

Commercialisation des logements neufs

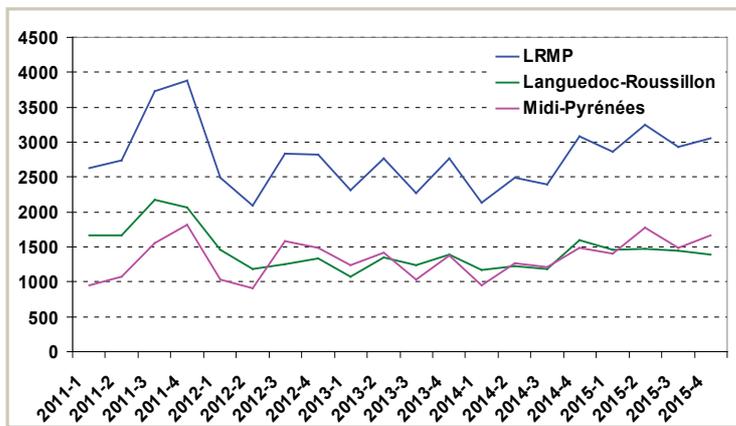
Résultats au quatrième trimestre 2015

La reprise des ventes dans le logement neuf se confirme en 2015

En 2015, dans la région Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées, les ventes de logements neufs, soit 12 100 logements, ont fortement progressé par rapport à l'année 2014 (+20 %). La hausse est nettement plus forte en Midi-Pyrénées avec une augmentation de 28,6 % tandis que celle de Languedoc-Roussillon est de 11,6 %. Ce sont les appartements qui ont connu le plus fort taux de progression, soit 21,4 %.

En individuel, le niveau d'activité reste faible avec 1 100 ventes en 2015 mais en augmentation de 6,6 % par rapport à l'année 2014.

Graphique 1 : Commercialisation des logements collectifs et individuels



Source : SOEs, ECLN

Appartements

► VENTES : reprise réelle des ventes

Tableau 1 : Commercialisation des appartements

	Nombre de logements réservés					variation sur un an (1)	Prix de vente (2)	
	4ème trimestre 2014	1er trimestre 2015	2ème trimestre 2015	3ème trimestre 2015	4ème trimestre 2015		4ème trimestre 2015	variation sur un an (1)
Région LRMP	2 758	2 581	2 902	2 696	2 813	2,0%	3 500	3,6 %
Languedoc-Roussillon	1 473	1 324	1 316	1 346	1 290	-12,4%	3 660	5,8%
Midi-Pyrénées	1 285	1 257	1 598	1 350	1 523	18,5%	3 370	2,1%
dont Haute-Garonne	1 168	1 181	1 540	1 279	1 439	23,2%	3 410	0,5%
Toulouse Métropole	1 068	1 048	1 292	1 057	1 286	20,0%	3 440	0,6%
dont Toulouse	623	648	813	705	807	29,5%	3 570	-0,4%
dont Hérault	1 098	1 059	1 041	1 019	1 038	-5,5%	3 730	4,0%
Montpellier Méditerranée Métropole	881	830	826	815	852	-3,3%	3 780	4,7%
dont Montpellier	570	539	422	468	492	-13,7%	3 900	2,8%
dont Gard	103	85	116	111	148	43,7%	3 480	9,4%
CA de Nîmes Métropole	51	47	57	61	53	3,9%	3 200	1,2%
dont Nîmes	46	47	57	60	32	-30,4%	3 280	-1,0%
dont Pyrénées-Orientales	175	122	153	125	85	-51,4%	3 270	7,1%
CU Perpignan Méditerranée	79	87	81	77	29	-63,3%	3 200	4,3%
dont Perpignan	66	61	50	37	16	-75,8%	3 230	7,3%
France métropolitaine	22 959	21 405	26 090	19 731	24 710	8,2%	3 890	1,0%

Source : SOEs, ECLN, données provisoires

(1) variation du trimestre par rapport au même trimestre de l'année précédente

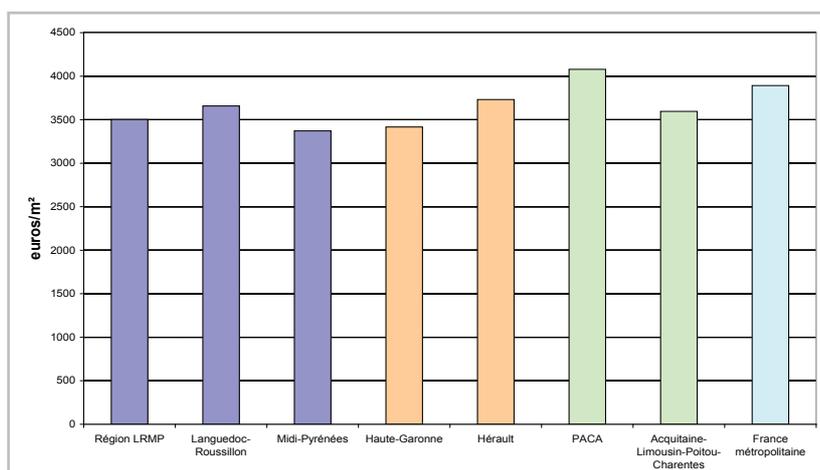
(2) Prix de vente moyen d'un appartement en euros/m²



