

### LES DERNIÈRES TENDANCES

- Malgré un bon deuxième trimestre et une reprise des autorisations, les mises en chantier dans le résidentiel restent en repli.
- Les réservations de logements neufs sont divisées par deux sur l'année glissante. Dans ce contexte le délai d'écoulement des stocks est de près de deux ans.
- Au deuxième trimestre 2019, le nombre de PTZ en neuf progresse de 17 % 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<sup>er</sup> 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
<b>Total</b>	2 020	2 180	8%	-9%
<i>individuel pur</i>	1 340	1 380	3%	0%
<i>individuel groupé</i>	360	430	19%	0%
<i>collectif</i>	320	370	16%	-14%

Logements commencés	juin-18	juin-19	Evolution annuelle en %	Comparaison Auvergne-Rhône-Alpes
<b>Total</b>	2 120	1 900	-10%	-7%
<i>individuel pur</i>	1 340	1 230	-8%	-6%
<i>individuel groupé</i>	270	330	22%	0%
<i>collectif</i>	510	340	-33%	-9%

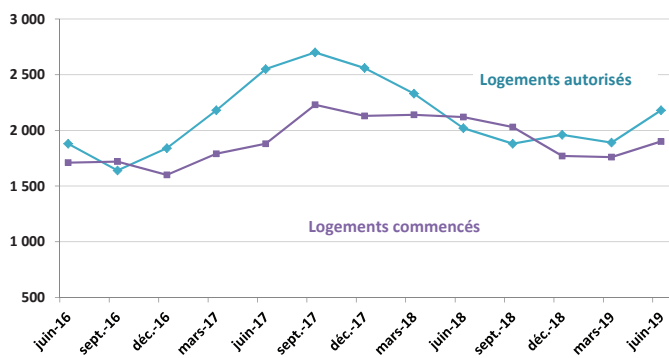
#### Une progression des autorisations

Sur l'année courante, les autorisations de logements progressent de 8 % en Ardèche alors que la région enregistre une baisse de 9 %. Tous les types de logements sont concernés par cette hausse des autorisations et plus particulièrement l'habitat groupé (individuel groupé + 19 %, collectif +16%).

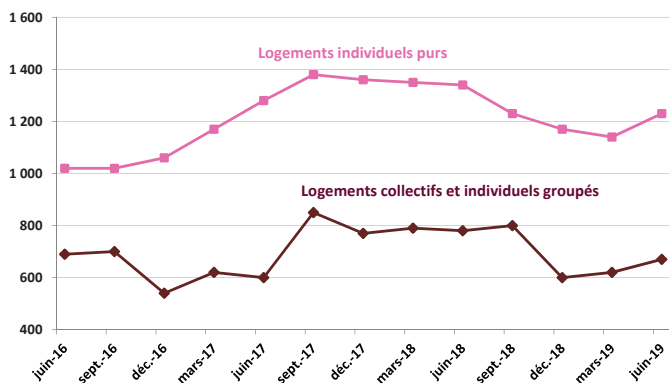
#### Une baisse des mises en chantier

Malgré un deuxième trimestre, les mises en chantier dans le résidentiel diminuent de 10 % sur l'année glissante. Cette valeur s'explique par un recul des constructions en individuel pur (- 8 %) et en collectifs (- 33 %). Seul l'individuel groupé est en progression de 22% par rapport à juin 2018.

## 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

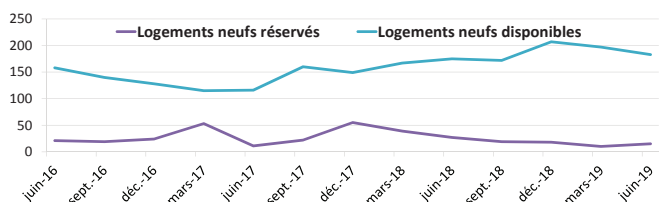


SOURCE : SOeS-DREAL, Sit@del2 (répertoire des permis de construire)

## LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

### COMMERCIALISATION DE LOGEMENTS NEUFS\* DÉPARTEMENT DE L'ARDÈCHE

Commercialisation des logements neufs individuels et collectifs	Ardèche			Auvergne-Rhône-Alpes
	Données Année Glissante	juin-18	juin-19	
Réservés (sur 12 mois en nb de logts)	143	62	-57%	-6%
Stock disponible (en nb de logts)	175	183	5%	-5%
Délai d'écoulement (en mois)	15	35	141%	1%
Prix moyen au m2 (sur 12 mois en €)	2 726 €	2 764 €	1%	4%



Au deuxième trimestre 2019, les réservations sont divisées par deux par rapport à juin 2019. Dans ce contexte le délai d'écoulement des stocks de logements se rallonge pour atteindre près de deux ans et le stock progresse de 5 %. Les prix de ventes des appartements neufs restent stables.

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

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

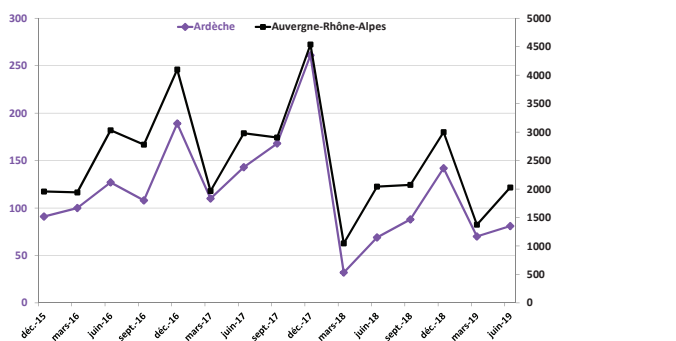
## LA PRIMO ACCESSION DANS LE NEUF

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<sup>er</sup> 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 chute du premier trimestre, le nombre de PTZ neufs au deuxième trimestre 2019 repart à la hausse. Néanmoins, sur l'année glissante le volume de PTZ émit diminue de 28 % 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
Ardèche	69	81	17%	530	381	-28%
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)

Un outil partagé



ardèche  
LE DÉPARTEMENT



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 20 NOVEMBRE 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