

Commercialisation des logements neufs

Résultats au quatrième trimestre 2017

Le marché immobilier est à nouveau bien orienté au 4ème trimestre 2017

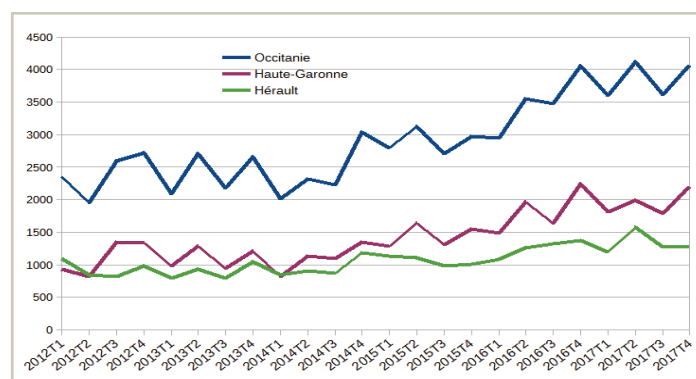
Au quatrième trimestre 2017, en Occitanie, l'activité dans la promotion immobilière dépasse légèrement son niveau du quatrième trimestre 2016, malgré une baisse significative des mises en vente entre ces 2 périodes.

Sur un an, les réservations d'appartements neufs ont progressé de 12 %, soit 9 points de plus qu'au niveau national. Près de 14 000 logements collectifs ont été ainsi réservés en Occitanie durant l'année 2017, dont 86 % dans les 2 départements de Haute-Garonne et de l'Hérault.

Parallèlement, les mises en vente ont progressé de 4,5 % en Occitanie entre 2016 et 2017. Cette orientation à la hausse est imputable au département de Haute-Garonne et particulièrement à la commune de Toulouse où les mises en vente ont fait un bond de 47 %. Dans l'Hérault, en revanche, le nombre d'appartements nouvellement proposés à la vente a chuté de 11 % sur un an en raison d'un deuxième semestre 2017 très atone.

Sur le marché de la maison individuelle, les réservations ont diminué de 5 % sur un an en Occitanie. Au total 1 410 maisons ont été réservées durant l'année 2017.

Graphique 1 : Evolution des réservations à la vente des logements collectifs et individuels



Source : SDES, ECLN

Appartements

► **VENTES : une conjoncture un peu plus dynamique**

Tableau 1 : Commercialisation des appartements

Logements	Nombre de logements réservés					variation sur un an *	Prix de vente	
	4ème trimestre 2016	1er trimestre 2017	2ème trimestre 2017	3ème trimestre 2017	4ème trimestre 2017		Prix moyen (1)	variation sur un an *
Occitanie	3 642	3 272	3 703	3 300	3 715	12%	3 540	-1,1%
dont Haute-Garonne	1 939	1 586	1 721	1 596	1 961	9%	3 570	0,6%
Toulouse Métropole	1 774	1 473	1 540	1 380	1 730	8%	3 600	0,9%
dont Toulouse	996	983	1 081	863	1 167	19%	3 700	0,7%
dont Hérault	1 310	1 155	1 506	1 220	1 238	8%	3 680	-1,4%
Montpellier Méditerranée Métropole	1 136	943	1 157	899	990	3%	3 760	-2,4%
dont Montpellier	676	641	716	652	631	18%	3 880	-5,2%
dont Gard	110	111	102	84	186	-19%	3 250	-11,7%
CA de Nîmes Métropole	54	34	40	61	136	-8%	3 260	-6,5%
dont Nîmes	54	34	38	61	131	2%	3 260	-8,2%
dont Pyrénées-Orientales	150	244	170	251	224	98%	3 400	6,7%
CU Perpignan Méditerranée M.	103	192	110	207	141	124%	3 510	14,9%
dont Perpignan	63	174	69	77	47	115%	3 390	9,7%
France métropolitaine	32 976	28 940	30 589	27 638	32 011	3%	3 970	0,5%

Source : SDES, ECLN

* (2017 T1 à 2017 T4) par rapport à (2016 T1 à 2016 T4)

