

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 – Une population de propriétaires occupants vieillissante
- Conclusion



INTRODUCTION



Les marchés immobiliers



La mobilité résidentielle



L'existant



70 ans

Le renouvellement
générationnel



Le neuf



Quel volume de biens
immobiliers ?

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
- Des politiques départementale et locales en appui de l'accession



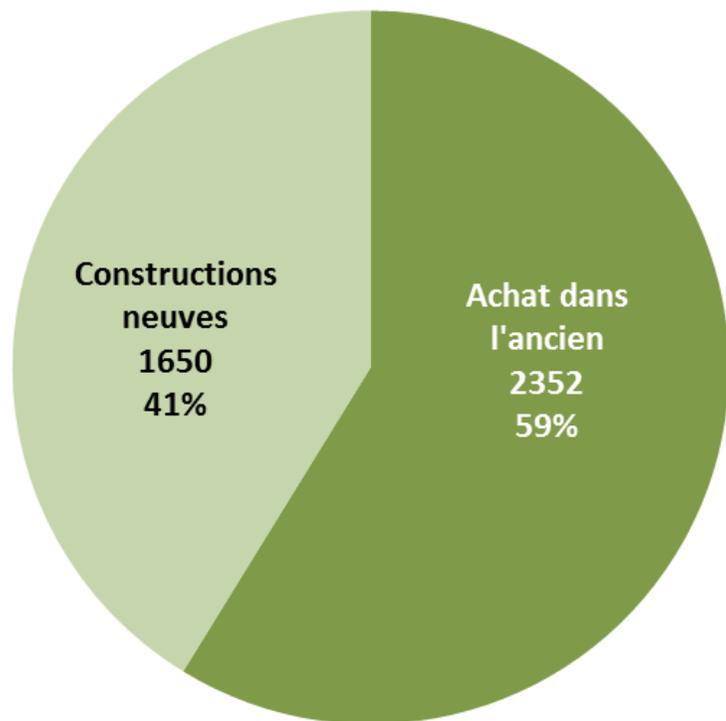
UN MARCHÉ IMMOBILIER PARTAGÉ ENTRE NEUF ET ANCIEN



En Drôme et en Ardèche :

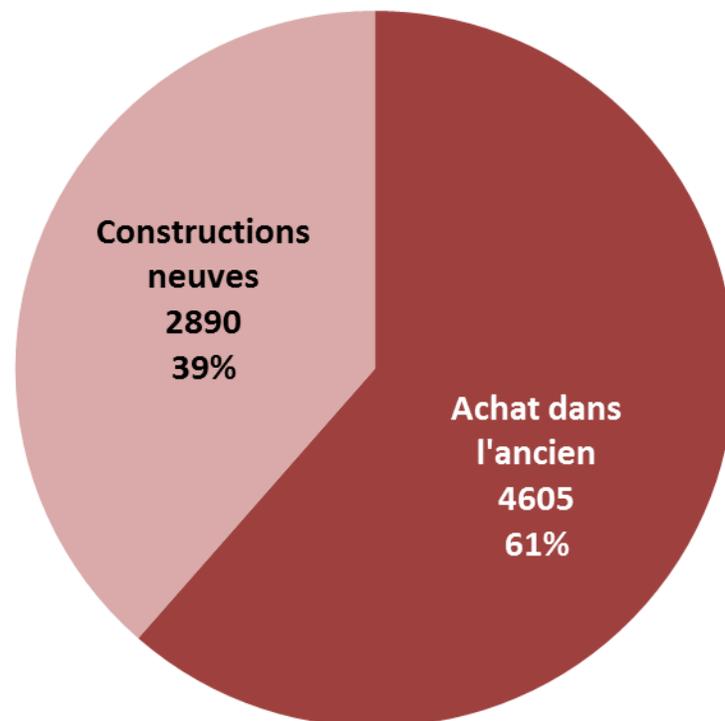
60 % de l'accès à un logement hors location **se fait dans l'ancien**

Ardèche



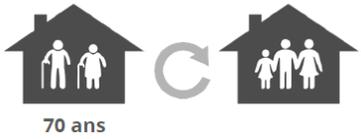
Total = 4 002

Drôme



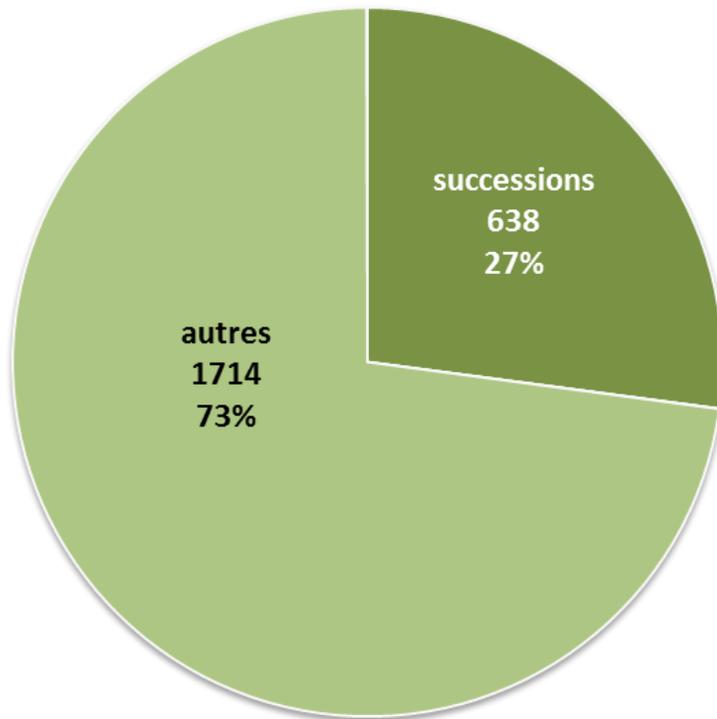
Total = 7 495

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



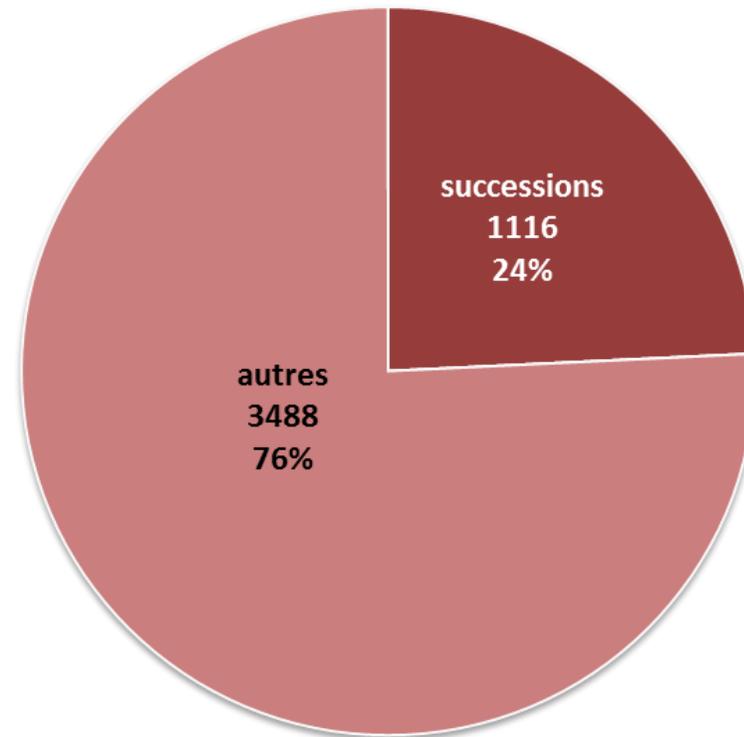
Les successions représentent actuellement **un quart des transactions**

