

La commercialisation des logements neufs en Auvergne-Rhône-Alpes

2^{ème} trimestre 2018

Les ventes, les mises en vente et les stocks en baisse

Après une année 2017 bien orientée, la promotion immobilière connaît une baisse d'activité. 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 vente devenant inférieures aux ventes, les stocks se replient. Toutefois, le marché reste porteur dans les stations de montagne.

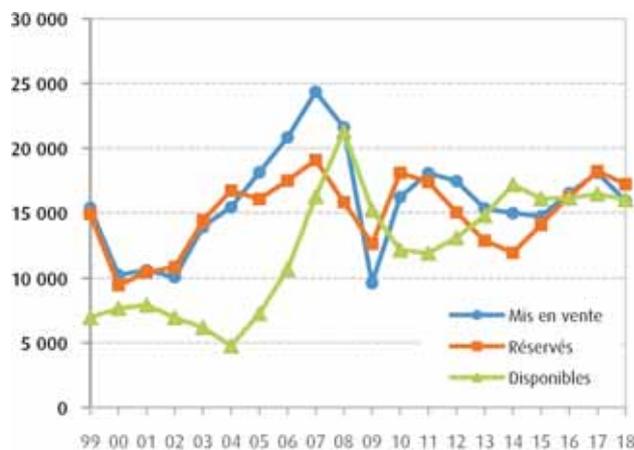
Individuel et collectif Auvergne-Rhône-Alpes

La baisse des réservations se confirme. 18 800 maisons et appartements sont réservés au cours de la dernière année glissante, allant du troisième trimestre 2017 au second trimestre 2018, en retrait de 5 % par rapport à la même période de l'année précédente, du troisième trimestre 2016 au deuxième trimestre 2017. A 11 % des réservations, les annulations se maintiennent à un haut niveau. Dans l'ensemble de l'Hexagone le repli des réservations est de moindre amplitude (-0,2 %). En Auvergne-Rhône-Alpes, le cumul des trois derniers

mois, d'avril à juin 2018, est inférieur de 6 % à celui du deuxième trimestre 2017. Les réservations d'appartements, soit la plus grande partie du marché, se replient de 6 % en année glissante. La baisse est particulièrement marquée pour les T2 (-12 %). En revanche, les réservations de maisons progressent de 2 %.

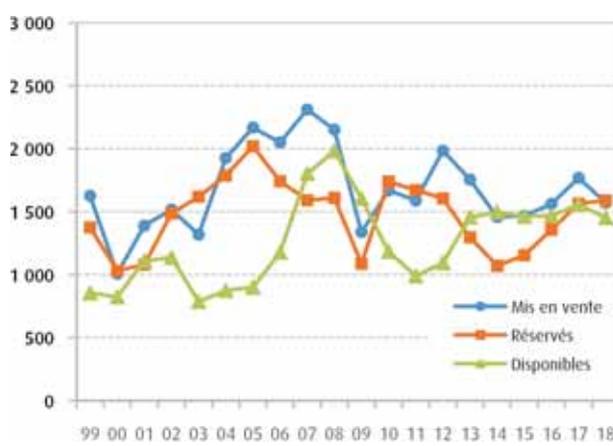
La conjoncture incite les promoteurs à la prudence. En données corrigées, les mises en vente, qui représentent 17 800 logements, baissent de 10 % en glissement annuel. Au niveau national, le repli des mises en vente,

Evolution de la commercialisation des appartements neufs

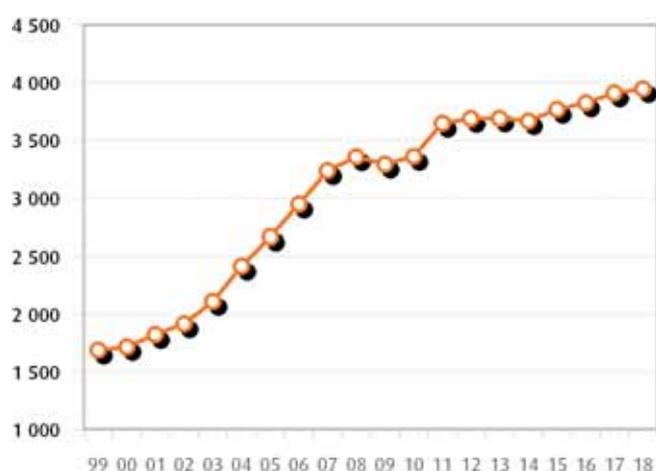


Auvergne-Rhône-Alpes, nombre de logements,
source : SDES-DREAL ECLN
Données annuelles glissantes actualisées 2^{ème} trimestre 2018

