



Note de conjoncture logement février 2014

Une activité au ralenti pour la construction et la commercialisation des logements neufs

La construction de logements neufs s'est de nouveau contractée en 2013, atteignant des niveaux inférieurs à ceux des dix dernières années. Selon les statistiques Sitadel, les autorisations de construire ont concerné 55 400 logements seulement en 2013, en baisse de 11% par rapport à 2012. Les commencements de travaux ont également connu une diminution significative. 38 900 logements ont été mis en chantier au cours de l'année, soit 5% de moins qu'en 2012. Ces évolutions régionales sont restées très proches de celles du niveau national.

Sur le marché de la promotion immobilière, l'activité n'a pas été plus dynamique, avec des statistiques de ventes de logements neufs en forte baisse se rapprochant du dernier point bas du second semestre 2008. Selon l'enquête sur la commercialisation des logements neufs, qui couvre l'essentiel des ventes à destination des particuliers, 13 500 logements ont été réservés au cours de la dernière année glissante disponible, soit d'octobre 2012 à septembre 2013, en baisse de 15% par rapport à la même période de l'année précédente¹. La diminution des réservations a été plus importante en Rhône-Alpes que dans l'ensemble du pays, l'écart s'établissant à 8 points. Cette baisse a affecté les appartements (-15%) comme les maisons (-12%). Et le repli des ventes effectives a été plus important encore que celui des réservations. En effet, la part des réservations annulées s'est établie à 11% au troisième trimestre 2013, un niveau qui n'avait pas été atteint depuis début 2009.

Concernant le segment des particuliers achetant dans une optique d'investissement locatif, la dernière année du dispositif Scellier en 2012 avait été marquée par une baisse des avantages fiscaux liés à la mesure², avant la mise en place à partir du

La commercialisation des logements neufs Rhône-Alpes, données annuelles glissantes du 4^e trimestre 2012 au 3^e trimestre 2013

Source : SOeS-ECLN

	Nombre de logements	Evolution annuelle
Maisons		
Mises en vente	1 627	-12,6 %
Ventes	1 256	-11,7 %
Stock	1 456	13,3 %
Appartements		
Mises en vente	15 090	-10,7 %
Ventes	12 264	-15,0 %
Stock	15 582	-0,1 %
Ensemble		
Mises en vente	16 717	-10,9 %
Ventes	13 520	-14,7 %
Stock	17 308	16,1 %

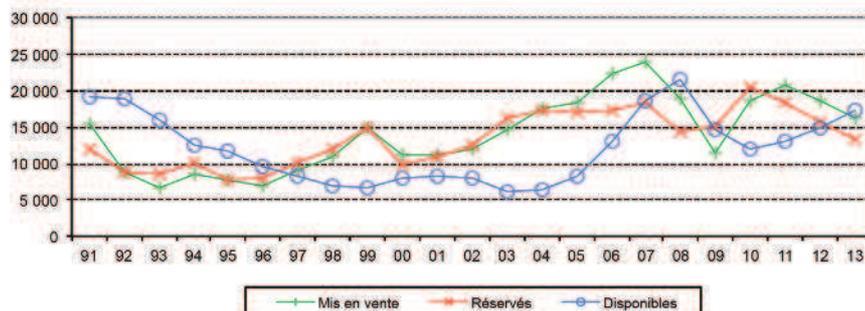
1^{er} janvier 2013 du nouveau dispositif dit "Duflo". Ces changements successifs ont eu un impact très significatif sur le marché. Après un quatrième trimestre 2011 exceptionnel au cours duquel, selon l'enquête³, l'investissement locatif avait pu représenter près de la moitié des ventes en Rhône-Alpes (47%), ce segment a connu un repli significatif pour se stabiliser à un quart des réservations (25% en moyenne des trimestres suivants). En une année glissante, les réservations dans une optique d'investissement locatif ont diminué de 34%.

Les particuliers achetant pour se loger n'ont pas été non plus épargnés par les évolutions réglementaires. Ainsi le prêt à taux zéro (PTZ+), destinés aux primo-accédants, qui avait été recentré vers le logement neuf sous conditions de ressources en 2012, a-t-il été réservé à partir de début 2013 aux seuls logements neufs respectant la réglementation thermique 2012. Et de fait,

après une année 2012 en net repli, le nombre de PTZ délivrés s'est de nouveau comprimé en 2013. Si les statistiques du quatrième trimestre 2013 s'avèrent du même niveau que celles des trois premiers, 3700 prêts seulement devraient être accordés au cours de l'année en Rhône-Alpes contre 39100 en 2011. Globalement dans l'enquête sur la commercialisation des logements neufs, les achats pour habiter ont connu un repli de 5%. Dans ce marché très attentiste, la baisse des mises en vente a été presque aussi importante que celle des réservations. 16700 logements neufs ont été mis sur le marché par les

Evolution de la commercialisation des logements neufs en Rhône-Alpes, données annuelles glissantes du 4^e trimestre N-1 au 3^e trimestre N actualisation 2013

