Juin 2016

TERRAINS À BÂTIR ET MAISONS NEUVES EN VAUCLUSE

Une hausse qui exclut les plus modestes ?

AGENCE D'URBANISME AURAV RHÔNE AVIGNON VAUCLUSE

Le département du Vaucluse est particulièrement marqué par la périurbanisation et l'étalement urbain. Sur le plan résidentiel, ces deux phénomènes se sont manifestés par l'omniprésence de la maison individuelle. L'analyse des marchés fonciers et immobiliers, paraît donc essentielle à la compréhension de l'évolution du territoire vauclusien.

Cette analyse s'inscrit dans un contexte morose pour les marchés immobiliers, à l'échelle du Vaucluse comme pour l'ensemble du territoire métropolitain. Depuis 2011, les prix sont orientés à la baisse, même si, depuis le début de l'année 2016, une reprise semble se manifester.

Cette étude revient sur l'évolution du marché de la maison individuelle, à l'échelle du département. Elle insiste ensuite sur le rôle de la charge foncière, particulièrement élevée dans le Vaucluse. Elle interroge enfin les capacités d'achat de différents types de ménages et propose ensuite une segmentation du marché en fonction des catégories socioprofessionnelles.

1/ DESIR PAVILLONNAIRE

1.1. Omniprésence de la maison individuelle

Le parc de logements est dominé, en France, par les maisons individuelles. Les résidences principales sont révélatrices de cette situation : 56 % sont des maisons individuelles (Fig. 1). Ce phénomène est encore plus marqué dans le Vaucluse, où cette part atteint 65 %[1]. Même au sein de l'agglomération avignonnaise[2], la part de maisons individuelles est de 60 % (soit 4 points de plus qu'à l'échelle nationale). La taille de ces logements suit la moyenne nationale (avec respectivement des tailles moyennes de 109 et 111 m²)[3]. Cette situation tranche avec la moyenne de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur (PACA), dominée par le collectif, lequel est vraisemblablement tiré vers le haut par le littoral et les métropoles marseillaise et niçoise.

Figure 1 – La maison individuelle, une exception avignonnaise ?

	France métropolitaine	Région PACA	Agglomération avignonnaise	Région urbaine Marseille - Aix-en-Provence	Littoral azuréen
Maisons individuelles	56 %	42 %	60 %	39 %	27 %
Logements collectifs	44 %	58 %	40 %	61 %	73 %

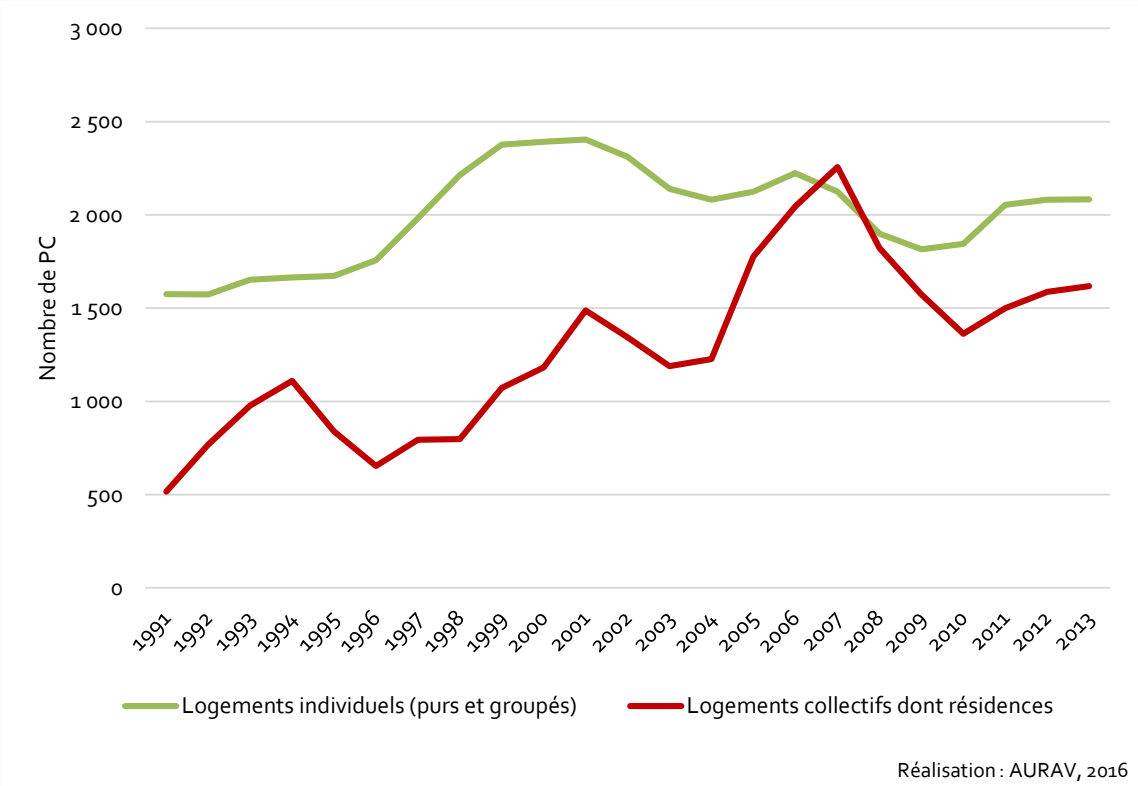
Source : INSEE, enquête Logement, 2006.
Réalisation : AURAV, 2016.

Cette prépondérance de la maison individuelle est portée par des représentations sociales qui associent l'accession à la propriété (elle-même considérée comme une étape centrale dans le parcours résidentiel) au pavillon individuel : 47 % des locataires ou logés gratuitement souhaitent devenir propriétaires[4] et 83 % d'entre eux opteraient pour l'habitat individuel. *« Acheter un appartement pour y vivre est donc relativement peu prisé »* (Crédoc, 2008). Orpi[5] notait, dans un sondage réalisé en 2013, que la maison individuelle « *est considérée comme un idéal de vie à acquérir pour 83 % des Français qui ont un projet d'achat immobilier dans les trois années à venir* ». Les politiques du logement, via les aides à la personne (plutôt qu'à la pierre), favorisent également la production de maisons individuelles. De fait, plus de 70 % de l'accession à la propriété se fait via l'achat de maisons individuelles[6] (80 % pour les achats dans le neuf selon l'Enquête nationale logement). En définitive, le marché de la maison individuelle neuve est un marché complètement différent de celui de l'appartement en immeuble collectif : appartements et maisons ne sont pas substituables.

Dans le Vaucluse, la construction neuve est portée par une majorité de logements individuels[7] et ce, même si elle a temporairement été rattrapée par le collectif en 2007[8] (Fig. 2).

[1] INSEE, *Recensement de la population*, 2015.
[2] L'agglomération avignonnaise (périmètre défini dans le cadre de l'enquête logement de 2006) correspond aux périmètres des SCoT du Bassin de Vie d'Avignon et de celui de Carpentras (soit 52% de la population du Vaucluse et 6% de celle du Gard).
[3] INSEE, *Enquête Logement*, 2006. Ces moyennes sont supérieures à la moyenne constatée en PACA (106 m²).
[4] Les *locataires ou logés gratuitement* correspondent à 42 % de la population française : même s'il ne s'agit pas de la majorité de la population, cela concerne près de la moitié des enquêtés.
[5] Orpi, 2013, *Des Français bien logés : satisfaction ou résignation ?* Sondage Orpi/Ipsos.
[6] Briant P., 2010, « L'accession à la propriété dans les années 2000 », *Insee Première*, n°1 291.
[7] La catégorie « individuel » en matière de permis de construire renvoie à des constructions qui ne sont pas nécessairement isolées. Certaines (une minorité dans le Vaucluse) correspondent à des maisons jumelées.
[8] Pour plus d'informations sur la dynamique de construction dans l'aire urbaine d'Avignon, voir aussi « Evolution de la construction neuve dans l'espace Rhône Avignon Vaucluse », AURAV, 2013.

Figure 2 – La production de logements neufs portée par l'individuel en Vaucluse



Source : SOeS, Sitadel2, date réelle, logements autorisés entre 1990 et 2014 (moyenne triennale glissante), données arrêtées à fin septembre 2015.

La catégorie « logement individuel », en matière de permis de construire, renvoie à des types de constructions (maisons jumelées/ isolées) et des filières (diffus/ en procédure) potentiellement différents. Dans la suite de cette étude, c'est le segment de marché correspondant aux permis « individuels purs » qui nous intéresse (cf. encadré 1). Il s'agit de permis déposés pour un seul logement, par des particuliers, ce qui exclut par exemple les logements individuels produits par les promoteurs (cf. annexe 1). Nous couvrons ainsi le marché le plus représentatif de la production de maisons individuelles.

Ce marché fait l'objet d'une enquête, conduite par le service de l'observation et des statistiques (SOeS) du Ministère de l'Environnement, de l'Energie et de la Mer : l'Enquête sur le Prix des Terrains à Bâtir (cf. annexe 2). Nous nous appuyons sur cette enquête dans la suite de cette note, et plus particulièrement sur les millésimes 2006 à 2013.

Encadré 1 - L'individuel pur, catégorie de permis de construire traitée dans l'EPTB

Un permis de construire est déposé **pour une seule maison individuelle**. Il s'agit d'opérations de libre construction, dont le maître d'ouvrage est un particulier qui construit ou fait construire sa maison individuelle. Deux cas peuvent être rencontrés, **l'individuel diffus :** construction sur parcelles isolées en extension ou en dent creuse, sans intégration dans un projet d'ensemble ; et **l'individuel aménagé** : mise à disposition de lots à bâtir pour la construction de maisons individuelles dans une opération d'aménagement d'ensemble (procédures de lotissement ou de ZAC).

