ADIL
LA DROME
observation habitat

OBSERVER
POUR MIEUX DÉCIDER

33/ AOUT 2014

LETTRE
OBSERVATION HABITAT

Maison individuelle

LA MAISON INDIVIDUELLE

DES MARCHÉS AUX DYNAMIQUES DISTINCTES

LES MARCHÉS DE LA MAISON INDIVIDUELLE

Les marchés de l'immobilier sont si complexes que l'emploi du pluriel parait plus approprié... Neuf ou ancien, collectif ou individuel, rural ou urbain... l'analyse des marchés doit prendre en compte ces diversités.
Dans la Drôme comme l'Ardèche, les marchés de la maison individuelle, largement dominants, présentent des situations variées. Mais si les difficultés méritent d'être soulignées, les évolutions doivent l'être tout autant : nouvelles formes, nouvelles normes et souci d'économie de foncier, d'énergies... contribuent à faire évoluer le logement neuf comme ancien pour mieux répondre aux besoins des ménages et aux enjeux d'aujourd'hui.

Marie-Josée FAURE, Présidente de l'ADIL 26
Vice-Présidente du conseil Général de la Drôme,
Logement, Personnes handicapées

Consultez les sites Internet de l'ADIL 26 : Information logement, Observation habitat et Information énergie
www.adil.dromenet.org
www.adilobs.dromenet.org
www.pie.dromenet.org

DOSSIER

Des chiffres et des acteurs... la synthèse des marchés de la maison individuelle présentée ici est issue d'une étude plus complète réalisée par l'ADIL 26, intégrant diverses données statistiques et la parole des acteurs : banques, constructeurs, notaires...

Etude téléchargeable sur le site Internet de la Mission d'observation :
www.adilobs.dromenet.org
Rubriques : Publications
Les cahiers-données-et-analyses

Chanqueyras - Diois

suite de l'article en page 2

SOMMAIRE

ÉDITO P.1
Marie-Josée FAURE, Présidente de l'ADIL 26 Vice-Présidente du Conseil Général de la Drôme, Logement, Personnes handicapées

ENTRETIEN P.2
Yannis LEGARF, Directeur d'agence du Crédit Foncier, Valence

DOSSIER P.3
Quatre murs et un toit, le rêve de la maison individuelle

BRÈVES P.4

AGENDA P.4

ACTIONS & PUBLICATIONS P.4

QUESTION/RÉPONSE P.4

ENTRETIEN

YANNIS LE GARF
Directeur d'agence du Crédit Foncier de Valence

Quelle est la caractéristique principale des marchés drômois et ardéchois ?
Ces deux départements sont caractérisés par un coût élevé du foncier. On l'explique principalement par deux facteurs. D'abord, ces deux départements sont situés dans le quart sud-est de la France, attractif et cher. Ensuite, ils sont composés de multiples pôles urbains : dès que l'on s'éloigne de l'un pour trouver un foncier moins onéreux, on se rapproche d'un autre. Il est donc difficile de trouver des «zones de repli».

Le marché connait aujourd'hui un net recul... Quelles peuvent-être les pistes pour faciliter la reprise ?
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.

Et dans la Drôme ?
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 en cours de réflexion dans cinq communes de la Drôme dont Valence.

Par ailleurs, 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.

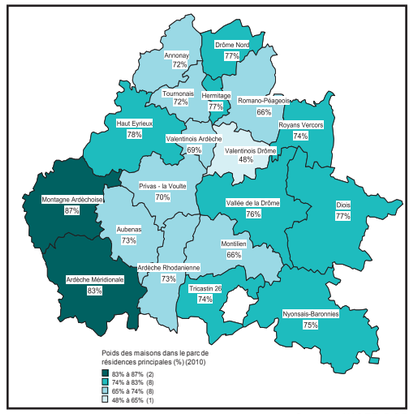
QUATRE MURS ET UN TOIT

LE REVE DE LA MAISON INDIVIDUELLE

Si l'on interroge les Français sur le type de logement qu'ils préfèreraient habiter, 90% d'entre eux répondent : « en maison individuelle ». Dans la Drôme et en Ardèche, ce rêve est en partie réalité : la maison individuelle est la forme d'habitat la plus répandue et son poids est prépondérant dans la construction neuve. Mais comment fonctionne ce marché sur les territoires et comment se porte-t-il actuellement ?

