

Jeunes ménages - Quels parcours logement ?

Colloque du 5 juillet 2018

CHOIX RÉSIDENTIEL DES JEUNES MÉNAGES ET ATTRACTIVITÉ DES COMMUNES DANS LA DRÔME ET L'ARDÈCHE



Un outil partagé



avec les territoires
et les professionnels

3 juillet 2018



SOMMAIRE

Introduction	p 3
A - Méthode	
Les jeunes ménages et leurs choix résidentiels	p 5
B – Les jeunes ménages et la mobilité	
La mobilité des jeunes ménages à grands traits	p 8
Un choix résidentiel qui se joue dans la grande mobilité	p 12
Attractivité des aires résidentielles pour les jeunes ménages	p 13
C – Localisation des choix résidentiels des jeunes ménages en mobilité	p 18
D – Attractivité résidentielle des communes pour les jeunes ménages avec enfant(s)	
Les facteurs d'attractivité résidentielle des communes	p 25
Impact de l'attractivité résidentielle des communes sur l'accueil des jeunes ménages en couple avec enfant(s)	p 32
Relation entre attractivité des communes et prix immobiliers	p 37
E - Conclusion	p 39

INTRODUCTION

Les jeunes ménages sont une catégorie importante car, sortis de la décohabitation parentale, ils font des choix déterminants :

- se mettre en couple et fonder une famille,
- se stabiliser professionnellement après les études et les premiers emplois,
- poursuivre un parcours résidentiel qui les amènera à faire des choix d'un mode de vie et d'habiter, en lien avec les choix précédents.

Certains choix engagent plus que d'autres et, notamment celui de l'accession à la propriété très lié à celui de la maison individuelle et d'un mode de vie plus périurbain.

LES JEUNES MÉNAGES ET LEURS CHOIX RÉSIDENTIELS

Le fichier des migrations résidentielles de l'INSEE donne l'indication de la commune de résidence au 1^{er} janvier de l'année précédente du recensement, toutes les autres informations sur le ménage et son logement sont celles du recensement. En conséquence, nous n'avons pas d'information sur la situation résidentielle antérieure outre sa localisation.

Pour approcher la question de la mobilité résidentielle des jeunes ménages les variables suivantes sont utilisées pour caractériser le ménage et son choix de logement :

- l'âge de la personne de référence du ménage (PRM) (20-24 ans, 25-39 ans, 40-59 ans, etc.)
- Le mode de cohabitation de la personne de référence du ménage (personne seule, couple avec ou sans enfant, famille monoparentale, autres),
- *La condition d'emploi de la PRM*
- Le type de logement (maison ou appartement)
- Le statut d'occupation du logement (propriétaire, locataire du privé, hlm, autres).

La mobilité résidentielle et géographique est appréhendée en utilisant les échelles de mobilité suivantes :

- L'arrivée dans le département (Drôme ou Ardèche),
- Le changement d'aire résidentielle (l'EPCI, deux aires résidentielles pour Valence Romans Agglo),
- La mobilité au sein de l'aire résidentielle (sortie du pôle urbain, retour vers le pôle urbain, même pôle urbain, même ou autre commune « extra urbaine »)
- Même logement.

LES JEUNES MÉNAGES ET LEURS CHOIX RÉSIDENTIELS

Les jeunes ménages et leur situation familiale

Jeunes ménages 25-39 ans en mobilité

Personnes seules

Couples avec enfants

couples sans enfant

familles monop.

Leur choix de logement et de statut

Maison

Appartement

Propriétaire

Locataire du privé

Locataire hlm

Leur choix de lieu de résidence

L'urbain ou l'extra-urbain (géographie des aires urbaines)

Les scénarii résidentiels

Les attributs des communes en terme de services et de distance à l'emploi

LA FORTE MOBILITÉ DES JEUNES MÉNAGES

40 330 ménages ont changé de logement en 2013, soit **11 %** des ménages drômois et ardéchois.

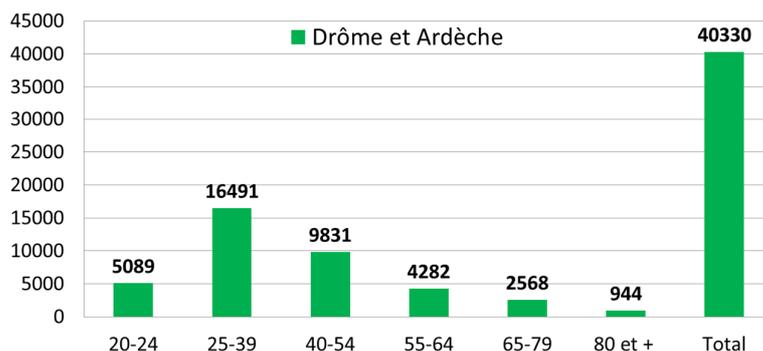
16 491 jeunes ménages de 25 à 39 ans sont en mobilité.

Ils représentent :

- **41 %** des ménages en mobilité,
- **24%** des jeunes ménages.

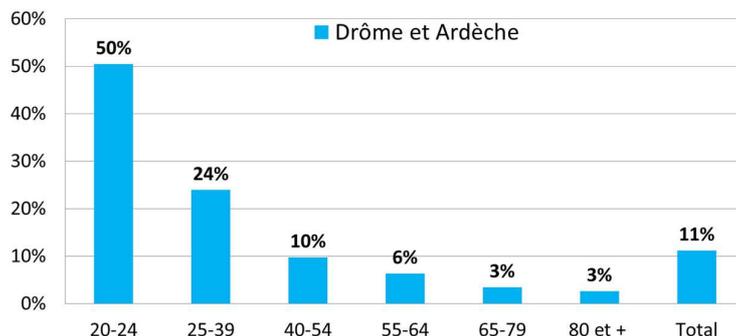
Nombre des ménages ayant changé de logement en 2013 en Drôme et Ardèche

Source : INSEE migration résidentielle 2014



Part des ménages dans leur classe d'âge ayant changé de logement en 2013 en Drôme et Ardèche

Source : INSEE migrations résidentielles 2014

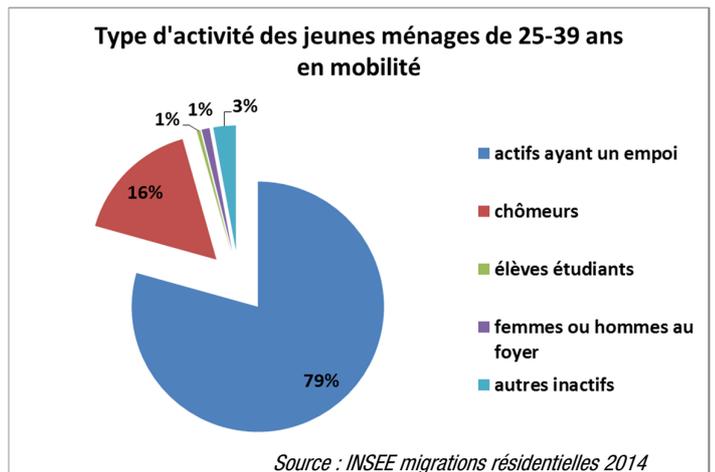
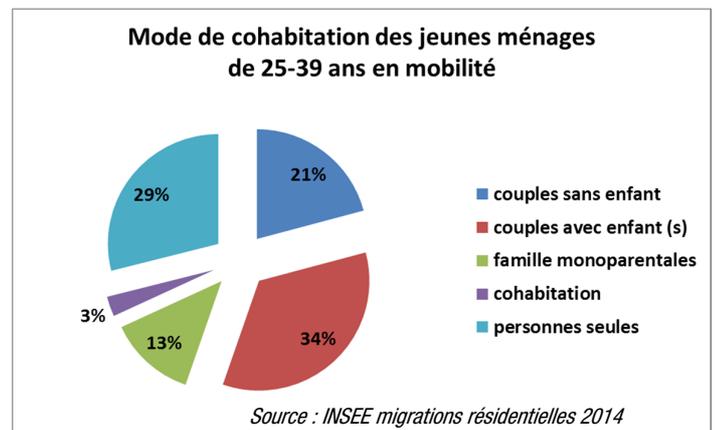


LES JEUNES MÉNAGES EN MOBILITÉ À GRANDS TRAITS

Presque **la moitié** sont des couples avec **enfant(s)** ou des familles monoparentales.

Plus de **la moitié** sont des **couples** avec ou sans enfant.

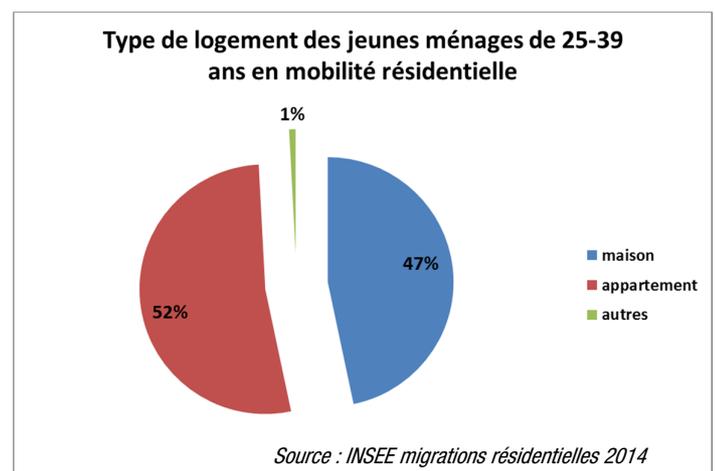
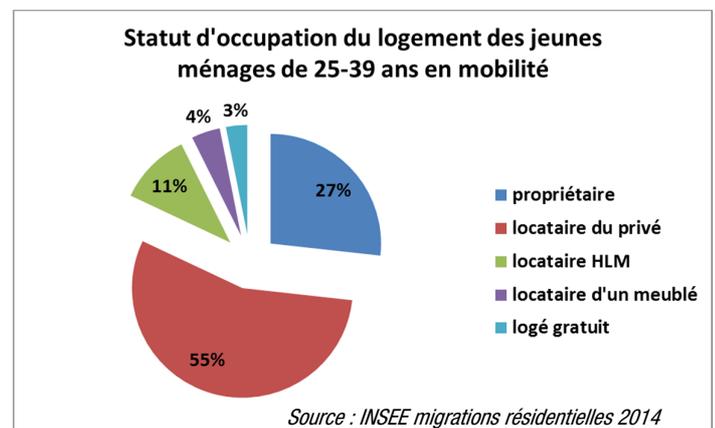
16% des jeunes ménages en mobilité sont **chômeurs**.
56 % ont un CDI et **10%** sont indépendants ou employeurs.



