

La commercialisation des logements neufs en Rhône-Alpes

2^{ème} trimestre 2015

Nouvelle hausse des ventes

Les réservations de logements neufs augmentent, soutenues à la fois par l'investissement locatif et par l'achat pour habiter. Le stock des logements disponibles se compresse, les prix sont de nouveau orientés à la hausse.

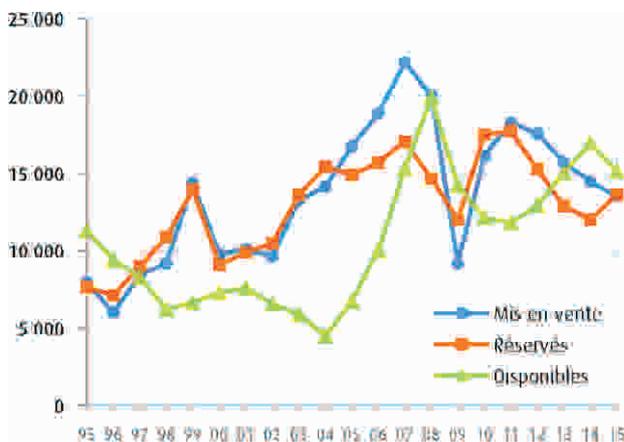
Individuel et collectif Rhône-Alpes

L'amélioration de la situation conjoncturelle de la promotion immobilière se confirme. De juillet 2014 à juin 2015, les réservations de logements neufs progressent de 13 % par rapport à la même période de l'année précédente de juillet 2013 à juin 2014. 14 700 logements sont réservés au cours des douze derniers mois. La progression du second trimestre 2014 au second trimestre 2015, de 20 %, indique une accélération de cette reprise. La part des annulations s'établissant à 5 % au cours des douze derniers mois, le nombre de ventes effectives faisant suite à ces réservations pourrait être de l'ordre de 13 800 logements. Dans l'ensemble de l'Hexagone, la tendance est comparable avec sur douze mois une hausse des réservations de 9 %. Ce sont surtout les appartements qui portent cette conjoncture bien orientée. Sur douze mois, la croissance des réservations en collectif atteint

13 %. Mais les réservations en individuel sont désormais de nouveau en progression (+5 %). Les ventes profitent du niveau très bas des taux d'intérêt, mais les incertitudes sur la pérennité de cette situation peuvent inciter certains ménages à anticiper leur acquisition.

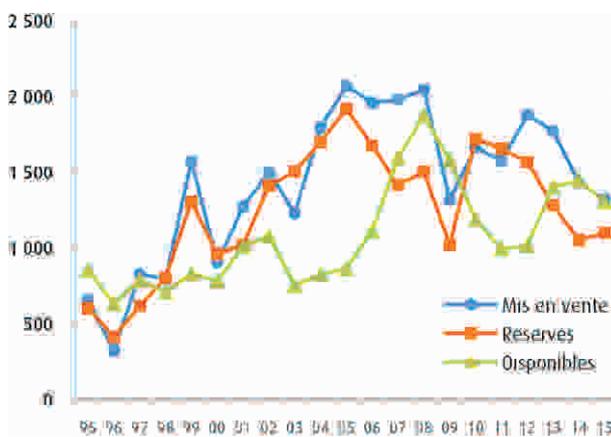
Selon les informations fournies par les promoteurs dans le cadre de l'enquête, la forte part que prennent les investisseurs dans cette reprise de l'activité se confirme. Le nombre de logements achetés en vue d'une location bondit de 38 % en comparant le cumul des quatre derniers trimestres à la même période de l'année précédente. Sur les douze derniers mois, 32 % des réservations sont fléchées par les promoteurs comme relevant d'un investissement locatif. Le dispositif "Pinel" qui a remplacé le "Duflot" au quatrième trimestre 2014 comporte des dispositions plus souples pour l'acheteur, qui peut choisir entre trois durées de location de six à douze

