

LES MARCHÉS DE L'IMMOBILIER ET LEURS DYNAMIQUES

Cahiers départementaux réalisés dans le cadre de la mission d'observation de l'Observatoire Départemental de l'Habitat confiée à l'ADIL de l'Ain.



Observatoire
Départemental
de l'Habitat



INTRODUCTION






La mission de l'Observatoire Départemental de l'Habitat a été confiée à l'ADIL depuis novembre 2020. L'objectif est d'offrir une meilleure compréhension des dynamiques socio-démographiques du territoire et des besoins en logement, tout en surveillant les tendances locales du marché immobilier. Elle doit permettre aux acteurs du logement d'avoir des informations précises et actualisées sur les dynamiques de l'habitat, y compris les spécificités locales et départementales en la matière. Pour ce faire, une approche des dynamiques par secteur ([voir carte](#)) ou par EPCI est, autant que possible, proposée.

Ce septième numéro a pour but de faire un état des lieux des dynamiques des marchés de l'habitat, compte tenu de la tension de plus en plus accrue qui se renforce et se généralise. La question de l'accession à la propriété, autrefois moteur du dynamisme démographique aindinois, est également abordée à la lumière de plusieurs facteurs (hausse des prix, baisse de la construction et des transactions, renforcement des conditions d'octroi de crédits) etc. qui pourraient tendre encore, le marché local de l'habitat.

La rédaction de ce numéro des cahiers départementaux de l'Habitat vise à surveiller certains indicateurs clés qui devront être observés sur le long cours à plusieurs échelles.



Cinq secteurs d'analyse de ce 7e numéro des Cahiers départementaux de l'Habitat :

-  Pays de Gex / Pays Bellegardien
-  Bugey
-  BUCOPA
-  Dombes - Val de Saône
-  Bresse - Val de Saône

SOMMAIRE



01 – La construction neuve

02 – Les marchés de l'immobilier

03 – Vers une crispation de l'accession ?

1- La construction neuve

- Comment observer les données de la construction ?
Un point méthodologique essentiel

L'analyse de la construction neuve peut se faire à l'aide de deux indicateurs disponibles dans la base de données Sit@del2 :

- Les données relatives aux autorisations d'urbanisme (logements autorisés).
- Les données relatives aux mises en chantiers (logements commencés)

Ces données sont directement extraites des demandes de permis de construire créant des logements, et proviennent des formulaires de demande remplis par les services instructeurs lors du dépôt d'un permis et/ou de l'ouverture d'un chantier. Ces données sont ensuite transmises au Service de la Donnée et des Etudes Statistiques (SDES), qui procède à l'harmonisation des données.

Jusqu'à présent, deux types de données étaient disponibles :

- Les données **en date réelle** (recommandées pour l'analyse structurelle des évolutions de la construction) qui font l'objet d'un retraitement pour stabilisation par le SDES à plusieurs échelles (communes, EPCI, Départements). De fait, ces données ne sont stables que sur la période n-2 pour les logements commencés et n-1 pour les autorisations d'urbanisme.
- Les données par **date de prise en compte**, qui permettaient de suivre de façon conjoncturelle (à l'échelle des derniers mois de l'année n) les logements autorisés ou commencés.

En octobre 2023, l'arrêt de la diffusion des données par date de prise en compte a été annoncé. Le SDES recommande désormais l'utilisation exclusive des données **en date réelle**. Celles-ci sont désormais disponibles à l'échelle régionale, voire départementale de façon stable (bien que partielles) en **séries mensuelles**. Cependant, ces séries mensuelles n'existent pas encore à l'échelle des communes ou des EPCI.

Pour analyser les dynamiques à l'œuvre dans le département et sur ces territoires, nous utiliserons plusieurs bases de données :

- La base de données « historique » en date réelle et en **séries annuelles** pour une analyse « **structurelle** » et de long terme (I.I).
- La base de données relatives aux données réelles en séries mensuelles pour l'analyse conjoncturelle (sur les derniers mois) à l'échelle aindinoise et de la région AuRA
- La base « brute » en open data des permis de construire créant logements pour estimer les dynamiques à l'échelle des EPCI et des communes. Pour traiter cette base, nous avons réalisé une jointure géographique pour obtenir les données à l'EPCI voire à la commune (lorsque ces communes ont fusionné), et nous avons observé les données en prenant en compte les dates réelles d'autorisation des opérations.

1.1 Les données structurelles permettent une analyse au long cours

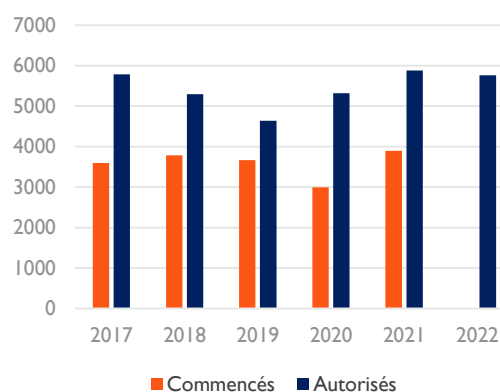
Les séries annuelles de données fournies par le SDES en 2023 permettent d'analyser les tendances structurelles des dynamiques d'autorisation et de mise en chantier.

- Une diminution des autorisations de chantier dès 2022...

Les acteurs de la construction et certains maires, tant au niveau national que local, tirent la sonnette d'alarme en raison de la baisse des autorisations et des mises en chantier observées sur les territoires.

Bien que l'année 2021 ait relancé les mises en chantier (freinées par la pandémie) et les autorisations d'urbanisme, une baisse des rythmes d'autorisation est déjà visible dès 2022. Parmi les principaux facteurs avancés par les professionnels sont évoqués la hausse du coût des matériaux, due en grande partie à la guerre en Ukraine, l'attente quant aux incertitudes liées à la mise en application de la loi ZAN, la RE 20202, ainsi que la hausse des prix sur le marché.

Graphique 1 : Evolution des mises en chantier et des autorisations d'urbanisme par année



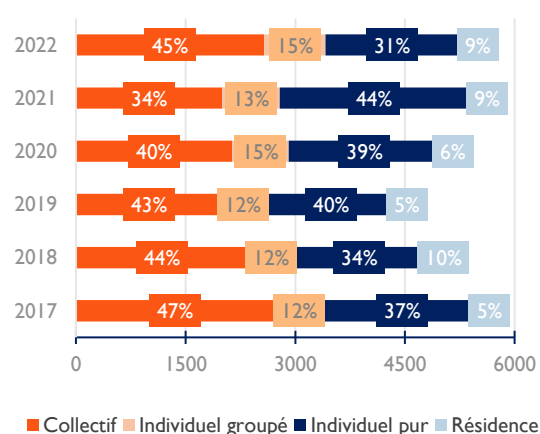
Sources : Séries annuelles, en date réelle, données départementales du SDES, Sit@del2, octobre 2023

- ... qui affecte principalement les autorisations en individuel « pur »

La baisse des autorisations d'urbanisme amorcée en 2022 s'explique presque exclusivement par une diminution du nombre d'autorisations délivrées pour des projets en individuel pur (-30 % par rapport à 2021) dans le département de l'Ain.

Entre 2021 et 2022, le volume de ce type de projet a diminué d'environ 700 autorisations (2 575 projets en 2021, 1 812 en 2022), tandis que le nombre de logements autorisés en collectif, en individuel groupé et en résidence a augmenté (respectivement de +29 %, +7 % et +3 % par rapport à 2021).

Graphique 2 : Répartition des projets des autorisations délivrées par année

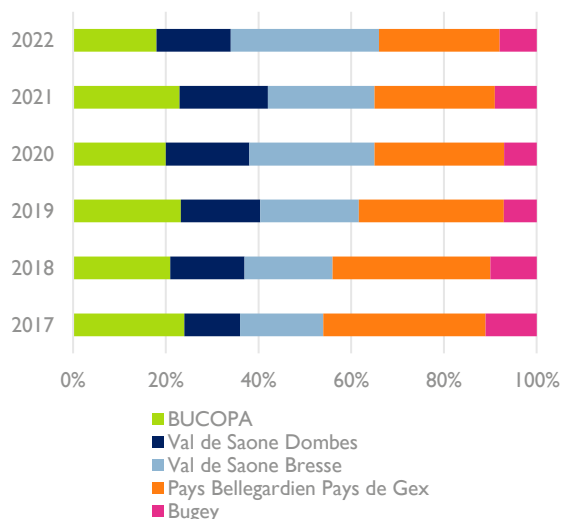


Sources : Séries annuelles, en date réelle, données départementales du SDES, Sit@del2, octobre 2023

- Certains secteurs sont plus touchés que d'autres par ces dynamiques.

En 2022, le poids du secteur de **Val de Saône et de la Bresse** (Veyle, Bresse et Saône, et GBA) a représenté près d'1/3 des autorisations d'urbanisme délivrées dans l'Ain (+ 35 % par rapport à 2021) alors que le nombre d'autorisations par rapport à l'année précédente décroît dans les autres secteurs.

Graphique n°3 : Poids des secteurs aindinois dans les autorisations d'urbanisme



Sources : Séries annuelles, en date réelle, données départementales du SDES, Sit@del2, octobre 2023

Au contraire, les secteurs de BUCOPA et du Val de Saône et de la Dombes (CC de la Dombes, CC DSV et CC VSC) après une progression des volumes d'autorisations en 2020-2021, connaissent un léger ralentissement.

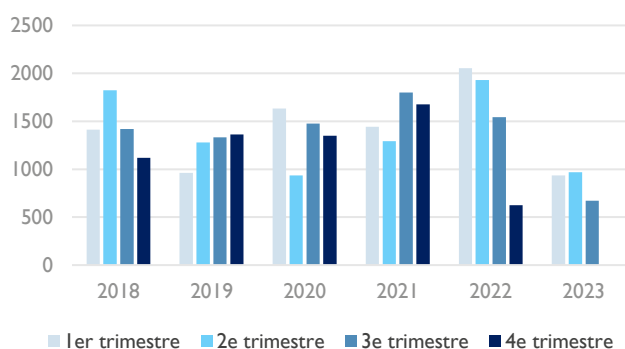
Dans le secteur du Val de Saône et de la Bresse, cette augmentation en 2022 (de 1 300 à 1800 autorisations) peut s'expliquer par la hausse des autorisations délivrées pour des projets en collectif et en résidence. Les autorisations de logements individuels purs, quant à elles, sont en baisse comme tel est le cas au niveau départemental.

1.2 Les données conjoncturelles constituent un indicateur essentiel bien que perfectible

Les séries annuelles sont utiles pour faire un bilan des tendances passées, cependant, pour la veille sur les dynamiques présentes, il est préférable d'analyser les données plus récentes sur une base mensuelle.

- Une poursuite de la baisse des autorisations en 2023

Graphique n° 4 : Evolution du nombre de logements autorisés par trimestre et par an



Sources : Données traitées au trimestre à partir des séries mensuelles, en date réelle, données départementales du SDES, Sit@del2, octobre 2023

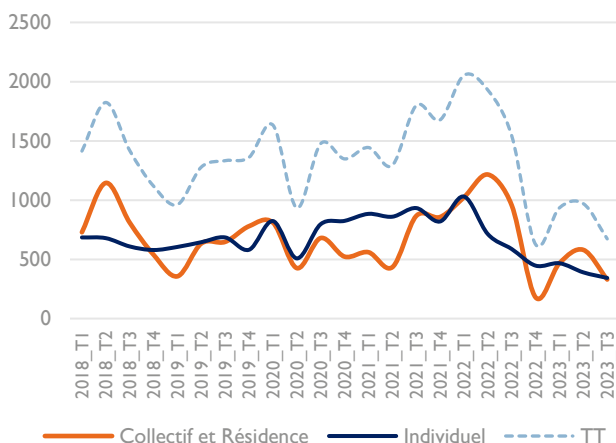
Bien que les données conjoncturelles requièrent une stabilisation, en raison de leur caractère partiel attribuable aux délais de transmission aléatoires au SDES, elles permettent de constater une diminution des autorisations pour l'année 2023, telles que les séries annuelles l'avaient pressenti.

L'observation du nombre de logements commencés montre, elle, des cycles différents.

En fin 2022, le nombre de mises en chantier (autorisées sur des périodes antérieures) a connu une augmentation, atteignant 1200 logements commencés pour le premier trimestre de 2023, contre environ 1000 à 1150 pour les trois trimestres précédents. Cependant, depuis lors, les mises en chantier ont diminué pour atteindre un niveau plus bas de moins de 800 logements pour le deuxième trimestre de 2023 (à considérer avec prudence quant aux volumes, car les chiffres restent à consolider).

