

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.

Les réservations à la vente d'appartements cumulées sur un an sont en baisse de 2% en Occitanie, baisse imputable essentiellement au département de l'Hérault.

Les nouvelles mises en vente chutent de 32% sur la même période. Ainsi, en fin de 3^{ème} trimestre 2019, le stock à la vente s'élève à 10 400 appartements, soit une baisse de 13% par rapport à la fin du 3^{ème} trimestre 2018. L'investissement locatif se maintient dans la région.

Patrick BERG

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

La promotion immobilière en baisse mais l'investissement locatif résiste

Au cours du troisième trimestre 2019, 3030 logements de programmes neufs, individuels ou collectifs, ont été réservés à la vente en Occitanie, niveau le plus bas observé depuis début 2016.

Sur un an glissant, on comptabilise 14 100 réservations d'appartements en Occitanie, en baisse de 2%, alors qu'elles stagnent en France métropolitaine. Ce recul est essentiellement imputable à une chute importante dans l'Hérault (-20,8%). L'investissement locatif se maintient dans la région mais recule significativement dans la métropole Montpellieraine (-7%).

Dans le même temps, les mises en vente d'appartements reculent fortement en rythme annuel (-31,8%), soit une baisse presque deux fois plus importante qu'en France métropolitaine. Ce sont les métropoles de Montpellier et Toulouse qui tirent ces résultats vers le bas alors que l'agglomération nîmoise et, dans une moindre mesure, la communauté urbaine de Perpignan observent une progression de leurs mises en vente.

L'offre chutant davantage que la demande, l'encours d'appartements proposés à la vente à la fin du 3^{ème} trimestre 2019 se réduit de 12,8 % pour atteindre 10 400 logements en Occitanie.

Concernant les programmes neufs de maisons, les réservations à la vente, les mises en ventes et le stock à la vente sont en baisse sur un an. 870 maisons sont proposées à la vente en fin de 3^{ème} trimestre 2019.

Les prix de vente des programmes neufs sont en hausse sur un an glissant : + 4,1 % pour les appartements et + 4,5 % pour les maisons.

	Réservations à la vente			Mises en vente			Prix de vente	
	2019T3	Evolution 2019T3/ 2018T3 (%)	Variation sur un an glissant* (%)	2019T3	Evolution 2019T3/ 2018T3 (%)	Variation sur un an glissant* (%)	2019T3 ¹	Variation sur un an glissant* (%)
appartements								
Occitanie	2 823	-8,3	-2,0	2 243	-6,5	-31,8	3 820	4,1
France métropolitaine	25 948	-0,8	0,2	19 960	-19,3	-16,8	4 250	3,9
maisons								
Occitanie	207	0,5	-22,7	192	9,7	-4,4	249 000	4,5
France métropolitaine	1 938	-2,6	-6,3	1 189	-33,2	-22,9	278 000	3,7