Evolution de la commercialisation des appartements neufs

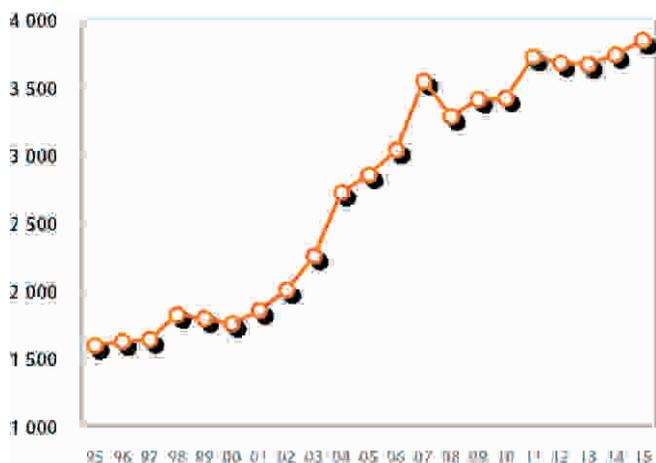


Rhône-Alpes, nombre de logements,
source : SOeS-DREAL ECLN
Données annuelles glissantes actualisées 2^{ème} trimestre 2015

Evolution de la commercialisation des maisons individuelles neuves



Rhône-Alpes, nombre de logements,
source : SOeS-DREAL ECLN
Données annuelles glissantes actualisées 2^{ème} trimestre 2015

Evolution du prix des appartements neufs

 Rhône-Alpes, en euros courants/m²,

source : SOeS-DREAL ECLN

 Données annuelles glissantes actualisées 2^{ème} trimestre 2015

ans tout en ayant la possibilité de louer le logement à un enfant ou à un parent.

Mais côté achat pour habiter, les ventes augmentent également (+4 %). Les primo-accédants ont bénéficié 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.

En dépit de ces ventes bien orientées, les promoteurs, qui ont accumulé depuis plusieurs années un important encours de logements disponibles, restent encore prudents vis-à-vis de la mise sur le marché de nouveaux programmes. 14 900 logements sont mis en vente au cours des douze derniers mois, soit 7 % de moins que lors de la même période de l'année antérieure. Au

La commercialisation des logements neufs selon le type de logement

		Trimestre		Année glissante	
		Nombre	Variation	Nombre	Variation
Maisons	Mises en vente	433	17%	1 317	-8%
	Réservations	311	11%	1 097	5%
	Stocks	1 301	-10%	1 387	-5%
	Prix moyen m ²	278	-6%	291	1%
Appartements	Mises en vente	3 278	-6%	13 542	-6%
	Réservations	3 788	20%	13 617	13%
	Stocks	15 131	-11%	15 954	-3%
	Prix moyen m ²	3 849	3%	3 800	2%
Total	Mises en vente	3 711	-4%	14 859	-7%
	Réservations	4 099	20%	14 714	13%
	Stocks	16 432	-11%	17 341	-3%

Rhône-Alpes, en nombre de logements et euros,

 source : SOeS-DREAL ECLN, 2^{ème} trimestre 2015

Stocks : encours de logements disponibles à la vente ;

gris=moyenne 4 trimestres ; Prix moyen : en €

dernier trimestre toutefois, le repli de 4 % seulement par rapport au second trimestre 2014 peut refléter un regain de confiance des promoteurs dans le marché qui reste à confirmer. La baisse des mises en ventes est supérieure en Rhône-Alpes à celle de la

La commercialisation des logements neufs par département

		Trimestre		Année glissante	
		Nombre	Variation	Nombre	Variation
Ain	Mises en vente	176	-41%	768	-20%
	Réservations	211	-11%	834	-7%
	Stocks	1 260	-16%	1 388	-6%
	Prix moyen m ²	4 297	-1%	4 134	8%
Ardèche	Mises en vente	26	333%	127	17%
	Réservations	12	-43%	54	-7%
	Stocks	138	-3%	153	1%
	Prix moyen m ²	2 444	-1%	2 576	3%
Drôme	Mises en vente	32	-78%	321	-49%
	Réservations	119	13%	371	-26%
	Stocks	484	-28%	568	-16%
	Prix moyen m ²	2 920	9%	2 703	-1%
Isère	Mises en vente	526	-25%	1 885	-32%
	Réservations	578	12%	2 125	13%
	Stocks	2 673	-20%	2 902	-6%
	Prix moyen m ²	3 438	5%	3 324	8%
Loire	Mises en vente	76	-12%	414	-25%
	Réservations	77	0%	413	12%
	Stocks	812	-12%	829	-14%
	Prix moyen m ²	2 574	-3%	2 567	-2%
Rhône	Mises en vente	148	-1%	521	-4%
	Réservations	178	60%	524	-2%
	Stocks	613	27%	719	16%
	Prix moyen m ²	3 110	-2%	3 123	-2%
Métropole de Lyon	Mises en vente	1 020	-22%	5 263	5%
	Réservations	1 534	23%	5 388	23%
	Stocks	4 564	-14%	4 932	-3%
	Prix moyen m ²	3 825	8%	3 713	2%
Savoie	Mises en vente	340	89%	1 346	26%
	Réservations	311	1%	1 290	21%
	Stocks	1 327	-6%	1 404	-5%
	Prix moyen m ²	4 116	-4%	4 415	10%
Haute-Savoie	Mises en vente	1 367	37%	4 214	10%
	Réservations	1 079	34%	3 715	11%
	Stocks	4 561	6%	4 448	8%
	Prix moyen m ²	4 203	-3%	4 241	-1%

