

Commercialisation des logements neufs

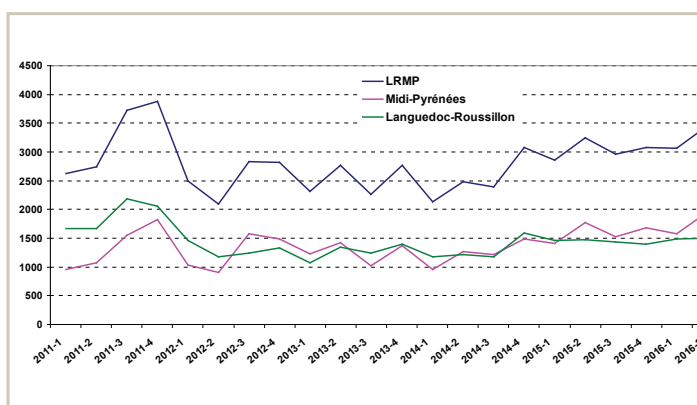
Résultats au deuxième trimestre 2016

La reprise des ventes se confirme au deuxième trimestre 2016

Au deuxième trimestre 2016, en Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées, la reprise amorcée en début d'année se poursuit, 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 11 420 logements, ont progressé (5,4 %). La hausse est nettement plus forte en Midi-Pyrénées (17 %) qu'en Languedoc-Roussillon (3 %). En parallèle, les mises en vente sont également en hausse de 7 %, avec également une plus forte progression en Midi-Pyrénées. L'encours des logements proposés à la vente diminue.

En individuel le niveau d'activité reste faible, même si une légère reprise semble se dessiner au cours du 2^{ème} trimestre 2016. Sur un an, les réservations de maisons individuelles totalisent 1 150 unités soit une diminution de 4,8 % par rapport à la même période de l'année précédente.

Graphique 1 : Commercialisation des logements collectifs et individuels



Source : SOeS, ECLN

Appartements

► VENTES : la reprise se poursuit

Tableau 1 : Commercialisation des appartements

| Logements, %, euros | Nombre de logements réservés | | | | | | Prix de vente (2) | |
|------------------------------------|------------------------------|---------------------|---------------------|--------------------|---------------------|------------------------|-------------------|------------------------|
| | 2ème trimestre 2015 | 3ème trimestre 2015 | 4ème trimestre 2015 | 1er trimestre 2016 | 2ème trimestre 2016 | glissement sur un an * | Prix moyen (2) | glissement sur un an * |
| Région LRMP | 2 902 | 2 728 | 2 832 | 2 798 | 3 059 | 10,0% | 3 550 | 2,0% |
| Languedoc-Roussillon | 1 316 | 1 346 | 1 304 | 1 377 | 1 331 | 3,0% | 3 700 | 2,7% |
| Midi-Pyrénées | 1 586 | 1 382 | 1 528 | 1 421 | 1 728 | 17,0% | 3 420 | 1,7% |
| dont Haute-Garonne | 1 540 | 1 311 | 1 444 | 1 400 | 1 646 | 18,4% | 3 460 | 1,5% |
| Toulouse Métropole | 1 292 | 1 089 | 1 291 | 1 237 | 1 446 | 17,1% | 3 500 | 1,3% |
| dont Toulouse | 813 | 732 | 808 | 682 | 931 | 21,2% | 3 640 | 1,1% |
| dont Hérault | 1 041 | 1 019 | 1 052 | 1 018 | 1 128 | 3,2% | 3 790 | 1,7% |
| Montpellier Méditerranée Métropole | 826 | 815 | 852 | 793 | 931 | 5,2% | 3 880 | 1,8% |
| dont Montpellier | 422 | 468 | 492 | 435 | 559 | -2,6% | 4 060 | 2,9% |
| dont Gard | 116 | 111 | 148 | 208 | 76 | 51,3% | 3 540 | 7,5% |
| CA de Nîmes Métropole | 57 | 61 | 53 | 82 | 30 | 21,5% | 3 370 | 3,6% |
| dont Nîmes | 57 | 60 | 32 | 67 | 18 | 0,0% | 3 450 | 3,1% |
| dont Pyrénées-Orientales | 153 | 125 | 85 | 85 | 108 | -18,4% | 3 240 | 4,8% |
| CU Perpignan Méditerranée | 81 | 77 | 29 | 78 | 60 | -16,4% | 3 120 | -0,5% |
| dont Perpignan | 50 | 37 | 16 | 58 | 43 | -26,7% | 3 020 | -1,3% |
| France métropolitaine | 25 698 | 21 486 | 25 378 | 26 796 | 30 338 | 18,1% | 3 920 | 0,9% |

