

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

- L'année 2014 a été marquée par une forte baisse des mises en chantier : un tiers de logements ont été commencés en moins par rapport à l'année précédente.
- Le nombre de logements ordinaires commencés est passé sous la barre des 2000 unités (1951 mises en chantier recensées en 2014).
- La commercialisation des logements collectifs neufs sur le Valentinois est très peu dynamique.
- L'émission de prêts à taux zéro reste stable (autour de 350 prêts émis par an).

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	3 631	3 315	-9%	-11%
Logements ordinaires	3 512	3 111	-11%	-12%
<i>individuel pur</i>	1 637	1 450	-11%	-17%
<i>individuel groupé</i>	682	688	1%	-23%
<i>collectif</i>	1 193	973	-18%	-8%
Logements en résidence	119	204	71%	10%

Logements commencés	déc-13	déc-14	Evolution annuelle en %	Comparaison Rhône-Alpes
Total	3 102	2 053	-34%	-15%
Logements ordinaires	2 948	1 951	-34%	-21%
<i>individuel pur</i>	1 309	979	-25%	-25%
<i>individuel groupé</i>	622	333	-46%	-31%
<i>collectif</i>	1 017	639	-37%	-17%
Logements en résidence	154	102	-34%	121%

Baisse des autorisations.

Les autorisations de logements dans la Drôme suivent un recul constant et progressif sur l'année 2014. En décembre 2014, la baisse est de l'ordre de 9% (soit 300 unités) par rapport à l'année précédente. Au total, plus de 3300 logements ont été autorisés en 2014 contre environ 3600 en 2013.

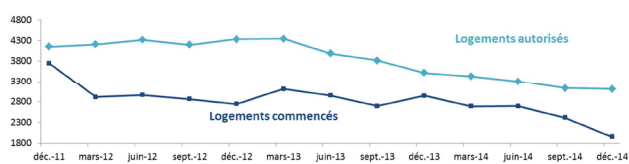
Moins de 2000 logements ordinaires commencés

Seulement 1951 logements ordinaires ont été mis en chantier sur l'année 2014. Le nombre de logements commencés n'a jamais été aussi bas depuis 20 ans. On compte un tiers de logements commencés de moins par rapport à l'année précédente. Le département signe l'un des plus forts reculs des mises en chantier de la région.

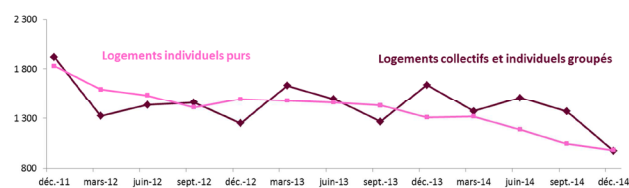
Un recul généralisé

Le repli des mises en chantier s'observe quel que soit le permis considéré. Un peu moins de 1000 logements de type individuel pur ont été commencés, soit un quart de moins que l'année précédente. Les autorisations pour ce type de permis, en baisse de 11%, ne laissent pas augurer une reprise. Les mises en chantier de logements de type individuel groupé ont été divisées par deux, celles des logements collectifs sont en recul de 37% par rapport à 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



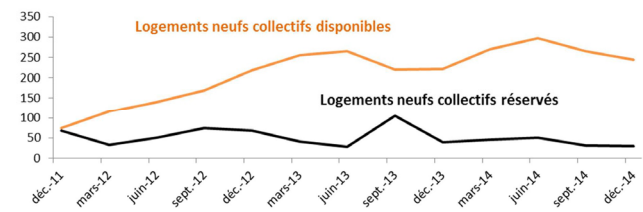
SOURCE

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.

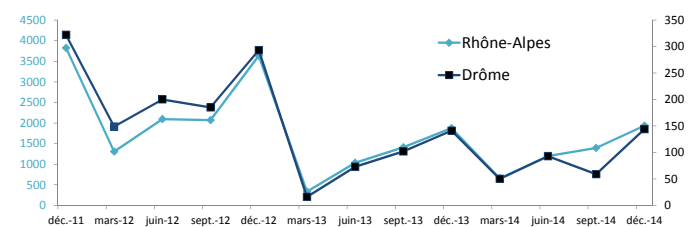
LA PRIMO-ACCESSION DANS LE NEUF

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.

Le nombre de PTZ émis dans la Drôme est stable par rapport à l'an dernier ; il tourne autour d'environ 350 prêts accordés par an.

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
Drôme	141	144	2%	332	346	4%
Rhône-Alpes	1874	1933	3%	4649	5183	11%

SOURCE

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