

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

- La baisse des logements en chantier et des logements autorisés se poursuit, traduisant les difficultés actuelles dans le secteur de la construction.
- La Drôme fait partie des quatre départements de Rhône-Alpes qui ont enregistré le plus important recul des autorisations (de l'ordre de -20%).
- Les difficultés de la construction neuve affectent avant tout les logements de type individuel. Les mises en chantier de logements collectifs restent stables.
- La promotion immobilière sur le secteur de Valence connaît une évolution plutôt positive.

L'AVIS DU PROFESSIONNEL**Hélène Desjacques-Marroux**

Présidente de la Chambre des Notaires de la Drôme.
Notaire à Sauzet.

On parle de plus en plus d'une tendance à la baisse des prix de l'immobilier... qu'en est-il dans la Drôme ?

Les prix n'ont pas tendance à baisser dans le département. On constate seulement une légère diminution (entre -2% et -3%) des prix signés pour les appartements anciens.

Comment décrire le marché immobilier dans la Drôme ?

Il est plutôt mou, atone.

Les acquéreurs sont dans une position attentiste. Ils espèrent une baisse des prix et sont angoissés par le contexte actuel.

Quant aux vendeurs, le contexte n'est pas très engageant : la plus-value est incertaine, les acheteurs négocient beaucoup les prix, les biens subissent une décote dès qu'ils présentent un défaut.

Qu'est ce qui permet d'expliquer cette faiblesse du marché ?

Bien entendu, il y a le contexte de crise économique et le niveau des prix de l'immobilier (assez élevé jusqu'à une date assez récente et qui n'a pas encore véritablement baissé)... Mais dernièrement, il y a eu aussi beaucoup de signaux négatifs au plan fiscal et juridique :

- Les droits de mutation pour l'achat d'un bien (maisons ou appartements anciens, terrain acquis par un particulier) ont augmenté de 0.70% en février dernier. Ils s'élèvent désormais à 5.81% pour l'achat d'une maison ancienne.

- La loi ALUR provoque beaucoup d'incertitudes pour les propriétaires... Aussi, elle induit une inflation des documents à fournir qui rallonge de plusieurs semaines les délais avant de pouvoir signer le compromis de vente.

- Le taux d'imposition des plus-values immobilières fait l'objet de réformes très fréquentes ces dernières années.

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

Non, pas tout à fait. Il y a une très forte demande pour les maisons de moins de 150 000€ : elles partent très vite. Sur les produits «prestige» (les maisons de plus de 500 000€) je remarque qu'il y a plus de négociations qu'avant, mais la vente finit par se conclure. Les longs délais pour trouver acquéreur concernent surtout les biens de milieu de gamme pour lesquels l'offre est importante.

La demande pour les terrains à bâtir reste très forte, en particulier sur le Valentinois. Afin que les prix demeurent acceptables pour les acquéreurs, c'est la surface des parcelles des terrains qui tend à se réduire.

En Drôme Provençale, je remarque que la demande des investisseurs étrangers, autrefois importante, se raréfie. On assiste à un retour des acquéreurs locaux. Je constate aussi une moindre demande pour les résidences secondaires.

A mon avis, il suffirait de quelques mesures, d'un petit «coup de pouce», pour que le marché retrouve son dynamisme.

Et quel pourrait être ce «coup de pouce» ?

D'abord, relancer les aides pour les primo-accédants. Pour un jeune, devenir propriétaire sans l'aide de la famille est aujourd'hui très difficile. A priori, les conditions d'accès au prêt à taux zéro pourraient être élargies au début de l'année prochaine. Cela répondrait vraiment à un besoin.

Ensuite, il est absolument nécessaire d'avoir plus de lisibilité fiscale sur le long terme. Vendeurs comme acheteurs ont besoin de stabilité pour pouvoir s'engager.

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	4 196	3 309	-21%	-13%
Logements ordinaires	3 988	3 301	-17%	-13%
individuel pur	1 763	1 490	-15%	-21%
individuel groupé	975	558	-43%	-32%
collectif	1 250	1 253	0%	-4%
Logements en résidence	208	8	-96%	-14%

Logements commencés	juin-13	juin-14	Evolution annuelle en %	Comparaison Rhône-Alpes
Total	3 131	2 783	-11%	-15%
Logements ordinaires	2 953	2 691	-9%	-16%
individuel pur	1 458	1 184	-19%	-19%
individuel groupé	513	579	13%	-16%
collectif	982	928	-5%	-14%
Logements en résidence	178	92	-48%	-5%

Sévère repli des autorisations

Les autorisations de logements dans la Drôme subissent un sévère repli : on recense près de 700 logements autorisés de moins qu'en juin dernier. Le département fait partie des quatre départements de Rhône-Alpes où la baisse, dépassant les -20%, a été la plus prononcée.

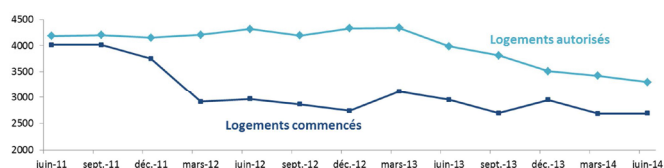
Logements commencés : un recul plus mesuré

Avec près de 2 700 logements commencés sur le département en un an, la tendance est également à la baisse dans les mises en chantier (-11% sur l'année glissante). La plupart des départements de Rhône-Alpes (5 sur 8) ont connu un repli du même ordre de grandeur.

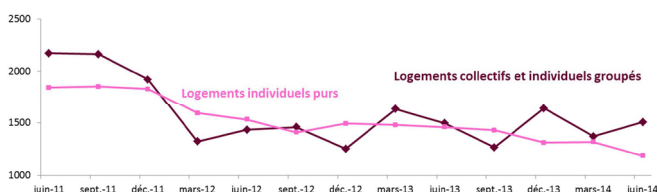
Le collectif se maintient

Que cela soit dans les autorisations ou dans les mises en chantier, le nombre de logements collectifs se maintient. Ce sont les logements individuels qui subissent les plus importantes difficultés, et en particulier l'individuel pur (près de 300 autorisations de moins et 300 logements commencés de moins que l'an dernier à la même date). Quant à l'individuel groupé, il progresse très légèrement dans les mises en chantier (+13%) mais recule nettement dans les autorisations (-42%).

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



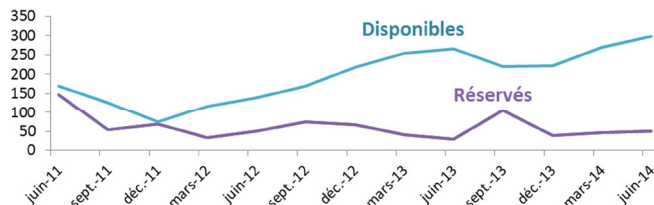
SOURCE

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, Guilherand-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.

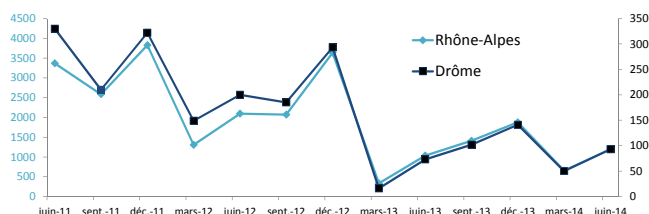
SOURCE

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 : on recense environ un tiers de PTZ délivrés en moins sur l'année courante. 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
Drôme	73	93	27%	567	386	-32%
Rhône-Alpes	1033	1198	16%	7070	5137	-27%

SOURCE

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