

Commercialisation des logements neufs

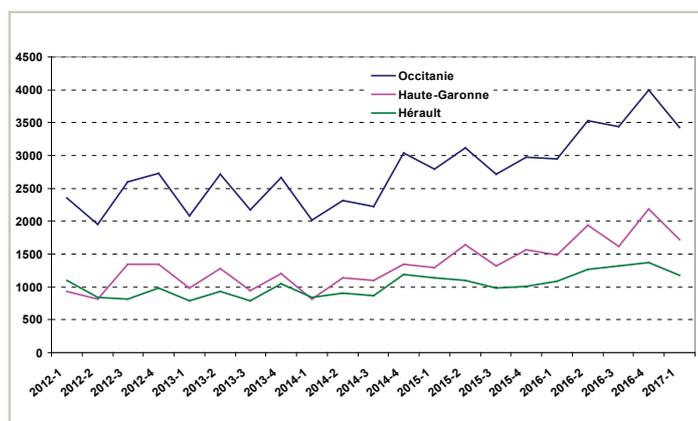
Résultats au premier trimestre 2017

La tendance à la hausse se poursuit

Au premier trimestre 2017, en Occitanie, l'activité dans la promotion immobilière progresse significativement par rapport au premier trimestre 2016, à savoir une poussée à la fois des réservations et des mises en vente. Sur un an glissant, les ventes de logements neufs en collectif, soit 12 900 logements, ont sensiblement progressé (21 %). La Haute-Garonne et l'Hérault progressent aussi fortement. En parallèle, les mises en vente sont également en hausse de 18 %, avec une progression plus accentuée en Haute-Garonne. Avec une hausse des ventes contrebalancée partiellement par celle des mises en vente, l'encours des logements proposés à la vente diminue fortement en ex-Languedoc-Roussillon.

Sur le marché de la maison individuelle, le bilan est positif et cadre avec la reprise amorcée dans la commercialisation des appartements. Sur un an glissant, les réservations de maisons individuelles totalisent 1 500 unités soit une augmentation de 38 %.

Graphique 1 : Commercialisation des logements collectifs et individuels



Source : SOeS, ECLN

Appartements

► VENTES : une conjoncture toujours à la hausse

Tableau 1 : Commercialisation des appartements

Logements	Nombre de logements réservés						Prix de vente	
	1er trimestre 2016	2ème trimestre 2016	3ème trimestre 2016	4ème trimestre 2016	1er trimestre 2017	variation sur un an *	Prix moyen (1)	variation sur un an *
Occitanie	2 684	3 115	3 065	3 580	3 131	21%	3 570	1,9%
dont Haute-Garonne	1 312	1 660	1 376	1 892	1 528	20%	3 540	3,1%
Toulouse Métropole	1 171	1 480	1 259	1 732	1 434	25%	3 560	2,3%
dont Toulouse	676	980	775	972	931	23%	3 660	1,8%
dont Hérault	1 026	1 165	1 217	1 306	1 125	21%	3 750	1,5%
Montpellier Méditerranée Métropole	797	942	1 002	1 132	911	26%	3 860	1,6%
dont Montpellier	415	547	607	675	617	40%	4 070	4,3%
dont Gard	217	80	196	109	114	-14%	3 590	2,7%
CA de Nîmes Métropole	82	30	129	54	33	1%	3 440	2,8%
dont Nîmes	67	18	119	54	33	8%	3 490	2,6%
dont Pyrénées-Orientales	79	109	112	146	190	48%	3 200	-0,9%
CA Perpignan Méditerranée	57	58	72	102	131	67%	3 140	-3,7%
dont Perpignan	39	35	34	62	102	99%	3 200	0,5%
France métropolitaine	26 182	31 039	25 632	32 701	28 359	22%	3 950	1,7%

