

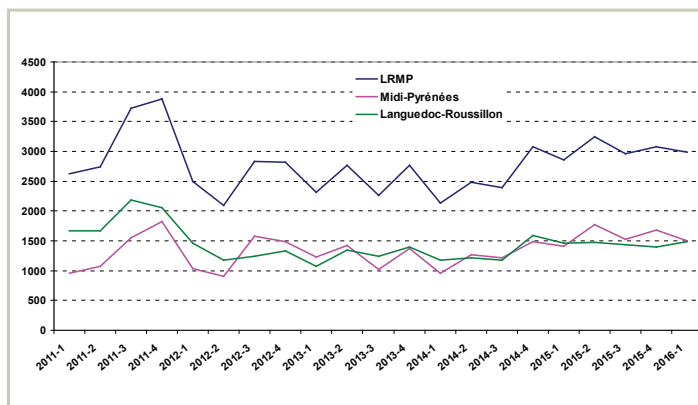
# Commercialisation des logements neufs

## 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					glissement sur un an *	Prix de vente (2)	
	1er trimestre 2015	2ème trimestre 2015	3ème trimestre 2015	4ème trimestre 2015	1er trimestre 2016		Prix moyen (2)	glissement sur un an *
<b>Région LRM</b>	<b>2 581</b>	<b>2 902</b>	<b>2 728</b>	<b>2 832</b>	<b>2 741</b>	<b>15,6%</b>	<b>3 520</b>	<b>1,0%</b>
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)

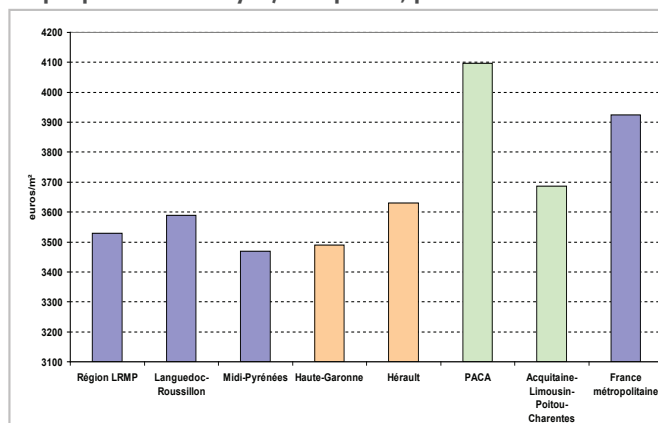
(2) Prix de vente moyen sur les 4 derniers trimestres en euros par m<sup>2</sup> de surface habitable



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

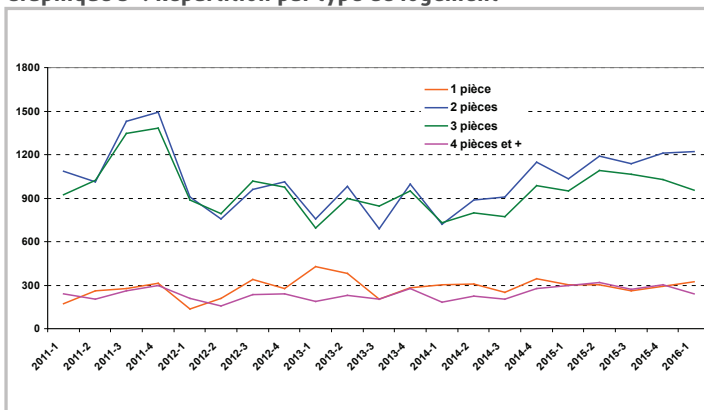
Logements, %	2015 T2 à 2016 T1	Part *	2014 T2 à 2015 T1	Part *
Région LRMP	6 730	60%	5 086	52%
Languedoc-Roussillon	2 688	50%	1 891	38%
Midi-Pyrénées	4 042	71%	3 195	68%
dont Haute-Garonne	3 992	71%	3 116	71%
dont Hérault	2 244	54%	1 693	43%

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 dispositif «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	Glissement *	Cumul sur quatre trimestres	Glissement *	Cumul sur quatre trimestres	Glissement *
	Niveau 2015 T2 à 2016 T1	%	Niveau 2015 T2 à 2016 T1	%	Niveau 2015 T2 à 2016 T1	%
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)

## ► 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%

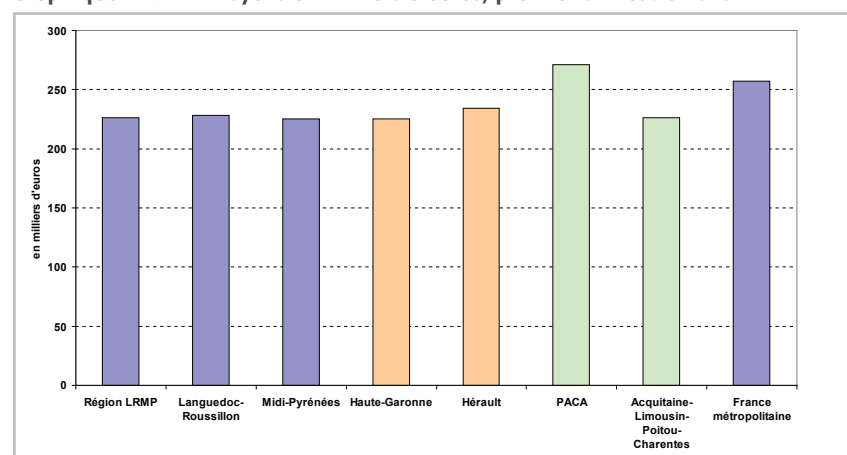
Source : SOeS, ECLN,

(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 €/m<sup>2</sup>.

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