

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.

Le 4^{ème} trimestre 2019 affiche d'excellents résultats en Occitanie, tant en termes de réservations que de nouvelles mises en vente. Cependant, sur l'année 2019, les réservations à la vente d'appartements sont en baisse de 1,1 % par rapport à 2018, baisse imputable essentiellement au département de l'Hérault.

Les nouvelles mises en vente chutent de 15,5 % en un an. Ainsi, fin 2019, le stock à la vente s'élève à 10 100 appartements, soit une baisse de 4 % par rapport à la fin de l'année 2018.

L'investissement locatif reste bien orienté dans la région.

Patrick BERG

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

Un excellent 4^{ème} trimestre qui limite le recul de la promotion immobilière en 2019

Au cours du quatrième trimestre 2019, près de 4 600 logements de programmes neufs, individuels ou collectifs, ont été réservés à la vente en Occitanie, niveau le plus haut observé depuis début 2007. Les mises en vente ont elles aussi largement progressé au quatrième trimestre 2019 (+67% par rapport au quatrième trimestre 2018).

Sur l'année 2019, on comptabilise 14 500 réservations d'appartements en Occitanie, en baisse de 1,1% par rapport à 2018 alors qu'elles augmentent légèrement en France métropolitaine (+0,7%). Ce recul est essentiellement imputable à une

chute importante dans l'Hérault (-18,9%). L'investissement locatif augmente de 6% dans la région alors qu'il continue de baisser dans la métropole Montpellieraine (-6,2%). Dans le même temps, les mises en vente d'appartements reculent fortement en rythme annuel (-15,5%), soit une baisse légèrement plus importante qu'en France métropolitaine (-12,1%). Ce sont les métropoles de Montpellier et Toulouse qui tirent ces résultats vers le bas alors que l'agglomération nîmoise et la communauté urbaine de Perpignan observent une nette progression de leurs mises en vente sur un an.

L'offre chutant davantage que la demande, l'encours d'appartements proposés à la vente à la fin de l'année 2019 se réduit de 3,9% pour atteindre 10 100 logements en Occitanie.

Concernant les programmes neufs de maisons, la chute des réservations à la vente continue alors qu'on observe un retournement de tendance à la hausse des mises en ventes et du stock sur un an. 960 maisons sont proposées à la vente fin 2019.

Les prix de vente des programmes neufs sont en hausse entre 2018 et 2019 : +3,5% pour les appartements et +5,4% pour les maisons.

Evolution des réservations à la vente, mises en vente et prix de vente des logements collectifs et individuels

	Réservations à la vente			Mises en vente			Prix de vente	
	2019T4	Evolution 2019T4/2018T4 (%)	Variation sur un an glissant* (%)	2019T4	Evolution 2019T4/2018T4 (%)	Variation sur un an glissant* (%)	2019T4 ¹	Variation sur un an glissant* (%)
appartements								
Occitanie	4 294	5,9	-1,1	3 332	66,8	-15,5	3 840	3,5
France métropolitaine	32 521	0,4	0,7	24 827	-3,5	-12,1	4 300	4,1
maisons								
Occitanie	299	6,8	-10,9	377	72,9	14,8	258 000	5,4
France métropolitaine	2 080	-18,7	-8,9	1 888	-25,3	-27,8	284 000	4,8

Source : SDES, ECLN

* (2019T1 à 2019T4) par rapport à (2018T1 à 2018T4)

