

La commercialisation des logements neufs en Auvergne-Rhône-Alpes

4^{ème} trimestre 2016

Les réservations au plus haut

Les réservations de logements neufs continuent de progresser et atteignent leur meilleur niveau depuis cinq ans. Tous les segments sont concernés par cette conjoncture bien orientée : investissement locatif, achat pour habiter, immobilier en station. Dans ce contexte, les mises en vente se multiplient, sans provoquer pour autant d'accumulation de stocks. Les prix sont toujours orientés à la hausse.

Individuel et collectif Auvergne-Rhône-Alpes

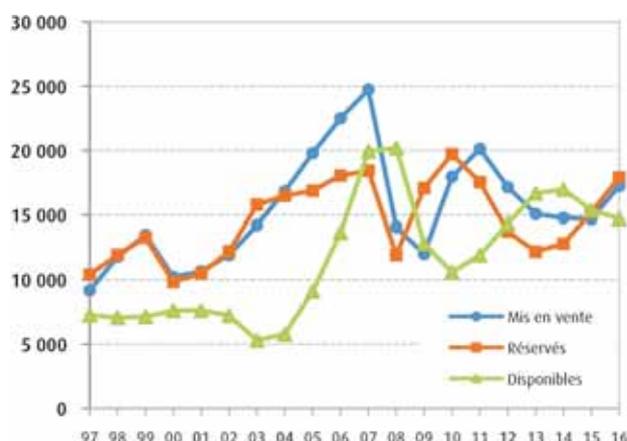
La progression des ventes de logements neufs se poursuit. 19 300 maisons et appartements sont réservés en 2016, soit 17 % de plus qu'en 2015. Un tel niveau d'activité n'avait pas été atteint depuis 2010. Confirmant une tendance nettement haussière, le chiffre des trois derniers mois, d'octobre à décembre, est supérieur de 25 % à celui de la même période de 2015. En glissement annuel, l'évolution régionale reste en deçà de celle du niveau national qui atteint 21 %. En moyenne des quatre derniers trimestres, 7% 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 18 % en collectif, 13 % en individuel. Les ventes sont en hausse pour toutes les typologies d'appartements, mais les T1-T2 (+21 %)

et les T4 et plus (+19 %) progressent davantage que les T3 (+14 %).

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 22 % en glissement annuel. Sur les douze derniers mois, un tiers des réservations (35 %) est fléché par les promoteurs comme relevant d'un investissement locatif. Côté achat pour habiter, les ventes augmentent de 15 %.

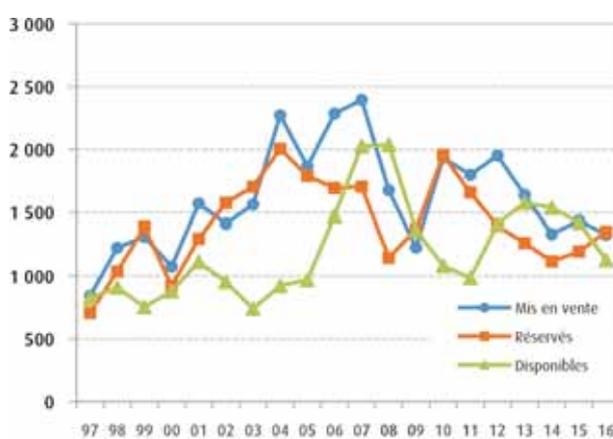
La bonne tenue des réservations incite les promoteurs à lancer de nouveaux programmes. 18 600 logements sont proposés à la vente en 2016, soit 15 % de plus qu'en 2015. Toutefois

Evolution de la commercialisation des appartements neufs

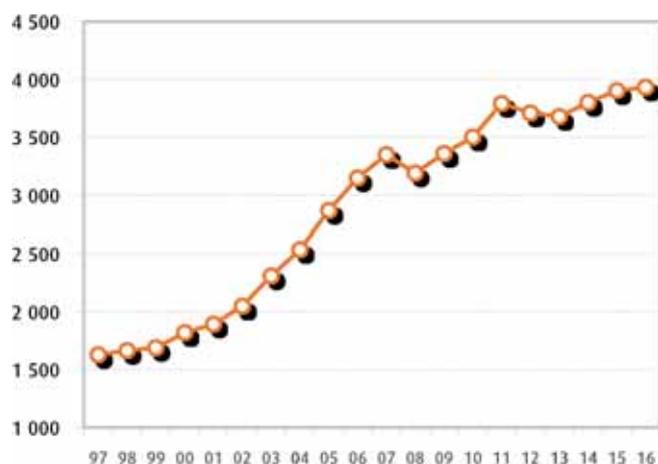


Auvergne-Rhône-Alpes, nombre de logements,
source : SOeS-DREAL ECLN
Données annuelles glissantes actualisées 4^{ème} trimestre 2016

