

LES DERNIÈRES TENDANCES

- L'Ardèche enregistre une forte diminution des autorisations de construire (-23 %) en 2018 pour tous les types de logements. La baisse observée au niveau départemental est plus intense que celle de la région Auvergne Rhône-Alpes (-9%) et de la France (-7%)
- En 2018, la commercialisation de logements neufs est en repli avec un doublement du délai d'écoulement (2 ans) et une progression des stocks de 40 % par rapport à 2017.
- Après une forte baisse du nombre de PTZ neufs émis au premier trimestre 2018, il semble que la primo accession dans le neuf aidée par un PTZ connaisse une légère reprise.

L'AVIS DU PROFESSIONNEL

Source Notaires de France - base PERVAL

Les indicateurs avancés du marché de l'immobilier

Les prix de ventes des appartements anciens et des maisons anciennes et leur évolution trimestrielle sont estimés à partir des avant contrats des derniers mois. Ces indicateurs permettent d'appréhender les dernières tendances des marchés immobiliers en prolongeant les statistiques sur les ventes.

Un marché des maisons et des appartements dans l'ancien stable sur 2018

A la fin de l'année 2018, une relative stabilité des prix est notée sur le département de l'Ardèche. Ainsi, le prix des appartements anciens a évolué de 0.7 % et celui des maisons anciennes enregistre une progression de 1.8 %.

Une tendance baissière sur le troisième trimestre

Au troisième trimestre de 2018, les prix de ventes sont en repli. Un appartement ancien se vend 1 430 € par m² fin décembre 2018, soit 18% de moins qu'au trimestre précédent. Pour les maisons anciennes le prix de vente de 182 500 € en Ardèche est plus stable avec une baisse de seulement 4 % au troisième trimestre.

LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

EVOLUTION PAR RAPPORT À L'ANNÉE PRÉCÉDENTE

CHIFFRES À LA FIN DU TRIMESTRE SUR L'ANNÉE GLISSANTE

Logements autorisés	déc-17	déc-18	Evolution annuelle en %	Comparaison Auvergne-Rhône-Alpes
Total	2 560	1 960	-23%	-9%
<i>individuel pur</i>	1 580	1 240	-22%	-10%
<i>individuel groupé</i>	380	330	-13%	0%
<i>collectif</i>	600	390	-35%	-10%

Logements commencés	déc-17	déc-18	Evolution annuelle en %	Comparaison Auvergne-Rhône-Alpes
Total	2 130	1 770	-17%	-9%
<i>individuel pur</i>	1 360	1 170	-14%	-7%
<i>individuel groupé</i>	220	300	36%	1%
<i>collectif</i>	550	300	-45%	-12%

Une baisse des autorisations

En Ardèche, 1 960 logements font l'objet d'une décision favorable en 2018. Selon cette estimation en date réelle, la baisse des autorisations est de 23 %. Tous les types de logements sont affectés par cette diminution des dépôts de permis de construire.

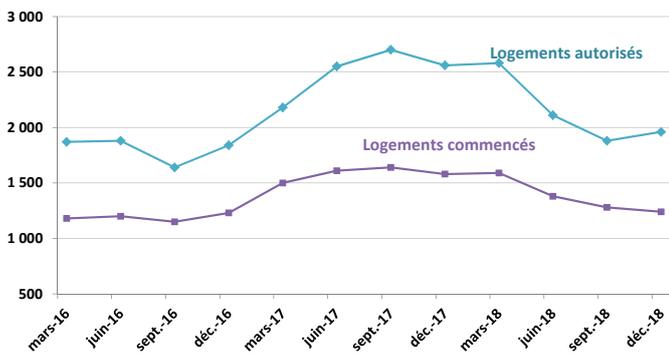
Les mises en chantier se contractent

Comme pour le Cantal et la métropole de Lyon, le nombre de mise en chantier se contracte en Ardèche. La baisse de -17 % en 2018 au niveau ardéchois est expliquée par un recul du rythme de la construction dans le collectif (-45 %) et dans l'individuel pur (-14%).

