

La commercialisation des logements neufs en Auvergne-Rhône-Alpes

1^{er} trimestre 2021

Malgré un premier trimestre prometteur bénéficiant d'une hausse des réservations de 23%, en année glissante les réservations comme les mises en vente restent en berne. En conséquence, les stocks reculent et les prix stagnent.

Individuel et collectif en Auvergne-Rhône-Alpes

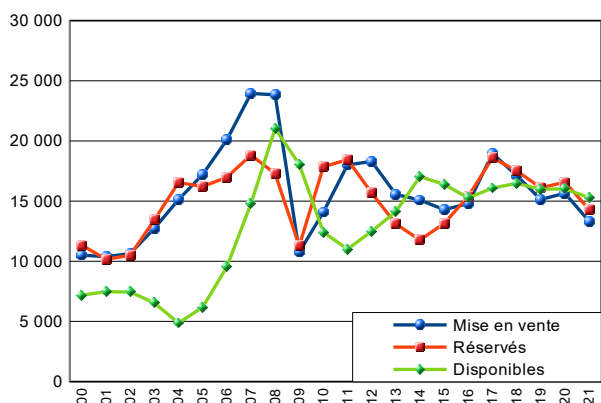
A l'échelle régionale, 15 360 maisons et appartements sont réservés au cours de la dernière année glissante, du deuxième trimestre 2020 au premier trimestre 2021, soit un recul de 14 % par rapport à la même période de l'année précédente, du deuxième trimestre 2019 au premier trimestre 2020.

En France métropolitaine, le repli des réservations est plus important (- 16 %). En Auvergne-Rhône-Alpes, la part des réservations annulées ces douze derniers mois demeure élevée et s'établit à 13 %. Les réservations d'appartements, soit la plus grande partie du marché, se replient de 14 % en année glissante. Les plus petits appartements sont ceux qui connaissent la diminution la plus sensible. Les réservations de maisons baissent de

23 %. Cependant, l'évolution trimestrielle des réservations de l'ensemble des logements (+ 23 %) est très dynamique, les réservations de ce premier trimestre sont les plus élevées depuis 2018 à la même date.

En données corrigées, les mises en vente, qui représentent 14 640 logements, diminuent de 13 % en glissement annuel. Au niveau national, le repli des mises en vente est de 21 %. En Auvergne-Rhône-Alpes, le chiffre des mises en vente du premier trimestre 2021 est supérieur de 19 % à celui du même trimestre de 2020, même si ce dernier était le plus faible depuis 2017. En glissement annuel, la baisse des mises en vente concerne plus les maisons (- 27 %) que les appartements (- 12 %). En collectif, ce sont encore les petites surfaces qui connaissent le repli le plus significatif.

