

SYNTHÈSE DES DERNIÈRES TENDANCES

- Une forte croissance des autorisations de logements qui concerne essentiellement l'individuel pur et collectifs.
- Les mises en chantier de logements structurés sont en baisse. Seul le segment du logement individuel enregistre une hausse des mises en chantier.
- L'activité de promotion immobilière est dynamique. Les réservations de logements neufs sont en augmentation de 27 % sur l'année glissante.

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	1 880	2 360	26%	22%
individuel pur	1 200	1 520	27%	21%
individuel groupé	310	340	10%	7%
collectif	370	500	35%	26%

Logements commencés	juin-16	juin-17	Evolution annuelle en %	Comparaison Auvergne-Rhône-Alpes
Total	1 710	1 710	0%	7%
individuel pur	1 020	1 220	20%	0%
individuel groupé	210	180	-14%	1%
collectif	480	310	-35%	2%

Une forte croissance des autorisations

Sur l'année courante, la progression des autorisations de 26 % est très forte. Cette valeur s'explique par une augmentation des projets de logements collectifs (35 %) et individuels purs (27 %). Sur ces points le marché ardéchois est au-dessus des moyennes Auvergnnes-Rhône-Alpes respectivement de 21 et 26 %.

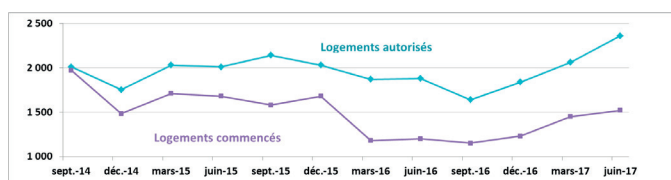
Une stabilisation des mises en chantiers

La progression des autorisations ne s'est pas encore traduite dans les mises en chantier. Seul l'individuel pur connaît une forte progression des mises en chantier (+ 20 %), alors que les logements individuels groupés et collectifs sont en baisse surtout pour le collectif qui enregistre une chute de -35 % sur l'année glissante.

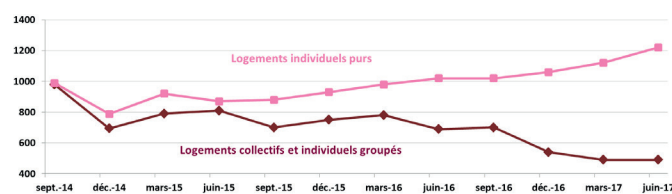
L'individuel pur en hausse

Que ce soit dans les autorisations ou les mises en chantier, le nombre de logements en individuel pur est en hausse, particulièrement par les autorisations (1 520 sur l'année glissante au 2ème trimestre 2017).

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



ardèche
LE DÉPARTEMENT

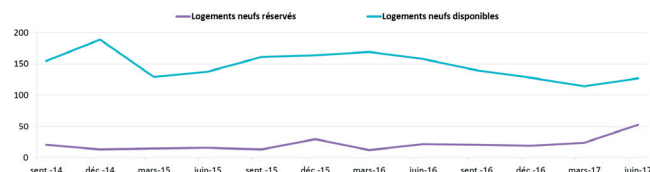


avec les territoires
et les professionnels

LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

COMMERCIALISATION DE LOGEMENTS NEUFS*
DÉPARTEMENT DE L'ARDÈCHE

Données Année Glissante	juin-16	juin-17	Evolution annuelle en %	
Commercialisation des logements neufs individuels et collectifs	Ardèche		Auvergne-Rhône-Alpes	
Réservés (sur 12 mois en nb de logts)	85	108	27%	11%
Stock disponible (en nb de logts)	158	127	-20%	-1%
Délai d'écoulement (en mois)	22	14	-37%	-12%
Prix moyen au m ² (sur 12 mois en €)	2 770 €	2 719 €	-2%	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 Ardèche est dynamique. Le nombre de réservations sur l'année glissante augmente de 27 %. Dans ce contexte le stock disponible diminue de 20 % ainsi que le délai d'écoulement (-37 %).

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

LA PRIMO ACCESSION DANS LE NEUF

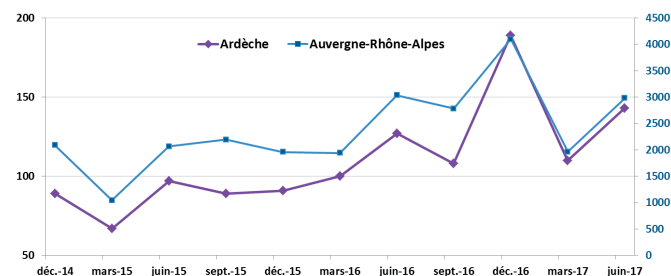
Le projet de loi de finances est en cours de discussion. Les règles relatives au PTZ sont susceptibles d'être modifiées au 1er janvier 2018.

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 (+13 %) en juin 2017 après la compensation du 1er trimestre. Ainsi sur l'année glissante le nombre de PTZ en neuf enregistrés sont en progression de 35% contre 30 % au niveau régional entre juin 2016 et 2017.

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
Ardèche	127	143	13%	407	550	35%
Auvergne-Rhône-Alpes	3033	2981	-2%	9126	11825	30%

Source SGFAS (Société de Gestion de Garantie de l'Accession Sociale à la propriété)