

Les ventes d'appartements neufs toujours bien orientées

Au premier trimestre 2019, en Occitanie, l'activité dans la promotion immobilière est en léger recul par rapport à son niveau du premier trimestre 2018 dans un contexte de chute drastique des mises en vente entre ces 2 périodes.

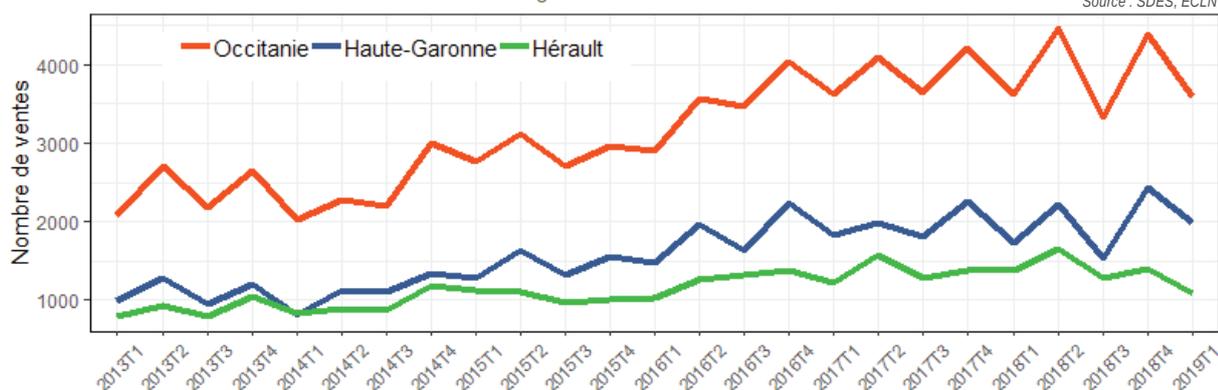
Sur un an, les réservations d'appartements neufs continuent d'augmenter (+4,3%). Au niveau national, en

revanche, la baisse des réservations continue (-0,3%). Les logements collectifs totalisent un peu plus de 14 750 réservations en Occitanie en un an, dont 86% dans les 2 départements de la Haute-Garonne et de l'Hérault.

Sur la même période, les mises en vente d'appartements chutent de 33,5% en Occitanie avec une très forte baisse dans les Pyrénées-Orien-

tales (-57%). Comme pour le trimestre précédent, les mises en vente ont davantage diminué en Haute-Garonne que dans l'Hérault (respectivement -42% et -28% sur un an). Sur le marché de la maison individuelle, les réservations ont reculé de 30% en glissement annuel : au total, près de 1000 maisons ont été réservées en Occitanie sur un an.

Evolution des réservations à la vente des logements collectifs et individuels



APPARTEMENTS

► RÉSERVATION À LA VENTE⁽¹⁾ : une conjoncture toujours à la hausse

Commercialisation des appartements

	Nombre de logements réservés					Variation sur un an (en %) [*]	Prix de vente	
	2018T1	2018T2	2018T3	2018T4	2019T1		Prix moyen ¹	Variation sur un an (en %) [*]
Occitanie	3 352	4 150	3 129	4 097	3 378	4,3	3 720	4,2
dont Haute-Garonne	1 551	1 994	1 412	2 233	1 853	9,3	3 780	5,6
Toulouse Métropole	1 438	1 731	1 172	1 936	1 604	5,7	3 770	4,7
dont Toulouse	934	1 136	750	1 404	1 172	11,4	3 930	6,1
dont Hérault	1 342	1 615	1 257	1 347	1 039	-2,7	3 890	5,0
Montpellier Méditerranée Métropole	988	1 147	900	994	806	-5,9	4 010	5,1
dont Montpellier	683	848	616	766	528	2,0	4 160	5,7
dont Gard	116	136	79	204	164	29,8	3 320	0,8
CA de Nîmes Métropole	69	107	56	159	109	61,4	3 250	-1,9
dont Nîmes	65	107	56	158	109	68,0	3 250	-2,2
dont Pyrénées-Orientales	200	236	193	207	240	5,8	3 150	-9,6
CU Perpignan Méditerranée Métropole	125	138	150	149	180	6,0	3 160	-12,8
dont Perpignan	81	68	78	101	153	46,5	2 960	-16,2
France métropolitaine	28 728	32 403	26 032	32 284	28 798	-0,3	4 120	3,1