Ardèche



Total = 2 352

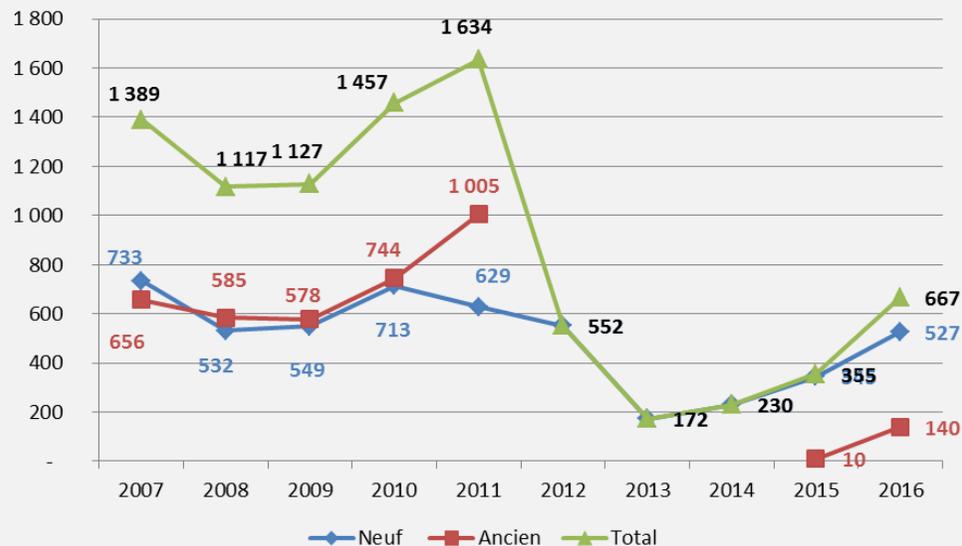
Drôme



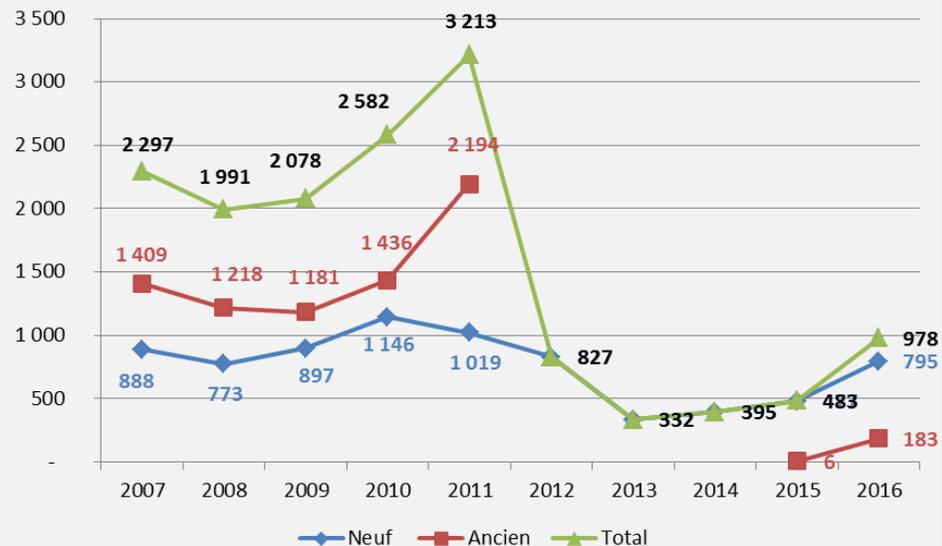
Total = 4 605

UNE PRIMO-ACCESSION RÉPARTIE ENTRE NEUF ET ANCIEN

Evolution du nombre de PTZ en Ardèche de 2007 à 2016



Evolution du nombre de PTZ en Drôme de 2007 à 2016



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.

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

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

DES POLITIQUES DÉPARTEMENTALE ET LOCALES EN APPUI DE L'ACCESSION, DANS L'ANCIEN EN PARTICULIER



La nouvelle donne à partir de 2016 concernant le Prêt à Taux Zéro (PTZ) :

- Un dispositif attractif pour l'accession en neuf,
- Un dispositif conditionné par la réalisation de travaux dans l'ancien



La **complexité des montages** et le **coût des travaux** détournent certains accédants d'opérations de qualité dans l'ancien.



Aide à l'acquisition en centre ancien (17 février 2017)

- Aide complémentaire au PTZ et à l'ANAH
- **Objectif** : un effet levier pour réaliser des travaux de réhabilitation énergétique pour atteindre l'étiquette B après travaux.
- **Secteurs** : centre ancien (secteurs UA des PLU)
- Orientation des aides à l'accession également vers les centres anciens

Les EPCI

B – UNE POPULATION DE PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS VIEILLISSANTE

- La problématique et la méthode
- Le renouvellement générationnel des propriétaires: un potentiel de mises en marché de logements variable selon les territoires
- Un phénomène à pondérer pour les résidences principales
- Un apport qui rentre en concurrence / complémentarité avec la construction neuve
- Un impact possible sur la vacance structurelle



LA PROBLÉMATIQUE ET LA MÉTHODE

Quel potentiel de mises en marché des logements liées aux successions à venir?

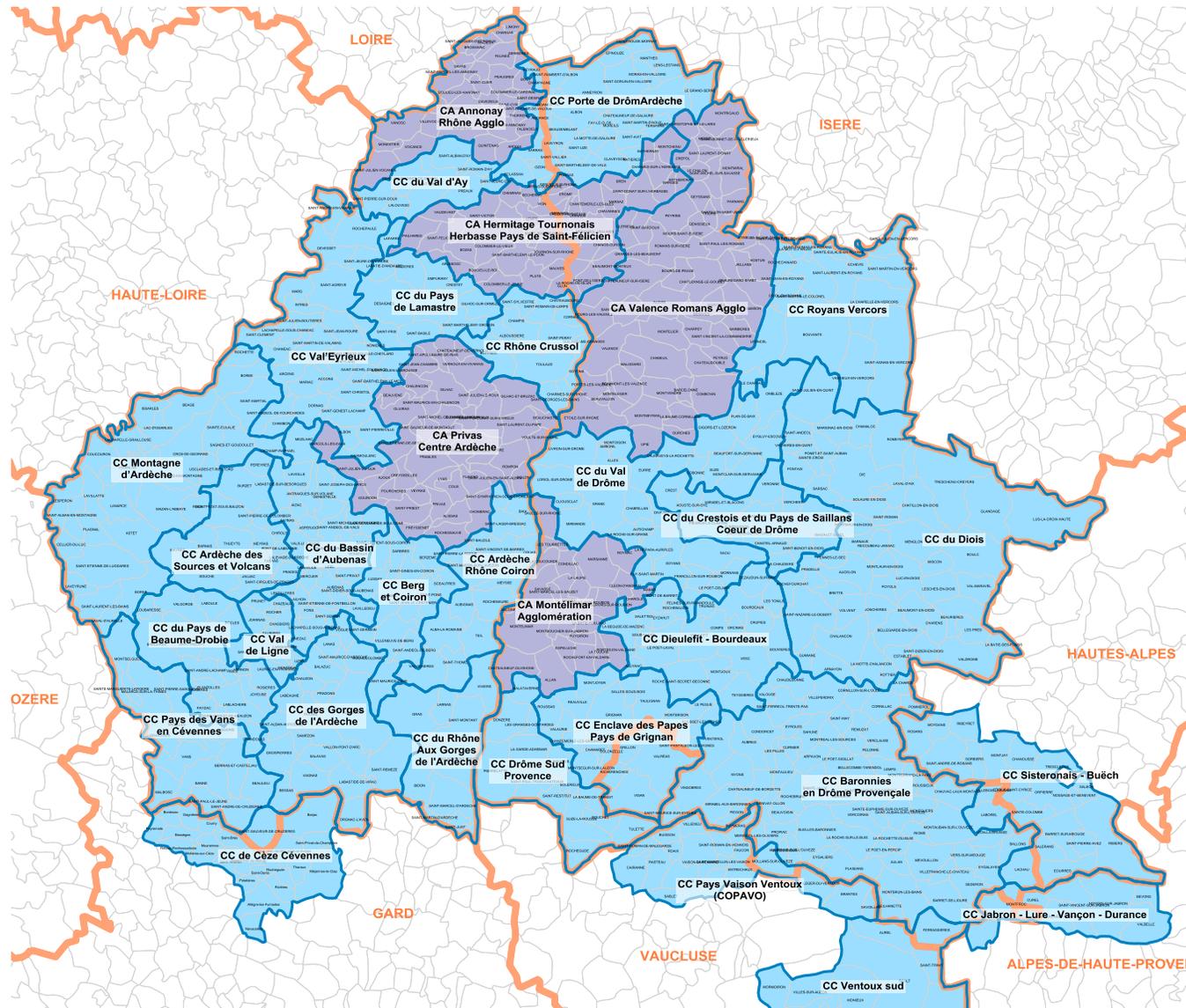


La méthode :

