

**SYNTHÈSE** DES TENDANCES (DERNIÈRES DONNÉES DATANT DE JUIN 2014) :

- La baisse des logements en chantier et des logements autorisés se poursuit, traduisant les difficultés actuelles dans le secteur de la construction.
- Néanmoins, l'Ardèche signe un ralentissement des mises en chantier et des autorisations moins important que la moyenne régionale.
- Les difficultés de la construction neuve affectent avant tout les logements de type individuel pur tandis que le secteur du logement collectif ou en individuel groupé se maintient.
- La promotion immobilière sur le secteur de Valence connaît une évolution plutôt positive.

L'AVIS DU PROFESSIONNEL**Bertrand SABATIER**

Président de la Chambre des Notaires de l'Ardèche.
Notaire à Privas.

On parle d'une baisse des prix de l'immobilier... qu'en est-il en Ardèche?

Oui, je confirme qu'on constate une très nette baisse des prix signés en Ardèche... sauf sur le secteur de la vallée du Rhône et de Guilherand-Granges, où elle est bien moins importante. Mais partout ailleurs, elle est de l'ordre de -10 à -20% !

En fait, on constate un triple phénomène :

- la baisse des prix.
- la baisse des fourchettes des prix : on ne peut plus trouver preneur pour un bien au-dessus de 220 000€ / 230 000€, alors que c'était le cas il y a quelques années.
- une baisse des volumes de l'ordre de -10 à -20%. Il y a à la fois moins de vendeurs et moins d'acheteurs potentiels.

Comment expliquer la baisse des prix ?

Nous avons connu une réelle bulle de l'immobilier. Les prix avaient atteint des hauteurs faramineuses... Un appartement ancien «classique» à Privas, qu'on vendait environ 45 000€ en 2000, se vend 150 000€ aujourd'hui... Les prix ont été multipliés par 3 voire 4 par rapport à 1998 ! Aujourd'hui, les gens ne peuvent tout simplement plus suivre. D'une part, la crise les fragilise et rend les banques très rigoureuses dans l'octroi de prêts. D'autre part, il y a une prise de conscience que les prix sont déraisonnables...

Quelles sont les stratégies des vendeurs ? Est-ce qu'ils préfèrent attendre... ou au contraire vendre leur bien au plus vite ?

On rencontre tous les cas de figure. Certains n'ont pas le choix : des motifs personnels (séparation ou autre) les poussent à vendre au plus tôt. La plupart des gens mettent le bien en vente, et au bout de six mois, se rendent compte qu'il va falloir baisser le prix... Ce qui est difficile, c'est pour les ménages qui ont acheté leur logement au plus fort de la bulle, en 2006-2007 : pour eux, ce sera à coup sûr une vente à perte...

Par contre, ceux qui ont acheté il y a quinze ans sont de toutes façons gagnants : soit, les prix signés peuvent baisser de -20%, mais n'oublions pas qu'ils avaient augmenté de 300% !

Quels sont les produits les plus concernés par les baisses des prix ?

- Les résidences secondaires, car c'est un produit «de luxe».
- Les terrains à bâtir car les ménages préfèrent, dans un contexte incertain, ne pas prendre le temps et le risque de faire construire. Il faut aussi rappeler que les prix avaient été multipliés par 5 par rapport à 1998...
- L'investissement locatif : les récentes évolutions juridiques (loi ALUR) et fiscales sont des signaux très négatifs pour les propriétaires.

Quel est votre sentiment sur le contexte actuel et les évolutions à venir ?

La baisse des prix cause de réelles difficultés à certaines personnes... mais allée à des taux d'intérêt bas, elle va peut-être permettre de fluidifier le marché et de faciliter le parcours résidentiel des ménages. Je pense en particulier aux jeunes pour qui l'accès à la propriété était quasiment devenu impossible sans le soutien de la famille...

LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

EVOLUTION PAR RAPPORT À L'ANNÉE PRÉCÉDENTE

CHIFFRES À LA FIN DU TRIMESTRE SUR L'ANNÉE GLISSANTE

Logements autorisés	juin-13	juin-14	Evolution annuelle en %	Comparaison Rhône Alpes
Total	2 395	2 158	-10%	-13%
Logements ordinaires	2 332	2 158	-7%	-13%
individuel pur	1 345	1 122	-17%	-21%
individuel groupé	539	496	-8%	-32%
collectif	448	540	21%	-4%
Logements en résidence	63	0	-100%	-14%

Logements commencés	juin-13	juin-14	Evolution annuelle en %	Comparaison Rhône Alpes
Total	1 698	1 521	-10%	-15%
Logements ordinaires	1 688	1 521	-10%	-16%
individuel pur	1 032	863	-16%	-19%
individuel groupé	318	335	5%	-16%
collectif	338	323	-4%	-14%
Logements en résidence	10	0	-100%	-5%

Un ralentissement mesuré

Les mises en chantier de logements comme les autorisations de logements sont en recul de 10% par rapport à l'année courante précédente. Néanmoins, ce repli est moins marqué en Ardèche que dans les autres départements de Rhône-Alpes.

