





#### Les marchés de la maison individuelle

Rencontre organisée à l'occasion des journées offre habitat du Dauphiné Libéré









## LA MAISON INDIVIDUELLE, POINTS DE REPÈRE

#### UN PARC DOMINÉ PAR L'INDIVIDUEL

La maison individuelle c'est...





#### **Drôme**

- 65% du parc de logements.
- 135 600 maisons en tout
- **1500** nouvelles maisons par an (2009-2013) = **47%** de la construction neuve annuelle (2009-2013).
- 1900 maisons par an si on ajoute
   l'individuel groupé destiné à la vente →
   ≈ 60% de la construction neuve.

#### **Ardèche**

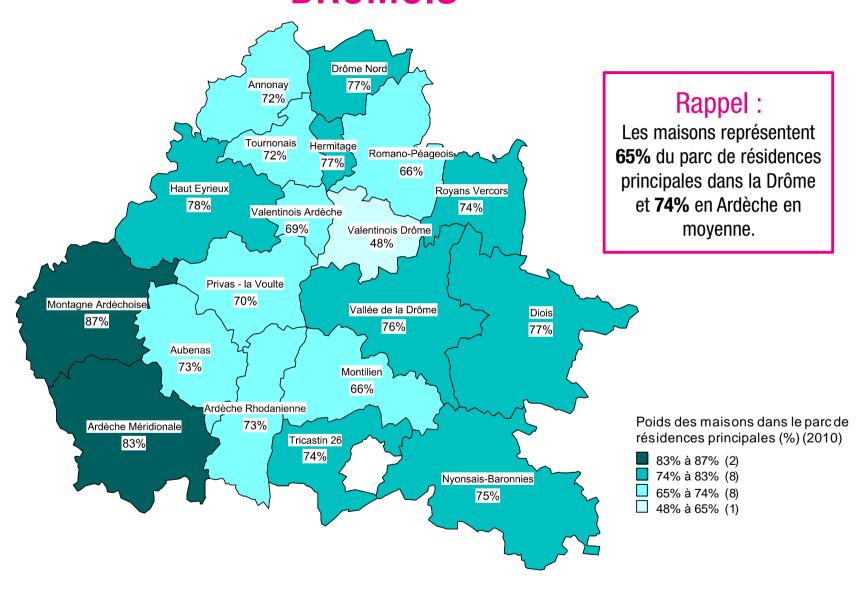
- **74%** du parc de logements.
- 100 700 maisons en tout.
- **1150** nouvelles maisons par an (2009-2013) = **64%** de la construction neuve annuelle (2009-2013).
- 1350 maisons par an si on ajoute
   l'individuel groupé destiné à la vente → ≈
   75% de la construction neuve.



Source Insee 2010 et Sitadel



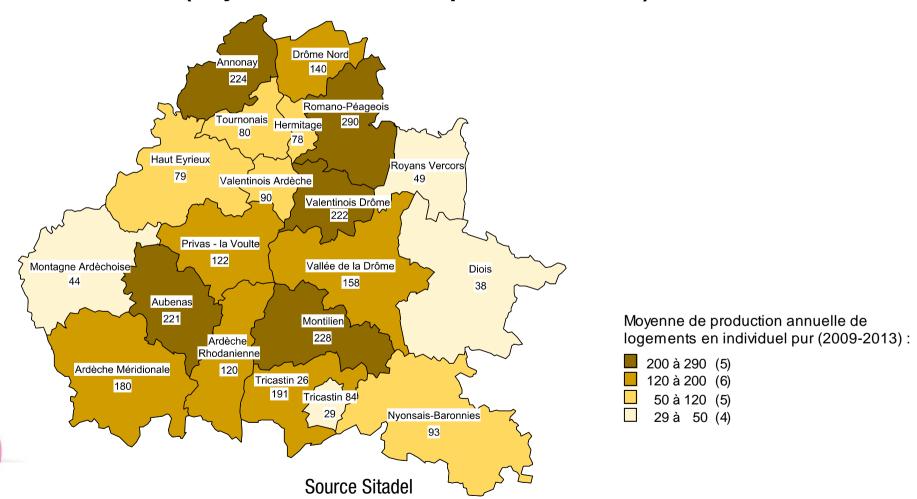
## LE PARC EXISTANT : L'EXCEPTION DU VALENTINOIS DRÔMOIS





# LA CONSTRUCTION DE MAISONS : DES VOLUMES PLUS IMPORTANTS SUR LES PÔLES URBAINS

Répartition de la construction neuve d'individuel pur par volumes (moyenne annuelle sur la période 2009-2013) :



