

Commercialisation des logements neufs

Résultats au deuxième trimestre 2018

Les réservations progressent encore

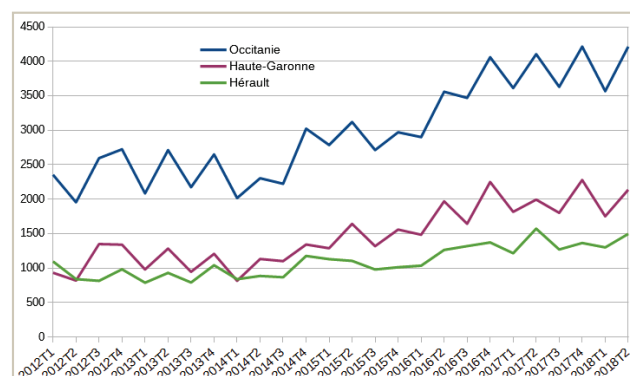
Au second trimestre 2018, en Occitanie, l'activité dans la promotion immobilière dépasse légèrement son niveau du second trimestre 2017, malgré une baisse significative des mises en vente entre ces 2 périodes.

Sur un an, les réservations d'appartements neufs ont augmenté de 5 % mais cette progression ralentit pour le sixième trimestre consécutif. Au niveau national, en revanche, on observe un retournement de tendance à la hausse des réservations (+1 %). Les logements collectifs totalisent un peu plus de 14 300 réservations en Occitanie en un an, dont 86 % dans les 2 départements de Haute-Garonne et de l'Hérault.

Sur la même période, les mises en vente d'appartements chutent de 8 % en Occitanie. Cette orientation à la baisse est accentuée par le département de l'Hérault où les mises en vente ont fortement diminué (-20 % sur un an). En Haute-Garonne, les mises en vente baissent légèrement (-1,6 % sur un an) malgré le dynamisme de l'offre à Toulouse (+21 %).

Sur le marché de la maison individuelle, les réservations ont diminué de 16 % en glissement annuel : au total, 1 297 maisons ont été réservées en Occitanie sur un an.

Graphique 1 : Evolution des réservations à la vente des logements collectifs et individuels



Source : SDES, ECLN

Appartements

► RÉSERVATIONS À LA VENTE : une hausse qui marque le pas

Tableau 1 : Commercialisation des appartements

| Logements | Nombre de logements réservés | | | | | Prix de vente | | |
|------------------------------------|------------------------------|---------------------|---------------------|--------------------|---------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|
| | 2ème trimestre 2017 | 3ème trimestre 2017 | 4ème trimestre 2017 | 1er trimestre 2018 | 2ème trimestre 2018 | variation sur un an * | Prix moyen (1) | variation sur un an * |
| Occitanie | 3 683 | 3 301 | 3 819 | 3 296 | 3 912 | 4,6% | 3 610 | 1,5% |
| dont Haute-Garonne | 1 723 | 1 604 | 1 998 | 1 571 | 1 906 | 6,3% | 3 630 | 2,1% |
| Toulouse Métropole | 1 543 | 1 380 | 1 758 | 1 458 | 1 644 | 2,7% | 3 650 | 2,0% |
| dont Toulouse | 1 069 | 844 | 1 171 | 945 | 1 054 | 4,4% | 3 780 | 2,9% |
| dont Hérault | 1 496 | 1 223 | 1 321 | 1 265 | 1 455 | 1,5% | 3 760 | 1,8% |
| Montpellier Méditerranée Métropole | 1 148 | 900 | 1 054 | 953 | 1 033 | -6,9% | 3 850 | 1,3% |
| dont Montpellier | 704 | 646 | 674 | 651 | 728 | 2,8% | 3 950 | -1,0% |
| dont Gard | 100 | 74 | 163 | 109 | 142 | -4,5% | 3 280 | -5,5% |
| CA de Nîmes Métropole | 38 | 52 | 111 | 69 | 108 | 35,5% | 3 250 | -4,4% |
| dont Nîmes | 36 | 52 | 106 | 65 | 108 | 38,5% | 3 260 | -5,1% |
| dont Pyrénées-Orientales | 160 | 251 | 218 | 204 | 248 | 38,5% | 3 410 | 2,9% |
| CU Perpignan Méditerranée M. | 110 | 207 | 140 | 127 | 144 | 29,6% | 3 560 | 6,5% |
| dont Perpignan | 69 | 77 | 46 | 83 | 71 | -18,5% | 3 390 | 0,5% |
| France métropolitaine | 30 777 | 27 606 | 32 399 | 28 377 | 31 487 | 0,7% | 4 020 | 1,3% |

