

# LES CAHIERS



..... DONNÉES ET ANALYSES



observer pour mieux décider

**ardèche**  
LE CONSEIL GÉNÉRAL



## Les acteurs et les marchés de la maison individuelle en Drôme et en Ardèche

construction neuve

primo-accession

MARS 2014



# RESUME

La Drôme et l'Ardèche sont deux départements **façonnés par les maisons individuelles** : représentant 65% du parc total de logements dans la Drôme et 75% en Ardèche, elles sont largement la forme d'habitat dominante.

Les marchés de la maison individuelle connaissent aujourd'hui de **sévères difficultés**. Celles-ci ne sont pas propres à ces deux départements : les mêmes constats sont dressés au niveau de la région Rhône-Alpes et de la France métropolitaine. Les incertitudes économiques, la morosité de la conjoncture, la fin ou le resserrement de dispositifs incitatifs (loi Scellier, réforme du Prêt à Taux Zéro), le renchérissement des coûts de construction avec la réglementation thermique 2012, le renforcement des exigences des banques... sont autant de facteurs qui déstabilisent le couple de l'offre et de la demande. Les primo-accédants sont parmi les premiers à être touchés par la conjonction de ces difficultés. Or, 80% d'entre eux faisaient le choix d'une maison individuelle pour leur premier achat immobilier (une moitié préférant une maison neuve et l'autre moitié une maison ancienne). C'est donc une part considérable des potentiels acheteurs de maisons individuelles qui se trouve de fait écartée du marché.

**Les difficultés actuelles se ressentent à la fois sur le marché de l'ancien et sur le marché du neuf. D'une part, le marché de l'ancien enregistre une baisse du volume des ventes** (de l'ordre de 10% en Ardèche entre 2012 et 2013 et de -7.5% pour la Drôme (source FNAIM)) et un très léger recul des prix (-2.2% entre 2012 et 2013 au niveau régional (source FNAIM)). Ils restent malgré tout à des niveaux encore élevés. **D'autre part, l'année de la crise des subprimes (2008) a marqué le début d'une baisse continue de la construction neuve de maisons en individuel pur**, exception faite d'une année de reprise, 2011, grâce aux effets du plan de relance. Ainsi, on compte environ 1500 maisons mises en chantier par an dans la Drôme sur la période récente (2009-2013) alors qu'avant la crise des subprimes (entre 1999 et 2008), la production annuelle tournait autour de 2000 unités. En Ardèche, entre 1999 et 2008, la production de maisons (en individuel pur) tournait autour de 1700 unités par an. Aujourd'hui, elle se situe plutôt autour de 1150 unités. La construction neuve de maisons individuelles a ainsi reculé de près de 30% sur les deux départements en quelques années. Les niveaux de production actuels se rapprochent de ceux du début des années 90 (1990-1998), ce qui laisse penser à un fonctionnement cyclique du marché. Les perspectives de reprise pour l'année prochaine sont plutôt faibles.

En revanche, on constate la **progression de la part de la construction neuve en individuel groupé**<sup>1</sup> dans la construction neuve des deux départements. L'individuel groupé représentait 11% de la construction neuve annuelle dans la Drôme entre 1999 et 2008 pour 18% entre 2009 et 2013. En Ardèche, il constituait 10% de la construction neuve annuelle sur la période antérieure contre 16% aujourd'hui. Quant à la production de collectif, elle est restée stable dans la Drôme et a diminué en Ardèche (passant de 560 unités par an en moyenne à 354).

**Les marchés de la maison individuelle sont aujourd'hui en pleine mutation.** Les collectivités se sont saisies du problème de l'étalement urbain et instaurent des documents d'urbanisme pour limiter la consommation foncière. Allié aux prix élevés du foncier dans la Drôme et l'Ardèche, cela concourt à la construction de maisons sur de petites parcelles proches les unes des autres. Du fait des nouvelles réglementations (la Réglementation Thermique 2012, les Plans Locaux d'Urbanisme, les Schémas de cohérence territoriale...) les maisons d'aujourd'hui ne peuvent plus ressembler à celles d'hier : elles sont plus compactes et moins énergivores. Les clients changent également : la société actuelle est plus mobile sur le plan professionnel et familial que la génération précédente. Ce sont autant de défis pour les acteurs du marché de l'habitat : chacun développe sa stratégie pour s'adapter en conséquence.

---

<sup>1</sup> Individuel groupé : un permis délivré la construction de plusieurs logements sur une seule parcelle : on obtient le plus souvent des petites maisons sur un petit terrain, ou des maisons accolées en bande, ou superposées.

# SOMMAIRE

<b>Introduction</b> .....	<b>2</b>
1. Des marchés mal connus.....	2
2. Note méthodologique.....	2
3. Territoires d'analyse.....	5
<b>II. La maison individuelle : des marchés et des acteurs</b> .....	<b>7</b>
1. La diversité des marchés de maison individuelle : vue d'ensemble.....	7
2. Un système d'acteurs complexe.....	10
<b>III. Le marché de l'ancien</b> .....	<b>16</b>
1. Les caractéristiques du marché .....	16
2. Les tendances actuelles du marché .....	18
<b>IV. Le marché du neuf</b> .....	<b>21</b>
1. Vision d'ensemble : l'individuel pur au cœur de la construction neuve en Drôme et en Ardèche .	21
2. Vision par bassin : l'individuel pur, une tendance à la baisse contrastée.....	27
<b>V. ZOOM : La primo-accession</b> .....	<b>32</b>
1. L'accession à la propriété : chiffres-clés .....	32
2. Le recul puis le coup d'arrêt de la primo-accession.....	33
3. Le coup d'arrêt de la primo-accession : synthèse des points de vue des professionnels.....	36
<b>VI. Le regard des professionnels : la maison individuelle : un marché en mutation</b> .....	<b>37</b>
<b>ANNEXES</b> .....	<b>49</b>
Définitions.....	50
Liste des sigles .....	51

# INTRODUCTION

## 1. Des marchés mal connus

La connaissance fine des marchés de la maison individuelle et plus encore des acteurs de ces marchés est encore limitée.

Pourtant, ces marchés sont essentiels dans la Drôme (environ 5900 transactions de maisons anciennes et neuves par an) comme en Ardèche (environ 4600 maisons vendues chaque année dans le neuf comme dans l'ancien).

Les données qualitatives et quantitatives rassemblées dans la présente étude s'attachent à fournir des repères sur les flux de vente, les prix, l'évolution des produits et des clients... Elles visent également à donner des éléments de compréhension sur les facteurs structurels et conjoncturels qui expliquent ces évolutions.

## 2. Note méthodologique

L'étude se compose de deux volets qui sont déclinés selon les besoins des différentes parties :

- Un volet statistique : l'analyse des bases de données permet de comprendre les grandes tendances du marché et d'en déceler les grandes masses. Les sources sont à chaque fois précisées ; ce sont essentiellement la base Sitadel de la Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement en Rhône-Alpes, les données PERVAL des notaires, les données du SGFGAS (Société de Gestion du Fonds de Garantie de l'Accession Sociale à la propriété).
- Un volet qualitatif : l'équipe de la mission d'observation de l'ADIL de la Drôme a procédé en mars 2014 à une série d'entretiens avec des professionnels afin d'avoir leur regard sur la conjoncture actuelle :

*Nous remercions les PROFESSIONNELS AYANT CONTRIBUE AU VOLET QUALITATIF DE L'ETUDE :*

### *L'Union des Maisons Françaises*



Avec près de 550 sociétés adhérentes sur toute la France, l'Union des Maisons Françaises est un des principaux syndicats des constructeurs de maisons individuelles au niveau national. Il représente 55% du marché des maisons individuelles en diffus ou en village en France, et s'organise en 19 délégations régionales. En Drôme et en Ardèche, il compte sept sociétés adhérentes.

→ *Entretien : Claudy Chenelat, délégué régional de l'UMF.*

## L'Union des Constructeurs Immobiliers

L'Union des Constructeurs Immobiliers est un des principaux syndicats de représentation des constructeurs immobilier. Il compte parmi ses membres des constructeurs de maisons individuelles, des lotisseurs, des aménageurs. Créé en 1962, il compte 900 membres en France. Ils représentent 50% des constructeurs de maisons individuelles en France. 14 constructeurs de maisons individuelles en Ardèche et dans la Drôme sont adhérents.



→ *Entretien : Pascal Degrange, président de l'UCI 26/07*

## Acadie Hollywood



Acadie Hollywood est un constructeur de maisons individuelles (travaillant avec le contrat de construction de maisons individuelle) construisant une petite quinzaine de maisons par an. Il est positionné sur le moyen-haut de gamme et travaille essentiellement dans un rayon de 30km autour de Valence. Ce constructeur est adhérent à l'UCI et emploie 2.5 salariés.

→ *Entretien : Pascal Degrange, gérant d'Acadie Hollywood.*

## Maisons Carène

Maisons Carène est un constructeur de maisons individuelles drômois (travaillant sous contrat de construction de maisons individuelles) employant 4 personnes. Ses maisons se positionnent sur le moyen-haut de gamme et se situent dans la périphérie de Valence (dans un cercle d'environ 50km). Cette société produit entre 15 et 18 maisons par an. Elle est adhérente à l'UCI.



→ *Entretien : Jean Marc Munia, gérant de Maisons Carène.*

## Maisons Liberté



Maisons Liberté, constructeur de maisons individuelles adhérent à l'UMF, dispose de 14 agences réparties dans la Drôme, en Ardèche et en Isère. Cette société produit actuellement 150 maisons individuelles par an. Ses produits sont du milieu de gamme, et les primo-accédants représentaient jusqu'à il y a peu près de 60% de sa clientèle.

→ *Entretien : Noël Tavenard, président de la SAS Maisons Liberté*

## Le Crédit Foncier

Le Crédit Foncier est une banque spécialisée dans le financement de projets immobiliers. Les primo-accédants constituent une part importante de sa clientèle.

→ *Entretien : Yannis Le Garf, directeur d'agence du Crédit Foncier*



## L'Association Française des Banques



L'Association Française des Banques est le syndicat patronal des banques.

→ *Rencontre des membres de l'Association Française des Banques à Valence lors d'une réunion le 20 mars 2014.*

## Nexity

Le groupe Nexity développe l'ensemble des activités liées à l'immobilier : transaction, gestion, conception, promotion, aménagement, conseil... Dans la Drôme et en Ardèche, Nexity joue uniquement un rôle d'aménageur foncier ; il ne construit pas de bâtiments. Cet aménageur viabilise puis revend environ 100 lots par an sur les deux départements.



→ *Entretien : Robert Pinet, directeur de l'agence Nexity Alpes.*

## Agence De Maison Pierre à Valence, membre de la FNAIM



L'agence immobilière De Maison Pierre propose des maisons anciennes toute gamme confondues sur Valence et sa proche périphérie. Elle est membre de la Fédération Nationale de l'Immobilier, syndicat de professionnels de l'immobilier.

→ *Entretien : François Vassallo, directeur d'agence et Pierre Escach, directeur commercial*

Retrouvez le point de vue des professionnels p.21, p.33 et de la p.37 à 48.

### 3. Territoires d'analyse

#### ▪ *La Drôme et l'Ardèche : quelques données clés*

Les départements de la **Drôme (484 715 habitants)** et de l'**Ardèche (315 090 habitants)** appartiennent à la région **Rhône-Alpes (6 230 691 habitants)**. Valence, forte de ses 63 405 habitants, est la commune dont le poids démographique est le plus important. La concentration des activités et de la population se fait de part et d'autre de la **vallée du Rhône**, le reste du territoire étant à dominante rurale. Les Drômois et les Ardéchois présentent quelques traits saillants par rapport au reste de la région Rhône-Alpes :

- Ils sont en général **plus modestes** : le revenu imposable moyen s'élève à 21 178€ dans la Drôme et à 19 523€ en Ardèche, pour 24 120€ en Rhône-Alpes.
- Il y a une **plus forte composante d'ouvriers et d'employés** : 55.3% des actifs appartiennent à cette catégorie socio-professionnelle en Ardèche et 53.2% dans la Drôme pour 52.2% en Rhône-Alpes.

En matière d'habitat, les caractéristiques de la Drôme et de l'Ardèche sont les suivantes :

- On relève **l'importance du nombre de propriétaires occupants** : 61% des résidences principales sont occupées par leur propriétaire dans la Drôme, et ce taux monte à 66% pour les résidences principales en Ardèche.
- On constate également que **le parc locatif social occupe une place relativement réduite** : il représente 9.1% des résidences principales en Ardèche et 12.2% des résidences principales dans la Drôme alors qu'en Rhône-Alpes il constitue 16% des résidences principales.
- **Le parc est largement dominé par la maison individuelle** : respectivement 74% et 65% des parcs ardéchois et drômois se composent de maisons.
- Du fait des qualités naturelles, paysagères et climatiques de la Drôme et de l'Ardèche, **le parc de résidences secondaires est conséquent** : elles représentent 8% du parc total drômois et 19% du parc ardéchois.

*Sources Insee RGP 2010, DGI 2010, DRE RPLS 2012*



# I. LA MAISON INDIVIDUELLE : DES MARCHES ET DES ACTEURS

## 1. La diversité des marchés de maison individuelle : vue d'ensemble

### ▪ *Introduction*

La maison individuelle n'est pas une catégorie de logements uniforme.

Plusieurs marchés de la maison individuelle se distinguent :

Neuf  
ou  
ancien

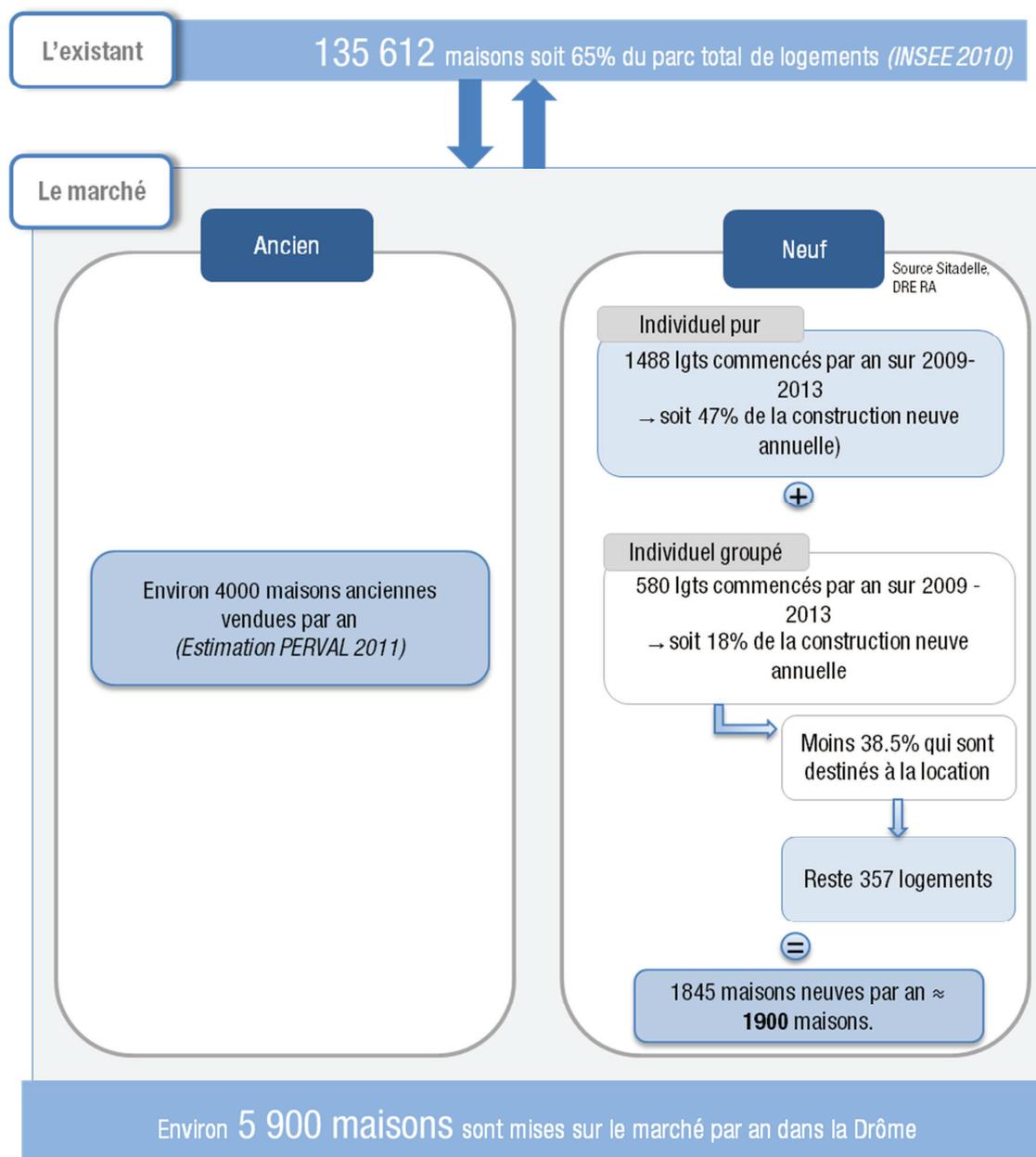
Individuel diffus ou  
production  
organisée  
(individuel groupé,  
lotissements)

Gamme du produit  
et destination  
(location, vente,  
pour soi...)

Situation  
géographique :  
milieu urbain,  
périurbain,  
rural...

Les conséquences sont doubles :  
1: Le système des acteurs qui participent  
aux marchés de la maison individuelle est  
très complexe.  
2 : Les marchés répondent à des  
dynamiques différentes.