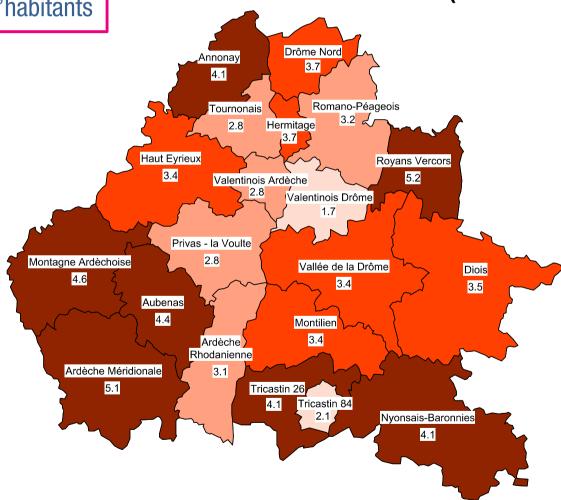
DRO

UNE PRODUCTION PLUS <u>INTENSE</u> DANS LE NORD ET LE

SUD

Production rapportée au nombre d'habitants

Nombre moyen de mises en chantier de logements individuels pur par an et pour 1000 hab. (2009-2013)





4.1 à 5.2 (7)

3.4 à 4.1 (6)

Ratio de construction neuve en individuel pur

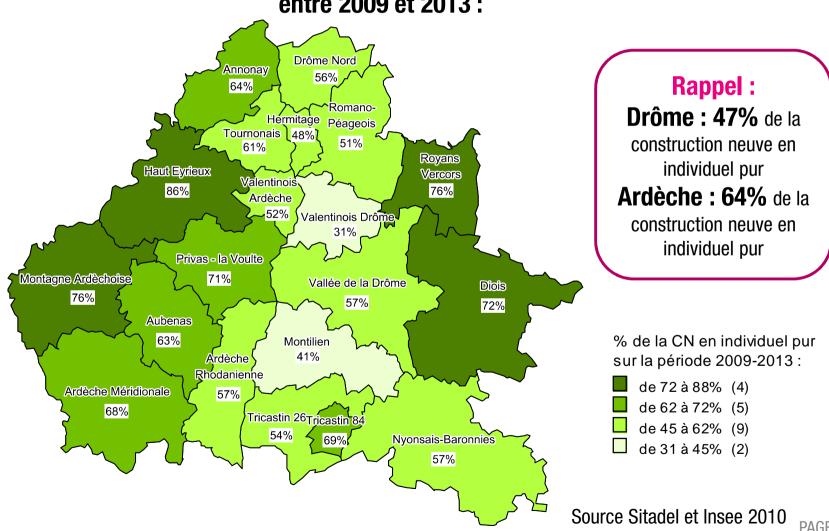
pour 1000 hab. (moy. annuelle 2009-2013)





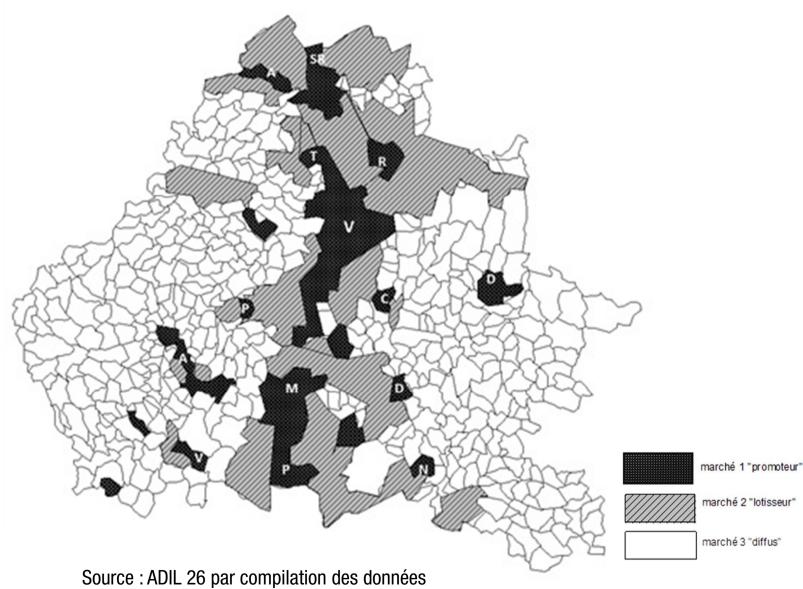
## LA PRODUCTION D'INDIVIDUEL CONCURRENCÉE **SUR LES PÔLES URBAINS**

Part de l'individuel pur dans la construction neuve (moyenne annuelle) entre 2009 et 2013 :





