DREAL
Auvergne-Rhône-Alpes
n° LA 19
Mars 2016

# Les Analyses

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

## 4ème trimestre 2015

OBSERVATION ET STATISTIQUES
LOGEMENT - CONSTRUCTION

## Baisse des stocks en raison de ventes soutenues

**Même si le nombre de ménages ayant signé un contrat de réservation dans l'année augmente, les promoteurs restent prudents quant à la mise sur le marché de nouveaux programmes et l'encours de logements disponibles à la vente connaît une baisse sensible. Les prix augmentent en collectif.**

### Individuel et collectif Auvergne-Rhône-Alpes

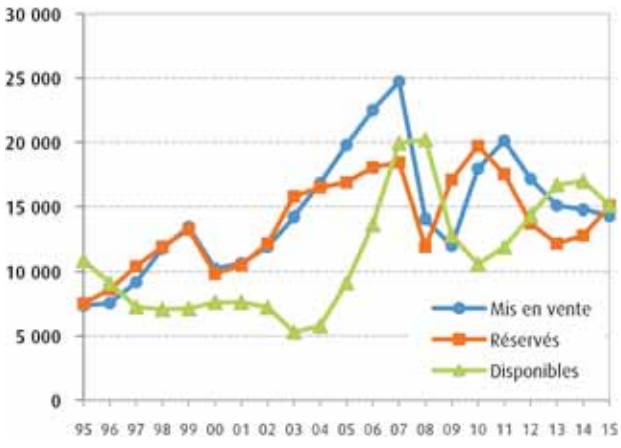
En 2015, les réservations de logements neufs progressent fortement de 17 % par rapport à 2014. 16 300 contrats de réservation sont signés au cours de l'année. Toutefois le chiffre du dernier trimestre ne dépasse que de 2 % celui de la fin 2014. Dans l'ensemble de l'Hexagone, la tendance est également à la hausse avec un bond de 18 % sur douze mois. A 6%, la part des réservations annulées est en baisse de 0,4 point par rapport à 2014. La croissance des réservations en collectif atteint en moyenne 18 % en Auvergne-Rhône-Alpes et concerne tous types de logements avec une progression plus importante pour les T1-T2. Les réservations de maisons sont également orientées à la hausse (+8 %).

Selon les informations fournies par les promoteurs dans le cadre de l'enquête, la forte part que prennent les investisseurs dans cette reprise de l'activité se confirme. Le nombre de logements achetés en vue d'une location bondit de 39 % en comparant le cumul des quatre derniers trimestres à la même période de l'année précédente. Toutes les typologies sont visées par cette augmentation, avec une croissance particulièrement marquée pour les petites surfaces. Sur les douze derniers mois, un tiers des réservations (33 %) sont fléchées par les promoteurs comme relevant d'un investissement locatif.

Côté achat pour habiter, les ventes augmentent également (+8 %). Les primo-accédants bénéficient de conditions d'éligibilité au prêt à taux zéro allégées en 2015, avec la levée des exigences relatives à la performance énergétique et la possibilité de financer des acquisitions dans l'ancien, sous condition de travaux et de localisation toutefois.

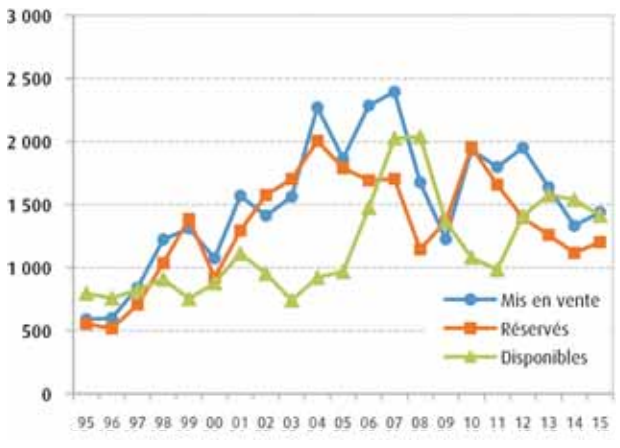
Les signaux sont plus contradictoires pour les mises en vente.

