

# Jeunes ménages: Quels parcours logement?

Colloque du 5 juillet 2018

## La solvabilité des jeunes ménages face à l'offre de logement en Drôme et en Ardèche



Un outil partagé

Flavien Guérimand chargé d'études



avec les territoires  
et les professionnels



### Problématique



- **Quels sont les facteurs déterminants des choix résidentiels des jeunes ménages de la Drôme et de l'Ardèche ?** *Comment dans une période charnière de leur vie familiale professionnelle, sociale s'opèrent les choix de statuts, de localisation, de type d'habitat...*
- **Quelles sont les offres en logements disponibles correspondant aux moyens des jeunes ménages ?** *Le thème principal approché par l'étude est la capacité des jeunes ménages à se loger en accession ou en location.*





- **Définition d'un profil type de jeune ménage de 25-39 ans pour la Drôme et l'Ardèche.**

Source INSEE 2014 revenus disponibles médians

- **Analyse des transactions immobilières et foncières par type de bien.**

Source DVF DGFIP 2012-2016

### **CONFRONTATION** du profil type d'un jeune ménage aux données de marché

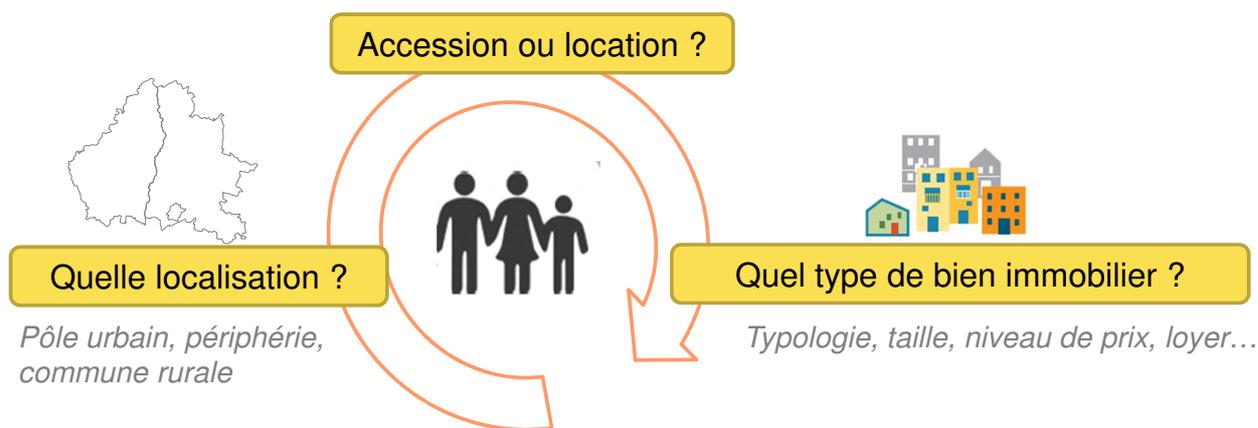
Définition d'indicateurs pour mesurer la solvabilité du ménage type :

- *Capacité d'acquisition immobilière*
- *Taux d'effort en location immobilière*

L'accessibilité de l'offre HLM et les aides au logement ne seront pas présentées dans cette approche.

3

## Quel parcours logement ?



**L'offre de logement est-elle accessible aux ménages ?  
A l'endroit où ils le souhaitent...**

L'accessibilité de l'offre HLM et les aides au logement ne seront pas présentées dans cette approche .

4

## Définition d'un jeune ménage type en Drôme Ardèche



### Âge de la personne de référence : 25-39 ans

2<sup>ème</sup> tranche d'âge la plus mobile, période de la vie avec un grand nombre de changements (professionnel, mise en ménage, enfant...)

- **Composition du ménage : 2 adultes et 1 enfant**

L'arrivée du premier enfant est souvent synonyme de recherche d'un logement plus adapté aux besoins du ménage

- **Revenu du ménage : 2 700 €/mois**

Niveau de ressource médian estimé à partir des données INSEE.

