



SYNTHÈSE DES DERNIÈRES TENDANCES

- Une légère reprise des autorisations (2 970) et des mises en chantier (2 770) de logements.
- La Drôme enregistre une hausse des mises en chantier au dessus de la moyenne régionale d'Auvergne-Rhône-Alpes.
- La reprise de la construction neuve concerne principalement les logements collectifs et individuels groupés. Les mises en chantier de logements individuels purs restent en retrait.
- La promotion immobilière sur la Drôme connaît une augmentation du nombre de réservations sur l'année glissante.

L'AVIS DU PROFESSIONNEL

Arnaud Dusser

Directeur Général de Villa-Soleil et représentant départemental de la LCA-FFB.

Les Constructeurs et Aménageurs de la Fédération Française du Bâtiment (LCA-FFB) est la première organisation représentative de l'immobilier neuf en France. Créée au premier janvier 2016, elle regroupe l'ensemble des métiers de la construction immobilière Française (UMF et UCI-FFB).

On parle d'une tendance à la reprise de la construction neuve avec notamment une augmentation des autorisations. Qu'en est-il en Ardèche et en Drôme ?

Il faut rester prudent sur l'interprétation des chiffres dans la Drôme et l'Ardèche. Les professionnels de la construction sentent une tendance à la hausse sur les demandes de projets sur les 2 départements depuis le début de l'année.

Plusieurs indices sur un plan national confirment cette tendance. En effet, entre février 2015 et février 2016 l'évolution des ventes de maisons individuelles a augmenté de 16 % en un an, avec une confirmation entre janvier 2016 et février 2016 de 29 %.

Je resterais plus prudent sur nos 2 départements même si quelques frémissements laissent apparaître un indice qui semble s'orienter dans la bonne direction.

Comment décrire l'état actuel du marché immobilier en Ardèche et en Drôme ?

Le marché en Drôme et en Ardèche dans la maison individuelle est un marché impacté par le coût du foncier qui reste peu accessible pour des primo-accédants.

Pour autant, les mesures gouvernementales liées à l'accession à la propriété et modifiant considérablement le Prêt à Taux Zéro permettent aujourd'hui la solvabilité de nouveaux ménages.

Entre février 2015 et février 2016, la Drôme a enregistré une stabilisation des mises en chantiers, ce qui montre que nous devrions sortir d'ici quelques semaines d'un nivellement par le bas des chiffres que nous subissons depuis 4 ans.

Quelles explications à cette faible reprise des marchés en Ardèche et en Drôme ?

Le décalage qui existe entre les ventes des logements et les mises en chantier explique cette inertie bien connue dans notre profession.

L'impact des prix des terrains, la pénurie d'opérations près de Valence, les délais des procédures et les évolutions des règlements d'urbanisme, ne favorisent pas le développement de la maison individuelle.

Le marché reste très fragile, et les demandes timides. Nous devrions à la fin de l'année renouer avec une tendance haussière.

Est-ce que tous les types de logements sont concernés par la reprise ?

Il semblerait que la promotion ne soit pas encore sur cette tendance dans nos départements. La loi Pinel a beaucoup contribué à porter le marché sur les grandes agglomérations (Lyon, Marseille, Paris etc.).

Sur la Drôme et l'Ardèche le marché dit «PINEL» est loin d'être une demande prioritaire.

Pour autant, je crois plus à une reprise à court terme du marché de la maison individuelle compte tenu des aides importantes apportées à ce marché, d'une volonté forte de nos concitoyens de devenir propriétaire, et notre façon aussi de nous adapter à de nouvelles formes de demandes préconisant «un petit chez soi sur un petit terrain» plutôt que de privilégier l'achat en immeuble collectif.

LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

ÉVOLUTION PAR RAPPORT À L'ANNÉE PRÉCÉDENTE

CHIFFRES À LA FIN DU TRIMESTRE SUR L'ANNÉE GLISSANTE

Logements autorisés	mars-15	mars-16	Evolution annuelle en %	Comparaison Auvergne-Rhône-Alpes
Total	2 890	2 970	3%	3%
individuel pur	1 370	1 250	-9%	0%
individuel groupé	690	570	-17%	-3%
collectif et résidences	830	1 150	39%	5%

Logements commencés	mars-15	mars-16	Evolution annuelle en %	Comparaison Auvergne-Rhône-Alpes
Total	2 680	2 770	3%	-3%
individuel pur	1 290	1 150	-11%	-5%
individuel groupé	400	550	38%	4%
collectif et résidences	990	1 070	8%	-3%

Une reprise des autorisations

Les autorisations de logements dans la Drôme enregistre une légère reprise : on recense 80 logements autorisés de plus qu'en mars dernier. Le département avec une évolution annuelle de 3% est dans la moyenne Auvergne Rhône-Alpes.

