

LA CONSTRUCTION NEUVE DANS LA DRÔME

SUR LA PÉRIODE 2007-2018

FOCUS
HABITAT



crédit photo Pixabay

ENTRE STRUCTURE ET CONJONCTURE

L'évolution de la construction neuve de ces 12 dernières années dans la Drôme est marquée par les effets de la crise immobilière et financière de 2008. Les incertitudes sont nombreuses pour l'avenir.

LES TENDANCES DANS LA LONGUE DURÉE

...P.2

- Le choc aux effets durables de la crise de 2008
- La Drôme conforme aux évolutions régionales et nationales

LA CONJONCTURE RÉCENTEP3

- Premières tendances 2019 : un net recul
- Des évolutions récentes : entre reprise et attentisme

NOTE SUR LA SOURCE SITADEL ... P.4

LES TENDANCES DANS LA LONGUE DURÉE

Le choc aux effets durables de la crise de 2008

Après une période d'embellie du milieu des années 2000, le nombre de logements neufs commencés approchant les 4000 en 2007 s'est réduit notablement tombant en dessous de 2000 unités en 2016 pour remonter à 2500 environ en 2018. Les autorisations de construire ont connu la même évolution d'ensemble avec une remontée brusque en 2017, difficile à expliquer précisément, mais qui pourrait correspondre en grande partie à la reconstitution de stocks d'opérations après une période de basses eaux. Ces opérations prendront du temps à être éclusées sur plusieurs années.



crédit photo Pixabay

Construction des logements neufs dans la Drôme.

Nombre	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Logements commencés	3 917	3 992	3 245	3 102	3 750	2 735	2 936	1 947	2 477	1 952	2 056	2 480
Logements Autorisés	4 828	4 682	3 411	4 356	4 152	4 328	3 064	3 106	2 239	2 947	4 110	3 402

source : SOeS - DREAL Sit@del2

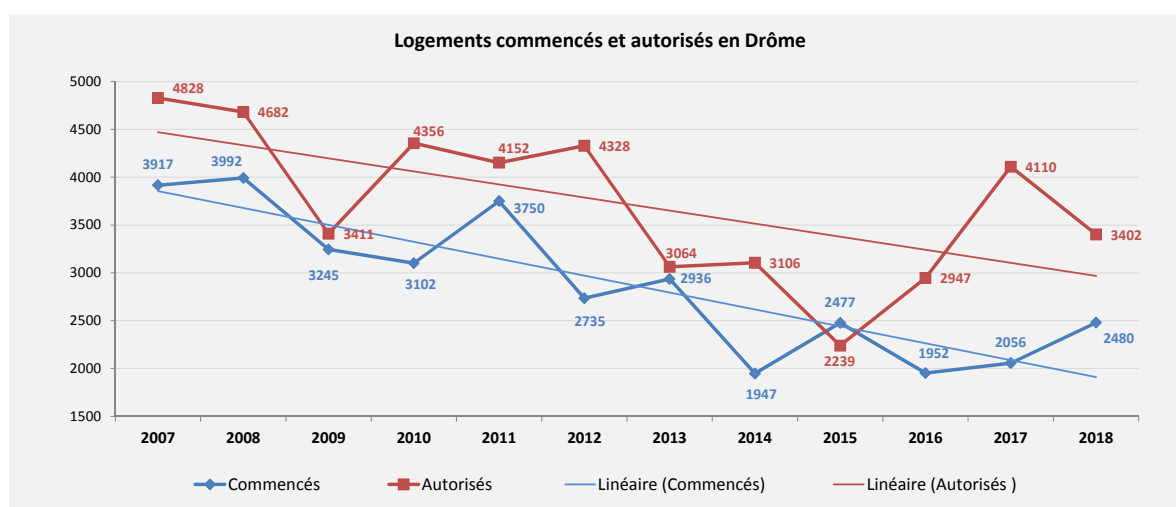
Evolution base 100 en 2017

Indice base 100 = 2007	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Logements commencés	100	102	83	79	96	70	75	50	63	50	53	63
Logements Autorisés	100	97	71	90	86	90	64	64	46	61	85	71

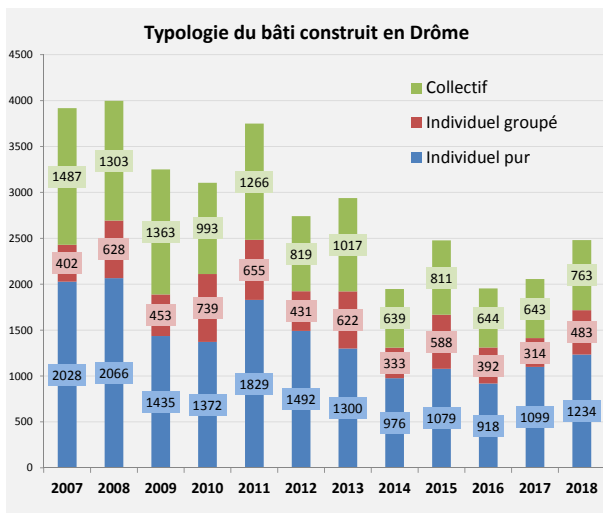
source : SOeS - DREAL Sit@del2

Sur une longue période de 12 ans, la baisse est considérable, la production de logements neufs commencés en 2018 ne représentant que 60 % de celle de 2007. Après avoir atteint un étiage en 2014 à 1947 logements neufs commencés, la Drôme retrouve son niveau de construction du début des années 90. Mais de 1990 à 2014 jamais la production n'était jamais tombée en dessous de 2000 logements.