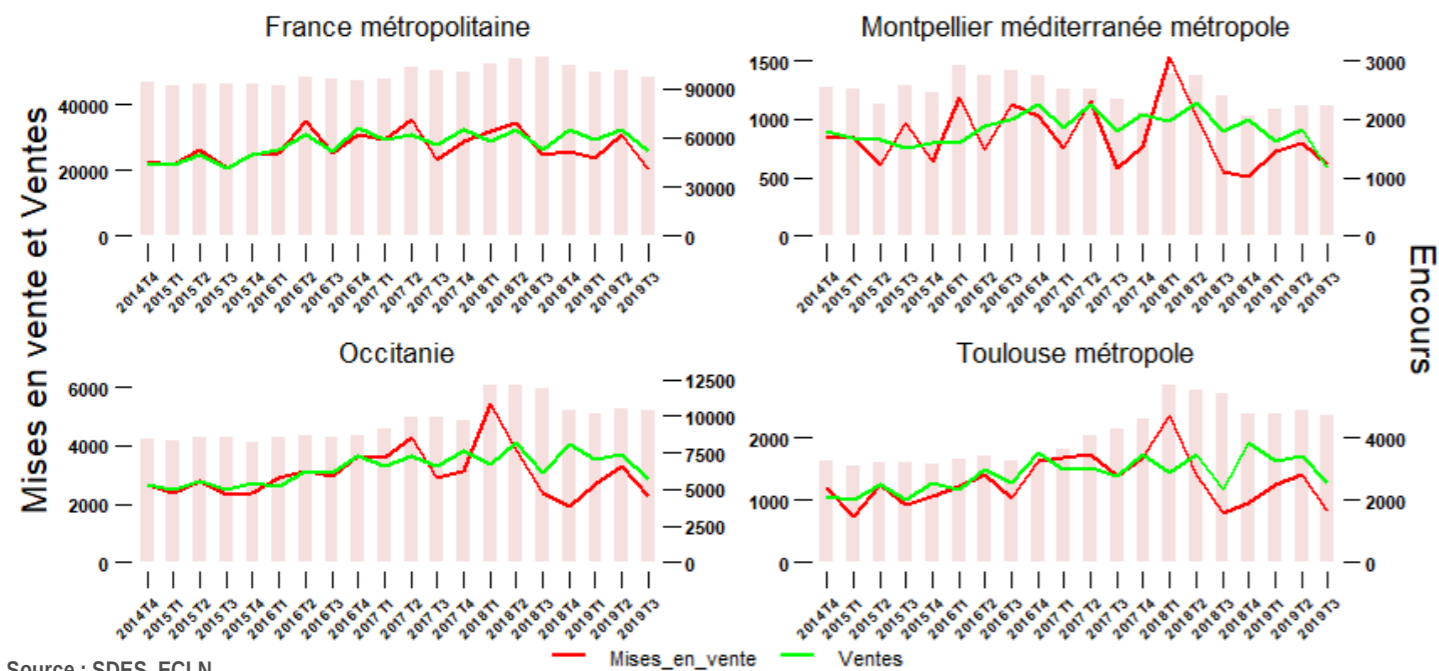
Source : SDES, ECLN

* (2018T4 à 2019T3) par rapport à (2017T4 à 2018T3)

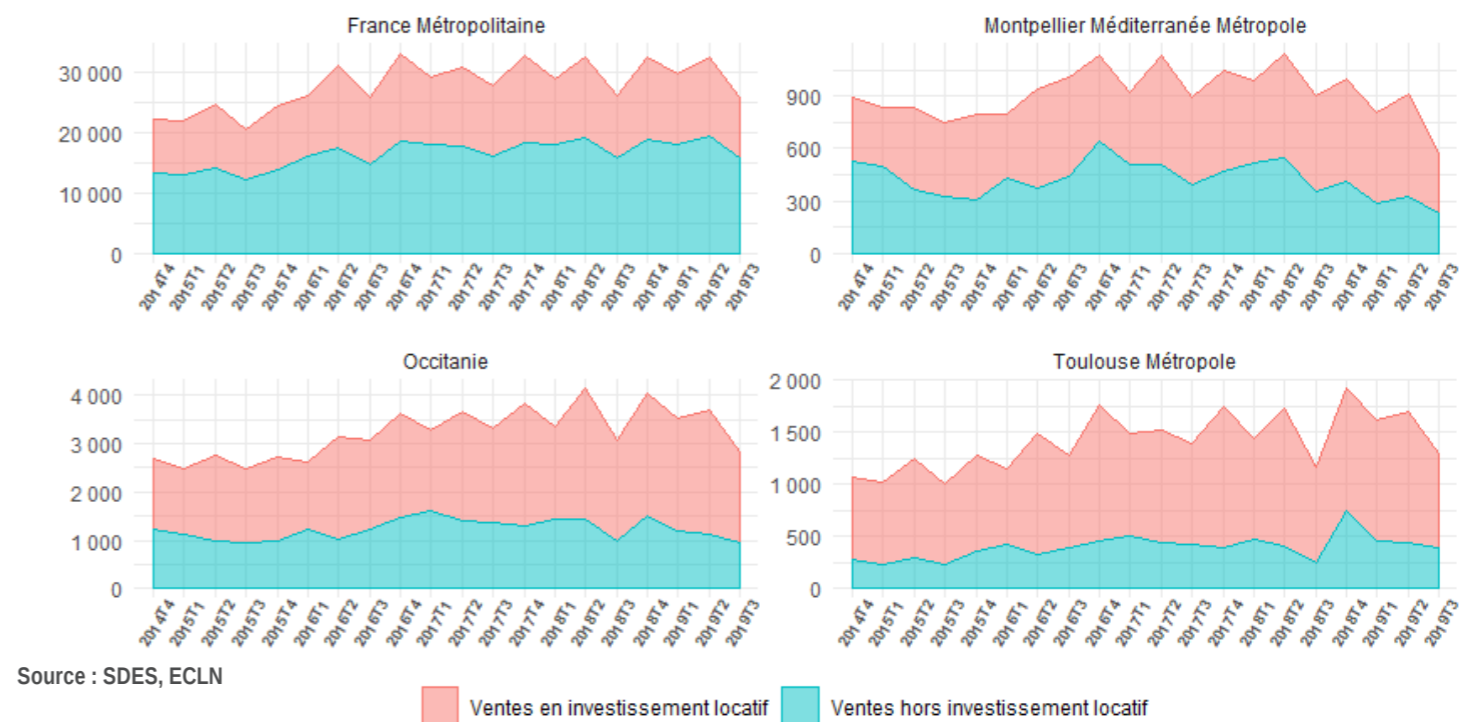
¹ Prix de vente en euros par m2 de surface habitable pour les appartements et en euros pour les maisons

