



Semaine nationale de l'accession à la propriété ANIL-ADIL

## Radio-scopie de l'accession à la propriété dans la Drôme

Mars 2018

Le département de la Drôme est marqué par la forte proportion de ménages propriétaires dont le nombre augmente régulièrement. La situation du marché est contrastée avec des niveaux de ventes importants. La construction neuve s'est ralentie mais devrait redémarrer en 2018. Les conditions de financement restent favorables avec la baisse durable du taux et la prorogation du prêt à taux zéro.

### 1 La Drôme, département de propriétaires

#### Plus de 60 % de drômois propriétaires

La Drôme qui compte aujourd'hui plus de 500 000 habitants (499 159 en 2014) a connu une forte progression démographique par un apport migratoire important et un solde naturel positif ; cette progression s'est légèrement ralentie depuis 2006.

Pour répondre aux besoins des ménages, le parc de logements s'est accru avec plus de 218537 résidences principales. Le statut de propriétaire a continué à augmenter, le nombre de ménages possédant leur résidence principale passant de 102 740 en 1999 à 135 471 en 2014. Aujourd'hui, 62 % des ménages drômois sont propriétaires de leur logement contre 58 % en 1999.

Chiffres clés sur les propriétaires occupants dans la Drôme			
	1999	2006	2014
Nombre de propriétaires occupants	102 740	120 011	135 471
Pourcentage des résidences principales	58	60	62
Source INSEE REP			

Ainsi, la proportion de propriétaires est dans la Drôme notablement supérieure à la moyenne de Rhône-Alpes et de la France (59 et 58 %). Le nombre et la part des propriétaires occupants sont particulièrement importants dans les zones rurales, le logement locatif étant plus présent dans les zones urbaines, en particulier pour ce qui concerne les logements HLM. Le type de logement le plus répandu chez propriétaires occupants est la maison individuelle (85 %). De fait, il s'agit aussi de logements de taille conséquente, puisque 85 % des habitations de propriétaires occupants sont de type 3 ou plus. Cette configuration du parc de logements marquée par les propriétaires occupants est le résultat d'un mouvement d'accession à la propriété qui ne se dément pas ces dernières années.





### L'accession à la propriété : un contexte favorable

Malgré certaines difficultés économiques du territoire et des revenus relativement modestes des ménages, l'accession à la propriété a concerné une large part de la société drômoise. Le niveau des taux durablement très faibles ces dernières années, mais aussi des dispositifs d'aide à l'accession à la propriété sociale variables mais incitatifs, ainsi qu'un marché aux prix relativement accessibles ont constitué un contexte d'ensemble favorable à la poursuite du déploiement de l'accession à la propriété. Plusieurs segments de parcs sont toutefois à distinguer et sont désormais mieux connus avec des bases de données utilisées par la mission d'observation de l'Adil 26 (en particulier la DVF -Demandes de Valeurs Foncières).

## 2 Des marchés actifs

### Le marché des appartements en augmentation

Entre 2011 et 2014, le département de la Drôme avait enregistré une baisse du nombre de transactions d'appartements neufs et anciens (-13 %). De 2014 à 2015 on enregistre une augmentation du nombre de transactions dans la Drôme (environ 2000, soit plus 7 %) comme dans l'Ardèche (environ 800, soit plus 20 %).

Prix moyen des appartements en fonction de la taille du logement

		<35m <sup>2</sup>	35-55m <sup>2</sup>	55-75m <sup>2</sup>	75-90m <sup>2</sup>	>90m <sup>2</sup>	Total général
Ardèche	Prix moyen	46 830 €	65 132 €	86 387 €	108 119 €	127 685 €	90 611 €
	Prix moyen en €/m <sup>2</sup>	1 708 €	1 437 €	1 318 €	1 340 €	1 159 €	1 310 €
Drôme	Prix moyen	51 945 €	72 484 €	93 166 €	114 952 €	144 789 €	96 665 €
	Prix moyen en €/m <sup>2</sup>	2 036 €	1 571 €	1 434 €	1 423 €	1 315 €	1 443 €

Le prix moyen d'un appartement est de l'ordre de 96 000 € en Drôme et 90 000€ en Ardèche. Ce prix est variable en fonction de la surface du logement. Pour un appartement de plus de 90 m<sup>2</sup>, il faut compter près 1 300 €/m<sup>2</sup> dans la Drôme et 1 160 € en Ardèche. Pour un appartement de moins de 35 m<sup>2</sup>, ce prix s'élève à plus de 2 000 €/m<sup>2</sup> dans la Drôme et 1 700€ en Ardèche.

### Les maisons très demandées

3400 ventes ont été enregistrées en Drôme en 2015 et 2200 en Ardèche, volumes de transactions en progression dans les 2 départements.

