

## 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 3<sup>ème</sup> trimestre 2020 affiche des résultats en baisse en Occitanie, tant en terme de réservations que de nouvelles mises en vente. La fin du confinement n'a pas permis une reprise de la commercialisation des programmes immobiliers à la hauteur des résultats de l'année précédente.

Cumulées sur un an, les réservations à la vente d'appartements, sont en baisse de 14,8% dans la région, baisse imputable essentiellement aux départements de l'Hérault et de la Haute-Garonne.

En revanche, les réservations de maisons repartent à la hausse ce trimestre (+10,4 % par rapport à la même période de 2019). Sur un an elles auront progressé de 1,5 %.

Patrick BERG

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

## Un 3<sup>ème</sup> trimestre 2020 morose dans la promotion immobilière

**A**u cours du troisième trimestre 2020, 3 000 logements de programmes neufs, individuels ou collectifs, ont été réservés à la vente en Occitanie, soit 600 de plus qu'au trimestre précédent, marqué par le confinement, mais 240 de moins qu'au 3<sup>ème</sup> trimestre 2019. Comme au trimestre précédent, les mises en vente ont chuté au troisième trimestre 2020 par rapport au même trimestre de 2019 (-39% pour les appartements). Elles sont largement inférieures à celles comptabilisées au second trimestre : la fin du confinement n'a pas contribué à une reprise des mises en vente, compte tenu probablement des retards pris sur les chantiers.

Sur un an, on comptabilise 12 240 réservations d'appartements en Occitanie, en baisse de 14,8%, plus importante en France métropolitaine

(-18,4%). Ce recul est essentiellement imputable à une chute importante en Haute-Garonne (-19,5%) et dans l'Hérault (-12%). L'investissement locatif, principal levier de la promotion immobilière, est également en baisse dans la région (-15,6%), un peu plus accentuée en France métropolitaine (-18%).

En rythme annuel, les mises en vente de logements ont baissé de 8,8%, de manière moindre qu'au niveau national (-24,7%). L'excellent 4<sup>ème</sup> trimestre 2019 (+67% entre 2018 et 2019) n'arrive pas à compenser la chute des résultats depuis le début 2020. La commune de Nîmes et dans une moindre mesure celle de Toulouse tirent ces résultats vers le bas alors que les communes de Montpellier et Perpignan voient leurs mises en vente progresser significativement sur un an.

Le niveau des réservations étant plus élevé que celui des mises en vente, l'encours de logements collectifs proposés à la vente en fin de trimestre se réduit, passant de 10 590 logements à la fin du troisième trimestre 2019 à 9 370 (-11,5%) à la fin du troisième trimestre 2020.

Concernant les programmes neufs de maisons, l'offre chutant et la demande progressant sur un an, l'encours de maisons proposées à la vente à la fin du 3<sup>ème</sup> trimestre 2020 recule de 7,1% sur un an. 870 maisons sont proposées à la vente à la fin du 3<sup>ème</sup> trimestre 2020.

Les prix de vente des programmes neufs sont en hausse sur un an : +2,9% pour les appartements et +3,4% 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       |  |
|-----------------------|-------------------------|---------------------------------------|--|----------------|---------------------------------------|--|---------------------|--|
|                       | 2020T3                  | Evolution<br>2020T3/<br>2019T3<br>(%) | Variation<br>sur un an<br>glissant*<br>(%) | 2020T3         | Evolution<br>2020T3/<br>2019T3<br>(%) | Variation<br>sur un an<br>glissant*<br>(%) | 2020T3 <sup>1</sup> | Variation<br>sur un an<br>glissant*<br>(%) |
| <b>appartements</b>   |                         |                                       |  |                |                                       |  |                     |  |
| Occitanie             | 2 769                   | -8,6                                  | -14,8                                      | 1 490          | -39,0                                 | -8,8                                       | 3 940               | 2,9  |
| France métropolitaine | 22 506                  | -16,5                                 | -18,4                                      | 17 892         | -24,0                                 | -24,7                                      | 4 280               | 2,6  |
| <b>maisons</b>        |                         |                                       |  |                |                                       |  |                     |  |
| Occitanie             | 245                     | 10,4                                  | 1,5  | 85             | -68,2                                 | -18,4                                      | 256 000             | 3,4  |
| France métropolitaine | 1 802                   | -9,2                                  | -19,5                                      | 1 010          | -30,6                                 | -29,6                                      | 279 000             | 3,7  |

