

La commercialisation des logements neufs en Rhône-Alpes

2ème trimestre 2014

Des stocks toujours élevés, mais en moindre croissance

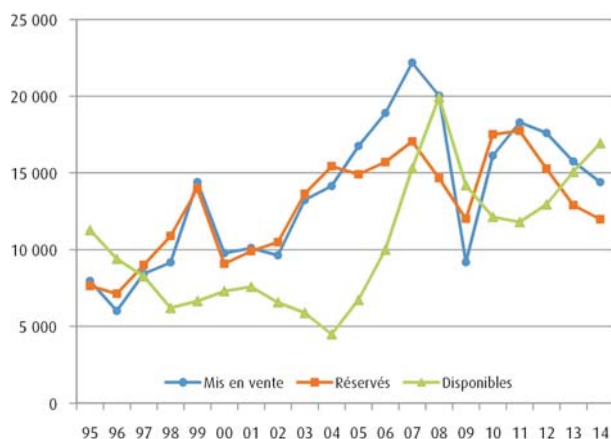
Les ventes comme les mises en vente de logements neufs sont restées orientées à la baisse au cours de la dernière année glissante. En revanche, l'augmentation des encours disponibles à la vente a été contenue et les prix se sont inscrits en légère baisse. Sur le segment de marché des stations de montagne, les réservations ont connu une forte croissance.

Individuel et collectif Rhône-Alpes

La tendance de fond sur les ventes de logements neufs reste orientée à la baisse. Sur la dernière année glissante actualisée au deuxième trimestre 2014 (1), seuls 13 000 logements ont fait l'objet d'une réservation, en diminution de 8 % par rapport à la même période de l'année précédente (2). Le repli des ventes a été plus sévère en Rhône-Alpes que dans l'ensemble de l'Hexagone (-6 %). Toutefois, le dernier trimestre disponible a été mieux orienté, avec 3 400 logements réservés d'avril à juin 2014, en hausse de 3,5 % par rapport à la même période de l'année précédente.

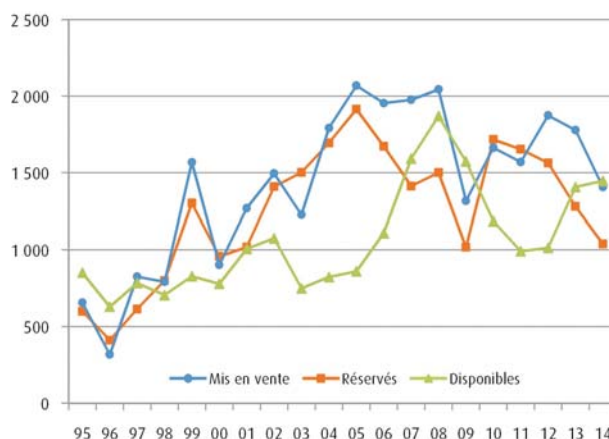
Au cours de la dernière année glissante, les trois quarts des réservations ont été identifiées dans l'enquête comme correspondant à des achats pour habiter, le restant (25 %) relevant de l'investissement locatif (3). La part de l'investissement locatif s'est maintenue en repli sensible par rapport à la période 2009-2011 où elle atteignait en moyenne 34 % des ventes (4). Concernant les ménages achetant pour se loger, la baisse en glissement annuel a atteint -10 %, essentiellement en raison du faible niveau de ventes du troisième trimestre 2013. En revanche, le rythme des réservations pour investissement locatif est resté

Evolution de la commercialisation des appartements neufs



Source : SOeS-DREAL, ECLN
Unité : nombre de logements
Rhône-Alpes, données annuelles glissantes actualisées 2ème trimestre 2014

Evolution de la commercialisation des maisons individuelles neuves



Source : SOeS-DREAL, ECLN
Unité : nombre de logements
Rhône-Alpes, données annuelles glissantes actualisées 2ème trimestre 2014

(1) Soit de juillet 2013 à juin 2014

(2) Soit de juillet 2012 à juin 2013

(3) Les dispositifs d'investissement locatif permettent à un particulier se portant acquéreur d'un logement, de déduire fiscalement une partie du montant de son investissement, sous réserve de louer ce logement dans des conditions fixées par la loi.

