

La commercialisation des logements neufs en Auvergne-Rhône-Alpes

3^{ème} trimestre 2018

Poursuite de la baisse des ventes et des mises en vente

Le repli des réservations se poursuit, entraînant la diminution des mises en vente. Toutefois avec des ventes plus nombreuses que les mises sur le marché, le niveau des stocks est en baisse. En revanche, les prix se maintiennent à la hausse. La conjoncture reste contrastée dans les territoires et globalement bien orientée dans les stations de montagne.

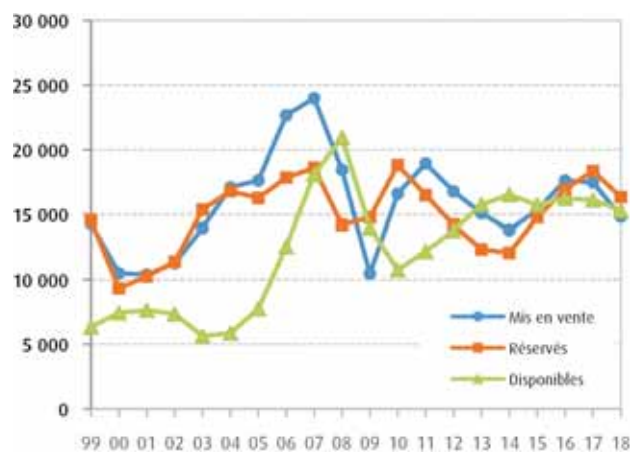
Individuel et collectif Auvergne-Rhône-Alpes

Les réservations sont de nouveau orientées à la baisse. 17 800 maisons et appartements sont réservés au cours de la dernière année glissante, allant du quatrième trimestre 2017 au troisième trimestre 2018, en retrait de 11 % par rapport à la même période de l'année précédente, du quatrième trimestre 2016 au troisième trimestre 2017. A 11 % des réservations, les annulations se maintiennent à un haut niveau. Dans l'ensemble de l'Hexagone le repli des réservations est de moindre amplitude (3 %). En Auvergne-Rhône-Alpes, le cumul des trois derniers mois, de juillet à septembre 2018, est inférieur de 22 % à celui du

troisième trimestre 2017. Les réservations d'appartements, soit la plus grande partie du marché, se replient de 11 % en année glissante. La baisse est particulièrement marquée pour les T2 (-15 %). Les réservations de maisons chutent de 14 %.

En données corrigées, les mises en vente, qui représentent 16 600 logements, baissent de 13 % en glissement annuel. Au niveau national, le repli des mises en vente, plus limité, est de 7 %. En Auvergne-Rhône-Alpes, confirmant cette tendance baissière, le chiffre du troisième trimestre 2018 est inférieur de 31 % à celui du même trimestre de 2017. En glissement annuel, la baisse des mises en vente concerne les

Evolution de la commercialisation des appartements neufs



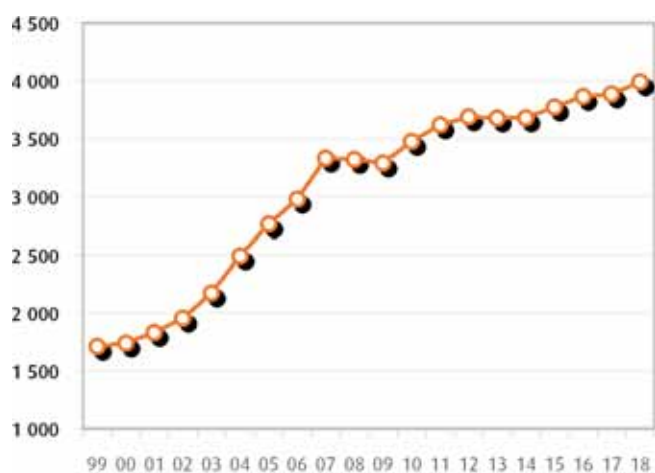
Auvergne-Rhône-Alpes, nombre de logements,
source : SDES-DREAL ECLN
Données annuelles glissantes actualisées 3^{ème} trimestre 2018

Evolution de la commercialisation des maisons individuelles neuves



Auvergne-Rhône-Alpes, nombre de logements,
source : SDES-DREAL ECLN
Données annuelles glissantes actualisées 3^{ème} trimestre 2018

Evolution du prix des appartements neufs


 Auvergne-Rhône-Alpes, en euros courants/m²,

source : SDES-DREAL ECLN

 Données annuelles glissantes actualisées 3^e trimestre 2018

appartements (-14 %) et les maisons (-8%). En collectif, ce sont encore les T2 qui connaissent le repli le plus significatif (-22 %).