LES JEUNES MÉNAGES EN MOBILITÉ À GRANDS TRAITS

La mobilité des jeunes ménages est associée à **l'accession** à la propriété pour un **quart** d'entre eux.

A 47 %, les jeunes ménages en mobilité **s'orientent vers une maison**, un choix qui se fait souvent d'abord en locatif (la moitié).
A l'inverse les appartements sont le plus souvent locatifs.



LES JEUNES MÉNAGES EN MOBILITÉ À GRANDS TRAIS

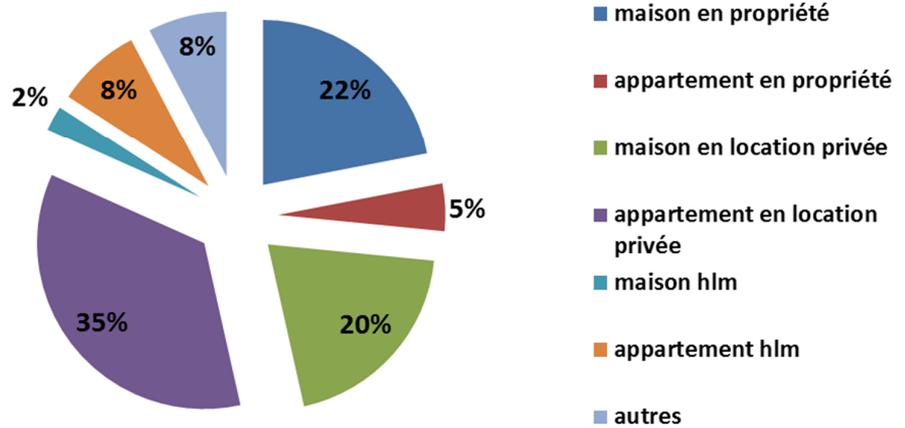
Les jeunes ménages en mobilité s'orientent principalement **vers trois types de biens** :

- l'appartement en location (35%)
- la maison en location (20%)
- la maison en propriété (22%)

Les autres choix sont marginaux :

- l'appartement en propriété (seulement 5%)
- Le logement HLM (10%, proche de son poids dans les résidences principales)

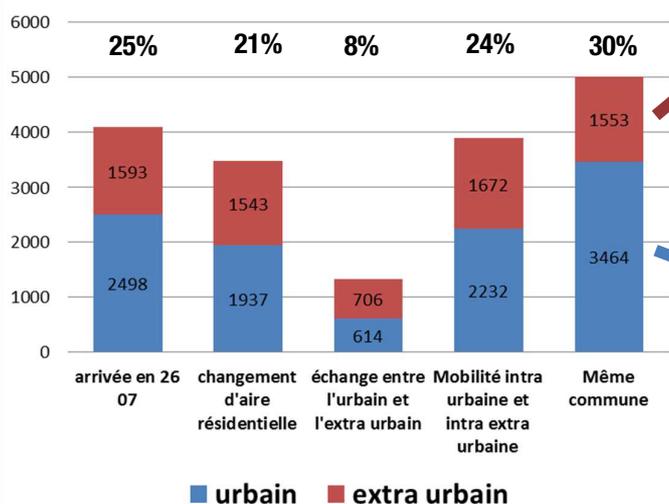
Type de logement avec statut d'occupation des jeunes ménages de 25-39 ans en mobilité résidentielle



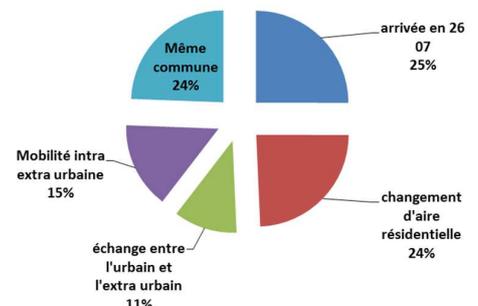
Source : INSEE migrations résidentielles 2014

UN CHOIX RÉSIDENTIEL QUI SE JOUE DANS LA GRANDE MOBILITÉ

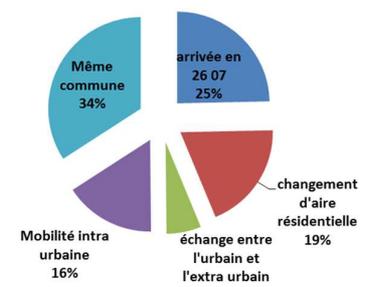
Impact sur la périurbanisation de la mobilité des jeunes ménages



Mobilité des jeunes ménages dans l'extra urbain



Mobilité des jeunes ménages dans l'urbain



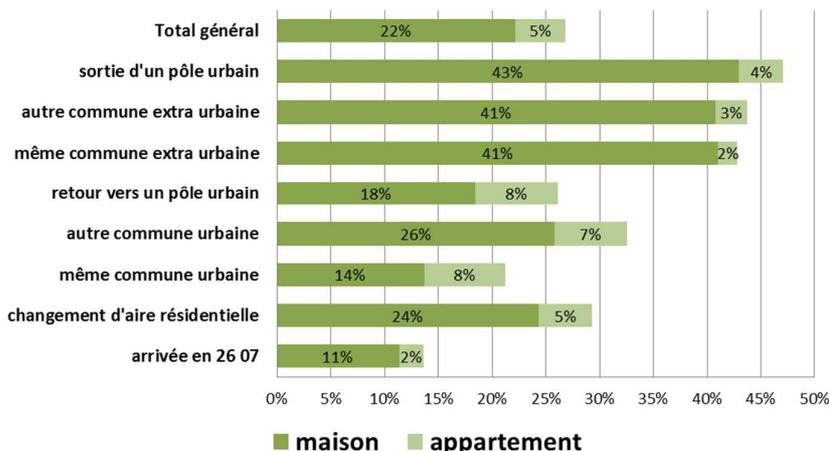
La répartition des jeunes ménages entre l'urbain et l'extra urbain se joue en grande partie lors de l'arrivée sur la Drôme ou l'Ardèche ou du changement d'aire résidentielle.

Dès lors que l'on se trouve dans l'aire résidentielle le choix est quasiment figé : même commune ou mobilité interne à l'urbain ou à l'extra urbain.

Le poids des échanges entre l'urbain et l'extra urbain est minime.

LA MOITIÉ DES SORTIES DE L'URBAIN SE FONT VERS LA PROPRIÉTÉ

Poids de la propriété dans les scénarii résidentiels des jeunes ménages en mobilité



L'accession à la propriété occupe une place très différente selon le scénario résidentiel du jeune ménage :

- 13 % arrivée en Drôme / Ardèche
- 22 % même commune urbaine
- 26 % retour vers un pôle urbain
- 29 % changement d'aire résidentielle
- 33 % autre commune urbaine
- 44 % mobilité extra urbaine
- 47 % sortie du pôle urbain

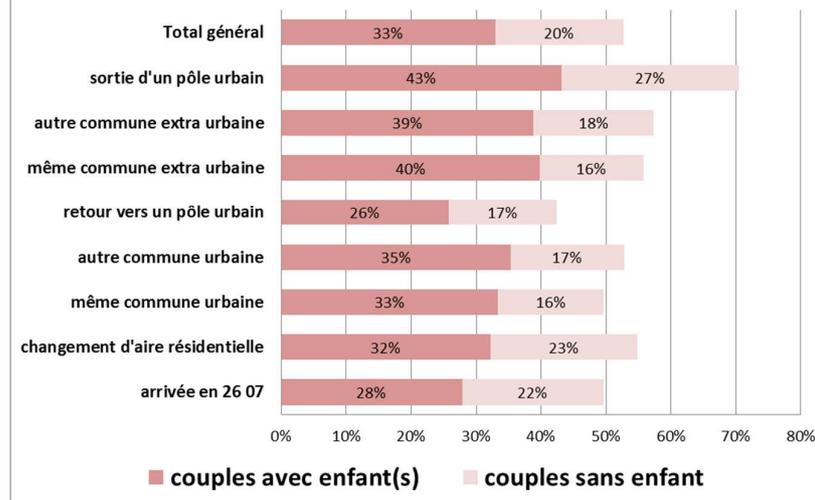
Le flux de sortie de l'urbain est faible mais à haute teneur en accédants à la propriété.

Ainsi les communes extra urbaines doivent jouer sur plusieurs plans pour accueillir les jeunes ménages :

- le locatif pour accueillir la plus grande partie des arrivants de l'extérieur de Drôme Ardèche et des autres aires résidentielles drômo-ardéchoises ainsi qu'une part conséquente des flux issus de l'urbain,
- l'accession pour accueillir 50% des flux issus de l'urbain et permettre la poursuite du parcours résidentiel des ménages accueillis en locatif.

MOBILITÉ EXTRA URBAINE RIME SOUVENT AVEC INSTALLATION EN COUPLES DES JEUNES MÉNAGES

Poids des couples dans les scénarii résidentiels des jeunes ménages en mobilité



La place des couples a un poids très différent selon le scénario résidentiel du jeune ménage :

- 43 % retour vers un pôle urbain
- 49 % même commune urbain
- 50 % arrivée en Drôme / Ardèche
- 52 % autre commune urbaine
- 55 % changement d'aire résidentielle
- 56 % mobilité extra urbaine
- 70 % sortie du pôle urbain

Le flux de sortie de l'urbain est faible mais à haute teneur en couples, notamment avec enfant(s).

