

**SYNTHÈSE** DES TENDANCES (DERNIÈRES DONNÉES DISPONIBLES DATANT DE DÉCEMBRE 2014)

- Les autorisations de construction de logements sont en recul : fin 2014, on recense 1900 autorisations de mises en chantier, soit un quart de moins qu'à la même date en 2013.
- L'Ardèche a été épargnée par les reculs massifs des mises en chantier enregistrés en Rhône-Alpes sur l'année 2014. Le département connaît une baisse très faible grâce au dynamisme de la construction de logements collectifs.
- Le nombre de prêts à taux zéro connaît une très belle embellie : 279 PTZ ont été émis en 2014, soit 100 de plus qu'en 2013.

L'AVIS DU PROFESSIONNEL**Nicolas CALVIER**

Directeur général d'ADIS

ADIS est un groupe de 5 sociétés (ADIS SA HLM, COOP du Vivarais, Procvivis Vivarais, Foyer Romanais et Péageois, Logicoop) ayant un large éventail d'activités : accession, promotion

immobilière, syndic, lotissement, constructeur de maisons individuelles, construction et gestion de 6 500 logements locatifs sociaux... ADIS intervient sur 175 communes de Drôme et d'Ardèche.

La construction neuve est en berne... le ressentez-vous dans votre activité ?

Oui effectivement, nous constatons un ralentissement de la construction neuve sur la partie accession à la propriété que ce soit en individuel ou en collectif.

En ce qui concerne les opérations en accession à la propriété réalisées en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement), les rythmes de commercialisation sont beaucoup plus lents et ne nous permettent pas de lancer des chantiers dans les délais impartis.

La construction de logements locatifs reste stable sur les deux départements.

ADIS a un panel d'activités large et est présent sur la Drôme et l'Ardèche. Constatez-vous des différences entre les secteurs et les types de produits ? Quels sont ceux qui restent porteurs ?

La demande de logements locatifs sociaux reste importante sur les deux départements et plus particulièrement sur les secteurs tendus le long de la vallée du Rhône.

Par contre, le niveau des ventes de logements, de maisons individuelles et de terrains est au plus bas.

Comment se porte le marché de l'accession ? Constatez-vous une évolution dans le profil des acquéreurs ?

Le marché de l'accession reste morose avec une baisse générale des contacts ne permettant pas de relancer l'activité et de s'engager sur des opérations immobilières d'envergure.

L'activité maison individuelle est en berne avec une baisse considérable des ventes ces deux dernières années.

Les prix de vente restent stables compte tenu de la réglementation et des normes de plus en plus lourdes qui génèrent un surcoût important pour les constructeurs que nous sommes.

Comment se porte le marché de la primo-accession ?

Le primo accédant rencontre des difficultés financières pour se lancer dans un projet individuel compte tenu de la charge foncière qui représente en moyenne 35 à 50 % de l'opération.

Les taux d'intérêts sont pourtant historiquement bas et devraient permettre avec le PTZ d'accéder plus facilement à un logement.

LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

EVOLUTION PAR RAPPORT À L'ANNÉE PRÉCÉDENTE CHIFFRES À LA FIN DU TRIMESTRE SUR L'ANNÉE GLISSANTE

Logements autorisés	déc-13	déc-14	Evolution annuelle en %	Comparaison Rhône Alpes
Total	2 504	1 938	-23%	-11%
Logements ordinaires	2 482	1 752	-29%	-12%
individuel pur	1 208	1 059	-12%	-17%
individuel groupé	647	319	-51%	-23%
collectif	627	374	-40%	-8%
Logements en résidence	22	186	745%	10%

Logements commencés	déc-13	déc-14	Evolution annuelle en %	Comparaison Rhône Alpes
Total	1 615	1 522	-6%	-15%
Logements ordinaires	1 615	1 482	-8%	-21%
individuel pur	972	788	-19%	-25%
individuel groupé	350	301	-14%	-31%
collectif	293	393	34%	-17%
Logements en résidence	0	40	-	121%

Baisse des autorisations

Les autorisations de logements suivent une nette tendance à la baisse. Fin 2014, on comptait près de 1950 logements autorisés, soit un quart de moins que fin 2013. Ce recul est très marqué pour les permis de type individuel groupé et pour le collectif, en repli de respectivement -51% et -40% par rapport à l'année précédente. Il est bien moindre pour l'individuel pur (-12%).

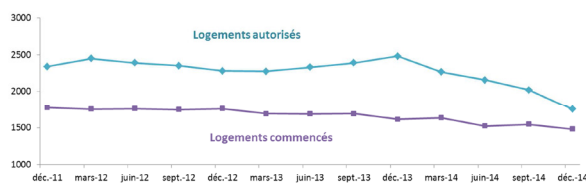
Stabilité des mises en chantier

Les mises en chantier se maintiennent à un niveau presque équivalent à celui de l'année dernière : 1522 logements ont été commencés en 2014 (-6% par rapport à 2013). L'Ardèche est, avec l'Isère, le seul département de Rhône-Alpes qui ne connaît pas un recul massif des mises en chantier (entre -25% et -40% pour tous les autres, exception faite de la métropole lyonnaise).