**Evolution de la commercialisation des appartements neufs**




Auvergne-Rhône-Alpes, nombre de logements,
source : SOeS-DREAL ECLN
Données annuelles glissantes actualisées 4me trimestre 2015

**Evolution de la commercialisation des maisons individuelles neuves**




Auvergne-Rhône-Alpes, nombre de logements,
source : SOeS-DREAL ECLN
Données annuelles glissantes actualisées 4me trimestre 2015

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DE LA RÉGION AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement

Ministère de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer

## Evolution du prix des appartements neufs

Auvergne-Rhône-Alpes, en euros courants/m²,
source : SOeS-DREAL ECLN
Données annuelles glissantes actualisées 4ème trimestre 2015

15 800 logements sont mis sur le marché en 2015, soit 2 % de moins qu'en 2014. La fin de l'année est très en retrait (-17 %) par rapport au quatrième trimestre 2014 au cours duquel les mises en ventes étaient passées par un maximum. En année glissante, les mises en ventes augmentent pour les maisons (+8 %) et diminuent pour les appartements (-3 %). En collectif, les mises en vente diminuent pour les T1 à T3 et augmentent pour les appartements de 4 pièces et plus.

Les réservations dépassant désormais les mises en ventes, le stock de logements fléchit sensiblement. 16 500 références sont en attente dans les catalogues des promoteurs fin décembre 2015.Les logements de l'encours sont plus grands que les logements achetés. Les T3 et plus représentent les deux tiers du

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

| | | Trimestre | | Année glissante | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Nombre | Variation | Nombre | Variation |
| Maisons | Mises en vente | 337 | 19% | 1 439 | 8% |
| | Réservations | 282 | 0% | 1 203 | 8% |
| | Stocks | 1 414 | -8% | 1 391 | -9% |
| | Prix moyen lot | 310 | 9% | 286 | -2% |
| Appartements | Mises en vente | 3 434 | -20% | 14 318 | -3% |
| | Réservations | 3 534 | 2% | 15 080 | 18% |
| | Stocks | 15 121 | -11% | 15 754 | -9% |
| | Prix moyen m² | 3 892 | 2% | 3 818 | 2% |
| Total | Mises en vente | 3 771 | -17% | 15 757 | -2% |
| | Réservations | 3 816 | 2% | 16 283 | 17% |
| | Stocks | 16 535 | -11% | 17 144 | -9% |

Auvergne-Rhône-Alpes, en nombre de logements et euros,
source : SOeS-DREAL ECLN, 4ème trimestre 2015
Stocks : encours de logements disponibles à la vente ;
gris=moyenne 4 trimestres ; Prix moyen : en € en collectif ,en k€ en individuel