Ainsi les communes extra urbaines accueillent une part importantes de couples parmi les jeunes ménages en mobilité :

- **des couples sans enfants** dans le cadre possible de l'anticipation d'une installation familiale,
- **des couples avec enfant(s) pour une installation familiale**

Pour information 23% des retours sur l'urbain concernent des familles monoparentales alors qu'elles ne représentent que 9% des sorties de l'urbain.

En moyenne 26 07, 46% des jeunes ménages sont en « grande » mobilité, 25% venant de l'extérieur des départements, 21% changeant d'aire résidentielle.

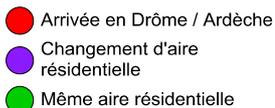
UNE PART VARIABLE DE JEUNES MÉNAGES EN « GRANDE » MOBILITÉ SELON LES TERRITOIRES

Migrations résidentielles des jeunes ménages (25-39 ans) en 2013

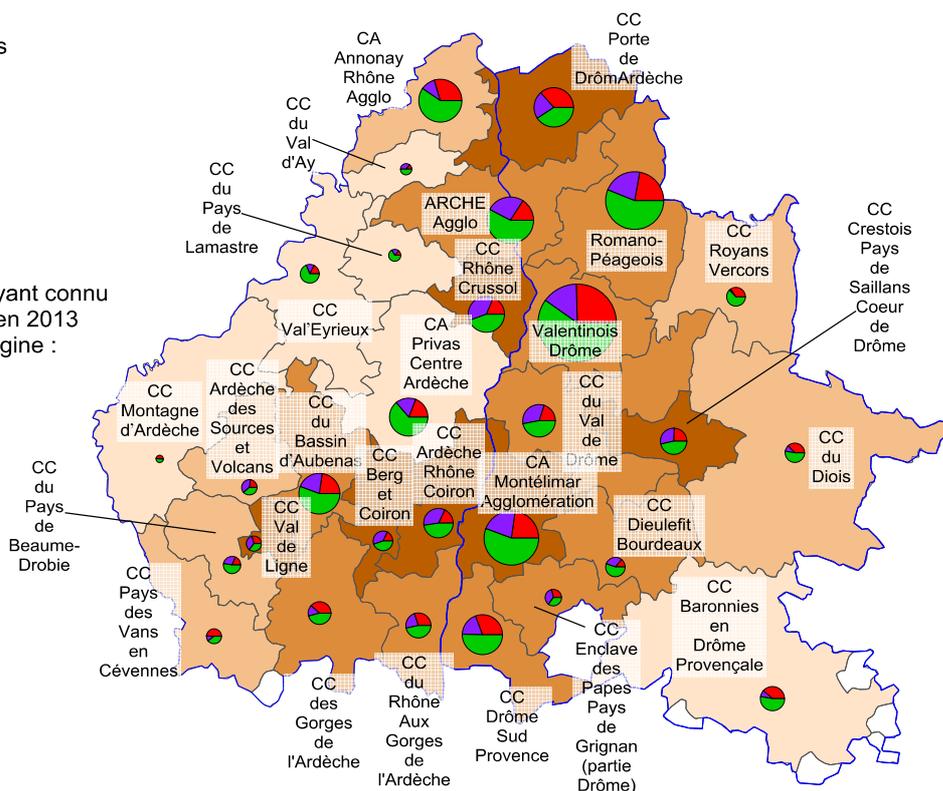
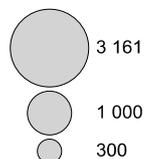
Nombre de jeunes ménages avec une migration hors de l'aire résidentielle pour 100 ménages (en %) :



Répartition des ménages ayant connu une migration résidentielle en 2013 en fonction de leur lieu d'origine :



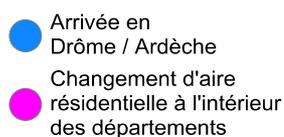
Nombre de ménages



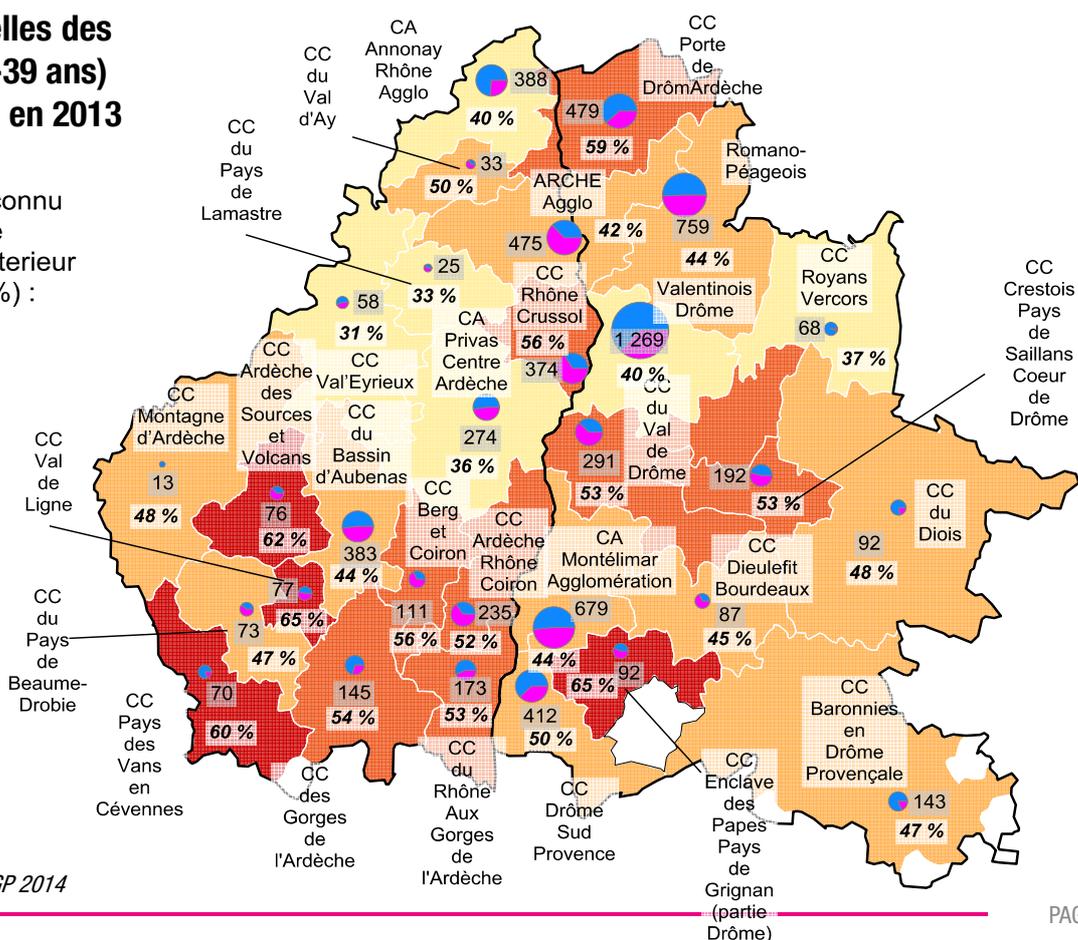
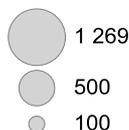
CERTAINS TERRITOIRES SONT PLUS DÉPENDANTS DES APPORTS EXTÉRIEURS DE JEUNES MÉNAGES

Migrations résidentielles des jeunes ménages (25-39 ans) hors aire résidentielle en 2013

Part des ménages ayant connu une migration résidentielle en 2013 provenant de l'extérieur de l'aire résidentielle (en %) :



Nombre de ménages



ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE DES AIRES RÉSIDENTIELLES POUR LES JEUNES MÉNAGES

Les territoires présentent de fortes différences en matière d'attractivité externe vis-à-vis des jeunes ménages :