En Drôme comme en Ardèche, la majorité des ménages habite en maison individuelle : cette forme de logement compose 65% du parc dans la Drôme et 74% en Ardèche.

Poids des maisons individuelles sur le parc de résidences principales en 2010



Source INSEE RGP

La domination de la maison individuelle est confortée par le fait qu'elle représente près de la moitié de la construction neuve sur la Drôme et 64% de celle de l'Ardèche. Son poids est particulièrement important en zone rurale. Quelles sont les tendances du marché du neuf et de l'ancien ?

MAISONS ANCIENNES : UN CLIMAT PLUTÔT PROPICE AUX ACHETEURS

Les bilans 2013 et 2012 sur les transactions des notaires permettent d'en savoir plus sur le marché de l'ancien.

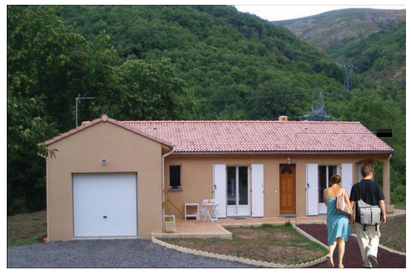
Les maisons anciennes dans la Drôme sont généralement plus chères que dans le reste de la France : le prix médian des maisons vendues en 2013 était de 184 000€ dans la Drôme contre 161 000€ en France (hors IdF). Les principales agglomérations drômoises (secteur Valentinois et Montilien) ainsi que la Drôme Provençale affichent des prix médians bien plus élevés : entre 192 000€ pour Valence et ses communes proches et 208 000€ pour la périphérie valentinoise.

En Ardèche, le prix de vente médian en 2012 a varié de 140 000€ pour les maisons anciennes dans les secteurs de l'ouest de l'Ardèche à 201 000€ pour les communes proches du Valentinois (Source PERVAL 2012).

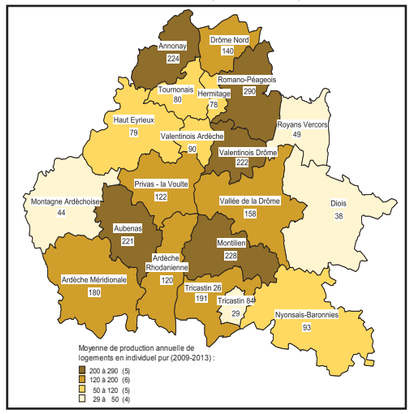
Les conditions actuelles sont plutôt favorables aux acheteurs. Les volumes de ventes sont orientés à la baisse : -7.5% dans la Drôme et -10.2% en Ardèche en 2013. Les prix de vente médian ont baissé de 4.3% sur l'ensemble de la Drôme en 5 ans entre 2013 et 2009. Les acheteurs profitent également de taux d'intérêt historiquement bas : en janvier 2013, ils oscillaient entre 2.46% pour un prêt sur dix ans et 3.44% pour un prêt sur 25 ans.

UNE PRODUCTION MALGRÉ TOUT IMPORTANTE

Le marché du neuf est dominé par la maison individuelle : avec une production moyenne annuelle de 1500 unités dans la Drôme et 1150 en Ardèche, la maison individuelle représente respectivement 47% et 64% des mises en chantier. Le Valentinois drômois et le Montilien se distinguent car ce sont deux bassins plus urbains et donc marqués par le collectif et l'individuel groupé. L'individuel pur ne représente respectivement que 31% et 41% de la construction neuve moyenne annuelle entre 2009 et 2013.
Les bassins qui abritent les pôles urbains dynamiques sont ceux qui enregistrent les plus grands volumes d'unités produites (plus de 200 maisons par an).


Alissas - Ardèche

Moyenne annuelle de construction de maisons individuelles (2009-2013)



