

La commercialisation des logements neufs en Rhône-Alpes

3^{ème} trimestre 2015

Les réservations toujours en progression

Les ventes de maisons et d'appartements neufs continuent d'augmenter, que ce soit dans le cadre d'un investissement locatif ou pour habiter. Les mises en ventes restant prudentes, le stock de logements disponibles se compresse. Le prix des appartements est en hausse.

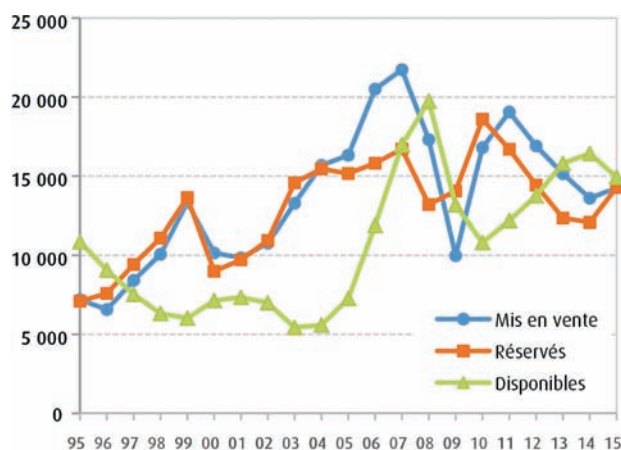
Individuel et collectif Rhône-Alpes

L'amélioration de la situation conjoncturelle de la promotion immobilière se confirme. D'octobre 2014 à septembre 2015, les réservations de logements neufs progressent de 18% par rapport à la même période de l'année précédente d'octobre 2013 à septembre 2014. 16 300 logements sont réservés au cours des douze derniers mois. La progression du troisième trimestre 2014 au troisième trimestre 2015, de 17%, confirme la tendance. La part des annulations s'établissant à 7% au cours des douze derniers mois, le nombre de ventes effectives faisant suite à ces réservations pourrait être de l'ordre de 14 500 logements. Dans l'ensemble de l'Hexagone, la tendance est comparable avec sur douze mois une hausse des réservations de 16 %. La croissance des réservations en collectif atteint en moyenne 18% en Rhône-Alpes et concerne tous types d'appartements avec une progression plus

importante pour les T1-T2. Mais les réservations en individuel sont désormais de nouveau en hausse (+9 %).

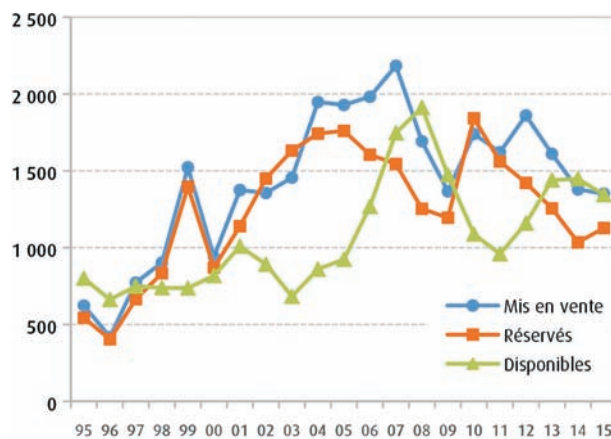
Selon les informations fournies par les promoteurs dans le cadre de l'enquête, la forte part que prennent les investisseurs dans cette reprise de l'activité se confirme. Le nombre de logements achetés en vue d'une location bondit de 46% en comparant le cumul des quatre derniers trimestres à la même période de l'année précédente. Toutes les typologies sont visées par cette augmentation, avec une croissance particulièrement marquée pour les petits appartements. Sur les douze derniers mois, un tiers des réservations (32%) 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 ans tout en ayant