Évolution de la commercialisation des appartements neufs

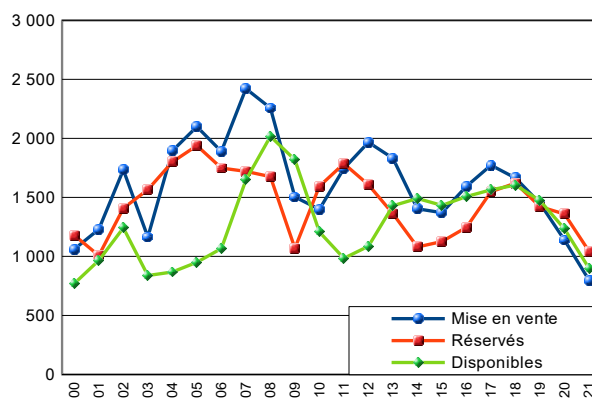


Auvergne-Rhône-Alpes, nombre de logements

Source : SDES-DREAL, ECLN

Données annuelles glissantes actualisées 1er trimestre 2021

Évolution de la commercialisation des maisons individuelles neuves

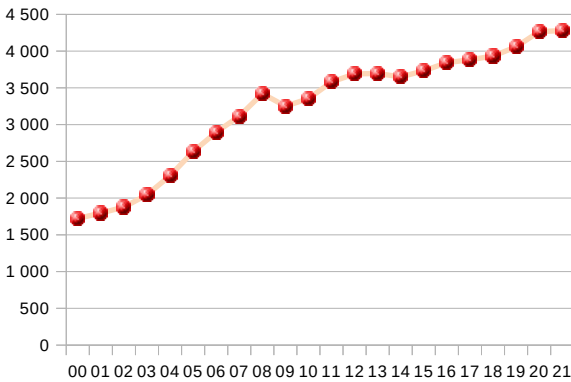


Auvergne-Rhône-Alpes, nombre de logements

Source : SDES-DREAL, ECLN

Données annuelles glissantes actualisées 1er trimestre 2021

Evolution du prix des appartements neufs



Auvergne-Rhône-Alpes, en euros courants/m²

Source : SDES-DREAL ECLN

Données annuelles glissantes actualisées 1er trimestre 2021

Les mises en vente sont inférieures aux réservations, ce qui provoque une diminution des stocks. En données corrigées, 16 700 références sont disponibles dans les catalogues des promoteurs fin mars 2021, soit 3 % de moins qu'à la même date de l'année précédente. Dans l'ensemble de l'Hexagone, l'encours proposé à la vente se replie de 11 %. En Auvergne-Rhône-Alpes, il se réduit de 1 % en collectif et de 25 % en individuel. Le délai d'écoulement, qui reflète la durée théorique pour que les réservations résorbent l'ensemble du stock, s'établit respectivement à 12 mois pour le collectif et à 11 mois pour l'individuel.

Le prix des appartements stagne en Auvergne-Rhône-Alpes. En moyenne des quatre derniers trimestres, les logements collectifs neufs sont vendus 4 280 € le m² en euros courants. Les prix les plus élevés concernent les T1, atteignant 4 990 € le m², soit une augmentation de presque 2 % en un an. Les T2 et plus sont vendus

La commercialisation des logements neufs selon le type de logement

		Trimestre		Année glissante	
		Nombre	Variation	Nombre	Variation
Maisons	Mises en vente	232	0 %	830	-27 %
	Réservations	270	13 %	1 044	-23 %
	Stocks	930	-25 %	1 004	-25 %
	Prix moyen lot	438	31 %	380	19 %
Appartements	Mises en vente	4 058	20 %	13 812	-12 %
	Réservations	4 574	24 %	14 318	-14 %
	Stocks	15 775	-1 %	15 966	-3 %
	Prix moyen m²	4 324	1 %	4 278	0 %
Total	Mises en vente	4 290	19 %	14 642	-13 %
	Réservations	4 844	23 %	15 362	-14 %
	Stocks	16 705	-3 %	16 970	-4 %

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

Source : SDES-DREAL ECLN, 1er trimestre 2021

Mises en vente et stocks : données redressées ; Stocks : encours de logements

Prix moyens = en euros en collectif, en k€ en individuel

La commercialisation des logements neufs par département

		Trimestre		Année glissante	
		Nombre	Variation	Nombre	Variation
Ain	Mises en vente	102	-71 %	765	-9 %
	Réservations	237	2 %	802	-28 %
	Stocks	842	-19 %	911	-10 %
	Prix moyen m²	4 687	-4 %	4 551	2 %
Allier	Mises en vente	17	nd	17	nd
	Réservations	7	nd	9	nd
	Stocks	10	400 %	3	25 %
	Prix moyen m²	nd	nd	nd	nd
Ardèche	Mises en vente	44	nd	97	246 %
	Réservations	33	94 %	83	26 %
	Stocks	115	-9 %	111	-29 %
	Prix moyen m²	2 999	9 %	2 895	4 %
Cantal	Mises en vente	0	nd	0	-100 %
	Réservations	0	-100 %	5	-58 %
	Stocks	14	-26 %	16	-30 %
	Prix moyen m²	nd	nd	nd	nd
Drôme	Mises en vente	85	31 %	462	2 %
	Réservations	120	100 %	429	-11 %
	Stocks	490	2 %	494	7 %
	Prix moyen m²	2 747	1 %	2 788	-8 %
Isère	Mises en vente	646	-22 %	2 346	-30 %
	Réservations	939	51 %	2 874	3 %
	Stocks	3 280	-13 %	3 558	-3 %
	Prix moyen m²	3 396	-3 %	3 381	-2 %
Loire	Mises en vente	116	-11 %	426	21 %
	Réservations	143	55 %	357	-18 %
	Stocks	665	2 %	740	13 %
	Prix moyen m²	2 875	3 %	2 837	-4 %
Haute-Loire	Mises en vente	0	-100 %	0	-100 %
	Réservations	4	-75 %	28	-65 %
	Stocks	14	-76 %	30	-62 %
	Prix moyen m²	nd	288 %	nd	nd
Puy-de-Dôme	Mises en vente	309	18 %	780	16 %
	Réservations	299	10 %	827	-15 %
	Stocks	614	4 %	577	-27 %
	Prix moyen m²	3 821	4 %	3 799	4 %
Rhône	Mises en vente	109	-24 %	651	-49 %
	Réservations	282	7 %	875	6 %
	Stocks	654	-31 %	838	-8 %
	Prix moyen m²	3 706	0 %	3 701	6 %
Métropole de Lyon	Mises en vente	966	50 %	2 975	-25 %
	Réservations	985	1 %	3 292	-30 %
	Stocks	2 829	-1 %	2 754	-17 %
	Prix moyen m²	4 783	7 %	4 631	3 %
Savoie	Mises en vente	262	-12 %	1 294	-15 %
	Réservations	442	28 %	1 487	-12 %
	Stocks	1 577	-10 %	1 696	0 %
	Prix moyen m²	4 621	-6 %	4 635	-1 %
Haute-Savoie	Mises en vente	1 118	27 %	4 313	0 %
	Réservations	1 353	33 %	4 294	-10 %
	Stocks	5 085	3 %	5 114	3 %
	Prix moyen m²	5 001	5 %	4 900	3 %

