

La commercialisation des logements neufs en Rhône-Alpes

4^{ème} trimestre 2014

Les réservations de logements neufs de nouveau en hausse

Après trois années de baisse, les réservations de logements neufs ont de nouveau augmenté en Rhône-Alpes en 2014, la progression étant particulièrement importante en fin d'année. Les mises en vente sont restées orientées à la baisse, sauf au dernier trimestre où la tendance a également montré des signes d'inversion qui resteront à confirmer.

Individuel et collectif Rhône-Alpes

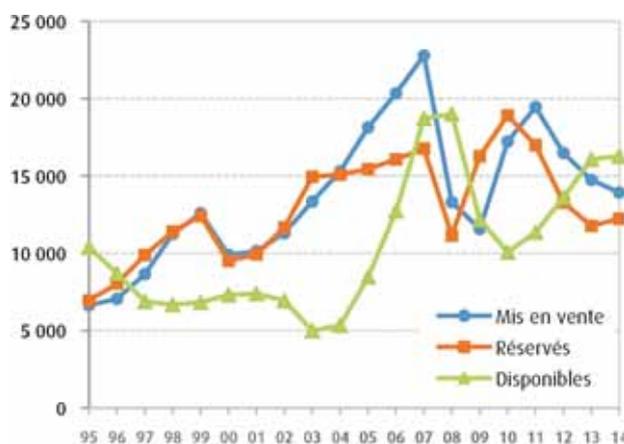
Les réservations de logements neufs ont progressé de 2 % de 2013 à 2014, atteignant 13 300 appartements et maisons pour l'ensemble de l'année. La part des annulations s'établissant à 7 % au cours des quatre derniers trimestres, le nombre de ventes effectives faisant suite à ces réservations 2014 pourrait avoisiner les 12 300 logements. Les chiffres du dernier trimestre sont en hausse encore plus marquée, avec une croissance de 5 % du quatrième trimestre 2013 au même trimestre de 2014. D'octobre à décembre 2014, 3 470 logements ont fait l'objet d'une réservation. Dans l'ensemble de l'Hexagone, la tendance s'est montrée moins favorable avec une diminution des réservations de 4 % de 2013 à 2014. Cette conjoncture bien orientée en Rhône-Alpes a concerné

les appartements seulement, avec une hausse de 4 % en année glissante, le nombre de maisons réservées se repliant dans le même temps de 15 %.

Selon les informations fournies par les promoteurs, cette timide reprise de l'activité est surtout le fait des investisseurs. Le nombre de logements achetés en vue d'une location a bondi de 14 % de 2013 à 2014, alors que le total des maisons et appartements acquis en vue d'une occupation personnelle a connu une légère érosion de 2 %. En 2014, 27 % des réservations ont été fléchées dans le cadre de l'enquête par les promoteurs comme relevant d'un investissement locatif.

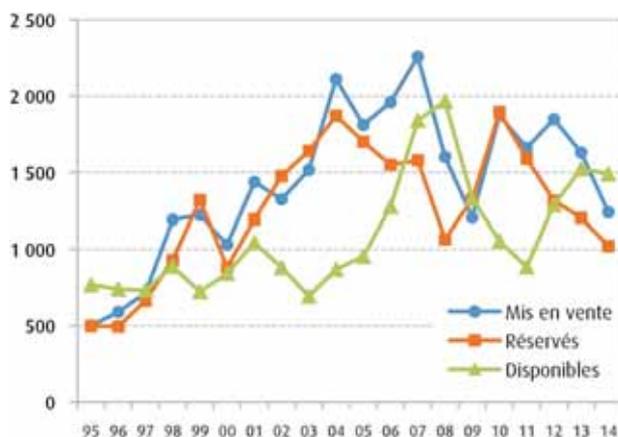
Les mises en ventes sont restées orientées à la baisse. 15 200 logements ont été mis sur le marché en 2014, soit 7 % de moins qu'en 2013. Toutefois les chiffres du dernier trimestre,

