

La commercialisation des logements neufs en Auvergne-Rhône-Alpes

1^{er} trimestre 2016

Poursuite de la hausse des réservations

Les ventes progressent, soutenues à la fois par les investisseurs et par les ménages achetant pour se loger. L'encours de logements disponibles est en baisse. Le prix des appartements augmente.

Individuel et collectif Auvergne-Rhône-Alpes

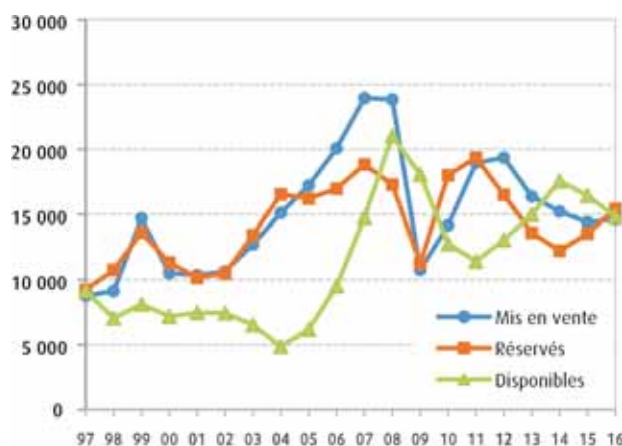
Les ventes de logements neufs poursuivent leur progression. 16 700 maisons et appartements sont réservés au cours de la dernière année glissante du deuxième trimestre 2015 au premier trimestre 2016, soit 13 % de plus que pendant la même période de l'année précédente. Toutefois, après la croissance à deux chiffres du début de l'année 2015, la reprise des ventes se stabilise et les réservations du premier trimestre 2016 ne dépassent que de 6 % celles du même trimestre de 2015. Dans l'ensemble de l'Hexagone, les réservations progressent de 18 %. 7% des réservations font l'objet d'une annulation en moyenne des quatre derniers trimestres, soit près de un point de plus que lors de l'année glissante précédente. La croissance des réservations atteint 14 % en collectif et concerne aussi bien les petites que les

grandes surfaces. Les réservations de maisons sont également orientées à la hausse (+9 %).

Selon les informations fournies par les promoteurs dans le cadre de l'enquête, la forte part que prennent les investisseurs dans cette reprise de l'activité est toujours d'actualité. Le nombre de logements achetés en vue d'une location bondit de 21 %, en comparant le cumul des quatre derniers trimestres à la même période de l'année précédente. Sur les douze derniers mois, un tiers des réservations (32 %) sont fléchées par les promoteurs comme relevant d'un investissement locatif. Mais côté achat pour habiter, les ventes augmentent également (+10 %).

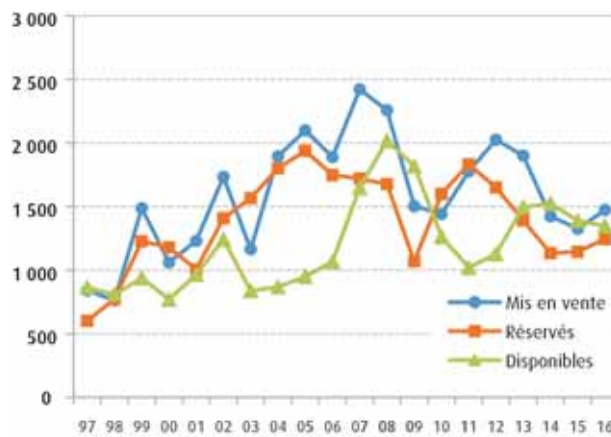
Les signaux restent indécis pour les mises en vente. 16 100 logements sont proposés à la vente au cours de la dernière

Evolution de la commercialisation des appartements neufs



Auvergne-Rhône-Alpes, nombre de logements,
source : SOeS-DREAL ECLN
Données annuelles glissantes actualisées 1^{er} trimestre 2016