(4) De 2009 à 2010, le taux de réduction d'impôt lié au dispositif " Scellier " atteignait 25 % pour tous les logements. Ce taux est passé à 22% pour les logements labellisés BBC (bâtiment basse consommation) et 13 % pour les autres logements en 2011. En 2012, ce pourcentage n'était plus que de 13% pour les seuls logements labellisés BBC.

proche de celui qui est le sien depuis la mise en place du " Duflot " début 2013 (5), avec une évolution annuelle glissante s'établissant à -2 %.

Sur un an, la diminution des réservations a été plus sévère pour les maisons (-19 %) que pour les appartements (-7 %).

Mais toutes les réservations ne conduisent pas à une vente effective. En tenant compte des annulations, le nombre de ventes réelles des douze derniers mois peut être estimé à 11 900 logements (6). Or, le pourcentage d'annulations, de 9 % en année glissante actualisée au deuxième trimestre 2014, était de 7 % un an auparavant. Dans ces conditions, la baisse des ventes réelles s'est établie à 10 % en année glissante.

Avec des réservations en berne, les promoteurs ont limité les mises en vente de nouveaux programmes. Sur une année glissante, 15 800 logements ont été mis sur le marché, 10 % de moins qu'au cours de la même période de l'année antérieure. La diminution des mises sur le marché est toutefois restée plus limitée en Rhône-Alpes que dans l'ensemble du pays où elle a atteint -21 %.

La tonalité donnée par le dernier trimestre disponible n'est pas plus favorable avec 3 780 logements mis en vente, soit 8 % de moins qu'au deuxième trimestre 2013. Les mises en vente d'appartements ont diminué de 8 % sur un an, la baisse a atteint 21 % pour les maisons.

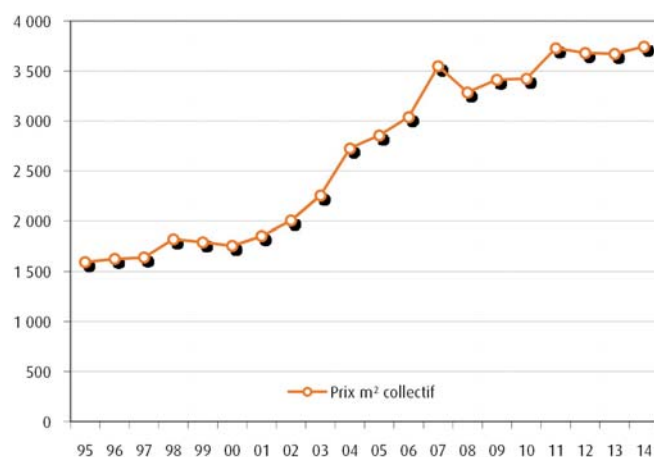
Après avoir connu une forte croissance depuis plusieurs années qui l'a conduit à un niveau proche du point haut de 2008, le stock de logements donne des signes de stabilisation du fait de la diminution du différentiel entre les mises en ventes et les ventes. 18 400 logements étaient proposés dans les catalogues des promoteurs en Rhône-Alpes fin juin 2014. Sur un an, la croissance de l'encours de logements disponibles à la vente est restée très sensible à +12 %. Dans l'ensemble du pays sur la même période, avec un écart moindre entre les mises en ventes et les ventes, les stocks ont continué à se

compresser, la baisse atteignant 1 %.

Le délai d'écoulement des appartements neufs a atteint 18 mois au deuxième trimestre 2014, contre 16 mois un an auparavant. Ce délai a encore plus augmenté pour les maisons, passant de 13 à 17 mois.

Après avoir longtemps connu des prix très stables, les montants négociés des appartements se sont établis en légère baisse en valeur nominale. Mi 2014, il fallait compter 3 710 euros le m² en moyenne des quatre derniers trimestres, soit un repli de 0,4 % par rapport à la même période de l'année précédente. Côté maisons, les prix ont augmenté de 2,0 %. En moyenne des quatre derniers trimestres, les logements individuels étaient vendus 286 000 euros le lot mi 2014 en Rhône-Alpes.