## DES LOGIQUES DE MARCHÉ DIFFÉRENTES



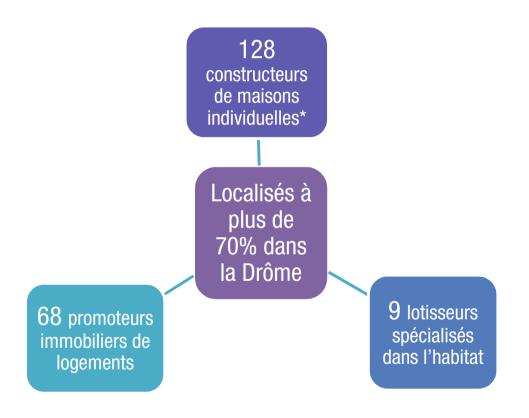


Sitadel et SNAL Adéquation

#### **UNE MYRIADE D'ACTEURS**

Exploitation des données APE (activité principale exercée) de la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Drôme

DONNEES DRÔME - ARDECHE





Source CCI de la Drôme 2014





## ESTIMATION DES TENDANCES DU MARCHÉ DE L'ANCIEN

#### ESTIMATION DU MARCHÉ DE L'ANCIEN

#### DRÔME

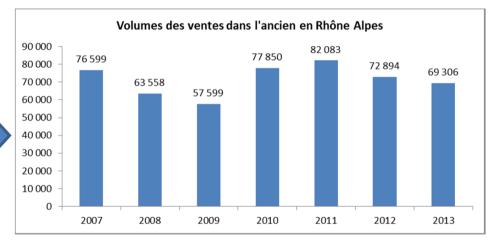
Environ **4000** maisons en rotation (vente tous les 30 ans) (PERVAL 2012)

#### **ARDECHE**

Environ **3350** maisons en rotation (vente tous les 30 ans)

➤ Tendance à la baisse des volumes de ventes de maisons et appartements anciens entre 2012 et 2013 :

2012-2013	Volume des ventes de logements anciens (maisons et appartements)
Drôme	-7.5%
Ardèche	-10.2%
Rhône Alpes	-4.9% (et -15.5 % entre 2011 et 2013)



Source Fnaim (bilan annuel 2013) et PERVAL

➤ Légère tendance à la baisse des prix entre 2012 et 2013 :

2012-2013	Variation des prix des maisons anciennes
Rhône Alpes	-2.2%
France	-2.5%

