



Dieulefit

LE MARCHÉ DE L'HABITAT

LES DERNIÈRES TENDANCES

EDITO

CONNAITRE POUR AGIR

La mission d'observation de l'ADIL 26 qui intervient auprès des territoires drômois et ardéchois s'enrichit régulièrement de nouvelles données.

Parmi celles-ci, mises à disposition progressivement à l'ensemble des partenaires de l'habitat, celles sur le marché de l'immobilier à partir des sources fiscales sont riches d'enseignements. Appartements, maisons et terrains vendus sont ainsi mieux connus quant à leur prix et à leurs caractéristiques principales. Avec une meilleure observation des loyers, c'est un chantier qui va se déployer durant l'année 2017 pour mieux connaître et mieux agir.

Hervé CHABOUD, Président de l'ADIL 26
Conseiller départemental délégué,
en charge du suivi de l'ADIL et du CAUE

DOSSIER

Les données fiscales de la base intitulée DVF (Demande de Valeurs Foncières) sont désormais plus aisément disponibles. Elles facilitent une connaissance fine des marchés de l'immobilier dans leur diversité.



Chateauneuf de Vernoux - Les Pessous

suite de l'article en page 2

SOMMAIRE

ÉDITO.....	P.1
Hervé CHABOUD, Président de l'ADIL 26, Conseiller départemental délégué, en charge du suivi de l'ADIL et du CAUE	
ENTRETIEN.....	P.2
Johan MONTBARBON, Directeur de l'observatoire immobilier de la Chambre des notaires de la Drôme, notaire à Valence	
DOSSIER.....	P.3
Evolution des transactions, immobilières et foncières	
BRÈVES.....	P.4
AGENDA.....	P.4
ACTIONS & PUBLICATIONS.....	P.4
QUESTION/RÉPONSE.....	P.4

JOHAN MONTBARBON,
 Directeur de l'observatoire
 immobilier de la Chambre
 des notaires de la Drôme

**Quelles sont les principales
 tendances du marché de
 l'immobilier pour 2016 ?**

Les volumes de ventes ont augmenté tout au long de l'année 2016 et s'établissent à un niveau assez élevé. Après une période de stagnation suite à la crise de 2008, les prix s'étaient assagis ; ils sont repartis à la hausse, mais de manière modérée. L'indice des prix constatés par les notaires a connu une augmentation de 1% entre 2015 et 2016. Cet indicateur rend compte de la valorisation des biens immobiliers pour des produits identiques. S'agissant de l'évolution des prix médians (indicateur permettant de constater l'évolution du marché : vers quel type de bien s'oriente le marché), on a constaté une progression en gamme des biens achetés.

Comment expliquer cette situation ?

L'accès au crédit en période de taux bas permet aux acheteurs de franchir le pas et de se tourner vers des produits de meilleure qualité à prix plus élevés. On note aussi qu'ont été remis sur le marché des logements récents et de bonne qualité qui avaient fait l'objet d'une défiscalisation qui s'achève. De façon générale les taux faibles ont redonné confiance aux candidats à l'acquisition de biens immobiliers et particulièrement aux primo accédants. Ces derniers sont aujourd'hui gagnants en achetant un logement plutôt qu'en louant et constituent ainsi un capital important.

Qu'en est-il des terrains ?

De façon générale, c'est une denrée rare qui enregistre toujours une forte demande. Terrains en diffus comme lotissements se vendent très rapidement et la taille des parcelles se réduit de façon notable alors que le prix unitaire se maintient le plus souvent.

Comment se présente 2017 ?

Le début de l'année est déjà marqué par de fortes rentrées de compromis de vente poursuivant la tendance de 2016. Toutefois le dynamisme du marché passe par le maintien de taux faibles, aux alentours des 1,5 %, situation exceptionnelle si on les compare aux taux proposés avant la crise de 2008 alors de l'ordre de 5 %.

