

La commercialisation des logements neufs en Auvergne-Rhône-Alpes

2^{ème} trimestre 2017

Les ventes toujours en hausse

Les réservations de logements neufs continuent de progresser, atteignant un niveau proche de celui des années 2010-2011. Cette bonne orientation de l'activité de promotion immobilière, qui implique le marché très local des stations de montagne, n'est pas une spécialité régionale, et les chiffres d'Auvergne-Rhône-Alpes sont proches de ceux de l'ensemble de l'Hexagone. Les mises en ventes connaissent elles aussi une forte progression. Toutefois, leur nombre restant inférieur à celui des ventes, les stocks importants de logements disponibles à la vente n'augmentent pas.

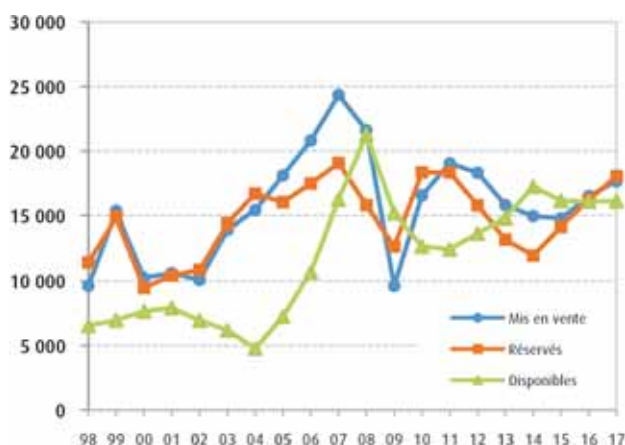
Individuel et collectif Auvergne-Rhône-Alpes

19 600 maisons et appartements sont réservés au cours de la dernière année glissante du troisième trimestre 2016 au second trimestre 2017, soit 12 % de plus que pour la même période de l'année précédente, du troisième trimestre 2015 au deuxième trimestre 2016. Toutefois le chiffre des trois derniers mois, d'avril à juin, s'inscrit en net repli de -12 % par rapport à celui de la même période de 2016. En année glissante, les annulations progressent de 50 % et atteignent 9 % des réservations. Au niveau national, l'évolution des ventes de logements neufs atteint 13 %. Cette conjoncture bien orientée concerne à la fois les appartements et les maisons qui progressent respectivement de 11 et 15 %. En

collectif, les petites typologies sont les plus recherchées, les réservations de T1 augmentant de 20 % contre 9 % pour les T4 et plus.

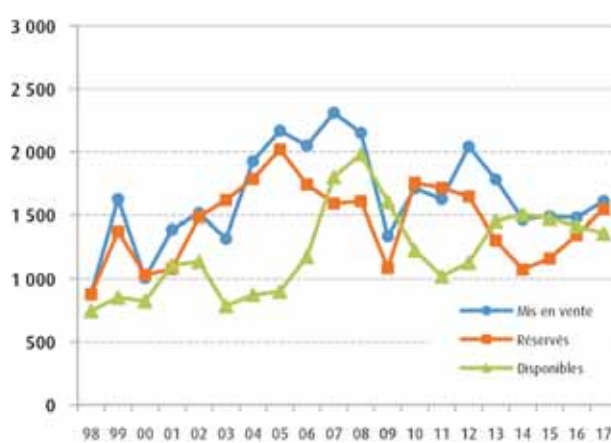
En données corrigées, les mises en vente de logements neufs atteignent 19 300 logements, soit une hausse de 7 % en glissement annuel. Mais le chiffre du deuxième trimestre 2017 est inférieur de 25 % au même trimestre de l'année précédente. La progression des mises en vente des 12 derniers mois est très proche de celle de la France métropolitaine qui s'établit à 6%. L'augmentation des mises en vente concerne à la fois les appartements (+7 %) et les maisons (+9 %). En collectif, les mises en vente de T1

Evolution de la commercialisation des appartements neufs



Auvergne-Rhône-Alpes, nombre de logements,
source : SDES-DREAL ECLN
Données annuelles glissantes actualisées 2^{ème} trimestre 2017

Evolution de la commercialisation des maisons individuelles neuves



Auvergne-Rhône-Alpes, nombre de logements,
source : SDES-DREAL ECLN
Données annuelles glissantes actualisées 2^{ème} trimestre 2017

Evolution du prix des appartements neufs


Auvergne-Rhône-Alpes, en euros courants/m²,
 source : SDES-DREAL ECLN
 Données annuelles glissantes actualisées 2^{ème} trimestre 2017

progressent sensiblement à +12 %.

