

Seuls les couples sans enfants pourraient acquérir un logement dans les territoires les plus chers de la région

Insee Flash Auvergne-Rhône-Alpes • n° 152 • Janvier 2025

En 2022, dans les territoires de la région où les prix immobiliers sont les plus élevés, seuls les couples sans enfants pourraient accéder à la propriété à l'endroit où ils résident. Dans de nombreuses zones périurbaines ou dans les petites villes, l'accession à la propriété serait impossible pour les familles avec trois enfants. De rares territoires seraient accessibles à l'ensemble des ménages, dans les zones rurales de l'ouest de la région, dans Saint-Étienne Métropole ou dans quelques zones des Alpes.

PRÉFÈTE DE LA RÉGION AUVERGNE-RHÔNE-ALPES
Liberté
Égalité
Fraternité

Dans un contexte de fin de crise sanitaire plutôt propice à la reprise du marché et des projets d'achat immobilier, les prix élevés au m² et la remontée des taux d'intérêt freinent ou repoussent l'accession à la propriété. De fait, le nombre de ventes n'atteint pas, en 2022, le niveau d'avant crise sanitaire et inflationniste (87 250 ventes de logements de cinq pièces ou moins contre 95 450 en 2019). Les banques octroient des prêts beaucoup moins facilement qu'auparavant, entraînant une apathie du marché. Cette inertie se poursuit au-delà de 2022 avec des taux d'intérêt qui restent élevés jusqu'en 2024.

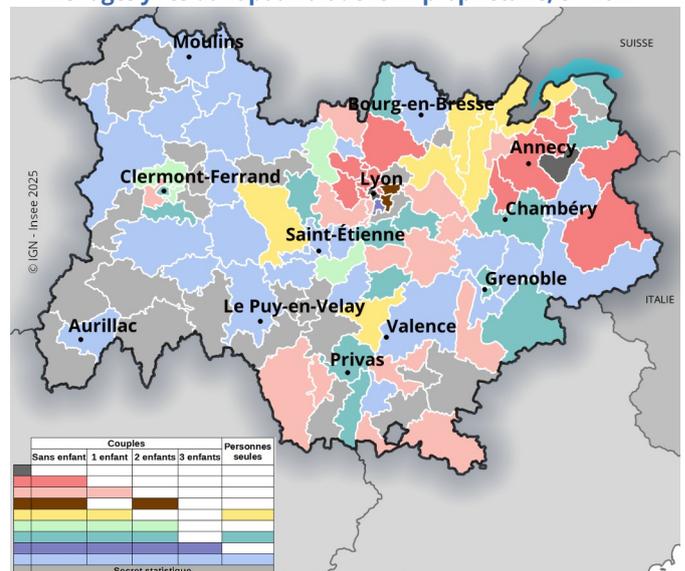
L'accession à la propriété souvent impossible dans la Métropole de Lyon et en Haute-Savoie

Plusieurs facteurs tirent les prix de l'immobilier vers le haut, comme la densité de population, la dynamique démographique des territoires, la présence de cadres ou le tourisme. En Auvergne-Rhône-Alpes, dans les zones où les prix immobiliers sont les plus élevés, seuls les couples sans enfants ► **Sources et méthode** pourraient accéder à la propriété là où ils résident. Un territoire est considéré comme accessible si plus de la moitié des ménages qui y habitent peuvent acheter un logement adapté à leur composition familiale. La capacité d'achat ne prend pas en compte l'épargne des ménages.

La commune de Lyon est l'une des seules zones de la région inaccessible à tous les types de ménages ► **figure 1**. Avec son statut de capitale régionale et de pôle économique et étudiant, le **prix médian au m²** y est en effet parmi les plus forts (5 070 €/m² contre 2 730 €/m² pour la médiane régionale). L'accession à la propriété serait possible uniquement pour les couples sans enfants dans les **Conférences territoriales des maires** (CTM) du nord et de l'ouest lyonnais, où le nombre de cadres et de ménages aisés est plus important et le prix médian au m² très élevé. Ce serait le cas également à Villeurbanne où, bien que la population soit moins aisée, le prix médian au m² reste très élevé en comparaison de la région. Dans l'est et le sud de la Métropole, la situation est légèrement plus favorable : les couples sans enfants ou avec un ou deux enfants pourraient acquérir un logement. Dans ces zones, le prix au m² est légèrement inférieur à celui du reste de la

Métropole (entre 3 100 €/m² et 3 500 €/m²). Les ménages avec enfants y sont cependant plus souvent en situation de pauvreté que dans les autres CTM.

