

Commercialisation des logements neufs

Résultats au premier trimestre 2018

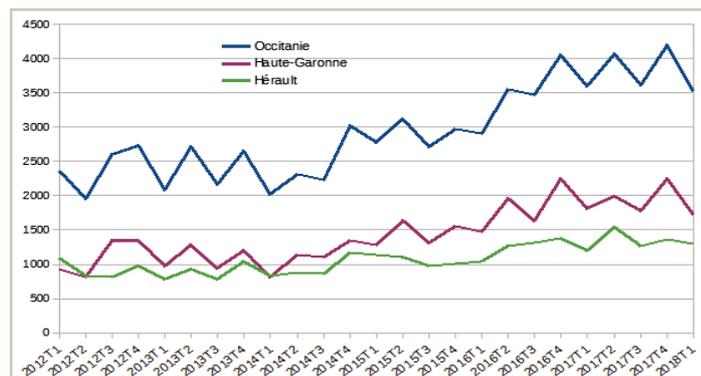
La tendance à la hausse se poursuit

Au premier trimestre 2018, en Occitanie, l'activité dans la promotion immobilière est quasiment identique à son niveau du premier trimestre 2017, alors que les mises en vente ont largement progressé entre ces 2 périodes. Sur un an, les réservations d'appartements neufs ont augmenté de 7% mais cette progression ralentit pour le quatrième trimestre consécutif. Au niveau national, en revanche, on observe une légère baisse des réservations (-1%). Les logements collectifs totalisent un peu plus de 14 000 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 ont progressé de 6 % en Occitanie. Cette orientation à la hausse est soutenue par le département de Haute-Garonne et particulièrement par la commune de Toulouse où les mises en vente continuent de progresser (+ 36 % sur un an). Dans l'Hérault, après une chute constatée le trimestre précédent, le nombre d'appartements nouvellement proposés à la vente repart à la hausse (+ 3,6 % sur un an), grâce à un premier trimestre 2018 particulièrement dynamique, notamment à Montpellier (+17,3%).

Sur le marché de la maison individuelle, les réservations ont diminué de 11 % en glissement annuel : au total, 1360 maisons ont été réservées en Occitanie.

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



Source : SDES, ECLN

Appartements

► VENTES : une hausse un peu plus modérée

Tableau 1 : Commercialisation des appartements

Logements	Nombre de logements réservés					variation sur un an *	Prix de vente	
	1er trimestre 2017	2ème trimestre 2017	3ème trimestre 2017	4ème trimestre 2017	1er trimestre 2018		Prix moyen (1)	variation sur un an *
Occitanie	3 267	3 651	3 290	3 834	3 260	7%	3 580	-0,1%
dont Haute-Garonne	1 585	1 713	1 597	2 009	1 539	4%	3 590	0,9%
Toulouse Métropole	1 472	1 533	1 373	1 769	1 429	2%	3 620	1,3%
dont Toulouse	981	1 077	855	1 203	952	9%	3 710	1,0%
dont Hérault	1 153	1 473	1 218	1 326	1 256	9%	3 720	-0,8%
Montpellier Méditerranée Métropole	941	1 149	900	1 062	941	1%	3 810	-1,4%
dont Montpellier	638	704	646	679	652	9%	3 920	-3,6%
dont Gard	110	101	75	168	109	-8%	3 300	-8,3%
CA de Nîmes Métropole	33	39	53	115	68	13%	3 300	-4,7%
dont Nîmes	33	37	53	110	64	19%	3 310	-5,7%
dont Pyrénées-Orientales	243	160	251	217	214	37%	3 480	7,1%
CU Perpignan Méditerranée M.	192	110	207	141	129	38%	3 620	12,7%
dont Perpignan	174	69	77	47	85	-9%	3 520	5,7%
France métropolitaine	28 983	30 582	27 647	32 393	27 692	-1%	4 000	0,8%