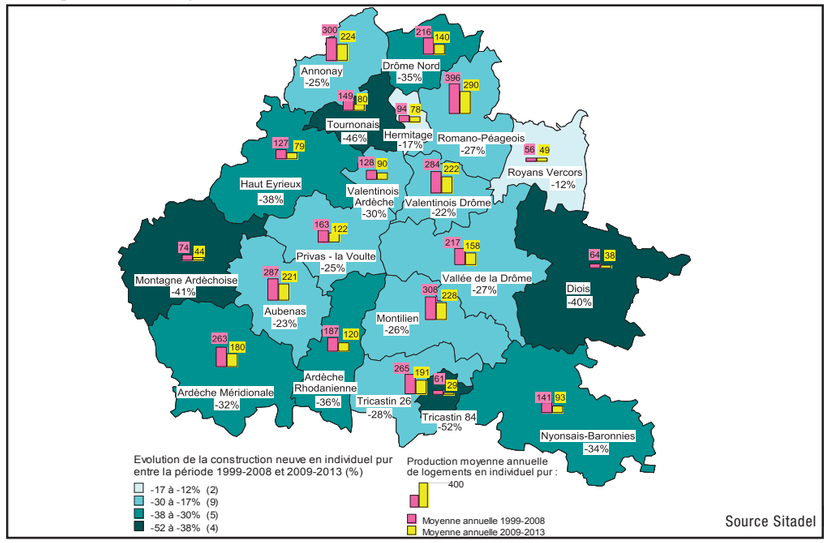
Source Sitadel

Si la construction neuve de maisons individuelles continue de dominer le marché, elle a enregistré sur les années récentes un recul de l'ordre de 30% sur les deux départements. En effet, entre 1999 et 2008, on construisait par an en moyenne 2040 maisons en individuel pur dans la Drôme et 1679 en Ardèche… Aucun bassin d'habitat n'a échappé à cette tendance.

DES DIFFICULTÉS

Plusieurs raisons sont invoquées par les professionnels pour expliquer ces difficultés.

Comparaison des moyennes de construction de maisons individuelles entre 1999-2008 et 2009-2013



Source Sitadel

Certaines sont d'ordre conjoncturel : l'augmentation des coûts de construction, la prudence des banques dans l'octroi de prêts, la carence de dispositifs incitatifs pour les investisseurs… D'autres raisons sont plus structurelles : le manque de confiance des ménages, une plus grande instabilité familiale et professionnelle, les prix élevés du foncier dans la Drôme et en Ardèche, des produits correspondant moins aux aspirations des clients (maisons plus petites et plus proches les unes des autres du fait des règles d'urbanisme).

Saint-Peray

LE MARCHÉ DU NEUF EN MUTATION

Pour faire face aux défis écologiques et économiques et préserver les terres agricoles et naturelles, les nouvelles réglementations incitent les constructeurs de maisons à consommer moins d'énergie et d'espace. Les professionnels évoluent pour s'adapter à ce nouveau contexte, tant dans leur métier que dans leurs produits. La progression des logements individuels groupés en est un signe : ce type de permis représente désormais 18% de la construction neuve moyenne annuelle dans la Drôme et 16% en Ardèche (période 2009-2013). Entre 1999 et 2008, il ne constituait en moyenne que 10% environ des mises en chantier annuelles par an sur les deux départements.

BRÈVES

Nouvel élan pour les logements - foyers
Adapter la société aux enjeux du vieillissement est un défi majeur. Pour y apporter un élément de réponse, les pouvoirs publics ont lancé un plan d'aide et d'investissement destiné à financer des travaux de rénovation de logements-foyers pour les personnes âgées. L'aide financière sera une subvention d'un montant maximum de 40% du coût total du projet.
Sources : Actualités Habitat, n°992, 15 Juin 2014; et CNAV.

Loger les jeunes dans les Baronnies Dromoises
L'Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes en Rhône-Alpes a restitué fin juin une étude concernant le logement des jeunes dans les Baronnies Drômoises. Après avoir analysé finement les rapports entre l'offre et la demande, elle propose des pistes pour mieux répondre aux besoins. Elle conclue principalement qu'une amélioration de l'offre de logements intermédiaires est nécessaire.
Source : Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes en Rhône-Alpes, Juin 2014.

Fusion des PDALPD et des PDAHI : quels impacts ?
La FAPIL, la FNARS, l'URCLLAJ, l'URHAJ et l'URPACT se sont associées pour réaliser une étude comparative sur la fusion des plans d'actions du logement des personnes défavorisées (PDALPD) et ceux pour le logement et l'insertion (PDAHI). Elle en souligne les enjeux, modalités et impacts. L'étude a été restituée le 1er Juillet lors d'une réunion à Lyon animée par des tables-rondes et des débats.
Source : URPACT, FAPIL, FNARS, URHAJ, URCLAJJ.

AGENDA

ACTIONS ET PUBLICATIONS

RENCONTRE ANNUELLE
La rencontre annuelle de l'ADIL aura lieu le 9 octobre sur le thème du logement accompagné.
Témoignages d'usagers en films vidéo et avis de professionnels permettront de mieux comprendre les enjeux de ce tiers secteur du logement.