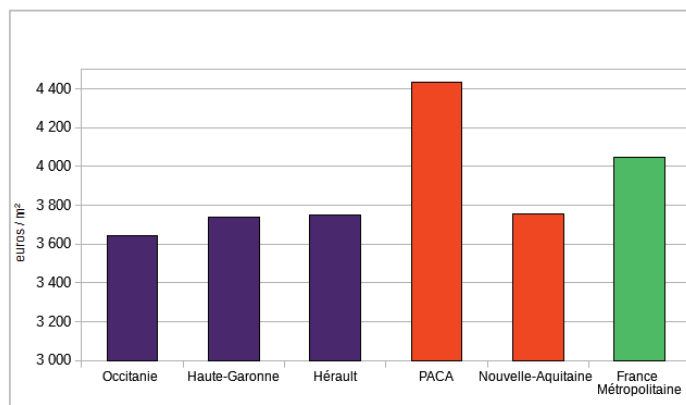
Source : SDES, ECLN

* (2017 T3 à 2018 T2) par rapport à (2016 T3 à 2017 T2)

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

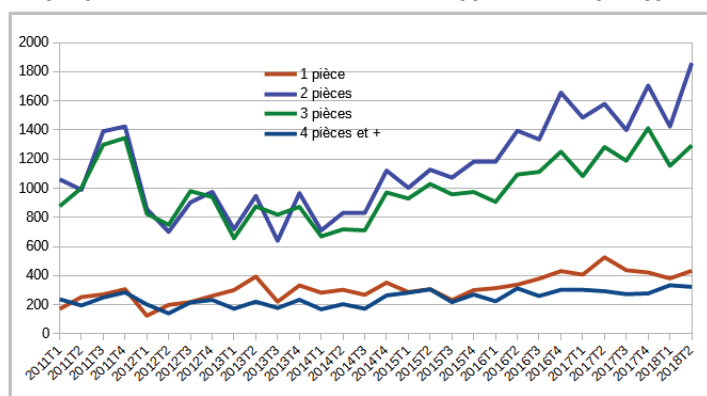
En cumul sur un an, 14 300 appartements ont été réservés à la vente en Occitanie, soit une progression de 5 % par rapport aux 12 mois précédents. Sur un an, le prix moyen au mètre carré de surface habitable des appartements augmente de 1,5 % dans la région, de manière comparable à la France métropolitaine. Sur cette période, un appartement est vendu en moyenne 3 610 €/m² en Occitanie, prix inférieur de 10 % par rapport au niveau national. Le prix moyen de vente dans l'Hérault dépasse de 3,5 % celui de la Haute-Garonne et progresse sensiblement au même rythme dans les deux départements.

Graphique 2 : Prix moyen des appartements en euros/ m² au 2^{ème} trimestre 2018



Source : SDES, ECLN

Graphique 3 : Evolution des réservations d'appartements par type



Source : SOeS, ECLN

Les appartements de 2 et 3 pièces représentent près de 8 ventes sur 10 et leurs ventes progressent. Sur un an glissant, les ventes de logements d'une seule pièce subissent leur première baisse depuis 2 ans (-4%), baisse imputée en partie à un deuxième trimestre 2018 en berne dans l'Hérault, y entraînant une moindre progression sur un an (+4 % contre +41 % le trimestre précédent). Les réservations de logements de 4 pièces et plus (8 % des ventes) bénéficient eux d'un retournement de tendance à la hausse (+4 %).

