

**SYNTHÈSE** DES DERNIÈRES TENDANCES :

- La baisse des logements commencés et des logements autorisés se poursuit, traduisant les difficultés actuelles dans le secteur de la construction.
- 2 560 logements ont été autorisés sur l'année. Le repli (-23%) est très marqué et ce niveau d'autorisation est très bas pour le département.
- 2 720 logements ont été mis en chantier sur l'année. Cela représente un recul de -13% sur l'année alors qu'au niveau régional le nombre de logements commencés connaît une légère progression. Cette baisse concerne tous les types de permis, pour les opérations de logements collectifs comme individuels.

POINT MÉTHODOLOGIQUE

Attention, depuis février 2015, la méthodologie de comptabilisation des permis de construire a changé.

Le suivi conjoncturel est désormais assuré en complétant les informations collectées par une estimation des données manquantes.

Le Service de l'observation et des statistiques (SOeS) du MEDDE (ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie) utilise depuis février 2015 une nouvelle méthode pour estimer les autorisations et les mises en chantier. Elle concerne les chiffres de la conjoncture à l'échelle départementale.

Dans la méthode traditionnelle, les indicateurs sont le résultat du recensement des autorisations et des déclarations de mises en chantier qui remontent des centres instructeurs (services de l'État et des collectivités territoriales). Or, ce recensement n'est pas toujours fiable pour trois raisons :

- l'existence de délais pour centraliser l'information ; les retournements conjoncturels sont donc décrits avec retard.
- des aléas de collecte importants entraînant une forte dégradation des remontées d'information.
- la mise en chantier des logements autorisés, bien qu'obligatoire, n'est pas toujours déclarée.

Ces biais concernent toutes les échelles d'analyses, y compris les communes.

L'amélioration du dispositif a été rendu nécessaire par la dégradation de la qualité de la collecte suite à la réforme du droit des sols en 2007 (changement des documents administratifs et décentralisation vers les communes des centres instructeurs) et par le souhait de disposer mois après mois de séries en date réelle plus fiables.

Pour y répondre, le recensement des permis est désormais complété par des estimations.

Du fait des délais évoqués ci-dessus, le recensement des autorisations est exhaustif au bout de 24 mois. Pour améliorer le suivi conjoncturel, dans cette période de 24 mois où l'information recensée est incomplète, le SOeS procède à une estimation du nombre d'autorisations qui arriveront avec retard.

Pour les mises en chantier, il est nécessaire de mieux cerner les logements autorisés qui n'ont fait l'objet ni d'une déclaration de mise en chantier ni d'une annulation, et de savoir s'ils ont été, dans les faits, mis en chantier ou non. D'abord, on estime le nombre de logements réellement commencés (en se fondant notamment sur les dates des autorisations et sur les annulations). Ensuite, des délais d'ouverture de chantier sont affectés à cette estimation des logements commencés afin de les répartir dans le temps. Cette estimation vient compléter les mises en chantier qui ont été collectées.

Par ailleurs, deux mesures sont mises en place pour améliorer la collecte permanente de l'information. La première consiste à relancer les pétitionnaires détenteurs d'une autorisation par courrier pour qu'ils signalent si les travaux ont démarré. La seconde est de mener une campagne de sensibilisation auprès des maires et des structures intercommunales pour les alerter sur le problème de la qualité de la collecte et sur la nécessité de mieux contrôler la transmission des informations par le service instructeur.

Pour l'instant, ces estimations se font à l'échelle départementale uniquement. Les communes ne sont donc pas concernées.

Pour en savoir plus, consultez la note d'information disponible sur le lien suivant : <http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/fileadmin/documents/Themes/Logement-Construction/Construction/Logements/notice-methodologique-sitadel2-fevrier-2015-v2.pdf>

LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

EVOLUTION PAR RAPPORT À L'ANNÉE PRÉCÉDENTE
CHIFFRES À LA FIN DU TRIMESTRE SUR L'ANNÉE GLISSANTE

Logements autorisés	sept-14	sept-15	Evolution annuelle en %	Comparaison Rhône-Alpes
Total	3 310	2 560	-23%	-18%
<i>individuel pur</i>	1 510	1 230	-19%	-11%
<i>individuel groupé</i>	560	550	-2%	3%
<i>collectif et résidences</i>	1 240	780	-37%	-24%

Logements commencés	sept-14	sept-15	Evolution annuelle en %	Comparaison Rhône-Alpes
Total	3 130	2 720	-13%	3%
<i>individuel pur</i>	1 390	1 250	-10%	-9%
<i>individuel groupé</i>	600	500	-17%	-1%
<i>collectif et résidences</i>	1 140	970	-15%	9%

