

Commercialisation des logements neufs

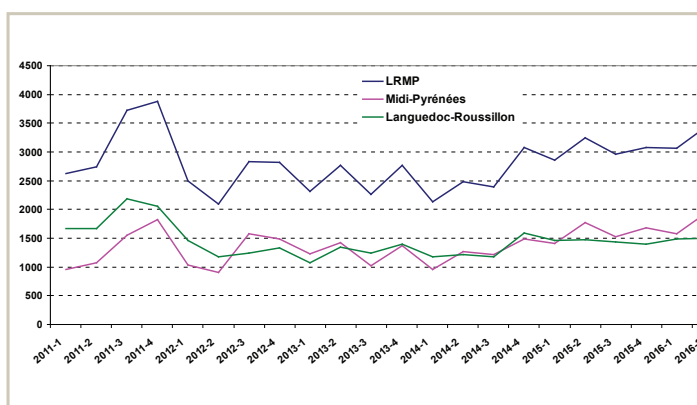
Résultats au deuxième trimestre 2016

La reprise des ventes se confirme au deuxième trimestre 2016

Au deuxième trimestre 2016, en Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées, la reprise amorcée en début d'année se poursuit, 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 11 420 logements, ont progressé (5,4 %). La hausse est nettement plus forte en Midi-Pyrénées (17 %) qu'en Languedoc-Roussillon (3 %). En parallèle, les mises en vente sont également en hausse de 7 %, avec également une plus forte progression en Midi-Pyrénées. L'encours des logements proposés à la vente diminue.

En individuel le niveau d'activité reste faible, même si une légère reprise semble se dessiner au cours du 2^{ème} trimestre 2016. Sur un an, les réservations de maisons individuelles totalisent 1 150 unités soit une diminution de 4,8 % par rapport à la même période de l'année précédente.

Graphique 1 : Commercialisation des logements collectifs et individuels



Source : SOeS, ECLN

Appartements

► VENTES : la reprise se poursuit

Tableau 1 : Commercialisation des appartements

Logements, %, euros	Nombre de logements réservés						Prix de vente (2)	
	2ème trimestre 2015	3ème trimestre 2015	4ème trimestre 2015	1er trimestre 2016	2ème trimestre 2016	glissement sur un an *	Prix moyen (2)	glissement sur un an *
Région LRMP	2 902	2 728	2 832	2 798	3 059	10,0%	3 550	2,0%
Languedoc-Roussillon	1 316	1 346	1 304	1 377	1 331	3,0%	3 700	2,7%
Midi-Pyrénées	1 586	1 382	1 528	1 421	1 728	17,0%	3 420	1,7%
dont Haute-Garonne	1 540	1 311	1 444	1 400	1 646	18,4%	3 460	1,5%
Toulouse Métropole	1 292	1 089	1 291	1 237	1 446	17,1%	3 500	1,3%
dont Toulouse	813	732	808	682	931	21,2%	3 640	1,1%
dont Hérault	1 041	1 019	1 052	1 018	1 128	3,2%	3 790	1,7%
Montpellier Méditerranée Métropole	826	815	852	793	931	5,2%	3 880	1,8%
dont Montpellier	422	468	492	435	559	-2,6%	4 060	2,9%
dont Gard	116	111	148	208	76	51,3%	3 540	7,5%
CA de Nîmes Métropole	57	61	53	82	30	21,5%	3 370	3,6%
dont Nîmes	57	60	32	67	18	0,0%	3 450	3,1%
dont Pyrénées-Orientales	153	125	85	85	108	-18,4%	3 240	4,8%
CU Perpignan Méditerranée	81	77	29	78	60	-16,4%	3 120	-0,5%
dont Perpignan	50	37	16	58	43	-26,7%	3 020	-1,3%
France métropolitaine	25 698	21 486	25 378	26 796	30 338	18,1%	3 920	0,9%

