

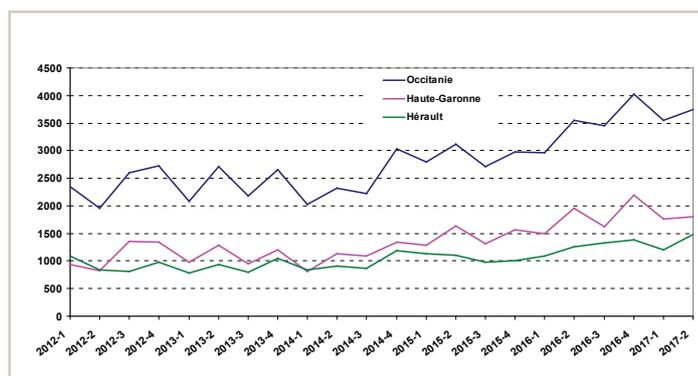
Commercialisation des logements neufs

Résultats au deuxième trimestre 2017

Le marché immobilier toujours bien orienté

Au deuxième trimestre 2017, en Occitanie, l'activité dans la promotion immobilière est portée à la fois par les nouvelles mises en vente et par les réservations de logements qui ont progressé significativement par rapport au deuxième trimestre 2016. Sur un an glissant, les réservations d'appartements neufs, ont fortement progressé (+20 %) et concernent 13 300 logements. La hausse est plus forte dans le département de l'Hérault (+24 %) que dans le département de la Haute-Garonne (+14 %). En parallèle, les mises en vente sont également en hausse de 24 % sur la région, avec une plus forte progression en Haute-Garonne. Au final, l'encours d'appartements restant à vendre augmente en Occitanie (+5%). Il progresse de 15 % en Haute-Garonne, les nouvelles mises en vente progressant davantage que les réservations ; en revanche il recule dans l'Hérault (-4 %), en raison de la forte progression des réservations non compensées par les mises en vente. Sur le marché de la maison individuelle, comme pour les appartements, le bilan est très positif. Sur un an, 1 480 maisons individuelles ont été réservées en Occitanie, soit une augmentation de 28,7 % par rapport aux 12 mois précédents.

Graphique 1 : Evolution des réservations à la vente des logements collectifs et individuels



Source : SDES, ECLN

Appartements

► **VENTES : une conjoncture toujours à la hausse**

Tableau 1 : Commercialisation des appartements

Logements	Nombre de logements réservés						Prix de vente	
	2ème trimestre 2016	3ème trimestre 2016	4ème trimestre 2016	1er trimestre 2017	2ème trimestre 2017	variation sur un an *	Prix moyen (1)	variation sur un an *
Occitanie	3 131	3 075	3 605	3 248	3 369	20%	3 560	1,1%
dont Haute-Garonne	1 675	1 383	1 889	1 557	1 558	14%	3 550	2,8%
Toulouse Métropole	1 480	1 259	1 734	1 462	1 393	18%	3 580	2,5%
dont Toulouse	980	775	974	969	972	17%	3 660	1,2%
dont Hérault	1 166	1 220	1 314	1 159	1 405	24%	3 710	-0,1%
Montpellier Méditerranée Métropole	943	1 005	1 136	952	1 065	26%	3 810	-0,8%
dont Montpellier	547	607	676	648	645	39%	4 000	-0,3%
dont Gard	80	196	109	106	83	-10%	3 490	-1,3%
CA de Nîmes Métropole	30	129	54	34	43	18%	3 440	2,8%
dont Nîmes	18	119	54	34	41	44%	3 370	-2,6%
dont Pyrénées-Orientales	109	112	150	245	134	73%	3 310	1,3%
CA Perpignan Méditerranée	58	72	103	193	91	122%	3 320	5,1%
dont Perpignan	35	34	63	175	52	187%	3 320	8,9%
France métropolitaine	31 078	25 813	32 939	28 859	28 185	13%	3 970	1,7%

Source : SDES, ECLN

* (2016 T3 à 2017 T2) par rapport à (2015 T3 à 2016 T2)

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



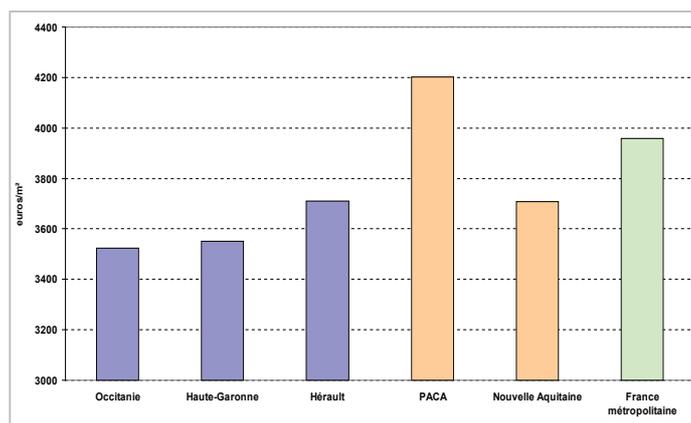
PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE

En cumul sur un an, 13 300 appartements ont été réservés à la vente, soit une progression de 20 % par rapport aux 12 mois précédents.