Evolution du prix au m² des appartements neufs



Source : SOeS-DREAL, ECLN
Unité : euros courants/m²
Rhône-Alpes, données annuelles glissantes actualisées 2ème trimestre 2014

La commercialisation des logements neufs selon le type de logement Rhône-Alpes

Unité : nombre de logements et euros
(*) encours de logements disponibles à la vente
moyenne des quatre trimestres

		Trimestre			Année glissante à fin		
		2014 T2	2013 T2	variation	2014 T2	2013 T2	variation
Maisons	mises en vente	336	342	-2%	1 406	1 778	-21%
	réservations	269	303	-11%	1 039	1 280	-19%
	stock(*)	1 447	1 407	3%	1 475	1 311	13%
	prix moyen lot	289	283	2%	286	279	2%
Appartements	mises en vente	3 439	3 754	-8%	14 401	15 736	-8%
	réservations	3 128	2 979	5%	11 979	12 894	-7%
	stock(*)	16 933	15 073	12%	16 443	14 223	16%
	prix moyen m ²	3 743	3 671	2%	3 714	3 727	0%
Total	mises en vente	3 775	4 096	-8%	15 807	17 514	-10%
	réservations	3 397	3 282	4%	13 018	14 174	-8%
	stock(*)	18 380	16 480	12%	17 918	15 533	15%

Source : SOeS-DREAL, ECLN

(5) Le dispositif « Duflot », instauré par l'article 80 de la loi de finances pour 2013, a remplacé le dispositif « Scellier » a/c du 1er janvier 2013.

(6) Par convention, les annulations d'une année glissante sont rapportées aux réservations de la même année glissante.

Collectif par zone de marché hors stations

Hors stations de montagne, les réservations d'appartements neufs ont diminué de 9 % en année glissante, notamment à Chambéry-Aix-les-Bains, Annemasse et dans le Pays de Gex.

La baisse des mises en vente d'appartements neufs a été d'une ampleur similaire (-9 %), avec un repli particulièrement marqué à Chambéry-Aix-les-Bains.

L'encours de logements collectifs neufs proposés à la vente s'est accru de 17 % par rapport à la même période de l'année précédente et des accumulations de stocks particulièrement importantes se sont produites dans l'agglomération de Grenoble, à Annecy et Annemasse.

Le prix des appartements neufs hors stations s'est établi en moyenne des quatre derniers trimestres à 3 610 € le m², soit une baisse de 1,6% par rapport à la même période de l'année précédente. La baisse des prix a été plus marquée à Lyon, Annecy et dans le Pays de Gex.

Collectif en stations en Isère, Savoie et Haute-Savoie

Dans les stations, les ventes d'appartements, qui étaient tombées très bas mi 2013, ont bondi de 32 % en annuel glissant, avec une augmentation sensible dans les trois départements.

Les mises en vente d'appartements se sont contractées de 3 % en glissement annuel avec un deuxième trimestre 2014 au plus bas. Les évolutions ont été contrastées entre les départements entre une hausse sensible en Savoie et une baisse tout aussi significative en Isère.

L'encours d'appartements neufs proposés à la vente en stations a augmenté de 4 % par rapport à la même période de l'année précédente, l'essentiel de l'augmentation des stocks restant localisée en Haute-Savoie.

Le prix des appartements neufs en station a atteint 5 290 € le m² en moyenne des quatre derniers trimestres, soit une augmentation en glissement annuel de 4 %.

La commercialisation des appartements en station et hors station Rhône-Alpes

		Trimestre			Année glissante à fin		
		2014 T2	2013 T2	variation	2014 T2	2013 T2	variation
Hors stations	mises en vente	3 372	3 524	-4%	13 542	14 848	-9%
	réservations	2 898	2 874	1%	11 193	12 300	-9%
	stock(*)	15 794	13 844	14%	15 186	13 017	17%
	prix moyen m ²	3 608	3 626	-1%	3 608	3 664	-2%
Stations	mises en vente	67	230	-71%	859	888	-3%
	réservations	230	105	119%	786	594	32%
	stock(*)	1 139	1 229	-7%	1 257	1 206	4%
	prix moyen m ²	5 560	4 947	12%	5 286	5 079	4%

Source : SOeS-DREAL, ECLN

Unité : nombre de logements et euros

(*) encours de logements disponibles à la vente 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, observations et statistiques, Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie (MEDDE), Commissariat général au développement durable, Service de l'observation et des statistiques

