

La commercialisation des logements neufs en Auvergne-Rhône-Alpes

4^{ème} trimestre 2019

Un marché qui se stabilise

Les réservations se stabilisent après le recul de l'année 2018, cependant les annulations demeurent à un niveau élevé. Les mises en vente sont en repli. Ces dernières sont moins nombreuses que les ventes, ce qui induit une baisse des stocks. Dans les stations de montagne, les réservations demeurent orientées à la hausse comme les mises en vente.

Individuel et collectif Auvergne-Rhône-Alpes

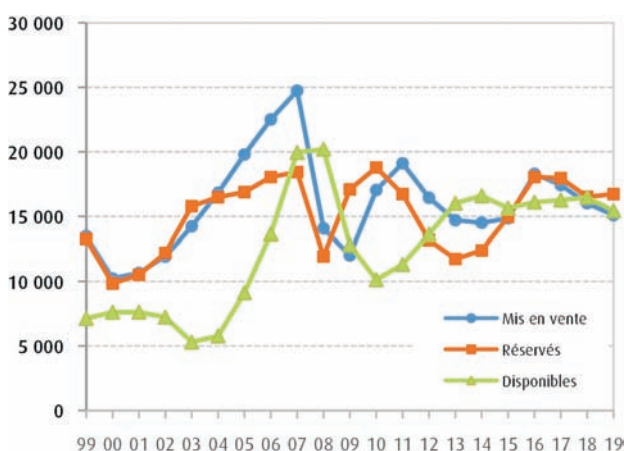
La baisse des ventes est enrayée, 18 200 maisons et appartements sont réservés (vendus) en 2019, soit une hausse de 1 % par rapport à 2018. A 12,6 % des réservations, les annulations se maintiennent à un haut niveau. Dans l'ensemble de l'Hexagone au cours de l'année 2019, 129 500 logements ont été réservés, un résultat stable (+0,0 %) par rapport à 2018. Dans la région, les réservations d'appartements, soit la plus grande partie du marché, augmentent de 1 % en année glissante. Toutes les typologies d'appartements ne sont pas concernées, ainsi si les trois pièces tirent les ventes (+7 %), celles des deux pièces stagnent et les une pièce

décrochent (-18 %). Les réservations de maisons restent stables.

En données corrigées, les mises en vente, qui représentent 15 700 logements, baissent de 2 % en glissement annuel. Au niveau national, le repli des mises en vente est plus marqué (-12 %). En Auvergne-Rhône-Alpes, confirmant cette tendance baissière, le chiffre du quatrième trimestre 2019 est inférieur de 4 % à celui du même trimestre de 2018.

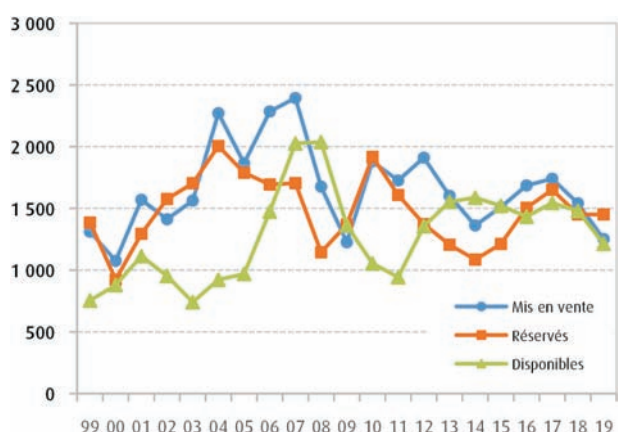
Les mises en vente sont moins nombreuses que les ventes et les stocks sont en baisse. En données

