DREAL
Auvergne-Rhône-Alpes
CIDDAE
n° LA 54
Mars 2019

Les Analyses

La commercialisation des logements neufs en Auvergne-Rhône-Alpes

4ème trimestre 2018

OBSERVATION ET STATISTIQUES
LOGEMENT - CONSTRUCTION

Un marché toujours orienté à la baisse

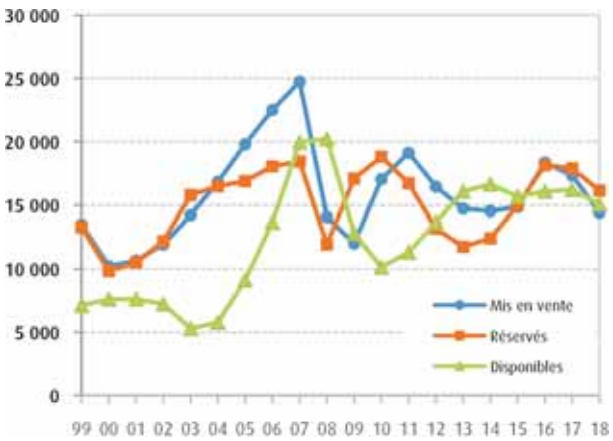
Les réservations diminuent alors que les annulations se maintiennent à un niveau élevé. Les mises en ventes connaissent un net repli. Les mises en vente étant moins nombreuses que les ventes, les stocks se réduisent. Dans les stations de montagne, les réservations restent orientées à la hausse, mais les mises en ventes sont inférieures à celles de 2017.

Individuel et collectif Auvergne-Rhône-Alpes

La baisse des ventes se poursuit. 17 600 maisons et appartements sont réservés en 2018, en retrait de 10 % par rapport à 2017. A 11 % des réservations, les annulations se maintiennent à un haut niveau. Dans l'ensemble de l'Hexagone le repli des réservations est d'une moindre amplitude (-2 %). En Auvergne-Rhône-Alpes, le cumul des trois derniers mois, d'octobre à décembre 2018, est inférieur de 4 % à celui du quatrième trimestre 2017. Les réservations d'appartements, soit la plus grande partie du marché, se replient de 10 % en année glissante. Toutes les typologies d'appartements sont concernées mis à part les plus grands à partir du T4 dont les ventes se maintiennent. Les réservations de maisons baissent de 11 %.

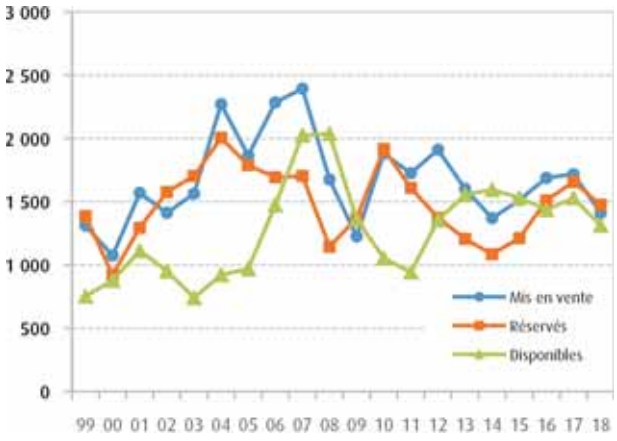
En données corrigées, les mises en vente, qui représentent 16 200 logements, baissent de 15 % en glissement annuel. Au niveau national, le repli des mises en vente, plus limité, n'est que de 4 %. En Auvergne-Rhône-Alpes, confirmant cette tendance baissière, le chiffre du quatrième trimestre 2018 est inférieur de 25 % à celui du même trimestre de 2017. En glissement annuel, la baisse des mises en vente concerne autant les appartements (-15 %) que les

Evolution de la commercialisation des appartements neufs



Auvergne-Rhône-Alpes, nombre de logements,
source : SDES-DREAL ECLN
Données annuelles glissantes actualisées 4ème trimestre 2018

Evolution de la commercialisation des maisons individuelles neuves



Auvergne-Rhône-Alpes, nombre de logements,
source : SDES-DREAL ECLN
Données annuelles glissantes actualisées 4ème trimestre 2018

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DE LA RÉGION AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement

