

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

### 2<sup>ème</sup> trimestre 2016

#### Reprise des mises en vente

Les réservations de logements neufs se maintiennent au haut niveau qui est le leur depuis plus d'un an, soutenues par les ménages achetant pour investir ou en vue d'une occupation personnelle. La baisse des stocks permet aux promoteurs de lancer de nouveaux programmes, et les mises en vente de logements neufs connaissent une progression sensible. Le prix moyen des appartements reste orienté à la hausse.

#### Individuel et collectif Auvergne-Rhône-Alpes

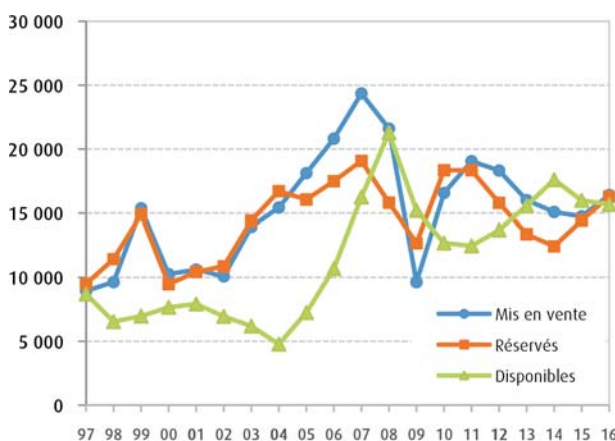
La progression des ventes de logements neufs se poursuit. 17 600 maisons et appartements sont réservés au cours de la dernière année glissante du troisième trimestre 2015 au second trimestre 2016, soit 13 % de plus que pendant la même période de l'année précédente. Confirmant une tendance nettement haussière, le chiffre des trois derniers mois, d'avril à juin, est supérieur de 19 % à celui de la même période de 2015. En glissement annuel, l'évolution régionale reste en deçà de celle du niveau national qui atteint 17 %. En moyenne des quatre derniers trimestres, 8% des réservations font l'objet d'une annulation. Le marché des maisons bénéficie comme celui des appartements de cette conjoncture bien orientée, la croissance des réservations atteignant 13 % aussi bien en collectif qu'en individuel. Les

plus grands appartements se vendent particulièrement bien, avec une progression atteignant 18 % pour les T4 et plus.

La forte part que prennent les investisseurs dans cette reprise de l'activité est toujours d'actualité. Selon les informations fournies par les promoteurs dans le cadre de l'enquête, le nombre de logements achetés par des particuliers en vue d'une mise en location augmente de 15 %, 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 (33 %) sont fléchées par les promoteurs comme relevant d'un investissement locatif. Mais côté achat pour habiter, les ventes augmentent également (+12 %).

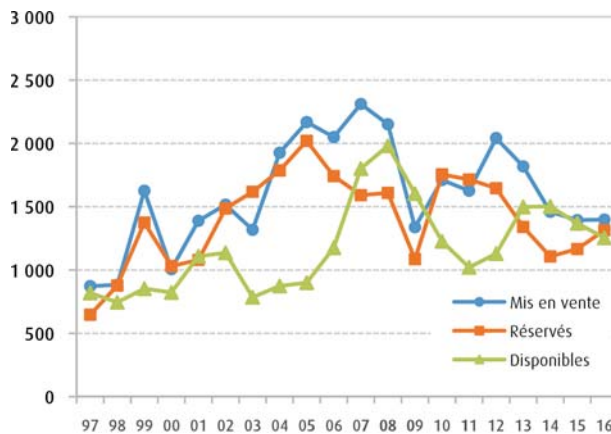
La bonne tenue des réservations incite les promoteurs à lancer de nouveaux programmes. 17 800 logements sont proposés à