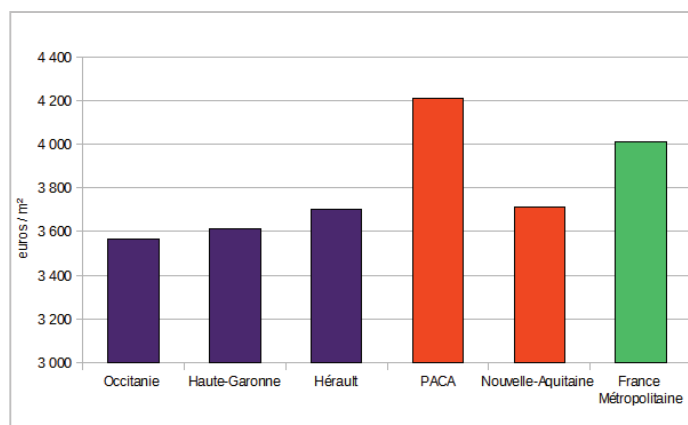
(1) Prix de vente moyen sur les 4 derniers trimestres en euros par m² de surface habitable



PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE

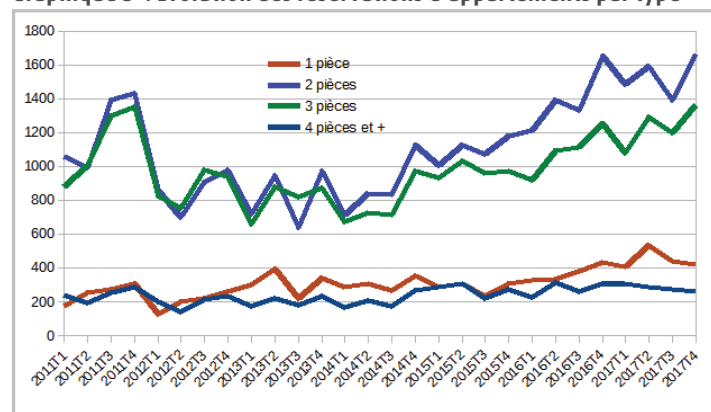
En 2017, 14 000 appartements ont été réservés à la vente en Occitanie, soit une progression de 12 % par rapport à 2016. En un an, le prix de vente moyen des appartements a reculé de 1,1 % dans la région. En 2017, un appartement est vendu en moyenne 3 540 €/m², contre 3 970 €/m² au niveau national. L'écart de prix de vente entre l'Hérault et la Haute-Garonne se resserre en raison d'une baisse dans l'un (-1,4 % dans l'Hérault) et d'une légère hausse dans l'autre (+0,6 % en Haute-Garonne).

Graphique 2 : Prix moyen des appartements en euros/ m² au 4ème trimestre 2017



Source : SDES, ECLN

Graphique 3 : Evolution des réservations d'appartements par type



Source : SDES, ECLN

Les appartements de 2 et 3 pièces représentent près de 8 ventes sur 10. Sur un an, les ventes de logements d'une seule pièce continuent de progresser fortement (+23%), particulièrement dans l'Hérault (+42%). Les réservations de logements de 4 pièces et plus (8 % des ventes) évoluent sur un rythme moins soutenu que les logements plus petits et sont même en baisse dans l'Hérault.

Tableau 2 : Commercialisation des appartements

Logements	Occitanie		Haute-Garonne		Hérault	
	Cumul sur quatre trimestres		Cumul sur quatre trimestres		Cumul sur quatre trimestres	
	Niveau 2017 T1 à 2017 T4	Glissement *	Niveau 2017 T1 à 2017 T4	Glissement *	Niveau 2017 T1 à 2017 T4	Glissement *
Ventes (réservations à la vente)	13 990	11,6%	6 864	8,5%	5 119	8,5%
1 pièce	1 799	22,6%	573	8,1%	897	41,5%
2 pièces	6 131	9,7%	3 197	9,0%	2 117	2,6%
3 pièces	4 940	12,8%	2 576	9,0%	1 660	6,1%
4 pièces et plus	1 120	1,5%	518	4,0%	445	-2,6%
Prix de vente au m ²	3 540	-1,1%	3 570	0,6%	3 680	-1,4%
1 pièce	4 310	-3,3%	4 640	5,3%	4 450	-5,7%
2 pièces	3 690	-0,8%	3 770	2,0%	3 800	-1,7%
3 pièces	3 360	-0,5%	3 380	0,1%	3 450	-0,2%
4 pièces et plus	3 360	-3,5%	3 250	-3,8%	3 590	-3,9%

Source : SDES, ECLN

* (2017 T1 à 2017 T4) par rapport à (2016 T1 à 2016 T4)

Entre 2016 et 2017, le prix moyen au m² de surface habitable des appartements de 1 pièce baisse de -5,7% dans l'Hérault alors qu'il augmente de +5,3 % en Haute-Garonne.

