

La commercialisation des logements neufs en Auvergne-Rhône-Alpes

3^{ème} trimestre 2017

Repli des mises en vente

La tendance haussière des ventes de logements neufs se maintient, aussi bien pour les maisons que pour les appartements. En revanche les mises en vente marquent le pas. La baisse des stocks se poursuit.

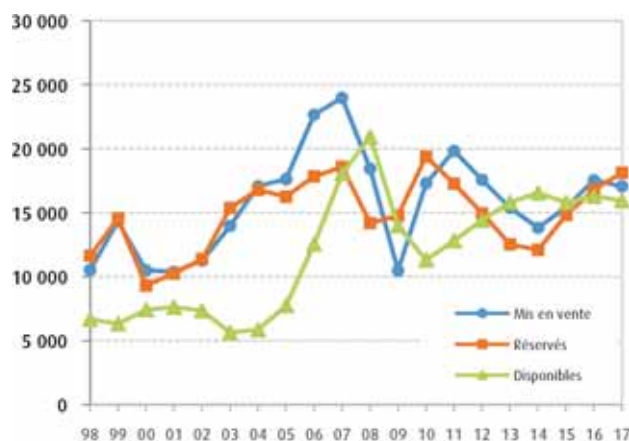
Individuel et collectif Auvergne-Rhône-Alpes

19 800 maisons et appartements sont réservés au cours de la dernière année glissante du quatrième trimestre 2016 au troisième trimestre 2017, soit 9 % de plus que pour la même période de l'année précédente, du quatrième trimestre 2015 au troisième trimestre 2016. Le chiffre des trois derniers mois, de juillet à septembre dépasse toutefois de 1 % seulement celui de la même période de 2016. Les annulations connaissent une nouvelle augmentation de 60 % en année glissante et représentent 10 % des réservations. L'évolution des ventes de logements neufs est d'un rythme comparable dans l'ensemble de l'Hexagone à +10 %. En Auvergne-Rhône-Alpes cette conjoncture bien orientée concerne à la fois les

appartements et les maisons qui progressent respectivement de 8 et 19 %. En collectif, les réservations de T1 sont en forte baisse (-14 %) alors que les ventes de T2 progressent sensiblement (+13 %).

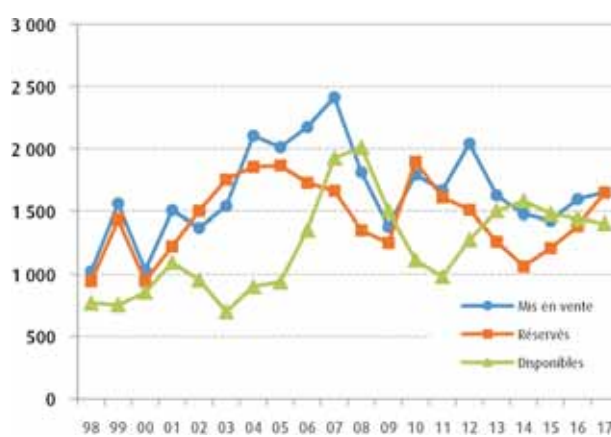
En données corrigées, les mises en vente atteignent 18 700 logements, en baisse de 2 % en glissement annuel. Le chiffre du troisième trimestre 2017 est inférieur de 20 % au même trimestre de l'année précédente. Au niveau national la progression des ventes reste positive à +3 %. Les mises en vente continuent de progresser pour les maisons (+4 %) alors qu'elles sont en baisse pour les appartements (-3 %). En collectif, les mises en vente progressent seulement pour les T2 (+1 %) alors que les T1 se replient de 14 %.