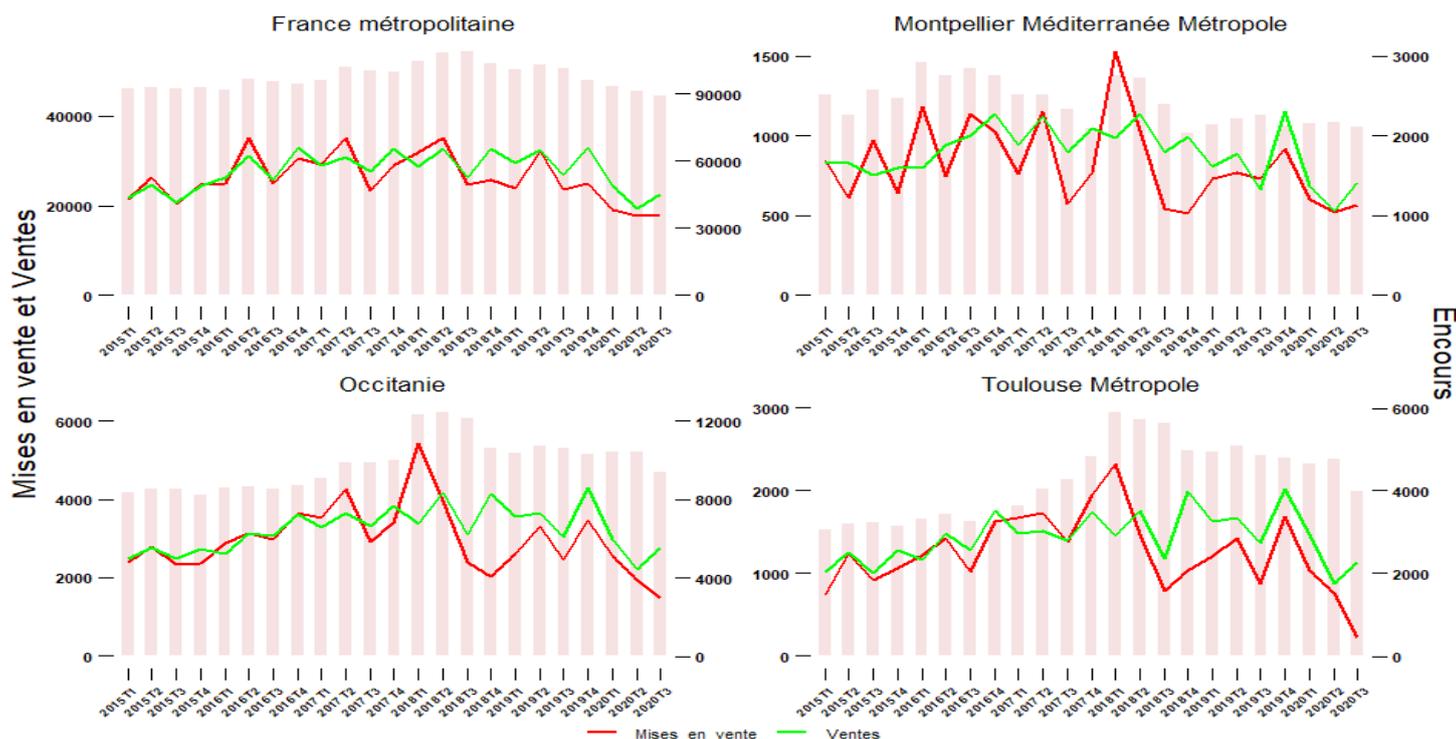
Source : SDES, ECLN

\* (2019T4 à 2020T3) par rapport à (2018T4 à 2019T3)

<sup>1</sup> Prix de vente en euros par m<sup>2</sup> de surface habitable pour les appartements et en euros pour les maisons