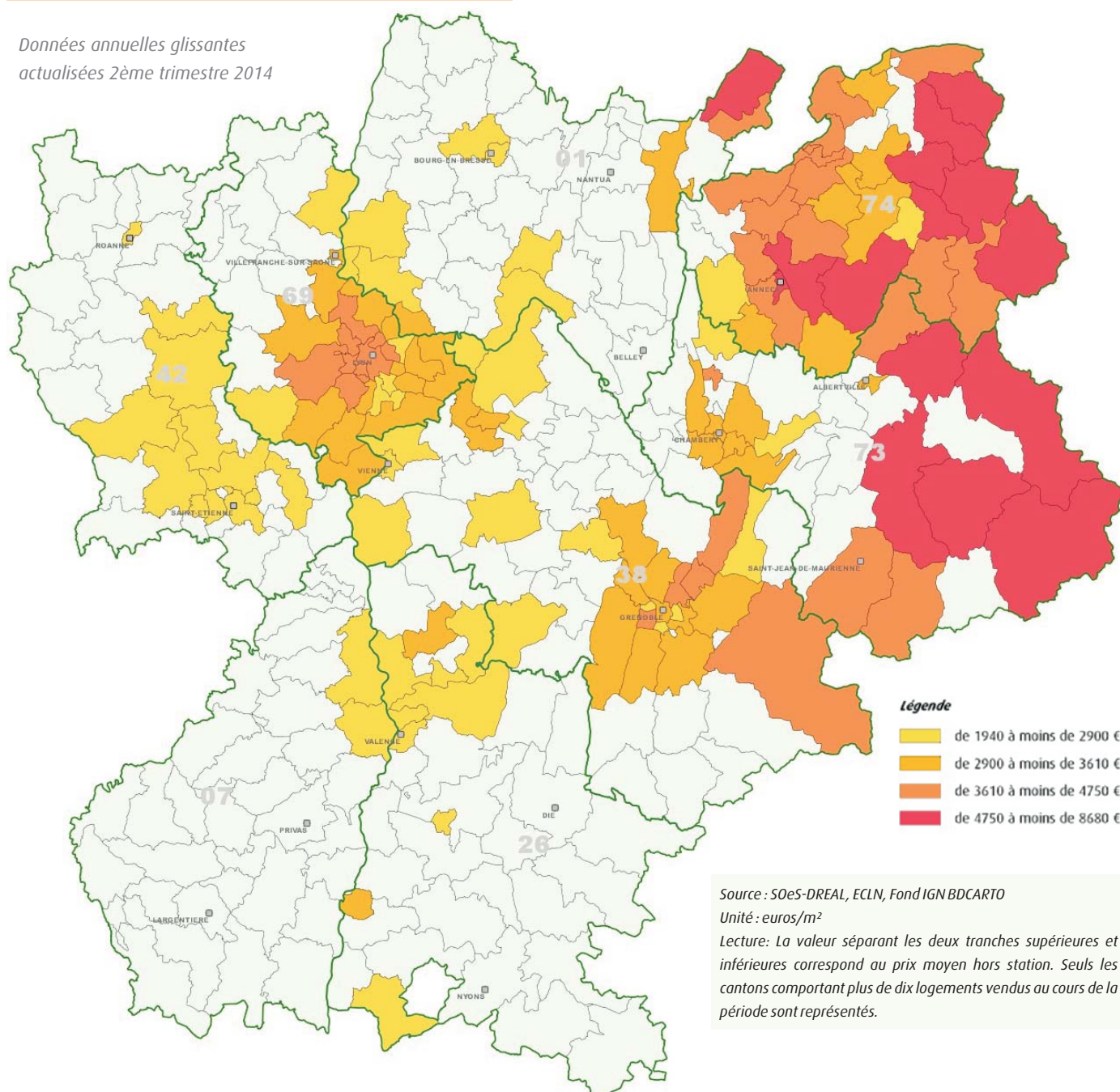
- N°550, août 2014, Commercialisation des logements neufs, résultats au deuxième trimestre 2014

- 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

Données annuelles glissantes
actualisées 2ème trimestre 2014



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 GÉREMY,
Bernard TRANCHAND

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

Imprimé par DREAL Rhône-Alpes

ISSN 1268-953X
-SIRD septembre 2014

©DREAL 2014