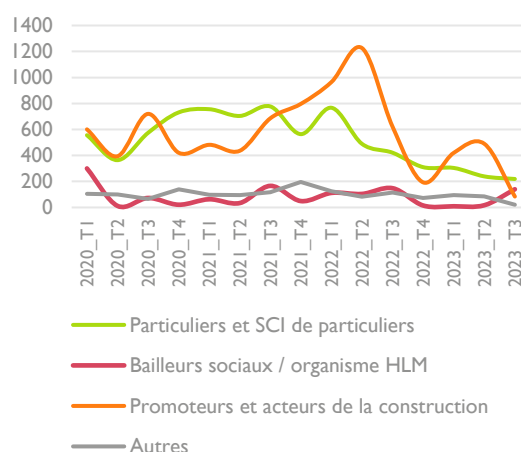
- ... qui affecte tous les types de projets et de porteurs de projets

Graphique n°6: Evolution trimestrielle du nombre de logements autorisés par type de projets (Individuel/collectif)



Sources : Données traitées au trimestre à partir des séries mensuelles, en date réelle, données départementales du SDES, Sit@del2, octobre 2023

Graphique n°7: Evolution trimestrielle du nombre de logements autorisés par type de porteurs de projets



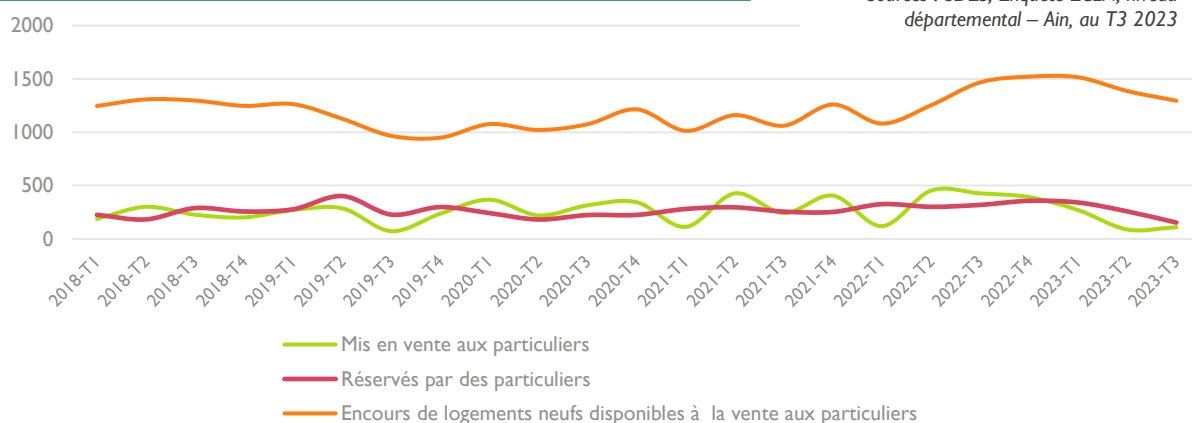
Sources : Données extraites de la base de données Sit@del2, Dido, "Listes des autorisations d'urbanisme créant logement" hors "autorisations ayant fait l'objet d'une annulation.

Si les projets collectifs ont permis de maintenir un niveau élevé d'autorisations jusqu'au deuxième trimestre 2022, la dynamique baissière du marché de l'individuel au troisième trimestre 2022 a considérablement altéré cette situation. Bien que le collectif se redresse au début de 2023, cela ne compense pas la baisse continue des autorisations pour les projets de construction de maisons individuelles dont les permis sont déposés par des particuliers, constaté depuis le deuxième trimestre de 2022 (cf. Graphiques n°6 et n°7). Cette baisse touche principalement le marché de la construction neuve, tandis que le nombre de permis déposés pour la création de logements dans des bâtiments existants a connu une baisse moins marquée.

1.3 Un autre baromètre de la construction neuve : l'enquête ECLN.

Au-delà des données Sit@adel, l'enquête ECLN, qui mesure l'activité de la construction neuve permet de confirmer les constats tirés de l'observation sur le marché de la construction. Son dernier millésime révèle une baisse des mises en vente depuis 2022, ainsi que parallèlement une baisse des réservations dans l'Ain depuis le début de l'année 2023 (en lien avec les niveaux de construction faiblissant). Ces constats rejoignent ceux du niveau national et laisse craindre une aggravation de la pénurie de logements sur tous les marchés de l'habitat (promotion privée, mais aussi habitat social alors que rappelons-le, il y a eu plus de 17 000 demandes dans l'Ain en 2022).

Graphique n°8: Chiffres de l'Enquête nationale sur la commercialisation des logements neufs



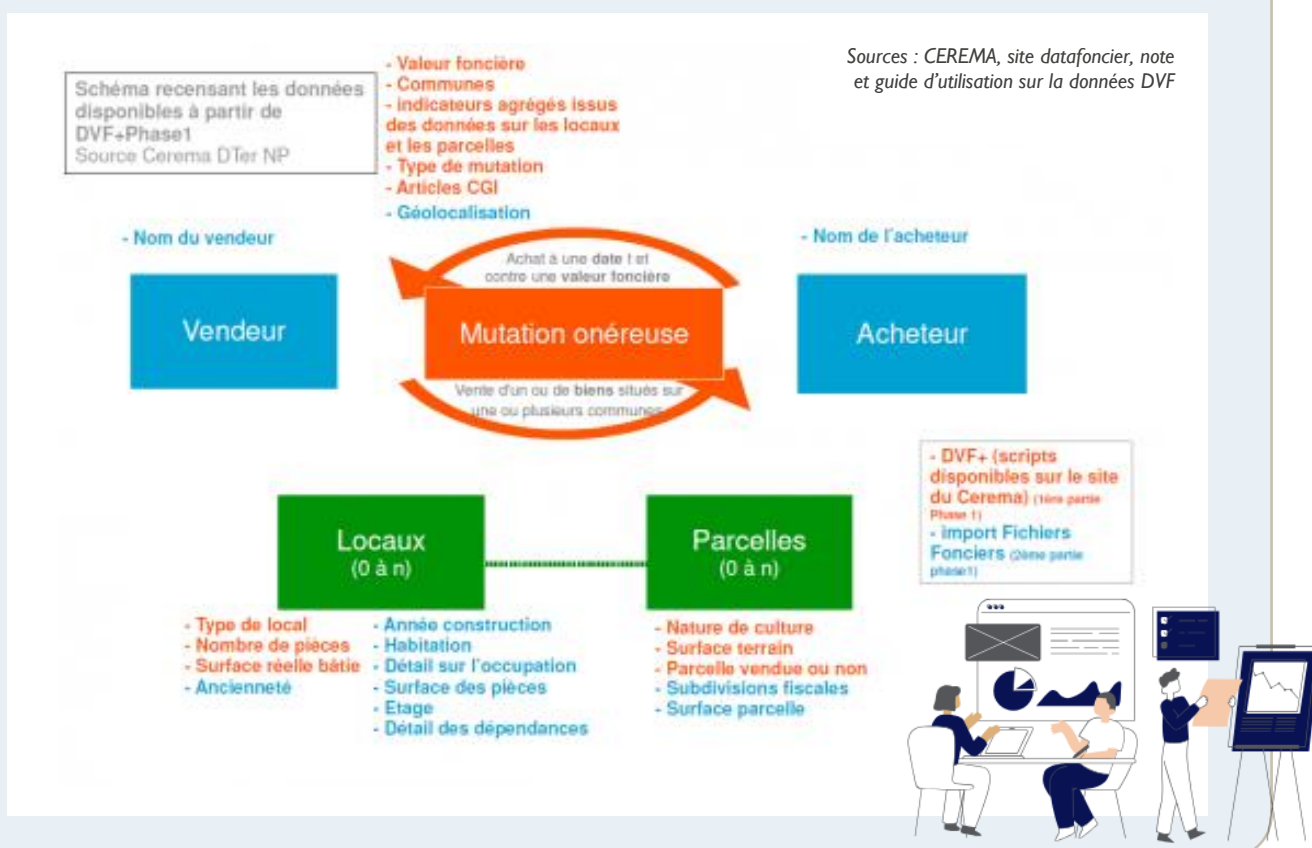
Sources : SDES, Enquête ECLN, niveau départemental – Ain, au T3 2023

La baisse des nouvelles constructions a entraîné une diminution des logements neufs disponibles à la vente pour les particuliers. Cependant, la hausse des prix des logements neufs (avec un prix moyen TTC de près de 4 600 € en début d'année 2023) et le contexte inflationniste général ont pu impacter l'accès à l'emprunt et ainsi le niveau de réservations, (on note aussi un certain nombre d'annulations). La situation de l'accession à la propriété étant tendue, il est important d'observer les mécanismes à l'œuvre dans les mois à venir. Ainsi, le 3e trimestre observe une importante diminution des prix observés (avec un prix de 4 000 €/m², soit une baisse de 15 %), qui pourra être confirmée ou infirmée avec le temps. De tels constats nous invitent également à dresser un portrait actuel des dynamiques de transactions (dans le neuf, comme l'ancien), sur les marchés de l'habitat aindinois (dans l'individuel comme le collectif).

2- Les marchés de l'immobilier

- La source de connaissance des transactions : DV3F

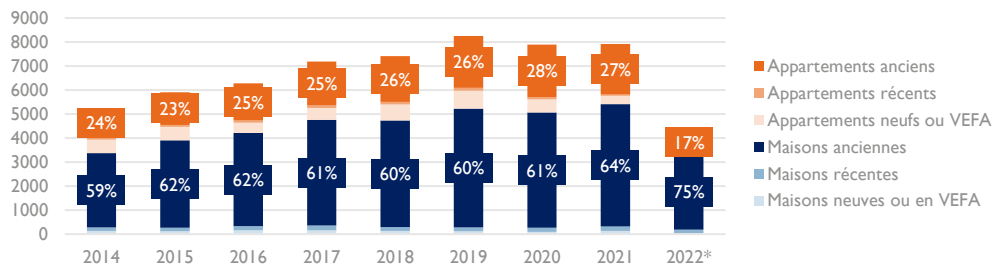
La base de données DVF (données valeurs foncières) utilise des informations sur les transactions passées pour examiner les dynamiques et tendances du marché immobilier. Elle permet d'analyser les différences de prix médians à l'échelle des territoires infra-départementaux, d'observer différents segments du marché et d'approcher les tendances sur l'évolution des prix. Dans le cadre de la rédaction de cette note, l'ODH s'est appuyé sur les indicateurs produits par le CEREMA (mis à disposition courant 2023 sur la version 2023-1 de DV3F). Ces données permettent d'avoir des données partielles sur l'année 2022 et plus complètes et stables sur les années antérieures.



2.1 Près de 8 000 transactions enregistrées en 2020 et 2021

- Le nombre global de transactions en 2021 est proche de celui de 2020 mais n'a pas surpassé la période avant COVID

Graphique n°9: Transactions annuelles par type de biens vendus

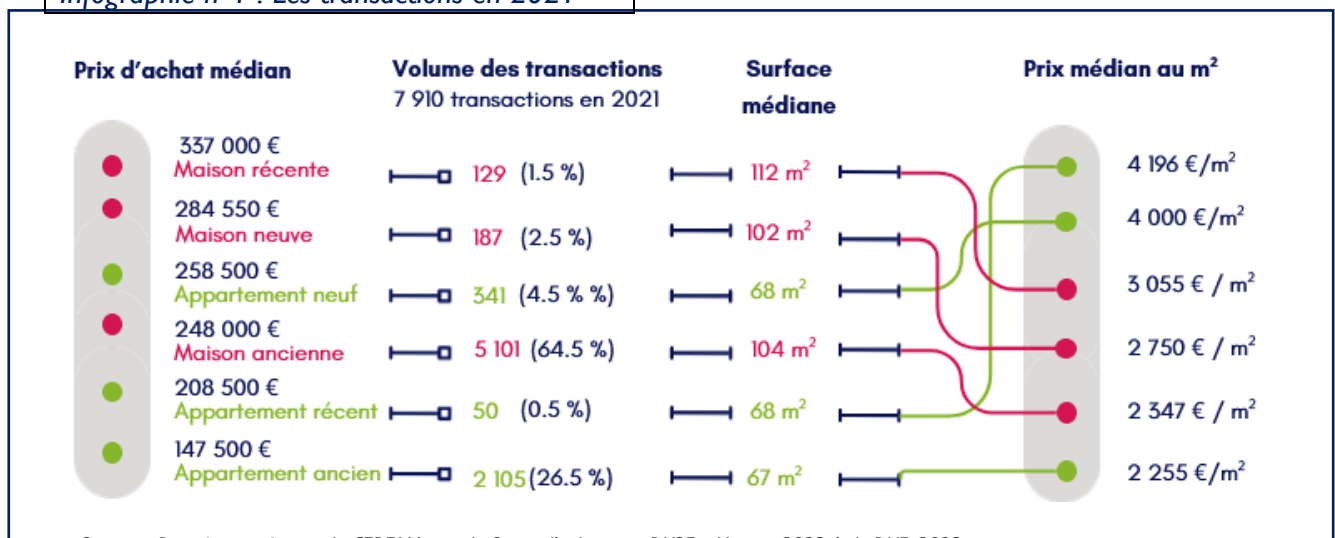


Sources : Données traitées par le CEREMA sous la forme d'indicateurs DV3F – Version 2023-1 de DVF, 2023

Avant 2020, le nombre de transactions dans le département n'avait cessé de croître. Cet indicateur est resté stable sur 2019-2021, la pandémie ayant ralenti la croissance du nombre de transactions notamment en 2020. Il est difficile de dresser un constat pour 2022 les données détenues, étant partielles.