Logements commencés : une amorce de reprise

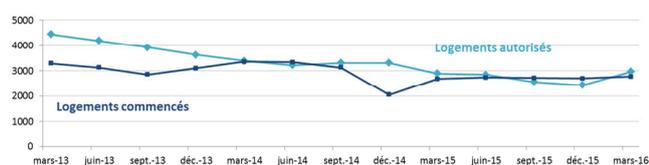
Avec 2 770 logements commencés sur le département en un an, la tendance est à la hausse dans les mises en chantier (3% sur l'année glissante). La plupart des départements de Auvergne Rhône-Alpes (8 sur 12) ont également connu une reprise des mises en chantiers, bien que la région enregistre un recul de -3% des mises en chantier.

Le collectif en hausse

Que cela soit dans les autorisations ou dans les mises en chantier, le nombre de logements collectifs est en hausse. Ce sont les logements individuels purs et groupés qui subissent les plus importantes difficultés, et en particulier l'individuel pur (120 autorisations de moins et 140 logements commencés de moins que l'an dernier à la même date). Quant à l'individuel groupé, il progresse fortement dans les mises en chantier (+ 38%) mais recule nettement dans les autorisations (-17%).

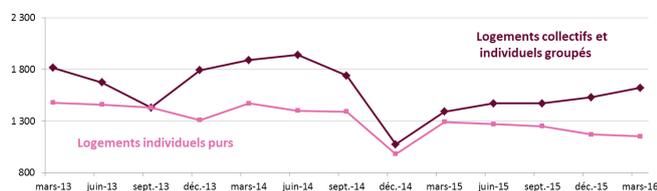
ÉVOLUTION DES AUTORISATIONS ET DES MISES EN CHANTIER

CUMUL SUR 12 MOIS



MISE EN CHANTIER : RÉPARTITION PAR TYPE DE PERMIS

CUMUL SUR 12 MOIS, LOGEMENTS COMMENCÉS



SOURCE

SOeS-DREAL, Sit@del2 (répertoire des permis de construire)

Un outil partagé



ardèche
LE DÉPARTEMENT



avec les territoires
et les professionnels

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 départemental de la Drôme et celui de l'Ardèche.

RÉDACTION ACHÉVÉE LE 18 JUILLET 2016

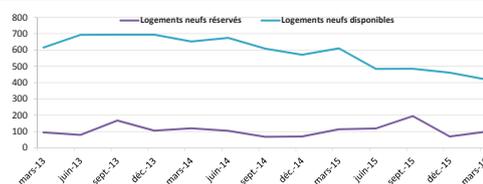
ADIL 26, Mission d'observation de l'habitat - 44 rue Faventines BP 1022 - 26010 VALENCE Cedex - Tél. : 04 75 79 04 66 - adil26@dromenet.org - http://adilobs.dromenet.org

LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS NEUFS*

DÉPARTEMENT DE LA DRÔME

Données Année Glissante	mars-15	mars-16	Evolution annuelle en %	
Commercialisation des logements neufs individuels et collectifs			Drôme	Rhône-Alpes
Réservés (sur 12 mois en nb de logts)	357	484	36%	16%
Stock disponible (en nb de logts)	610	419	-31%	-9%
Délai d'écoulement (en mois)	21	10	-49%	-21%
Prix moyen au m2 (sur 12 mois en €)	2 658 €	2 843 €	7%	2%



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

Le marché de la promotion immobilière sur la Drôme connaît une embellie. Le nombre de réservations sur l'année courante progresse (36%) alors que le stock de logements disponibles est à la baisse (-31%). Par conséquent, le délai d'écoulement du stock régresse de 11 mois. Le prix moyen au mètre carré sur l'année est également à la hausse (7%).

SOURCE

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

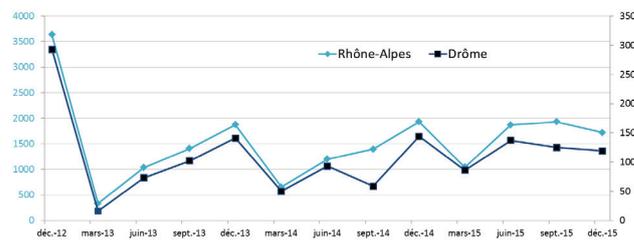
LA PRIMO ACCESSION DANS LE NEUF

Les conditions d'accès au Prêt à Taux Zéro (PTZ) ont récemment évolué. Au 1er janvier 2016, les plafonds de ressources ont été relevés et le montant octroyé est augmenté pour atteindre 40% du coût de l'opération. Il permet également l'acquisition d'un logement ancien sous condition de travaux à hauteur de 25% du montant d'achat.

En 2015, le nombre de PTZ neufs accordés est à la hausse : 467 sur l'année glissante, soit une progression de +35 % par rapport à 2014. La répercussion des nouvelles dispositions très favorables sont attendues pour le premier trimestre 2016.

EFFECTIFS DU PRÊT À TAUX ZÉRO SUR TROIS ANS

PAR TRIMESTRE EN FIN DE TRIMESTRE, LOGEMENTS NEUFS UNIQUEMENT



	Trimestre			Année		
	déc-14	déc-15	Evolution	2014	2015	Evolution
Drôme	144	119	-17%	346	467	35%
Rhône-Alpes	1933	1719	-11%	5183	6560	27%

SOURCE

SGFGAS (Société de Gestion de Fonds de Garantie de l'Accession Sociale à la propriété)