

La commercialisation des logements neufs en Auvergne-Rhône-Alpes

3^{ème} trimestre 2016

La hausse des mises en vente se confirme

La progression des ventes de logements neufs incite les promoteurs à mettre sur le marché de nouveaux programmes. Mais le nombre de mises en ventes rattrapant celui des réservations, le niveau des stocks diminue peu. Les prix continuent d'augmenter.

Individuel et collectif Auvergne-Rhône-Alpes

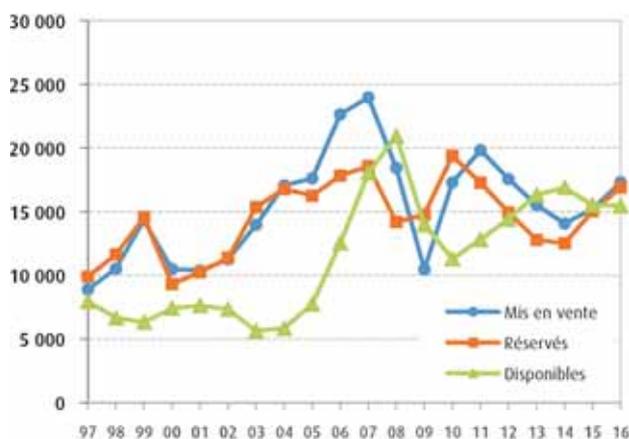
La progression des ventes de logements neufs se poursuit. 18 200 maisons et appartements sont réservés au cours de la dernière année glissante du quatrième trimestre 2015 au troisième trimestre 2016, soit 12 % de plus que pendant la même période de l'année précédente. Confirmant une tendance nettement haussière, le chiffre des trois derniers mois, de juillet à septembre, est supérieur de 16 % à celui de la même période de 2015. En glissement annuel, l'évolution régionale reste en deçà de celle du niveau national qui atteint 17 %. En moyenne des quatre derniers trimestres, 7% des réservations font l'objet d'une annulation. Le marché des maisons bénéficie comme celui des appartements de cette conjoncture bien orientée, la croissance des réservations atteignant 12 % en collectif, 9 % en individuel. Les ventes sont

en hausse pour toutes les tailles d'appartements, mais les T1-T2 (+14 %) et les T4 et plus (+17 %) progressent davantage que les T3 (+8 %).

La forte part que prennent les investisseurs dans cette reprise de l'activité est toujours d'actualité. Selon les informations fournies par les promoteurs dans le cadre de l'enquête, le nombre de logements achetés par des particuliers en vue d'une mise en location augmente de 17 %, en comparant le cumul des quatre derniers trimestres à la même période de l'année précédente. Sur les douze derniers mois, un tiers des réservations (34 %) sont fléchées par les promoteurs comme relevant d'un investissement locatif. Côté achat pour habiter, les ventes augmentent de 9 %.

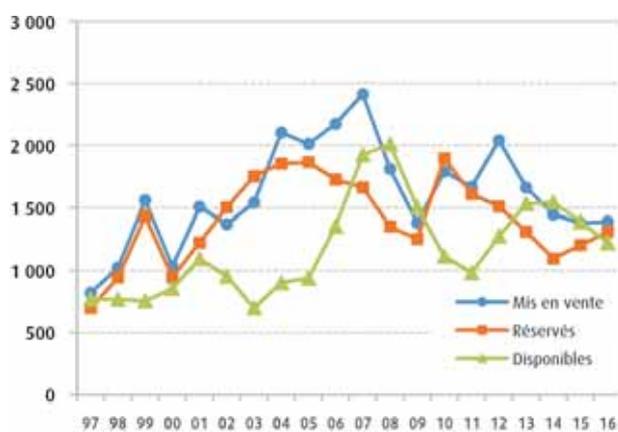
La bonne tenue des réservations incite les promoteurs à lancer

Evolution de la commercialisation des appartements neufs

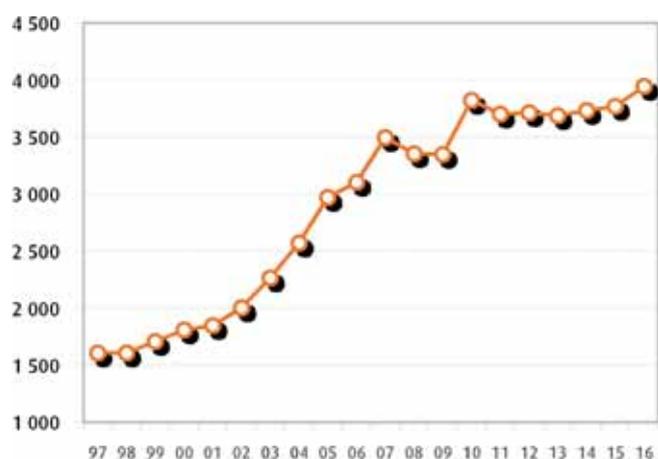


Auvergne-Rhône-Alpes, nombre de logements,
source : SOeS-DREAL ECLN
Données annuelles glissantes actualisées 3^{ème} trimestre 2016

