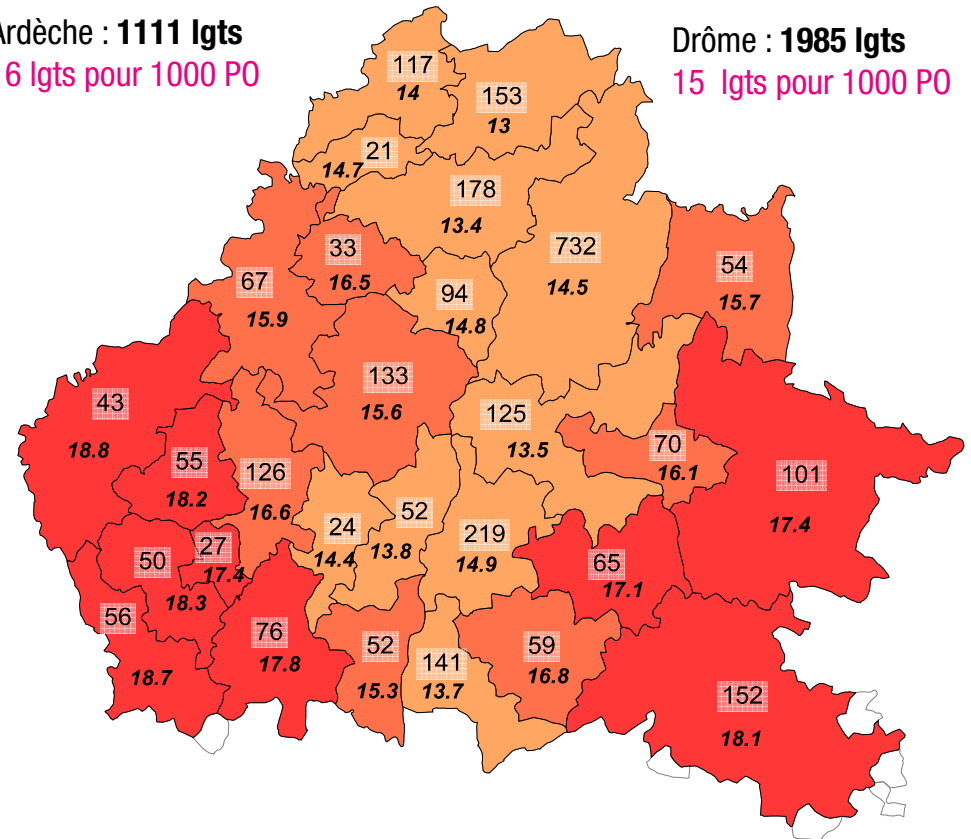
Ratio pour 1000
propriétaires 2017
et par an

