

La commercialisation des logements neufs en Auvergne-Rhône-Alpes

4^{ème} trimestre 2020

Un marché en fort recul

En région Auvergne-Rhône-Alpes comme à l'échelle nationale, le marché des logements est marqué par la crise sanitaire, les réservations sont en très fort recul, comme les mises en vente, pour les logements collectifs comme pour les maisons. Le prix des appartements neufs continue d'augmenter, comme celui des maisons.

Individuel et collectif en Auvergne-Rhône-Alpes

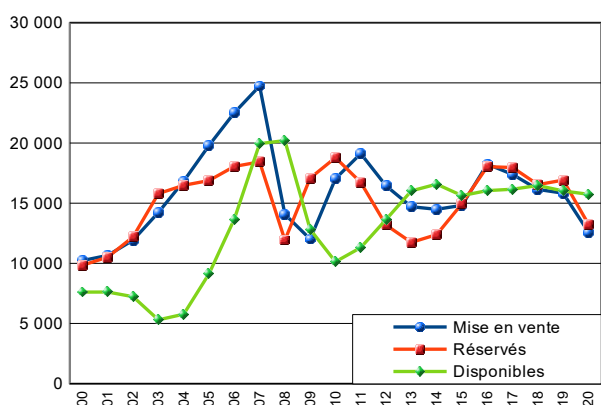
En région Auvergne-Rhône-Alpes, 14 240 maisons et appartements sont réservés au cours de la dernière année, du premier au quatrième trimestre 2020, soit un recul de 23 % par rapport à la même période de l'année précédente, du premier au quatrième trimestre 2019. Dans l'ensemble de l'Hexagone, le repli est de plus de 24 %. Cette diminution d'un peu moins d'un quart du marché des logements neufs est surtout due aux conséquences de la crise sanitaire. En particulier, les réservations du deuxième trimestre 2020 étaient inférieures de 38 % à celles de 2019.

Dans la région, les réservations d'appartements, soit la plus grande partie du marché, reculent de 22 % en

année glissante. Toutes les typologies d'appartements sont concernées, les une pièce (-24 %), les deux pièces (-25 %), les trois pièces (-21 %), comme les achats de plus grandes surfaces (-16 %). Les maisons suivent la même tendance, leurs réservations s'effondrent (-32 %).

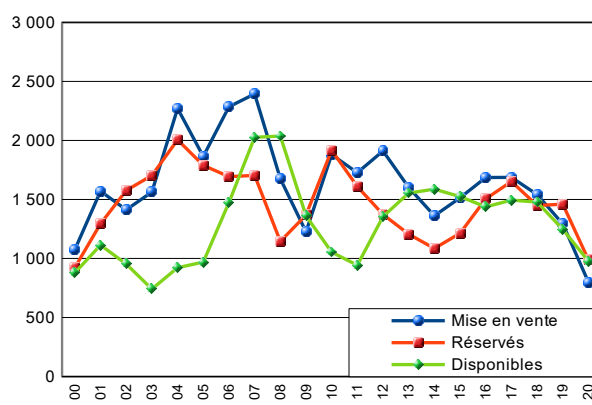
En données corrigées, les mises en vente, qui représentent 13 920 logements, baissent de 19 % en glissement annuel. Au niveau national, le repli des mises en vente est plus marqué (-27 %). En Auvergne-Rhône-Alpes, confirmant cette influence de la crise, le chiffre du deuxième trimestre 2020 est inférieur de 41 % à celui du même trimestre de 2019. Les mises en vente sont moins nombreuses que les réservations, en conséquence les stocks sont en baisse.