Rhône-Alpes, en nombre de logements et euros,

 source : SOeS-DREAL ECLN, 2^{ème} trimestre 2015

Stocks : encours de logements disponibles à la vente ;

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

France métropolitaine (-2 %). En année glissante, les mises en vente d'appartements (-6 %) comme de maisons (-8%) sont orientées à la baisse.

Les réservations se maintenant durablement au niveau des mises en vente, le stock de logements fléchit sensiblement. Avec 16 400 références dans les catalogues des promoteurs, le niveau de l'encours des logements disponibles est en juin 2015 de 11 % inférieur à celui de l'année antérieure. Dans l'ensemble de l'Hexagone, les stocks baissent de 9 % en un an.

Avec la hausse des réservations et la baisse des stocks, le délai d'écoulement se comprime. Fin juin 2015, ce dernier s'établit à 13 mois pour les appartements et 15 mois en maison, contre 18 et 17 en juin 2014.

Les prix recommencent à augmenter. En moyenne des quatre derniers trimestres, il faut compter 3 800 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 qui a cours dans l'ensemble de l'Hexagone (3 880 euros), en revanche les prix ne progressent pas au niveau France métropolitaine (+0,1 %). Côté maisons, les tarifs négociés augmentent de 1 % pour atteindre 291 000 euros le lot en Rhône-Alpes.

Collectif par zone de marché hors stations

Hors stations de montagne, les réservations d'appartements neufs bondissent de 12 % en douze mois, notamment à Lyon et Annemasse.

Les mises en vente d'appartements neufs s'inscrivent à la baisse (-9 %) avec un repli particulièrement marqué à Grenoble et Annecy. La hausse des mises en vente reste à l'ordre du jour à Lyon et Chambéry.

Le stock de logements disponibles baisse de 3 %, en particulier à Annecy, mais il continue d'augmenter à Thonon-Evian.

Le prix des appartements neufs hors stations s'établit en moyenne des quatre derniers trimestres à 3 650 € le m², en hausse dans le Grand Lyon, pour une évolution moyenne hors stations de 1 % par rapport à la même période de l'année précédente.

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	3 104	-9%	12 417	-9%
	Réservations	3 518	21%	12 607	12%
	Stocks	13 966	-12%	14 717	-3%
	Prix moyen m ²	3 714	3%	3 646	1%
Stations	Mises en vente	174	160%	1 125	31%
	Réservations	270	17%	1 010	28%
	Stocks	1 165	2%	1 237	-2%
	Prix moyen m ²	5 632	1%	5 833	10%

Rhône-Alpes, en nombre de logements et euros,

source : SOeS-DREAL ECLN, 2^{ème} trimestre 2015

Stocks : encours de logements disponibles à la vente ;

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

Collectif en stations en Isère, Savoie et Haute-Savoie

Dans les stations, les ventes d'appartements continuent de progresser sensiblement, l'évolution atteignant +29 % en glissement annuel, avec une augmentation particulièrement importante en Savoie.

Le cumul des mises en vente d'appartements des douze derniers mois est supérieur de 31 % 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 progression dans les deux Savoie, en repli dans le département de l'Isère, l'encours d'appartements neufs proposés à la vente baisse en moyenne de 2 % en stations de juillet 2014 à juin 2015.

Le prix des appartements neufs s'établit à 5 830 € le m² en moyenne des quatre derniers trimestres. Les prix augmentent de 10 % en un an avec une hausse particulièrement sensible dans les stations iséroises.