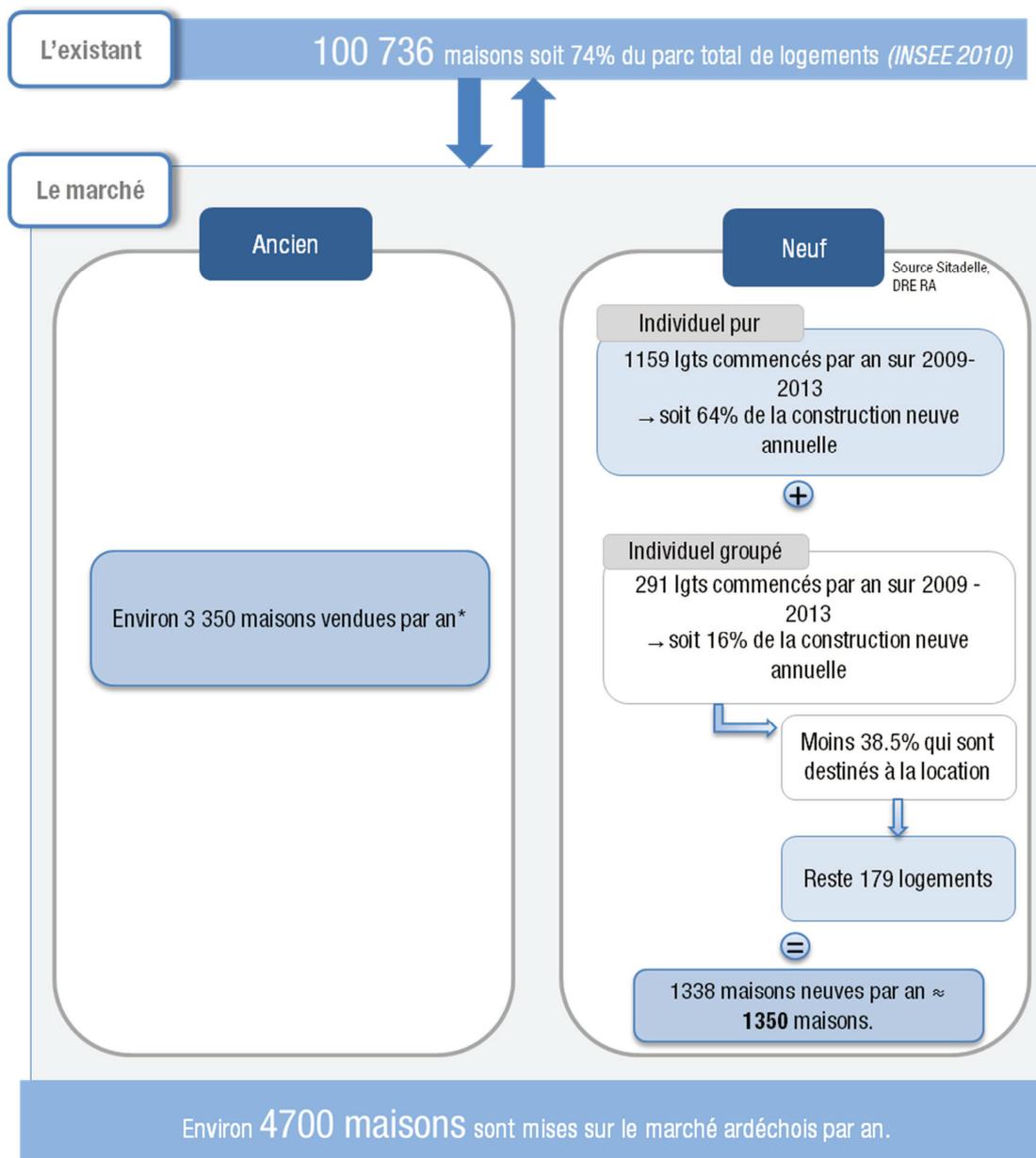
▪ **Les marchés de la maison individuelle dans la Drôme : estimation chiffrée**



→ **Attention, ces chiffres sont des estimations.** Il est particulièrement difficile d'apprécier le marché de l'ancien. On considère que PERVAL parvient à recenser les données d'un peu plus de 50% des notaires dans la Drôme. Un total de 4000 maisons anciennes en rotation par an correspondrait à une revente des maisons à peu près tous les 30 ans.

A noter : Les **résidences secondaires** représentent **8%** du parc total de la Drôme (INSEE 2010). Entre 2001 et 2007, environ **6% de la construction neuve** était destinée à ce marché particulier. Sur certains cantons (Luc-en-Diois, Séderon, La Motte-Chalançon), elles pouvaient capter plus du tiers de la construction neuve.

▪ **Les marchés de la maison individuelle en Ardèche : estimation chiffrée**



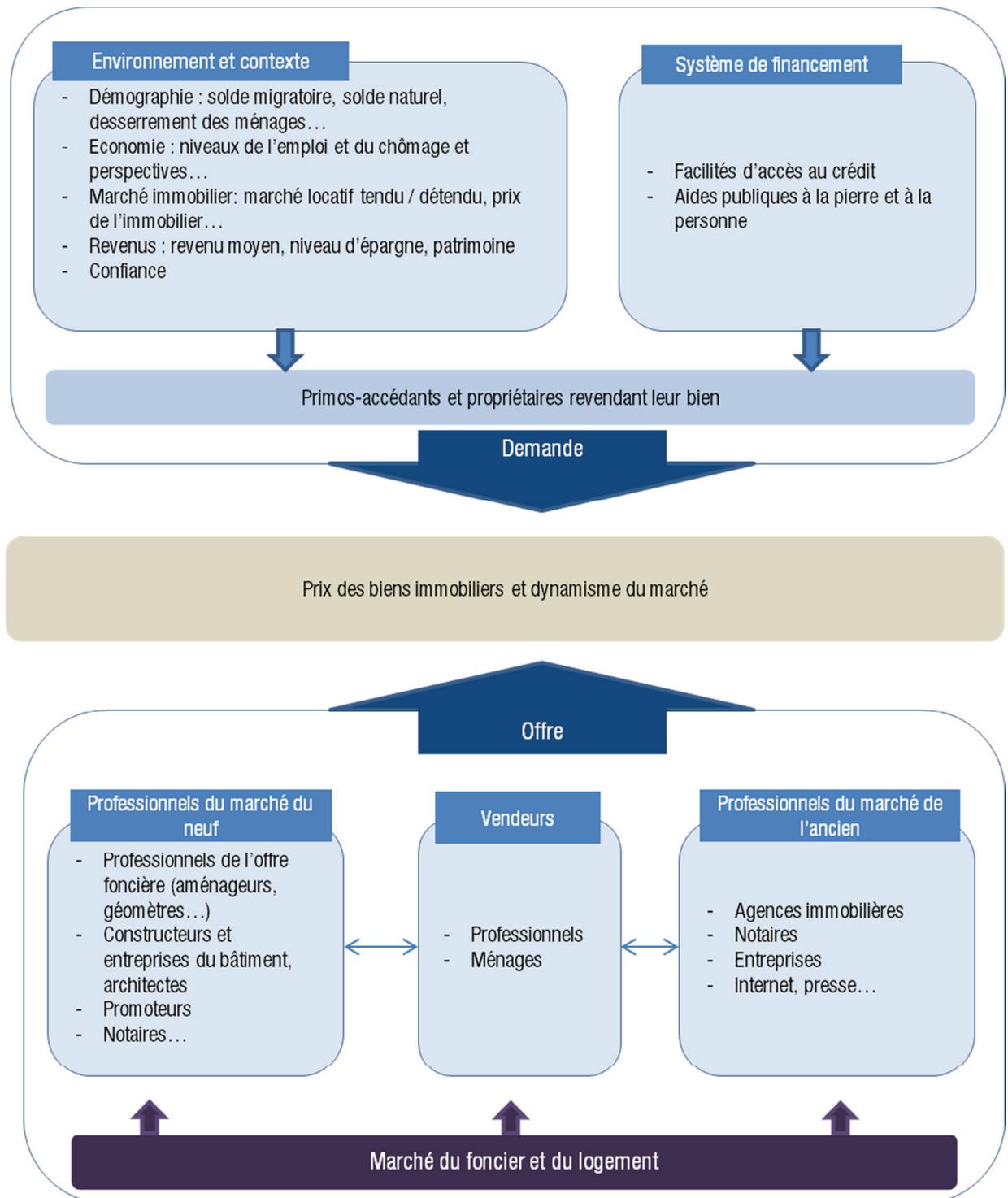
→ **Attention, ces chiffres sont des estimations.** Il est particulièrement difficile d'apprécier le marché de l'ancien. On considère que PERVAL parvient à recenser les données de seulement environ 30% des notaires en Ardèche.

\* Méthodologie pour l'estimation du parc de maisons ancienne en rotation : dans la Drôme, les données de PERVAL correspondaient à une mise en vente de la maison tous les trente ans. Nous avons appliqué ce même taux de rotation au parc ardéchois à défaut d'avoir des informations plus détaillées.

A noter : Les **résidences secondaires** représentent **19%** du parc total de logements en Ardèche.

## 2. Un système d'acteurs complexe

### ▪ Schéma général

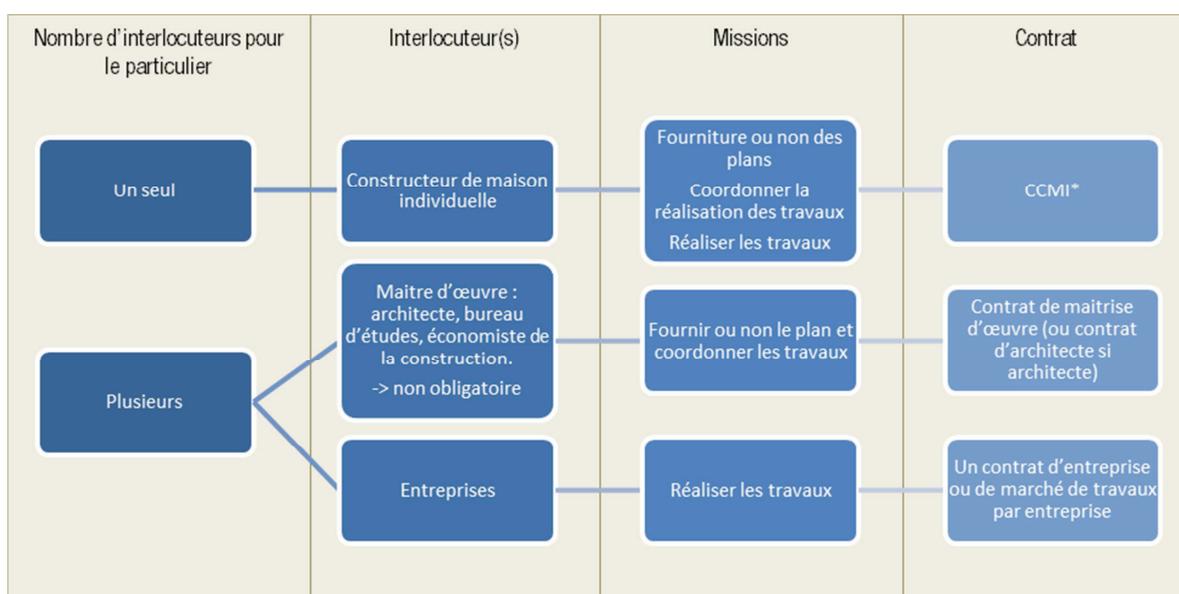


## ▪ Les acteurs du marché de la maison neuve

De très nombreux acteurs interviennent aux différentes étapes de la construction d'une maison individuelle.

### ➤ Les constructeurs de maisons individuelles : éviter les amalgames

Pour faire construire une maison individuelle, différentes options sont possibles et elles conduisent à différents contrats : ce schéma présente le fonctionnement global du marché :



\*CCMI : Contrat de Construction de Maison Individuelle

Les différents types de contrats n'offrent pas les mêmes garanties et n'impliquent pas les mêmes obligations pour les entreprises.

Le contrat de construction de maisons individuelles (CCMI) est strictement règlementé par la loi n°90-1129 du 19 Décembre 1990 du code de la construction et de l'habitation, appelée communément « loi de 1990 ». **Les entreprises qui l'appliquent et en respectent les obligations sont juridiquement appelées « constructeur »**. Le contenu du contrat, et donc les obligations auxquelles sont soumises les constructeurs sont définies par la loi. Ce contrat est celui qui est le plus **protecteur** du particulier, il lui offre de larges **garanties** :

- Garantie de livraison à prix et délais convenu, délivrée par un établissement de crédit ou d'assurance agréé,
- Garantie de remboursement du dépôt de garantie,
- Protection de l'emprunteur,
- Pénalités en cas de retard de la livraison,
- Garantie décennale,
- Consignation d'une partie du prix en cas de réserves à la réception.

De plus, les acomptes sont versés selon l'avancement des travaux et suivent un échéancier précis et réglementé. Le prix est global (coût de la construction, rémunération du constructeur, coût des garanties et des assurances), forfaitaire, définitif et éventuellement révisable selon les conditions prévues dans le contrat.

Les autres contrats sont des contrats de gré-à-gré : ils ne sont pas réglementés. Si la profession des architectes est encadrée, ce n'est pas le cas ni des maîtres d'œuvres ni des artisans. Si ces derniers proposent souvent des contrats moins onéreux pour le consommateur, ils sont bien moins protecteurs...

Le souci est que **la grande majorité des entreprises se font appeler « constructeurs » et disent même parfois proposer un CCMI alors qu'elles n'appliquent pas la loi de 1990 et proposent des contrats qui ne respectent pas les clauses légales du CCMI.**

Ainsi, **près de 130 « constructeurs de maisons individuelles » sont recensés auprès de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) sur la Drôme et l'Ardèche** (selon leur code APE). Les deux principaux syndicats de constructeurs de maisons individuelles, qui soumettent leurs adhérents à un audit pour vérifier qu'ils respectent la loi de 1990, ne comptent qu'**une vingtaine d'adhérents** sur les deux départements...

**Il convient donc d'être conscient de ce biais dans l'analyse des chiffres de la CCI.**

## ➤ Une myriade d'acteurs en Drôme et en Ardèche

### Précisions sur les données de la Chambre de Commerce et de l'Industrie de la Drôme

Chaque entreprise ayant une activité commerciale doit s'inscrire à la Chambre de Commerce et d'Industrie. Les entreprises ayant une activité artisanale sont enregistrées à la Chambre des Métiers. Une entreprise ayant à la fois une activité commerciale et artisanale est recensée dans les deux chambres (l'une transmet à l'autre les informations qui lui sont communiquées). Seule la situation des auto-entrepreneurs est particulière : du fait de facilités proposées par le site internet de l'URSAFF, ils ne sont pas obligés de s'inscrire à la CCI.

Toute entreprise et chacun de ses établissements se voit attribuer par l'INSEE lors de son inscription au répertoire SIRENE un code APE caractérisant son activité principale par référence à la nomenclature d'activités française. L'activité principale exercée (APE) est déterminée en fonction de la ventilation des différentes activités de l'entreprise en fonction de la ventilation du chiffre d'affaire et des effectifs salariés.

→ **ATTENTION : Du fait de la manière dont les entreprises sont enregistrées à la CCI, les chiffres du nombre d'entreprises sont nécessairement gonflés par rapport aux entreprises exerçant réellement une activité.** En effet, la CCI radie de sa liste les entreprises rayées du registre du commerce ou les entreprises qui sont déclarées « en sommeil » par leur propriétaire ... Mais pour le premier cas, cette décision intervient en toute fin de vie de l'entreprise, et pour le second cas cette déclaration n'est pas obligatoire.

→ La Chambre de Commerce et d'Industrie de la Drôme a pu nous fournir un dossier sur les entreprises drômoises et ardéchoises.

## Estimation du nombre et localisation des constructeurs de maisons individuelles, de promoteurs et lotisseurs pour l'habitat (selon le code APE)

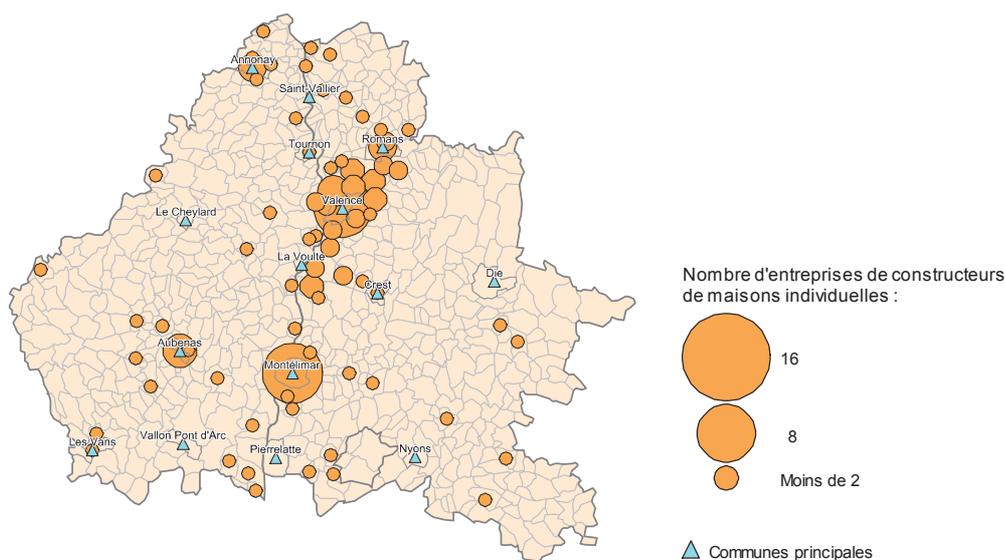
	Nb d'entreprises*	Localisation			
		Drôme (nb)	Drôme (%)	Ardèche (nb)	Ardèche (%)
Constructeurs de maisons individuelles	128	92	72%	36	28%
Promotion immobilière de logements	68	49	72%	19	28%
Lotisseurs pour l'habitat	9	9	100%	0	0%

*Source CCI 2014*

\* Calcul du nombre d'entreprises : recensement du nombre d'entreprises ayant un nom différent, qu'elles soient par ailleurs établissement secondaire ou établissement principal.

Selon la répartition par code APE de la CCI, la Drôme et l'Ardèche comptent **128 constructeurs de maisons individuelles**. Cette activité est relativement peu développée en Ardèche car **70% des constructeurs sur les deux départements sont implantés dans la Drôme**. Ils sont essentiellement localisés dans la vallée du Rhône et l'axe Valence–Romans, et dans les communes principales (en particulier sur le secteur de Valence et de Montélimar).

