

La commercialisation des logements neufs en Auvergne-Rhône-Alpes

1^{er} trimestre 2019

Nouveau repli de l'immobilier résidentiel

Les réservations et les mises en vente de logements neufs sont orientées à la baisse. Le nombre de mises en vente restant inférieur à celui des réservations, les stocks se réduisent. Le prix des appartements neufs continue d'augmenter, alors que celui des maisons diminue.

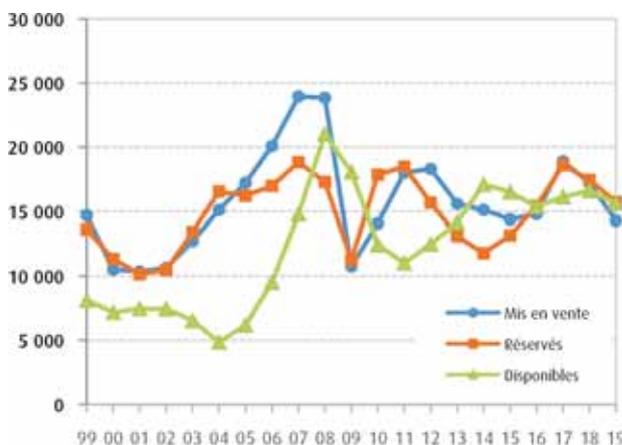
Individuel et collectif Auvergne-Rhône-Alpes

17 100 maisons et appartements sont réservés au cours de la dernière année glissante, du deuxième trimestre 2018 au premier trimestre 2019, soit un retrait de 10 % par rapport à la même période de l'année précédente, du deuxième trimestre 2017 au premier trimestre 2018. Dans l'ensemble de l'Hexagone, le repli des réservations est d'une moindre amplitude (-1 %). En Auvergne-Rhône-Alpes, la part des réservations annulées s'inscrit en légère baisse et s'établit à 10%. L'évolution trimestrielle des réservations (-12 %) est proche de celle de l'année glissante et ne laisse pas entrevoir d'évolution significative de la tendance. Les

réservations d'appartements, soit la plus grande partie du marché, se replient de 10 % en année glissante. Les plus petits appartements sont ceux qui connaissent la diminution la plus sensible. Les réservations de maisons baissent de 12 %.

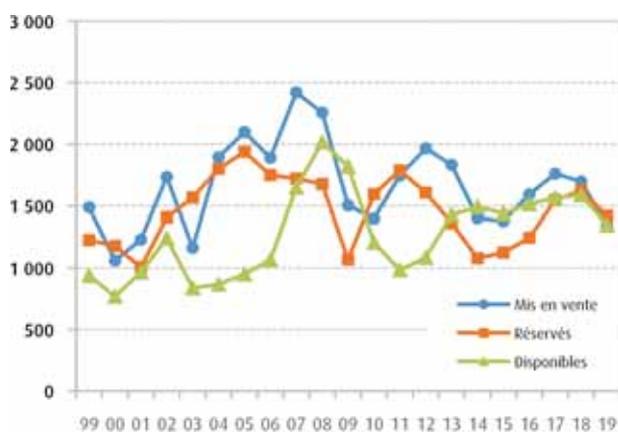
En données corrigées, les mises en vente, qui représentent 16 100 logements, diminuent de 15 % en glissement annuel. Au niveau national, le repli des mises en vente est de 12 %. En Auvergne-Rhône-Alpes, confirmant cette tendance baissière, le chiffre du premier trimestre 2019 est inférieur de 21 % à celui du même trimestre de 2018. En glissement annuel, la

Evolution de la commercialisation des appartements neufs



Auvergne-Rhône-Alpes, nombre de logements,
source : SDES-DREAL ECLN
Données annuelles glissantes actualisées 1^{er} trimestre 2019

Evolution de la commercialisation des maisons individuelles neuves



Auvergne-Rhône-Alpes, nombre de logements,
source : SDES-DREAL ECLN
Données annuelles glissantes actualisées 1^{er} trimestre 2019



Evolution du prix des appartements neufs



Auvergne-Rhône-Alpes, en euros courants/m²,
source : SDES-DREAL ECLN
Données annuelles glissantes actualisées 1^{er} trimestre 2019

baisse des mises en vente concerne plus les maisons (-19 %) que les appartements (-14 %). En collectif, ce sont encore les petites surfaces qui connaissent le repli le plus significatif.