Evolution de la commercialisation des appartements neufs

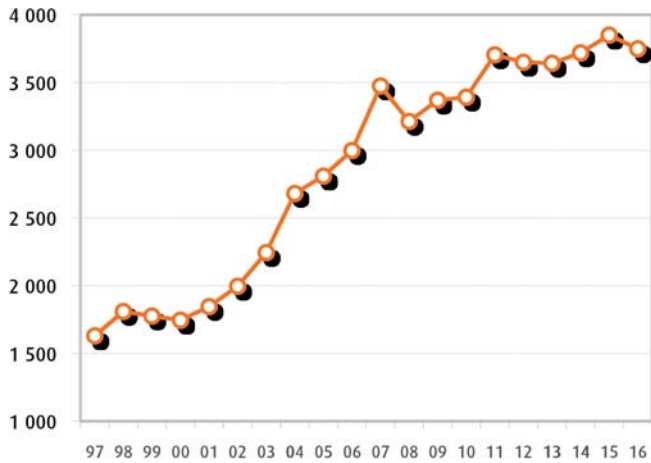


Auvergne-Rhône-Alpes, nombre de logements,  
source : SOeS-DREAL ECLN  
Données annuelles glissantes actualisées 2<sup>ème</sup> trimestre 2016

Evolution de la commercialisation des maisons individuelles neuves



Auvergne-Rhône-Alpes, nombre de logements,  
source : SOeS-DREAL ECLN  
Données annuelles glissantes actualisées 2<sup>ème</sup> trimestre 2016

**Evolution du prix des appartements neufs**


Auvergne-Rhône-Alpes, en euros courants/m<sup>2</sup>,  
source : SOeS-DREAL ECLN

Données annuelles glissantes actualisées 2<sup>ème</sup> trimestre 2016

la vente au cours de la dernière année glissante, soit 10 % de plus que lors de la même période de l'année précédente. Les réservations du second trimestre dépassent même de 35 % celles du même trimestre de 2015. Dans l'ensemble de l'Hexagone, la progression des mises en vente atteint 12 % en glissement annuel des données brutes. Cette conjoncture bien orientée concerne essentiellement le collectif. La progression des mises en vente d'appartements atteint 11 %, avec un dynamisme plus marqué pour les petites surfaces, les mises en vente d'appartements de type T1 à T3 augmentant de 12 % contre 9 % pour les T4 et plus. En individuel, la progression des mises sur le marché ne dépasse pas 0,3 %.

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

		Trimestre		Année glissante	
		Nombre	Variation	Nombre	Variation
Maisons	Mises en vente	394	-10%	1 398	0%
	Réservations	395	25%	1 314	13%
	Stocks	1 254	-8%	1 363	-7%
	Prix moyen lot	289	4%	286	0%
Appartements	Mises en vente	5 588	40%	16 401	11%
	Réservations	4 953	19%	16 272	13%
	Stocks	15 661	-2%	15 357	-7%
	Prix moyen m <sup>2</sup>	3 749	-3%	3 824	1%
Total	Mises en vente	5 982	35%	17 799	10%
	Réservations	5 348	19%	17 586	13%
	Stocks	16 915	-3%	16 720	-7%

Auvergne-Rhône-Alpes, en nombre de logements et euros,  
source : SOeS-DREAL ECLN, 2<sup>ème</sup> trimestre 2016

Stocks : encours de logements disponibles à la vente;

