

La commercialisation des logements neufs en Auvergne-Rhône-Alpes

2^{ème} trimestre 2022

En année glissante, pour l'ensemble des logements, les réservations demeurent stables, elles augmentent pour les appartements et diminuent pour les maisons. Les mises en vente reculent quant à elles de 7 %. Dans le même temps, le prix moyen au mètre carré des appartements vendus continue d'être tiré vers le haut, tout comme le prix moyen des maisons individuelles.

Individuel et collectif en Auvergne-Rhône-Alpes

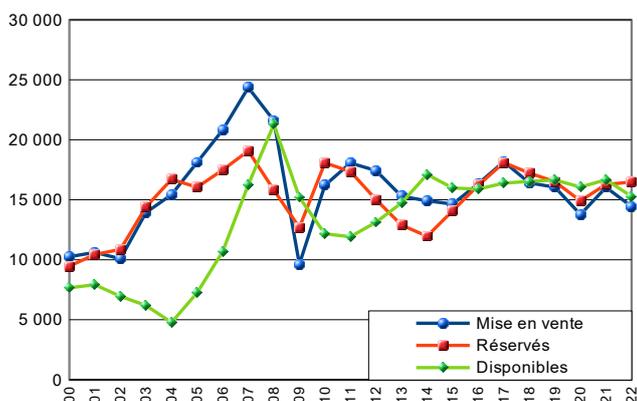
A l'échelle régionale, 17 400 maisons et appartements sont réservés au cours de la dernière année glissante, du troisième trimestre 2021 au deuxième trimestre 2022. Les réservations sont stables par rapport à la même période de l'année précédente, du troisième trimestre 2020 au deuxième trimestre de 2021. En France métropolitaine, les réservations sont en baisse (4,5 %).

En Auvergne-Rhône-Alpes, la part des réservations annulées ces douze derniers mois recule de 6 %. Les réservations d'appartements, soit la plus grande partie du marché, augmentent de 1 % en année glissante. Comme au premier trimestre, les plus petits appartements connaissent la hausse la plus sensible (24 %) comparativement aux trois pièces (1 %) ou aux plus grandes surfaces (2 %). Les réservations des deux pièces

reculent de 3 %. Les réservations de maisons baissent de 13 %. L'évolution trimestrielle des réservations de l'ensemble des logements s'inscrit quant à elle dans une dynamique baissière (- 6%), les réservations du second trimestre 2022 étant moins élevées que celles du second trimestre 2021.

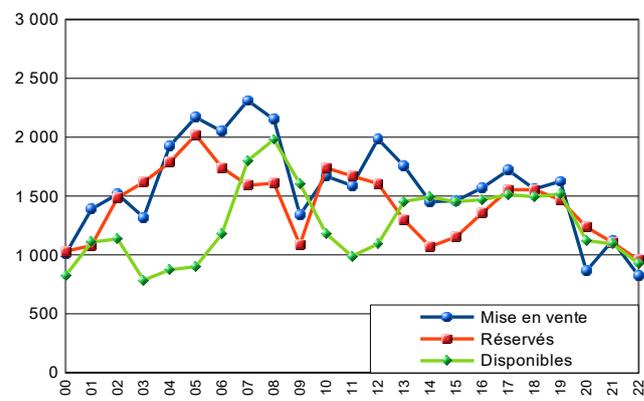
En données corrigées, les mises en vente, représentant 15 950 logements, reculent de 7 % en glissement annuel. Au niveau national, la baisse des mises en vente est de 2 %. En Auvergne-Rhône-Alpes, le chiffre des mises en vente du second trimestre 2022 est inférieur de 11 % à celui du même trimestre de 2021. En glissement annuel, la baisse des mises en vente concerne plus les maisons (- 22%) que les appartements (- 6 %). Pour ces derniers, ce sont les petites surfaces qui connaissent la seule hausse (16 %), les deux pièces reculent de 1 %, les trois pièces de 10 % et les plus grandes surfaces de 9 %.