Source : SOeS-ECLN



La construction neuve de logements en Rhône-Alpes année 2013

Statistiques en date de prise en compte

Source : SOeS-Sitadel

Logements	Nbe logements autorisés	Evolution annuelle	Nbe logements commencés	Evolution annuelle
ordinaires	52 298	-6,6 %	37 067	-3,8 %
individuels purs	14 498	-7,5 %	11 323	-7,3 %
individuels groupés	7 719	-9,1 %	5 037	6,2 %
collectif	30 081	-5,5 %	20 707	-4,0 %
en résidence	3 129	-48,6 %	1 793	-24,3 %
Total	55 427	-10,7 %	38 860	-5,0 %

promoteurs entre le quatrième trimestre 2012 et le troisième trimestre 2013, en retrait de 11 % par rapport à la même période de l'année précédente. Les promoteurs se sont toutefois montrés plus optimistes en Rhône-Alpes que dans l'ensemble du pays, la baisse des mises

en vente dans la région restant en deçà de celle de l'ensemble de l'hexagone, avec un différentiel s'établissant à 8 points. Les mises en vente d'appartements ont diminué de 11 % en données annuelles glissantes, la baisse a atteint 13 % pour les maisons. Mais avec des mises sur le marché restant très supérieures aux réservations, l'encours de logements disponibles à la vente a poursuivi sa tendance haussière, amorcée dès le troisième trimestre 2011. 17 300 logements restaient en l'attente d'un acheteur dans les catalogues des promoteurs en Rhône-Alpes fin septembre 2013, soit 16 % de plus qu'un an auparavant. La croissance des stocks a été supérieure en Rhône-Alpes à celle du niveau national. Toutefois, le niveau de stock est resté inférieur à celui du point haut de 2008. Logiquement, le délai d'écoulement des logements neufs a encore progressé pour atteindre un an et demi au troisième trimestre 2013, alors qu'il dépassait à peine douze mois un an auparavant.

Dans le parc public, 8 580 logements ont été mis en service en 2012, soit un rythme de mises sur le marché en baisse sensible par rapport à 2011. L'essentiel de ces mises en service correspond à des logements construits par les bailleurs sociaux, dont le nombre a peu varié d'une année sur l'autre. En revanche, les acquisitions ont nettement marqué le pas, avec un effectif divisé par trois d'une année sur l'autre. Dans le même temps, 3 020 logements sont sortis du parc. La moitié d'entre eux ont été démolis, plus du tiers ont été vendus. Les ventes à l'occupant ont représenté moins de la moitié de ces ventes. Le parc public atteignait 451 000 logements en Rhône-Alpes début 2013, soit une augmentation annuelle du parc de 1,4 %, plus faible

que celle de 2012. Sur l'ensemble des logements du parc social, 3,0 % étaient vacants au 1^{er} janvier 2013, un chiffre proche de la moyenne nationale, mais en légère baisse par rapport à 2012. Plus de la moitié de ces logements vacants étaient déclarés inoccupés par les bailleurs pour une durée inférieure à trois mois, une situation pouvant être expliquée par une période de renouvellement de bail entre deux locataires. En revanche, près de 6 200 logements sociaux étaient vacants depuis plus d'un trimestre début 2013, donnant la mesure de la fraction du parc social partiellement inadaptée à la demande résidentielle des bénéficiaires potentiels. Le taux de mobilité était de 10,8 % en Rhône-Alpes au 1^{er} janvier 2013, soit un niveau très proche de celui du niveau national, témoignant d'un accès au parc social moins difficile pour les bénéficiaires rhônalpins qui en sont exclus que dans certaines régions comme l'Ile-de-France.

Pour en savoir plus :

Sources :

- Construction neuve : SOeS, Sitadel
- Commercialisation des logements neufs : SOeS, ECLN, enquête sur la commercialisation des logements neufs, programmes de cinq logements et plus destinés à la vente aux particuliers
- Prêt à taux zéro : SGFGAS, Société de gestion du fond de garantie de l'accession sociale
- Parc social : SOeS, RPLS, répertoire du parc locatif social

D'autres statistiques sur le logement en Rhône-Alpes : <http://www.rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/>, rubrique: données statistiques.

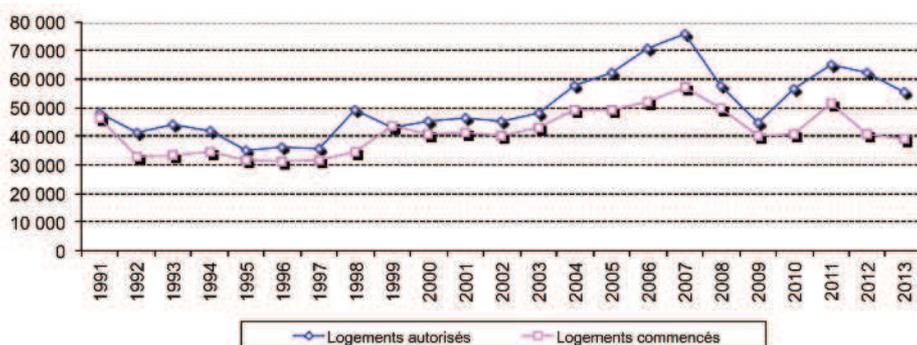
¹ Soit d'octobre 2011 à septembre 2012

² Le taux de réduction d'impôts lié au dispositif Scellier, réservé aux seuls logements labellisés BBC "bâtiment basse consommation", était de 13 % en 2012. En 2011, il s'établissait à 22 % pour les logements labellisés BBC et de 13 % pour les autres logements

³ ECLN, enquête auprès des promoteurs, permet par construction de mesurer les ventes pour investissement locatif connues de ces derniers, soit une partie seulement des investissements réels

Evolution de la construction neuve de logements Rhône-Alpes, données annuelles en date de prise en compte actualisation 2013

Source : SOeS-Sitadel



Yves POTHIER, DREAL Rhône-Alpes