

Les impacts de la crise financière sur la conjoncture du logement en Rhône-Alpes

Note de conjoncture - Actualisation décembre 2008

La crise financière qui a marqué l'année 2008 a mis fin à un cycle de croissance de l'immobilier initié à la fin des années 1990. L'éclatement du système des subprimes intervenu aux États-Unis s'est propagé à l'ensemble des établissements financiers et s'est assez vite traduit en France par des restrictions importantes de la part des banques en terme de crédits aux particuliers.

Par manque de financements, de nombreux ménages ont renoncé à leurs projets d'acquisition de logements et sur l'ensemble de l'année 2008, seuls 12 200 logements neufs¹ ont été réservés en Rhône-Alpes, soit une chute de 33,5% par rapport à 2007. Les ventes ont commencé à fléchir au second trimestre en Rhône-Alpes, avec quelques mois de retard sur le niveau national. Ce repli a impliqué autant les appartements que les maisons individuelles. À cette baisse des ventes, il faut ajouter la multiplication des annulations de ventes.

Conséquence, les mises en vente de logements neufs se sont également inscrites à la baisse. 14 900 logements ont été mis sur le marché en 2008, soit -40,5% par rapport à 2007.

Même si, en évolution annuelle, le niveau des stocks à fin 2008 reste légèrement supérieur à celui de décembre 2007 (+2,0%), l'encours de logements proposés à la vente a cessé d'augmenter à partir du troisième trimestre 2008, d'autant que de nombreux programmes ont été retirés de la vente aux particuliers. C'est le cas des programmes vendus en globalité à des bailleurs sociaux dans le cadre du Plan de relance et du Programme exceptionnel de 30 000 logements en VEFA².

Le délai d'écoulement des stocks, calculé par convention sur la base des ventes des deux derniers trimestres, a atteint deux ans et demi fin 2008, soit le double de celui de fin 2007.

Les prix des maisons et des appartements, neufs et anciens, qui avaient connu une forte croissance au cours des dernières années, se sont tous inscrits à la baisse en 2008. Le prix des logements collectifs neufs, qui avait atteint son maximum mi-2007, a connu une baisse sensible au quatrième trimestre 2008 (-4,6% sur un an) pour atteindre une moyenne de 3 200 € le m².

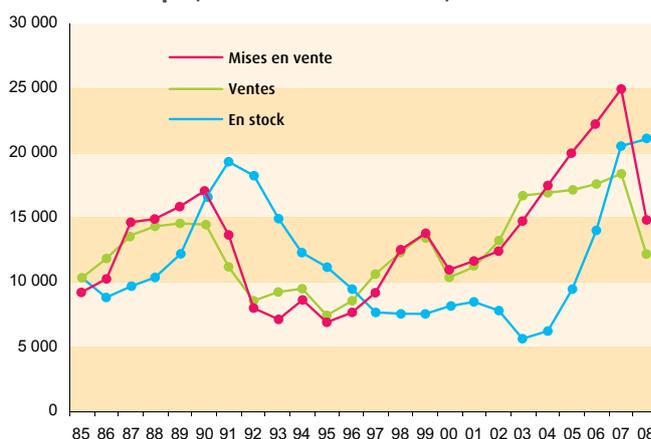
C'est dans les stations de montagne que les prix (4 800 € le m² fin 2008) ont le plus baissé depuis l'an dernier (-10,5%). Hors station, la baisse a atteint 2,3% pour des prix qui s'établissaient fin 2008 à 3 100 € le m².

Les appartements anciens ont également vu leurs prix diminuer (-1,3%) et se seraient négociés 2 500 € le m² fin 2008 selon la chambre des notaires³.

La commercialisation des logements neufs Rhône-Alpes, Source : MEEDDAT-ECLN, actualisation 2008

	Nombre	Évolution annuelle
MAISONS		
Mises en vente	1 602	-29%
Ventes	1 068	-32,3%
Stock	1 963	-3,8%
APPARTEMENTS		
Mises en vente	13 312	-41,6%
Ventes	11 144	-33,6%
Stock	19 016	-4,6%
ENSEMBLE		
Mises en vente	14 914	-40,5%
Ventes	12 212	-33,5%
Stock	20 979	2%

Évolution des mises en ventes, ventes et stocks de logements neufs Rhône-Alpes, Source : MEEDDAT-ECLN, actualisation 2008



¹ Programmes de cinq logements et plus destinés à la vente aux particuliers, source : DREAL-Enquête commercialisation des logements neufs- ECLN.

² Circulaire du Premier ministre du 17 octobre 2008 relative aux décisions prises pour faire face à la situation de l'immobilier.

VEFA : Vente en l'état futur d'achèvement

³ Source : Immoprix, les chiffres de l'immobilier des notaires de France.

Le prix des maisons neuves a baissé de 3,8% en un an pour atteindre 260 000 € le lot fin 2008. Les maisons anciennes auraient connu un repli de 1,5% pour atteindre 250 000 € le lot en 2008³. Cette baisse a impacté le niveau des loyers qui aurait régressé de 0,3% en Rhône-Alpes⁴.

Les ventes de logements neufs aux particuliers se réduisant, la construction neuve s'est logiquement inscrite, elle aussi, à la baisse.

