

LES DERNIÈRES TENDANCES

- Malgré un bon deuxième trimestre, les autorisations de logements conservent une tendance baissière.
- Les réservations de logements neufs sont orientées à la hausse. Le nombre de mises en vente restant proche de celui des réservations, les stocks stagnent. Le prix des appartements neufs continue d'augmenter.
- Au deuxième trimestre 2019, le nombre de PTZ en neuf progresse de 7 % par rapport à juin 2018.

L'AVIS DU PROFESSIONNEL

Laurent Maisonnas

PDG Groupe Valrim

Repli de la construction neuve : le ressentez-vous ?

Pour ce qui concerne notre entreprise, nous ne constatons actuellement aucun repli de la construction neuve, le rythme des ventes constatées à fin octobre 2019 est même en légère augmentation par rapport à 2018. En revanche, les mises en chantier sont légèrement retardées compte-tenu du carnet de commandes des entreprises bien rempli, les rendant moins disponibles.

Constatez-vous des différences entre territoires et produits ?

Bien sûr, nous constatons des différences. Le Groupe VALRIM a justement vocation à répondre à toutes les problématiques liées à l'habitat sur le territoire, en sachant que nous avons la chance d'être sur un secteur dynamique et attractif. Nous nous attachons à être présents sur tous les métiers de l'immobilier : aménagement foncier, promotion immobilière, logement locatif, maison individuelle ou agences immobilières.

En ce qui concerne « le type de produit », nous le choisissons et l'adaptions en fonction d'une étude de marché, des règles d'urbanisme et d'architecture, et de la politique de l'habitat. Le groupe offre ses services à une clientèle très large, des collectivités aux accédants à la propriété, mais aussi des investisseurs et aux locataires.

Les règles de densité minimum nous ont amenées à revisiter le mode d'habitat individuel pour proposer un habitat intermédiaire tout en donnant satisfaction à la demande d'individualisation.

Comment se porte le marché de la primo-accession ?

Sur le 1^{er} semestre 2019, la primo-accession représente environ 26 % de nos ventes en neuf, et le dispositif du PSLA (Prêt Social à la Location Accession) y contribue largement.

Cependant, sur notre territoire, la primo-accession est un marché qui tend à s'orienter vers l'occasion attractive financièrement. Le nombre de transactions sur le parc existant a évolué de 20 % depuis 2017.

LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

EVOLUTION PAR RAPPORT À L'ANNÉE PRÉCÉDENTE

CHIFFRES À LA FIN DU TRIMESTRE SUR L'ANNÉE GLISSANTE

Logements autorisés	juin-18	juin-19	Evolution annuelle en %	Comparaison Auvergne-Rhône-Alpes
Total	3 720	3 160	-15%	-9%
<i>individuel pur</i>	<i>1 570</i>	<i>1 580</i>	<i>1%</i>	<i>0%</i>
<i>individuel groupé</i>	<i>550</i>	<i>460</i>	<i>-16%</i>	<i>0%</i>
<i>collectif et résidences</i>	<i>1 600</i>	<i>1 120</i>	<i>-30%</i>	<i>-14%</i>

Logements commencés	juin-18	juin-19	Evolution annuelle en %	Comparaison Auvergne-Rhône-Alpes
Total	3 080	3 100	1%	-7%
<i>individuel pur</i>	<i>1 500</i>	<i>1 410</i>	<i>-6%</i>	<i>-6%</i>
<i>individuel groupé</i>	<i>450</i>	<i>500</i>	<i>11%</i>	<i>0%</i>
<i>collectif et résidences</i>	<i>1 130</i>	<i>1 190</i>	<i>5%</i>	<i>-9%</i>

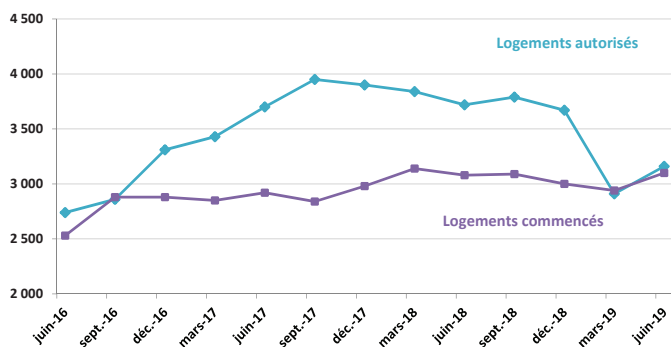
Une chute des autorisations

Sur l'année courante, la régression des autorisations de 15 % est significative. Cette valeur s'explique par une baisse des projets de logements collectifs (-30 %) et individuels groupés (-16 %) alors que le nombre de logements autorisés en individuel pur reste stable. De trimestre à trimestre, les chiffres d'avril à juin 2019 progressent malgré tout de 9%.

