

# Note de conjoncture janvier 2012

**U**n marché soutenu tant par les particuliers et les investisseurs que par les bailleurs sociaux, mais des prix toujours aussi élevés.

**En baisse par rapport à une année 2010 exceptionnelle, le niveau de l'activité de la promotion immobilière reste l'un des plus élevés de ces vingt dernières années.** Au troisième trimestre 2011, les réservations de logements neufs, qui ont atteint 18 300 logements en rythme annuel, ont diminué de 10,8 % par rapport à la même période de l'année précédente<sup>1</sup>. La part de ces réservations aboutissant à une vente effective s'est maintenue à un niveau élevé (96,4 %). Les achats identifiés par les promoteurs comme intervenant dans le cadre de dispositifs d'investissement locatif tels le Scellier ont représenté 31,3 % au cours de la dernière année glissante, un pourcentage globalement stable depuis deux ans.

**Les mises en ventes de logements neufs se sont maintenues à un haut niveau.** Sur une année glissante, les mises sur le marché ont concerné 20 600 logements, soit un chiffre supérieur de 10,7 % à celui de la même période de l'année précédente.

**Le nombre de mises en vente restant supérieur à celui des réservations, les encours de logements disponibles à la vente, qui avaient connu une forte baisse en 2009 à l'occasion du retournement conjoncturel de l'immobilier,**

**ont recommencé à augmenter,** mais leur niveau actuel reste bien inférieur à celui qu'elles avaient atteint auparavant. 13 100 logements étaient disponibles à la vente au troisième trimestre 2011, soit une augmentation de 9,5 % par rapport au même trimestre de l'année précédente. Le délai d'écoulement des stocks, déjà orienté à la hausse, s'est quant à lui encore allongé pour atteindre 9 mois pour les appartements et 7,5 mois pour les maisons en individuel groupé.

**Pour financer leur acquisition, 28 300 ménages, essentiellement primo-accédants, ont eu recours à un prêt à taux zéro** en Rhône-Alpes en 2010, soit une hausse de 31,3 % par rapport à 2009. En 2010, l'ancien représentait 60,1 % des prêts à taux zéro en Rhône-Alpes<sup>2</sup>.

**Dans le parc locatif social, les derniers chiffres disponibles issus du dispositif RPLS<sup>3</sup> mis en place dans le cadre de la loi "MOLLE"<sup>4</sup> font état d'une nouvelle poussée des mises en service.** Le stock de logements disponibles a augmenté de 2 % en Rhône-Alpes en 2010, un pourcentage d'évolution supérieur à celui du niveau national (1,6 %). Les entrées dans le parc social ont atteint 9 830 logements, un chiffre exceptionnel au regard des mises

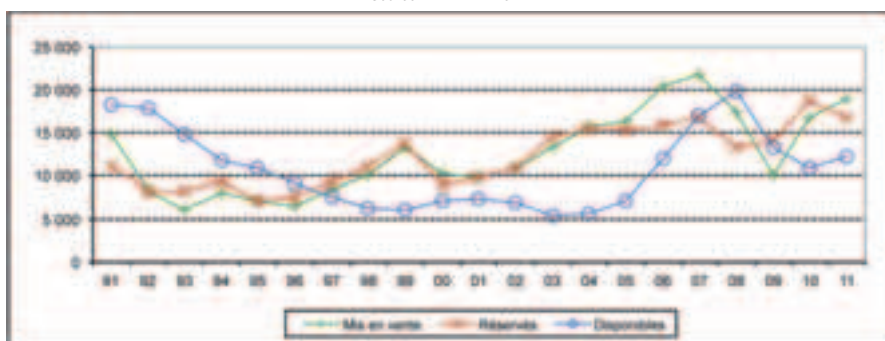
## La commercialisation des logements neufs Rhône-Alpes, données annuelles glissantes actualisées au 3<sup>e</sup> trimestre 2011