ÉVOLUTION DES TRANSACTIONS

L'IMMOBILIER ET LE FONCIER

L'observation et le suivi des marchés immobiliers et fonciers sont des éléments centraux de la connaissance et de l'élaboration des politiques locales de l'habitat.

Par l'intermédiaire du Conseil Départemental de la Drôme et de l'EPORA (Établissement Public foncier de l'Ouest Rhône-Alpes), la base « Demande de Valeurs Foncières » (DVF) a été mise à disposition de l'observatoire de l'habitat de l'ADIL 26.

La DVF, base fiscale recense les ventes immobilières intervenues sur les départements de la Drôme et de l'Ardèche au cours des 5 dernières années (2011 à 2015). La mise à disposition de cette information s'inscrit dans une démarche d'accessibilité croissante à la donnée, au service de la mise en œuvre des politiques foncières et d'aménagement adaptées à la réalité des marchés fonciers et immobiliers.

TROIS SEGMENTS DE MARCHÉS

Divers filtres ont été appliqués aux données DVF, afin d'assurer leur fiabilité et de classer les mutations selon le type de biens concerné : les appartements, les maisons et les terrains à bâtir⁽¹⁾. Les VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) sont écartées de l'analyse.

LE MARCHÉ DES APPARTEMENTS EN RETRAIT

Entre 2011 et 2014, les départements de la Drôme et de l'Ardèche enregistrent une baisse du nombre de transactions d'appartements (-13 % et -18 %).

Le prix moyen d'un appartement est de l'ordre de 100 000 € en Drôme et en Ardèche.

Le marché ardéchois est moins élevé que celui de la Drôme, de 6 % en valeur absolue et de 8 % pour ce qui est des prix au mètre carré.

Les prix des appartements anciens en Drôme (1 507 €/m²) et en Ardèche (1 367 €/m²) sont faibles par rapport aux niveaux moyens de la France métropolitaine, hors Ile de France, (2 475 €/m²)⁽²⁾ et de la région Rhône-Alpes (2 538 €/m²)⁽²⁾.

LES MAISONS TRÈS DEMANDÉES

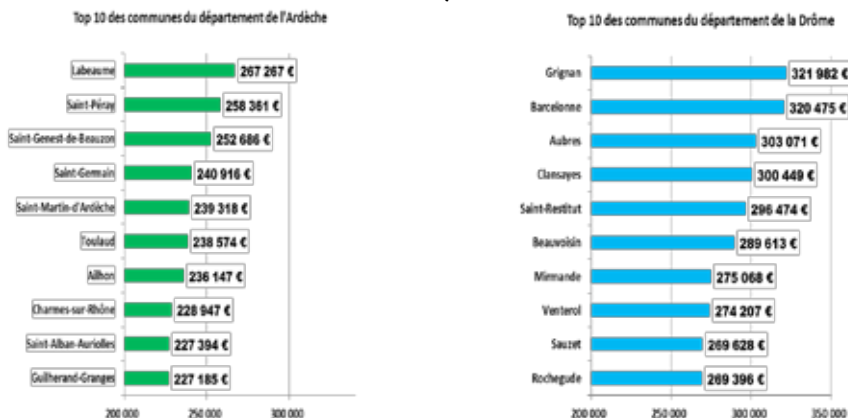
2 800 ventes en Drôme et 1 900 ventes en Ardèche sont en moyenne enregistrées par an, soit près de 6 transactions pour 1 000 habitants. Entre 2011 et 2015, ces volumes sont stables pour la Drôme et à la baisse sur ces dernières années pour l'Ardèche.

Le prix des maisons anciennes est orienté à la baisse sur les deux départements, une baisse continue de 8 % entre 2011 et 2015 pour l'Ardèche et 4 % dans la Drôme avec une stabilisation depuis 2012.

Une différence de prix de l'ordre de 20 % existe entre les deux départements, ainsi les prix moyens s'échelonnent selon la surface du terrain de 96 000 à 175 000 € pour l'Ardèche et 123 000 à 252 000 € pour la Drôme.

