

La commercialisation des logements neufs en Rhône-Alpes

1^{er} trimestre 2015

Confirmation de la reprise des ventes

Les réservations de logements neufs augmentent, dépassant les mises en ventes qui restent orientées à la baisse. Le stock des logements disponibles se compresse.

Individuel et collectif Rhône-Alpes

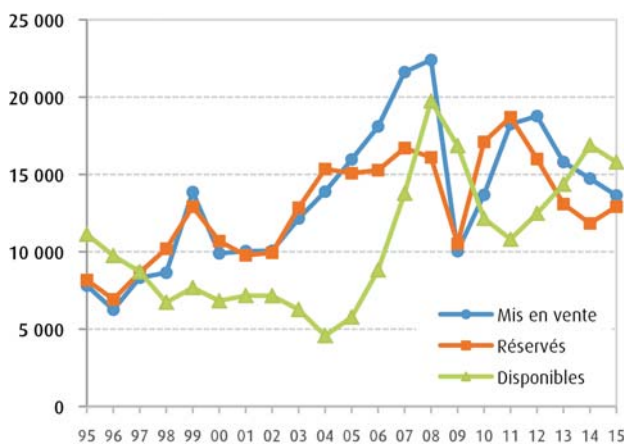
La conjoncture de la promotion immobilière s'améliore. Au cours de la dernière période annuelle glissante, les réservations de logements neufs progressent de 8 % par rapport à la même période de l'année précédente. 14 000 logements sont réservés d'avril 2014 à mars 2015. La progression du premier trimestre 2014 au premier trimestre 2015, de 20 %, confirme cette tendance. La part des annulations s'établissant à 6 % au cours des douze derniers mois, le nombre de ventes effectives faisant suite à ces réservations pourrait avoisiner les 13 100 logements. Dans l'ensemble de l'Hexagone, la tendance se montre moins favorable avec sur douze mois une hausse des réservations de 0,7 % par rapport à la même période de l'année précédente. Ce sont les appartements qui portent cette conjoncture bien

orientée. Sur douze mois, la croissance des réservations en collectif atteint 9 %, alors que la progression est nulle pour les maisons (0 %).

Selon les informations fournies par les promoteurs, 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 26 % en comparant le cumul des quatre derniers trimestres avec la même période de l'année précédente. Mais côté achat pour habiter, la progression des ventes est de nouveau à l'ordre du jour, l'augmentation s'établissant à 2 %. Sur les douze derniers mois, 30 % des réservations sont fléchées par les promoteurs comme relevant d'un investissement locatif.

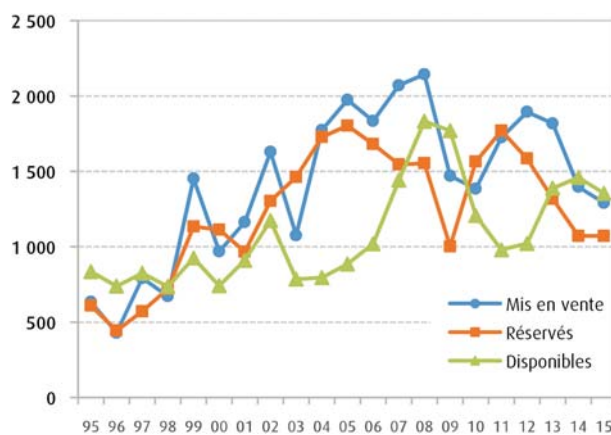
En dépit de ces ventes bien orientées, les promoteurs, qui ont accumulé depuis plusieurs années un important

Evolution de la commercialisation des appartements neufs



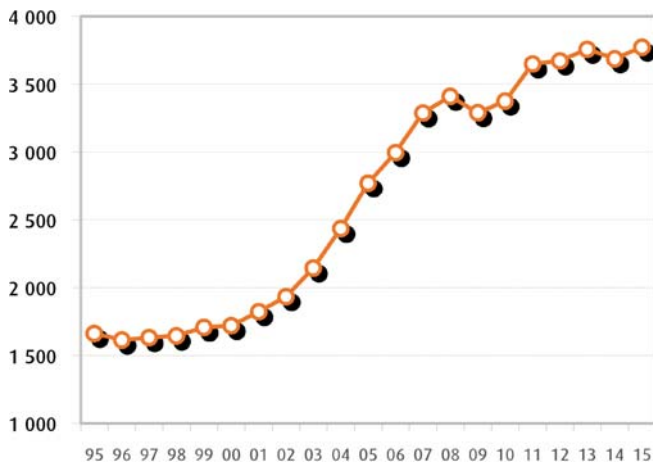
Rhône-Alpes, nombre de logements,
source : SOeS-DREAL ECLN
Données annuelles glissantes actualisées 1^{er} trimestre 2015