Deux formes de production sur le marché de la maison individuelle : le diffus et l'aménagé

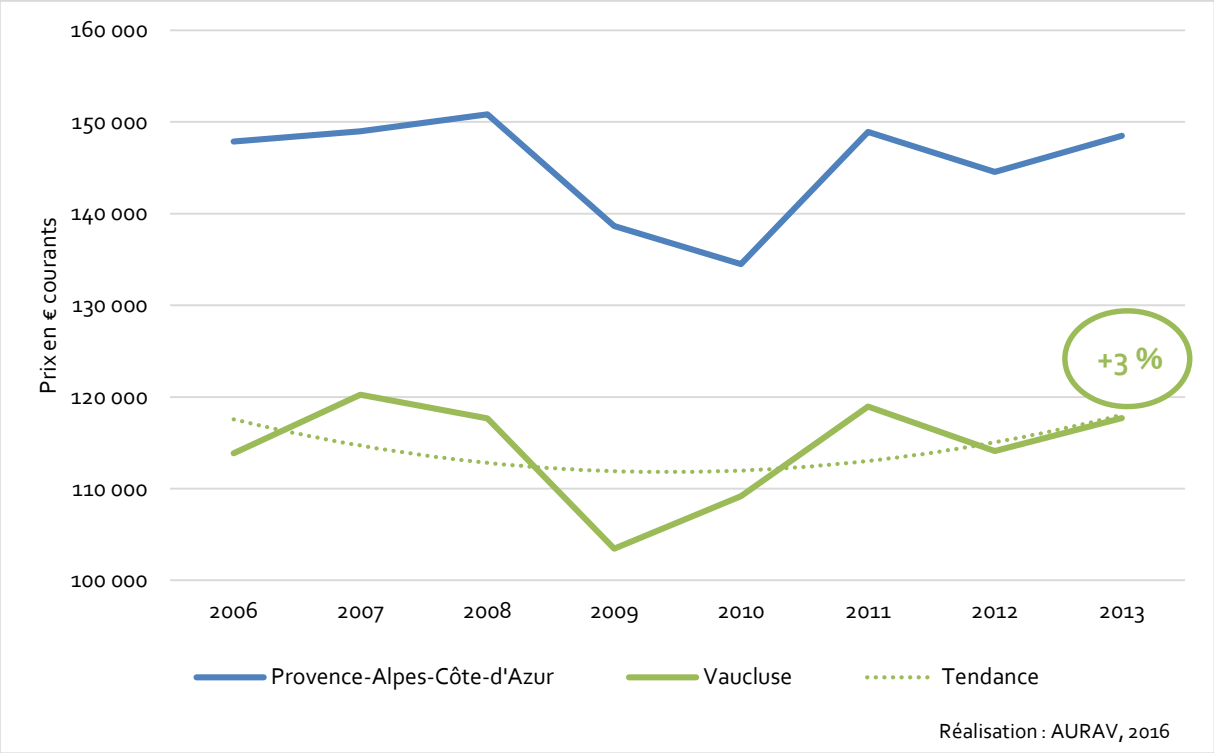
Individuel pur produit en secteur aménagé

Individuel pur produit en diffus

1.2. Hausse des prix, baisse des surfaces de terrains et maintien de la taille des maisons

Le prix moyen des terrains dans le Vaucluse était autour de **118 000 €** en 2013 (Fig. 3). Malgré quelques fluctuations à la baisse puis à la hausse entre 2006 et 2013, les prix ont retrouvé leur niveau de 2006 (autour de 114 000 €). Le Vaucluse se situe ainsi bien au-dessus de la moyenne nationale (74 000 €). Ces prix sont toutefois inférieurs à ceux de la région PACA qui, tirée vers le haut par son littoral, présente des prix de terrains autour de 148 000 € (ce qui en fait la région la plus chère de France en la matière, avec l'Ile-de-France).

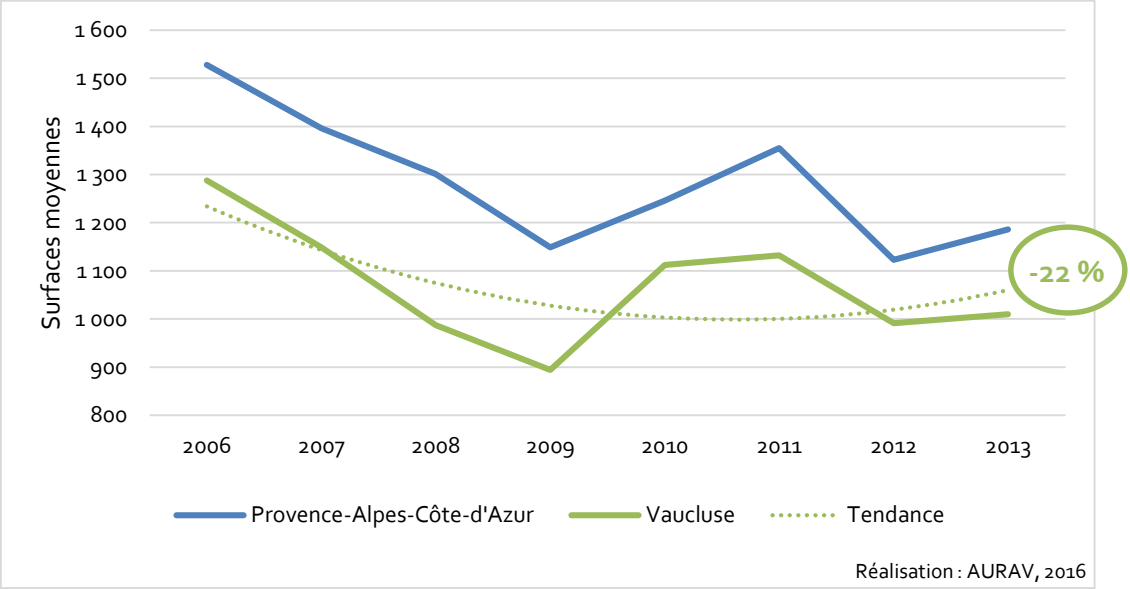
Figure 3 - Les prix des terrains repartis à la hausse depuis 2009



Source : Enquête sur les Prix des Terrains à Bâtir, SOeS, 2013.
Champ : Prix moyens des terrains sur le département de Vaucluse, terrains achetés entre 2006 et 2013 en vue de la construction d'une maison individuelle, permis délivrés entre 2006 et 2013.

Le maintien des prix des terrains à un niveau élevé s'accompagne, sur la même période, d'**une baisse des surfaces des terrains** (Fig. 4). Celle-ci s'inscrit dans une dynamique nationale (-24 %) et également régionale (-22 % en PACA, comme en Vaucluse). En effet, les surfaces ont fortement chuté entre 2006 et 2009 sur la région et le département (respectivement -25 % et -31 %), avant de repartir à la hausse entre 2009 et 2011, pour ensuite de nouveau diminuer jusqu'en 2012. En 2013, la moyenne des surfaces des terrains à bâtir est de 1 010 m² (chiffre identique à l'échelle nationale). La région se situe, quant à elle, à un niveau plus élevé (autour de 1 190 m²).

Figure 4 - Des terrains à bâtir plus petits

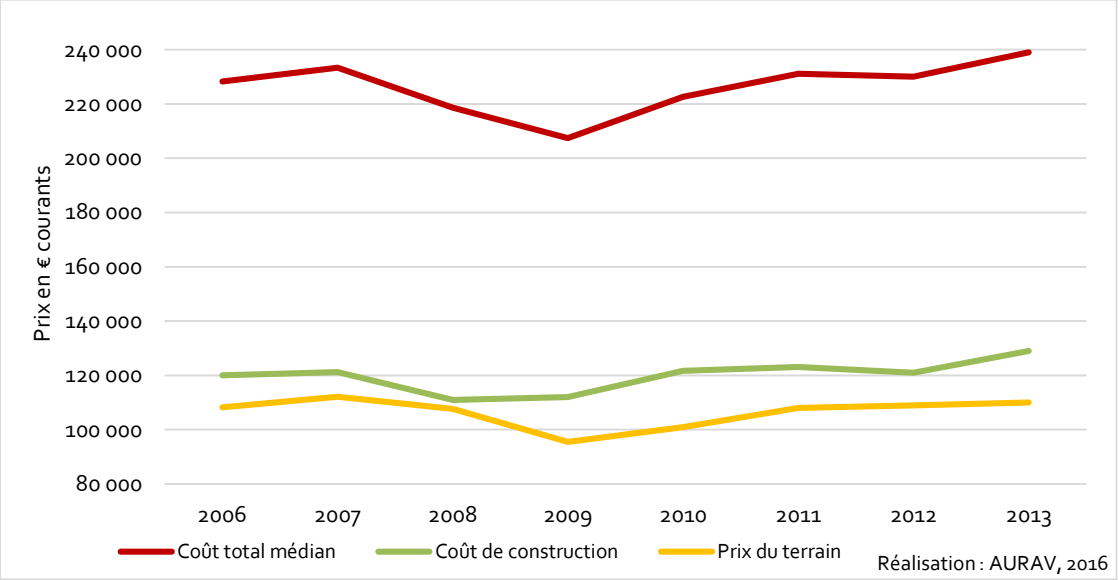


Source : Enquête sur les Prix des Terrains à Bâtir, SOeS, 2013.
Champ : Surfaces moyennes des terrains sur le département de Vaucluse, terrains achetés entre 2006 et 2013 en vue de la construction d'une maison individuelle, permis délivrés entre 2006 et 2013.

Les coûts de construction ont, quant à eux, peu varié depuis 2006 (Fig. 5) : entre 120 000 et 129 000 € par maison (hausse de 5 %)[9]. Ces coûts de construction renvoient à des surfaces de plancher globalement stables entre 2006 et 2013 (baisse de seulement 6 %), passant de 130 à 122 m².

