

La commercialisation des logements neufs en Auvergne-Rhône-Alpes

4^{ème} trimestre 2017

Ventes et mises en vente en baisse

Fin 2017, les réservations de logements neufs, qui s'affichaient en progression depuis trois ans, s'inscrivent en léger repli. Les mises en ventes, déjà sur une pente descendante au troisième trimestre, confirment cette tendance à la baisse. Avec des ventes restant supérieures aux mises en vente, les stocks ne progressent pas en volume.

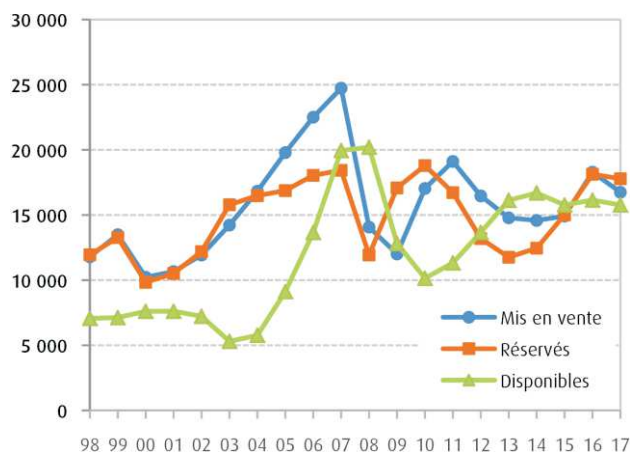
Individuel et collectif Auvergne-Rhône-Alpes

19 400 maisons et appartements sont réservés en 2017, soit 1 % de moins qu'en 2016. Le chiffre des trois derniers mois, d'octobre à décembre, est inférieur de 10 % à celui du quatrième trimestre 2016. 10 % de ces réservations aboutissent à une annulation. La baisse des ventes concerne surtout les appartements, qui se replient de 2 %, alors qu'à +9 %, les réservations de maisons continuent de progresser. En collectif, les réservations de T1 sont en forte baisse (-20 %), tandis que les ventes de T2 progressent (+2 %). Dans l'ensemble de l'Hexagone les ventes augmentent de 2 %.

En données corrigées, les mises en vente atteignent 18 800 logements, en baisse de 6 % en glissement annuel. Le chiffre du quatrième trimestre 2017 est inférieur de 2 % à celui de fin 2016. Les mises en vente continuent de progresser pour les maisons (+6 %) alors qu'elles sont en baisse pour les appartements (-7 %). En collectif, toutes les typologies sont concernées par ce repli, mais les T1 accusent une baisse particulièrement sensible (-21 %). Au niveau national la baisse des mises en vente est de 4 %.

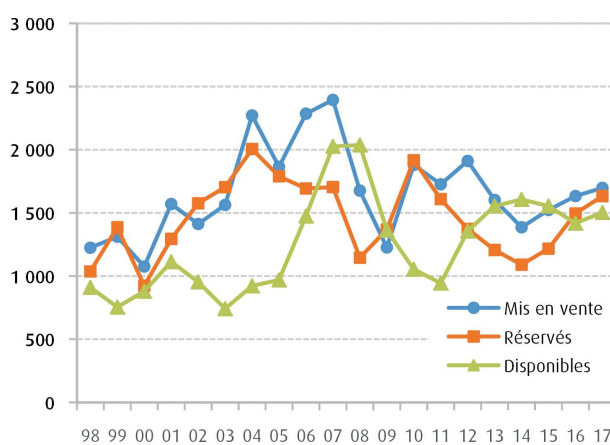
Les stocks évoluent peu. En données corrigées, 17 600 références sont disponibles dans les catalogues des

Evolution de la commercialisation des appartements neufs

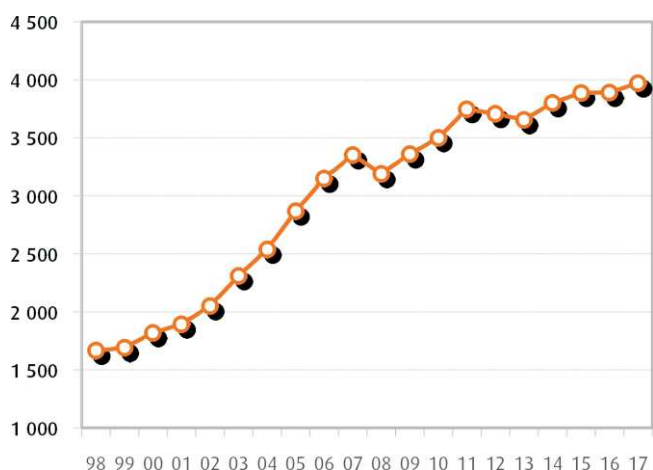


Auvergne-Rhône-Alpes, nombre de logements,
source : SDES-DREAL ECLN
Données annuelles glissantes actualisées 4^{ème} trimestre 2017

