DREAL Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées

07

Juin 2016

OBSERVATION ET STATISTIQUES

LOGEMENT CONSTRUCTION

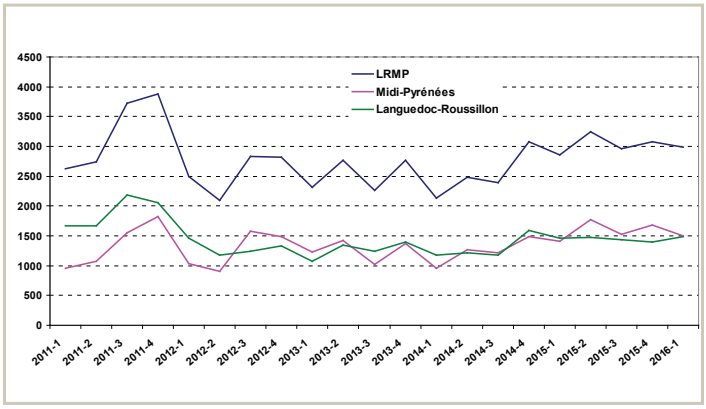
# Commercialisation des logements neufs

## Résultats au premier trimestre 2016

## La reprise des ventes amorcée en 2015 se confirme au premier trimestre 2016

Au premier trimestre 2016, la région Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées suit la tendance nationale à savoir une hausse à la fois des réservations et des mises en vente. Sur un an glissant, les ventes de logements neufs en collectif, soit 11 200 logements, ont fortement progressé (15,6 %). La hausse est nettement plus forte en Midi-Pyrénées (24,9 %) tandis qu'en Languedoc-Roussillon, on observe une augmentation de 6,9 %. Dans le même temps, les mises en vente sont également en hausse de 7,5 % et confortent ainsi une reprise de l'offre des logements neufs amorcée en 2015.

**Graphique 1 : Commercialisation des logements collectifs et individuels**




Source : SOeS, ECLN

En individuel le niveau d'activité reste faible, les réservations de maisons individuelles sont en diminution de 11,4 % sur un an glissant, pour atteindre 1 080 unités.

# Appartements

### ▶ VENTES : reprise réelle des ventes

**Tableau 1 : Commercialisation des appartements**

| *Logements, %, euros* | Nombre de logements réservés | | | | | | Prix de vente (2) | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1er trimestre 2015 | 2ème trimestre 2015 | 3ème trimestre 2015 | 4ème trimestre 2015 | 1er trimestre 2016 | glissement sur un an * | Prix moyen (2) | glissement sur un an * |
| Région LRMP | 2 581 | 2 902 | 2 728 | 2 832 | 2 741 | 15,6% | 3 520 | 1,0% |
| Languedoc-Roussillon | 1 324 | 1 316 | 1 346 | 1 304 | 1 394 | 6,9% | 3 650 | 1,1% |
| Midi-Pyrénées | 1 257 | 1 586 | 1 382 | 1 528 | 1 347 | 24,9% | 3 410 | 1,5% |
| dont Haute-Garonne | 1 181 | 1 540 | 1 311 | 1 444 | 1 326 | 27,9% | 3 440 | 0,7% |
| Toulouse Métropole | 1 048 | 1 292 | 1 089 | 1 291 | 1 168 | 22,3% | 3 480 | 1,2% |
| dont Toulouse | 648 | 813 | 732 | 808 | 638 | 27,3% | 3 620 | 0,1% |
| dont Hérault | 1 059 | 1 041 | 1 019 | 1 052 | 1 035 | 5,0% | 3 740 | -0,3% |
| Montpellier Méditerranée Métropole | 830 | 826 | 815 | 852 | 810 | 6,5% | 3 820 | -0,4% |
| dont Montpellier | 539 | 422 | 468 | 492 | 435 | -11,5% | 3 920 | -2,2% |
| dont Gard | 85 | 116 | 111 | 148 | 208 | 103,1% | 3 490 | 8,5% |
| CA de Nîmes Métropole | 47 | 57 | 61 | 53 | 82 | 59,1% | 3 340 | 4,0% |
| dont Nîmes | 47 | 57 | 60 | 32 | 67 | 45,9% | 3 380 | 1,4% |
| dont Pyrénées-Orientales | 122 | 153 | 125 | 125 | 120 | -3,8% | 3 210 | 5,8% |
| CA Perpignan Méditerranée | 87 | 81 | 77 | 29 | 78 | -8,3% | 3 180 | 3,8% |
| dont Perpignan | 61 | 50 | 37 | 16 | 58 | -23,3% | 3 070 | 3,9% |
| France métropolitaine | 22 703 | 25 696 | 21 479 | 25 370 | 26 249 | 18,8% | 3 920 | 1,0% |

