

Les ventes d'appartements neufs reculent

Au second trimestre 2019, en Occitanie, l'activité dans la promotion immobilière est en net recul par rapport à son niveau du second trimestre 2018 dans un contexte de baisse importante des mises en vente entre ces 2 périodes. Sur un an, les réservations d'appartements neufs observent un retournement de tendance à la baisse (-2,3%), tandis qu'au niveau nation-

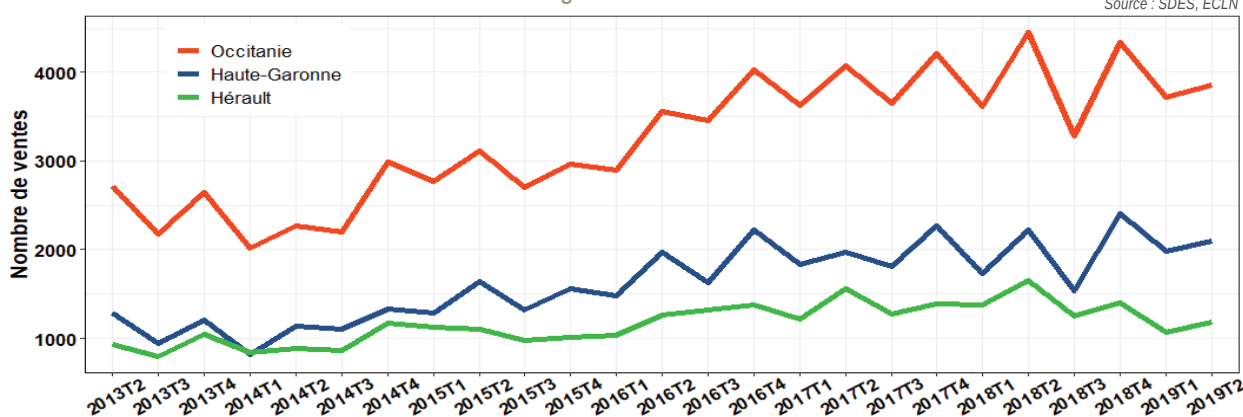
nal le recul se poursuit (-1,5%). Les logements collectifs totalisent un peu plus de 14 290 réservations en Occitanie en un an, dont 85% dans les 2 départements de la Haute-Garonne et de l'Hérault.

Sur la même période, les mises en vente d'appartements chutent de 36% en Occitanie, sensiblement de la même manière en Haute-Garonne, dans l'Hérault et dans les

Pyrénées-Orientales (respectivement -38%, -42% et -40% sur un an). Dans le Gard, en revanche, le nombre de mises en vente bondit (+71%).

Sur le marché de la maison individuelle, les réservations ont reculé de 30% en glissement annuel : au total, un peu plus de 910 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 à la baisse

Commercialisation des appartements	Nombre de logements réservés					Variation sur un an (en %)*	Prix de vente	
	2018T2	2018T3	2018T4	2019T1	2019T2		Prix moyen ¹	Variation sur un an (en %)*
Occitanie	4 136	3 085	4 067	3 520	3 617	-2,3	3 760	3,9
dont Haute-Garonne	1 990	1 403	2 220	1 861	1 923	3,7	3 810	4,8
Toulouse Métropole	1 727	1 163	1 926	1 612	1 673	1,1	3 810	4,4
dont Toulouse	1 138	746	1 397	1 169	1 166	9,5	3 950	4,7
dont Hérault	1 605	1 226	1 344	1 018	1 140	-14,3	3 960	4,8
Montpellier Méditerranée Métropole	1 144	895	1 005	792	901	-12,0	4 080	5,6
dont Montpellier	848	616	780	524	618	-10,9	4 250	7,0
dont Gard	136	78	196	337	209	69,1	3 440	4,6
CA de Nîmes Métropole	107	56	153	281	170	96,4	3 410	3,7
dont Nîmes	107	56	152	281	168	100,9	3 410	3,6
dont Pyrénées-Orientales	236	190	201	222	234	-6,1	3 170	-7,0
CU Perpignan Méditerranée Métropole	138	147	144	167	191	6,4	3 140	-11,8
dont Perpignan	68	76	96	141	157	72,8	3 000	-12,2
France métropolitaine	32 457	26 136	32 382	29 552	31 586	-1,5	4 160	3,5