Le marché immobilier a connu près de 8 000 transactions en 2021, un chiffre similaire à celui de l'année précédente. Les ventes de maisons anciennes ont été particulièrement dynamiques, enregistrant plus de 5 000 transactions. Les segments des maisons et des appartements anciens représentaient 91 % des transactions, comme en 2020, alors qu'ils ne représentaient que 85 % en 2014.

Infographie n°1 : Les transactions en 2021



Sources : Données traitées par le CEREMA sous la forme d'indicateurs DV3F – Version 2023-1 de DVF, 2023

L'infographie ci-dessus fournit des statistiques générales sur les biens immobiliers vendus dans l'Ain en 2021. Toutefois, il est important de noter que des nuances peuvent et doivent être apportées. Le prix d'achat médian ne prend pas en compte les caractéristiques spécifiques de chaque segment, telles que la typologie ou la surface. On peut, par exemple, observer que la surface médiane des maisons récentes est supérieure d'environ 10 m² à celle des autres types de maisons. Cette médiane ne reflète cependant pas les disparités notamment territoriales. La surface des terrains tend, elle, à réduire.

Le prix au m² des appartements est fortement impacté par leur typologie. Pour rappel, en 2021 8 % des appartements ayant fait l'objet d'une transaction étaient des T1, 26 % des T2, 36 % des T3, 22 % des T4 (voir diagramme n°1).

Graphique n°10 : Evolution des prix médians par typologie

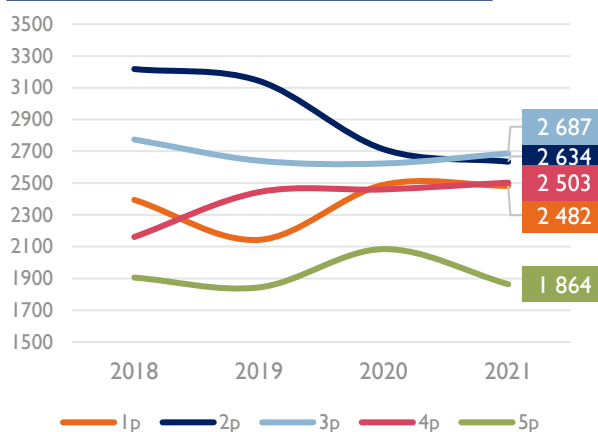
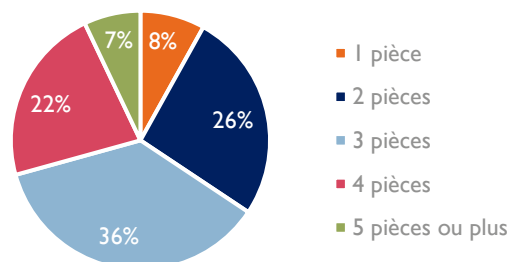


Diagramme n°1 : Typologie des appartements ayant fait l'objet d'une transaction en 2021



Sources : Données traitées par le CEREMA sous la forme d'indicateurs DV3F – Version 2023-1 de DVF, 2023

Dans l'analyse des prix médians au m², on note, qu'en 2021, les T5 et + ont retrouvé le niveau de prix de 2019 alors qu'ils avaient enregistré une hausse significative de leur prix médian. Le prix au mètre carré des T3 est supérieur à celui des T2, une tendance qui n'était pas observée les années précédentes

- Le taux de mutation reste plus important qu'il y a quelques années ce qui témoigne toujours du dynamisme départemental

Si l'on rapporte le nombre de transactions au nombre de logements dans le département, on obtient un taux de mutation de 2.4 % qui est en augmentation, puisqu'il était de 1.8 % en 2014. Le taux de mutation sur les maisons est plus élevé : 2.6 % contre 2.1 % pour les appartements. Le taux de mutation a progressé sur chacun des segments du marché puisqu'en 2014, ils étaient respectivement de 1.8 % pour les maisons et de 1.8 % pour les appartements.

2.2 Zoom sur le marché du neuf et du « récent » (9 % des ventes).

2.2.1 Le marché du neuf et du récent, collectif

- En 2021, le marché des appartements neufs a enregistré près de 400 transactions ...

390
transactions,
5 % des
ventes

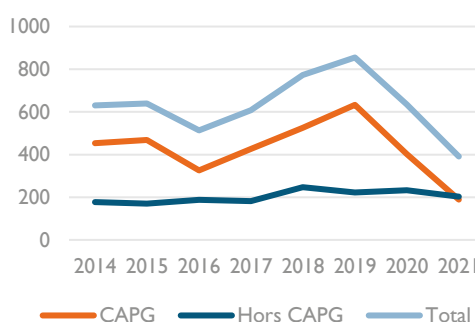
En 2021, on a enregistré la vente d'environ 390 appartements neufs, qu'ils soient en VEFA ou récemment construits. Ce chiffre est drastiquement en baisse puisque l'année précédente, 635 appartements de ce type avaient été vendus, 855 en 2019. Cette tendance à la baisse sera certainement renforcée par la diminution de la construction mentionnée dans la première partie de ce cahier départemental de l'Habitat.

- ... dont la moitié enregistrée sur le seul secteur de la CAPG

Bien que la communauté d'agglomération du Pays de Gex ne représente que 15% de la population de l'Ain, elle a enregistré 48% des ventes de logements neufs ou récents en 2021, soit près de 190 logements.

En 2020, 63% des transactions ont été effectuées dans cette zone (400 transactions) et 75% des ventes en 2019 (633 ventes). La diminution de la dynamique des transactions sur ce segment du marché est étroitement liée à la tendance à la baisse en termes de volume observée dans le Pays de Gex.

Graphique n° 11 : Evolution des transactions sur le marché du logement collectif neuf et récent



Sources : CEREMA sous la forme d'indicateurs DV3F – Version 2023-1 de DVF, 2023

En dehors de la communauté d'agglomération du Pays de Gex, les transactions, d'un nombre de 200, étaient relativement similaires aux niveaux de vente observés les années précédentes.

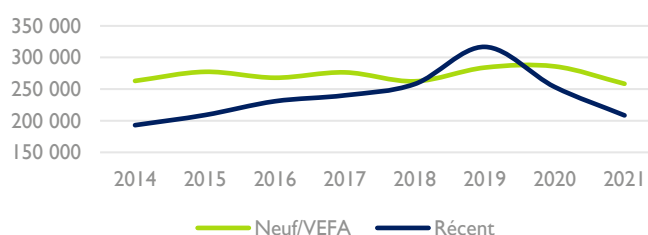
- Les prix observés sur le marché du neuf, en sont conséquemment impactés



La baisse de la part des transactions dans le Pays de Gex entre 2019 et 2021 a eu pour effet d'amoindrir le prix médian des transactions sur les appartements récents et neufs vendus dans le Département. (Le caractère très tendu et les prix hauts dans le Pays de Gex « pèsent » mathématiquement sur la médiane dès lors que plus de la moitié des transactions est effectuée dans le Pays de Gex).



Graphique n° 12 : Evolution du prix médian pour un appartement neuf ou récent dans l'Ain



Sources : CEREMA sous la forme d'indicateurs DV3F – Version 2023-1 de DVF, 2023

A l'échelle de l'Ain, une augmentation significative des prix du marché immobilier neuf et récent est observée, avec un prix médian au m² dépassant les 4 000 € en 2021. Bien que ces prix soient en constante croissance, des disparités importantes subsistent, comme le montre le prix médian de plus de 5 000 € dans la CAPG. La diminution du nombre de transactions ne semble pas freiner la hausse des prix.

2.2.2 Le marché du neuf et du récent, individuel

- Contrairement au collectif, le marché du neuf individuel, n'enregistre pas de baisse de volume notable.



Le marché immobilier individuel du neuf ne connaît pas la même tendance que le collectif. En effet, on ne remarque pas de baisse de volume significative. En 2021, le nombre de transactions sur des maisons neuves ou récentes (< 5 ans) enregistrées dans DV3F s'élève à près de 320, soit une augmentation de 16% par rapport à 2020 et de 10% par rapport à 2019

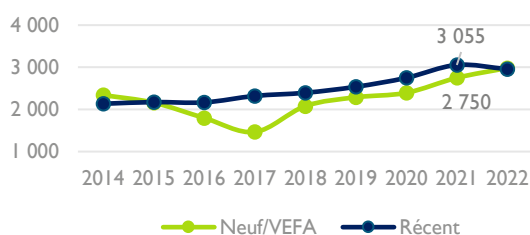
PRIX MÉDIAN EN 2021
D'UNE MAISON

NEUF
284 550 €
PRIX MÉDIAN AU M²
2 750 €

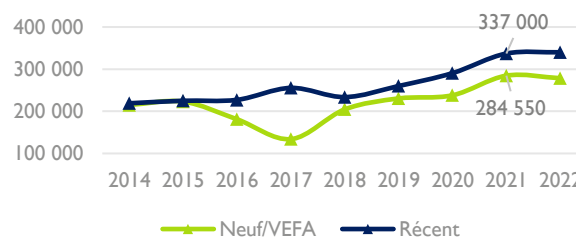
RÉCENT
337 000 €
PRIX MÉDIAN AU M²
3 055 €

Bien que la CAPG ait un poids important sur le marché collectif et neuf, elle ne représente que 14% des ventes sur le marché neuf individuel en 2021. En revanche, la CCPA, qui représente 12% de la population aindinoise, a généré 15% des transactions, la plaçant légèrement au-dessus de sa représentation démographique.

Graphique n° 13 : Evolution du prix médian au m² pour une maison neuve ou récente dans l'Ain



Graphique n° 14 : Evolution du prix médian pour une maison neuve ou récente dans l'Ain

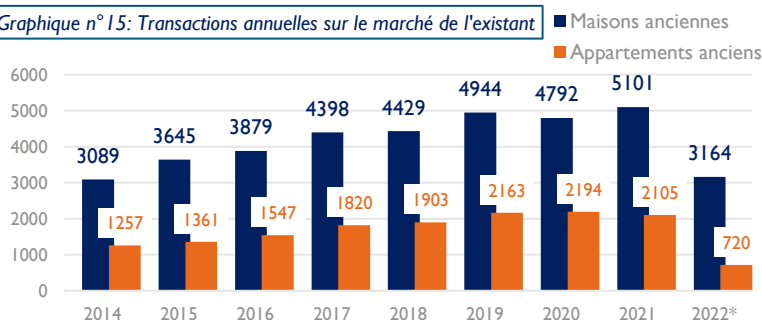


Sources : CEREMA sous la forme d'indicateurs DV3F – Version 2023-I de DVF, 2023

2.3 Les transactions dans l'ancien : 91 % des ventes en 2021

Le marché de l'existant a concentré plus de 9 transactions sur 10 en 2021. Il est particulièrement intéressant à analyser à l'échelle locale, tant il révèle des tensions grandissantes sur certains marchés et pour certains types de biens.

Graphique n° 15 : Transactions annuelles sur le marché de l'existant



Sources : CEREMA sous la forme d'indicateurs DV3F – Version 2023-I de DVF, 2023

2.3.1 Le marché des maisons anciennes : Env. 2/3 des transactions

- Les transactions sur les maisons anciennes ont un impact significatif sur le marché aindinois puisqu'elles représentent 64 % des ventes

5 101
transactions,
64.5 %
des ventes

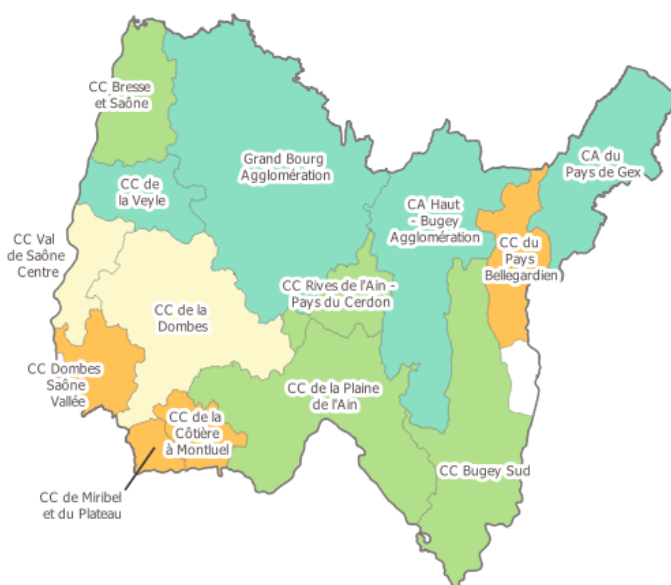
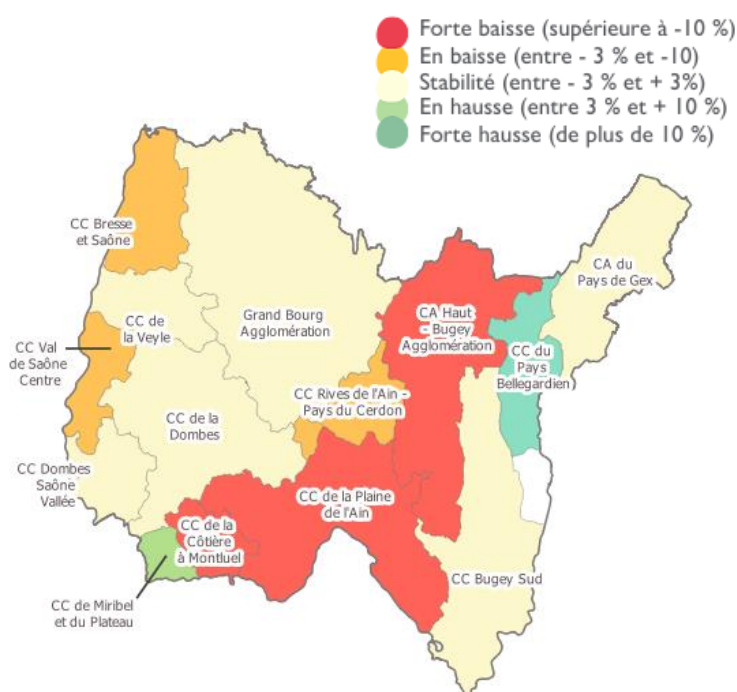
En 2021, le nombre de transactions sur les maisons anciennes a augmenté de 6%, passant de près de 4 800 ventes en 2020 à 5 100 en 2021.