La baisse des prix de vente des appartements constatée fin 2014 n'est pas confirmée. Au contraire, les prix moyens augmentent de 3,6 % au quatrième trimestre 2015 par rapport au quatrième trimestre 2014. Les prix progressent plus fortement en Languedoc-Roussillon. Les prix sont par ailleurs inférieurs de 7,9 % en Midi-Pyrénées par rapport à ceux de Languedoc-Roussillon.

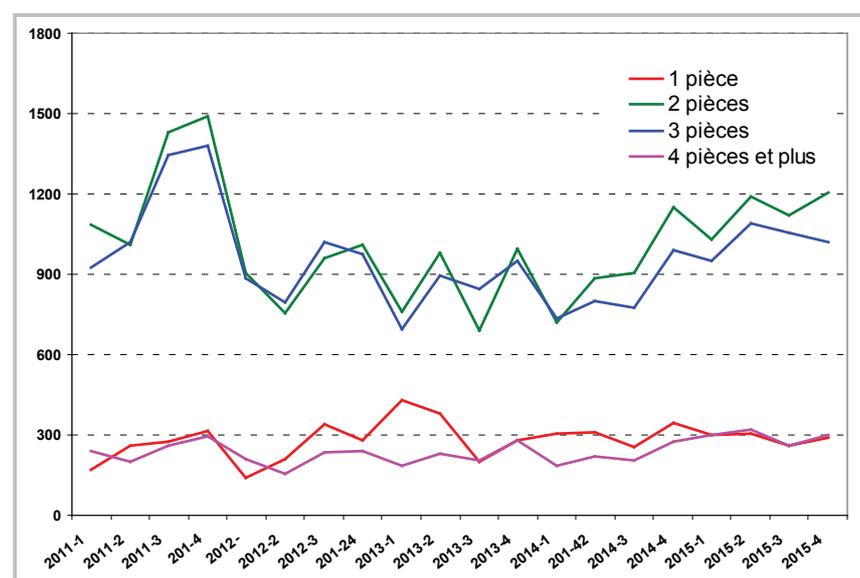
Au quatrième trimestre 2015, un appartement est vendu en moyenne 3 500 euros le mètre carré en Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées, prix inférieur de 10 % par rapport au niveau national (3 890 euros /m²).

Graphique 2 : Prix moyen/euro par m²



Source : SOeS, ECLN

Graphique 3 : Répartition par type de logement



Source : SOeS, ECLN

Les logements de 2 et 3 pièces couvrent pratiquement 80 % des ventes. La part des logements d'une pièce est de 10 % et tend à baisser chaque année : -4,3 % en 2015 par rapport à 2014. Les logements de 4 pièces et plus, qui représentent également 10 % du total des ventes, ont enregistré, quant à eux, une très forte progression supérieure à 30 %.

Sur une année glissante, les ventes portent sur près de 11 000 logements tous types confondus, soit une progression de 21,4 %.

Tableau 2 : Commercialisation des appartements

	Région LRMP		Languedoc-Roussillon		Midi-Pyrénées	
	Cumul sur quatre trimestres		Cumul sur quatre trimestres		Cumul sur quatre trimestres	
	Niveau 2015 T1 à 2015 T4	Glissement *	Niveau 2015 T1 à 2015 T4	Glissement *	Niveau 2015 T1 à 2015 T4	Glissement *
Ventes (réservations à la vente)	10 992	21,40%	5 276	9,9%	5 716	34,5%
1 pièce	1 158	-4,3%	721	-6,0%	437	-1,4%
2 pièces	4 544	24,1%	2 159	12,5%	2 385	36,9%
3 pièces	4 113	24,9%	1 803	6,7%	2 310	44,0%
4 pièces et plus	1 177	32,5%	593	39,2%	584	26,4%
Prix de vente au m ²	3 528	1,6%	3 699	3,8%	3 377	0,0%
1 pièce	4 262	2,4%	4 187	4,0%	4 374	-1,4%
2 pièces	3 670	1,7%	3 749	3,0%	3 599	36,9%
3 pièces	3 364	1,7%	3 551	4,8%	3 217	44,0%
4 pièces et plus	3 464	2,8%	3 765	3,0%	3 156	26,4%

Source : SOeS, ECLN, données provisoires

* (2015 T1 à 2015 T4) par rapport à (2014 T1 à 2014 T4)

En 2015, un appartement est vendu en moyenne 3 530 euros le mètre carré. L'écart de prix entre les petits logements (studio) et les grands appartements est élevé, de l'ordre de 800 euros du mètre carré (+23 %). Pour l'achat d'un appartement d'une pièce il faut compter en moyenne 4 300 euros du mètre carré de surface habitable.