Evolution de la commercialisation des maisons individuelles neuves



Auvergne-Rhône-Alpes, nombre de logements,
source : SOeS-DREAL ECLN
Données annuelles glissantes actualisées 1^{er} trimestre 2016

Evolution du prix des appartements neufs



Auvergne-Rhône-Alpes, en euros courants/m²,
source : SOeS-DREAL ECLN
Données annuelles glissantes actualisées 1^{er} trimestre 2016

année glissante, soit 3 % de plus que lors de la même période de l'année précédente. Le dernier trimestre est supérieur de 1 % aux trois premiers mois de 2015. La promotion immobilière d'Auvergne-Rhône-Alpes reste en retrait de la dynamique nationale où les mises en vente progressent de 10% en glissement annuel des données brutes. En année glissante, les mises en ventes augmentent davantage pour les maisons (+11 %) que pour les appartements (+2 %). En collectif, les mises en ventes de T4 et plus progressent de manière significative.

Avec un nombre de réservations durablement supérieur à celui des mises en ventes, le stock de logements disponibles à la vente

La commercialisation des logements neufs selon le type de logement

		Trimestre		Année glissante	
		Nombre	Variation	Nombre	Variation
Maisons	Mises en vente	301	-10%	1 473	11%
	Réservations	351	9%	1 244	9%
	Stocks	1 348	-3%	1 391	-7%
	Prix moyen lot	283	1%	282	-3%
Appartements	Mises en vente	3 889	2%	14 650	2%
	Réservations	4 125	6%	15 425	14%
	Stocks	14 850	-10%	15 414	-9%
	Prix moyen m ²	3 877	3%	3 851	3%
Total	Mises en vente	4 190	1%	16 123	3%
	Réservations	4 476	6%	16 669	13%
	Stocks	16 198	-9%	16 805	-9%

Auvergne-Rhône-Alpes, en nombre de logements et euros,
source : SOeS-DREAL ECLN, 1^{er} trimestre 2016
Stocks : encours de logements disponibles à la vente ;
gris=moyenne 4 trimestres ; Prix moyen : en € en collectif, en € en individuel

La commercialisation des logements neufs par département

		Trimestre		Année glissante	
		Nombre	Variation	Nombre	Variation
Ain	Mises en vente	83	-64%	571	-36%
	Réservations	213	-20%	818	-5%
	Stocks	763	-44%	1 077	-26%
	Prix moyen m ²	3 812	-6%	4 101	-1%
Allier	Mises en vente	0	nd	0	nd
	Réservations	0	nd	0	nd
	Stocks	21	0%	21	-49%
	Prix moyen m ²	nd	nd	nd	nd
Ardèche	Mises en vente	32	167%	136	27%
	Réservations	21	40%	75	19%
	Stocks	169	31%	158	3%
	Prix moyen m ²	2 801	3%	2 682	4%
Cantal	Mises en vente	0	nd	0	nd
	Réservations	0	nd	0	nd
	Stocks	26	13%	25	-15%
	Prix moyen m ²	nd	nd	nd	nd
Drôme	Mises en vente	48	-69%	337	-23%
	Réservations	100	-12%	484	36%
	Stocks	419	-31%	462	-25%
	Prix moyen m ²	2 733	1%	2 843	7%
Isère	Mises en vente	370	-30%	2 082	1%
	Réservations	614	3%	2 215	7%
	Stocks	2 423	-14%	2 677	-13%
	Prix moyen m ²	3 335	3%	3 397	4%
Loire	Mises en vente	164	53%	432	2%
	Réservations	93	-24%	327	-21%
	Stocks	788	-3%	785	-8%
	Prix moyen m ²	2 892	11%	2 709	5%
Haute-Loire	Mises en vente	19	217%	123	262%
	Réservations	17	21%	90	73%
	Stocks	75	42%	69	10%
	Prix moyen m ²	2 396	nd	2 348	nd
Puy-de-Dôme	Mises en vente	176	50%	727	54%
	Réservations	151	24%	650	33%
	Stocks	508	12%	513	11%
	Prix moyen m ²	3 173	4%	3 181	5%
Rhône	Mises en vente	198	9%	554	6%
	Réservations	190	41%	686	50%
	Stocks	467	-33%	491	-37%
	Prix moyen m ²	3 417	10%	3 243	3%
Métropole de Lyon	Mises en vente	1 395	-22%	4 939	-13%
	Réservations	1 564	6%	5 880	13%
	Stocks	4 254	-18%	4 429	-14%
	Prix moyen m ²	3 805	3%	3 830	5%
Savoie	Mises en vente	635	189%	1 773	49%
	Réservations	412	25%	1 297	1%
	Stocks	1 821	34%	1 543	8%
	Prix moyen m ²	4 198	-3%	4 032	-9%
Haute-Savoie	Mises en vente	1 070	35%	4 449	15%
	Réservations	1 101	8%	4 147	20%
	Stocks	4 464	4%	4 556	4%
	Prix moyen m ²	4 559	6%	4 433	4%