Sur l'Ardèche, le prix des maisons anciennes poursuit sa baisse régulière. Entre 2011 et 2016, ce prix moyen a chuté de 6 % pour atteindre 156 561 € en 2016.

Dans la Drôme, après une relative stabilisation des prix entre 2012 et 2015, le prix des maisons repart à la hausse en 2016, avec +4% entre 2015 et 2016. Il faut compter en moyenne 193 500€ pour l'achat d'une maison dans la Drôme en 2016.



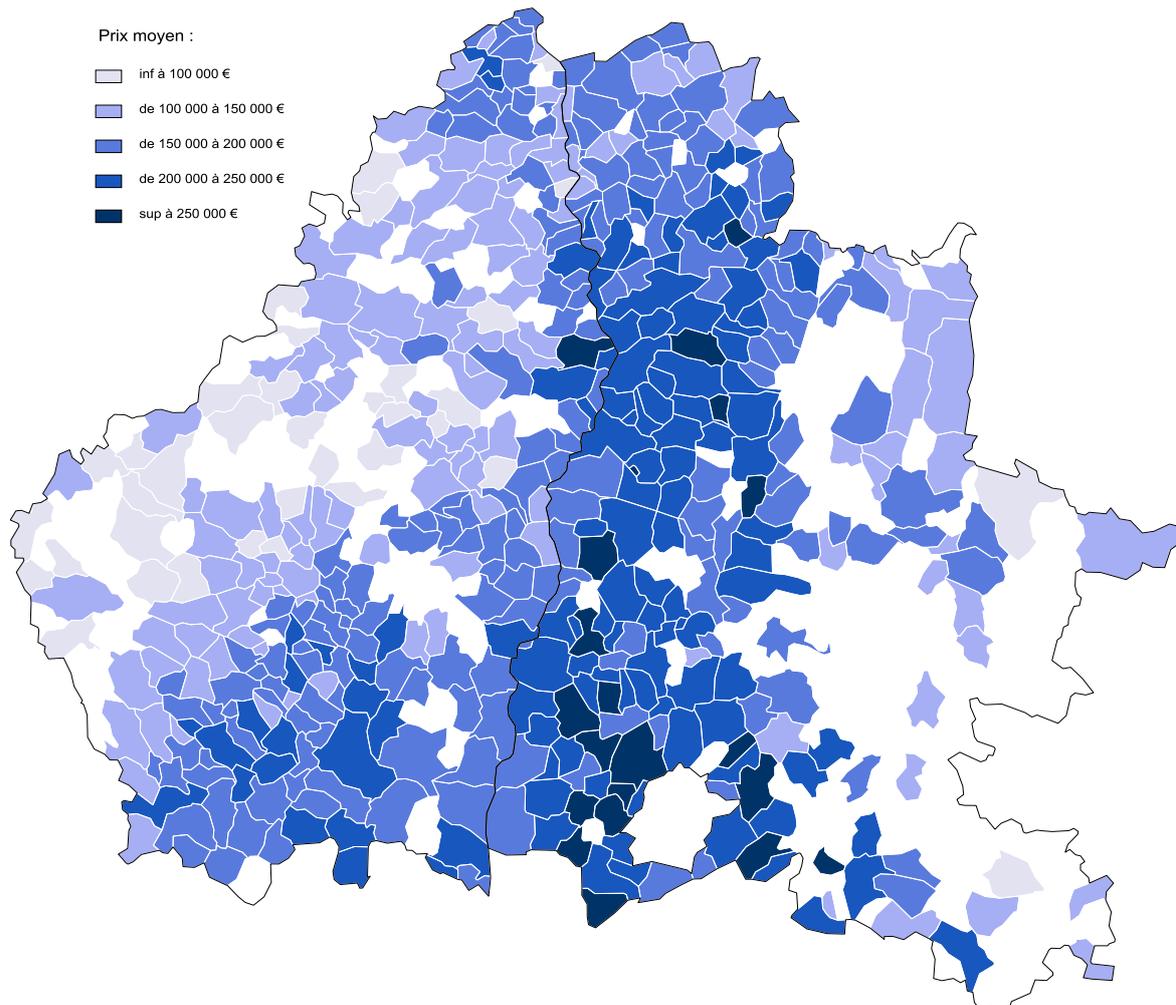


Si la différence de prix entre les 2 départements était d'un peu plus de 20% entre 2011 et 2015, cet écart s'accroît pour atteindre près de 30% de différence en 2016.