Source : SOeS, ECLN

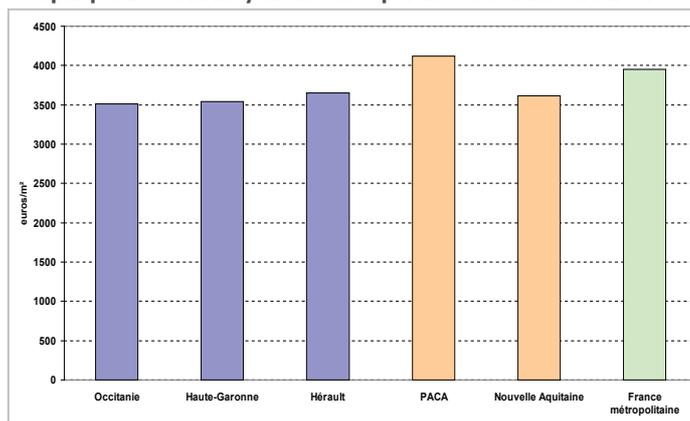
* (2016 T2 à 2017 T1) par rapport à (2015 T2 à 2016 T1)

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

Sur un an, les prix moyens de vente progressent légèrement (1,9 %). Les prix sont inférieurs de 7 % en Haute-Garonne par rapport à ceux du département de l'Hérault.

Au premier trimestre 2017, un appartement est vendu en moyenne 3 750 euros le mètre carré dans le département de l'Hérault, prix inférieur de 5 % par rapport au niveau national (3 950 euros /m²).

Graphique 2 : Prix moyen en euros par m² : 1er trimestre 2017



Source : SOeS, ECLN

Tableau 2 : Réservations de logements en investissement locatif

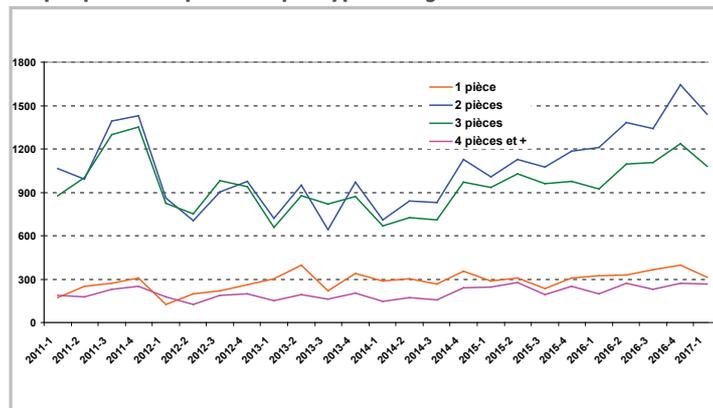
Logements	2016 T2 à 2017 T1	Part *	2015 T2 à 2016 T1	Part *
Occitanie	7 819	61%	6 513	61%
dont Haute-Garonne	4 844	75%	3 859	72%
dont Hérault	2 369	49%	2 159	54%
France	50 025	42%	39 913	42%

Source : SOeS, ECLN

* % du total des logements réservés

La reprise du marché du logement neuf est toujours largement portée par les ventes en défiscalisation, dispositif qui permet de réduire ses impôts. Sur les douze derniers mois, la part des logements vendus à des investisseurs reste stable.

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 11 % et leur nombre progresse fortement (20 %) sur un an glissant. Les logements de 4 pièces et plus, qui représentent seulement 8 % du total des ventes, évoluent sur un tempo moins soutenu (12,4 %). En cumulé sur un an, les ventes portent sur un peu moins de 12 900 logements tous types confondus, soit une progression de l'ordre de 21 %.

Tableau 3 : Commercialisation des appartements

Logements	Occitanie		Haute-Garonne		Hérault	
	Cumul sur quatre trimestres		Cumul sur quatre trimestres		Cumul sur quatre trimestres	
	Niveau	Glissement *	Niveau	Glissement *	Niveau	Glissement *
Ventes (réservations à la vente)	2016 T2 à 2017 T1		2016 T2 à 2017 T1		2016 T2 à 2017 T1	
1 pièce	1 404	20,7%	485	9,5%	660	30,2%
2 pièces	5 804	26,3%	3 024	28,5%	2 100	23,4%
3 pièces	4 516	16,1%	2 431	16,0%	1 560	15,6%
4 pièces et plus	1 035	12,4%	441	-0,2%	448	19,5%
Prix de vente au m ²	3 570	1,9%	3 550	3,3%	3 750	1,5%
1 pièce	4 420	2,7%	4 390	-1,1%	4 690	6,7%
2 pièces	3 710	1,6%	3 710	1,8%	3 890	2,7%
3 pièces	3 370	1,2%	3 380	3,4%	3 460	-1,7%
4 pièces et plus	3 490	3,1%	3 350	5,3%	3 730	1,3%