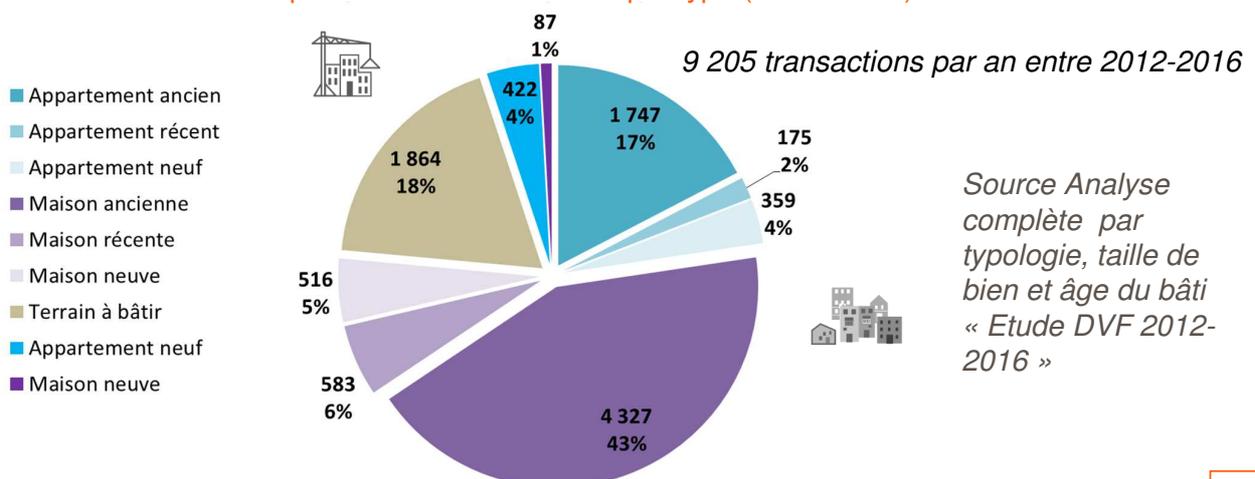
## Marché de l'immobilier et du foncier en Drôme Ardèche



Plus de 9000 transactions par an, dont 2/3 en Drôme et 1/3 en Ardèche,

- 76 % des transactions concernent des biens existants, dont 43 % de maisons et 17 % d'appartements de plus de 10 ans.
- 6 % de promotion immobilière, essentiellement en collectif.

Répartition des transactions par type (nbr/an et %)

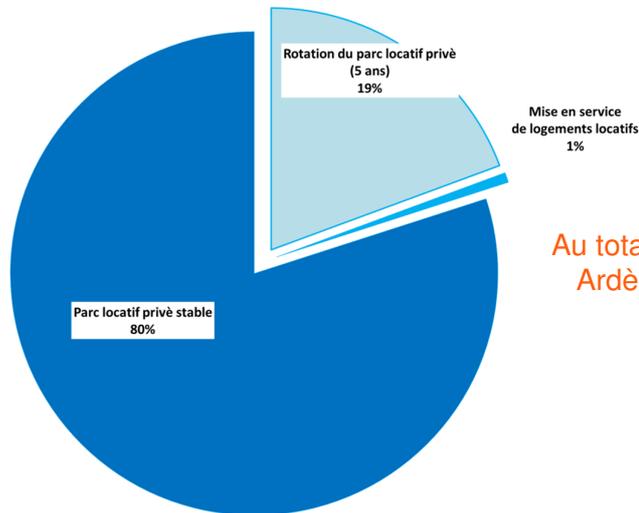


## Marché locatif privé en Drôme Ardèche



### L'offre locative privée :

- un logement locatif privé sur 5 change de locataire dans l'année, soit près de 18 000 logements par an.
- 95 % liée à la rotation du parc et 5 % à des mises en services



Au total 90 000 logements locatifs en Drôme et Ardèche, 20 % de parc alimente le marché.

Source INSEE 2009-2014, estimation durée d'occupation moyenne de 5 ans

7



# L'accession

Quelle capacité d'acquisition ?

Quoi et où acheter ?