► 1. EPCI ou regroupements d'EPCI dont au moins la moitié des ménages y résidant pourrait devenir propriétaire, en 2022



Lecture : Les territoires en rose sont ceux où au moins la moitié des couples sans enfants et des couples avec un enfant résidant dans ce territoire pourrait acheter ; les territoires en bleu ciel sont ceux où au moins la moitié de tous les types de ménages pourrait acheter.

Champ : Ménages locataires en Auvergne-Rhône-Alpes en 2021 dont le référent fiscal a moins de 46 ans.

Sources : Insee-Cerema, DV3F 2022 et Insee, Filosofi 2021.

Dans le Grand Anney et les **établissements publics de coopération intercommunale** (EPCI) limitrophes, l'EPCI Grand Lac et ceux de Faucigny-Glières, du pays Rochois ainsi que d'Arve et Salève, seuls les couples sans enfants pourraient devenir propriétaires. La forte part de cadres, le dynamisme économique de l'axe Annecy-Genève et la présence de travailleurs transfrontaliers aux rémunérations élevées, tirent le prix des biens dans ces zones vers le haut (entre 3 500 €/m² et 4 800 €/m²). À la

frontière avec la Suisse, à Annemasse et dans les EPCI du Genevois et du pays de Gex, les familles avec deux ou trois enfants ne pourraient pas accéder à la propriété ; en revanche, les autres types de ménages pourraient acheter un logement. Malgré des prix élevés (entre 3 600 €/m² et 4 600 €/m²), il s'agit des zones où le **revenu disponible** est le plus haut, facilitant l'accès à la propriété.

À Chamonix-Mont-Blanc et dans la vallée de la Tarentaise, les prix sont particulièrement hauts (plus de 5 000 €/m²) en raison du tourisme. Seuls les couples sans enfants résidant dans ces zones pourraient y acheter un logement.

Dans ces territoires, le volume de ventes est en baisse par rapport à 2019, à l'exception du pays de Gex où le marché reste dynamique.

Une accession plus favorable dans les métropoles de Clermont-Ferrand et de Grenoble

Moins densément peuplées, les métropoles de Clermont-Ferrand et de Grenoble se distinguent de la Métropole de Lyon par des prix plus bas. Dans l'ouest de Clermont Auvergne Métropole, les couples sans enfants ou avec un enfant y résidant pourraient acquérir un logement. Il s'agit de la zone de Clermont-Ferrand et de ses alentours où le prix au m² est le plus haut (2 560 €/m²). Dans le cœur de la métropole, l'accès serait aussi possible pour les personnes seules et les couples avec deux enfants via l'achat d'un appartement, moins cher qu'une maison. Les couples sans enfants ou avec un enfant pourraient y acquérir une maison ou un appartement. L'ensemble de Clermont Auvergne Métropole et les EPCI environnants seraient inaccessibles aux couples avec trois enfants.

Dans la métropole de Grenoble, le cœur urbain et le nord de l'agglomération seraient inabordable pour les couples avec trois enfants. Dans sa partie sud, l'ensemble des ménages pourraient acheter un logement. L'achat serait cependant possible uniquement en appartement, les maisons étant trop rares ou trop chères.

Dans les métropoles de Clermont-Ferrand et de Grenoble, le nombre de ventes a également diminué entre 2019 et 2022. Ce constat s'inscrit dans une moindre attractivité des grandes métropoles déjà amorcée avant la crise sanitaire, à l'image du phénomène de périurbanisation.

Un achat difficile pour les couples avec trois enfants dans les petites villes et le périurbain

Autour des grands axes de communication, entre Lyon et Grenoble et le long de la vallée du Rhône, l'accès à la propriété serait impossible pour les couples avec trois enfants. Dans les zones plus urbanisées comme Valence ou Montélimar, la disponibilité d'appartements, à un prix plus faible que celui des maisons, permettrait à ces familles d'accéder à la propriété. C'est également le cas dans l'Ain, où les couples avec deux ou trois enfants ne pourraient pas devenir propriétaires, à l'exception de la zone de Bourg-en-Bresse, plus urbaine.