Evolution de la commercialisation des maisons individuelles neuves



Auvergne-Rhône-Alpes, nombre de logements,
source : SOeS-DREAL ECLN
Données annuelles glissantes actualisées 3^{ème} trimestre 2016

Evolution du prix des appartements neufs


Auvergne-Rhône-Alpes, en euros courants/m²,
source : SOeS-DREAL ECLN

Données annuelles glissantes actualisées 3^{ème} trimestre 2016

de nouveaux programmes. 18 700 logements sont proposés à la vente au cours de la dernière année glissante, soit 13 % de plus que lors de la même période de l'année précédente. Les réservations du troisième trimestre dépassent de 16 % celles du même trimestre de 2015. Dans l'ensemble de l'Hexagone, la progression des mises en vente atteint 15 % en glissement annuel des données brutes. Cette conjoncture bien orientée concerne essentiellement le collectif. La progression des mises en vente d'appartements atteint 14 %, avec un dynamisme plus marqué pour les plus grandes surfaces (+19 % pour les T4 et plus). En individuel, la progression des mises sur le marché ne dépasse pas 1 %.

La commercialisation des logements neufs selon le type de logement

		Trimestre		Année glissante	
		Nombre	Variation	Nombre	Variation
Maisons	Mises en vente	351	8%	1 390	1%
	Réservations	295	4%	1 311	9%
	Stocks	1 223	-12%	1 303	-9%
	Prix moyen lot	337	18%	301	7%
Appartements	Mises en vente	3 984	26%	17 325	14%
	Réservations	4 124	17%	16 907	12%
	Stocks	15 480	0%	15 386	-5%
	Prix moyen m ²	3 945	5%	3 866	2%
Total	Mises en vente	4 335	24%	18 715	13%
	Réservations	4 419	16%	18 218	12%
	Stocks	16 703	-1%	16 689	-5%

Auvergne-Rhône-Alpes, en nombre de logements et euros,
source : SOeS-DREAL ECLN, 3^{ème} trimestre 2016

Stocks : encours de logements disponibles à la vente;

gris=moyenne 4 trimestres; Prix moyen : en € en collectif, en k€ en individuel

La commercialisation des logements neufs par département

		Trimestre		Année glissante	
		Nombre	Variation	Nombre	Variation
Ain	Mises en vente	399	168%	1 053	46%
	Réservations	210	6%	877	-2%
	Stocks	1 078	-9%	984	-25%
	Prix moyen m ²	4 025	-6%	4 036	-2%
Allier	Mises en vente	22	nd	75	838%
	Réservations	45	nd	55	nd
	Stocks	33	57%	35	65%
	Prix moyen m ²	nd	nd	nd	nd
Ardèche	Mises en vente	0	-100%	92	-36%
	Réservations	21	-30%	75	6%
	Stocks	140	-13%	158	3%
	Prix moyen m ²	2 793	14%	2 770	8%
Cantal	Mises en vente	0	nd	16	14%
	Réservations	1	nd	8	33%
	Stocks	34	31%	30	27%
	Prix moyen m ²	nd	nd	nd	nd
Drôme	Mises en vente	61	-68%	312	-33%
	Réservations	89	-54%	375	-25%
	Stocks	361	-26%	410	-24%
	Prix moyen m ²	2 623	-11%	2 766	2%
Isère	Mises en vente	457	-32%	1 797	-21%
	Réservations	504	-4%	2 233	0%
	Stocks	2 209	-22%	2 367	-16%
	Prix moyen m ²	3 349	-4%	3 355	0%
Loire	Mises en vente	33	-63%	645	77%
	Réservations	57	-40%	461	21%
	Stocks	814	7%	823	2%
	Prix moyen m ²	2 633	2%	2 702	5%
Haute-Loire	Mises en vente	14	-76%	88	-19%
	Réservations	21	-49%	72	-23%
	Stocks	83	28%	80	33%
	Prix moyen m ²	2 235	-9%	2 292	-3%
Puy-de-Dôme	Mises en vente	76	-53%	694	2%
	Réservations	156	-22%	664	13%
	Stocks	567	13%	556	15%
	Prix moyen m ²	3 093	-1%	3 175	4%
Rhône	Mises en vente	220	201%	799	54%
	Réservations	209	22%	763	24%
	Stocks	510	9%	482	-23%
	Prix moyen m ²	3 524	13%	3 346	7%
Métropole de Lyon	Mises en vente	1 595	70%	6 519	17%
	Réservations	1 683	42%	6 648	15%
	Stocks	4 474	0%	4 421	-8%
Savoie	Mises en vente	167	-57%	1 729	24%
	Réservations	261	2%	1 499	23%
	Stocks	1 656	14%	1 735	23%
	Prix moyen m ²	3 709	-10%	3 925	-11%
Haute-Savoie	Mises en vente	1 291	78%	4 896	13%
	Réservations	1 162	26%	4 488	16%
	Stocks	4 744	5%	4 608	1%
	Prix moyen m ²	4 199	0%	4 429	4%

