

# Conjoncture favorable pour les ventes de logements neufs mais la construction reste peu dynamique

Note de conjoncture octobre 2010 - Données juin 2010

Les difficultés qu'ont rencontrées les promoteurs au second semestre 2008 pour écouler leurs stocks de logements neufs sont désormais bien loin. Les réservations ont repris dès début 2009 un niveau proche de celui qui était le leur dans les années 2006 et 2007 et le rythme de l'activité du secteur n'a cessé depuis de progresser pour atteindre un niveau historique au second trimestre 2010. Selon l'enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN) réalisée par la DREAL, 19 000 logements ont été réservés de juillet 2009 à juin 2010, soit une hausse de 46,1% par rapport aux douze mois précédents<sup>1</sup>. Une orientation favorable du marché que vient renforcer l'augmentation de la part de ces réservations aboutissant à une vente effective, 97,7% en juin 2010 contre 93,4% un an auparavant.

Une partie de cette reprise du marché est imputable à l'impulsion donnée par les mesures gouvernementales de relance comme le "Scellier", entré en vigueur dès le 1<sup>er</sup> janvier 2009 en remplacement des anciennes réductions "Robien" et "Borloo populaire". L'enquête ECLN révèle que 6 220 ventes pour investissement locatif ont été conclues de juillet 2009 à juin 2010. La part des réservations relevant de l'investissement locatif s'est maintenue à environ un tiers depuis un an, 32,7% sur la dernière période annuelle glissante. De sorte que si l'investissement locatif a soutenu la reprise de l'activité début 2009, il apporte désormais une contribution significative mais stabilisée au marché.

## La commercialisation des logements neufs.

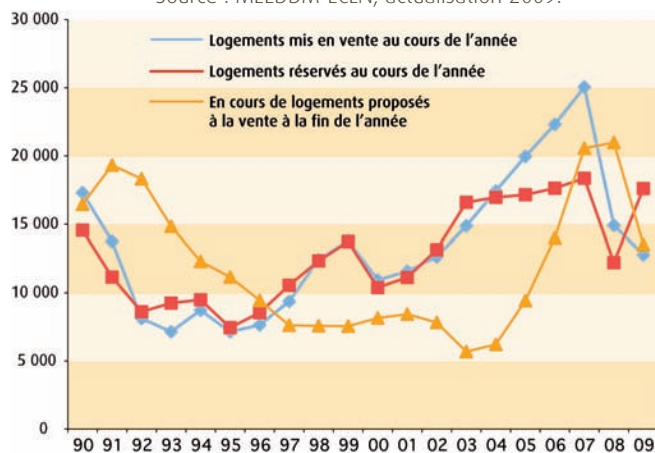
Source : DREAL Rhône-Alpes, ECLN Rhône-Alpes, actualisation juin 2010.

### Programmes de 5 logements et plus destinés à la vente aux particuliers

	Nombre	Évolution annuelle
<b>MAISONS</b>		
Mises en vente	1 679	21,0%
Ventes	1 728	71,3%
Stock	1 220	-26,7%
<b>APPARTEMENTS</b>		
Mises en vente	15 785	73,3%
Ventes	17 301	44,0%
Stock	12 102	-14,2%
<b>ENSEMBLE</b>		
Mises en vente	17 464	66,4%
Ventes	19 029	46,1%
Stock	13 332	-15,5%

## Évolution des mises en ventes, ventes et stocks de logements neufs Rhône-Alpes.

Source : MEEDDM-ECLN, actualisation 2009.



Le prêt à taux zéro, attribué sous conditions de ressources, a également contribué à soutenir le marché en permettant à des ménages relativement modestes de devenir propriétaires de leur logement. Selon les chiffres de la SGFGAS<sup>2</sup>, 23 400 prêts à taux zéro ont été accordés aussi bien dans le neuf que l'ancien sur l'année glissante d'avril 2009 à mars 2010, soit une hausse de 24,7% par rapport à la même période de l'année précédente.

Encouragés par une conjoncture plus favorable, les promoteurs ont développé les mises sur le marché de logements neufs qui ont poursuivi la hausse progressive qu'elles avaient entamée dès le début de l'année 2009 pour retrouver des niveaux désormais proches de ceux des années 2006 et 2007. De juillet 2009 à juin 2010, les mises en vente ont atteint 17 500 logements, 66,4% de plus qu'au cours des douze mois précédents.

<sup>1</sup> Zones géographiques A, B1 et B2 définies par l'arrêté du 10 août 2006

<sup>2</sup> Vente en état futur d'achèvement, cf. circulaire du Premier ministre du 17 octobre 2008 relative aux décisions prises pour faire face à la situation de l'immobilier.