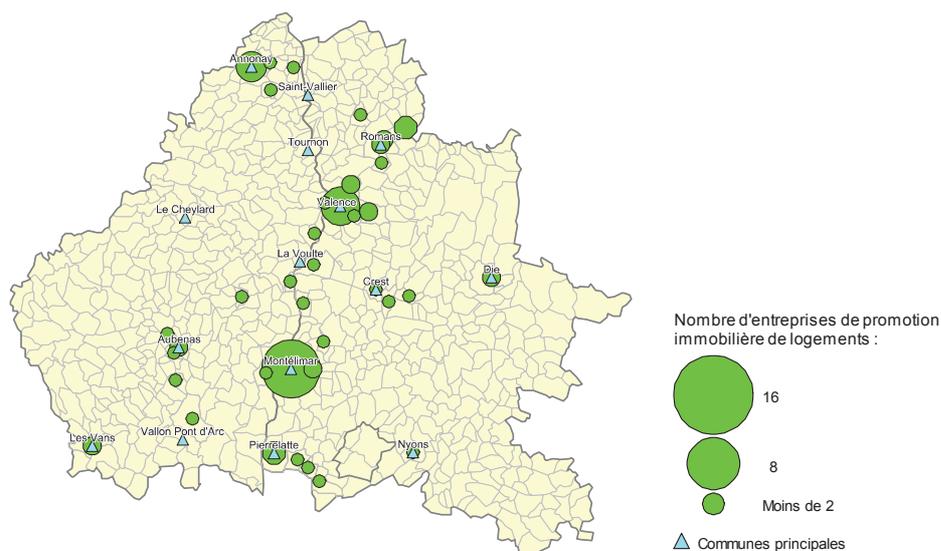
### Localisation des constructeurs de maisons individuelle :



*Source CCI 2014*

Selon la répartition par code APE de la CCI, on compte **68 promoteurs immobiliers de logements** en Drôme et en Ardèche. Encore une fois, **70% des promoteurs des deux départements sont implantés dans la Drôme**. S'ils sont localisés en Ardèche, ils sont surtout installés dans les communes principales : Annonay et le secteur d'Aubenas.

## Localisation des promoteurs immobiliers :



Source CCI 2014

Les deux départements comptent **9 lotisseurs** viabilisant les terrains pour l'habitat selon les données des codes APE. Ils sont tous implantés dans la Drôme.

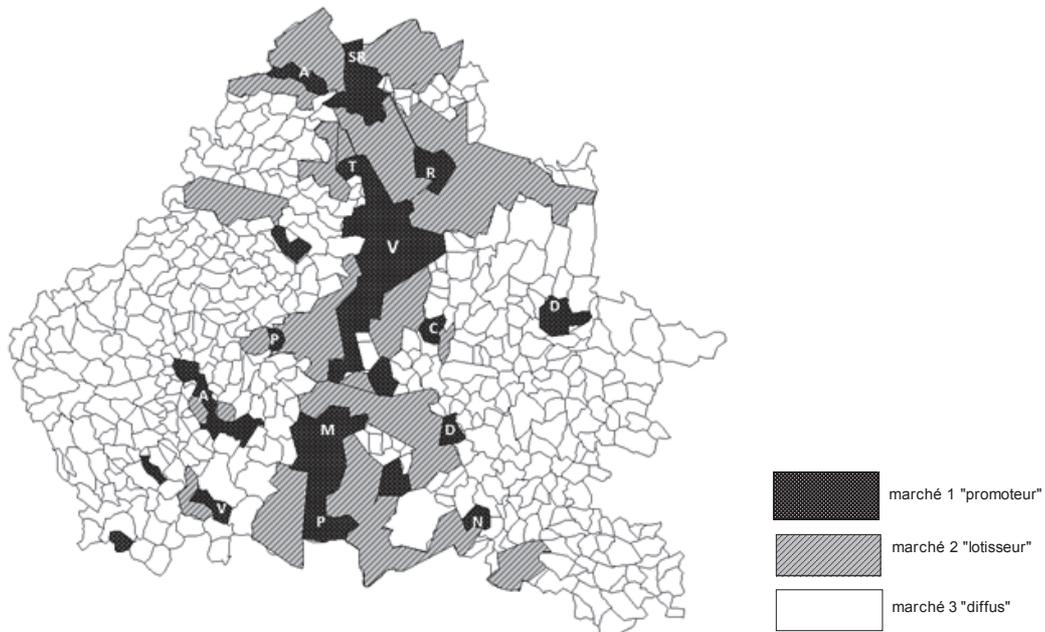
**A priori, les acteurs de la construction de maisons individuelles seraient avant tout de petites entreprises aux effectifs très réduits (pas de salarié ou entre 1 et 2 salariés). On ne compterait ainsi sur la Drôme et l'Ardèche qu'une dizaine de constructeurs de maisons individuelles de plus de 10 salariés.** Néanmoins, les données de la CCI ne permettent pas d'avancer des chiffres fiables<sup>2</sup> sur les effectifs. Des analyses plus fines seraient nécessaires pour éclairer cette question.

<sup>2</sup> Les entreprises doivent déclarer leurs effectifs salariés lorsqu'ils s'enregistrent à la Chambre du Commerce et de l'Industrie mais n'ont pas d'obligation de mettre à jour cette déclaration par la suite.

## ➤ La répartition du marché de la construction neuve entre les différents acteurs

L'analyse des permis de construire et des données sur les marchés fonciers permet d'établir une typologie générale des marchés de la construction neuve sur les deux départements :

### Les trois marchés de l'habitat :



Source ADIL26, Les marchés immobiliers et fonciers de la Drôme et de l'Ardèche, présentation à l'occasion de l'évènement « Aménager autrement » du CAUE de la Drôme le 20 septembre 2012. Exploitation des données Sitadel, ECLN, Perval, SNAL/Adéquation.

**En dehors des grandes villes, le marché du logement de la Drôme et de l'Ardèche est principalement orienté vers l'individuel pur en diffus (marché 3).** Une grande partie du territoire, principalement rural, reste concernée par ce marché où les coûts et la disponibilité des terrains ne justifient pas l'intervention de lotisseurs ou de promoteurs.

Une première mutation a eu lieu avec le **développement des lotissements** pour produire en nombre des terrains constructibles (marché 2).

Une seconde mutation est à l'œuvre avec le **développement de la promotion immobilière** qui produit et met en vente des logements et non plus de simples terrains (marché 1).

**Ces deux marchés correspondent aux zones tendues où l'accès aux terrains est plus difficile du fait de leur coût élevé et/ou de leur rareté.**

## II. LE MARCHÉ DE L'ANCIEN

### 1. Les caractéristiques du marché

Peu d'informations statistiques sont disponibles sur le parc ancien en Drôme et en Ardèche. La base PERVAL ne couvre qu'environ 50% des transactions dans la Drôme et 30% des transactions en Ardèche. Néanmoins, elle permet de dresser une première approche du marché.

#### ➤ Le marché des maisons anciennes dans la Drôme

Une étude de la chambre de notaires de la Drôme parue en Avril 2014 nous permet d'en savoir plus sur les grandes tendances de ce département.

Les ventes de maisons anciennes en 2013 dans la Drôme (PERVAL)

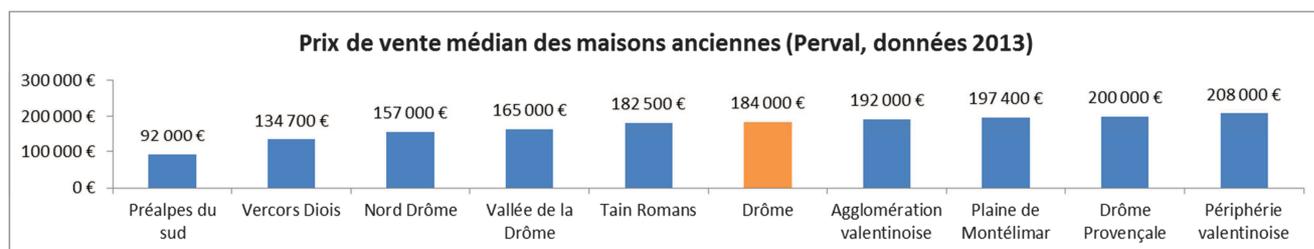
2013	Prix de vente médian	Nb de pièces moyen	Surface moyenne de terrain	Produits les plus vendus
Drôme	184 000 €	nr	nr	4 pièces (32% des ventes)
Agglomération valentinoise	192 000 €	5	600 m <sup>2</sup>	4 pièces (33% des ventes)
Périphérie valentinoise	208 000 €	4.8	1080 m <sup>2</sup>	5 pièces (35% des ventes)
Nord Drôme	157 000 €	4.9	2120 m <sup>2</sup>	4 pièces (39% des ventes)
Tain Romans	182 500 €	4.8	1100 m <sup>2</sup>	5 pièces (34% des ventes)
Vercors Diois	134 700 €	4.5	1650 m <sup>2</sup>	4 pièces (28% des ventes)
Vallée de la Drôme	165 000 €	4.6	1700 m <sup>2</sup>	4 pièces (33% des ventes)
Plaine de Montélimar	197 400 €	4.8	1980 m <sup>2</sup>	4 pièces (35% des ventes)
Drôme Provençale	200 000 €	4.9	2490 m <sup>2</sup>	4 pièces (32% des ventes)
Préalpes du sud	92 000 €	nr	nr	nr

nr : non renseigné

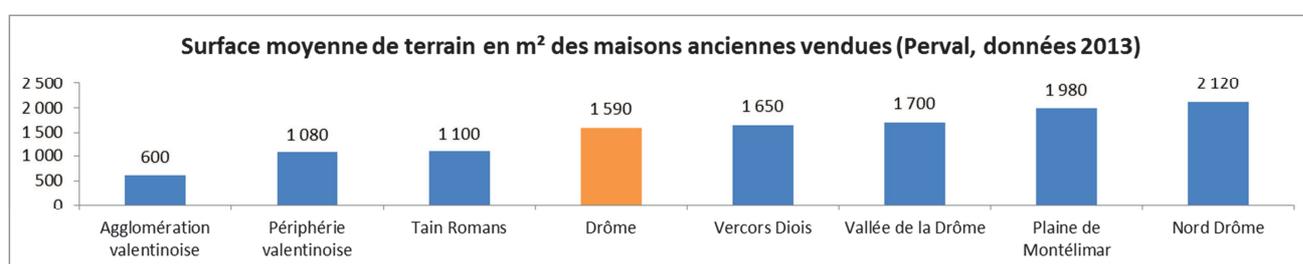
Source : Statistiques Immobilières de la Drôme année 2013, source Notaires de France-PERVAL, Chambre des notaires de la Drôme, avril 2014



**Le prix de vente médian pour l'ensemble de la Drôme est de 184 000€** en 2013. Ce chiffre cache des disparités territoriales importantes. **Le prix de vente médian des maisons anciennes est élevé sur les deux principales agglomérations drômoises** : 192 000€ sur l'agglomération de Valence, 208 000€ sur la périphérie valentinoise et 197 400€ sur la plaine de Montélimar. La Drôme Provençale se démarque avec un prix de vente médian des maisons anciennes de 200 000€, soit un prix plus élevé que pour l'agglomération valentinoise ou que pour le Montilien. On note également que le Nord Drôme présente des prix attractifs (157 000€) par rapport aux autres secteurs de la vallée du Rhône.



**Les maisons anciennes ont une taille de terrain importante : 1590m<sup>2</sup> en moyenne sur l'ensemble du département.** Par comparaison, les maisons construites entre 2010 et 2012 avaient une consommation foncière unitaire de 1 114m<sup>2</sup> (moyenne drômoise).



## ➤ Le marché des maisons anciennes en Ardèche

L'Ardèche est moins bien couverte par la base des notaires (on estime que la base ne couvre que 30% des transactions). Les évolutions d'une année à l'autre ne peuvent pas être identifiées à cause du manque de représentativité des données, mais ceci n'empêche pas d'identifier de grands ordres de grandeur.

### Estimation du prix de vente des maisons anciennes en 2012 en Ardèche

Secteur notarial	Prix de vente 2012
Ouest Ardèche	140 000 €
Annonay	147 000 €
Centre-Ardèche Vallée du Rhône Sud	149 500 €
Aubenas	162 000 €
Bassin Tournon- Tain	170 100 €
Valentinois Drôme Ardèche	201 900 €

Source PERVAL 2012, présentation du bilan des marchés immobiliers 2012 en Rhône-Alpes à l'Observatoire Régional des Politiques de l'Habitat et du Logement, octobre 2013

*Nota bene : Secteurs notariaux et bassins de référence correspondants :*

- Ouest Ardèche : Montagne Ardéchoise, Haut Eyrieux, Ardèche Méridionale.
- Centre-Ardèche Vallée du Rhône Sud : Ardèche Rhodanienne, Privas La Voulte.
- Aubenas : Aubenas.
- Annonay : Annonay.
- Tournon-Tain : Tournonais, Hermitage.
- Valentinois Drôme Ardèche : Valentinois Drômois et Valentinois Ardéchois.

Les secteurs les plus chers en Ardèche sont le Valentinois et sa périphérie proche (Tournon) ainsi que le bassin d'Aubenas. Ce dernier profite probablement de la présence du pôle structurant d'Aubenas et de l'héliotropisme.

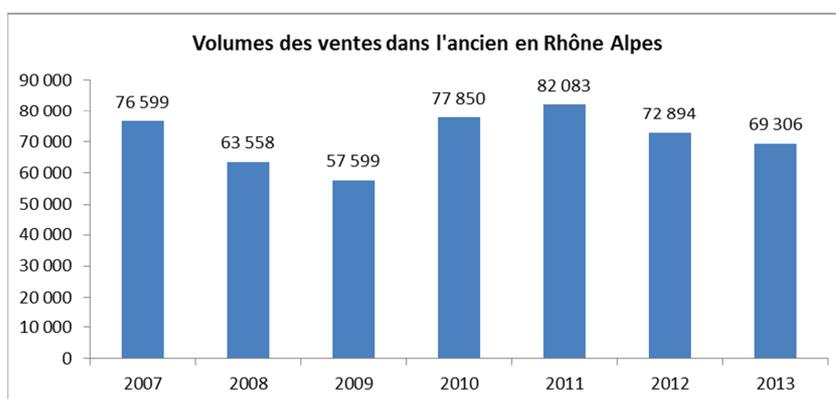
## 2. Les tendances actuelles du marché

### ▪ Des prix et des volumes de vente à la baisse

Le bilan 2013 de la FNAIM identifie des **tendances à la baisse de prix et des volumes** de ventes dans le marché de l'ancien :

- Au niveau régional, les volumes de logements anciens vendus ont baissé de 15.6% entre 2011 et 2013. Néanmoins, la situation d'aujourd'hui est bien meilleure qu'il y a quelques années à l'apogée de la crise : en 2009, seulement 57 600 transactions avaient eu lieu en Rhône-Alpes, contre 69 300 en 2013.
- Les ventes de maisons et appartements anciens ont baissé d'environ **-7.5% dans la Drôme et de -10.2% en Ardèche en 2013** par rapport à l'année précédente. L'Ardèche présente une des baisses les plus fortes au niveau régional.
- **Les prix suivent également une légère tendance à la baisse** : Rhône-Alpes enregistre entre 2012 et 2013 une baisse moyenne des prix des maisons anciennes de -2.2%. Ce recul est moins marqué qu'à l'échelle nationale où il atteint -2.5%.

#### Evolution des volumes de vente dans l'ancien (maisons et appartements) en Rhône-Alpes (FNAIM)



Source : FNAIM, Bilan 2013, source utilisée : CGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales

## Evolution des volumes de vente dans l'ancien (maisons et appartements) par département (FNAIM)

	Volumes de ventes 2013	Evolution par rapport à 2012
Rhône Alpes	69 306	-4.9%
Ain	6 426	-1.9%
Ardèche	3 578	-10.2%
Drôme	5 296	-7.5%
Haute Savoie	9 878	-10.5%
Isère	12 670	-2.4%
Loire	7 834	-1.1%
Rhône	16 844	-4.9%
Savoie	6 780	-3.1%

*Source : FNAIM, Bilan 2013, source utilisée : CGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales*

### ■ **Drôme : des évolutions de prix différenciées selon les bassins**

#### Evolution des prix de vente des maisons anciennes jusque 2013

	Prix de vente médian 2013	Evolution sur 12 mois	Evolution sur 5 ans	Evolution sur 10 ans
Drôme	184 000 €	-0.1%	-4.3%	53.3%
Agglomération valentinoise	192 000 €	-1.5%	-6.1%	45.2%
Périphérie valentinoise	208 000 €	4.0%	-1.0%	52.5%
Tain Romans	182 500 €	3.1%	-7.0%	58.0%
Nord Drôme	157 000 €	-1.9%	-0.3%	66.8%
Vercors Diois	134 700 €	-3.8%	-1.7%	56.8%
Vallée de la Drôme	165 000 €	-10.3%	-11.1%	47.6%
Plaine de Montélimar	197 400 €	2.7%	-1.3%	42.3%
Drôme Provençale	200 000 €	-3.6%	0.0%	45.8%
Pré-Alpes du sud	92 000 €	nr	nr	nr

nr : non renseigné

*Source : Statistiques Immobilières de la Drôme année 2013, source Notaires de France-PERVAL, Chambre des notaires de la Drôme, avril 2014*

Les données notariales du bilan 2013 sur la Drôme permettent de constater que les évolutions des prix sont différenciées selon les secteurs.

- Au niveau départemental, **les prix ont connu en général une forte augmentation par rapport à il y a dix ans (+53.3%)**. Par contre, ils connaissent une **légère tendance à la baisse depuis la crise des subprimes (-4.3% sur 5 ans)**. En **2013 par rapport à 2012, les prix ont été stables**.
- Tous les secteurs sans exception ont connu une **forte inflation des prix des maisons anciennes par rapport à il y a dix ans** (de l'ordre de +50%).
- Les évolutions des prix depuis le début de la crise (2008) sont **contrastées** :
  - **Tendance à une baisse significative des prix** (entre -6.1% et -11.1% sur cinq ans) **pour l'agglomération valentinoise, le secteur de Tain-Romans et la Vallée de la Drôme**. Les notaires estiment que cette baisse des prix est en partie due à la réduction de la superficie des terrains dans la Vallée de la Drôme (*source Les marchés immobiliers, Drôme, Avril 2014, Notaires de France*).
  - **Tendance à la stabilité des prix sur la périphérie valentinoise, le Nord Drôme, le Vercors-Diois, la Plaine de Montélimar et la Drôme Provençale**.



## ▪ **Le regard des acteurs**

→ **Entretien avec Pierre Escach, directeur commercial de l'agence immobilière De Maison Pierre à Valence.**

*Dans le marché de la maison ancienne, nous constatons que les tendances actuelles sont contrastées :*

- **La demande reste forte sur les petites maisons d'entrée de gamme** entre 180 000€ et 200 000€. Les maisons anciennes se trouvent sur ce segment de marché en concurrence avec le neuf.
- La demande a connu un fort **repli pour le milieu de gamme** (les maisons entre 300 000€ et 400 000€). Elles demandent un engagement important difficile à notre époque : un certain niveau de revenu et la stabilité de l'emploi, un niveau d'apport conséquent.
- Le **haut de gamme (500 000€)** est un **marché réduit mais avec moins de problèmes de financement**.