Les ventes se maintiennent à un niveau suffisamment élevé pour que les stocks ne progressent pas. En données corrigées, 17 500 références sont disponibles dans les catalogues des promoteurs fin juin 2017, en repli de 0,2 % par rapport à la même date de 2016. Toutefois cette baisse repose essentiellement sur l'individuel (-4 %) alors qu'une légère progression intervient en collectif (+0,2 %). Les stocks d'appartements progressent pour les T2 (+1 %), alors qu'ils se résorbent pour les T1 (-2 %). Dans l'ensemble de l'Hexagone, l'encours baisse de 2 % en données corrigées. Le délai d'écoulement, qui reflète la durée théorique

La commercialisation des logements neufs selon le type de logement

		Trimestre		Année glissante	
		Nombre	Variation	Nombre	Variation
Maisons	Mises en vente	353	-20%	1 610	9%
	Réservations	430	2%	1 546	15%
	Stocks	1 360	-4%		
	Prix moyen lot	287	-1%	302	3%
Appartements	Mises en vente	4 132	-25%	17 661	7%
	Réservations	4 273	-13%	18 054	11%
	Stocks	16 124	0%		
	Prix moyen m ²	3 909	4%	3 908	2%
Total	Mises en vente	4 485	-25%	19 271	7%
	Réservations	4 703	-12%	19 600	12%
	Stocks	17 484	0%		

Auvergne-Rhône-Alpes, en nombre de logements et euros,
 source : SDES-DREAL ECLN, 2^{ème} 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	158	-55%	1 172	54%
	Réservations	320	37%	1 101	32%
	Stocks	996	8%		
	Prix moyen m ²	4 419	9%	4 236	7%
Allier	Mises en vente	0	0%	22	0%
	Réservations	0	-100%	4	300%
	Stocks	3	-85%		
	Prix moyen m ²	50	50	55	55
Ardèche	Mises en vente	21	-48%	82	-41%
	Réservations	10	-52%	108	42%
	Stocks	127	-20%		
	Prix moyen m ²	2 725	-2%	2 662	-4%
Cantal	Mises en vente	0	-100%	0	-100%
	Réservations	0	-100%	6	-33%
	Stocks	12	-74%		
	Prix moyen m ²	50	50	55	55
Drôme	Mises en vente	62	-54%	534	22%
	Réservations	116	-2%	445	-7%
	Stocks	420	16%		
	Prix moyen m ²	2 640	1%	2 760	0%
Isère	Mises en vente	743	32%	2 546	29%
	Réservations	585	-7%	2 323	6%
	Stocks	2 461	6%		
	Prix moyen m ²	3 214	-4%	3 197	-5%
Loire	Mises en vente	141	-55%	518	-30%
	Réservations	184	-15%	535	8%
	Stocks	810	-7%		
	Prix moyen m ²	2 710	3%	2 695	0%
Haute-Loire	Mises en vente	107	234%	142	8%
	Réservations	47	161%	97	5%
	Stocks	150	63%		
	Prix moyen m ²	3 060	37%	2 651	15%
Puy-de-Dôme	Mises en vente	259	-27%	977	-6%
	Réservations	189	-21%	877	13%
	Stocks	1 002	12%		
	Prix moyen m ²	3 251	8%	3 188	1%
Rhône	Mises en vente	359	91%	887	36%
	Réservations	227	6%	782	10%
	Stocks	656	23%		
	Prix moyen m ²	3 371	-6%	3 382	0%
Métropole de Lyon	Mises en vente	992	-52%	6 053	7%
	Réservations	1 439	-25%	6 722	10%
	Stocks	4 435	-3%		
	Prix moyen m ²	4 063	5%	4 050	5%
Savoie	Mises en vente	307	-33%	1 345	-36%
	Réservations	450	-6%	1 750	16%
	Stocks	1 555	-21%		
	Prix moyen m ²	4 101	5%	4 236	5%
Haute-Savoie	Mises en vente	1 107	-23%	4 764	9%
	Réservations	1 136	-9%	4 850	14%
	Stocks	4 628	-2%		
	Prix moyen m ²	4 416	6%	4 338	-1%