Evolution de la commercialisation des maisons individuelles neuves



Auvergne-Rhône-Alpes, nombre de logements,
source : SOeS-DREAL ECLN
Données annuelles glissantes actualisées 4^{ème} trimestre 2016

Evolution du prix des appartements neufs


Auvergne-Rhône-Alpes, en euros courants/m²,
source : SOeS-DREAL ECLN

Données annuelles glissantes actualisées 4^{ème} trimestre 2016

l'activité est moins dynamique en fin d'année et les mises en ventes du quatrième trimestre sont inférieures de 9 % à celles des trois derniers mois de 2015. Dans l'ensemble de l'Hexagone, la progression des mises en vente atteint 14 % en glissement annuel des données brutes. L'augmentation des mises en vente d'appartements atteint 17 % et concerne toutes les typologies avec une progression plus importante des moyennes surfaces (19 % pour les T3). En individuel, en revanche, les mises sur le marché se replient de 8 %.

Le niveau des ventes restant durablement supérieur aux mises en ventes, la baisse des stocks se poursuit. 15 900 références sont en

La commercialisation des logements neufs selon le type de logement

		Trimestre		Année glissante	
		Nombre	Variation	Nombre	Variation
Maisons	Mises en vente	258	-24%	1 327	-8%
	Réservations	315	16%	1 351	13%
	Stocks	1 127	-21%	1 228	-11%
	Prix moyen lot	282	-3%	299	6%
Appartements	Mises en vente	3 460	-7%	17 239	17%
	Réservations	4 551	26%	17 906	18%
	Stocks	14 735	-4%	15 302	-3%
	Prix moyen m ²	3 933	1%	3 881	2%
Total	Mises en vente	3 718	-9%	18 566	15%
	Réservations	4 866	25%	19 257	17%
	Stocks	15 862	-6%	16 531	-4%

Auvergne-Rhône-Alpes, en nombre de logements et euros,
source : SOeS-DREAL ECLN, 4^{ème} 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	235	11%	1 076	41%
	Réservations	268	28%	936	6%
	Stocks	1 042	-12%	949	-24%
	Prix moyen m ²	4 340	6%	4 079	-2%
Allier	Mises en vente	0	nd	75	nd
	Réservations	3	nd	58	nd
	Stocks	31	48%	37	77%
	Prix moyen m ²	nd	nd	nd	nd
Ardèche	Mises en vente	21	5%	93	-20%
	Réservations	26	117%	89	29%
	Stocks	128	-22%	149	1%
	Prix moyen m ²	2 871	2%	2 785	5%
Cantal	Mises en vente	0	nd	16	nd
	Réservations	4	nd	12	nd
	Stocks	30	15%	31	28%
	Prix moyen m ²	nd	nd	nd	nd
Drôme	Mises en vente	70	1%	313	-30%
	Réservations	82	17%	387	-22%
	Stocks	330	-28%	377	-26%
	Prix moyen m ²	2 646	-7%	2 686	-5%
Isère	Mises en vente	330	3%	1 883	-12%
	Réservations	545	26%	2 369	9%
	Stocks	2 055	-21%	2 243	-18%
	Prix moyen m ²	3 220	-5%	3 284	-3%
Loire	Mises en vente	104	-26%	608	48%
	Réservations	119	78%	513	42%
	Stocks	820	2%	827	3%
	Prix moyen m ²	2 696	-1%	2 691	2%
Haute-Loire	Mises en vente	7	-70%	72	-35%
	Réservations	15	-6%	71	-18%
	Stocks	75	3%	81	28%
	Prix moyen m ²	2 063	-7%	2 280	0%
Puy-de-Dôme	Mises en vente	153	-7%	682	2%
	Réservations	155	-1%	663	7%
	Stocks	591	16%	577	16%
	Prix moyen m ²	3 295	5%	3 171	1%
Rhône	Mises en vente	106	-21%	770	43%
	Réservations	163	14%	783	24%
	Stocks	439	-5%	476	-13%
	Prix moyen m ²	3 387	4%	3 442	9%
Métropole de Lyon	Mises en vente	1 455	-1%	6 506	21%
	Réservations	1 846	24%	7 001	21%
	Stocks	4 185	-4%	4 380	-6%
	Prix moyen m ²	4 075	6%	3 982	5%
Savoie	Mises en vente	344	-25%	1 709	22%
	Réservations	406	25%	1 599	31%
	Stocks	1 684	4%	1 814	26%
	Prix moyen m ²	4 274	11%	4 167	3%
Haute-Savoie	Mises en vente	893	-16%	4 763	14%
	Réservations	1 234	26%	4 776	18%
	Stocks	4 452	-2%	4 591	2%
	Prix moyen m ²	4 248	-8%	4 328	-1%