Cette hausse est attribuable au rattrapage de projets qui n'ont pas abouti en 2020 en raison du ralentissement du marché lié à la pandémie (-3% de transactions entre 2020 et 2019 dans l'Ain).

- L'évolution des transactions n'a pas été uniforme sur l'ensemble des territoires aindinois

Carte n°1 : l'évolution des transactions sur les maisons anciennes entre 2019 et 2020

Carte n°2 : l'évolution des transactions sur les maisons anciennes entre 2020 et 2021

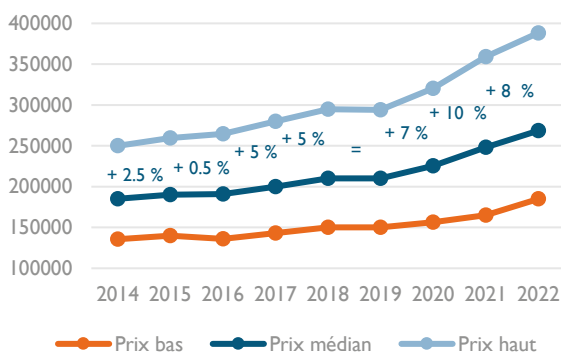


2019-2020 : Les transactions immobilières relatives aux maisons anciennes ont connu une baisse généralisée (-3%) dans l'Ain. Seules les intercommunalités territoriales de la Communauté de Communes du Pays Bellegardien (CCPB) et de la Communauté de Communes de Miribel et du Plateau (CCMP) ont enregistré une augmentation des transactions en 2020. Ces deux territoires ont pu attirer des ménages souhaitant quitter les métropoles en raison de leur proximité et de leur coût d'accès relativement contenu. Certains projets se sont concrétisés voir accélérés avec la pandémie.

2020-2021 : À l'échelle de l'Ain, les transactions immobilières concernant les maisons anciennes ont connu une hausse de volume plus importante que celle observée en 2020 (+ 6 %). Les territoires qui avaient enregistré un nombre de ventes plus important en 2020 (CCPB et CCMP) ont vu leur volume ralentir. En revanche, la hausse des transactions est particulièrement forte dans le secteur du Val de Saône et de la Bresse, du Bugey (où les prix sont plus contenus et le marché moins tendu) ainsi que notable dans les Rives de l'Ain et le Pays de Gex. Ce dernier a également réenregistré une hausse des transactions, après avoir connu une baisse en raison de l'impact de la pandémie sur l'économie en 2020..

- En 2021, 50 % des maisons vendues l'ont été à plus de 248 000 €

Graphique n° 16: Evolution des prix pour une maison ancienne entre 2014 et 2022



248 000 €
Prix médian

2 350 €/m²
Prix médian au m²

2021

+ 8 %

268 530 €
Prix médian

2 580 €/m²
Prix médian au m²

2022

Sources : CEREMA sous la forme d'indicateurs DV3F – Version 2023-1 de DVF, 2023

Quelques définitions :

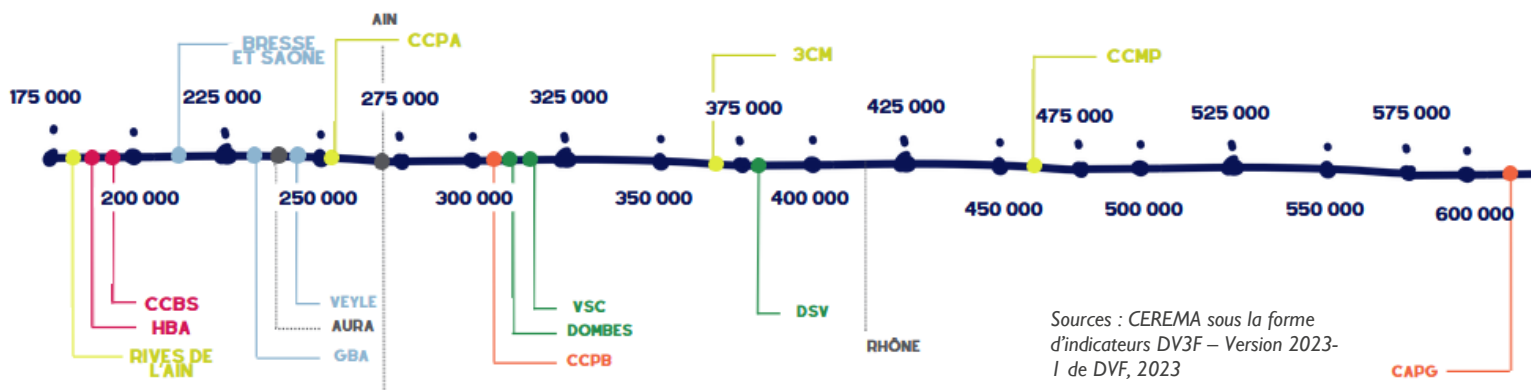
Prix bas : 75 % des transactions ont un prix supérieur, 25 % des transactions avaient des prix inférieurs

Prix médian : 50 % des transactions ont un prix supérieur, 50 % des transactions avaient des prix inférieurs

Prix haut : 25 % des transactions ont un prix supérieur, 75 % des transactions avaient des prix inférieurs

Depuis 2014, le prix médian d'achat d'une maison ancienne a augmenté de plus de 35%. En 2021, le prix médian atteint 248 000 euros, et selon les premières données de l'année 2022, il a augmenté de 8%. Le prix médian au mètre carré est également en hausse, s'élevant à 2 350 €/m² en 2021. On remarque que la surface médiane des maisons anciennes achetées reste stable depuis 2020, 2021 et 2022 (environ 104 m²). Il est important de souligner que ce prix médian des maisons varie considérablement en fonction de l'intercommunalité observée (Voir Infographie n°2).

Infographie n°2 : le prix médian d'une maison ancienne en 2022

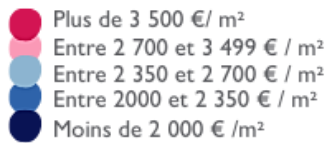
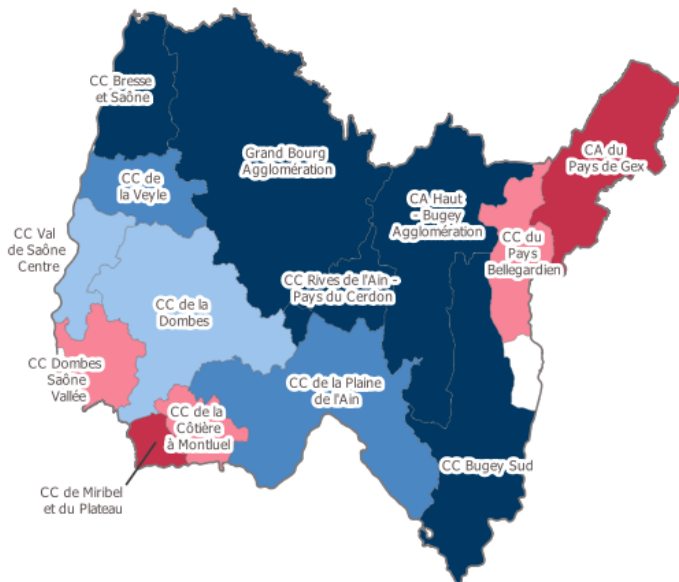


Sources : CEREMA sous la forme d'indicateurs DV3F – Version 2023-1 de DVF, 2023

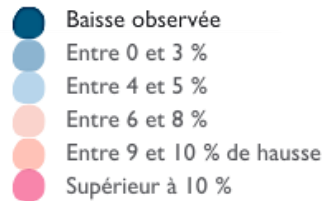
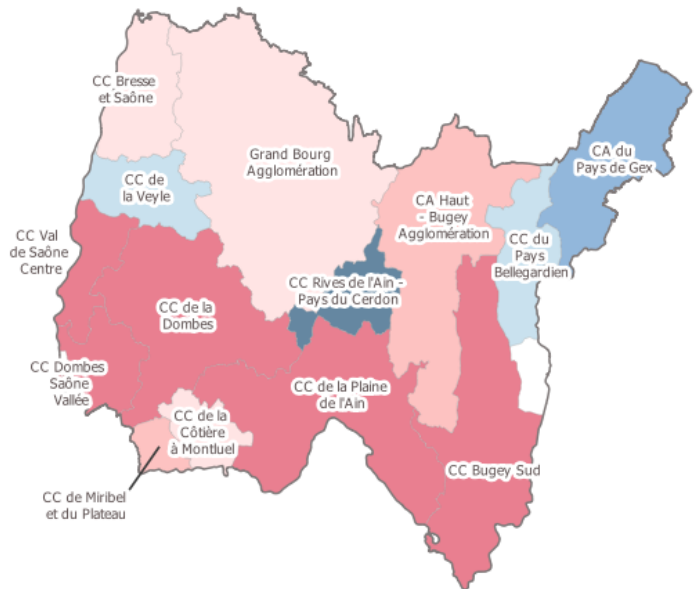
Remarque : Les données DVF 2022 relatives aux transactions de 2020-2018 indiquent une stabilité des surfaces de construction des maisons qui ont été vendues ainsi qu'une augmentation des prix (comme en 2021). Cependant, ces données ont également permis de constater une réduction moyenne de la surface des terrains.

- Un prix médian au m² empreint par différentes réalités locales

Carte n°3 : le prix médian au m² pour une maison en 2021



Carte n°4 : l'évolution du prix médian au m² d'une maison entre 2020 et 2021



Sources : CEREMA sous la forme d'indicateurs DV3F – Version 2023-1 de DVF. 2023

La concurrence exercée par les régions métropolitaines du Grand Genève et de la Métropole de Lyon se reflète sur le marché de l'immobilier ancien dans l'Ain. En 2021, les prix sont les plus élevés dans les zones proches de ces régions (telles que le secteur du Pays Bellegardien/Pays de Gex, de la CC DSV, ainsi que de la Côtière et Miribel Plateau). Cette pression sur les prix se propage également dans des zones plus éloignées. On observe une plus forte augmentation des prix dans les EPCI de la « seconde couronne », où les prix étaient jusqu'alors plus raisonnables (voir carte n°4).

