

La commercialisation des logements neufs en Auvergne-Rhône-Alpes

2^{ème} trimestre 2019

L'immobilier résidentiel à nouveau en recul

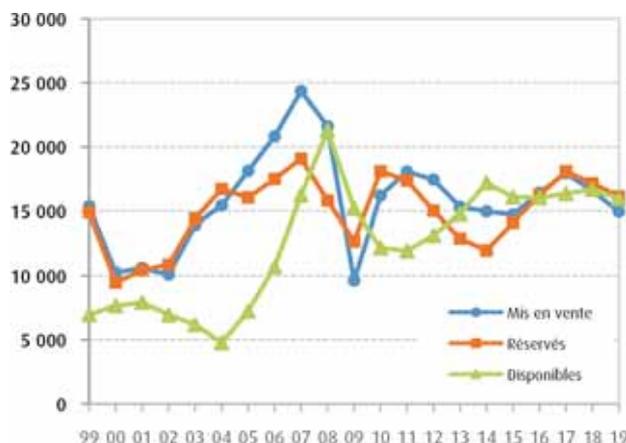
Les réservations et les mises en vente de logements neufs sont orientées à la baisse. Le nombre de mises en vente restant proche de celui des réservations, les stocks stagnent. Le prix des appartements neufs continue d'augmenter, alors que celui des maisons diminue.

Individuel et collectif Auvergne-Rhône-Alpes

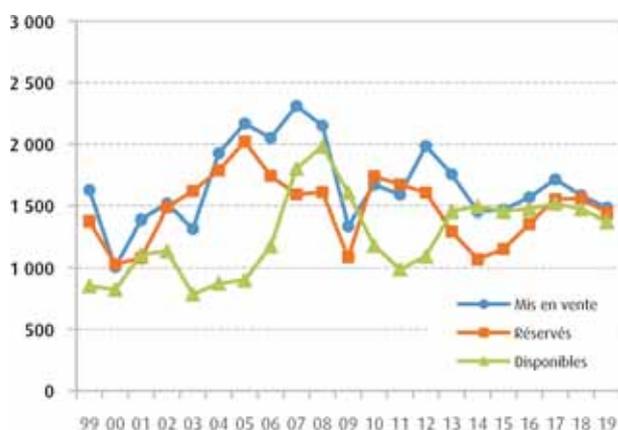
En région Auvergne-Rhône-Alpes, 17 600 maisons et appartements sont réservés au cours de la dernière année glissante, du troisième trimestre 2018 au deuxième trimestre 2019 soit un recul de 6 % par rapport à la même période de l'année précédente, du troisième trimestre 2017 au deuxième trimestre 2018. Dans l'ensemble de l'Hexagone, le repli des réservations est d'une moindre amplitude (-2 %). Dans la région, la part des réservations annulées s'inscrit en forte baisse et s'établit à 9 %. Cependant, l'évolution trimestrielle des réservations (+ 5 %) est à l'inverse de celle de l'année glissante et marque peut-être un début

de renversement de la tendance. Les réservations d'appartements, soit la plus grande partie du marché, se replient de 6 % en année glissante. Les plus petits appartements connaissent la diminution la plus sensible. Les réservations de maisons baissent de 5 %. En données corrigées, les mises en vente représentent 16 800 logements, et diminuent de 7 % en glissement annuel. Au niveau national, le repli des mises en vente est de 14 %. En Auvergne-Rhône-Alpes, le chiffre du deuxième trimestre 2019 est toutefois supérieur de 7 % à celui du même trimestre de 2018. En glissement annuel, la baisse des mises en vente concerne moins les

Evolution de la commercialisation des appartements neufs



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 2019

Auvergne-Rhône-Alpes, nombre de logements,
source : SDES-DREAL ECLN
Données annuelles glissantes actualisées 2^{ème} trimestre 2019



Evolution du prix des appartements neufs


Auvergne-Rhône-Alpes, en euros courants/m²,
 source : SDES-DREAL ECLN
 Données annuelles glissantes actualisées 2^{ème} trimestre 2019

maisons (- 5 %) que les appartements (-8 %). En collectif, ce sont encore les petites surfaces qui connaissent le repli le plus significatif.

