

SYNTHÈSE DES DERNIÈRES TENDANCES

- Une forte croissance des autorisations de logements qui concerne essentiellement les logements individuels purs et collectifs.
- L'augmentation des mises en chantier est plus modérée et concerne surtout les logements en individuels purs.
- L'activité de promotion immobilière est hésitante. Les réservations de logements neufs sont en recul de 8 % sur l'année glissante contrairement aux mises en ventes qui augmentent de 22 %.

L'AVIS DU PROFESSIONNEL

Arnaud Dusser

Directeur général de Villa-Soleil et représentant départemental de la LCA-FFB.

Les Constructeurs et Aménageurs de la Fédération Française du Bâtiment (LCA-FFB) est la première organisation représentative de l'immobilier neuf en France. Créée au premier janvier 2016, elle regroupe l'ensemble des métiers de la construction immobilière Française (UMF et UCI-FFB).

Comment décrivez-vous le marché de la construction de logements en Drôme et en Ardèche ?

Le marché de la construction sur les départements Drôme Ardèche est globalement sur une bonne dynamique.

Sur le département de l'Ardèche, le nombre de logements autorisés fait un bon de + de 56 % sur 1 an (contre 19,4 % sur la Drôme) ce qui constitue un réel regain du marché de l'immobilier, pour ce département qui ambitionne d'attirer de nouveaux résidents.

Comment expliquez-vous le retard entre les autorisations et les mises en chantiers ?

C'est un perpétuel débat entre les autorisations tant espérées et les mises en chantier. Au prétexte d'une protection à tout crin, nous avons complexifié les procédures administratives qui deviennent interminables, et parfois abusives. Le gouvernement a prévu de simplifier et de raccourcir les délais d'instruction des permis et autres autorisations, et de renforcer la protection des professionnels contre des recours abusifs qui décalent les mises en chantier de 1 voire 2 ans, ou parfois les annihilent.

Constatez-vous une différence entre les secteurs et les types de produits ? Quels produits sont les plus porteurs en Drôme et en Ardèche ?

La maison individuelle reste une des demandes les plus fortes. Les surfaces habitables pour ce type de logements se sont stabilisées après une période de forte baisse due au budget plus contraint des ménages pour se loger.

La promotion immobilière est soumise aux mêmes contraintes avec les principales offres d'appartements dans le neuf dont les surfaces sont de l'ordre de 75 à 85 m² environ.

Le bassin valentinois reste un secteur porteur, et plus précisément les communes bénéficiaires d'investissements structurels importants comme par exemple le Collège de Beaumont-lès-Valence.

Comment se porte le marché de l'accession en Drôme et en Ardèche ?

Depuis 2016, les accédants notamment les primo accédants, ont profité de mesures importantes leur permettant de revenir sur le marché de l'immobilier. Le neuf bénéficie d'aides (Prêt Taux 0 %, Prêt PAS, frais réduits, etc) dans des conditions optimum et dans l'intérêt des particuliers. Nous attendons les chiffres pour cette fin d'année mais nous devrions connaître une hausse des carnets de commandes

Ressentez-vous déjà l'impact du projet de loi finance sur le marché de l'immobilier ?

La réforme budgétaire de ce nouveau gouvernement a commencé à amputer les aides : refonte des zonages, diminution du prêt à taux zéro d'une quotité de - 20 %, réduction des APL, suppression des avantages fiscaux pour l'investissement locatif Pinel,...

Des solutions alternatives peuvent être trouvées mais il est sans conteste que 2018 sera une année charnière quant à l'ambiance du marché de l'immobilier, et à la volonté des primo-accédants de se projeter dans des projets patrimoniaux.

LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

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

Logements autorisés	juin-16	juin-17	Evolution annuelle en %	Comparaison Auvergne-Rhône-Alpes
Total	2 740	3 230	18%	22%
individuel pur	1 300	1 540	18%	21%
individuel groupé	520	520	0%	7%
collectif et résidences	920	1 170	27%	26%

Logements commencés	juin-16	juin-17	Evolution annuelle en %	Comparaison Auvergne-Rhône-Alpes
Total	2 530	2 510	-1%	7%
individuel pur	1 140	1 320	16%	0%
individuel groupé	420	390	-7%	1%
collectif et résidences	970	800	-18%	2%

Une forte croissance des autorisations

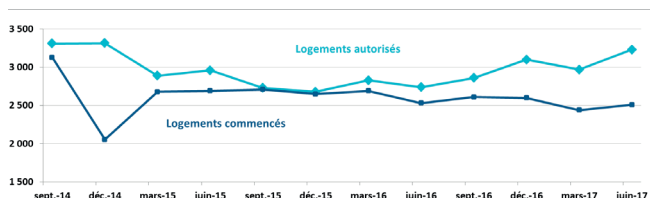
Sur l'année courante, la progression des autorisations de 18 % est significative. Cette valeur s'explique par une augmentation des projets de logements collectifs (27 %) et la persistance de la progression des permis de construire en individuels purs (18 %). Sur ces points le marché Drômois est proche des moyennes Auvergne-Rhône-Alpes respectivement de 21 et 26 %.