*Nos clients primo-accédants connaissent effectivement aujourd'hui des difficultés pour accéder au crédit. Par contre, les acquéreurs propriétaires profitent des prêts actuels qui sont à des taux historiquement bas. Nous constatons que nos clients sont de plus en plus des pré-retraités ou des retraités qui revendent leur maison à la périphérie pour acheter un appartement en centre-ville sans avoir recours à un prêt.*

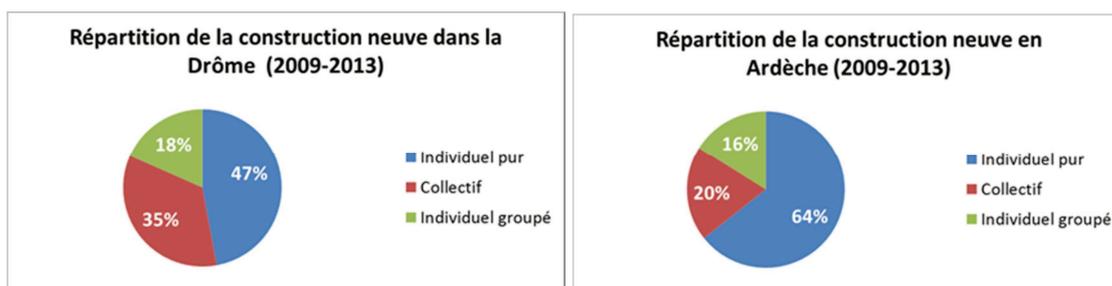
*Les principales problématiques actuelles du marché sont triples :*

- Le **manque d'investisseurs** : L'instabilité législative (contradictions sur la loi sur la plus-value immobilière, loi ALUR ...) actuelle ne les incite pas à investir. Ils préfèrent attendre ou se reporter vers d'autres produits.
- Le **trop haut niveau des prix** : Deux phénomènes concourent à l'entretenir. D'une part, les propriétaires qui ont acheté leur bien alors que le marché était à son plus haut niveau de prix (2003-2004) refusent de vendre à perte : ils risquent de ne pas pouvoir rembourser leur prêt. D'autre part, 50% du marché se fait de particulier à particulier, et nous n'avons pas en France –contrairement à d'autres pays comme les Etats Unis ou l'Australie- de référentiel des prix. Les particuliers estiment toujours leur bien à la hausse par rapport à sa valeur réelle. Ils mettent sur le marché des maisons trop chères qui ne pourront pas se vendre... mais vont inciter d'autres propriétaires à croire que c'est le prix « normal ». Par exemple, l'agence va estimer qu'une maison vaut entre 270 000€ et 280 000€. Son propriétaire va vouloir la vendre à 350 000€ en se référant au marché de particulier à particulier. Il finira par la vendre plusieurs mois plus tard à 270 000€. Les prix des biens présentés à la vente ne sont pas ceux du marché.
- Des **délais** de mise en vente plus long qui induisent un accroissement de nos **stocks**.

### III. LE MARCHE DU NEUF

#### 1. Vision d'ensemble : l'individuel pur au cœur de la construction neuve en Drôme et en Ardèche

- *L'individuel, le pilier et moteur de la construction en Drôme et en Ardèche*



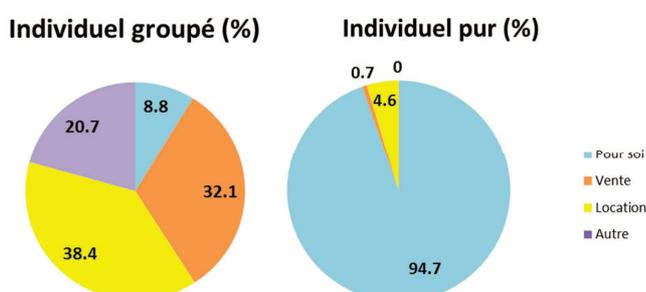
Source Sitadel

Dans la Drôme comme en Ardèche, **l'individuel est le type de logement qui domine largement la construction neuve.**

- Sur la période 2009-2013, l'individuel pur représente en moyenne **47%** des mises en chantier annuelles dans la **Drôme** (soit environ 1500 unités par an) et **64%** des mises en chantier annuelles en **Ardèche** (soit près de 1150 unités).
- Sur la même période, **18%** des logements commencés annuellement dans la **Drôme** (soit environ 600 unités) et **16%** de ceux de **l'Ardèche** (soit près de 300 unités) relèvent d'un permis individuel groupé.

#### ➤ La construction d'une maison individuelle : un projet avant tout pour soi-même

Destination de la construction neuve par type (2010-2012) sur la Drôme et l'Ardèche :



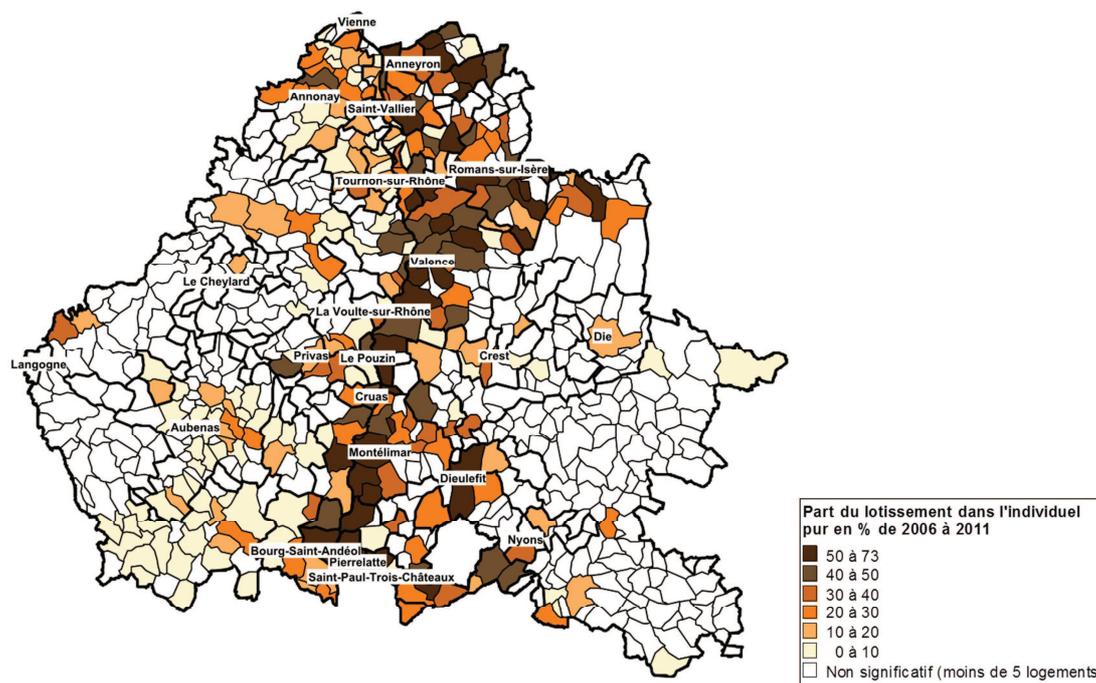
Source Sit@del2 DREAL Rhône-Alpes, fichier permis de construire anonymisés

La quasi-totalité des constructions neuves en individuel pur (**95%**) est destinée au particulier : il fait construire pour lui-même sa maison. Le reste des logements en individuel pur (moins de 5%) est construit pour être loué.

Pour l'individuel groupé, la destination est différente : seulement 8% des logements de ce type sont construit pour soi-même. **32% sont destinés à la vente** (ils sont donc construits par des promoteurs et des investisseurs), et **38% à la location** (dans ce cas se sont souvent des logements sociaux).

▪ **Le lotissement, roi des couronnes périurbaines<sup>3</sup> :**

Part du lotissement dans la construction neuve en individuel pur entre 2006 et 2010 (5 ans) :

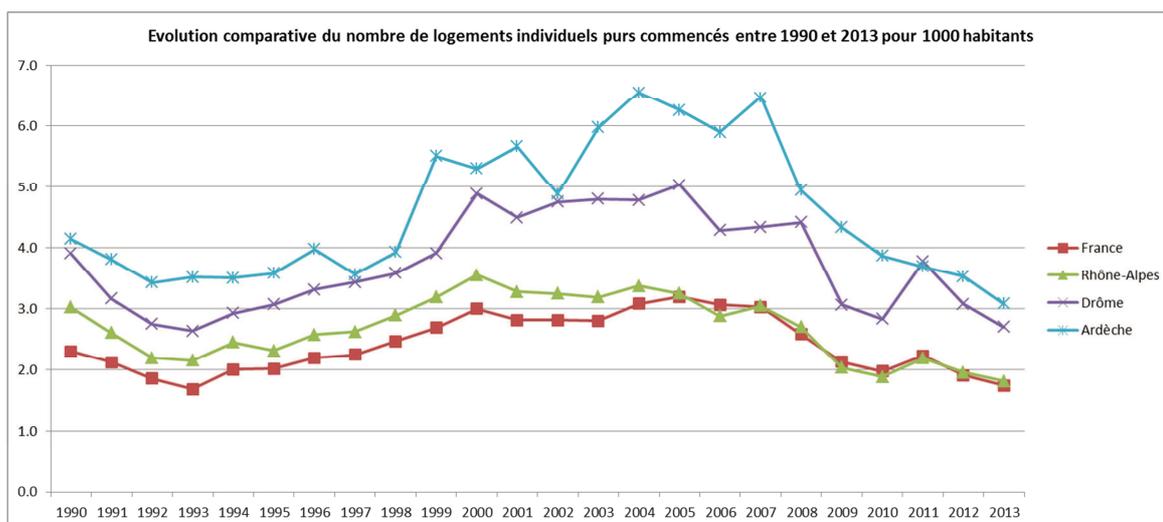


Source : Sítadel et Adequation

Le lotissement joue un rôle essentiel dès que les enjeux quantitatifs de production de logements individuels sont importants. Il se **concentre principalement dans les vallées du Rhône et de l'Isère**. Il domine largement la production d'individuel pur dans ces secteurs.

<sup>3</sup> Cette partie ne peut porter que sur la période 2006-2010. Au-delà, les données sur les lotissements sont manifestement incomplètes.

■ **Des dynamiques supérieures aux moyennes régionales et départementales**



Source Sitadel

Moyenne de construction neuve en individuel pur pour 1000 habitants			
	1990-1998	1999-2008	2009-2013
Moyenne Drôme	3.2	4.6	3.1
Moyenne Ardèche	3.7	5.7	3.7
Moyenne Rhône Alpes	2.5	3.2	2.0
Moyenne France	2.1	2.9	2.0

Exploitation des données Sitadel

Le ratio « rythme de construction par an et pour 1000 habitants » permet de comparer des territoires aux échelles différentes. Pour la construction neuve d'individuel pur, trois périodes se distinguent :

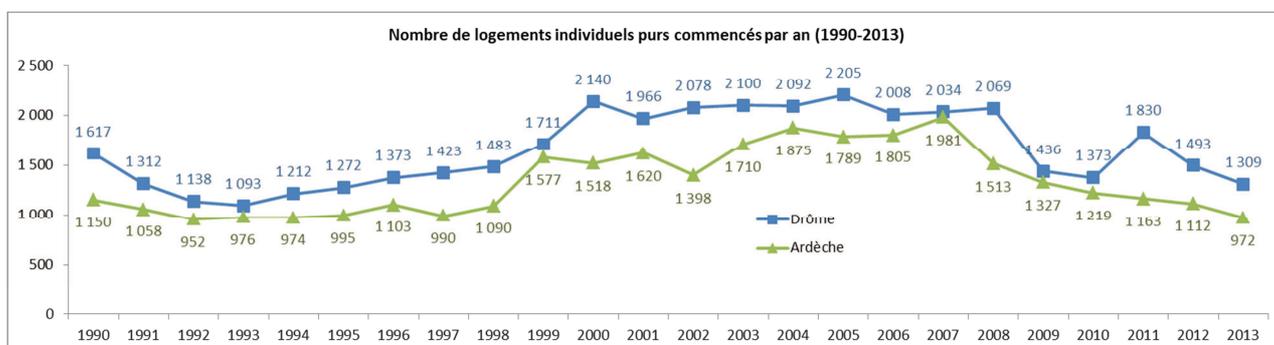
- **1990-1998** : les ratios de construction d'individuel pur en Drôme et en Ardèche sont relativement **proches**, avec une légère tendance à la **hausse**, et assez **peu élevés** (environ 3.5 lgts pour 1000 habitants sur les deux départements).
- **1999-2008** : La construction neuve d'individuel pur connaît une période de **forte croissance**. La Drôme et l'Ardèche se situent **nettement au-dessus des moyennes nationales et régionales**. L'Ardèche enregistre un taux de construction pour 1000 habitant plus élevé que dans la Drôme (5.7 lgts/1000 hab. contre 4.6 lgts/1000 hab).
- **2008-2013** : la construction neuve d'individuel pur chute pour se situer à nouveaux dans des **ratios identiques à ceux du début des années 90** : La Drôme repasse à une moyenne de production annuelle de 3.1 lgts pour 1000 habitants, et l'Ardèche à 3.7 lgts pour 1000 habitants.

Le marché drômois et ardéchois est tourné vers **l'individuel** : pendant l'ensemble de la période, la Drôme et l'Ardèche ont une dynamique de construction d'individuel pur **plus forte qu'au niveau national ou régional**.

**Les ratios de construction d'individuel pur en Ardèche sont systématiquement supérieurs à ceux de la Drôme**, sauf sur 3 années : 1997, 2002 et 2011.

▪ **La chute de la construction neuve de maisons (individuel pur)**

**Evolution de la construction neuve de logements individuels purs entre 1990 et 2013**



Source Sitadel

**Les moyennes de mises en chantier de logements individuels purs sur trois périodes**

Moyenne de construction neuve en individuel pur				
Construction neuve de maisons en individuel pur	1990-1998	1999-2008	2009-2013	Evolution entre la moyenne 1999-2008 et 2009-2013
Moyenne Drôme	1 325	2 040	1 488	-27%
Moyenne Ardèche	1 032	1 679	1 159	-31%

Exploitation des données Sitadel

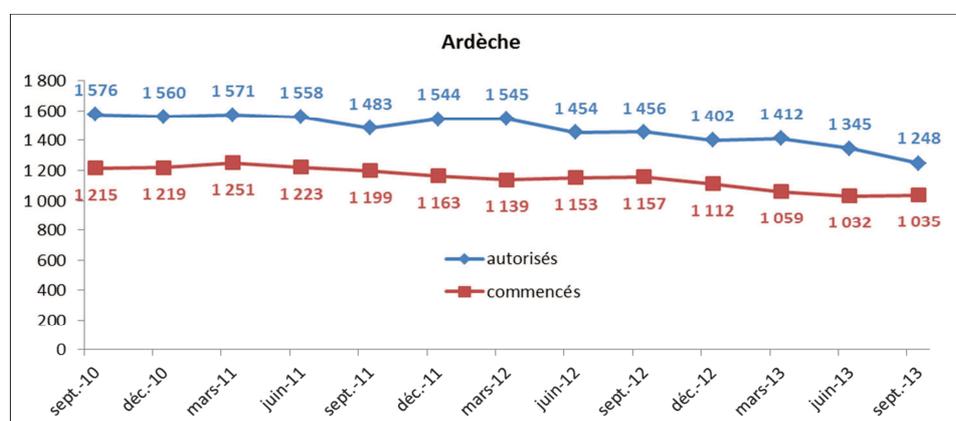
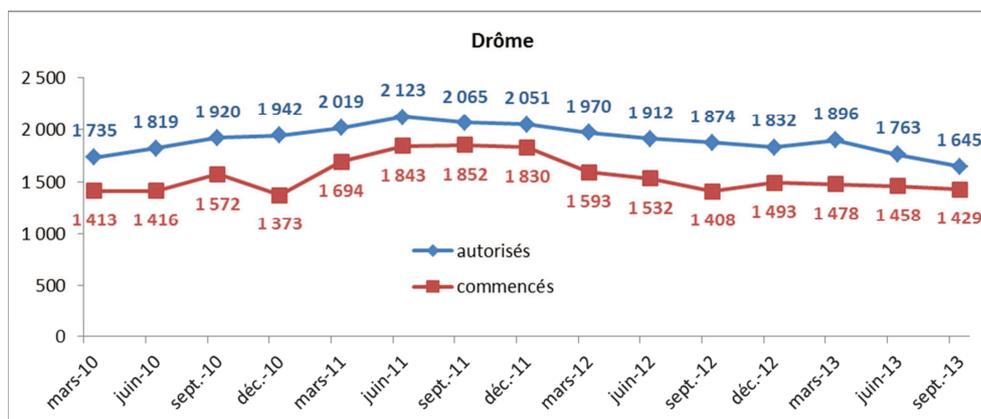
La construction neuve de maisons individuelles en Drôme et en Ardèche connaît depuis fin 2007 en Ardèche et fin 2008 dans la Drôme une **chute importante** : la moyenne de production a reculé de près de 30% sur les deux départements entre la période 1999-2008 et 2009-2013.

En 2011, la Drôme a pu profiter du plan de relance : la production est remontée à 1830 unités. Néanmoins, cette embellie a été de très courte durée. **La production de logements individuels purs fin 2013 se situe à 1309 unités alors qu'elle s'élevait à 2069 unités en 2008.**

L'Ardèche était restée à l'écart des effets du plan de relance de 2011 et la **chute de la construction neuve est continue depuis 2008**. En 2013, la production se situe à peine à 1000 unités alors qu'on comptait presque 2000 maisons neuves construites à la fin 2007.

**Les moyennes actuelles de construction se rapprochent de celles de la période 1990-1999**, ce qui laisse penser à un fonctionnement cyclique du marché.

### Evolution des logements en individuel pur commencés et autorisés sur trois ans par année glissante en fin de trimestre



Source Sitadel

**Les autorisations de logements individuels purs dans la Drôme suivent plutôt une tendance à la baisse.** Fin septembre 2013, 1645 logements de cette catégorie étaient autorisés contre 1874 à la même date en 2012 (soit une diminution de 12%).

**En Ardèche, les autorisations de logements individuels purs sont également en déclin.** Elles sont de 14% moindres en fin septembre 2013 par rapport à fin septembre 2012.