Evolution de la commercialisation des appartements neufs



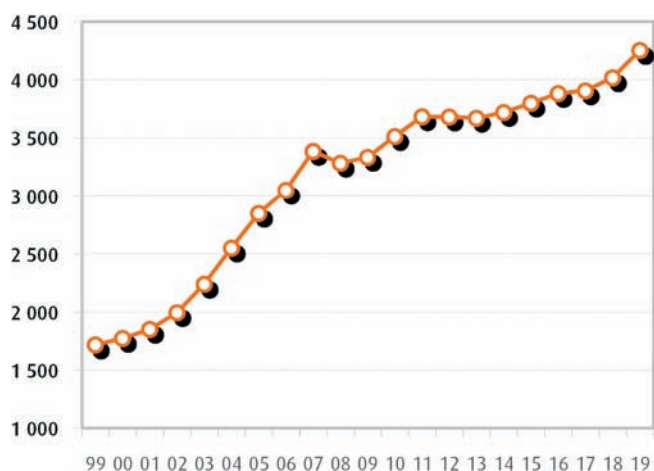
Auvergne-Rhône-Alpes, nombre de logements,
source : SDES-DREAL ECLN
Données annuelles glissantes actualisées 4^{ème} trimestre 2019

Evolution de la commercialisation des maisons individuelles neuves



Auvergne-Rhône-Alpes, nombre de logements,
source : SDES-DREAL ECLN
Données annuelles glissantes actualisées 4^{ème} trimestre 2019

Evolution du prix des appartements neufs



Auvergne-Rhône-Alpes, en euros courants/m²,
 source : SDES-DREAL ECLN
 Données annuelles glissantes actualisées 4^{ème} trimestre 2019

corrigées, 17 300 références sont disponibles dans les catalogues des promoteurs, fin décembre 2019, soit 4 % de moins qu'à la même date de l'année précédente. Dans l'ensemble de l'Hexagone, l'encours proposé à la vente diminue de 9 %. En Auvergne-Rhône-Alpes, il se réduit de 3 % en collectif et de 15 % en individuel. Le délai d'écoulement, qui reflète la durée théorique pour que les réservations résorbent l'ensemble du stock, progresse en collectif, où il passe en un an de 11 à 12 mois et se maintient à 11 mois en individuel.

La commercialisation des logements neufs selon le type de logement

		Trimestre		Année glissante	
		Nombre	Variation	Nombre	Variation
Maisons	Mises en vente	176	-61%	1 293	-16%
	Réservations	325	-23%	1 451	0%
	Stocks	1 255	-15%	1 411	-7%
	Prix moyen lot	315	4%	309	0%
Appartements	Mises en vente	3 843	-4%	15 668	-2%
	Réservations	4 523	3%	16 720	1%
	Stocks	15 999	-3%	16 341	-2%
	Prix moyen m ²	4 229	5%	4 250	6%
Total	Mises en vente	4 019	-10%	16 961	-3%
	Réservations	4 848	0%	18 171	1%
	Stocks	17 254	-4%	17 751	-2%

Auvergne-Rhône-Alpes, en nombre de logements et euros,
 source : SDES-DREAL ECLN, 4^{ème} trimestre 2019
 Mises en vente et stocks : données redressées ; Stocks : encours de logements disponibles à la vente ; Prix moyen : en € en collectif, en k€ en individuel