Auvergne-Rhône-Alpes, en nombre de logements et euros,
source : SOeS-DREAL ECLN, 4^{ème} trimestre 2016

Stocks : encours de logements disponibles à la vente;

gris=moyenne 4 trimestres; Prix moyen m² : en € en collectif; nd = non disponible

attente dans les catalogues des promoteurs fin 2016, en repli de 6 % par rapport à 2015. La baisse atteint 21 % pour les maisons contre 4 % seulement en collectif, avec un repli particulièrement marqué pour les T1 (-7 %). Dans l'ensemble de l'Hexagone, la baisse de l'encours en données brutes est de 8 %. Le délai d'écoulement, qui reflète la durée théorique pour que les réservations résorbent l'ensemble du stock, se réduit également. En collectif, il atteint 10 mois au quatrième trimestre 2016 contre 13 mois un an auparavant. Pour les maisons il passe de 15 à 11 mois.

Le prix des appartements reste orienté à la hausse. En moyenne des quatre derniers trimestres, il faut compter 3 880 € le mètre carré pour l'achat d'un appartement en Auvergne-Rhône-Alpes, en progression de 6 % sur un an en euros courants. Les prix au m² sont plus élevés pour les T1-T2 (4 010 €) et pour les T4 et plus (3 900 €) que pour les T3 (3 700 €). Dans l'ensemble du pays, le prix moyen au m² atteint 3 990 €, en hausse de 2 %. Côté maisons, les tarifs négociés s'établissent en moyenne à 299 000 euros le lot, soit une progression de 6 %.

Collectif par zone de marché hors stations

Hors stations, les réservations d'appartements neufs augmentent de 18 % en un an, avec de fortes progressions à Lyon et Annecy.

Les mises en vente d'appartements augmentent de 20 % avec ponctuellement des croissances remarquables comme à Saint-Etienne ou dans le Pays de Gex.

Le stock de logements disponibles se réduit de 4 %, en particulier à Vienne, Cluses et Chambéry.

Le prix des appartements neufs s'établit en moyenne des quatre derniers trimestres à 3 760 € le mètre carré, en hausse sensible dans le Bas Chablais, le pays d'Evian et Bourg-en-Bresse, pour une évolution moyenne de +2 % par rapport à 2015.

Collectif en stations

Dans les stations, les ventes d'appartements reprennent de la vigueur, progressant de 9 % par rapport à 2015. Les mises en vente se réduisant de 11 %, l'encours de logements disponibles se replie. Le stock de décembre 2016 est inférieur de 5 % celui du même mois de 2015. Les mises en vente et les ventes augmentent davantage dans les stations de Savoie que de Haute-Savoie, générant une augmentation des stocks dans ce département.

Le prix des appartements neufs atteint 5 830 € le mètre carré en moyenne des quatre trimestres de 2016, en progression de 1 % par rapport à 2015 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	3 350	-2%	16 282	20%
	Réservations	4 299	25%	16 954	18%
	Stocks	13 475	-4%	13 929	-5%
	Prix moyen m ²	3 850	2%	3 765	2%
Stations	Mises en vente	110	-64%	957	-11%
	Réservations	252	41%	952	9%
	Stocks	1 260	-5%	1 373	13%
	Prix moyen m ²	5 530	-7%	5 832	1%

Auvergne-Rhône-Alpes, en nombre de logements et euros, source : SOeS-DREAL ECLN, 4^{ème} 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