Pour en savoir plus

- Site internet DREAL : <http://www.rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/marches-du-logement-r103.html>

• Cette publication : Les analyses n°13 : La commercialisation des logements neufs en Rhône-Alpes, 2^{ème} trimestre 2015

• Indicateurs par territoire : Cahier statistique n°13 : La commercialisation des logements neufs en Rhône-Alpes, 2^{ème} trimestre 2015

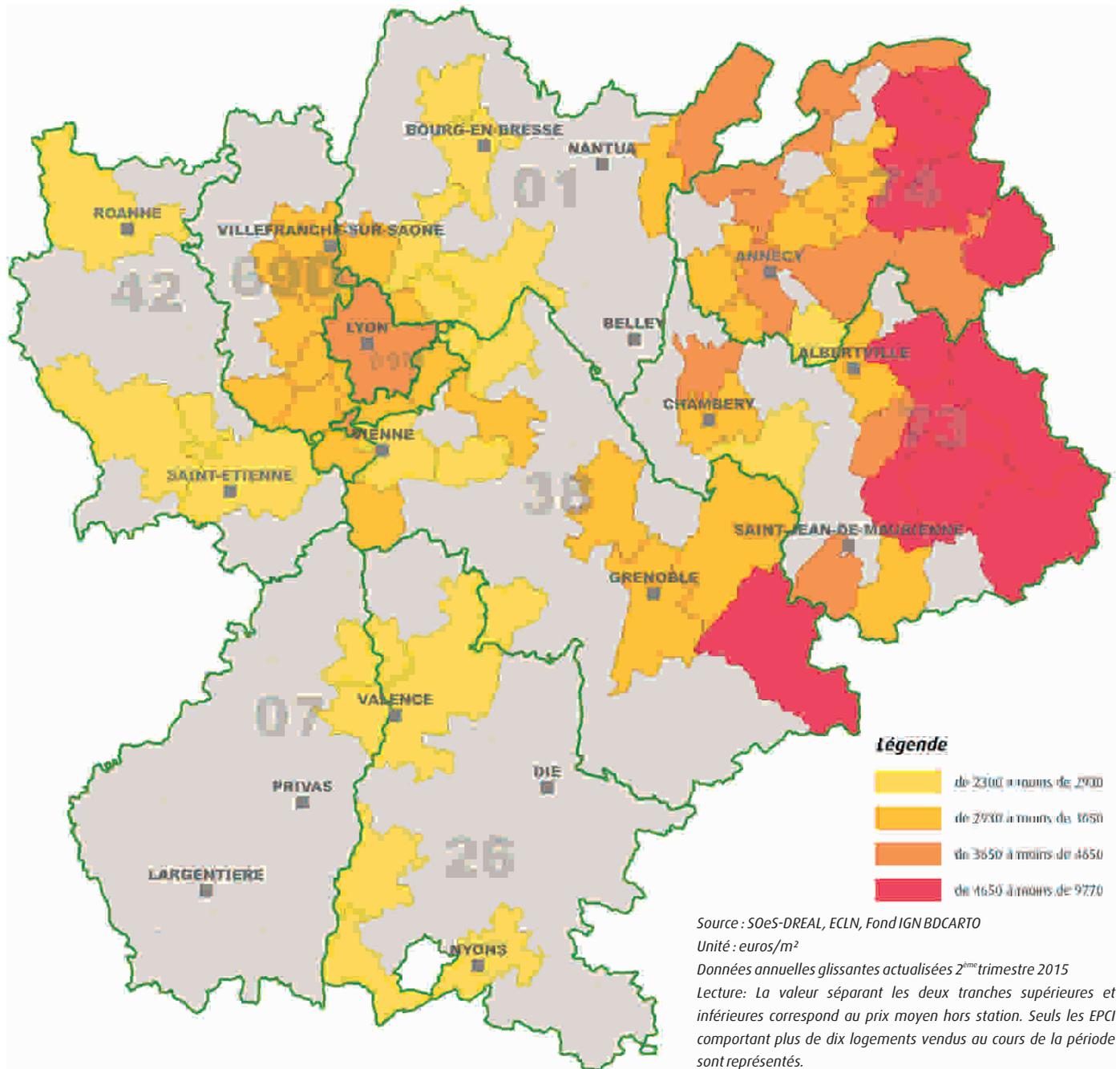
• Tous les résultats par territoire dans nos bases de données

- Site internet SOeS : <http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/logement-construction/s/promotionimmobiliere.html>

• Chiffres et statistiques, n° 667, août 2015, Commercialisation des logements neufs, résultats au 2^{ème} trimestre 2015

• Tableaux régionaux

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 GEREY,
Bernard TRANCHAND

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

Imprimé par DREAL Rhône-Alpes

ISSN 2427-5891
Septembre 2015

©DREAL 2015