En définitive, et malgré une petite diminution en 2008 – 2009, le coût total d'une maison neuve (coûts de construction + foncier) s'est maintenu autour de 230 000 € sur la période et atteint même 239 000 € en 2013.

Figure 5 - Le coût total d'une maison neuve en hausse depuis 2009



Source : Enquête sur les Prix des Terrains à Bâtir, SOeS, 2013.
Champ : Surfaces moyennes des terrains sur le département de Vaucluse, terrains achetés entre 2006 et 2013 en vue de la construction d'une maison individuelle, permis délivrés entre 2006 et 2013.

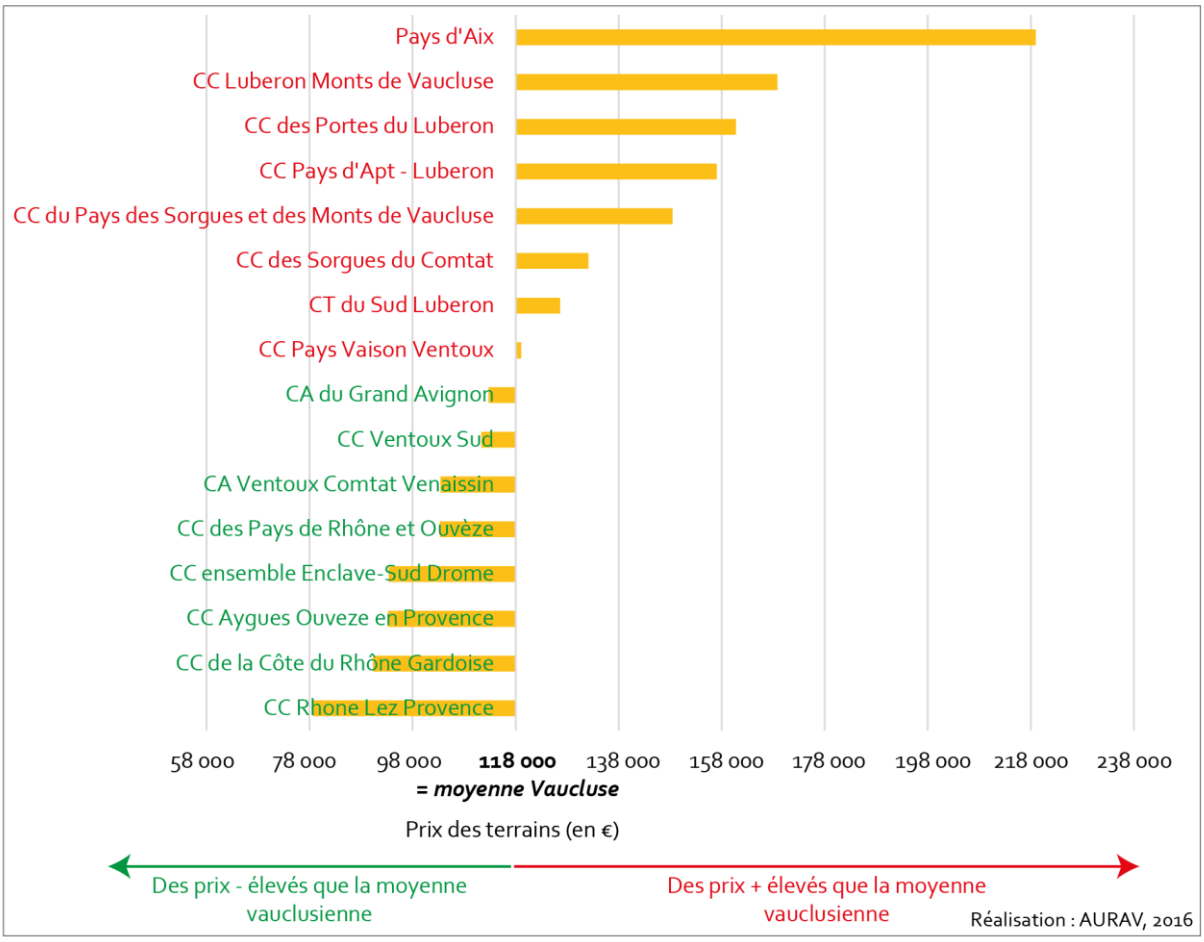
[9] Pour des raisons de simplicité, ne sont pas distingués ici les différents types de finition entre « clos et couvert », « prêt à décorer » et « totalement terminé ».

2/ CHER FONCIER

2.1. Les petits terrains coûtent cher

Les coûts de construction et les surfaces de plancher varient peu dans l'espace. Ce sont davantage les charges foncières qui expliquent les variations des prix d'un territoire à l'autre.
Une analyse à l'échelle des EPCI[10] montre que la moitié de ceux-ci est au-dessus de la moyenne départementale et l'autre moitié en dessous (Fig. 6).
Les terrains les plus chers sont situés au sud et à l'est du Vaucluse. Les terrains dans les Communautés de Communes de Luberon Monts de Vaucluse, des Portes du Luberon ou du Pays d'Apt – Luberon sont plus de 40 000 € plus chers que la moyenne vauclusienne (118 000 €). Les prix culminent dans le Pays d'Aix, à près de 220 000 €.
Au nord et à l'ouest, les terrains coûtent en moyenne entre 20 000 et 30 000 € de moins que la moyenne vauclusienne. La Communauté d'Agglomération du Grand Avignon est quant à elle proche de la moyenne, à 115 000 €.

Figure 6 – Prix des terrains : une segmentation entre EPCI du sud-est et du nord-ouest vauclusien

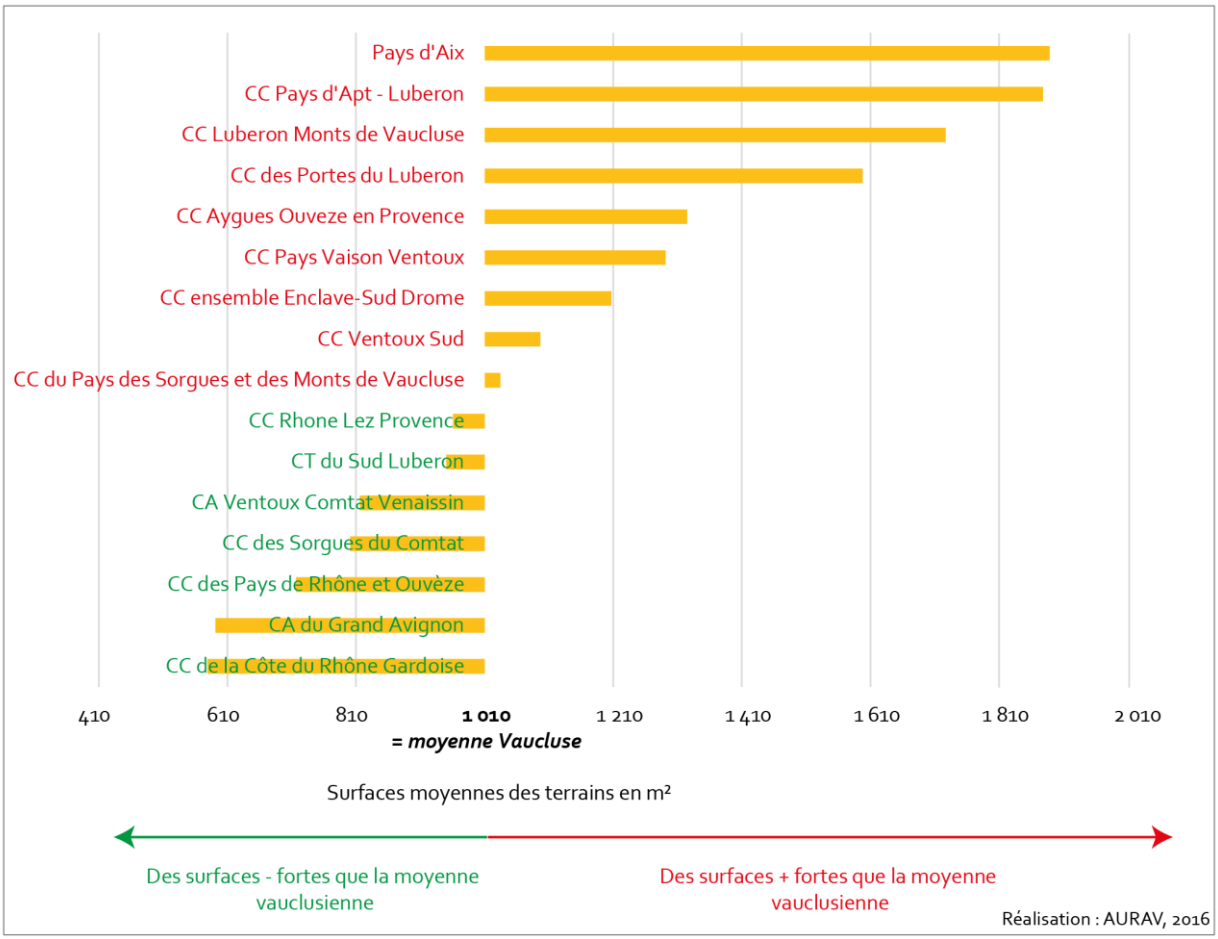


Source : Enquête sur les Prix des Terrains à Bâtir, SOeS, 2013.
Champ : Prix des terrains par EPCI sur le département de Vaucluse, terrains achetés en 2013 en vue de la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2013.

[10] Il s'agit des EPCI dont au moins une commune se situe en Vaucluse.