Les prix des maisons anciennes en Drôme et en Ardèche sont proches des prix de la France métropolitaine, hors Ile de France, (197 500 €)⁽²⁾ et de la région Rhône-Alpes (252 800 €)⁽²⁾.

Les dynamiques différenciées selon les territoires Prix unitaire moyen des maisons



(1) Ne sont pris en compte que les mutations réalisées dans le cadre d'une vente simple (hors échanges, adjudications, expropriation).

(2) Source utilisées pour ces données : base PERVAL des notaires (données 2011 dans le cadre de travaux réalisés par l'Observatoire Régional de l'Habitat et du Logement (ORHL)).

BRÈVES

L'état du mal logement en France en 2017

La 22ème édition du rapport annuel sur l'état du mal-logement de la Fondation Abbé Pierre dessine le portrait d'une France fracturée par la crise du logement : 4 millions de personnes sont sans abri, mal logées ou sans logement personnel.

Outre ces situations les plus graves, 12,1 millions de personnes sont touchées à des degrés divers par la crise du logement. Effort financier excessif, précarité énergétique, risque d'expulsion locative, copropriétés en difficulté, surpeuplement...

Source : fondation Abbé Pierre Nationale
22ème rapport annuel 2017

Favoriser la mixité sociale via les attributions

La Loi égalité citoyenneté (l'article 70) est validée en grande partie par le Conseil constitutionnel depuis le 27 janvier 2017. Elle prévoit que sur le territoire des EPCI tenus de se doter d'un programme local de l'habitat ou ayant la compétence en matière d'habitat et comptant au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV), au moins 25 % des attributions annuelles de logements (hors QPV), devront se faire au profit du quart des demandeurs les plus pauvres sur le territoire de l'EPCI. Huit EPCI en Drôme et en Ardèche sont concernées par l'article 70 de la loi : Annonay-Agglomération, Privas-Centre-Ardèche, le Bassin-d'Aubenas, Rhône-Helvie, Porte-de-Drôme-Ardèche, Valence-Romans-Agglomération, Val-de-Drôme, Montélimar-Agglomération, et Drôme-Sud-Provence.

Source : la gazette des communes -
<https://sig.ville.gouv.fr>

Sur les communes pôles d'emplois ou touristiques, le marché des maisons individuelles est particulièrement dynamique et cher.

En Ardèche, les communes les plus chères en maisons individuelles sont celles proches de Valence et les communes touristiques. En Drôme, les communes avec un prix moyen des maisons individuelles élevé sont celles avec une forte identité patrimoniale mais avec de plus faibles volumes de ventes.

DIMINUTION DES TRANSACTIONS DES TERRAINS À BATIR

Entre 2011 et 2014, une diminution de près de 30 % du nombre de transactions est enregistrée sur la Drôme et l'Ardèche. Cette tendance baissière est à confirmer avec les valeurs consolidées de 2015.

En Ardèche, les terrains de plus de 1 000 m² représentent deux transactions sur cinq. A l'inverse en Drôme, la majorité des transactions concernent des terrains de moins de 700 m². Les prix des terrains à bâtir sont relativement stables dans le temps. Il faut compter en moyenne 60 157 € en

Ardèche pour un terrain de près de 1000 m² et 75 888 € en Drôme pour un terrain de près de 800 m², soit respectivement 60 €/m² et 95 €/m².