Evolution de la commercialisation des maisons individuelles neuves



Rhône-Alpes, nombre de logements,
source : SOeS-DREAL ECLN
Données annuelles glissantes actualisées 1^{er} trimestre 2015

Evolution du prix des appartements neufs



Rhône-Alpes, en euros courants/m²,
source : SOeS-DREAL ECLN

Données annuelles glissantes actualisées 1^{er} trimestre 2015

encours de logements disponibles, restent encore attentistes vis-à-vis de la mise sur le marché de nouveaux programmes, et les mises en ventes sont orientées à la baisse. 14 900 logements sont mis sur le marché au cours des douze derniers mois, soit 7 % de moins que lors de la même période de l'année antérieure. Les chiffres du dernier trimestre, en repli de 9 % par rapport au premier trimestre 2014, ne permettent pas d'imaginer une reprise significative des mises en vente à court terme. La baisse des mises en ventes est identique en Rhône-Alpes à celle de la France métropolitaine (-7 %). En année glissante, les mises en vente d'appartements (-7 %) comme de maisons (-8%) sont orientées à la baisse.

Le niveau des réservations se rapprochant de plus en plus de

La commercialisation des logements neufs selon le type de logement

		Trimestre		Année glissante	
		Nombre	Variation	Nombre	Variation
Maisons	Mises en vente	335	0%	1 291	-8%
	Réservations	297	5%	1 072	0%
	Stocks	1 354	-7%	1 438	-1%
	Prix moyen lot	279	-3%	294	4%
Appartements	Mises en vente	3 558	-10%	13 642	-7%
	Réservations	3 674	21%	12 925	9%
	Stocks	15 794	-6%	16 383	3%
	Prix moyen m²	3 771	2%	3 775	2%
Total	Mises en vente	3 893	-9%	14 933	-7%
	Réservations	3 971	20%	13 997	8%
	Stocks	17 148	-7%	17 821	2%

Rhône-Alpes, en nombre de logements et euros,
source : SOeS-DREAL ECLN, 1^{er} trimestre 2015

Stocks : encours de logements disponibles à la vente ;
gris=moyenne 4 trimestres ; Prix moyen : en €

celui des mises en vente, le stock de logements, qui reste élevé, donne de plus en plus de signes de fléchissement. Avec 17 100 références dans les catalogues des promoteurs, le

La commercialisation des logements neufs par département

		Trimestre		Année glissante	
		Nombre	Variation	Nombre	Variation
Ain	Mises en vente	228	22%	890	-15%
	Réservations	266	45%	857	-14%
	Stocks	1 361	-8%	1 450	0%
	Prix moyen m²	4 044	9%	4 133	4%
Ardèche	Mises en vente	12	9%	107	-33%
	Réservations	15	650%	63	-18%
	Stocks	129	-25%	154	7%
	Prix moyen m²	2 720	14%	2 585	2%
Drôme	Mises en vente	155	15%	437	-32%
	Réservations	114	-5%	357	-25%
	Stocks	610	-6%	616	-10%
	Prix moyen m²	2 691	0%	2 643	-3%
Isère	Mises en vente	528	-33%	2 059	-29%
	Réservations	593	15%	2 062	16%
	Stocks	2 814	-12%	3 066	5%
	Prix moyen m²	3 240	0%	3 280	3%
Loire	Mises en vente	107	-17%	424	-32%
	Réservations	123	18%	413	8%
	Stocks	792	-16%	850	-10%
	Prix moyen m²	2 600	4%	2 584	-1%
Rhône	Mises en vente	182	26%	522	-13%
	Réservations	135	-12%	457	-20%
	Stocks	699	-16%	776	-12%
	Prix moyen m²	3 101	-2%	3 135	-2%
Métropole de Lyon	Mises en vente	1 693	2%	5 478	13%
	Réservations	1 387	27%	5 073	20%
	Stocks	5 097	-5%	5 106	2%
	Prix moyen m²	3 694	1%	3 644	0%
Savoie	Mises en vente	220	-48%	1 186	-13%
	Réservations	330	6%	1 286	23%
	Stocks	1 359	-15%	1 424	-6%
	Prix moyen m²	4 323	6%	4 454	15%
Haute-Savoie	Mises en vente	768	-5%	3 830	-3%
	Réservations	1 008	20%	3 429	2%
	Stocks	4 287	4%	4 381	12%
	Prix moyen m²	4 298	0%	4 273	1%