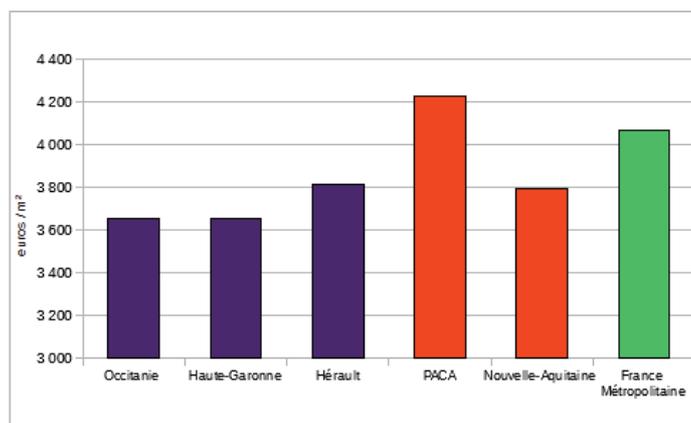
Source : SDES, ECLN

* (2017 T2 à 2018 T1) par rapport à (2016 T2 à 2017 T1)

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

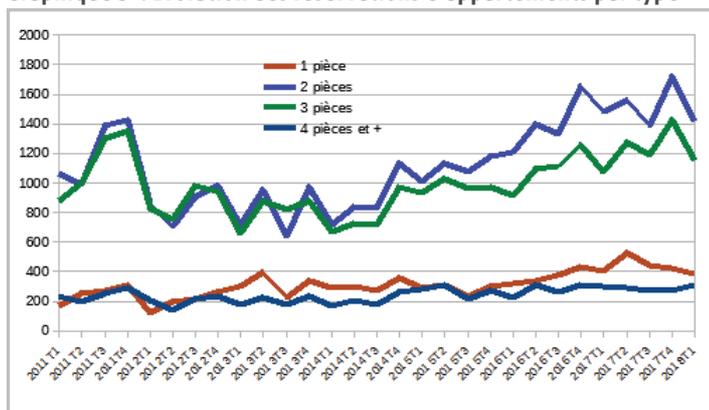
Sur les 12 derniers mois, le prix moyen au mètre carré de surface habitable des appartements stagne par rapport aux 12 mois précédents. Sur cette période, un appartement est vendu en moyenne 3 580 €/m² en Occitanie, prix inférieur de 10 % par rapport au niveau national. Si les prix de vente en Haute-Garonne restent inférieurs de 4 % à ceux observés dans l'Hérault, l'écart se resserre en raison d'une hausse dans l'un (+0,9 % en Haute-Garonne) et d'une baisse dans l'autre (-0,8 % dans l'Hérault).

Graphique 2 : Prix moyen des appartements en euros/ m² au 1er trimestre 2018



Source : SDES, ECLN

Graphique 3 : Evolution des réservations d'appartements par type



Source : SDES, ECLN

Les appartements de 2 et 3 pièces représentent près de 8 ventes sur 10. Sur un an glissant, les ventes de logements d'une seule pièce continuent de progresser (+14 %), particulièrement dans l'Hérault (+41 %). Les réservations de logements de 4 pièces et plus (8 % des ventes) évoluent à la baisse (-4%) contrairement aux logements plus petits.

Tableau 2 : Commercialisation des appartements

Logements	Occitanie		Haute-Garonne		Hérault	
	Cumul sur quatre trimestres		Cumul sur quatre trimestres		Cumul sur quatre trimestres	
	Niveau 2017 T2 à 2018 T1	Glissement *	Niveau 2017 T2 à 2018 T1	Glissement *	Niveau 2017 T2 à 2018 T1	Glissement *
Ventes (réservations à la vente)	14 035	6,9%	6 858	3,9%	5 273	8,8%
1 pièce	1 768	14,0%	593	6,3%	937	41,1%
2 pièces	6 081	3,8%	3 144	2,9%	2 123	-0,1%
3 pièces	5 046	11,2%	2 612	6,2%	1 740	11,5%
4 pièces et plus	1 140	-3,6%	509	-4,1%	473	-4,4%
Prix de vente au m ²	3 580	-0,1%	3 590	0,9%	3 720	-0,8%
1 pièce	4 370	-1,3%	4 650	4,3%	4 530	-3,3%
2 pièces	3 720	0,2%	3 800	2,5%	3 810	-2,4%
3 pièces	3 380	0,2%	3 400	0,4%	3 480	0,3%
4 pièces et plus	3 450	-0,9%	3 270	-2,9%	3 750	0,5%