Source : SOeS, ECLN

* (2015 T3 à 2016 T2) par rapport à (2014 T3 à 2015 T2)

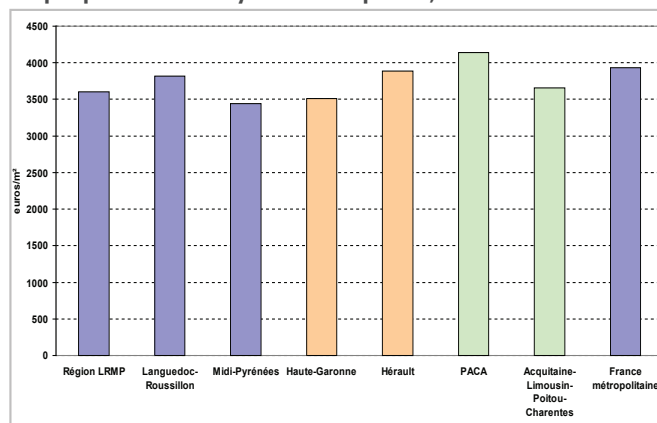
(2) Prix de vente moyen sur les 4 derniers trimestres en euros par m² de surface habitable



PRÉFET
DE LA RÉGION
LANGUEDOC-
ROUSSILLON-
MIDI-PYRÉNÉES

Sur un an, les prix moyens de vente progressent légèrement (2 %). Les prix sont inférieurs de 7 % en Midi-Pyrénées par rapport au Languedoc-Roussillon. Au deuxième trimestre 2016, un appartement est vendu en moyenne 3 600 euros le mètre carré en Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées, prix inférieur de 8 % par rapport au niveau national (3 930 euros/m²).

Graphique 2 : Prix moyen en euro par m², 2ème trimestre 2016



Source : SOeS, ECLN

Tableau 2 : Réservations de logements en investissement locatif

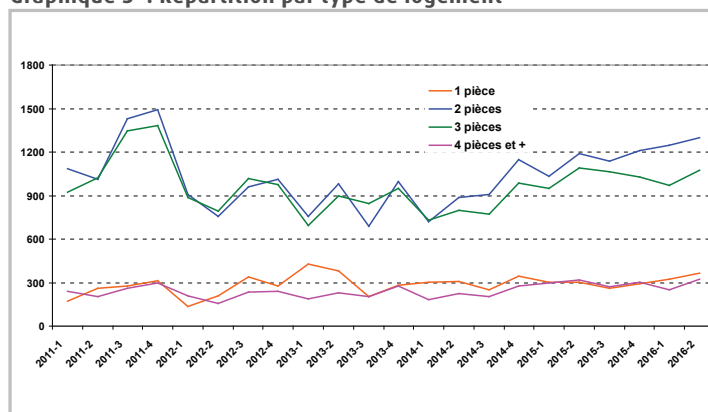
| Logements, % | 2015 T3 à 2016 T2 | Part * | 2014 T3 à 2015 T2 | Part ** |
|----------------------|-------------------|--------|-------------------|---------|
| Région LRMP | 6 950 | 61% | 5 819 | 56% |
| Languedoc-Roussillon | 2 754 | 51% | 2 177 | 42% |
| Midi-Pyrénées | 4 196 | 69% | 3 642 | 70% |
| dont Haute-Garonne | 4 143 | 71% | 3 564 | 73% |
| dont Hérault | 2 300 | 55% | 1 921 | 47% |

Source : SOeS, ECLN

* % du total des logements réservés

La reprise du marché du logement neuf est toujours largement portée par les ventes en défiscalisation, dispositif qui permet de réduire ses impôts. Sur les douze derniers mois, la part des logements vendus à des investisseurs a progressé de 5 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 est de 10 % et leur nombre progresse légèrement (3 %) sur un an glissant. Les logements de 4 pièces et plus, qui représentent également 10 % du total des ventes, connaissent la même évolution que ceux d'une pièce.