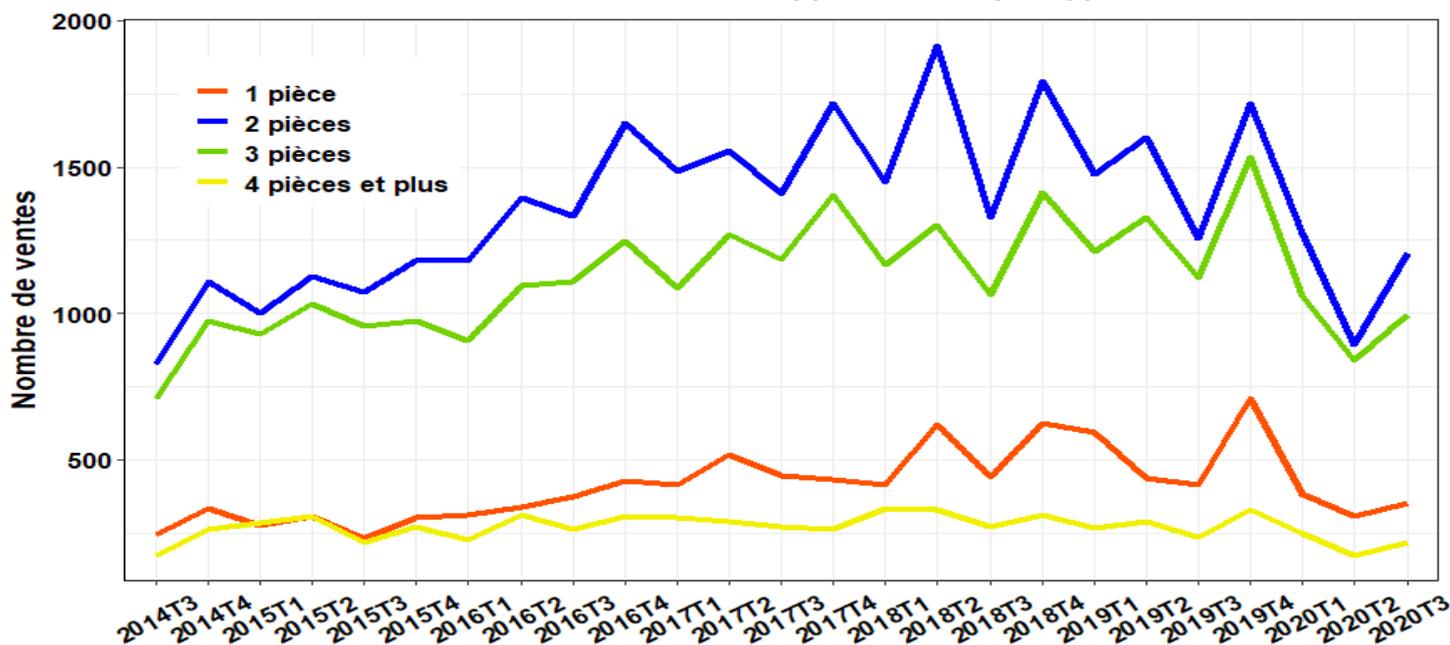
# APPARTEMENTS

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



Source : SDES, ECLN

## Evolution des réservations d'appartements par type



Source : SDES, ECLN

## Investissement locatif

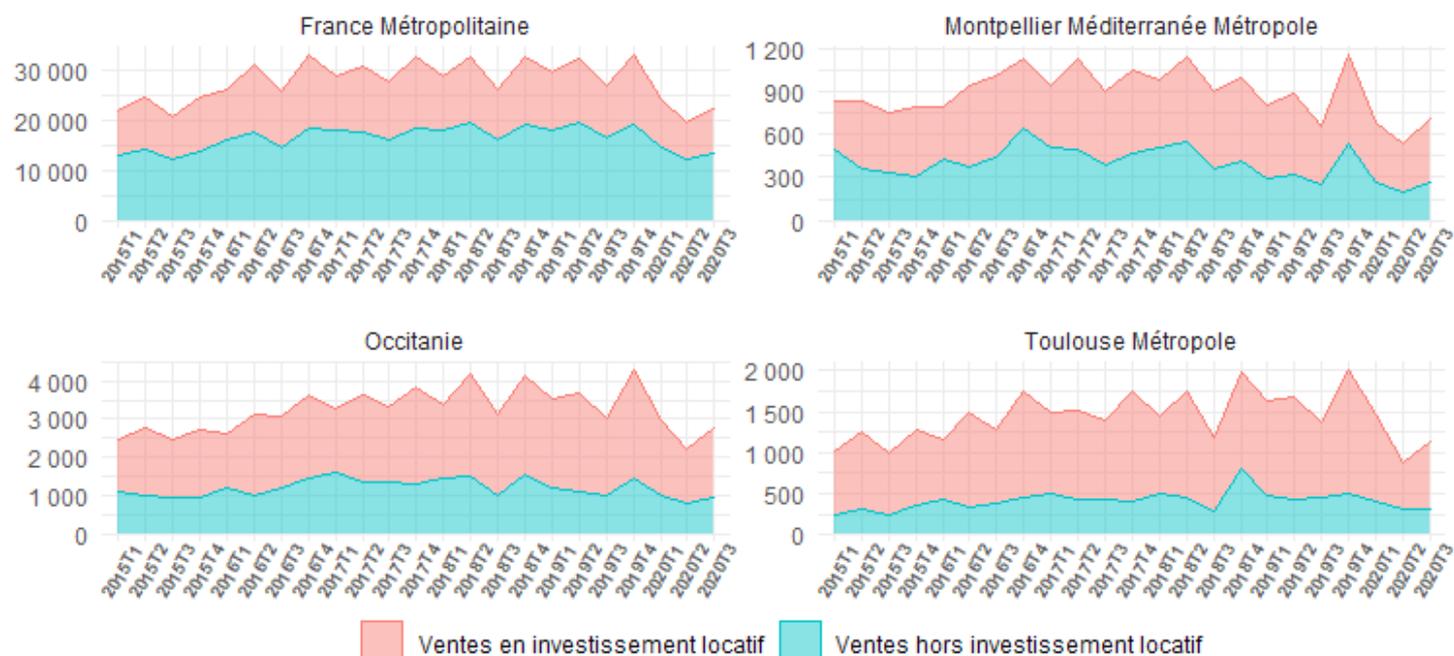
|                    | 2019T4 à 2020T3 | Part*     | 2018T4 à 2019T3 | Part*     |
|--------------------|-----------------|-----------|-----------------|-----------|
| <b>Occitanie</b>   | <b>7 997</b>    | <b>65</b> | <b>9 477</b>    | <b>66</b> |
| dont Haute-Garonne | 4 386           | 71        | 5 365           | 70        |
| dont Hérault       | 2 351           | 60        | 2 828           | 63        |
| <b>France</b>      | <b>39 800</b>   | <b>40</b> | <b>48 531</b>   | <b>40</b> |

Source : SDES, ECLN

\* % du total des logements réservés

# APPARTEMENTS

## Investissement locatif



Source : SDES, ECLN

## Cumuls sur les 4 derniers trimestres et évolutions sur un an

|  | Réservations à la vente  |                             | Mises en vente           |                             | Encours           |   | Prix au m <sup>2</sup>                     |                             |
|--|--------------------------|-----------------------------|--------------------------|-----------------------------|-------------------|---|--|-----------------------------|
|  | 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 %) <sup>1</sup> | Prix moyen sur les 12 derniers mois (en €) | Variation sur un an (en %)* |
| <b>Occitanie</b>                           | 12 238                   | -14,8                       | 9 472                    | -8,8                        | 9 374             | -11,5                                   | 3 900                                      | 2,9                         |
| dont Haute-Garonne                         | 6 172                    | -19,5                       | 4 260                    | -15,7                       | 4 517             | -16,6                                   | 3 900                                      | 2,0                         |
| <b>Toulouse Métropole</b>                  | 5 491                    | -17,7                       | 3 702                    | -18,7                       | 3 993             | -17,9                                   | 3 930                                      | 2,6                         |
| dont Toulouse                              | 3 443                    | -27,0                       | 2 435                    | -9,0                        | 2 586             | -12,1                                   | 4 070                                      | 2,6                         |
