

# La commercialisation des logements neufs en Auvergne-Rhône-Alpes

## 4<sup>ème</sup> trimestre 2021

### Un marché tiré vers le haut

En région Auvergne-Rhône-Alpes comme à l'échelle nationale, le marché des logements neufs repart à la hausse, avec des réservations et des mises en vente qui augmentent fortement. Cependant, les ventes de logements collectifs sont beaucoup plus dynamiques que celles des maisons. Le prix des appartements neufs continue d'augmenter comme celui des maisons.

#### Individuel et collectif en Auvergne-Rhône-Alpes

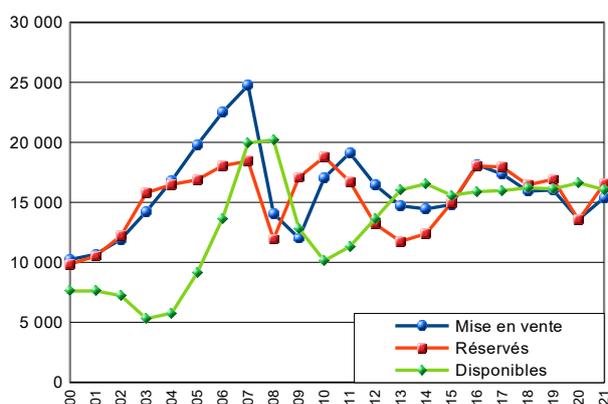
A l'échelle régionale, 17 580 maisons et appartements sont réservés au cours de la dernière année, du premier au quatrième trimestre 2021, soit une augmentation de 21 % par rapport à la même période de l'année précédente, du premier au quatrième trimestre 2020. Dans l'ensemble de l'Hexagone, la hausse est de plus de 15 %. Cependant, dans la région en 2019, avant la crise sanitaire, 18 370 maisons et appartements avaient été réservés, soit un volume de vente supérieur de 4,5 % à l'année 2021.

Dans la région, les réservations d'appartements, qui représentent la très grande majorité du marché du neuf, augmentent de 22% en année glissante et constituent l'essentiel de la hausse observée. Toutes

les typologies d'appartements sont concernées, les une pièce (13 %), les deux pièces (21 %), les trois pièces (22 %) comme les achats de plus grandes surfaces (27 %). Les ventes de maisons sont par contre beaucoup moins dynamiques (2 %).

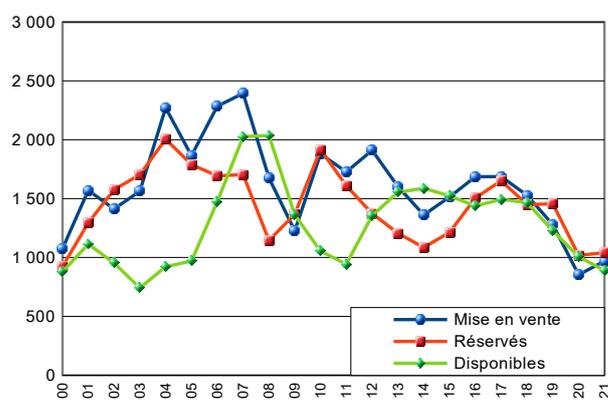
En données corrigées, les mises en vente, qui représentent 16 900 logements, augmentent de 17 % en glissement annuel. Au niveau national, la hausse des mises en vente est plus marquée (21 %). En Auvergne-Rhône-Alpes, confirmant cette dynamique, les réservations comme les mises en vente du quatrième trimestre 2021 sont supérieures de 10 % à celles du même trimestre de 2020. Les mises en vente sont moins nombreuses que les réservations, en conséquence les stocks sont en baisse. En données corrigées, 17 500 références sont disponibles dans les

Évolution de la commercialisation  
des appartements neufs



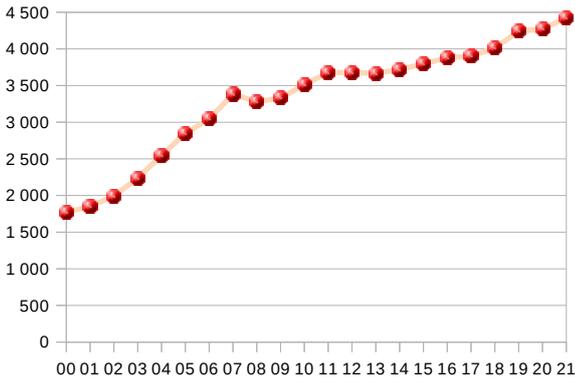
Auvergne-Rhône-Alpes, nombre de logements  
Source : SDES-DREAL, ECLN  
Données annuelles glissantes actualisées 4ème trimestre 2021