Les mises en vente sont moins nombreuses que les ventes et les stocks sont en légère baisse. En données corrigées, 16 900 références sont disponibles dans les catalogues des promoteurs en septembre 2018, soit 4 % de moins qu'à la même date de l'année précédente. Dans l'ensemble de l'Hexagone, l'encours proposé à la vente diminue de 0,3 %. En Auvergne-Rhône-Alpes, il se réduit de 4 % en collectif et de 3 % en individuel. Le délai d'écoulement, qui reflète la durée théorique pour que les réservations résorbent l'ensemble du stock, augmente aussi bien en collectif, où il

La commercialisation des logements neufs selon le type de logement

		Trimestre		Année glissante	
		Nombre	Variation	Nombre	Variation
Maisons	Mises en vente	243	-34%	1 516	-8%
	Réservations	294	-32%	1 432	-14%
	Stocks	1 405	-3%	1 506	1%
	Prix moyen lot	287	-17%	322	4%
Appartements	Mises en vente	2 517	-30%	15 072	-14%
	Réservations	3 365	-21%	16 331	-11%
	Stocks	15 530	-4%	16 096	-1%
	Prix moyen m ²	4 030	5%	3 991	3%
Total	Mises en vente	2 760	-31%	16 588	-13%
	Réservations	3 659	-22%	17 763	-11%
	Stocks	16 935	-4%	17 602	-1%

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

 source : SDES-DREAL ECLN, 3^e trimestre 2018

Mises en vente et stocks : données redressées ; Stocks : encours de logements disponibles à la vente ; 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	146	-28%	774	-31%
	Réservations	254	-10%	853	-26%
	Stocks	1 059	-11%	1 105	-8%
	Prix moyen m ²	4 562	8%	4 498	3%
Allier	Mises en vente	0	nd	0	-100%
	Réservations	0	nd	1	nd
	Stocks	2	-87%	11	-55%
	Prix moyen m ²	nd	nd	nd	nd
Ardèche	Mises en vente	15	-80%	145	-7%
	Réservations	17	-32%	134	19%
	Stocks	174	7%	168	37%
	Prix moyen m ²	2 661	-3%	2 712	-1%
Cantal	Mises en vente	0	nd	16	nd
	Réservations	1	nd	1	0%
	Stocks	20	233%	12	-17%
	Prix moyen m ²	nd	nd	nd	nd
Drôme	Mises en vente	114	307%	610	32%
	Réservations	97	23%	413	0%
	Stocks	541	40%	515	28%
	Prix moyen m ²	2 697	-6%	2 709	-2%
Isère	Mises en vente	384	-30%	2 667	-1%
	Réservations	463	-30%	2 284	-9%
	Stocks	2 812	9%	2 739	5%
	Prix moyen m ²	3 293	4%	3 266	2%
Loire	Mises en vente	175	38%	719	19%
	Réservations	128	-29%	485	-24%
	Stocks	881	15%	841	4%
	Prix moyen m ²	2 702	-4%	2 687	-1%
Haute-Loire	Mises en vente	14	-22%	39	-73%
	Réservations	14	-71%	93	-17%
	Stocks	81	-39%	83	-26%
	Prix moyen m ²	2 972	nd	3 003	nd
Puy-de-Dôme	Mises en vente	53	-80%	1 004	9%
	Réservations	145	-44%	850	4%
	Stocks	970	-2%	1 117	21%
	Prix moyen m ²	3 407	6%	3 224	0%
Rhône	Mises en vente	55	-57%	515	-29%
	Réservations	112	-39%	659	-12%
	Stocks	402	-27%	438	-18%
	Prix moyen m ²	3 255	-5%	3 413	2%
Métropole de Lyon	Mises en vente	665	-22%	4 366	-22%
	Réservations	1 092	-20%	5 788	-13%
	Stocks	3 454	-16%	3 966	-10%
Savoie	Prix moyen m ²	4 137	5%	4 137	3%
	Mises en vente	221	-59%	1 425	-20%
	Réservations	292	-32%	1 555	-18%
	Stocks	1 716	-4%	1 783	4%
Haute-Savoie	Prix moyen m ²	4 191	-4%	4 118	-3%
	Mises en vente	681	-44%	4 071	-17%
	Réservations	1 044	-14%	4 647	-6%
	Stocks	4 586	-7%	4 764	-2%
Prix moyen m ²	4 537	6%	4 514	5%	

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

 source : SDES-DREAL ECLN, 3^e trimestre 2018

 Stocks : encours de logements disponibles à la vente ; Prix moyen m² : en € en collectif

passer en un an de 11 à 12 mois, qu'en individuel, où il progresse de 10 à 12 mois.