Les mises en vente sont moins nombreuses que les réservations et les stocks sont en baisse. En données corrigées, 17 700 biens sont disponibles dans les catalogues des promoteurs, fin juin 2019, soit 3 % de moins qu'en juin 2018. Dans l'ensemble de l'Hexagone, l'encours proposé à la vente se replie de 9 %. Cependant, en Auvergne-Rhône-Alpes, il se réduit de 2 % 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, s'établit à 12 mois, pour l'individuel comme le collectif.

La commercialisation des logements neufs selon le type de logement

		Trimestre		Année glissante	
		Nombre	Variation	Nombre	Variation
Maisons	Mises en vente	376	35%	1 509	-5%
	Réservations	404	9%	1 441	-7%
	Stocks	1 401	-5%	1 450	-5%
	Prix moyen lot	322	0%	308	-9%
Appartements	Mises en vente	4 306	6%	15 276	-8%
	Réservations	4 316	4%	16 128	-6%
	Stocks	16 266	-2%	16 376	0%
	Prix moyen m ²	4 210	6%	4 116	4%
Total	Mises en vente	4 682	7%	16 785	-7%
	Réservations	4 720	5%	17 569	-6%
	Stocks	17 667	-3%	17 825	0%

Auvergne-Rhône-Alpes, en nombre de logements et euros,
 source : SDES-DREAL ECLN, 2^{ème} trimestre 2019
 Mises en vente et stocks : données redressées ; Stocks : encours de logements

La commercialisation des logements neufs par département

		Trimestre		Année glissante	
		Nombre	Variation	Nombre	Variation
Ain	Mises en vente	117	-57%	1 033	9%
	Réservations	346	115%	1 169	33%
	Stocks	972	-21%	1 314	9%
	Prix moyen m ²	7 127	-14%	8 137	2%
Allier	Mises en vente	0	nd	0	nd
	Réservations	0	nd	0	-100%
	Stocks	2	-86%	2	-86%
	Prix moyen m ²	nd	nd	nd	nd
Ardèche	Mises en vente	0	-100%	51	-75%
	Réservations	15	-44%	58	-60%
	Stocks	183	5%	190	16%
	Prix moyen m ²	3 033	-35%	5 264	-22%
Cantal	Mises en vente	0	-100%	5	-69%
	Réservations	3	nd	8	nd
	Stocks	20	-5%	20	131%
	Prix moyen m ²	nd	nd	nd	nd
Drôme	Mises en vente	160	-25%	506	-1%
	Réservations	126	11%	440	14%
	Stocks	535	-1%	544	15%
	Prix moyen m ²	13 503	196%	7 052	44%
Isère	Mises en vente	964	6%	2 866	-4%
	Réservations	741	21%	2 444	-2%
	Stocks	3 513	15%	3 271	19%
	Prix moyen m ²	6 438	4%	6 166	4%
Loire	Mises en vente	95	-60%	387	-44%
	Réservations	149	17%	540	0%
	Stocks	678	-29%	784	-4%
	Prix moyen m ²	5 565	20%	4 948	4%
Haute-Loire	Mises en vente	15	25%	85	98%
	Réservations	21	-5%	70	-45%
	Stocks	110	36%	102	7%
	Prix moyen m ²	12 689	323%	5 286	-5%
Puy-de-Dôme	Mises en vente	71	-76%	693	-41%
	Réservations	208	-11%	894	-2%
	Stocks	814	-27%	840	-20%
	Prix moyen m ²	5 940	7%	5 914	7%
Rhône	Mises en vente	437	170%	845	39%
	Réservations	177	9%	610	-16%
	Stocks	743	60%	531	10%
	Prix moyen m ²	6 454	2%	6 354	-3%
Métropole de Lyon	Mises en vente	1 318	48%	4 156	-10%
	Réservations	1 328	-9%	5 196	-13%
	Stocks	3 247	-15%	3 461	-16%
	Prix moyen m ²	8 420	7%	8 039	5%
Savoie	Mises en vente	200	-45%	1 426	-15%
	Réservations	460	20%	1 484	-13%
	Stocks	1 681	-4%	1 774	1%
	Prix moyen m ²	8 555	8%	8 597	-18%
Haute-Savoie	Mises en vente	950	0%	4 377	-6%
	Réservations	1 146	-4%	4 656	-3%
	Stocks	4 814	-2%	4 905	1%
	Prix moyen m ²	8 767	1%	8 475	2%

