

La commercialisation des logements neufs en Rhône-Alpes 3ème trimestre 2014

Légère baisse des stocks

Au cours des quatre derniers trimestres, les ménages cherchant à acquérir un logement neuf pour habiter se sont montrés particulièrement attentistes, et en dépit de l'intérêt toujours vif des investisseurs pour la pierre, les ventes ont globalement connu un nouveau repli. Dans ce contexte, les promoteurs ont fait preuve de prudence dans la mise sur le marché de nouveaux programmes, et les stocks de logements disponibles ont connu un début de baisse.

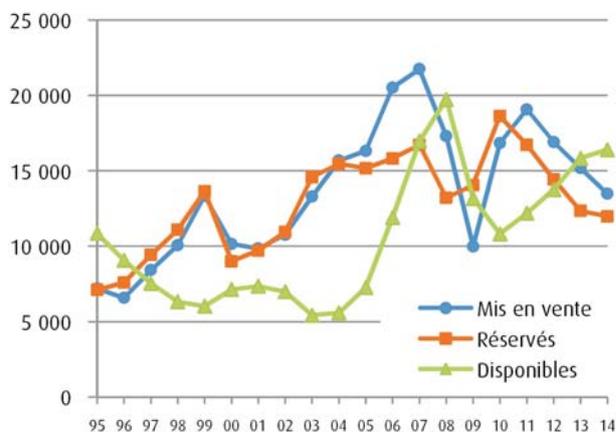
Individuel et collectif Rhône-Alpes

Au cours de la dernière année glissante(1) actualisée au troisième trimestre 2014, seuls 13 000 logements ont fait l'objet d'une réservation, en diminution de 4 % par rapport à la même période de l'année précédente(2). Et avec des annulations représentant 8 % des réservations, le nombre de ventes réelles au cours des douze derniers mois devrait à peine dépasser les 12 000 logements(3). Toutefois, les chiffres du dernier trimestre font état d'une baisse de moindre ampleur que cette tendance de fond, avec 2 850 logements

réservés, en repli de 1 % par rapport à la même période de 2013. La baisse des réservations est restée plus modérée en Rhône-Alpes que dans l'ensemble de l'Hexagone où elle s'est établie à -7 % en année glissante. C'est pour les maisons que la prudence des acheteurs a été le plus sensible. Le nombre de compromis de vente de logements individuels a reculé de 18 % par rapport à la dernière année glissante, alors que les réservations d'appartements se sont repliées de 3 %.

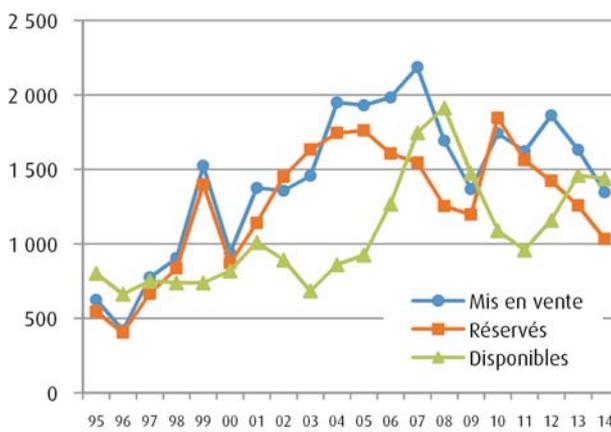
La baisse des ventes provient pour l'essentiel des achats pour habiter, les investisseurs ayant maintenu à l'identique leur

Evolution de la commercialisation des appartements neufs



Rhône-Alpes, nombre de logements, source : SOeS-DREAL ECLN
Données annuelles glissantes actualisées 3ème trimestre

Evolution de la commercialisation des maisons individuelles neuves



Rhône-Alpes, nombre de logements, source : SOeS-DREAL ECLN
Données annuelles glissantes actualisées 3ème trimestre

(1) Soit d'octobre 2013 à septembre 2014

(2) Soit d'octobre 2012 à septembre 2013

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

intérêt pour la pierre au cours de la période. Selon les informations fournies par les promoteurs, le nombre de ménages achetant un appartement neuf pour s'y établir a diminué de 6 % en année glissante. Les acquisitions en vue d'une mise en location ultérieure se sont au contraire bien maintenues, à +0,2 %, mais ces investissements locatifs, dont une partie du montant peut être déduit fiscalement, n'ont représenté que 26 % des réservations. La part des achats en investissement locatif a sensiblement régressé depuis la période 2009-2011, où elle atteignait en moyenne 34 % des ventes.

Avec des réservations en berne, les promoteurs sont restés très prudents sur les mises en vente de nouveaux programmes. En une année glissante, 14 800 logements ont été mis sur le marché, soit 12 % de moins qu'au cours de la même période de l'année antérieure. Les mises en vente du dernier trimestre ont été particulièrement modestes, portant sur 2 850 logements seulement, soit 27 % de moins qu'au troisième trimestre 2013. La baisse des mises en ventes est néanmoins 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 -15 % en année glissante pour l'ensemble de la France métropolitaine. Ni les appartements, ni les maisons n'ont échappé à cette contraction des mises sur le marché, la baisse atteignant 11 % en collectif et jusqu'à 18 % en individuel par rapport à l'année glissante précédente.