Ministère de la Transition écologique et solidaire

Evolution du prix des appartements neufs

Auvergne-Rhône-Alpes, en euros courants/m²,
source : SDES-DREAL ECLN
Données annuelles glissantes actualisées 4e trimestre 2018

maisons (-16%). En collectif, ce sont les T2 qui connaissent le repli le plus significatif (-21 %).
Les mises en vente sont moins nombreuses que les ventes et les stocks sont en baisse. En données corrigées, 16 800 références sont disponibles dans les catalogues des promoteurs fin décembre 2018, soit 5 % de moins qu'à la même date de l'année précédente. Dans l'ensemble de l'Hexagone, l'encours proposé à la vente diminue de 0,7 %. En Auvergne-Rhône-Alpes, il se réduit de 5 % en collectif et de 12 % en individuel. Le délai d'écoulement, qui reflète la durée théorique pour que les réservations résorbent l'ensemble du stock, progresse en collectif, où il passe en

La commercialisation des logements neufs selon le type de logement

		Trimestre		Année glissante	
		Nombre	Variation	Nombre	Variation
Maisons	Mises en vente	311	-33%	1 440	-16%
	Réservations	405	4%	1 475	-11%
	Stocks	1 343	-12%	1 471	-3%
	Prix moyen lot	301	-22%	302	-9%
Appartements	Mises en vente	3 320	-24%	14 768	-15%
	Réservations	4 198	-5%	16 141	-10%
	Stocks	15 416	-5%	16 132	0%
	Prix moyen m²	4 032	2%	4 017	3%
Total	Mises en vente	3 631	-25%	16 208	-15%
	Réservations	4 603	-4%	17 616	-10%
	Stocks	16 759	-5%	17 603	-1%

Auvergne-Rhône-Alpes, en nombre de logements et euros,
source : SDES-DREAL ECLN, 4ème trimestre 2018
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	166	-41%	870	-21%
	Réservations	260	19%	910	-17%
	Stocks	1 168	-7%	1 195	-1%
	Prix moyen m²	4 618	5%	4 562	4%
Allier	Mises en vente	0	nd	0	nd
	Réservations	0	-100%	0	-100%
	Stocks	2	-86%	8	-53%
	Prix moyen m²	nd	nd	nd	nd
Ardèche	Mises en vente	36	-14%	139	-21%
	Réservations	17	-69%	98	-31%
	Stocks	208	40%	181	37%
	Prix moyen m²	2 693	-3%	2 688	-1%
Cantal	Mises en vente	0	nd	16	nd
	Réservations	0	nd	1	nd
	Stocks	20	300%	16	94%
	Prix moyen m²	nd	nd	nd	nd
Drôme	Mises en vente	74	-67%	451	-27%
	Réservations	119	34%	446	5%
	Stocks	463	-12%	492	8%
	Prix moyen m²	2 667	-1%	2 697	-3%
Isère	Mises en vente	426	-32%	2 695	-1%
	Réservations	653	9%	2 352	-7%
	Stocks	2 789	9%	2 845	9%
	Prix moyen m²	3 398	5%	3 293	3%
Loire	Mises en vente	65	-26%	696	22%
	Réservations	125	-17%	461	-29%
	Stocks	809	16%	875	13%
	Prix moyen m²	2 585	-5%	2 650	-3%
Haute-Loire	Mises en vente	0	nd	65	-53%
	Réservations	18	-61%	71	-48%
	Stocks	83	2%	89	-23%
	Prix moyen m²	2 773	nd	2 922	nd
Puy-de-Dôme	Mises en vente	190	-53%	789	-30%
	Réservations	276	6%	832	-8%
	Stocks	714	-35%	1 000	6%
	Prix moyen m²	3 627	7%	3 368	3%
Rhône	Mises en vente	181	21%	561	-26%
	Réservations	154	-30%	600	-23%
	Stocks	457	1%	440	-16%
	Prix moyen m²	3 412	1%	3 417	2%
Métropole de Lyon	Mises en vente	753	-54%	3 781	-28%
	Réservations	1 449	-12%	5 578	-12%
	Stocks	3 233	-26%	3 800	-13%
	Prix moyen m²	4 155	0%	4 131	3%
Savoie	Mises en vente	405	-20%	1 341	-29%
	Réservations	388	-11%	1 504	-20%
	Stocks	1 762	-3%	1 768	2%
	Prix moyen m²	4 031	1%	4 126	-2%
Haute-Savoie	Mises en vente	959	8%	4 428	-5%
	Réservations	1 144	7%	4 763	2%
	Stocks	4 675	-1%	4 803	-1%
	Prix moyen m²	4 513	1%	4 530	4%