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

Source : SDES-DREAL ECLN, 1er trimestre 2021

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

entre 4 030 et 4 540 € par m², avec une progression annuelle. Entre - 1 et + 2 % suivant les typologies. Dans l'ensemble du pays, le prix moyen du m² en collectif atteint 4 330 €, en hausse de 1 % 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 hausse, les tarifs négociés des maisons s'établissant en moyenne des quatre derniers trimestres à 380 000 euros le lot, soit une évolution annuelle de 19 %. Dans l'ensemble du pays, le prix des maisons augmente de 6 % pour atteindre 298 800 euros le lot.

Collectif par zone de marché hors stations

Hors stations, les réservations d'appartements neufs se replient de 14 % en un an, avec des baisses significatives dans la Métropole de Lyon (- 30 %) et dans le Pays de Gex (- 45 %), tandis que le marché reste orienté à la hausse dans Le Grésivaudan (+ 70%). Le nombre d'appartements mis en vente au cours de l'année diminue de 16 % en données brutes, notamment dans la Métropole de Lyon (- 25 %), Grenoble (- 32%) et Villefranche (- 70 %). Le stock de logements diminue de 5 % en données brutes. Toutefois, s'il baisse à Grenoble (- 22 %) et dans le Pays de Gex (- 40 %), il augmente dans le Grand Annecy (+ 39 %).

Le prix des appartements neufs s'établit en moyenne des quatre derniers trimestres à 4 070 € le m². Les prix n'ont pas évolué par rapport à la même période de l'année précédente.

Collectif en stations

Dans les stations, les réservations d'appartements diminuent globalement de 12 % par rapport à la même période de l'année précédente. Cette baisse concerne la Haute-Savoie (- 15%) et la Savoie (- 5 %) et surtout l'Isère(- 38 %). Les mises en vente se replient également de 7 %. Cette baisse concerne l'Isère (- 1 %) comme la Haute-Savoie (- 20%) alors que les mises en vente progressent en Savoie (+ 36 %). Les stocks de l'ensemble des stations augmentent de 9 %, même si la tendance est à la baisse dans le département de l'Isère.

Le prix des appartements neufs stagne. Il s'élève en moyenne à 6 600 € le m² en moyenne des quatre derniers trimestres. Les prix augmentent dans les stations en Savoie et en Isère alors qu'ils s'inscrivent à la baisse en Haute-Savoie.

La commercialisation des appartements neufs en station et hors station

	Trimestre		Année glissante		
	Nombre	Variation	Nombre	Variation	
Hors stations	Mises en vente	3 292	11 %	12 158	-16 %
	Réservations	4 157	24 %	13 206	-14 %
	Stocks	13 561	-6 %	14 132	-5 %
	Prix moyen m ²	4 100	1 %	4 072	0 %
Stations	Mises en vente	281	-30 %	1 169	-7 %
	Réservations	417	29 %	1 112	-12 %
	Stocks	1 729	5 %	1 713	9 %
	Prix moyen m ²	6 463	0 %	6 601	0 %

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

Source : SDES-DREAL ECLN, 1er trimestre 2021

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.