► MISES EN VENTES : baisse des mises en ventes

Les données régionales sur les mises en vente du quatrième trimestre sont provisoires et seront consolidées dans la publication du prochain trimestre. Elles ne correspondent pas exactement aux données publiées nationalement qui ont été redressées suite à des trous de collecte.

Tableau 3 : Les mises en vente

	Nombre de logements mis en vente					
	4ème trimestre 2014	1er trimestre 2015	2ème trimestre 2015	3ème trimestre 2015	4ème trimestre 2015	variation sur un an (1)
Région LRMP	2 604	2 552	2 618	2 273	2 444	-6,1%
Languedoc-Roussillon	1 358	1 395	1 027	1 223	1 381	1,7%
Midi-Pyrénées	1 246	1 157	1 591	1 050	1 063	-14,7%
dont Haute-Garonne	1 025	1 076	1 398	1 031	1 040	1,5%
Toulouse Métropole	1 025	758	1 171	942	1 014	-1,1%
dont Toulouse	533	600	888	640	598	12,2%
dont Hérault	1 066	1 125	774	962	978	-8,3%
Montpellier Méditerranée Métropole	916	988	520	803	765	-16,5%
dont Montpellier	412	467	313	448	501	21,6%
dont Gard	61	191	127	92	322	427,9%
CA de Nîmes Métropole	17	74	54	41	67	294,1%
dont Nîmes	17	74	54	17	34	100,0%
dont Pyrénées-Orientales	157	79	126	45	57	-63,7%
CU Perpignan Méditerranée	50	36	76	30	57	14,0%
dont Perpignan	29	30	20	30	36	24,1%

Après la chute enregistrée au cours de l'année 2014, les nouvelles mises en vente ont progressé de 11,9 % au cours de l'année 2015. Elles ont fortement progressé en Midi-Pyrénées (+19,4 %) pour atteindre près de 4 900 appartements. La progression a été nettement plus faible en Languedoc-Roussillon qui n'enregistre qu'un taux de 3,7 % et un total de 5 000 appartements mis en vente. Au vu des seuls résultats du quatrième trimestre 2015, on constate un inversement de la situation : elle est plus défavorable en Midi-Pyrénées avec un recul de -14,7 % par rapport au quatrième trimestre 2014. Selon le découpage territorial retenu, les variations calculées sont très hétérogènes.

Source : SOeS, ECLN, données provisoires

(1) variation du trimestre par rapport au même trimestre de l'année précédente

► STOCK : diminution des délais de l'encours

Tableau 4 : Encours et délais de commercialisation

	Encours des logements proposés à la vente						Délais d'écoulement de l'encours en mois
	4ème trimestre 2014	1er trimestre 2015	2ème trimestre 2015	3ème trimestre 2015	4ème trimestre 2015	variation sur un an (1)	4ème trimestre 2015
Région LRMP	8 188	8 218	8 129	7 794	7 538	-7,9%	8,2
Languedoc-Roussillon	4 532	4 597	4 334	4 192	4 239	-6,5%	9,6
Midi-Pyrénées	3 656	3 621	3 795	3 602	3 299	-9,8%	6,9
dont Haute-Garonne	3 260	3 253	3 291	3 145	2 902	-11,0%	6,4
Toulouse Métropole	2 982	2 781	2 825	2 801	2 652	-11,1%	6,8
dont Toulouse	1 668	1 695	1 835	1 835	1 707	2,3%	6,8
dont Hérault	3 324	3 364	3 112	3 140	3 091	-7,0%	9,0
Montpellier Méditerranée Métropole	2 265	2 393	2 085	2 159	2 147	-5,2%	7,7
dont Montpellier	1 294	1 228	1 127	1 158	1 249	-3,5%	7,8
dont Gard	3 766	489	505	381	558	48,4%	12,9
CA de Nîmes Métropole	204	236	237	219	234	14,7%	12,3
dont Nîmes	204	236	237	196	199	-29,3%	13,0
dont Pyrénées-Orientales	644	610	591	512	428	-33,5%	12,2
CU Perpignan Méditerranée	376	339	340	294	266	-29,3%	15,0
dont Perpignan	275	252	227	220	183	-33,5%	20,7

Source : SOeS, ECLN, données provisoires

(1) variation du trimestre par rapport au même trimestre de l'année précédente

La reprise des ventes au cours de l'année 2015 conduit au final à une baisse du nombre des appartements proposés à la vente. Fin 2015, l'encours des appartements diminue de 7,9 % et s'établit à près de 7 500 logements dont 4 200 pour le Languedoc-Roussillon. Les délais d'écoulement de l'encours baissent, ils s'élèvent à moins de neuf mois à la fin de l'année 2015. Ils sont très hétérogènes au sein de la région Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées et plus particulièrement élevés dans les départements du Gard et des Pyrénées-Orientales avec un délai moyen de l'ordre de treize mois.