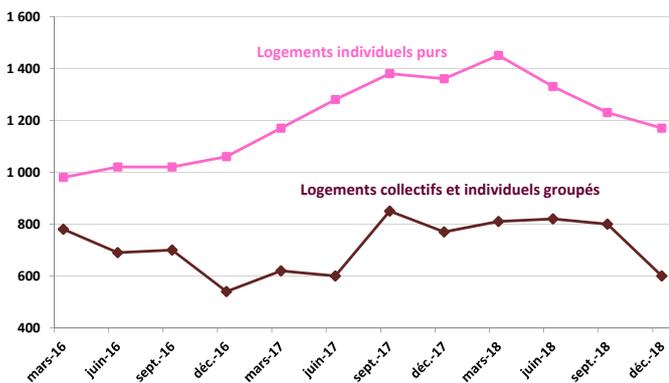
L'individuel pur prédomine

Dans un contexte de réduction du rythme de construction, l'individuel pur reste le type de logement prédominant sur le département malgré la forte progression en valeur relative des mises en chantier de logements individuels groupés.

EVOLUTION DES AUTORISATIONS ET DES MISES EN CHANTIER CUMUL SUR 12 MOIS



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

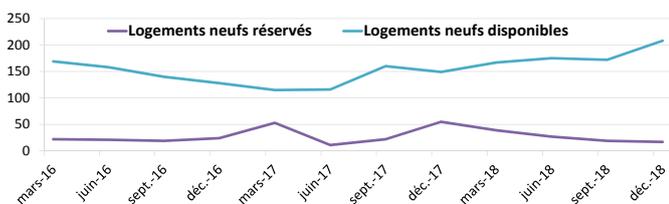


SOURCE : SOeS-DREAL, Sit@del2 (répertoire des permis de construire)

LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

COMMERCIALISATION DE LOGEMENTS NEUFS* DÉPARTEMENT DE L'ARDÈCHE

Commercialisation des logements neufs individuels et collectifs	Ardèche			Auvergne-Rhône-Alpes
	Données Année Glissante	déc-17	déc-18	
Réservés (sur 12 mois en nb de logts)	141	102	-28%	-4%
Stock disponible (en nb de logts)	149	208	40%	-8%
Délai d'écoulement (en mois)	13	24	93%	-4%
Prix moyen au m2 (sur 12 mois en €)	2 718 €	2 688 €	-1%	3%



En 2018, Les réservations chutent de -28 % par rapport à 2017. Ainsi, le stock de logements neufs disponibles augmente de 40%. Dans ce contexte, il faut pratiquement deux fois plus de temps pour vendre un bien par rapport à 2017

*Appartements neufs dans un programme de 5 logements ou plus.

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

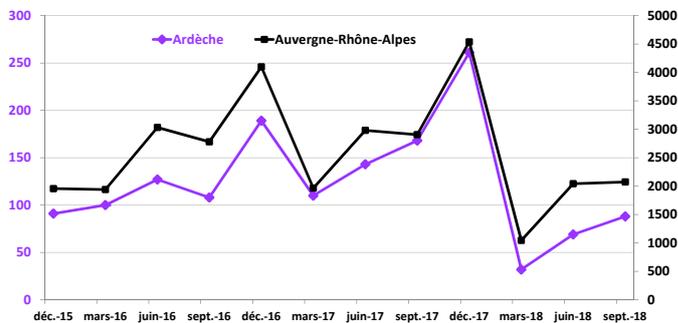
LA PRIMO ACCESSION DANS LE NEUF

Le PTZ est maintenu jusqu'au 31 décembre 2021. Cependant, certaines modifications y ont été apportées, notamment en ce qui concerne les conditions d'octroi ou les zones géographiques éligibles. Pour un achat dans le neuf en zone B2 et C, le PTZ est toujours disponible, jusqu'au 1^{er} janvier 2020, mais son montant ne peut couvrir que 20 % de la transaction. Seul l'achat dans l'ancien en zone B2 et C peut bénéficier du dispositif à hauteur de 40 % du coût global. Ce recentrage est applicable dès le 1^{er} janvier 2018 (date d'émission de l'offre de prêt).

Après une forte baisse au premier trimestre 2018, le nombre de PTZ neufs émis au quatrième trimestre revient au niveau de la même période en 2015 (période d'ouverture du PTZ à l'ancien sous condition de travaux).

EFFECTIF DU PRÊT À TAUX ZÉRO SUR TROIS ANS

PAR TRIMESTRE EN FIN DE TRIMESTRE, LOGEMENTS NEUFS UNIQUEMENT



	Trimestre			Année glissante		
	sept-17	sept-18	Evolution	déc-2016 sept-2017	déc-2017 sept-2018	Evolution
Ardèche	168	88	-48%	610	450	-26%
Auvergne-Rhône-Alpes	2 905	2 073	-29%	11 950	9 700	-19%

Source SGFAS (Société de Gestion de Garantie de l'Accession Sociale à la propriété)

Un outil partagé



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 ACHEVÉE LE 19 MARS 2019

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