Evolution de la commercialisation des appartements neufs



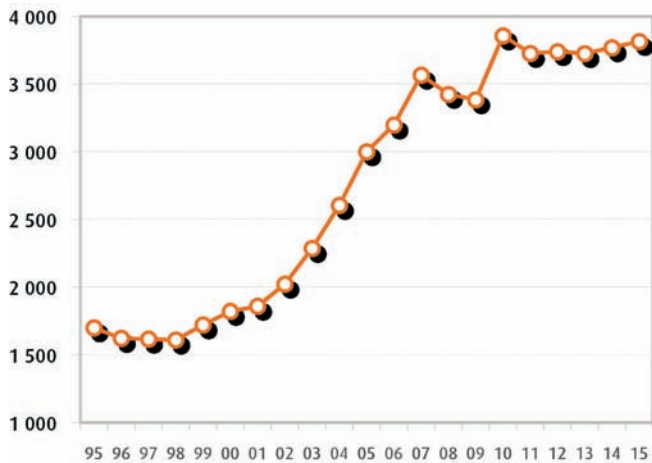
Rhône-Alpes, nombre de logements,
source : SOeS-DREAL ECLN
Données annuelles glissantes actualisées 3^{ème} trimestre 2015

Evolution de la commercialisation des maisons individuelles neuves



Rhône-Alpes, nombre de logements,
source : SOeS-DREAL ECLN
Données annuelles glissantes actualisées 3^{ème} trimestre 2015

Evolution du prix des appartements neufs



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

Données annuelles glissantes actualisées 3^{ème} trimestre 2015

la possibilité de louer le logement à un enfant ou à un parent.

Côté achat pour habiter, les ventes augmentent également (+7%). Les primo-accédants bénéficient 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.

Les signaux sont plus contradictoires pour les mises en vente. 15 600 logements sont mis sur le marché au cours des douze derniers mois, soit 4% de plus que lors de la même période de l'année antérieure. Au dernier trimestre, le niveau des mises en vente est de 10% plus élevé que celui du troisième trimestre 2014. En revanche, depuis le bon chiffre du quatrième 2014, le nombre de mises en ventes ne cesse de se replier. En année

La commercialisation des logements neufs selon le type de logement

		Trimestre		Année glissante	
		Nombre	Variation	Nombre	Variation
Maisons	Mises en vente	304	6%	1 352	-2%
	Réservations	266	14%	1 128	9%
	Stocks	1 345	-7%	1 364	-7%
	Prix moyen lot	290	-7%	286	-2%
Appartements	Mises en vente	2 983	10%	14 251	5%
	Réservations	3 283	17%	14 285	18%
	Stocks	14 938	-9%	15 684	-6%
	Prix moyen m ²	3 811	1%	3 825	3%
Total	Mises en vente	3 287	10%	15 603	4%
	Réservations	3 549	17%	15 413	18%
	Stocks	16 283	-9%	17 048	-6%

Rhône-Alpes, en nombre de logements et euros,
source : SOeS-DREAL ECLN, 3^{ème} trimestre 2015

Stocks : encours de logements disponibles à la vente ;

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

glissante, les mises en ventes diminuent pour les maisons (-2%) et augmentent pour les appartements (5%). Mais cette augmentation des mises en vente ne concerne que les petites surfaces T1 T2.

La commercialisation des logements neufs par département

		Trimestre		Année glissante	
		Nombre	Variation	Nombre	Variation
Ain	Mises en vente	93	-52%	667	-26%
	Réservations	193	44%	893	12%
	Stocks	1 129	-24%	1 297	-12%
	Prix moyen m ²	4 186	2%	4 152	3%
Ardèche	Mises en vente	58	38%	143	28%
	Réservations	30	131%	71	11%
	Stocks	161	4%	154	-1%
	Prix moyen m ²	2 672	4%	2 602	4%
Drôme	Mises en vente	188	359%	468	-1%
	Réservations	195	187%	498	25%
	Stocks	485	-20%	538	-18%
	Prix moyen m ²	2 819	6%	2 743	3%
Isère	Mises en vente	763	96%	2 360	-6%
	Réservations	550	21%	2 251	15%
	Stocks	2 895	-8%	2 855	-10%
	Prix moyen m ²	3 381	-1%	3 333	1%
Loire	Mises en vente	65	-53%	341	-31%
	Réservations	87	-31%	374	-11%
	Stocks	755	-10%	807	-13%
	Prix moyen m ²	2 643	2%	2 578	0%
Rhône	Mises en vente	73	-1%	520	10%
	Réservations	170	107%	614	31%
	Stocks	471	-40%	629	-24%
	Prix moyen m ²	3 168	0%	3 125	-1%
Métropole de Lyon	Mises en vente	940	0%	5 531	10%
	Réservations	1 183	20%	5 735	30%
	Stocks	4 505	-13%	4 845	-6%
	Prix moyen m ²	3 808	5%	3 795	5%
Savoie	Mises en vente	384	15%	1 397	12%
	Réservations	252	-24%	1 210	2%
	Stocks	1 453	4%	1 417	-4%
	Prix moyen m ²	3 964	-5%	4 362	7%
Haute-Savoie	Mises en vente	723	-14%	4 176	12%
	Réservations	889	5%	3 767	11%
	Stocks	4 429	4%	4 508	7%
	Prix moyen m ²	4 360	3%	4 271	0%

