

La commercialisation des logements neufs en Auvergne-Rhône-Alpes

2^{ème} trimestre 2021

En année glissante, les réservations de l'ensemble des biens augmentent comme les mises en vente alors que les stocks reculent. Malgré ces bons résultats, le marché n'a pas encore retrouvé son niveau d'avant-crise.

Individuel et collectif en Auvergne-Rhône-Alpes

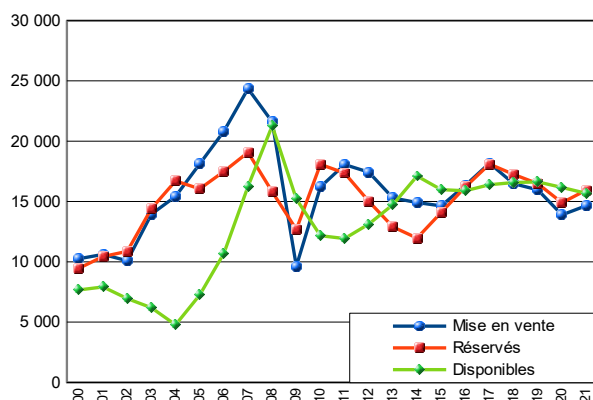
Au niveau de la région, 16 970 maisons et appartements sont réservés au cours de la dernière année glissante, du troisième trimestre 2020 au deuxième trimestre 2021, soit une hausse de 5 % par rapport à la même période de l'année précédente, du troisième trimestre 2019 au deuxième trimestre 2020. En France métropolitaine, la hausse des réservations est moins importante (3 %). En Auvergne-Rhône-Alpes, la part des réservations annulées ces douze derniers mois recule, elle s'élève à 11 %.

Les réservations d'appartements, soit l'essentiel du marché, augmentent de 7 % en année glissante. Les réservations de maisons baissent de 16 %. L'évolution trimestrielle des réservations de l'ensemble des

logements (44 %) est très dynamique. Il faut rappeler que ce deuxième trimestre est comparé à celui de 2020 qui a été impacté par le premier confinement mis en place du 17 mars au 11 mai 2020 pour lutter contre l'épidémie de Covid-19. Les réservations du deuxième trimestre 2021 demeurent inférieures de 10 % à celles du deuxième trimestre 2019. Le marché n'a donc pas encore retrouvé son niveau d'avant-crise.

En données corrigées, les mises en vente, qui représentent 16 080 logements, augmentent de 9 % en glissement annuel. Au niveau national, la hausse des mises en vente est de 3 %. En Auvergne-Rhône-Alpes, le chiffre des mises en vente du deuxième trimestre 2021 est supérieur de 39 % à celui du même trimestre de 2020. En glissement annuel, la hausse des mises en