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 2018

Evolution du prix des appartements neufs

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

source : SDES-DREAL ECLN

 Données annuelles glissantes actualisées 2^e trimestre 2018

plus limité, est de 8 %. En Auvergne-Rhône-Alpes, confirmant cette tendance baissière, le chiffre du deuxième trimestre 2018 est inférieur de 18 % à celui du même trimestre de 2017. En glissement annuel, la baisse des mises en vente concerne autant les appartements (-11 %) que les maisons (-10%). En collectif, ce sont encore les T2 qui connaissent le repli le plus élevé (-16 %).

Les mises en vente sont moins nombreuses que les ventes et les stocks sont en légère baisse. En données corrigées, 17 700 références sont disponibles dans les catalogues des promoteurs en juin 2018, soit 1 % de moins qu'à la même

La commercialisation des logements neufs selon le type de logement

		Trimestre		Année glissante	
		Nombre	Variation	Nombre	Variation
Maisons	Mises en vente	285	-37%	1 593	-10%
	Réservations	383	-12%	1 589	2%
	Stocks	1 473	-5%	1 540	2%
	Prix moyen lot	324	12%	337	11%
Appartements	Mises en vente	3 909	-16%	16 178	-11%
	Réservations	4 189	-6%	17 207	-6%
	Stocks	16 275	-1%	16 230	0%
	Prix moyen m ²	3 978	2%	3 945	1%
Total	Mises en vente	4 194	-18%	17 771	-10%
	Réservations	4 572	-6%	18 796	-5%
	Stocks	17 748	-1%	17 770	0%

Auvergne-Rhône-Alpes, en nombre de logements et euros,

 source : SDES-DREAL ECLN, 2^{ème} 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	167	-58%	701	-50%
	Réservations	167	-46%	883	-19%
	Stocks	982	-22%	1 098	-8%
	Prix moyen m ²	4 873	10%	4 459	2%
Allier	Mises en vente	0	nd	0	-100%
	Réservations	0	nd	1	-75%
	Stocks	14	-7%	14	-49%
	Prix moyen m ²	nd	nd	nd	nd
Ardèche	Mises en vente	16	-24%	189	130%
	Réservations	27	200%	142	33%
	Stocks	162	40%	160	40%
	Prix moyen m ²	2 791	1%	2 728	0%
Cantal	Mises en vente	16	nd	16	nd
	Réservations	0	nd	0	-100%
	Stocks	21	250%	9	-59%
	Prix moyen m ²	nd	nd	nd	nd
Drôme	Mises en vente	197	218%	496	-1%
	Réservations	110	7%	380	-11%
	Stocks	528	24%	473	20%
	Prix moyen m ²	2 516	-4%	2 695	-1%
Isère	Mises en vente	799	-7%	2 747	-3%
	Réservations	606	-1%	2 494	5%
	Stocks	2 816	2%	2 652	2%
	Prix moyen m ²	3 268	1%	3 237	1%
Loire	Mises en vente	203	34%	659	25%
	Réservations	125	-21%	536	5%
	Stocks	925	14%	812	-2%
	Prix moyen m ²	2 739	3%	2 713	2%
Haute-Loire	Mises en vente	12	-89%	43	-70%
	Réservations	13	-72%	53	-45%
	Stocks	143	-5%	144	48%
	Prix moyen m ²	2 662	nd	2 659	nd
Puy-de-Dôme	Mises en vente	266	5%	1 203	46%
	Réservations	230	26%	938	26%
	Stocks	1 146	21%	1 110	26%
	Prix moyen m ²	3 019	-7%	3 176	-1%
Rhône	Mises en vente	171	-51%	615	-29%
	Réservations	170	-19%	736	-6%
	Stocks	453	-26%	472	-10%
	Prix moyen m ²	3 554	8%	3 447	3%
Métropole de Lyon	Mises en vente	749	-40%	4 394	-29%
	Réservations	1 489	-7%	6 048	-13%
	Stocks	3 592	-18%	4 068	-10%
	Prix moyen m ²	4 201	4%	4 082	1%
Savoie	Mises en vente	357	-3%	1 970	34%
	Réservations	417	-13%	1 748	-2%
	Stocks	2 015	22%	1 917	11%
	Prix moyen m ²	3 932	-3%	4 169	0%
Haute-Savoie	Mises en vente	956	-26%	4 453	-11%
	Réservations	1 218	5%	4 837	-1%
	Stocks	4 666	-5%	4 771	-1%
	Prix moyen m ²	4 490	3%	4 447	3%

