

EDITO

Cette note trimestrielle permet de suivre la conjoncture de la promotion immobilière en Occitanie. Le lecteur y trouvera des données et illustrations en évolution, mettant en exergue les principales agglomérations de la région et distinguant les programmes collectifs des maisons individuelles.

Le 1^{er} trimestre 2020 affiche des résultats particulièrement moroses en Occitanie, tant en terme de réservations que de nouvelles mises en vente, dans l'individuel comme dans le collectif. Ce 1^{er} trimestre de l'année 2020 a, en effet, probablement pâti des débuts de la crise sanitaire. Cumulées sur un an, les réservations à la vente d'appartements, sont en baisse de 8,3% dans la région, baisse imputable essentiellement au département de l'Hérault.

En revanche, les nouvelles mises en vente repartent à la hausse sur un an, grâce à un excellent dernier trimestre 2019.

Patrick BERG

Directeur régional de l'environnement
de l'aménagement et du logement

Un 1^{er} trimestre 2020 morose dans la promotion immobilière

Au cours du premier trimestre 2020, près de 2 900 logements de programmes neufs, individuels ou collectifs, ont été réservés à la vente en Occitanie, niveau le plus bas observé depuis 2015. Les mises en vente ont, elles aussi, baissé au premier trimestre 2020 (-5,5% par rapport au premier trimestre 2019 pour les appartements).

Sur un an, on comptabilise 13 600 réservations d'appartements en Occitanie, en baisse de 8,3%, légèrement moins importante en France métropolitaine (-5,5%). Ce recul est essentiellement imputable à une chute importante dans l'Hérault (-19,3%). L'investissement locatif, principal levier de la promotion immobilière, est également en

baisse dans la région (-6,6%), soit une tendance comparable à celle de la France métropolitaine (-6,2%).

Dans le même temps, après avoir reculé le trimestre précédent, les mises en vente d'appartements progressent en rythme annuel (+3,9%), alors qu'elles continuent de baisser en France métropolitaine (-12,6%). Ce bon résultat s'explique par un excellent 4^{ème} trimestre 2019 qui avait vu les mises en vente progresser de 67% entre 2018 et 2019. Ce sont la métropole de Toulouse et la communauté urbaine de Perpignan qui tirent ces résultats vers le haut alors que la métropole de Montpellier et l'agglomération nîmoise voient leurs mises en vente stagner sur un an.

La demande chutant et l'offre progressant sur un an, l'encours d'appartements proposés à la vente à la fin du 1^{er} trimestre 2020 augmente de 1,6% par rapport au 1^{er} trimestre 2019 pour atteindre 10 500 logements en Occitanie.

Concernant les programmes neufs de maisons, les réservations à la vente continuent de baisser et les mises en ventes et le stock à la vente poursuivent leur progression sur un an. 991 maisons sont proposées à la vente à la fin du 1^{er} trimestre 2020.

Les prix de vente des programmes neufs sont en hausse sur un an : +3,6% pour les appartements et +4,1% pour les maisons.

Evolution des réservations à la vente, mises en vente et prix de vente des logements collectifs et individuels

	Réservations à la vente			Mises en vente			Prix de vente	
	2020T1	Evolution 2020T1/ 2019T1 (%)	Variation sur un an glissant* (%)	2020T1	Evolution 2020T1/ 2019T1 (%)	Variation sur un an glissant* (%)	2020T1 ¹	Variation sur un an glissant* (%)
appartements								
Occitanie	2 689	-24,1	-8,3	2 552	-5,5	3,9	3 860	3,6
France métropolitaine	22 481	-23,9	-5,5	17 691	-26,8	-12,6	4 320	4,2
maisons								
Occitanie	195	-4,9	-5,2	202	-35,9	13,9	251 000	4,1
France métropolitaine	1 541	-29,3	-13,9	1 163	-41,7	-28,4	283 000	4,9

