

La commercialisation des logements neufs en Auvergne-Rhône-Alpes

1^{er} trimestre 2018

Repli du marché après une forte activité

L'activité de la promotion immobilière est inférieure début 2018 aux niveaux exceptionnels atteints l'année précédente. Les mises en vente, dont le nombre avait cessé d'augmenter dès mi-2017, continuent de se replier. Les ventes, qui s'étaient manifestées en retrait fin 2017, confirment leur diminution. Les mises en ventes et les réservations se maintenant depuis près d'un an à des niveaux très proches, les stocks évoluent peu. Toutefois, le marché reste très dynamique dans les stations de montagne.

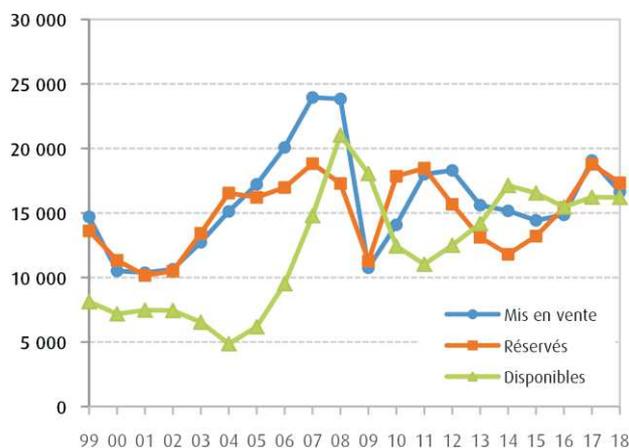
Individuel et collectif Auvergne-Rhône-Alpes

Les ventes de logements neufs sont en net repli. 19 000 maisons et appartements sont réservés du deuxième trimestre 2017 au premier trimestre 2018, en retrait de 7 % par rapport à la même période de l'année précédente, du deuxième trimestre 2016 au premier trimestre 2017. Les annulations sont au plus haut depuis 10 ans et leur niveau représente 11 % des réservations. Dans l'ensemble de l'Hexagone le repli des réservations est de moindre amplitude (-1 %). En Auvergne-Rhône-Alpes, le cumul des trois derniers

mois, de janvier à mars 2018, inférieur de 9 % à celui du premier trimestre 2017, confirme cette tendance baissière. Les appartements, qui représentent la plus grande partie du champ de l'enquête, se replient de 8 % en année glissante. La baisse est particulièrement marquée pour les T1 (-19 %), mais affecte l'ensemble des typologies. Les réservations de maisons progressent de 4 %.

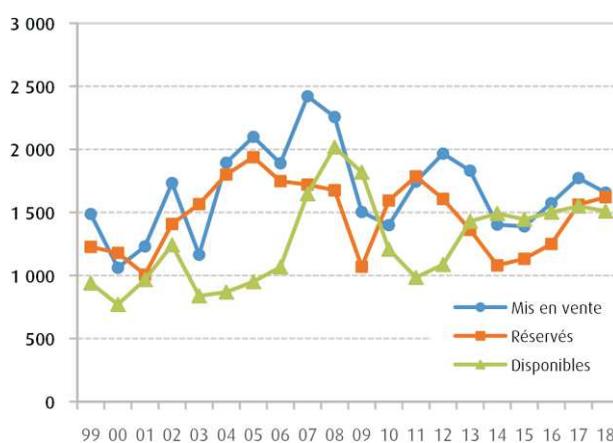
La conjoncture incite les promoteurs à la prudence. En données corrigées, les mises en vente, qui représentent 18 600 logements, baissent de 11 % en glissement annuel. Au

Evolution de la commercialisation des appartements neufs



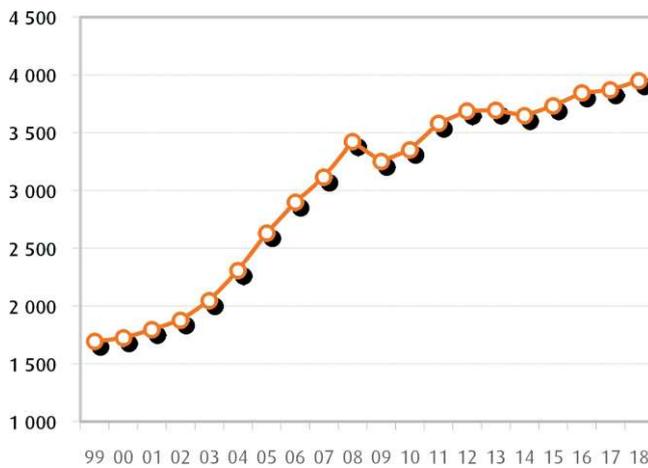
Auvergne-Rhône-Alpes, nombre de logements,
source : SDES-DREAL ECLN
Données annuelles glissantes actualisées 1^{er} trimestre 2018