APPARTEMENTS

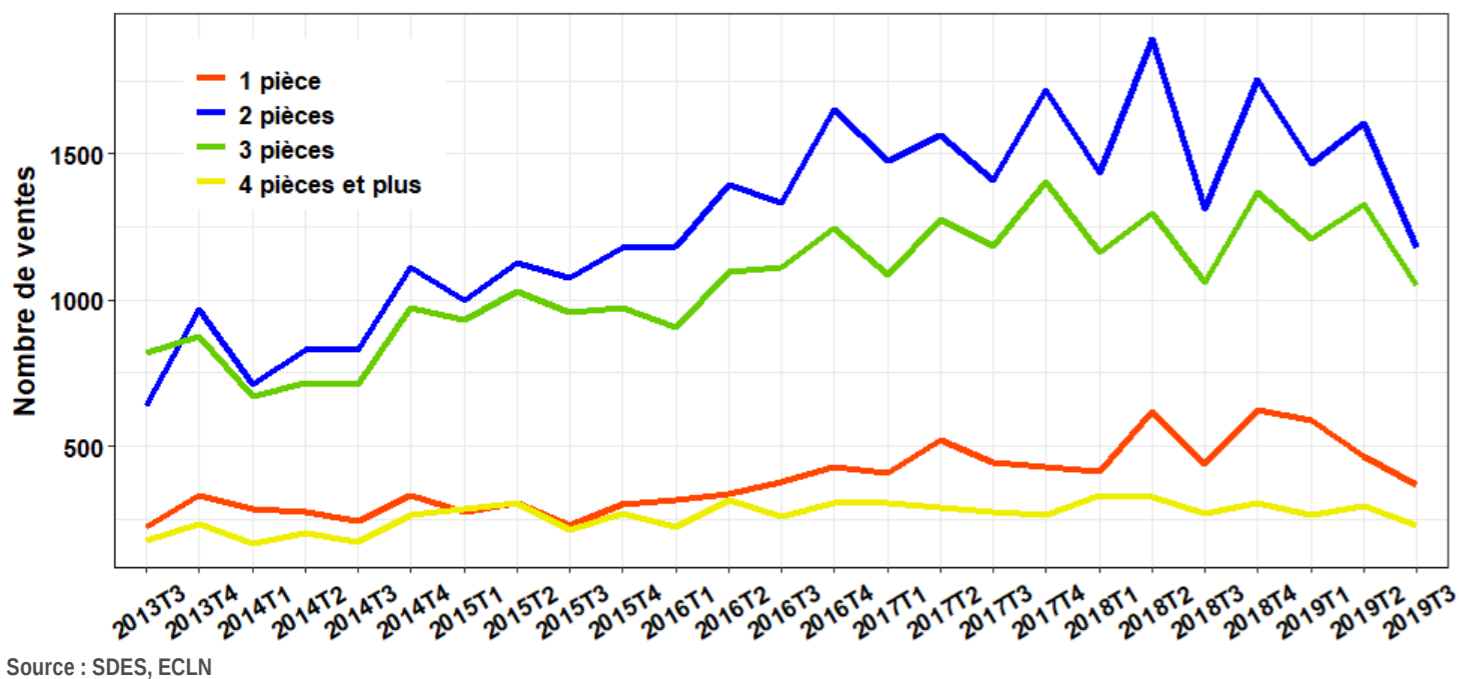
Evolution trimestrielle des réservations à la vente, mises en vente et encours



Investissement locatif



Evolution des réservations d'appartements par type



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	14 079	-2,0	10 115	-31,8	10 385	-12,8	3 790	4,1
dont Haute-Garonne	7 486	8,1	4 917	-33,2	5 252	-15,2	3 820	3,9
Toulouse Métropole	6 531	7,6	4 445	-28,7	4 696	-13,6	3 830	3,9
dont Toulouse	4 547	14,2	2 525	-41,6	2 687	-30,1	3 960	3,6
dont Hérault	4 356	-20,8	3 296	-37,5	3 015	-14,2	4 030	6,2
Montpellier Méditerranée Métropole	3 298	-19,0	2 653	-31,6	2 231	-7,6	4 130	5,8
dont Montpellier	2 236	-20,5	1 652	-42,8	1 488	-14,1	4 300	6,4
dont Gard	1 024	109,4	929	20,5	753	7,7	3 480	6,3
CA de Nîmes Métropole	847	149,1	800	43,4	563	16,5	3 470	6,6
dont Nîmes	826	149,5	752	34,8	538	12,1	3 460	6,4
dont Pyrénées-Orientales	801	-4,5	591	10,3	585	-7,2	3 220	-3,5
CU Perpignan Méditerranée Métropole	601	9,5	476	17,0	347	-7,8	3 130	-9,2
dont Perpignan	474	75,6	312	20,0	204	-24,6	3 010	-8,3
France métropolitaine	120 398	0,2	100 055	-16,8	96 916	-10,8	4 200	3,9