## La construction neuve de logements Rhône-Alpes.

Source : DREAL Rhône-Alpes, Sit@del2 Rhône-Alpes actualisation juin 2010.

Données en date de prise en compte.	Nombre de logements autorisés	Évolution annuelle	Nombre de logements commencés	Évolution annuelle
<b>Total</b>	<b>53 264</b>	<b>11,9%</b>	<b>38 604</b>	<b>-13,2%</b>
<b>Logements ordinaires</b>	<b>46 865</b>	<b>5,7%</b>	<b>35 759</b>	<b>-14,2%</b>
Individuels purs	14 770	9,0%	11 597	-25,2%
Individuels groupés	7 012	3,4%	4 446	-3,9%
Collectifs	25 083	4,6%	19 716	-8,4%
<b>Logements en résidence</b>	<b>6 399</b>	<b>94,4%</b>	<b>2 845</b>	<b>0,1%</b>

Les logements mis en vente alimentant les stocks à un rythme désormais identique à celui des ventes, le nombre de logements disponibles a peu évolué. À 13 300 logements, l'encours de logements proposés à la vente a donc conservé le bas niveau qu'il avait atteint après la forte baisse des années 2008 et 2009. Le délai d'écoulement des stocks est resté très faible à 7,9 mois pour les appartements et 7,1 mois pour les maisons individuelles.

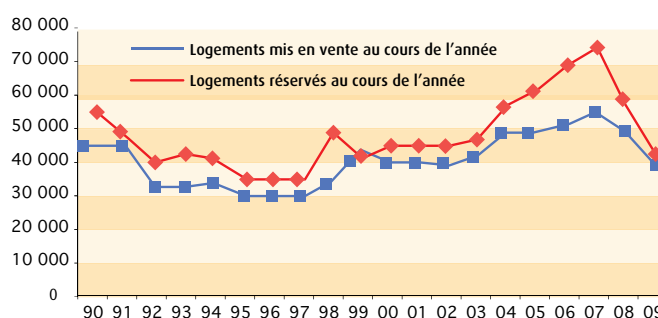
Ce dynamisme des ventes de logements neufs ne s'est pas traduit pour le moment par un effet de même nature sur la construction. Selon les statistiques de la DREAL<sup>3</sup>, 53 300 logements ont été autorisés de juillet 2009 à juin 2010, soit une hausse de 11,9% par rapport à la même période de l'année précédente, avec une forte augmentation concernant les logements en résidence. Les mises en chantier ont en revanche régressé de 13,2%, s'établissant à 38 600 logements sur la même année glissante. Ce sont les logements individuels purs qui ont connu la baisse la plus importante.

Après le point bas de la fin 2008 et du début 2009, les prix se sont de nouveau affichés à la hausse mi 2010, le rythme de croissance restant toutefois très modéré. Selon l'enquête ECLN, les appartements neufs se sont vendus en moyenne 3 400€/m<sup>2</sup> au second trimestre 2010 soit une hausse annuelle de 0,3%. Pour les appartements anciens, l'INSEE chiffre la croissance à 1,4% en Rhône-Alpes<sup>4</sup> avec des transactions qui se seraient négociées selon la chambre des notaires autour de 2 700€/m<sup>2</sup><sup>5</sup>.

Concernant les maisons individuelles, selon l'enquête de la DREAL, les biens neufs ont atteint 270 000€ le lot, en baisse de 2,0%. S'agissant des maisons anciennes, l'INSEE chiffre la hausse à 5,1%<sup>6</sup> pour des biens qui atteindraient en moyenne également 270 000€<sup>7</sup> par lot. Pendant ce temps, selon la source Clameur, les loyers de marché 2010 auraient augmenté de 1,2% pour s'établir à 10,7€ le m<sup>2</sup> en moyenne en Rhône-Alpes<sup>8</sup>.

### Évolution du nombre de logements autorisés et commencés par an Rhône-Alpes.

Source : MEEDDM-SITADEL, actualisation 2009.



#### Pour en savoir plus, toutes les statistiques sur le logement :

> à la DREAL : <http://www.statistiques.equipement.gouv.fr/>, rubrique : données statistiques/logement et construction

> au Ministère de l'Écologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement (MEDDTL) :

<http://www.statistiques.equipement.gouv.fr/>, rubrique : "logement-construction"

<sup>3</sup> Base de données Sit@del2

<sup>4</sup> Indice INSEE Notaires de France, mars 2010

<sup>5</sup> Source Notaires de France, prix moyen de mai 2009 à avril 2010

<sup>6</sup> Indice INSEE Notaires de France, mars 2010

<sup>7</sup> Source Notaires de France, prix moyen de mai 2009 à avril 2010

<sup>8</sup> Actualisation août 2010