Auvergne-Rhône-Alpes, en nombre de logements et euros,
source : SOeS-DREAL ECLN, 1^{er} trimestre 2016
Stocks : encours de logements disponibles à la vente ;
gris=moyenne 4 trimestres ; Prix moyen m² : en € en collectif, nd = non disponible

fléchit sensiblement. 16 200 références sont en attente dans les catalogues des promoteurs en mars 2016, en baisse de 9 % par rapport à mars 2015. Le repli de l'encours est plus sensible pour les appartements que pour les maisons individuelles. Dans l'ensemble de l'Hexagone, la baisse de l'encours en données brutes atteint 6 %. Le délai d'écoulement, reflétant la durée qui serait nécessaire pour les ventes résorbent l'ensemble du stock, se réduit également. Il atteint 12 mois en collectif contre 13 début 2015. Un peu plus long, le délai d'écoulement des maisons s'établit à 13 mois.

Le prix des appartements est en hausse. En moyenne des quatre derniers trimestres, il faut compter 3 850 € le mètre carré pour l'achat d'un appartement en Auvergne-Rhône-Alpes, en progression de 3 % sur un an. Les prix au mètre carré sont plus élevés pour les T1-T2 (4 010 €) et T4 et plus (3 940 €) que pour les T3 (3 690 €). Dans l'ensemble du pays, la progression des prix au mètre carré est de 1 %. Côté maisons, les tarifs négociés diminuent de 3 % et s'établissent à 282 000 euros le lot en Auvergne-Rhône-Alpes.

Collectif par zone de marché hors stations

Hors stations, les réservations d'appartements neufs bondissent de 15 % en un an, avec une progression importante à Valence.

Les mises en vente d'appartements neufs sont stables (-0,3 %), les marchés locaux restant hésitants entre hausse, comme à Chambéry, et baisse, notamment à Annemasse.

Le stock de logements disponibles se réduit de 12 % et connaît un repli significatif dans la Métropole de Lyon.

Le prix des appartements neufs s'établit en moyenne des quatre derniers trimestres à 3 720 € le mètre carré, en hausse sensible à Annecy, pour une évolution moyenne de +3 % par rapport à la même période de l'année précédente.

Collectif en stations

Dans les stations, les ventes d'appartements diminuent de 6 % en glissement annuel, en particulier en Savoie.

En revanche les mises en ventes progressent fortement de 30 %, surtout en Isère et Haute-Savoie.

En progression particulièrement importante en Savoie, l'encours d'appartements neufs proposés à la vente dépasse de 17 % le niveau de l'année antérieure.

Le prix des appartements neufs atteint à 5 800 € le mètre carré en moyenne des quatre derniers trimestres. Les prix augmentent de 2 % en un an avec une hausse particulièrement sensible dans les stations de Haute-Savoie.