Ratio pour 1000
12.3 propriétaires 2017
et par an

- moins de 9
- de 9 à 11
- de 11 à 15
- de 15 à 17
- plus de 17

Ardèche : **1111 lgts**
16 lgts pour 1000 PO

Drôme : **1985 lgts**
15 lgts pour 1000 PO



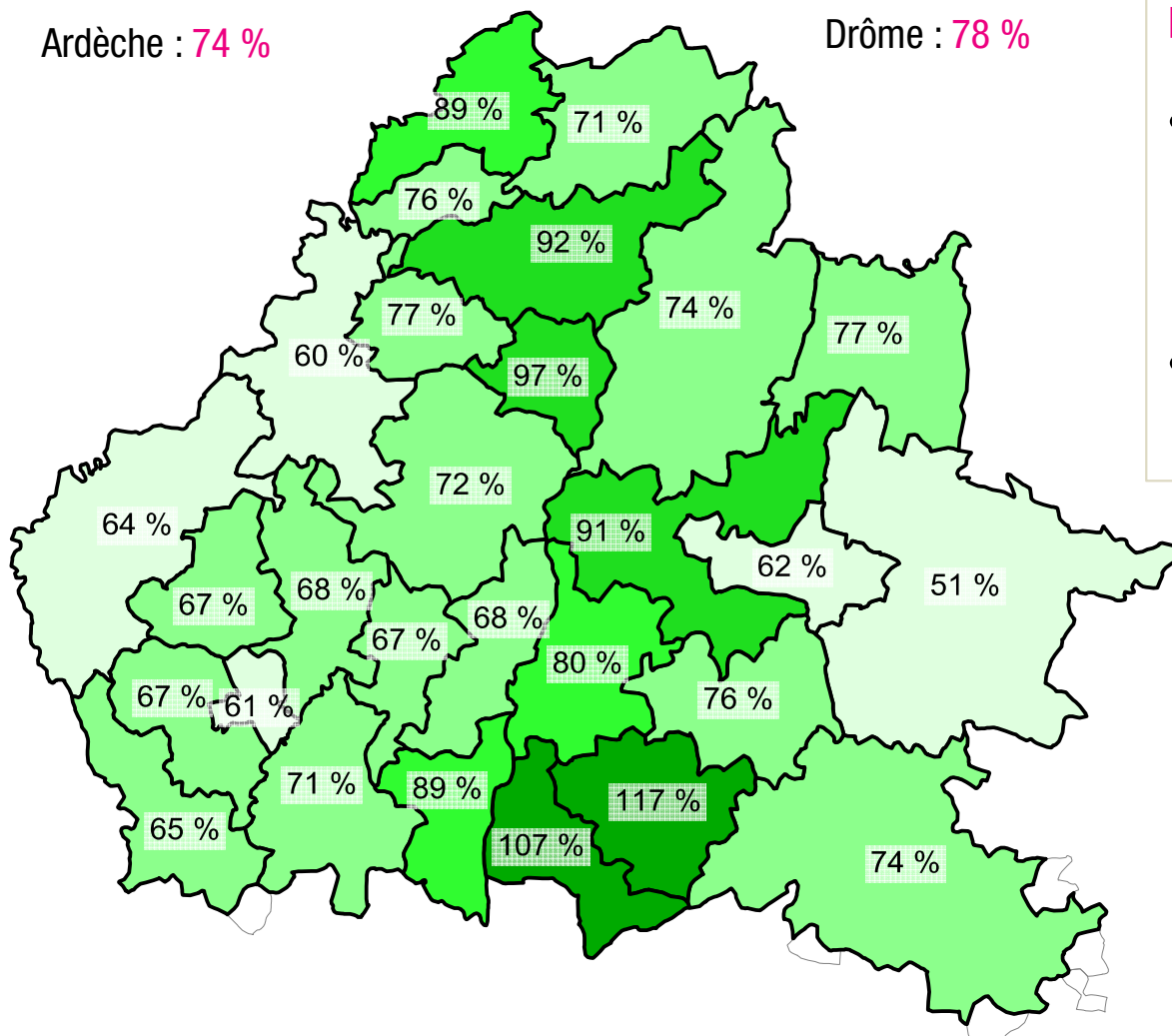
Le potentiel de mise en marché liée à l'âge s'accroît au fil du temps.

UN ACCROISSEMENT DES MISES EN MARCHÉ D'UNE INTENSITÉ DIFFÉRENCIÉE SELON LES TERRITOIRES

Evolution du potentiel de mise en marché annuel
entre 2017-2022 et 2032-2037

Ardèche : 74 %

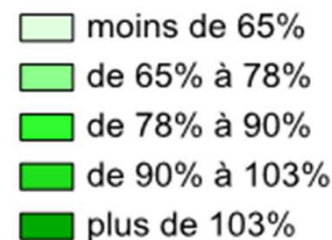
Drôme : 78 %



L'évolution de ce potentiel de mise en marché est très variable :

- 60% pour l'Ardèche des sources et des volcans à 97% pour Rhône Crussol,
- une moyenne de 74 % pour l'Ardèche.

Accroissement du potentiel de mise en marché lié à l'âge (en %)



Source : Fichiers fonciers 2015 retraités par le Cerema/DGALN, source DGFIP
traitement ADIL 26

UN APPORT QUI RENTRE EN CONCURRENCE/COMPLÉMENTARITÉ AVEC LA CONSTRUCTION NEUVE

Ratio entre le potentiel de mise en marché des RP lié à l'âge et la construction neuve (2009-2017)