Évolution de la commercialisation  
des maisons individuelles neuves



Auvergne-Rhône-Alpes, nombre de logements  
Source : SDES-DREAL, ECLN  
Données annuelles glissantes actualisées 4ème trimestre 2021

**Evolution du prix des appartements neufs**



Auvergne-Rhône-Alpes, en euros courants/m²

Source : SDES-DREAL ECLN

Données annuelles glissantes actualisées 4ème trimestre 2021

catalogues des promoteurs fin décembre 2021, soit un recul de 1 % par rapport à la même date de l'année précédente. Dans l'ensemble de l'Hexagone, l'encours proposé à la vente diminue de 3 %. En Auvergne-Rhône-Alpes, il stagne dans le collectif et recule 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 14 mois dans le collectif contre 12 mois en individuel.

En euros courants, le prix des appartements augmente de 4 %. En moyenne des quatre derniers trimestres, les logements collectifs neufs sont vendus 4 426 € le m² en Auvergne-Rhône-Alpes. Les prix les plus élevés concernent les T1, qui atteignent 5 024 € le m². Les T2 sont vendus en moyenne 4 458 € par m², les T3, 4 200 € par m² et 4 633 € par m² pour les T4.

**La commercialisation des logements neufs selon le type de logement**

		Trimestre		Année glissante	
		Nombre	Variation	Nombre	Variation
<b>Maisons</b>	Mises en vente	209	-10 %	1 008	18 %
	Réservations	230	0 %	1 041	2 %
	Stocks	929	-8 %	978	-10 %
	Prix moyen lot	389	4 %	400	12 %
<b>Appartements</b>	Mises en vente	4 202	11 %	15 897	17 %
	Réservations	4 071	11 %	16 540	22 %
	Stocks	16 580	0 %	16 309	0 %
	Prix moyen m²	4 510	5 %	4 426	4 %
<b>Total</b>	Mises en vente	4 411	10 %	16 905	17 %
	Réservations	4 301	10 %	17 581	21 %
	Stocks	17 509	-1 %	17 287	0 %

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

Source : SDES-DREAL ECLN, 4ème trimestre 2021

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
<b>Ain</b>	Mises en vente	237	-31 %	850	-24 %
	Réservations	224	8 %	981	23 %
	Stocks	940	-16 %	953	-6 %
	Prix moyen m²	4 692	6 %	4 688	2 %
<b>Allier</b>	Mises en vente	0	nd	17	nd
	Réservations	1	nd	13	550 %
	Stocks	4	nd	6	1100 %
	Prix moyen m²	nd	nd	nd	nd
<b>Ardèche</b>	Mises en vente	6	0 %	84	40 %
	Réservations	26	-19 %	102	28 %
	Stocks	89	-6 %	98	-13 %
	Prix moyen m²	2 984	12 %	2 956	10 %
<b>Cantal</b>	Mises en vente	0	nd	0	nd
	Réservations	2	0 %	12	9 %
	Stocks	2	-86 %	7	-61 %
	Prix moyen m²	nd	nd	nd	nd
<b>Drôme</b>	Mises en vente	51	-67 %	366	-19 %
	Réservations	104	2 %	470	27 %
	Stocks	483	-7 %	505	2 %
	Prix moyen m²	2 711	-7 %	2 735	-2 %
<b>Isère</b>	Mises en vente	576	8 %	2 471	1 %
	Réservations	646	-7 %	2 864	13 %
	Stocks	3 064	-13 %	3 209	-12 %
	Prix moyen m²	3 644	8 %	3 466	2 %
<b>Loire</b>	Mises en vente	96	-27 %	486	-8 %
	Réservations	129	65 %	636	106 %
	Stocks	615	-27 %	662	-13 %
	Prix moyen m²	2 980	1 %	3 032	7 %
<b>Haute-Loire</b>	Mises en vente	0	nd	83	822 %
	Réservations	16	78 %	48	20 %
	Stocks	59	127 %	53	29 %
	Prix moyen m²	2 817	nd	nd	nd
<b>Puy-de-Dôme</b>	Mises en vente	337	31 %	1 290	46 %
	Réservations	355	45 %	1 174	40 %
	Stocks	996	41 %	920	40 %
	Prix moyen m²	3 955	4 %	3 873	3 %
<b>Rhône</b>	Mises en vente	232	93 %	807	17 %
	Réservations	220	-16 %	1 025	20 %
	Stocks	620	-24 %	654	-29 %
	Prix moyen m²	3 744	1 %	3 631	-2 %
<b>Métropole de Lyon</b>	Mises en vente	1 096	85 %	4 154	54 %
	Réservations	840	2 %	3 376	2 %
	Stocks	3 864	39 %	3 451	23 %
	Prix moyen m²	5 049	9 %	4 898	7 %
<b>Savoie</b>	Mises en vente	401	-26 %	1 341	-3 %
	Réservations	346	-13 %	1 533	9 %
	Stocks	1 569	-12 %	1 593	-8 %
	Prix moyen m²	5 086	-2 %	5 045	7 %
<b>Haute-Savoie</b>	Mises en vente	823	-39 %	4 400	6 %
	Réservations	1 392	33 %	5 347	34 %
	Stocks	4 648	-14 %	5 040	-1 %
	Prix moyen m²	4 977	3 %	5 020	4 %