Sur un an, le prix moyen de vente progresse légèrement (+1,1 %). Au 2ème trimestre 2017, un appartement est vendu en moyenne 3 560 euros / m² en Occitanie, contre 3 960 euros / m² au niveau national.

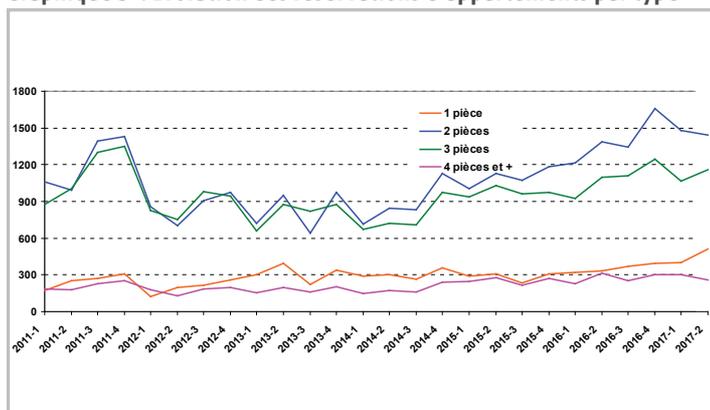
Par ailleurs, le prix moyen de vente en Haute-Garonne est inférieur de 5 % à celui observé dans l'Hérault.

Graphique 2 : Prix moyen des appartements en euros/ m² au 2ème trimestre 2017



Source : SDES, ECLN

Graphique 3 : Evolution des réservations d'appartements par type



Source : SDES, ECLN

Les appartements de 2 et 3 pièces couvrent près de 80 % des ventes. Sur un an, les ventes de logements d'une seule pièce progressent fortement (+40 %) et représentent 13 % des appartements vendus. Les logements de 4 pièces et plus (8 % du total des ventes), évoluent sur un tempo moins soutenu (+8 %).

Tableau 2 : Commercialisation des appartements

Logements	Occitanie		Haute-Garonne		Hérault	
	Cumul sur quatre trimestres		Cumul sur quatre trimestres		Cumul sur quatre trimestres	
	Niveau 2016 T3 à 2017 T2	Glissement *	Niveau 2016 T3 à 2017 T2	Glissement *	Niveau 2016 T3 à 2017 T2	Glissement *
Ventes (réservations à la vente)	13 297	20,4%	6 397	14,2%	5 098	24,1%
1 pièce	1 675	39,9%	528	15,3%	770	45,8%
2 pièces	5 926	21,9%	2 997	18,3%	2 214	24,3%
3 pièces	4 581	15,7%	2 384	12,2%	1 642	18,9%
4 pièces et plus	1 115	8,4%	488	0,4%	472	12,6%
Prix de vente au m ²	3 560	1,1%	3 550	2,8%	3 710	-0,1%
1 pièce	4 310	-1,6%	4 500	2,7%	4 550	-0,1%
2 pièces	3 710	1,6%	3 730	2,4%	3 850	1,2%
3 pièces	3 360	0,7%	3 380	2,9%	3 430	-2,1%
4 pièces et plus	3 450	0,2%	3 310	1,6%	3 690	-1,4%

Source : SDES, ECLN

* (2016 T3 à 2017 T2) par rapport à (2015 T3 à 2016 T2)

L'écart de prix au m² entre les petits logements (studio) et les grands appartements (4 pièces et+) est élevé. Il faut compter 4 310 euros du mètre carré de surface habitable pour un studio contre 3 450 euros pour un 4 pièces et plus.

Tableau 3 : Réservations de logements en investissement locatif

Logements	2016 T3 à 2017 T2	Part *	2015 T3 à 2016 T2	Part *
Occitanie	7 897	59 %	6 853	62 %
dont Haute-Garonne	4 682	73 %	4 057	72 %
dont Hérault	2 510	49 %	2 277	55 %
France	50 025	42%	39 913	42%

Source : SDES, ECLN

* % du total des logements réservés

Les ventes en défiscalisation progressent moins que l'ensemble des ventes sur un an glissant (+15 % contre +20 %). En conséquence, la part de ce dispositif dans la commercialisation des appartements neufs diminue de 3 points d'une année sur l'autre.

► MISES EN VENTE : les mises en vente progressent fortement

Les données régionales sur les mises en vente sont provisoires et seront consolidées dans la publication du prochain trimestre.