Auvergne-Rhône-Alpes, en nombre de logements et euros,
 source : SDES-DREAL ECLN, 2^{ème} trimestre 2017
 Stocks : encours de logements disponibles à la vente;
 Prix moyen m² : en € en collectif

pour que les réservations résorbent l'ensemble du stock, est stable en collectif à 3,6 trimestres, alors qu'il se réduit de 0,4 trimestre en un an en individuel pour atteindre 3,3 trimestres.

Le prix des appartements est en progression. En moyenne des quatre derniers trimestres, il faut compter 3 910 € le mètre carré pour l'achat d'un appartement en Auvergne-Rhône-Alpes, soit une croissance annuelle de 2 % en euros courants. Le prix des T1 en collectif connaît une augmentation significative de 11 % pour s'établir à 4 910 € le m². Dans l'ensemble du pays, le prix moyen au m² en collectif atteint 3 980 €, en hausse de 2 %. Côté maisons, les tarifs négociés s'établissent en moyenne à 302 000 euros le lot, soit une progression de 3 % en rythme annuel.

Collectif par zone de marché hors stations

Hors stations, les réservations d'appartements neufs augmentent de 11 % en un an, notamment à Lyon, Annecy, Voiron, Rumilly, Cluses et dans le Pays-de-Gex.

La croissance des mises en vente d'appartements atteint 9 % en données brutes, avec un marché particulièrement dynamique à Lyon, Grenoble, Voiron, Annemasse et dans le Pays-de-Gex.

Le stock de logements diminue globalement de 1 %, notamment à Lyon, Saint-Etienne, Chambéry, et Thonon.

Le prix des appartements neufs s'établit en moyenne des quatre derniers trimestres à 3 800 € le mètre carré. Les prix les plus élevés concernent Lyon, Annecy et la zone frontalière avec la Suisse. L'évolution moyenne est de +3 % par rapport à la même période de 2016.

Collectif en stations

Dans les stations, les ventes d'appartements progressent de 15 % par rapport aux douze mêmes mois de l'année précédente, tandis que les mises en vente diminuent de 29 %. L'encours de

logements disponibles reste stable, le stock de juin 2017 s'établissant 1% en dessous de celui du même mois de 2016.

Dans les stations iséroises, les réservations progressent sensiblement, mais les mises en ventes dépassent les ventes et le stock se développe. En Savoie, les réservations augmentent, mais les mises en ventes se replient, comme les stocks. En Haute-Savoie les ventes se réduisent sensiblement, les mises en ventes sont plus nombreuses que les réservations, et le stock augmente.

Le prix des appartements neufs atteint en moyenne 5 840 € le mètre carré en année glissante actualisée juin 2017, en repli de 1 % par rapport à la même période de l'année précédente. La baisse des prix est particulièrement sensible en Isère.

La commercialisation des appartements neufs en stations et hors stations

	Trimestre		Année glissante		
	Nombre	Variation	Nombre	Variation	
Hors stations	Mises en vente	3 620	-33%	16 554	9%
	Réservations	4 058	-14%	17 098	11%
	Stocks	14 533	-1%		
	Prix moyen m ²	3 810	4%	3 803	3%
Stations	Mises en vente	300	233%	895	-29%
	Réservations	215	16%	956	15%
	Stocks	1 379	-1%		
	Prix moyen m ²	5 770	-1%	5 837	-1%

Auvergne-Rhône-Alpes, en nombre de logements et euros, source : SDES-DREAL ECLN, 2^{ème} 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

