

La commercialisation des logements neufs en Auvergne-Rhône-Alpes

3^{ème} trimestre 2019

L'immobilier résidentiel : des ventes en légère hausse

Les réservations de logements neufs enregistrent une légère hausse en année glissante. A l'inverse le nombre de mises en vente recule comme les stocks. Le prix des appartements neufs continue d'augmenter, alors que celui des maisons est toujours orienté à la baisse.

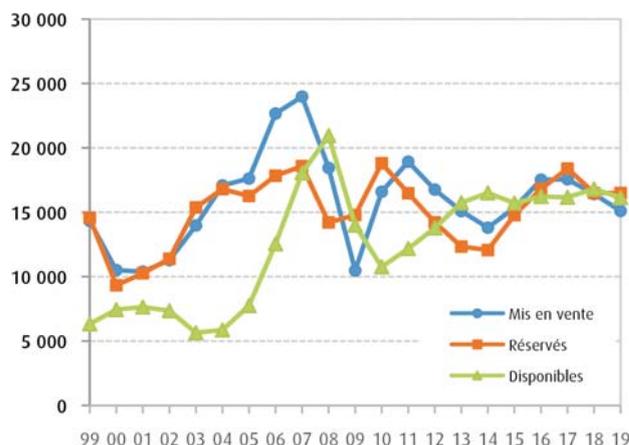
Individuel et collectif Auvergne-Rhône-Alpes

En région Auvergne-Rhône-Alpes, 18 000 maisons et appartements sont réservés au cours de la dernière année glissante, du quatrième trimestre 2018 au troisième trimestre 2019, soit une hausse de 1% par rapport à la même période de l'année précédente, du quatrième trimestre 2017 au troisième trimestre 2018. En France métropolitaine, le repli des réservations est de 0,3 %. Dans la région, les réservations annulées reculent de 8 %. L'évolution trimestrielle des réservations (+ 3 %) est dans la même tendance que celle de l'année glissante, ce qui peut être le signe d'un maintien de la tendance haussière. Les réservations d'appartements,

soit la plus grande partie du marché, stagnent en année glissante. Celles des plus petits appartements connaissent une diminution sensible alors que celles des maisons augmentent de 8 %.

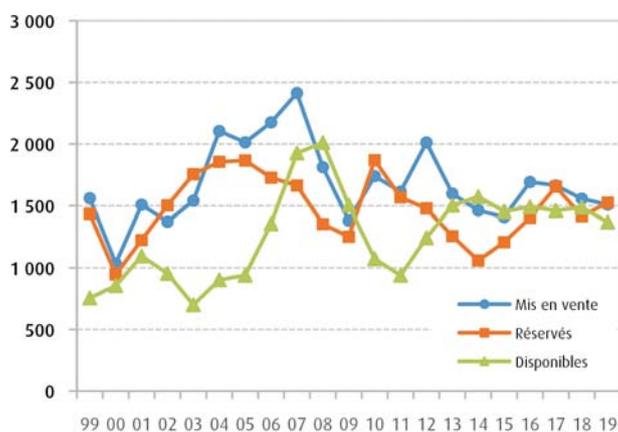
En données corrigées, les mises en vente représentent 17 100 logements et diminuent de 5 % en glissement annuel. Au niveau national, le repli des mises en vente est de 17 %. En Auvergne-Rhône-Alpes, le chiffre du troisième trimestre 2019, est toutefois inférieur de 6 % à celui du même trimestre de 2018. En glissement annuel, la baisse des mises en vente concerne plus les appartements (-5 %) que les maisons (-1%). En collectif,