Source : SOeS, ECLN

* (2016 T2 à 2017 T1) par rapport à (2015 T2 à 2016 T1)

Un appartement est vendu 3 570 euros le mètre carré (moyenne annuelle). L'écart de prix entre les petits logements (studio) et les grands appartements (4 pièces et+) est élevé. Il faut compter 4 420 euros du mètre carré de surface habitable pour un studio contre 3 490 euros pour un 4 pièces.

► MISES EN VENTE : hausse des mises en vente

Les données régionales sur les mises en vente 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 4 : Les mises en vente

Logements	Nombre de logements mis en vente					
	1er trimestre 2016	2ème trimestre 2016	3ème trimestre 2016	4ème trimestre 2016	1er trimestre 2017	variation sur un an *
Occitanie	2 857	3 077	2 949	3 386	2 891	18,2%
dont Haute-Garonne	1 376	1 567	1 071	1 809	1 338	16,1%
Toulouse Métropole	1 233	1 377	1 021	1 591	1 284	17,1%
dont Toulouse	728	696	580	921	814	2,2%
dont Hérault	1 275	1 012	1 326	1 227	1 061	13,0%
Montpellier Méditerranée Métropole	1 180	745	1 135	980	633	3,1%
dont Montpellier	731	469	626	658	428	5,6%
dont Gard	206	70	167	0	35	-63,2%
CA de Nîmes Métropole	134	5	45	0	0	-83,2%
dont Nîmes	134	5	45	0	0	-79,2%
dont Pyrénées-Orientales	0	330	181	104	154	262,7%
CA Perpignan Méditerranée	0	183	181	86	134	297,3%
dont Perpignan	0	134	119	62	12	367,1%

Source : SOeS, ECLN

* (2016 T2 à 2017 T1) par rapport à (2015 T2 à 2016 T1)

La reprise se poursuit, le nombre de logements mis en vente évolue positivement avec une hausse de 18 % sur un an en Occitanie. En Haute-Garonne, la hausse est de 16 % pour atteindre près de 5 800 appartements sur une année. Pour le département de l'Hérault, la situation est légèrement moins favorable, les nouvelles mises en vente ne progressent que de 13 %. Selon le découpage territorial retenu, les variations calculées sont très hétérogènes, il convient toutefois de noter la forte reprise de l'activité dans le département des Pyrénées-Orientales qui intervient après une période de forte baisse. A contrario, la situation se dégrade dans le département du Gard.

► STOCK : diminution de l'encours

Tableau 5 : Encours de commercialisation

Logements	Encours des logements proposés à la vente					
	1er trimestre 2016	2ème trimestre 2016	3ème trimestre 2016	4ème trimestre 2016	1er trimestre 2017	glissement sur un an *
Occitanie	8 543	8 602	8 476	8 430	8 220	-3,8%
dont Haute-Garonne	3 608	3 690	3 491	3 529	3 507	-2,8%
Toulouse Métropole	3 362	3 419	3 279	3 251	3 259	-3,1%
dont Toulouse	2 182	2 066	1 927	1 960	1 893	-13,2%
dont Hérault	3 611	3 454	3 436	3 395	3 208	-11,2%
Montpellier Méditerranée Métropole	2 902	2 742	2 826	2 706	2 347	-19,1%
dont Montpellier	1 792	1 740	1 696	1 713	1 530	-14,6%
dont Gard	544	559	536	437	316	-41,9%
CA de Nîmes Métropole	291	280	196	145	106	-63,6%
dont Nîmes	266	255	180	129	93	-65,0%
dont Pyrénées-Orientales	307	530	601	536	514	67,4%
CA Perpignan Méditerranée	200	326	436	396	393	96,5%
dont Perpignan	133	233	319	292	194	45,9%

Source : SOeS, ECLN

* variation du premier trimestre 2017 par rapport au premier trimestre 2016

La reprise des ventes au cours des quatre derniers trimestres conduit au final à une baisse du nombre des appartements proposés à la vente, la hausse en nombre de logements des nouvelles mises en vente étant inférieure à celle des réservations. À la fin du premier trimestre 2017, l'encours des appartements diminue de 4 % et représente plus de 8 200 logements dont 3 500 pour le département de la Haute-Garonne.