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

Source : SDES-DREAL ECLN, 4ème trimestre 2021

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

Dans l'ensemble du pays, le prix moyen au m<sup>2</sup> en collectif est de 4 420 €, en hausse de 2,5 % en un an. La région enregistre le prix au m<sup>2</sup> le plus élevé après l'Île-de-France et Provence-Alpes-Côte d'Azur. En individuel en Auvergne-Rhône-Alpes, les prix progressent de 12 %, les tarifs négociés des maisons s'établissant en moyenne des quatre trimestres de 2021 à 400 000 euros le lot. Dans l'ensemble du pays, le prix des maisons augmente de 13 % pour atteindre 330 000 euros le lot.

### Collectif par zone de marché hors stations

Hors stations, les réservations d'appartements neufs augmentent de 20 % en un an, avec des hausses très significatives dans les métropoles de Clermont et de Grenoble, de respectivement 39 % et 16 %. Le nombre d'appartements mis en vente au cours de l'année 2021 augmente de 17 % en données brutes, en particulier dans la Métropole de Lyon (54 %). Les stocks enregistrent un recul de 1 % entre le quatrième trimestre 2021 et la même date de l'année précédente. Le prix des appartements neufs s'élève en moyenne des quatre derniers trimestres à 4 140 € par m<sup>2</sup>. Si l'évolution moyenne est de 2 % par rapport à la même période de l'année précédente, dans la métropole de Lyon le prix augmente de plus de 7 %. Les évolutions sont encore plus importantes dans la métropole de Saint-Etienne (10 %).

### Collectif en stations

Dans les stations, les réservations d'appartements augmentent de 54 % par rapport à 2020, ce qui constitue un résultat exceptionnel qui n'avait pas été atteint depuis 2011. Les mises en vente reculent par contre fortement de 22 % par rapport à 2020. Les stocks d'appartements connaissent une forte diminution (-23 %) entre les derniers trimestres des années 2020 et 2021. Les prix des appartements neufs sont à nouveau orientés à la hausse. Il faut déboursier en moyenne 6 950 € le m<sup>2</sup> pour acheter un appartement neuf en station.

### La commercialisation des appartements neufs en station et hors station

	Trimestre		Année glissante		
	Nombre	Variation	Nombre	Variation	
<b>Hors stations</b>	Mises en vente	3 451	9 %	14 314	17 %
	Réservations	3 609	6 %	14 960	20 %
	Stocks	14 562	-1 %	14 481	0 %
	Prix moyen m <sup>2</sup>	4 186	3 %	4 141	2 %
<b>Stations</b>	Mises en vente	235	-63 %	1 067	-22 %
	Réservations	462	67 %	1 580	54 %
	Stocks	1 502	-23 %	1 700	-1 %
	Prix moyen m <sup>2</sup>	6 923	2 %	6 954	6 %

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

Source : SDES-DREAL ECLN, 4ème trimestre 2021

Stocks : encours de logements disponibles à la vente ; Prix moyen m<sup>2</sup> : 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