Rhône-Alpes, en nombre de logements et euros,
source : SOeS-DREAL ECLN, 3^{ème} trimestre 2015

Stocks : encours de logements disponibles à la vente ;

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

Les réservations se maintenant durablement au niveau des mises en vente, le stock de logements fléchit sensiblement. 16 300 références sont en attente dans les catalogues des promoteurs fin septembre 2015. Les logements de l'encours sont généralement plus grands que les logements achetés. Les T3 et plus représentent les deux tiers du stock (67%) contre 59% des réservations de la dernière année glissante. Le niveau de l'encours est en septembre 2015 de 9% inférieur à celui de l'année antérieure.

Avec la hausse des réservations et la baisse des encours, le délai d'écoulement des stocks se comprime. Fin septembre 2015, ce dernier s'établit à 12 mois pour les appartements et 14 mois en maison, contre 17 pour les deux types de logements en septembre 2014.

Le prix des appartements est en hausse. En moyenne des quatre derniers trimestres, il faut compter 3 820 euros le m² pour l'achat d'un appartement en Rhône-Alpes, un prix qui atteint 4 030 euros pour les T1-T2. Sur un an la progression est de +3% et jusqu'à +4% pour les T1-T2. 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 (+0,2%). Côté maisons, les tarifs négociés diminuent de 2% et s'établissent à 286 000 euros le lot en Rhône-Alpes.

Collectif par zone de marché hors stations

Hors stations de montagne, les réservations d'appartements neufs bondissent de 14% en douze mois, notamment à Lyon, Annemasse et Valence.

Les mises en vente d'appartements neufs s'inscrivent à la baisse (-6%) avec un repli particulièrement marqué à Grenoble et Thonon-les-Bains alors que la hausse des mises sur le marché reste à l'ordre du jour à Lyon et Chambéry.

Le stock de logements disponibles baisse de 10%, en particulier à Lyon et dans le Pays de Gex.

Le prix des appartements neufs hors stations s'établit en moyenne des quatre derniers trimestres à 3 680 € le m², en hausse dans le Nord-Isère, pour une évolution moyenne hors stations de 2% 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	2 657	14%	13 181	5%
	Réservations	3 093	22%	13 349	20%
	Stocks	13 677	-10%	14 432	-6%
	Prix moyen m ²	3 697	2%	3 679	2%
Stations	Mises en vente	326	-14%	1 070	-2%
	Réservations	190	-28%	936	3%
	Stocks	1 261	5%	1 252	-1%
	Prix moyen m ²	5 666	9%	5 951	13%

Rhône-Alpes, en nombre de logements et euros,

source : SOeS-DREAL ECLN, 3^{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 augmentent de 3% en glissement annuel, avec une augmentation particulièrement importante en Haute-Savoie.

Les mises en vente se replient de 2%. Les évolutions sont contrastées entre une hausse sensible en Haute-Savoie et une baisse tout aussi significative en Isère.

En progression particulièrement importante en Savoie, l'encours d'appartements neufs proposés à la vente augmente de 5% en stations de septembre 2014 à septembre 2015.

Le prix des appartements neufs s'établit à 5 950 € le m² en moyenne des quatre derniers trimestres. Les prix augmentent de 13% 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°16 : La commercialisation des logements neufs en Rhône-Alpes, 3^{ème} trimestre 2015

• Indicateurs par territoire : Cahier statistique n°16 : La commercialisation des logements neufs en Rhône-Alpes, 3^{ème} trimestre 2015