Auvergne-Rhône-Alpes, en nombre de logements et euros,
source : SOeS-DREAL ECLN, 3^{ème} trimestre 2016

Stocks : encours de logements disponibles à la vente;

gris=moyenne 4 trimestres; Prix moyen m² : en € en collectif; nd = non disponible

Avec la remontée des mises en vente, la baisse des stocks observée depuis près de deux ans reste d'actualité. 16 700 références sont en attente dans les catalogues des promoteurs en septembre 2016, en repli de 1 % par rapport à septembre 2015. La baisse atteint 12 % pour les maisons contre 0,4 % en seulement en collectif. Le stock de petits appartements se réduit (-3 % pour les T1-T2), mais celui des plus grands augmente (+2 % pour les T4 et +). Dans l'ensemble de l'Hexagone, la baisse de l'encours en données brutes est de 5 %. Le délai d'écoulement, reflétant la durée qui serait nécessaire pour que les réservations résorbent l'ensemble du stock, se réduit également. Il atteint 10 mois au troisième trimestre 2016 pour tous les types de logements, alors qu'il était de 12 mois pour les appartements et 14 mois pour les maisons un an auparavant.

Le prix des appartements reste orienté à la hausse. En moyenne des quatre derniers trimestres, il faut compter en moyenne 3 870 € le mètre carré pour l'achat d'un appartement en Auvergne-Rhône-Alpes, en progression de 2 % sur un an en euros courants. Les prix au m² sont plus élevés pour les T1-T2 (4 050 €) et pour les T4 et + (3 900 €) que pour les T3 (3 700€). Toutes les typologies connaissent une hausse de leurs prix de vente moyens. Dans l'ensemble du pays, le prix moyen au m² atteint 3 940 €, en hausse également de 1 %. Côté maisons, les tarifs négociés s'établissent en moyenne à 301 000 euros, soit une progression de +7 %.

Collectif par zone de marché hors stations

Hors stations, les réservations d'appartements neufs sont en forte progression à +13 % en un an, notamment dans la métropole de Lyon, l'agglomération du lac du Bourget, le Bas-Chablais.

Les mises en vente d'appartements neufs augmentent de 15 %. Elles progressent dans la métropole de Lyon, dans le Pays de Gex, à Chambéry.

Le stock de logements disponibles se réduit de 0,6 %. Il baisse de manière significative dans l'agglomération de Lyon, à Grenoble et dans le Pays de Gex.

Le prix des appartements neufs s'établit en moyenne des quatre derniers trimestres à 3 750 € le mètre carré, en hausse sensible

Lecture

Cette analyse porte sur la commercialisation des logements neufs faisant suite à des dépôts de permis de construire portant sur 5 logements et plus.

Les stations touristique des Alpes représentent une faible part des appartements commercialisés en Auvergne-Rhône-Alpes, mais elles comportent des caractéristiques spécifiques qui conduisent en faire une présentation séparée.

Par ailleurs, le logement collectif représentant la plus grande partie de la commercialisation des logements du champ de l'enquête, les analyses relatives aux zones de marché ne portent que sur ce type de logements, donc hors maisons individuelles.

dans le Bas Chablais, le pays d'Evian et Bourg-en-Bresse, pour une évolution moyenne de +2 % par rapport à la même période de l'année précédente.

Collectif en stations

Dans les stations, les réservations d'appartements diminuent de 4 % en glissement annuel. Les mises en vente se replient de 1 %. Les mises en vente restant plus nombreuses que les ventes, l'encours de logements disponibles augmente. Le stock de septembre 2016 dépasse de 2 % celui du même mois de 2015. La conjoncture de l'immobilier est mieux orientée dans les stations de Haute-Savoie que de Savoie.