Sur un an glissant, les ventes portent sur un peu plus de 11 400 logements tous types confondus, soit une progression de 10 %.

Tableau 3 : Commercialisation des appartements

| Logements, % | Région LRMP | | Languedoc-Roussillon | | Midi-Pyrénées | |
|----------------------------------|--|----------------|--|----------------|--|----------------|
| | Cumul sur quatre trimestres Niveau 2015 T3 à 2016 T2 | Glissement * % | Cumul sur quatre trimestres Niveau 2015 T3 à 2016 T2 | Glissement * % | Cumul sur quatre trimestres Niveau 2015 T3 à 2016 T2 | Glissement * % |
| Ventes (réservations à la vente) | 11 417 | 10,0% | 5 358 | 3,0% | 6 059 | 17,0% |
| 1 pièce | 1 241 | 3,0% | 769 | -2,5% | 472 | 13,5% |
| 2 pièces | 4 895 | 14,5% | 2 226 | 4,4% | 2 669 | 24,5% |
| 3 pièces | 4 137 | 8,9% | 1 814 | 3,9% | 2 323 | 13,1% |
| 4 pièces et plus | 1 144 | 4,0% | 549 | 2,4% | 595 | 5,5% |
| Prix de vente au m² | 3 550 | 2,0% | 3 700 | 2,7% | 3 420 | 1,7% |
| 1 pièce | 4 420 | 6,5% | 4 550 | 12,6% | 4 250 | -2,6% |
| 2 pièces | 3 680 | 1,3% | 3 750 | 1,8% | 3 620 | 1,0% |
| 3 pièces | 3 360 | 1,3% | 3 500 | 2,2% | 3 260 | 0,8% |
| 4 pièces et plus | 3 470 | 3,1% | 3 730 | 1,3% | 3 240 | 5,4% |

Source : SOeS, ECLN

* (2015 T3 à 2016 T2) par rapport à (2014 T3 à 2015 T2)

Un appartement est vendu 3 550 euros le mètre carré (moyenne annuelle). L'écart de prix entre les petits logements (studio) et les grands appartements (4 pièces et +) est élevé, de l'ordre de 950 euros du mètre carré. Il faut compter 4 420 euros du mètre carré de surface habitable pour un studio contre 3 360 euros pour un 3 pièces.

► MISES EN VENTES : hausse des mises en vente

Les données régionales sur les mises en vente 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 | | | | | |
|------------------------------------|----------------------------------|---------------------|---------------------|--------------------|---------------------|------------------------|
| | 2ème trimestre 2015 | 3ème trimestre 2015 | 4ème trimestre 2015 | 1er trimestre 2016 | 2ème trimestre 2016 | glissement sur un an * |
| Région LRMP | 2 618 | 2 343 | 2 504 | 2 856 | 2 787 | 7,0% |
| Languedoc-Roussillon | 1 027 | 1 223 | 1 416 | 1 284 | 1 287 | 2,7% |
| Midi-Pyrénées | 1 591 | 1 120 | 1 088 | 1 572 | 1 500 | 11,5% |
| dont Haute-Garonne | 1 398 | 1 101 | 1 065 | 1 572 | 1 402 | 21,9% |
| Toulouse Métropole | 1 171 | 1 012 | 1 039 | 1 392 | 1 212 | 27,8% |
| dont Toulouse | 888 | 680 | 623 | 715 | 685 | 9,4% |
| dont Hérault | 774 | 962 | 1 013 | 1 082 | 1 008 | 4,3% |
| Montpellier Méditerranée Métropole | 520 | 803 | 765 | 987 | 879 | 6,3% |
| dont Montpellier | 313 | 448 | 501 | 530 | 629 | 12,0% |
| dont Gard | 127 | 92 | 322 | 179 | 48 | 54,1% |
| CA de Nîmes Métropole | 54 | 41 | 67 | 134 | 5 | 70,3% |
| dont Nîmes | 54 | 17 | 34 | 134 | 5 | 31,0% |
| dont Pyrénées-Orientales | 126 | 45 | 57 | 23 | 231 | -40,7% |
| CU Perpignan Méditerranée | 76 | 30 | 57 | 0 | 155 | -20,4% |
| dont Perpignan | 20 | 30 | 36 | 0 | 134 | -10,3% |