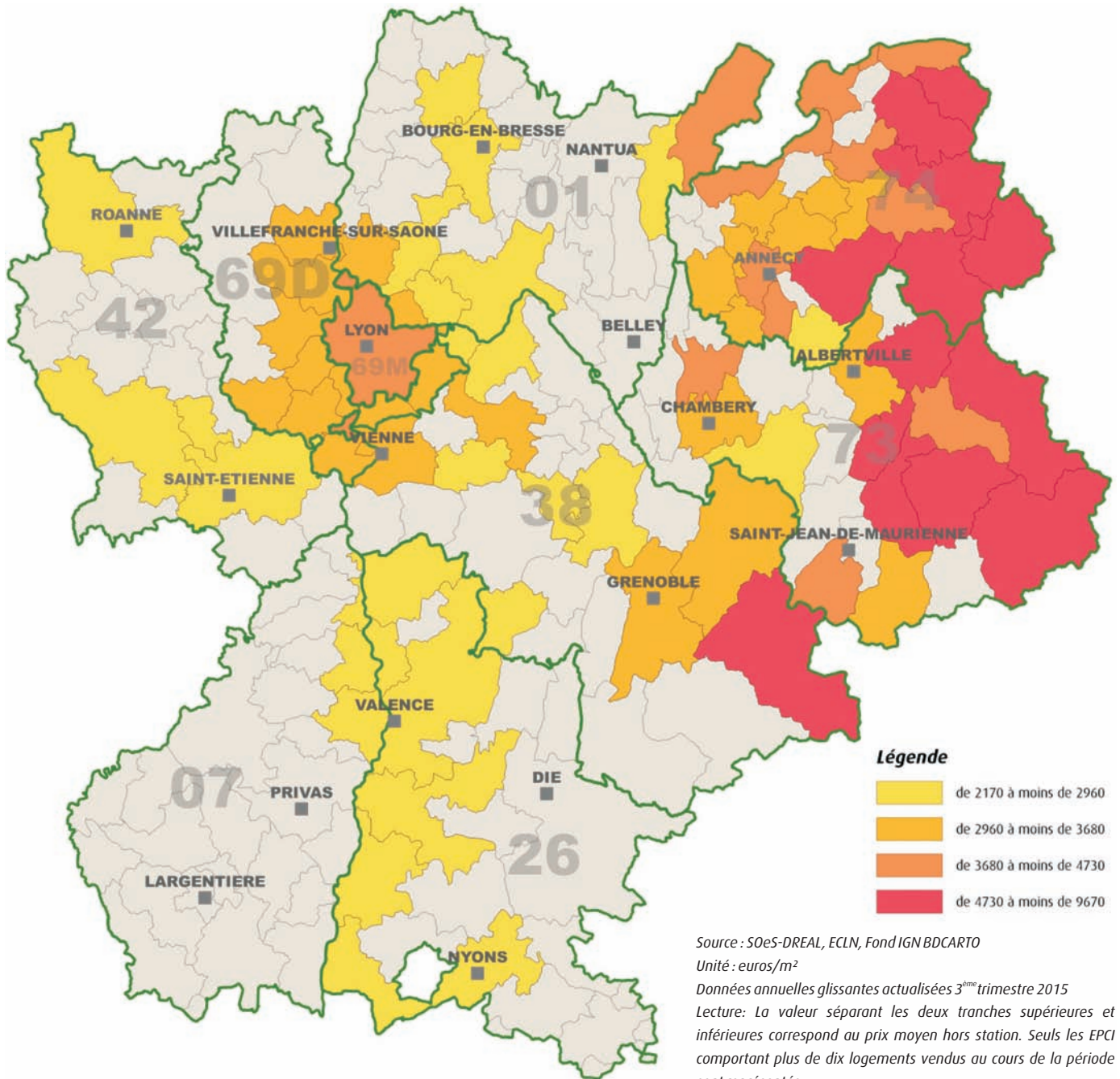
• Tous les résultats par territoire dans nos bases de données

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

• Chiffres et statistiques, n°698, novembre 2015, Commercialisation des logements neufs, résultats au 3^{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 et 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) mais aussi de 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.

Depuis les chiffres du troisième trimestre 2015, le SOeS applique sur les données de niveau national une méthode de redressement des mises en ventes et des encours visant à corriger la sous-estimation des résultats du trimestre en cours. Cette méthode en cours de déploiement n'étant pas déclinée en local, les résultats régionaux présentés ici restent articulés sur les seules données mesurées

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
Décembre 2015

©DREAL 2015