Evolution de la commercialisation des appartements neufs

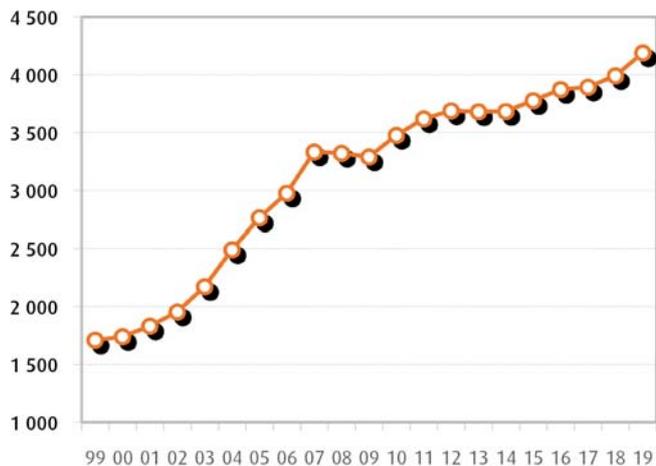


Auvergne-Rhône-Alpes, nombre de logements,
source : SDES-DREAL ECLN
Données annuelles glissantes actualisées 3^{ème} trimestre 2019

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 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

ce sont encore les plus petites surfaces qui connaissent le repli le plus significatif.

Sur les 12 derniers mois, les mises en vente sont moins nombreuses que les réservations provoquant une baisse des stocks. Ainsi, en données corrigées, 18 000 biens sont disponibles dans les catalogues des promoteurs, fin septembre 2019, soit 1 % de moins qu'en septembre 2018. En France métropolitaine, l'encours proposé à la vente progresse de 8 % en année glissante. En Auvergne-Rhône-Alpes, il se réduit de 1 % en individuel et de 5 % en collectif. Le délai d'écoulement, qui reflète la durée théorique pour que les réservations résorbent l'ensemble du stock, s'établit à 11 mois pour l'individuel et à 12 pour le collectif.

La commercialisation des logements neufs selon le type de logement

		Trimestre		Année glissante	
		Nombre	Variation	Nombre	Variation
Maisons	Mises en vente	250	-22%	1 537	-1%
	Réservations	365	24%	1 525	8%
	Stocks	1 397	-6%	1 468	-4%
	Prix moyen lot	300	-1%	306	-7%
Appartements	Mises en vente	3 294	-4%	15 565	-5%
	Réservations	3 545	2%	16 501	0%
	Stocks	16 586	-1%	16 510	-1%
	Prix moyen m ²	4 279	7%	4 188	5%
Total	Mises en vente	3 544	-6%	17 102	-5%
	Réservations	3 910	3%	18 026	1%
	Stocks	17 983	-2%	17 978	-1%

Auvergne-Rhône-Alpes, en nombre de logements et euros,
 source : SDES-DREAL ECLN, 3^{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	60	-85%	867	-24%
	Réservations	202	-26%	1 151	32%
	Stocks	934	-34%	1 244	-2%
	Prix moyen m ²	4 308	-7%	4 508	0%
Allier	Mises en vente	0	nd	0	nd
	Réservations	0	nd	0	-100%
	Stocks	2	0%	2	-82%
	Prix moyen m ²	nd	nd	nd	nd
Ardèche	Mises en vente	28	87%	64	-56%
	Réservations	25	67%	68	-50%
	Stocks	173	1%	190	15%
	Prix moyen m ²	2 601	-3%	2 748	1%
Cantal	Mises en vente	6	nd	11	-31%
	Réservations	1	0%	8	700%
	Stocks	27	35%	22	80%
	Prix moyen m ²	nd	nd	nd	nd
Drôme	Mises en vente	38	-77%	393	-39%
	Réservations	158	52%	517	25%
	Stocks	409	-29%	484	-7%
	Prix moyen m ²	3 074	18%	2 985	12%
Isère	Mises en vente	583	-2%	2 884	-5%
	Réservations	543	17%	2 520	10%
	Stocks	3 506	10%	3 362	16%
	Prix moyen m ²	3 437	6%	3 422	5%
Loire	Mises en vente	90	-46%	317	-57%
	Réservations	95	-26%	505	4%
	Stocks	701	-22%	731	-14%
	Prix moyen m ²	3 010	12%	2 886	7%
Haute-Loire	Mises en vente	0	-100%	45	-31%
	Réservations	17	-15%	73	-26%
	Stocks	89	-12%	96	9%
	Prix moyen m ²	2 543	-15%	2 680	-11%
Puy-de-Dôme	Mises en vente	217	206%	927	-6%
	Réservations	208	20%	993	15%
	Stocks	958	1%	869	-20%
	Prix moyen m ²	3 688	7%	3 626	9%
Rhône	Mises en vente	195	179%	1 021	86%
	Réservations	135	13%	633	-5%
	Stocks	880	105%	656	45%
	Prix moyen m ²	3 439	7%	3 438	1%
Métropole de Lyon	Mises en vente	833	-17%	4 341	-9%
	Réservations	988	-11%	5 196	-11%
	Stocks	3 508	-11%	3 526	-16%
	Prix moyen m ²	4 536	10%	4 345	5%
Savoie	Mises en vente	153	-45%	1 376	-4%
	Réservations	302	0%	1 531	-3%
	Stocks	1 596	-6%	1 753	1%
	Prix moyen m ²	4 286	4%	4 473	8%
Haute-Savoie	Mises en vente	853	-11%	4 368	-2%
	Réservations	1 236	15%	4 831	4%
	Stocks	4 712	-5%	4 922	1%
	Prix moyen m ²	4 850	7%	4 677	4%

