

LES DERNIÈRES TENDANCES

- Les autorisations de logements sont en baisse (-6%) sur l'année glissante. Tous les types de logements sont concernés, sauf l'individuel groupé qui progresse de 9 %.
- Les ventes de logements neufs progressent faiblement de 4 % en 2018, réduisant à un an et demi en 2017.
- Le nombre de PTZ en neuf au troisième trimestre diminue de 38 % par rapport à 2017. Cette baisse est à mettre en lien avec l'évolution des conditions de financement du dispositif pour un achat dans le neuf.

L'AVIS DU PROFESSIONNEL

Maitre Montbarbon, Notaire

Directeur de l'observatoire de l'immobilier de la Drôme

Quel est votre dispositif d'observation de l'immobilier ?

Les Observatoires de l'immobilier sont des comités mis en place au sein de chaque département par les Chambres départementales des notaires. Les études du marché immobilier auxquelles ils se livrent sont basées sur les « prix médians », d'une part, et sur « les indices Notaires-Insee » d'autre part.

Quelles tendances lourdes enregistrez-vous ?

Si nous analysons l'année 2018 dans son intégralité, nous constatons une augmentation des indices de prix pour le département de la Drôme.

Ainsi, les appartements anciens enregistrent une augmentation de + 3,6 % et les maisons anciennes une progression de + 2 %, suivant la tendance nationale qui enregistre respectivement + 3 % et + 2,9 %.

Au niveau des appartements anciens, le département a atteint le niveau enregistré au cours de l'année 2006.

S'agissant des maisons anciennes, l'indice est en hausse depuis près de trois ans, celui-ci atteignant le niveau que nous avons déjà constaté en 2012.

Constatez-vous des différences entre zones géographiques ?

Au moyen des « prix médians » nous observons l'évolution des prix au niveau infra-départemental au cours de l'année 2018.

Ainsi, le prix médian pour un appartement ancien est de 1 230 € par m² sur le secteur romain et 1 590 € par m² sur la Drôme Provençale, avec une moyenne départementale de 1 410 € par m².

Le prix unitaire médian d'une maison ancienne est de 224 600 € sur le Valentinois alors qu'il est de 204 400 € en Drôme provençale et de 190 000 € sur le Romain.

LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

EVOLUTION PAR RAPPORT À L'ANNÉE PRÉCÉDENTE

CHIFFRES À LA FIN DU TRIMESTRE SUR L'ANNÉE GLISSANTE

Logements autorisés	déc-17	déc-18	Evolution annuelle en %	Comparaison Auvergne-Rhône-Alpes
Total	3 900	3 670	-6%	-9%
<i>individuel pur</i>	<i>1 770</i>	<i>1 560</i>	<i>-12%</i>	<i>-10%</i>
<i>individuel groupé</i>	<i>570</i>	<i>620</i>	<i>9%</i>	<i>0%</i>
<i>collectif et résidences</i>	<i>1 560</i>	<i>1 490</i>	<i>-4%</i>	<i>-10%</i>

Logements commencés	déc-17	déc-18	Evolution annuelle en %	Comparaison Auvergne-Rhône-Alpes
Total	2 980	3 000	1%	-9%
<i>individuel pur</i>	<i>1 570</i>	<i>1 460</i>	<i>-7%</i>	<i>-7%</i>
<i>individuel groupé</i>	<i>440</i>	<i>520</i>	<i>18%</i>	<i>1%</i>
<i>collectif et résidences</i>	<i>970</i>	<i>1 020</i>	<i>5%</i>	<i>-12%</i>

Une baisse des autorisations

En Drôme, 3 670 logements font l'objet d'une décision favorable en 2018. Selon cette estimation en date réelle, la baisse des autorisations est de 6%. Cette valeur s'explique par le recul des projets en individuel pur (-12%) et en collectif (-4 %). Seul l'individuel groupé est en progression de 9% par rapport à 2017.

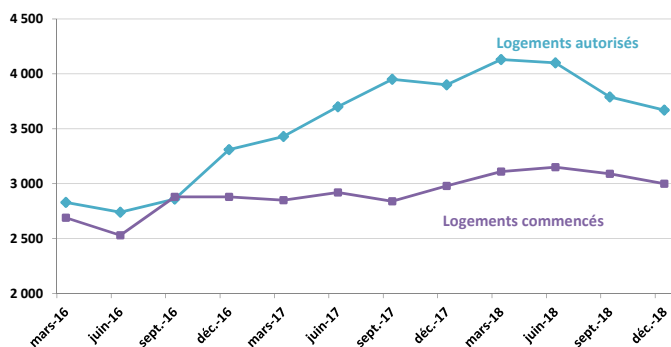
Des mises en chantier stables

Les mises en chantier de logements en Drôme restent stables malgré la tendance baissière des autorisations enregistrée depuis le 2ème trimestre 2018. En Auvergne-Rhône-Alpes, la production de logements s'affiche désormais en net repli.