La commercialisation des logements neufs par département

		Trimestre		Année glissante	
		Nombre	Variation	Nombre	Variation
Ain	Mises en vente	179	-50%	719	-42%
	Réservations	292	7%	1 187	28%
	Stocks	918	-40%	1 112	-18%
	Prix moyen m ²	4 282	-7%	4 438	-3%
Allier	Mises en vente	0	nd	0	nd
	Réservations	0	nd	0	nd
	Stocks	2	0%	2	-75%
	Prix moyen m ²	nd	nd	nd	nd
Ardèche	Mises en vente	0	-100%	28	-80%
	Réservations	8	-56%	58	-41%
	Stocks	143	-31%	174	-3%
	Prix moyen m ²	2 737	3%	2 766	3%
Cantal	Mises en vente	0	nd	11	-31%
	Réservations	3	nd	11	1000%
	Stocks	24	20%	23	44%
	Prix moyen m ²	nd	nd	nd	nd
Drôme	Mises en vente	177	43%	446	-18%
	Réservations	120	-10%	504	8%
	Stocks	478	-10%	460	-11%
	Prix moyen m ²	2 860	11%	3 053	15%
Isère	Mises en vente	629	2%	3 064	3%
	Réservations	837	26%	2 671	13%
	Stocks	3 443	12%	3 470	16%
	Prix moyen m ²	3 294	-3%	3 399	3%
Loire	Mises en vente	27	-52%	288	-59%
	Réservations	104	-15%	487	7%
	Stocks	607	-25%	679	-23%
	Prix moyen m ²	2 862	10%	2 951	11%
Haute-Loire	Mises en vente	0	nd	45	-31%
	Réservations	21	17%	76	7%
	Stocks	70	-16%	93	5%
	Prix moyen m ²	2 662	-4%	2 653	-9%
Puy-de-Dôme	Mises en vente	37	-79%	789	0%
	Réservations	213	-24%	932	7%
	Stocks	722	-6%	878	-13%
	Prix moyen m ²	3 752	4%	3 657	8%
Rhône	Mises en vente	256	28%	1 138	90%
	Réservations	242	35%	701	12%
	Stocks	891	90%	781	71%
	Prix moyen m ²	3 471	5%	3 472	3%
Métropole de Lyon	Mises en vente	540	-57%	3 844	-12%
	Réservations	1 310	-17%	4 953	-14%
	Stocks	2 868	-24%	3 346	-17%
Savoie	Mises en vente	550	26%	1 576	10%
	Réservations	477	19%	1 659	8%
	Stocks	1 720	-2%	1 713	-1%
Haute-Savoie	Mises en vente	1 008	-16%	4 397	-6%
	Réservations	1 221	5%	4 932	3%
	Stocks	4 752	-3%	4 867	0%
Total	Prix moyen m ²	4 692	3%	4 733	5%

Auvergne-Rhône-Alpes, en nombre de logements et euros,
 source : SDES-DREAL ECLN, 4^{ème} trimestre 2019
 Stocks : encours de logements disponibles à la vente ;
 Prix moyen m² : en € en collectif

En euros courants, le prix des appartements augmente de 6 %. En moyenne des quatre derniers trimestres, les logements collectifs neufs sont vendus 4 250 € le m² en Auvergne-Rhône-Alpes. Les prix les plus élevés concernent les T1, qui atteignent 4 910 € le m², prix sans évolution significative depuis un an. Les T2 et plus sont vendus entre 3 900 et 4 100 € par m², avec une progression annuelle des prix de 3 à 4 % suivant les typologies. Dans l'ensemble du pays, le prix moyen au m² en collectif est de 4 250 €, en hausse de 4,1 % en un an. La région enregistre le prix au m² le plus élevé après Île-de-France et Provence-Alpes-Côte d'Azur. En individuel en Auvergne-Rhône-Alpes, les prix sont stables, les tarifs négociés des maisons s'établissant en moyenne des quatre trimestres 2019 à 309 000 euros le lot. Dans l'ensemble du pays, le prix des maisons augmente de 4,8 % pour atteindre 278 800 euros le lot.

Collectif par zone de marché hors stations

Hors stations, les réservations d'appartements neufs progressent de 1 % en un an, avec des hausses très significatives dans la communauté d'agglomération du Pays de Gex, la communauté d'agglomération Porte de l'Isère ou Saint-Étienne Métropole, à l'inverse la Métropole de Lyon recule. Le nombre d'appartements mis en vente au cours de l'année recule de 8 % en données brutes, en particulier dans la Métropole de Lyon et dans le Grand Chambéry. A l'inverse, les mises en vente augmentent dans la communauté d'agglomération de Villefranche-Beaujolais-Saône. Le stock de logements se réduit de 3 % en données brutes. Toutefois, s'il baisse à Lyon et Saint-Étienne et dans la communauté d'agglomération d'Annemasse-les-Voirons, il augmente dans la métropole de Grenoble et dans la communauté de communes Pays d'Évian Vallée d'Abondance. Le prix des appartements neufs s'élève en moyenne des quatre derniers trimestres à 4 040 €. L'évolution moyenne est de 4 % 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 touristiques des Alpes représentent une faible part des appartements commercialisés en Auvergne-Rhône-Alpes, mais elles 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, donc hors maisons individuelles.