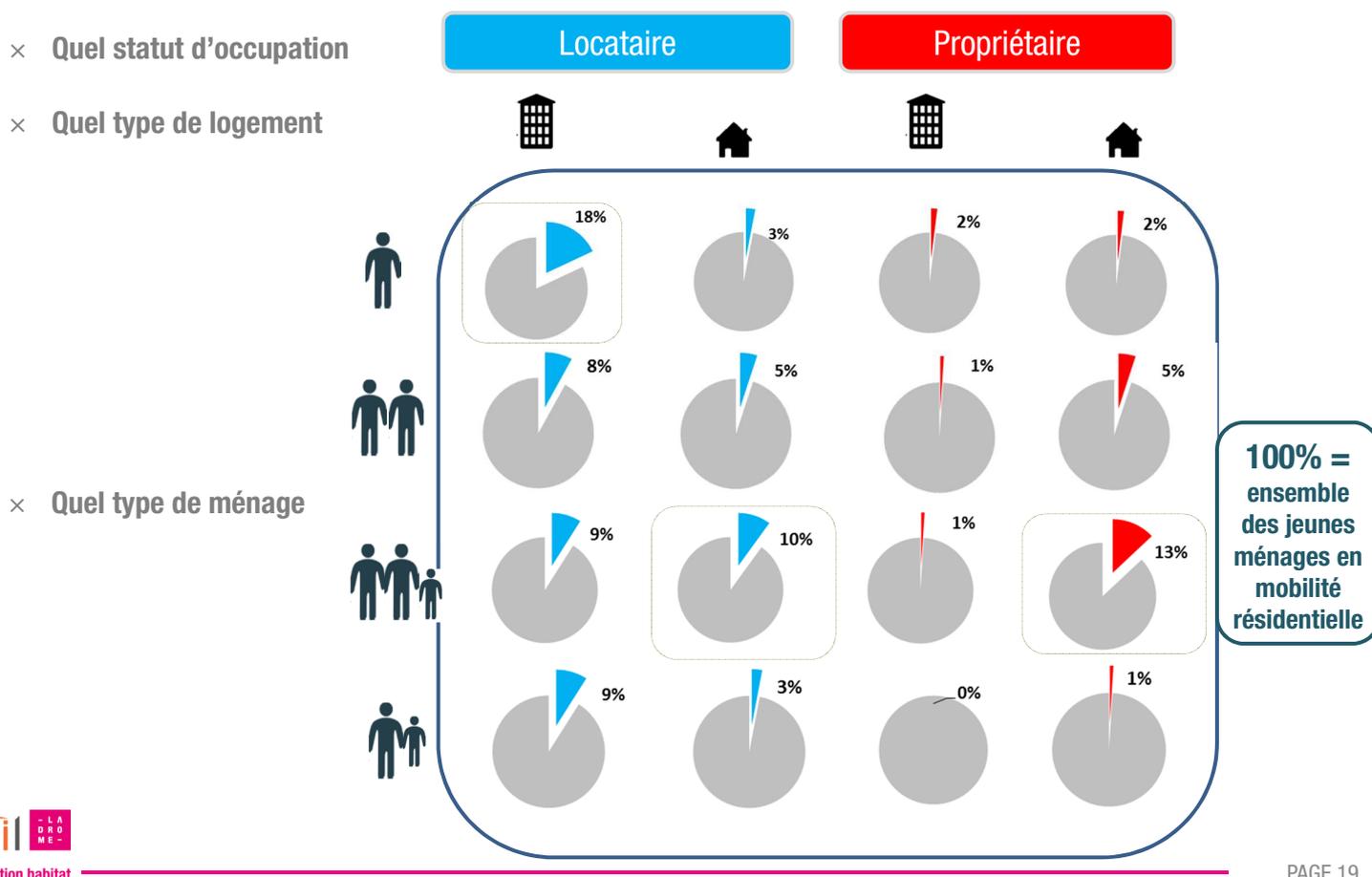
- Parmi **les plus dynamiques** (taux supérieur à 2.4 jeunes ménages pour 100 ménages) , on trouvera les territoires du sud entraînés par une forte dynamique économique, des territoires urbains très prisés, des territoires d'accession au marché immobilier abordable.
- Parmi **les moins attractifs** (taux inférieur à 1.6 jeunes ménages pour 100 ménages en place), des territoires plus ruraux, plus éloignés de la vallée du Rhône, soit frappés par des difficultés économiques, ou encore très attractifs pour les personnes âgées.
- **Le secteur ROVALTAIN** (Valence Romans Agglo, ARCHE), lui se situe en situation moyenne (2.1).

En moyenne Drôme Ardèche, 46 % des jeunes ménages en mobilité viennent de l'extérieur de l'aire résidentielle.

Cette proportion est nettement plus forte (> 53%) sur certains territoires d'accession comme Porte-de-Drôme, Rhône-Crussol, Val-de-Drôme et une bonne partie de l'Ardèche du Sud.

Dans d'autres, au contraire, ces apports extérieurs de jeunes ménages représentent une moindre proportion de la mobilité des jeunes ménages (autour de 40%), comme le Valentinois ou Annonay-Rhône-Agglo. Ce sont des **bassins d'emplois attractifs pour les jeunes ménages externes mais le parcours résidentiels se fait ensuite en interne de l'aire résidentielle.**

LE CHOIX DE TROIS CATÉGORIES DE JEUNES MÉNAGES EN MOBILITÉ



PAGE 19

TROIS CATÉGORIES DE JEUNES MÉNAGES EN MOBILITÉ « À LA LOUPE »

Trois catégories de jeunes ménages sont sélectionnées pour approfondir la logique du choix résidentiel (au total 40% de l'ensemble des jeunes ménages en mobilité) :

- **Les personnes seules qui choisissent un logement locatif privé en appartement** (2577 ménages soit 18%),
- **Les couples avec enfant(s) qui accèdent à la propriété d'une maison** (2131 ménages soit 13%)
- **Les couples avec enfants qui louent une maison privée** (1543 ménages soit 9%).

Leur choix résidentiel est confronté à la géographie des aires urbaines.

Les personnes seules qui choisissent un logement locatif privé en appartement

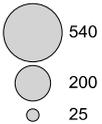
2577 ménages soit 18% des jeunes ménages en mobilité

Communes de choix des personnes seules de 25 à 39 ans en mobilité locataires d'un appartement

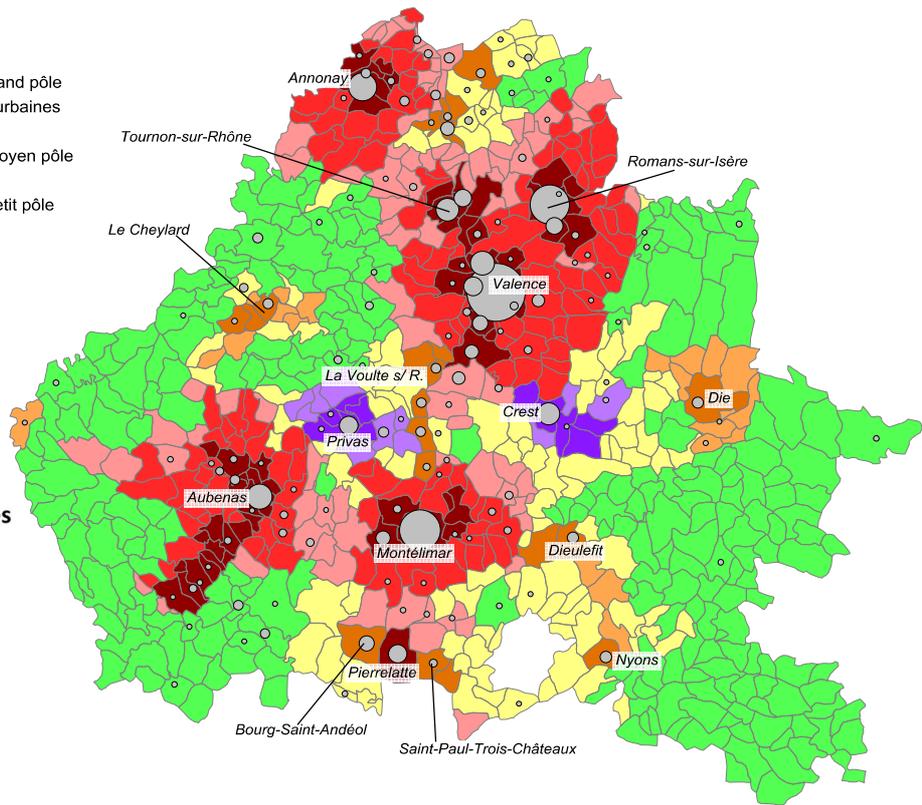
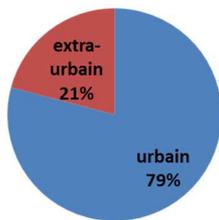
Catégories d'aires urbaines :

- Commune appartenant à un grand pôle
- Commune appartenant à la couronne d'un grand pôle
- Commune multipolarisée des grandes aires urbaines
- Commune appartenant à un moyen pôle
- Commune appartenant à la couronne d'un moyen pôle
- Commune appartenant à un petit pôle
- Commune appartenant à la couronne d'un petit pôle
- Autre commune multipolarisée
- Commune isolée hors influence des pôles

Nombre de ménages arrivés dans la commune en 2013 :



personnes seules locataires d'un appartement



Les couples avec enfant(s) qui louent une maison privée

1543 ménages soit 9% des jeunes ménages en mobilité

Communes de choix des couples de 25 à 39 ans en mobilité avec enfant et locataires d'une maison

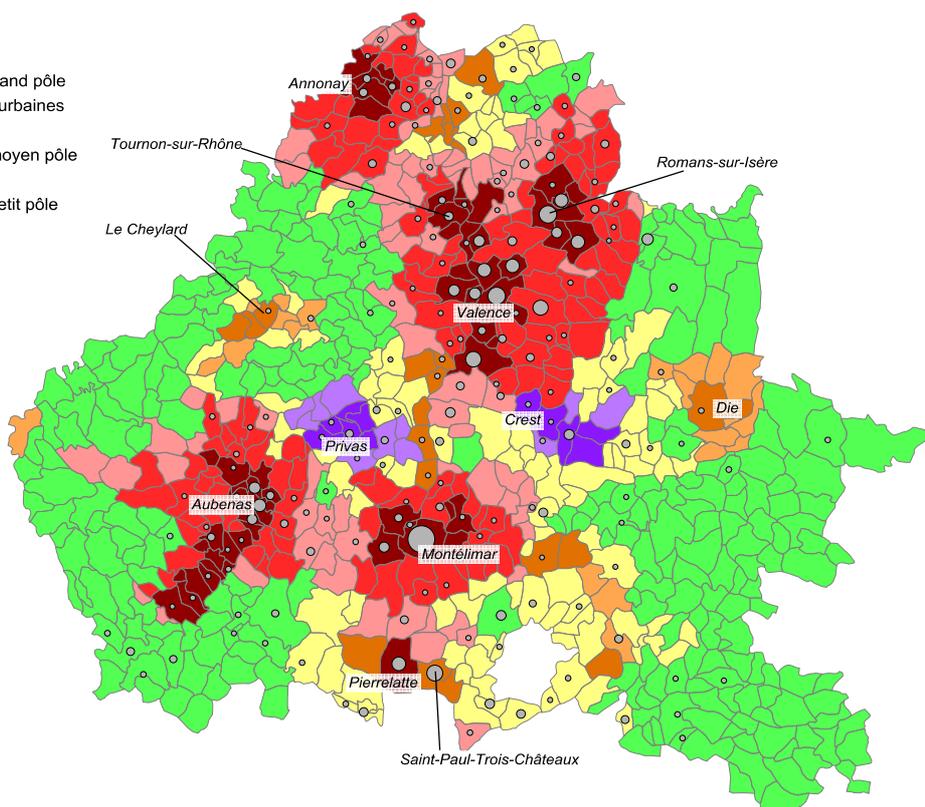
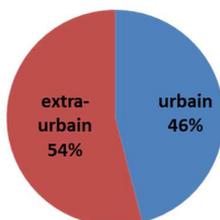
Catégories d'aires urbaines :