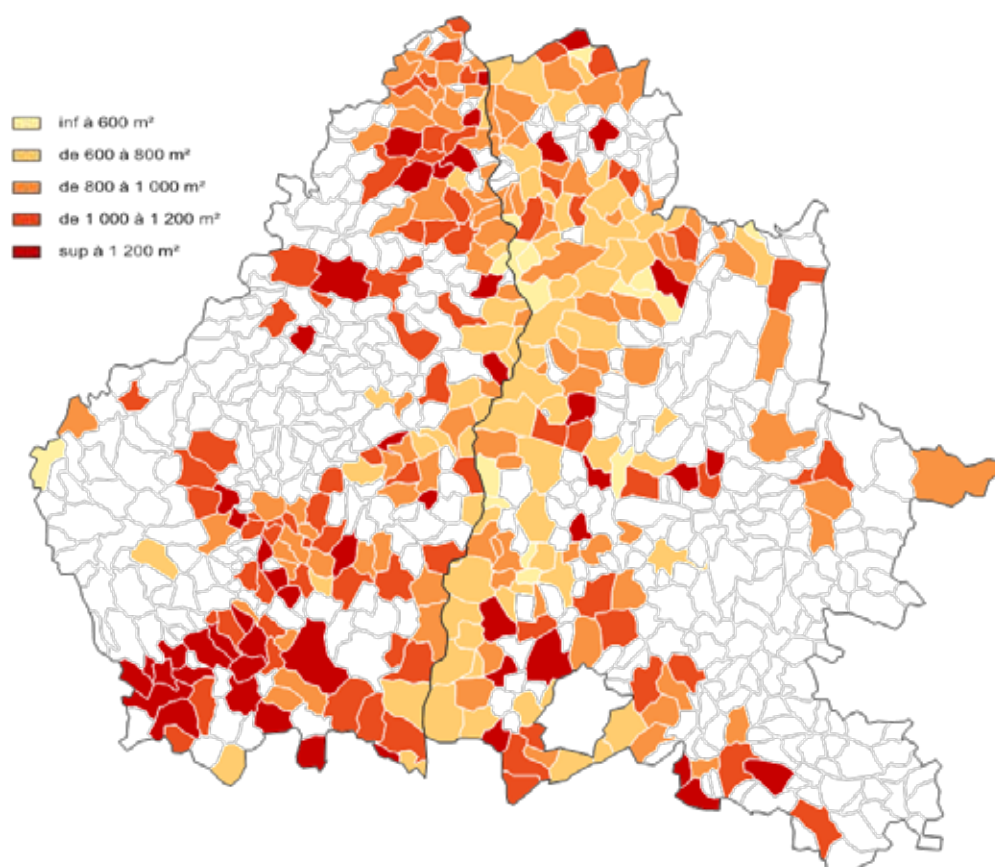
Les prix des terrains à bâtir en Drôme sont dans la moyenne par rapport à la France métropolitaine hors Ile de France (72 800 €) et très inférieurs par rapport à Rhône Alpes (103 300 €) qui est influencé par les aires de Lyon et de Grenoble ainsi que la Haute Savoie. En revanche, en Ardèche les prix sont les plus bas.

LES LOTISSEMENTS

Le lotissement se développe principalement dans les zones périurbaines. Les tailles de terrains sont plus faibles dans les villes comme, Valence, Romans et Montélimar et sur la zone périurbaine des vallées du Rhône et de l'Isère. Ces tailles réduites sont à mettre en lien avec une part importante de terrains produits dans le cadre de lotissements.

En Ardèche, ce phénomène est moins marqué hors vallée du Rhône.

Taille moyenne des terrains à bâtir en Drôme et en Ardèche



ENQUÊTES SUR LES LOGEMENTS COMMUNAUX

La mission d'observation de l'Adil 26 en collaboration avec les structures intercommunales lance une enquête dématérialisée sur les logements communaux dans les départements de la Drôme et de l'Ardèche. Le concours des intercommunalités permettra de relayer les questionnaires et d'accompagner les communes pour leur renseignement. Les premiers résultats seront diffusés début d'été 2017.

GRUPE TECHNIQUE LOGEMENT ET URBANISME

Le 23 mars 2017, le CAUE et l'ADIL 26 organisaient une rencontre technique logement et urbanisme (GTLU) sur les sports de nature et leur planification ainsi que sur la question des copropriétés fragiles. Vous retrouverez prochainement toutes les informations associées sur le site internet Adil Observation :

<https://adilobs.dromenet.org>

Prochain GTLU courant juin 2017.