gris=moyenne 4 trimestres; Prix moyen : en € en collectif, en k€ en individuel

**La commercialisation des logements neufs par département**

		Trimestre		Année glissante	
		Nombre	Variation	Nombre	Variation
Ain	Mises en vente	359	104%	803	5%
	Réservations	240	14%	866	4%
	Stocks	882	-30%	1 010	-27%
	Prix moyen m <sup>2</sup>	4 025	-6%	4 036	-2%
Allier	Mises en vente	53	nd	53	563%
	Réservations	10	nd	10	nd
	Stocks	64	205%	32	2%
	Prix moyen m <sup>2</sup>	nd	nd	nd	nd
Ardèche	Mises en vente	40	54%	150	18%
	Réservations	21	75%	84	56%
	Stocks	160	16%	164	7%
	Prix moyen m <sup>2</sup>	2 793	14%	2 770	8%
Cantal	Mises en vente	16	nd	16	14%
	Réservations	7	nd	7	-22%
	Stocks	35	52%	28	9%
	Prix moyen m <sup>2</sup>	nd	nd	nd	nd
Drôme	Mises en vente	134	319%	439	37%
	Réservations	116	-3%	481	30%
	Stocks	397	-18%	441	-22%
	Prix moyen m <sup>2</sup>	2 623	-11%	2 766	2%
Isère	Mises en vente	649	3%	2 012	1%
	Réservations	682	11%	2 252	4%
	Stocks	2 290	-16%	2 520	-14%
	Prix moyen m <sup>2</sup>	3 349	-4%	3 355	0%
Loire	Mises en vente	293	286%	700	69%
	Réservations	217	182%	499	21%
	Stocks	864	6%	811	-2%
	Prix moyen m <sup>2</sup>	2 633	2%	2 702	5%
Haute-Loire	Mises en vente	32	39%	132	164%
	Réservations	18	13%	92	51%
	Stocks	89	46%	76	27%
	Prix moyen m <sup>2</sup>	2 235	-9%	2 292	-3%
Puy-de-Dôme	Mises en vente	277	24%	780	43%
	Réservations	201	40%	707	40%
	Stocks	642	20%	540	17%
	Prix moyen m <sup>2</sup>	3 093	-1%	3 175	4%
Rhône	Mises en vente	246	66%	652	25%
	Réservations	221	22%	726	38%
	Stocks	487	-14%	471	-33%
	Prix moyen m <sup>2</sup>	3 524	13%	3 346	7%
Métropole de Lyon	Mises en vente	1 965	68%	5 812	4%
	Réservations	1 883	14%	6 123	9%
	Stocks	4 490	-4%	4 404	-12%
	Prix moyen m <sup>2</sup>	3 888	0%	3 833	2%
Savoie	Mises en vente	468	38%	1 946	45%
	Réservations	488	57%	1 494	16%
	Stocks	1 826	38%	1 683	20%
	Prix moyen m <sup>2</sup>	3 709	-10%	3 925	-11%
Haute-Savoie	Mises en vente	1 450	-9%	4 304	-3%
	Réservations	1 244	8%	4 245	12%
	Stocks	4 689	-1%	4 543	1%
	Prix moyen m <sup>2</sup>	4 199	0%	4 429	4%

Auvergne-Rhône-Alpes, en nombre de logements et euros,  
source : SOeS-DREAL ECLN, 2<sup>ème</sup> trimestre 2016

Stocks : encours de logements disponibles à la vente;

gris=moyenne 4 trimestres; Prix moyen m<sup>2</sup> : en € en collectif; nd = non disponible

Avec la remontée des mises en vente, la baisse des stocks observée depuis plus d'un an reste d'actualité mais son rythme est moins élevé. 16 900 références sont en attente dans les catalogues des promoteurs en juin 2016, en repli de 3 % par rapport à juin 2015. Les appartements sont particulièrement concernés par ce repli de l'encours de logements disponibles qui se réduit de 3 % en collectif, la baisse atteignant même 5 % pour les appartements de type T3. En individuel, le stock progresse de 4 %. Dans l'ensemble de l'Hexagone, la baisse de l'encours en données brutes est de 4 %. Le délai d'écoulement, reflétant la durée qui serait nécessaire pour que les réservations résorbent l'ensemble du stock, se réduit également. Il atteint 10 mois au deuxième trimestre 2016 contre 12 mois un an auparavant. Le délai d'écoulement des maisons s'établit également à un an.

Le prix des appartements reste orienté à la hausse. En moyenne des quatre derniers trimestres, il faut compter en moyenne 3 820 € le mètre carré pour l'achat d'un appartement en Auvergne-Rhône-Alpes, en progression de 1 % sur un an en euros courants. C'est dans les petites ou les grandes surfaces que les prix sont les plus élevés, dépassant 3 900€ le m<sup>2</sup> pour les T1, T2 et T4 alors que les T3 se négocient en moyenne à 3 670 € le m<sup>2</sup>. En termes de progression, le prix des T4 est en hausse sensible (+3 %) alors que celui des T1-T2 connaît un léger repli (-1 %). Dans l'ensemble du pays, le prix moyen au m<sup>2</sup> atteint 3 920 €, en hausse également de 1 %. Côté maisons, les tarifs négociés diminuent de 0,5 %, s'établissant à 286 000 euros le lot.