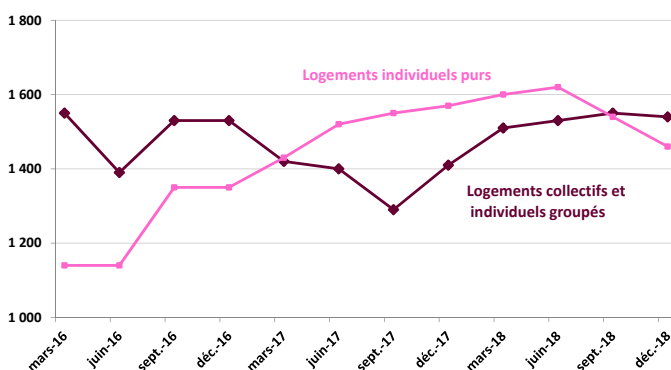
L'habitat structuré dépasse l'individuel pur

Sur le dernier trimestre 2018, la production de logements en collectif et en individuel groupé (1 540 logements.), dépasse celle des logements individuels (1 460 logements). Cette inversion s'explique par une progression de l'individuel groupé (+18 %) et un recul de l'individuel pur (-7%) en 2018 par rapport à 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

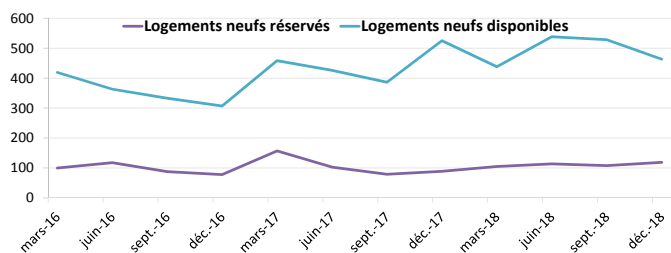


SOURCE : SOeS-DREAL, Sit@del2 (répertoire des permis de construire)

LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

COMMERCIALISATION DE LOGEMENTS NEUFS* DÉPARTEMENT DE LA DRÔME

Commercialisation des logements neufs individuels et collectifs	Drôme			Auvergne-Rhône-Alpes
	Données Année Glissante	déc-17	déc-18	
Réservés (sur 12 mois en nb de logts)	428	446	4%	-4%
Stock disponible (en nb de logts)	525	463	-12%	-8%
Délai d'écoulement (en mois)	15	12	-15%	-4%
Prix moyen au m2 (sur 12 mois en €)	2 765 €	2 697 €	-2%	3%



Un outil partagé



avec les territoires
et les professionnels

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 19 MARS 2019

ADIL 26, Observatoire de l'habitat - 44 rue Faventines BP 1022 - 26010 VALENCE Cedex - Tél. : 04 75 79 04 66 - adilobs@dromenet.org - http://adilobs.dromenet.org

En 2018, le stock de logements disponibles connaît une baisse de 12 % par rapport à 2017, résultant de la diminution des mises en ventes et de la faible progression des réservations. Dans ce contexte le délai d'écoulement redescend à 12 mois contre 15 en 2017, soit une diminution de 15 % supérieure à celle d'Auvergne-Rhône-Alpes (-4%).

*Appartements neufs dans un programme de 5 logements ou plus.

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

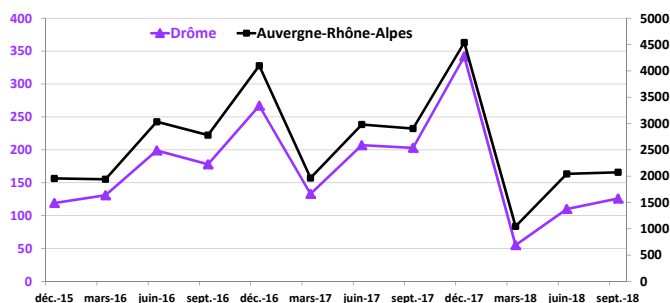
LA PRIMO ACCESSION DANS LE NEUF

Le PTZ est maintenu jusqu'au 31 décembre 2021. Cependant, certaines modifications y ont été apportées, notamment en ce qui concerne les conditions d'octroi ou les zones géographiques éligibles. Pour un achat dans le neuf en zone B2 et C, le PTZ est toujours disponible, jusqu'au 1^{er} janvier 2020, mais son montant ne peut couvrir que 20 % de la transaction. Seul l'achat dans l'ancien en zone B2 et C peut bénéficier du dispositif à hauteur de 40 % du coût global. Ce recentrage est applicable dès le 1^{er} janvier 2018 (date d'émission de l'offre de prêt).

Après une forte baisse au premier trimestre 2018, le nombre de PTZ neufs émis au quatrième trimestre revient à un niveau équivalent à celui de la même période en 2015 (période d'ouverture du PTZ à l'ancien sous condition de travaux).

EFFECTIF DU PRÊT À TAUX ZÉRO SUR TROIS ANS

PAR TRIMESTRE EN FIN DE TRIMESTRE, LOGEMENTS NEUFS UNIQUEMENT



	Trimestre			Année glissante		
	sept-17	sept-18	Evolution	déc-2016 sept-2017	déc-2017 sept-2018	Evolution
Drôme	203	126	-38%	810	633	-22%
Auvergne-Rhône-Alpes	2 905	2 073	-29%	11 950	9 700	-19%

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