

Immobilier, la Drôme face à la crise

**Essai prospectif sur l'activité de
construction de logements**



Rencontre du 10 décembre 2009

**Décembre
2009**

Les quatre piliers de la construction neuve

Au moment du permis de construire, le pétitionnaire donne l'affectation du programme de logements :

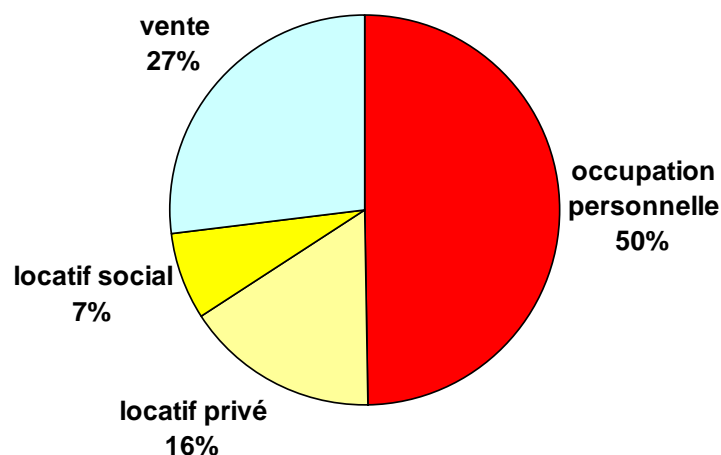
- ⇒ Occupation personnelle
- ⇒ Locatif privé
- ⇒ Locatif social
- ⇒ Vente

La construction pour occupation personnelle est essentiellement une maison individuelle

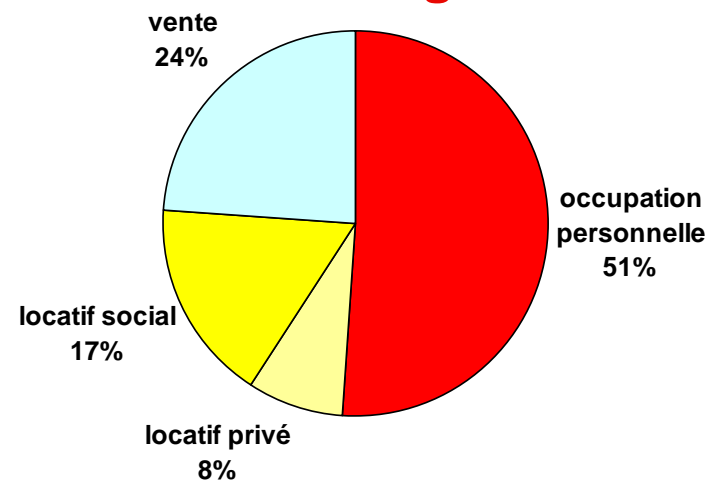
Les programmes locatifs ou à la vente sont essentiellement des immeubles collectifs et des opérations de logements individuels groupés.