En moyenne sur les 12 derniers mois, un 3 pièces est vendu en Occitanie 3 360 € par m² de surface habitable contre 4 310 €/m² pour un studio.

Tableau 3 : Réservations de logements en investissement locatif

Logements	2017 T1 à 2017 T4	Part *	2016 T1 à 2016 T4	Part *
Occitanie	8 464	61%	7 540	60%
dont Haute-Garonne	4 909	72%	4 504	71%
dont Hérault	2 722	53%	2 397	51%
France	49 721	42%	49 321	42%

Source : SDES, ECLN

* % du total des logements réservés

Les ventes d'appartements en défiscalisation ont progressé entre 2016 et 2017 au même rythme que l'ensemble des ventes (+12 %), grâce à un excellent dernier trimestre. La part de ce dispositif dans la commercialisation des logements neufs gagne 1 point sur un an.

► MISES EN VENTE : une tendance toujours à la hausse mais qui ralentit pour le second trimestre consécutif

Les données régionales sur les mises en vente sont provisoires et seront consolidées dans la publication du prochain trimestre.

Tableau 4 : Les mises en vente

Logements	Nombre de logements mis en vente					
	4ème trimestre 2016	1er trimestre 2017	2ème trimestre 2017	3ème trimestre 2017	4ème trimestre 2017	variation sur un an *
Occitanie	3 640	3 455	4 397	2 762	2 630	4,5%
dont Haute-Garonne	1 854	1 750	2 087	1 324	1 627	13,3%
Toulouse Métropole	1 636	1 611	1 761	1 306	1 505	15,6%
dont Toulouse	932	1 144	1 101	1 107	1 039	47,2%
dont Hérault	1 283	1 137	1 771	803	673	-10,8%
Montpellier Méditerranée Métropole	1 022	747	1 244	575	545	-23,8%
dont Montpellier	670	476	879	385	443	-12,5%
dont Gard	0	52	260	62	132	14,2%
CA de Nîmes Métropole	0	10	223	62	119	125,0%
dont Nîmes	0	10	223	62	119	125,0%
dont Pyrénées-Orientales	237	171	202	436	133	25,9%
CU Perpignan Méditerranée M.	198	116	144	197	81	-4,3%
dont Perpignan	174	12	144	41	65	-38,6%

Source : SDES, ECLN

* (2017 T1 à 2017 T4) par rapport à (2016 T1 à 2017 T4)

Malgré un volume de mises en vente le plus bas observé depuis 9 trimestres en Occitanie, la progression des mises en vente d'appartements neufs se poursuit en cumul annuel (+4,5%). A Toulouse, la progression est particulièrement élevée (+47%) : en 2017, près de 4 400 appartements y ont été mis en vente, tirant vers le haut le marché du neuf dans le département de Haute-Garonne. A contrario, Montpellier et sa métropole observent une baisse sensible de la commercialisation de logements neufs entre 2016 et 2017 (-24% pour la métropole montpelliéraine).

Par ailleurs, dans les Pyrénées Orientales, les mises en vente d'appartements, à l'instar des réservations, ont largement progressé sur un an, grâce à un troisième trimestre 2017 particulièrement dynamique.

► STOCK : des stocks proposés à la vente en augmentation en Haute-Garonne

Tableau 5 : Encours des appartements proposés à la vente

Logements	Encours des logements proposés à la vente					
	4ème trimestre 2016	1er trimestre 2017	2ème trimestre 2017	3ème trimestre 2017	4ème trimestre 2017	glissement sur un an *
Occitanie	8 677	8 911	9 777	9 648	9 112	5,0%
dont Haute-Garonne	3 522	3 853	4 465	4 446	4 531	28,6%
Toulouse Métropole	3 224	3 519	3 961	4 113	4 256	32,0%
dont Toulouse	1 920	2 135	2 331	2 735	2 880	50,0%
dont Hérault	3 485	3 366	3 574	3 329	2 856	-18,0%
Montpellier Méditerranée Métropole	2 759	2 501	2 545	2 359	1 985	-28,1%
dont Montpellier	1 744	1 581	1 717	1 564	1 422	-18,5%
dont Gard	443	342	503	489	447	0,9%
CA de Nîmes Métropole	145	115	300	306	291	100,7%
dont Nîmes	129	102	289	295	285	120,9%
dont Pyrénées-Orientales	665	606	625	803	753	13,2%
CU Perpignan Méditerranée Métropole	507	425	441	423	395	-22,1%
dont Perpignan	403	233	280	226	255	-36,7%