Un ralentissement des mises en chantier

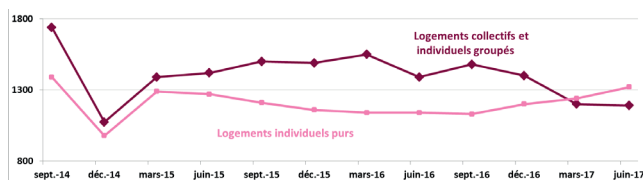
La progression des autorisations ne s'est pas encore traduite dans les mises en chantier. Seul l'individuel pur connaît une progression des mises en chantiers (+ 16%), alors que les logements individuels groupés sont en retraits surtout pour le collectif qui enregistre une chute de -18% sur l'année glissante.

Au deuxième trimestre 2017, le niveau des mises en chantier de la Drôme reste historiquement bas, avec près de 2 500 logements commencés sur un an malgré la reprise des autorisations.

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)

Un outil partagé

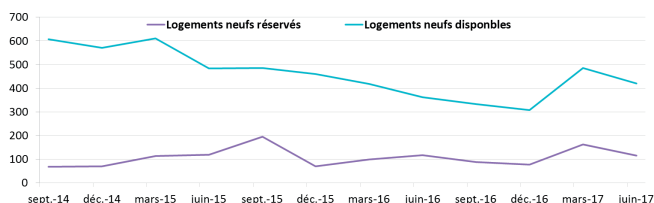


avec les territoires et les professionnels

LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

COMMERCIALISATION DE LOGEMENTS NEUFS*
DÉPARTEMENT DE LA DRÔME

Données Année Glissante	juin-16	juin-17	Evolution annuelle en %	
Commercialisation des logements neufs individuels et collectifs	Drôme		Auvergne-Rhône-Alpes	
Réservés (sur 12 mois en nb de logts)	483	445	-8%	11%
Stock disponible (en nb de logts par trimestre)	363	420	16%	-1%
Délai d'écoulement (en mois)	9	11	26%	-12%
Prix moyen au m ² (sur 12 mois en €)	2 765 €	2 734 €	-1%	2%



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

Le marché de la promotion immobilière en Drôme est hésitant. Le nombre de réservations sur l'année glissante a diminué de 8 % alors que sur le premier trimestre 2017, il était en progression. Dans ce contexte le stock disponible progresse de 16 % ainsi que le délai d'écoulement (+ 26 %). Le prix moyen au mètre carré de 2 700 €/m² dans le collectif est stable.

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

LA PRIMO ACCESSION DANS LE NEUF

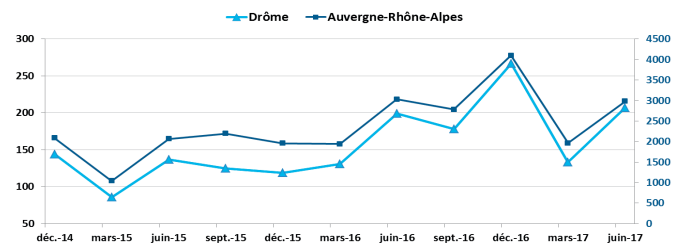
Le projet de loi de finances est en cours de discussion. Les règles relatives au PTZ sont susceptibles d'être modifiées au 1er janvier 2018.

En attendant, les plafonds de ressources ont été relevés et le montant octroyé est de 40 % du coût de l'opération. Il permet également l'acquisition d'un logement ancien sous condition de travaux à hauteur de 25 % du coût total de l'opération.

On constate une reprise du nombre de PTZ en neuf accordés (+ 4 %) en juin 2017 après la compensation du 1^{er} trimestre. Ainsi sur l'année glissante le nombre de PTZ en neuf est en progression de 37 % contre 30 % au niveau régional.

EFFECTIF DU PRÊT À TAUX ZÉRO SUR TROIS ANS

PAR TRIMESTRE EN FIN DE TRIMESTRE, LOGEMENTS NEUFS UNIQUEMENT



	Trimestre			Année glissante		
	juin-16	juin-17	Evolution	sept-2015 juin-2016	sept-2016 juin-2017	Evolution
Drôme	199	207	4%	574	785	37%
Auvergne-Rhône-Alpes	3033	2981	-2%	9126	11825	30%

Source SGFAS (Société de Gestion de Garantie de l'Accession Sociale 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 départemental de la Drôme et celui de l'Ardèche.

RÉDACTION ACHEVÉE LE 21 DÉCEMBRE 2017