Source : SOeS, ECLN

* (2015 T2 à 2016 T1)par rapport à (2014 T2 à 2015 T1)

(2) Prix de vente moyen sur les 4 derniers trmestres en euros par m² de surface habitable

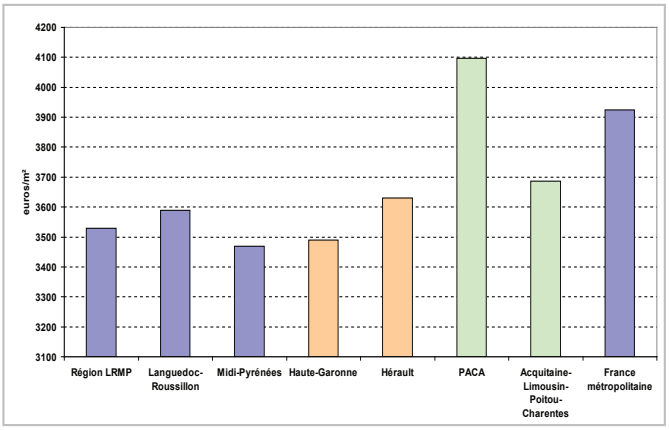
Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA RÉGION LANGUEDOC-ROUSSILLON-MIDI-PYRÉNÉES

La baisse des prix constatée fin 2014 n'est pas confirmée. Au contraire, en collectif, les prix moyens progressent légèrement sur un an (+1,0 %), et plus fortement en Midi-Pyrénées (+1,5 %). Les prix sont inférieurs de 7,2 % en Midi-Pyrénées par rapport au Languedoc-Roussillon.

Au premier trimestre 2016, un appartement est vendu en moyenne 3 530 euros le mètre carré en Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées, prix inférieur de 11 % par rapport au niveau national (3 925 €/m²).

**Graphique 2 : Prix moyen/euro par m², premier trimestre 2016**




Source : SOeS, ECLN

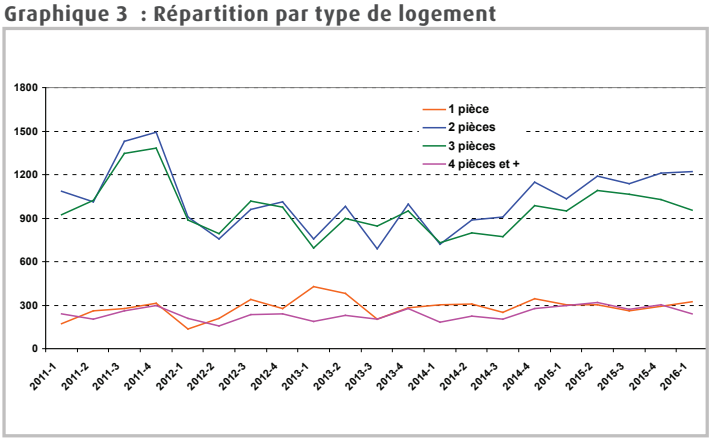
**Tableau 2 : Réservations de logements en investissement locatif**

| Logements, % | 2015 T2 à 2016 T1 | Part * | 2014 T2 à 2015 T1 | Part * |
|---|---|---|---|---|
| Région LRMP | 6 730 | 60% | 5 086 | 52% |
| Languedoc-Roussillon | 2 688 | 50% | 1 891 | 38% |
| Midi-Pyrénées | 4 042 | 71% | 3 195 | 68% |
| dont Haute-Garonne | 3 992 | 71% | 3 116 | 71% |
| dont Hérault | 2 244 | 54% | 1 693 | 43% |

Source : SOeS, ECLN
* % du total des logements réservés

La reprise du marché du logement neuf est toujours largement portée par les ventes en défiscalisation. Les ventes en vue de mettre en oeuvre le dipositif «Pinel», permettant de réduire ses impôts, contribuent largement à cette reprise. Sur les douze derniers mois, la part des logements vendus à des investisseurs a progressé de 8 points par rapport à la même période de l'année précédente.

**Graphique 3 : Répartition par type de logement**




Source : SOeS, ECLN

Les logements de 2 et 3 pièces couvrent pratiquement 80 % des ventes. La part des logements d'une pièce vendus est de 10 % et leur nombre tend à baisser chaque année : - 2,6 % sur un an glissant. Les logements de 4 pièces et plus, qui représentent également 10 % du total des ventes, ont enregistré quant à eux une forte progression des ventes avec un taux supérieur à 12 %.