Une répartition à peu près identique des EPCI, selon le prix des terrains, se retrouve s'agissant des surfaces moyennes des terrains (Fig. 7), du moins pour les extrêmes. Les terrains à bâtir dans le Pays d'Apt – Luberon ou le Pays d'Aix ont ainsi des surfaces moyennes de 800 à 900 m² supérieures à la moyenne vauclusienne (respectivement 1 878 et 1 889 m²). A l'inverse, dans les territoires à proximité d'Avignon, plus urbains et plus denses, les surfaces sont plus faibles : respectivement 580 m² et 590 m² en moyenne pour la Côte du Rhône Gardoise et le Grand Avignon. L'importance des superficies des terrains à bâtir dans le Pays d'Aix s'explique par un effet de taille de l'EPCI, particulièrement étendu, ce qui diminue le poids d'Aix-en-Provence.

Figure 7 – Surface des terrains : des petits terrains à proximité d'Avignon corrélés à de grandes parcelles en périphérie

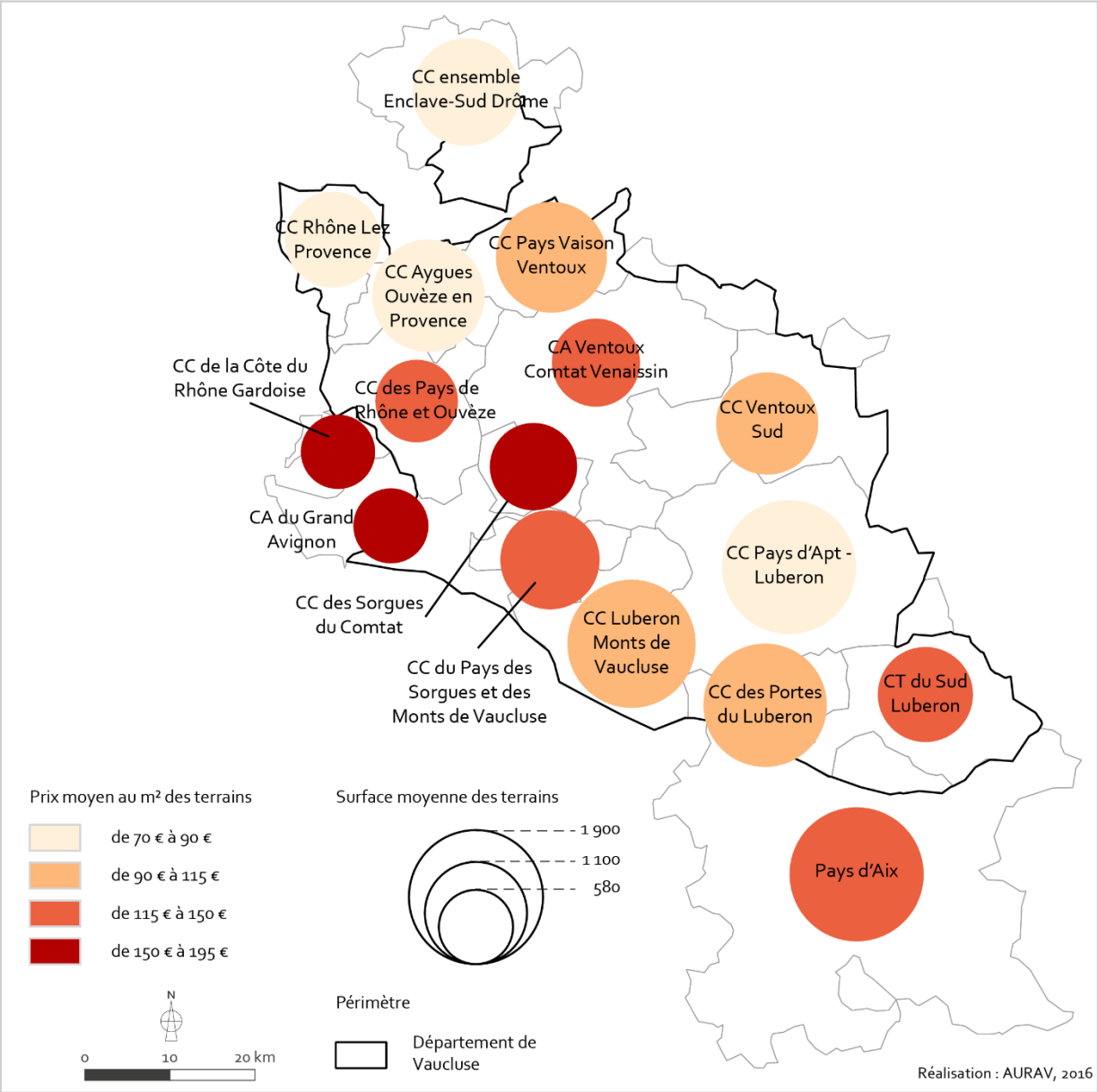


Source : Enquête sur les Prix des Terrains à Bâtir, SOeS, 2013.
Champ : Surfaces moyennes des terrains par EPCI sur le département de Vaucluse, terrains achetés en 2013 en vue de la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2013.

En rapportant les prix aux surfaces de terrains, la hiérarchie des prix change (Fig. 8). La Communauté de Communes de la Côte du Rhône Gardoise, le Grand Avignon et la Communauté de Communes des Sorgues du Comtat forment le trio de tête, alors qu'elles apparaissent plutôt au milieu de la hiérarchie en termes de prix au lot. Cette remontée dans la hiérarchie est liée aux faibles surfaces des terrains de ces EPCI. On peut y voir pour partie un effet combiné de politiques d'urbanisme plus restrictives en termes de consommation foncière, ainsi qu'une stratégie des ménages de limitation des coûts fonciers (via la réduction de la surface des terrains[11]). Malgré les apparences, les petits terrains coûtent donc cher.

[11] Même s'il est évident que le lien entre l'évolution des surfaces et des prix n'est pas linéaire.

Figure 8 - Les prix et tailles de parcelles



Source : Enquête sur les Prix des Terrains à Bâtir, SOeS, 2013.
Champ : Département de Vaucluse, terrains achetés en 2013 en vue de la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2013.

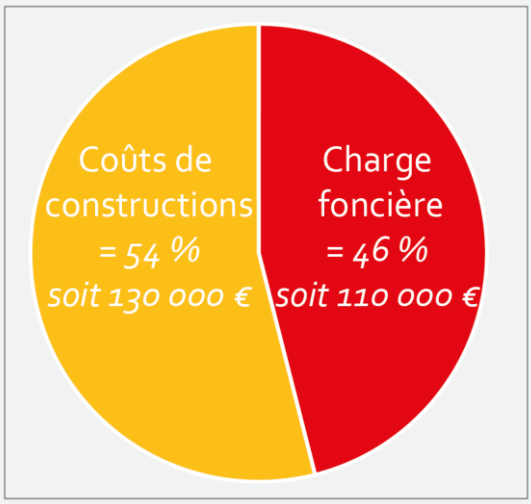
2.2. Foncier : près de la moitié du coût de production

Rapporté au coût de la maison, le prix du foncier, ou la « charge foncière » (encadré 2), est stable entre 2006 et 2013 : autour de 800 - 900€/ m² de surface de plancher. Cela représente près de la moitié du prix de la maison, puisque les coûts de construction oscillent entre 900 et 1 000 €/ m² de surface de plancher sur la même période.

Encadré 2 – Qu'est-ce que la charge foncière ?

La charge foncière correspond au prix du terrain rapporté au coût total de production d'un bien, ici la maison. L'idéal est de rapporter le prix du lot à la surface de plancher pour obtenir une charge foncière par m² de plancher. La charge foncière représente ainsi le coût du terrain par rapport aux droits à bâtir (possibilités de construire) qui lui sont attachés. Ce coût du foncier est avant tout une résultante des prix immobiliers : plus ils montent, plus la part accordée au foncier dans le coût total peut monter, toutes choses égales par ailleurs. Dans cette logique, c'est parce que les prix de l'immobilier sont élevés que le foncier l'est, et non l'inverse.

Décomposition du coût d'une maison (Vaucluse, 2013)

