

## La commercialisation des logements neufs en Auvergne-Rhône-Alpes

3<sup>ème</sup> trimestre 2020

Les réservations de logements neufs enregistrent une forte baisse en année glissante. Les mises en vente reculent et les stocks se replient. Dans ce contexte baissier, le prix des appartements neufs continue d'augmenter, comme celui des maisons.

### Individuel et collectif Auvergne-Rhône-Alpes

En région Auvergne-Rhône-Alpes, 15 340 maisons et appartements sont réservés au cours de la dernière année glissante, du quatrième trimestre 2019 au troisième trimestre 2020. Cela représente un recul de 16 % par rapport à la même période de l'année précédente, du quatrième trimestre 2018 au troisième trimestre 2019. Dans l'ensemble de l'Hexagone, le repli des réservations est plus marqué (- 18 %).

La situation reste délicate. Tout d'abord, l'évolution trimestrielle des réservations (- 16 %) demeure orientée à la baisse, sous l'influence de la crise sanitaire comme au trimestre précédent. De plus, les réservations annulées sont à un niveau

élevé et progressent de près de 21 % en année glissante. Enfin, les réservations d'appartements, soit la plus grande partie du marché, se replient de 15 % en année glissante. Les plus petits appartements connaissent la baisse la plus importante. Les réservations de maisons chutent quant à elles de 28 %.

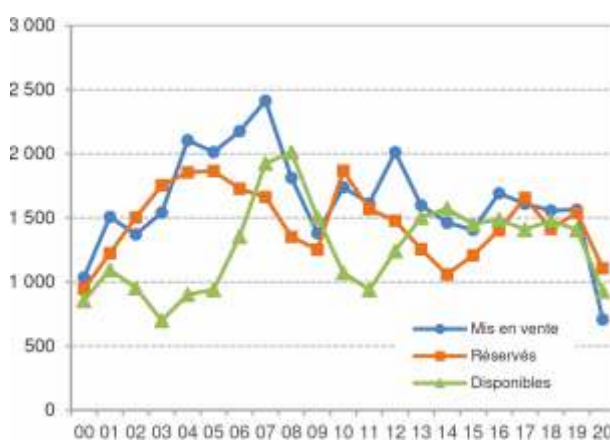
En données corrigées, les mises en vente concernent 13 930 logements et diminuent de 22 % en glissement annuel. Au niveau national, le repli des mises en vente est de 25 %. En Auvergne-Rhône-Alpes, le chiffre du troisième trimestre 2020 est toutefois inférieur de 11 % à celui du même trimestre de 2019. La baisse des mises en

Evolution de la commercialisation des appartements neufs



Auvergne-Rhône-Alpes, nombre de logements,  
source : SDES-DREAL ECLN  
Données annuelles glissantes actualisées 3<sup>ème</sup> trimestre 2020

Evolution de la commercialisation des maisons individuelles neuves



Auvergne-Rhône-Alpes, nombre de logements,  
source : SDES-DREAL ECLN  
Données annuelles glissantes actualisées 3<sup>ème</sup> trimestre 2020

**Evolution du prix des appartements neufs**


Auvergne-Rhône-Alpes, en euros courants/m<sup>2</sup>,  
 source : SDES-DREAL ECLN  
 Données annuelles glissantes actualisées 3<sup>ème</sup> trimestre 2020

vente concerne plus les maisons (- 53 %) que les appartements (- 18 %). En collectif, ce sont les grandes surfaces qui connaissent le repli le plus significatif.

Avec des réservations en recul et des mises en vente en baisse en glissement annuel, l'encours proposé à la vente se replie aussi (5%). En Auvergne-Rhône-Alpes, il se réduit de 4 % dans le collectif et de 23 % en individuel. Ce trimestre, le délai d'écoulement, qui reflète la durée théorique pour que les réservations résorbent l'ensemble du stock, s'établit à 11 mois pour l'individuel et 16 mois pour le collectif.

En euros courants, le prix des appartements croît de 1 %. En moyenne des quatre derniers trimestres, les

**La commercialisation des logements neufs selon le type de logement**

|              |                           | Trimestre |           | Année glissante |           |
|--------------|---------------------------|-----------|-----------|-----------------|-----------|
|              |                           | Nombre    | Variation | Nombre          | Variation |
| Maisons      | Mises en vente            | 141       | -47%      | 731             | -53%      |
|              | Réservations              | 243       | -33%      | 1 107           | -28%      |
|              | Stocks                    | 951       | -32%      | 1 125           | -23%      |
|              | Prix moyen lot            | 317       | 5%        | 343             | 12%       |
| Appartements | Mises en vente            | 3 243     | -8%       | 13 199          | -18%      |
|              | Réservations              | 3 216     | -14%      | 14 232          | -15%      |
|              | Stocks                    | 15 961    | -5%       | 15 960          | -4%       |
|              | Prix moyen m <sup>2</sup> | 4 229     | -2%       | 4 248           | 1%        |
| Total        | Mises en vente            | 3 384     | -11%      | 13 930          | -22%      |
|              | Réservations              | 3 459     | -16%      | 15 339          | -16%      |
|              | Stocks                    | 16 912    | -7%       | 17 085          | -5%       |