La Mission départementale d'observation de l'habitat

Mise en place en 2003, la Mission départementale d'observation de l'ADIL 26 bénéficie du concours financier des départements de la Drôme, de l'Ardèche et de structures intercommunales ainsi que de l'appui des DDT. Son organisation résulte d'une charte de partenariat signée entre les Présidents des Conseils Départementaux, les Préfets de la Drôme, de l'Ardèche, le Président de l'ADIL 26 et de conventions avec les EPCI.

Contacts : Jacques EBEL
Flavien GUÉRIMAND
Charline GÉRARD

Observation habitat

La mission départementale d'observation de l'ADIL 26 capitalise un ensemble de données statistiques sur le logement, la démographie, etc. Elle réalise des analyses, publie des études et conduit des animations : réunions d'information, rencontres ...

L'HABITAT PARTICIPATIF

Avec le CAUE de la Drôme, l'ADIL a organisé le 1^{er} décembre 2016, une rencontre sur le thème de l'habitat participatif avec définition de cette nouvelle forme d'habitat (intérêt, enjeux et cadre juridique), intervention d'un groupe d'habitants (écoravie), d'un bailleur social (Pluralis) et des communes sur le montage de tels projets. Cette rencontre du groupe technique logement et urbanisme a permis aux participants de s'interroger sur la genèse et les conditions de réalisation de projets d'habitat participatif. L'ensemble des présentations ainsi que le compte rendu de la rencontre sont consultables sur le site de l'ADIL observation.

<https://adilobs.dromenet.org/rencontres/groupe-technique-logement-et-urbanisme>

FORMATION AUX FICHIERS FONCIERS

Dans le but d'enrichir et d'affiner l'accompagnement des territoires partenaires, la mission d'observation de l'ADIL a suivi une formation dispensée par le centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement la mobilité et l'aménagement (CEREMA), sur l'exploitation des données infra-communales provenant de la direction générale des finances publiques. Ces données sont intégrées dans les «fichiers fonciers».

QUESTION / RÉPONSE

La DV₃F, c'est quoi ?

Une expérimentation lancée par la Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature (DGALN) met en œuvre une base de données nommées DV₃F qui enrichie la base des données fiscales DVF avec les fichiers fonciers. Le principal objectif est de produire et de diffuser une base de données structurée et enrichie qui facilitera les missions d'observation foncière et immobilière. Les apports envisageables de DV₃F sont nombreux : caractéristique plus fine du bien (année de construction), géolocalisation des données, information sur les acheteurs et les vendeurs.

Actuellement DV₃F est en phase d'expérimentation afin de fiabiliser l'outil. La maîtrise d'œuvre de ce projet est assurée par le CEREMA.

Source observatoire des espaces naturels agricoles et forestiers et urbains (NAFU)



observation habitat

MISSION DÉPARTEMENTALE
D'OBSERVATION
DE L'HABITAT DE LA DRÔME
ADIL 26

44 rue Faventines BP 1022
26010 Valence
tél. 04 75 79 04 66
fax. 04 75 79 04 54
mail. adil26@dromenet.org
site <http://adilobs.dromenet.org>

La lettre de la Mission d'Observation de l'Habitat de l'ADIL, est éditée comme supplément à la lettre de l'ADIL 26
Dépôt Légal n°1923 C/79 - ISSN 1952-8574
Directeur de la publication - Jean-Luc Piolet
Rédacteur en chef : Philippe Bouchardeau
Collaborateurs : Flavien Guérimand, Jacques Ebel, Odette Soulier - Conception : Vincent Sauty
Imprimeur : Impressions modernes
Crédit photos : ADIL 26, SOLIHA Drôme

Un outil partagé