Evolution de la commercialisation des appartements neufs



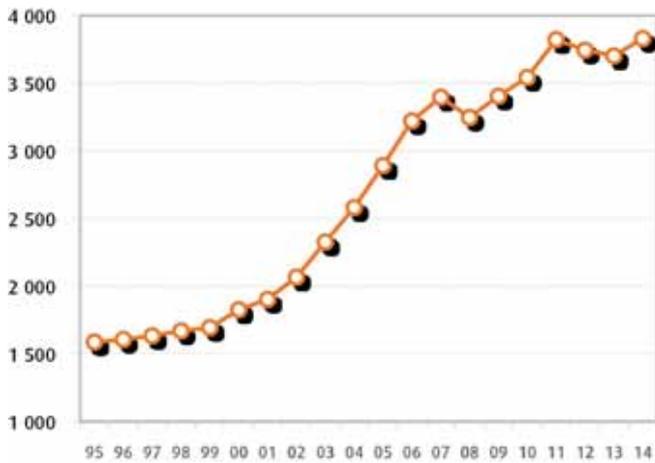
Rhône-Alpes, nombre de logements, source : SOeS-DREAL ECLN
Données annuelles glissantes actualisées 4^{ème} trimestre

Evolution de la commercialisation des maisons individuelles neuves



Rhône-Alpes, nombre de logements, source : SOeS-DREAL ECLN
Données annuelles glissantes actualisées 4^{ème} trimestre

Evolution du prix des appartements neufs



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

en hausse de 6 % par rapport au même trimestre de 2013, laissent espérer une inversion de tendance qui restera à confirmer. 4 040 logements ont été mis sur le marché au quatrième trimestre 2014. La baisse des mises en ventes est restée relativement contenue en Rhône-Alpes au regard de ce qui a pu être observé dans la plupart des autres régions, le repli s'établissant à -13 % en année glissante pour l'ensemble de la France métropolitaine. En année glissante, les mises en vente d'appartements (-6 %) comme de maisons (-24 %) ont été orientées à la baisse. En revanche le bon chiffre du dernier trimestre est imputable aux logements collectifs dont les mises sur le marché ont bondi de 9 % de fin 2013 à fin 2014.

Le stock de logement, qui avait diminué du deuxième au troisième trimestre 2014, a continué à se replier au quatrième. Avec 18 100 références dans les catalogues des promoteurs, le

niveau de l'encours des logements disponibles restait néanmoins 1 % plus élevé fin 2014 qu'en décembre 2013. Dans l'ensemble de l'Hexagone, les stocks ont diminué de 1 % de décembre 2013 à fin 2014.

Le délai d'écoulement des appartements neufs s'est stabilisé au quatrième trimestre 2014 à un niveau inférieur à celui des quatre trimestres précédents. Le rythme des ventes permettrait de résorber le stock actuel au bout de 17 mois pour les appartements et 22 mois pour les maisons.

Les prix ont recommencé à augmenter. En moyenne des quatre trimestres 2014, il fallait compter 3 760 euros le m² pour l'achat d'un appartement en Rhône-Alpes, soit 1 % de plus qu'en 2013. Le prix des appartements est resté toutefois inférieur à celui de l'Hexagone (3 860 euros), la tendance France métropolitaine restant orientée à la baisse (-0,3 %). Côté maisons, les tarifs négociés ont augmenté de 4,4 % pour atteindre 294 000 euros le lot en Rhône-Alpes.

La commercialisation des logements neufs par département

	Mises en ventes		Réservations	
	2014 T4 (*)	variation	2014 T4 (*)	variation
Ain	849	-33%	774	-36%
Ardèche	106	-39%	50	-50%
Drôme	417	-37%	363	-19%
Isère	2 285	-17%	1 969	15%
Loire	431	-38%	371	-2%
Nouveau Rhône	485	-28%	485	-19%
Métropole lyonnaise	5 356	20%	4 723	16%
Savoie	1 387	8%	1 268	23%
Haute-Savoie	3 853	-13%	3 249	-6%
Rhône-Alpes	15 169	-7%	13 252	2%