Auvergne-Rhône-Alpes, en nombre de logements et euros,  
 source : SDES-DREAL ECLN, 3<sup>ème</sup> trimestre 2020  
 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            | 175       | 169%      | 810             | -13%      |
|                   | Réservations              | 160       | -25%      | 874             | -25%      |
|                   | Stocks                    | 848       | -14%      | 928             | -27%      |
|                   | Prix moyen m <sup>2</sup> | 4 425     | 3%        | 4 550           | 1%        |
| Allier            | Mises en vente            | 0         | nd        | 0               | nd        |
|                   | Réservations              | 0         | nd        | 2               | nd        |
|                   | Stocks                    | 0         | -100%     | 1               | -50%      |
|                   | Prix moyen m <sup>2</sup> | nd        | nd        | nd              | nd        |
| Ardeche           | Mises en vente            | 14        | -50%      | 23              | -64%      |
|                   | Réservations              | 11        | -56%      | 50              | -26%      |
|                   | Stocks                    | 98        | -43%      | 121             | -37%      |
|                   | Prix moyen m <sup>2</sup> | 2 765     | 6%        | 2 815           | 2%        |
| Cantal            | Mises en vente            | 0         | -100%     | 0               | -100%     |
|                   | Réservations              | 3         | 200%      | 11              | 38%       |
|                   | Stocks                    | 16        | -41%      | 20              | -9%       |
|                   | Prix moyen m <sup>2</sup> | nd        | nd        | nd              | nd        |
| Drôme             | Mises en vente            | 64        | 68%       | 417             | 6%        |
|                   | Réservations              | 100       | -37%      | 370             | -29%      |
|                   | Stocks                    | 467       | 18%       | 482             | 2%        |
|                   | Prix moyen m <sup>2</sup> | 2 626     | -14%      | 2 704           | -9%       |
| Isère             | Mises en vente            | 583       | -20%      | 2 530           | -19%      |
|                   | Réservations              | 691       | 25%       | 2 717           | 6%        |
|                   | Stocks                    | 3 546     | -5%       | 3 621           | 5%        |
|                   | Prix moyen m <sup>2</sup> | 3 380     | -3%       | 3 400           | -2%       |
| Loire             | Mises en vente            | 47        | -48%      | 412             | 30%       |
|                   | Réservations              | 76        | -22%      | 335             | -34%      |
|                   | Stocks                    | 765       | 10%       | 699             | -3%       |
|                   | Prix moyen m <sup>2</sup> | 2 822     | -6%       | 2 797           | -3%       |
| Haute-Loire       | Mises en vente            | 0         | nd        | 25              | -44%      |
|                   | Réservations              | 13        | -28%      | 68              | -9%       |
|                   | Stocks                    | 38        | -56%      | 55              | -42%      |
|                   | Prix moyen m <sup>2</sup> | 2 726     | 7%        | 2 600           | -4%       |
| Puy-de-Dôme       | Mises en vente            | 149       | -31%      | 562             | -40%      |
|                   | Réservations              | 171       | -20%      | 795             | -21%      |
|                   | Stocks                    | 563       | -42%      | 608             | -31%      |
|                   | Prix moyen m <sup>2</sup> | 3 422     | -7%       | 3 591           | -1%       |
| Rhône             | Mises en vente            | 336       | 38%       | 975             | -7%       |
|                   | Réservations              | 157       | 15%       | 809             | 26%       |
|                   | Stocks                    | 1 010     | 12%       | 965             | 47%       |
|                   | Prix moyen m <sup>2</sup> | 3 786     | 11%       | 3 648           | 6%        |
| Métropole de Lyon | Mises en vente            | 727       | -30%      | 2 682           | -42%      |
|                   | Réservations              | 739       | -27%      | 3 774           | -28%      |
|                   | Stocks                    | 2 754     | -26%      | 2 797           | -22%      |
|                   | Prix moyen m <sup>2</sup> | 4 508     | -1%       | 4 559           | 5%        |
| Savoie            | Mises en vente            | 117       | -56%      | 1 369           | -11%      |
|                   | Réservations              | 315       | -9%       | 1 436           | -11%      |
|                   | Stocks                    | 1 659     | 0%        | 1 762           | 1%        |
|                   | Prix moyen m <sup>2</sup> | 4 348     | 0%        | 4 646           | 3%        |
| Haute-Savoie      | Mises en vente            | 753       | -30%      | 3 706           | -22%      |
|                   | Réservations              | 1 023     | -23%      | 4 098           | -17%      |
|                   | Stocks                    | 4 729     | -3%       | 4 924           | -1%       |
|                   | Prix moyen m <sup>2</sup> | 4 952     | 0%        | 4 800           | 2%        |