Le prix des appartements neufs atteint 5 840 € le mètre carré en moyenne des quatre derniers trimestres, en légère baisse par rapport au troisième trimestre 2015 (-1 %), avec une hausse particulièrement sensible dans les stations de Haute-Savoie.

La commercialisation des appartements neufs en stations et hors stations

		Trimestre		Année glissante	
		Nombre	Variation	Nombre	Variation
Hors stations	Mises en vente	3 753	32%	16 268	15%
	Réservations	3 916	17%	16 046	13%
	Stocks	14 215	-1%	14 059	-6%
	Prix moyen m ²	3 847	5%	3 749	2%
Stations	Mises en vente	231	-32%	1 057	-1%
	Réservations	208	15%	861	-4%
	Stocks	1 265	2%	1 327	11%
	Prix moyen m ²	5 684	1%	5 837	-1%

Auvergne-Rhône-Alpes, en nombre de logements et euros,

source : SOeS-DREAL ECLN, 3^{ème} trimestre 2016

Stocks : encours de logements disponibles à la vente;

gris=moyenne 4 trimestres Prix moyen m² : en € en collectif

Pour en savoir plus

- Site internet DREAL : <http://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr>

• Cette publication : Les analyses n°27 : La commercialisation des logements neufs en Auvergne-Rhône-Alpes, 3^{ème} trimestre 2016

• Indicateurs par territoire : Cahier statistique n°28 : La commercialisation des logements neufs en Auvergne-Rhône-Alpes, 3^{ème} trimestre 2016

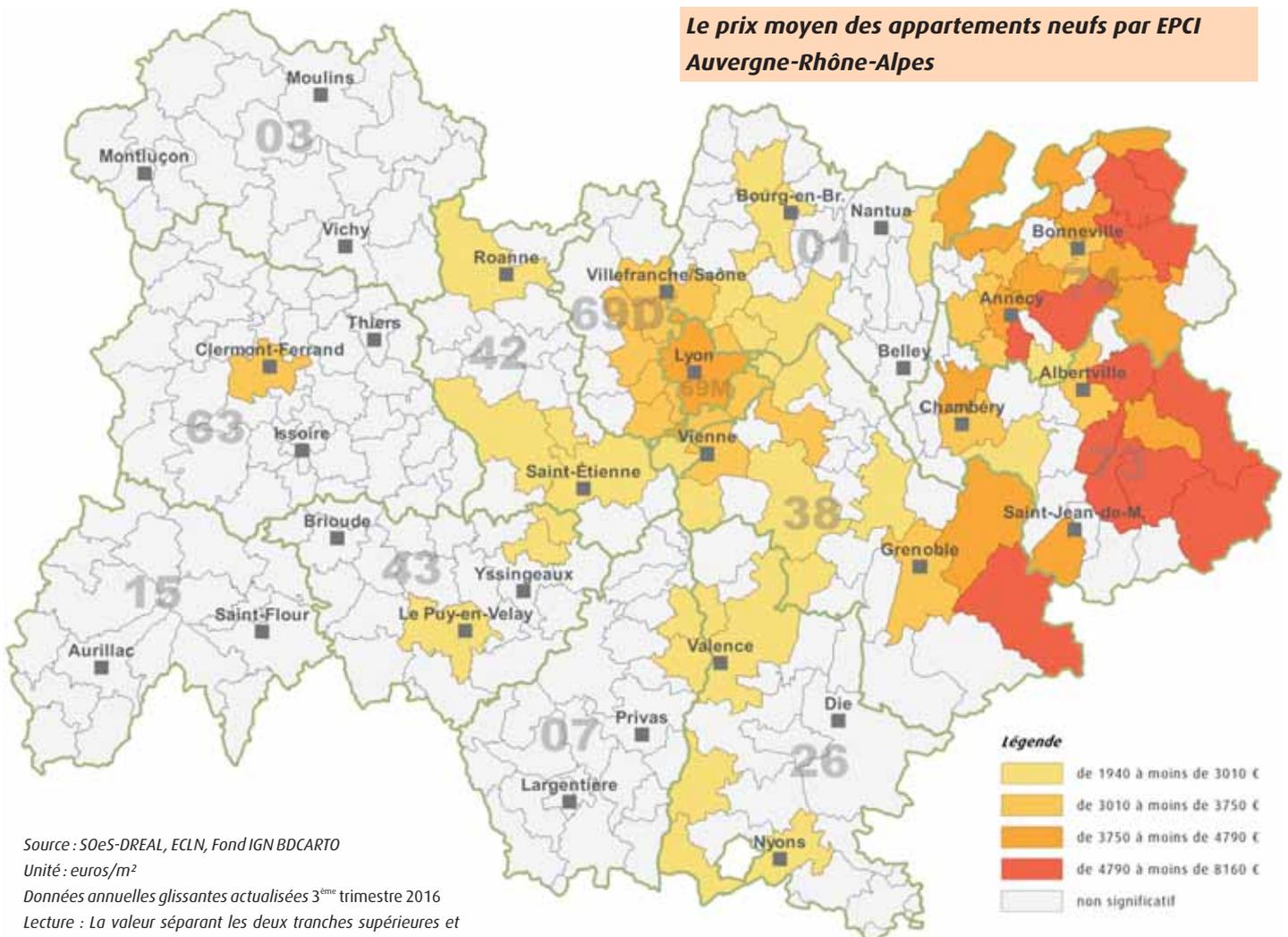
• Tous les résultats par territoire dans nos bases de données