- Commune appartenant à un grand pôle
- Commune appartenant à la couronne d'un grand pôle
- Commune multipolarisée des grandes aires urbaines
- Commune appartenant à un moyen pôle
- Commune appartenant à la couronne d'un moyen pôle
- Commune appartenant à un petit pôle
- Commune appartenant à la couronne d'un petit pôle
- Autre commune multipolarisée
- Commune isolée hors influence des pôles

Nombre de ménages arrivés dans la commune en 2013 :



couples avec enfant(s) locataires d'une maison



Les couples avec enfant(s) qui accèdent à la propriété d'une maison 2131 ménages soit 13% des jeunes ménages en mobilité

Communes de choix des couples de 25 à 39 ans en mobilité avec enfant et propriétaires d'une maison

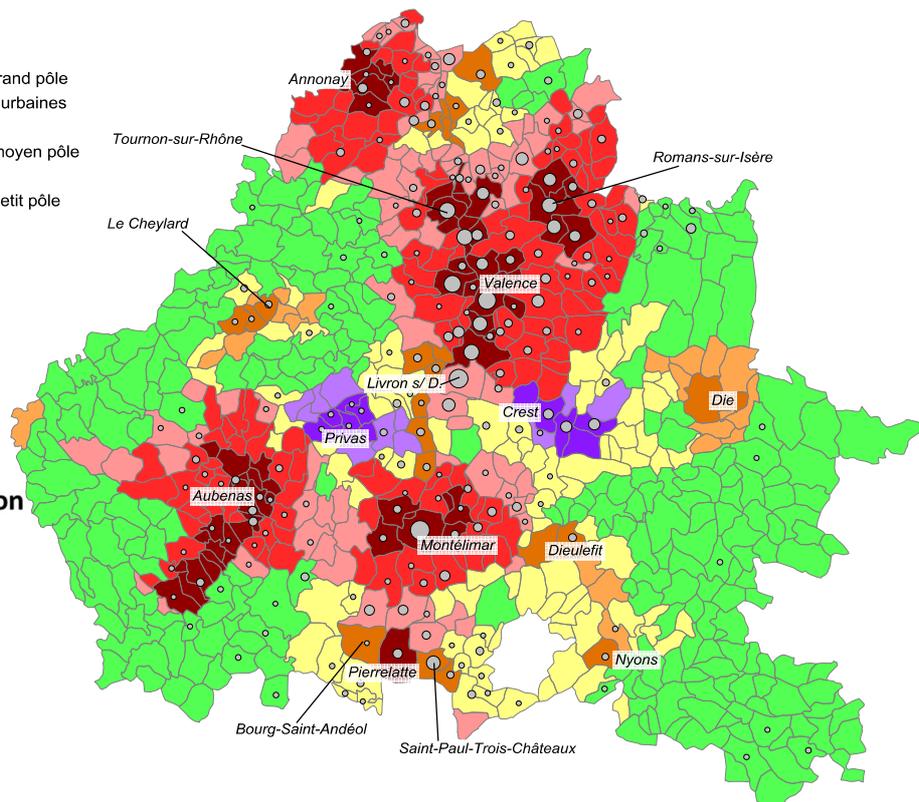
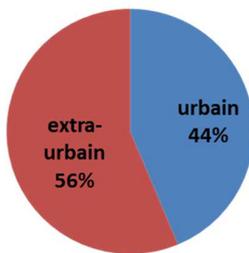
Catégories d'aires urbaines :

- Commune appartenant à un grand pôle
- Commune appartenant à la couronne d'un grand pôle
- Commune multipolarisée des grandes aires urbaines
- Commune appartenant à un moyen pôle
- Commune appartenant à la couronne d'un moyen pôle
- Commune appartenant à un petit pôle
- Commune appartenant à la couronne d'un petit pôle
- Autre commune multipolarisée
- Commune isolée hors influence des pôles

Nombre de ménages arrivés
dans la commune en 2013 :

- 58
- 30
- 10

**couples avec enfant(s)
propriétaires d'une maison**



LE CHOIX DE TROIS CATÉGORIES DE JEUNES MÉNAGES EN MOBILITÉ

En fait le choix géographique d'un type de bien pour un type de jeune ménage en mobilité est largement déterminé par l'offre immobilière.

Ainsi les jeunes ménages en couple avec enfant(s), qui choisissent une maison, que ce soit en location ou en accession, s'orientent de façon majoritaire (55%) vers l'extra urbain où ce type de bien est présent et se développe. Mais ce type de bien est aussi présent dans les pôles urbains qui ont agrégé au fil du temps des espaces qui se sont aussi développés sur le mode de la maison individuelle.

A l'opposé, les personnes seules qui recherchent un appartement en location plus adapté à leur budget et leurs besoins s'orientent de façon dominante (71%) vers l'urbain qui offre quasi exclusivement ce type de bien.

D – ATTRACTIVITÉ RÉSIDENIELLE DES COMMUNES POUR LES JEUNES MÉNAGES AVEC ENFANT(S)

D1 – Les facteurs d'attractivité résidentielle des communes

PAGE 25

Les facteurs d'attractivité des communes pour les jeunes ménages avec enfant(s)

Trois catégories de facteurs sont pris en compte :

- **La proximité de l'emploi (max 2)** (1 – 2)
- **L'attractivité scolaire et périscolaire (max 6)**
 - Les équipements et services de petite enfance (1-2)
 - Les écoles maternelles et primaires (1 - 2)
 - Le collège (1)
 - Le lycée (1)
- **L'attractivité liée aux services (max 3)**
 - Un commerce de proximité (1)
 - Un supermarché ou un hypermarché (1)
 - Une pharmacie (1)

Cette cotation ne tient pas compte des facteurs liés au marché de l'immobilier : offre et coût des biens immobiliers.

Cotation des communes en fonction de la présence de ces attributs, de 0 à 11 :

cotation 0 → aucun de ces attributs

cotation 11 → totalité de ces attributs

PROXIMITÉ DE L'EMPLOI

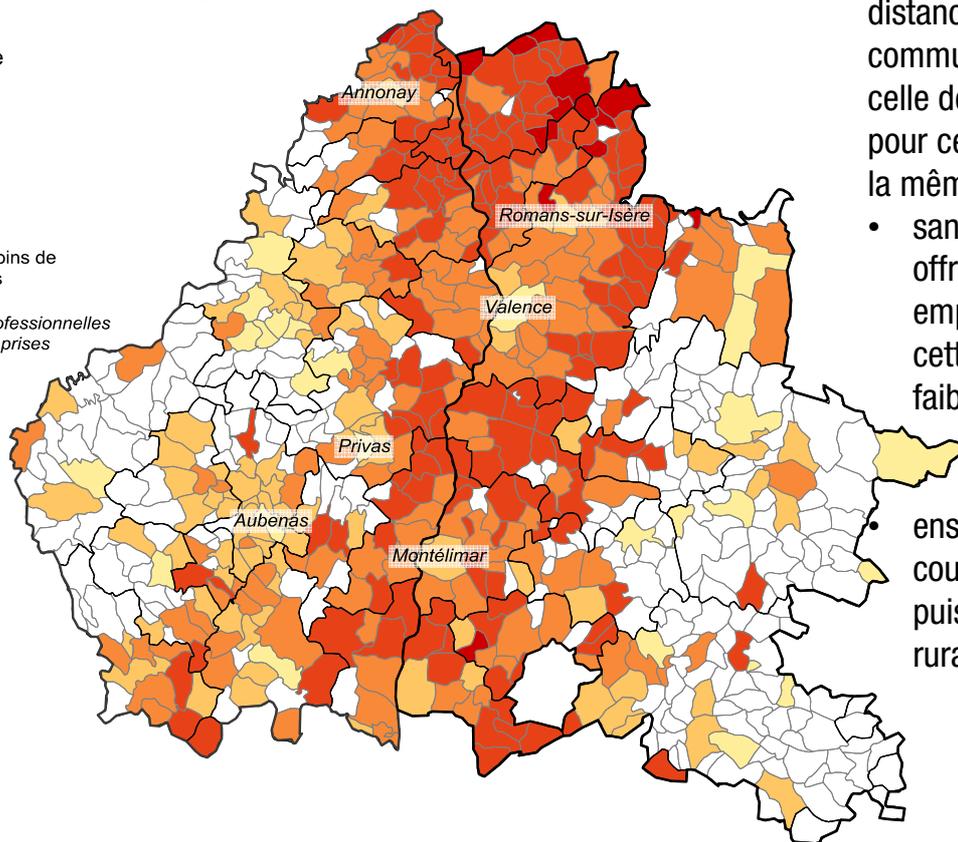
Distance moyenne des migrations professionnelles par commune de résidence en 2014

Distance moyenne (en km) :

- moins de 5
- entre 5 et 7.5
- entre 7.5 et 10
- entre 10 et 15
- plus de 15

commune ayant moins de 100 actifs résidents

seules les migrations professionnelles de moins de 80 km sont prises en compte



Cette carte donne la distance moyenne entre la commune de résidence et celle de travail (y compris pour ceux qui travaillent sur la même commune) :