Rhône-Alpes, en nombre de logements et euros,
source : SOeS-DREAL ECLN, 1^{er} trimestre 2015

Stocks : encours de logements disponibles à la vente ;
gris=moyenne 4 trimestres ; Prix moyen m² : en € en collectif

niveau de l'encours des logements disponibles est en mars 2015 de 7 % inférieur à celui de l'année antérieure. Dans l'ensemble de l'Hexagone, les stocks baissent de 4 % en un an. Avec la hausse des réservations et la baisse des stocks, le délai d'écoulement se comprime. Fin mars 2015, ce dernier s'établit à 14 mois pour les appartements et 15 mois en maison, contre 17 en collectif comme en individuel en mars 2014.

Les prix recommencent à augmenter. En moyenne des quatre derniers trimestres, il faut compter 3 780 euros le m² pour l'achat d'un appartement en Rhône-Alpes, soit une progression de 2 % en un an. Le prix des appartements reste inférieur à celui de l'Hexagone (3 860 euros), la tendance France métropolitaine restant orientée à la baisse (-0,4 %). Côté maisons, les tarifs négociés augmentent de 4 % pour atteindre 294 000 euros le lot en Rhône-Alpes.

Collectif par zone de marché hors stations

Hors stations de montagne, les réservations d'appartements neufs bondissent de 7 % en douze mois, notamment à Lyon.

Les mises en vente d'appartements neufs s'inscrivent à la baisse (-8 %) avec un repli particulièrement marqué à Grenoble et Annecy. La hausse des mises en vente reste à l'ordre du jour à Lyon, Annemasse et Thonon-les-Bains.

Les stocks de logements progressent de 2 %, en particulier à Annemasse, en revanche ils diminuent à Chambéry-Aix et Annecy.

Le prix des appartements neufs hors stations s'établit en moyenne des quatre derniers trimestres à 3 620 € le m², en baisse à Lyon, Annecy, Annemasse, pour une évolution moyenne de 0,3 % par rapport à la même période de l'année précédente.

Collectif en stations en Isère, Savoie et Haute-Savoie

Dans les stations, les ventes d'appartements continuent de progresser sensiblement, l'évolution atteignant +47 % en glissement annuel, avec une augmentation sensible en Savoie.

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 de montagne représentent une faible part des appartements commercialisés mais ils 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, sans tenir compte des maisons individuelles.

La commercialisation des appartements neufs en station et hors station

		Trimestre		Année glissante	
		Nombre	Variation	Nombre	Variation
Hors stations	Mises en vente	3 326	-10%	12 640	-8%
	Réservations	3 399	21%	11 955	7%
	Stocks	14 538	-6%	15 157	3%
	Prix moyen m ²	3 605	2%	3 621	0%
Stations	Mises en vente	232	-17%	1 002	-2%
	Réservations	275	16%	970	47%
	Stocks	1 256	-10%	1 226	-4%
	Prix moyen m ²	5 901	9%	5 815	13%

Rhône-Alpes, en nombre de logements et euros,

source : SOeS-DREAL ECLN, 1^{er} trimestre 2015

Stocks : encours de logements disponibles à la vente ;

gris=moyenne 4 trimestres ; Prix moyen m² : en € en collectif

Le cumul des mises en vente d'appartements des douze derniers mois est inférieur de 2 % à celui de l'année antérieure. Les évolutions sont contrastées entre une hausse sensible en Savoie et une baisse tout aussi significative en Isère.

En légère hausse en Haute-Savoie, en repli dans le département de l'Isère, l'encours d'appartements neufs proposés à la vente baisse de 10 % de mars 2014 à mars 2015.

Le prix des appartements neufs s'établit à 5 810 € le m² en moyenne des quatre derniers trimestres. Les prix augmentent de 13 % en un an avec une hausse particulièrement sensible dans les stations d'Isère