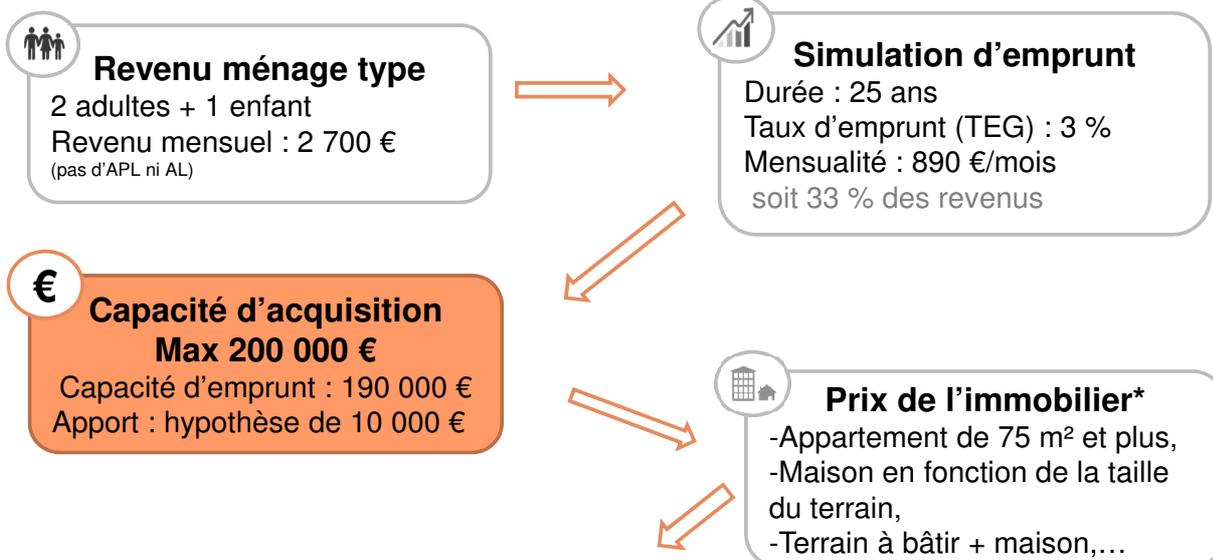
Un appartement...

Une maison ...

Un terrain à bâtir...



## Quelle capacité d'acquisition ?



**Indicateur**

possible 120% tendu 100% impossible



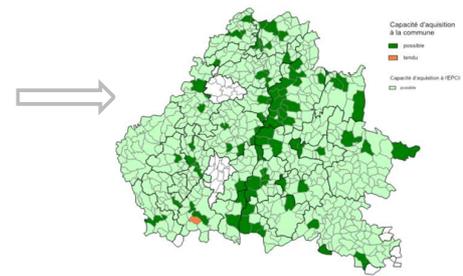
\* avec 8% de frais de « notaire » et hors frais d'agence.

## Quoi et où acheter ? Un appartement...



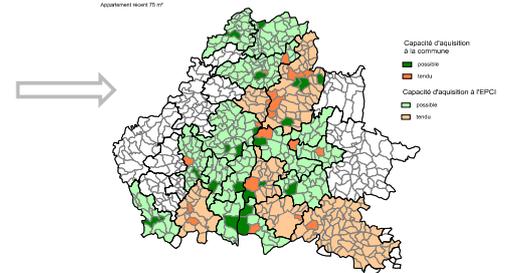
- ... **ancien de 75 m<sup>2</sup> et +**

Le marché des appartements est essentiellement concentré sur les communes urbaines et leur périphérie. Peut nécessiter des travaux ou engendrer des frais de copropriétés élevés.



- ... **récent de 75 à 90 m<sup>2</sup>**

Offre limitée et concentrée sur les pôles urbains.