Auvergne-Rhône-Alpes, en nombre de logements et euros,
source : SDES-DREAL ECLN, 4ème trimestre 2018
Stocks : encours de logements disponibles à la vente;
Prix moyen m² : en € en collectif

un an de 11 à 12 mois, et se maintient à 11 mois en individuel.
En euros courants, le prix des appartements augmente de 3 %. En moyenne des quatre derniers trimestres, les logements collectifs neufs sont vendus 4 020 € le m² en Auvergne-Rhône-Alpes. Les prix les plus élevés concernent les T1, qui atteignent 4 910 € le m², prix sans évolution significative depuis un an. Les T2 et plus sont vendus entre 3 900 et 4 100 € par m², avec une progression annuelle des prix de 3 à 4 % suivant les typologies. Dans l'ensemble du pays, le prix moyen au m² en collectif est de 4 080 €, en hausse de 3 % en un an. La région enregistre le prix au m² le plus élevé après Ile-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 trimestres 2018 à 302 000 euros le lot, soit 9 % de moins qu'en 2017. Dans l'ensemble du pays, le prix des maisons augmente de 0,6 % pour atteindre 264 000 euros le lot.

Collectif par zone de marché hors stations

Hors stations, les réservations d'appartements neufs se replient de 11 % en un an, avec des baisses significatives dans le périurbain lyonnais et dans la communauté de communes du Genevois, tandis que le marché reste orienté à la hausse dans le bassin d'Annemasse et dans la communauté d'agglomération Porte de l'Isère. Le nombre d'appartements mis en vente au cours de l'année diminue de 17 % en données brutes, notamment dans la métropole de Lyon, toutefois il reste orienté à la hausse dans la communauté d'agglomération Porte de l'Isère et dans la communauté de communes Faucigny-Glières. Le stock de logements se réduit de 7 % en données brutes. Toutefois, s'il baisse à Lyon et à Clermont-Ferrand, il augmente à Grenoble, Saint-Etienne et dans la communauté de communes Faucigny-Glières.

Le prix des appartements neufs s'établit en moyenne des quatre derniers trimestres à 3 880 € le m². L'évolution moyenne est de +2 % par rapport à la même période de l'année précédente.

Collectif en stations

Dans les stations, les réservations d'appartements augmentent globalement de 4 % par rapport à 2017, mais la Savoie reste à l'écart de cette tendance haussière. En revanche, les mises en vente chutent de 19 %, avec un niveau d'activité particulièrement bas au deuxième semestre 2018. Cette baisse concerne l'Isère et la Savoie alors que les mises en vente continuent de progresser en Haute-Savoie. Les stocks connaissent globalement un net repli : en décembre 2018, ils sont inférieurs de 9 % à ceux de fin 2017. Toutefois ils se maintiennent en Haute Savoie.

Le prix des appartements neufs continue de progresser, il atteint en moyenne 5 940 € le m² en moyenne des quatre trimestres de 2018, en hausse de 4 % par rapport à 2017. Les prix en stations augmentent en Haute-Savoie et Isère, mais ils 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	2 832	-30%	13 624	-17%
	Réservations	4 002	-4%	15 195	-11%
	Stocks	13 752	-7%	14 620	-2%
	Prix moyen m²	3 905	1%	3 885	2%
Stations	Mises en vente	142	-56%	798	-19%
	Réservations	196	-14%	946	4%
	Stocks	1 318	-9%	1 426	6%
	Prix moyen m²	6 355	14%	5 940	4%

Auvergne-Rhône-Alpes, en nombre de logements et euros,
source : SDES-DREAL ECLN, 4ème trimestre 2018
Stocks : encours de logements disponibles à la vente;
Prix moyen m² : en € en collectif