Maisons individuelles

► VENTES : niveau d'activité faible

Tableau 5 : Commercialisation des maisons individuelles

	Nombre de maisons réservées						Prix de vente (2)	
	4ème trimestre 2014	1er trimestre 2015	2ème trimestre 2015	3ème trimestre 2015	4ème trimestre 2015	variation sur un an (1)	4ème trimestre 2015	variation sur un an (1)
Région LRMP	323	281	349	231	241	-25,4%	226	-0,2%
Languedoc-Roussillon	118	132	161	95	98	-16,9%	224	-2,6%
dont Hérault	87	77	82	50	24	-72,4%	224	-8,4%
Midi-Pyrénées	205	149	188	136	143	-30,2%	227	1,4%
dont Haute-Garonne	182	135	162	135	142	-22,0%	228	-0,3%
France métropolitaine	1 974	2 083	2 157	1 887	2 110	6,9%	254	1,4%

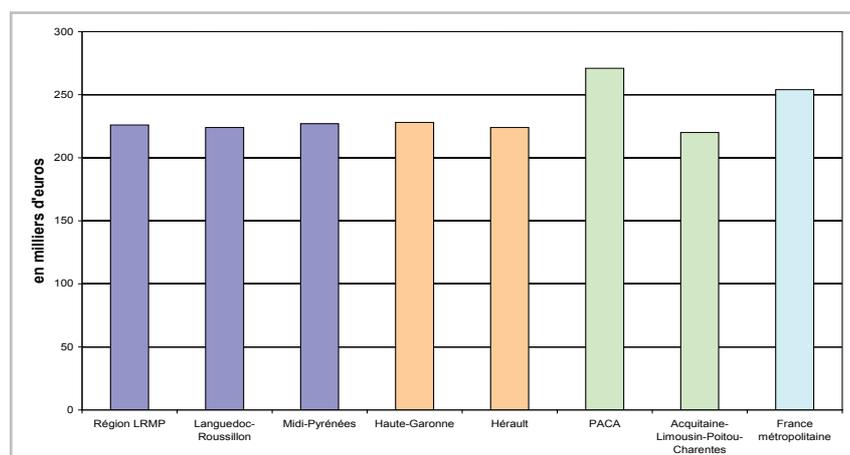
Source : SOeS, ECLN, données provisoires

(1) variation du trimestre par rapport au même trimestre de l'année précédente

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

Au quatrième trimestre 2015, les réservations de maisons individuelles s'élèvent à 240 unités. Elles baissent de 25,4 % par rapport au quatrième 2014. Au sein de la grande région la situation est contrastée et la baisse est la plus forte en Midi-Pyrénées avec 30,2 %. Il convient de relativiser ces variations au regard du faible nombre de transactions enregistrées sur une année glissante. Les réservations à la vente de maisons individuelles portent sur de faibles volumes (1 100 maisons par année). La situation est moins favorable qu'au niveau national qui enregistre une hausse de 6,9 %. Face à une demande peu soutenue, les mises en vente régressent.

Graphique 4 : Prix moyens en milliers d'euros



Source : SOeS, ECLN

En Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées, compte tenu du faible nombre de transactions, le prix de vente moyen des maisons neuves est très hétérogène et fluctue souvent d'un trimestre à l'autre. Les moyennes calculées peuvent être impactées par des opérations ponctuelles.

Au quatrième trimestre 2015, une maison est vendue en moyenne 226 000 euros en Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées, prix inférieur de 11 % par rapport au niveau national (254 000 euros).

Directeur de publication

Didier KRUGER
directeur régional de l'environnement
de l'aménagement et du logement

Rédaction

Alain CHOUVENC
Bertrand ODDO

Bernadette DE LA ROCHÈRE

Réalisation

Sylviane SUSPÈNE
Didier LE BOULBARD

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.

Délai d'écoulement de l'encours (en mois de vente) : $= ((\text{encours} / \text{moyenne des ventes des 2 derniers trimestres}) * 3)$. s : donnée couverte par le secret statistique ns : non significatif nd : non disponible.