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 2018

Evolution du prix des appartements neufs



Auvergne-Rhône-Alpes, en euros courants/m²,
 source : SDES-DREAL ECLN
 Données annuelles glissantes actualisées 1^{er} trimestre 2018

niveau national le repli des mises en vente est plus limité et atteint 5 %. En Auvergne-Rhône-Alpes, le chiffre du premier trimestre 2018 est inférieur de 4 % à celui de début 2017. En glissement annuel, les mises en vente diminuent de 11 % pour les appartements et de 5 % pour les maisons. En collectif, toutes les typologies sont concernées par ce repli, avec une baisse un peu moins sensible pour les T3 (-7 %).

Avec un niveau de ventes effectives très proche de celui des mises en vente, les stocks évoluent peu. En données corrigées, 18 000 références sont disponibles dans les catalogues des promoteurs en mars 2018, soit un chiffre légèrement supérieur à celui de

La commercialisation des logements neufs selon le type de logement

		Trimestre		Année glissante	
		Nombre	Variation	Nombre	Variation
Maisons	Mises en vente	408	-20%	1 682	-5%
	Réservations	362	-11%	1 621	4%
	Stocks	1 535	-1%	1 525	4%
	Prix moyen lot	305	1%	330	9%
Appartements	Mises en vente	4 530	-2%	16 878	-11%
	Réservations	4 385	-8%	17 343	-8%
	Stocks	16 450	1%	16 206	0%
	Prix moyen m²	4 086	5%	3 949	2%
Total	Mises en vente	4 938	-4%	18 560	-11%
	Réservations	4 747	-9%	18 964	-7%
	Stocks	17 985	1%	17 731	0%

Auvergne-Rhône-Alpes, en nombre de logements et euros,
 source : SDES-DREAL ECLN, 1^{er} trimestre 2018
 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	99	-57%	917	-31%
	Réservations	216	-25%	1 025	2%
	Stocks	1 027	-10%	1 165	5%
	Prix moyen m²	4 317	-3%	4 348	2%
Allier	Mises en vente	0	nd	0	-100%
	Réservations	0	nd	1	-80%
	Stocks	14	-42%	15	-50%
	Prix moyen m²	nd	nd	nd	nd
Ardèche	Mises en vente	50	25%	187	85%
	Réservations	35	-34%	124	4%
	Stocks	162	60%	146	21%
	Prix moyen m²	2 607	1%	2 723	0%
Cantal	Mises en vente	0	nd	0	-100%
	Réservations	0	nd	0	-100%
	Stocks	3	-81%	5	-82%
	Prix moyen m²	nd	nd	nd	nd
Drôme	Mises en vente	12	-96%	316	-45%
	Réservations	97	-37%	368	-16%
	Stocks	380	-17%	414	13%
	Prix moyen m²	2 722	-6%	2 723	0%
Isère	Mises en vente	697	1%	2 740	7%
	Réservations	621	-3%	2 501	5%
	Stocks	2 590	1%	2 621	5%
	Prix moyen m²	3 288	3%	3 232	0%
Loire	Mises en vente	197	-2%	557	-19%
	Réservations	77	-53%	568	-2%
	Stocks	839	-4%	809	-9%
	Prix moyen m²	2 553	-6%	2 693	1%
Haute-Loire	Mises en vente	13	-7%	138	106%
	Réservations	13	63%	86	26%
	Stocks	143	74%	146	76%
	Prix moyen m²	3 009	nd	2 754	nd
Puy-de-Dôme	Mises en vente	444	83%	1 310	40%
	Réservations	211	1%	890	9%
	Stocks	1 289	44%	1 044	21%
	Prix moyen m²	3 243	0%	3 282	5%
Rhône	Mises en vente	101	-36%	668	-3%
	Réservations	147	-21%	744	-8%
	Stocks	358	-22%	464	-8%
	Prix moyen m²	3 361	1%	3 377	-1%
Métropole de Lyon	Mises en vente	1 085	-27%	4 785	-32%
	Réservations	1 516	-11%	6 117	-17%
	Stocks	4 194	-8%	4 237	-8%
	Prix moyen m²	4 102	3%	4 059	1%
Savoie	Mises en vente	602	26%	1 964	22%
	Réservations	466	-13%	1 784	1%
	Stocks	2 027	17%	1 813	0%
	Prix moyen m²	4 840	12%	4 347	5%
Haute-Savoie	Mises en vente	1 367	5%	4 707	-9%
	Réservations	1 348	7%	4 756	-4%
	Stocks	4 688	-3%	4 785	0%
	Prix moyen m²	4 552	5%	4 416	3%