- **Connaitre la structure d'âge des propriétaires** : Les fichiers fonciers « MAJIC » permettent de connaître l'année de naissance des propriétaires occupants, sachant que les logements occupés par leur propriétaire comprennent les résidences principales en propriété et les résidences secondaires.
- **Projeter le vieillissement de la population des propriétaires** :
 - Vieillissement « sous cloche » (sans apport migratoire),
 - Simulation des décès à partir des derniers taux de mortalité connus (France métropolitaine)
 - Prise en compte de la situation familiale (célibataire ou en couple) en fonction de l'âge.

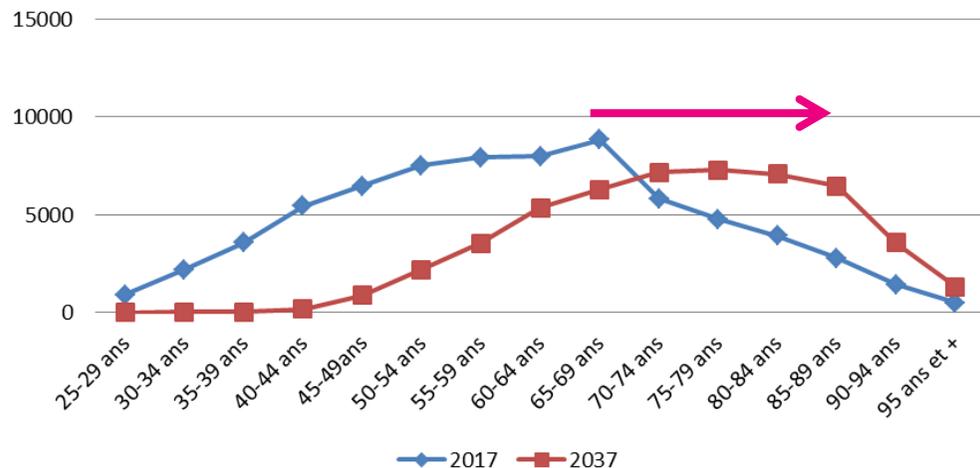
Cette simulation est faite sur quatre périodes quinquennales 2017-2022, 2022-2027, 2027-2032 et 2032-2037.

LE CHOIX D'UNE REPRÉSENTATION GRAPHIQUE PAR EPCI

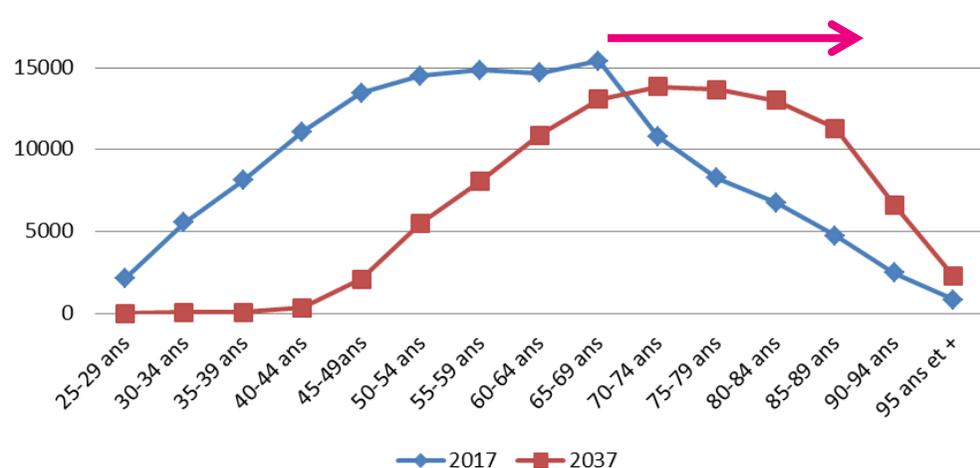


UN MAJORITÉ DE PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS ÂGÉS DE 45 À 70 ANS EN DRÔME ET EN ARDÈCHE

Structure d'âge des propriétaires occupants **ardéchois** en 2017 et projection sans apports en 2037



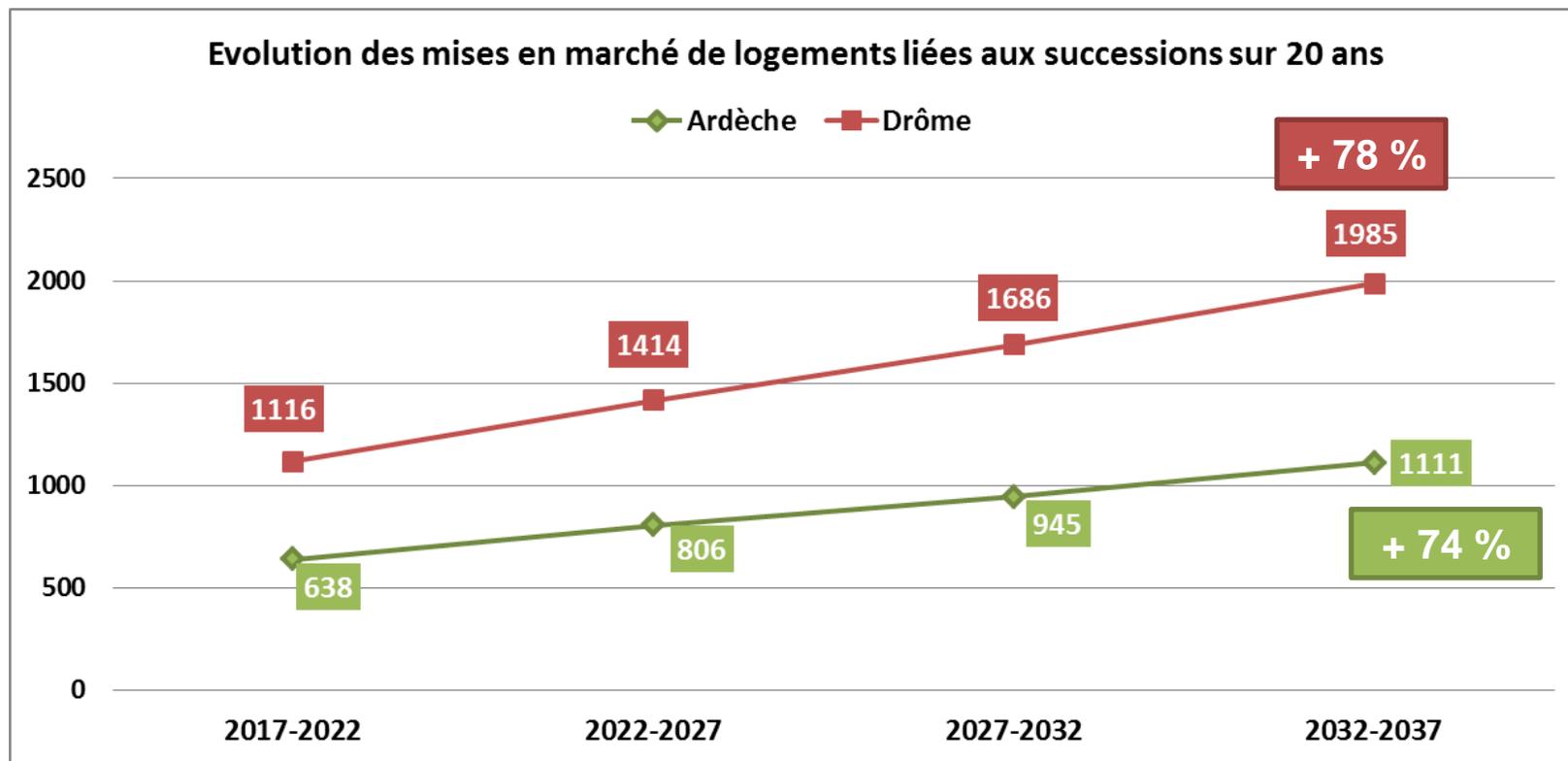
Structure d'âge des propriétaires occupants **drômois** en 2017 et projection sans apports 2037