Pour en savoir plus

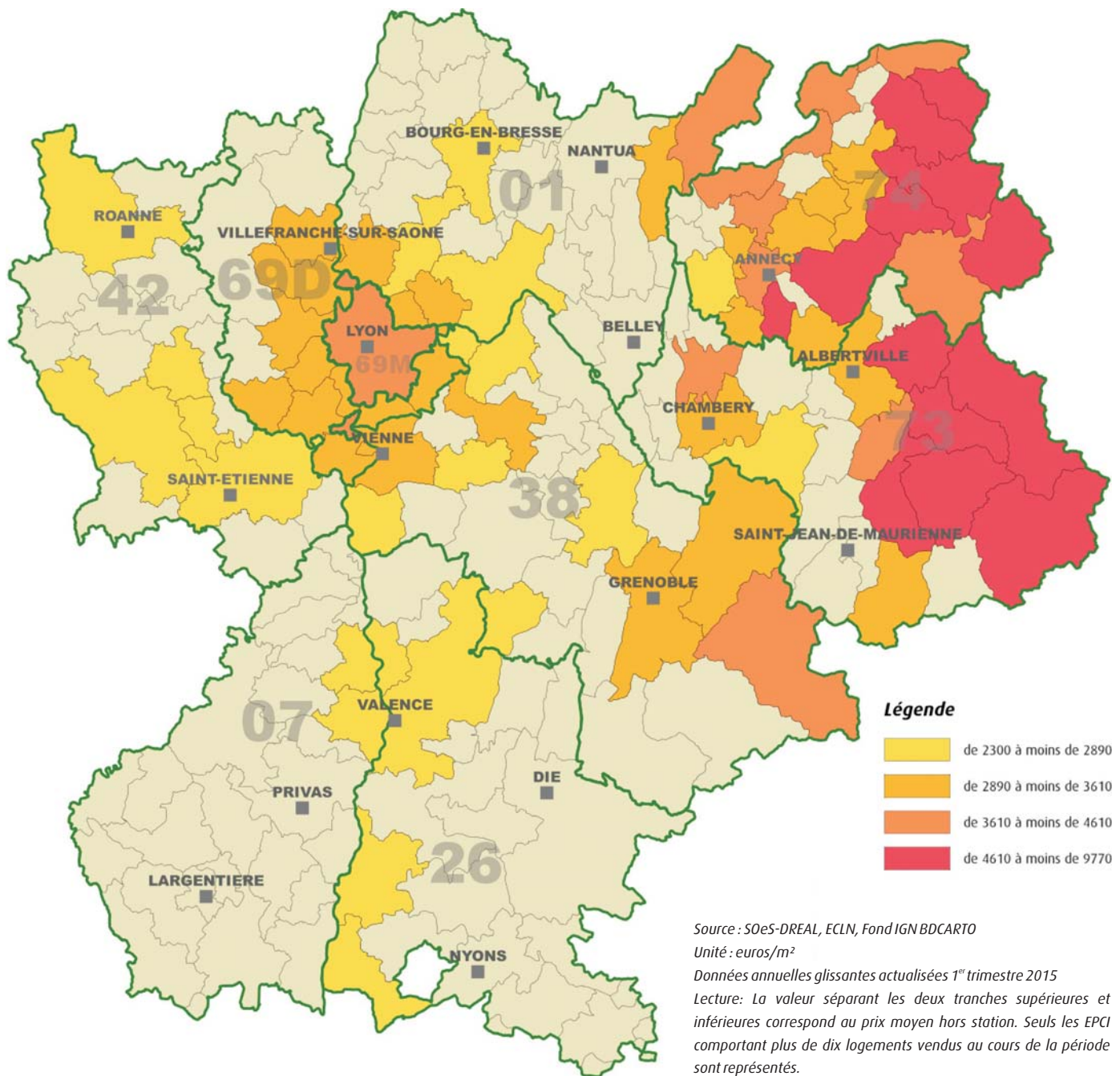
- Chiffres et statistiques, Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie, Commissariat général au développement durable, Service de l'observation et des statistiques :

-N°642, mai 2015, commercialisation des logements neufs, résultats au premier trimestre 2015

- Cahiers statistiques et bases de données territoriales sous :

<http://www.rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/commercialisation-des-logements-r52.html>

Le prix moyen des appartements neufs par EPCI Rhône-Alpes



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, 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) et les 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.

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 Rhône-Alpes
Service Connaissance,
Autorité Environnementale,
Développement Durable

Adresse postale :
DREAL 69453 LYON CEDEX 06
Téléphone : 04 26 28 67 60
Courriel :
ds.caedd.dreal-rhone-alpes
@developpement-durable.gouv.fr

Directrice de publication :
Françoise NOARS

Rédaction :
Yves POTHIER

Réalisation :
Stéphanie GEREMY,
Bernard TRANCHAND

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

Imprimé par DREAL Rhône-Alpes

ISSN 2427-5891
Juin 2015

©DREAL 2015