Auvergne-Rhône-Alpes, en nombre de logements et euros,
 source : SDES-DREAL ECLN, 1^{er} trimestre 2018
 Stocks : encours de logements disponibles à la vente ;
 Prix moyen m² : en € en collectif

l'année précédente (+1 %). Dans l'ensemble de l'Hexagone, l'encours proposé à la vente augmente davantage et sa progression atteint 4 %. En Auvergne-Rhône-Alpes, il augmente de 1 % en collectif et se réduit de 1 % en individuel. Le délai d'écoulement, qui reflète la durée théorique pour que les réservations résorbent l'ensemble du stock, se prolonge d'un mois par rapport au premier trimestre 2017, et atteint 11 mois en collectif et 12 mois en individuel.

En euros courants, le prix des appartements augmente de 2 %. En moyenne des quatre derniers trimestres, les logements collectifs neufs sont vendus 3 950 € le mètre carré en Auvergne-Rhône-Alpes. Le prix moyen des T4 et plus en collectif connaît une augmentation significative de 6 %, celui des T2 diminue de 1 %. En individuel, les prix s'inscrivent en forte hausse, les tarifs négociés des maisons s'établissant en moyenne de l'année à 330 000 euros le lot, soit 9 % de plus qu'au cours de la même période de l'année précédente. Dans l'ensemble du pays, le prix moyen au m² en collectif est de 4 000 €, en hausse de 1 % en un an.

Collectif par zone de marché hors stations

Hors stations, les réservations d'appartements neufs se replient de 8 % en un an, avec des baisses significatives à Lyon, Annecy, dans la bas-Chablais, et une forte progression dans le bassin d'Annemasse. Le nombre d'appartements mis en vente au cours de l'année diminue de 15 % en données brutes, en particulier à Lyon, toutefois il progresse à Clermont-Ferrand ainsi que dans la communauté de communes Faucigny-Glières. Le stock de logements se réduit de 2 % en données brutes, notamment à Bourg-en-Bresse et dans le Genevois, alors qu'il augmente à Villefranche-sur-Saône.

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 la même période de l'année précédente. Annemasse, Clermont-Ferrand et Lyon connaissent des augmentations de prix particulièrement significatives.

Collectif en stations

Dans un marché plus étroit, la conjoncture de la promotion immobilière en station s'inscrit à contre-courant de celle des grandes agglomérations. Les réservations d'appartements connaissant une forte croissance au premier trimestre 2018, se traduisant par une augmentation de 8 % en année glissante. La croissance des ventes est particulièrement significative en Isère. Les mises en vente explosent, progressant de 56 %. Elles se développent fortement en Savoie. Globalement, les mises en vente dépassent les réservations, et les stocks croissent de 22 %, avec une forte augmentation en Savoie.

Le prix des appartements neufs atteint en moyenne 5 900 € le mètre carré en année glissante actualisée mars 2018, en augmentation de 2 % par rapport à la même période de l'année précédente. Les prix augmentent en Haute-Savoie et Isère, mais baissent en Savoie.

La commercialisation des appartements neufs en stations et hors stations

		Trimestre		Année glissante	
		Nombre	Variation	Nombre	Variation
Hors stations	Mises en vente	3 956	-11%	15 533	-15%
	Réservations	4 031	-11%	16 337	-8%
	Stocks	14 773	-2%	14 758	-1%
	Prix moyen m ²	3 847	2%	3 818	1%
Stations	Mises en vente	328	83%	1 099	56%
	Réservations	354	44%	1 006	8%
	Stocks	1 431	22%	1 387	9%
	Prix moyen m ²	6 504	12%	5 908	2%

Auvergne-Rhône-Alpes, en nombre de logements et euros, source : SDES-DREAL ECLN, 1^{er} trimestre 2018
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