### Collectif par zone de marché hors stations

Hors stations, les réservations d'appartements neufs bondissent de 15 % en un an, avec des progressions importantes à Clermont-Ferrand, Thonon-les Bains, ou Aix-les-Bains.

Les mises en vente d'appartements neufs augmentent de 11 %, avec ponctuellement des croissances particulièrement marquées comme à Aix-les-Bains ou Chambéry.

Le stock de logements disponibles se réduit de 4 % et connaît un repli significatif dans la Métropole de Lyon.

Le prix des appartements neufs s'établit en moyenne des quatre derniers trimestres à 3 710 € le mètre carré, en hausse sensible à

### 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 touristique 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.

Anney et dans le Bas Chablais, pour une évolution moyenne de +2 % par rapport à la même période de l'année précédente.

### Collectif en stations

Dans les stations, les réservations d'appartements diminuent de 14 % en glissement annuel, en particulier en Savoie.

En revanche les mises en vente progressent de 12 %, surtout en Isère et Haute-Savoie.

Les mises en vente dépassant les réservations, l'encours de logements disponibles s'accroît et le stock de logement de juin 2016, en progression particulièrement importante en Savoie, dépasse de 19 % celui du même mois de 2015.

Le prix des appartements neufs atteint 5 830 € le mètre carré en moyenne des quatre derniers trimestres. Les prix augmentent de 1 % 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	5 492	44%	15 237	11%
	Réservations	4 779	22%	15 438	15%
	Stocks	14 342	-4%	14 037	-9%
	Prix moyen m <sup>2</sup>	3 678	-2%	3 706	2%
Stations	Mises en vente	96	-45%	1 164	12%
	Réservations	174	-30%	834	-14%
	Stocks	1 319	19%	1 321	11%
	Prix moyen m <sup>2</sup>	5 651	1%	5 827	1%

Auvergne-Rhône-Alpes, en nombre de logements et euros,

source : SOeS-DREAL ECLN, 2<sup>ème</sup> trimestre 2016

Stocks : encours de logements disponibles à la vente;

gris=moyenne 4 trimestres 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>

• Cette publication : Les analyses n°24 : La commercialisation des logements neufs en Auvergne-Rhône-Alpes, 2<sup>ème</sup> trimestre 2016

• Indicateurs par territoire : Cahier statistique n°24 : La commercialisation des logements neufs en Auvergne-Rhône-Alpes, 2<sup>ème</sup> trimestre 2016