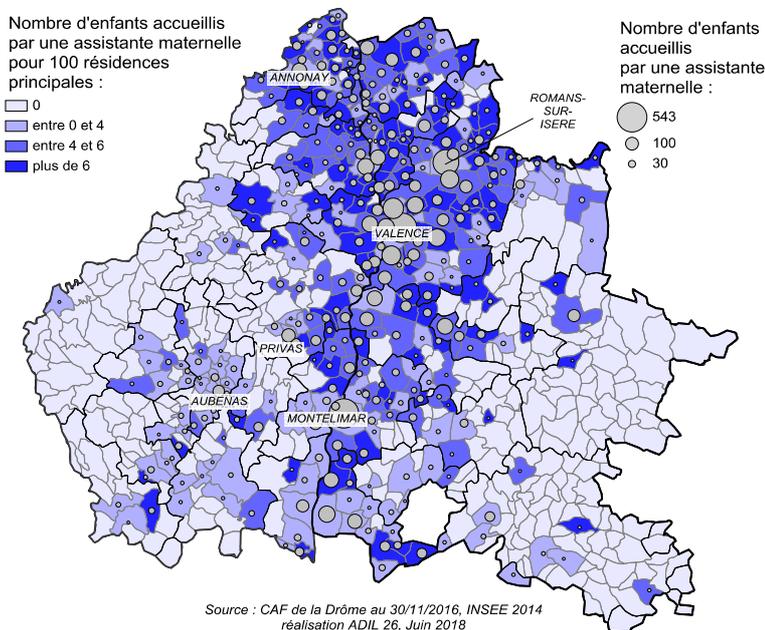
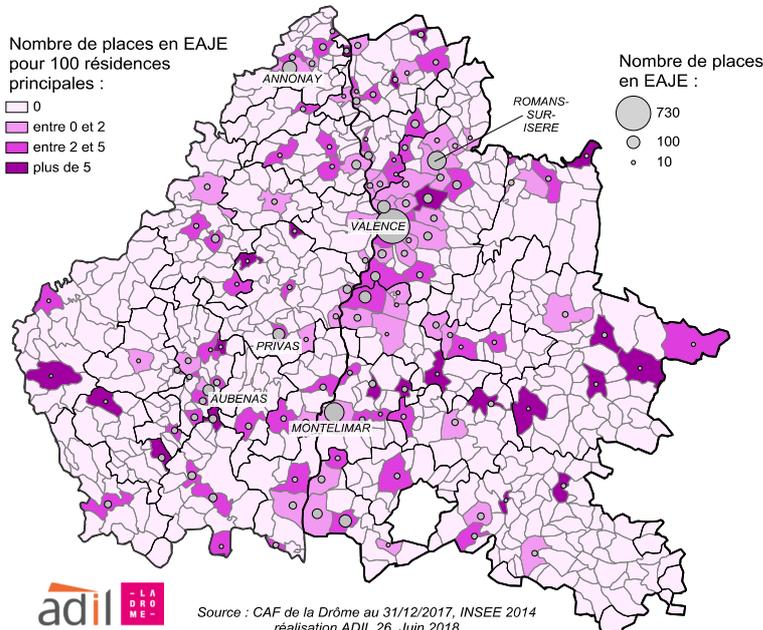
- sans surprise les villes offrant de nombreux emplois sont celles où cette distance est la plus faible,
- ensuite viennent les couronnes périurbaines puis des communes rurales plus éloignées.

DÉTAIL DES SERVICES ET ÉQUIPEMENTS DE PETITE ENFANCE (SOURCE CAF)

L'offre d'équipements (crèches, garderies) et de services (assistantes maternelles) d'accueil du jeune enfant est un élément déterminant de choix résidentiel des jeunes ménages avec enfants. Les centres aérés (centre de loisirs sans hébergement) n'ont pu être recensés mais ils sont aussi très importants car ils offrent des solutions d'activité pour les enfants en dehors du temps scolaire dès qu'ils sont scolarisés.

Etablissements d'accueil du jeune enfant (EAJE)

Enfants accueillis par une assistante maternelle



CARTE DE L'ATTRACTIVITÉ SCOLAIRE ET PETITE ENFANCE

Attractivité scolaire et petite enfance

Evaluation de l'attractivité scolaire et petite enfance :

0 : absence d'équipements scolaires / professionnels de la petite enfance

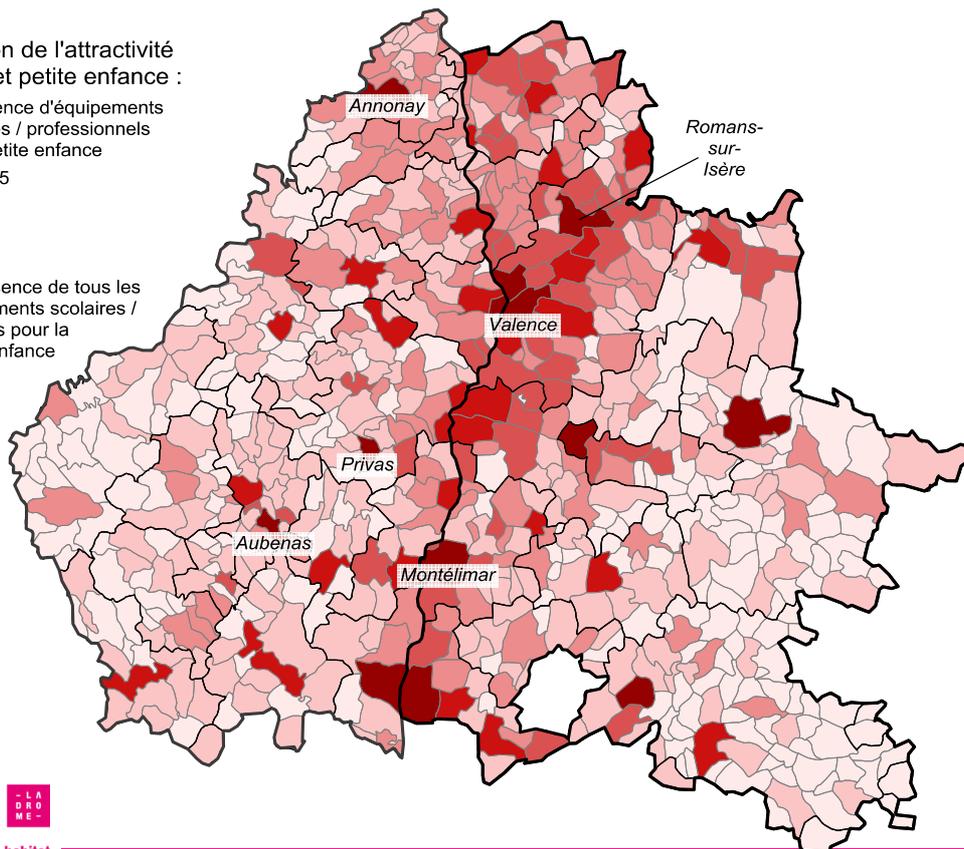
0.5 à 1.5

2 à 2.5

3 à 3.5

4 à 4.5

5 : Présence de tous les équipements scolaires / services pour la petite enfance



De nombreuses communes n'ont plus d'école et se trouvent dépourvues de tout équipement destiné aux enfants.

A l'opposé, les communes les plus importantes offrent la gamme complète d'équipements avec notamment des cantines dans les écoles, des collèges, des lycées.

Les territoires périurbains sont dans l'ensemble plutôt bien dotés.

CARTE DE L'ATTRACTIVITÉ COMMERCIALE

Attractivité commerciale

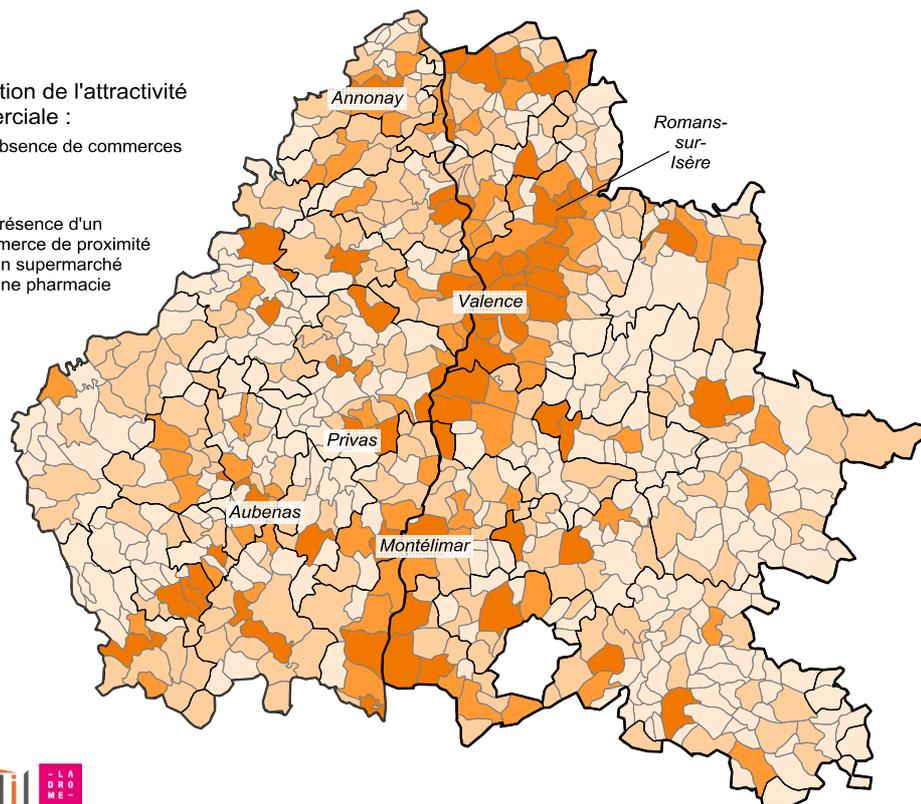
Evaluation de l'attractivité commerciale :

0 : Absence de commerces

1

2

3 : Présence d'un commerce de proximité + d'un supermarché + d'une pharmacie



Quatre niveaux de service commercial dans les communes ont été définis :