Source : SDES, ECLN

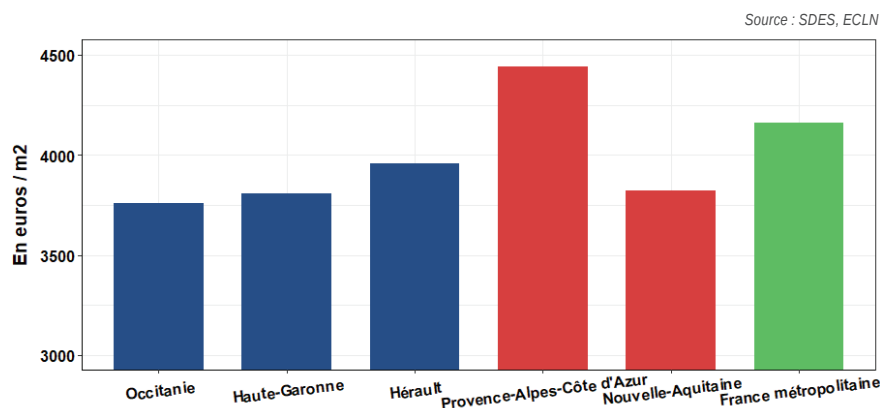
* (2018T3 à 2019T2) par rapport à (2017T3 à 2018T2)

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

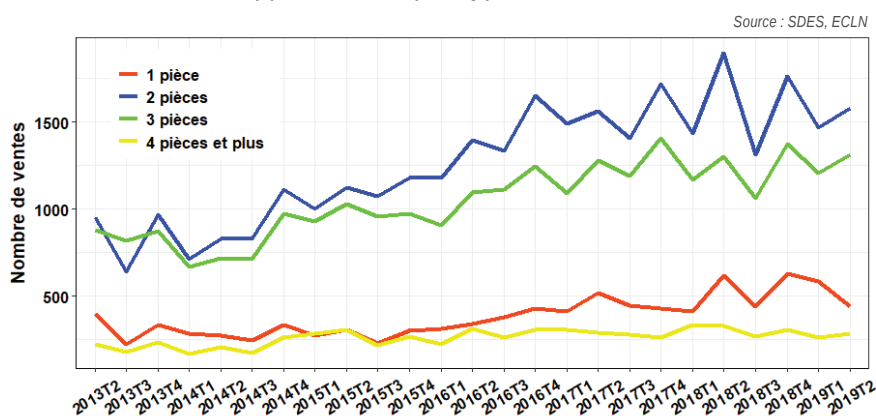


Prix moyen des appartements en euros/m²

Sur un an, près de 14 300 appartements ont été réservés à la vente en Occitanie, soit une baisse de 2,3% par rapport à l'année précédente. Sur la même période, le prix moyen au mètre carré de surface habitable des appartements augmente de 3,9% dans la région, progression légèrement supérieure à celle de la France métropolitaine (+3,5%). Sur cette période, un appartement est vendu en moyenne 3 760 €/m² en Occitanie, prix inférieur de 10% par rapport au niveau national. Le prix moyen de vente dans l'Hérault dépasse de 4% celui de la Haute-Garonne et progresse sensiblement au même rythme dans les deux départements.



Réservations d'appartements par type



Les appartements de 2 et 3 pièces représentent près de 8 ventes sur 10, malgré une baisse des ventes ce trimestre (respectivement -5,2% et -2,1%), essentiellement imputable au département de l'Hérault.

Sur un an glissant, les ventes de logements d'une seule pièce sont en hausse (+10%) ; elles progressent significativement en Haute-Garonne (+27%) mais chutent à nouveau dans l'Hérault (-8,8%). Les réservations de logements de 4 pièces et plus (8% des ventes) reculent significativement dans l'Hérault (-20%) où le marché de la promotion immobilière est globalement en recul.

Le ralentissement des ventes d'appartements en Occitanie (-2,3%) s'accompagne d'une hausse des prix (+3,9%). Dans l'Hérault, si les ventes d'appartements de tous types baissent fortement, les prix de vente continuent eux de progresser. En Haute-Garonne où le marché des 1 pièce est particulièrement dynamique, leur prix de vente progresse davantage que dans l'Hérault (+9%). Dans la région, il faut compter 4 900 € par m² de surface habitable pour un studio contre 3 520 € par m² pour un 4 pièces et plus.