Auvergne-Rhône-Alpes, en nombre de logements et euros,
 source : SDES-DREAL ECLN, 3^{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 5 % sur l'année glissante. En moyenne des quatre derniers trimestres, les logements collectifs neufs sont vendus 4 200 € le m² en Auvergne-Rhône-Alpes. Les prix les plus élevés concernent les T1, qui atteignent 4 806 € le m², en baisse de 2,4 % en un an. Les T2 et plus sont vendus entre 4 020 et 4 300 € par m², avec une progression annuelle de 4,6 à 6,3 % suivant les typologies. En France métropolitaine, le prix moyen du m² en collectif atteint 4 200 €, en hausse de 3,9 % 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 Auvergne-Rhône-Alpes, les prix des maisons s'orientent à la baisse, les tarifs négociés des maisons s'établissant en moyenne des quatre derniers trimestres à 306 000 euros le lot, soit une baisse annuelle de 7 %. En France métropolitaine, le prix des maisons augmente de 3,7 % pour atteindre 275 000 euros le lot.

Collectif par zone de marché hors stations

Dans les stations, les réservations d'appartements augmentent globalement de 7 % par rapport à la même période de l'année précédente, mais cette hausse concerne seulement la Haute-Savoie et l'Isère, les ventes reculant en Savoie. Si les mises en vente stagnent globalement, la situation est contrastée selon les départements, ainsi elles baissent en Isère et en Savoie alors qu'elles 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 en Isère, elle est orientée à la hausse en Haute-Savoie.

Le prix des appartements neufs est orienté à la hausse. Il atteint 6 550 € le m² en moyenne des quatre derniers trimestres, une hausse de 14 % par rapport à la même période de l'année antérieure. Les prix augmentent dans les stations de Savoie, de Haute-Savoie et de l'Isère.

Collectif en stations

Dans les stations, les réservations d'appartements

augmentent globalement de 7 % par rapport à la même période de l'année précédente, mais cette hausse concerne seulement la Haute-Savoie et l'Isère, les ventes reculant en Savoie. Si les mises en vente stagnent globalement, la situation est contrastée par département, ainsi elles baissent en Isère et en Savoie alors qu'elles 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 en Isère, elle est orientée à la hausse en Haute-Savoie.

Le prix des appartements neufs est orienté à la hausse. Il atteint 6 550 € le m² en moyenne des quatre derniers trimestres, une hausse de 14 % par rapport à la même période de l'année antérieure. Les prix augmentent dans les stations de Savoie, de Haute-Savoie comme de l'Isère.