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



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

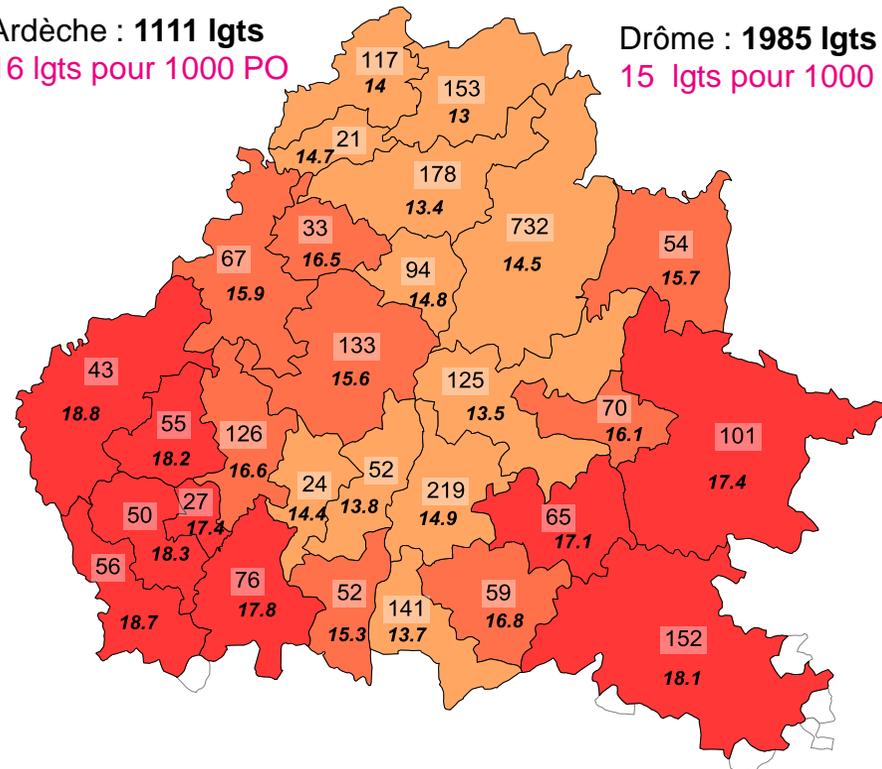
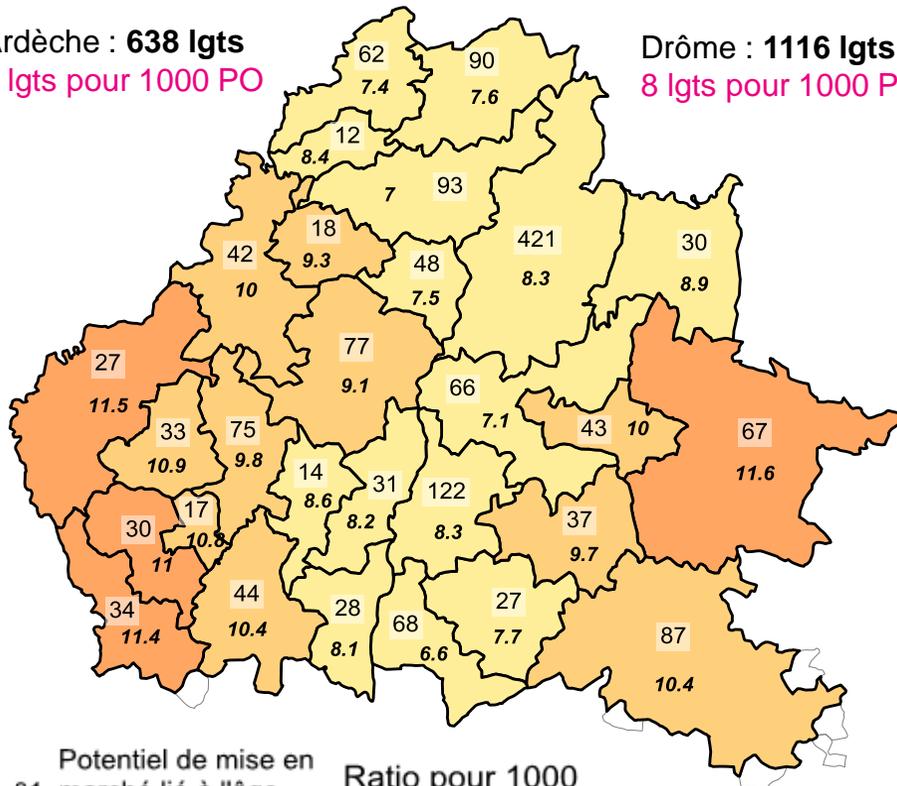
2032-2037

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

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

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

Drôme : **1985 Igts**
15 Igts 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



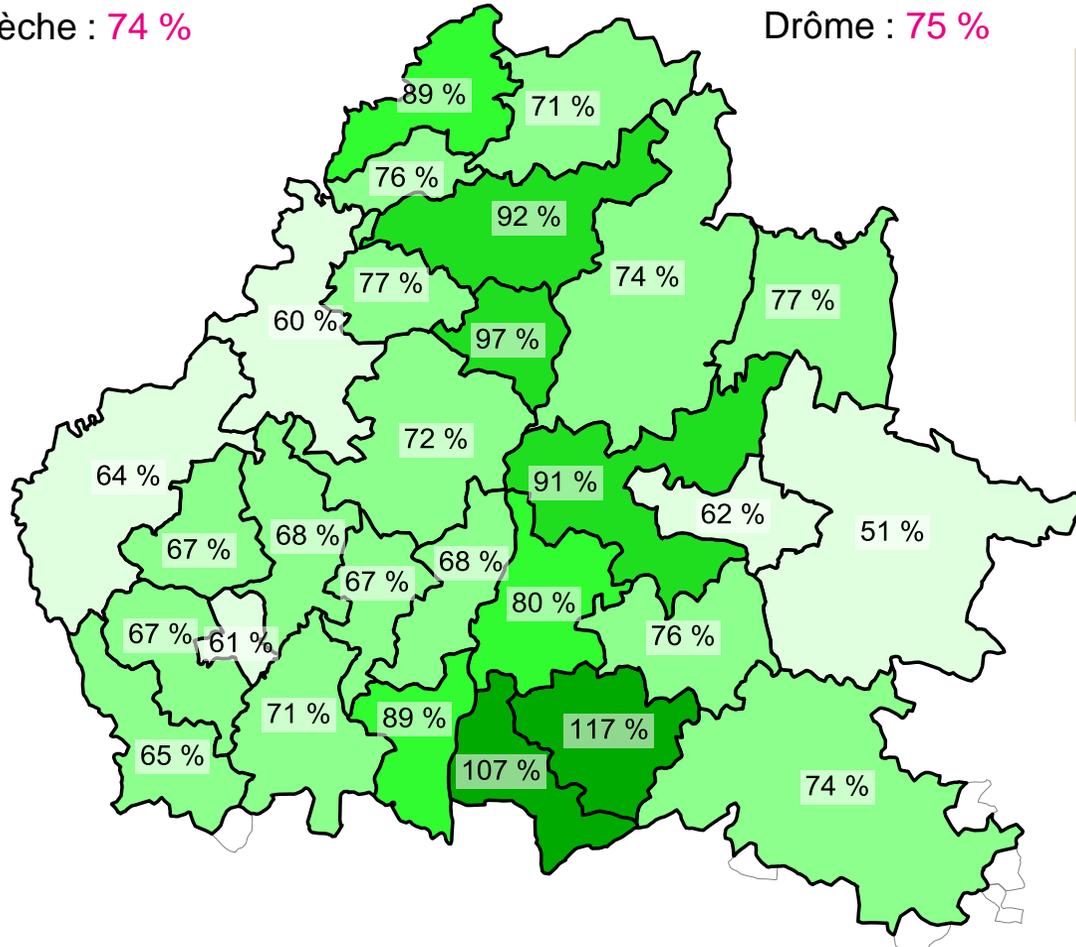
Le potentiel de mise en marché liée à l'âge s'accroît au fil du temps.