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

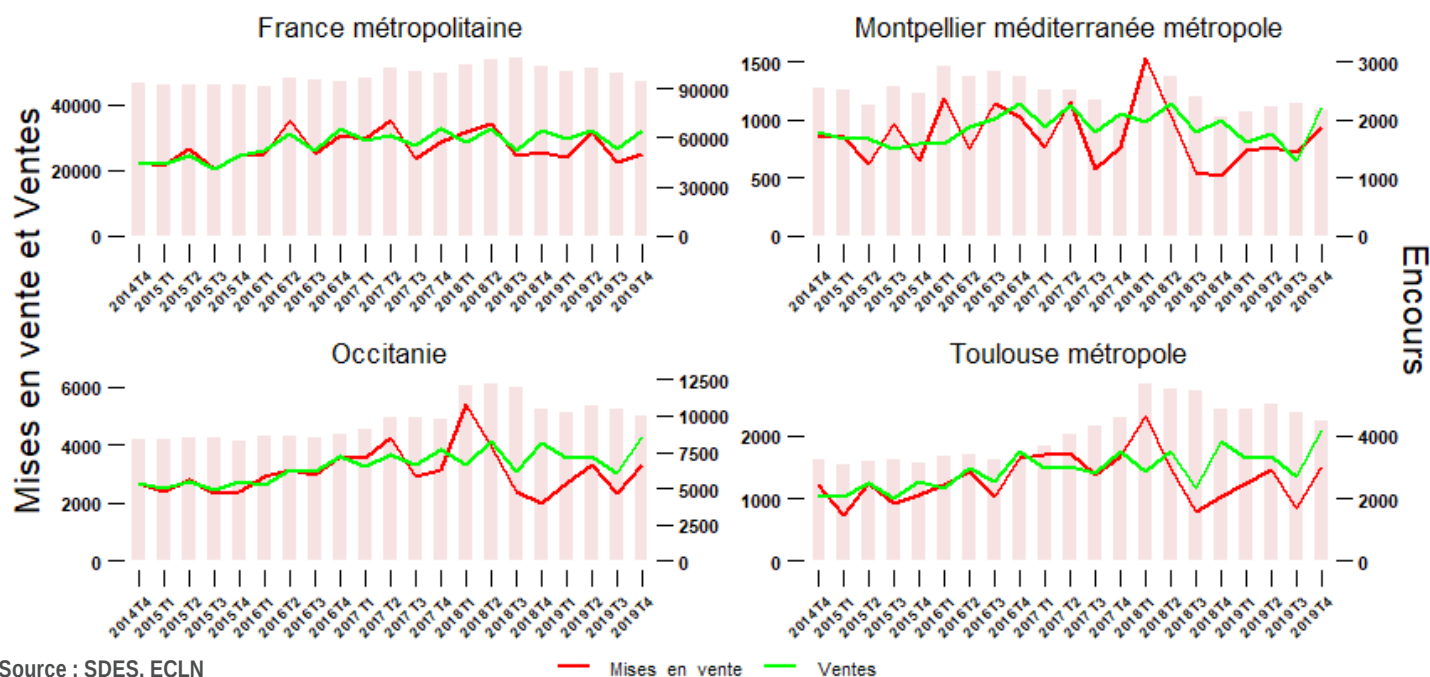
OBSERVATION ET STATISTIQUES
COLLECTION | CONJONCTURE CONSTRUCTION



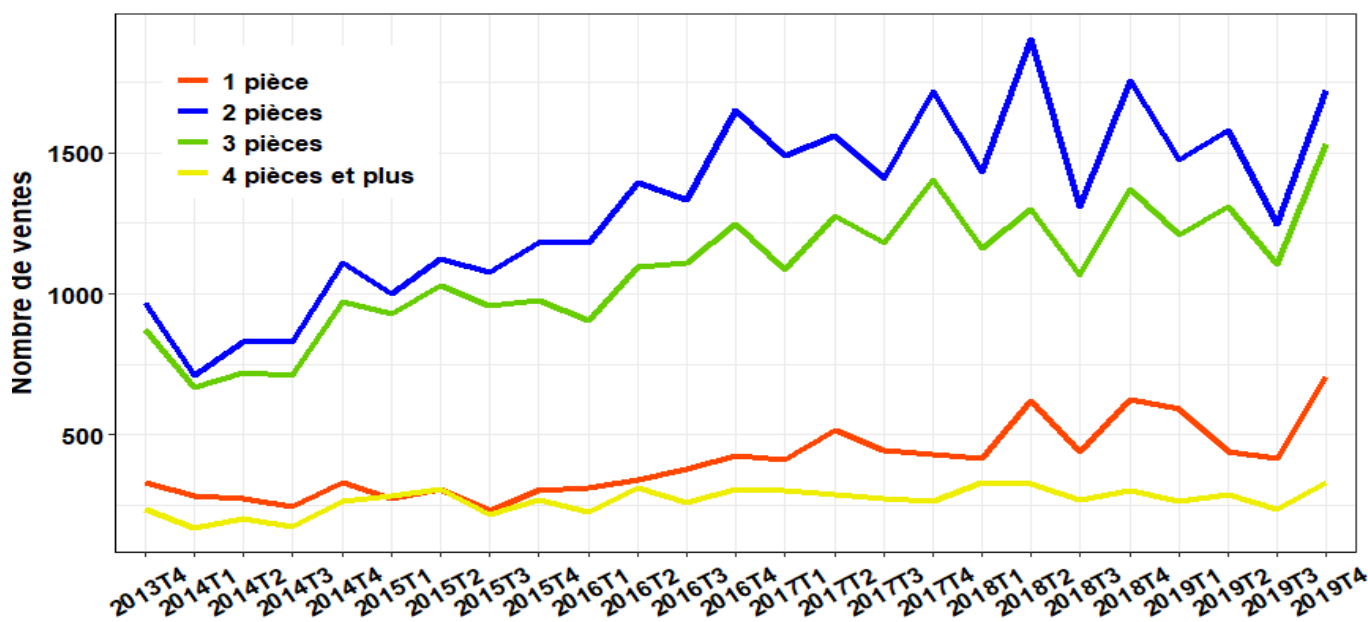
PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE

APPARTEMENTS

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



Evolution des réservations d'appartements par type



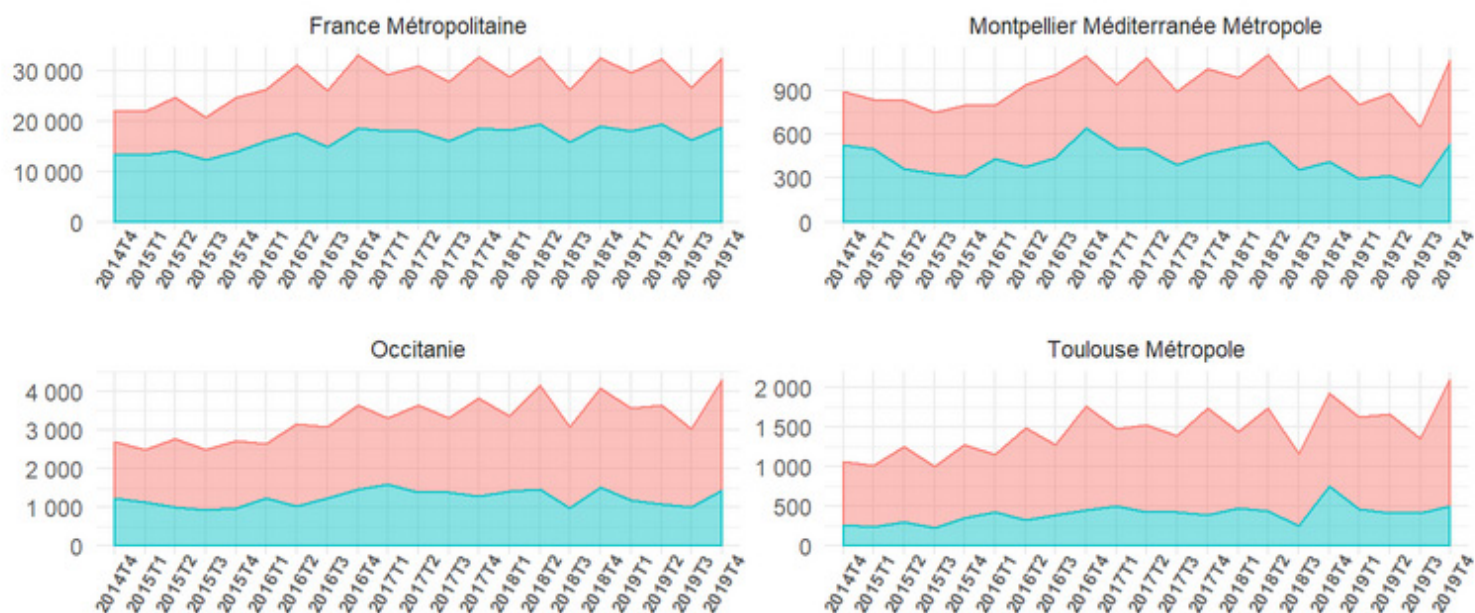
Investissement locatif

	2019T1 à 2019T4	Part*	2018T1 à 2018T4	Part*
Occitanie	9 752	67	9 232	63
dont Haute-Garonne	5 682	74	5 084	71
dont Hérault	2 689	60	3 099	56
France	48 532	40	47 707	40

Source : SDES, ECLN

* % du total des logements réservés

Investissement locatif



Source : SDES, ECLN

■ Ventes en investissement locatif
 ■ Ventes hors investissement locatif

Cumuls sur les 4 derniers trimestres et évolutions sur 1 an

	Réservations à la vente		Mises en vente		Encours		Prix au m ²	
	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	14 464	-1,1	11 644	-15,5	10 060	-3,9	3 810	3,5
dont Haute-Garonne	7 664	6,6	5 578	-17,7	5 008	-10,8	3 830	2,4
Toulouse Métropole	6 763	7,8	5 059	-10,1	4 490	-7,6	3 840	2,7
dont Toulouse	4 602	9,0	3 097	-17,2	2 589	-19,8	3 940	1,1
dont Hérault	4 451	-18,9	3 946	-18,6	2 980	3,0	4 080	6,2
Montpellier Méditerranée Métropole	3 441	-14,5	3 154	-12,9	2 179	6,9	4 180	5,3
dont Montpellier	2 306	-20,8	2 196	-14,9	1 525	18,5	4 380	6,8
dont Gard	1 086	106,9	966	23,8	710	3,6	3 540	7,8
CA de Nîmes Métropole	913	137,1	854	57,6	529	16,7	3 540	8,4
dont Nîmes	883	132,4	812	49,8	513	13,8	3 540	8,2
dont Pyrénées-Orientales	809	-1,2	665	33,5	580	8,2	3 300	0,7
CU Perpignan Méditerranée Métropole	634	15,5	556	49,5	363	18,6	3 220	-3,9
dont Perpignan	530	67,7	407	68,9	238	-0,9	3 070	-4,8
France métropolitaine	120 940	0,7	102 809	-12,1	94 413	-8,7	4 250	4,1