| dont Hérault                               | 3 922                    | -12,0                       | 3 057                    | -10,8                       | 2 675             | -12,4                                   | 4 190                                      | 4,1                         |
| <b>Montpellier Méditerranée Métropole</b>  | 3 079                    | -8,2                        | 2 608                    | -4,8                        | 2 113             | -6,6                                    | 4 310                                      | 4,5                         |
| dont Montpellier                           | 2 151                    | -5,5                        | 1 747                    | 2,8                         | 1 409             | -7,1                                    | 4 600                                      | 6,9                         |
| dont Gard                                  | 1 079                    | 5,0                         | 961                      | 5,8                         | 681               | -7,6                                    | 3 680                                      | 5,6                         |
| <b>CA de Nîmes Métropole</b>               | 688                      | -19,8                       | 465                      | -39,7                       | 378               | -29,1                                   | 3 490                                      | 0,2                         |
| dont Nîmes                                 | 651                      | -22,2                       | 435                      | -40,3                       | 357               | -29,8                                   | 3 500                                      | 0,8                         |
| dont Pyrénées-Orientales                   | 591                      | -23,7                       | 489                      | -10,4                       | 579               | 1,8                                     | 3 430                                      | 6,7                         |
| <b>CU Perpignan Méditerranée Métropole</b> | 467                      | -19,1                       | 402                      | -3,6                        | 351               | 10,0                                    | 3 390                                      | 8,2                         |
| dont Perpignan                             | 365                      | -18,9                       | 290                      | 8,2                         | 192               | 6,5                                     | 3 180                                      | 5,9                         |
| <b>France métropolitaine</b>               | 99 330                   | -18,4                       | 79 628                   | -24,7                       | 88 879            | -12,5                                   | 4 320                                      | 2,6                         |