Lecture

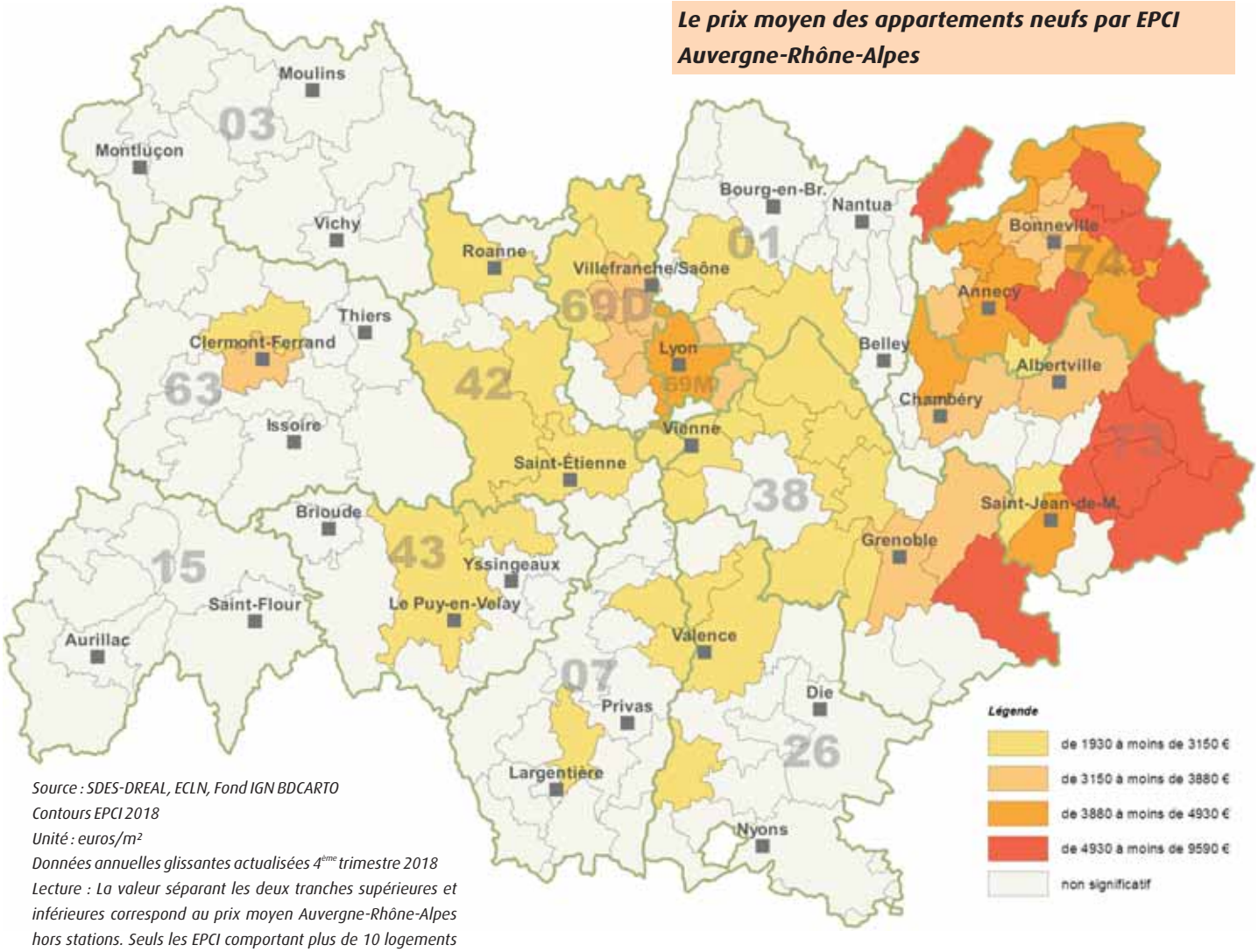
Cette analyse porte sur la commercialisation des logements neufs faisant suite à des dépôts de permis de construire portant sur 5 logements et plus.
Les stations touristiques des Alpes représentent une faible part des appartements commercialisés en Auvergne-Rhône-Alpes, mais elles comportent des caractéristiques spécifiques qui conduisent à 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°165, février 2019, Commercialisation des logements neufs, résultats au 4ème 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 4ème 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 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 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 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.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
Décembre 2019

© DREAL 2019