

La commercialisation des logements neufs en Auvergne-Rhône-Alpes

1^{er} trimestre 2017

Moins de baisse des stocks

Les ventes se maintiennent à un haut niveau. Les mises en vente se développent et atteignent un volume proche de celui des réservations. Les stocks qui s'étaient réduits au cours des derniers trimestres se stabilisent. Les prix varient peu en rythme annuel.

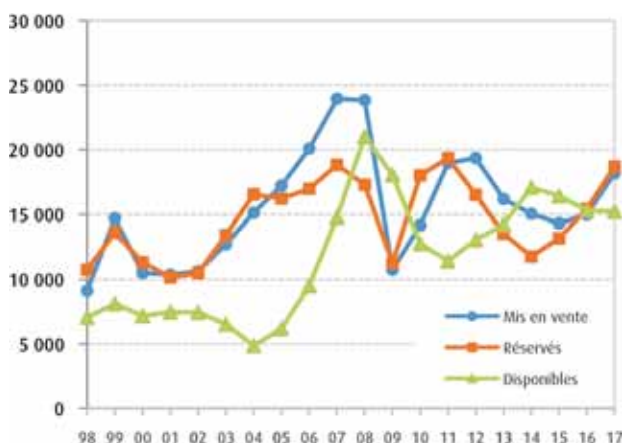
Individuel et collectif Auvergne-Rhône-Alpes

La progression des ventes de logements neufs se poursuit. 20 200 maisons et appartements sont réservés au cours de la dernière année glissante du deuxième trimestre 2016 au premier trimestre 2017, soit 21 % de plus que pour la même période de l'année précédente, du deuxième trimestre 2015 au premier trimestre 2016. Confirmant une tendance nettement haussière, le chiffre des trois derniers mois, de janvier à mars, est supérieur de 14 % à celui de la même période de 2016. Toutefois, en glissement annuel, 8 % des réservations font l'objet d'une annulation. L'évolution régionale des réservations est très proche de celle du niveau national qui atteint 23 %. La croissance des ventes concerne

autant les appartements que les maisons, dont les réservations augmentent respectivement de 21 % et 22 %. En collectif, si les ventes sont en hausse pour toutes les typologies, ce sont les T2 qui connaissent la plus forte augmentation (+25 %).

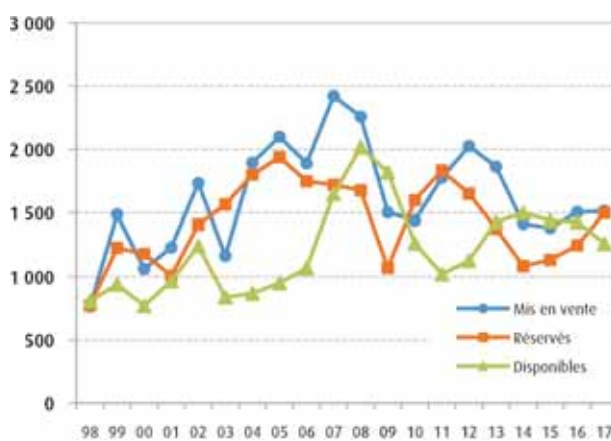
La bonne tenue des réservations incite les promoteurs à lancer de nouveaux programmes. En données corrigées, les mises en vente atteignent 19 900 logements, soit une hausse de 21 % en glissement annuel. Le premier trimestre 2017 dépasse de 11 % le chiffre du même trimestre de l'année antérieure. Dans l'ensemble de l'Hexagone, la progression des mises en vente des 12 derniers mois atteint 17 % par rapport à la

Evolution de la commercialisation des appartements neufs



Auvergne-Rhône-Alpes, nombre de logements,
source : SDES-DREAL ECLN
Données annuelles glissantes actualisées 1^{er} trimestre 2017

Evolution de la commercialisation des maisons individuelles neuves



Auvergne-Rhône-Alpes, nombre de logements,
source : SDES-DREAL ECLN
Données annuelles glissantes actualisées 1^{er} trimestre 2017

Evolution du prix des appartements neufs


Auvergne-Rhône-Alpes, en euros courants/m²,

source : SDES-DREAL ECLN

Données annuelles glissantes actualisées 1^{er} trimestre 2017

même période de l'année précédente. L'augmentation des mises en vente d'appartements est de 23 %, contre 1 % en individuel. En collectif, les mises en vente de T1 augmentent de 42 %.