GROUPE TECHNIQUE LOGEMENT URBANISME
Le prochain groupe technique logement et urbanisme se tiendra le 18 septembre 2014.

Observation habitat

La mission départementale d'observation de l'ADIL 26 capitalise un ensemble de données statistiques sur le logement, la démographie, etc. Elle réalise des analyses, publie des études et conduit des animations : réunions d'information, rencontres ...
Elle bénéficie du concours financier du Département de la Drôme et de nombreux territoires et de l'appui de la DDT.

PRECARITE EN MILIEU RURAL

L'ADIL a effectué pour la Fondation Abbé Pierre un travail de recherche pour mieux cerner la précarité en milieu rural dans la Drôme. Analyses statistiques, entretiens, et analyses de budgets personnels permettent de dresser un portrait complet de ce phénomène. Cette étude a été reprise dans l'édition Rhône-Alpes du rapport sur le Mal-Logement 2014 de la Fondation Abbé Pierre.

PDALPD DE L'ARDECHE

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées de l'Ardèche arrive au terme de sa première année. L'ADIL a contribué au bilan en éditant une étude sur le logement des personnes défavorisées et le mal-logement en Ardèche. Elle est disponible sur le site de l'Observatoire (rubrique «publications») et sur le bilan du PDALPD disponible sur le site internet de la préfecture de l'Ardèche.

OUTIL DE SUIVI DES PLH

L'Observatoire de l'habitat a mis en place un outil de suivi des PLH opérationnel dès la rentrée. Il se compose de planches statistiques accompagnées d'une note de synthèse comprenant des cartes. Les principaux résultats sont présentés et explicités aux EPCI partenaires lors d'une réunion. N'hésitez pas à contacter l'Observatoire pour plus d'information.

CARTOGRAPHIE INTERACTIVE

L'Observatoire de l'Habitat s'est doté d'un atlas interactif qui sera très prochainement mis en ligne. Très facile d'utilisation, cet atlas vise à être le plus complet possible pour présenter les territoires drômois et ardéchois, leurs caractéristiques, et leurs évolutions. Retrouvez-le sur le site de la Mission d'Observation (www.adilobs.dromenet.org) , à la rubrique «atlas de l'habitat».

QUESTION / RÉPONSE

Comment estimer le nombre d'emplois sur un territoire ? Pensez à la base ACOSS !
Pour approcher la question de l'emploi et du nombre d'entreprises, on pense souvent d'abord à la source INSEE… mais on peut également mobiliser la source ACOSS.
ACOSS est la caisse nationale du réseau des URSAFF. Elle dispose d'un observatoire économique qui met en ligne gratuitement sur le site des chiffres tels que les effectifs salariés par commune et le nombre d'établissements employeurs. Ces chiffres n'intègrent pas tous les secteurs d'activité (par exemple, les administrations publiques ne sont pas comprises) mais permettent d'avoir une vision actualisée et fiable des effectifs salariés.

La Mission départementale d'observation de l'habitat

Mise en place en 2003, la Mission départementale d'observation de l'ADIL 26 bénéficie du concours financier des départements de la Drôme, de l'Ardèche et de structures intercommunales ainsi que de l'appui des DDT. Son organisation résulte d'une charte de partenariat signée entre les Présidents des Conseils Généraux, les Préfets de la Drôme, de Ardèche, la Présidente de l'ADIL 26 et de conventions avec les EPCI.

Contacts : Jacques EBEL
Louise DUPEYRON
Charline GERARD

ADIL
LA DROME observation habitat

MISSION DÉPARTEMENTALE D'OBSERVATION DE L'HABITAT DE LA DRÔME
ADIL 26

44 rue Faventines BP 1022
26010 Valence
tél. 04 75 79 04 66
fax. 04 75 79 04 54
mail. adil26@dromenet.org
site http://adil.dromenet.org

La lettre de la Mission d'Observation de l'Habitat de l' ADIL, est éditée comme supplément à la lettre de l'ADIL 26
Dépôt Légal n°1923 C/79 - ISSN 1952-8574
Directeur de la publication - Jean-Luc Piolet
Rédacteur en chef : Philippe Bouchardeau
Collaborateurs : Louise Dupeyron Jacques Ebel, Odette Soulier
Conception : Vincent Sauty
Imprimeur : Impressions modernes
Crédit photos : ADIL 26, CALD