Tableau 2 : Commercialisation des appartements

| Logements | Occitanie | | Haute-Garonne | | Hérault | |
|----------------------------------|-----------------------------|-----------------|-----------------------------|-----------------|-----------------------------|-----------------|
| | Cumul sur quatre trimestres | | Cumul sur quatre trimestres | | Cumul sur quatre trimestres | |
| | Niveau 2017 T3 à 2018 T2 | Glissement * | Niveau 2017 T3 à 2018 T2 | Glissement * | Niveau 2017 T3 à 2018 T2 | Glissement * |
| Ventes (réservations à la vente) | 14 328 | 4,6% | 7 079 | 6,3% | 5 264 | 1,5% |
| 1 pièce | 1 673 | -4,0% | 678 | 14,7% | 806 | 4,0% |
| 2 pièces | 6 394 | 5,5% | 3 218 | 4,2% | 2 296 | 2,7% |
| 3 pièces | 5 053 | 6,8% | 2 636 | 7,2% | 1 684 | -0,8% |
| 4 pièces et plus | 1 208 | 4,0% | 547 | 5,2% | 478 | -0,6% |
| Prix de vente au m ² | 3 610 | 1,5% | 3 630 | 2,1% | 3 760 | 1,8% |
| 1 pièce | 4 490 | 3,5% | 4 780 | 4,9% | 4 580 | 0,9% |
| 2 pièces | 3 750 | 1,4% | 3 850 | 3,2% | 3 840 | 0,2% |
| 3 pièces | 3 420 | 1,9% | 3 440 | 1,5% | 3 530 | 3,2% |
| 4 pièces et plus | 3 490 | 1,1% | 3 310 | -0,3% | 3 800 | 3,0% |

Source : SDES, ECLN

* (2017 T3 à 2018 T2) par rapport à (2016 T3 à 2017 T2)

Le ralentissement des ventes des studios en Occitanie s'accompagne d'une hausse des prix (+3,5 %). Cette hausse est plus élevée en Haute-Garonne (+4,9 %) que dans l'Hérault (+0,9 %), creusant l'écart de prix de vente des studios entre les deux départements (4 780 €/m² contre 4 580 €/m²). Si les ventes des appartements de plus de 4 pièces ont augmenté de 5,2 % en Haute-Garonne, les prix de vente continuent d'y baisser légèrement (-0,3 %). A contrario, dans l'Hérault, le marché des 4 pièces est moins dynamique (-0,6%) mais les prix continuent leur progression (+3 %). Dans la région, il faut compter 4 490 € par m² de surface habitable pour un studio contre 3 490 € par m² pour un 4 pièces et plus.

Tableau 3 : Réservations de logements en investissement locatif

| Logements | 2017 T3 à 2018 T2 | Part * | 2016 T3 à 2017 T2 | Part * |
|--------------------|-------------------|-----------|-------------------|-----------|
| Occitanie | 9 018 | 63% | 7 962 | 58% |
| dont Haute-Garonne | 5 125 | 72% | 4 725 | 71% |
| dont Hérault | 2 929 | 56% | 2 523 | 49% |
| France | 49 325 | 41% | 49 736 | 42% |

Source : SDES, ECLN

* % du total des logements réservés

Sur un an, les ventes d'appartements en défiscalisation progressent plus que l'ensemble des ventes (+13 % contre +5 %), plus particulièrement dans l'Hérault. La part de ce dispositif dans la commercialisation des logements neufs gagne 5 points sur un an.

► MISES EN VENTE : un retournement de tendance à la baisse pour les mises en vente cumulées sur un an

Les données régionales sur les mises en vente sont provisoires et seront consolidées dans la publication du prochain trimestre.

