

Commercialisation
des logements neufs

Résultats au quatrième trimestre 2018

PUBLICATION

03

M A R S
2 0 1 9Les ventes de logements collectifs neufs restent
bien orientées en Occitanie

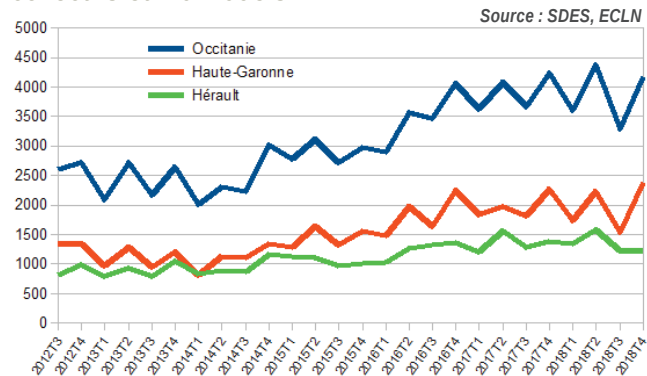
Au quatrième trimestre 2018, en Occitanie, l'activité dans la promotion immobilière est quasiment identique à son niveau du quatrième trimestre 2017, malgré une baisse significative des mises en vente entre ces 2 périodes.

Sur un an, les réservations d'appartements neufs continuent d'augmenter (+2,3%) ; après sept trimestres consécutifs de ralentissement, la progression repart à la hausse. Au niveau national, en revanche, la baisse des réservations continue (-1,2%). Les logements collectifs totalisent un peu plus de 14 400 réservations en Occitanie en 2018, dont 86% dans les 2 départements de Haute-Garonne et de l'Hérault.

Sur la même période, les mises en vente d'appartements reculent de 8,7% en Occitanie avec de nouveau une très forte baisse dans les Pyrénées-Orientales (-42%). Comme le trimestre précédent, les mises en vente ont davantage diminué en Haute-Garonne (-16% sur un an) que dans l'Hérault (-3% sur un an).

Sur le marché de la maison individuelle, les réservations ont diminué de 32% en glissement annuel : au total, 1 007 maisons ont été réservées en Occitanie en 2018.

Evolution des réservations à la vente des logements collectifs et individuels



APPARTEMENTS

► RÉSERVATION À LA VENTE : une hausse qui s'accélère

Commercialisation des appartements

	Nombre de logements réservés					variation sur 1 an*	Prix de vente	
	4ème trimestre 2017	1er trimestre 2018	2ème trimestre 2018	3ème trimestre 2018	4ème trimestre 2018		Prix moyen(1)	variation sur 1 an*
Occitanie	3 835	3 326	4 070	3 085	3 955	2,3%	3 680	4,0%
dont Haute-Garonne	1 996	1 557	1 991	1 409	2 223	3,8%	3 750	5,3%
Toulouse Métropole	1 756	1 444	1 728	1 180	1 939	2,1%	3 750	4,4%
dont Toulouse	1 173	936	1 133	753	1 415	4,1%	3 920	6,1%
dont Hérault	1 347	1 308	1 535	1 202	1 201	0,2%	3 820	4,1%
Montpellier Méditerranée Métropole	1 050	954	1 059	843	848	-8,3%	3 920	4,1%
dont Montpellier	673	649	756	559	617	-2,9%	4 050	4,2%
dont Gard	159	116	137	80	203	20,7%	3 290	0,1%
CA de Nîmes Métropole	108	69	107	56	159	68,5%	3 270	-0,8%
dont Nîmes	103	65	107	56	158	71,6%	3 270	-1,0%
dont Pyrénées-Orientales	217	202	238	206	223	-0,2%	3 260	-5,4%
CU Perpignan Méditerranée M.	140	126	138	162	162	-9,4%	3 320	-6,0%
dont Perpignan	46	82	68	90	114	-3,3%	3 190	-6,0%
France métropolitaine	32 545	28 631	32 288	25 990	31 625	-1,2%	4 080	3,0%