Evolution de la commercialisation des appartements neufs



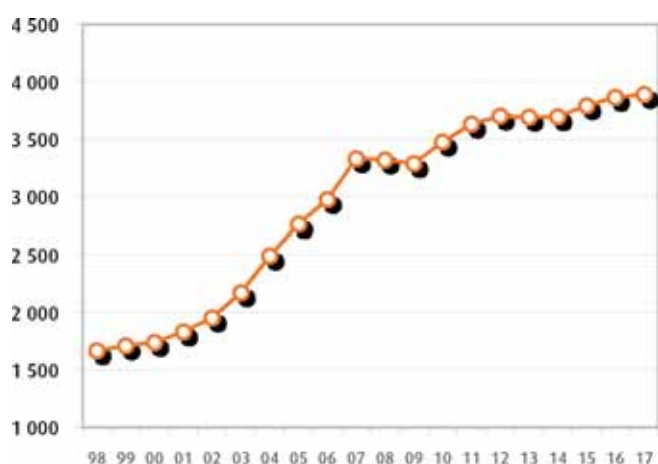
Auvergne-Rhône-Alpes, nombre de logements,
source : SDES-DREAL ECLN
Données annuelles glissantes actualisées 3^{ème} trimestre 2017

Evolution de la commercialisation des maisons individuelles neuves



Auvergne-Rhône-Alpes, nombre de logements,
source : SDES-DREAL ECLN
Données annuelles glissantes actualisées 3^{ème} trimestre 2017

Evolution du prix des appartements neufs



Auvergne-Rhône-Alpes, en euros courants/m²,
 source : SDES-DREAL ECLN
 Données annuelles glissantes actualisées 3^{ème} trimestre 2017

Les ventes après annulations restant inférieures aux mises en vente, les stocks continuent de se réduire. En données corrigées, 17 400 références sont disponibles dans les catalogues des promoteurs fin septembre 2017, en repli de 2 % par rapport à la même date de 2016. Cette baisse affecte autant l'individuel que le collectif. Dans l'ensemble de l'Hexagone, l'encours augmente de 0,7 %. En Auvergne-Rhône-Alpes, le délai d'écoulement, qui reflète la durée théorique pour que les réservations résorbent l'ensemble du stock, progresse légèrement en collectif pour atteindre 3,8 trimestres, et se replie en individuel à 3,3 trimestres.

La commercialisation des logements neufs selon le type de logement

		Trimestre		Année glissante	
		Nombre	Var. %	Nombre	Var. %
Maisons	Mises en vente	324	-25	1 653	4
	Réservations	428	32	1 649	19
	Stocks	1 405	-2		
	Prix moyen lot	304	-8	296	-2
Appartements	Mises en vente	3 397	-19	17 072	-3
	Réservations	3 985	-2	18 133	8
	Stocks	15 955	-2		
	Prix moyen m ²	3 868	-2	3 891	1
Total	Mises en vente	3 721	-20	18 725	-2
	Réservations	4 413	1	19 782	9
	Stocks	17 360	-2		

Auvergne-Rhône-Alpes, en nombre de logements et euros,
 source : SDES-DREAL ECLN, 3^{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	224	-52%	1 112	3%
	Réservations	265	26%	1 149	34%
	Stocks	1 148	-1%		
	Prix moyen m ²	4 186	0%	4 359	0%
Allier	Mises en vente	0	-100%	0	-100%
	Réservations	0	-100%	0	-100%
	Stocks	3	-90%		
	Prix moyen m ²	0	0%	0	0%
Ardèche	Mises en vente	37	0%	119	29%
	Réservations	25	32%	112	53%
	Stocks	137	-2%		
	Prix moyen m ²	2 733	1%	2 670	-4%
Cantal	Mises en vente	0	0%	0	-100%
	Réservations	0	-100%	1	-88%
	Stocks	6	-81%		
	Prix moyen m ²	0	0%	55	55
Drôme	Mises en vente	22	-67%	490	55%
	Réservations	86	-2%	438	18%
	Stocks	372	12%		
	Prix moyen m ²	2 858	4%	2 777	2%
Isère	Mises en vente	493	-26%	2 562	29%
	Réservations	633	22%	2 460	12%
	Stocks	2 464	-2%		
	Prix moyen m ²	3 174	-1%	3 190	-4%
Loire	Mises en vente	127	140%	584	-17%
	Réservations	175	207%	637	36%
	Stocks	794	-9%		
	Prix moyen m ²	2 809	7%	2 737	0%
Haute-Loire	Mises en vente	18	29%	146	66%
	Réservations	13	-38%	89	24%
	Stocks	155	80%		
	Prix moyen m ²	2 506	4%	2 668	15%
Puy-de-Dôme	Mises en vente	149	-7%	839	-11%
	Réservations	246	53%	859	25%
	Stocks	902	2%		
	Prix moyen m ²	3 231	1%	3 183	1%
Rhône	Mises en vente	61	-75%	664	-8%
	Réservations	159	-23%	717	-5%
	Stocks	518	-11%		
	Prix moyen m ²	3 433	0%	3 373	-2%
Métropole de Lyon	Mises en vente	845	-42%	5 548	-12%
	Réservations	1 250	-24%	6 582	-1%
	Stocks	4 170	-8%		
	Prix moyen m ²	3 990	-4%	4 017	3%
Savoie	Mises en vente	381	99%	1 596	-17%
	Réservations	395	27%	1 849	19%
	Stocks	1 633	-8%		
	Prix moyen m ²	4 506	8%	4 273	5%
Haute-Savoie	Mises en vente	1 137	-14%	4 838	-2%
	Réservations	1 166	1%	4 889	9%
	Stocks	4 831	1%		
	Prix moyen m ²	4 287	-1%	4 316	-2%