Tableau 4 : Les mises en vente

| Logements | Nombre de logements mis en vente | | | | | |
|------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|-----------------------|
| | 2 ^{ème} trimestre 2017 | 3 ^{ème} trimestre 2017 | 4 ^{ème} trimestre 2017 | 1 ^{er} trimestre 2018 | 2 ^{ème} trimestre 2018 | variation sur un an * |
| Occitanie | 4 513 | 2 794 | 2 970 | 4 620 | 3 115 | -7,9% |
| dont Haute-Garonne | 2 245 | 1 361 | 1 750 | 2 481 | 1 264 | -1,6% |
| Toulouse Métropole | 1 845 | 1 325 | 1 613 | 1 974 | 1 122 | -2,1% |
| dont Toulouse | 1 045 | 1 126 | 1 125 | 1 371 | 852 | 20,9% |
| dont Hérault | 1 735 | 803 | 914 | 1 551 | 1 172 | -20,2% |
| Montpellier Méditerranée Métropole | 1 252 | 575 | 728 | 1 219 | 754 | -21,4% |
| dont Montpellier | 851 | 385 | 586 | 821 | 460 | -14,6% |
| dont Gard | 206 | 62 | 132 | 128 | 256 | 36,0% |
| CA de Nîmes Métropole | 169 | 62 | 119 | 60 | 234 | 112,1% |
| dont Nîmes | 169 | 62 | 119 | 60 | 234 | 112,1% |
| dont Pyrénées-Orientales | 202 | 436 | 90 | 133 | 148 | 6,7% |
| CU Perpignan Méditerranée M. | 144 | 197 | 81 | 92 | 105 | -25,7% |
| dont Perpignan | 144 | 41 | 65 | 21 | 87 | -52,3% |

Source : SDES, ECLN

* (2017 T3 à 2018 T2) par rapport à (2016 T3 à 2017 T2)

Les mises en vente d'appartements repartent à la baisse au 2^{ème} trimestre 2018 en Occitanie. Après 2 ans de progression, on observe une chute des mises en vente (-8 % en cumul annuel) alors que dans le même temps, le marché reste soutenu avec une progression de 5 % des réservations.

En Haute-Garonne, la baisse est modérée (-1,6 %) grâce au dynamisme du marché toulousain : à Toulouse, la progression ralentit mais continue d'être élevée (+21 %). En un an, près de 4 500 appartements y ont été mis en vente. Dans l'Hérault, la situation s'est dégradée avec une chute des mises en vente de 20 % sur un an glissant : le département connaît son pire résultat depuis plus de 2 ans.

Par ailleurs, les mises en ventes d'appartements, ont largement progressé dans le Gard, au 2^{ème} trimestre 2018 et sur un an glissant, mais les réservations n'ont pas suivi la même tendance.

► STOCK : La hausse des stocks proposés à la vente se confirme en Occitanie

Tableau 5 : Encours des appartements proposés à la vente

| Logements | Encours des logements proposés à la vente | | | | | |
|-------------------------------------|---|---------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|------------------------|
| | 2 ^{ème} trimestre 2017 | 3 ^{ème} trimestre 2017 | 4 ^{ème} trimestre 2017 | 1 ^{er} trimestre 2018 | 2 ^{ème} trimestre 2018 | glissement sur un an * |
| Occitanie | 10 021 | 9 935 | 9 622 | 11 200 | 10 748 | 7,3% |
| dont Haute-Garonne | 4 698 | 4 717 | 4 884 | 5 945 | 5 487 | 16,8% |
| Toulouse Métropole | 4 119 | 4 299 | 4 518 | 5 231 | 4 857 | 17,9% |
| dont Toulouse | 2 319 | 2 768 | 2 995 | 3 594 | 3 435 | 48,1% |
| dont Hérault | 3 611 | 3 367 | 3 045 | 3 487 | 3 301 | -8,6% |
| Montpellier Méditerranée Métropole | 2 579 | 2 393 | 2 132 | 2 527 | 2 332 | -9,6% |
| dont Montpellier | 1 718 | 1 572 | 1 524 | 1 789 | 1 564 | -9,0% |
| dont Gard | 453 | 448 | 427 | 416 | 498 | 9,9% |
| CA de Nîmes Métropole | 250 | 264 | 273 | 230 | 364 | 45,6% |
| dont Nîmes | 239 | 253 | 267 | 228 | 361 | 51,0% |
| dont Pyrénées-Orientales | 601 | 779 | 692 | 640 | 621 | 3,3% |
| CU Perpignan Méditerranée Métropole | 441 | 423 | 396 | 384 | 350 | -20,6% |
| dont Perpignan | 280 | 226 | 256 | 210 | 228 | -18,6% |

Source : SDES, ECLN

* variation du 2^{ème} trimestre 2018 par rapport au 2^{ème} trimestre 2017

Le nombre d'appartements proposés à la vente en Occitanie à la fin du 2^{ème} trimestre 2018 progresse de 7 % par rapport au 2^{ème} trimestre 2017, pour atteindre près de 10 750 logements.