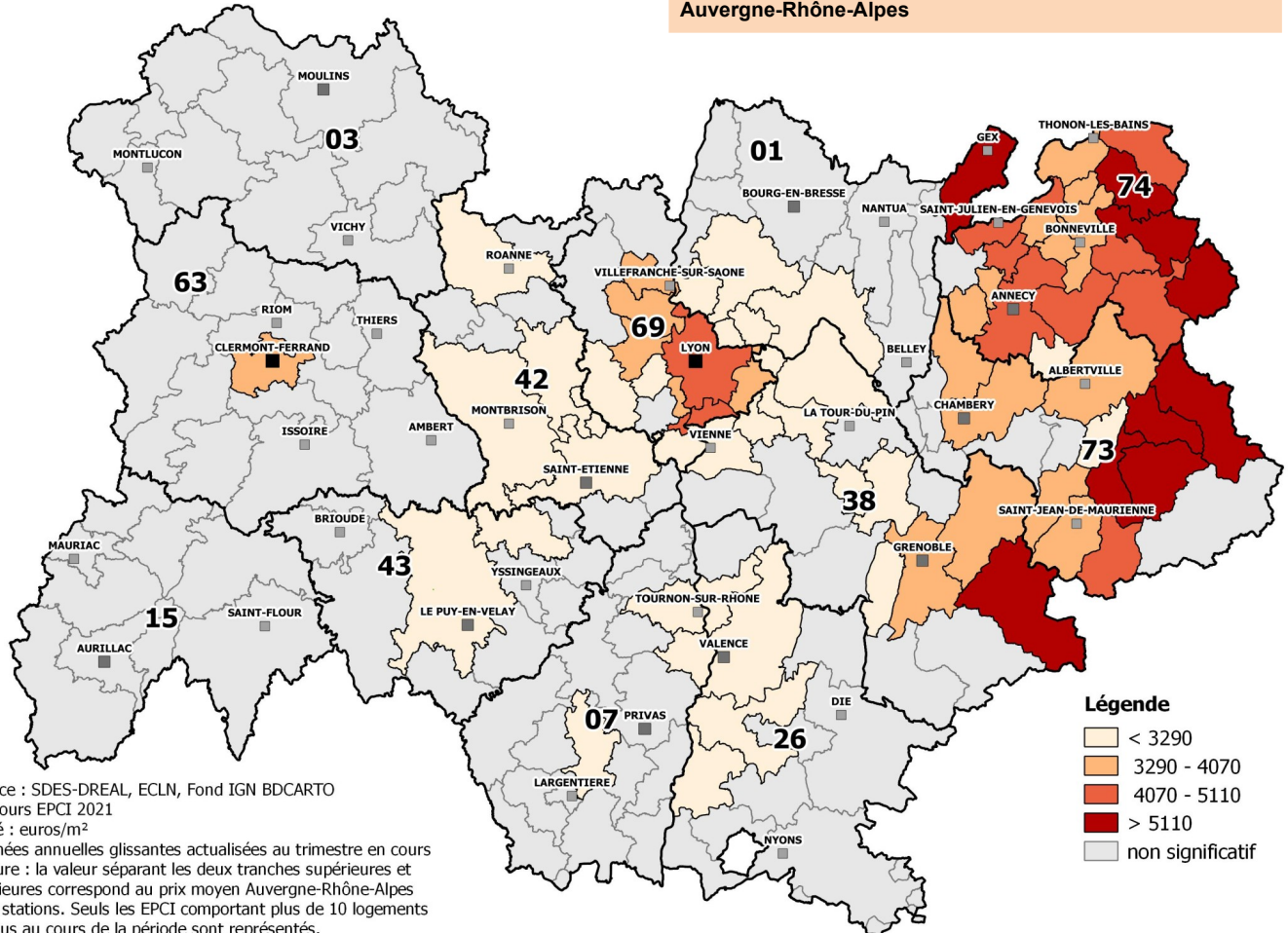
Pour en savoir plus

- 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

- Tableaux régionaux

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

Légende

- < 3290
- 3290 - 4070
- 4070 - 5110
- > 5110
- non significatif

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 RAFFAF

Réalisation :
Grégory BLANC

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

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

ISSN 2493-5808
Juin 2021

© DREAL 2021