Auvergne-Rhône-Alpes, en nombre de logements et euros,  
 source : SDES-DREAL ECLN, 3<sup>ème</sup> trimestre 2020  
 Stocks : encours de logements disponibles à la vente;  
 Prix moyen m<sup>2</sup> : en € en collectif

logements collectifs neufs sont vendus 4 248 € le m<sup>2</sup> en Auvergne-Rhône-Alpes. Dans l'Hexagone, le prix de vente moyen est de 4 315 € le m<sup>2</sup> et augmente de 2,6 %. Les prix les plus élevés concernent les T1, qui atteignent 5 002 € le m<sup>2</sup>, en augmentation de 4,1 % en un an. Les T2 et plus sont vendus entre 4 040 et 4 454 € par m<sup>2</sup>, avec une progression annuelle de 0,4 à 2,8 % suivant les typologies. La région enregistre le prix au m<sup>2</sup> le plus élevé après l'Île-de-France et Provence-Alpes-Côte d'Azur. En individuel en Auvergne-Rhône-Alpes, les prix s'orientent à la hausse, les tarifs négociés des maisons s'établissant en moyenne des quatre derniers trimestres à 343 000 euros le lot, soit une évolution annuelle de 12 %. Dans l'ensemble du pays, le prix des maisons augmente de 3,7 % pour atteindre 287 000 euros.

### Collectif par zone de marché hors 3 stations

Hors stations, les réservations d'appartements neufs reculent de 15 % en un an, avec des baisses significatives pour les communes de Lyon et Villeurbanne comme pour l'ensemble de la Métropole. Les conditions sanitaires ont certainement eu un impact sur les ventes. Le nombre d'appartements mis en vente au cours de l'année diminue de 21 % en données brutes, notamment sur les territoires précités, mais aussi pour la Communauté d'agglomération du Grand Chambéry. Le stock de logements est orienté à la baisse (- 5 %) en données brutes.

Le prix des appartements neufs s'établit en moyenne des quatre derniers trimestres à 4 054 € le m<sup>2</sup>. L'évolution moyenne est de 1 % par rapport à la même période de l'année précédente, avec des progressions significatives pour les métropoles de Lyon et Grenoble.

### 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 reculent globalement de 17 % par rapport à la même période de l'année précédente. Si cette baisse porte sur les stations des trois départements concernés, le décrochage en Isère est plus marqué. Les mises en vente baissent aussi de 23 %. Dans ce contexte morose et à la tendance baissière, les stocks de l'ensemble des stations augmentent de 5 %.

Le prix des appartements neufs est toujours orienté à la hausse. Il atteint en moyenne 6 644 € le m<sup>2</sup> en moyenne des quatre derniers trimestres, en hausse de 3 % par rapport à la même période de l'année antérieure. Les prix augmentent dans les stations de Savoie comme de l'Isère, mais reculent en Haute-Savoie.

### La commercialisation des appartements neufs en stations et hors stations

|               |                           | Trimestre |           | Année glissante |           |
|---------------|---------------------------|-----------|-----------|-----------------|-----------|
|               |                           | Nombre    | Variation | Nombre          | Variation |
| Hors stations | Mises en vente            | 2 710     | -16%      | 11 860          | -21%      |
|               | Réservations              | 2 950     | -14%      | 13 246          | -15%      |
|               | Stocks                    | 14 016    | -8%       | 14 270          | -5%       |
|               | Prix moyen m <sup>2</sup> | 4 014     | -2%       | 4 054           | 1%        |
| Stations      | Mises en vente            | 137       | -55%      | 943             | -23%      |
|               | Réservations              | 266       | -17%      | 986             | -17%      |
|               | Stocks                    | 1 549     | 0%        | 1 591           | 5%        |
|               | Prix moyen m <sup>2</sup> | 6 380     | -4%       | 6 644           | 3%        |

Auvergne-Rhône-Alpes, en nombre de logements et euros, source : SDES-DREAL ECLN, 3<sup>ème</sup> trimestre 2020

Stocks : encours de logements disponibles à la vente;