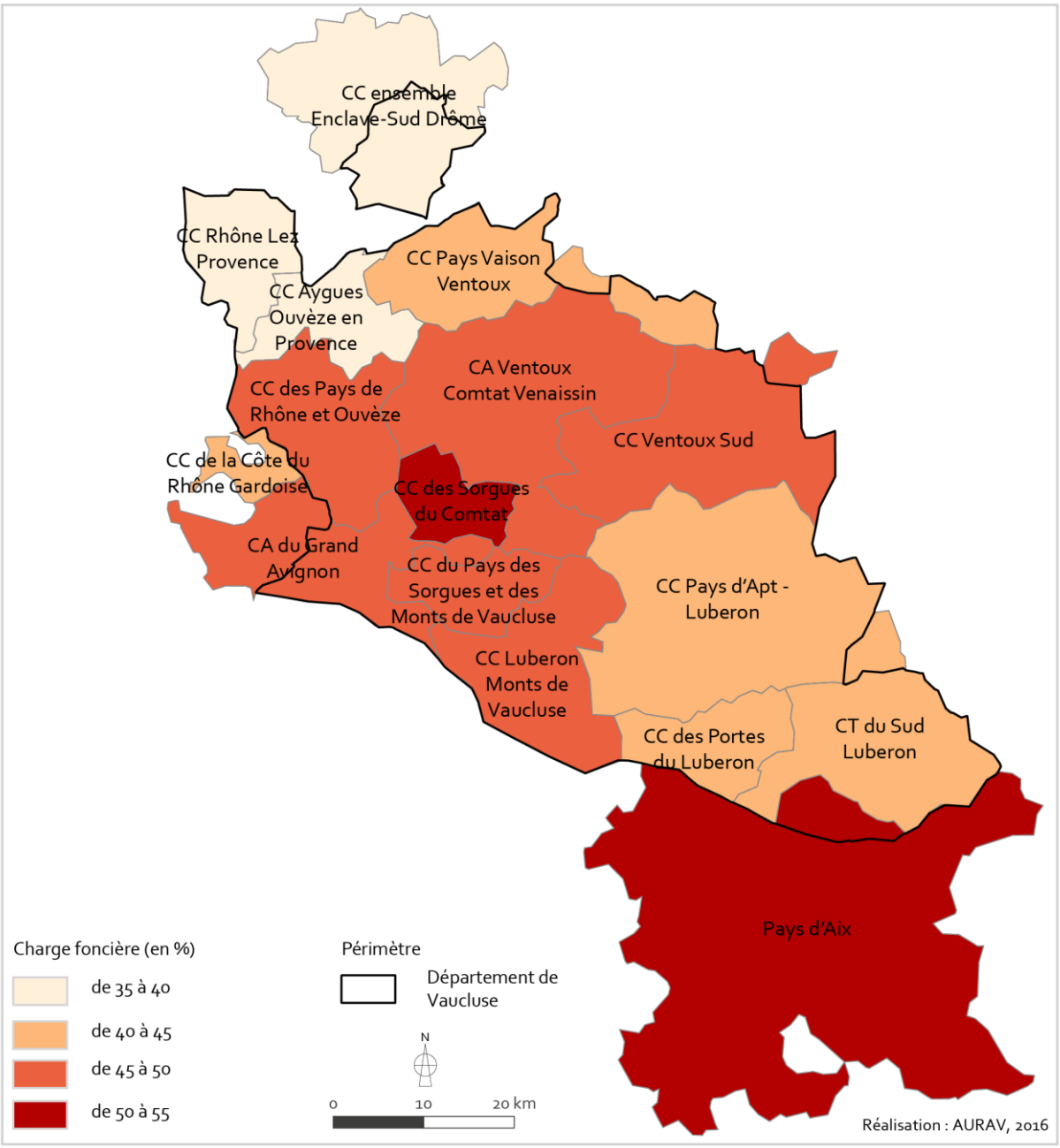


Ainsi, **la charge foncière représente entre 40 et 50% du coût total d'une maison neuve** d'un EPCI à l'autre (Fig. 9). Ces résultats sont conformes à la moyenne régionale (46 %) et bien au-dessus de la moyenne nationale (33 % en 2013).

Du nord au sud du département on observe que :

- ce sont les EPCI du nord-Vaucluse qui présentent les charges foncières les moins élevées (CC Rhône lez Provence, Aygues Ouvèze en Provence, et Enclave Sud Drôme) entre 35 et 45 % ;
- le centre du département, du Grand Avignon à la Communauté de Communes Ventoux Sud, présente les charges foncières les plus fortes, supérieures à 45% ;
- les territoires du Luberon, au sud-est du département, font apparaître des taux proches de la moyenne (entre 40 et 45 %). Les terrains y sont très chers, mais les coûts de construction aussi ;
- enfin, aux Sorgues du Comtat et dans le Pays d'Aix, le foncier représente plus de la moitié de l'investissement total.

Figure 9 – Une charge foncière élevée…

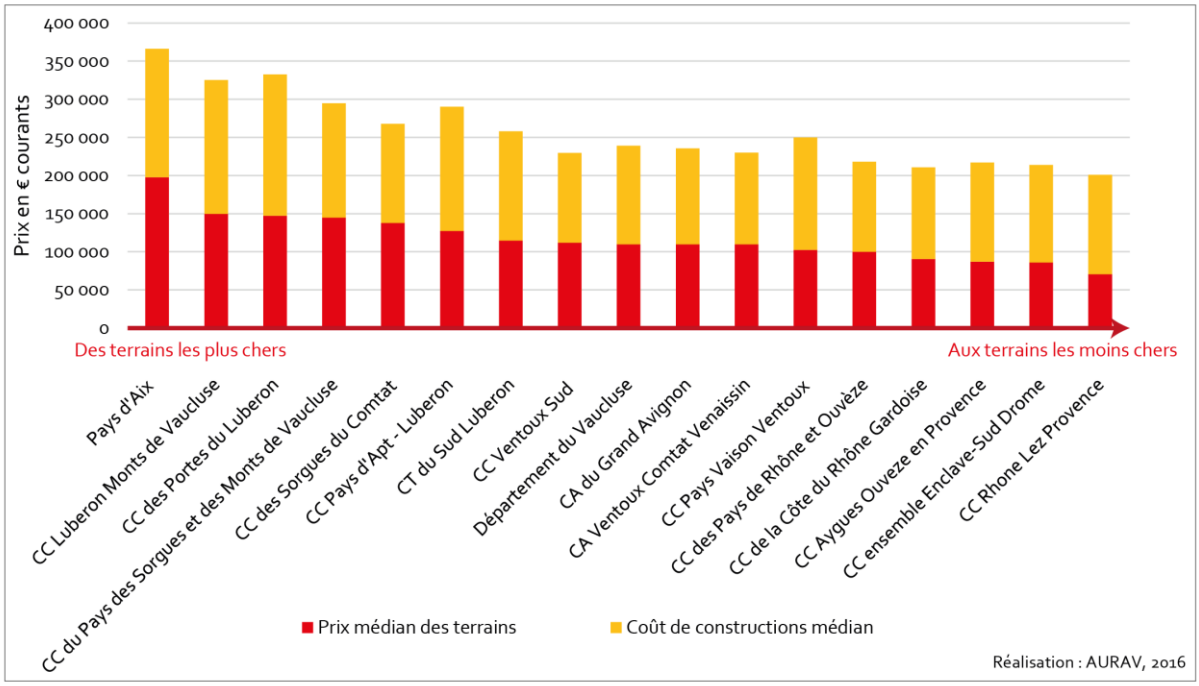


Source : Enquête sur les Prix des Terrains à Bâtir, SOeS, 2013.
Champ : Département de Vaucluse, terrains achetés en 2013 en vue de la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2013.

Ce classement des EPCI, établi en fonction de la charge foncière, se retrouve en grande partie concernant le coût total des maisons neuves. Là où le poids de la charge foncière est le plus fort, les maisons sont les plus chères. Des variations existent toutefois : les coûts de construction[12] ne sont pas homogènes sur le territoire départemental, même s'ils apparaissent moins volatiles que ceux du foncier.

En définitive, les prix médians d'une maison neuve varient (Fig. 10) d'environ 200 000 € dans la Communauté de Communes Rhône Lez Provence, à près de 370 000 € dans le Pays d'Aix, en passant par 280 000 € dans le Grand Avignon.

Figure 10 - … qui, en tant que variable d'ajustement, explique les fluctuations du coût total



Source : Enquête sur les Prix des Terrains à Bâtir, SOeS, 2013.
Champ : Département de Vaucluse, terrains achetés en 2013 en vue de la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2013.

[12] Ne sont pas distingués ici les différents niveaux de finition des maisons : « clos et couvert », « prêt à décorer » et « totalement terminé ». Or ces derniers expliquent probablement en partie la variabilité que nous observons dans les coûts de construction. D'une manière générale, le renseignement des coûts de construction par les pétitionnaires entraîne de nombreuses limites à l'utilisation poussée de cette donnée : par exemple s'il s'agit de coûts prévisionnels, on ne sait pas exactement comment sont imputés les frais d'assemblages.

3/ LA MAISON INDIVIDUELLE EN APESANTEUR ?

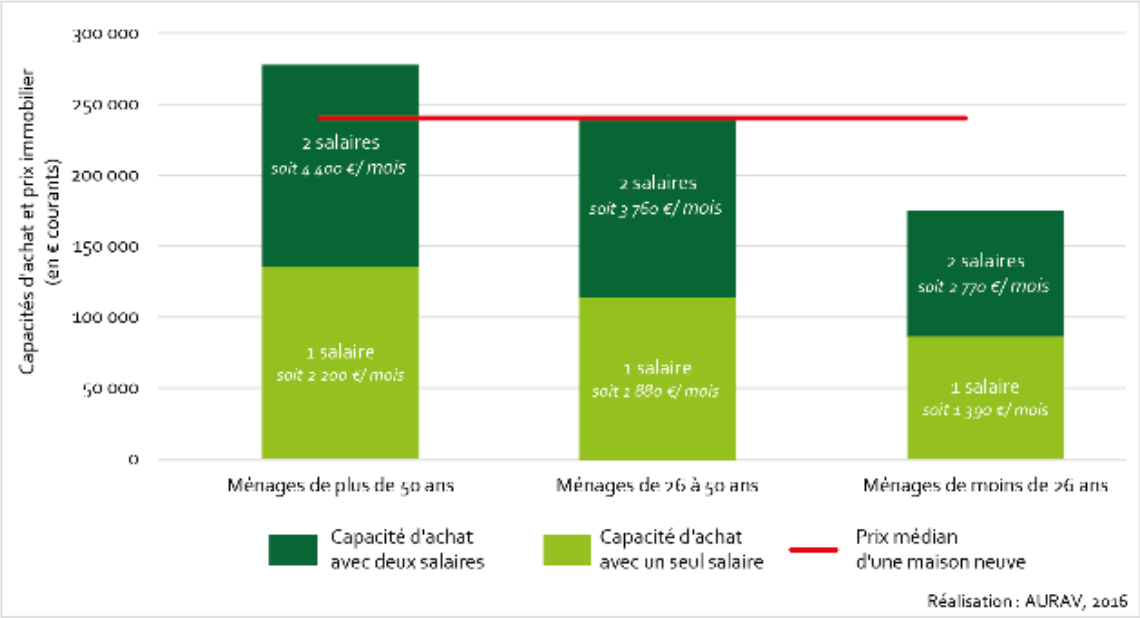
La hausse du marché des maisons individuelles conduit à s'interroger sur le décalage potentiel entre les niveaux de prix et les capacités d'achat des ménages. Le Vaucluse présente en effet le paradoxe de connaître des prix élevés (en particulier en ce qui concerne la charge foncière) et une population aux revenus modestes (bien en-dessous de la moyenne nationale).