Évolution de la commercialisation des appartements neufs



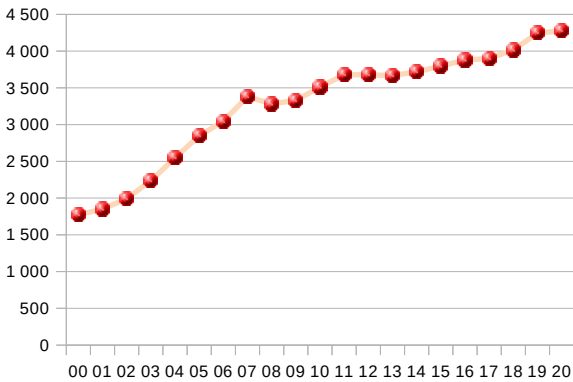
Auvergne-Rhône-Alpes, nombre de logements
Source : SDES-DREAL, ECLN
Données annuelles glissantes actualisées 4ème trimestre 2020

Évolution de la commercialisation des maisons individuelles neuves



Auvergne-Rhône-Alpes, nombre de logements
Source : SDES-DREAL, ECLN
Données annuelles glissantes actualisées 4ème trimestre 2020

Evolution du prix des appartements neufs



Auvergne-Rhône-Alpes, en euros courants/m²

Source : SDES-DREAL ECLN

Données annuelles glissantes actualisées 4ème trimestre 2020

En données corrigées, 17 240 références sont disponibles dans les catalogues des promoteurs, fin décembre 2020, soit le même volume qu'à la même date de l'année précédente. Dans l'ensemble de l'Hexagone, l'encours proposé à la vente diminue de 9 %. En Auvergne-Rhône-Alpes, il augmente de 1 % en collectif et recule de 18 % en individuel. Le délai d'écoulement, qui reflète la durée théorique pour que les réservations résorbent l'ensemble du stock, s'établit à 14 mois dans le collectif contre 13 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 4 276 € le m² en Auvergne-Rhône-Alpes. Les prix les plus élevés concernent les T1, qui atteignent 4 990 € le m², en augmentation de 2,5 % depuis un an. Les T2 et plus sont vendus entre 4 045 et 4 530 € par m², avec une

La commercialisation des logements neufs selon le type de logement

		Trimestre		Année glissante	
		Nombre	Variation	Nombre	Variation
Maisons	Mises en vente	238	35 %	838	-35 %
	Réservations	203	-39 %	988	-32 %
	Stocks	1 017	-18 %	1 091	-23 %
	Prix moyen lot	351	11 %	351	13 %
Appartements	Mises en vente	3 602	-5 %	13 082	-17 %
	Réservations	3 515	-24 %	13 250	-22 %
	Stocks	16 227	1 %	15 998	-3 %
	Prix moyen m²	4 331	3 %	4 276	1 %
Total	Mises en vente	3 840	-3 %	13 920	-19 %
	Réservations	3 718	-25 %	14 238	-23 %
	Stocks	17 244	0 %	17 089	-4 %

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

Source : SDES-DREAL ECLN, 4ème trimestre 2020

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	306	71 %	1 012	36 %
	Réservations	204	-34 %	793	-33 %
	Stocks	1 023	11 %	966	-15 %
	Prix moyen m²	4 493	4 %	4 616	4 %
Allier	Mises en vente	0	nd	0	nd
	Réservations	0	nd	2	nd
	Stocks	0	-100 %	1	-75 %
	Prix moyen m²	nd	nd	nd	nd
Ardèche	Mises en vente	0	nd	47	68 %
	Réservations	20	150 %	60	3 %
	Stocks	103	-28 %	117	-33 %
	Prix moyen m²	2 904	6 %	2 864	4 %
Cantal	Mises en vente	0	nd	0	-100 %
	Réservations	2	0 %	11	10 %
	Stocks	14	-44 %	17	-26 %
	Prix moyen m²	nd	nd	nd	nd
Drôme	Mises en vente	127	-28 %	416	-7 %
	Réservations	68	-46 %	319	-37 %
	Stocks	546	16 %	514	12 %
	Prix moyen m²	2 948	4 %	2 769	-9 %
Isère	Mises en vente	442	-34 %	2 329	-26 %
	Réservations	664	-23 %	2 512	-8 %
	Stocks	3 369	-4 %	3 600	3 %
	Prix moyen m²	3 339	0 %	3 400	-1 %
Loire	Mises en vente	46	70 %	440	53 %
	Réservations	75	-29 %	305	-38 %
	Stocks	758	25 %	740	10 %
	Prix moyen m²	2 939	3 %	2 818	-4 %
Haute-Loire	Mises en vente	0	nd	25	-44 %
	Réservations	10	-58 %	54	-33 %
	Stocks	28	-57 %	46	-50 %
	Prix moyen m²	2 760	5 %	2 631	-1 %
Puy-de-Dôme	Mises en vente	179	384 %	715	-10 %
	Réservations	216	-4 %	793	-17 %
	Stocks	561	-20 %	571	-35 %
	Prix moyen m²	3 851	5 %	3 771	4 %
Rhône	Mises en vente	115	-73 %	667	-47 %
	Réservations	259	10 %	848	22 %
	Stocks	801	-22 %	905	14 %
	Prix moyen m²	3 712	7 %	3 701	7 %
Métropole de Lyon	Mises en vente	536	-18 %	2 592	-35 %
	Réservations	823	-37 %	3 312	-33 %
	Stocks	2 605	-14 %	2 704	-21 %
	Prix moyen m²	4 652	2 %	4 566	3 %
Savoie	Mises en vente	477	-18 %	1 316	-22 %
	Réservations	375	-23 %	1 351	-20 %
	Stocks	1 799	2 %	1 759	3 %
	Prix moyen m²	5 276	10 %	4 740	1 %
Haute-Savoie	Mises en vente	1 082	-10 %	3 831	-18 %
	Réservations	1 002	-20 %	3 878	-22 %
	Stocks	5 107	2 %	5 017	1 %
	Prix moyen m²	4 825	3 %	4 825	2 %

