

# Conjoncture favorable pour les ventes de logements neufs mais la construction neuve reste peu dynamique

Note de conjoncture - Actualisation septembre 2009

Les trois premiers trimestres 2009 ont été marqués par une reprise des ventes de logements aussi soudaine qu'avait été profond le retournement conjoncturel de 2008. Selon l'enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN) réalisée par la DREAL, 15 200 logements ont été réservés d'octobre 2008 à septembre 2009, soit une hausse de 5,2% par rapport aux douze mois précédents.

Et le chiffre du troisième trimestre 2009 a atteint près du double de celui du même trimestre de l'année précédente. Un dynamisme confirmé par la part dans ces réservations des ventes effectives après accord de l'établissement financier contacté par l'acheteur. Ce pourcentage n'a cessé d'augmenter depuis le creux conjoncturel de la fin de l'année 2008 pour atteindre 93,5% au troisième trimestre 2009.

L'embellie du marché des logements neufs constatée en 2009 est largement imputable au succès du « Scellier », ce dispositif d'investissement locatif entré en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2009 qui a remplacé à partir 2010 les anciennes réductions « Robien » et « Borloo populaire ». L'enquête ECLN réalisée par la DREAL révèle que 1 700 ventes pour investissement locatif ont été conclues au troisième trimestre 2009, soit 39,2% des réservations, alors qu'elles n'en représentaient que 12,1% un an auparavant. À noter que l'impact de la mise en place de cette mesure est d'autant plus significatif qu'il n'est accessible que dans les territoires présentant une demande de logements importante<sup>1</sup>.

La reprise de l'activité aurait tout de même pu être observée indépendamment de la mise en place de ce dispositif, mais dans de moindres proportions puisque les ventes hors investissement locatif ont progressé de 38% du troisième trimestre 2008 au troisième trimestre 2009. Les dernières statistiques sur le PTZ du second trimestre 2009 montrent d'ailleurs une forte reprise de l'accession sociale après trois trimestres au cours desquels les crédits accordés restaient particulièrement peu nombreux. Le nombre de PTZ a pratiquement retrouvé en juin 2009 le niveau qu'il avait un an auparavant (-1,9%).

Ce retour à une conjoncture commerciale plus favorable a eu un impact sensible sur la stratégie des promoteurs. Les abandons de commercialisation, qui atteignaient 4,4% de l'encours de logements proposés à la vente en début d'année, n'ont plus concerné que 1,8% des logements au troisième trimestre. Les ventes en globalité, en particulier celles qui avaient vocation à répondre au programme de 30 000 logements en VEFA<sup>2</sup> du plan de relance, ont connu une forte baisse au cours de la même période, passant de 2,8% à 1,6% du stock.

Pour autant les mises en ventes de logements neufs n'ont connu qu'une reprise très modeste et bien inférieure à celle des réservations. Certes, le volume de logements commercialisés s'est inscrit à la hausse depuis le dernier trimestre 2008. Mais cette croissance est restée bien inférieure à celle des ventes et sur une année glissante, les 11 200 logements commercialisés d'octobre 2008 à septembre 2009 représentent une baisse de 41,1% par rapport à ceux de la même période de l'année précédente.

Les statistiques de la construction neuve collectées par la DREAL confirment ce diagnostic. Les mises en chantier n'ont atteint que 10 200 logements de juillet à septembre 2009. Sur une année, le cumul s'est établi à 40 700 logements soit une baisse de 21,6% par rapport à la même période de l'année précédente. Au troisième trimestre 2009, seules 12 400 autorisations de construction de logements ont été délivrées en Rhône-Alpes. Sur une année glissante, le nombre d'autorisations n'a atteint que 46 300 logements, soit une baisse de -26,8% par rapport à la même période de l'année précédente.

## La commercialisation des logements neufs

Source : DREAL Rhône-Alpes, ECLN Rhône-Alpes, actualisation 2009

Programmes de 5 logements et plus destinés à la vente aux particuliers

	Effectif 12 mois glissants	Évolution annuelle
<b>MAISONS</b>		
Mises en vente	1 443	-15,5%
Ventes	1 188	-5,3%
Stock	1 490	-14,3%
<b>APPARTEMENTS</b>		
Mises en vente	9 738	-43,7%
Ventes	14 020	6,2%
Stock	13 032	-0,6%
<b>ENSEMBLE</b>		
Mises en vente	11 181	-41,1%
Ventes	15 208	5,2%
Stock	14 522	-32,9%

<sup>1</sup> Zones géographiques A, B1 et B2 définies par l'arrêté du 10 août 2006.