Auvergne-Rhône-Alpes, en nombre de logements et euros,

 source : SDES-DREAL ECLN, 2^{ème} trimestre 2018

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

date de l'année précédente. Dans l'ensemble de l'Hexagone, l'encours proposé à la vente diminue également de 1 %. En Auvergne-Rhône-Alpes, il se réduit de 1 % en collectif et de 5 % 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 second trimestre 2018, et atteint 11 mois en collectif et 12 mois en individuel.

En euros courants, le prix des appartements augmente de 1 %. 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 4 %, 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 glissante à 337 000 euros le lot, soit 11 % 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 4 020 €, en hausse de 1 % en un an.

Collectif par zone de marché hors stations

Hors stations, les réservations d'appartements neufs se replient de 6 % en un an, avec des baisses significatives à Lyon et dans le Pays de Gex, et une forte progression à Annemasse et Clermont-Ferrand. Le nombre d'appartements mis en vente au cours de l'année diminue de 13 % en données brutes, en particulier à Lyon, toutefois il augmente à Clermont-Ferrand ainsi qu'à Aix-les-Bains et Bonneville. Le stock de logements se réduit de 3 % en données brutes, notamment à Lyon et dans le Pays de Gex, cependant il reste orienté à la hausse à Annemasse, Aix-les-Bains, Grenoble et Clermont-Ferrand.

Le prix des appartements neufs s'établit en moyenne des quatre derniers trimestres à 3 800 € le mètre carré. L'évolution moyenne est de +0,5 % par rapport à la même période de l'année précédente. Lyon et Annecy connaissent des augmentations de prix particulièrement significatives.

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°120, août 2018, Commercialisation des logements neufs, résultats au 2^{ème} trimestre 2018

- Tableaux régionaux

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 augmentent de 7 % en année glissante. La croissance des ventes est particulièrement significative dans les stations iséroises. Les mises en vente progressent de 10 %. Elles se développent fortement en Savoie. Les stocks à fin juin 2018 dépassent de 4 % ceux de l'année précédente à la même date, avec une forte augmentation en Savoie.

Le prix des appartements neufs atteint en moyenne 5 700 € le mètre carré en année glissante actualisée juin 2018, en baisse de 1 % par rapport à la même période de l'année précédente. Les prix en stations augmentent en Haute-Savoie et Isère, mais baissent en Savoie.