Pour en savoir plus

- Site internet DREAL : <http://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr>

- Tous les résultats par territoire dans nos bases de données

- Site internet SDES : <http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/> rubrique Logement -> Les logements neufs

- St@tinfo n°257, février 2020, Commercialisation des logements neufs, résultats au 4^{ème} trimestre 2019
- Tableaux régionaux

Collectif en stations

Dans les stations, les réservations d'appartements augmentent de 23 % par rapport à 2018. Ce sont les stations de la Haute-Savoie qui profitent le plus de ces ventes, celles de l'Isère enregistrent sur la même période un recul. Les mises en vente sont aussi très dynamiques et augmentent de 40 % par rapport à 2018. Les stocks d'appartements connaissent une faible augmentation sur la même période. Mais les situations sont très contrastées, selon les départements, avec une forte hausse en Haute-Savoie et un recul important en Isère et en Savoie. Les prix des appartements neufs sont toujours orientés à la hausse, ils augmentent en moyenne de 4 % sur un an. Il faut désormais déboursé en moyenne 5 940 € le m² pour acheter un appartement neuf en station. Les prix en stations augmentent en Haute-Savoie, en Savoie comme en Isère.

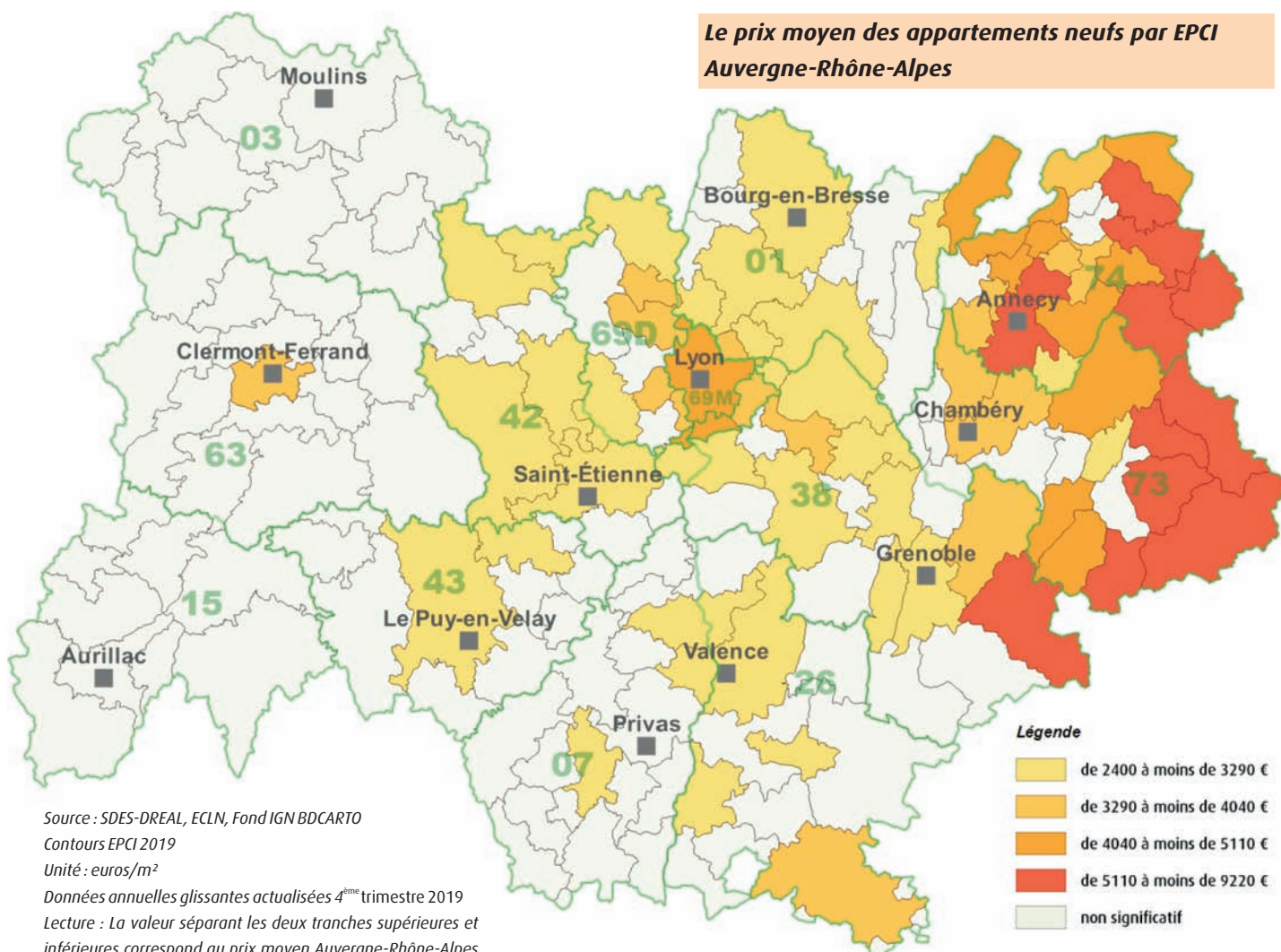
La commercialisation des appartements neufs en stations et hors stations