Source : SDES, ECLN

* variation du 4ème trimestre 2016 par rapport au 4ème trimestre 2017

Le nombre d'appartements proposés à la vente en Occitanie fin 2017 progresse de 5 % par rapport à fin 2016, pour atteindre près de 9 110 logements, soit un stock moins élevé que celui observé à la fin du 3ème trimestre.

L'encours a progressé de 29 % en Haute-Garonne sur la période, en raison d'une hausse des nouvelles mises en vente largement supérieure à celle des réservations, particulièrement à Toulouse.

A contrario, dans l'Hérault, le stock à la vente diminue de 18 % (-28 % dans la métropole montpelliéraine) sous l'effet du net recul des nouvelles mises en vente.

Maisons individuelles

► VENTES : malgré un léger rebond au 4ème trimestre en Haute-Garonne, les ventes de maisons restent mal orientées

Tableau 6 : Commercialisation des maisons individuelles

Maisons	Nombre de maisons réservées						Prix de vente (1)	
	4ème trimestre 2016	1er trimestre 2017	2ème trimestre 2017	3ème trimestre 2017	4ème trimestre 2017	glissement sur un an *	4ème trimestre 2017	glissement sur un an *
Occitanie	411	326	413	319	356	-4,7%	243	4,5%
dont Haute-Garonne	303	230	267	187	241	-7,6%	248	4,3%
dont Hérault	62	45	71	47	44	-35,5%	231	7,2%
France métropolitaine	3100	2669	2789	2482	2699	-3,1%	269	2,1%

Source : SDES, ECLN,

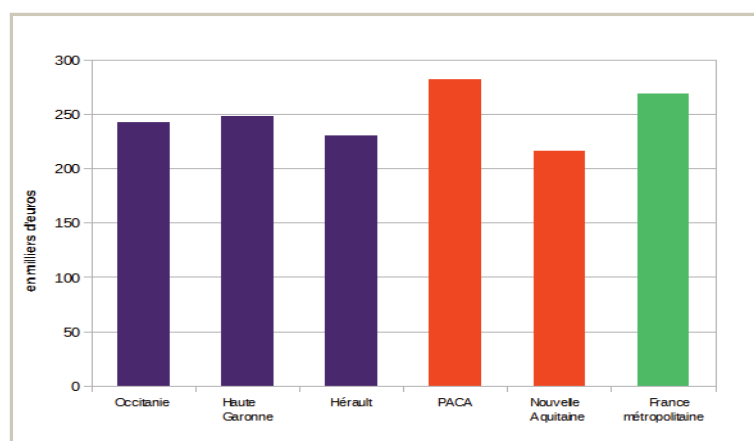
(1) Prix de vente moyen d'une maison en milliers d'euros

* (2017 T1 à 2017 T4) par rapport à (2016 T1 à 2017 T4)

Au 4ème trimestre 2017, en Occitanie, le nombre de maisons individuelles réservées dans le cadre de programmes neufs remonte un peu par rapport au trimestre précédent mais reste inférieur à celui observé au 4ème trimestre 2016. Entre 2016 et 2017, les ventes de maison ont baissé de 4,7 % en Occitanie, tendance comparable à l'évolution nationale (-3,1%). Les ventes ont particulièrement chuté dans l'Hérault (-36%).

Il convient cependant de relativiser ces variations au regard du faible nombre de transactions enregistrées sur un an : 1 414 maisons ont été vendues durant l'année 2017 en Occitanie.

Graphique 4 : Prix moyens des maisons individuelles en milliers d'euros au 4ème trimestre 2017



Source : SOeS, 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.

Fin 2017, une maison est vendue en moyenne 243 000 € en Occitanie, prix inférieur de 10% au niveau national (269 000 €).

Directeur de publication

Didier KRUGER

Réalisation

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

Février 2018

ISSN en cours

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.