Auvergne-Rhône-Alpes, en nombre de logements et euros,
 source : SDES-DREAL ECLN, 2^{ème} trimestre 2019
 Stocks : encours de logements disponibles à la vente;
 Prix moyen m² : en € en collectif

En euros courants, le prix des appartements croît de 4 %. En moyenne des quatre derniers trimestres, les logements collectifs neufs sont vendus 4 120 € le m² en Auvergne-Rhône-Alpes. Les prix les plus élevés concernent les T1, qui atteignent 4 750 € le m², en baisse de 2,5 % en un an. Les T2 et plus sont vendus entre 3 965 et 4 200 € par m², avec une progression annuelle de 4 à 5,8 % suivant les typologies. Dans l'ensemble du pays, le prix moyen du m² en collectif atteint, 4 300 €, en hausse de 5 % en un an. La région enregistre le prix au m² le plus élevé après l'Île-de-France et Provence-Alpes-Côte d'Azur. En individuel en Auvergne-Rhône-Alpes, les prix s'orientent à la baisse, les tarifs négociés des maisons s'établissant en moyenne des quatre derniers trimestres à 308 000 euros le lot, soit une évolution annuelle de -9 %. Dans l'ensemble du pays, le prix des maisons augmente de 3,7 % pour atteindre 277 600 euros le lot.

Collectif par zone de marché hors stations

Hors stations, les réservations d'appartements neufs reculent de 6 % en un an, avec des baisses significatives à Grenoble, Lyon et dans le Genevois, tandis que le marché reste orienté à la hausse dans le bassin d'Annemasse et le pays de Gex. Le nombre d'appartements mis en vente au cours de l'année diminue de 9 % en données brutes, notamment à Lyon, Grenoble et Villeurbanne, cependant il reste toujours orienté à la hausse dans le Pays de Gex. Le stock de logements stagne en données brutes. Toutefois, s'il baisse à Lyon et Annecy, il augmente à Grenoble et dans le Genevois.

Le prix des appartements neufs s'établit en moyenne des quatre derniers trimestres à 3 950 € le m². L'évolution moyenne est de 3 % par rapport à la même période de l'année précédente, avec des progressions particulièrement significatives à Saint-Étienne et à Clermont-Ferrand.

Collectif en stations

Dans les stations, les réservations d'appartements diminuent globalement de 1 % par rapport à la même période de l'année précédente, mais cette baisse concerne surtout la Savoie alors que la tendance est plutôt à la hausse en Haute-Savoie et Isère. Les mises en vente reculent aussi de 18 %. Cette baisse concerne l'Isère et la Savoie alors que les mises en vente continuent de progresser en Haute-Savoie. Les stocks de l'ensemble des stations reculent de 3 %, toutefois, si la tendance est à la baisse en Savoie et l'Isère, elle est à la hausse en Haute-Savoie.

Le prix des appartements neufs est toujours orienté à la hausse. Il atteint en moyenne 6 260 € le m² en moyenne des quatre derniers trimestres, en hausse de 9 % par rapport à la même période de l'année antérieure. Comme le trimestre dernier, les prix augmentent dans les stations des deux Savoie alors qu'ils reculent en Isère.

La commercialisation des appartements neufs en stations et hors stations

		Trimestre		Année glissante	
		Nombre	Variation	Nombre	Variation
Hors stations	Mises en vente	3 844	0%	14 046	-9%
	Réservations	4 042	-4%	15 125	-6%
	Stocks	14 507	-4%	14 867	0%
	Prix moyen m ²	4 001	3%	3 953	3%
Stations	Mises en vente	134	-45%	902	-18%
	Réservations	274	21%	1 003	-1%
	Stocks	1 431	-7%	1 427	-3%
	Prix moyen m ²	6 723	23%	6 256	9%

Auvergne-Rhône-Alpes, en nombre de logements et euros, source : SDES-DREAL ECLN, 2^{ème} trimestre 2019
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