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

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

Ardèche : 74 %

Drôme : 75 %



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

- 51 % pour le Diois à 117 % pour le pays de Grignan,
- une moyenne de 76 %

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



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

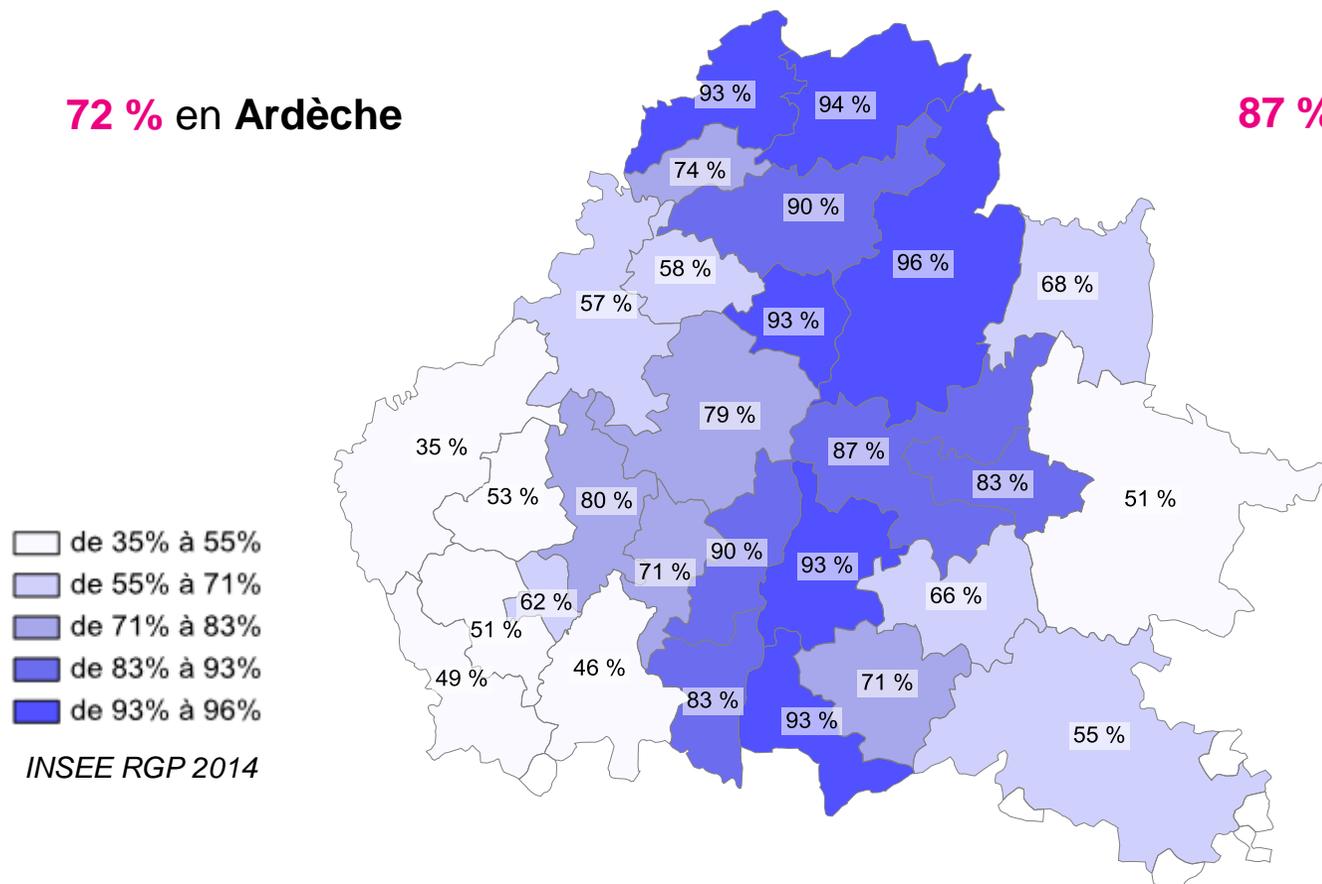
UN PHÉNOMÈNE À PONDÉRER

Propriétaires = Propriétaires occupants + Propriétaires d'une résidences secondaires

➡ Une pondération des résultats par ce ratio : **propriétaires occupants / (propriétaires occupants + résidences secondaires)**

72 % en Ardèche

87 % en Drôme



Part des propriétaires occupants leur résidence principale sur l'ensemble des propriétaires (RP et RS)