Les mises en vente sont moins nombreuses que les réservations et les stocks sont en baisse. En données corrigées, 17 400 références sont disponibles dans les catalogues des promoteurs fin mars 2019, 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 se replie de 7 %. En Auvergne-Rhône-Alpes, il se réduit de 3 % en collectif et de 13 % en individuel. Le délai d'écoulement, qui reflète la durée théorique pour que les réservations

La commercialisation des logements neufs selon le type de logement

		Trimestre		Année glissante	
		Nombre	Variation	Nombre	Variation
Maisons	Mises en vente	313	-30%	1 369	-19%
	Réservations	318	-13%	1 421	-12%
	Stocks	1 375	-13%	1 454	-5%
	Prix moyen lot	304	1%	303	-9%
Appartements	Mises en vente	3 616	-20%	14 721	-14%
	Réservations	3 873	-11%	15 724	-10%
	Stocks	16 058	-3%	16 378	1%
	Prix moyen m ²	4 227	5%	4 073	4%
Total	Mises en vente	3 929	-21%	16 090	-15%
	Réservations	4 191	-12%	17 145	-10%
	Stocks	17 433	-4%	17 832	0%

Auvergne-Rhône-Alpes, en nombre de logements et euros,
source : SDES-DREAL ECLN, 1^{er} trimestre 2019
Mises en vente et stocks : données redressées ; Stocks : encours de logements

La commercialisation des logements neufs par département

		Trimestre		Année glissante	
		Nombre	Variation	Nombre	Variation
Ain	Mises en vente	123	-25%	1 147	10%
	Réservations	285	30%	974	-4%
	Stocks	1 299	13%	1 346	11%
	Prix moyen m ²	4 854	14%	4 711	8%
Allier	Mises en vente	0	nd	0	nd
	Réservations	0	nd	0	-100%
	Stocks	2	-86%	5	-66%
	Prix moyen m ²	nd	nd	nd	nd
Ardèche	Mises en vente	0	-100%	82	-58%
	Réservations	10	-74%	70	-45%
	Stocks	197	18%	188	26%
	Prix moyen m ²	2 693	4%	2 706	0%
Cantal	Mises en vente	5	nd	21	nd
	Réservations	4	nd	5	nd
	Stocks	21	600%	21	310%
	Prix moyen m ²	nd	nd	nd	nd
Drôme	Mises en vente	60	22%	512	42%
	Réservations	88	-16%	424	13%
	Stocks	448	2%	510	15%
	Prix moyen m ²	2 820	2%	2 706	-1%
Isère	Mises en vente	491	-46%	2 488	-15%
	Réservations	562	-9%	2 287	-8%
	Stocks	2 974	6%	3 053	14%
	Prix moyen m ²	3 412	4%	3 324	3%
Loire	Mises en vente	61	-75%	507	-17%
	Réservations	107	34%	485	-15%
	Stocks	751	-13%	843	7%
	Prix moyen m ²	2 660	3%	2 671	-1%
Haute-Loire	Mises en vente	30	131%	82	-41%
	Réservations	11	0%	71	-49%
	Stocks	115	29%	95	-18%
	Prix moyen m ²	2 676	-8%	2 863	-6%
Puy-de-Dôme	Mises en vente	296	38%	838	-22%
	Réservations	211	26%	884	2%
	Stocks	845	-24%	900	-9%
	Prix moyen m ²	3 662	14%	3 483	7%
Rhône	Mises en vente	133	-20%	546	-31%
	Réservations	127	-23%	580	-25%
	Stocks	473	2%	456	-12%
	Prix moyen m ²	3 564	4%	3 419	1%
Métropole de Lyon	Mises en vente	607	-50%	3 594	-28%
	Réservations	1 223	-21%	5 310	-14%
	Stocks	2 985	-31%	3 567	-16%
	Prix moyen m ²	4 194	4%	4 179	3%
Savoie	Mises en vente	477	44%	1 558	-10%
	Réservations	302	-32%	1 371	-23%
	Stocks	1 985	12%	1 839	5%
	Prix moyen m ²	4 958	13%	4 269	1%
Haute-Savoie	Mises en vente	1 191	-25%	4 260	-15%
	Réservations	1 261	-6%	4 684	-2%
	Stocks	4 883	-2%	4 897	0%
	Prix moyen m ²	4 671	3%	4 563	3%

Auvergne-Rhône-Alpes, en nombre de logements et euros,
source : SDES-DREAL ECLN, 1^{er} trimestre 2019
Stocks : encours de logements disponibles à la vente;
Prix moyen m² : en € en collectif

résorbent l'ensemble du stock, progresse en collectif pour atteindre 12 mois, alors qu'il se réduit en individuel où il s'établit à 11 mois.