Nettes difficultés pour l'individuel pur

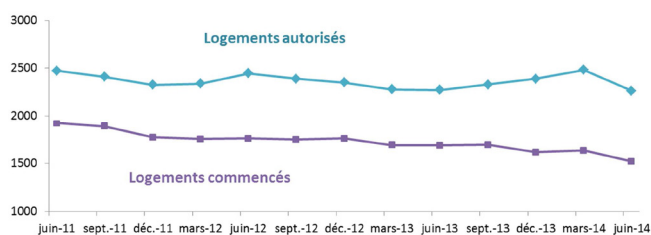
C'est la construction de logements de type individuel pur qui rencontre aujourd'hui le plus de difficultés. Elle accuse un repli d'ampleur similaire dans les autorisations et dans les mises en chantier (environ -16.5%, soit près de 200 unités de moins).

Le structuré se maintient

Les constructions de logements de type collectif ou individuel groupé gardent un rythme relativement stable par rapport à l'année courante précédente. Les autorisations de logements collectifs connaissent même une embellie : elles sont en hausse de 21% (près de 100 unités) par rapport à l'année dernière.

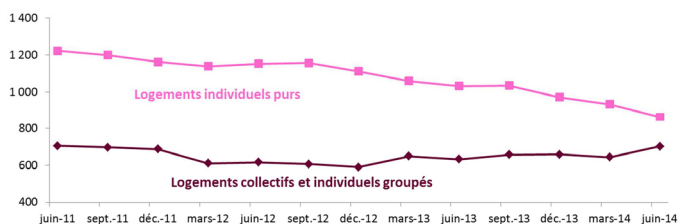
EVOLUTION DES AUTORISATIONS / MISES EN CHANTIER

CUMUL SUR 12 MOIS, LOGEMENTS ORDINAIRES SEULEMENT



MISES EN CHANTIER : RÉPARTITION PAR TYPE DE PERMIS

CUMUL SUR 12 MOIS, LOGEMENTS ORDINAIRES COMMENCÉS



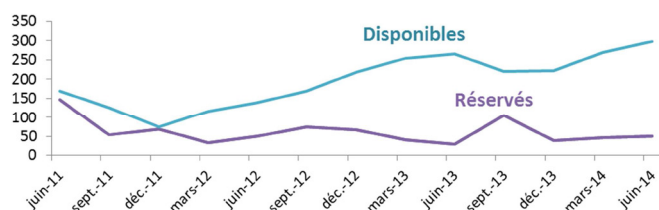
SOURCE

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

LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

COMMERCIALISATION DES APPARTEMENTS NEUFS*

SECTEUR DE VALENCE**



Commercialisation des logements neufs collectifs	juin-13	juin-14	Evolution annuelle en %
Sur VALENCE			
Réservés (12 mois en nb de logts)	212	241	14%
Stock disponible (en nb de logts)	266	298	12%
Délai d'écoulement (en mois)	23	18	-22%

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

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

Le nombre de réservations sur l'année courante est à la hausse par rapport à la période précédente (+14%). Certes, chaque réservation ne se conclura pas par une vente, et la hausse est induite par seulement une trentaine de réservations de plus... mais cela reste un signe positif pour le marché valentinois. Un autre signe favorable est que le délai théorique d'écoulement du stock de logements s'est écourté de 5 mois par rapport à l'an dernier.

SOURCE

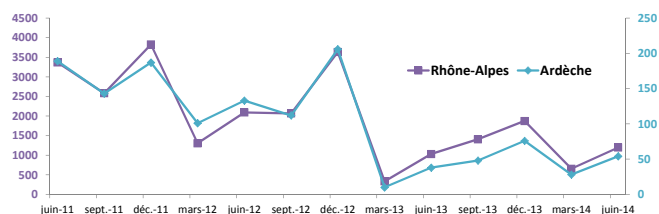
ECLN (enquête sur la commercialisation des logements neufs), DREAL Rhône-Alpes.

LA PRIMO-ACCESSION DANS LE NEUF

La restriction des conditions d'accès au prêt à taux zéro (PTZ) et le contexte social et économique ne jouent pas en faveur de la mobilisation de ce dispositif : sur l'année courante, on recense presque deux fois moins de PTZ délivrés que sur la période précédente. La modification des conditions d'attribution en octobre 2014 va peut-être permettre de relancer ce dispositif.

EFFECTIFS DU PRÊT À TAUX ZÉRO SUR TROIS ANS

PAR TRIMESTRE EN FIN DE TRIMESTRE, LOGEMENTS NEUFS UNIQUEMENT



	Trimestre			Année glissante		
	juin-13	juin-14	Evolution	Juillet 2012 - Juin 2013	Juillet 2013 - Juin 2014	Evolution
Ardèche	38	54	42%	366	206	-44%
Rhône-Alpes	1033	1198	16%	7070	5137	-27%

SOURCE

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



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 Général de la Drôme et par celui de l'Ardèche.

RÉDACTION ACHEVÉE LE 28 NOVEMBRE 2014