En euros courants, le prix des appartements augmente de 3 %. En moyenne des quatre derniers trimestres, les logements collectifs neufs sont vendus 3 990 € le mètre carré en Auvergne-Rhône-Alpes. Toutes les typologies d'appartements voient leurs prix augmenter, de 1 % pour les T1 et T2 à 5 % pour les T4 et plus. Dans l'ensemble du pays, le prix moyen au m² en collectif est de 4 050 €, en hausse de 2 % en un an. La région enregistre le prix au m² le plus élevé après Ile-de-France et Provence-Alpes-Côte d'Azur. En individuel en Auvergne-Rhône-Alpes, les prix sont également orientés à la hausse, les tarifs négociés des maisons s'établissant en moyenne de l'année glissante à 322 000 euros le lot, soit 4 % de plus qu'au cours de la même période de l'année précédente. Dans l'ensemble du pays, le prix des maisons augmente de 2% pour atteindre 264 000 euros le lot.

Collectif par zone de marché hors stations

Hors stations, les réservations d'appartements neufs se replient de 12 % en un an, avec des baisses significatives à Lyon, Saint-Etienne, dans le Pays de Gex et le Genevois, tandis que le marché reste orienté à la hausse dans la communauté de communes Faucigny-Glières. Le nombre d'appartements mis en vente au cours de l'année diminue de 16 % en données brutes, notamment à Lyon et dans le bassin d'Aix-les-Bains, mais il augmente dans la communauté de communes Faucigny-Glières et dans la communauté d'agglomération Porte de l'Isère. Le stock de logements se réduit de 5 % en données brutes. Toutefois, s'il baisse à Lyon et à Thonon-les-Bains, il augmente à Grenoble, Saint-Etienne et dans la communauté de communes Porte de l'Isère.

Le prix des appartements neufs s'établit en moyenne des quatre derniers trimestres à 3 870 € le mètre carré. L'évolution moyenne est de +2 % par rapport à la même période de l'année précédente. Lyon, le Pays de Gex et Annemasse connaissent des augmentations de prix particulièrement significatives.

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 touristiques 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.

Pour en savoir plus

- Site internet DREAL : <http://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr>
 • Tous les résultats par territoire dans nos bases de données

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

- St@tinfo n°142, novembre 2018, Commercialisation des logements neufs, résultats au 3^{ème} trimestre 2018
- Tableaux régionaux

Collectif en stations

Dans un marché plus étroit, la conjoncture de la promotion immobilière en station s'inscrit à contre-courant de celle des grandes agglomérations. Les réservations d'appartements augmentent de 3 % en année glissante. La croissance des ventes est particulièrement significative dans les stations de Haute-Savoie. Les mises en vente progressent de 10 %. Elles augmentent fortement dans les deux Savoie. Toutefois les stocks qui croissaient fortement se stabilisent : à fin septembre 2018, ils ne dépassent que de 0,1 % ceux de la même date de l'année précédente, avec une forte augmentation en Savoie.