<sup>2</sup> Vente en état futur d'achèvement, cf. circulaire du Premier ministre du 17 octobre 2008 relative aux décisions prises pour faire face à la situation de l'immobilier.

Les promoteurs ont donc certes bien intégré une situation conjoncturelle plus favorable en réajustant leur stratégie à la hausse. Mais ils n'en sont pas moins restés dans une position attentiste au regard de la forte reprise des affaires et n'ont pas engagé de nouveaux investissements, se contentant de profiter de cette détente du marché pour procéder à des déstockages. Le niveau des encours de logements neufs proposés à la vente à fin septembre 2009 a régressé de 32,9% par rapport à celui de septembre 2008 et le délai d'écoulement des stocks a continué à diminuer, pour s'établir à 9 mois pour les appartements et 13 mois pour les maisons.

Globalement la tendance est à la détente sur les prix, en particulier sur les appartements anciens et les maisons. Au troisième trimestre 2009 la chambre des notaires indique un prix de transaction de 2 350 € le m<sup>2</sup> en moyenne pour les appartements anciens, soit selon l'indice INSEE-Notaires une baisse de 9,8% par rapport à l'année précédente. Même tendance pour les maisons neuves dont les prix selon ECLN auraient baissé de 14,3% en un an pour s'établir à 254 000 € le lot. Quant aux maisons anciennes, à 229 000 € le lot en moyenne, elles auraient connu une baisse de prix de 10,3% selon l'indice INSEE-Notaires. Seuls à maintenir leurs prix, les appartements se sont négociés en moyenne à 3 400 € le m<sup>2</sup> en Rhône-Alpes selon l'enquête de la DREAL, soit un prix en légère régression sur une année glissante (-0,6% par rapport au troisième trimestre 2008). En dehors des stations de sports d'hiver, les prix les plus élevés ont été constatés à Lyon (3 760 €/m<sup>2</sup>) et Annecy (4 100 €/m<sup>2</sup>). Pendant ce temps selon la source Clameur, sur l'ensemble de l'année 2009, les loyers moyens auraient enregistré une augmentation modérée de 0,9% en moyenne pour s'établir à 10,5 € le m<sup>2</sup> en Rhône-Alpes.

Le parc locatif social a connu une forte augmentation en nombre de logements au cours de l'année 2008, dernière année disponible pour l'enquête DREAL sur le parc locatif social (EPLS). Le stock de logements disponibles a augmenté de 4 500 unités, soit le meilleur chiffre des cinq dernières années. Les bailleurs sociaux ont réalisé un effort de construction particulièrement important en 2008 puisque 5 700 logements ont été mis en service à la suite d'une construction par l'organisme, un chiffre supérieur de 42% à la moyenne des cinq années précédentes. En tenant compte des acquisitions (1 400 logements), le chiffre des entrées dans le parc social a été nettement supérieur à celui des sorties, essentiellement démolitions (1 800 logements) et ventes hors périmètre du logement social (600 logements). Cette impulsion sensible est due aux premiers effets en terme de mises en service de logements du Plan de Cohésion Sociale mis en place à partir de 2005.

Sur les 416 000 logements sociaux que comptait la région au 01/01/08, la croissance du nombre de logements sociaux a donc été de 1,1% en 2008, un chiffre supérieur à celui des années précédentes. Le nombre de logements sociaux augmente toutefois moins vite que le nombre de ménages. Selon les statistiques des services fiscaux, les effectifs de résidences principales ont augmenté de 1,4% par an de 1997 à 2007.

Signe d'une tension forte et persistante sur le 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 2008, soit une durée moyenne d'occupation des logements de 10,3 ans.

La vacance dans le logement social n'a concerné que 2,5% 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 1,2%, l'un des niveaux les plus bas de ces dix dernières années.

### La construction neuve de logements Rhône-Alpes,

Source : DREAL Rhône-Alpes, Sit@del2 Rhône-Alpes actualisation 2009

Données en date de prise en compte

	Nombre	Évolution annuelle
<b>Logements autorisés dont :</b>	<b>46 337</b>	<b>-26,8%</b>
<b>Individuels purs</b>	12 647	-27,9%
<b>Individuels groupés</b>	6 644	-13,9%
<b>Collectifs</b>	22 769	-33,9%
<b>Logements commencés dont :</b>	<b>40 666</b>	<b>-21,6%</b>
<b>Individuels purs</b>	13 070	-21,8%
<b>Individuels groupés</b>	4 463	-8,1%
<b>Collectifs</b>	20 275	-25,8%

Rédaction : Yves Pothier - DREAL / CEPE  
[yves.pothier@developpement-durable.gouv.fr](mailto: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