Le niveau des ventes restant supérieur aux mises en ventes, la baisse des stocks se poursuit. En données corrigées, 16 700 références sont disponibles dans les catalogues des promoteurs fin mars 2017, en repli de 0,4 % par rapport à la même date de 2016. Toutefois cette baisse repose essentiellement sur l'individuel (-11 %) alors qu'une légère progression intervient en collectif (+0,6 %), essentiellement centrée sur les T4 et plus (+4 %). Dans l'ensemble de l'Hexagone, la baisse de l'encours en

La commercialisation des logements neufs selon le type de logement

		Trimestre		Année glissante	
		Nombre	Variation	Nombre	Variation
Maisons	Mises en vente	381	15%	1 525	1%
	Réservations	392	13%	1 499	20%
	Stocks	1 269	-11%		
	Prix moyen lot	300	5%	302	4%
Appartements	Mises en vente	4 358	10%	18 372	23%
	Réservations	4 778	14%	18 682	21%
	Stocks	15 408	1%		
	Prix moyen m²	3 851	-1%	3 847	0%
Total	Mises en vente	4 739	11%	19 897	21%
	Réservations	5 170	14%	20 181	21%
	Stocks	16 677	0%		

Auvergne-Rhône-Alpes, en nombre de logements et euros, source : SDES-DREAL ECLN, 1^{er} trimestre 2017

Mises en vente et stocks : données redressées ; Stocks : encours de logements disponibles à la vente ; 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	168	118%	1 233	111%
	Réservations	296	51%	1 014	26%
	Stocks	931	21%		
	Prix moyen m²	4 473	15%	4 029	4%
Allier	Mises en vente	0	0%	22	0%
	Réservations	1	0%	6	0%
	Stocks	11	-48%		
	Prix moyen m²	0	0%	3 586	0%
Ardèche	Mises en vente	40	25%	101	-19%
	Réservations	54	157%	120	85%
	Stocks	114	-32%		
	Prix moyen m²	2 584	-8%	2 676	-2%
Cantal	Mises en vente	0	0%	16	0%
	Réservations	0	-100%	9	80%
	Stocks	16	-41%		
	Prix moyen m²	0	0%	2 851	0%
Drôme	Mises en vente	336	600%	601	78%
	Réservations	165	68%	446	-4%
	Stocks	481	24%		
	Prix moyen m²	2 881	6%	2 751	-3%
Isère	Mises en vente	540	46%	2 185	7%
	Réservations	670	11%	2 388	10%
	Stocks	2 073	-12%		
	Prix moyen m²	3 162	-5%	3 231	-5%
Loire	Mises en vente	199	12%	669	39%
	Réservations	160	33%	568	60%
	Stocks	792	2%		
	Prix moyen m²	2 712	-4%	2 672	-1%
Haute-Loire	Mises en vente	14	-26%	67	-46%
	Réservations	8	-53%	68	-24%
	Stocks	82	5%		
	Prix moyen m²	2 555	7%	2 282	-3%
Puy-de-Dôme	Mises en vente	177	-16%	892	0%
	Réservations	220	38%	953	36%
	Stocks	804	8%		
	Prix moyen m²	3 210	2%	3 120	-4%
Rhône	Mises en vente	159	3%	631	3%
	Réservations	178	-7%	768	14%
	Stocks	425	-24%		
	Prix moyen m²	3 333	-2%	3 440	6%
Métropole de Lyon	Mises en vente	1 312	-5%	6 952	44%
	Réservations	1 594	0%	7 138	22%
	Stocks	4 585	5%		
	Prix moyen m²	3 906	2%	3 986	4%
Savoie	Mises en vente	417	-46%	1 481	-26%
	Réservations	553	23%	1 763	32%
	Stocks	1 676	-16%		
	Prix moyen m²	4 182	-4%	4 029	-2%
Haute-Savoie	Mises en vente	1 185	14%	4 855	8%
	Réservations	1 271	16%	4 940	19%
	Stocks	4 495	0%		
	Prix moyen m²	4 339	-5%	4 274	-2%

Auvergne-Rhône-Alpes, en nombre de logements et euros, source : SDES-DREAL ECLN, 1^{er} trimestre 2017

Stocks : encours de logements disponibles à la vente ; Prix moyen m² : en € en collectif

données corrigées est de 2 %. Le délai d'écoulement, qui reflète la durée théorique pour que les réservations résorbent l'ensemble du stock, se réduit également. Il atteint 3,2 trimestres en collectif, en baisse de 0,8 % en un an.