La commercialisation des appartements neufs en stations et hors stations

		Trimestre		Année glissante	
		Nombre	Variation	Nombre	Variation
Hors stations	Mises en vente	2 636	-21%	14 090	-9%
	Réservations	3 284	0%	15 437	0%
	Stocks	14 735	-4%	14 959	-1%
	Prix moyen m ²	4 052	4%	4 000	4%
Stations	Mises en vente	198	96%	1 015	0%
	Réservations	261	27%	1 064	7%
	Stocks	1 391	0%	1 436	-3%
	Prix moyen m ²	6 895	21%	6 546	14%

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

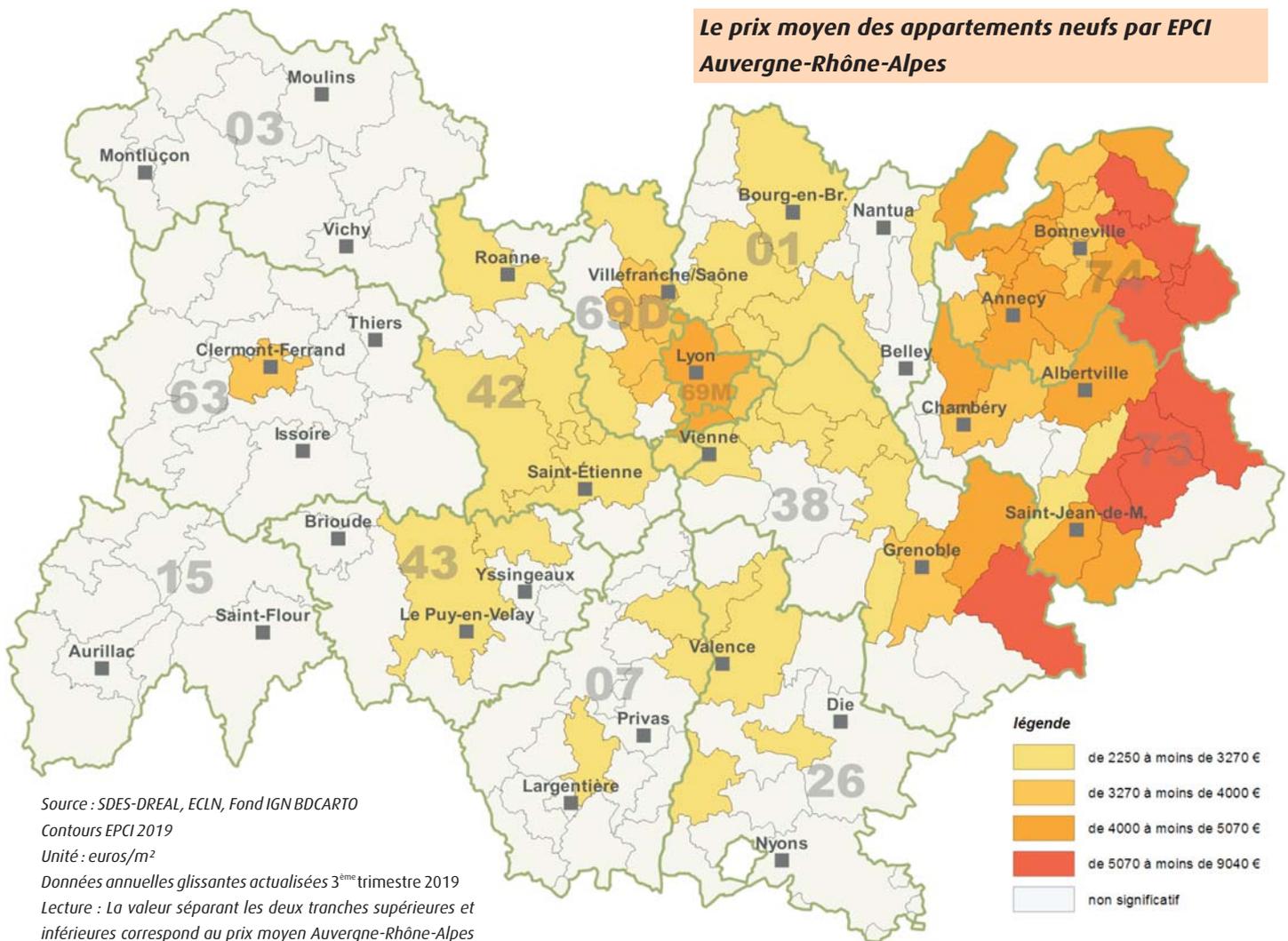
- Site internet DREAL : <http://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr>

- 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°234, Novembre 2019, Commercialisation des logements neufs, résultats au 3^{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.lcecc.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
Décembre 2019

© DREAL 2019