Source : MEDDTL-ECLN

|                     | Nombre de logements | Evolution annuelle |
|---------------------|---------------------|--------------------|
| <b>Maisons</b>      |                     |                    |
| Mises en vente      | 1 550               | -11,5 %            |
| Ventes              | 1 525               | -17,6 %            |
| Stock               | 926                 | 12,4 %             |
| <b>Appartements</b> |                     |                    |
| Mises en vente      | 19 006              | 13,0 %             |
| Ventes              | 16 725              | -10,1 %            |
| Stock               | 12 124              | -3,5 %             |
| <b>Ensemble</b>     |                     |                    |
| Mises en vente      | 20 556              | 10,7 %             |
| Ventes              | 18 250              | -10,8 %            |
| Stock               | 13 050              | 9,5 %              |

## Evolution de la commercialisation des logements neufs Rhône-Alpes, données annuelles glissantes du 4<sup>e</sup> trimestre année n-1 au 3<sup>e</sup> trimestre année n, actualisation 2011

Source : MEDDTL-ECLN



## La construction neuve de logements Rhône-Alpes, données annuelles glissantes en date de prise en compte, actualisation 3<sup>e</sup> trimestre 2011

Source : MEDDTL-Sitadel

|                               | Nbe logements autorisés | Evolution annuelle | Nbe logements commencés | Evolution annuelle |
|-------------------------------|-------------------------|--------------------|-------------------------|--------------------|
| <b>Total</b>                  | 62 749                  | 15,2               | 49 871                  | 33,5               |
| <b>Logements ordinaires</b>   | 58 206                  | 19,8               | 46 564                  | 33,1               |
| <b>Individuels purs</b>       | 17 432                  | 7,8                | 13 848                  | 19,8               |
| <b>Individuels groupés</b>    | 7 874                   | 6,9                | 6 240                   | 39,1               |
| <b>Collectif</b>              | 32 900                  | 31,3               | 26 476                  | 39,7               |
| <b>Logements en résidence</b> | 4 543                   | -22,5              | 3 307                   | 39,8               |

en service des années précédentes. 6 450 logements ont fait l'objet d'une construction par le bailleur social, 1 700 d'une acquisition en VEFA<sup>5</sup>, le reste résultant d'acquisitions de logements dans le parc privé.

Dans le même temps 1 690 logements sortaient du parc soit par démolition, soit par vente. Cette impulsion sensible est due à l'augmentation des financements de logements sociaux dans le cadre du Plan de Cohésion Sociale mis en place à partir de 2005, avec un effet retard dû à l'écart entre une décision de financement de logement social et une mise en service effective.

**Au troisième trimestre 2011, la construction neuve affichait une forte hausse.** 49 900 logements ont été mis en chantier au cours de la dernière année glissante, soit une hausse considérable de +33,5% par rapport à l'année précédente, un chiffre nettement plus favorable que celui du niveau national<sup>6</sup>.

Même constat pour les autorisations avec 62 700 logements

disponible, 145 000€ pour une maison et 87 000 pour un terrain en moyenne en Rhône-Alpes, un prix également supérieur à celui du niveau national<sup>7</sup>.

**Dans l'ancien, les prix de vente ont connu une baisse sensible entre fin 2008 et début 2010.** Les derniers trimestres font état d'une nouvelle remontée du coût des mutations lesquelles s'établissent désormais en moyenne à un niveau supérieur au point haut de 2007.

Selon la chambre des notaires<sup>8</sup>, le prix moyen des logements anciens à la revente s'établissait à 2 460€ le m<sup>2</sup> pour les appartements et 219 500€ le lot pour les maisons en Rhône-Alpes au 31/07/11, des chiffres plus élevés que ceux de l'ensemble des régions de province

(respectivement 2 310€/m<sup>2</sup> et 165 000€ le lot). Pour la dernière année glissante connue actualisée au troisième trimestre 2011, l'évolution des prix des logements anciens en Rhône-Alpes s'établit globalement à 4,7%<sup>9</sup>. La croissance des prix en Rhône-Alpes reste toutefois en deçà de celle du niveau national (6,4%), mais au dessus de celle de l'ensemble des régions de province (3,8%). A Lyon, l'augmentation annuelle des prix dans l'ancien a atteint 9,6% contre 4,2% dans la moyenne

des agglomérations de plus de 10 000 habitants. Au niveau régional la valeur des appartements a davantage augmenté que celle des maisons (+5,0% contre +4,4%).