Evolution de la commercialisation des maisons individuelles neuves



Auvergne-Rhône-Alpes, nombre de logements,
source : SDES-DREAL ECLN
Données annuelles glissantes actualisées 4^{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

promoteurs en décembre 2017, soit un chiffre très proche de celui de fin 2016 (+0,1 %). Toutefois l'encours de logements disponibles se réduit de 1 % en collectif où les ventes sont plus nombreuses que les mises en ventes. Inversement, les stocks de maisons proposées à la vente progressent de 8 %, le rythme des mises en ventes dépassant celui des réservations. Le délai d'écoulement, qui reflète la durée théorique pour que les réservations résorbent l'ensemble du stock, progresse de 14 à 15 mois en collectif tandis qu'il se réduit de 16 à 15 mois en individuel. Dans l'ensemble de l'Hexagone, l'encours augmente de 0,4 %.

La commercialisation des logements neufs selon le type de logement

		Trimestre		Année glissante	
		Nombre	Variation	Nombre	Variation
Maisons	Mises en vente	450	19%	1 726	6%
	Réservations	368	-5%	1 633	9%
	Stocks	1 531	8%	1 515	3%
	Prix moyen lot	390	34%	329	10%
Appartements	Mises en vente	4 271	-4%	17 032	-7%
	Réservations	4 376	-11%	17 785	-2%
	Stocks	16 054	-1%	16 166	1%
	Prix moyen m²	3 972	2%	3 904	1%
Total	Mises en vente	4 721	-2%	18 758	-6%
	Réservations	4 744	-10%	19 418	-1%
	Stocks	17 585	0%	17 681	1%

Auvergne-Rhône-Alpes, en nombre de logements et euros,
 source : SDES-DREAL ECLN, 4^{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	199	-33%	1 007	-14%
	Réservations	233	-16%	1 117	22%
	Stocks	1 125	-5%	1 157	13%
	Prix moyen m²	4 522	4%	4 389	6%
Allier	Mises en vente	0	-100%	0	-100%
	Réservations	1	nd	1	-80%
	Stocks	14	-67%	17	-40%
	Prix moyen m²	nd	nd	nd	nd
Ardèche	Mises en vente	43	105%	178	91%
	Réservations	61	135%	148	70%
	Stocks	156	22%	144	-3%
	Prix moyen m²	2 795	-3%	2 722	-2%
Cantal	Mises en vente	0	nd	0	-100%
	Réservations	0	-100%	0	-100%
	Stocks	5	-84%	8	-72%
	Prix moyen m²	nd	nd	nd	nd
Drôme	Mises en vente	226	223%	619	95%
	Réservations	88	13%	429	12%
	Stocks	509	66%	434	25%
	Prix moyen m²	2 694	1%	2 764	3%
Isère	Mises en vente	572	3%	2 589	18%
	Réservations	590	3%	2 469	6%
	Stocks	2 427	-3%	2 527	3%
	Prix moyen m²	3 261	2%	3 207	-2%
Loire	Mises en vente	95	-23%	567	-19%
	Réservations	151	9%	653	21%
	Stocks	739	-17%	818	-8%
	Prix moyen m²	2 713	1%	2 732	1%
Haute-Loire	Mises en vente	0	-100%	139	93%
	Réservations	26	24%	94	22%
	Stocks	124	72%	128	56%
	Prix moyen m²	2 839	31%	nd	nd
Puy-de-Dôme	Mises en vente	295	105%	1 101	23%
	Réservations	249	6%	889	15%
	Stocks	1 100	34%	1 013	24%
	Prix moyen m²	3 412	12%	3 288	5%
Rhône	Mises en vente	107	-6%	702	3%
	Réservations	181	0%	752	-6%
	Stocks	401	-15%	489	-7%
	Prix moyen m²	3 442	2%	3 377	-2%
Métropole de Lyon	Mises en vente	1 571	-20%	5 143	-26%
	Réservations	1 638	-19%	6 294	-13%
	Stocks	4 244	-8%	4 323	-5%
	Prix moyen m²	4 143	2%	4 028	1%
Savoie	Mises en vente	489	17%	1 825	-4%
	Réservations	443	-3%	1 866	10%
	Stocks	1 840	2%	1 776	-7%
	Prix moyen m²	4 092	-2%	4 237	2%
Haute-Savoie	Mises en vente	813	-27%	4 577	-7%
	Réservations	1 083	-17%	4 706	-2%
	Stocks	4 590	-2%	4 770	1%
	Prix moyen m²	4 438	4%	4 348	0%