Évolution de la commercialisation
des appartements neufs

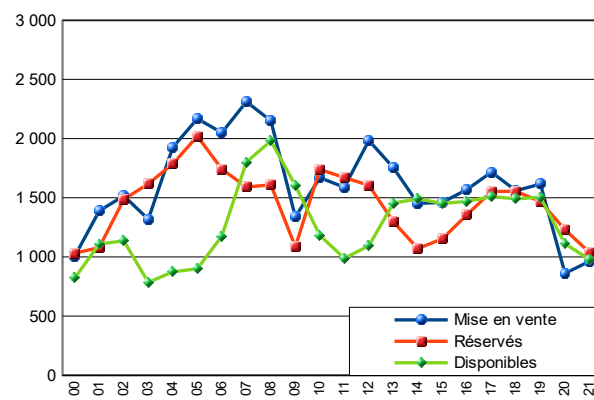


Auvergne-Rhône-Alpes, nombre de logements

Source : SDES-DREAL, ECLN

Données annuelles glissantes actualisées 2ème trimestre 2021

Évolution de la commercialisation
des maisons individuelles neuves

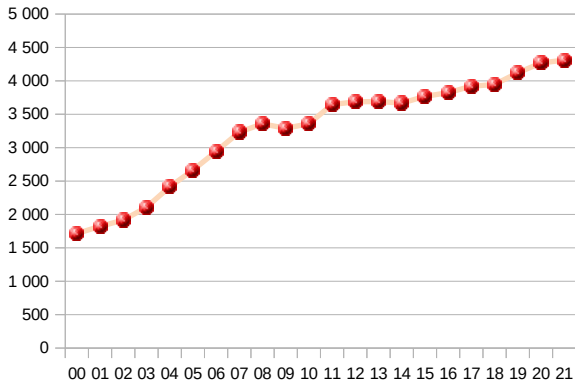


Auvergne-Rhône-Alpes, nombre de logements

Source : SDES-DREAL, ECLN

Données annuelles glissantes actualisées 2ème trimestre 2021

Evolution du prix des appartements neufs



Auvergne-Rhône-Alpes, en euros courants/m²

Source : SDES-DREAL ECLN

Données annuelles glissantes actualisées 2ème trimestre 2021

vente concerne plus les maisons (17 %) que les appartements (9 %).

Les mises en vente sont inférieures aux réservations, ce qui provoque une diminution des stocks. En données corrigées, 17 120 références sont disponibles dans les catalogues des promoteurs fin juin 2021, soit 1 % 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 est stable en collectif et diminue de 8 % en individuel. Le délai d'écoulement, qui reflète la durée théorique pour que les réservations résorbent l'ensemble du stock, s'établit à 11 mois pour le collectif comme pour l'individuel.

La commercialisation des logements neufs selon le type de logement

		Trimestre		Année glissante	
		Nombre	Variation	Nombre	Variation
Maisons	Mises en vente	344	63 %	1 006	17 %
	Réservations	267	-7 %	1 038	-16 %
	Stocks	1 021	-8 %	992	-20 %
	Prix moyen lot	391	-4 %	378	11 %
Appartements	Mises en vente	4 029	37 %	15 073	9 %
	Réservations	4 176	49 %	15 933	7 %
	Stocks	16 103	0 %	16 214	-1 %
	Prix moyen m²	4 368	3 %	4 310	1 %
Total	Mises en vente	4 373	39 %	16 079	9 %
	Réservations	4 443	44 %	16 971	5 %
	Stocks	17 124	-1 %	17 206	-2 %

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

Source : SDES-DREAL ECLN, 2ème 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	240	61 %	909	23 %
	Réservations	212	20 %	841	-7 %
	Stocks	949	1 %	958	-1 %
	Prix moyen m²	4 498	-2 %	4 528	0 %
Allier	Mises en vente	0	nd	17	nd
	Réservations	4	100 %	11	450 %
	Stocks	6	nd	4	167 %
	Prix moyen m²	nd	nd	nd	nd
Ardèche	Mises en vente	10	11 %	105	184 %
	Réservations	19	12 %	92	35 %
	Stocks	106	-1 %	111	-19 %
	Prix moyen m²	3 215	9 %	2 830	2 %
Cantal	Mises en vente	0	nd	0	nd
	Réservations	1	nd	6	-33 %
	Stocks	7	-50 %	8	-51 %
	Prix moyen m²	nd	nd	nd	nd
Drôme	Mises en vente	164	31 %	510	26 %
	Réservations	135	41 %	470	6 %
	Stocks	520	6 %	508	11 %
	Prix moyen m²	2 790	2 %	2 800	-1 %
Isère	Mises en vente	539	8 %	2 417	-12 %
	Réservations	720	34 %	3 047	18 %
	Stocks	3 184	-15 %	3 436	-7 %
	Prix moyen m²	3 360	0 %	3 376	-1 %
Loire	Mises en vente	129	-38 %	433	-5 %
	Réservations	146	132 %	499	40 %
	Stocks	707	-8 %	752	11 %
	Prix moyen m²	3 024	12 %	2 982	5 %
Haute-Loire	Mises en vente	33	nd	33	267 %
	Réservations	9	80 %	32	-49 %
	Stocks	38	-14 %	28	-56 %
	Prix moyen m²	2 684	7 %	nd	nd
Puy-de-Dôme	Mises en vente	369	273 %	1 183	76 %
	Réservations	283	107 %	996	11 %
	Stocks	868	53 %	702	-4 %
	Prix moyen m²	3 819	5 %	3 834	5 %
Rhône	Mises en vente	210	176 %	785	-11 %
	Réservations	242	58 %	965	22 %
	Stocks	653	-26 %	782	-17 %
	Prix moyen m²	3 548	-2 %	3 675	4 %
Métropole de Lyon	Mises en vente	863	40 %	3 430	14 %
	Réservations	855	16 %	3 490	-13 %
	Stocks	3 126	16 %	2 952	-5 %
	Prix moyen m²	4 823	4 %	4 680	3 %
Savoie	Mises en vente	225	-45 %	1 209	-28 %
	Réservations	377	21 %	1 582	7 %
	Stocks	1 648	-15 %	1 769	-2 %
	Prix moyen m²	4 873	9 %	4 746	2 %
Haute-Savoie	Mises en vente	1 122	18 %	4 579	11 %
	Réservations	1 440	68 %	4 940	10 %
	Stocks	4 843	-5 %	5 080	2 %
	Prix moyen m²	4 965	3 %	4 938	3 %

