

# Note de conjoncture

## novembre 2012

**R**eppli global du marché, mais la production de logements se maintient dans le parc public.

Avec des mises en chantier et des ventes de logements neufs en baisse, la conjoncture de l'immobilier s'est montrée peu dynamique depuis le début de l'année, avec des évolutions globalement moins favorables en Rhône-Alpes que dans le reste de l'hexagone.

43 000 logements seulement ont été commencés au cours de la dernière année glissante du 4<sup>e</sup> trimestre 2011 au 3<sup>e</sup> trimestre 2012, en repli sensible de 13,8 % par rapport à la même période de l'année précédente. Appartements, maisons, résidences, aucun type de logement n'a échappé à cette baisse des mises en chantier dont l'impact a été particulièrement sensible dans la région.

Le nombre de logements autorisés a pourtant continué à progresser, atteignant 63 900 maisons ou appartements, en hausse de 1,8 %. Selon ces données en glissement annuel, la plus grande partie de la construction de logements, qui porte sur les appartements, s'est inscrite en hausse modérée. Mais le nombre d'autorisations portant sur des maisons individuelles groupées et sur des logements en résidence a augmenté sensiblement, tandis que les décisions favorables portant sur des maisons isolées ont connu un net repli.

Après une fin 2011 à plein régime, les ventes de logements neufs, se sont inscrites en forte baisse depuis le début de l'année. 15 700 logements ont été réservés du 4<sup>e</sup> trimestre 2011 au 3<sup>e</sup> trimestre 2012, en diminution de 14 % par rapport à la même période de l'année précédente. La baisse des réservations constatée en Rhône-Alpes a été plus importante que celle de

### La commercialisation des logements neufs Rhône-Alpes, données annuelles glissantes actualisées au 3<sup>e</sup> trimestre 2012

Source : SOeS-ECLN

|                     | Nombre de logements | Evolution annuelle |
|---------------------|---------------------|--------------------|
| <b>Maisons</b>      |                     |                    |
| Mises en vente      | 1 814               | 14,4 %             |
| Ventes              | 1 377               | -11,6 %            |
| Stock               | 1 119               | -6,2 %             |
| <b>Appartements</b> |                     |                    |
| Mises en vente      | 16 688              | -12,6 %            |
| Ventes              | 14 346              | -14,2 %            |
| Stock               | 13 657              | 0,2 %              |
| <b>Ensemble</b>     |                     |                    |
| Mises en vente      | 18 502              | -10,5 %            |
| Ventes              | 15 723              | -14,0 %            |
| Stock               | 14 776              | 12,3 %             |

l'ensemble de l'hexagone (-9 %).

Côté investisseurs, les dispositions moins attractives concernant le Scellier ont contribué à freiner la demande. Les ventes connues par les promoteurs comme relevant de l'investissement locatif, qui ont connu un pic fin 2011, ne représentaient plus que 24,5 % des réservations au 3<sup>e</sup> trimestre 2012 contre 32,4 % un an auparavant. En glissement annuel, la baisse des ventes pour investissement locatif a atteint -10,4 %.

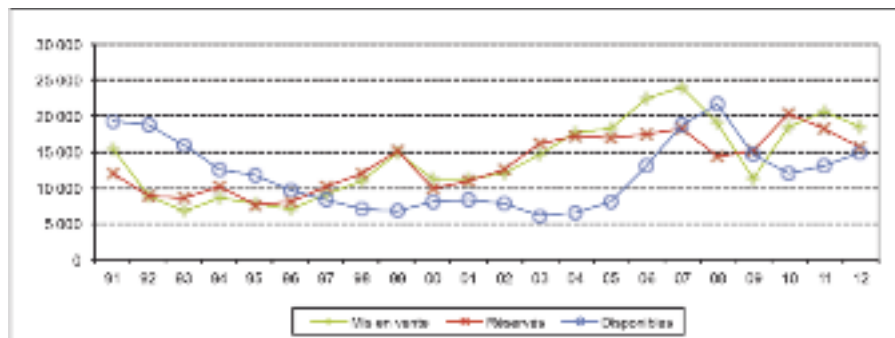
Concernant les particuliers achetant pour se loger, le PTZ+, de nouveau délivré sous condition de ressources, ne porte désormais quasiment que sur les logements neufs depuis début 2012. Et de fait, le nombre de prêts à taux zéro délivrés au cours de l'année s'est inscrit en forte baisse. 24 500 ménages primo-accédants ont eu recours à ce dispositif en Rhône-Alpes au cours de la dernière période annuelle glissante connue du 3<sup>e</sup> trimestre 2011

au 2<sup>e</sup> trimestre 2012, soit une évolution de -21,1 % par rapport à la même période de l'année précédente. Si le second semestre 2012 est à l'image du premier, les résultats de l'ensemble de l'année pourraient représenter moins du quart des prêts délivrés au cours de l'année 2011. Globalement, selon l'enquête ECLN, le nombre de ménages ayant acheté un logement pour se loger au cours de la dernière année glissante a diminué de 15,6 %.