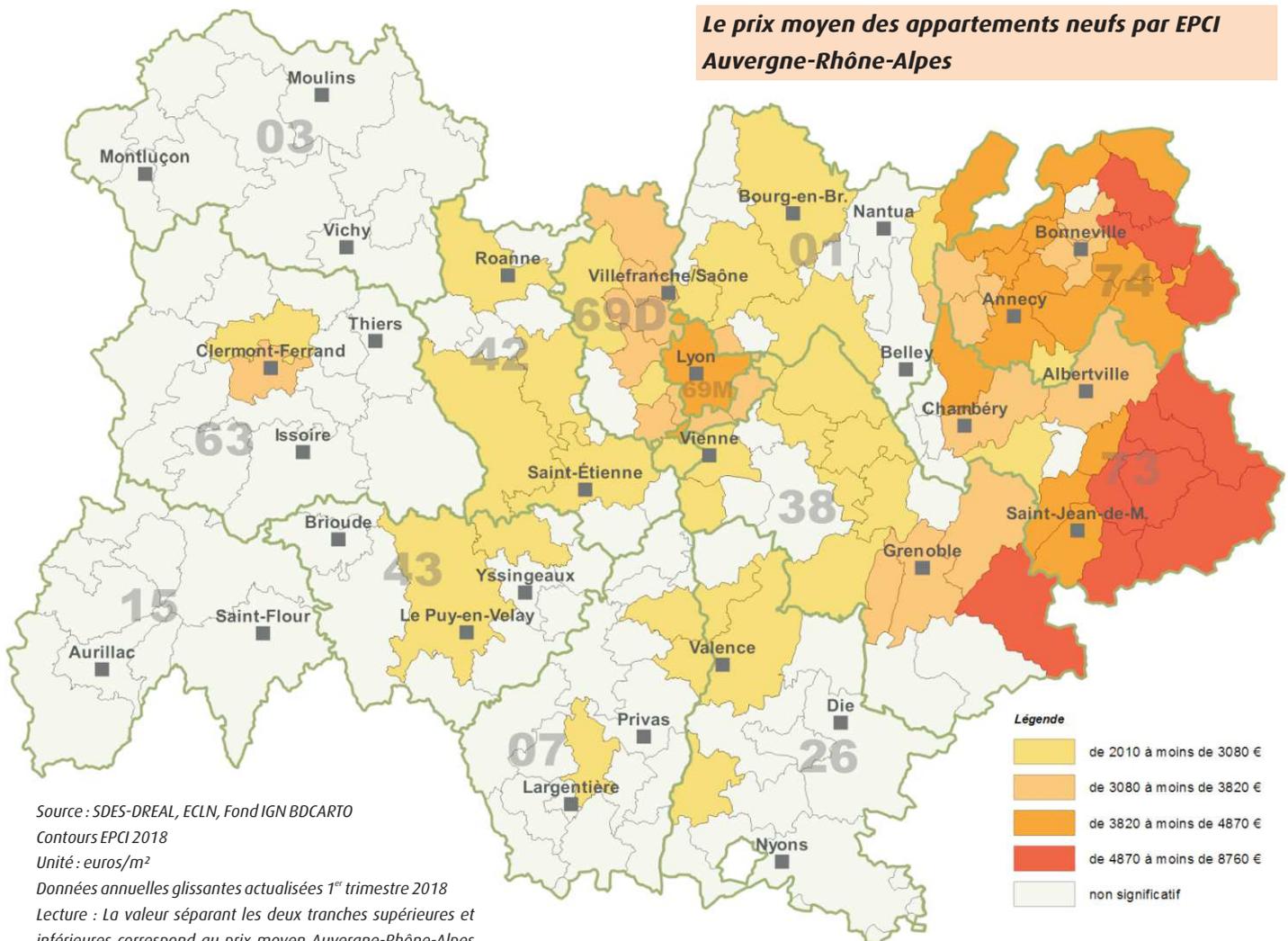
- Site internet DREAL : <http://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr>

- 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°99, mai 2018, Commercialisation des logements neufs, résultats au 1^{er} trimestre 2018
- Tableaux régionaux

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



Source : SDES-DREAL, ECLN, Fond IGN BDCARTO

Contours EPCI 2018

Unité : euros/m²

Données annuelles glissantes actualisées 1^{er} trimestre 2018

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
Juin 2018

© DREAL 2018