À l'exception des couples avec trois enfants, les ménages pourraient acheter un logement dans le Grand Chambéry et les EPCI environnants, à Cluses et dans l'Oisans. Le prix au m² y est en effet légèrement moins haut (entre 2 990 €/m² et 3 270 €/m²) que dans les autres départements alpins. C'est également le cas dans le Pays d'Évian Vallée d'Abondance, car les revenus des ménages, parmi les plus importants de la région, leur permettent d'acheter malgré des prix élevés (4 180 €/m²).

Dans des territoires du sud de la région, comme les Baronnies ou l'Ardèche méridionale, l'accès à la propriété serait possible uniquement pour les couples sans enfants ou avec un enfant. Dans ces territoires, le tourisme tire les prix immobiliers vers le haut, y compris ceux des petits logements adaptés aux personnes seules.

De rares territoires accessibles à tous les ménages

Dans les zones rurales de l'ouest de la région, les ménages locataires pourraient acquérir un logement quelle que soit leur structure familiale, en raison d'un prix inférieur à 1 600 €/m².

Saint-Étienne serait la seule métropole régionale à être accessible à l'ensemble des ménages, grâce à un prix au m² faible (entre 1 370 € et 1 990 €), surtout pour les appartements.

Tous les ménages pourraient accéder à la propriété à Albertville et dans la vallée de la Maurienne, où le prix au m² (autour de 2 700 €) est largement inférieur au reste des Alpes. Dans le Grésivaudan, l'ensemble des ménages pourrait également acheter un logement en raison d'un revenu élevé lié à une part de cadres importante, malgré des prix au m² légèrement supérieurs (3 280 €/m²).

Faisant figure d'exception, la CTM des Portes du Sud serait la zone la plus accessible de la Métropole de Lyon : seules les personnes seules ne pourraient pas devenir propriétaires. Le prix au m² est le plus faible de la Métropole (3 090 €/m² contre 4 410 €/m² pour le reste de la Métropole) ce qui permet une meilleure accessibilité à un logement malgré des revenus également moindres. ●

Timothée Barnouin, Florence Léger (Insee)

► Définitions

Le **revenu disponible** comprend les revenus d'activité nets des cotisations sociales, les indemnités de chômage, les retraites et pensions, les revenus du patrimoine (fonciers et financiers) et les autres prestations sociales perçues, nets des impôts directs.

Les **établissements publics de coopération intercommunale** (EPCI) sont des structures administratives permettant à plusieurs communes d'exercer des compétences en commun.

Les **Conférences territoriales des maires** sont des divisions de la Métropole de Lyon, lieux d'échanges et de réflexions entre les communes, ainsi qu'entre les communes et la Métropole de Lyon.

Le **prix médian au m²** est la valeur telle que la moitié des logements ont un prix au m² inférieur et l'autre moitié un prix au m² supérieur. Tous les prix utilisés dans cette étude sont des prix médians.

► Sources et méthode

Cette étude mobilise la source **DV3F 2022** (Demande de valeurs foncières) pour caractériser les prix des biens vendus dans l'ancien et la source **Filosofi 2021** (Fichier localisé social et fiscal) pour calculer les revenus des ménages.

La capacité d'achat des ménages est calculée à partir d'hypothèses bancaires et notariales basées sur l'année 2022 : taux d'apport moyen de 10 %, taux d'emprunt de 2,05 %, « frais de notaire » de 8 %, durée d'endettement de 22 ans, taux d'assurance emprunteur de 0,5 % et taux d'endettement maximal fixé à 33 % du revenu disponible mensuel.

Les ménages sont distingués selon leur composition familiale : personne seule, couple sans enfants, couple ayant un à trois enfants. Les couples avec plus de trois enfants sont exclus de l'étude. Ces ménages sont locataires en 2021 et la personne fiscale de référence est âgée de moins de 46 ans.

Un type de logement cible a été fixé selon le nombre de personnes du ménage : une pièce principale (chambre, salon) par personne, à l'exception des personnes seules dont la cible est un appartement d'une pièce ou une maison d'une ou deux pièces.

► Pour en savoir plus

- **Barnouin T., Labosse A. et Léger F.**, « Les ménages devenus propriétaires en 2019 sont plus aisés que ceux restés locataires », Insee Flash Auvergne-Rhône-Alpes n° 144, juillet 2024.
- **Barnouin T., Chaumeron S., Labosse A. et Léger F.**, « L'accession à la propriété souvent impossible dans la Métropole de Lyon, en Haute-Savoie et dans le Genevois français », Insee Analyses Auvergne-Rhône-Alpes n° 178, juillet 2024.