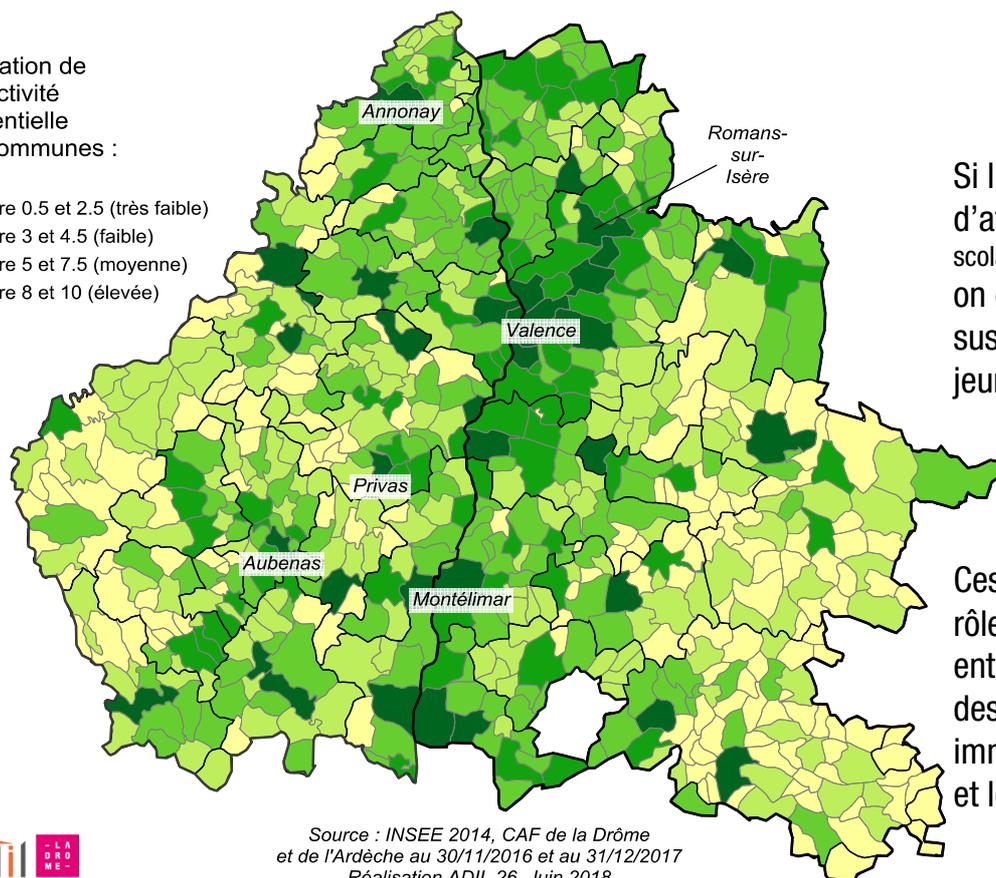
- Aucun commerce (0),
- Un commerce de proximité, le plus souvent une épicerie ou une boulangerie (1),
- Un super ou hypermarché (1),
- Une pharmacie qui en général s'accompagne d'un cortège de services de santé (1).

De nombreuses communes même extra urbaine combinent les trois derniers niveaux. A l'opposé de très nombreuses communes rurales sont totalement dépourvues de commerces.

Note d'attractivité pour les jeunes ménages

Evaluation de l'attractivité résidentielle des communes :

- 0
- entre 0.5 et 2.5 (très faible)
- entre 3 et 4.5 (faible)
- entre 5 et 7.5 (moyenne)
- entre 8 et 10 (élevée)



Si l'on combine ces trois facteurs d'attractivité (proximité de l'emploi, offre scolaire et périscolaire et offre commerciale), on obtient une cotation globale susceptible d'orienter le choix des jeunes ménages.

Ces trois facteurs ne jouent qu'un rôle partiel, car d'autres facteurs entrent en compte dans le choix des ménages comme l'offre immobilière mise à leur disposition et les prix du marché.

Source : INSEE 2014, CAF de la Drôme et de l'Ardèche au 30/11/2016 et au 31/12/2017
Réalisation ADIL 26, Juin 2018

D2 – Impact de l'attractivité résidentielle des communes sur l'accueil des jeunes ménages en couple avec enfant(s)

COMMUNES D'ACCUEIL DES JEUNES MÉNAGES AVEC ENFANT(S) EN MAISON

Se distinguent :

- d'un côté **des jeunes ménages en couple avec enfant(s)** qui choisissent un lieu de résidence pour une maison en accession ou en location, notamment sur des secteurs extra-urbains,
- de l'autre **des caractéristiques communales d'offre d'équipements et de services** qui les intéressent nécessairement.

La présente partie cherche à **établir un lien entre ces deux composantes**.

Nota :

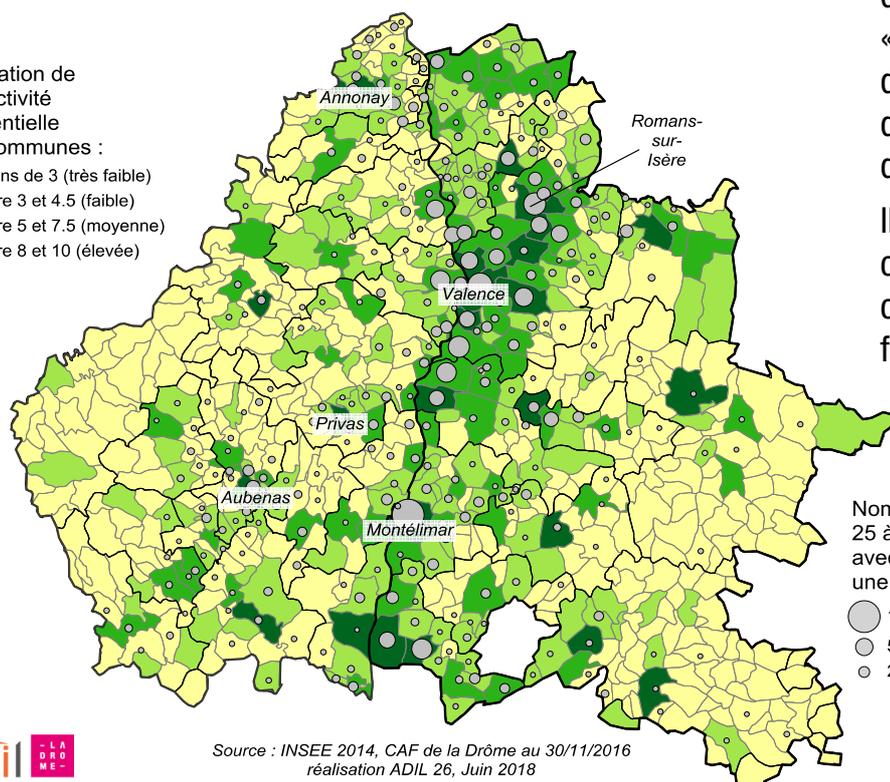
- pour les jeunes ménages en famille monoparentale, le choix résidentiel (parc locatif souvent hlm très fortement présent dans les grandes villes) est trop conditionné par leur niveau de ressources,
- Il en est de même pour les personnes seules et les couples sans enfant plus orientés vers le parc locatif privé lui aussi très urbain.

COMMUNES D'ACCUEIL DES JEUNES MÉNAGES AVEC ENFANT(S) EN MAISON

Note d'attractivité pour les jeunes ménages

Evaluation de l'attractivité résidentielle des communes :

- moins de 3 (très faible)
- entre 3 et 4.5 (faible)
- entre 5 et 7.5 (moyenne)
- entre 8 et 10 (élevée)



Cette carte positionne les communes de choix des jeunes ménages « couples avec enfant(s) » en mobilité dans une maison sur fond de niveau d'attractivité des communes (proximité de l'emploi et offre de services).

Il y a une forte correspondance mais le choix se porte aussi sur des communes éloignées de l'emploi et faiblement équipées.

Nombre de couples de 25 à 39 ans en mobilité avec enfant et occupant une maison :

● 170
● 50
● 20

COMMUNES D'ACCUEIL DES JEUNES MÉNAGES AVEC ENFANT(S) EN MAISON

Les communes ont été réparties en huit classes d'attractivité liée aux équipements et services scolaires et petite enfance, et au commerce (le facteur proximité de l'emploi a été retiré pour ne pas masquer ce critère « offre de service »).

- **Commune bien dotée en services** (note >5 correspondant au cumul d'une offre petite enfance, maternelle, élémentaire et commerciale)

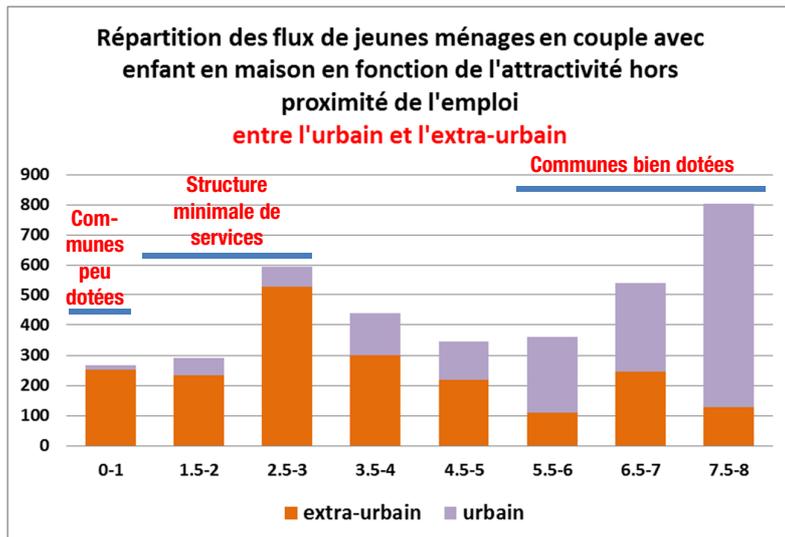
Une forte proportion de ces jeunes ménages (**47%**) s'y oriente.
Proportion pour l'urbain : 75% - pour l'extra-urbain : 24%

- **Commune sans ou très faiblement dotée en équipements** (0-1 correspondant à une offre scolaire partielle ou nulle) (ce qui est logique car ces petites communes offrent peu de logements),

Un faible proportion (**7%**) s'y oriente.
Proportion pour l'urbain : 1% - pour l'extra-urbain : 13%

- **Commune dotée d'une structure minimale de services** (en général écoles maternelle et élémentaire + service de petite enfance et/ou commerce de proximité éventuel) (1.5-3).