Chaque année, l'écart entre le nombre de logements autorisés et de logements commencés est permanent. Il s'explique par la programmation de logements dont la construction ne se concrétise pas toujours, en particulier pour ce qui concerne les opérations d'investissement locatif et d'accession à la propriété groupée que les promoteurs et constructeurs ne lancent qu'après confirmation d'un niveau de commercialisation suffisant. Ces opérations restent parfois donc à l'état de simple projet.



Source : SOes - DREAL Sit@del2

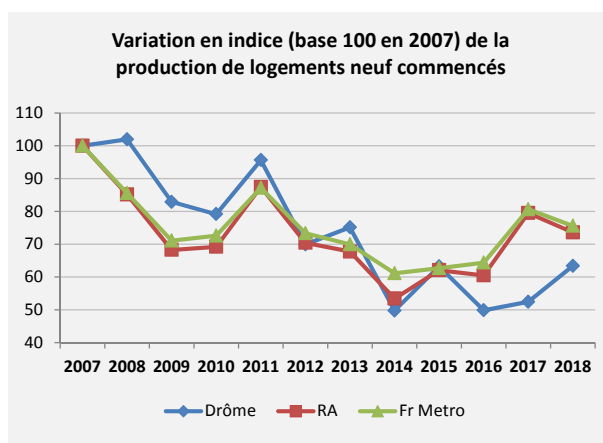


Source : SOes - DREAL Sit@del2

Une analyse plus fine notamment par segments de marché, individuel pur, individuel groupé et collectif révèle sur la longue période de 12 ans une baisse généralisée de l'ensemble des segments, avec un point bas en 2016. Des fluctuations fortes affectent chaque segment mais le socle de l'individuel pur apparaît durablement érodé.

La Drôme conforme aux évolutions régionales et nationales

La courbe des variations en indice de la production de logements neufs de la Drôme épouse assez fidèlement les courbes de la région Rhône-Alpes et de la France métropolitaine, même si les mouvements sont plus saccadés. Toutefois les années 2016 à 2018 sont marquées dans la Drôme par une chute brutale suivie d'un redressement, alors que dès 2015 la situation s'est stabilisée puis redressée à l'échelle régionale comme nationale.



Source : SOes - DREAL Sit@del2

LA CONJONTURE RÉCENTE

Premières tendances 2019 : un net recul

Au premier trimestre 2019 sur l'année glissante (mars 2018, mars 2019), les autorisations de construire connaissent dans la Drôme une baisse significative de -9 %, particulièrement forte pour le secteur du collectif (-39 %) et de l'individuel groupé (-24 %). Les mises en chantier diminuent de 6 % entre le premier trimestre 2018 et celui de 2019 ; cette baisse est particulièrement nette pour les maisons individuelles (-12 %). Les mêmes évolutions sont enregistrées à l'échelle d'Auvergne Rhône-Alpes avec une baisse des logements commencés de 8 %.

Des évolutions récentes : entre reprise et attentisme

Tous segments confondus, la production de logements neufs commencés augmente de plus en 500 unités entre 2017 et 2018. Pour ce qui concerne les logements autorisés, une progression est enregistrée pour les trois dernières années avec le cas particulier de l'année 2017 pouvant correspondre à une reconstitution des stocks. Pour ces trois dernières années une progression lente de l'individuel pur est enregistrée et le secteur du collectif se redresse, ainsi que celui de l'individuel groupé. Au-delà de l'ambiance économique générale et de l'évolution des revenus des ménages, plusieurs paramètres font évoluer la situation récente de la construction neuve d'une année sur l'autre et notamment :

- les disponibilités foncières liées aux documents d'urbanisme plus restrictifs ces dernières années avec des objectifs de densité,... et dont l'évolution est ralentie en raison des fins de mandat,
 - les moyens financiers à disposition des opérateurs en particulier du secteur HLM qui bénéficie d'aides de l'État et de prêts de la Caisse des dépôts et consignations, ainsi que de subvention des collectivités,
 - les incitations pour les particuliers comme le prêt à taux zéro pour la propriété dont les règles fluctuent, et les dispositions fiscales pour l'investissement locatif.
- Même si la baisse des taux paraît durablement installée, un certain attentisme a prévalu de la part
- des organismes HLM, dont les fonds propres ont été réduits, ainsi que les aides de l'État,
 - des opérateurs privés et des particuliers investisseurs manquant de visibilité sur la fiscalité de l'investissement locatif restreinte (dispositif Pinel éligible seulement pour quelques communes drômoises),
 - et des ménages avec la suppression de l'APL accession, la réduction de la quotité du prêt à taux zéro pour le neuf à 20 % et son ouverture à l'ancien qui a pu concurrencer en partie le neuf.

Note sur la source SITADEL

La présente étude est basée sur l'analyse des permis de construire issus de la base de données Sitadel disponible auprès de la DREAL (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement).

La base de données

SITADEL est le « Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les locaux ». Cette base de données recense l'ensemble des opérations de construction à usage d'habitation (logement) et à usage non résidentiel (locaux) soumises à la procédure d'instruction du permis de construire. Cette base de données qui permet un suivi historique de la construction neuve depuis 1986 est exhaustive, contrôlée et enrichie mensuellement.

Les données disponibles dans SITADEL

SITADEL fournit des informations sur les principales caractéristiques des opérations de construction neuve :

- les logements, en nombre et surfaces autorisées ou commencées, selon le type de construction, le mode d'utilisation, le maître d'ouvrage...
- les locaux autres qu'habitation, en surface autorisée ou commencée, selon le maître d'ouvrage et le type d'ouvrage...

Ces informations sont disponibles à un niveau individuel (listes de permis) ou agrégées à la commune, la zone d'emploi, l'EPCI, le département... Seules sont exploitées ici les données relatives au logement.