Répartitions 2004-2007 et 2008

**2004-2007 :
3952 lgts/ an**



**2008* :
3154 lgts/an**



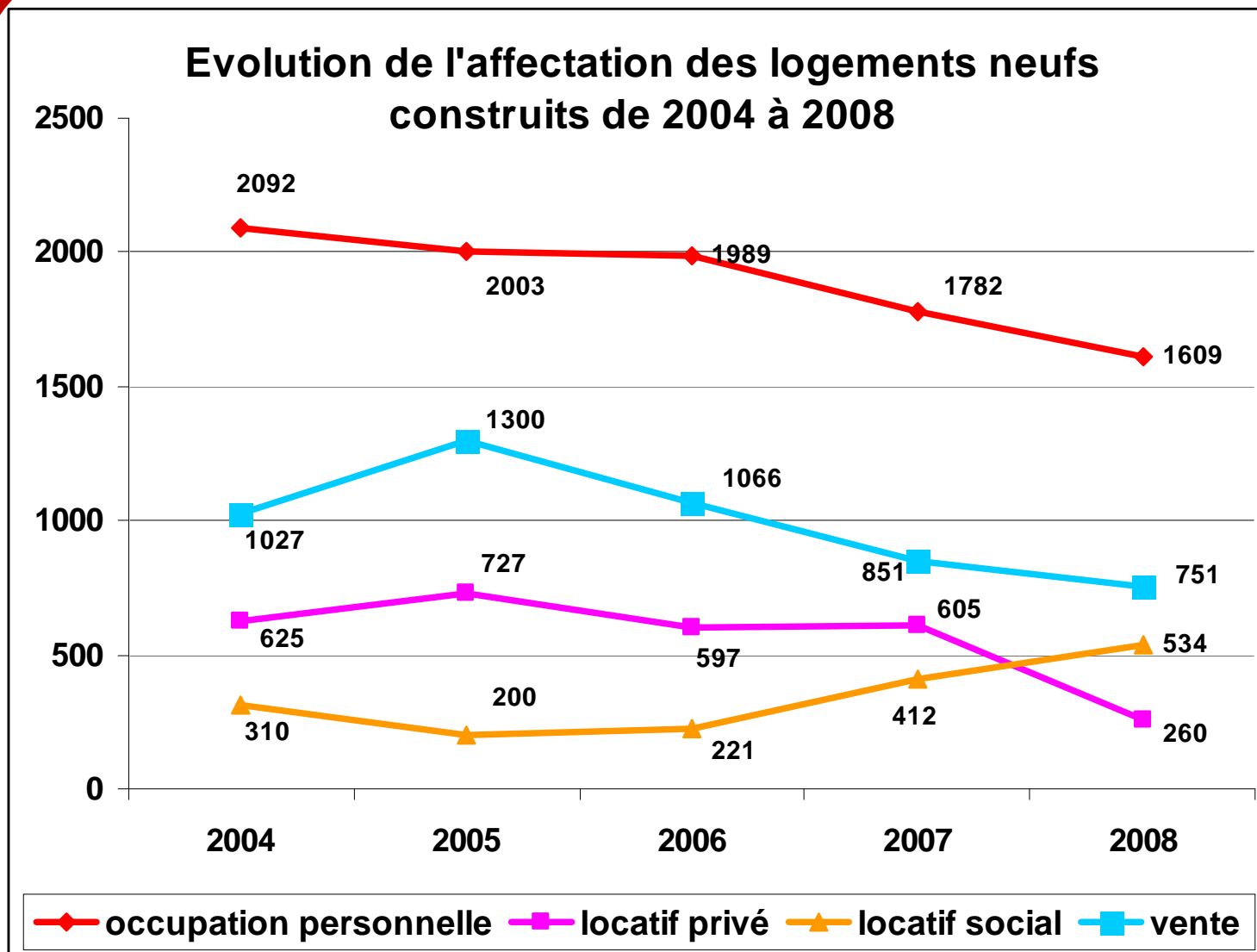
Baisse du rythme de construction en 2008 et part plus importante du locatif social

Source : Logements mis en chantier d'après le fichier nominatif des permis de construire – fichier SITADEL de la DRE Rhône Alpes

L'année correspond à la date réelle de la déclaration d'ouverture de chantier (et non la date de réception par les services)

* En 2008, les 3154 logements correspondent aux déclarations d'ouverture de chantier de 2008 réceptionnées en DRE jusqu'en juin 2009.

Répartitions 2004-2007 et 2008



Source : Logements mis en chantier d'après le fichier nominatif des permis de construire – fichier SITADEL de la DRE Rhône Alpes L'année correspond à la date réelle de la déclaration d'ouverture de chantier (et non la date de réception par les services)
En 2008, les 3154 logements correspondent aux déclarations d'ouverture de chantier de 2008 réceptionnées en DRE jusqu'en juin 2009.

Perspectives 2009 et suivantes ?

Affestation des logements neufs	Eléments à prendre en compte	Perspectives 2009-2010
Occupation personnelle	Baisse des autorisations en 2009 par rapport à 2008	Au mieux stabilisation des mises en chantier
Vente	Peu de nouvelles mises en vente du nouveaux logements en 2009 mais baisse des stocks	Reprise progressive des mises en chantier
Locatif privé	Augmentation en 2009 des mises en chantier (en date de reception des DOC) Succès du dispositif Scellier, mais exclusion des zones C?	
Locatif social	Forte hausse de la programmation en 2008 et 2009, mises en chantier correspondantes en n+1 et n+2 Essor des mises en chantier des programmations compensatoires ANRU Pause de la programmation en 2010	stabilisation à un niveau élevé de programmation

Un niveau de 3500 logements mis en chantier par an prt être envisagé :

- avec un plus forte contribution du logement social,
- sous réserve d'une reprise de l'activité de la promotion immobilière,
- une part de la l'individuel pur qui pourrait être moindre (sous les 50%).

affectation	2004-2007	2008	perspective 2009-2010
occupation personnelle	1967	1609	1600
vente	1061	751	800
locatif privé	639	260	450
locatif social	286	534	650
Total	3952	3154	3500