Une forte proportion de ces jeunes ménages (**24%**) s'y oriente.
Proportion pour l'urbain : 8% - pour l'extra-urbain : 38%



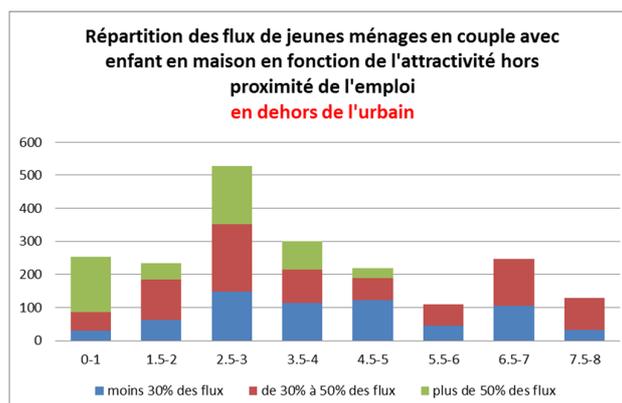
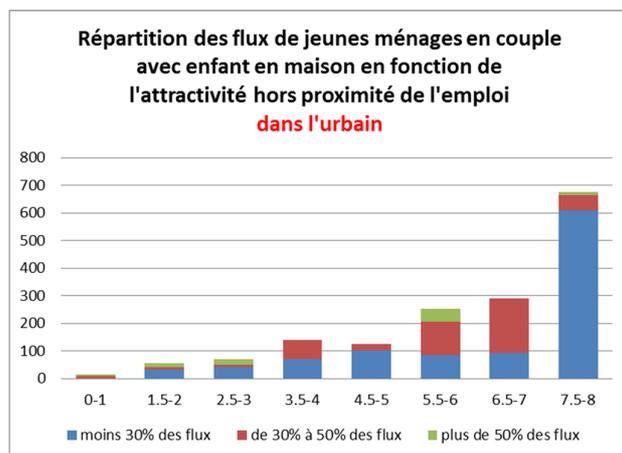
COMMUNES D'ACCUEIL DES JEUNES MÉNAGES AVEC ENFANT(S) EN MAISON

Dans l'urbain, une forte proportion de ces jeunes ménages (75%) s'orientent vers une commune bien dotée en services (note >5). En effet, les communes y offrent plus de services et un choix immobilier important même en maison.

Dans l'extra urbain, les jeunes ménages s'orientent davantage vers des communes moins bien pourvues :

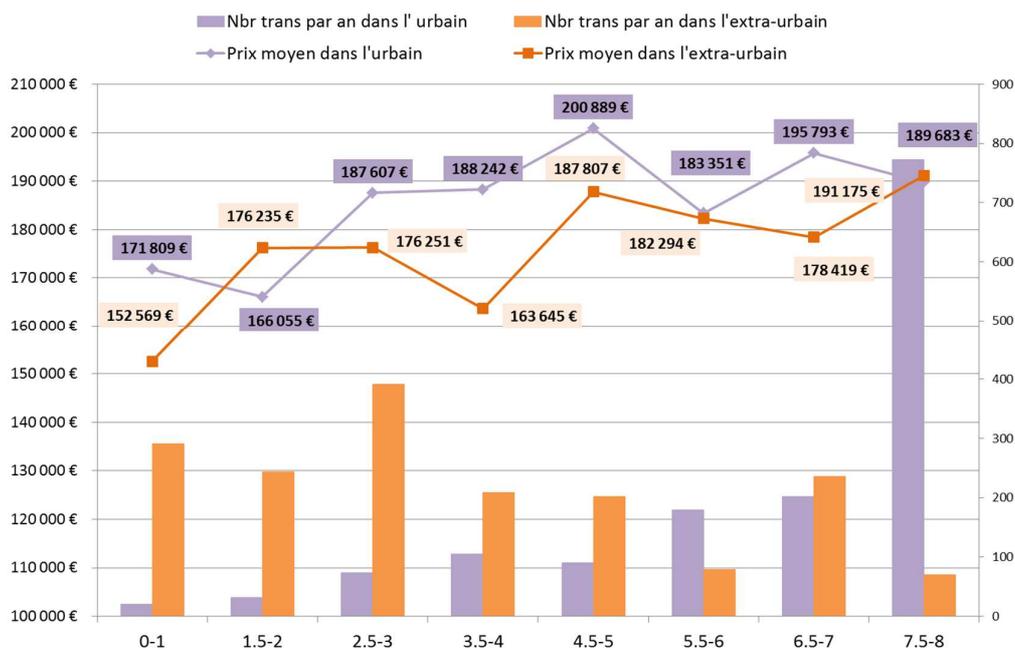
- Une proportion non négligeable (13%) s'orientent vers une commune sans ou très faiblement dotée en équipements (0 -1)
- Une forte proportion de ces jeunes ménages (38%) s'orientent vers une commune dotée d'une structure minimale de services (école + commerce de proximité éventuel) (1.5-3).
- Près d'un tiers (35%) des ménages arrivent à concilier extra urbanité et offre de services (note >4).

Il y a une véritable appétence de la part des jeunes ménages avec enfants et en maison pour les petites communes faiblement équipées. En témoigne la part importante de ces communes où cet apport représente **plus de 50% des flux entrants (en vert sur les graphiques)**.



RELATION ENTRE ATTRACTIVITÉ DES COMMUNES ET PRIX IMMOBILIERS

MARCHÉ DES MAISONS EXISTANTES

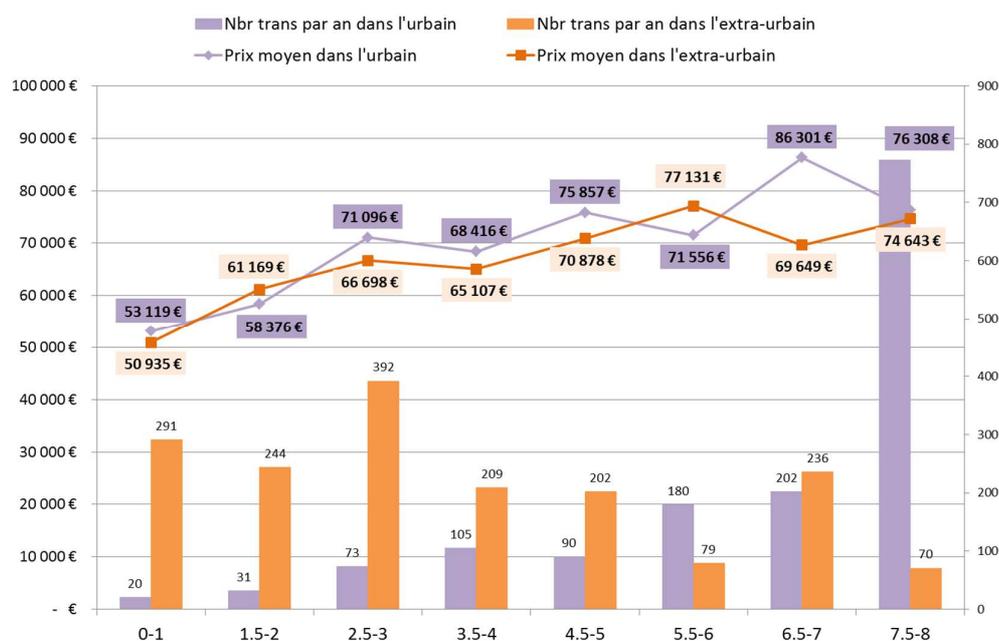


Le marché de la maison est particulièrement fourni dans des communes extra urbaines proposant une offre minimale de services. Les communes les moins équipées y offrent un avantage compétitif en termes de prix.

L'extra urbain dans l'ensemble est moins cher que l'urbain et les communes les mieux équipées sont plus chères.

RELATION ENTRE ATTRACTIVITÉ DES COMMUNES ET PRIX IMMOBILIERS

MARCHÉ DES TERRAINS À BÂTIR



Le marché des terrains à bâtir est particulièrement fourni dans des communes extra urbaines proposant une offre minimale de services. Les communes les moins équipées y offrent un net avantage compétitif en termes de prix, mais aussi de taille de terrain.

Les prix sont dans l'ensemble équivalents entre urbain et extra urbain à niveau d'équipement équivalent.

CONCLUSION

Le choix résidentiels des jeunes ménages est largement déterminé par **l'offre de logements**.

Ainsi les **personnes seules qui choisissent un appartement** sont largement orientées vers l'urbain et bénéficient conséquemment de l'ensemble des services qui s'y trouve.

Le choix d'une maison, plébiscité dès que les enfants sont présents, se fait souvent au prix du **sacrifice de la proximité des services, notamment dans l'extra urbain**. Toutefois, ce n'est pas une fatalité, les pôles urbains bien dotés en services disposent d'une offre conséquente en maison permettant de concilier maison et services, et les communes de l'extra urbain offrent de plus en plus de services et se structurent autour de communes bourgs offrant une gamme très étendue de services (à l'exclusion du lycée) .

Une nette corrélation positive apparait entre la faiblesse des facteurs d'attractivité des communes pour les jeunes ménages avec enfants et les prix des maisons existantes et des terrains à bâtir. Cette différence de prix permet à l'évidence l'équilibre de l'opération et la faisabilité du projet d'accession d'une maison.

Le choix de l'urbain ou de l'extra urbain se fait probablement très tôt, au moment de l'arrivée dans l'aire résidentielle.

La mobilité des jeunes ménages **qui vont de l'urbain vers l'extra urbain**, même si elle est limitée quantitativement, s'organise très nettement autour d'une **installation familiale en accession à la propriété**, en choix direct ou en étape de préparation.