3.1. Être à deux pour acheter

Un regard sur les capacités d'achat des ménages salariés (annexe 3) met clairement en exergue le décalage entre les revenus et les prix immobiliers (Fig. 11).
Les ménages disposant d'un seul salaire (personne seule, famille monoparentale, couple composé d'un salarié et d'un chômeur) n'ont pas les capacités financières suffisantes pour l'achat d'une maison individuelle neuve, quel que soit l'âge de la personne de référence du ménage. Il s'agit là d'une part importante des profils de demandeurs de logements locatifs sociaux : les personnes isolées et les familles monoparentales représentent 2/3 des demandeurs de logements sociaux en Vaucluse[13].
En effet, même les salariés de plus de 50 ans (2 200 € nets par mois), pourtant plus riches que les plus jeunes, ont une capacité d'achat moyenne autour de 140 000 €, ce qui ne leur permet pas d'acheter une maison dont le prix est de 240 000 €. On notera au passage que la part des ménages composés d'une seule personne a fortement augmenté depuis 1999 dans la population vauclusienne.

Avec deux salaires, les ménages de plus de 26 ans sont en capacité d'acheter, même si ceux de 26 à 50 ans peuvent tout juste mobiliser 240 000 €.
Les difficultés d'accession se posent donc, dans ce cadre, pour les plus jeunes (les mois de 26 ans), puisque même lorsqu'ils sont en couple, leurs capacités financières restent en dessous du prix médian d'une maison individuelle en Vaucluse.

Figure 11 - L'achat d'une maison individuelle en Vaucluse : être en couple pour être solvable ?



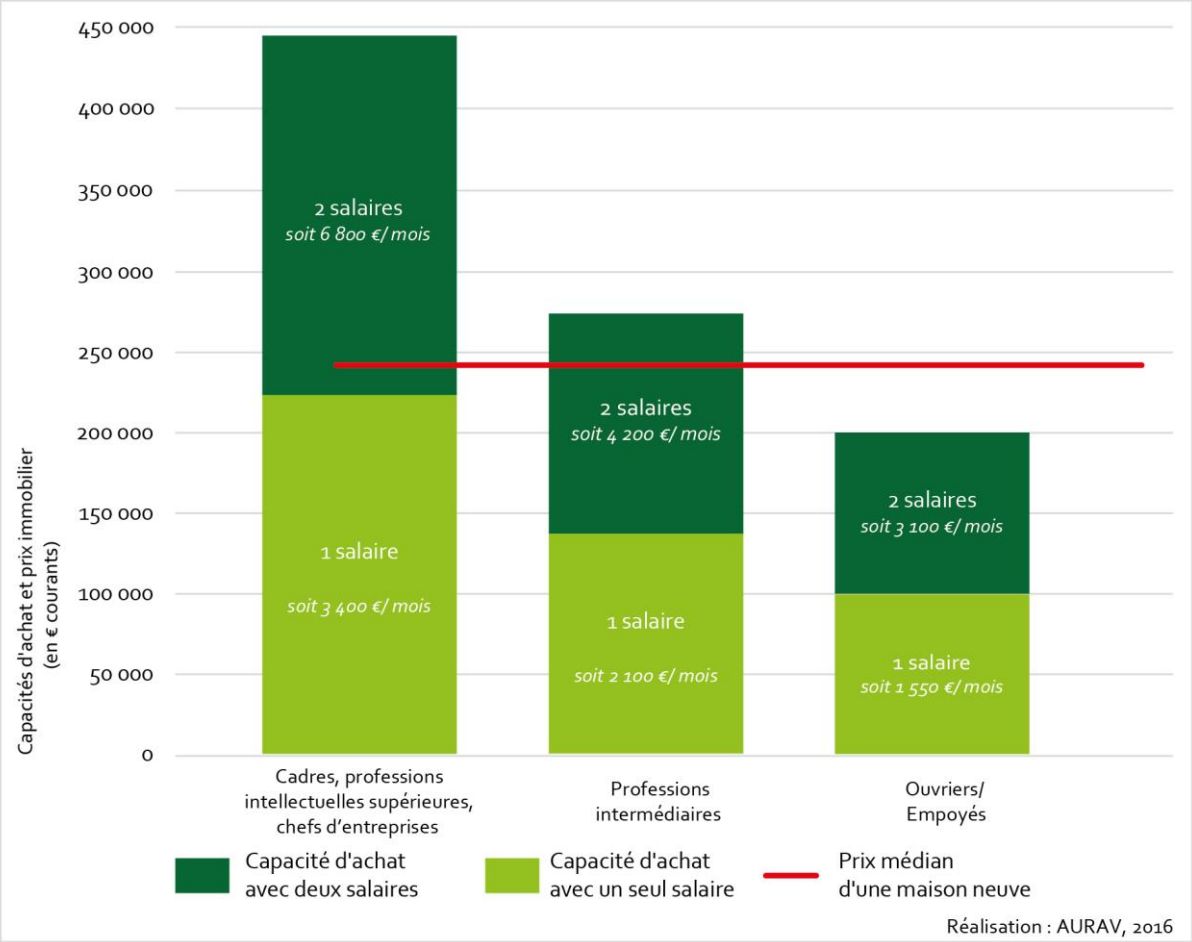
Source : Insee, 2012, Recensement de la Population, Dads, Fichier Salariés au lieu de résidence + empruntis.com, EPTB, 2013.
Champ : capacités d'achat calculées sur la base du salaire perçu par un couple de salariés appartenant à la même catégorie sociale, hors aides à l'accession de type PTZ ou PAS. Reconstitution de ménages de salariés de professions équivalentes.

[13] *Observatoire de la demande et des attributions de logements sociaux*, DDT84, 2014

Les disparités d'accès peuvent également être lues à travers les catégories sociales des salariés. On observe que, même en couple, les « ouvriers et employés » (3 100 € nets mensuels) ne parviennent pas à accéder à la maison individuelle (Fig. 12). Les couples de « professions intermédiaires » ont tout juste accès, avec une capacité de 272 000 €. Sans surprise, les couples de « cadres, professions intellectuelles supérieures et chefs d'entreprise » n'ont pas de difficulté (jusqu'à 440 500 € de capacité d'achat). Surtout, même lorsque le seul salaire d'un ménage est celui d'un cadre, l'accession est difficile, mais possible (3 400 € nets mensuels).

La population vauclusienne étant composée à 18,8 % de cadres et professions intermédiaires alors que 30 % des habitants sont des ouvriers et employés, on comprend les difficultés d'accès qui peuvent être celles de la population. Ainsi, **une approche par les revenus permet de rappeler que les difficultés se concentrent sur les jeunes, les personnes seules (dont la part augmente dans la population vauclusienne) et les salariés les moins aisés.**

Figure 12 – Capacités d'achat : les ouvriers et employés à la peine



Source : Insee, 2012, Recensement de la Population, Dads, Fichier Salariés au lieu de résidence + empruntis.com, EPTB, 2013.
Champ : capacités d'achat calculées sur la base du salaire perçu par un couple de salariés appartenant à la même catégorie sociale, hors aides à l'accession de type PTZ ou PAS.

D'un point de vue général, les ménages sont donc en difficulté quand il s'agit d'accéder à la propriété dans le neuf (pour une maison individuelle). Les aides à l'accession permettent toutefois de fortement solvabiliser les ménages : Prêt à Taux Zéro (PTZ) ou Prêt d'Accession Sociale (PAS) par exemple, octroyés sous conditions de ressources. Le montant moyen des PTZ s'élève régulièrement autour de 46 000 €[14].

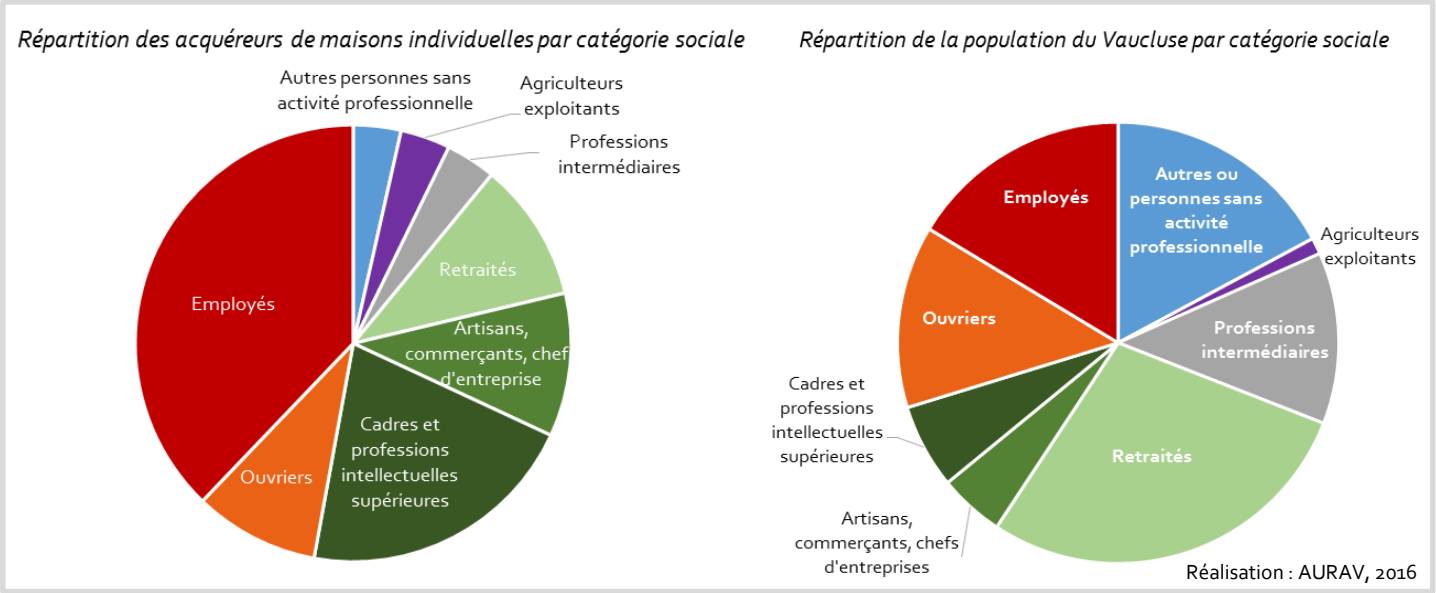
3.2. Qui achète ? Un marché à plusieurs vitesses

Malgré les difficultés que nous venons de souligner, les ouvriers et les employés sont largement majoritaires dans le total des acquéreurs de maisons individuelles en Vaucluse entre 2011 et 2013. Cette situation, apparemment paradoxale au regard de leurs capacités d'achat limitées, mérite d'être soulignée.