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

Source : SDES-DREAL ECLN, 2ème trimestre 2021

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

Le prix des appartements augmente en Auvergne-Rhône-Alpes. En moyenne des quatre derniers trimestres, les logements collectifs neufs sont vendus 4 310 € le m² en euros courants. Les prix les plus élevés concernent les T1, atteignant 4 980 € le m², soit une augmentation de 1 % en un an. Les T2 et plus sont vendus entre 4 090 et 4 550 € par m², avec une progression annuelle entre 0,5 et 1,4 % 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, comme en Auvergne-Rhône-Alpes. 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 378 000 euros le lot, soit une évolution annuelle de 11 %. Dans l'ensemble du pays, le prix des maisons augmente de 6 % pour atteindre 304 770 euros le lot.

Collectif par zone de marché hors stations

Hors stations, les réservations d'appartements neufs croissent de 6 % en un an avec des hausses significatives comme dans les intercommunalités de Grenoble-Alpes-Métropole (19 %), Clermont Auvergne Métropole (11 %) ou la communauté d'agglomération du Grand Anney (26 %). Le nombre d'appartements mis en vente au cours de l'année augmente de 5 % en données brutes, notamment dans l'intercommunalité de Clermont Auvergne Métropole (87 %) ou dans la communauté d'agglomération du Grand Anney (22 %), mais recule dans celle de Grenoble-Alpes-Métropole (-22 %). Le stock de logements diminue de 2 % en données brutes hors stations, comme dans les intercommunalités de Grenoble-Alpes-Métropole (-17 %) ou de Clermont Auvergne Métropole (-2 %).

Collectif en stations

Dans les stations, les réservations d'appartements augmentent de 16 % par rapport à la même période de l'année précédente. Cette hausse concerne la Haute-Savoie (27 %) et la Savoie (14 %), mais pas l'Isère (-24 %). Les mises en vente augmentent également de 8 %, elles croissent de 15 % en Savoie, reculent d'autant en Haute-Savoie et s'envolent en Isère. Enfin, les stocks de l'ensemble des stations croissent de 9 %; ils augmentent en Savoie comme en Isère et reculent en Haute-Savoie.

Le prix des appartements neufs stagne. Il s'élève en moyenne à 6 650 € 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	3 364	22 %	13 349	5 %
	Réservations	3 844	45 %	14 617	6 %
	Stocks	13 986	-3 %	14 367	-2 %
	Prix moyen m ²	4 127	1 %	4 084	1 %
Stations	Mises en vente	239	37 %	1 298	8 %
	Réservations	332	113 %	1 316	16 %
	Stocks	1 691	1 %	1 741	9 %
	Prix moyen m ²	6 975	4 %	6 651	1 %

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

Source : SDES-DREAL ECLN, 2ème 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