Source : SDES, ECLN

^{*} (2018T4 à 2019T3) par rapport à (2017T4 à 2018T3)

¹ 2019T3 par rapport à 2018T3

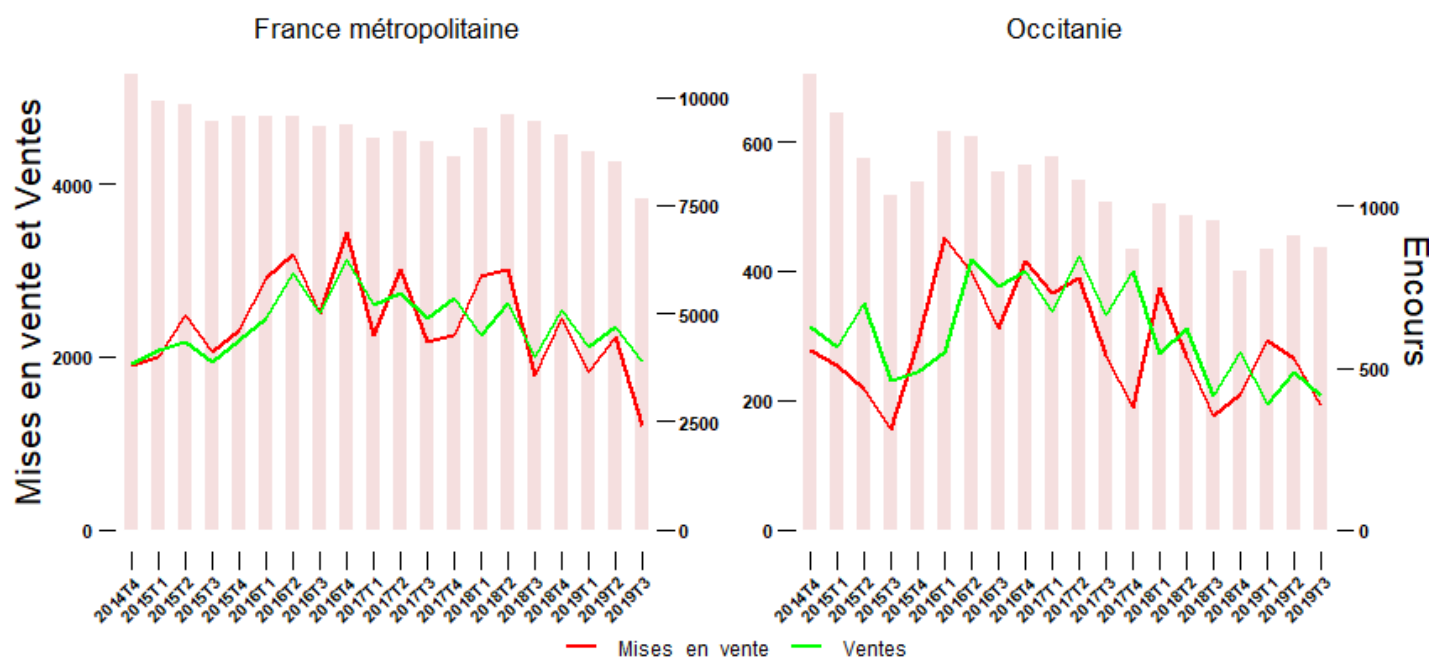
Investissement locatif

	2018T4 à 2019T3	Part [*]	2017T4 à 2018T3	Part [*]
Occitanie	9 335	66	9 216	64
dont Haute-Garonne	5 304	71	5 212	75
dont Hérault	2 743	63	2 986	54
France	48 235	40	48 473	40

Source : SDES, ECLN
^{*} % du total des logements réservés

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 ventes		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	918	-22,7	961	-4,4	871	-8,8	249	4,5
dont Hérault	628	-23,6	712	0,8	586	7,7	264	6,7
dont Haute-Garonne	176	10,7	104	-35,8	81	-46,6	219	2,4
France métropolitaine	8 932	-6,3	7 684	-22,9	7 660	-18,9	278	3,7

Source : SDES, ECLN

* (2018T4 à 2019T3) par rapport à (2017T4 à 2018T3)

¹ 2019T3 par rapport à 2018T3

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.

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

²Ventes : réservations avec dépôts d'arrhes.

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