- ... **neuf de 75 m<sup>2</sup>**

Marché peu développé au regard du nombre important de transactions dans l'existant. Prix trop élevé par rapport à la capacité d'acquisition des ménages

impossible

Remarque : 75 m<sup>2</sup> est une surface acceptable pour loger 3 personnes

Sources DVF 2012-2016, ECLN 2010-2017

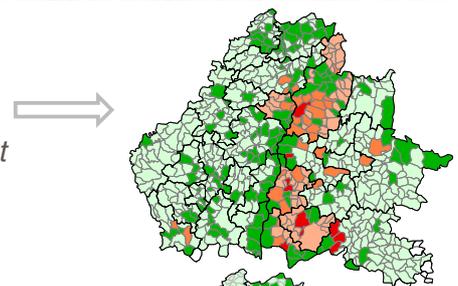
11

## Quoi et où acheter ? Une maison...



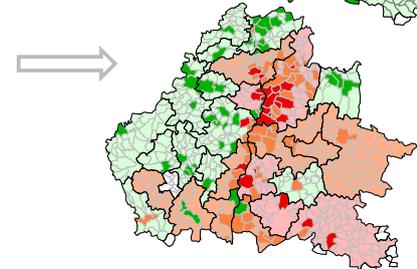
- ...**ancienne sur un terrain de moins de 400 m<sup>2</sup>**

45 % des transactions concernent une maison ancienne en Drôme et 50 % en Ardèche. Marché tendu sur le Valentinois et sur le Sud Drôme



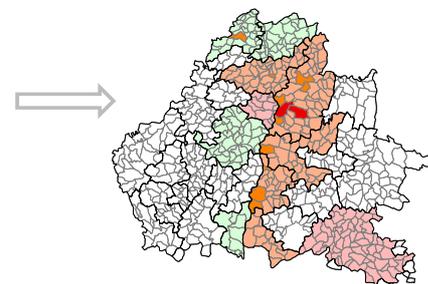
- ...**ancienne sur un terrain de 400 à 700 m<sup>2</sup> mais sous conditions de localisation**

Un prix moyen de 160 000 € en Ardèche (12 % des transactions) et de 193 000 € en Drôme (15 %). Inaccessible sur le Valentinois et Montélimar



- ...**récente sur un terrain de 100 à 400 m<sup>2</sup>**

Un nombre de transactions limité 66/an en Drôme et 21 /an en Ardèche.



Source DVF 2012-2016

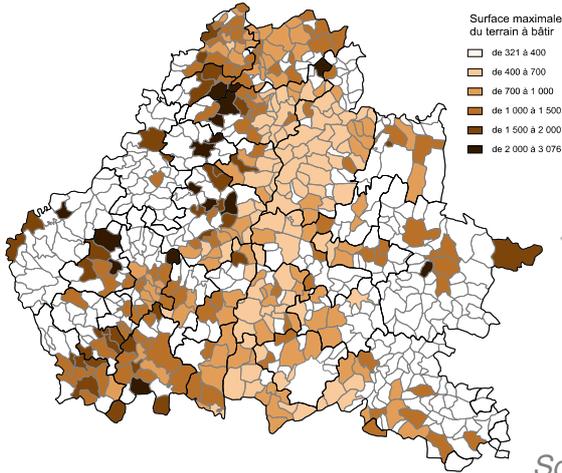
12

# Quoi et où acheter ? Un terrain à bâtir...

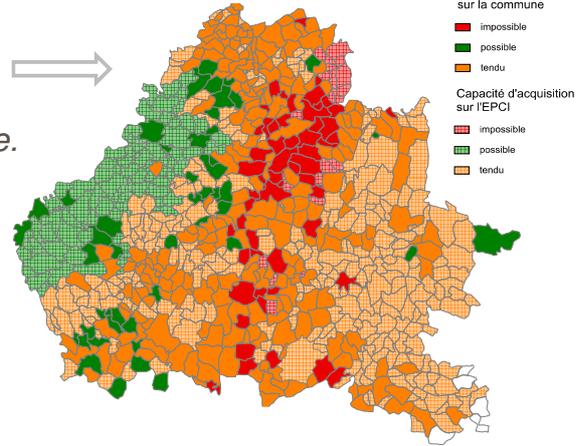


- ... de 600 m<sup>2</sup> pour y construire une maison de 90 m<sup>2</sup>  
*Une capacité d'acquisition tendue en Drôme voire impossible et plus accessible en Ardèche.*