Source Fnaim (bilan annuel 2013) et PERVAL

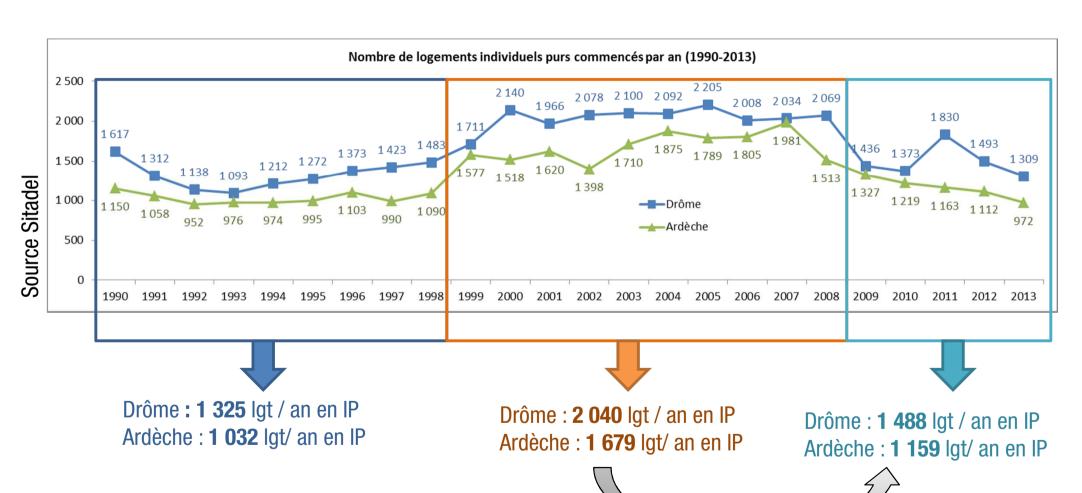






## LES TENDANCES DANS LE MARCHÉ DU NEUF

## **UN MARCHÉ CYCLIQUE?**



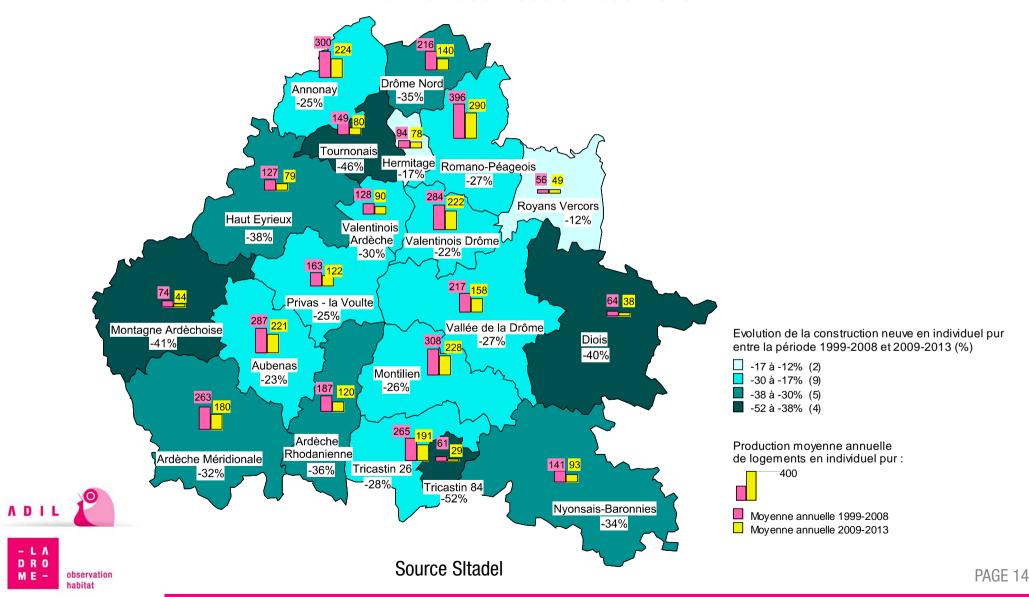
≈ -30%

PAGE 13



#### L'INDIVIDUEL PUR : UN RECUL GÉNÉRALISÉ

Evolution de la moyenne annuelle de construction neuve en individuel pur entre 1999-2008 et 2009-2013 :



#### LA PROGRESSION DE L'INDIVIDUEL GROUPÉ

	Nombre moyen de mises en chantier par an				Répartition des mises en chantier			
Drôme	moyenne 1990-1998	moyenne 1999-2008	moyenne 2009-2013	Evolution entre 1999-2008 et 2009- 2013	1990-1998	1999-2008		Evolution de la part entre 1999- 2008 et 2009- 2013
Individuel pur	1 325	2 040	1 488	-27%	58%	58%	47%	-19%
Individuel groupé	219	371	580	56%	10%	11%	18%	73%
Collectif	758	1 098	1 093	0%	33%	31%	35%	11%
Ensemble	2 301	3 510	3 161	-10%	100%	100%	100%	

	Nombre moyen de mises en chantier par an				Répartition des mises en chantier			
Ardèche	moyenne 1990-1998	moyenne moyenne 1999-2008 2009-2013		Evolution entre 1999-2008 et 2009- 2013	1990-1998	1999-2008	2009-2013	Evolution de la part entre 1999- 2008 et 2009- 2013
Individuel pur	1 032	1 679	1 159	-31%	67%	68%	64%	-5%
Individuel groupé	117	246	291	18%	8%	10%	16%	63%
Collectif	381	560	354	-37%	25%	23%	20%	-13%
Ensemble	1 530	2 485	1 803	-27%	100%	100%	100%	









# **ZOOM SUR LA PRIMO- ACCESSION**

#### LES TENDANCES SUR LA PÉRIODE 2007-2011

• Une nette préférence pour l'individuel :

#### Maison ancienne

- 1413 PTZ
- 38% des PTZ

#### Construction de maison neuve

- 1369 PTZ
- 37% des PTZ

#### Achat de maison neuve

- 100 PTZ
- 3% des PTZ

#### Appartement

- 847 PTZ
- 22% des PTZ
- 45% des PTZ dans le Valentinois drômois sont pour des projets dans du collectif.
- 32% des PTZ dans le Valentinois ardéchois sont pour des projets dans du collectif.