En Haute-Garonne, l'encours ralentit sa progression sur la période (+17 % contre +37 % au trimestre précédent) en raison de la baisse des nouvelles mises en vente (-1,6 %).

Dans l'Hérault, le stock à la vente diminue de 9 % sous l'effet de la faible progression des réservations (+2 %) et de la chute des nouvelles mises en vente (-20 %).

Maisons individuelles

► VENTES : la tendance à la baisse se poursuit

Tableau 6 : Commercialisation des maisons individuelles

| Maisons | Nombre de maisons réservées | | | | | | Prix de vente (1) | |
|-----------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|------------------------|---------------------------------|------------------------|
| | 2 ^{ème} trimestre 2017 | 3 ^{ème} trimestre 2017 | 4 ^{ème} trimestre 2017 | 1 ^{er} trimestre 2018 | 2 ^{ème} trimestre 2018 | glissement sur un an * | 4 ^{ème} trimestre 2017 | glissement sur un an * |
| Occitanie | 422 | 329 | 395 | 272 | 301 | -16,2% | 239 | 6,3% |
| dont Haute-Garonne | 271 | 197 | 281 | 180 | 231 | -14,9% | 247 | 5,7% |
| dont Hérault | 76 | 47 | 43 | 35 | 41 | -42,8% | 196 | 0,6% |
| France métropolitaine | 2 744 | 2 477 | 2 678 | 2 255 | 2 609 | -9,2% | 264 | 4,3% |

Source : SDES, ECLN,

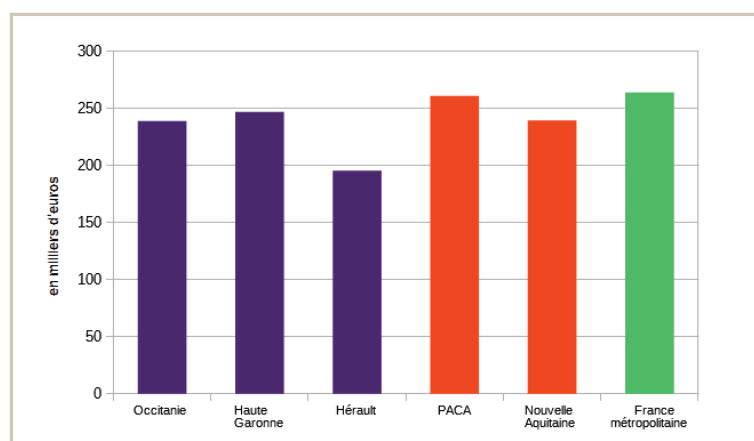
(1) Prix de vente moyen d'une maison en milliers d'euros

* (2017 T3 à 2018 T2) par rapport à (2016 T3 à 2017 T2)

Au 2^{ème} trimestre 2018, en Occitanie, le nombre de maisons individuelles réservées dans le cadre de programmes neufs remonte un peu par rapport au trimestre précédent mais est largement inférieur à celui observé au 2^{ème} trimestre 2017. Sur un an, il recule de 16 %, soit une baisse plus accentuée qu'au niveau national (-9 %). Les ventes continuent de chuter davantage dans l'Hérault (-43 %) qu'en Haute-Garonne (-15 %).

Il convient cependant de relativiser ces variations au regard du faible nombre de transactions enregistrées sur un an : 1 297 maisons réservées sur les quatre derniers trimestres.

Graphique 4 : Prix moyens des maisons individuelles en milliers d'euros au 2^{ème} trimestre 2018



Source : SOeS, ECLN

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

Au second trimestre 2018, une maison est vendue en moyenne 239 000 € en Occitanie, prix inférieur de 10 % au niveau national (264 000 €).

Directeur de publication

Didier KRUGER

Réalisation

Direction Energie et Connaissance
Département de la Connaissance
Division Statistiques et Valorisation
de la Donnée

Octobre 2018

ISSN en cours

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.