2.3.2 Le marché des appartements anciens

- 1 transaction sur 4 en 2021 a concerné un appartement ancien

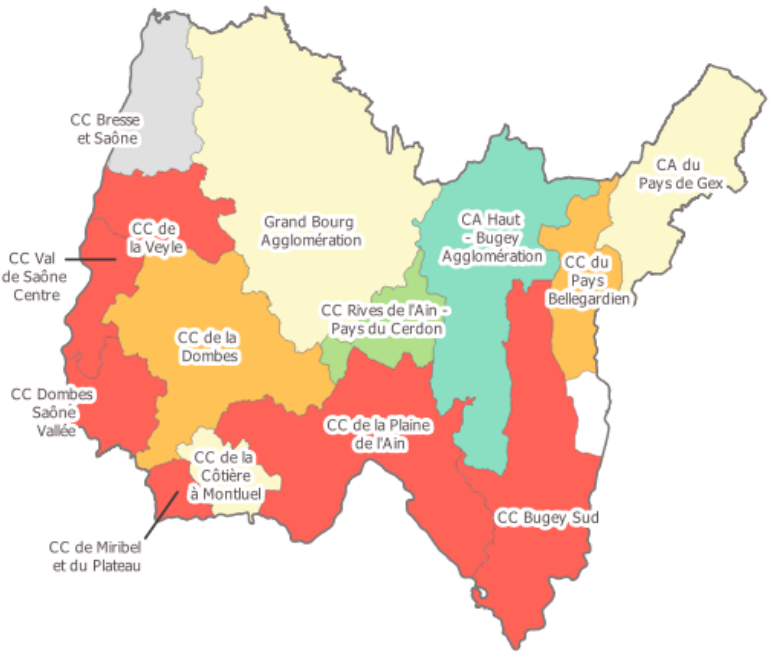
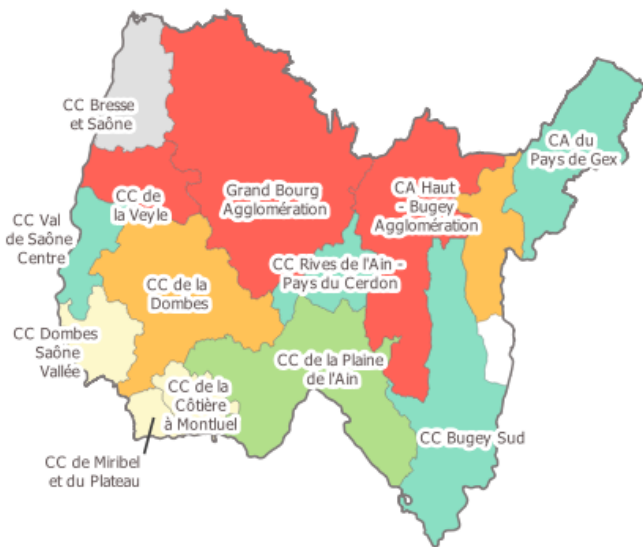
2 105 transactions,
24.5 %
des ventes

Entre 2019 et 2020, le marché des appartements anciens a maintenu un nombre de transactions stable, augmentant de seulement une trentaine de ventes entre les deux périodes. Cependant, entre 2020 et 2021, ce chiffre a diminué de manière significative, enregistrant une baisse globale de -4 % (passant d'environ 2 200 ventes en 2020 à 2 100 en 2021). Cette baisse des transactions est également observable au niveau régional, où le nombre de ventes a diminué de manière plus marquée, atteignant -10 %.

Carte n°5 : l'évolution des transactions sur les appartements anciens entre 2019 et 2020

Carte n°6 : l'évolution des transactions d'appartements anciens entre 2020 et 2021

- Forte baisse (supérieure à -10 %)
- En baisse (entre -3 % et -10 %)
- Stabilité (entre -3 % et +3 %)
- En hausse (entre 3 % et +10 %)
- Forte hausse (de plus de 10 %)

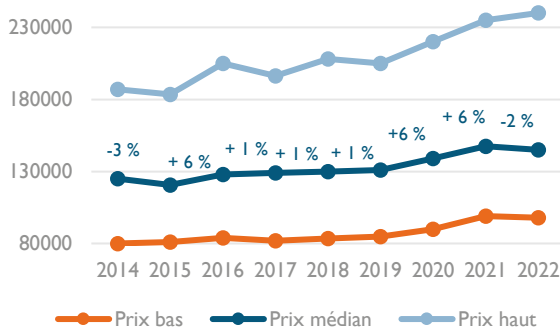


Sources : CEREMA sous la forme d'indicateurs DV3F – Version 2023-1 de DVF, 2023

Entre 2019 et 2020, le marché des appartements anciens dans les secteurs les plus tendus n'a pas particulièrement connu de ralentissement contrairement au niveau des ventes observé dans ces mêmes territoires entre 2020 et 2021. En 2021, le volume des transactions dans les secteurs peu tendus des Rives de l'Ain et de HBA a augmenté.

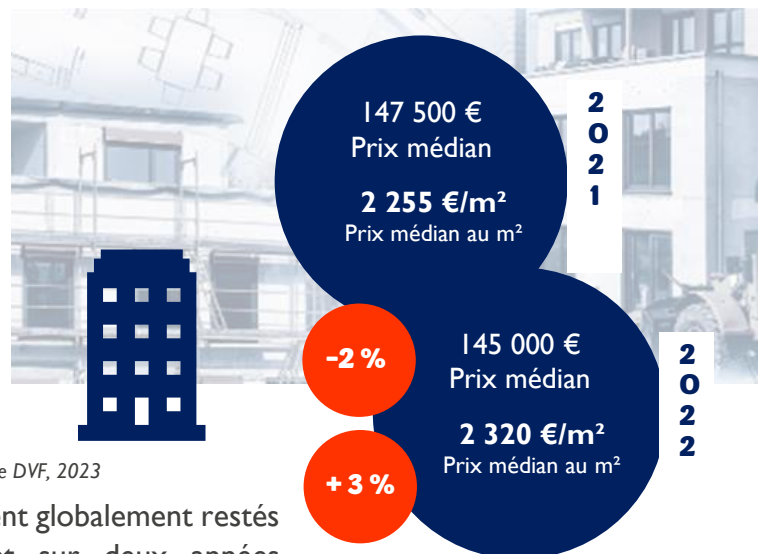
- En 2021, le prix médian d'un appartement dans l'Ain est de 147 500 euros

Graphique n° 17: Evolution des prix pour un appartement ancien entre 2014 et 2022



Sources : CEREMA sous la forme d'indicateurs DV3F – Version 2023-1 de DVF, 2023

Les prix médians d'achat d'appartements étaient globalement restés stables entre 2016 et 2019. En 2020 et sur deux années consécutives dans le département, les prix ont fortement augmenté (+6%). Ils semblent se stabiliser en 2022.

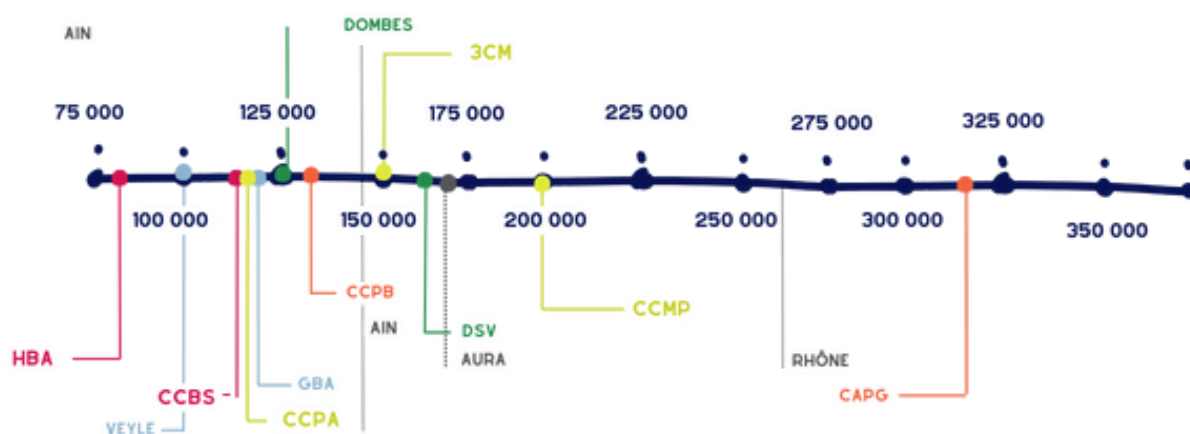


Parallèlement, la surface bâtie médiane des appartements n'a cessé de baisser (Elle était de 70 m² en 2015, 68 en 2020, 67 en 2021, et ne serait que de 65 en 2022).

Ce double constat a une incidence sur le prix médian au m² qui n'a cessé d'augmenter sur ce segment du marché. En 2022, nous atteindrions une médiane de 2 320 €/ m² soit une progression de 3 % par rapport à l'année précédente (2 255 € / m²). A titre indicatif, ce prix médian était de 1 800 €/m² en 2015.

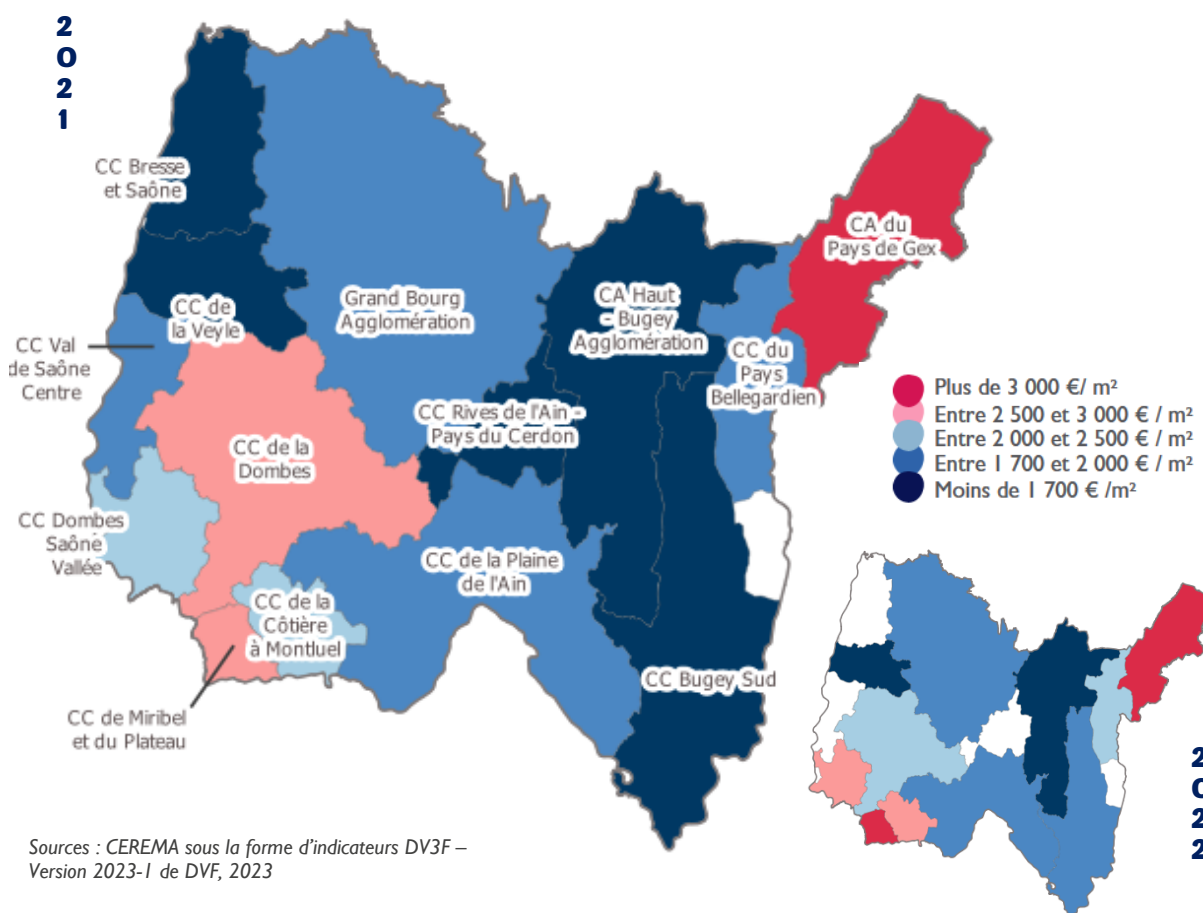
- Comme pour les maisons, il y a de fortes variations locales sur le marché des appartements anciens :

Infographie n°3 : le prix médian d'achat d'un appartement ancien en 2022



Sources : CEREMA sous la forme d'indicateurs DV3F – Version 2023-1 de DVF, 2023

Carte n°7 : le prix médian au m² d'un appartement en 2021 et en 2022* (partiel)

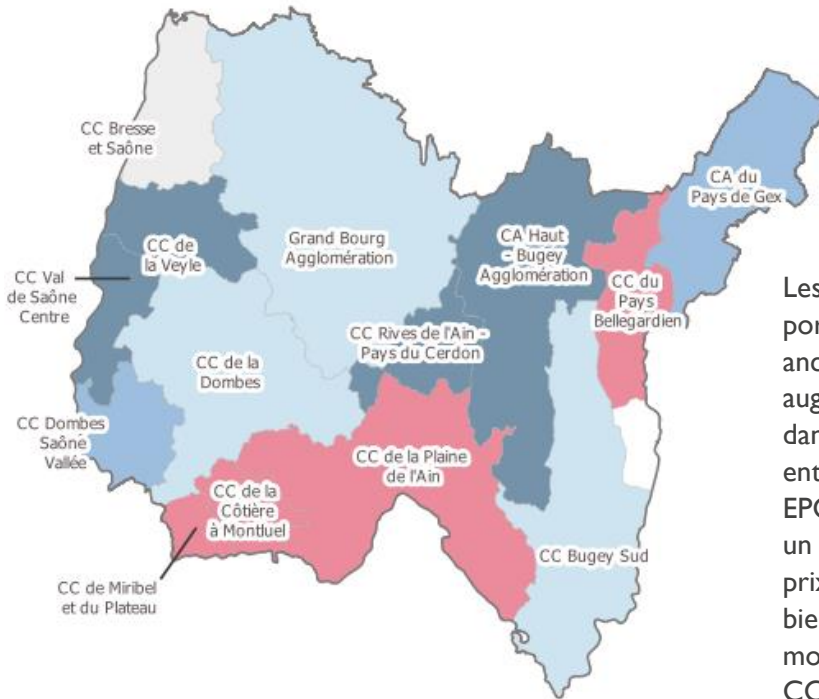


Sources : CEREMA sous la forme d'indicateurs DV3F – Version 2023-1 de DVF, 2023

- Entre 2020 et 2021, contrairement à la période précédente, les prix ont davantage évolué en zone moins tendue signe de la diffusion de la pression sur le territoire