Évolution de la commercialisation des appartements neufs



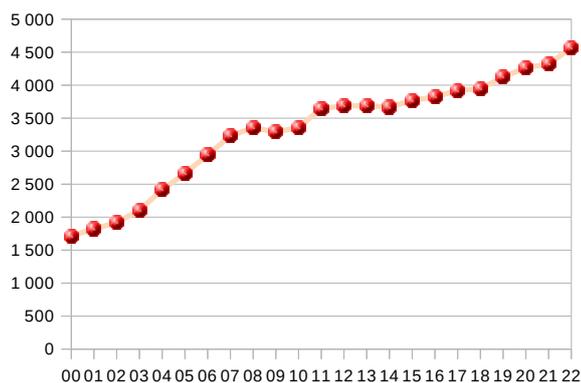
Auvergne-Rhône-Alpes, nombre de logements
Source : SDES-DREAL, ECLN
Données annuelles glissantes actualisées 2ème trimestre 2022

Évolution de la commercialisation des maisons individuelles neuves



Auvergne-Rhône-Alpes, nombre de logements
Source : SDES-DREAL, ECLN
Données annuelles glissantes actualisées 2ème trimestre 2022

Evolution du prix des appartements neufs



Auvergne-Rhône-Alpes, en euros courants/m²

Source : SDES-DREAL ECLN

Données annuelles glissantes actualisées 2ème trimestre 2022

Les mises en vente sont inférieures aux réservations, engendrant une diminution des stocks. En données corrigées, 16 900 références sont disponibles dans les catalogues des promoteurs fin juin 2022, 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 se replie de 2 %. En Auvergne-Rhône-Alpes, il se réduit de 5 % en collectif et de 10 % en individuel. Le délai d'écoulement, qui reflète la durée théorique pour que les réservations résorbent l'ensemble du stock, s'établit à un peu plus de 10 mois pour le collectif et 12 mois pour l'individuel.

Le prix des appartements est toujours tiré vers le haut en Auvergne-Rhône-Alpes. En moyenne des quatre derniers trimestres, les logements collectifs neufs sont vendus 4 570 € le m² en euros courants, soit une augmentation de 6 % en un an. Les prix les plus élevés concernent toujours les T1, atteignant 5 360 € le m². Les T2 sont vendus en moyenne 4 580 € par m². Les T3 se négocient à 4 330 € par m² et les plus grandes surfaces à 4 820 € par m².

La commercialisation des logements neufs
selon le type de logement

		Trimestre		Année glissante	
		Nombre	Variation	Nombre	Variation
Maisons	Mises en vente	306	-27 %	875	-22 %
	Réservations	210	-30 %	956	-13 %
	Stocks	980	-10 %	977	-5 %
	Prix moyen lot	385	-3 %	399	4 %
Appartements	Mises en vente	4 275	-9 %	15 066	-6 %
	Réservations	4 218	-5 %	16 476	1 %
	Stocks	15 904	-5 %	16 023	-2 %
	Prix moyen m²	4 657	6 %	4 569	6 %
Total	Mises en vente	4 581	-11 %	15 941	-7 %
	Réservations	4 428	-6 %	17 432	0 %
	Stocks	16 884	-5 %	17 000	-2 %

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

Source : SDES-DREAL ECLN, 2ème trimestre 2022

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

Prix moyen : en € en collectif, en k€ en individuel

		Trimestre		Année glissante	
		Nombre	Variation	Nombre	Variation
Ain	Mises en vente	368	-12 %	858	-24 %
	Réservations	236	-18 %	918	-3 %
	Stocks	1 091	-3 %	1 005	-5 %
	Prix moyen m²	4 769	3 %	4 714	4 %
Allier	Mises en vente	0	nd	0	-100 %
	Réservations	1	-80 %	3	-75 %
	Stocks	3	-40 %	4	0 %
	Prix moyen m²	nd	nd	nd	nd
Ardèche	Mises en vente	42	250 %	255	138 %
	Réservations	81	305 %	172	62 %
	Stocks	200	98 %	160	45 %
	Prix moyen m²	4 395	40 %	3 557	28 %
Cantal	Mises en vente	0	nd	0	nd
	Réservations	0	-100 %	7	-42 %
	Stocks	0	-100 %	2	-88 %
	Prix moyen m²	nd	nd	nd	nd
Drôme	Mises en vente	92	-52 %	369	-31 %
	Réservations	68	-52 %	400	-16 %
	Stocks	560	4 %	517	2 %
	Prix moyen m²	2 856	2 %	2 765	-1 %
Isère	Mises en vente	1 075	57 %	2 878	9 %
	Réservations	825	14 %	2 906	-5 %
	Stocks	3 207	-4 %	3 057	-12 %
	Prix moyen m²	3 796	14 %	3 747	11 %
Loire	Mises en vente	119	-8 %	610	41 %
	Réservations	125	-24 %	527	-1 %
	Stocks	729	8 %	688	-6 %
	Prix moyen m²	2 889	-5 %	2 944	-2 %
Haute-Loire	Mises en vente	36	-51 %	45	-61 %
	Réservations	31	11 %	85	33 %
	Stocks	50	-43 %	64	22 %
	Prix moyen m²	2 785	nd	2 710	nd
Puy-de-Dôme	Mises en vente	159	-65 %	887	-30 %
	Réservations	323	10 %	1 265	24 %
	Stocks	801	-23 %	999	21 %
	Prix moyen m²	4 207	10 %	4 076	6 %
Rhône	Mises en vente	160	-36 %	942	11 %
	Réservations	232	-10 %	1 009	2 %
	Stocks	703	2 %	674	-15 %
	Prix moyen m²	4 044	15 %	3 792	4 %
Métropole de Lyon	Mises en vente	678	-34 %	3 452	-4 %
	Réservations	891	1 %	3 324	-5 %
	Prix moyen m²	5 097	5 %	5 027	8 %
Savoie	Mises en vente	286	-17 %	1 283	-10 %
	Réservations	431	3 %	1 607	-3 %
	Prix moyen m²	5 722	11 %	5 360	10 %
Haute-Savoie	Mises en vente	891	-42 %	3 687	-27 %
	Réservations	1 184	-20 %	5 209	4 %
	Stocks	3 989	-24 %	4 558	-12 %
	Prix moyen m²	5 045	1 %	5 058	2 %