	Occitanie		Haute-Garonne		Hérault	
	Cumul sur quatre trimestres		Cumul sur quatre trimestres		Cumul sur quatre trimestres	
	2018T3 à 2019T2	Glissement*	2018T3 à 2019T2	Glissement*	2018T3 à 2019T2	Glissement*
Ventes (réservations à la vente)	14 289	-2,3	7 407	3,7	4 728	-14,3
1 pièce	2 095	10,0	948	26,9	887	-8,8
2 pièces	6 117	-5,2	3 115	-3,0	2 010	-14,9
3 pièces	4 958	-2,1	2 762	5,0	1 456	-14,9
4 pièces et plus	1 119	-6,8	582	5,2	375	-19,9
Prix de vente au m²	3 760	3,8	3 810	4,8	3 960	4,9
1 pièce	4 900	7,3	5 190	9,3	4 950	4,7
2 pièces	3 900	4,1	4 030	4,8	4 050	5,8
3 pièces	3 530	3,4	3 570	3,9	3 710	5,5
4 pièces et plus	3 520	2,2	3 440	5,9	3 790	0,3

Source : SDES, ECLN
* (2018T3 à 2019T2) par rapport à (2017T3 à 2018T2)

Réservations de logements en investissement locatif

	2018T3 à 2019T2	Part*	2017T3 à 2018T2	Part*
Occitanie	9 496	66	9 052	62
dont Haute-Garonne	5 346	72	5 189	73
dont Hérault	2 941	62	2 912	53
France	47 991	40	49 734	41

Source : SDES, ECLN

* % du total des logements réservés

Sur un an, les ventes d'appartements en défiscalisation continuent de progresser malgré le retournement de tendance à la baisse de l'ensemble des ventes (+5% contre -2,3%). La part de ce dispositif dans la commercialisation des logements neufs gagne 4 points sur un an en Occitanie et 9 points dans l'Hérault où les ventes hors défiscalisation ont chuté.

► MISES EN VENTE : La baisse des mises en ventes cumulées sur un an se confirme

Les mises en vente

	Nombre de logements mis en vente					Variation sur un an (en %)*
	2018T2	2018T3	2018T4	2019T1	2019T2	
Occitanie	3 909	2 449	1 821	2 581	2 943	-36,3
dont Haute-Garonne	1 578	1 134	973	1 283	1 387	-37,8
Toulouse Métropole	1 436	784	864	1 175	1 214	-41,1
dont Toulouse	1 037	540	476	833	732	-48,0
dont Hérault	1 519	855	609	765	879	-41,6
Montpellier Méditerranée Métropole	1 034	546	514	639	700	-38,6
dont Montpellier	706	416	281	360	519	-45,1
dont Gard	234	261	141	325	251	71,0
CA de Nîmes Métropole	234	145	103	222	222	45,7
dont Nîmes	234	145	103	222	222	45,7
dont Pyrénées-Orientales	228	49	52	103	347	-40,3
CU Perpignan Méditerranée Métropole	185	49	46	97	255	-19,5
dont Perpignan	125	49	46	97	207	58,3

Source : SDES, ECLN
* (2018T3 à 2019T2) par rapport à (2017T3 à 2018T2)

Comme au 1er trimestre, les mises en vente d'appartements sont en chute libre au second trimestre 2019 en Occitanie (-36% en cumul annuel) alors que dans le même temps, le marché est en baisse de 2,3% des réservations.

En Haute-Garonne comme dans l'Hérault, la situation continue de se dégrader, respectivement de 38% et de 42% en cumul annuel.

Par ailleurs, les mises en ventes d'appartements ont bondi dans le Gard sur un an glissant (+71%), progression quasi identique à celle 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 deuxième trimestre 2019 recule de 17% par rapport au deuxième trimestre 2018, pour atteindre un peu plus de 10 100 logements.

En Haute-Garonne, l'encours baisse de nouveau sur la période (-16%) sous l'effet conjugué de la hausse des réservations sur un an et de la forte baisse des nouvelles mises en vente (-38%).

Dans l'Hérault, le stock à la vente subit la même tendance (-26,5%) en raison de la chute des nouvelles mises en vente (-42%).