**Prix moyen des maisons en fonction de la taille du logement**

		<75m <sup>2</sup>	75-95m <sup>2</sup>	95-120m <sup>2</sup>	>120m <sup>2</sup>	Total
Ardèche	Prix moyen	99 441 €	149 198 €	183 115 €	228 392 €	156 561 €
	Prix moyen en €/m <sup>2</sup>	1 825 €	1 763 €	1 743 €	1 542 €	1 700 €
Drôme	Prix moyen	123 529 €	169 728 €	201 085 €	264 919 €	193 439 €
	Prix moyen en €/m <sup>2</sup>	2 123 €	1 990 €	1 919 €	1 769 €	1 903 €

**MONTANT MOYEN DES TRANSACTIONS DE MAISON ANCIENNES A L'ECHELLE COMMUNALE**





C'est sur le bassin valentinois ainsi que sur le sud des deux départements que le montant des transactions est le plus élevé.

L'attractivité résidentielle des bassins d'emploi de Valence et Montélimar ressort, ainsi que l'attractivité touristique concernant le sud des départements (forte présence des résidences secondaires et accueil à la retraite).

### Les transactions de terrains en retrait

Les prix de vente au m<sup>2</sup> sont en évolution constante en Ardèche, avec plus de 40% d'augmentation entre 2011 et 2016. Le prix de vente global oscille autour de 69 000 €.

Dans la Drôme, il faut compter environ 78 000€ pour un terrain à bâtir, soit 13% de plus qu'en Ardèche. Le prix au m<sup>2</sup> est plus stable sur la Drôme, avec environ 122€ par m<sup>2</sup>.

La nature des ventes de terrains est très contrastée entre la Drôme et l'Ardèche. En Drôme près de 60% des transactions concernent des terrains de moins de 600 m<sup>2</sup> et 20 % de plus de 1000 m<sup>2</sup>. En Ardèche, les terrains de moins de 700 m<sup>2</sup> ne représentent que 30 % des ventes et les terrains de plus de 1000 m<sup>2</sup> 30 % des transactions.

Prix moyen des terrains à bâtir en fonction de la taille du terrain

	<300m <sup>2</sup>	300-600m <sup>2</sup>	600-100m <sup>2</sup>	>1000m <sup>2</sup>	Total
Ardèche	53 444 €	67 413 €	68 288 €	71 730 €	68 719 €
Drôme	72 052 €	71 483 €	83 575 €	93 323 €	77 873 €

Source : DVF 2012-2016, DGFIP.

Les terrains à construire sont plus chers et moins grands dans la Drôme qu'en Ardèche. La différence est de 13 % pour ce qui est des prix unitaires et de 47 % pour ce qui est des prix au mètre carré. Suivant la taille du terrain les écarts de prix varient de 10 000 à 20 000 € entre les deux départements.

## 3 Les perspectives pour 2018

### La construction neuve : vers une reprise

L'année 2017 a été marquée par une baisse de la construction de -2 % par rapport à 2016 : 2800 logements neufs ont été commencés, niveau bas pour le département de la Drôme qui dans les bonnes années, voyait jusqu'à 3800 logements dont la construction s'engageait. Avec cette baisse, la Drôme apparaît en retard par rapport au reste de la région Auvergne Rhône-Alpes dont le nombre de logements commencés augmente de 9 % entre 2016 et 2017.

Toutefois les autorisations de chantier se sont très nettement relevées dans la Drôme avec une progression de 18 % par rapport à l'année 2016 pour atteindre le chiffre de 3900 autorisations. Le secteur est marqué par la remontée des autorisations de construire dans le domaine du logement individuel comme du collectif et la Drôme dépasse très largement la moyenne des autorisations enregistrées à l'échelle d'Auvergne Rhône-Alpes (9 %)

### De l'ancien au neuf : le prêt à taux zéro (PTZ) prorogé





La loi de Finances pour 2018 a prorogé le PTZ pour quatre années supplémentaires, soit jusqu'au 31 décembre 2021 (date d'émission de l'offre de prêt). Elle a également modifié les conditions du prêt à taux zéro pour les opérations de construction neuve, mais aussi dans le secteur de l'ancien avec travaux. Le conseil personnalisé permettra l'utilisateur de connaître les conditions d'accès à ce type de prêt ainsi que sa quotité selon la situation dans laquelle il se trouve, la zone géographique et le type d'opération.

### **Les dispositifs de collectivités territoriales drômoises**

Certaines collectivités drômoises ont décidé de s'impliquer pour accompagner l'acquisition de logements anciens avec travaux de rénovation énergétique. Il s'agit ainsi de favoriser « l'embarquement » de travaux d'économie d'énergie à l'occasion de l'opération d'accession à la propriété. Ainsi le conseil départemental de la Drôme a mis en place une subvention de 2500 à 5000 € selon les cas pour les acheteurs qui entrent dans les plafonds de ressource de l'Anah et bénéficient d'une aide dans le cadre du programme « habiter mieux ».





**Contact : Adil observation**

**44 rue Faventines 26010 BP 1022 26010 Valence**

**Tel. 04 75 79 04 04**

**[http ://adilops. dromenet.org](http://adilops.dromenet.org)**