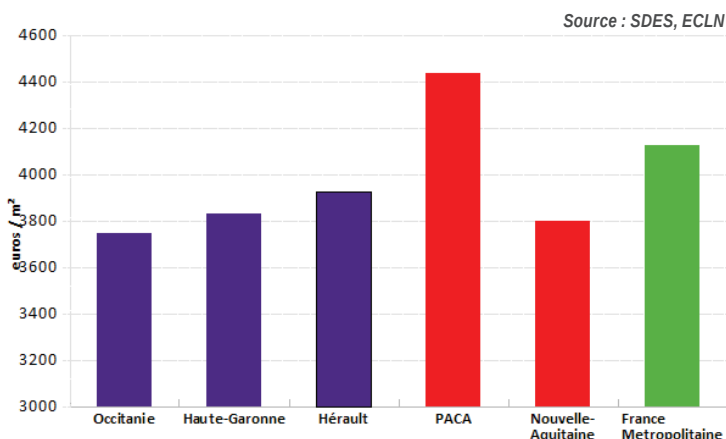
Source : SDES, ECLN

*(2018 T1 à 2018 T4) par rapport à (2017 T1 à 2017 T4)

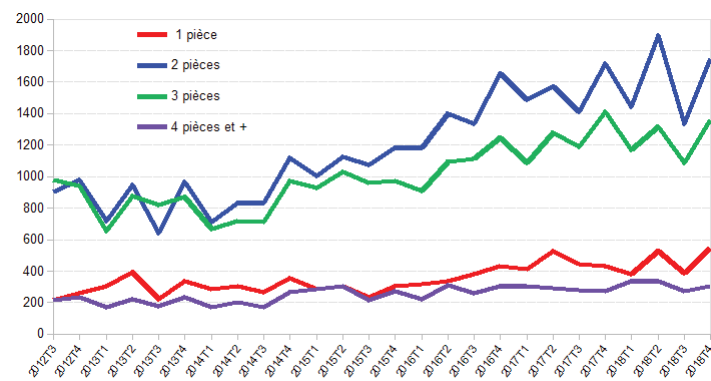
(1) Prix de vente moyen sur les 4 derniers trimestres en euros par m² de surface habitablePRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE

Prix moyen des appartements en euros/m² au 4ème trimestre 2018

En 2018, un peu plus de 14 400 appartements ont été réservés à la vente en Occitanie, soit une progression de 2,3% par rapport à 2017. Sur un an, le prix moyen au mètre carré de surface habitable des appartements augmente de 4 % dans la région, progression légèrement supérieure à celle de la France métropolitaine (+3%). Sur cette période, un appartement est vendu en moyenne 3 680 €/ m² en Occitanie, prix inférieur de 10% par rapport au niveau national. Le prix moyen de vente dans l'Hérault dépasse de 2% celui de la Haute-Garonne et progresse sensiblement au même rythme dans les deux départements.



Réservations d'appartements par type



Source : SDES, ECLN

Les appartements de 2 et 3 pièces représentent près de 8 ventes sur 10. Contrairement aux 2 pièces dont les ventes continuent de progresser, les 3 pièces observent un retournement de tendance à la baisse (-1%). Sur un an glissant, les ventes de logements d'une seule pièce repartent à la hausse (+1,4%), tirées par une très forte progression en Haute-Garonne (+70%) alors que la baisse se confirme dans l'Hérault (-21%). Les réservations de logements de 4 pièces et plus (9% des ventes) continuent d'augmenter.

	Occitanie		Haute-Garonne		Hérault	
	Cumul sur quatre trimestres		Cumul sur quatre trimestres		Cumul sur quatre trimestres	
	Niveau 2018 T1 à 2018 T4	Glissement *	Niveau 2018 T1 à 2018 T4	Glissement *	Niveau 2018 T1 à 2018 T4	Glissement *
Ventes (réservations à la vente)	14 436	2,3%	7 180	3,8%	5 246	0,2%
1 pièce	1 838	1,4%	990	69,8%	719	-20,9%
2 pièces	6 422	3,9%	3 033	-5,7%	2 436	12,4%
3 pièces	4 929	-0,9%	2 565	-0,7%	1 628	-4,5%
4 pièces et plus	1 247	9,0%	592	10,9%	463	1,8%
Prix de vente au m ²	3 680	4,0%	3 750	5,3%	3 820	4,1%
1 pièce	4 700	8,8%	4 990	8,0%	4 670	4,7%
2 pièces	3 810	3,3%	3 950	4,5%	3 890	3,0%
3 pièces	3 460	3,1%	3 520	3,9%	3 590	4,2%
4 pièces et plus	3 580	6,8%	3 470	8,1%	3 860	8,0%