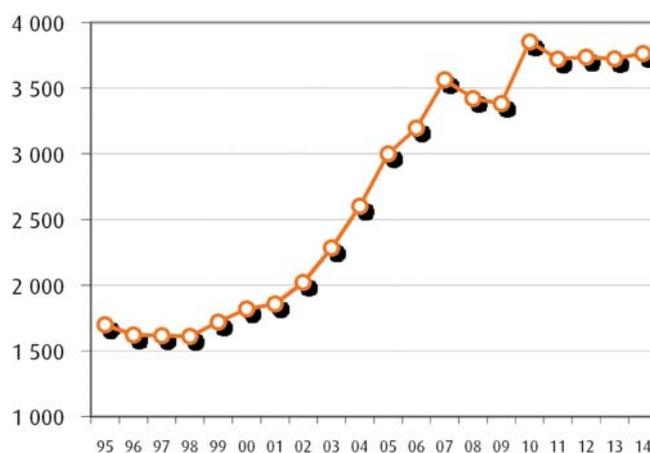
Les mises en vente, qui ont connu un repli sensible au cours des derniers trimestres, convergent désormais en volume avec les réservations. De ce fait, le stock de logements disponibles, qui n'avait cessé d'augmenter depuis début 2011, a connu une légère baisse au troisième trimestre 2014. 17 800 logements étaient proposés dans les catalogues des promoteurs en Rhône-Alpes fin septembre 2014, soit 3 % de moins qu'au second trimestre 2014. Ce renversement de tendance reste à confirmer avec une évolution annuelle toujours positive (+3 %). Dans l'ensemble de

l'Hexagone, les stocks sont restés stables de septembre 2013 à septembre 2014 (+0,1 %).

Le délai d'écoulement des appartements neufs a atteint 18 mois pour les appartements et 19 mois pour les maisons au troisième trimestre 2014.

La tendance reste très indécise sur les prix. D'octobre 2013 à septembre 2014, il fallait compter en moyenne 3 720 euros le m² pour l'achat d'un appartement en Rhône-Alpes, soit un coût inchangé depuis la même période de l'année précédente. Côté maisons, les tarifs négociés ont augmenté de 0,4 %. Le prix moyen des logements individuels s'est établi à 289 000 euros le lot en Rhône-Alpes en moyenne des quatre derniers trimestres.

Evolution du prix des appartements neufs



Rhône-Alpes, en euros courants/m², source : SOeS-DREAL ECLN
Données annuelles glissantes actualisées 3ème trimestre

La commercialisation des logements neufs selon le type de logement

		Trimestre			Année glissante à fin		
		2014 T3	2013 T3	variation	2014 T3	2013 T3	variation
Maisons	mises en vente	263	346	-24%	1 345	1 631	-18%
	réservations	231	247	-6%	1 031	1 256	-18%
	encours logements disponibles à la vente	1 438	1 460	-2%	1 471	1 386	6%
	prix moyen par lot en k€	308	296	4%	289	288	0%
Appartements	mises en vente	2 591	3 569	-27%	13 470	15 179	-11%
	réservations	2 714	2 740	-1%	11 979	12 344	-3%
	encours logements disponibles à la vente	16 400	15 836	4%	16 589	14 744	13%
	prix moyen par m ² en €	3 764	3 722	1%	3 724	3 724	0%
Total	mises en vente	2 854	3 915	-27%	14 815	16 810	-12%
	réservations	2 945	2 987	-1%	13 010	13 600	-4%
	encours logements disponibles à la vente	17 838	17 296	3%	18 060	16 129	12%

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 diminué de 6 % en année glissante, notamment à Annemasse et dans le Pays de Gex.

La baisse des mises en vente d'appartements neufs a été plus importante (14 %), avec un repli particulièrement marqué à Chambéry, Annecy et dans le Pays de Gex.

L'encours de logements collectifs neufs proposés à la vente a baissé de 4 % par rapport au deuxième trimestre 2014, la tendance restant haussière par rapport au troisième trimestre 2013 (3 %). Le stock a augmenté sensiblement à Grenoble.

Le prix des appartements neufs hors stations s'est établi en moyenne des quatre derniers trimestres à 3 600 € le m², en baisse de 1,4 % par rapport à la même période de l'année précédente notamment à Lyon et Annecy

Collectif en stations en Isère, Savoie et Haute-Savoie

Dans les stations, les ventes d'appartement, qui étaient tombées très bas mi 2013, ont bondi de 52 % en glissement annuel, avec une augmentation sensible dans les trois départements.

Les mises en vente d'appartements ont connu une forte croissance à +36 % par rapport à la dernière année glissante. Les évolutions ont été contrastées 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, essentiellement dans les deux Savoie.

Le prix des appartements neufs en station a atteint 5 250 € le m² en moyenne des quatre derniers trimestres, soit une augmentation moyenne en glissement annuel de 3 % particulièrement sensible en Haute-Savoie.