Sur un an glissant, les ventes portent sur un peu plus de 11 200 logements tous types confondus, soit une progression de 15,6 %.

**Tableau 3 : Commercialisation des appartements**

| *Logements, %* | Région LRMP | | Languedoc-Roussillon | | Midi-Pyrénées | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Cumul sur quatre trimestres | | Cumul sur quatre trimestres | | Cumul sur quatre trimestres | |
| | Niveau 2015 T2 à 2016 T1 | Glissement * | Niveau 2015 T2 à 2016 T1 | Glissement * | Niveau 2015 T2 à 2016 T1 | Glissement * |
| Ventes ( réservations à la vente) | 11 203 | 15,6% | 5 360 | 6,9% | 5 843 | 24,9% |
| 1 pièce | 1 177 | -2,6% | 726 | -8,1% | 451 | 7,6% |
| 2 pièces | 4 762 | 19,9% | 2 245 | 10,9% | 2 517 | 29,3% |
| 3 pièces | 4 136 | 17,8% | 1 848 | 8,1% | 2 288 | 27,0% |
| 4 pièces et plus | 1 128 | 12,5% | 541 | 10,0% | 587 | 14,9% |
| Prix de vente au m² | 3 520 | 1,0% | 3 650 | 1,1% | 3 410 | 1,5% |
| 1 pièce | 4 320 | 4,3% | 4 300 | 7,5% | 4 360 | -0,9% |
| 2 pièces | 3 670 | 1,2% | 3 710 | 0,9% | 3 620 | 1,6% |
| 3 pièces | 3 350 | 0,9% | 3 490 | 1,6% | 3 240 | 1,0% |
| 4 pièces et plus | 3 410 | 0,2% | 3 660 | -1,8% | 3 190 | 3,3% |

Source : SOeS, ECLN
* (2015 T2 à 2016 T1) par rapport à (2014 T2 à 2015 T1)

Un appartement est vendu 3 520 euros le mètre carré (moyenne annuelle). L'écart de prix entre les petits logements (studio) et les grands appartements est élevé , de l'ordre de 900 euros du mètre carré (+26 %). Pour l'achat d'un petit appartement, il faut compter en moyenne 4 320 euros du mètre carré de surface habitable.

## ▶ MISES EN VENTES : progression des mises en vente

*Les données régionales sur les mises en vente du premier trimestre 2016 sont provisoires et seront consolidées dans la publication du prochain trimestre. Elles ne correspondent pas exactement aux données publiées nationalement qui ont été redressées suite à des trous de collecte.*

**Tableau 4 : Les mises en vente**

| *Logements, %* | Nombre de logements mis en vente | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1er trimestre 2015 | 2ème trimestre 2015 | 3ème trimestre 2015 | 4ème trimestre 2015 | 1er trimestre 2016 | glissement sur un an * |
| Région LRMP | 2 552 | 2 618 | 2 343 | 2 504 | 2 725 | 7,5% |
| Languedoc-Roussillon | 1 395 | 1 027 | 1 223 | 1 416 | 1 331 | -0,3% |
| Midi-Pyrénées | 1 157 | 1 591 | 1 120 | 1 088 | 1 394 | 16,3% |
| dont Haute-Garonne | 1 076 | 1 398 | 1 101 | 1 065 | 1 394 | 23,1% |
| Toulouse Métropole | 758 | 1 171 | 1 012 | 1 039 | 1 214 | 23,5% |
| dont Toulouse | 600 | 888 | 680 | 623 | 621 | 34,1% |
| dont Hérault | 1 125 | 774 | 962 | 1 013 | 1 129 | 0,4% |
| Montpellier Méditerranée Métropole | 988 | 520 | 803 | 765 | 1 034 | -2,1% |
| dont Montpellier | 467 | 313 | 448 | 501 | 530 | -0,9% |
| dont Gard | 191 | 127 | 92 | 322 | 179 | 91,5% |
| CA de Nîmes Métropole | 74 | 54 | 41 | 67 | 134 | 134,9% |
| dont Nîmes | 74 | 54 | 17 | 34 | 134 | 89,7% |
| dont Pyrénées-Orientales | 79 | 126 | 45 | 57 | 23 | -49,9% |
| CA Perpignan Méditerranée | 36 | 76 | 30 | 57 | 0 | -32,9% |
| dont Perpignan | 30 | 20 | 30 | 36 | 0 | -60,2% |

Source : SOeS, ECLN
* (2015 T2 à 2016 T1) par rapport à (2014 T2 à 2015 T1)

Après la chute enregistrée au cours de l'année 2014, les nouvelles mises en vente sur un an ont progressé de 7,5 %. Elles ont fortement progressé en Midi-Pyrénées avec un taux de 16,3 % pour atteindre près de 5 200 apartements. Pour le Languedoc-Roussillon, la situation est moins favorable, les nouvelles mises en vente comptabilisent près de 4 000 logements soit une légère diminution (- 0,3%).