		Trimestre		Année glissante	
		Nombre	Variation	Nombre	Variation
Hors stations	Mises en vente	3 082	-20%	13 910	-8%
	Réservations	4 231	1%	15 518	0%
	Stocks	14 027	-7%	14 737	-3%
	Prix moyen m ²	4 034	3%	4 039	4%
Stations	Mises en vente	186	13%	1 183	40%
	Réservations	292	42%	1 202	23%
	Stocks	1 397	4%	1 461	1%
	Prix moyen m ²	6 867	12%	6 687	14%

Auvergne-Rhône-Alpes, en nombre de logements et euros, source : SDES-DREAL ECLN, 4^{ème} trimestre 2019

Stocks : encours de logements disponibles à la vente;
Prix moyen m² : en € en collectif

Le prix moyen des appartements neufs par EPCI Auvergne-Rhône-Alpes



Légende

	de 2400 à moins de 3290 €
	de 3290 à moins de 4040 €
	de 4040 à moins de 5110 €
	de 5110 à moins de 9220 €
	non significatif

Source : SDES-DREAL, ECLN, Fond IGN BDCARTO

Contours EPCI 2019

Unité : euros/m²

Données annuelles glissantes actualisées 4^{ème} trimestre 2019

Lecture : La valeur séparant les deux tranches supérieures et inférieures correspond au prix moyen Auvergne-Rhône-Alpes hors stations. Seuls les EPCI comportant plus de 10 logements vendus au cours de la période sont représentés.

Note explicative

L'enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN) est réalisée chaque trimestre auprès des promoteurs par le SDES, service statistique des ministères en charge de l'environnement, du logement, des transports et de l'énergie.

En 2017, l'enquête fait l'objet d'une refonte. Dans un premier temps, ce changement n'a pas d'impact sur le périmètre de diffusion qui concerne les 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. Toutefois, l'application des règles de gestion de l'enquête rénovée conduit à une révision des chiffres déjà diffusés sur les trimestres antérieurs. Tous les détails de cette opération sont consultables sur le site du SDES (rubrique Logement -> Les logements neufs).

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 des derniers trimestres sont susceptibles d'être révisés.

Les mises en vente et les stocks du dernier trimestre font l'objet d'un redressement réalisé aux niveaux national et régional, qui n'est pas décliné en local. Ainsi un écart peut exister entre la somme des mises en vente et des stocks par zone et le total de la région.

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 3 X encours/moyenne des réservations des deux derniers trimestres.
- **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** : somme des quatre trimestres pour les mises en vente et les réservations à la vente, moyenne des quatre trimestres pour les prix, dernier trimestre pour les stocks.

DREAL Auvergne-Rhône-Alpes

Service :
Connaissance, Information,
Développement Durable,
Autorité Environnementale,

Adresse postale :
69453 LYON CEDEX 06
Téléphone : 04 26 28 60 00

Courriel :
stat.lcec.dreal-ara
@developpement-durable.gouv.fr

Directeur de publication :
Jean-Philippe Deneuvy

Rédaction :
Christophe RAFRAN

Réalisation :
Grégory BLANC
Bernard TRANCHAND

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

Imprimé par DREAL
Auvergne-Rhône-Alpes.
63033 Clermont-Ferrand

ISSN 2493-5808
Mai 2020

© DREAL 2020