Les autorisations sont en partie le reflet de la conjoncture et l'état des stocks. **Etant sur sur une pente descendante, elles ne laissent pas augurer de reprise pour la construction de logements en individuel pur pour 2014.**

## ■ L'évolution de la répartition des mises en chantier par type de permis

Drôme	Nombre moyen de mises en chantier par an				Répartition des mises en chantier			
	moyenne 1990-1998	moyenne 1999-2008	moyenne 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	1 325	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%	

Ardèche	Nombre moyen de mises en chantier par an				Répartition des mises en chantier			
	moyenne 1990-1998	moyenne 1999-2008	moyenne 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%	

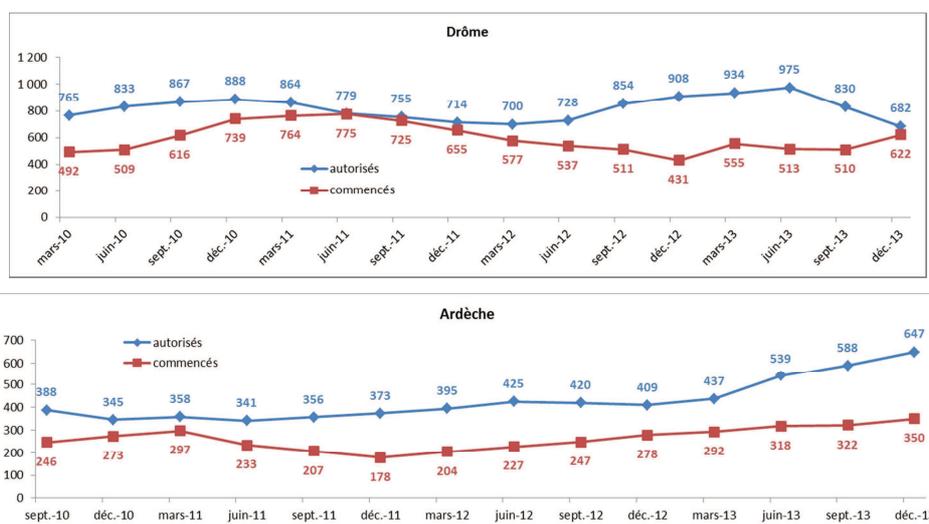
Exploitation des données de source Sitadel

Depuis quelques années, **la construction neuve évolue : la part de l'habitat structuré ne cesse de progresser**. En particulier, **l'individuel groupé** occupe une place de plus en plus importante dans les mises en chantier :

- Si on compare deux périodes, 1999-2008 et 2009-2013, on observe que la moyenne annuelle de mises en chantier de logements en individuel pur a **chuté de 30%** environ sur les deux départements.
- En revanche, la moyenne annuelle de mises en chantier de logements en individuel groupé a progressé de 56% dans la Drôme et de 18% en Ardèche entre les deux périodes. Dans les deux départements, alors que l'individuel groupé représentait environ 10% de la construction neuve annuelle entre 1999 et 2008, **il constitue désormais près de 17% des logements commencés annuellement**.

Si l'individuel pur reste dominant en volumes sur les deux départements, on constate que dans la Drôme, **la part de l'individuel pur dans la construction neuve est passée sous le seuil des 50%**. La structuration du marché est donc en pleine expansion sur les deux départements. L'analyse des autorisations confirme que la place de l'individuel groupé se conforte :

### Evolution des logements en individuel groupé commencés et autorisés sur trois ans par année glissante en fin de trimestre



Source Sitadel DRE RA

## 2. Vision par bassin : l'individuel pur, une tendance à la baisse contrastée

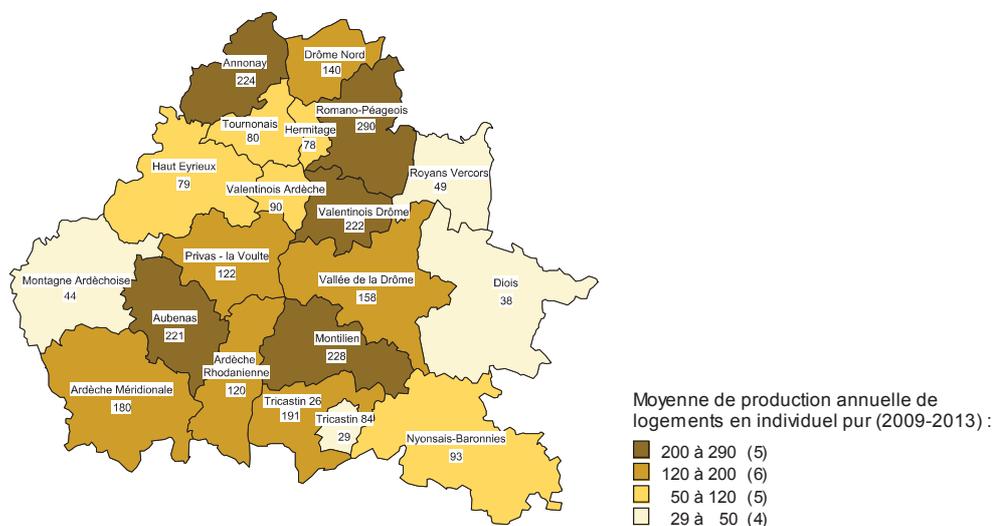
### Des bassins aux dynamiques différentes

Evolution de la part et des volumes de l'individuel pur dans la construction neuve (1990-2013) :

	individuel pur							
	Moyenne annuelle			Part dans la moyenne de la construction neuve				
	moyenne 1990-1998	moyenne 1999-2008	moyenne 2009-2013	Evolution entre 1999-2008 et 2009-2013	1990-1998	1999-2008	2009-2013	Evolution entre 1999-2008 et 2009-2013
Diois	53	64	38	-40%	84%	73%	71%	-3%
Drôme Nord	96	216	140	-35%	67%	65%	56%	-14%
Hermitage	59	95	78	-17%	59%	58%	48%	-17%
Montilien	223	308	228	-26%	65%	54%	41%	-23%
Nyonsais-Baronnies	99	141	93	-34%	66%	71%	57%	-19%
Romano-Péageois	223	396	290	-27%	56%	57%	51%	-11%
Royans Vercors	29	56	49	-12%	60%	74%	76%	3%
Tricastin 26	153	265	191	-28%	66%	65%	54%	-17%
Tricastin 84	41	61	29	-52%	70%	69%	69%	0%
Valentinois Drôme	264	284	222	-22%	42%	43%	31%	-28%
Vallée de la Drôme	125	217	158	-27%	65%	67%	57%	-14%
<b>Total Drôme</b>	<b>1 325</b>	<b>2 040</b>	<b>1 488</b>	<b>-27%</b>	<b>58%</b>	<b>58%</b>	<b>47%</b>	<b>-19%</b>
<b>Total Drôme avec le Tricastin 84</b>	<b>1 366</b>	<b>2 101</b>	<b>1 517</b>	<b>-28%</b>	<b>58%</b>	<b>58%</b>	<b>47%</b>	<b>-19%</b>
Annonay	181	300	224	-25%	70%	72%	64%	-11%
Ardèche Méridionale	163	263	180	-32%	68%	62%	68%	9%
Ardèche Rhodanienne	109	187	120	-36%	74%	74%	57%	-23%
Aubenas	167	287	221	-23%	63%	68%	63%	-7%
Haut Eyrieux	83	128	79	-38%	71%	82%	86%	6%
Montagne Ardéchoise	46	74	44	-41%	71%	86%	73%	-14%
Privas - la Voulte	93	163	122	-25%	68%	67%	71%	5%
Tournonais	102	149	80	-46%	75%	66%	61%	-7%
Valentinois Ardèche	87	128	90	-30%	55%	50%	52%	5%
<b>Total Ardèche</b>	<b>1 032</b>	<b>1 679</b>	<b>1 159</b>	<b>-31%</b>	<b>67%</b>	<b>68%</b>	<b>64%</b>	<b>-5%</b>
<b>Total général Drôme Ardèche</b>	<b>2 398</b>	<b>3 780</b>	<b>2 676</b>	<b>-29%</b>	<b>62%</b>	<b>62%</b>	<b>53%</b>	<b>-14%</b>
<b>Total général Drôme Ardèche Tricastin 84</b>	<b>2 398</b>	<b>3 780</b>	<b>2 676</b>	<b>-29%</b>	<b>62%</b>	<b>62%</b>	<b>53%</b>	<b>-14%</b>

Exploitation des données Sitadel

Répartition par bassin des volumes de production( moy. annuelle 2009-2013)



Source Sitadel

Sur la dernière période, les volumes de construction neuve en individuel pur se répartissent globalement en trois groupes :

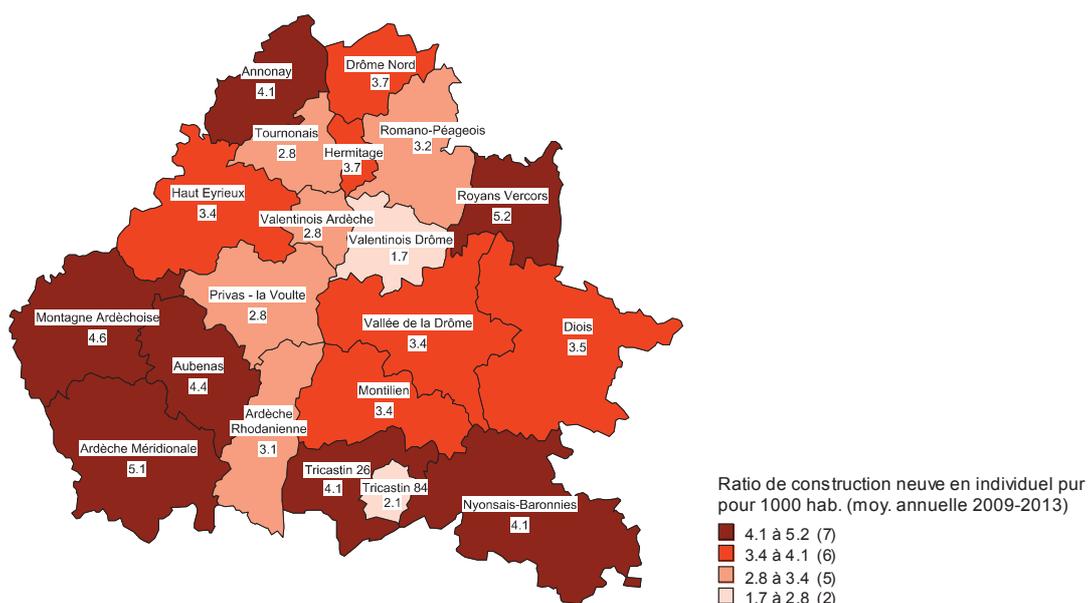
- **Les secteurs ruraux et montagnards tournent autour d'une production de 30 à 50 maisons en individuel pur par an :**
  - o Le Diois
  - o Le Royans Vercors
  - o La montagne Ardéchoise
- **Les autres secteurs ruraux plus touristiques ou situés dans le sud des deux départements ont une production plus importante, autour de 80 logements en individuel pur par an :**
  - o Nyonsais – Baronnies
  - o Haut Eyrieux

→ **L'Ardèche Méridionale se démarque** : très touristique et profitant des apports de retraités, elle atteint une moyenne de construction de 180 logements en individuel pur sur la période la plus récente.

- **Les bassins contenant un pôle structurant ou proches des grands sillons de développement** présentent des volumes de construction neuve plus importants, compris entre **100 et 200 unités en moyenne**. Plusieurs bassins dépassent les 200 unités par an en moyenne :
  - o Le Montilien (228 lgts en individuel pur produits par an en moyenne sur la période 2009-2013)
  - o Le Valentinois Drômois (222 lgts/an)
  - o Annonay (224 lgts/an)
  - o Aubenas (221 lgts/an)
  - o Le Romano Péageois est le bassin où le nombre de plus important de maisons neuves en individuel pur a été construit sur la dernière période (en moyenne 290 par an).

Par contre, si on rapporte la construction neuve en individuel pur au nombre d'habitants, on observe qu'elle est plus intense dans le nord et le sud des deux départements. Ce sont des bassins qui connaissent soit de forts apports démographiques et la croissance de l'emploi, soit des secteurs qui attirent les retraités et la demande en résidences secondaires. Les bassins du centre ont une production moins intense si on la rapporte au poids de leur population.

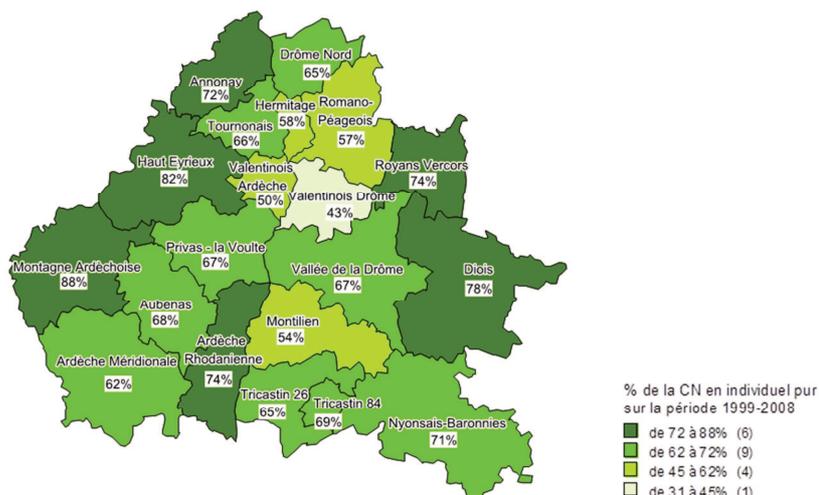
**Nombre moyen de mises en chantier de logements individuels pur par an et pour 1000 hab. (2009-2013)**



Source Sitadel

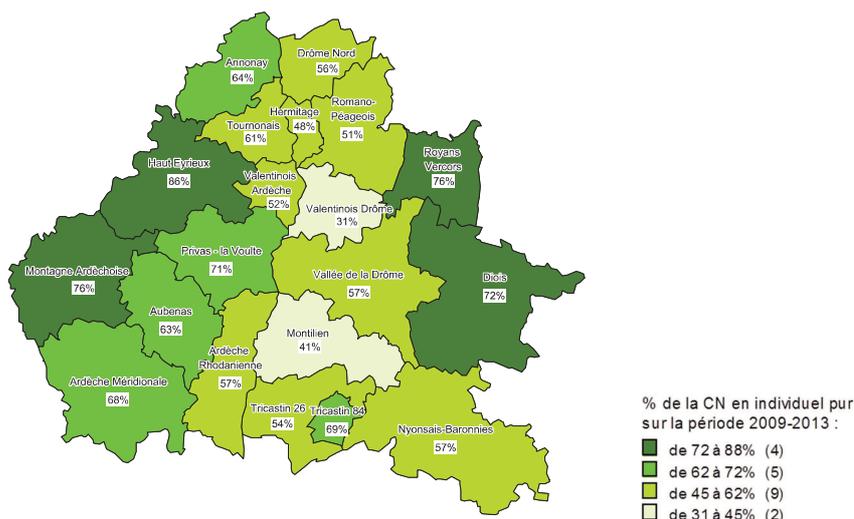
On remarquera que **les deux bassins les plus urbains présentent une proportion bien moindre d'individuel pur dans la construction neuve que la moyenne** : l'individuel pur ne constitue que 31% de la construction neuve du Valentinois Drômois et seulement 41% de celle du Montilien sur la période la plus récente. Les marchés de ces deux bassins sont dominés par le structuré. En revanche, le structuré progresse de manière significative sur l'ensemble des bassins, hormis les plus ruraux ou montagnards.

**La part de l'individuel pur dans la construction neuve (moyenne annuelle) entre 1999 et 2008 :**



Source Sitadel

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

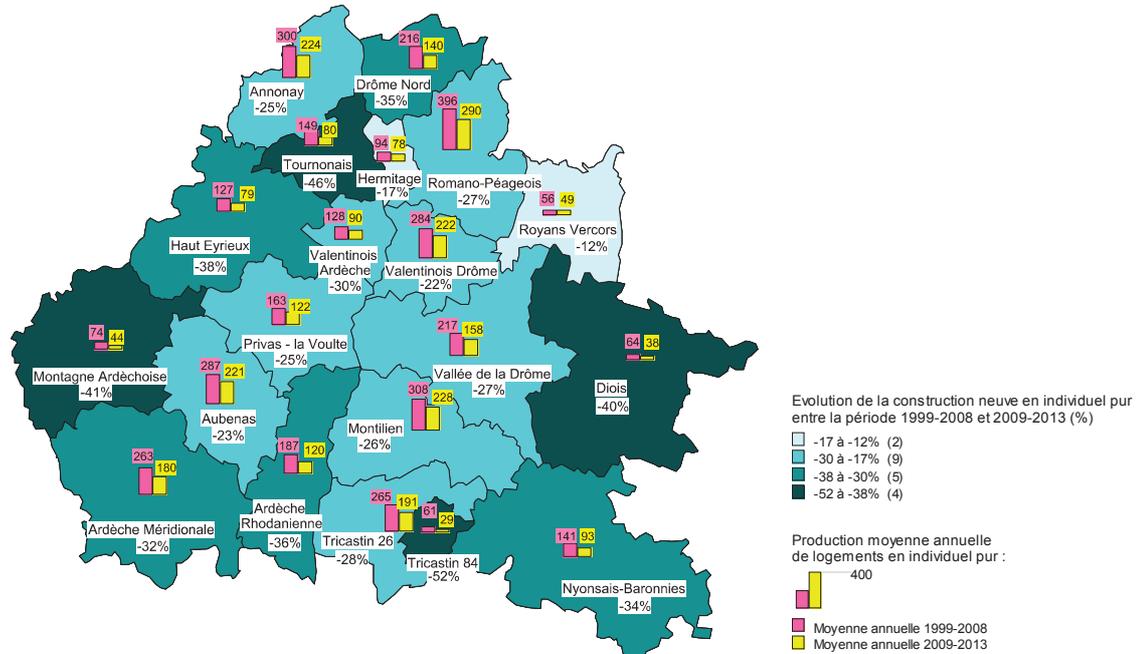


Source Sitadel

**Aucun bassin n'a été épargné par la baisse de la construction neuve annuelle en individuel pur entre 2009-2013.**

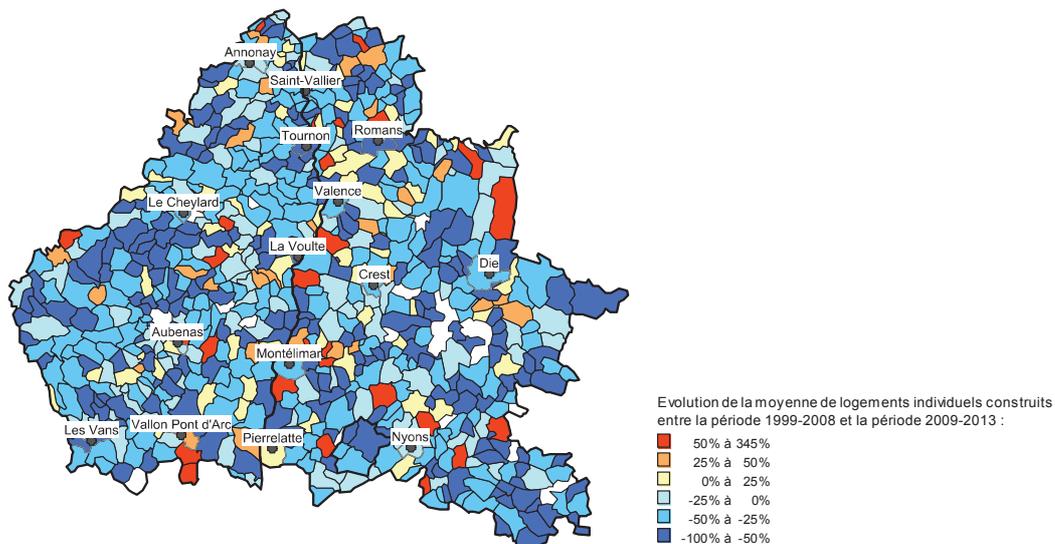
Deux bassins ont moins souffert que les autres : le **Royans Vercors** (mais les volumes étaient moindres, de l'ordre de 50 logements par an) et l'**Hermitage** (de 95 logements en individuel pur en moyenne à 78). La baisse est généralement comprise entre **-17% et -30%** pour les secteurs qui étaient les plus dynamiques.