46 500 logements ont été mis en chantier en 2008, soit une baisse de 12,3% par rapport à 2007⁵, Rhône-Alpes se maintenant toujours en tête des régions françaises en terme de construction de logements. La baisse des mises en chantier a affecté tous les types d'habitat sauf les logements en résidence qui ont continué leur progression. Les projets se sont également contractés et le nombre d'autorisations n'a atteint que 56 000 logements en 2008, soit une chute de 24,1% par rapport à 2007.

Ce repli a affecté les départements de manière diversifiée puisque l'Ain, l'Ardèche et la Savoie ont connu de fortes baisses de la construction neuve d'une année sur l'autre alors que la croissance était encore à l'ordre du jour en Haute-Savoie et dans la Drôme.

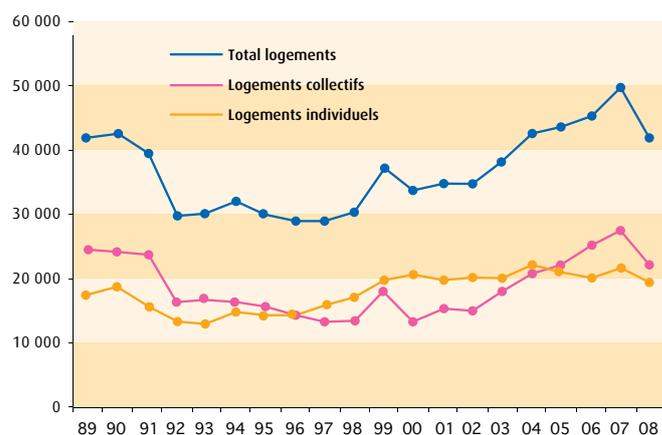
Dans ces conditions, l'offre de logement locatif social n'a connu qu'une progression très limitée. On peut estimer à 4 800 logements sociaux le niveau des mises en service par acquisition ou construction de 2007⁶, un chiffre qui ne tient pas compte des logements étudiants ainsi que du parc des associations. À noter que l'écart avec les 11 000 logements financés en 2007⁷ s'explique également par le délai de mise en service des logements sociaux une fois prise la décision de financement. En effet les mises en service de 2007 ont été pour la plupart financées en 2004-2005, période au cours de laquelle le nombre de financements était de l'ordre de 8 500 logements par an. Des mises en service, il faut retirer les sorties du parc qui ont quant à elles représenté 1 700 logements en 2007, la plus grande partie correspondant à des démolitions ou à des ventes.

Globalement, l'offre nouvelle de logements sociaux ne s'est élevée qu'à 3 100 logements en 2007. Sur les 416 000 logements sociaux que compte la région, dont 407 000 offerts à la location, la croissance n'a donc été que de 0,8% en 2007, soit moins que la moyenne des dix dernières années (1,1%), un chiffre à comparer à la croissance du nombre de ménages de 1,4% par an. La part des logements sociaux dans les résidences principales est passée de 16,8% à 16,0% en dix ans. Signe de la tension du marché du logement social, la mobilité des locataires de logements sociaux s'est maintenue à un niveau très bas et le taux de rotation, qui rapporte le nombre d'emménagements au parc disponible, a atteint 9,7% en 2007, soit une durée moyenne d'occupation des logements de 10,3 ans. La vacance dans le logement social n'a concerné que 2,2% des logements. Si l'on ne tient pas compte de la vacance de rotation qui intervient à l'occasion des changements d'occupant, l'indicateur de vacance est descendu à 1,1%, un niveau qui n'a jamais été aussi bas au cours des dix dernières années.

Logements autorisés et commencés Rhône-Alpes, Source : MEEDDAT-SITADEL, actualisation 2008

	Nombre	Évolution annuelle
Logements autorisés dont :	55 993	-24,1%
Individuels purs	16 469	-14,2%
Individuels groupés	7 818	8,1%
Collectifs	28 208	-33,2%
Logements commencés dont :	46 534	-12,3%
Individuels purs	15 703	-10,6%
Individuels groupés	4 541	-7,2%
Collectifs	23 097	-19,4%

Évolution du nombre de logements mis en chantier selon le type de logement Rhône-Alpes, Source : MEEDDAT-SITADEL, actualisation 2008



Rédaction : Yves Pothier - DREAL Rhône-Alpes
yves.pothier@developpement-durable.gouv.fr

Pour en savoir plus

- > Données nationales : <http://www.statistiques.equipement.gouv.fr/>, rubrique : Logement - Construction
- > Données régionales : <http://www.rhone-alpes.equipement.gouv.fr/>,
rubrique : Observatoires Régionaux > Observatoire Habitat et Logement > Données et Études Habitat

⁴ Source : Clameur, Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux, actualisation février 2009.

⁵ Source : MEEDDAT-SITADEL

⁶ Dernier chiffre connu au 01/01/08, source : MEEDDAT-SOeS-DREAL Rhône-Alpes-EPLS, enquête sur le parc locatif social, sur le champ des logements pour lesquels les organismes HLM ou SEM de construction bénéficiaires d'aides de l'État interviennent au titre de propriétaires ou gestionnaires, hors foyers, logements des associations et communes

⁷ Les aides à la pierre en Rhône-Alpes, année 2007, service Habitat, Logement, Statistiques, bilan