## La commercialisation des logements neufs par département

| | | Trimestre | | Année glissante | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Nombre | Variation | Nombre | Variation |
| Ain | Mises en vente | 212 | 25% | 716 | -16% |
| | Réservations | 201 | -10% | 871 | 12% |
| | Stocks | 1 147 | -20% | 1 226 | -17% |
| | Prix moyen m² | 4 109 | 1% | 4 150 | 2% |
| Allier | Mises en vente | 0 | so | 0 | so |
| | Réservations | 0 | so | 0 | so |
| | Stocks | 21 | 0% | 21 | -59% |
| | Prix moyen m² | so | so | so | so |
| Ardèche | Mises en vente | 20 | -57% | 116 | 9% |
| | Réservations | 12 | -14% | 69 | 38% |
| | Stocks | 164 | -13% | 148 | -10% |
| | Prix moyen m² | 2 812 | 9% | 2 666 | 6% |
| Cantal | Mises en vente | 0 | so | 0 | so |
| | Réservations | 0 | so | 0 | so |
| | Stocks | 26 | 13% | 25 | -36% |
| | Prix moyen m² | so | so | so | so |
| Drôme | Mises en vente | 69 | -26% | 444 | 6% |
| | Réservations | 70 | 0% | 498 | 37% |
| | Stocks | 461 | -19% | 510 | -19% |
| | Prix moyen m² | 2 844 | 10% | 2 836 | 7% |
| Isère | Mises en vente | 321 | -27% | 2 240 | -3% |
| | Réservations | 439 | -12% | 2 199 | 11% |
| | Stocks | 2 666 | -10% | 2 774 | -12% |
| | Prix moyen m² | 3 371 | 5% | 3 375 | 3% |
| Loire | Mises en vente | 86 | -8% | 334 | -25% |
| | Réservations | 56 | -36% | 343 | -13% |
| | Stocks | 747 | -11% | 781 | -12% |
| | Prix moyen m² | 2 735 | 10% | 2 628 | 3% |
| Haute-Loire | Mises en vente | 23 | 10% | 110 | 224% |
| | Réservations | 16 | -30% | 87 | 85% |
| | Stocks | 73 | 20% | 63 | -7% |
| | Prix moyen m² | 2 225 | -6% | 2 293 | -3% |
| Puy-de-Dôme | Mises en vente | 87 | -51% | 590 | 7% |
| | Réservations | 127 | 4% | 592 | 24% |
| | Stocks | 459 | 0% | 486 | 0% |
| | Prix moyen m² | 3 187 | 5% | 3 171 | 6% |
| Rhône | Mises en vente | 135 | 15% | 538 | 11% |
| | Réservations | 142 | 10% | 627 | 32% |
| | Stocks | 467 | -40% | 551 | -32% |
| | Prix moyen m² | 3 260 | 5% | 3 159 | 0% |
| Métropole de Lyon | Mises en vente | 1 347 | -20% | 5 202 | -7% |
| | Réservations | 1 463 | -1% | 5 763 | 20% |
| | Stocks | 4 232 | -15% | 4 631 | -11% |
| | Prix moyen m² | 3 833 | 2% | 3 811 | 4% |
| Savoie | Mises en vente | 414 | -9% | 1 358 | -2% |
| | Réservations | 318 | 0% | 1 215 | -4% |
| | Stocks | 1 574 | 3% | 1 427 | -4% |
| | Prix moyen m² | 3 850 | -24% | 4 071 | -7% |
| Haute-Savoie | Mises en vente | 1 057 | -15% | 4 109 | 6% |
| | Réservations | 972 | 25% | 4 019 | 23% |
| | Stocks | 4 498 | -4% | 4 502 | 4% |
| | Prix moyen m² | 4 549 | 8% | 4 350 | 2% |

Auvergne-Rhône-Alpes, en nombre de logements et euros,
source : SOeS-DREAL ECLN, 4ème trimestre 2015
Stocks : encours de logements disponibles à la vente ;
gris=moyenne 4 trimestres ; Prix moyen m² : en € en collectif; so=sans objet

stock (67 %) contre 58 % des réservations de 2015. Le niveau de l'encours est en septembre 2015 de 11 % inférieur à celui de l'année antérieure.

Avec la hausse des réservations et la baisse des encours, le délai d'écoulement des stocks se comprime. En un an le délai théorique pour que l'ensemble des logements disponibles soient vendus se réduit de 3 mois pour s'établir à 13 mois en collectif et 15 mois en maison individuelle.

Le prix des appartements est en hausse. En moyenne des quatre trimestres de 2015, il faut compter 3 820 euros le m² pour l'achat d'un appartement en Auvergne-Rhône-Alpes, un prix qui atteint 4 010 euros pour les T1-T2. Sur un an la progression est de +2 %. Le prix des appartements reste en deçà de celui de l'ensemble de l'Hexagone (3 900 euros), en revanche l'augmentation des prix est supérieure en Auvergne-Rhône-Alpes à celle de la France métropolitaine (+0,7 %). Côté maisons, les tarifs négociés diminuent de 2 % et s'établissent à 286 000 euros le lot en Auvergne-Rhône-Alpes.

## Collectif par zone de marché hors stations

Hors stations, les réservations d'appartements neufs bondissent de 19 % en un an, avec des progressions importantes à Clermont-Ferrand et Annemasse.

Les mises en vente d'appartements neufs s'inscrivent globalement à la baisse (-3 %), les marchés locaux se partageant entre hausse, par exemple à Chambéry-Aix-les-Bains, et baisse, comme à Thonon-les-Bains-Evian.

Le stock de logements disponibles se réduit de 12 %, notamment dans le Grand Lyon et à Grenoble.

Le prix des appartements neufs hors stations s'établit en moyenne des quatre derniers trimestres à 3 700 € le m², en hausse dans Grand-Lyon, pour une évolution moyenne hors stations de +3 % par rapport à 2014.