Ainsi, sur cette période, environ 1 350 ménages, dont la personne de référence est employée (soit 38 % des acquéreurs de maisons), ont fait construire leur maison individuelle sur le département (Fig. 13). En y ajoutant les ouvriers, on obtient, parmi les actifs, une majorité d'accédants dans le neuf dans la catégorie « ouvriers et employés ».

Inversement, les cadres et professions intellectuelles supérieures (21 %) associés aux artisans, commerçants et chefs d'entreprises (11 %) représentent le tiers du marché, alors qu'ils sont les plus à même d'accéder.

Figure 13 - Employés et cadres, principaux acquéreurs de maisons individuelles en Vaucluse

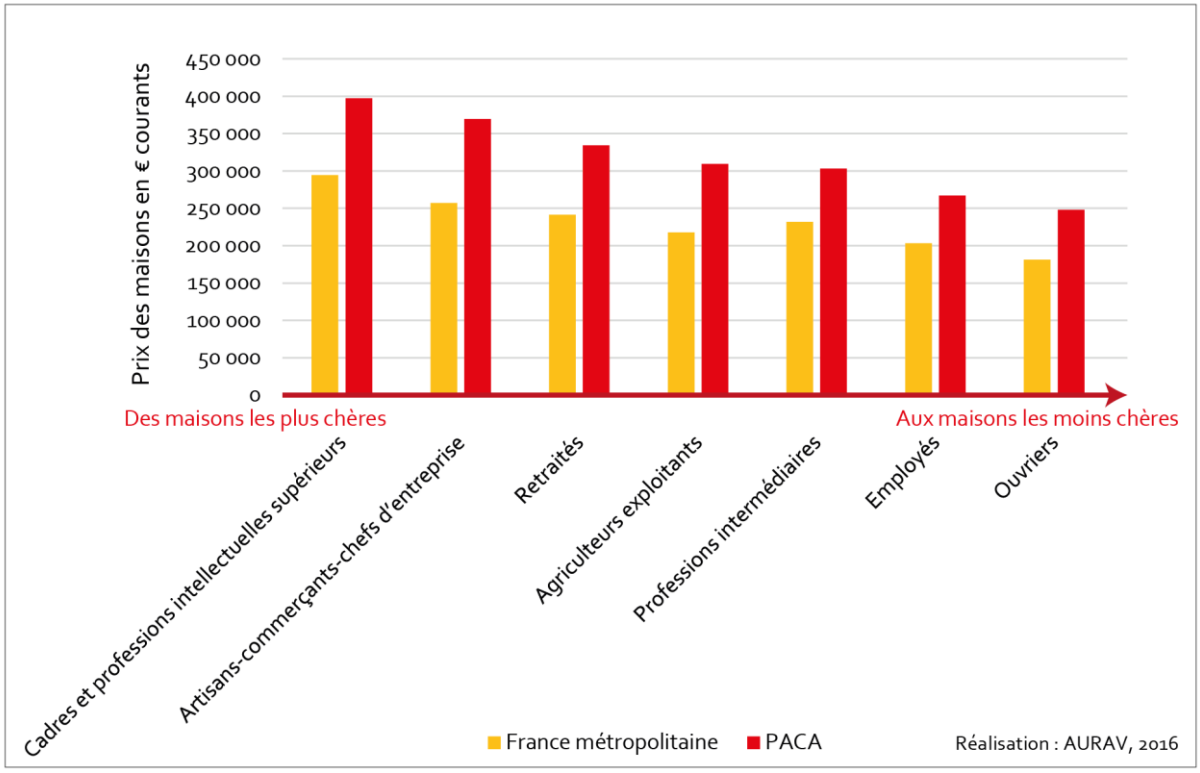


Source : Enquête sur les Prix des Terrains à Bâtir, SOeS, 2013.
Champ : terrains achetés en vue de la construction d'une maison individuelle entre 2011 et 2013 ; prise en compte de la catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence du ménage enquêté (selon la nomenclature retenue par l'INSEE, 2003).
Volumes couvrant la période 2011 – 2013.

Le paradoxe est d'autant plus marqué lorsqu'on réfléchit en termes de surreprésentations des différentes catégories au sein de ce marché. Si la population du Vaucluse était à 80 % composée d'ouvriers, leur part de marché (9 %) dans les maisons individuelles paraîtrait ridicule. Ce ne serait pas le cas s'ils représentaient 3 % de la population.

[14] D'après Crédit foncier de France, 2015. C'est notamment le cas pour la Communauté de Communes des Pays de Rhône et Ouvèze et la Communauté d'Agglomération du Grand Avignon, pour l'achat, par un couple de deux enfants et plus, d'un logement individuel neuf (autour de 210 000 €) entre 2013 et 2014.

Figure 14 – Des prix fonction des catégories socioprofessionnelles



Source : Enquête sur les Prix des Terrains à Bâtir, SOeS 2015.
Champ : terrains achetés en vue de la construction d'une maison individuelle en PACA et en France métropolitaine en 2014.
Volume total des transactions = 5 820 en PACA et 95 380 en France métropolitaine.

Trois catégories apparaissent surreprésentées dans l'achat des maisons individuelles :

- **les « cadres et professions intellectuelles supérieures » ;**
- **les « artisans, commerçants et chefs d'entreprises » ;**
- **et les employés.**

La forte surreprésentation des cadres sur ce marché, par ailleurs valorisé socialement (cf. partie 1.1), n'est pas étonnante. Inversement, la surreprésentation des employés confirme la problématique déjà soulignée plus haut. Comment ces ménages, apparemment en difficulté, parviennent-ils à accéder ?
Le paradoxe n'est qu'apparent. D'abord, parce qu'il existe des stratégies permettant de tirer vers le haut une capacité d'achat[15]. Faire construire sur un terrain à bâtir obtenu par héritage permet par exemple de réduire le coût d'une maison neuve, d'autant plus que la charge foncière est élevée. En PACA, environ 15 % des terrains ayant fait l'objet d'une construction ont été obtenus par héritage[16].
D'autres stratégies faisant également appel à la solidarité familiale peuvent être mises en œuvre : prêts entre collatéraux, donations anticipées, etc., qui permettent d'abonder l'apport initial. D'autant plus que ce phénomène est particulièrement marqué en Vaucluse et en PACA.

Certaines catégories socioprofessionnelles (notamment les ouvriers, professions intermédiaires[17], retraités et sans activité professionnelle) restent toutefois sous-représentées parmi les acquéreurs de maisons individuelles : alors qu'ils représentent 13 % de la population départementale, les ouvriers ne sont

[15] Il s'agit d'une capacité d'achat théorique, telle que nous l'avons estimée sur la base de nos hypothèses (cf. annexe 3).
[16] DREAL PACA, « Le prix des terrains à bâtir en 2010 », *Observation et Statistiques*, 2010
[17] Les professions intermédiaires (nomenclature PCS, INSEE) correspondent aux professions de l'enseignement, la santé, la fonction publique (instituteurs, infirmiers, assistantes sociales, etc.) ; aux professions administratives et commerciales des entreprises ; aux techniciens ; et aux contremaîtres, agents de maîtrise (source : insee.fr).

que 9 % à accéder à la propriété en maison individuelle.
Les données fournies par l'EPTB permettent de connaître, à l'échelle régionale ici, les prix des maisons achetées par les différentes catégories socioprofessionnelles (Fig. 14). Les employés ont une place prépondérante parmi les acquéreurs de maisons individuelles, or ils font construire les maisons les moins chères : entre 200 000 et 270 000 € en France métropolitaine et en PACA en 2013, tandis que les cadres font construire pour 300 000 à 400 000 €. Cette approche reflète les différences de nature de biens concernés, selon qu'il s'agisse d'une maison achetée par un cadre (qui parfois fera appel à un architecte, pour une maison dépassant les 170 m²), de celle achetée par un employé (maison sur catalogue, avec finition à réaliser soi-même, etc.).

Ainsi, en PACA en 2013, l'écart le plus se situe entre les ouvriers et les cadres et est de l'ordre de 150 000 €.

Les professions intermédiaires, sous-représentées parmi les acquéreurs de maisons individuelles neuves, ne se positionnent ni sur les produits très haut de gamme, ni sur les moins chers du marché : les prix des maisons construites par cette catégorie sont autour de 300 000 € en PACA (et 230 000 € au niveau national).

Cette analyse conduit à identifier deux sous marchés de poids relativement proches :

- **un premier marché** (autour de 400 000 € en PACA, vraisemblablement plus proche de 300 000 € en Vaucluse), qui correspond aux **« cadres et professions intellectuelles supérieures », « artisans, commerçants et chefs d'entreprises » et « retraités » ;**
- **un second marché** (autour de 250 000 € en PACA, vraisemblablement plus proche de 200 000 € en Vaucluse), qui correspond aux **« ouvriers et employés ».**

Annexe 1 – Les autres types de permis de construire

Le collectif **: un permis de construire** est déposé pour la réalisation de **plusieurs logements à l'intérieur d'un bâtiment** (comportant au moins deux logements) et dont certains ne disposent pas d'accès privatif.