Le prix des appartements évolue peu. En moyenne des quatre derniers trimestres, il faut compter 3 850 € le mètre carré pour l'achat d'un appartement en Auvergne-Rhône-Alpes, soit une progression annuelle nulle en euros courants. Toutefois le prix des T1 en collectif connaît une augmentation significative de 6 % pour s'établir à 4 790 € le m². Dans l'ensemble du pays, le prix moyen au m² en collectif atteint 3 960 €, en hausse de 2 %. Côté maisons, les tarifs négociés s'établissent en moyenne à 302 000 euros le lot, soit une progression de 4 %.

Collectif par zone de marché hors stations

Hors stations, les réservations d'appartements neufs augmentent de 22 % en un an, notamment à Lyon-Villeurbanne ainsi que dans l'agglomération du Lac du Bourget.

La croissance des mises en vente d'appartements atteint 29 % en données brutes, avec un marché particulièrement dynamique dans la Métropole de Lyon, mais aussi dans le Pays de Gex, la CC Cluses-Arve et Montagnes, le Canton de Rumilly.

Le stock de logements progresse globalement de 2 % et le développement de l'offre dans le canton de Rumilly, le Pays de Gex et la communauté de communes Cluses Arves Montagnes provoque une augmentation des stocks.

Le prix des appartements neufs s'établit en moyenne des quatre derniers trimestres à 3 760 € le mètre carré. Les prix les plus élevés concernent Lyon-Villeurbanne, ainsi que le Pays de Gex, la CA d'Annecy, le Pays d'Evian. L'évolution moyenne s'établit à +1 % par rapport à la même période de 2016.

Collectif en stations

Dans les stations, les ventes d'appartements progressent de 1 % par rapport aux douze mêmes mois de l'année précédente. Les mises en vente chutent fortement de -55 %. L'encours de logements disponibles se replie, le stock de mars 2017 s'établissant 24 % en dessous de celui du même mois de 2016. Les réservations progressent essentiellement dans les stations iséroises, les mises en vente et les stocks se replient dans les trois départements.

Le prix des appartements neufs atteint 5 670 € le mètre carré en année glissante actualisée mars 2017, en baisse de 2 % par rapport à la même période de l'année précédente, notamment en Isère.

La commercialisation des appartements neufs en stations et hors stations

	Trimestre		Année glissante		
	Nombre	Variation	Nombre	Variation	
Hors stations	Mises en vente	4 059	19%	17 600	29%
	Réservations	4 532	16%	17 796	22%
	Stocks	14 113	2%		
	Prix moyen m ²	3 747	1%	3 758	1%
Stations	Mises en vente	117	-78%	590	-55%
	Réservations	246	-18%	886	1%
	Stocks	1 113	-24%		
	Prix moyen m ²	5 775	-8%	5 675	-2%

Auvergne-Rhône-Alpes, en nombre de logements et euros, source : SDES-DREAL ECLN, 1^{er} trimestre 2017

Stocks : encours de logements disponibles à la vente;