Au même titre que pour les nouvelles mises en vente, les variations calculées sont très hétérogènes selon le découpage territorial étudié. Ainsi pour le département du Gard, l'absence de lancement de nouveaux programmes au cours du premier trimestre 2017 conduit à une forte diminution de l'encours.

Maisons individuelles

► VENTES : reprise du marché

Tableau 6 : Commercialisation des maisons individuelles

Maisons	Nombre de maisons réservées						Prix de vente (1)	
	1er trimestre 2016	2ème trimestre 2016	3ème trimestre 2016	4ème trimestre 2016	1er trimestre 2017	glissement sur un an *	1er trimestre 2017	glissement sur un an *
Occitanie	268	414	381	411	291	37,9%	227	-2,2%
dont Haute-Garonne	170	281	235	299	186	63,6%	232	2,2%
dont Hérault	59	97	104	63	49	24,5%	230	-10,6%
France métropolitaine	2 422	2 918	2 430	3 020	2 550	24,5%	257	1,8%

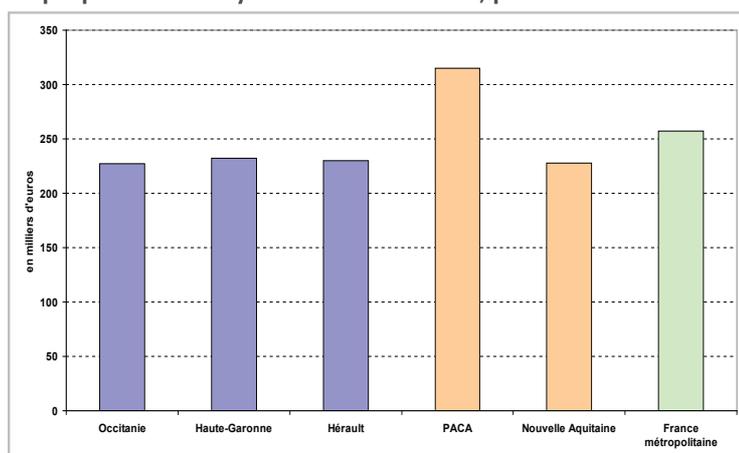
Source : SOeS, ECLN,

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

* (2016 T2 à 2017 T1) par rapport à (2015 T2 à 2016 T1)

Au premier trimestre 2017, les réservations de maisons individuelles sont en hausse de 8,6 % par rapport au premier trimestre 2016. Sur un an glissant, les mises en vente ont augmenté de 38 %. Au sein de la région Occitanie, la situation est contrastée, on constate une très forte hausse dans le département de la Haute-Garonne (64 %), tandis que dans le département de l'Hérault, l'augmentation est moins forte (25 %). Il convient de relativiser ces variations au regard du faible nombre de transactions enregistrées sur un an. Les réservations à la vente de maisons individuelles portent sur de faibles volumes : 1 500 maisons sur les quatre derniers trimestres. Face à cette tendance plus dynamique, les mises en vente augmentent. La situation est plus favorable qu'au niveau national.

Graphique 4 : Prix moyens en milliers d'euros, premier 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 souvent d'un trimestre à l'autre. Les moyennes calculées peuvent être impactées par des opérations ponctuelles.

Au premier trimestre 2017, une maison est vendue en moyenne 227 000 euros en Occitanie, prix inférieur de 13 % par rapport au niveau national (257 000 euros).

Directeur de publication

Didier KRUGER

Réalisation

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

Juillet 2017

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.