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

Source : SDES-DREAL ECLN, 4ème trimestre 2020

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

évolution annuelle des prix de -0,5 à 2,5 % suivant les typologies. Dans l'ensemble du pays, le prix moyen au m² en collectif est de 4 320 €, en hausse de 1,7 % 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 progressent de 13 %, les tarifs négociés des maisons s'établissant en moyenne des quatre trimestres 2020 à 351 000 euros le lot. Dans l'ensemble du pays, le prix des maisons augmente de 4,5 % pour atteindre 291 000 euros le lot.

Collectif par zone de marché hors stations

Hors stations, les réservations d'appartements neufs reculent de 21 % en un an, avec des baisses très significatives dans la communauté d'agglomération du Pays de Gex ou la Métropole de Lyon qui reculent respectivement de 39 et 33 %. Le nombre d'appartements mis en vente au cours de l'année 2020 recule de 22 % en données brutes, en particulier dans la Métropole de Lyon (- 34 %).

Les stocks suivent la même tendance que les réservations et les mises en vente et enregistrent un recul de 5 %. Le prix des appartements neufs s'élève en moyenne des quatre derniers trimestres à 4 070 €. Si l'évolution moyenne est de 1 % par rapport à la même période de l'année précédente, dans la Métropole de Lyon, le prix augmente de plus de 3 %. Les évolutions sont encore plus importantes dans le Pays de Gex.

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

- Tableaux régionaux

Collectif en stations

Dans les stations, les réservations d'appartements reculent de 25 % par rapport à 2019. Les mises en vente évoluent peu et augmentent seulement de 1 % par rapport à 2019. Par contre, les stocks d'appartements connaissent une forte augmentation sur la même période (+10 %). Les situations sont très contrastées selon les départements, avec une forte hausse en Haute-Savoie et en Savoie, mais une augmentation bien moindre en Isère. Les prix des appartements neufs ne sont plus orientés à la hausse, les prix stagnent sur un an. Il faut déboursier en moyenne 6 640 € le m² pour acheter un appartement neuf en station.