La commercialisation des appartements neufs en stations et hors stations

		Trimestre		Année glissante	
		Nombre	Variation	Nombre	Variation
Hors stations	Mises en vente	3 464	-2%	13 406	0%
	Réservations	3 827	6%	14 517	15%
	Stocks	13 443	-12%	14 145	-10%
	Prix moyen m ²	3 696	3%	3 723	3%
Stations	Mises en vente	425	62%	1 244	30%
	Réservations	298	12%	908	-6%
	Stocks	1 407	17%	1 269	6%
	Prix moyen m ²	6 046	4%	5 804	2%

Auvergne-Rhône-Alpes, en nombre de logements et euros,
source : SOeS-DREAL ECLN, 1^{er} trimestre 2016
Stocks : encours de logements disponibles à la vente ;
gris=moyenne 4 trimestres ; Prix moyen m² : en € en collectif

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.

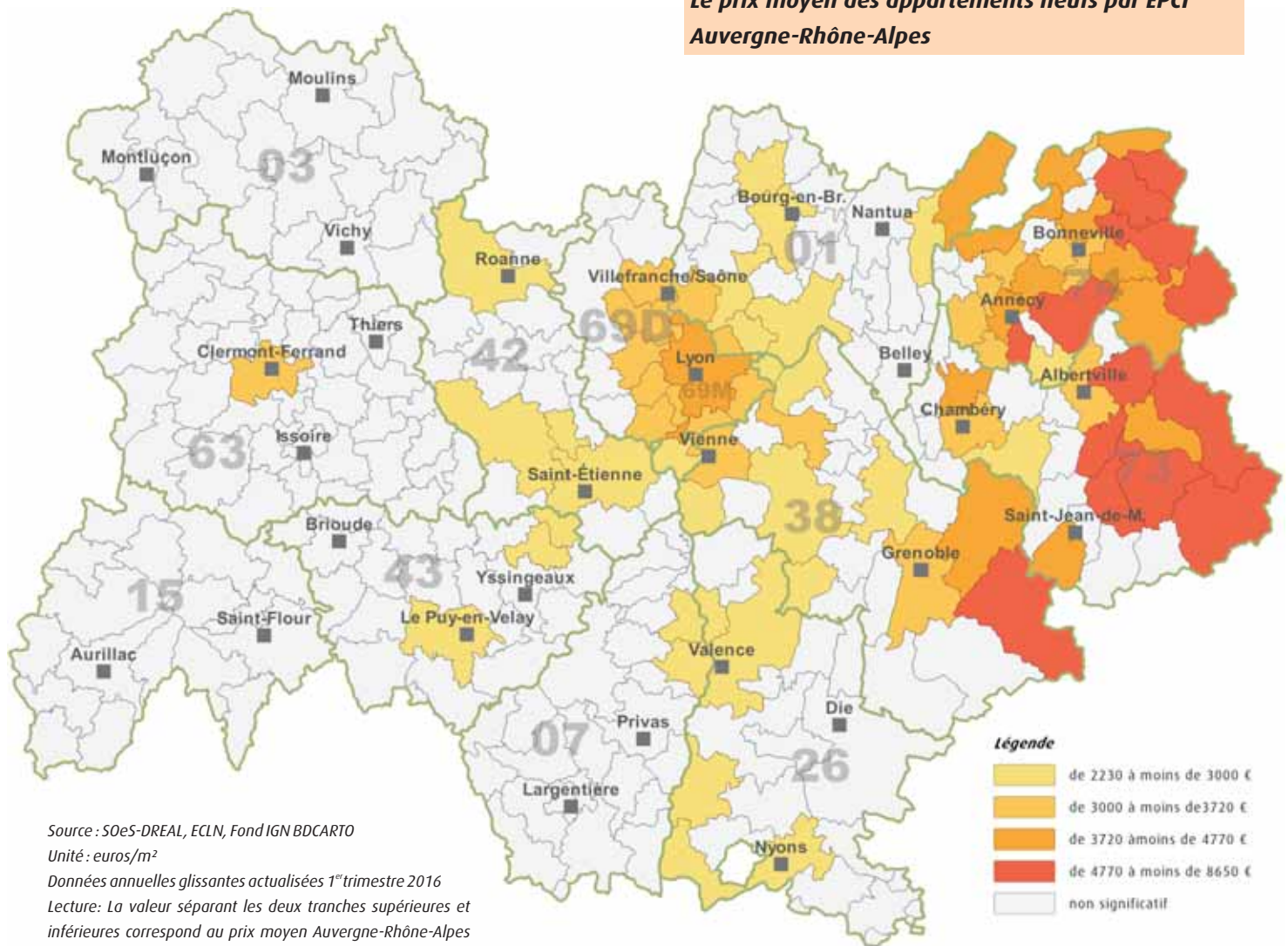
Les stations touristiques des Alpes représentent une faible part des appartements commercialisés en Auvergne-Rhône-Alpes, mais elles comportent des caractéristiques spécifiques qui conduisent en faire une présentation séparée.