En euros courants, le prix des appartements augmente de 4 %. En moyenne des quatre derniers trimestres, les logements collectifs neufs sont vendus 4 070 € le m² en Auvergne-Rhône-Alpes. Les prix les plus élevés concernent les T1, qui atteignent 4 860 € le m², sans évolution significative depuis un an. Les T2 et plus sont vendus entre 3 950 et 4 160 € par m², avec une progression annuelle de 2 à 5 % suivant les typologies. Dans l'ensemble du pays, le prix moyen du m² en collectif atteint 4 120 €, en hausse de 3 % 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 s'orientent à la baisse, les tarifs négociés des maisons s'établissant en moyenne des quatre derniers trimestres à 303 000 euros le lot, soit une évolution annuelle de -9 %. Dans l'ensemble du pays, le prix des maisons augmente de 1 % pour atteindre 267 000 euros le lot.

Collectif par zone de marché hors stations

Hors stations, les réservations d'appartements neufs se replient de 10 % en un an, avec des baisses significatives à Grenoble, Lyon et dans le Genevois, tandis que le marché reste orienté à la hausse dans le bassin d'Annemasse. Le nombre d'appartements mis en vente au cours de l'année diminue de 18 % en données brutes, notamment à Lyon, Annecy et Villefranche, toutefois il reste orienté à la hausse dans le Pays de Gex. Le stock de logements diminue de 7 % en données brutes. Toutefois, s'il baisse à Lyon et Annecy, il augmente à Grenoble et dans le pays de Gex.

Le prix des appartements neufs s'établit en moyenne des quatre derniers trimestres à 3 940 € le m². L'évolution moyenne est de +3 % par rapport à la même période de l'année précédente, avec des progressions particulièrement significatives dans le Pays de Gex et à Clermont-Ferrand.

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 à 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.

Collectif en stations

Dans les stations, les réservations d'appartements diminuent globalement de 6 % par rapport à la même période de l'année précédente, mais cette baisse concerne surtout la Savoie alors que la tendance est plutôt à la hausse en Haute-Savoie et Isère. Les mises en vente se replient également de 6 %. Cette baisse concerne l'Isère et la Savoie alors que les mises en vente continuent de progresser en Haute-Savoie. Les stocks de l'ensemble des stations augmentent de 8 %, toutefois, la tendance est à la baisse dans le département de l'Isère.

Le prix des appartements neufs continue de progresser. Il atteint en moyenne 6 010 € le m² en moyenne des quatre derniers trimestres, en hausse de 4 % par rapport à la même période de l'année antérieure. Les prix augmentent dans les stations des deux Savoie alors qu'ils s'inscrivent à la baisse en Isère.

La commercialisation des appartements neufs en stations et hors stations

		Trimestre		Année glissante	
		Nombre	Variation	Nombre	Variation
Hors stations	Mises en vente	2 595	-38%	13 238	-18%
	Réservations	3 561	-12%	14 793	-10%
	Stocks	14 017	-7%	14 812	0%
	Prix moyen m ²	4 011	5%	3 936	3%
Stations	Mises en vente	595	77%	1 057	-6%
	Réservations	312	-5%	931	-6%
	Stocks	1 615	8%	1 460	2%
	Prix moyen m ²	6 518	6%	6 013	4%

Auvergne-Rhône-Alpes, en nombre de logements et euros, source : SDES-DREAL ECLN, 1^{er} trimestre 2019
Stocks : encours de logements disponibles à la vente;
Prix moyen m² : en € en collectif