### Evolution de la moyenne annuelle de construction de logements en individuel pur entre la période 1999-2008 et 2009-2013



Source Sitadel

### Evolution de la moyenne annuelle de logements individuels construits annuellement entre la période 1999-2008 et 2009-2013 :



Source Sitadel

Si la baisse de la construction neuve a concerné une grande majorité des communes drômoises et ardéchoises, toutes n'ont pas été touchées. En particulier, **certaines communes périurbaines de la vallée du Rhône et de l'Isère ont enregistré une stabilité voire une progression de la moyenne annuelle de construction neuve** de logements individuels purs sur la période récente par rapport à la période 1999-2008.

■ **La croissance de l'individuel groupé :**

**Evolution de la part et des volumes de l'individuel groupé dans la construction neuve (1990-2013) :**

	Individuel groupé								
	Nombre moyen de mises en chantier par an					Part dans la moyenne de construction neuve			
	moyenne 1990-1998	moyenne 1999-2008	moyenne 2009-2013	Evolution en valeur entre 1999-2008 et 2009-2013	Evolution en % entre 1999-2008 et 2009-2013	1990-1998	1999-2008	2009-2013	Evolution de son poids dans entre la période 1999-2008 et 2009-2013
Diois	2	8	9	1	10%	3%	9%	16%	77%
Drôme Nord	13	51	53	2	5%	9%	15%	21%	39%
Hermitage	12	29	35	7	23%	12%	18%	22%	24%
Montilien	39	58	117	59	103%	11%	10%	21%	110%
Nyonsais-Baronnies	12	20	24	4	19%	8%	10%	15%	47%
Romano-Péageois	37	68	69	1	1%	9%	10%	12%	22%
Royans Vercors	11	8	5	-3	-42%	22%	10%	7%	-32%
Tricastin 26	12	37	100	63	172%	5%	9%	28%	214%
Tricastin 84	6	14	5	-9	-63%	10%	16%	13%	-21%
Valentinois Drôme	58	68	107	39	58%	9%	10%	15%	44%
Vallée de la Drôme	23	26	62	36	139%	12%	8%	22%	181%
<b>Total Drôme</b>	<b>219</b>	<b>371</b>	<b>580</b>	<b>209</b>	<b>56%</b>	<b>10%</b>	<b>11%</b>	<b>18%</b>	<b>73%</b>
<b>Total Drôme avec le Tricastin 84</b>	<b>225</b>	<b>386</b>	<b>585</b>	<b>200</b>	<b>52%</b>	<b>10%</b>	<b>11%</b>	<b>18%</b>	<b>70%</b>
Annonay	9	31	71	40	128%	4%	7%	20%	171%
Ardèche Méridionale	32	75	53	-22	-30%	13%	18%	20%	12%
Ardèche Rhodanienne	14	25	34	9	37%	10%	10%	16%	65%
Aubenas	20	46	50	4	8%	7%	11%	14%	31%
Haut Eyrieux	8	4	8	4	90%	7%	3%	8%	225%
Montagne Ardéchoise	8	3	8	6	200%	12%	3%	14%	334%
Privas - la Voulte	11	27	19	-8	-30%	8%	11%	11%	-1%
Tournoisais	6	10	18	9	88%	4%	4%	14%	225%
Valentinois Ardèche	9	26	31	4	17%	6%	10%	18%	74%
<b>Total Ardèche</b>	<b>117</b>	<b>246</b>	<b>291</b>	<b>44</b>	<b>18%</b>	<b>8%</b>	<b>10%</b>	<b>16%</b>	<b>63%</b>
<b>Total général Drôme Ardèche</b>	<b>342</b>	<b>632</b>	<b>876</b>	<b>244</b>	<b>39%</b>	<b>9%</b>	<b>10%</b>	<b>18%</b>	<b>68%</b>
<b>Total général Drôme Ardèche Tricastin 84</b>	<b>342</b>	<b>632</b>	<b>876</b>	<b>244</b>	<b>39%</b>	<b>9%</b>	<b>10%</b>	<b>18%</b>	<b>68%</b>

Source Sitadel

Bien que les volumes soient bien moindres, on remarque que tous les bassins sauf quatre (Privas La Voulte, l'Ardèche Méridionale, le Royans Vercors, le Tricastin 84) enregistrent une **progression de l'individuel groupé** entre 1999-2008 et 2009-2013.

Environ 40 logements individuels groupés de plus sont construits annuellement sur le bassin d'Annonay, du Valentinois Drômois et Ardéchois par rapport à la période précédente.

Ce chiffre monte autour de 60 logements en individuel groupé de plus par an pour le Montilien ou le Tricastin 26 par rapport aux moyennes de la période précédente.

**La pression des pouvoirs publics pour la densification de l'habitat alliée au relatif dynamisme des bailleurs sociaux peuvent être des éléments d'explication de la progression de ce type de permis.**

## IV. ZOOM : LA PRIMO-ACCESSION

### 1. L'accession à la propriété : chiffres-clés

Avant le 1<sup>er</sup> Janvier 2012, une grande partie des primo-accédants profitait du prêt à taux zéro (PTZ). En effet, ce prêt était ouvert aux projets à l'ancien comme dans le neuf depuis 2005, et ce sans condition de ressources depuis 2011. On pouvait donc aisément analyser le phénomène de la primo-accession par l'analyse des données du SGFGAS (Société de Gestion des Fonds de Garanties à l'Accession Sociale à la propriété, gérant le PTZ).

→ De ce fait, nos chiffres pour cette partie analysent la période 2007 - 2011.

**L'individuel est de loin de produit préféré par les primo-accédants** : à l'échelle de la Drôme et de l'Ardèche :

- **37% des PTZ** concernaient un projet d'accession dans une **maison neuve**
- **38% des PTZ** concernaient un projet d'acquisition-amélioration d'une **maison ancienne**.

De toute évidence, **ces tendances ne sont pas les mêmes selon que l'on se situe en milieu urbain ou rural**. Ainsi 45% des PTZ émis dans le Valentinois Drômois et 32% des PTZ du Valentinois Ardéchois étaient destinés à l'achat d'un appartement ancien.

#### Répartition par bassin des PTZ selon le type d'opération

Répartition des PTZ (moyenne 2007-2011) selon le type d'opération											
Bassin de référence	Individuel					Collectif				Total (100%)	
	Achat neuf individuel		Construction de maison individuelle avec ou sans terrain		Acquisition - Amélioration en individuel		Achat neuf collectif		Acquisition - Amélioration en collectif		
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre		%
<b>Drôme (sans le Tricastin 84)</b>	<b>80</b>	<b>3.4%</b>	<b>783</b>	<b>33%</b>	<b>882</b>	<b>37%</b>	<b>63</b>	<b>2.6%</b>	<b>576</b>	<b>24%</b>	<b>2384</b>
Drôme Nord	9	4.0%	105	46%	92	40%	5	2.0%	18	8%	228
Hermitage	7	6.1%	37	35%	45	42%	4	4.1%	15	13%	108
Romano-Péageois	8	1.8%	159	33%	189	40%	8	1.7%	111	23%	475
Royans Vercors	0.6	1.5%	19	45%	18	44%	0.8	2.0%	3	7%	41
Valentinois Drôme	13	2.0%	109	16%	216	32%	26	3.9%	301	45%	665
Vallée de la Drôme	8	3.3%	94	40%	105	45%	3	1.1%	23	10%	233
Diois	1.4	5.5%	8	33%	13	52%	0	0%	3	10%	26
Montilien	17	5.3%	123	38%	110	33%	9	2.9%	68	21%	327
Tricastin 26	15	6.6%	103	46%	71	32%	6	2.9%	28	13%	224
Nyonsais-Baronnies	0.6	1.1%	26	46%	23	40%	0.4	0.7%	7	13%	57
Tricastin 84	0.2	0.4%	19	39%	22	47%	0	0%	7	14%	48
<b>Ardèche</b>	<b>20</b>	<b>1.5%</b>	<b>586</b>	<b>44%</b>	<b>530</b>	<b>39%</b>	<b>25</b>	<b>1.9%</b>	<b>183</b>	<b>14%</b>	<b>1345</b>
Annonay	7	2.6%	134	50%	88	33%	3	1.1%	35	13%	267
Tournonais	1.2	1.0%	49	39%	49	39%	6	4.5%	21	17%	125
Valentinois Ardèche	1.2	0.8%	37	25%	60	41%	3	1.9%	47	32%	147
Haut Eyrieux	0.2	0.2%	40	49%	35	43%	0.4	0.5%	6	7%	82
Privas - la Voulte	2.2	1.1%	73	37%	96	49%	5	2.5%	22	11%	198
Montagne Ardéchoise	0.2	0.9%	12	50%	11	47%	0	0%	1	3%	23
Aubenas	4	1.6%	113	50%	80	35%	4	1.8%	25	11%	225
Ardèche Rhodanienne	1.2	0.7%	70	39%	79	45%	4	2.0%	24	13%	178
Ardèche Méridionale	3	3.1%	60	61%	32	32%	0.8	0.8%	3	3%	98
<b>Total (sans le Tricastin 84)</b>	<b>100</b>	<b>2.7%</b>	<b>1369</b>	<b>37%</b>	<b>1413</b>	<b>38%</b>	<b>88</b>	<b>2.4%</b>	<b>759</b>	<b>20%</b>	<b>3729</b>

Source SGFGAS

Pour les projets dans l'individuel, le profil moyen des acheteurs et leur plan de financement était le suivant :

### Achat d'une maison ancienne

Achat d'une maison ancienne (de 2007 à 2011)												
Département	Profil des emprunteurs			Montage de l'opération								
	Age moyen	Catégories socio-professionnelles	Type de ménage	Revenu annuel net moyen des ménages	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
Drôme	35 ans	53% d'employés et ouvriers - 35% de cadres et professions intermédiaires	18,8% de personnes seules - 45,6% de couples avec enfants	32 138 €	157 753 €	27 049 €	130 705 €	15 611 €	35%	10 334 €	861 €	23 ans
Ardèche	34 ans	56% d'employés et ouvriers - 31% de cadres et professions intermédiaires	22,7% de personnes seules - 43,7% de couples avec enfants	30 495 €	145 543 €	23 489 €	122 054 €	13 919 €	34%	9 530 €	794 €	22 ans

Source SGFGAS

### Construction d'une maison individuelle avec terrain

Construction d'une maison individuelle avec terrain (de 2007 à 2011)												
Département	Profil des emprunteurs			Montage de l'opération								
	Age moyen	Catégories socio-professionnelles	Type de ménage	Revenu annuel net moyen des ménages	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
Drôme	33 ans	64% d'employés et ouvriers - 27% de cadres et professions intermédiaires	21,4% de personnes seules - 41,5% de couples avec enfants	31 795 €	174 723 €	19 087 €	155 636 €	27 646 €	33%	10 355 €	863 €	25 ans
Ardèche	33 ans	62% d'employés et ouvriers - 27% de cadres et professions intermédiaires	20,2% de personnes seules - 44,4% de couples avec enfants	31 534 €	165 700 €	20 224 €	145 476 €	25 539 €	33%	10 388 €	866 €	25 ans

Source SGFGAS

Entre 2007 et 2011, en tout, l'achat d'une maison ancienne a concerné près de 2650 primo-accédants en Ardèche et 4 400 primo-accédants dans la Drôme. La construction d'une maison individuelle (avec acquisition du terrain) a concerné près de 2000 primo-accédants en Ardèche et 3200 primo-accédants dans la Drôme sur la même période.

En moyenne, l'achat d'une maison ancienne concerne des primo-accédants plus âgés et ayant un profil moins ouvrier-employé que la construction d'une maison neuve. L'achat d'une maison ancienne demande d'engager un prêt moins onéreux et moins long que pour faire construire une maison neuve.

## 2. Le recul puis le coup d'arrêt de la primo-accession

En 2012 puis en 2013, les conditions d'accès au PTZ ont été modifiées :

- **A partir du 1<sup>er</sup> Janvier 2012**, le PTZ ne peut plus être accordé que pour des logements **neufs**. La seule exception concerne la vente d'un logement ancien du parc social à ses occupants.
- **Au 1<sup>er</sup> Janvier 2013, des conditions de performance énergétique sont ajoutées** (respect de la réglementation thermique 2012). Le plafond de ressources est de nouveau diminué. Le PTZ ne peut plus être accordé que pour des projets en neuf sauf dans des cas très particuliers<sup>4</sup>.

Nous ne disposons donc plus à partir de 2012 de données sur la primo-accession dans l'ancien.

2012 a été marquée par un fort recul de la primo-accession dans le neuf : le nombre de PTZ émis en neuf recule de 22% dans la Drôme au 1<sup>er</sup> Janvier 2013 par rapport au 1<sup>er</sup> Janvier 2012, et ce déclin est de 13% en Ardèche.

<sup>4</sup> A savoir : une levée d'option de PSLA dont la décision d'agrément a été prise avant le 1<sup>er</sup> Janvier 2012.

## Comparaison du nombre de PTZ émis par an pour des projets en neuf (1<sup>er</sup> janvier 2011 - 1<sup>er</sup> janvier 2013)

	PTZ neuf cumulés sur 4 trimestres			
	2010	2011	2012	Evolution entre l'année 2010 et l'année 2012
Drôme	1 149	1 026	805	-22%
Ardèche	719	632	548	-13%
Rhône-Alpes	11 301	11 552	9 103	-21%

Source SGFGAS

Si 2012 a été une année de fort recul de la primo-accession, 2013 marque un réel coup d'arrêt de ce phénomène. Fin septembre 2013, on comptait plus de 60% de PTZ en moins par rapport à fin septembre 2012 sur les deux départements. En Ardèche, moins de 100 PTZ avaient été émis fin septembre 2013 contre environ 350 à la même date l'année précédente.

## Comparaison du nombre de PTZ émis pour des projets en neuf sur les trois premiers trimestres de chaque année <sup>5</sup>

	Emissions de PTZ en neuf cumulées sur les trois premiers trimestres :			
	2011	2012	2013	Evolution 2012-2013
Drôme	704	534	191	-64%
Ardèche	445	346	96	-72%
Rhône Alpes	7 727	5 468	2 775	-49%

Source SGFGAS

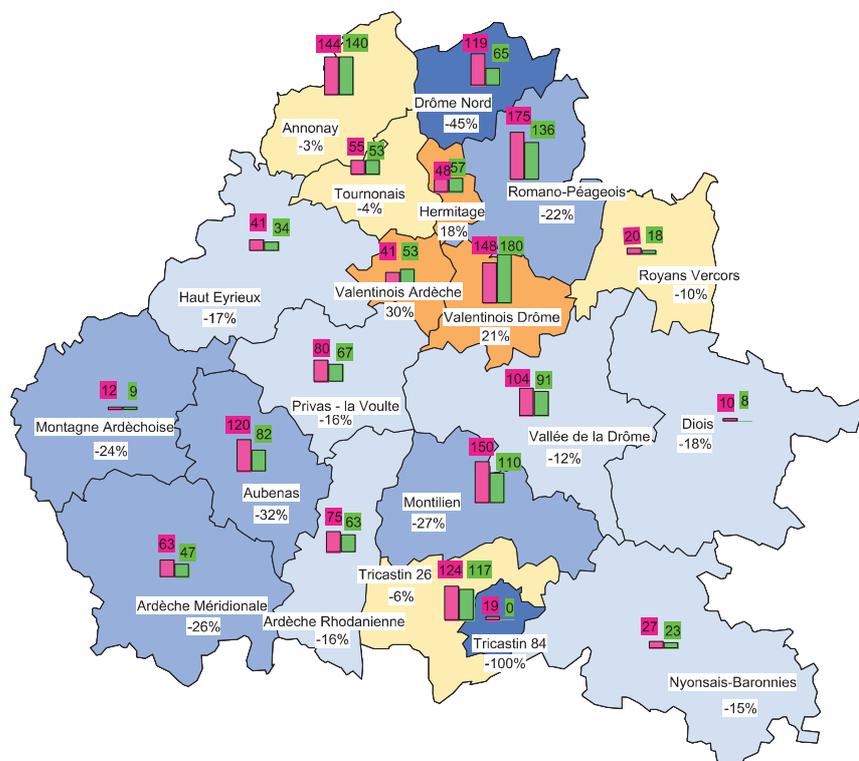
## Evolution de l'émission de PTZ en neuf par bassin de référence

Bassin de référence	Moyenne annuelle de PTZ en neuf 2007-2011	PTZ 2012	Evolution des PTZ de 2012 par rapport à la moyenne 2007-2011
<b>Drôme</b>	<b>944</b>	<b>805</b>	<b>-15%</b>
Drôme Nord	119	65	-45%
Hermitage	48	57	18%
Romano-Péageois	175	136	-22%
Royans Vercors	20	18	-10%
Valentinois Drôme	148	180	21%
Vallée de la Drôme	104	91	-12%
Diois	10	8	-18%
Montilien	150	110	-27%
Tricastin 26	124	117	-6%
Tricastin 84	19	0	-100%
Nyonsais-Baronnies	27	23	-15%
<b>Ardèche</b>	<b>631</b>	<b>548</b>	<b>-13%</b>
Annonay	144	140	-3%
Tournonais	55	53	-4%
Valentinois Ardèche	41	53	30%
Haut Eyrieux	41	34	-17%
Privas - la Voulte	80	67	-16%
Montagne Ardéchoise	12	9	-24%
Aubenas	120	82	-32%
Ardèche Rhodanienne	75	63	-16%
Ardèche Méridionale	63	47	-26%
<b>Total</b>	<b>1575</b>	<b>1353</b>	<b>-14%</b>

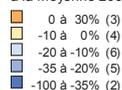
Source SGFGAS

<sup>5</sup> Le bilan du dernier trimestre 2013 du SGFGAS n'a pas été encore publié à ce jour.