UN PHÉNOMÈNE À PONDÉRER POUR LES RÉSIDENCES PRINCIPALES

Potentiel annuel de mise en marché des résidences principales

2017-2022

+ 15 ans

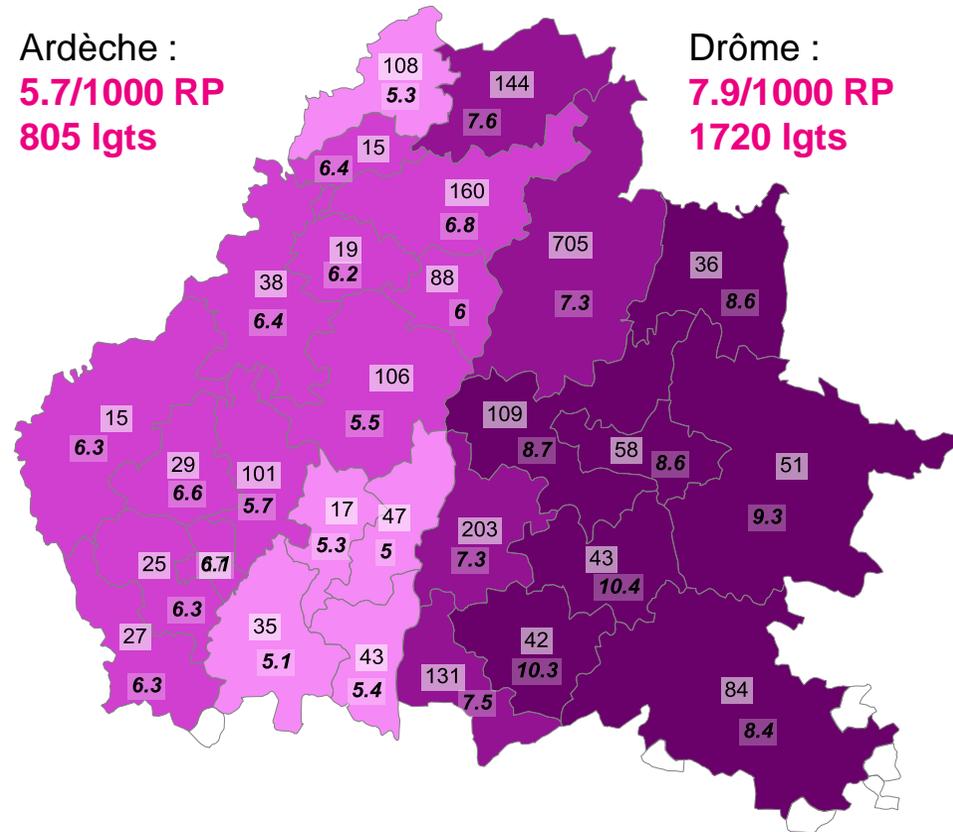
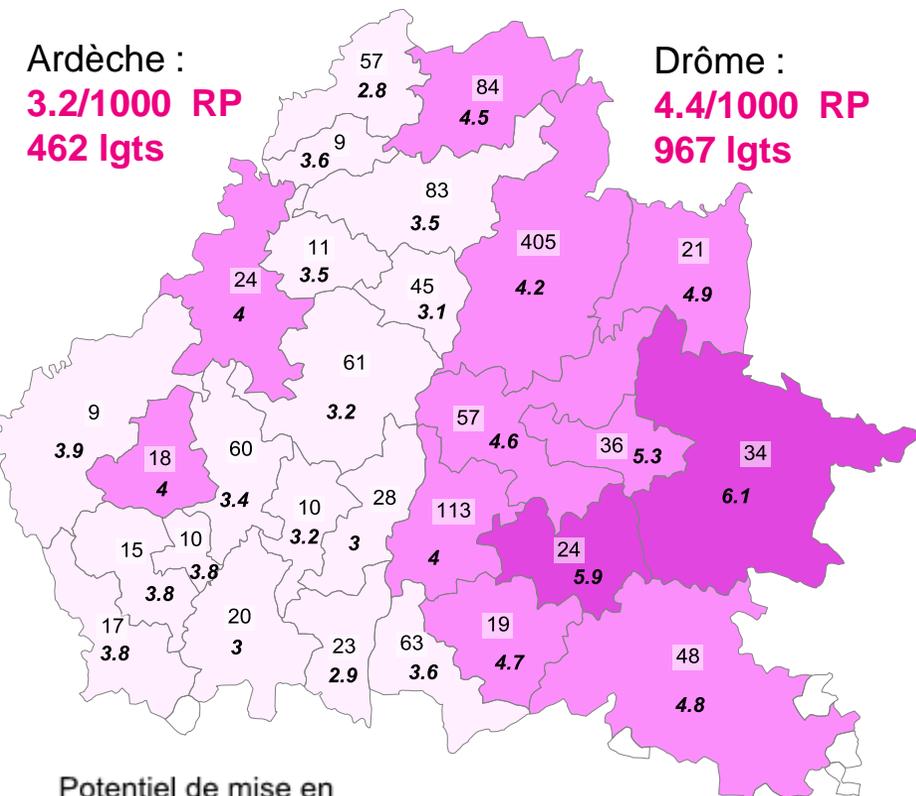
2032-2037

Ardèche :
3.2/1000 RP
462 lgts

Drôme :
4.4/1000 RP
967 lgts

Ardèche :
5.7/1000 RP
805 lgts

Drôme :
7.9/1000 RP
1720 lgts



41 Potentiel de mise en marché des résidences principales lié à l'âge (valeurs absolues pondérées)

Ratio pour 1000 résidences principales et par an

7.5 Ratio pour 1000 résidences principales et par an

- moins de 4
- de 4 à 5.5
- de 5.5 à 7
- de 7 à 8
- plus de 8

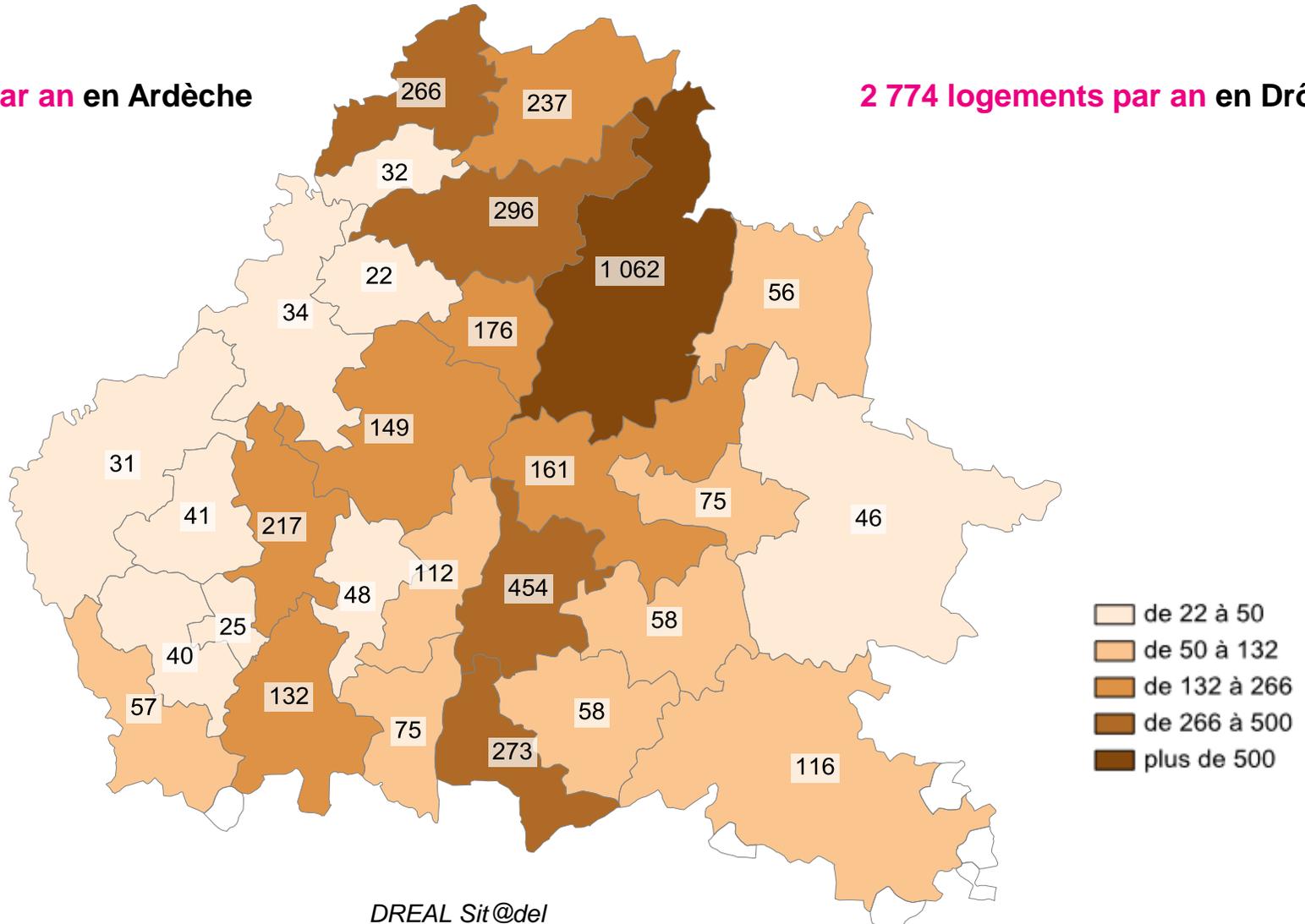
Source : INSEE RGP 2014
Fichiers fonciers 2015 retraités par le Cerema/DGALN, source DGFIP