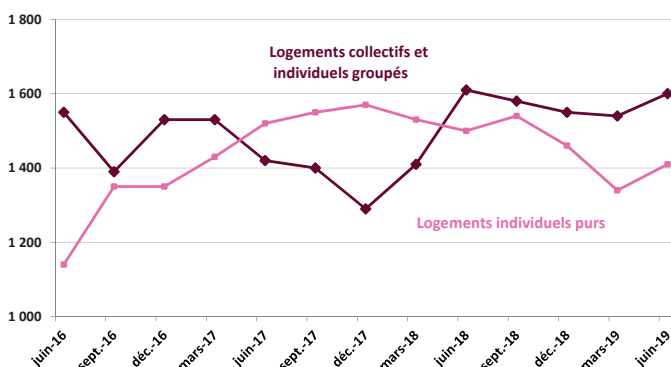
Une stabilisation des mises en chantier autour de 3 100 logements

Les mises en chantier de logements en Drôme sont stables sur l'année glissante alors qu'en région le rythme de construction baisse de 7 %. Les mises en chantier en habitat groupé (1 690) en progression, dépassent celles en individuel pur (1 410) en diminution de 6 %.

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

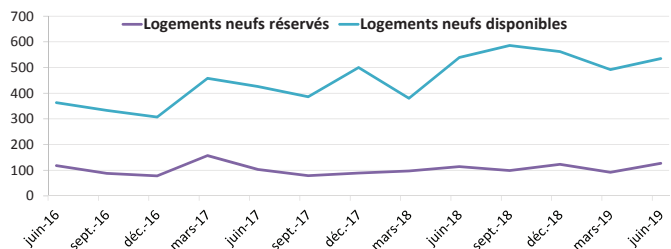


SOURCE : SOeS-DREAL, Sit@del2 (répertoire des permis de construire)

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	juin-18	juin-19	
Réservés (sur 12 mois en nb de logts)	379	441	16%	-6%
Stock disponible (en nb de logts)	539	535	-1%	-5%
Délai d'écoulement (en mois)	17	15	-15%	1%
Prix moyen au m ² (sur 12 mois en €)	2 722 €	2 825 €	4%	4%



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.

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>

Au deuxième trimestre 2019, les ventes progressent de 16 % alors qu'au niveau régional l'immobilier résidentiel est en recul. Le nombre de mises en vente restant proche de celui des réservations, les stocks stagnent. Le prix des appartements progressent de 4 % sur l'année glissante.

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

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

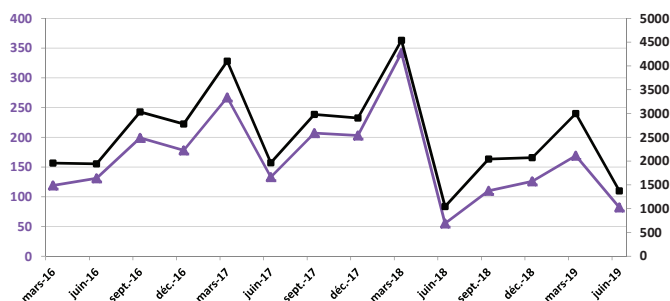
LA PRIMO ACCESSION DANS LE NEUF

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.

Après la hausse du premier trimestre, le nombre de PTZ neufs au deuxième trimestre 2019 revient au niveau moyen des émissions trimestrielles de l'année glissante (120 PTZ/trim). Sur l'année glissante le volume de PTZ émit diminue de 30 % par rapport à la période antérieure. En 2020, la suppression des zones C des territoires éligibles pourrait renforcer ce recul.

EFFECTIF DU PRÊT À TAUX ZÉRO SUR TROIS ANS

PAR TRIMESTRE EN FIN DE TRIMESTRE, LOGEMENTS NEUFS UNIQUEMENT



	Trimestre			Année glissante		
	juin-18	juin-19	Evolution	sept-2017 juin-2018	sept-2018 juin-2019	Evolution
Drôme	110	118	7%	710	495	-30%
Auvergne-Rhône-Alpes	2 043	2 073	1%	10 532	8 474	-20%

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

RÉDACTION ACHEVÉE LE 20 NOVEMBRE 2019