Selon le territoire observé, les évolutions calculées sont très hétérogènes, il convient toutefois de noter la forte baisse de l'activité dans le département des Pyrénées-Orientales.

## ▶ STOCK : diminution des délais de l'encours

**Tableau 5 : Encours et délais de commercialisation**

| *Logements, %* | Encours des logements proposés à la vente | | | | | | Délais d'écoulement de l'encours en mois |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1er trimestre 2015 | 2ème trimestre 2015 | 3ème trimestre 2015 | 4ème trimestre 2015 | 1er trimestre 2016 | glissement sur un an * | |
| Région LRMP | 8 218 | 8 129 | 7 832 | 7 614 | 7 666 | -5,5% | 8,6 |
| Languedoc-Roussillon | 4 597 | 4 334 | 4 192 | 4 260 | 4 141 | -6,8% | 9,6 |
| Midi-Pyrénées | 3 621 | 3 795 | 3 640 | 3 354 | 3 525 | -3,9% | 7,6 |
| dont Haute-Garonne | 3 253 | 3 291 | 3 183 | 2 957 | 3 147 | -6,5% | 7,1 |
| Toulouse Métropole | 2 781 | 2 825 | 2 839 | 2 707 | 2 881 | -5,3% | 7,2 |
| dont Toulouse | 1 695 | 1 835 | 1 848 | 1 741 | 1 829 | 5,9% | 7,4 |
| dont Hérault | 3 364 | 3 112 | 3 140 | 3 112 | 3 150 | -4,9% | 9,1 |
| Montpellier Méditerranée Métropole | 2 393 | 2 085 | 2 159 | 2 147 | 2 431 | 0,6% | 8,1 |
| dont Montpellier | 1 228 | 1 127 | 1 158 | 1 249 | 1 354 | -3,2% | 7,6 |
| dont Gard | 489 | 505 | 381 | 558 | 536 | 10,6% | 12,0 |
| CA de Nîmes Métropole | 236 | 237 | 219 | 234 | 295 | -2,3% | 12,9 |
| dont Nîmes | 236 | 237 | 196 | 199 | 270 | -9,3% | 13,5 |
| dont Pyrénées-Orientales | 610 | 591 | 512 | 428 | 329 | -24,3% | 11,7 |
| CA Perpignan Méditerranée | 339 | 340 | 294 | 266 | 191 | -23,1% | 12,2 |
| dont Perpignan | 252 | 227 | 220 | 183 | 128 | -26,7% | 13,4 |

Source : SOeS, ECLN
* (2015 T2 à 2016 T1) par rapport à (2014 T2 à 2015 T1)

La reprise des ventes, au cours des quatre derniers trimestres, conduit à une baisse du nombre des appartements proposés à la vente, la hausse des nouvelles mises en vente étant inférieure à celle des réservations. A la fin du premier trimestre 2016, l'encours des appartements diminue de 5,5 % et s'établit à près de 7 650 logements dont 4 140 pour le Languedoc-Roussillon. Les délais d'écoulement de l'encours baissent, ils s'élèvent à moins de dix mois en 2016. Ils sont très hétérogènes au niveau de la région Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées et particulièrement élevés dans les départements du Gard et des Pyrénées-Orientales avec un délai moyen de l'ordre de douze mois.