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

Construction neuve annuelle 2009-2016

1591 logements par an en Ardèche

2 774 logements par an en Drôme



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

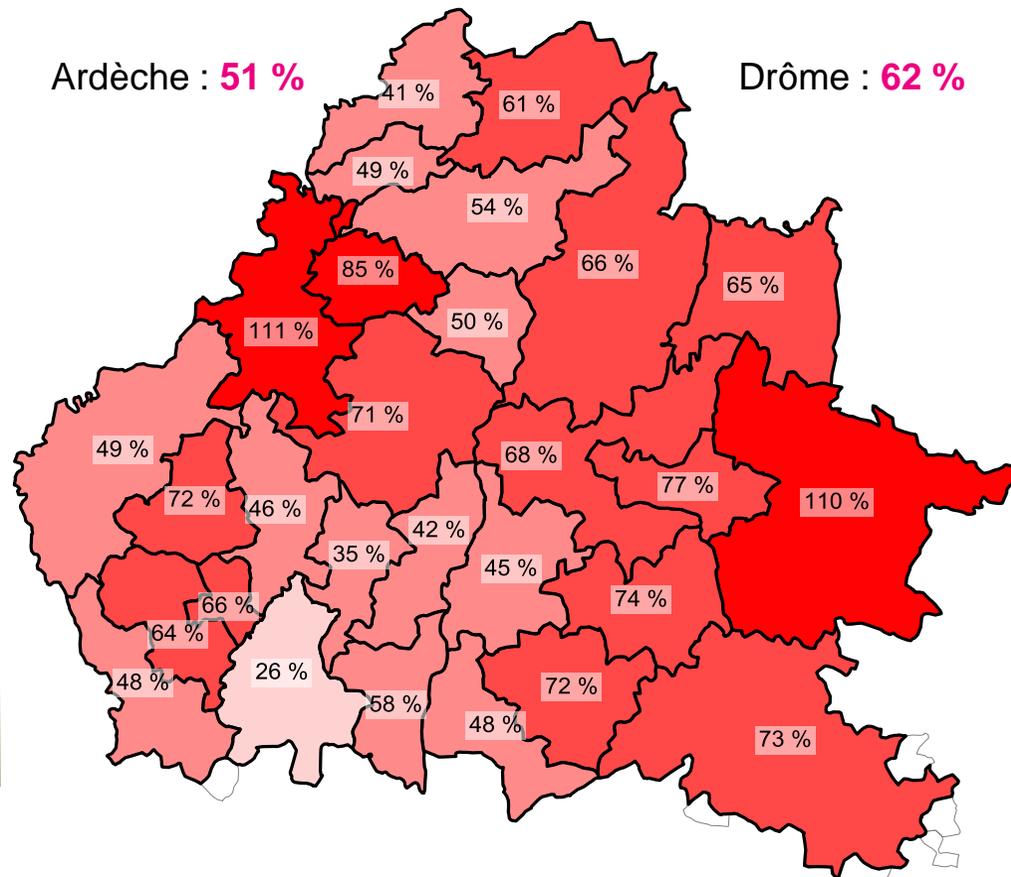
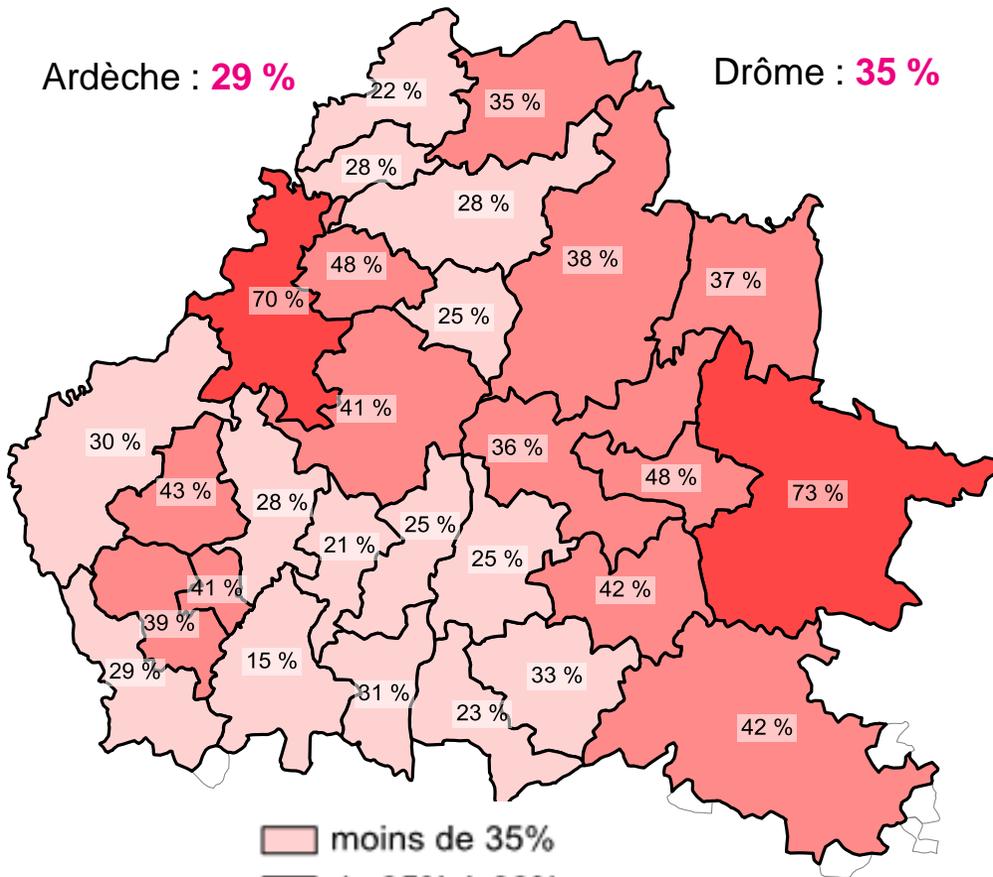
2032-2037