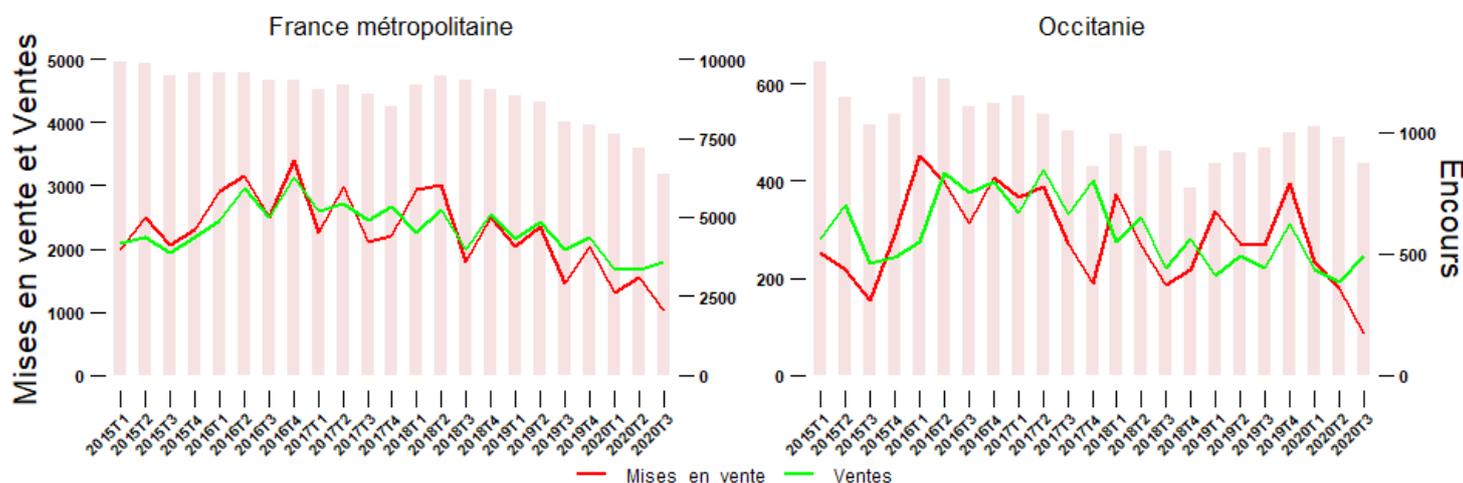
Source : SDES, ECLN

\* (2019T4 à 2020T3) par rapport à (2018T4 à 2019T3)

<sup>1</sup> 2020T3 par rapport à 2019T3

# 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 un 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 <sup>1</sup> (en %) | Prix moyen sur les 12 derniers mois (en milliers d'€) | Variation sur un an* (en %) |
| <b>Occitanie</b>             | <b>968</b>               | <b>1,5</b>                  | <b>893</b>               | <b>-18,4</b>                | <b>870</b>        | <b>-7,1</b>                             | <b>256</b>  | <b>3,4</b>                  |
| dont Hérault                 | 697                      | 5,4                         | 610                      | -24,0                       | 524               | -16,0                                   | 259   | 2,3                         |
| dont Haute-Garonne           | 135                      | -22,9                       | 89                       | -34,6                       | 78                | -31,4                                   | 231   | 7,5                         |
| <b>France métropolitaine</b> | <b>7 350</b>             | <b>-19,5</b>                | <b>5 879</b>             | <b>-29,6</b>                | <b>6 359</b>      | <b>-20,7</b>                            | <b>279</b>  | <b>3,7</b>                  |

Source : SDES, ECLN

\* ( 2019T4 à 2020T3 ) par rapport à ( 2018T4 à 2019T3 )

<sup>1</sup> 2020T3 par rapport à 2019T3

### 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

Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Occitanie

www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr

ISSN en cours