Source : SDES, ECLN
*(2018 T1 à 2018 T4) par rapport à (2017 T1 à 2017 T4)

Le ralentissement des ventes de 3 pièces en Occitanie s'accompagne d'une hausse des prix (+3%). Si les ventes des appartements de 2 pièces continuent de baisser en Haute-Garonne (-6%), les prix de vente continuent eux de progresser (+4,5%). A contrario, dans l'Hérault, le marché des 2 pièces est plus dynamique (+12%) et les

prix affichent une hausse plus modérée (+3%). Dans la région, il faut compter 4 700 € par m² de surface habitable pour un studio contre 3 580 € par m² pour un 4 pièces et plus.

Réservations de logements en investissement locatif

	2018 T1 à 2018 T4	Part *	2017 T1 à 2017 T4	Part *
Occitanie	9 377	65%	8 416	60%
dont Haute-Garonne	5 162	72%	4 915	71%
dont Hérault	3 132	60%	2 691	51%
France	47 463	40%	49 821	42%

Source : SDES, ECLN

*% du total des logements réservés

Sur un an, les ventes d'appartements en défiscalisation progressent plus que l'ensemble des ventes (+11% contre +2,3%), plus particulièrement dans l'Hérault. La part de ce dispositif dans la commercialisation des logements neufs gagne 5 points sur un an.

► **MISES EN VENTES** : la baisse continue pour les mises en ventes cumulées sur un an.

Les mises en vente

	Nombre de logements mis en vente					
	4 ^{ème} trimestre 2017	1 ^{er} trimestre 2018	2 ^{ème} trimestre 2018	3 ^{ème} trimestre 2018	4 ^{ème} trimestre 2018	variation sur 1 an*
Occitanie	3 124	4 977	3 838	2 487	1 673	-8,7%
dont Haute-Garonne	1 788	2 796	1 489	1 044	881	-16,2%
Toulouse Métropole	1 651	2 289	1 347	738	824	-22,4%
dont Toulouse	1 163	1 532	977	489	436	-27,4%
dont Hérault	1 045	1 541	1 554	1 025	575	-2,8%
Montpellier Méditerranée Métropole	769	1 153	1 069	572	472	-2,7%
dont Montpellier	586	821	706	396	239	-6,4%
dont Gard	132	144	234	203	135	67,7%
CA de Nîmes Métropole	119	60	234	145	103	61,8%
dont Nîmes	119	60	234	145	103	61,8%
dont Pyrénées-Orientales	90	169	228	65	36	-42,4%
CU Perpignan Méditerranée M.	81	92	185	65	30	-30,9%
dont Perpignan	65	21	125	65	30	-8,0%

Source : SDES, ECLN

* (2018 T1 à 2018 T4) par rapport à (2017 T1 à 2017 T4)

Les mises en vente d'appartements baissent de nouveau au 4^{ème} trimestre 2018 en Occitanie (-8,7% en cumul annuel) alors que dans le même temps, le marché se maintient avec une progression de 2,3% des réservations.

En Haute-Garonne, la situation s'est dégradée (-16%), baisse imputée plus particulièrement au marché toulousain où le ralentissement s'accroît (-27%). Dans l'Hérault, la situation reste défavorable, avec des mises en vente qui baissent de manière plus modérée (-3%).

Par ailleurs, dans le Gard, les mises en vente d'appartements, à l'instar des réservations, ont largement progressé sur un an, grâce à un 2^{ème} trimestre 2018 particulièrement dynamique.

► **STOCK** : la hausse des stocks proposés à la vente se poursuit en Occitanie

Encours des appartements proposés à la vente

	4 ^{ème} trimestre 2017	1 ^{er} trimestre 2018	2 ^{ème} trimestre 2018	3 ^{ème} trimestre 2018	4 ^{ème} trimestre 2018	variation sur 1 an*
Occitanie	10 009	11 937	12 044	11 876	10 087	0,8%
dont Haute-Garonne	5 154	6 545	6 221	6 184	5 254	1,9%
Toulouse Métropole	4 788	5 831	5 592	5 458	4 609	-3,7%
dont Toulouse	3 290	4 061	3 946	3 922	3 147	-4,3%
dont Hérault	3 194	3 582	3 698	3 587	3 029	-5,2%
Montpellier Méditerranée Métropole	2 176	2 503	2 597	2 342	2 042	-6,2%
dont Montpellier	1 527	1 793	1 786	1 626	1 294	-15,3%
dont Gard	406	427	492	638	608	49,8%
CA de Nîmes Métropole	251	231	366	483	444	76,9%
dont Nîmes	245	229	363	480	442	80,4%
dont Pyrénées-Orientales	693	679	750	623	485	-30,0%
CU Perpignan Méditerranée Métropole	396	385	437	375	267	-32,6%
dont Perpignan	256	211	270	270	202	-21,1%