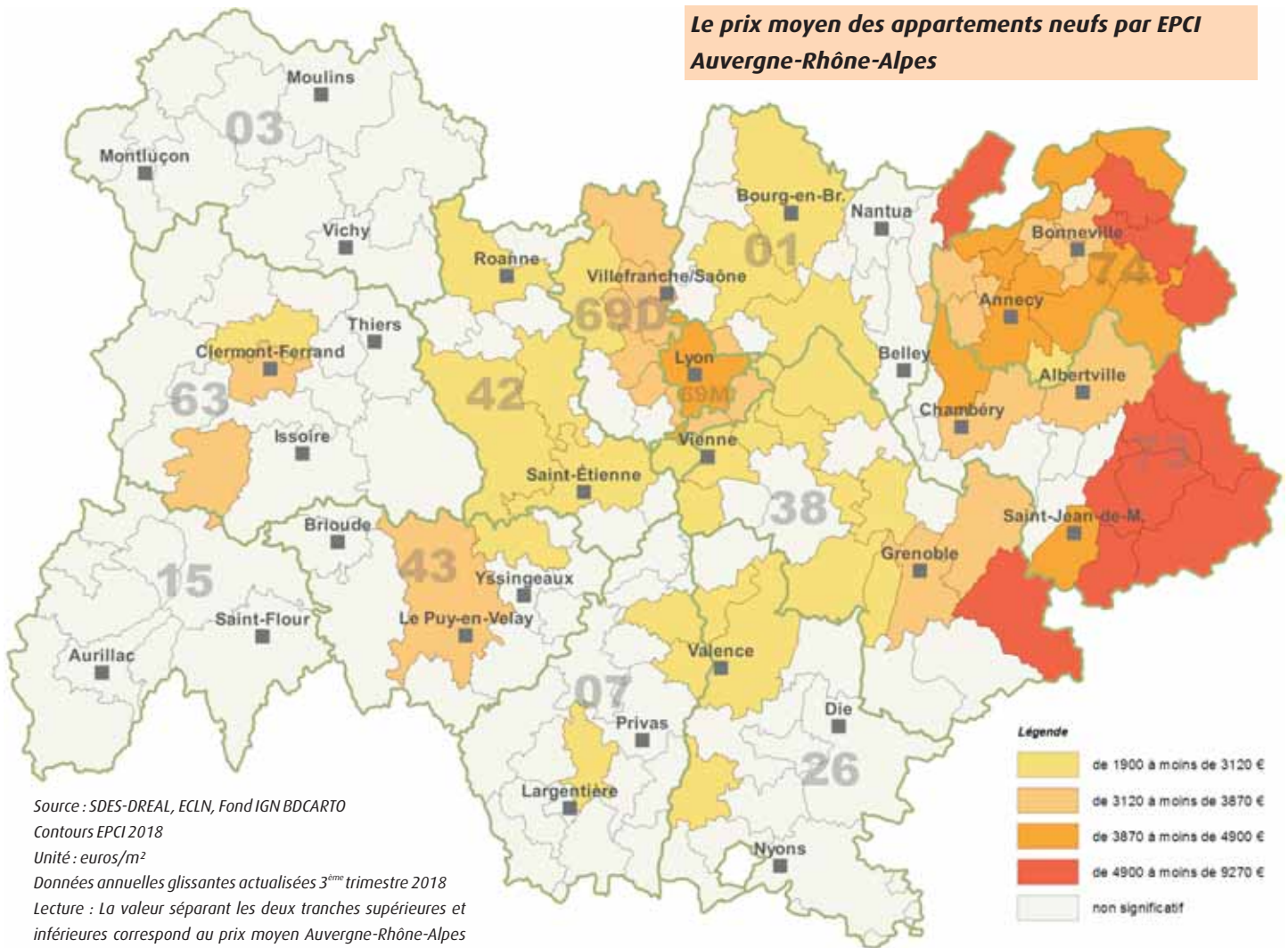
Le prix des appartements neufs atteint en moyenne 5 770 € le mètre carré en année glissante actualisée septembre 2018, en hausse de 1 % par rapport à la même période de l'année précédente. Les prix en stations augmentent en Haute-Savoie et Isère, mais ils baissent en Savoie.

La commercialisation des appartements neufs en stations et hors stations

		Trimestre		Année glissante	
		Nombre	Variation	Nombre	Variation
Hors stations	Mises en vente	2 212	-36%	13 864	-16%
	Réservations	3 164	-22%	15 351	-12%
	Stocks	13 934	-5%	14 573	-2%
	Prix moyen m ²	3 900	4%	3 866	2%
Stations	Mises en vente	75	-60%	978	10%
	Réservations	201	-9%	980	3%
	Stocks	1 366	0%	1 465	12%
	Prix moyen m ²	5 866	2%	5 766	1%

Auvergne-Rhône-Alpes, en nombre de logements et euros,
 source : SDES-DREAL ECLN, 3^{ème} trimestre 2018
 Stocks : encours de logements disponibles à la vente;
 Prix moyen m² : en € en collectif

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



Note explicative

L'enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN) est réalisée chaque trimestre auprès des promoteurs par le SDES, service statistique des ministères en charge de l'environnement, du logement, des transports et de l'énergie.

En 2017, l'enquête fait l'objet d'une refonte. Dans un premier temps, ce changement n'a pas d'impact sur le périmètre de diffusion qui concerne les 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. Toutefois, l'application des règles de gestion de l'enquête rénovée conduit à une révision des chiffres déjà diffusés sur les trimestres antérieurs. Tous les détails de cette opération sont consultables sur le site du SDES (rubrique marchés du logement).

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 des derniers trimestres sont susceptibles d'être révisés.

Les mises en vente et les stocks du dernier trimestre font l'objet d'un redressement réalisé aux niveaux national et régional, qui n'est pas déclinée en local. Ainsi un écart peut exister entre la somme des mises en vente et des stocks par zone et le total de la région.

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 3 X encours/moyenne des réservations des deux derniers trimestres.
- **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** : somme des quatre trimestres pour les mises en vente et les réservations à la vente, moyenne des quatre trimestres pour les prix, dernier trimestre pour les stocks.

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 :
Bernard TRANCHAND

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

Imprimé par DREAL
Auvergne-Rhône-Alpes

ISSN 2493-5808
Décembre 2018

© DREAL 2018