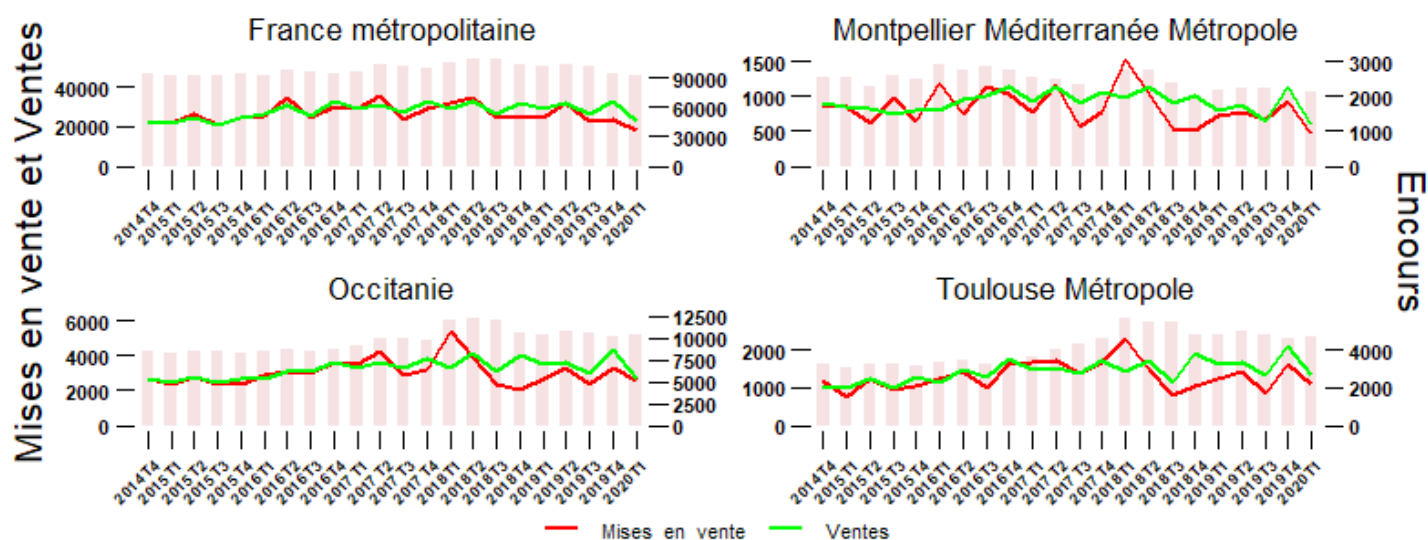
Source : SDES, ECLN

* (2019T2 à 2020T1) par rapport à (2018T2 à 2019T1)

¹ Prix de vente en euros par m2 de surface habitable pour les appartements et en euros pour les maisons