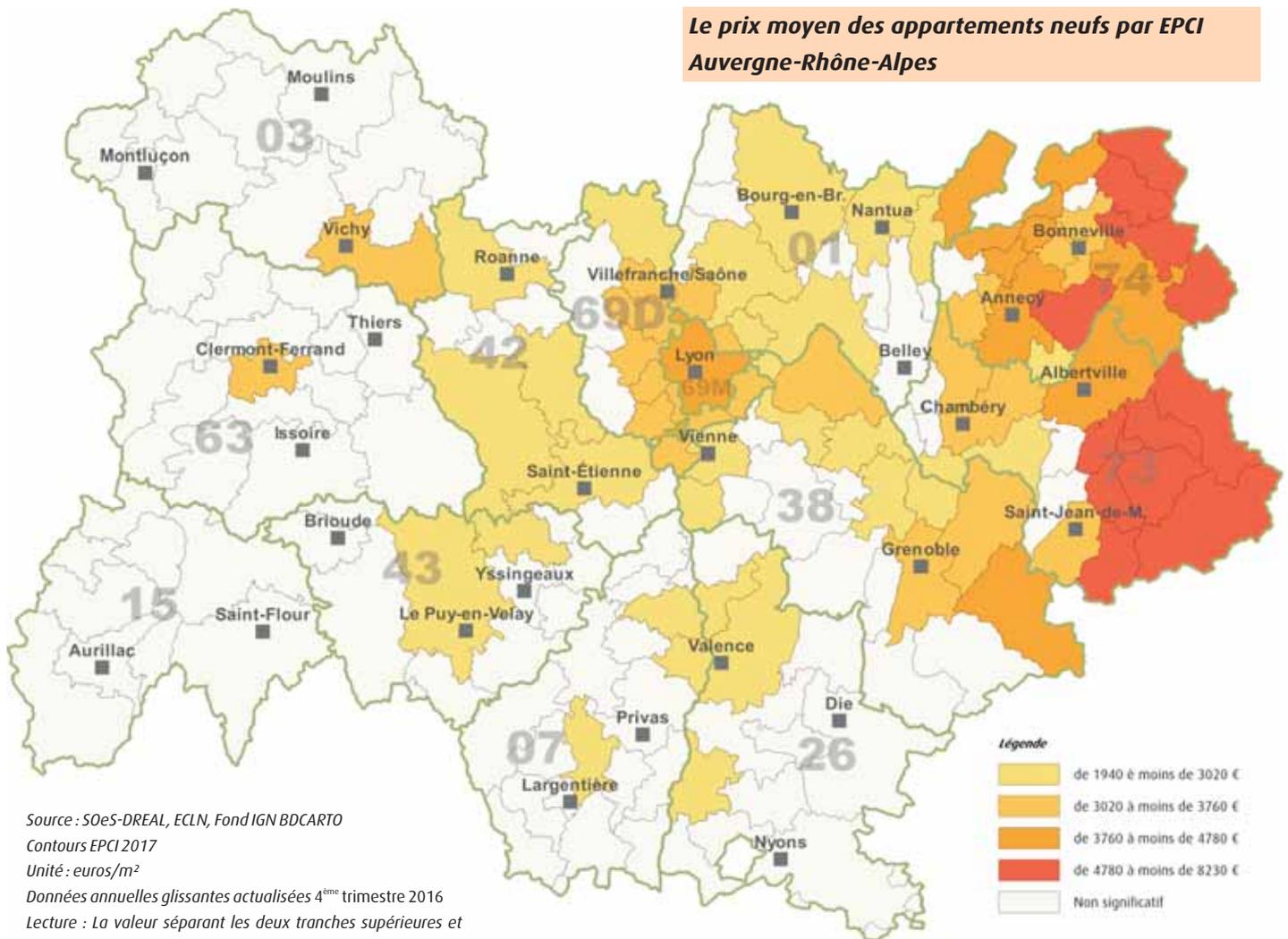
- Site internet DREAL : <http://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr>

- Indicateurs par territoire : Cahier statistique n°30 : La commercialisation des logements neufs en Auvergne-Rhône-Alpes, 4^{ème} 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/marches-logement-promotion-immobiliere.html>

- Datalab Essentiel n°92, février 2017, Commercialisation des logements neufs, résultats au 4^{ème} trimestre 2016
- Tableaux régionaux

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



Source : SOeS-DREAL, ECLN, Fond IGN BDCARTO

Contours EPCI 2017

Unité : euros/m²

Données annuelles glissantes actualisées 4^{ème} 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 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 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. 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 :
stat.lcec.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
Mars 2017

© DREAL 2017