Carte n°8 : évolution du prix médian au m² d'un appartement entre 2019 et 2020

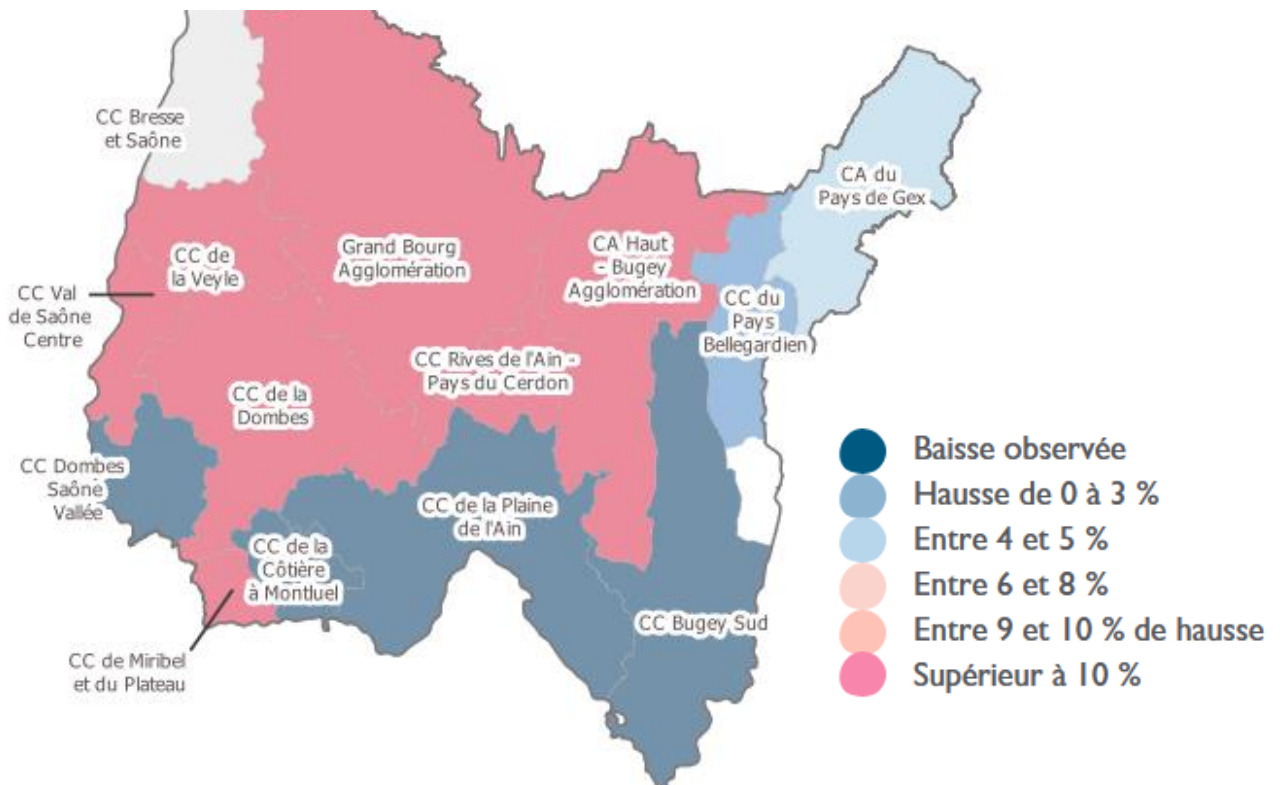
Sources : CEREMA sous la forme d'indicateurs DV3F –
Version 2023-1 de DVF, 2023



Les transactions immobilières portant sur des appartements anciens ont connu une augmentation significative des prix dans la zone de SCoT BUCOPA entre 2019 et 2020. Dans les autres EPCI d'Ain, les prix ont augmenté à un rythme plus lent. En 2021, les prix ont de nouveau augmenté, bien que cette hausse soit plus modérée dans les régions de CCPA, CC DSV et 3CM.

Carte n°9 : évolution du prix médian au m² d'un appartement entre 2020 et 2021

Sources : CEREMA sous la forme d'indicateurs DV3F –
Version 2023-1 de DVF, 2023



3- Vers une crispation encore plus forte du marché ?

3.1 Une conjonction de facteurs qui va certainement contribuer à tendre encore davantage le marché de l'immobilier

- Un terrain propice à la poursuite de la tension du marché

Les deux premières parties de ce cahier départemental de l'habitat révèlent une constante tension sur le marché immobilier, quels que soient les segments et les territoires observés. Les prix ont augmenté de manière significative, tandis que les volumes de transactions ont été contenus, à l'exception du marché des maisons anciennes.

En 2021, le marché de l'habitat a connu une baisse de dynamisme, et les chiffres partiels de 2022 ne permettent pas de prévoir une inversion des tendances à venir. Au contraire, la faiblesse prévue des mises en chantier et la baisse des autorisations d'urbanisme risquent de tendre davantage le marché. Ces deux facteurs ont déjà eu un impact visible sur la baisse des réservations et des commercialisations de logements neufs (selon les chiffres de l'enquête ECLN). Selon l'étude "Lumière sur la crise du logement en France de l'ANIL" parue en novembre 2023, les transactions chutent également en 2022 à l'échelle nationale.

- L'incertitude sur les dynamiques de marché amenée à se renforcer

Au-delà des facteurs conjoncturels exogènes tels que le contexte international, y compris la guerre en Ukraine, l'augmentation du coût des matériaux, la raréfaction et l'augmentation du coût du foncier, les réglementations, telles que la ZAN et les impératifs en matière de DPE et de lutte contre les passoires énergétiques, vont bousculer certaines dynamiques du marché de l'habitat.

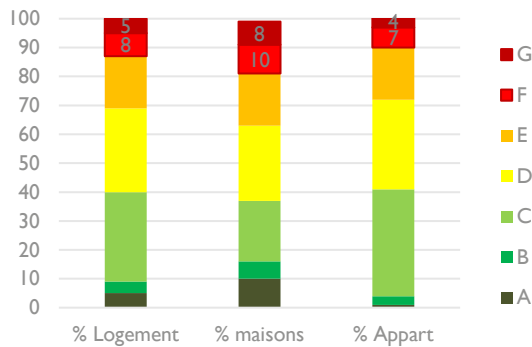
3.1.1 Zoom sur les passoires énergétiques

Depuis le 1er janvier 2023, les locations de logements dont la consommation énergétique dépasse 450 kWh / m² sont interdites. En 2025, les logements de classe « G » seront concernés, suivis des logements de classe « F » en 2028 et des logements de classe « E » en 2034. De plus, depuis le 1er avril 2023, un audit énergétique doit être réalisé préalablement à la mise en vente de logements de classe F ou G.

Bien que ces mesures visent à réduire la précarité énergétique en améliorant la qualité du parc immobilier, certains acteurs craignent qu'elles contribuent à :

- la sortie du parc locatif d'un certain nombre de logements pour des propriétaires qui ne souhaitent pas effectuer les travaux requis, ou qui ne peuvent pas se le permettre financièrement. Une récente étude (novembre 2023) de l'Institut Sapiens rappelle les conclusions du Rapport Sichel sur le coût moyen d'une rénovation de 38 000 euros.
- l'alimentation du parc immobilier de logements vacants,
- une survalorisation des biens immobiliers à "valeur verte" dont l'étiquette énergétique n'est pas E, F ou G.

Graphique n° 18 : Les chiffres de l'Observatoire des DPE de l'ADEME dans l'Ain : 13 % des DPE sur des logements F ou G



Sources : ADEME, Observatoire des DPE, consulté en novembre 2023

La sortie du parc locatif d'un certain nombre de logements risque d'avoir un impact négatif sur le marché de la location et de l'accession, en accélérant la hausse des prix due à la raréfaction des biens, disqualifiant un nombre grandissant de ménages sur le marché de l'accession.

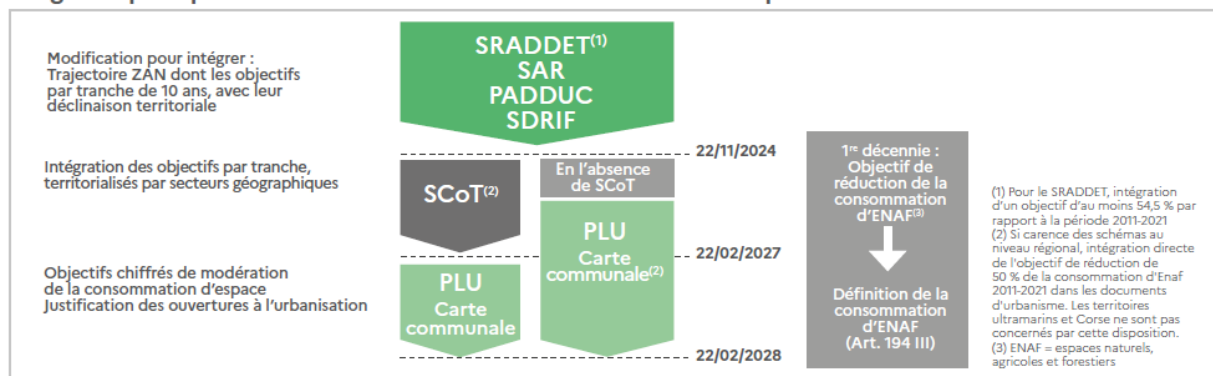
Dans l'Ain, 13 % des logements ayant fait l'objet d'un DPE depuis le 1^{er} juillet 2021, sont de classe F ou G et pourraient être concernés. (11 % pour les appartements, 18 % pour les maisons).

3.1.2 Zoom 2 : la question du ZAN

La loi Climat et Résilience vise à atteindre le zéro artificialisation nette en 2050 en réduisant par deux notre consommation d'espaces naturels et forestiers. Pour faciliter sa mise en œuvre des décrets d'application sont parus le 27 novembre 2023. Ils précisent qu'il est important d'observer les enjeux, de territorialiser les objectifs et d'encadrer, et non d'empêcher, tout projet. Ces décrets rappellent notamment la "garantie de surface minimale communale de consommation" et précisent la faculté de mutualisation à l'échelle des territoires. Dans le cadre du ZAN et de sa mise en œuvre, les territoires devront désormais concilier leur objectif de développement local avec des objectifs régionaux et nationaux en intégrant ces objectifs à leurs documents de planification dans un calendrier précis.

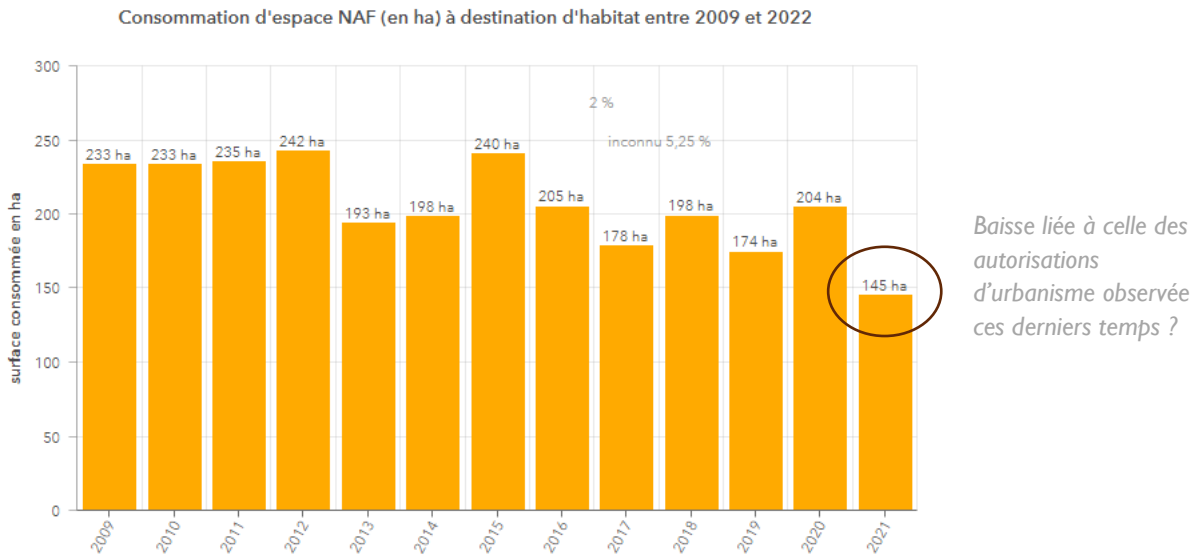
Infographie n° 4 : L'articulation du ZAN et des documents de planification

Les grands principes de la déclinaison de la loi dans les documents de planification et d'urbanisme



Selon certains analystes du marché immobilier, l'incertitude quant aux moyens de mise en œuvre du ZAN aurait freiné le dépôt de permis à des échelles macro et micro locales.