La commercialisation des appartements neufs en stations et hors stations

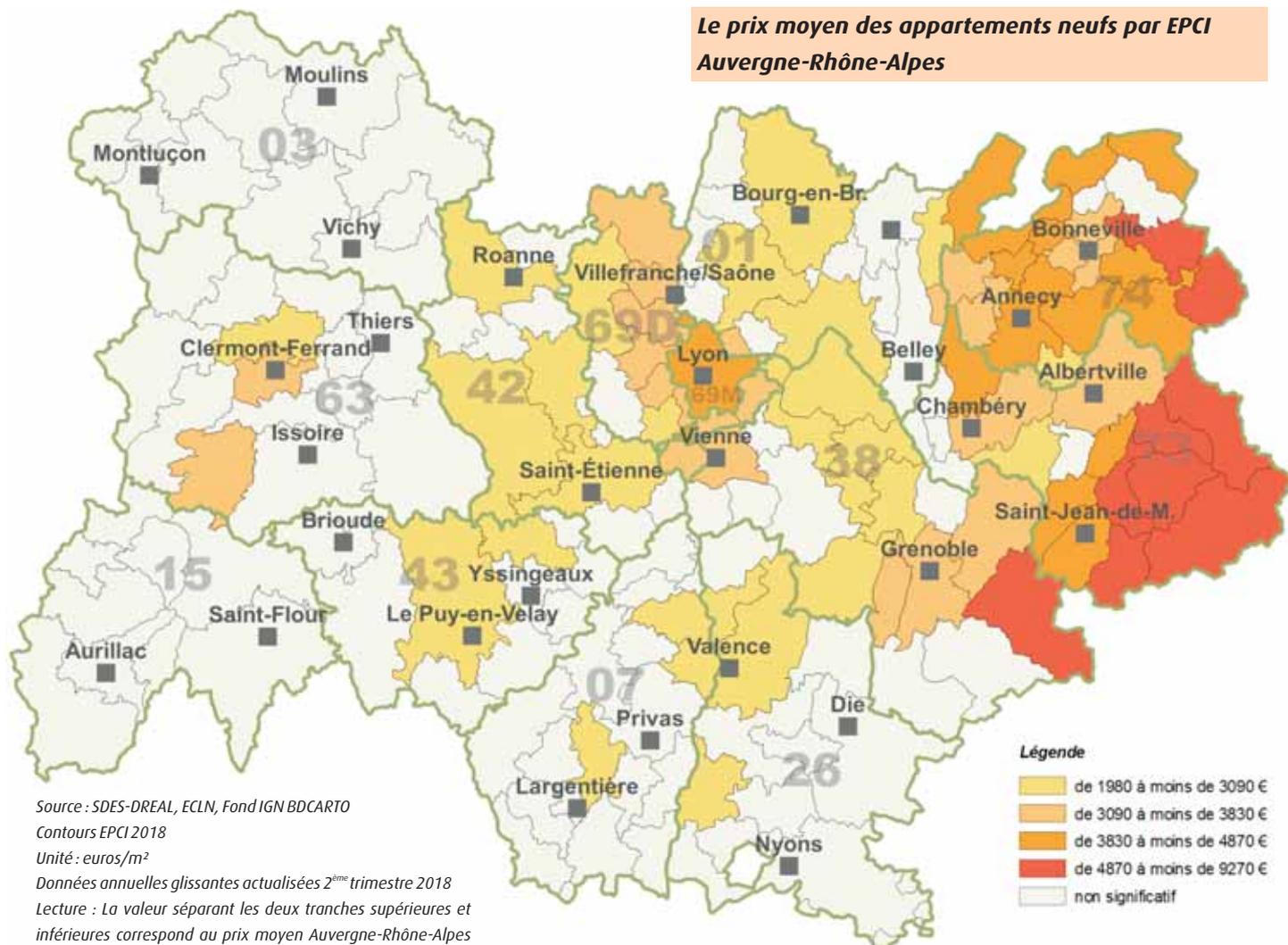
		Trimestre		Année glissante	
		Nombre	Variation	Nombre	Variation
Hors stations	Mises en vente	3 466	-21%	14 904	-13%
	Réservations	3 956	-7%	16 184	-6%
	Stocks	14 577	-3%	14 737	-1%
	Prix moyen m ²	3 887	2%	3 826	0%
Stations	Mises en vente	180	-36%	1 011	10%
	Réservations	233	11%	1 023	7%
	Stocks	1 435	4%	1 427	11%
	Prix moyen m ²	5 453	-4%	5 715	-1%

Auvergne-Rhône-Alpes, en nombre de logements et euros, source : SDES-DREAL ECLN, 2^{ème} trimestre 2018

Stocks : encours de logements disponibles à la vente;

Prix moyen m² : en € en collectif

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 2^{ème} 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 vente 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.lceec.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 2018

© DREAL 2018