Pour en savoir plus

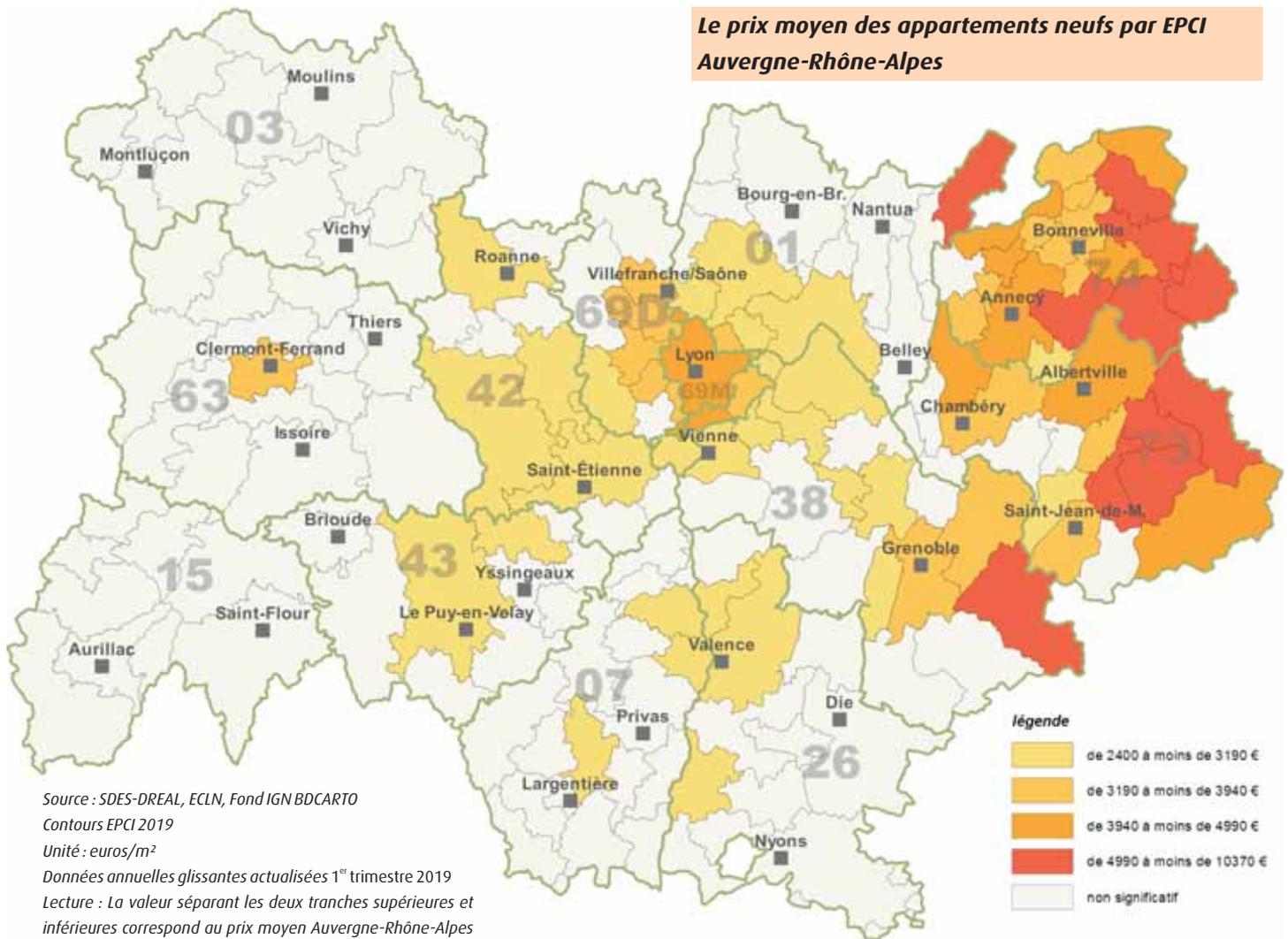
- Site internet DREAL : <http://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr>

- Tous les résultats par territoire dans nos bases de données

- Site internet SDES : <http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/> rubrique Logement -> Les logements neufs

- St@tinfo n°188, mai 2019, Commercialisation des logements neufs, résultats au 1^{er} trimestre 2019
- Tableaux régionaux

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 Logement -> Les logements neufs).

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.lcecc.dreal-ara
@developpement-durable.gouv.fr

Directrice de publication :
Françoise NOARS

Rédaction :
Yves POTHIER

Réalisation :
Grégory BLANC
Bernard TRANCHAND

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

Imprimé par Lips Pro
69007 Lyon

ISSN 2493-5808
Juin 2019

© DREAL 2019