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>
 - Cette publication : Les analyses n°22 : La commercialisation des logements neufs en Auvergne-Rhône-Alpes, 1^{er} trimestre 2016
 - Indicateurs par territoire : Cahier statistique n°22 : La commercialisation des logements neufs en Auvergne-Rhône-Alpes, 1^{er} trimestre 2016
 - Tous les résultats par territoire dans nos bases de données
- Site internet SOeS : <http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/logement-construction/s/promotionimmobiliere.html>
 - Chiffres et statistiques, n°768, mai 2016, Commercialisation des logements neufs, résultats au 1^{er} trimestre 2016
 - Tableaux régionaux

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



Source : SOeS-DREAL, ECLN, Fond IGN BDCARTO

Unité : euros/m²

Données annuelles glissantes actualisées 1^{er} trimestre 2016

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 dix logements vendus au cours de la période sont représentés.

Note explicative

L'enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN) est réalisée chaque trimestre par le SOeS auprès des promoteurs à partir des informations sur les permis de construire issues de la base Sit@del2 du SOeS.

L'enquête est exhaustive sur son champ : 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.

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 du dernier trimestre sont provisoires, les chiffres des trimestres précédents sont susceptibles d'être révisés.

Avertissement : La méthode utilisée au niveau national par le SOeS, visant à redresser les chiffres de mise en ventes et encours du dernier trimestre, n'est pas déclinée en local et donne des résultats légèrement différents des chiffres présentés dans cette publication, qui restent articulés sur les seules données collectées.

A partir de la présente édition au 1^{er} trimestre 2016, les données sont analysées à travers un zonage "zones de marché" rénové dont le détail est décrit dans le "cahier statistique" accompagnant cette publication.

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 encours/réservationsX3.
- 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 : pour les mises en vente et les réservations à la vente, le niveau est égal à la somme des quatre derniers trimestres. Pour l'encours et les prix, le niveau correspond à la moyenne des quatre derniers trimestres.

DREAL
Auvergne-Rhône-Alpes

Service :
Connaissance, Information,
Développement Durable,
Autorité Environnementale,

Adresse postale :
69453 LYON CEDEX 06
Téléphone : 04 26 28 60 00

Courriel :
ciddae.dreal-auvergne-rhone-alpes
@developpement-durable.gouv.fr

Directrice de publication :
Françoise NOARS

Rédaction :
Yves POTHIER

Réalisation :
Stéphanie GEREMY,
Bernard TRANCHAND

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

Imprimé par DREAL
Auvergne-Rhône-Alpes

ISSN 2493-5808
Juin 2016

© DREAL 2016