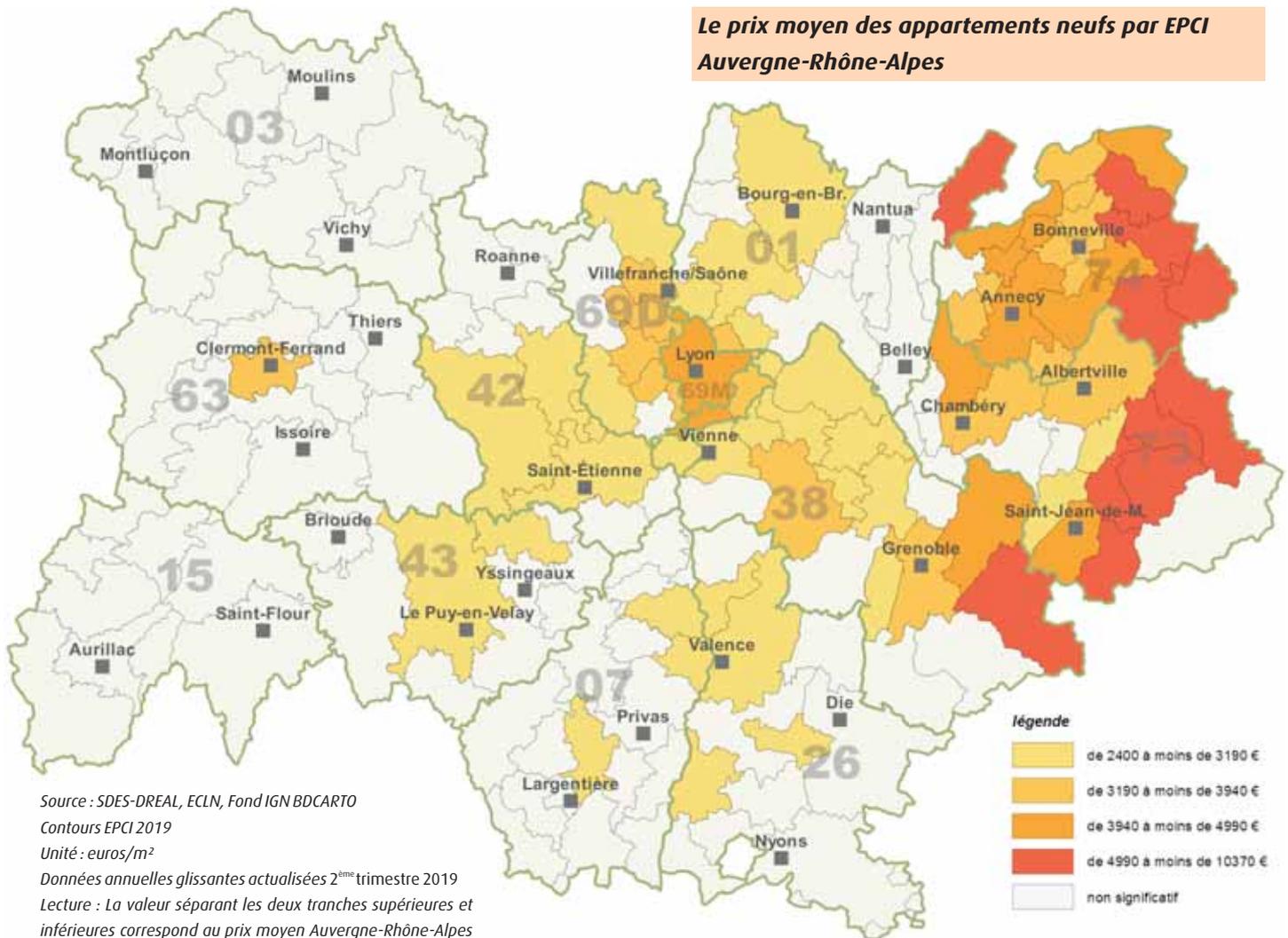
- Site internet DREAL : <http://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr>

- Tous les résultats par territoire dans nos bases de données

- Site internet SDES : <http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/> rubrique Logement -> Les logements neufs

- St@tinfo n°211, Août 2019, Commercialisation des logements neufs, résultats au 2^{ème} trimestre 2019
- Tableaux régionaux

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



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 Logement -> Les logements neufs).

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 décliné 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 3 X encours/moyenne des réservations des deux derniers trimestres.
- **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.lccc.dreal-ara
@developpement-durable.gouv.fr

Directrice de publication :
Françoise NOARS

Rédaction :
Christophe RAFRAF

Réalisation :
Grégory BLANC
Bernard TRANCHAND

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

Imprimé par DREAL
Auvergne-Rhône-Alpes.
63033 Clermont-Ferrand

ISSN 2493-5808
Septembre 2019

© DREAL 2019