Source : SDES, ECLN

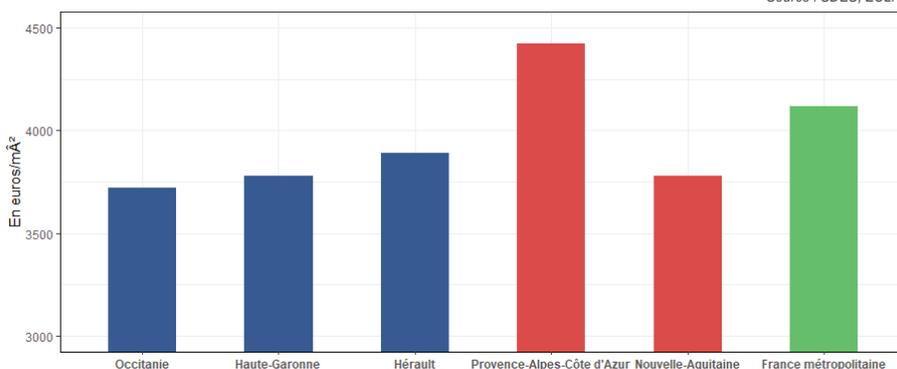
* (2018T2 à 2019T1) par rapport à (2017T2 à 2018T1)

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

Prix moyen des appartements en euros/m² au 1er trimestre 2019

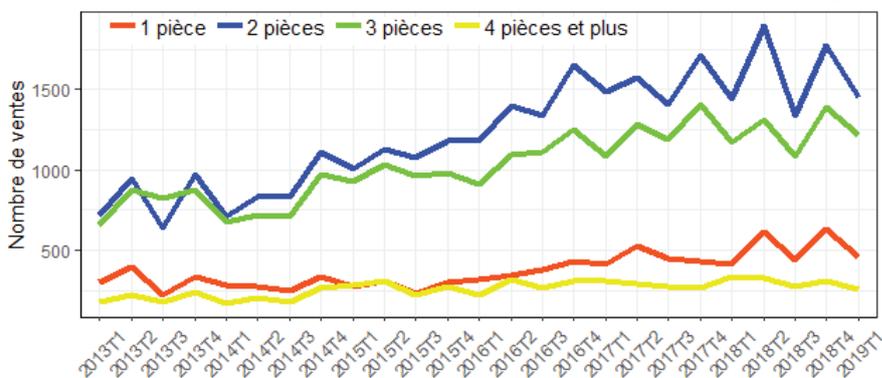
Source : SDES, ECLN

Sur un an, un peu plus de 14 750 appartements ont été réservés à la vente en Occitanie, soit une progression de 4,3% par rapport à l'année précédente. Sur la même période, le prix moyen au mètre carré de surface habitable des appartements augmente de 4,2% dans la région, progression légèrement supérieure à celle de la France métropolitaine (+3,1%). Sur cette période, un appartement est vendu en moyenne 3 720 €/m² en Occitanie, prix inférieur de 10% par rapport au niveau national. Le prix moyen de vente dans l'Hérault dépasse de 3% celui de la Haute-Garonne et progresse sensiblement au même rythme dans les deux départements.



Réservations d'appartements par type

Source : SDES, ECLN



Les appartements de 2 et 3 pièces représentent près de 8 ventes sur 10. Contrairement aux 2 pièces dont les ventes continuent de progresser (+5%), les 3 pièces baissent de nouveau ce trimestre (-1%) car en net recul dans l'Hérault. Sur un an glissant, les ventes de logements d'une seule pièce s'accroissent nettement (+18%) : elles observent une très forte progression en Haute-Garonne (+75%) ainsi qu'un retournement de tendance à la hausse dans l'Hérault (+2,5%). Les réservations de logements de 4 pièces et plus (8% des ventes) reculent significativement dans l'Hérault où le marché de la promotion immobilière semble en difficulté pour les grandes surfaces (3 pièces et plus).

Le ralentissement des ventes de 3 pièces en Occitanie s'accompagne d'une hausse des prix (+3%). Si les ventes des appartements de 4 pièces et plus baissent fortement dans l'Hérault (-18,4%), les prix de vente continuent eux de progresser (+2,4%). A contrario, en Haute-Garonne, le marché des 4 pièces et plus est plus dynamique (+12,3%) et les prix affichent une hausse plus importante (+7,6%). Dans la région, il faut compter 4 900 € par m² de surface habitable pour un studio contre 3 530 € par m² pour un 4 pièces et plus.