Dans le cadre du ZAN, un suivi d'indicateurs sur la consommation d'espaces liée à l'habitat est prescrit. En 2021, selon le tableau de bord de l'observatoire national (**voir graphique ci-après**), le nombre d'hectares consommés à destination de l'habitat a diminué par rapport à 2020 dans le Département.



Sources : CEREMA, Données issues de l'observatoire de l'artificialisation (<https://artificialisation.biodiversitetousvivants.fr/>)

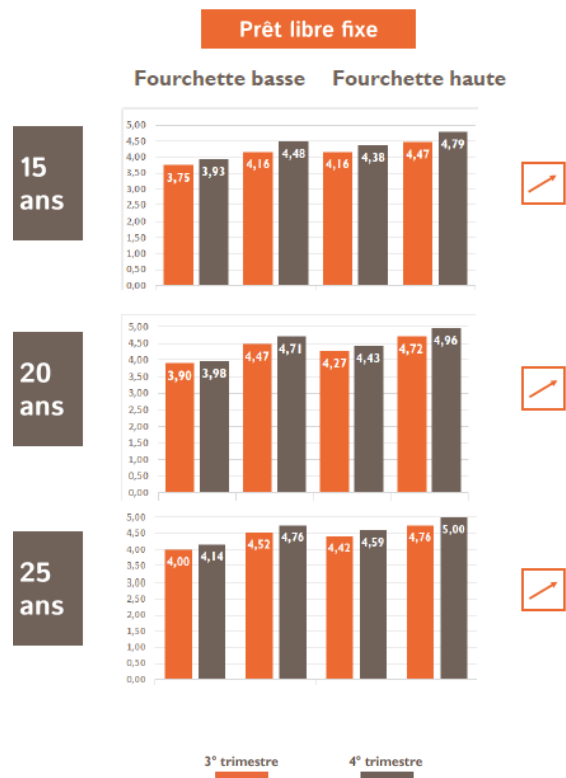
3.2 Les nouvelles conditions d'accès au crédit restreignent la capacité d'emprunt des ménages et pourraient fortement impacter les transactions aindinoises

- Une hausse indéniable des taux...

Depuis plusieurs années, l'ANIL surveille les taux pratiqués sur le marché. Au quatrième trimestre 2023, elle signale un taux allant jusqu'à 5 % pour les prêts d'une durée de 25 ans

Quant à ces taux, l'ANIL apporte une précision méthodologique : « L'indicateur suit " la fourchette " des taux usuellement pratiqués. Le taux effectivement proposé au particulier peut dépendre de l'agence, de la nature précise de l'opération, des spécificités du prêt, de l'emprunteur ou du prescripteur. »

Sources : ANIL, publié en novembre 2023



- L'impact sur la capacité d'emprunt des ménages

Le changement des taux d'intérêts proposés dans le cadre de prêt libre a un impact considérable sur la capacité d'emprunt des ménages. En effet, pour un passage de taux de 2 à 5 % entre le 4^e trimestre 2022 et le 4^e trimestre 2023, la perte d'enveloppe pour un prêt de 25 ans est estimée à 27 %.

19

Sans apport personnel et sans éligibilité au PTZ (supposant l'achat d'un bien immobilier individuel, ancien, en zone C), un ménage dont les revenus par unité de consommation approcheraient le niveau du SMIC (1 343 euros net en 2023) ne pourrait en 2023 emprunter que 76 550 euros avec un prêt libre en 2023, alors qu'il aurait pu emprunter jusqu'à 106 000 euros deux ans auparavant (baisse de capacité d'emprunt de près de 30 000 euros).

Infographie n°6 : Modélisation de l'impact du changement des taux sur la capacité d'emprunt des ménages aindinois, par décile de revenus.

Répartition des revenus disponibles aindinois	Niveau de revenus / UC	Transcription mensuelle	Mensualités théorique à 33 % d'endettement	Au 1 ^{er} trimestre 2022, capacité d'emprunt	Au 4 ^e trimestre 2023, capacité d'emprunt	Perte d'enveloppe
1er décile	13190	1 099	366	86 350	62 608	- 23 742
SMIC en 2023	16 116	1 343	443	105 579	76 549	- 29 030
2e décile	16660	1 388	464	109 472	79 372	- 30 100
1er quartile	18090	1 508	503	118 555	85 958	- 32 597
3e décile	19370	1 614	538	126 812	91 945	- 34 867
4e décile	21690	1 808	604	142 502	103 320	- 39 182
Médiane de Revenus	24030	2 003	667	157 365	114 097	- 43 268
6e décile	26630	2 219	741	174 706	126 670	- 48 036
7e décile	29870	2 489	828	193 350	141 638	- 51 712
3e quartile	32000	2 667	888	209 388	151 816	- 57 572
8e décile	34750	2 896	965	227 555	164 987	- 62 568
9e décile	44880	3 740	1 248	294 441	213 483	- 80 958

Sources : FILOSOFI pour les revenus. estimations et calculs ADIL à partir de Immobera.

Point méthodologique : Nous avons tenté de modéliser la perte de capacité d'emprunt générée par une augmentation des taux d'intérêt, passant de 2 % au quatrième trimestre 2022 à 5 % au quatrième trimestre 2023, pour des prêts d'une durée de 25 ans. Les calculs, effectués à l'aide de l'outil d'élaboration de diagnostic de financement utilisé par les juristes de l'ADIL (Immopera), ont révélé que le changement de taux a entraîné une perte de 27 % de la capacité d'emprunt des ménages en deux ans. Nous avons ensuite estimé en valeur, la perte représentée pour l'ensemble des revenus des aindinois.

Lecture : Le 1^{er} quartile affiché fait état du revenu disponible des 25 % les moins riches des aindinois. Ce premier quartile a jusqu'à 1500 euros de revenus par mois et ne peut rembourser (avec un taux d'endettement de 33 %) qu'une mensualité maximale de 503 euros. Avec ces paramètres, le ménage aurait pu emprunter près de 109 000 euros en 2022, contre 79 000 euros en 2023. Cela veut dire que près d'un quart des aindinois (en général, sans tenir compte de leur caractéristiques socio-démographiques), ne peuvent pas emprunter aujourd'hui plus de 80 000 euros.

Sur des prêts plus courts (15 ou 20 ans), la perte d'enveloppe pour un même changement de taux (de 2 à 5 %) serait de -19 % pour les prêts de 15 ans, -23 % pour les prêts de 20 ans. Pour compenser l'emprunt qui n'est pas ou plus possible, le seul levier reste celui de l'apport personnel (voir p.22)

20

- Mais alors, qui peut acheter dans l'Ain en 2023 ? Une sélectivité accrue

La sélectivité du marché de l'accession, s'est, au-delà de l'augmentation des prix, considérablement accentuée du fait de l'augmentation des coûts d'emprunts. Avec des taux à 5 % (et en comparaison à une situation antérieure de 2 %), il est intéressant de se demander, qui peut (encore) acheter dans le département. Pour rappel, en 2021, environ 50 % des maisons dans l'Ain ont été vendues à un prix supérieur à 248 000 euros, tandis que 25 % ont été vendues à un prix inférieur à 165 000 euros. Le prix médian pour un appartement ancien a été de 147 500 euros. Nous avons, dans notre modélisation, utiliser ces prix médians pour estimer l'accessibilité à au moins 50 % du parc de logements vendus.

Infographie n°7 : Modélisation de la capacité d'achat d'une maison à prix bas, médian, ou d'un appartement ancien à prix médian par les ménages aindinois selon leur niveau de revenus et leur typologie de ménage

	Estimations au 1er trimestre 2022 prêt à 2 %				Estimations au 4er trimestre 2023 prêt à 5 %			
	Aindinois, par UC	Personnes seules	Couples sans enfant	Couples avec enfant(s)	Aindinois, par UC	Personnes seules	Couples sans enfant	Couples avec enfant(s)
1er décile	86 350	69 010	205 495	159 489	62 608	50 035	148 993	115 637
2e décile	109 472	88 002	243 716	193 935	79 372	63 805	176 705	140 611
1er quartile	118 555	94 608	259 287	210 922	85 958	68 595	187 995	152 928
3e décile	126 812	101 214	272 027	226 257	91 945	73 385	197 232	164 047
4e décile	142 502	114 426	296 092	254 333	103 320	82 964	214 680	184 403
Médiane de Revenus	157 365	125 161	321 573	280 167	114 097	90 747	233 155	203 219
6e décile	174 706	136 721	351 300	308 479	126 670	99 129	254 708	223 747
7e décile	193 350	149 934	388 105	341 509	141 638	108 709	281 394	247 695
3e quartile	209 388	159 017	410 754	361 563	151 816	115 294	297 816	262 235
8e décile	227 555	170 577	439 066	387 515	164 987	123 676	318 343	281 052
9e décile	294 441	206 911	532 494	470 091	213 483	150 020	386 083	340 752
> 9e décile								

Sources : FILOSOFI pour les revenus, estimations et calculs ADIL à partir de Immopera, Indicateurs DV3F du CEREMA pour les prix..

Point méthodologique : A partir du même logiciel, de la même méthode, des mêmes choix méthodologiques. Nous avons modélisé des montants d'emprunt à partir de la répartition des revenus aindinois, selon certaines caractéristiques des ménages. Pour ce faire, nous nous sommes appuyés sur la base de données FILOSOFI qui estime les revenus disponibles par unité de consommation. Dès lors qu'il s'agissait de ménages en couples (couples sans enfant et couples avec enfant), les budgets ont été par simplification méthodologique, multipliés par 2 (estimation du revenu mensuel, puis de la mensualité remboursable avec un taux de 33 % d'endettement x 2).

Lecture simple (rond) : en 2022, la moitié des ménages composés d'une seule personne aurait pu emprunter au moins 125 161 euros. En 2023, seulement 20 % des personnes seules le pourraient avec des taux passés à 5 % (capacité d'emprunt accessible au 8^e décile).

Lecture de la capacité d'emprunt d'une maison au prix médian, au prix bas, d'un appartement ancien (jauges rose, rose clair et verte) : Une fois les budgets maximaux projetés pour chacun des niveaux de revenus et typologies de ménages, nous avons observé quelles parts des différentes catégories de ménages, pouvaient, sans apport acquérir un bien-type dans l'Ain. Par exemple, alors que les maisons anciennes à un prix médian de 248 000 euros étaient accessibles à au moins 60 % des couples avec enfant(s) en 2022, cette part n'est plus que de 30 % en 2023 (les 40 % des ménages aindinois de ce type les moins riches ne pouvaient pas emprunter plus de 247 000 euros en 2022, contre 70 % des aindinois les moins riches en 2023). 50 % du marché des maisons anciennes, est donc devenu inaccessible à 30 % de couples avec enfants. Les couples avec enfants du 4^e décile au 7^e décile peuvent en revanche espérer acheter une maison ancienne « aux prix bas ». Cette catégorie désigne les transactions de maisons anciennes s'étant vendues les moins chères en 2021.