La reprise se poursuit, le nombre de logements mis en vente suit la même tendance que les réservations avec une hausse de 7 % sur un an. Elles ont fortement progressé en Midi-Pyrénées (11,5 %) pour atteindre près de 5 300 appartements sur une année. Pour le Languedoc-Roussillon, la situation est moins favorable, les nouvelles mises en vente ne progressent que de 2,7 %.

Selon le découpage territorial retenu, les variations calculées sont très hétérogènes, il convient toutefois de noter la forte baisse de l'activité dans le département des Pyrénées-Orientales.

Source : SOeS, ECLN

* (2015 T3 à 2016 T2) par rapport à (2014 T3 à 2015 T2)

► 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 |
|------------------------------------|---|---------------------|---------------------|--------------------|---------------------|------------------------|--|
| | 2ème trimestre 2015 | 3ème trimestre 2015 | 4ème trimestre 2015 | 1er trimestre 2016 | 2ème trimestre 2016 | glissement sur un an * | |
| Région LRMP | 8 129 | 7 832 | 7 614 | 7 740 | 7 626 | -6,2% | 8 |
| Languedoc-Roussillon | 4 334 | 4 192 | 4 260 | 4 111 | 4 125 | -4,8% | 9 |
| Midi-Pyrénées | 3 795 | 3 640 | 3 354 | 3 629 | 3 501 | -7,7% | 7 |
| dont Haute-Garonne | 3 291 | 3 183 | 2 957 | 3 251 | 3 209 | -2,5% | 6 |
| Toulouse Métropole | 2 825 | 2 839 | 2 707 | 2 990 | 2 925 | 3,5% | 7 |
| dont Toulouse | 1 835 | 1 848 | 1 741 | 1 879 | 1 809 | -1,4% | 7 |
| dont Hérault | 3 112 | 3 140 | 3 112 | 3 120 | 3 035 | -2,5% | 8 |
| Montpellier Méditerranée Métropole | 2 085 | 2 159 | 2 147 | 2 401 | 2 427 | 16,4% | 8 |
| dont Montpellier | 1 127 | 1 158 | 1 249 | 1 354 | 1 489 | 32,1% | 9 |
| dont Gard | 505 | 381 | 558 | 536 | 529 | 4,8% | 11 |
| CA de Nîmes Métropole | 237 | 219 | 234 | 295 | 280 | 18,1% | 15 |
| dont Nîmes | 237 | 196 | 199 | 270 | 255 | 7,6% | 14 |
| dont Pyrénées-Orientales | 591 | 512 | 428 | 329 | 452 | -23,5% | 12 |
| CU Perpignan Méditerranée | 340 | 294 | 266 | 191 | 291 | -14,4% | 13 |
| dont Perpignan | 227 | 220 | 183 | 128 | 224 | -1,3% | 13 |

Source : SOeS, ECLN

* (2015 T3 à 2016 T2) par rapport à (2014 T3 à 2015 T2)

La reprise des ventes au cours des quatre derniers trimestres conduit au final à une baisse du nombre des appartements proposés à la vente, la hausse des nouvelles mises en vente étant inférieure à celle des réservations. À la fin du premier semestre 2016, l'encours des appartements diminue de 6,2 % et représente près de 7 600 logements dont 4 100 pour le Languedoc-Roussillon. Les délais d'écoulement de l'encours baissent. Ils sont très hétérogènes au niveau de la région Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées et plus particulièrement élevés dans les départements du Gard et des Pyrénées-Orientales avec un délai moyen supérieur à dix mois.