Ardèche : **29 %**

Drôme : **35 %**

Ardèche : **51 %**

Drôme : **62 %**



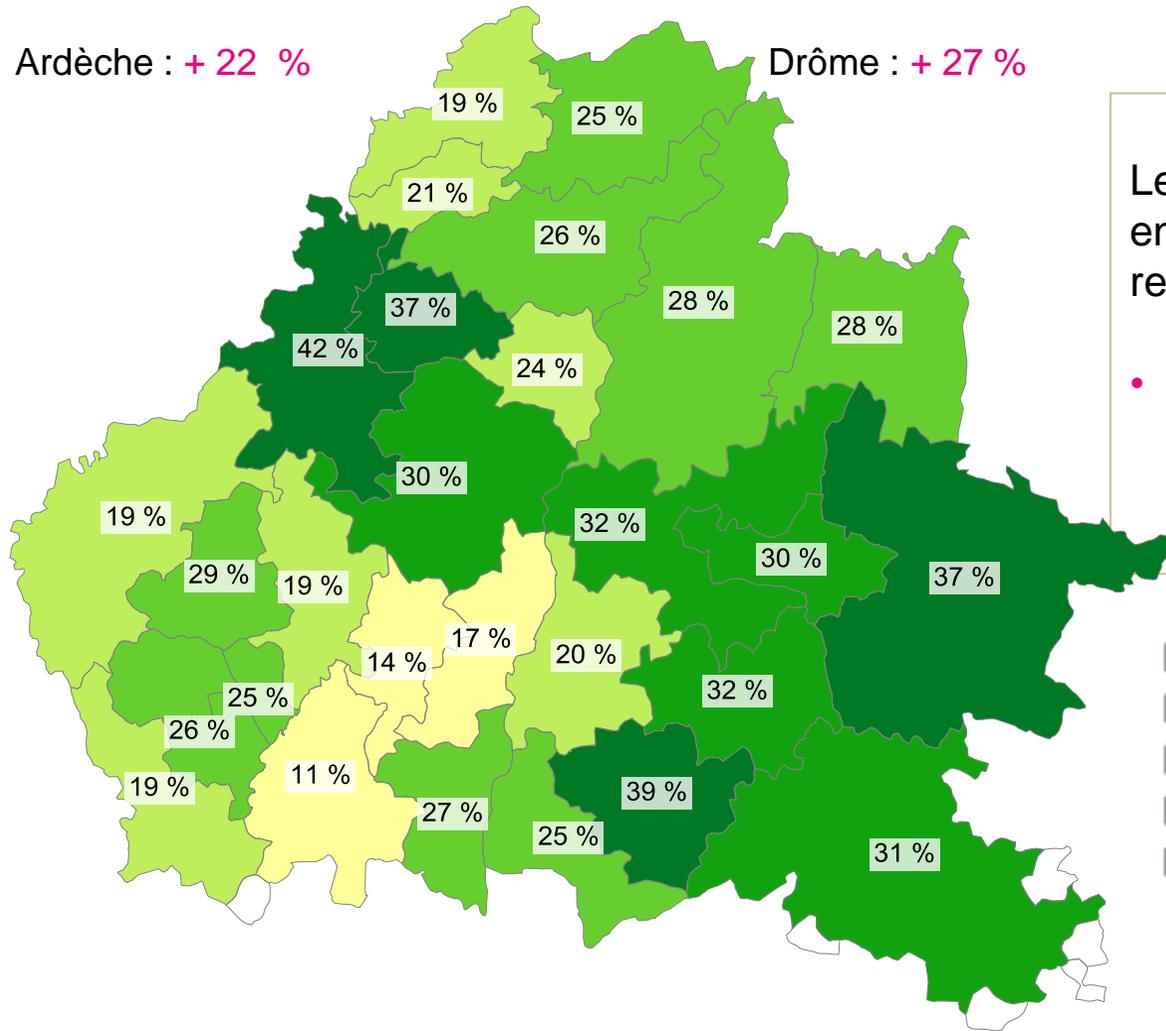
- moins de 35%
- de 35% à 60%
- de 60% à 80%
- plus de 80%

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

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

Ardèche : + 22 %

Drôme : + 27 %



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

UN IMPACT POSSIBLE SUR LA VACANCE STRUCTURELLE

On fait les hypothèses suivante :



Un rythme de construction équivalent à la période 2009-2016



Un besoin en logements stable



70 ans



Nouvelles mises en marché liées à l'âge



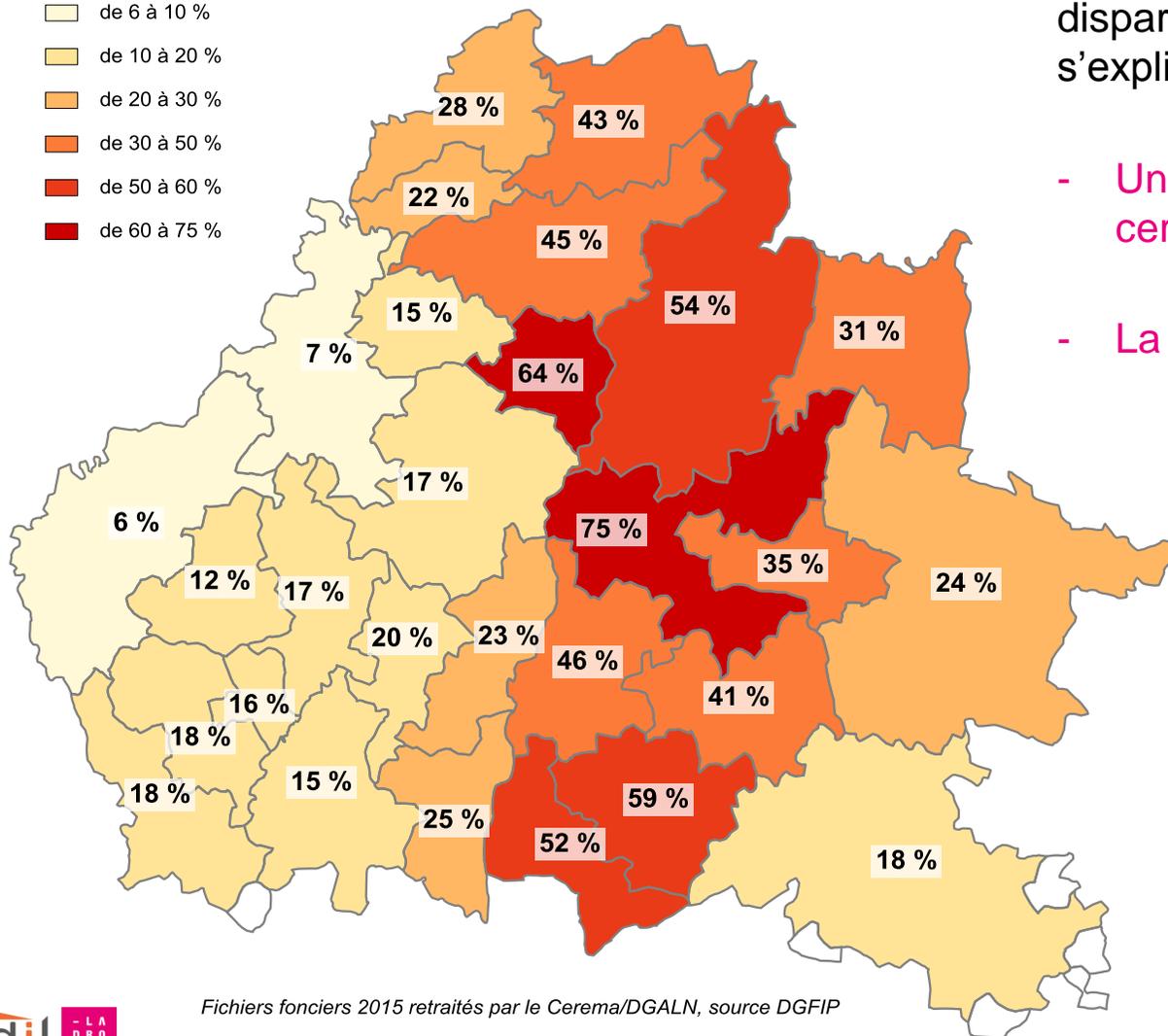
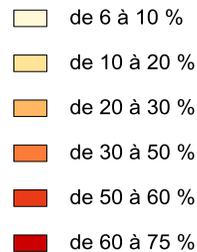
Une augmentation de la vacance

Le surcroît de mises en marché des résidences principales liées à l'âge peut augmenter la vacance de longue durée avec des effets cumulatifs à long terme :

- + 50 % de vacance de longue durée en 20 ans en moyenne sur la Drôme,
- + 20%, de vacance de longue durée en 20 ans en moyenne sur l'Ardèche.

UN IMPACT POSSIBLE SUR LA VACANCE STRUCTURELLE

Taux d'accoissement
de la vacance struturelle en 20 ans



Ces ratios moyens cachent une grande disparité territoriale selon les EPCI qui s'explique par deux phénomènes :

- Une vacance structurelle plus élevée sur certains territoires
- La part des résidences secondaires

Fichiers fonciers 2015 retraités par le Cerema/DGALN, source DGFIP

CONCLUSION

Le vieillissement de la génération des baby-boomers va conduire à proposer aux nouvelles générations des volumes importants de biens immobiliers.



Un potentiel de mise en marché des résidences principales lié à l'âge en Drôme et en Ardèche :

- **Qui passe de 1 400 à 2 500 logements par an dans les 20 prochaines années**
- **Un accroissement qui correspond à entre 10 et 40 % de la construction neuve** au rythme constaté des 8 dernières années selon les territoires (25% en moyenne).

CONCLUSION

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