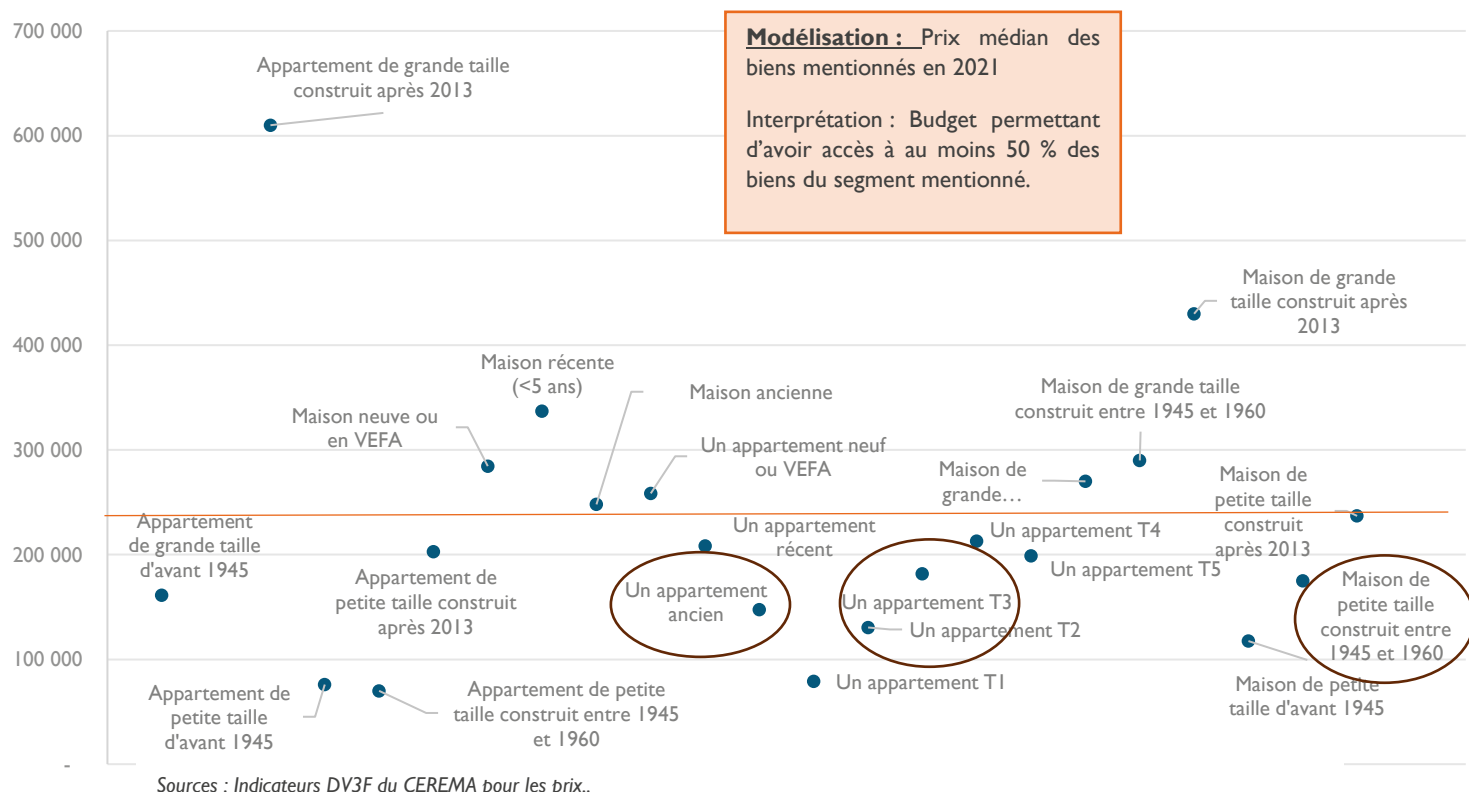
Autres résultats : Si ce tableau montre qu'il devient de plus en plus compliqué d'acheter une maison dans l'Ain (hausse de la sélectivité jauges roses), cette sélectivité du marché s'applique aussi au marché des appartements anciens (montant moyen des ventes en 2021 de 147 500 euros, jauge verte). En 2022, 30 % des ménages de personnes seules les plus riches seulement, pouvaient acheter un appartement à plus de 147 500 euros (50 % du marché) sans apport, cette part n'est plus que 10 % en 2023. Cette crispation du marché des appartements touche aussi les couples. En 2022, la plupart des couples avec enfant(s) pouvaient acheter au moins la moitié des biens disponibles sur le marché des appartements anciens, en 2023, les 20 % des couples avec enfants les moins riches, ne peuvent plus emprunter une somme leur permettant d'avoir accès à au moins 50 % des biens vendus sur ce marché.

- Face à la sélectivité, l'invitation à repenser les projets

Face à l'augmentation des taux, les ménages souhaitant accéder à la propriété disposent de plusieurs stratégies (comme le montre l'évolution du profil de prêts PTZ). Ils peuvent modifier **la surface recherchée**, changer de bien type (réorienter leur projet d'achat dans du neuf par un projet d'achat dans l'ancien par exemple), adapter leur recherche à leur nouvelle capacité d'emprunt (ex : report sur des biens « prix bas ») ou encore changer de territoire de recherche...

Si nous prenons l'exemple, d'un couple de bi-actifs, dont les revenus correspondraient aux revenus médians estimés d'un couple sans enfant dans l'Ain (capacité d'emprunt de la médiane à 233 000 euros, sans apport supposé) plusieurs types de bien seront accessibles. Ce ménage pourra par exemple, avoir accès à au moins la moitié des biens proposés : sur les marchés des appartements anciens, sur le marché des appartements T3 s'il souhaite s'établir en appartement, à la moitié du marché des maisons de petites tailles construites entre 1945 et 1960 par exemple (Voir cercle). Il lui sera plus compliqué d'accéder à du neuf, ou à une maison de grande taille. (voir infographie n°8)

Infographie n°8 : Modélisation de la capacité d'accès à au moins 50 % du marché d'un segment défini, par un couple sans enfant aux revenus médians aindinois.



En modulant les caractéristiques du bien acheté, il est possible d'agir sur le coût de l'accession afin d'accéder malgré tout, à la propriété. Cependant, ces choix peuvent ne pas être sans incidence sur l'ensemble des budgets des ménages. A titre d'exemple :

- opter pour un bien de moindre qualité, impliquera soit des coûts de travaux soit des charges énergétiques supplémentaires,
- opter pour un bien à la localisation différente pourra avoir un impact sur les coûts de déplacements et de mobilité des ménages.

Plus que jamais, le contexte inflationniste pousse les ménages à opérer des calculs coûts avantages liés à leurs logements dont en accession.

- Des projections sans apport, peu réalistes aux vues des conditions d'accès aux crédits actuelles. L'apport : un ticket d'entrée sur le marché

Les hypothèses pré expliquées, font mention de l'évolution de la capacité d'emprunt hors apport personnel. Augmenter l'apport est une stratégie souvent nécessaire pour les ménages afin de contrebalancer l'impact de la hausse des taux. Ci-après est mobilisée l'ouverture du marché potentielle, permise par un apport de 15 000 euros. On remarque qu'un apport de 15 000 euros ne permet pas l'ouverture à la moitié du marché de tous les biens et pour tous les ménages.

Infographie n°9 : Modélisation de la capacité d'accès à au moins 50 % du marché d'un segment défini avec un apport de 15 000 euros supplémentaire (suite du tableau p. 21)

	Estimations au 4er trimestre 2023 prêt à 5 %			
	Aindinois, par UC	Personnes seules	Couples sans enfant	Couples avec enfant(s)
1er décile	62 608	50 035	148 993	115 637
2e décile	79 372	63 805	176 705	140 611
1er quartile	85 958	68 595	187 995	152 928
3e décile	91 945	73 385	197 232	164 047
4e décile	103 320	82 964	214 680	184 403
Médiane de Revenus	114 097	90 747	233 155	203 219
6e décile	126 670	99 129	254 708	223 747
7e décile	141 638	108 709	281 394	247 695
3e quartile	151 816	115 294	297 816	262 235
8e décile	164 987	123 676	318 343	281 052
9e décile	213 483	150 020	386 083	340 752
> 9e décile				

	Estimations au 4er trimestre 2023 prêt à 5 %			
	Aindinois, par UC	Personnes seules	Couples sans enfant	Couples avec enfant(s)
1er décile	77 608	65 035	163 993	130 637
2e décile	94 372	78 805	191 705	155 611
1er quartile	100 958	83 595	202 995	167 928
3e décile	106 945	88 385	212 232	179 047
4e décile	118 320	97 964	229 680	199 403
Médiane de Revenus	129 097	105 747	248 155	218 219
6e décile	141 670	114 129	269 708	238 747
7e décile	156 638	123 709	296 394	262 695
3e quartile	166 816	130 294	312 816	277 235
8e décile	179 987	138 676	333 343	296 052
9e décile	228 483	165 020	401 083	355 752
> 9e décile				

Dans les faits -or capacité d'emprunt des ménages calculées à partir de leur revenu-, s'il y a quelques mois, une moyenne de 10 % d'apport étaient exigée par les banques, cette part, tend, selon les dires des acteurs, à augmenter (pouvant aller jusqu'à 30 %).

On remarque par ailleurs, dans l'évolution des profils de prêts du PTZ que l'apport moyen dépasse 30 000 euros en 2022.

Le « ticket d'entrée » au marché de l'accession, est donc globalement devenue de plus en plus coûteux.

3.3 L'évolution des PTZ en 2022 et des profils des primo-accédants montre déjà de premiers signes dès 2022 de la compression de l'accès sociale à la propriété

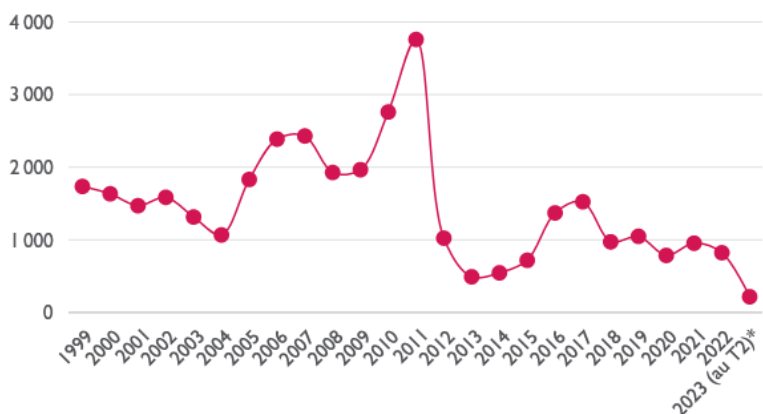
La première étude thématique de l'Observatoire s'est concentrée sur les dynamiques de la construction neuve, en se focalisant sur l'accès sociale à la propriété via le PTZ (Prêt à Taux Zéro). Au cours des dernières années, l'étude a montré une baisse significative du nombre de PTZ accordés, expliquée par plusieurs facteurs, tels que l'évolution réglementaire qui a recentré puis décentré l'usage des PTZ, ainsi que la faiblesse des taux d'emprunt sur le marché libre.

En 2023, le PTZ a été sous les feux des projecteurs, car sa fin avait été annoncée. Selon les informations d'economie.gouv.fr datant du 30 novembre 2023, le PTZ en 2024 :

- Permettrait aux foyers modestes de bénéficier de ce prêt à hauteur de 50 % du bien.
- Serait prolongé jusqu'en 2027.
- Ferait l'objet d'un recentrage.

À l'échelle nationale et locale, les chiffres du PTZ représentent des indicateurs précieux pour mesurer l'activité de la dynamique d'accès à la propriété, notamment sociale ou pour les primo-accédants. Les statistiques du SGFGAS permettent d'analyser l'évolution des volumes et des profils ayant bénéficié de ces prêts pour l'année précédente (dernier millésime, 2022).

- Le volume des PTZ délivré en 2022 poursuit sa chute



Les évolutions quantitatives du PTZ (Prêt à Taux Zéro) sont les suivantes : en 2022, 823 PTZ ont été accordés, soit 131 de moins que l'année précédente (-14%).

Au-delà du volume, le profil des emprunts, des biens achetés et des demandeurs a quelque peu évolué. En 2022, on remarque :

- Une progression du montant moyen d'opérations : 256 941 euros en 2022 (+8% par rapport à 2021).
- Un allongement du nombre moyen de mensualités à environ 288 mois contre 287 en 2021.
- Une hausse de l'apport personnel moyen à 30 853 € en moyenne contre 23 811 en 2020 et 26 992 en 2021, soit une hausse de 14%.
- Une diminution des prêts octroyés à des ménages sans apport personnel (ils représentaient 14% des ménages en 2020, 12% en 2021, et 6% des ménages en 2022).

Ces données permettent d'appréhender la restriction à l'accession sociale à l'œuvre.

- les profils de demandeurs évoluent en évinçant certains profils

24

Les données du profil socio-démographique des bénéficiaires d'un prêt PTZ 2022 viennent confirmer cette tendance. En 2022, et par rapport à 2021, on observe :

- Une baisse des personnes seules (1/4 des prêts en 2020 contre 21% en 2022).
- Une baisse des ménages de moins de 35 ans parmi les accédants (primo-accédants ?). Ils représentaient plus de 70% des ménages en 2020, contre 65% en 2022 (- 5 points).
- Une baisse de la part des ménages appartenant au premier quartile (25% les moins riches) qui représentent 6% des PTZ accordés en 2022 (8% en 2020).
- À contrario, les couples avec enfants et les revenus appartenant à la tranche la plus élevée des éligibles au PTZ ont été plus représentés parmi les bénéficiaires de l'année écoulée, ce qui peut expliquer l'augmentation de l'apport médian plus élevé en 2022.

Ces données posent des questions sur les capacités réelles d'accès à l'emprunt et à l'accession, même à l'aide d'un PTZ octroyé. En 2022, le ratio prix/revenu s'élève à 6,6 années alors qu'il s'élevait à 6,3 ans en 2020. L'ensemble de ces chiffres confirment une restriction de l'accession à la propriété amorcée dès 2022, même si les chiffres du PTZ ne concernent qu'une partie des accédants et des primo-accédants.

Pour conclure et que retenir de ce 7^e cahier ?

L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

- Des réglementations qui pourront modifier le cycle des transactions
- une sélectivité sur le marché de plus en plus accrue
 - prix en hausse,
 - baisse de 27% de la capacité d'emprunt des ménages sur 25 ans du fait du changement de taux,
 - consécration de l'apport personnel comme "ticket d'entrée" sur le marché de l'accession.

LES PRIX

Maison ancienne :

- Une hausse continue des prix (+ 10 % sur le prix médian d'achat entre 2020 et 2021)
- Un prix médian de 248 000 euros en 2021

Appartement ancien

- Médiane à 147 500 euros
- une évolution des prix d'achat plus stable que sur les maisons mais une hausse du prix médian au m²;

CONSTRUCTION NEUVE

- Diminution des logements autorisés et commencés,
- Baisse de l'individuel pur
- La commercialisation des logements neufs, déjà impactée.

LES TRANSACTIONS

- En 2021, 9 % des transactions concernaient le neuf
- 65 % des maisons anciennes (volume stable)
- près d'1/4 des appartements anciens (volume en légère baisse)