Auvergne-Rhône-Alpes, en nombre de logements et euros,
 source : SDES-DREAL ECLN, 3^{ème} trimestre 2017
 Stocks : encours de logements disponibles à la vente;
 Prix moyen m² : en € en collectif

Le prix des appartements est en progression. En moyenne des quatre derniers trimestres, les logements collectifs neufs sont vendus 3 890 € le mètre carré en Auvergne-Rhône-Alpes, soit une croissance annuelle de 1 % en euros courants. Le prix des T1 en collectif connaît une augmentation significative de 7 % pour s'établir à 4 900 € le m². Dans l'ensemble du pays, le prix moyen au m² en collectif atteint 3 980 €, en hausse de 2 % en un an. Côté maisons, les tarifs négociés s'établissent en moyenne à 296 000 euros le lot, en baisse de 2 % en rythme annuel.

Collectif par zone de marché hors stations

Hors stations, les réservations d'appartements neufs augmentent de 8 % en un an, avec un marché particulièrement dynamique dans le périurbain lyonnais, et en Haute-Savoie.

Les mises en vente d'appartements se replient de 2 % en données brutes, notamment à Lyon, Chambéry et Saint-Etienne.

Le stock de logements diminue globalement de 4 % en données brutes, avec des baisses particulièrement marquées à Saint-Etienne, dans le Genevois et le Bas-Chablais.

Le prix des appartements neufs s'établit en moyenne des quatre derniers trimestres à 3 790 € le mètre carré. L'évolution moyenne est de +1 % par rapport à la même période de 2016 mais certains territoires comme Lyon, Villefranche, Chambéry, Annemasse et le Pays de Gex connaissent de fortes augmentations.

Collectif en stations

Dans les stations, les ventes d'appartements progressent de 8 % par rapport aux douze mêmes mois de l'année précédente, tandis que les mises en vente diminuent de 25 %. L'encours de logements disponibles progresse, le stock de septembre 2017 s'établissant 4 % au-dessus de celui du même mois de 2016.

Dans les stations iséroises, les mises en ventes dépassent les

réservations et les stocks augmentent. En Savoie, les réservations augmentent, mais les mises en ventes se replient, et les stocks sont en baisse. En Haute-Savoie les ventes se réduisent sensiblement, les mises en ventes en baisse restent plus nombreuses que les réservations, et le stock augmente.

Le prix des appartements neufs atteint en moyenne 5 720 € le mètre carré en année glissante actualisée septembre 2017, en repli de 5 % 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	3 078	-23%	16 033	-2%
	Réservations	3 760	-2%	17 181	8%
	Stocks	14 422	-4%		
	Prix moyen m ²	3 758	-2%	3 792	1%
Stations	Mises en vente	134	-38%	854	-25%
	Réservations	225	0%	952	8%
	Stocks	1 348	4%		
	Prix moyen m ²	5 676	-5%	5 717	-5%

Auvergne-Rhône-Alpes, en nombre de logements et euros, source : SDES-DREAL ECLN, 3^{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