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

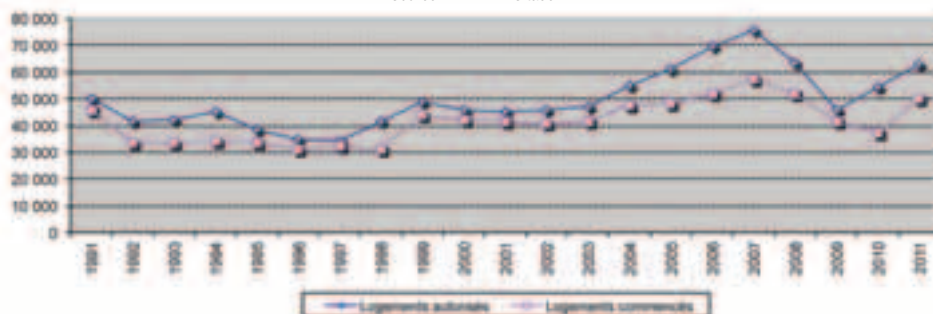
•> Rhône-Alpes : <http://www.rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/>, rubrique : données statistiques

•> Autres régions et France : <http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/>

Yves Pothier (DREAL/CEPE)

## Evolution de la construction neuve de logements Rhône-Alpes, données annuelles glissantes en date de prise en compte du 4<sup>e</sup> trimestre année n-1 au 3<sup>e</sup> trimestre année n, actualisation 2011

Source : MEDDTL-Sitadel



ayant fait l'objet d'une décision favorable, en hausse annuelle de 15,2%, un chiffre restant dans une fourchette haute par rapport à celui de l'ensemble de l'hexagone. Le nombre des appartements a plus augmenté que celui des maisons individuelles.

**Après une période de stagnation des prix de 2007 à 2009, le coût des logements neufs a recommencé à progresser.**

Selon l'enquête ECLN, au cours de la dernière année glissante connue actualisée au troisième trimestre 2011, l'évolution des prix des appartements neufs en euros courants a atteint +6% en Rhône-Alpes hors stations de montagne. A cette date, les logements collectifs se négociaient en moyenne à 3 720€ le m<sup>2</sup> en Rhône-Alpes, soit un chiffre très proche de celui de l'ensemble de la métropole (3 770€). Le coût des maisons en individuel groupé a lui aussi augmenté, la croissance de l'investissement s'établissant à 12,4% en Rhône-Alpes pour un coût global de 294 000€ avec le terrain au troisième trimestre 2011, soit un prix plus élevé que celui de l'ensemble de l'hexagone (247 000€). Dans l'individuel pur, le prix atteignait en 2010, dernière date

Sources : <sup>1</sup>MEDDTL-ECLN (enquête sur la commercialisation des logements neufs, programmes de cinq logements et plus destinés à la vente aux particuliers), 3<sup>e</sup> trimestre 2011

<sup>2</sup>SGFGAS (Société de gestion du fond de garantie de l'accession sociale) 2010

<sup>3</sup>MEDDTL-RPLS (Répertoire du parc locatif social), 01/01/2011

<sup>4</sup>Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion n° 2009-323 du 25 mars 2009

<sup>5</sup>La VEFA (Vente en l'état futur d'achèvement) est une opération par laquelle un promoteur vend en bloc des logements à un bailleur social, aboutissant à de la production de logements aidés en mixité

<sup>6</sup>MEDDTL-Sitadel ; 3<sup>e</sup> trimestre 2011

<sup>7</sup>MEDDTL EPTB, 2010

<sup>8</sup>Immoprix au 21/07/2011

<sup>9</sup>Indice INSEE Notaires de France