Source : SDES, ECLN

* (2017 T2 à 2018 T1) par rapport à (2016 T2 à 2017 T1)

La progression des ventes des studios dans l'Hérault s'accompagne d'une baisse des prix significative (-3,3%). En Haute-Garonne, seuls les appartements de plus de 4 pièces voient leurs prix de vente diminuer (-3%). Dans la région, il faut compter 4 370 € par m² de surface habitable pour un studio contre 3 450 € par m² pour un 4 pièces et plus.

Tableau 3 : Réservations de logements en investissement locatif

Logements	2017 T2 à 2018 T1	Part *	2016 T2 à 2017 T1	Part *
Occitanie	8 703	62%	7 778	59%
dont Haute-Garonne	4 945	72%	4 755	72%
dont Hérault	2 839	54%	2 400	50%
France	49 076	41%	50 297	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 (+12 % contre +7%). La part de ce dispositif dans la commercialisation des logements neufs gagne 3 points sur un an.

► MISES EN VENTE : une tendance toujours en progression tirée par un très bon 1er trimestre

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					
	1er trimestre 2017	2ème trimestre 2017	3ème trimestre 2017	4ème trimestre 2017	1er trimestre 2018	variation sur un an *
Occitanie	3 481	4 387	2 794	2 941	3 953	6,1%
dont Haute-Garonne	1 798	2 119	1 361	1 751	1 916	11,9%
Toulouse Métropole	1 659	1 793	1 325	1 614	1 711	11,3%
dont Toulouse	1 144	1 133	1 126	1 132	1 245	36,4%
dont Hérault	1 150	1 735	803	903	1 521	3,6%
Montpellier Méditerranée Métropole	760	1 252	575	728	1 084	-0,6%
dont Montpellier	489	851	385	586	821	17,3%
dont Gard	52	206	62	132	128	82,7%
CA de Nîmes Métropole	10	169	62	119	60	583,3%
dont Nîmes	10	169	62	119	60	583,3%
dont Pyrénées-Orientales	136	202	436	90	133	-2,6%
CU Perpignan Méditerranée M.	116	144	197	81	92	-24,2%
dont Perpignan	12	144	41	65	21	-38,3%

Source : SDES, ECLN

* (2017 T2 à 2018 T1) par rapport à (2016 T2 à 2017 T1)

Après 2 trimestres moroses, les mises en vente d'appartements repartent à la hausse au 1er trimestre 2018 en Occitanie. Sur un an, le nombre de logements mis en vente progresse sensiblement de la même manière que les réservations avec une hausse de 6,1 %. A Toulouse, la progression continue d'être particulièrement élevée (+36%) : en un an, plus de 4600 appartements y ont été mis en vente, tirant vers le haut le marché du neuf dans le département de Haute-Garonne (+12 %). Pour le département de l'Hérault, la situation est moins favorable (+3,6 %) mais on observe à Montpellier une hausse sensible de la commercialisation de logements neufs sur un an glissant (+17 %).

Par ailleurs, dans les Pyrénées Orientales, les nouvelles mises en vente d'appartements sont en recul sur un an glissant alors que dans le même temps, le marché reste soutenu avec une progression de 37 % des réservations.