# Maisons individuelles

## ▶ VENTES : niveau d'activité faible

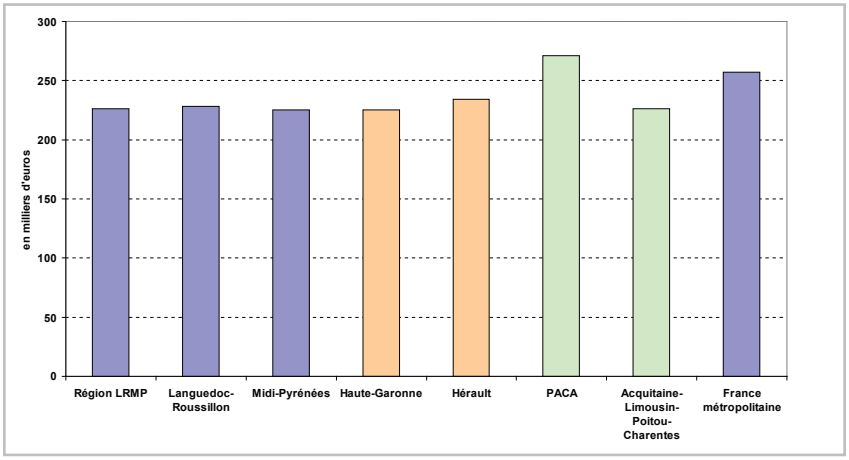
**Tableau 6 : Commercialisation des maisons individuelles**

| *Logements, %* | Nombre de maisons réservées | | | | | | Prix de vente (1) | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1er trimestre 2015 | 2ème trimestre 2015 | 3ème trimestre 2015 | 4ème trimestre 2015 | 1er trimestre 2016 | glissement sur un an * | 1er trimestre 2016 | glissement sur un an * |
| Région LRMP | 281 | 349 | 237 | 247 | 249 | -11,4% | 226 | 1,7% |
| Languedoc-Roussillon | 132 | 161 | 95 | 98 | 91 | -31,1% | 228 | 6,2% |
| dont Hérault | 77 | 82 | 50 | 24 | 43 | -72,4% | 234 | 3,3% |
| Midi-Pyrénées | 149 | 188 | 142 | 149 | 158 | -30,2% | 225 | -1,4% |
| dont Haute-Garonne | 135 | 162 | 141 | 148 | 158 | 17,0% | 225 | -0,6% |
| France métropolitaine | 2 092 | 2 185 | 1 915 | 2 145 | 2 313 | 6,9% | 257 | -0,4% |

Source : SOeS, ECLN,
(1) Prix de vente moyen d'une maison en milliers d'euros
* (2015 T2 à 2016 T1) par rapport à (2014 T2 à 2015 T1)

Au premier trimestre 2016, les réservations de maisons individuelles s'élèvent à 250 unités. Elles baissent régulièrement avec une diminution de 11,4 % par rapport à l'année précédente. Au sein de la grande région, la situation est très contrastée, la baisse est la plus forte dans le département de l'Hérault. A contrario, la situation est plus favorable en Haute-Garonne avec une augmentation de 17 %. Il convient de relativiser ces variations au regard du faible nombre de transactions enregistrées sur un an. Les réservations à la vente de maisons individuelles portent sur de faibles volumes (1 100 maisons par année). Face à une demande peu soutenue, les mises en vente regressent. La situation est moins favorable qu'au niveau national qui enregistre une hausse de + 10,6 %.

**Graphique 4 : Prix moyens en milliers d'euros, premier trimestre 2016**




Source : SOeS, ECLN

En Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées, compte tenu du faible nombre de transactions selon les territoires étudiés, le prix de vente moyen des maisons neuves est très hétérogène et fluctue souvent d'un trimestre à l'autre. Les moyennes calculées peuvent être impactées par des opérations ponctuelles.

Au premier trimestre 2016, une maison est vendue en moyenne 226 000 euros en Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées, prix inférieur de 12 % par rapport au niveau national (257 000 euros).


**Directeur de publication**

Didier KRUGER
*directeur régional de l'environnement de l'aménagement et du logement*

**Rédaction**

Alain CHOUVENC
Bertrand ODDO
Bernadette DE LA ROCHÈRE

**Réalisation**

Sylviane SUSPÈNE
Didier LE BOULBARD


**Sources et définitions**

L'enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN) est réalisée chaque trimestre auprès des promoteurs immobiliers. Elle est exhaustive sur le champ des programmes de 5 logements et plus destinés à la vente aux particuliers. Cette enquête est reconnue d'intérêt général par le Conseil national de l'information statistique (Visa n° 2009T094EN). Elle est donc obligatoire et la diffusion de ses résultats respecte les règles du secret statistique (Loi n°51-711 du 7 juin 1951 sur l'obligation, la coordination et le secret en matière de statistiques). Les données du dernier trimestre sont provisoires, les données des trimestres antérieurs sont rectifiées.

**Ventes** : réservations avec dépôts d'arrhes.

**Prix « à la réservation »** : Prix de vente moyen d'une maison en milliers d'€ , prix de vente moyen d'un appartement en €/m² .

**Délai d'écoulement de l'encours** (en mois de vente) : =((encours/moyenne des ventes des 2 derniers trimestres)*3).