Source : SOeS, ECLN

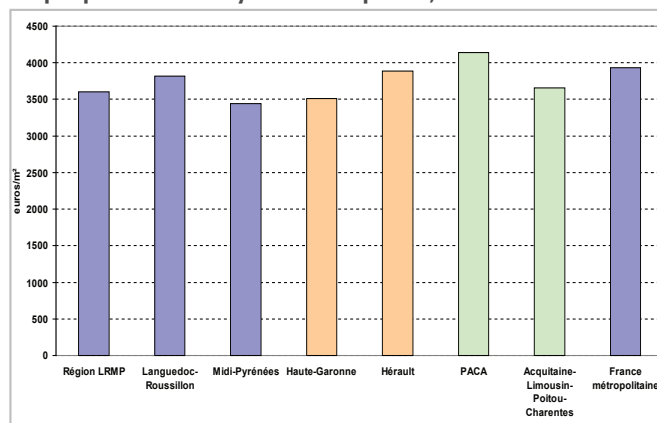
* (2015 T3 à 2016 T2) par rapport à (2014 T3 à 2015 T2)

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



Sur un an, les prix moyens de vente progressent légèrement (2 %). Les prix sont inférieurs de 7 % en Midi-Pyrénées par rapport au Languedoc-Roussillon. Au deuxième trimestre 2016, un appartement est vendu en moyenne 3 600 euros le mètre carré en Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées, prix inférieur de 8 % par rapport au niveau national (3 930 euros/m²).

Graphique 2 : Prix moyen en euro par m², 2ème trimestre 2016



Source : SOeS, ECLN

Tableau 2 : Réservations de logements en investissement locatif

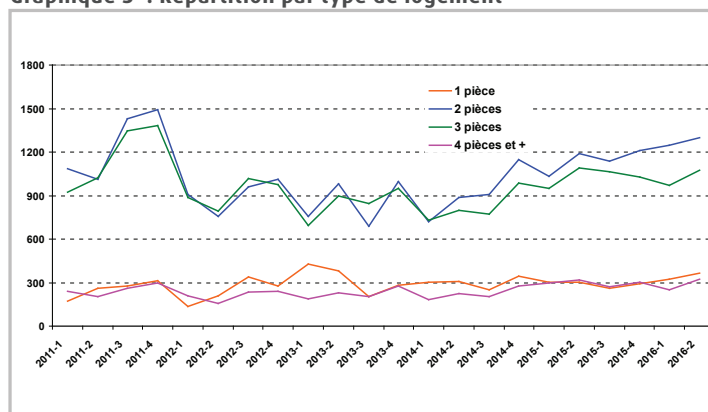
Logements, %	2015 T3 à 2016 T2	Part *	2014 T3 à 2015 T2	Part **
Région LRMP	6 950	61%	5 819	56%
Languedoc-Roussillon	2 754	51%	2 177	42%
Midi-Pyrénées	4 196	69%	3 642	70%
dont Haute-Garonne	4 143	71%	3 564	73%
dont Hérault	2 300	55%	1 921	47%

Source : SOeS, ECLN

* % du total des logements réservés

La reprise du marché du logement neuf est toujours largement portée par les ventes en défiscalisation, dispositif qui permet de réduire ses impôts. Sur les douze derniers mois, la part des logements vendus à des investisseurs a progressé de 5 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 est de 10 % et leur nombre progresse légèrement (3 %) sur un an glissant. Les logements de 4 pièces et plus, qui représentent également 10 % du total des ventes, connaissent la même évolution que ceux d'une pièce.

Sur un an glissant, les ventes portent sur un peu plus de 11 400 logements tous types confondus, soit une progression de 10 %.

Tableau 3 : Commercialisation des appartements

Logements, %	Région LRMP		Languedoc-Roussillon		Midi-Pyrénées	
	Cumul sur quatre trimestres Niveau 2015 T3 à 2016 T2	Glissement * %	Cumul sur quatre trimestres Niveau 2015 T3 à 2016 T2	Glissement * %	Cumul sur quatre trimestres Niveau 2015 T3 à 2016 T2	Glissement * %
Ventes (réservations à la vente)	11 417	10,0%	5 358	3,0%	6 059	17,0%
1 pièce	1 241	3,0%	769	-2,5%	472	13,5%
2 pièces	4 895	14,5%	2 226	4,4%	2 669	24,5%
3 pièces	4 137	8,9%	1 814	3,9%	2 323	13,1%
4 pièces et plus	1 144	4,0%	549	2,4%	595	5,5%
Prix de vente au m²	3 550	2,0%	3 700	2,7%	3 420	1,7%
1 pièce	4 420	6,5%	4 550	12,6%	4 250	-2,6%
2 pièces	3 680	1,3%	3 750	1,8%	3 620	1,0%
3 pièces	3 360	1,3%	3 500	2,2%	3 260	0,8%
4 pièces et plus	3 470	3,1%	3 730	1,3%	3 240	5,4%