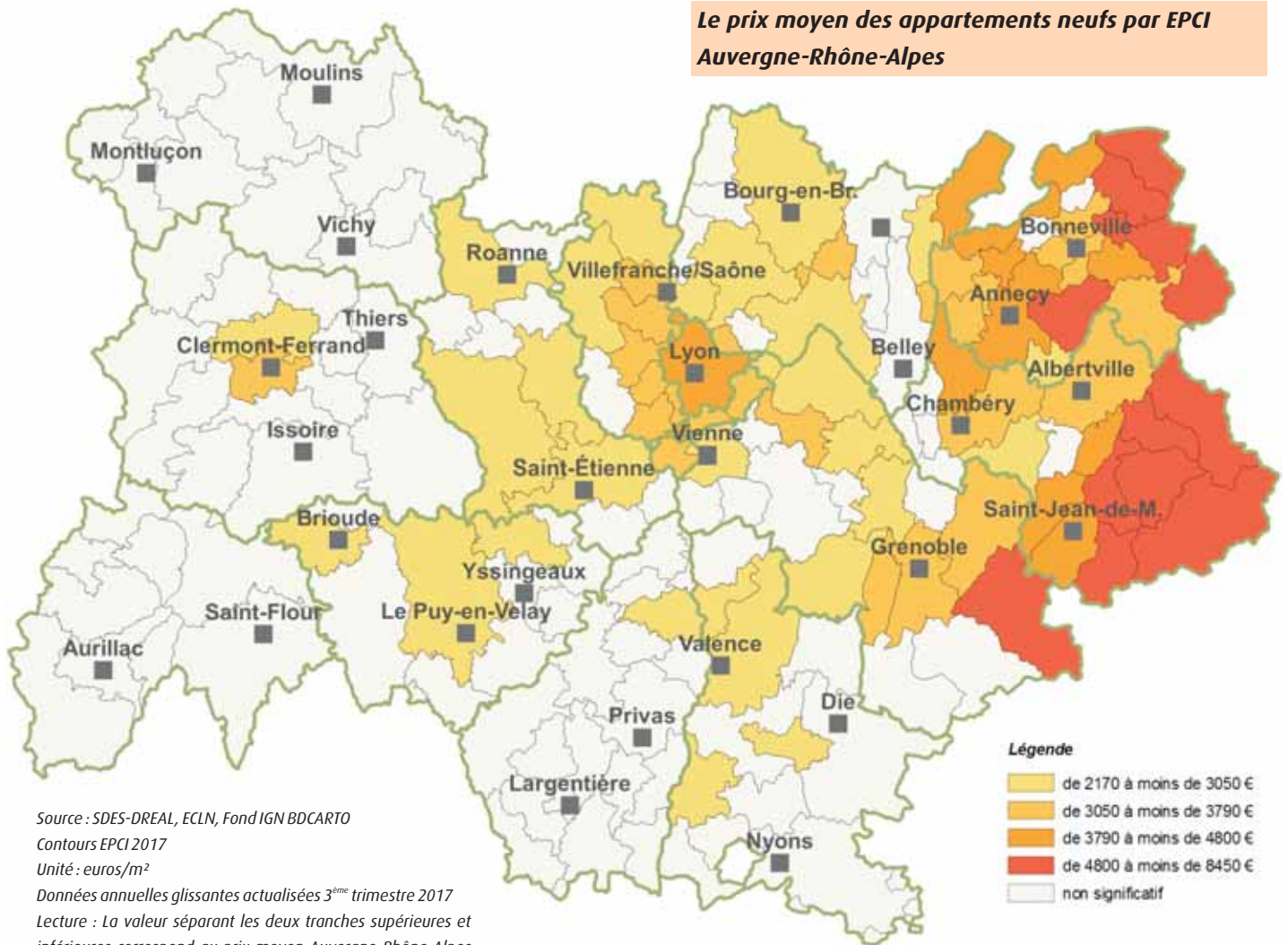
- Site internet DREAL : <http://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr>

- 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°57, novembre 2017, Commercialisation des logements neufs, résultats au 3^{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 3^{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
Décembre 2017

© DREAL 2017