Auvergne-Rhône-Alpes, en nombre de logements et euros,
 source : SDES-DREAL ECLN, 4^{ème} trimestre 2017
 Stocks : encours de logements disponibles à la vente;
 Prix moyen m² : en € en collectif

Le prix des appartements reste relativement stable. En moyenne des quatre derniers trimestres, les logements collectifs neufs sont vendus 3 900 € le mètre carré en Auvergne-Rhône-Alpes, soit une croissance annuelle de 0,8 % en euros courants. Le prix des T1 en collectif connaît une augmentation significative de 6 % pour s'établir à 4 900 € le m². En individuel les prix s'inscrivent en forte hausse, les tarifs négociés des maisons s'établissant en moyenne de l'année à 329 000 euros le lot, soit 10 % de plus qu'en 2016. Dans l'ensemble du pays, le prix moyen au m² en collectif atteint 3 970 €, en hausse de 0,5 % en un an.

Collectif par zone de marché hors stations

Hors stations, les réservations d'appartements neufs se replient de 2 % en un an, avec des baisses significatives à Lyon et Annecy.

Le nombre d'appartements mis en vente au cours de l'année diminue de 8 % en données brutes, en particulier à Lyon, toutefois l'offre de nouveaux logements reste abondante à Annemasse ainsi qu'à Valence.

Le stock de logements se réduit de 3 % en données brutes, en particulier à Lyon et dans le Genevois, mais il progresse à Clermont-Ferrand et à Annemasse.

Le prix des appartements neufs s'établit en moyenne des quatre derniers trimestres à 3 800 € le mètre carré. L'évolution moyenne est de +1 % par rapport à 2016. Lyon, Chambéry, Annemasse et Annecy connaissent des augmentations de prix particulièrement significatives.

Collectif en stations

Dans les stations, les ventes d'appartements diminuent de 7 % par rapport à 2016, essentiellement dans les deux Savoie, alors qu'elles restent bien orientées en Isère. Les mises en vente se replient de 13 % et cette baisse affecte tous les départements.

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.

L'encours de logements disponibles progresse en Savoie et Haute-Savoie et se réduit en Isère, s'établissant globalement en décembre 2017 8 % au-dessus de celui de fin 2016.

Le prix des appartements neufs atteint en moyenne 5 740 € le mètre carré en année glissante actualisée décembre 2017, en repli de 3 % par rapport à la même période de l'année précédente. La baisse des prix affecte essentiellement l'Isère et la Savoie.

La commercialisation des appartements neufs en stations et hors stations

		Trimestre		Année glissante	
		Nombre	Variation	Nombre	Variation
Hors stations	Mises en vente	3 733	-12%	15 825	-8%
	Réservations	4 145	-11%	16 875	-2%
	Stocks	14 351	-3%	14 733	0%
	Prix moyen m ²	3 875	2%	3 805	1%
Stations	Mises en vente	255	13%	924	-13%
	Réservations	231	-13%	910	-7%
	Stocks	1 420	8%	1 362	-1%
	Prix moyen m ²	5 706	3%	5 735	-3%

Auvergne-Rhône-Alpes, en nombre de logements et euros, source : SDES-DREAL ECLN, 4^{ème} trimestre 2017

Stocks : encours de logements disponibles à la vente;