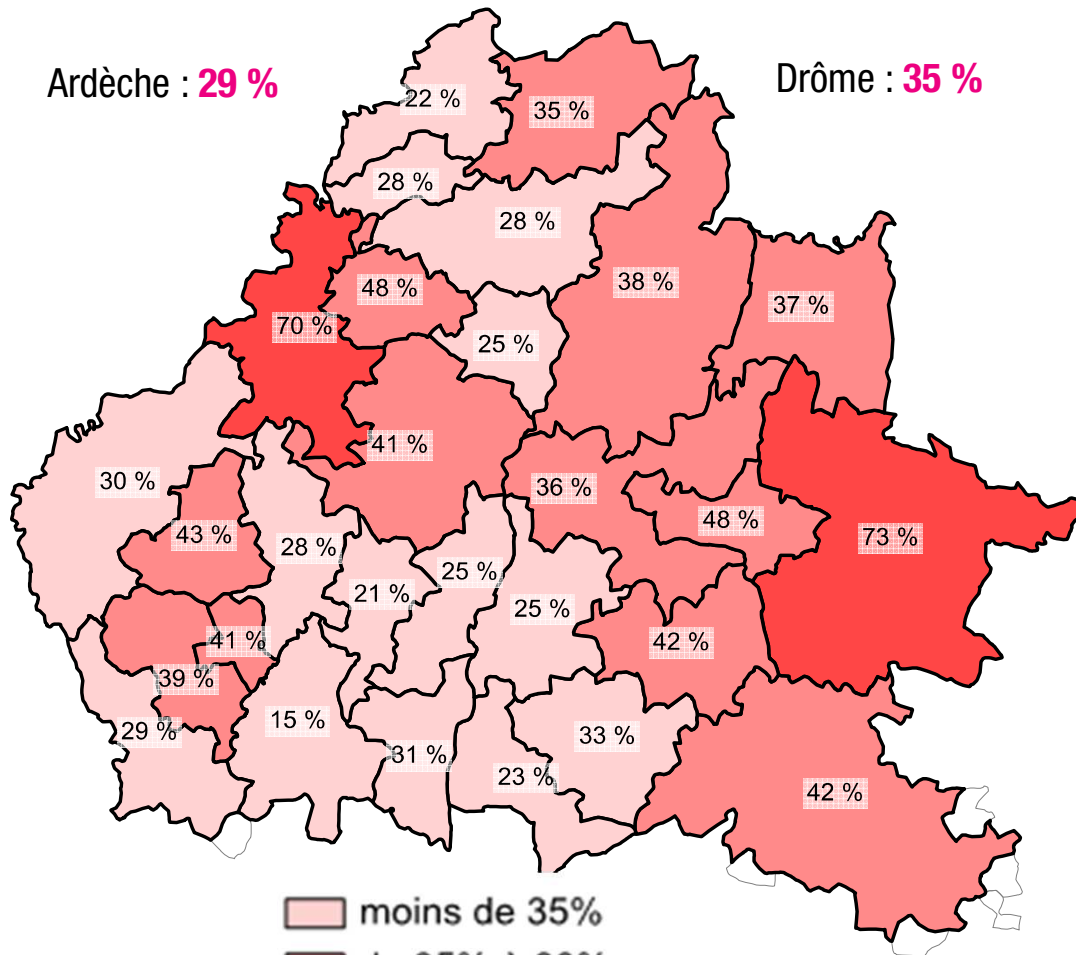
2017-2022

+ 15 ans

2032-2037

Ardèche : **29 %**

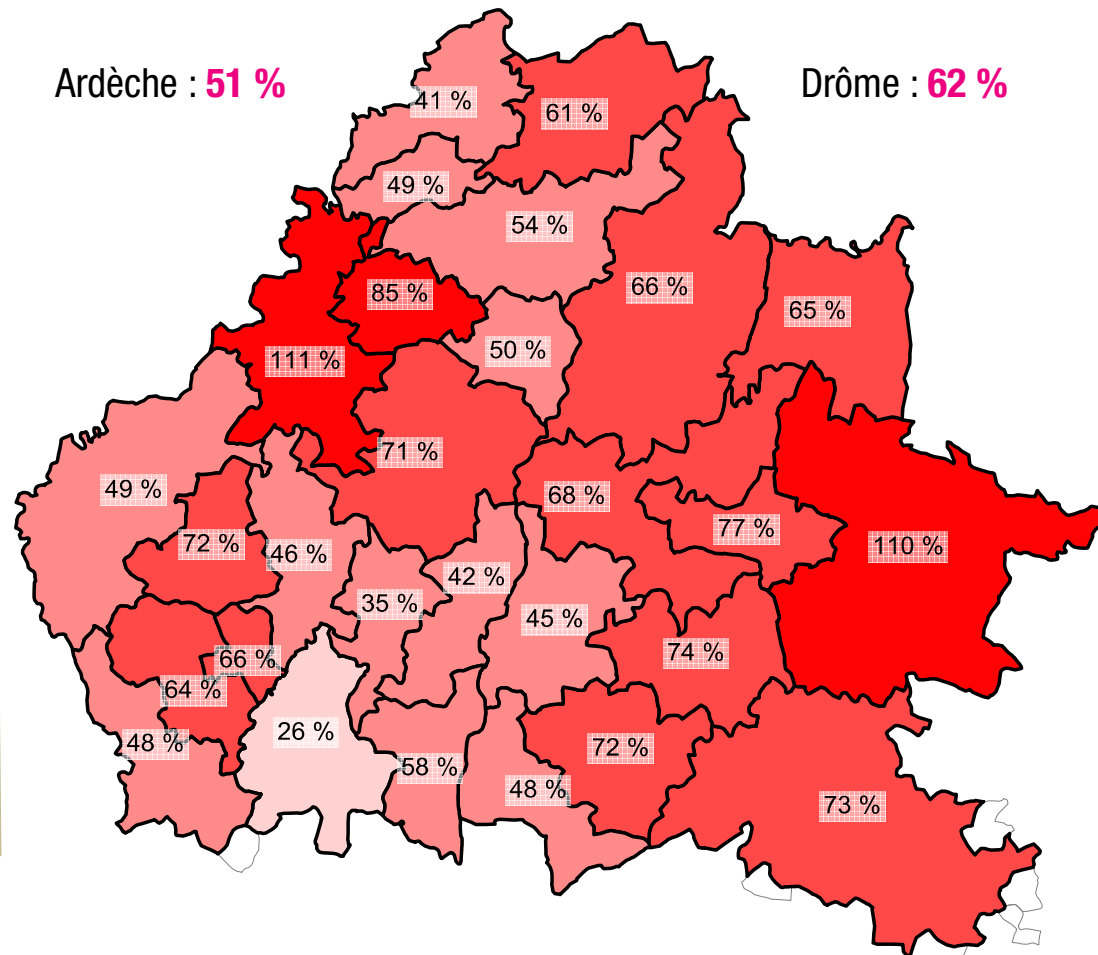
Drôme : **35 %**



- moins de 35%
- de 35% à 60%
- de 60% à 80%
- plus de 80%

Ardèche : **51 %**

Drôme : **62 %**

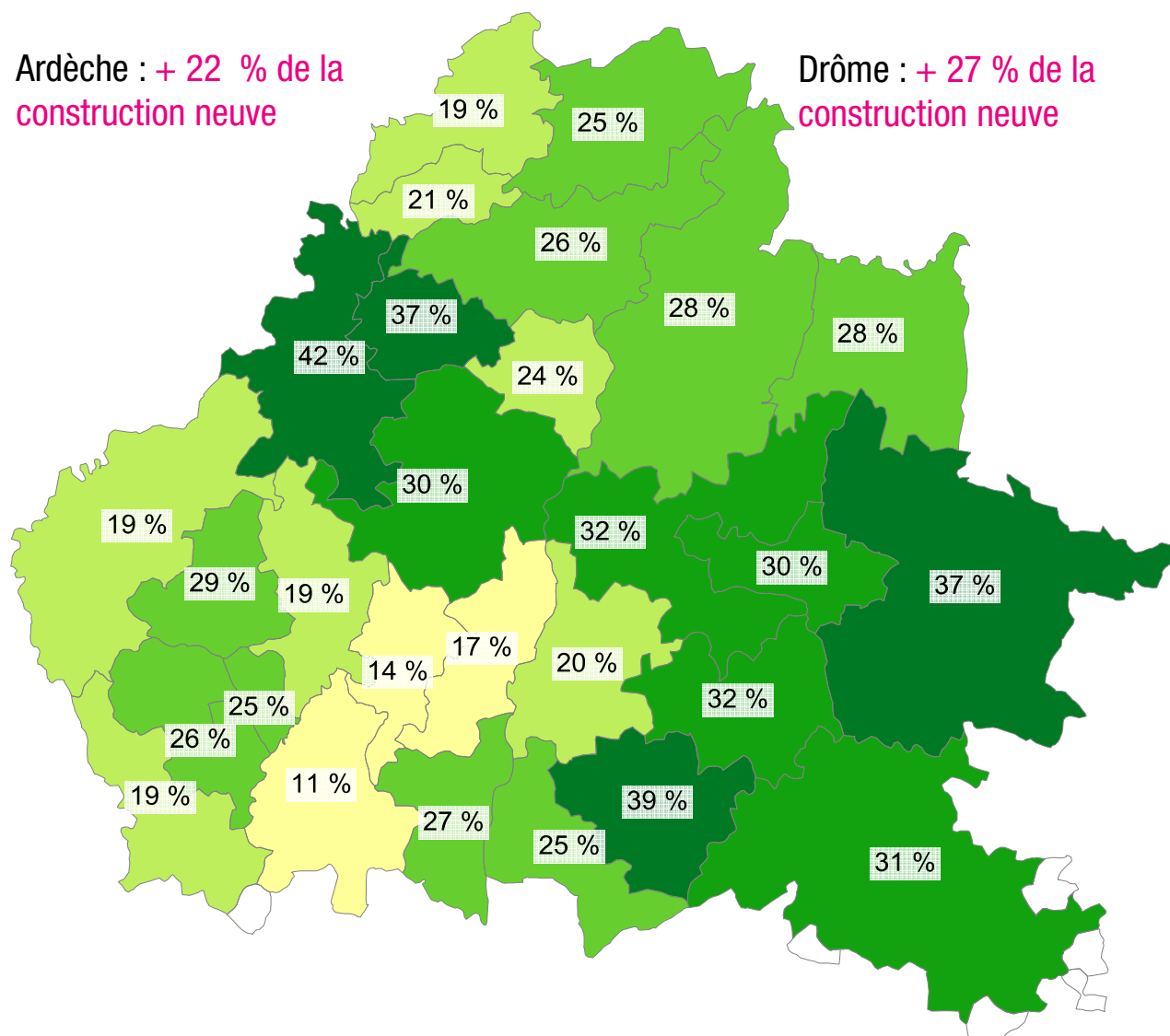


Source : Fichiers fonciers 2015 retraités par le Cerema/DGALN, source DGFIP
SITADEL 2009-2016 traitement ADIL 26

EVOLUTION DU POTENTIEL DE MISE EN MARCHÉ DES RÉSIDENCES PRINCIPALES LIÉ À L'ÂGE RAPPORTÉ À LA CONSTRUCTION NOUVELLE (2009-2016)

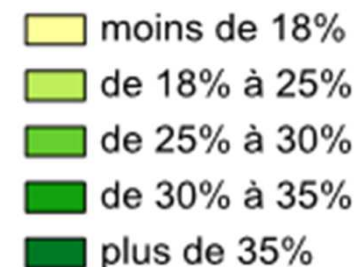
Ardèche : + 22 % de la construction neuve

Drôme : + 27 % de la construction neuve