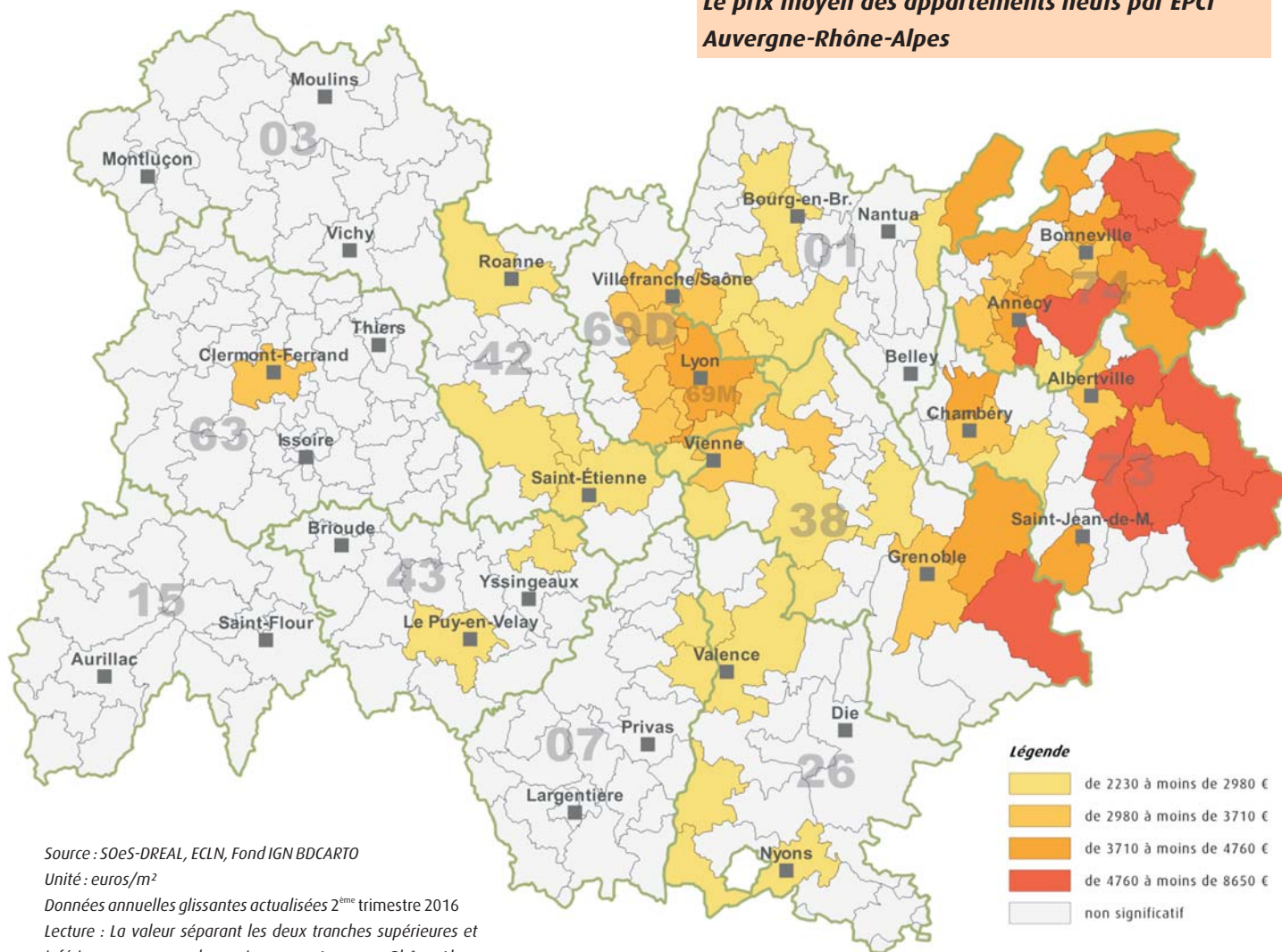
• Tous les résultats par territoire dans nos bases de données

- Site internet SOeS : <http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/logement-construction/s/promotionimmobiliere.html>

• Datalab Essentiel août 2016, Commercialisation des logements neufs, résultats au 2<sup>ème</sup> trimestre 2016

• Tableaux régionaux

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



Source : SOeS-DREAL, ECLN, Fond IGN BDCARTO

Unité : euros/m<sup>2</sup>

Données annuelles glissantes actualisées 2<sup>ème</sup> 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.

### Légende

<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #fff9c4; border: 1px solid black;"></span>	de 2230 à moins de 2980 €
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #fff176; border: 1px solid black;"></span>	de 2980 à moins de 3710 €
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #ffb74d; border: 1px solid black;"></span>	de 3710 à moins de 4760 €
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #e57373; border: 1px solid black;"></span>	de 4760 à moins de 8650 €
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #e0e0e0; border: 1px solid black;"></span>	non significatif

### 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.

La méthode utilisée au niveau national par le SOeS, visant à redresser les chiffres de mise en ventes et encours du dernier trimestre disponible, 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.

Les données sont analysées à travers un zonage "zones de marché" dont la composition est détaillée dans le "cahier statistique" accompagnant cette publication.

### Quelques définitions

- Mises en vente : nouveaux logements proposés à la commercialisation au cours du trimestre.
- 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 m<sup>2</sup> 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 :**  
stat.lcecc.dreal-ara  
@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  
Septembre 2016

© DREAL 2016