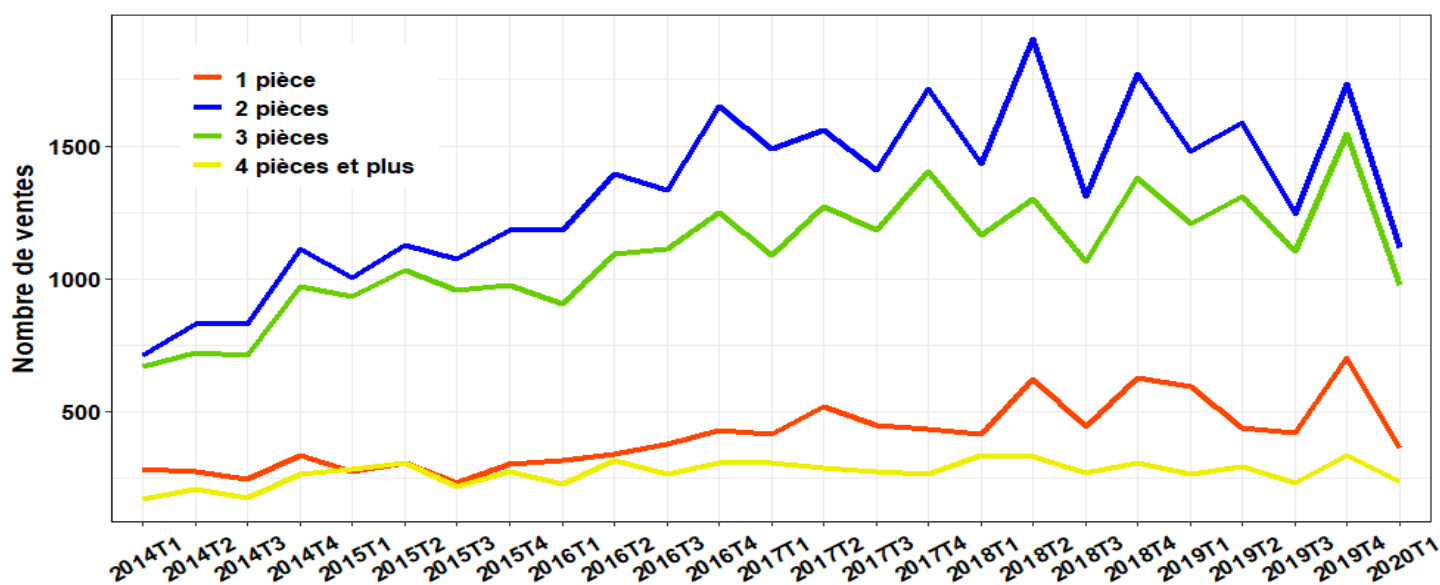
APPARTEMENTS

Evolution trimestrielle des réservations à la vente, mises en vente et encours



Source : SDES, ECLN

Evolution des réservations d'appartements par type



Source : SDES, ECLN

Investissement locatif

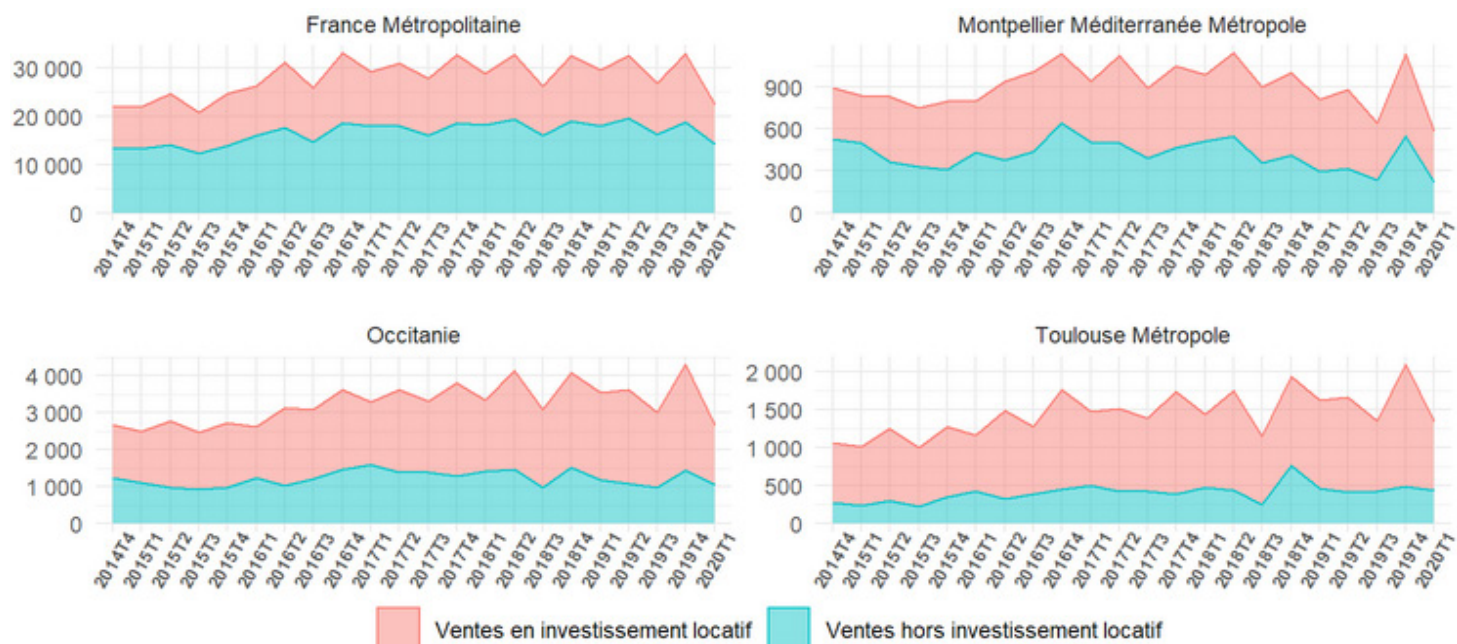
	2019T2 à 2020T1	Part*	2018T2 à 2019T1	Part*
Occitanie	9 044	66	9 684	65
dont Haute-Garonne	5 278	73	5 431	72
dont Hérault	2 496	59	3 138	60
France	45 518	40	48 646	40