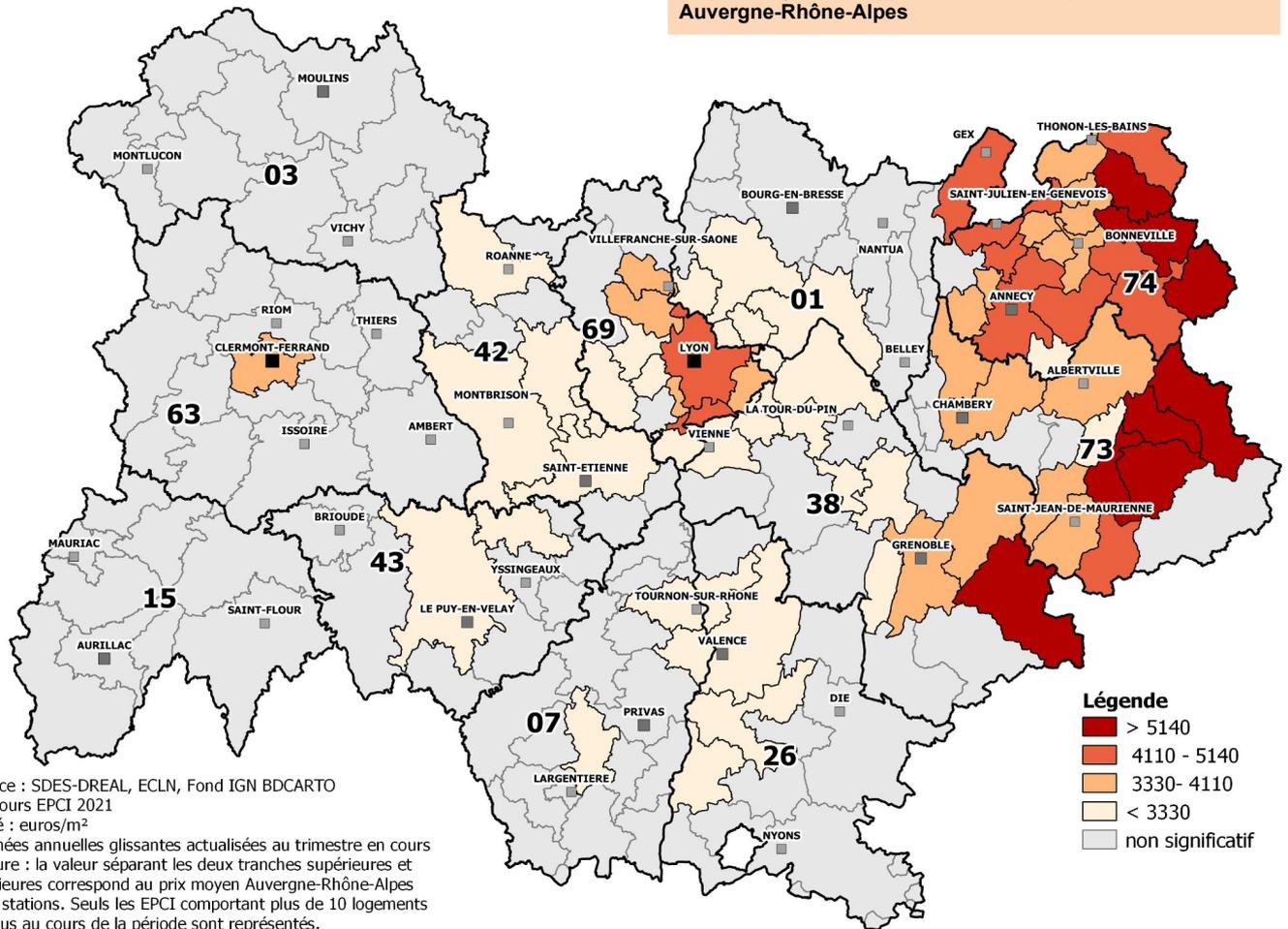
- Site internet DREAL : <http://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr>

- 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**



Source : SDES-DREAL, ECLN, Fond IGN BDCARTO  
Contours EPCI 2021  
Unité : euros/m<sup>2</sup>  
Données annuelles glissantes actualisées au trimestre en cours  
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.

**Légende**  
■ > 5140  
■ 4110 - 5140  
■ 3330 - 4110  
■ < 3330  
■ 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 m<sup>2</sup> 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  
Mars 2022

© DREAL 2022