Rhône-Alpes, unité : nombre de logements, source : SOeS-DREAL ECLN
(*) annuel glissant actualisé 2014 T4

La commercialisation des logements neufs selon le type de logement

		Trimestre			Année glissante à fin		
		2014 T4	2013 T4	variation	2014 T4	2013 T4	variation
Maisons	mises en vente	277	387	-28%	1 240	1 630	-24%
	réservations	230	239	-4%	1 022	1 203	-15%
	encours logements disponibles à la vente	1 490	1 523	-2%	1 466	1 445	1%
	prix moyen par lot en k€	289	270	7%	294	282	4%
Appartements	mises en vente	3 763	3 442	9%	13 929	14 750	-6%
	réservations	3 243	3 084	5%	12 230	11 773	4%
	encours logements disponibles à la vente	16 284	16 076	1%	16 631	15 313	9%
	prix moyen par m ² en €	3 831	3 703	3%	3 756	3 713	1%
Total	mises en vente	4 040	3 829	6%	15 169	16 380	-7%
	réservations	3 473	3 323	5%	13 252	12 976	2%
	encours logements disponibles à la vente	17 774	17 599	1%	18 097	16 758	8%

Rhône-Alpes, unités : nombre de logements et euros, source : SOeS-DREAL ECLN

En gris=moyenne des quatre trimestres

Collectif par zone de marché hors stations

Hors stations de montagne, les réservations d'appartements neufs ont augmenté de 1 % en année glissante, notamment à Lyon.

Les mises en vente d'appartements neufs se sont inscrites à la baisse (-7 %) avec un repli particulièrement marqué à Chambéry et Annecy. La hausse des mises en vente est toutefois restée à l'ordre du jour à Lyon, Annemasse et Thonon les Bains.

Les stocks de logements ont progressé de 9 % de 2013 à 2014, en particulier à Annemasse et Thonon les Bains.

Le prix des appartements neufs hors stations s'est établi en moyenne des quatre trimestres 2014 à 3 610 € le m², en baisse dans toutes les grandes agglomérations, pour une évolution moyenne de -1 % par rapport à 2013.

Collectif en stations en Isère, Savoie et Haute-Savoie

Dans les stations, les ventes d'appartements, qui étaient tombées très bas en 2013, ont bondi de 56 % en glissement annuel, avec une augmentation sensible en Savoie.

Les mises en vente d'appartements ont augmenté de 12 % par rapport à 2013. Les évolutions ont été contrastées entre une hausse sensible en Savoie et une baisse tout aussi significative en Isère.

En hausse dans les deux Savoie et en baisse en Isère, l'encours d'appartements neufs proposés à la vente a globalement diminué de 2 % par rapport à 2013.

Le prix des appartements neufs s'est établi à 5 690 € le m² en moyenne des quatre trimestres de 2014, soit une augmentation moyenne annuelle de 12 % particulièrement sensible dans les stations d'Isère et de Savoie.

La commercialisation des appartements neufs en station et hors station

		Trimestre			Année glissante à fin		
		2014 T4	2013 T4	variation	2014 T4	2013 T4	variation
Hors stations	mises en vente	3 441	3 081	12%	12 879	13 811	-7%
	réservations	3 047	2 905	5%	11 302	11 179	1%
	encours logements disponibles à la vente	14 971	14 736	2%	15 367	14 110	9%
	prix moyen par m ² en €	3 651	3 636	0%	3 609	3 644	-1%
Stations	mises en vente	322	361	-11%	1 050	939	12%
	réservations	196	179	9%	928	594	56%
	encours logements disponibles à la vente	1 313	1 340	-2%	1 263	1 203	5%
	prix moyen par m ² en €	6 601	4 861	36%	5 687	5 089	12%

Rhône-Alpes, unités : nombre de logements et euros, source : SOeS-DREAL ECLN

En gris=moyenne des quatre trimestres

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.