## Collectif en stations

Dans les stations, les ventes d'appartements diminuent de 4 % en glissement annuel, en particulier en Isère et Savoie.

Les mises en vente augmentent de 1 %. Les évolutions sont contrastées entre une hausse sensible en Isère et Haute-Savoie et une baisse tout aussi significative en Savoie.

En progression particulièrement importante en Isère, l'encours d'appartements neufs proposés à la vente dépasse de 7 % le niveau 2014.

Le prix des appartements neufs s'établit à 5 790 € le m² en moyenne des quatre derniers trimestres. Les prix augmentent de 2 % en un an avec une hausse particulièrement sensible dans les stations iséroises.

**La commercialisation des appartements neufs en stations et hors stations**

| | | Trimestre | | Année glissante | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Nombre | Variation | Nombre | Variation |
| Hors stations | Mises en vente | 3 123 | -21% | 13 259 | -3% |
| | Réservations | 3 373 | 3% | 14 184 | 19% |
| | Stocks | 13 726 | -12% | 14 480 | -10% |
| | Prix moyen m² | 3 791 | 5% | 3 695 | 3% |
| Stations | Mises en vente | 311 | -3% | 1 059 | 1% |
| | Réservations | 161 | -20% | 896 | -4% |
| | Stocks | 1 395 | 7% | 1 274 | 1% |
| | Prix moyen m² | 5 959 | -10% | 5 789 | 2% |

Auvergne-Rhône-Alpes, en nombre de logements et euros,
source : SOeS-DREAL ECLN, 4ème trimestre 2015
Stocks : encours de logements disponibles à la vente ;
gris=moyenne 4 trimestres ; 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.

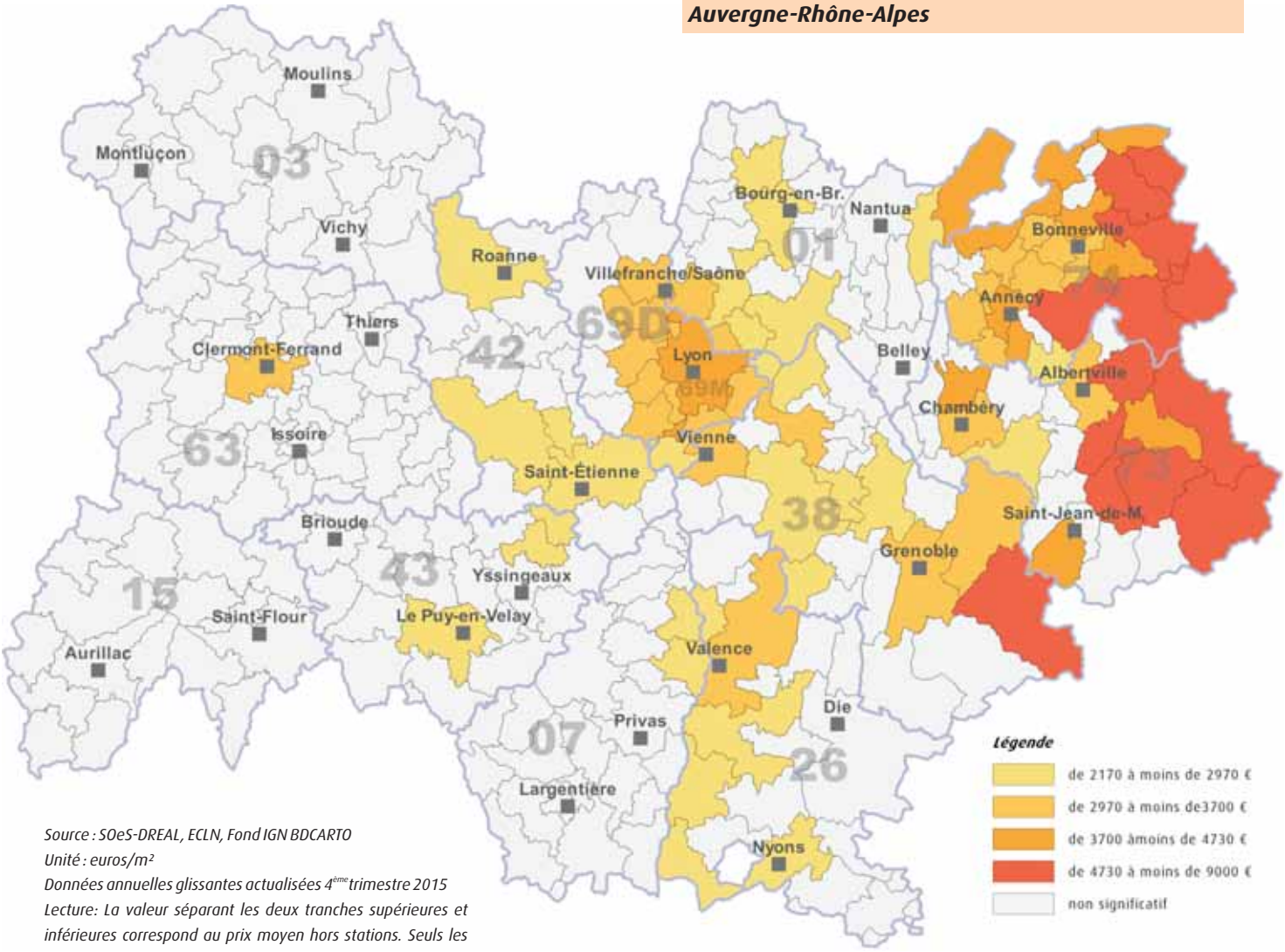
Les stations touristiques des Alpes représentent une faible part des appartements commercialisés en Auvergne-Rhône-Alpes, mais elles comportent des caractéristiques spécifiques qui conduisent en faire une présentation séparée.