Repli très marqué et persistant des autorisations

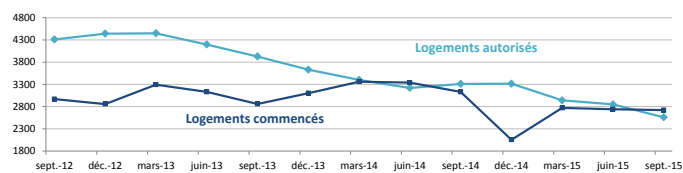
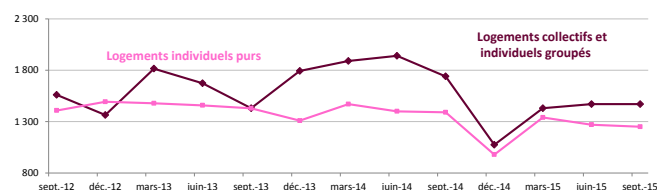
2 560 logements ont été autorisés, tous type de permis confondus, sur l'année courante fin septembre 2015. Le nombre d'autorisations est extrêmement bas pour le département qui enregistrait environ 4 300 autorisations en septembre 2012, 3 900 autorisations en septembre 2013, 3 300 autorisations en septembre 2014... Par rapport à l'année précédente, le nombre d'autorisation a été amputé d'un quart (-23%). Le recul est plus marqué qu'à l'échelle régionale (-18%).

Les logements commencés reculent

2 720 logements ont été mis en chantier sur l'année glissante. Cela représente un recul de -13% par rapport à la même date l'année précédente tandis que le niveau est stable, voire en légère progression (+3%) à l'échelle régionale.

Tous les types de permis sont concernés

La chute des mises en chantier affecte tous les types de permis. Sur l'année glissante, les permis individuels groupés reculent de -17%, les permis pour les logements collectifs ou les résidences de -15%, les permis de type individuel pur de -10%. Au niveau régional, les permis individuels groupés se maintiennent (-1%), les permis de type individuel pur enregistrent un recul du même ordre que dans la Drôme (-9%), et les logements collectifs ou en résidence progressent (+9%).

ÉVOLUTION DES AUTORISATIONS ET DES MISES EN CHANTIER
CUMUL SUR 12 MOISMISES EN CHANTIER : RÉPARTITION PAR TYPE DE PERMIS
CUMUL SUR 12 MOIS

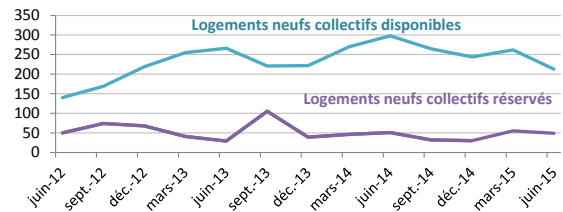
SOURCE

SIT@DEL2 (répertoire des permis de construire), DREAL Rhône-Alpes.

LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

COMMERCIALISATION DES APPARTEMENTS NEUFS*
SECTEUR DE VALENCE**

Commercialisation des logements neufs collectifs	juin-14	juin-15	Evolution annuelle en %
Sur VALENCE			
Réservés (12 mois en nb de logts)	51	49	-4%
Stock disponible (en nb de logts)	298	213	-29%
Délai d'écoulement (en mois)	18	12	-33%



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

** Comprend Valence, Bourg-lès-Valence, Portes-lès-Valence, Guilherand-Granges, Saint-Péray, et 16 communes périphériques en Drôme et en Ardèche.

Le marché de la promotion immobilière en collectif sur le secteur du Valentinois connaît une embellie. Le nombre de réservations sur l'année courante stable par rapport à l'année précédente, de l'ordre de 50 logements. Le stock de logements disponibles est à la baisse (-85 unités soit -29%) sur l'année courante. Le délai moyen d'écoulement du stock par conséquent a régressé de 6 mois.

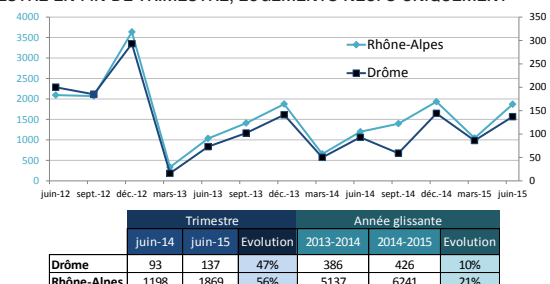
SOURCE

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

LA PRIMO-ACCESSION DANS LE NEUF

Les conditions d'accès au Prêt à Taux Zéro (PTZ) ont récemment évolué. Au 1^{er} octobre 2014, la répartition des communes par zone A, B1, B2 et C a été modifiée et les montants d'opérations et profils de remboursement ajustés. Au 1^{er} janvier 2015, les exigences de performance énergétique ont été levées et le PTZ a été ouvert aux acquisitions dans l'ancien sous condition de travaux et de localisation (33 communes concernées en Drôme, 59 en Ardèche, la carte est disponible sur le site de l'observatoire : rubrique «cartes» > «les territoires réglementaires et fiscaux»).

Le nombre de PTZ neufs accordés est à la hausse : 137 sur l'année glissante, soit une progression de +47% par rapport à la même date en 2014. De nouvelles dispositions très favorables sont prévues à partir de janvier 2016.

EFFECTIFS DU PRÊT À TAUX ZÉRO SUR TROIS ANS
PAR TRIMESTRE EN FIN DE TRIMESTRE, LOGEMENTS NEUFS UNIQUEMENT

SOURCE

SGFGAS (Société de Gestion des Fonds de Garantie de l'Accession Sociale à la Propriété).