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

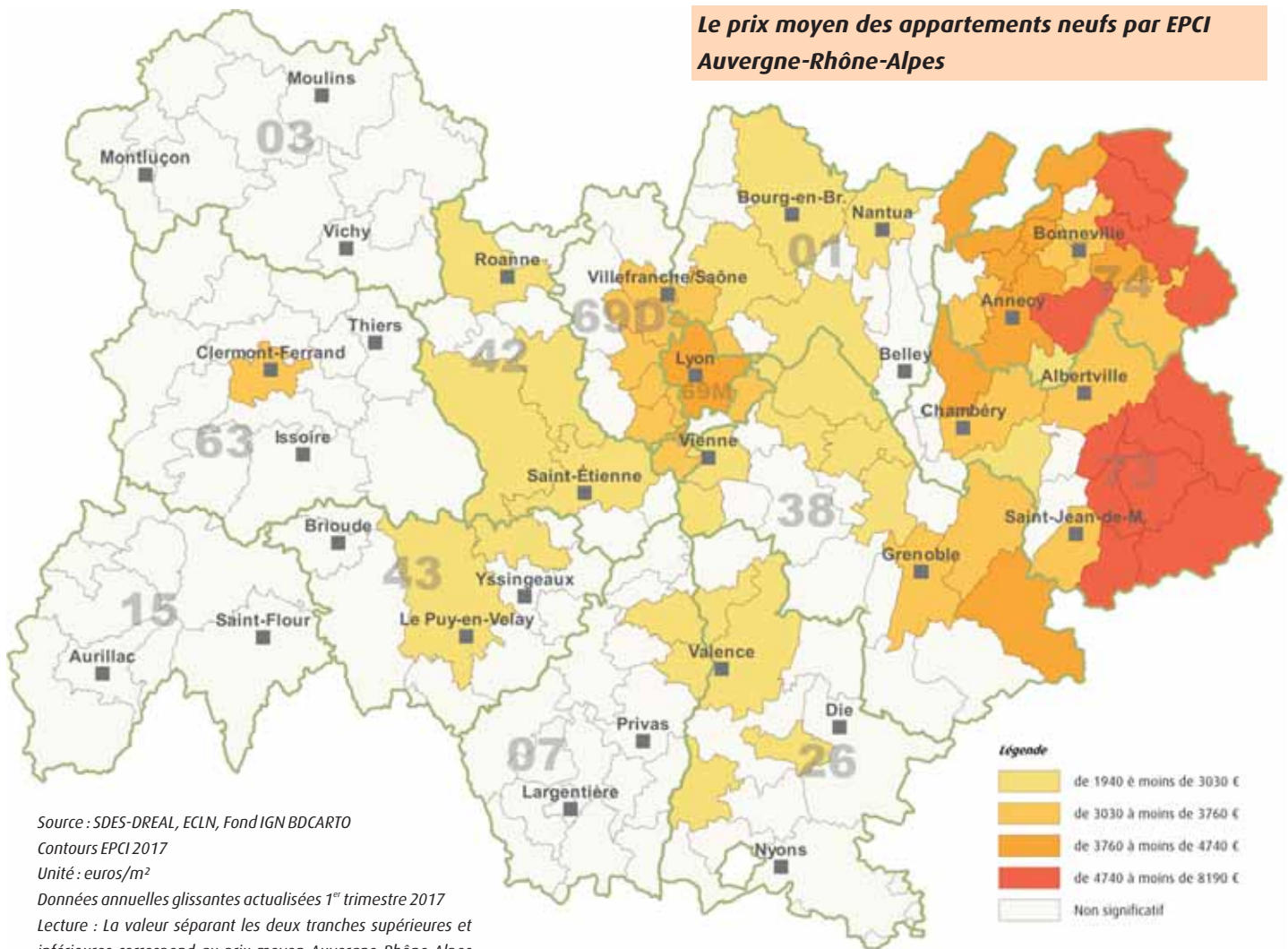
- Site internet DREAL : <http://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr>

- Tous les résultats par territoire dans nos bases de données

- Site internet SDES : <http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/logement-construction/s/marches-logement-promotion-immobiliere.html>

- St@tinfo n°17, mai 2017, Commercialisation des logements neufs, résultats au 1^{er} trimestre 2017
- Tableaux régionaux

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



Source : SDES-DREAL, ECLN, Fond IGN BDCARTO

Contours EPCI 2017

Unité : euros/m²

Données annuelles glissantes actualisées 1^{er} trimestre 2017

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 auprès des promoteurs par le SDES, service statistique des ministères en charge de l'environnement, du logement, des transports et de l'énergie.

En 2017, l'enquête fait l'objet d'une refonte. Dans un premier temps, ce changement n'a pas d'impact sur le périmètre de diffusion qui concerne les 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. Toutefois, l'application des règles de gestion de l'enquête rénovée conduit à une révision des chiffres déjà diffusés sur les trimestres antérieurs. Tous les détails de cette opération sont consultables sur le site du SDES (rubrique marchés du logement).

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 des derniers trimestres sont susceptibles d'être révisés.

Les mises en vente et les stocks du dernier trimestre font l'objet d'un redressement réalisé aux niveaux national et régional, qui n'est pas déclinée en local. Ainsi un écart peut exister entre la somme des mises en ventes et des stocks par zone et le total de la région.

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
Juin 2017

© DREAL 2017