Prix moyen m² : en € en collectif

Pour en savoir plus

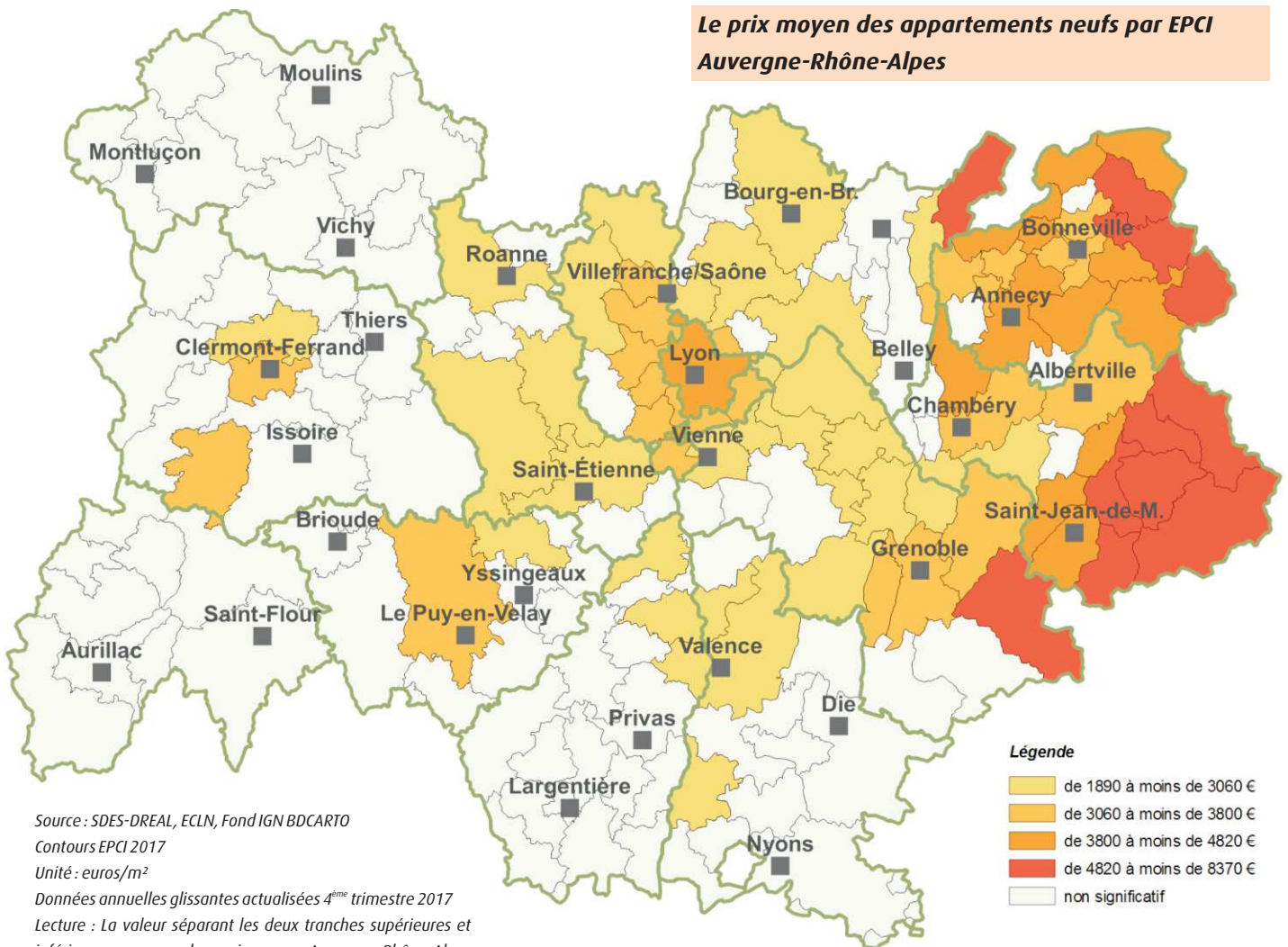
- Site internet DREAL : <http://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr>

- 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°78, février 2018, Commercialisation des logements neufs, résultats au 4^{ème} trimestre 2017
- Tableaux régionaux

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



Légende

- de 1890 à moins de 3060 €
- de 3060 à moins de 3800 €
- de 3800 à moins de 4820 €
- de 4820 à moins de 8370 €
- non significatif

Source : SDES-DREAL, ECLN, Fond IGN BDCARTO

Contours EPCI 2017

Unité : euros/m²

Données annuelles glissantes actualisées 4^{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.lcec.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
Mars 2018

© DREAL 2018