## Evolution du nombre moyen de PTZ émis annuellement en 2012 par rapport à 2007-2011 (neuf uniquement) :



Evolution des PTZ émis en 2012 par rapport à la moyenne 2007-2011 (neuf uniquement) :



Moyenne annuelle d'émission de PTZ en neuf :



Source SGFGAS

Si on compare les moyennes annuelles d'émission de PTZ pour des logements neufs entre 2007 et 2011 aux émissions de PTZ en 2012, on constate un net recul de l'émission de PTZ pour les logements neufs en 2012 par rapport à la moyenne des années antérieures. **En 2012, dans la Drôme, on a émis 15% de moins de PTZ que la moyenne de période 2007-2011. Cette baisse est de 13% pour l'Ardèche.**

En revanche, les bassins qui hébergent des pôles urbains importants ou qui en sont à proximité conservent leur dynamique :

- Le nombre de PTZ émis est en progression sur l'Hermitage (+18%), le Valentinois drômois (+21%), le Valentinois Ardéchois (+30%).
- Le nombre de PTZ émis est resté quasiment stable (entre -3 et -6%) sur le bassin d'Annonay, du Tournonais, du Tricastin drômois ; et même si les volumes sont limités, la baisse n'est que de 10% (soit 2 PTZ) sur le Royans-Vercors.

### 3. Le coup d'arrêt de la primo-accession : synthèse des points de vue des professionnels

Les constructeurs de maisons individuelles interrogés ainsi que les banques ont confirmé que la primo-accession avait connu un net coup d'arrêt en 2013. Les répercussions ont été importantes pour les constructeurs spécialisés sur cette catégorie de clientèle.

Les raisons « structurelles » (crise économique, instabilité professionnelle et familiale des ménages...) ne peuvent expliquer qu'en partie une chute si brutale. Les professionnels interrogés ont avancé différents arguments pour éclairer les causes du coup d'arrêt..

Les constructeurs l'expliquent par de plus grandes **restrictions par les banques dans l'accord de crédits.**

Les banques invoquent **le renforcement de leurs contraintes** dans le cadre des accords de Bâle III (les prêts sont plus encadrés et cela se répercute sur les demandes d'apport initial) et le **renchérissement des coûts de construction avec la RT 2012** qui a rendu nombre de ménages non-solvables. Les banques généralistes constatent aussi **une réduction du nombre de dossiers déposés** qu'elles imputent aux **incertitudes économiques actuelles et à la morosité de la conjoncture.**

D'autre part, les nouvelles conditions de respect des critères de performance énergétique ont complexifié la démarche.

*Le regard des acteurs sur ce thème est détaillé et remis dans son contexte dans la partie suivante : nous vous invitons à vous y référer.*

## V. LE REGARD DES PROFESSIONNELS : LA MAISON INDIVIDUELLE : UN MARCHÉ EN MUTATION



- **Les marchés de la maison individuelle en Drôme et en Ardèche présentent-ils des caractéristiques particulières ?**

### **Yannis Le Garf, Crédit Foncier**

*Oui. D'abord vous avez le coût du foncier qui est élevé : ces deux départements sont dans le quart sud-est de la France. On l'explique aussi par le fait que les deux départements se composent de multiples pôles urbains : dès que l'on s'éloigne de l'un pour trouver un foncier moins cher, on se rapproche d'un autre. Il est donc difficile de trouver des « zones de repli ».*

### **Robert Pinet, Nexity**

*En Drôme et en Ardèche, il y a une certaine culture du lotissement. Cette forme d'habitat est beaucoup mieux acceptée par la population qu'en Isère, par exemple.*

### **Noël Tavenard, Maisons Liberté**

*Le marché présente des caractéristiques différentes selon les secteurs, mais cela tient plus au clivage urbain/rural et aux caractéristiques sociales de la population. Si on va dans des milieux très ruraux en Ardèche, il y aura plus souvent des apports de terrain ou des projets de se charger soi-même d'une partie de la construction que dans d'autres secteurs... mais il est délicat de faire des généralités.*

## Association Française des Banques

La Drôme et l'Ardèche sont des départements où la population est modeste alors que le prix des maisons a connu une inflation importante (surtout au regard de la qualité proposée). Cela se répercute sur l'importance en nombre, en durée et en valeur des crédits immobiliers.

La Drôme est particulièrement concernée par cette remarque. Avec ses atouts (par exemple la Drôme Provençale) et le développement de ses connexions (effet « gare TGV » qui la rapproche de Paris et Lyon), elle a connu une sorte de « bulle » spéculative, même si le terme est un peu fort.

## ZOOM : La Drôme et l'Ardèche, une population plutôt modeste

	Drôme	Ardèche	Rhône-Alpes
Revenu imposable moyen	21 178€	19 523€	24 120€
Ménages non imposés	49.7%	51.5%	43.5%
Taux de chômage (nb chômeurs/nb actifs)	12.3%	11.5%	9.8%

Données 2010, source Insee RGP 2010 et DGI

- **Quels sont les facteurs qui expliquent la tendance à la baisse de la construction de maisons individuelles ?**

### ➤ Un faisceau de facteurs conjoncturels défavorables

- L'augmentation des coûts de construction

#### Pascal Degrange, Maisons Hollywood et Jean Marc Munia, Maisons Carène

Aujourd'hui, nous faisons face à une équation difficile à résoudre :

- le budget des clients est le même,
- le foncier reste rare et à un prix élevé
- les nouvelles normes impactent considérablement les coûts de construction.

#### Yannis Le Garf, Crédit Foncier

La RT 2012 (Réglementation Thermique 2012) est très exigeante et a provoqué une augmentation d'environ 10% des coûts de construction, soit entre 10 000€ et 15 000€ environ. Cet écart a suffi à rendre nombre de ménages non-solvables.

Il faut compter également que l'ensemble des taxes (PAE, PUP, TA) viennent alourdir fortement les budgets. Par exemple, pour le lotissement « Les Buis » à Saint Péray elles se sont élevées à 12 000€, elles sont montées à 8 000€ pour un projet à la Roche-Sur-Glun... Elles réduisent d'autant l'enveloppe de construction des budgets.

- Un accès au crédit plus limité

### **Noël Tavenard, Maisons Liberté**

*Pour des primo-accédants, avoir deux CDI et un salaire correct ne suffit plus à obtenir un prêt auprès des banques... Mais ces mêmes ménages se situent au-dessus des seuils pour obtenir un PSLA (Prêt Social Location Accession). C'est donc classe moyenne qui est la plus pénalisée par la situation actuelle.*

### **Yannis Le Garf, Crédit Foncier**

*Les accords de Bâle III et les obligations qu'ils imposent aux banques sont la raison principale qui explique leur grande rigueur dans l'octroi de prêts. Par ailleurs, il faut aussi bien comprendre que nous sommes dans un modèle consumériste : tous les ménages veulent accéder à la propriété, même ceux qui n'en ont visiblement pas les moyens. Le fait que le client ait un emploi avec un salaire suffisant n'est pas une garantie en soit : parfois, il a contracté d'autres prêts, peine déjà à payer son loyer, n'a aucune épargne... et n'en informe pas le constructeur tout de suite.*

*Le rôle des banques est aussi d'alerter sur les difficultés et responsabilités financières qu'engendrent l'achat d'un bien afin d'éviter de placer des gens dans des situations de surendettement.*

### **Association Française des Banques**

*Les taux sont aujourd'hui à des niveaux historiquement bas. Mais cette baisse des taux n'impacte pas la demande : les prix de l'immobilier restent trop élevés, les besoins d'apport initial sont croissants, la conjoncture trop morose et incertaine.*

*Les taux ont aujourd'hui atteint un seuil-plancher. Ils ne vont pas rester plus de 18 mois à ce niveau. Cela dépend avant tout de la conjoncture internationale et de la BCE. D'autre part, la durée des prêts a aujourd'hui atteint des seuils maximum. Les marges de sécurité sont beaucoup trop faibles.*

### **Pascal Degrange, Maisons Hollywood et Jean Marc Munia, Maisons Carène**

*Les prêts sont aujourd'hui à des taux historiquement bas, ce qui pourrait stimuler la demande.*

*En revanche, les banques sont aujourd'hui très prudentes dans l'accord des prêts.*

*Si cela condamne un certain nombre de projets, cela permet aussi d'éviter de créer des bulles comme aux Etats Unis et d'accorder des crédits à des personnes qui ne seraient pas solvables sur le long terme.*

#### **Des taux historiquement bas :**

Durée	Taux		
	janv-12	Record 2013	janv-13
10 ans	3.50%	2.36 % (juillet 2013)	2.46%
15 ans	3.80%	2.61 % (juillet 2013)	2.79%
20 ans	4.05%	2.90 % (août 2013)	3.10%
25 ans	4.30%	3.24 % (août 2013)	3.44%

*CAFPI, présentation des tendances des crédits pour la conférence de presse du 14 Janvier 2014 de la FNAIM sur le bilan 2013 et les perspectives 2014. Echelle : France*

## **Association Française des Banques**

*Le marché souffre aujourd'hui de la « bulle » passée. D'une part, ceux qui ont acheté au plus haut niveau de la crise ne peuvent pas le revendre au même prix. Ils espéraient faire une plus-value et vont devoir vendre à perte. Cela peut mener à des situations de surendettement. D'autre part, le marché ne peut plus servir d'« amortisseur » comme c'était le cas auparavant. On ne peut plus parier sur la vente du bien à un prix plus élevé que celui qu'on l'avait acheté. Nous devons donc nous prémunir et protéger aussi le client en lui demandant d'assurer un apport plus important et en prenant plus de précautions.*

- [Des dispositifs moins incitatifs pour les investisseurs](#)

## **Claudy Chenelat, Union des Maisons Françaises**

*Depuis la fin du dispositif Scellier, il n'y a pas eu de dispositifs suffisamment incitatifs pour attirer des investisseurs. Le dispositif Duflot n'a pas eu les impacts escomptés. Les investisseurs préfèrent se reporter vers d'autres produits que le logement.*

## **Association Française des Banques**

*La loi Duflot et les projets de plafonnement des loyers ont porté un coup d'arrêt au marché : désormais, le logement est un produit qui ne peut plus être attractif pour les investisseurs. Les prêts sont trop étalés dans le temps, trop risqués, et la marge minime.*

## ➤ **Des tendances de fond pesantes**

- [Les coûts élevés du foncier](#)

## **Claudy Chenelat, Union des Maisons Françaises**

*La principale difficulté à laquelle font face les constructeurs, c'est avant tout le foncier. Même la densification ne permet pas de baisser son coût : si on sait que l'on pourra construire plus de maisons sur une même parcelle, la valeur du terrain augmente d'autant...*

## **Robert Pinet, Nexity**

*La Drôme et l'Ardèche marquent le début de l'envolée des prix du foncier du quart sud-est de la France. Nos collègues ont acheté 80 ha dans une ZAC à l'ouest de Roissy pour un prix au mètre carré deux fois moins élevé que celui de la première tranche de l'opération « la Rose des Vents » à Valence. Si jamais la seconde tranche se réalise, nous savons d'avance que les prix au mètre carré auront encore augmenté. L'inflation des prix du foncier est notamment stimulée par les aménageurs : en situation de concurrence, ils proposent à chaque fois des prix plus élevés aux propriétaires foncier... sans pouvoir être capable d'assurer ensuite la rentabilité de l'opération.*

## **Yannis Le Garf, Crédit Foncier**

*Dans le sud de la Drôme, dans certains projets, le terrain coûte plus cher que la construction de la maison. Lorsque le propriétaire voudra revendre sa maison, elle n'aura pas une valeur suffisante pour qu'il puisse répercuter sur le prix de vente la somme que lui a coûté le foncier.*

- [Le manque de confiance face à un avenir incertain](#)

#### **Claudy Chenelat, Union des Maisons Françaises**

*Nous faisons face à une mutation sociale profonde : la société d'aujourd'hui est beaucoup plus marquée par les incertitudes que celle d'hier. Ces incertitudes pèsent à tous les niveaux de la vie : couple, pérennité de l'emploi, stabilité des revenus, mobilité... Or, le logement est un projet de long terme, qui demande un investissement conséquent. Etant donné que l'avenir est très incertain, les prétendants à l'accession n'osent plus s'engager.*

*Les incertitudes sont bien évidemment renforcées par la crise économique qui s'est aggravée depuis la crise des subprimes de 2008. Un climat de morosité et d'inquiétude pèse sur les banques, les entreprises et les particuliers.*

*Pour autant, les Français continuent de vouloir accéder à la propriété et de la considérer comme un moyen d'assurer leur avenir. Ils ne se reportent pas massivement sur le locatif, nous restons dans le modèle de « la France des propriétaires ».*

- [Une offre inadaptée](#)

#### **Noël Tavenard, Maisons Liberté**

*La densification imposée par les pouvoirs publics empêche de créer des produits attractifs correspondant aux souhaits des clients et en particulier des secundo-accédants. Pourquoi iraient-ils habiter à la campagne si c'est pour être les uns sur les autres et ne pas gagner en qualité de vie?*

*Cette inadaptation (contrainte) de l'offre freine certains projets. Par exemple, nous avons construit sur des terrains Rampa à Charmes-sur-Rhône des logements plutôt destinés à des primo-accédants et à un prix très attractif (budget global de 170 000€)... mais ils ont aussi la caractéristique d'être sur de petites parcelles car ils respectent les contraintes de densité. Même à ce prix, nous avons rencontré des difficultés pour les placer.*

- **Comment se concrétisent les difficultés du marché immobilier sur votre activité ?**

- [Des personnes contraintes de rester dans un logement inadapté](#)

#### **Association Française des Banques**

*Nous avons de plus en plus le cas de personnes qui sont contraintes de rester dans un logement inadéquat. Par exemple, nous voyons des couples divorcés qui doivent rester sous le même toit car ils ne trouvent peinent à trouver un acheteur pour leur bien et ont des difficultés à trouver un nouveau logement à un prix convenable. A l'inverse, ce cas peut aussi se poser pour des ménages qui s'agrandissent.*

#### **Claudy Chenelat, Union des Maisons Françaises :**

*Cette crise se traduit par une perte des mobilités résidentielles.*

- [Des difficultés contrastées selon le positionnement sur le marché](#)

**Claudy Chenelat, Union des Maisons Françaises :**

*Les constructeurs qui sont aujourd'hui les plus en difficulté sont ceux qui s'adressaient aux primo-accédants. Par contre, ceux qui proposaient plus des produits pour les personnes revendant un bien ou des produits de moyenne-haute gamme réussissent à maintenir leur activité.*

**Jean Marc Munia (Carène Immobilier) et Pascal Degrange (Maisons Hollywood):**

*Nous sommes positionnés sur le moyen-haut de gamme. Notre activité a connu un léger recul ces dernières années, mais cela n'a rien de comparable avec ceux qui proposaient des produits plutôt pour les primo-accédants.*

**Noël Tavenard, Maisons Liberté (les primo-accédants représentaient traditionnellement 60% de sa clientèle)**

*En 2007, année du pic de notre activité, nous produisons 300 maisons par an. Aujourd'hui, nous avons divisé ce chiffre par deux du fait de la conjonction de trois facteurs : la perte des primo-accédants (qui ne trouvent plus de financement), la perte des investisseurs (plus d'avantages fiscaux) et la perte des secundo-accédants qui recherchent du terrain que nous n'offrons plus.*

- [La concentration de l'activité sur les secteurs plus dynamiques](#)

**Noël Tavenard, Maisons Liberté**

*Depuis peu, l'activité se recentre sur l'urbain : si nos agences d'Annonay et d'Aubenas sont en sommeil, les agences de secteurs plus urbains se maintiennent.*

- [Le changement du profil des clients](#)

**Noël Tavenard, Maisons Liberté**

*La rupture a vraiment eu lieu en 2013. Avant cette date, les primo-accédants représentaient 60% de nos clients. En 2013, la chute a été flagrante. Le profil du prospect devient plus « secundo-accédant » dans la tranche des 40 ans et plus.*

- [La recrudescence des annulations](#)

**Noël Tavenard, Maisons Liberté**

*Nous avons constaté une forte croissance des annulations. 34% d'entre elles ont été justifiées par le refus de l'offre de prêt par la banque. 15% d'entre elles ont eu lieu parce que le lotisseur n'avait pas atteint le quota de pré-réservation et a annulé son opération (la majorité de ces cas concerne l'Isère). 15% sont dues à un refus de permis de construire ou à des obligations réclamées par l'administration dont le client ne voulait pas (ex : refus du toit-terrasse, obligations diverses concernant l'architecture et entraînant des surcoûts importants).*

## ▪ **Comment vous adaptez-vous aux difficultés?**

- Flexibilité de l'offre et adaptation des produits

### **Pascal Degrange, Maisons Hollywood et Jean Marc Munia, Maisons Carène**

*Le foncier cher, l'augmentation des coûts de construction et la stabilité du budget des clients nous contraignent à diminuer la surface moyenne des maisons : la taille moyenne d'un T5 est passée de 90m<sup>2</sup> à 80m<sup>2</sup>.*

### **Noël Tavenard, Maisons Liberté**

*Nous adaptons nos produits. Par exemple, les nouveaux modèles de maisons que nous proposons sont beaucoup plus compacts, et ont des toits-terrasses. Cela nous permet à la fois de respecter la RT 2012 en évitant les déperditions de chaleur et de nous adapter à la réduction de la taille des parcelles.*

*Nous construisons aussi plus qu'avant des maisons pour les autres entreprises du groupe Valrim : des maisons destinées à des PSLA pour l'Immobilière de la Vallée du Rhône, des maisons destinées au marché locatif pour Habitat Dauphinois...*