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

Source : SDES-DREAL ECLN, 2ème trimestre 2022

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

Dans l'ensemble du pays, le prix moyen du m² en collectif atteint 4 520 €, en hausse de 4 % 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 399 000 euros le lot, soit une évolution annuelle de 4 %. Dans l'ensemble du pays, le prix des maisons augmente de 10 % pour atteindre 339 600 euros le lot.

Collectif par zone de marché hors stations

Hors stations, les réservations d'appartements neufs sont en baisse de 1 % en un an, avec cependant des hausses importantes dans certains territoires, comme dans la métropole de Clermont-Ferrand (27 %), la Communauté d'agglomération du Pays de Gex (10 %) ou la Communauté de communes Cluses-Arve et Montagnes (39%). Les réservations reculent dans la métropole de Lyon (-4 %) ainsi que dans les communautés d'agglomération du Grand Annecy (-22 %) et du Grand Chambéry (-13 %). Le nombre d'appartements mis en vente au cours de l'année recule de 9 % en données brutes, notamment dans la Communauté d'agglomération du Grand Annecy (-50 %) et Clermont Auvergne Métropole (-25 %), avec toutefois des hausses comme dans la Communauté d'agglomération du Grand Chambéry (20 %) ou Grenoble-Alpes-Métropole (33 %). Le stock de logements diminue quant à lui de 6 % en données brutes entre les deuxièmes trimestres 2021 et 2022.

Le prix des appartements neufs s'établit en moyenne des quatre derniers trimestres à 4 230 € le m². L'évolution moyenne est de 4 % par rapport à la même période de l'année précédente, avec des progressions significatives dans les métropoles de Grenoble (5 %), Lyon (8 %) ou encore Clermont-Ferrand (6 %).

Collectif en stations

Dans les stations, les réservations d'appartements enregistrent une hausse globale de 28 % en un an. Cette hausse concerne tous les départements, l'Isère (147 %), la Savoie (9 %) et la Haute - Savoie (25%). C'est dans ce dernier département que sont réalisés les deux tiers des ventes sur les 12 derniers mois. Les mises en vente reculent de 22 % et les stocks de l'ensemble des stations baissent de 24 %.

Le prix des appartements neufs continue de progresser. Il atteint 7 235 € le m² en moyenne des quatre derniers trimestres, en hausse de 9 % par rapport à la même période de l'année antérieure. Les prix sont sensiblement différents selon la localisation du logement, dans les stations de Haute-Savoie, il atteint en moyenne 6 700 € le m², contre 7 800 € le m² en Isère et 8 360 € le m² en Savoie.