Les résidences **:** un permis de construire est déposé pour la réalisation de logements (individuels ou collectifs) occupés par un public ciblé, selon la nature de la résidence et disposant de services spécifiques. Il s'agit de résidences pour personnes âgées, pour étudiants, pour personnes handicapées, sociales, de tourisme ou hôtelières à vocation sociale.

L'individuel groupé **: un permis de construire** est déposé **pour plusieurs logements**, dans le cadre d'une opération de **promotion,** pensée dans son ensemble et où le promoteur achète le terrain, réalise les logements et les commercialise. Des **formes urbaines variées** sont possibles (maisons isolées, accolées, superposées, etc).

Annexe 2 - L'Enquête sur le Prix des Terrains à Bâtir (EPTB)

L'EPTB est adressée, par le Service de l'Observation et de la Statistique (SOeS) du ministère de l'Environnement, de l'Energie et de la Mer, aux particuliers qui font construire leur maison individuelle sur un terrain qu'ils ont acquis ou qui leur a été légué. Elle est disponible gratuitement, sur le site du SOeS, aux niveaux national et régional et est payante à l'échelle infrarégionale. Après avoir connu une interruption entre 1997 et 2005, l'enquête a été reprise en 2006 sur la base d'un échantillonnage, pour ensuite devenir *« exhaustive sur son champ »*[18] depuis 2010.

Celle-ci porte, en effet, sur *« les permis déposés dans l'année en vue de la construction d'une maison individuelle pure »*[19] : c'est l'autorisation délivrée au pétitionnaire (qui fait notamment suite au dépôt de demande de permis de construire), qui génère l'envoi de l'enquête. Elle correspond donc à la catégorie « individuel pur » dans Sitadel (base de données sur les permis de construire).

Malgré quelques limites (secrétisation à l'échelle infra départementale, absence de précision sur l'intégration ou pas d'éléments comme la viabilisation ou les taxes d'urbanisme dans le coût du terrain par l'enquêté), elle présente toutefois un grand intérêt pour l'observation et l'analyse des tendances en matière de marchés fonciers et immobiliers et notamment sur le segment des maisons individuelles.

Elle offre, d'une part, la possibilité de donner des éléments propres au foncier (volumes, prix et surfaces des terrains à bâtir destinés à la construction d'une maison individuelle) et permet de décomposer le prix total (part qui correspond à l'achat du terrain et à la construction de la maison, charge foncière et part de celle-ci dans l'investissement total des ménages). Elle permet d'autre part, de relier ces éléments à des caractéristiques propres aux acquéreurs (catégories socioprofessionnelles, âges, achat ou non du terrain), ou encore à celles intrinsèques aux maisons (mode de chauffage, surfaces de plancher des constructions).

Annexe 3 - Rendre compte de l'accessibilité des marchés immobiliers

Le travail central est d'estimer les capacités d'achat des ménages. Dans le cadre de cette étude, nous sommes partis des **revenus liés à l'activité des ménages** (le salaire net des cotisations sociales, sans prise en compte des revenus du patrimoine, des transferts de revenus et des prestations sociales). Il s'agit donc d'une approche un peu différente de celles parfois pratiquées à partir des revenus disponibles par unité de consommation, mais elle vise à prendre en compte les critères considérés par le banquier lorsqu'un ménage lui demande un prêt immobilier. Ces revenus permettent d'estimer une capacité d'achat du ménage, laquelle est ensuite comparée au prix du marché immobilier.

L'analyse se déroule en deux étapes :

1. dans un premier temps, des données fournies par l'INSEE (Dads, 2012) permettent d'obtenir des éléments concernant les revenus nets mensuels de différentes catégories socioprofessionnelles. Le salaire net mensuel correspond à un équivalent temps – plein, calculé à partir du taux de salaire horaire moyen, auquel on applique un coefficient multiplicateur de 151,7 (pour un travail hebdomadaire de 35h). Sont isolés, de cette façon, plusieurs ménages « types » :
    - en fonction de l'âge : les plus de 50 ans ; les 26 – 50 ans ; les moins de 26 ans ;
    - en fonction de la profession : les cadres, professions intellectuelles supérieures et chefs d'entreprises salariés ; les professions intermédiaires ; les ouvriers ; les employés ;
2. dans un second temps, une série d'hypothèses est appliquée pour calculer les capacités d'achat des ménages. Il s'agit d'estimer :
    - **les fonds propres des ménages,** essentiellement constitués par l'apport initial (10% de la valeur du bien acheté) et les salaires (valeur minimale pour couvrir les frais de notaires) ;
    - **la capacité d'emprunt,** en fonction des salaires. On y applique : un taux d'intérêt (taux effectif global qui intègre, en plus du taux initial, divers frais notamment assurantiels), ici de 3,04% (correspond au taux d'intérêt moyen constaté au premier trimestre 2016 par la banque de France), une durée d'emprunt, ici 20 ans (durée moyenne constatée dans le neuf, par l'Observatoire CSA logement début 2016) ; et une capacité d'endettement mensuel (montant du crédit à rembourser) maximale de 33%.

[18] Cailly C., 2015, « L'enquête sur le prix des terrains à bâtir », *La revue foncière*, n°3, pp. 19-23

[19] *www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr*

QUELS MARCHÉS DES TERRAINS À BÂTIR ?

Le marché de la maison individuelle – et des terrains à bâtir – en Vaucluse est orienté à la hausse depuis 2010, après une courte phase de chute dans le sillage de la crise de 2008. Cette hausse des prix s'accompagne d'une baisse des surfaces moyennes des terrains à bâtir, en partie liée à une recherche de réduction de la charge foncière par les ménages. La charge foncière est effectivement particulièrement élevée dans le Vaucluse, puisqu'elle représente plus de 45 % du coût d'une maison neuve.

La croissance des prix actuelle, qui part de prix déjà élevés, s'accompagne de difficultés pour les ménages à accéder à ce type de biens, alors même que la construction de maisons reste importante. En témoigne notamment le pic atteint en 2006 en Vaucluse, avec une moyenne de 4 700 logements autorisés sur l'année[20] : même en période de hausse des prix, les acquéreurs trouvent des terrains pour construire. Cela implique que pour accéder, les ménages doivent bénéficier de deux salaires (alors que le taux de chômage dans le Vaucluse tourne autour de 11 %[21]), ce qui exclut de fait les personnes seules non cadres.

Le recours à des mécanismes d'aides publiques (PTZ, PAS) ou privées (solidarités familiales, héritage d'un terrain) joue ici un rôle central pour resolvabiliser des ménages qui bénéficient pourtant déjà de conditions d'emprunt très favorables, avec des taux d'intérêt historiquement bas : à peine plus de 2 %.

Par ailleurs, le marché des maisons individuelles peut se décliner au moins en deux sous marchés, qui renvoient chacun à des biens et des niveaux de revenus différents :

- un premier marché pour les plus aisés (« cadres et professions intellectuelles supérieures », « artisans, commerçants et chefs d'entreprises », « retraités »), qui peuvent acquérir un bien autour de 300 000 € ;
- un second marché pour des catégories plus modestes (« ouvriers » et « employés »), qui font construire pour environ 200 000 €.

Les résultats présentés suggèrent aussi une question de fond : la catégorie « professions intermédiaires » est peu représentée dans les acquéreurs de maisons neuves, alors qu'il ne s'agit pas d'une question de revenus. Cette catégorie se reporte-t-elle vers l'ancien, comme certaines analyses semblent le montrer[22] ?

Pour finir, il importe de rappeler que ce marché des maisons neuves, intimement lié à l'accession, est déconnecté du collectif, qui est certes moins cher, mais correspond à des demandes différentes : marchés du collectif et de l'individuel ne sont donc pas substituables.

Même si le développement de la périurbanisation et du mitage en Vaucluse a pu être porté par la maison individuelle, la réciproque n'est pas avérée : tout dépend notamment du cadre dans lequel a été produite la maison individuelle (permis de construire en diffus ou opération d'aménagement). Cette typologie de logement, qui reste un idéal largement répandu pour les ménages, recouvre des formes et des modes d'urbanisation différents[23], selon qu'elle se situe en tissu dense ou diffus[24].

Alors que le marché est porteur, il importe, pour la puissance publique, d'organiser la production de l'individuel, pour le rendre le plus accessible possible et vertueux sur le plan de l'organisation urbaine.

[20] Sitadel2, 2015, logements autorisés sur le département du Vaucluse.
[21] INSEE, Recensement de la population, 2012. Taux de chômage calculé pour la catégorie de population des 15 – 64 ans.

[22] *Source : PLH CCPRO, 2015 - Notaires de France – base de données PERVAL 2005 – 2013 – traitements AURAV, 2015.* C'est notamment le cas sur la Communauté de Communes des Pays de Rhône et Ouvèze, où le marché des maisons individuelles dans l'ancien est dominé, entre 2005 et 2013, par les professions intermédiaires. Celles-ci sont à la fois majoritaires dans les volumes (29 % du total des acquéreurs de maisons anciennes) et sont largement surreprésentées par rapport à leur proportion dans la population (puisque ne représentant que 12 % de la population).
[23] Cerema, Direction Technique Territoires et Ville, *Maison individuelle et Qualité urbaine*, Lyon :Cerema, mars 2015, 280 p.
[24] Mayou J., « Demain l'espace, l'habitat individuel périurbain », *Rapport La Documentation française*, 1980, 45 p.

AURAV
Vaucluse Village - Bâtiment le Consulat
164, avenue de Saint Tronquet 84130 Le Pontet
Tél : 04 90 82 84 80 / Fax : 04 32 76 38 60

Président de l'agence : Christian Gros
Directeur de l'agence : Gilles Périlhou
Réalisation : **Lisa Yahi et Yann Gérard**

AGENCE D'URBANISME AURAV RHÔNE AVIGNON VAUCLUSE