Les mises en vente de logements neufs ont continué à se compresser. Du 4<sup>e</sup> trimestre 2011 au 3<sup>e</sup> trimestre 2012, les mises sur le marché n'ont atteint que 18 500 logements, en baisse de 10,5 % par rapport à la même

### Evolution de la commercialisation des logements neufs Rhône-Alpes, actualisation 3<sup>e</sup> trimestre 2012

Source : SOeS-ECLN



## La construction neuve de logements Rhône-Alpes, données annuelles glissantes en date de prise en compte, actualisation 3<sup>e</sup> trimestre 2012

Source : SOeS-Sitadel

| Logements                  | Nbe logements autorisés | Evolution annuelle | Nbe logements commencés | Evolution annuelle |
|----------------------------|-------------------------|--------------------|-------------------------|--------------------|
| <b>ordinaires</b>          | 57 818                  | -0,7 %             | 40 126                  | -13,8%             |
| <b>individuels purs</b>    | 16 002                  | -8,2%              | 12 314                  | -11,1%             |
| <b>individuels groupés</b> | 8 521                   | 8,2%               | 4 673                   | -25,1%             |
| <b>collectif</b>           | 33 295                  | 1,2%               | 23 139                  | -12,6%             |
| <b>en résidence</b>        | 6 048                   | 33,1%              | 2 872                   | -13,2%             |
| <b>Total</b>               | <b>63 866</b>           | <b>1,8%</b>        | <b>42 998</b>           | <b>-13,8%</b>      |

période de l'année précédente. Avec des mises sur le marché restant supérieures aux réservations, l'encours de logements neufs disponibles à la vente a continué à progresser. 14 800 logements étaient proposés dans les catalogues des promoteurs en Rhône-Alpes fin septembre

2012, un chiffre en augmentation de 12,3 % sur une année.

Le délai d'écoulement des stocks de logements neufs s'est également réorienté en hausse sensible, dépassant un an à 13,8 mois pour les appartements et 12,2 mois pour les maisons.

### Chiffres clés

**Au 1/1/2011, la région comptait 3 400 000 logements dont 2 730 000 résidences principales, pour un taux de vacance qui s'établissait à 9,2 %. Au cours de l'année 2010, le nombre de résidences principales a augmenté de 37 200 unités. A cette date, 1 440 000 ménages rhonalpains disposaient de revenus inférieurs à 100 % du plafond HLM.**

En revanche, dans le parc public, le logement social a connu une nouvelle poussée. 11 500 logements ont été mis en service en 2011, soit 17 % de plus qu'en 2010. Ce chiffre historiquement haut, tout à fait cohérent avec les niveaux de financements atteints ces dernières années compte tenu du délai habituellement constaté entre la décision de financement et la livraison, laisse prévoir des mises en service encore plus nombreuses pour 2012. 83 % de ces logements ont fait l'objet d'une construction par le bailleur, le restant faisant suite à une acquisition. Compte tenu des sorties du parc social, essentiellement sous forme de ventes et de démolitions, le stock de logements a augmenté de 2,2 % en Rhône-Alpes en 2011. La croissance du parc social en Rhône-Alpes a été supérieure en 2011 à celle de 2010, supérieure également à

l'évolution constatée au niveau national. Le parc public a atteint 444 900 logements début 2012, dont 3,2 % de logements vacants. En un an, le prix des logements neufs a peu varié. Au cours de la dernière année glissante connue actualisée au 3<sup>e</sup> trimestre 2012, l'évolution des prix des appartements neufs en euros courants s'est établie à +0,2 % en Rhône-Alpes. A cette date, les logements collectifs se négociaient en moyenne à 3 730 € le m<sup>2</sup> en Rhône-Alpes, soit un chiffre inférieur à celui de l'ensemble de la métropole (3 820 €). Le coût des maisons en individuel groupé a diminué, la baisse s'établissant à -6,2 % en Rhône-Alpes pour un coût global de 272 000 € avec le terrain, soit un prix plus élevé que celui de l'ensemble de l'hexagone (248 000 €). Dans l'individuel pur, le prix atteignait, en 2011, 147 500 € pour une maison et 90 600 € pour un terrain en moyenne en Rhône-Alpes, un prix également supérieur à celui du niveau national.

En revanche, dans l'ancien, le prix des logements est resté sur une tendance toujours haussière, la variation annuelle s'établissant à +1,9 % en Rhône-Alpes pour les dernières données annuelles glissantes disponibles datées du 1<sup>er</sup> trimestre 2012. Ce rythme d'évolution reste toutefois très modéré au regard des pourcentages atteints au cours des deux années précédentes. Les évolutions constatées en Rhône-Alpes sont très similaires à celles de l'ensemble de l'hexagone. L'augmentation des prix a été plus sensible pour les appartements (2,3 %) que pour les maisons (1,7 %). Au niveau de la seule agglomération lyonnaise, la hausse des prix des appartements anciens a atteint 5,3 %. Selon la chambre des notaires, le prix moyen des logements anciens à la revente s'établissait à 2570 € le m<sup>2</sup> pour les appartements et 216 400 € le lot pour les maisons en Rhône-Alpes selon un décompte en moyenne annuelle actualisée au 31/07/2012. Ces

chiffres restent plus élevés que ceux de l'ensemble des régions de province (respectivement 2 390 €/m<sup>2</sup> et 165 000 € le lot).

Selon la source Clameur, les loyers moyens des baux signés en 2012 (données actualisées en août) auraient connu une hausse annuelle de 0,4 % pour atteindre en moyenne 11,1 €/m<sup>2</sup> en Rhône-Alpes. Dans le parc public, les loyers moyens quittancés ont augmenté de 3,3 % de 2011 à 2012, s'établissant en moyenne à 5,5 €/m<sup>2</sup> de surface habitable.

Yves Pothier, DREAL

### Evolution de la construction neuve de logements Rhône-Alpes, actualisation 3<sup>e</sup> trimestre 2012

Source : SOeS-ECLN