► 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					glissement sur un an *
	1er trimestre 2017	2ème trimestre 2017	3ème trimestre 2017	3ème trimestre 2017	1er trimestre 2018	
Occitanie	8 944	9 859	9 774	9 418	10 448	16,8%
dont Haute-Garonne	3 902	4 552	4 571	4 729	5 342	36,9%
Toulouse Métropole	3 568	4 047	4 227	4 437	4 927	38,1%
dont Toulouse	2 137	2 369	2 799	3 002	3 470	62,4%
dont Hérault	3 382	3 596	3 354	3 016	3 436	1,6%
Montpellier Méditerranée Métropole	2 516	2 577	2 391	2 122	2 394	-4,8%
dont Montpellier	1 597	1 718	1 572	1 519	1 783	11,6%
dont Gard	344	452	446	420	408	18,6%
CA de Nîmes Métropole	117	249	262	267	224	91,5%
dont Nîmes	104	238	251	261	222	113,5%
dont Pyrénées-Orientales	572	601	779	693	631	10,3%
CU Perpignan Méditerranée Métropole	425	441	423	395	381	-10,4%
dont Perpignan	233	280	226	255	207	-11,2%

Source : SDES, ECLN

* variation du 1er trimestre 2018 par rapport au 1er trimestre 2017

Le nombre d'appartements proposés à la vente en Occitanie à la fin du 1er trimestre 2018 progresse de 17 % par rapport au 1er trimestre 2017, pour atteindre près de 10 450 logements.

L'encours a progressé de 37 % en Haute-Garonne sur la période, en raison d'une hausse des nouvelles mises en vente largement supérieure à celle des réservations, particulièrement à Toulouse.

Dans l'Hérault, le stock à la vente augmente de 2 % et de +12 % sur la seule commune de Montpellier grâce aux nouveaux programmes mis en vente qui y ont progressé davantage que les ventes elles-mêmes.

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)	
	1er trimestre 2017	2ème trimestre 2017	3ème trimestre 2017	4ème trimestre 2017	1er trimestre 2018	glissement sur un an *	4ème trimestre 2017	glissement sur un an *
Occitanie	326	418	322	360	260	-11,4%	240	5,4%
dont Haute-Garonne	230	272	190	245	174	-16,4%	245	4,8%
dont Hérault	45	71	47	44	35	-35,8%	226	5,4%
France métropolitaine	2 681	2 830	2 509	2 775	2 367	-6,9%	264	3,0%

Source : SDES, ECLN,

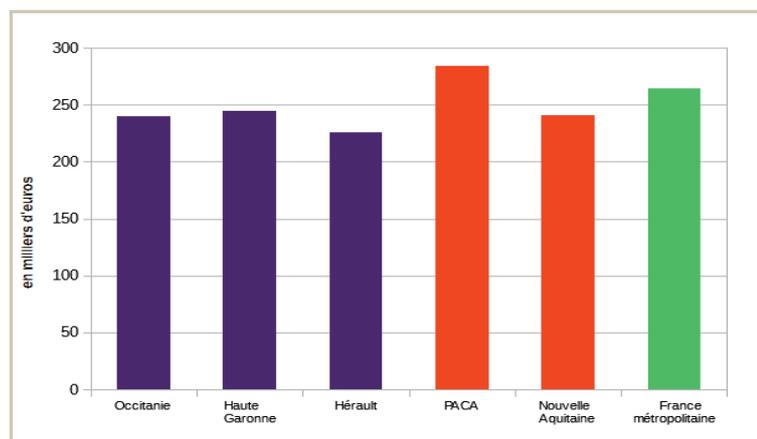
(1) Prix de vente moyen d'une maison en milliers d'euros

* (2017 T2 à 2018 T1) par rapport à (2016 T2 à 2017 T1)

Au 1er trimestre 2018, en Occitanie, le nombre de maisons individuelles réservées dans le cadre de programmes neufs atteint son plus bas niveau depuis le 1er trimestre 2016. Sur un an, il recule de 11 %, soit une baisse plus accentuée qu'au niveau national (-7%). Les ventes continuent à chuter davantage dans l'Hérault (-36%) qu'en Haute-Garonne (-16%).

Il convient cependant de relativiser ces variations au regard du faible nombre de transactions enregistrées sur un an : 1360 maisons réservées sur les quatre derniers trimestres.

Graphique 4 : Prix moyens des maisons individuelles en milliers d'euros au 1er 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 premier trimestre 2018, une maison est vendue en moyenne 240 000 € en Occitanie, prix inférieur de 9 % 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

Juin 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.