## Surface maximale des terrains à bâtir accessible au ménage type



Source DVF 2012-2016



← Une surface maximale de terrain de 850 m<sup>2</sup> en Drôme et de 1 300 m<sup>2</sup> en Ardèche

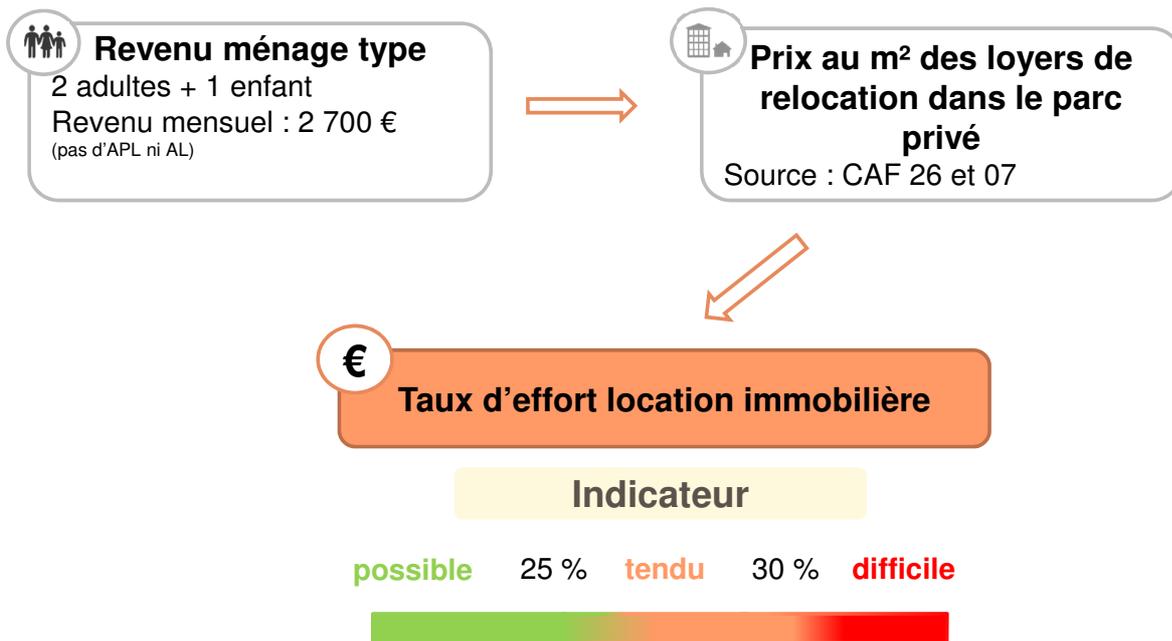


# La Location en parc privé

Quel taux d'effort ?  
Quoi et où louer ?



## Quel taux d'effort en location ?



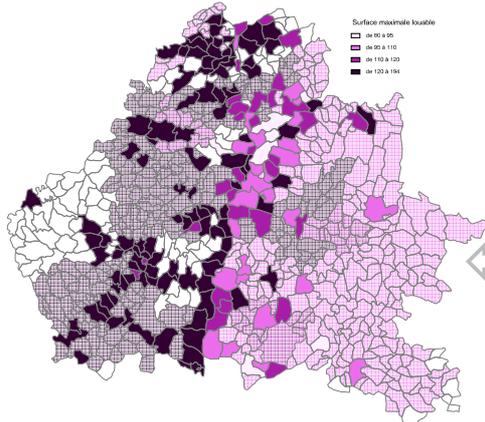
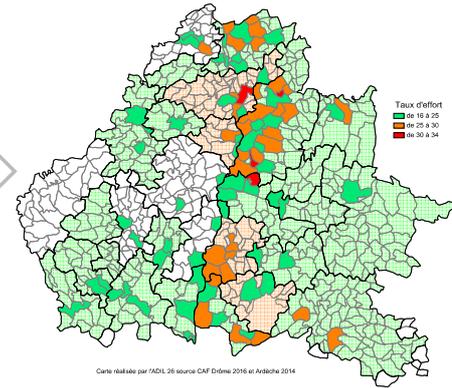
## Quoi et où louer ?