Source SGFGAS

Chiffres pour l'ensemble de la période 2007-2011 sur la Drôme et l'Ardèche



#### LE PROFIL DES PRIMO-ACCÉDANTS ET DU MONTAGE FINANCIER DES PROJETS

Moyennes Drôme et Ardèche 2007-2011

Profil									
Age moyen	Revenu annuel net moyen des ménages	CSP	Situation familiale						
Achat d'une m	Achat d'une maison ancienne (de 2007 à 2011)								
35 ans	31 316 €	≈ 54.5% d'employés-ouvriers, 33% de cadres et Pl	≈ 44% de couples avec enfants						
Construction of	d'une maison individuelle	e avec terrain (de 2007 à 2011)							
33 ans	ans 31 665 € ≈ 63% d'employés-ouvriers, 27% de cadres et Pl		≈ 43% de couples avec enfants						
Achat d'un appartement ancien (de 2007 à 2011)									
33 ans	22 947 €	≈ 60% d'employés-ouvriers, 30% de cadres et Pl	≈ 55% de personnes seules						

Montage financier									
Montant moyen de l'opération (TTC)	Montant moyen de l'apport personnel	Montant moyen de l'ensemble des prêts	Montant moyen du PTZ	Taux d'effort brut	Montant moyen de l'annuité	Montant moyen des mensualités	Durée totale moyenne du prêt principal		
Achat d'une m	Achat d'une maison ancienne (de 2007 à 2011)								
151 648 €	25 269 €	126 379 €	14 765 €	34.5%	9 932 €	828 €	22.5 ans		
Construction d'une maison individuelle avec terrain (de 2007 à 2011)									
170 211 €	19 656 €	150 556 €	26 593 €	33.0%	10 371 €	864 €	25 ans		
Achat d'un appartement ancien (de 2007 à 2011)									
102 131 €	13 168 €	88 964 €	11 974 €	32.0%	6 786 €	565 €	21.5 ans		

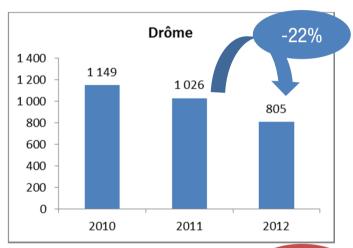


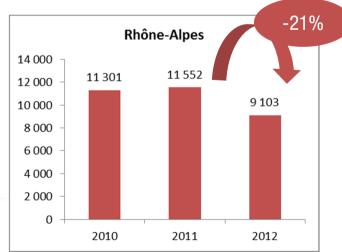
Source SGFGAS

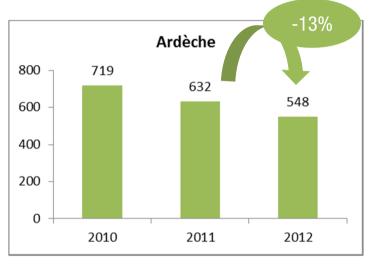


# FORT RECUL DE LA PRIMO-ACCESSION A PARTIR DE 2012

#### **Evolution de l'émission des PTZ pour des projets dans le neuf (2010-2012) :**



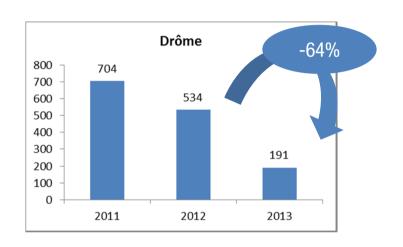


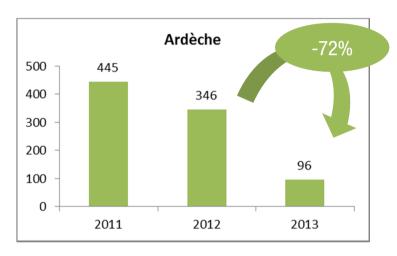


Source SGFGAS

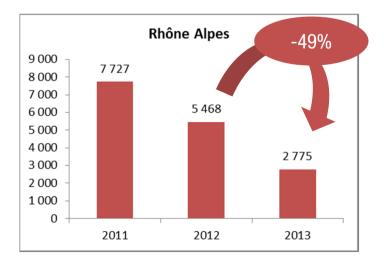
#### **COUP D'ARRÊT DU PTZ EN 2013**

## Emission cumulée de PTZ pour des projets dans du neuf <u>sur les trois premiers</u> <u>trimestres de chaque année uniquement :</u>





Source SGFGAS









observation habitat

## EXPLIQUER CES ÉVOLUTIONS LE POINT DE VUE DES PROFESSIONNELS

#### RAPPEL DES PRINCIPALES TENDANCES:

- Recul de la construction neuve en individuel pur de près de 30%.
- Progression de la construction neuve en individuel groupé : environ 10% de la construction neuve annuelle entre 1999 et 2008 contre près de 18% aujourd'hui.
- Forte chute de la primo-accession (à travers l'analyse des chiffres du PTZ).







#### Merci de votre attention