Source : SDES, ECLN

* % du total des logements réservés

APPARTEMENTS

Investissement locatif



Source : SDES, ECLN

Cumuls sur les 4 derniers trimestres et évolutions sur 1 an

	Réservations à la vente		Mises en vente		Encours		Prix au m2	
	Sur les 12 derniers mois	Variation sur un an en (%) [*]	Sur les 12 derniers mois	Variation sur un an en (%) [*]	En fin de période	Evolution sur un an en (%) ¹	Prix moyen sur les 12 derniers mois (en €)	Variation sur un an en (%) [*]
Occitanie	13 619	-8,3	11 527	3,9	10 458	1,6	3 840	3,6
dont Haute-Garonne	7 257	-3,4	5 720	8,6	5 304	-3,4	3 850	2,3
Toulouse Métropole	6 453	-0,1	5 021	10,1	4 656	-3,8	3 870	2,9
dont Toulouse	4 256	-4,7	3 279	7,6	2 957	-7,2	3 990	1,7
dont Hérault	4 201	-19,3	3 467	-9,3	2 840	-2,7	4 130	6,4
Montpellier Méditerranée Métropole	3 244	-15,6	2 823	0,0	2 110	-1,6	4 220	5,4
dont Montpellier	2 188	-20,5	1 996	14,3	1 418	12,6	4 450	7,2
dont Gard	952	28,3	999	10,6	794	27,1	3 540	4,3
CA de Nîmes Métropole	753	26,1	709	0,7	507	24,3	3 540	5,2
dont Nîmes	718	20,5	667	-5,3	497	22,3	3 530	5,0
dont Pyrénées-Orientales	703	-16,2	797	79,5	714	50,6	3 380	6,7
CU Perpignan Méditerranée Métropole	571	-2,7	674	73,3	482	80,4	3 300	3,5
dont Perpignan	472	26,5	417	26,7	284	25,6	3 130	5,1
France métropolitaine	114 341	-5,5	95 744	-12,6	91 680	-8,9	4 280	4,2