	Occitanie		Haute-Garonne		Hérault	
	Cumul sur quatre trimestres		Cumul sur quatre trimestres		Cumul sur quatre trimestres	
	2018T2 à 2019T1	Glissement*	2018T2 à 2019T1	Glissement*	2018T2 à 2019T1	Glissement*
Ventes (réservations à la vente)	14 754	4,3	7 492	9,3	5 258	-2,7
1 pièce	2 144	18,2	1 035	74,8	1 011	2,5
2 pièces	6 454	5,3	3 185	1,5	2 306	5,8
3 pièces	4 995	-1,0	2 679	3,2	1 552	-11,9
4 pièces et plus	1 161	-0,2	593	12,3	389	-18,4
Prix de vente au m²	3 720	4,1	3 780	5,5	3 890	5,0
1 pièce	4 900	11,5	5 080	9,3	4 960	8,4
2 pièces	3 840	3,6	3 980	4,9	3 940	4,7
3 pièces	3 480	3,0	3 540	3,9	3 620	4,7
4 pièces et plus	3 530	3,6	3 450	7,6	3 790	2,4

Source : SDES, ECLN

* (2018T2 à 2019T1) par rapport à (2017T2 à 2018T1)

Réservations de logements en investissement locatif

	2018T2 à 2019T1	Part*	2017T2 à 2018T1	Part*
Occitanie	9 753	66	8 639	61
dont Haute-Garonne	5 478	73	4 894	71
dont Hérault	3 159	60	2 842	53
France	48 444	41	49 369	41

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 +4,3%). La part de ce dispositif dans la commercialisation des logements neufs gagne 5 points sur un an en Occitanie et 7 points dans l'Hérault où les ventes hors défiscalisation ont chuté.

► MISES EN VENTE : La baisse s'accroît pour les mises en vente cumulées sur un an.

Les mises en vente

	Nombre de logements mis en vente					
	2018T1	2018T2	2018T3	2018T4	2019T1	Variation sur un an*
Occitanie	5 392	3 859	2 549	1 950	2 125	-33,5
dont Haute-Garonne	2 867	1 493	1 090	986	1 202	-41,8
Toulouse Métropole	2 360	1 351	740	864	1 117	-42,7
dont Toulouse	1 603	952	515	476	815	-44,2
dont Hérault	1 885	1 554	999	725	671	-28,3
Montpellier Méditerranée Métropole	1 497	1 069	546	574	569	-32,6
dont Montpellier	1 165	706	416	341	317	-40,4
dont Gard	144	234	261	141	88	39,5
CA de Nîmes Métropole	60	234	145	103	43	36,4
dont Nîmes	60	234	145	103	43	36,4
dont Pyrénées-Orientales	169	228	49	52	59	-56,7
CU Perpignan Méditerranée Métropole	92	185	49	46	53	-35,2
dont Perpignan	21	125	49	46	53	0,7

Source : SDES, ECLN
* (2018T2 à 2019T1) par rapport à (2017T2 à 2018T1)

Les mises en vente d'appartements sont en chute libre au 1er trimestre 2019 en Occitanie (-33,5% en cumul annuel) alors que dans le même temps, le marché se maintient avec une progression de 4,3% des réservations.

En Haute-Garonne comme dans l'Hérault, la situation s'est fortement dégradée, respectivement de 42% et de 28% en cumul annuel.

Mais c'est dans les Pyrénées Orientales que la chute des mises en vente est la plus marquée (-57%) alors que dans le même temps, le marché reste favorable avec une hausse de 6% des réservations.

► STOCK : Chute de l'encours

Encours des appartements proposés à la vente

Le nombre d'appartements proposés à la vente en Occitanie à la fin du premier trimestre 2019 recule de 19% par rapport au premier trimestre 2018, pour atteindre un peu plus de 9 800 logements.

En Haute-Garonne, l'encours a fortement baissé sur la période (-21% contre 2% au trimestre précédent) en raison de la chute des nouvelles mises en vente (-33,5%).

Dans l'Hérault, le stock à la vente diminue de la même manière (-21%) sous l'effet conjugué du recul des réservations et de la forte baisse des nouvelles mises en vente (-28%).