Le **différentiel** de mises en marché lié à l'âge entre les deux périodes 2017-2022 et 2032-2037 représente :

- Entre 11 % à 42 % de la construction neuve de la période 2009-2016 selon les territoires.



Source : Fichiers fonciers 2015 retraités par le Cerema/DGALN, source DGFIP
SITADEL 2009-2016 - traitement ADIL 26

CONCLUSION

+ 900 logements par an mis sur le marché du fait des successions au cours des 20 prochaines années en Ardèche

Un fait nouveau à prendre en compte dans les politiques publiques et par tous les acteurs de l'habitat, **quelles conséquences possibles d'un tel afflux ?**



- Une augmentation de la vacance ?
- Une diminution de la construction neuve ?



- Des opportunités de réhabilitation du parc de logements, de transformation voire de renouvellement (démolition - reconstruction) ?



- Une baisse des prix immobiliers avec un offre pléthorique dépassant largement la demande ?
- Un risque de mise en place d'un second marché de logements aux prix bas et mal adaptés à la demande ?
- Un essor de l'accession à la propriété dans l'ancien en résidence principale ou secondaire ?



CONCLUSION

Des réflexions à mener sur les villes et leurs quartiers, tout autant que dans les bourgs et les espaces ruraux.



Accompagner le renouvellement générationnel des propriétaires

Accompagner le réinvestissement du parc ancien et sa réhabilitation, maîtriser l'offre de logements

Renouveler l'attractivité des logements et de leur environnement urbain