Source : SDES, ECLN

* variation du 4^{ème} trimestre 2018 par rapport au 4^{ème} trimestre 2017

Le nombre d'appartements proposés à la vente en Occitanie fin 2018 progresse de 1% par rapport à fin 2017, pour atteindre près de 10 100 logements.

En Haute-Garonne, l'encours ralentit sa progression sur la période (2% contre 19% au trimestre précédent) en raison de la chute des nouvelles mises en vente (-16%).

Dans l'Hérault, le stock à la vente diminue de 5% sous l'effet conjugué d'une stagnation des réservations et d'une baisse des nouvelles mises en vente (-3%).

MAISONS INDIVIDUELLES

► VENTES : la tendance à la baisse s'accroît

Commercialisation des maisons individuelles

	Nombre de maisons réservées						Prix de vente (1)	
	4 ^{ème} trimestre 2017	1 ^{er} trimestre 2018	2 ^{ème} trimestre 2018	3 ^{ème} trimestre 2018	4 ^{ème} trimestre 2018	glissement sur un an *	4 ^{ème} trimestre 2018	glissement sur un an *
Occitanie	395	276	305	202	224	-32,3%	253	2,7%
dont Haute-Garonne	281	184	231	126	159	-29,3%	261	3,4%
dont Hérault	43	35	41	30	32	-35,8%	212	-5,8%
France métropolitaine	2 678	2 260	2 640	2 036	2 494	-10,1%	273	0,6%

Source : SDES, ECLN,

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

*(2018 T1 à 2018 T4) par rapport à (2017 T1 à 2017 T4)

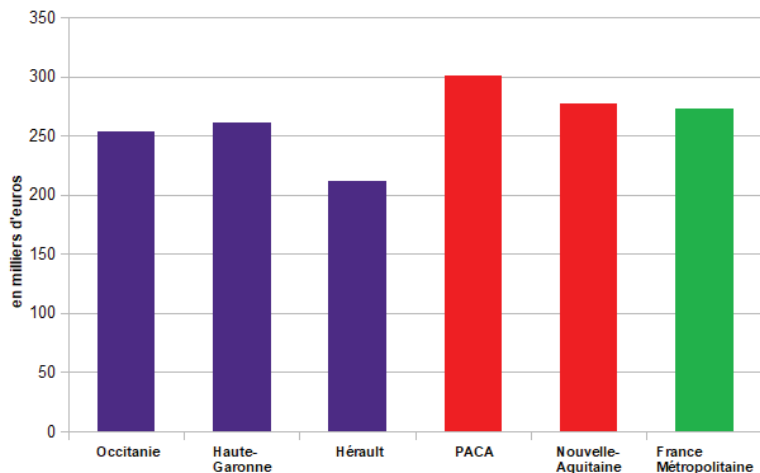
Au 4^{ème} trimestre 2018, en Occitanie, le nombre de maisons individuelles réservées dans le cadre de programmes neufs remonte un peu par rapport au trimestre précédent mais est en chute libre par rapport à celui observé au 4^{ème} trimestre 2017.

Entre 2017 et 2018, il recule de 32%, soit une baisse plus accentuée qu'au niveau national (-10%). Les ventes continuent de chuter

davantage dans l'Hérault (-36%) qu'en Haute-Garonne (-29%).

Il convient cependant de relativiser ces variations au regard du faible nombre de transactions enregistrées sur un an : 1 007 maisons ont été réservées durant l'année 2018 en Occitanie.

Prix moyens des maisons individuelles en milliers d'euros au 4^{ème} trimestre 2018



Source : SDES, 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 2018, une maison est vendue en moyenne 253 000 € en Occitanie, prix inférieur de 7% au niveau national (273 000 €).

Directeur de publication
Didier KRUGER

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.

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.