La commercialisation des appartements neufs

en station et hors station

		Trimestre		Année glissante	
		Nombre	Variation	Nombre	Variation
Hors stations	Mises en vente	3 389	-21 %	13 261	-9 %
	Réservations	3 898	-4 %	14 730	-1 %
	Stocks	13 853	-6 %	14 324	-2 %
	Prix moyen m ²	4 362	5 %	4 229	4 %
Stations	Mises en vente	263	-40 %	1 182	-22 %
	Réservations	320	-9 %	1 746	28 %
	Stocks	1 428	-24 %	1 544	-14 %
	Prix moyen m ²	7 636	7 %	7 235	9 %

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

Source : SDES-DREAL ECLN, 2ème trimestre 2022

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

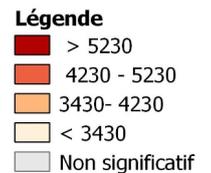
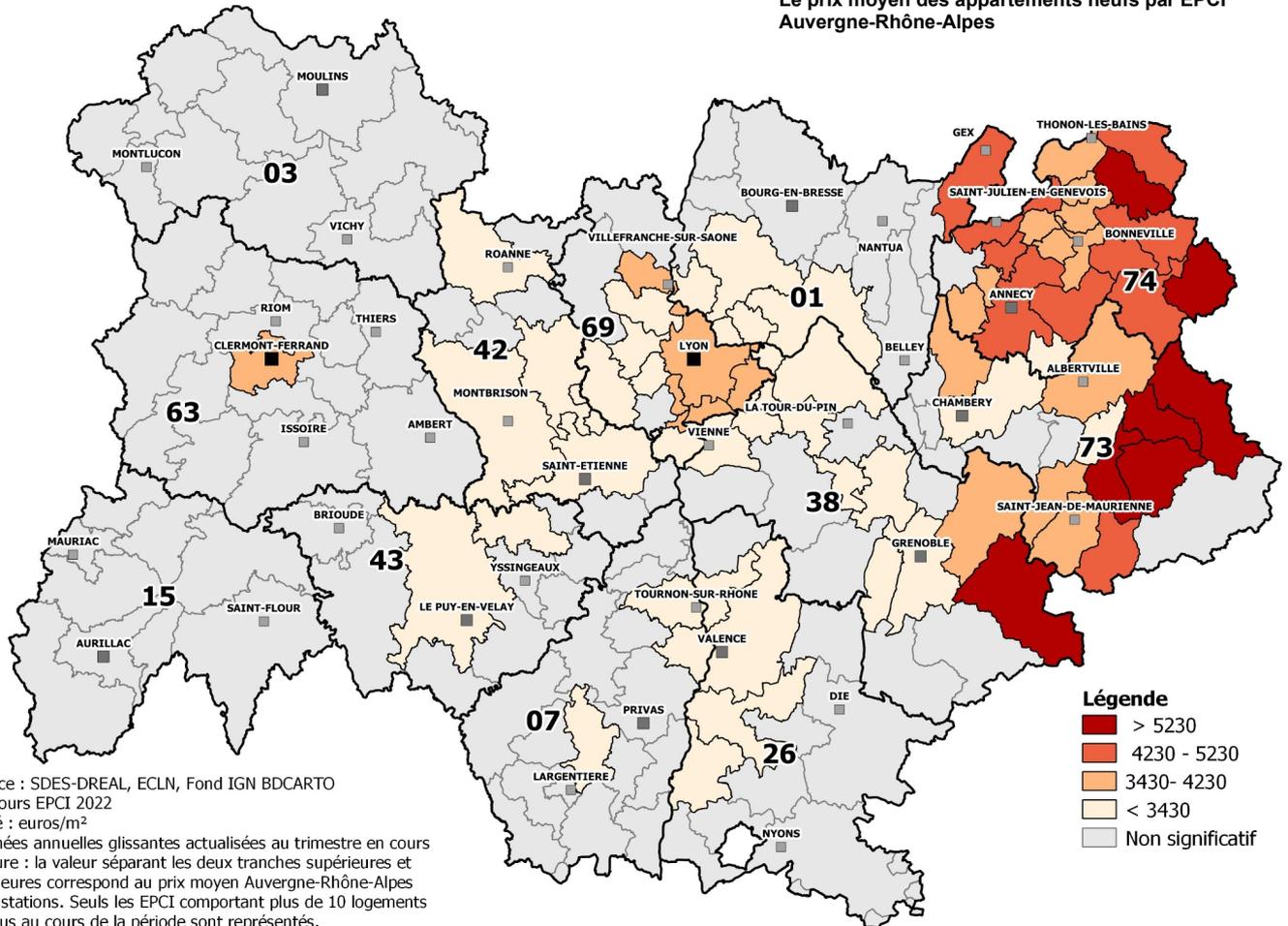
- Site internet DREAL : <http://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr>

• 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**



Source : SDES-DREAL, ECLN, Fond IGN BDCARTO
Contours EPCI 2022
Unité : euros/m²
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.

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 2022

© DREAL 2022