La commercialisation des appartements neufs en station et hors station

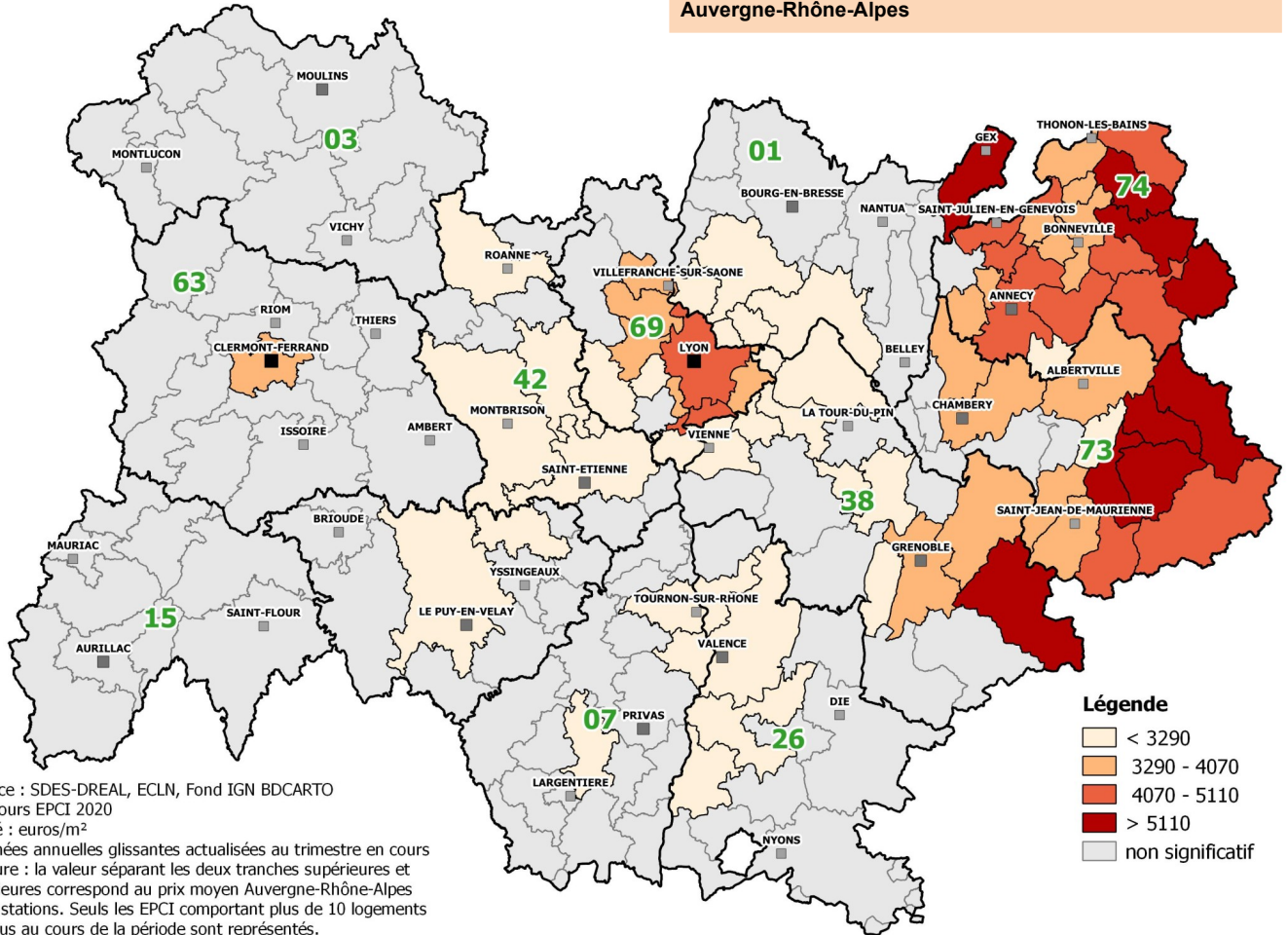
	Trimestre		Année glissante		
	Nombre	Variation	Nombre	Variation	
Hors stations	Mises en vente	2 538	-28 %	11 289	-22 %
	Réservations	3 254	-25 %	12 303	-21 %
	Stocks	13 837	-5 %	14 180	-5 %
	Prix moyen m ²	4 100	2 %	4 074	1 %
Stations	Mises en vente	574	152 %	1 303	1 %
	Réservations	261	-13 %	947	-25 %
	Stocks	1 900	27 %	1 696	10 %
	Prix moyen m ²	6 847	0 %	6 639	0 %

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

Source : SDES-DREAL ECLN, 4ème trimestre 2020

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**



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 :
63033 CLERMONT-
FERRAND CEDEX 01

Directeur de publication :
Jean-Philippe DENEUVY
Rédaction
Christophe RAFFRAE

Réalisation :
Grégory BLANC

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

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

ISSN 2493-5808
Avril 2021
© DREAL 2021