Source : SOeS, ECLN

* (2015 T3 à 2016 T2) par rapport à (2014 T3 à 2015 T2)

Un appartement est vendu 3 550 euros le mètre carré (moyenne annuelle). L'écart de prix entre les petits logements (studio) et les grands appartements (4 pièces et +) est élevé, de l'ordre de 950 euros du mètre carré. Il faut compter 4 420 euros du mètre carré de surface habitable pour un studio contre 3 360 euros pour un 3 pièces.

► MISES EN VENTES : hausse des mises en vente

Les données régionales sur les mises en vente 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					
	2ème trimestre 2015	3ème trimestre 2015	4ème trimestre 2015	1er trimestre 2016	2ème trimestre 2016	glissement sur un an *
Région LRMP	2 618	2 343	2 504	2 856	2 787	7,0%
Languedoc-Roussillon	1 027	1 223	1 416	1 284	1 287	2,7%
Midi-Pyrénées	1 591	1 120	1 088	1 572	1 500	11,5%
dont Haute-Garonne	1 398	1 101	1 065	1 572	1 402	21,9%
Toulouse Métropole	1 171	1 012	1 039	1 392	1 212	27,8%
dont Toulouse	888	680	623	715	685	9,4%
dont Hérault	774	962	1 013	1 082	1 008	4,3%
Montpellier Méditerranée Métropole	520	803	765	987	879	6,3%
dont Montpellier	313	448	501	530	629	12,0%
dont Gard	127	92	322	179	48	54,1%
CA de Nîmes Métropole	54	41	67	134	5	70,3%
dont Nîmes	54	17	34	134	5	31,0%
dont Pyrénées-Orientales	126	45	57	23	231	-40,7%
CU Perpignan Méditerranée	76	30	57	0	155	-20,4%
dont Perpignan	20	30	36	0	134	-10,3%

Source : SOeS, ECLN

* (2015 T3 à 2016 T2) par rapport à (2014 T3 à 2015 T2)

► 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
	2ème trimestre 2015	3ème trimestre 2015	4ème trimestre 2015	1er trimestre 2016	2ème trimestre 2016	glissement sur un an *	
Région LRMP	8 129	7 832	7 614	7 740	7 626	-6,2%	8
Languedoc-Roussillon	4 334	4 192	4 260	4 111	4 125	-4,8%	9
Midi-Pyrénées	3 795	3 640	3 354	3 629	3 501	-7,7%	7
dont Haute-Garonne	3 291	3 183	2 957	3 251	3 209	-2,5%	6
Toulouse Métropole	2 825	2 839	2 707	2 990	2 925	3,5%	7
dont Toulouse	1 835	1 848	1 741	1 879	1 809	-1,4%	7
dont Hérault	3 112	3 140	3 112	3 120	3 035	-2,5%	8
Montpellier Méditerranée Métropole	2 085	2 159	2 147	2 401	2 427	16,4%	8
dont Montpellier	1 127	1 158	1 249	1 354	1 489	32,1%	9
dont Gard	505	381	558	536	529	4,8%	11
CA de Nîmes Métropole	237	219	234	295	280	18,1%	15
dont Nîmes	237	196	199	270	255	7,6%	14
dont Pyrénées-Orientales	591	512	428	329	452	-23,5%	12
CU Perpignan Méditerranée	340	294	266	191	291	-14,4%	13
dont Perpignan	227	220	183	128	224	-1,3%	13

Source : SOeS, ECLN

* (2015 T3 à 2016 T2) par rapport à (2014 T3 à 2015 T2)

La reprise des ventes au cours des quatre derniers trimestres conduit au final à une baisse du nombre des appartements proposés à la vente, la hausse des nouvelles mises en vente étant inférieure à celle des réservations. À la fin du premier semestre 2016, l'encours des appartements diminue de 6,2 % et représente près de 7 600 logements dont 4 100 pour le Languedoc-Roussillon. Les délais d'écoulement de l'encours baissent. Ils sont très hétérogènes au niveau de la région Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées et plus particulièrement élevés dans les départements du Gard et des Pyrénées-Orientales avec un délai moyen supérieur à dix mois.