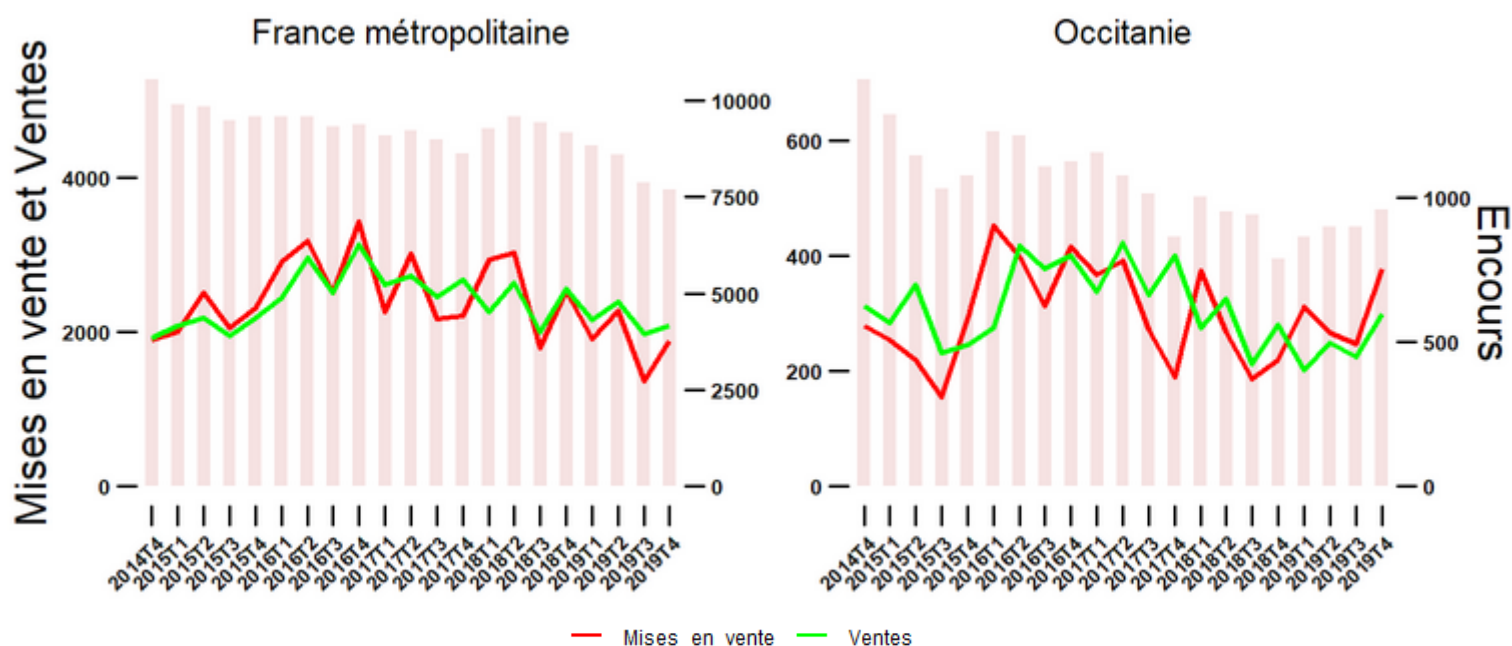
Source : SDES, ECLN

* (2019T1 à 2019T4) par rapport à (2018T1 à 2018T4)

¹ 2019T4 par rapport à 2018T4

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 vente		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	972	-10,9	1 198	14,8	960	21,8	258	5,4
dont Hérault	665	-12,4	863	19,5	644	37,0	271	8,2
dont Haute-Garonne	173	6,1	156	8,3	88	-21,9	251	8,5
France métropolitaine	8 607	-8,9	7 426	-27,8	7 693	-16,2	284	4,8

Source : SDES, ECLN

* (2019T1 à 2019T4) par rapport à (2018T1 à 2018T4)

¹ 2019T4 par rapport à 2018T4

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.

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