	Encours des logements proposés à la vente					
	2018T1	2018T2	2018T3	2018T4	2019T1	glissement sur un an*
Occitanie	12 095	12 122	11 960	10 401	9 835	-18,7
dont Haute-Garonne	6 379	6 035	6 030	5 241	5 025	-21,2
Toulouse Métropole	5 665	5 406	5 271	4 511	4 400	-22,3
dont Toulouse	3 897	3 752	3 746	3 032	2 951	-24,3
dont Hérault	3 888	3 924	3 731	3 226	3 055	-21,4
Montpellier Méditerranée Métropole	2 813	2 819	2 481	2 186	2 142	-23,9
dont Montpellier	2 103	2 004	1 807	1 431	1 357	-35,5
dont Gard	427	493	698	673	602	41,0
CA de Nîmes Métropole	231	366	483	444	392	69,7
dont Nîmes	229	363	480	442	390	70,3
dont Pyrénées-Orientales	681	754	624	518	371	-45,5
CU Perpignan Méditerranée Métropole	386	438	372	293	175	-54,7
dont Perpignan	212	271	267	228	137	-35,4

Source : SDES, ECLN
* variation du 2019T1 par rapport au 2018T1

MAISONS INDIVIDUELLES

► VENTES⁽²⁾ : la tendance à la baisse se poursuit

Commercialisation des maisons individuelles

	Nombre de maisons réservées					glissement sur un an [*]	Prix de vente (1)	
	2018T1	2018T2	2018T3	2018T4	2019T1		2019T1	glissement sur un an [*]
Occitanie	274	311	206	280	200	-30,1	252	2,4
dont Haute-Garonne	182	232	130	195	124	-27,0	264	3,3
dont Hérault	35	46	30	52	52	-12,6	244	-0,8
France métropolitaine	2 248	2 629	2 027	2 512	2 065	-8,5	273	1,0

Source : SDES, ECLN
^{*} (2018T2 à 2019T1) par rapport à (2017T2 à 2018T1)
¹ Prix de vente moyen d'une maison en milliers d'euros

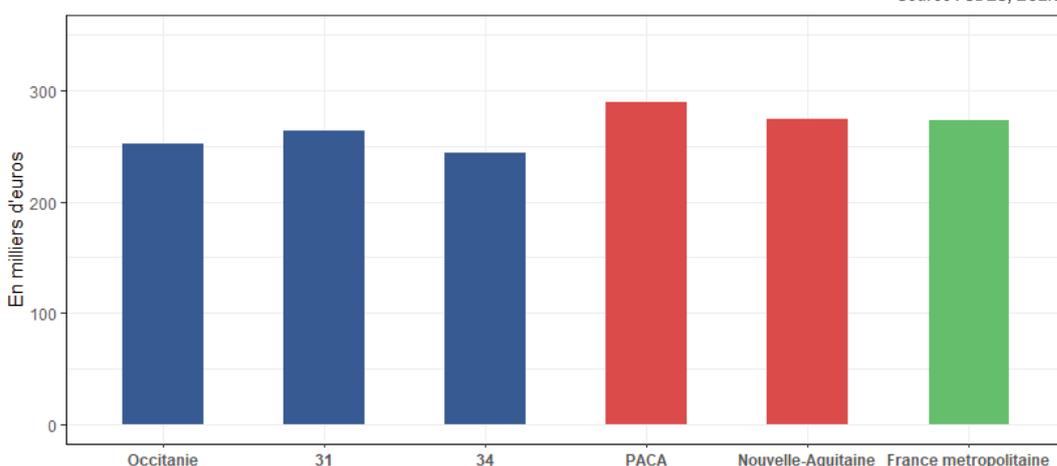
Au 1er trimestre 2019, en Occitanie, le nombre de maisons individuelles réservées dans le cadre de programmes neufs atteint son plus bas niveau depuis le 1er trimestre 2016.

Sur un an, il recule de 30%, soit une baisse plus accentuée qu'au niveau national (-8,5%). Contrairement aux trimestres précédents, les ventes chutent davantage en Haute-Garonne (-27%) que dans l'Hérault (-13%).

Il convient cependant de relativiser ces variations au regard du faible nombre de transactions enregistrées sur un an : 997 maisons ont été réservées sur les quatre derniers trimestres en Occitanie.

Prix moyens des maisons individuelles en milliers d'euros au 1er trimestre 2019

Source : SDES, 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 2019, une maison est vendue en moyenne 252 000 € en Occitanie, prix inférieur de 8% au niveau national (273 000 €).

Directeur de publication
Didier KRUGER

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

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.

⁽¹⁾Prix « à la réservation » : prix de vente moyen d'une maison en milliers d'€, prix de vente moyen d'un appartement en €/m².

⁽²⁾Ventes : réservations avec dépôts d'arrhes.