- Des ajustements internes

### **Pascal Degrange, Maisons Hollywood et Jean Marc Munia, Maisons Carène**

*Les constructeurs n'ont pas le choix : ils doivent réduire leurs marges.*

### **Noël Tavenard, Maisons Liberté**

*Nous avons été contraints de réduire la voilure. 6 commerciaux sont partis en 2013 et n'ont pas été remplacés.*

- Rigueur sur la négociation des prix du foncier

### **Robert Pinet, Nexity**

*Les aménageurs ont tendance à la surenchère dans la proposition de prix aux potentiels vendeurs de foncier. Nous ne proposons pas les prix les plus élevés du marché aux potentiels vendeurs mais nous assurons ainsi la sortie de l'opération.*

## ▪ **Quelles sont les pistes de sortie de crise ?**

- Relancer la demande

### **Claudy Chenelat, Union des Maisons Françaises :**

*La sortie de la crise ne se fera pas sans la restauration de la confiance. Des personnes ont aujourd'hui les moyens de s'engager dans un projet mais n'osent plus sauter le pas : il faut mettre en place des dispositifs qui les rassurent face aux risques.*

### **Pascal Degrange, Maisons Hollywood et Jean Marc Munia, Maisons Carène**

*La primo-accession s'est effondrée. Le gouvernement devrait prendre en main ce problème, restaurer des prêts et aides pour l'accession.*

### **Yannis Le Garf, Crédit Foncier**

*Certaines communes (Lyon, Nantes, Marseille...) sont en train de développer un système de prêt à taux zéro appelé le « Foncier DUO Collectivité ». Le montant du prêt est déterminé par une subvention accordée par la collectivité : plus elle alloue des sommes élevées, plus le prêt peut être important. Le prêt peut ainsi monter jusque 30 000€. De plus, les collectivités choisissent les critères d'attribution en fonction de leurs priorités. Ce type de dispositif concerne surtout les communes qui ont une problématique sociale forte et des logements chers. L'opportunité d'en mettre un en place est actuellement en cours de réflexion dans cinq communes de la Drôme dont Valence.*

*Aussi, certains constructeurs proposent des prêts à leurs clients via une convention avec le Crédit Foncier. Parfois, un prêt de 10 000€ ou 20 000€ peut suffire à rendre un ménage solvable.*

- [Relancer l'offre](#)

### **Pascal Degrange, Maisons Hollywood et Jean Marc Munia, Maisons Carène**

*Le gouvernement ne devrait pas uniquement focaliser ses politiques sur le logement social. Il faut aussi des incitations pour le privé. La construction est un secteur essentiel pour l'emploi et l'économie. Il subit une hémorragie continue en termes d'emplois. Il devrait être considéré comme un enjeu majeur par les pouvoirs publics et ne pas faire simplement l'objet d'annonces.*

- [Développer des produits plus adaptés et maîtriser le foncier](#)

### **Association Française des Banques**

*Les constructeurs doivent faire évoluer leurs produits. Aujourd'hui, en Drôme et en Ardèche, le marché est trop concentré sur les extrêmes : les maisons « premier prix » qui ont un niveau de prestation bas de gamme pour un prix très élevé à cause des tensions du marché (foncier cher, RT 2012...), et du très haut de gamme qui peine à trouver des preneurs dans des départements comme la Drôme et l'Ardèche. Il est nécessaire que les constructeurs mènent de concert avec les pouvoirs publics une réflexion sur le développement des produits intermédiaires. A Rennes, la communauté urbaine a commencé il y a des années de cela à acheter des friches. Aujourd'hui, elles sont revendues aux opérateurs sous condition que le logement ne soit pas à plus de 2000€/m<sup>2</sup>. Cela concourt à la création d'une gamme de produits abordables.*

### **Pascal Degrange, Maisons Hollywood et Jean Marc Munia, Maisons Carène**

*Les pouvoirs publics doivent développer leurs efforts pour contenir l'inflation des prix du foncier. Pourquoi ne pas aller vers une maîtrise publique du foncier ?*

- [Mieux contrôler l'application des normes avant d'en produire de nouvelles](#)

### **Pascal Degrange, Maisons Hollywood et Jean Marc Munia, Maisons Carène**

*Les nouvelles normes ont permis de faire progresser la qualité des bâtiments... Mais il ne faut pas pour autant qu'elles représentent un surcoût intenable pour le constructeur : il faut trouver un équilibre.*

## **Noël Tavenard, Maisons Liberté**

*Le souci est que les normes ne cessent de se compliquer et de se multiplier... alors qu'il n'y a aucun contrôle de leur application. Si les constructeurs n'adhèrent pas d'eux-mêmes à un organisme de contrôle (NF maisons individuelle) qui les soumet à des audits et des contrôles de chantier, personne ne vient vérifier s'ils appliquent la loi.*

*Dans ce cas, étant donné le surcoût qu'elles représentent pour eux, on assiste à une recrudescence des pratiques déviantes chez certains.*

*L'évolution des normes est trop rapide. Les premières normes n'ont pas le temps d'être assimilées par la société et l'administration n'a pas le temps de vérifier leur application qu'une nouvelle vague de normes plus sévère arrive.*

### ▪ **Quelles sont les perspectives ?**

#### ➤ **Des changements rapides et radicaux**

- [Une nouvelle vision de l'urbain et le renforcement de l'implication des pouvoirs publics](#)

#### **Association Française des Banques**

*L'étalement urbain est un problème majeur à la fois d'un point de vue écologique et économique. Nous sommes parfois réticents à accorder des prêts à quelqu'un qui veut s'installer à un endroit éloigné des services, des commerces et de son lieu de travail. Comment va-t-il réussir à assumer son prêt, ses charges, et les frais de déplacement ? Les pouvoirs publics s'emparent de la question des rénovations thermiques... mais la précarité énergétique, c'est aussi celle induite par la mobilité. Le modèle d'urbanisme a aujourd'hui atteint ses limites.*

#### **Pascal Degrange, Maisons Hollywood et Jean Marc Munia, Maisons Carène**

*Les collectivités d'aujourd'hui, via les SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) et les PLH (Programmes Locaux de l'Habitat), poursuivent des objectifs de limitation de l'étalement urbain. Elles se concrétisent par des exigences de densification, de reconstruction de la ville sur la ville...*

*Le souci est que dans la Drôme, le foncier disponible est rare. Ces politiques accentuent la rareté du foncier et seulement de très petites parcelles sont proposées.*

#### **Robert Pinet, Nexity**

*Aujourd'hui, le poids des normes et des exigences des documents de planification comme les SCOT et les PLH ne cessent de se renforcer.*

*Le problème est que la demande de mise en compatibilité avec ces documents a tendance à être interprétée comme une exigence de conformité.*

**Exemple : les objectifs de consommation foncière et de création de logements par le SCOT des Rives du Rhône sur la CC Rhône Valloire (actuelle CC Portes de DrômArdèche)**

→ Scot approuvé en mars 2012.

A l'horizon 2030 :

Dans l'agglomération Roussillon-Saint Rambert d'Albon : création de 1760 nouveaux logements, sur 84 ha maximum.

Sur les bourgs centres : création de 500 logements sur 24 ha maximum.

Sur les villages : création de 1045 logements sur 50 ha maximum.

*Les constructeurs, lotisseurs et aménageurs ont besoin d'un minimum de souplesse. Tout ne peut pas être prescrit au détail près.*

- [L'évolution des clients, de leurs pratiques et de leurs exigences](#)

**Pascal Degrange, Maisons Hollywood et Jean Marc Munia, Maisons Carène**

*Les clients d'aujourd'hui ont plus tendance à vouloir tout de suite un produit fini. Pour eux, il n'est plus concevable d'attendre avant de faire construire la maison, la piscine, et la terrasse. La génération précédente avait plus tendance à étaler les travaux dans le temps... et aussi les coûts. Ceci explique aussi en partie le renchérissement du prix des maisons neuves.*

*La généralisation de l'usage d'internet a également représenté un tournant. C'est devenu le premier portail pour connaître un constructeur contre le village-expo auparavant.*

**Yannis Legarf, Crédit Foncier**

*On constate une certaine évolution dans les demandes des clients. Avant, les primo-accédants achetaient d'abord un appartement puis le revendaient pour acheter une maison. Aujourd'hui, ils veulent directement acheter une maison. Ce qui a été possible pendant un temps est plus difficile actuellement : au vu de la conjoncture, le nombre d'accédants en mesure de mener à bien un tel projet a fortement diminué. En revanche, les mentalités n'ont pas encore intégré ces évolutions. On a donc un décalage entre les souhaits des accédants et leurs possibilités réelles.*

**Claudy Chenelat, Union des Maisons Françaises :**

*La société a connu un réel tournant : désormais, elle est marquée par l'incertitude et la mobilité. Cela se répercute sur son rapport au logement.*

- [La transformation des produits proposés](#)

**Pascal Degrange, Maisons Hollywood et Jean Marc Munia, Maisons Carène**

*Nos maisons ont relativement peu évolué en termes d'aménagement intérieur, de modes d'habiter... Par contre, la qualité du bâti a fait un bond en avant de fait du renforcement des exigences des normes.*

**Yannis Le Garf, Crédit Foncier**

*La maison d'aujourd'hui ne peut plus ressembler à celle d'hier. Elle est plus compacte, le terrain est moins grand, la promiscuité est plus importante.*

*Certains clients ont du mal à intégrer ce changement de modèle.*

- [La perturbation des équilibres dans le système d'acteurs](#)

**Claudy Chenelat, Union des Maisons Françaises :**

*La progression de l'individuel groupé relève d'une évolution logique du métier. Face aux coûts du foncier qui sont très élevés, les constructeurs cherchent à construire des maisons sur des terrains plus petits, surtout ceux qui sont sur le créneau de la primo-accession et ne doivent pas avoir un prix de sortie trop élevé. D'autre part,*

*la progression de l'individuel groupé répond aussi aux impulsions des pouvoirs publics qui veulent favoriser la densification. Elles la rendent obligatoire via les SCOT et les PLH. La progression des permis en individuel groupé dépend également du type de territoire considéré (urbain ou rural). Il ne faut pas non plus confondre individuel groupé et habitat intermédiaire (forme d'habitat à mi-chemin entre le collectif et l'individuel) : l'individuel groupé peut se constituer de plusieurs maisons individuelles sur une seule parcelle.*

**Pascal Degrange, Maisons Hollywood et Jean Marc Munia, Maisons Carène**

*Densification, petites parcelles... cela convient bien aux lotisseurs... mais pas aux clients des constructeurs de maisons individuelles.*

**Robert Pinet, Nexity :**

*Le lotissement est plus adapté aux exigences d'économie du foncier et d'aménagement en greffe par rapport à l'existant que l'individuel diffus.*

*L'individuel groupé se développe et est un produit d'avenir. Il correspond mieux aux enjeux d'aujourd'hui : les normes se complexifient, les difficultés économiques poussent vers des produits éprouvés et à tarif restreint, les clients sont moins familiers avec la construction que la génération précédente...*

*Les constructeurs de maisons individuelles devraient favoriser les partenariats avec les aménageurs-lotisseurs pour ne pas risquer d'être, pour certains, peu à peu marginalisés du marché...*

➤ **Conclusion : Un marché en mutation**

**Noël Tavenard, Maisons Liberté :**

*Plutôt que de parler d'une crise de la construction neuve, il faut parler d'une mutation globale du système. Il ne faut pas penser que nous sommes dans une banale phase descendante du marché. Les changements sont beaucoup plus profonds que cela. Nous sommes au début d'une nouvelle époque, au point de passage ; nous ne pouvons que nous adapter... mais nous avons aussi besoin que l'administration exerce son pouvoir de sanctions contre les gens qui ne respectent pas les lois, les règles de construction et les normes.*

**Pascal Degrange, Maisons Hollywood et Jean Marc Munia, Maisons Carène**

*Les mutations actuelles du marché doivent nous faire nous poser des questions. Les maisons neuves sur des petits terrains (correspondant aux exigences de densification des pouvoirs publics) sont avant tout achetées par des ménages modestes. Ceux qui en ont les moyens fuient ce type de produit car il ne convient pas à leur rêve de maison individuelle. Ne sommes-nous pas en train de recréer des ghettos ?*

*Voulons-nous créer une ville où les logements sont plus ou moins uniformes et sans aucun espace ? Le marché doit conserver de sa souplesse et pouvoir s'adapter à tous les types de demandes.*

**Noël Tavenard, Maisons Liberté :**

*La densification et le recentrage sur les bourgs-centres sont adaptés aux contextes urbains, mais pas du tout aux zones moins tendues et plus rurales. Or, c'est globalement la même recette qui est appliquée partout. Ne faudrait-il pas mieux la moduler ? Certes, des efforts sont poursuivis en ce sens... mais il faut encore plus travailler à l'adaptation fine des règles de consommation foncière aux caractéristiques des territoires.*

*Par ailleurs, les logements denses recréent à l'horizontale les problèmes de nos « grands ensembles » verticaux : la concentration des plus modestes dans un même quartier, les tensions de la promiscuité, une certaine séparation de ce quartier par rapport au reste de la ville.*

**Yannis Le Garf, Crédit Foncier**

*2013 a été une année particulièrement difficile pour les constructeurs de maisons individuelle. Il est probable que nous ayons atteint un seuil-plancher. En 2014, nos analystes prévoient qu'au niveau national, nous devrions connaître une très légère augmentation de la construction neuve de logements individuels... sans pour autant atteindre les niveaux de 2012.*

**Pascal Degrange, Maisons Hollywood et Jean Marc Munia, Maisons Carène**

*Le marché de la construction neuve est fait de cycles et finira donc par repartir : il faut garder l'optimisme.*

# ANNEXES

# DEFINITIONS

- Logement neuf : le logement neuf résulte d'une création de surface habitable par différents moyens : construction neuve, extension, surélévation, changement de destination.
- Logements autorisés et logements commencés :
  - Logements autorisés : avis favorable accordé à une demande de permis de construire déposée par un pétitionnaire après instruction du dossier par la DDT (direction départementale des territoires) ou la commune « instructrice » ; elle autorise l'édification d'une ou plusieurs constructions nouvelles ou la modification d'une ou plusieurs constructions existantes ou d'autres travaux soumis à permis de construire (*source DREAL Rhône-Alpes*). Les autorisations de construire donnent une information importante sur les projets de construction, mais de nombreux logements autorisés ne se réalisent pas et ne font pas l'objet d'une mise en chantier.
  - Logements commencés : sont considérés comme commencés les logements ou locaux autres qu'habitations qui ont été mis en chantier. Une construction n'est considérée comme commencée dans Sitadel<sup>6</sup> qu'après réception en mairie ou à la DDT de la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) envoyée par le pétitionnaire (*source DREAL RA*). Les mis en chantier donnent l'assurance d'un début de réalisation du projet de construction (logements commencés). Cette statistique est privilégiée pour suivre l'activité de création de logements.
- Les statistiques sont exploitées à date de prise en compte (par SITADEL), plutôt qu'en date réelle. En effet, les données sont parfois communiquées avec retard et il faut plusieurs années pour consolider une statistique à date réelle.
- Trois types de logements ordinaires sont distingués, chacun correspondant à un type de permis différent :
  - L'individuel pur : Le permis de construire est déposé pour une seule maison individuelle ne comportant qu'un seul logement et possédant une entrée particulière. De ce fait, le logement est une maison individuelle.
  - L'individuel groupé : Un permis de construire est déposé pour plusieurs maisons individuelles isolées ou accolées sur un même terrain, chacune d'elles ne comportant qu'un seul logement et disposant d'une entrée particulière.
  - Le collectif : le permis concerne plusieurs logements au sein d'un même immeuble.
- L'habitat structuré désigne les opérations faisant l'objet d'un permis individuel groupé ou collectif. Les opérations structurées nécessitent un opérateur particulier : le promoteur fait construire pour vendre ou louer les logements. Ce pourra être un bailleur social dans le cadre de logements HLM, un promoteur privé pour des opérations locatives privées ou de vente de logements en investissement locatif ou en acquisition pour soi-même.
- La notion d'habitat intermédiaire est différente des catégories précédentes. Un habitat intermédiaire est un logement à mi-chemin entre le collectif et l'individuel. Tout comme le collectif, l'habitat intermédiaire est formé d'un ensemble de logements. Ils peuvent être accolés ou superposés. Mais l'habitat intermédiaire conserve des caractéristiques de l'individuel : une entrée indépendante, un jardin privé ou une terrasse, et pas plus de 3 étages de hauteur. L'habitat intermédiaire peut donc être recensé soit dans le collectif, soit dans l'individuel groupé.

---

<sup>6</sup> Sitadel : Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et locaux : c'est le répertoire des permis de construire.

# LISTE DES SIGLES

CCMI	Contrat de Construction de Maison Individuelle
CO	logement Collectif
DDT	Direction Départementale des Territoires
DP	Déclaration préalable
DPC	Date de prise en compte
DR	Date réelle
DREAL	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
EPCI	Etablissement Public de Coopération Intercommunale
IG	logement en Individuel groupé
IP	logement en Individuel pur
Igt	Logement
PA	Permis d'aménager
PC	Permis de construire
PTZ	Prêt à Taux Zéro
RP	Résidence Principale
RP	Règlementation thermique
Scot	Schéma de Cohérence Territoriale
SGFGAS	Société de Gestion du Fonds de Garantie à l'Accession Sociale à la propriété
Sitadel	Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les Locaux

# LESCAHIERS

..... DONNÉES ET ANALYSES

**observer pour mieux décider**

## **Les acteurs et les marchés de la maison individuelle en Drôme et en Ardèche**

Dossier réalisé par Louise Dupeyron (chargée d'études)  
et Jacques Ebel (responsable des études) de l'ADIL 26

Crédit photo : ADIL 26

Un outil partagé



**ardèche**  
LE CONSEIL GÉNÉRAL



avec les territoires  
et les professionnels



OBSERVATOIRE DE L'HABITAT  
EN DRÔME ET EN ARDÈCHE

ADIL 26

44 rue Faventines BP 1022  
26010 Valence

tél. secrétariat 04 75 79 04 44

fax. 04 75 79 04 54

mail. [adilobs@dromenet.org](mailto:adilobs@dromenet.org)

site <http://adilobs.dromenet.org>

L'ADIL 26 est membre du réseau des ADIL (Associations Départementales d'Information sur le Logement), coordonné par l'ANIL (Agence Nationale pour l'Information sur le Logement). Elle est agréée et conventionnée avec le Ministère du Logement et soutenue par le Conseil Général de la Drôme et celui de l'Ardèche.