- Site internet SOeS : <http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/logement-construction/s/marches-logement-promotion-immobiliere.html>

• Datalab Essentiel n°64, novembre 2016, Commercialisation des logements neufs, résultats au 3^{ème} trimestre 2016

• Tableaux régionaux

Le prix moyen des appartements neufs par EPCI Auvergne-Rhône-Alpes



Source : SOeS-DREAL, ECLN, Fond IGN BDCARTO

Unité : euros/m²

Données annuelles glissantes actualisées 3^{ème} trimestre 2016

Lecture : La valeur séparant les deux tranches supérieures et inférieures correspond au prix moyen Auvergne-Rhône-Alpes hors stations. Seuls les EPCI comportant plus de dix logements vendus au cours de la période sont représentés.

Note explicative

L'enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN) est réalisée chaque trimestre par le SOeS auprès des promoteurs à partir des informations sur les permis de construire issues de la base Sit@del2 du SOeS.

L'enquête est exhaustive sur son champ : programmes immobiliers et permis de construire de cinq logements et plus destinés à la vente aux particuliers quel que soit le mode de financement ou l'utilisation finale (résidence principale, secondaire, achat en vue d'une location). Ce champ exclut les réservations en globalité (à des bailleurs sociaux ou autres), les réservations en multipropriété et les logements construits pour être loués directement par le promoteur ou le donneur d'ordre comme des logements sociaux (destinés à la location ou à la location-accession) mais aussi de logements de fonction.

ECLN est une enquête obligatoire qui bénéficie du label d'intérêt général. La diffusion des informations qui en sont issues est soumise au respect du secret statistique. Les chiffres du dernier trimestre sont provisoires, les chiffres des trimestres précédents sont susceptibles d'être révisés.

La méthode utilisée au niveau national par le SOeS, visant à redresser les chiffres de mise en ventes et encours du dernier trimestre disponible, n'est pas déclinée en local et donne des résultats légèrement différents des chiffres présentés dans cette publication, qui restent articulés sur les seules données collectées.

Les données sont analysées à travers un zonage "zones de marché" dont la composition est détaillée dans le "cahier statistique" accompagnant cette publication.

Quelques définitions

- Mises en vente : nouveaux logements proposés à la commercialisation au cours du trimestre. Réservations : réservations à la vente avec dépôts d'arrhes.
- Encours de logement proposés à la vente : logements proposés à la vente non encore réservés.
- Délai d'écoulement de l'encours : nombre de mois qui seraient nécessaires pour écouler l'encours, soit encours/réservationsX3.
- Prix : prix à la réservation hors frais de notaire et frais divers. Les prix de vente sont exprimés par lot pour les maisons et par m² pour les appartements.
- Données annuelles glissantes : pour les mises en vente et les réservations à la vente, le niveau est égal à la somme des quatre derniers trimestres. Pour l'encours et les prix, le niveau correspond à la moyenne des quatre derniers trimestres.

DREAL
Auvergne-Rhône-Alpes

Service :
Connaissance, Information,
Développement Durable,
Autorité Environnementale,

Adresse postale :
69453 LYON CEDEX 06
Téléphone : 04 26 28 60 00

Courriel :
stat.lcec.dreal-ara
@developpement-durable.gouv.fr

Directrice de publication :
Françoise NOARS

Rédaction :
Yves POTHIER

Réalisation :
Stéphanie GÉREMY,
Bernard TRANCHAND

www.auvergne-rhone-alpes.
developpement-durable.gouv.fr

Imprimé par DREAL
Auvergne-Rhône-Alpes

ISSN 2493-5808
Décembre 2016

© DREAL 2016