Maisons individuelles

► VENTES : niveau d'activité faible

Tableau 6 : Commercialisation des maisons individuelles

Logements, %	Nombre de maisons réservées						Prix de vente (1)	
	2ème trimestre 2015	3ème trimestre 2015	4ème trimestre 2015	1er trimestre 2016	2ème trimestre 2016	glissement sur un an *	2ème trimestre 2016	glissement sur un an *
Région LRMP	349	237	247	266	399	-4,8%	220	-2,2%
Languedoc-Roussillon	161	95	98	108	169	-5,8%	205	-6,4%
dont Hérault	82	50	24	60	130	-13,2%	192	-11,1%
Midi-Pyrénées	188	142	149	158	230	-4,1%	230	0,8%
dont Haute-Garonne	162	141	148	158	229	6,6%	230	0,4%
France métropolitaine	2 183	1 915	2 161	2 390	2 767	16,0%	253	0,7%

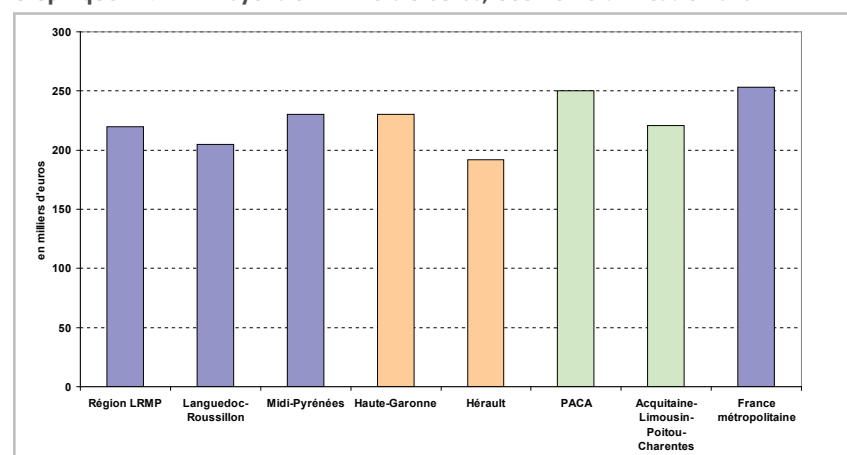
Source : SOeS, ECLN,

(1) Prix de vente moyen d'une maison en milliers d'euros

* (2015 T3 à 2016 T2) par rapport à (2014 T3 à 2015 T2)

Au deuxième trimestre 2016, les réservations de maisons individuelles ont fortement progressé par rapport au premier trimestre 2016, pour atteindre 400 unités. Ce mouvement ne permet pas de compenser les replis des trimestres précédents : sur un an, le recul est de 4,8 %. Au sein de la grande région la situation est très contrastée. La baisse est la plus forte dans le département de l'Hérault avec 13,2 %. A contrario, la situation est plus favorable en Haute-Garonne avec une augmentation de 6,6 %. 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 régressent. La situation est moins favorable qu'au niveau national qui enregistre une hausse de 23,4 %.

Graphique 4 : Prix moyens en milliers d'euros, deuxième 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 deuxième trimestre 2016, une maison est vendue en moyenne 220 000 euros en Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées, prix inférieur de 13 % par rapport au niveau national (253 000 euros).

Directeur de publication

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

Rédaction

Alain CHOUVENC
Bertrand ODDO
Jean-Denis BIROT

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) : $= ((\text{encours} / \text{moyenne des ventes des 2 derniers trimestres}) * 3)$.