	Encours des logements proposés à la vente					glissement sur un an (en %)*
	2018T2	2018T3	2018T4	2019T1	2019T2	
Occitanie	12 170	11 954	10 297	10 041	10 116	-16,9
dont Haute-Garonne	6 159	6 209	5 418	5 270	5 161	-16,2
Toulouse Métropole	5 530	5 450	4 698	4 633	4 565	-17,5
dont Toulouse	3 836	3 862	3 154	3 090	2 907	-24,2
dont Hérault	3 846	3 540	2 922	2 861	2 827	-26,5
Montpellier Méditerranée Métropole	2 732	2 399	2 033	2 068	2 051	-24,9
dont Montpellier	1 948	1 751	1 301	1 274	1 278	-34,4
dont Gard	493	699	685	678	780	58,2
CA de Nîmes Métropole	366	483	453	408	515	40,7
dont Nîmes	363	480	451	406	515	41,9
dont Pyrénées-Orientales	756	629	529	450	604	-20,1
CU Perpignan Méditerranée Métropole	438	375	301	246	347	-20,8
dont Perpignan	271	269	235	206	293	8,1

Source : SDES, ECLN
* variation du 2019T2 par rapport au 2018T2

MAISONS INDIVIDUELLES

► VENTES⁽²⁾ : la tendance à la baisse s'accroît

Commercialisation des maisons individuelles

	Nombre de maisons réservées					glissement sur un an (en %)*	Prix de vente (1)	
	2018T2	2018T3	2018T4	2019T1	2019T2		2019T2	glissement sur un an (en %)*
Occitanie	310	206	275	195	240	-30,3	243	1,8
dont Haute-Garonne	231	130	190	119	170	-31,7	252	3,0
dont Hérault	46	30	52	52	41	-0,6	228	3,0
France métropolitaine	2 617	1 983	2 524	2 110	2 336	-10,4	278	2,4

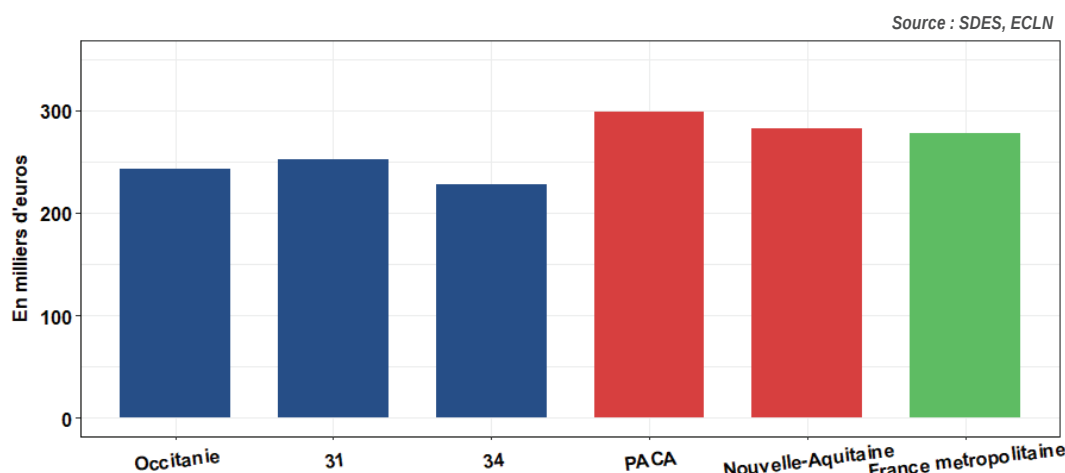
Source : SDES, ECLN
 * (2018T3 à 2019T2) par rapport à (2017T3 à 2018T2)
 † Prix de vente moyen d'une maison en milliers d'euros

Au second trimestre 2019, en Occitanie, le nombre de maisons individuelles réservées dans le cadre de programmes neufs est en net recul par rapport à celui observé au second trimestre 2018.

Sur un an, il décroît de 30%, soit une baisse plus accentuée qu'au

niveau national (-10,4%). Comme pour le trimestre précédent, les ventes chutent davantage en Haute-Garonne (-32%) que dans l'Hérault où la situation est en très léger recul (-0,6%).

Prix moyens des maisons individuelles en milliers d'euros



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 2019, une maison est vendue en moyenne 243 000 € en Occitanie, prix inférieur de 13% au niveau national (278 000 €).

Directeur de publication
Laurence PUJO
 Directrice régionale par intérim

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.