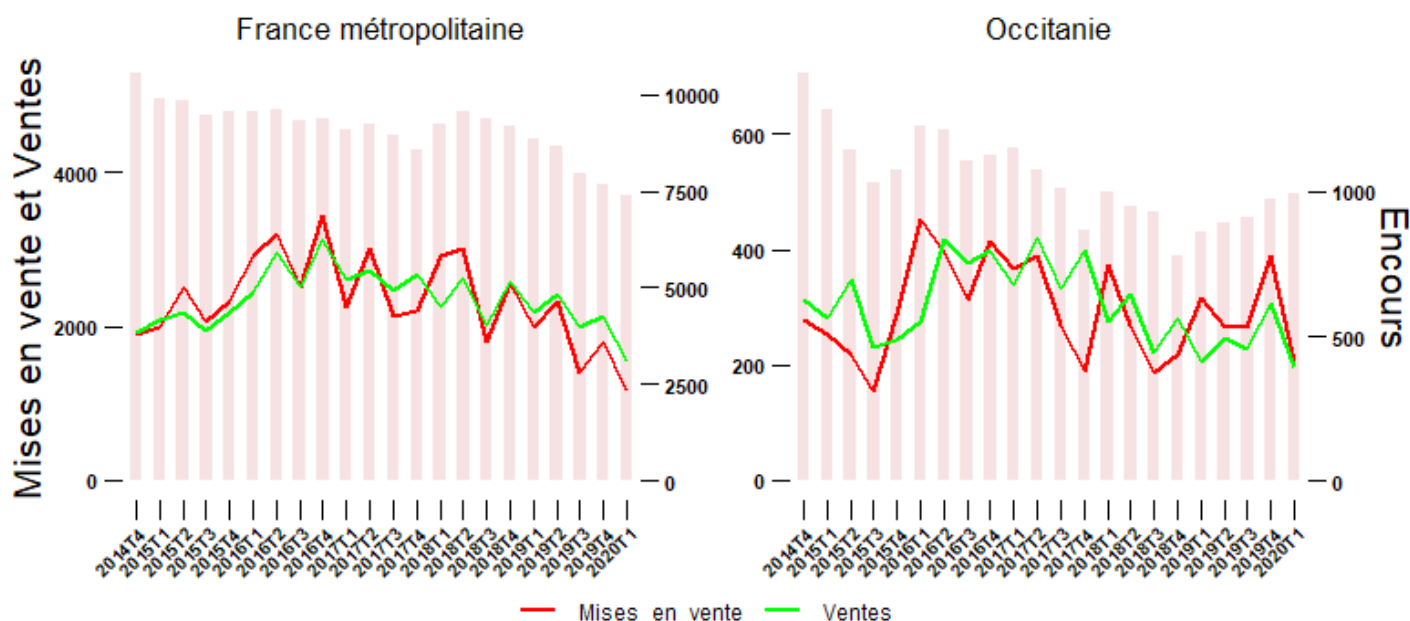
Source : SDES, ECLN

^{*} (2019T2 à 2020T1) par rapport à (2018T2 à 2019T1)

¹ 2020T1 par rapport à 2019T1

MAISONS INDIVIDUELLES

Evolution trimestrielle des réservations à la vente, mises en vente et encours



Source : SDES, ECLN

Cumuls sur les 4 derniers trimestres et évolutions sur 1 an

	Réservations à la vente		Mises en vente		Encours		Prix	
	Sur les 12 derniers mois	Variation sur un an [*] (en %)	Sur les 12 derniers mois	Variation sur un an [*] (en %)	En fin de période	Evolution sur un an ¹ (en %)	Prix moyen sur les 12 derniers mois (en milliers d'€)	Variation sur un an [*] (en %)
Occitanie	977	-5,2	1 123	13,9	991	15,5	251	4,1
dont Hérault	708	-1,1	908	42,3	690	36,3	256	5,9
dont Haute-Garonne	137	-23,5	104	-32,5	89	-21,4	222	4,2
France métropolitaine	8 076	-13,9	6 686	-28,4	7 378	-16,9	283	4,9

Source : SDES, ECLN

* (2019T2 à 2020T1) par rapport à (2018T2 à 2019T1)

¹ 2020T1 par rapport à 2019T1

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.

Directeur de publication
Patrick BERG

Directeur régional de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement
d'Occitanie

Réalisation

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

Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Occitanie

www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr

ISSN en cours