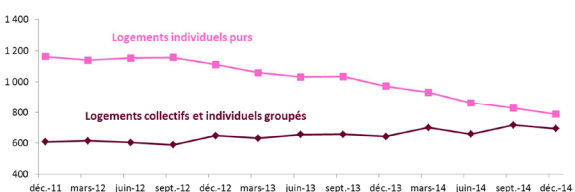
Le collectif progresse

Le maintien des mises en chantier repose sur la croissance de la production de logements collectifs (100 unités de plus qu'en 2013) et la production de 40 logements en résidence. Les mises en chantier de logements de type individuel pur suivent une tendance à la baisse continue. La production de logements en individuel groupé est de l'ordre de 300 unités en 2014, soit 50 logements de moins que l'année précédente.

EVOLUTION DES AUTORISATIONS / MISES EN CHANTIER CUMUL SUR 12 MOIS, LOGEMENTS ORDINAIRES SEULEMENT



MISES EN CHANTIER : RÉPARTITION PAR TYPE DE PERMIS CUMUL SUR 12 MOIS, LOGEMENTS ORDINAIRES COMMENCÉS



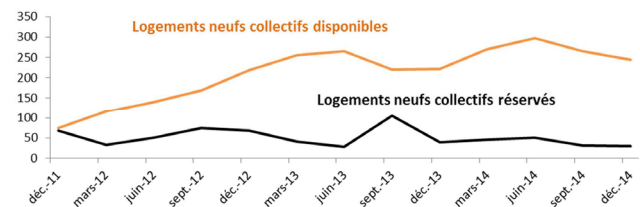
SOURCE

SITADEL (répertoire des permis de construire), DREAL Rhône-Alpes

LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

COMMERCIALISATION DES APPARTEMENTS NEUFS* SECTEUR DE VALENCE**

Commercialisation des logements neufs collectifs	déc-13	déc-14	Evolution annuelle en %
Sur VALENCE			
Réservés (12 mois en nb de logts)	39	30	-23%
Stock disponible (en nb de logts)	222	244	10%
Délai d'écoulement (en mois)	9	24	162%



* Appartements neufs appartenant à un programme de 5 logements ou plus mis sur le marché pour la première fois.

** Comprend Valence, Bourg-les-Valence, Portes-les-Valence, Guilhaud-Granges, Saint-Péray, et 16 communes périphériques en Drôme et en Ardèche.

Sur le marché des logements collectifs neufs destinés à la vente, le nombre de réservations sur l'année courante est plutôt à la baisse par rapport à 2013 (30 logements réservés en décembre 2014 contre 39 en décembre 2013). Le stock de logements proposés à la vente progresse de 10%. Le délai théorique d'écoulement du stock est très long, de l'ordre de deux ans.

Pour ce type de logements, le marché Valentinois est donc aujourd'hui très peu porteur.

SOURCE

ECLN (enquête sur la commercialisation des logements neufs), DREAL Rhône-Alpes.

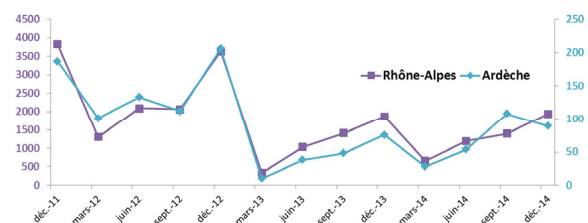
LA PRIMO-ACCESSION DANS LE NEUF

Le prêt à taux zéro (PTZ) est accordé aux ménages souhaitant acquérir un logement pour la première fois. Il est soumis à des conditions de ressources pour le ménage et de performance énergétique du logement. Sauf exceptions, il n'est accordé que pour des projets dans du neuf depuis 2012.

Une centaine de PTZ ont été émis en plus sur le département en 2014 par rapport à 2013 : 279 projets ont pu être financés grâce à ce prêt en 2014.

EFFECTIFS DU PRÊT À TAUX ZÉRO SUR TROIS ANS

PAR TRIMESTRE EN FIN DE TRIMESTRE, LOGEMENTS NEUFS UNIQUEMENT



	Trimestre			Année glissante		
	déc-13	déc-14	Evolution	Janv 2013- Déc 2013	Janv 2014 - Déc 2014	Evolution
Ardèche	76	89	17%	172	279	62%
Rhône-Alpes	1874	1933	3%	4649	5183	11%

SOURCE

SGFGAS (Société de Gestion des Fonds de Garantie de l'Accès Social à la Propriété).