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*
  - *Cette publication : Les analyses n°19 : La commercialisation des logements neufs en Auvergne-Rhône-Alpes, 4ème trimestre 2015*
  - *Indicateurs par territoire : Cahier statistique n°19 : La commercialisation des logements neufs en Auvergne-Rhône-Alpes, 4ème trimestre 2015*
  - *Tous les résultats par territoire dans nos bases de données*
- *Site internet SOeS : http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/logement-construction/s/promotionimmobiliere.html*
  - *Chiffres et statistiques, n°730, février 2016, Commercialisation des logements neufs, résultats au 4ème trimestre 2015*
  - *Tableaux régionaux*

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




*Source : SOeS-DREAL, ECLN, Fond IGN BDCARTO*
*Unité : euros/m²*
*Données annuelles glissantes actualisées 4ème trimestre 2015*
*Lecture: La valeur séparant les deux tranches supérieures et inférieures correspond au prix moyen hors stations. Seuls les EPCI comportant plus de dix logements vendus au cours de la période sont représentés.*

### *Note explicative*

L'enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN) est réalisée chaque trimestre par le SOeS auprès des promoteurs à partir des informations sur les permis de construire issues de la base Sit@del2 du SOeS.

L'enquête est exhaustive sur son champ : 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.

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 du dernier trimestre sont provisoires, les chiffres des trimestres précédents sont susceptibles d'être révisés.

**Avertissement : La méthode utilisée au niveau national par le SOeS, visant à redresser les chiffres de mise en ventes et encours du dernier trimestre, n'est pas déclinée en local et donne des résultats légèrement différents des chiffres présentés dans cette publication, qui restent articulés sur les seules données collectées.**

### *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 encours/réservationsX3.
- 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 : pour les mises en vente et les réservations à la vente, le niveau est égal à la somme des quatre derniers trimestres. Pour l'encours et les prix, le niveau correspond à la moyenne des quatre derniers trimestres.

**DREAL Auvergne-Rhône-Alpes**

*Service :*
**Connaissance, Information, Développement Durable, Autorité Environnementale,**

*Adresse postale :*
69453 LYON CEDEX 06
Téléphone : 04 26 28 60 00

*Courriel :*
ciddae.dreal-auvergne-rhone-alpes@developpement-durable.gouv.fr

*Directrice de publication :*
Françoise NOARS

*Rédaction :*
Yves POTHIER

*Réalisation :*
Stéphanie GEREMY,
Bernard TRANCHAND

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

Imprimé par DREAL Auvergne-Rhône-Alpes

ISSN 2427-5891
Mars 2016

© DREAL 2016