Maisons individuelles

► VENTES : niveau d'activité faible

Tableau 6 : Commercialisation des maisons individuelles

| Logements, % | Nombre de maisons réservées | | | | | | Prix de vente (1) | |
|-----------------------|-----------------------------|---------------------|---------------------|--------------------|---------------------|------------------------|---------------------|------------------------|
| | 2ème trimestre 2015 | 3ème trimestre 2015 | 4ème trimestre 2015 | 1er trimestre 2016 | 2ème trimestre 2016 | glissement sur un an * | 2ème trimestre 2016 | glissement sur un an * |
| Région LRMP | 349 | 237 | 247 | 266 | 399 | -4,8% | 220 | -2,2% |
| Languedoc-Roussillon | 161 | 95 | 98 | 108 | 169 | -5,8% | 205 | -6,4% |
| dont Hérault | 82 | 50 | 24 | 60 | 130 | -13,2% | 192 | -11,1% |
| Midi-Pyrénées | 188 | 142 | 149 | 158 | 230 | -4,1% | 230 | 0,8% |
| dont Haute-Garonne | 162 | 141 | 148 | 158 | 229 | 6,6% | 230 | 0,4% |
| France métropolitaine | 2 183 | 1 915 | 2 161 | 2 390 | 2 767 | 16,0% | 253 | 0,7% |

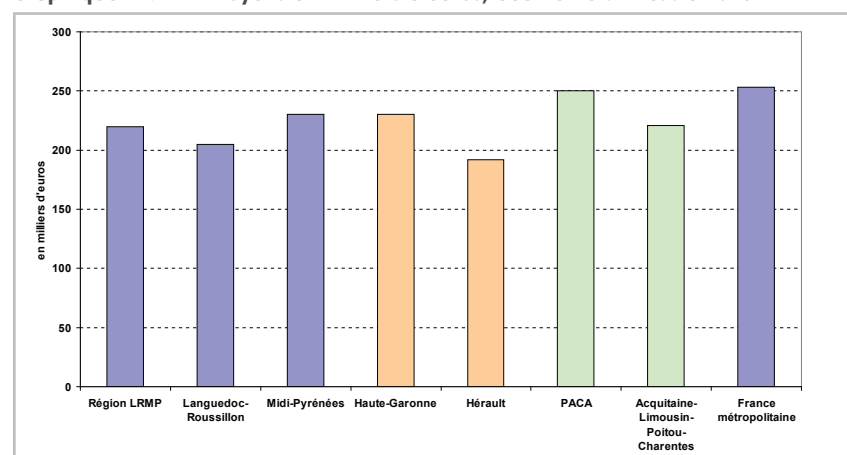
Source : SOeS, ECLN,

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

* (2015 T3 à 2016 T2) par rapport à (2014 T3 à 2015 T2)

Au deuxième trimestre 2016, les réservations de maisons individuelles ont fortement progressé par rapport au premier trimestre 2016, pour atteindre 400 unités. Ce mouvement ne permet pas de compenser les replis des trimestres précédents : sur un an, le recul est de 4,8 %. Au sein de la grande région la situation est très contrastée. La baisse est la plus forte dans le département de l'Hérault avec 13,2 %. A contrario, la situation est plus favorable en Haute-Garonne avec une augmentation de 6,6 %. 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 régressent. La situation est moins favorable qu'au niveau national qui enregistre une hausse de 23,4 %.

Graphique 4 : Prix moyens en milliers d'euros, deuxième 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 deuxième trimestre 2016, une maison est vendue en moyenne 220 000 euros en Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées, prix inférieur de 13 % par rapport au niveau national (253 000 euros).

Directeur de publication

Didier KRUGER
directeur régional de l'environnement
de l'aménagement et du logement

Rédaction

Alain CHOUVENC
Bertrand ODDO
Jean-Denis BIROT

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.

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