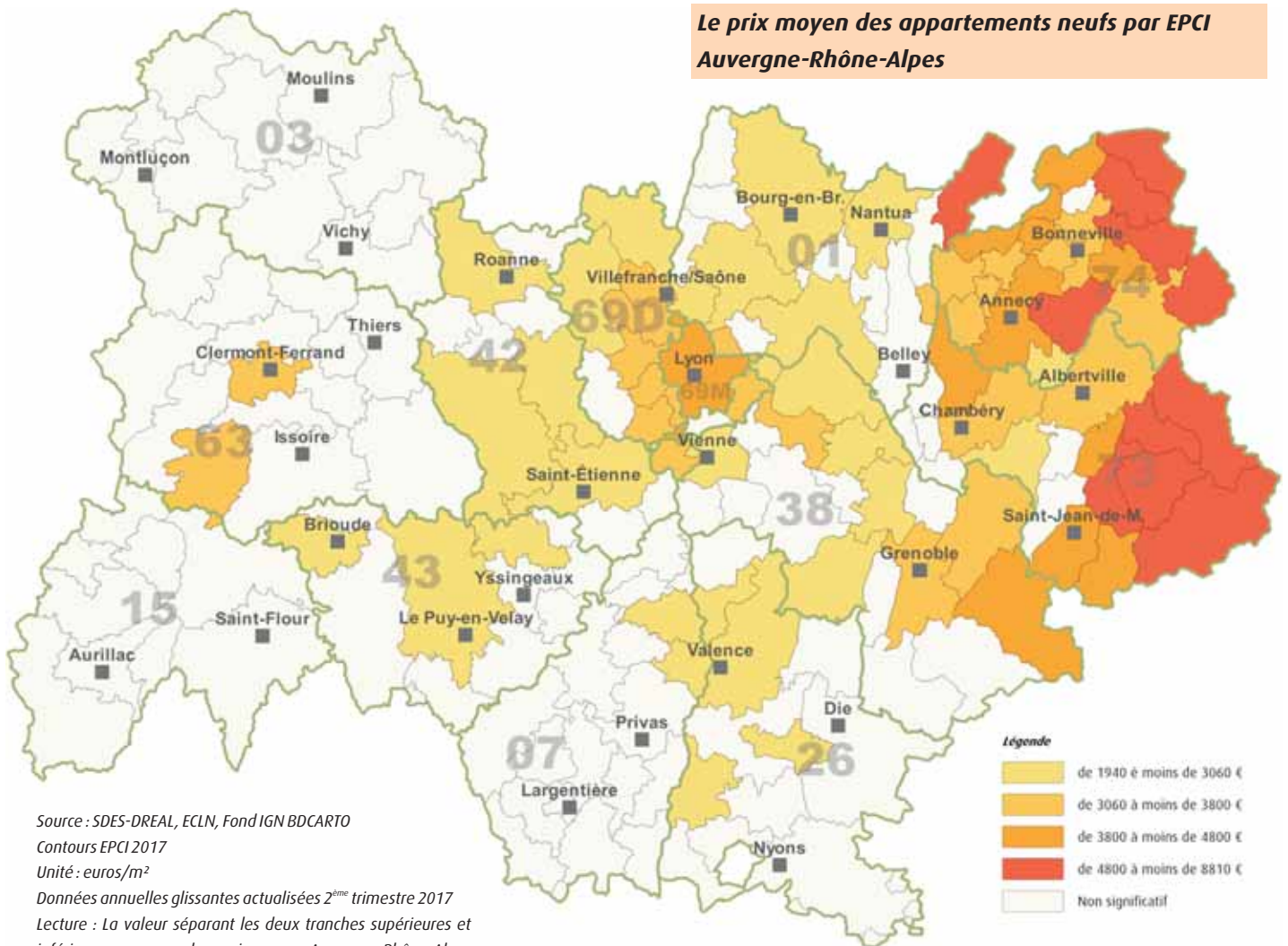
- Site internet DREAL : <http://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr>

- 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°36, septembre 2017, Commercialisation des logements neufs, résultats au 2^{ème} 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 2^{ème} 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** : somme des quatre trimestres pour les mises en vente et les réservations à la vente, moyenne des quatre trimestres pour les prix, dernier trimestre pour les stocks.

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 :
Bernard TRANCHAND

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

Imprimé par DREAL
Auvergne-Rhône-Alpes

ISSN 2493-5808
Septembre 2017

© DREAL 2017