Prix moyen m<sup>2</sup> : en € en collectif

### Pour en savoir plus

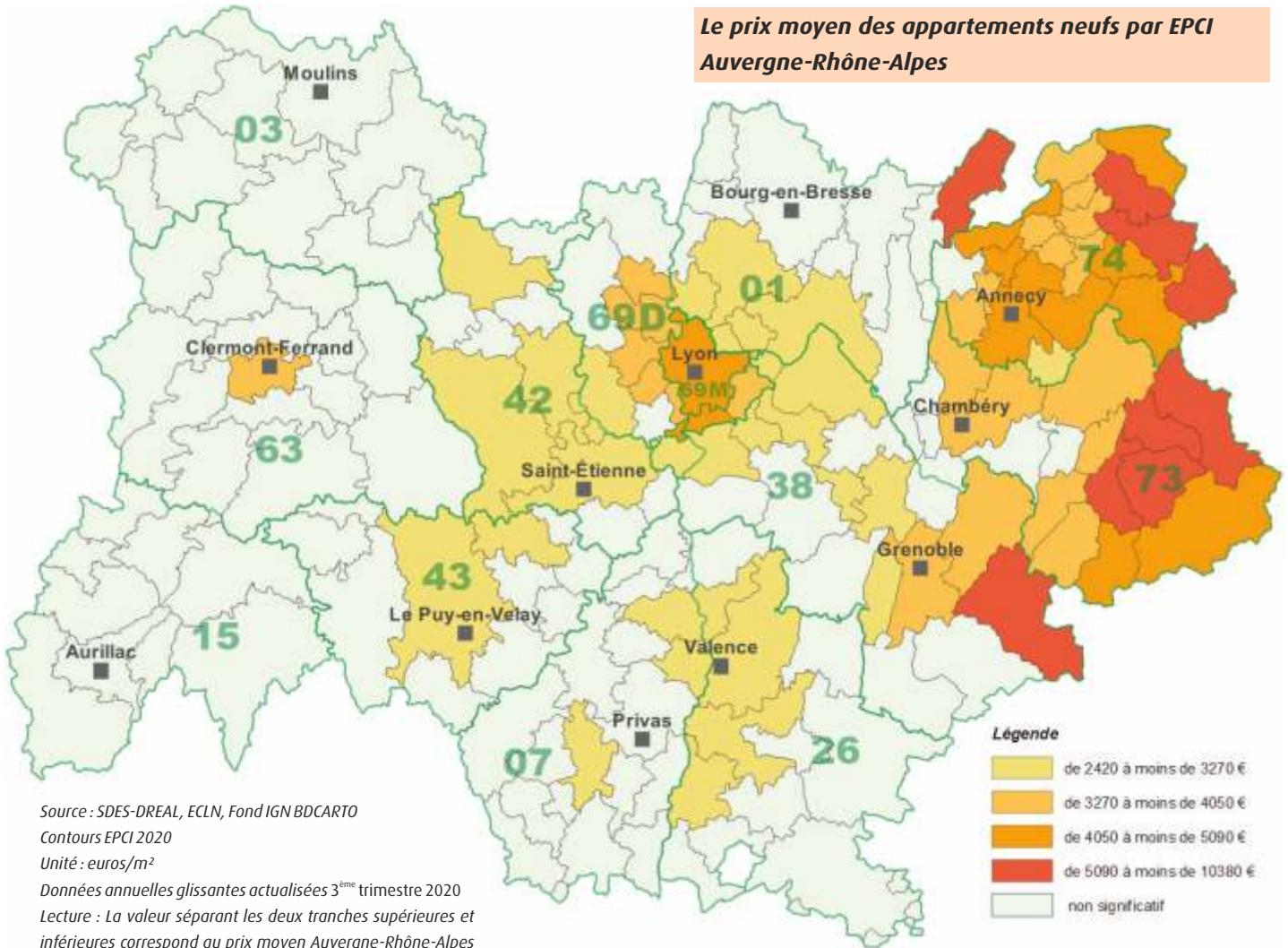
- Site internet DREAL : <http://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr>

- 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° 316 novembre 2020, Commercialisation des logements neufs, résultats au 3<sup>ème</sup> trimestre 2020
- Tableaux régionaux

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



Source : SDES-DREAL, ECLN, Fond IGN BDCARTO  
Contours EPCI 2020  
Unité : euros/m²

Données annuelles glissantes actualisées 3<sup>ème</sup> trimestre 2020  
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 10 logements vendus au cours de la période sont représentés.

**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 décliné 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 :  
cos.cidadae.dreal-ara  
@developpement-durable.gouv.fr

Directeur de publication :  
Jean-Philippe DENEUVY

Rédaction :  
Christophe RAFRAF

Réalisation :  
Grégory BLANC  
Bernard TRANCHAND

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

Imprimé par DREAL  
Auvergne-Rhône-Alpes.  
63033 Clermont-Ferrand

ISSN 2493-5808  
Janvier 2021

© DREAL 2021