La commercialisation des appartements neufs en station et hors station

	Trimestre			Année glissante à fin			
	2014 T3	2013 T3	variation	2014 T3	2013 T3	variation	
Hors stations	mises en vente	2 210	3 418	-35%	12 381	14 378	-14%
	réservations	2 450	2 601	-6%	11 068	11 746	-6%
	encours logements disponibles à la vente	15 199	14 686	3%	15 319	13 588	13%
	prix moyen par m ² en €	3 625	3 639	0%	3 604	3 655	-1%
Stations	mises en vente	381	151	152%	1 089	801	36%
	réservations	264	139	90%	911	598	52%
	encours logements disponibles à la vente	1 201	1 150	4%	1 270	1 155	10%
	prix moyen par m ² en €	5 191	5 324	-2%	5 252	5 109	3%

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

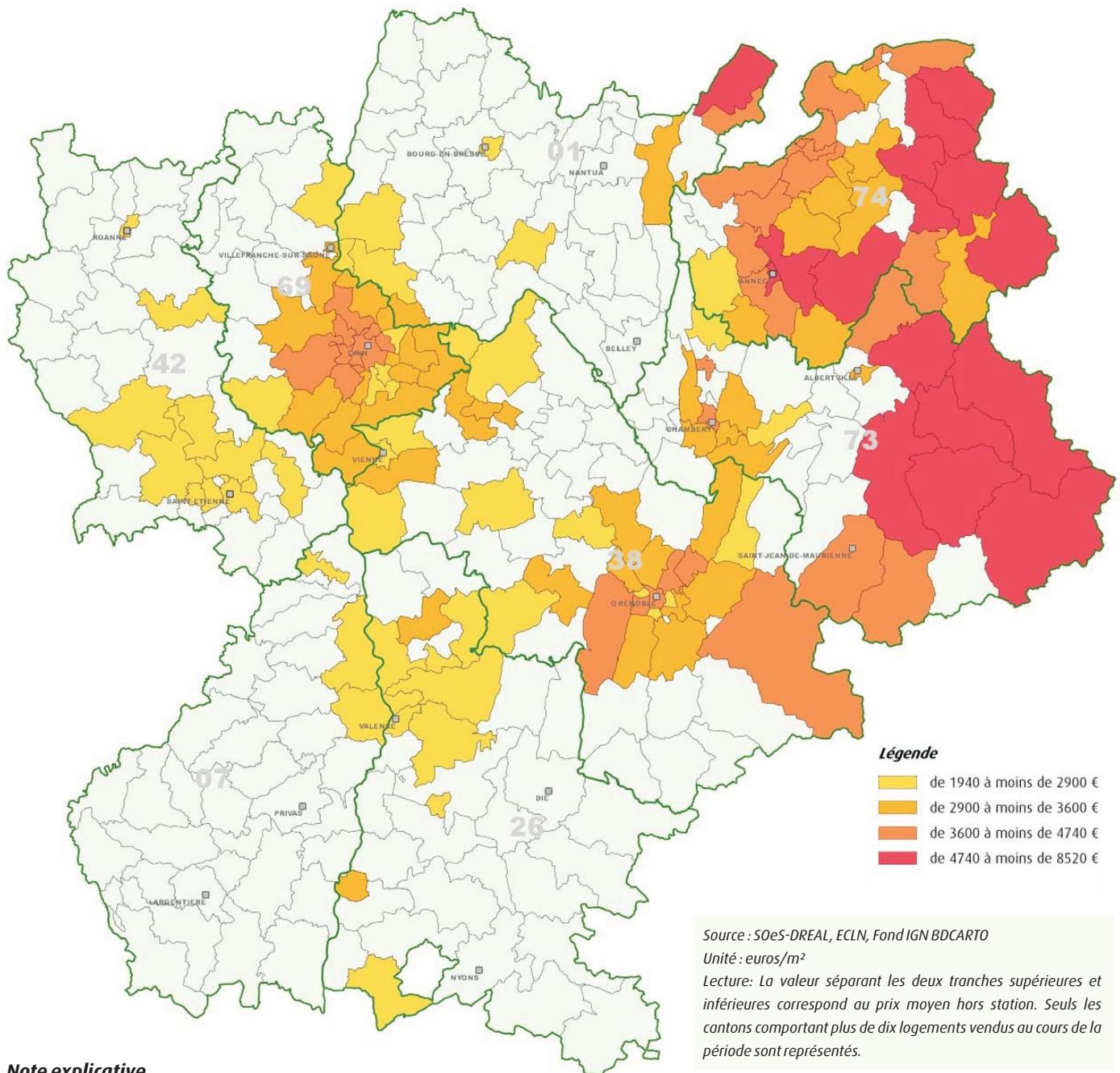
Chiffres et statistiques, Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie, Commissariat général au développement durable, Service de l'observation et des statistiques

-N°583, novembre 2014, commercialisation des logements neufs, résultats au troisième 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 décembre 2014

©DREAL 2014