...



- **Un logement de 75 à 95 m<sup>2</sup>**  
nécessite un taux d'effort de 20 % en Drôme  
et de 19 % en Ardèche

- **Un logement de 95 m<sup>2</sup> et +**  
nécessite un taux d'effort de 24 % en Drôme et  
de 22 % en Ardèche



Surface maximale du logement  
locatif accessible au ménage type

- **Un taux d'effort maximal (33 %)**  
pour une surface de 100 m<sup>2</sup> en  
Drôme et de 130 m<sup>2</sup> en Ardèche

Source: CAF 2014 en Ardèche et 2016 en Drôme

## Ce qu'il faut retenir



### Sur les marchés immobiliers :

#### Des appartements

- Point fort : appartement accessible au ménage type surtout dans l'ancien
- Point faible : la quantité et la qualité de l'offre

L'offre en logements collectifs est concentrée sur les pôles urbains et leur périphérie. La nature des biens peut être très diverse et des travaux importants sont souvent à prévoir comme des frais d'entretien de la copropriété ou un taux d'effort énergétique pour le logement important.

#### Des maisons

- Point fort : l'offre est importante dans l'existant
- Point faible : la capacité de logement du ménage type se fait au détriment de la taille et de la localisation du bien.

Le marché de la maison, notamment dans l'ancien, est présent sur l'ensemble de la Drôme et de l'Ardèche. Les ménages avec un niveau de ressource de 2 700 €/mois sont en capacité d'acquérir une maison sous condition notamment de sa localisation hors des pôles urbains.

## Ce qu'il faut retenir



### Sur la capacité de logement d'un jeune ménage type :

Le même taux d'effort financier est requis pour :

- **louer** un appartement de 95 m<sup>2</sup> dans le parc privé
- **Acheter**, un appartement ancien de 75 à 90 m<sup>2</sup>, un appartement récent 55-75 m<sup>2</sup>, une maison ancienne sur un terrain de moins de 400 m<sup>2</sup>

Le rêve de l'acquisition d'une maison individuelle est accessible sous conditions :

- de réduire la taille du projet (terrain et surface bâti),
- et/ou d'accepter de s'installer dans les territoires ruraux et excentrés.

**Un jeune ménage avec des revenus de 2 700 €/mois n'est pas en précarité pour un logement mais son choix est restreint.**

19

## Ce que l'on peut faire?



**Dans un contexte de vieillissement de la population, l'accueil des jeunes ménages est un objectif souvent mis en avant pour maintenir les équilibres globaux de sa commune, de son territoire :** maintenir les effectifs scolaires, les services, renouveler la population...

### Pour capter les jeunes ménages...

**Des exemples de leviers pour des politiques locales d'offre :**

- agir en amont sur l'offre foncière par l'aménagement public,
- développer l'offre locative notamment en maisons,
- négocier une charte du logement abordable collectivité/opérateurs,
- aider les ménages par des subventions à l'accession sous conditions de revenus et de prix,
- faciliter les acquisitions améliorations économes en centres bourgs ou villes (ex. aide du conseil départemental, Habiter mieux,...),
- faciliter les offres spécifiques abordables (PSLA,...)

20

## Ce que l'on peut faire?



**Plus généralement,**

Comment gérer dans une politique locale de l'habitat la concurrence et/ou la complémentarité entre les différentes catégories d'offres ?

21



22

# Merci de votre attention



Observatoire de l'habitat en Drôme  
et en Ardèche  
Association Départementale  
d'Information sur le Logement de la  
Drôme (ADIL 26)  
Tél : 04 75 79 04 66  
Mail : [adilobs@dromenet.org](mailto:adilobs@dromenet.org)  
Site : [www.adilobs.dromenet.org](http://www.adilobs.dromenet.org)