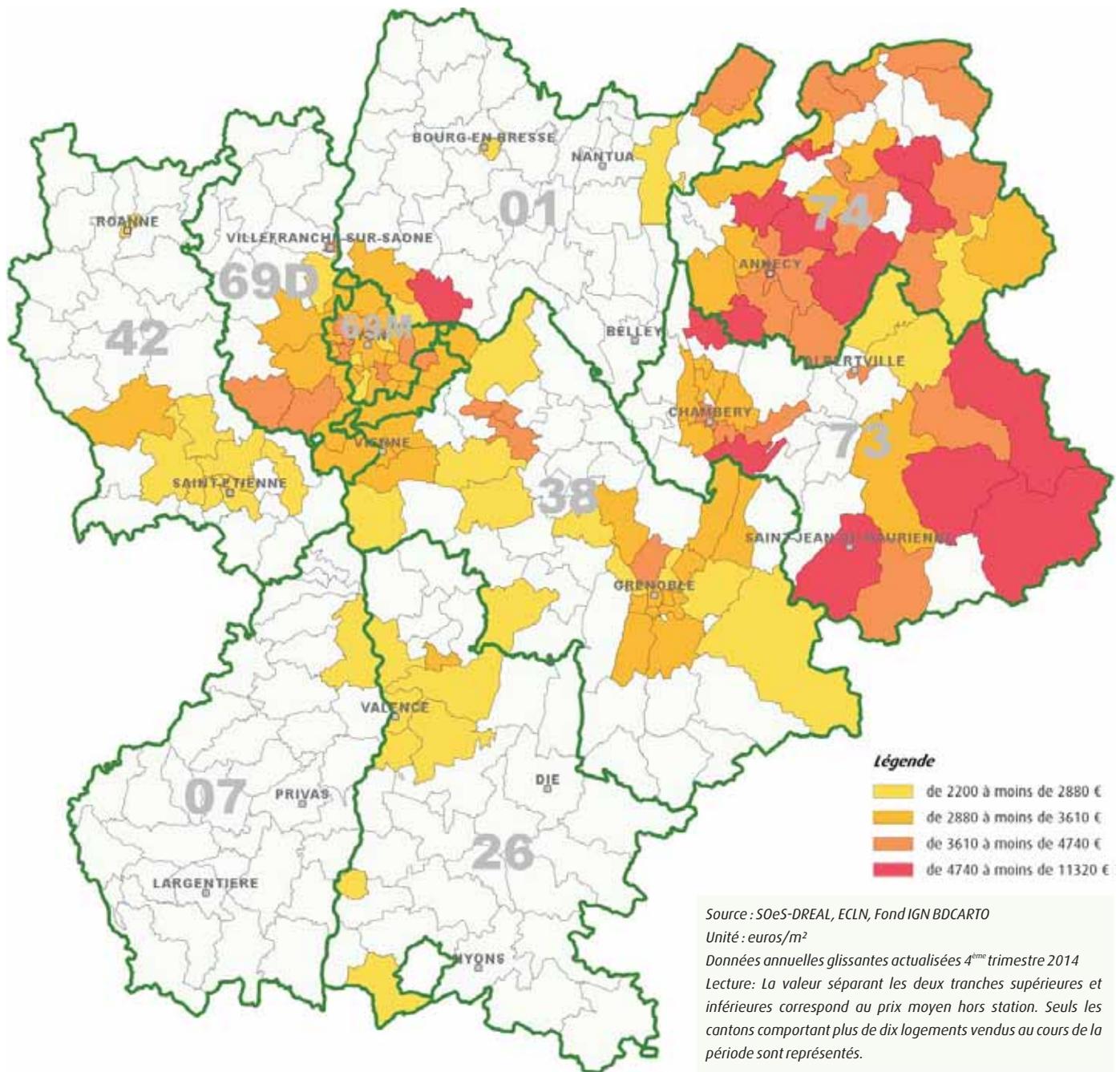
Les stations de montagne représentent une faible part des appartements commercialisés mais ils comportent des caractéristiques spécifiques qui conduisent en faire une présentation séparée.

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.

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°610, février 2015, commercialisation des logements neufs, résultats au quatrième trimestre 2014
- 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 canton 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 1268-953X
-SIRD mars 2015

©DREAL 2015