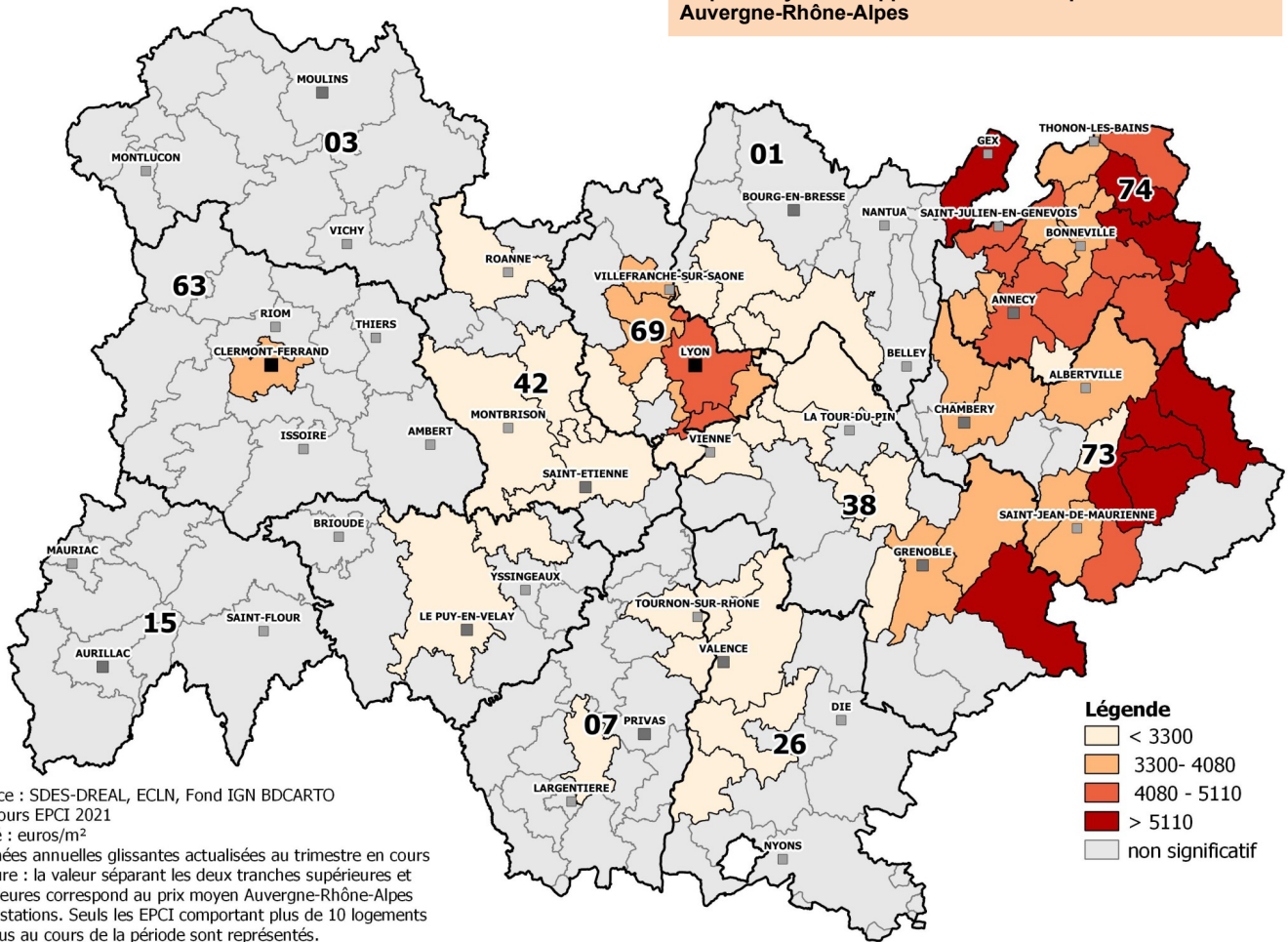
- Site internet DREAL : <http://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr>

- 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

- < 3300
- 3300- 4080
- 4080 - 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 RAFRAF

Réalisation :
Grégory BLANC

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

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

ISSN 2493-5808
Septembre 2021

© DREAL 2021