Tableau 4 : Les mises en vente

Logements	Nombre de logements mis en vente					
	2ème trimestre 2016	3ème trimestre 2016	4ème trimestre 2016	1er trimestre 2017	2ème trimestre 2017	variation sur un an *
Occitanie	3 077	2 999	3 595	3 355	3 407	24,2%
dont Haute-Garonne	1 567	1 071	1 809	1 640	1 780	23,9%
Toulouse Métropole	1 377	1 021	1 591	1 501	1 435	19,7%
dont Toulouse	696	580	921	1 024	1 080	32,1%
dont Hérault	1 012	1 376	1 283	1 185	1 363	21,9%
Montpellier Méditerranée Métropole	745	1 135	1 022	747	913	7,9%
dont Montpellier	469	626	670	476	548	8,1%
dont Gard	70	167	0	40	114	-52,9%
CA de Nîmes Métropole	5	45	0	10	77	-46,6%
dont Nîmes	5	45	0	10	77	-30,5%
dont Pyrénées-Orientales	330	181	237	171	109	67,8%
CA Perpignan Méditerranée	183	1 891	198	116	109	137,8%
dont Perpignan	134	119	174	12	109	125,0%

Source : SDES, ECLN

* (2016 T3 à 2017 T2) par rapport à (2015 T3 à 2016 T2)

La progression des mises en vente d'appartements neufs se poursuit (+24 % sur un an). Elles ont fortement augmenté dans la ville de Toulouse (+32 %) pour atteindre près de 3 600 appartements sur une année. Pour la ville de Montpellier la situation est moins favorable, les nouvelles mises en vente ne progressent que de 8 %. Dans les Pyrénées Orientales, la tendance sur un an glissant reste très favorable (+68 %) malgré une baisse des mises en vente observée pour le 2ème trimestre consécutif.

A contrario, la situation sur un an reste nettement dégradée dans le département du Gard (-53 %), avec toutefois une amorce de reprise au cours du deuxième trimestre 2017.

► STOCK : augmentation de l'encours d'appartements proposés à la vente

Tableau 5 : Encours des appartements proposés à la vente

Logements	Encours des logements proposés à la vente					
	2ème trimestre 2016	3ème trimestre 2016	4ème trimestre 2016	1er trimestre 2017	2ème trimestre 2017	glissement sur un an *
Occitanie	8 649	8 565	8 705	8 862	9 078	5,0%
dont Haute-Garonne	3 707	3 501	3 532	3 781	4 256	14,8%
Toulouse Métropole	3 415	3 275	3 245	3 440	3 710	8,6%
dont Toulouse	2 065	1 926	1 957	2 061	2 349	13,8%
dont Hérault	3 471	3 502	3 509	3 434	3 333	-4,0%
Montpellier Méditerranée Métropole	2 759	2 842	2 760	2 493	2 296	-16,8%
dont Montpellier	1 758	1 716	1 744	1 574	1 448	-17,6%
dont Gard	559	536	437	329	364	-34,9%
CA de Nîmes Métropole	280	196	145	115	152	-45,7%
dont Nîmes	255	180	129	102	141	-44,7%
dont Pyrénées-Orientales	530	601	665	605	567	7,0%
CA Perpignan Méditerranée	326	436	507	424	424	30,1%
dont Perpignan	233	319	403	232	261	12,0%

Source : SDES, ECLN

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

Le nombre d'appartements proposés à la vente à la fin du 2ème trimestre 2017 progresse de 5 % par rapport à la même période de l'année précédente, pour atteindre 9 100 logements. En effet, la hausse des nouvelles mises en vente sur la période a été supérieure à celle des réservations. Le département de la Haute-Garonne concentre près de la moitié de l'encours de logements en vente de la région à la fin du 2ème trimestre et le stock y progresse.

A contrario, dans l'Hérault, le stock de logements à la vente est en baisse de 4 % en raison de réservations supérieures aux nouvelles mises en vente sur la période. Dans le département du Gard, le faible nombre de programmes nouveaux lancés au cours du deuxième semestre 2016 conduit à une forte diminution de l'encours.

Maisons individuelles

► VENTES : poursuite de la progression des réservations sur un an glissant

Tableau 6 : Commercialisation des maisons individuelles

Maisons	Nombre de maisons réservées						Prix de vente (1)	
	2ème trimestre 2016	3ème trimestre 2016	4ème trimestre 2016	1er trimestre 2017	2ème trimestre 2017	glissement sur un an *	2ème trimestre 2017	glissement sur un an *
Occitanie	414	379	414	306	382	28,7%	227	-1,1%
dont Haute-Garonne	281	235	302	209	242	36,3%	233	1,4%
dont Hérault	97	103	66	46	71	24,3%	229	-1,7%
France métropolitaine	2 937	2 483	3 087	2 626	2 619	13,5%	251	-1,0%

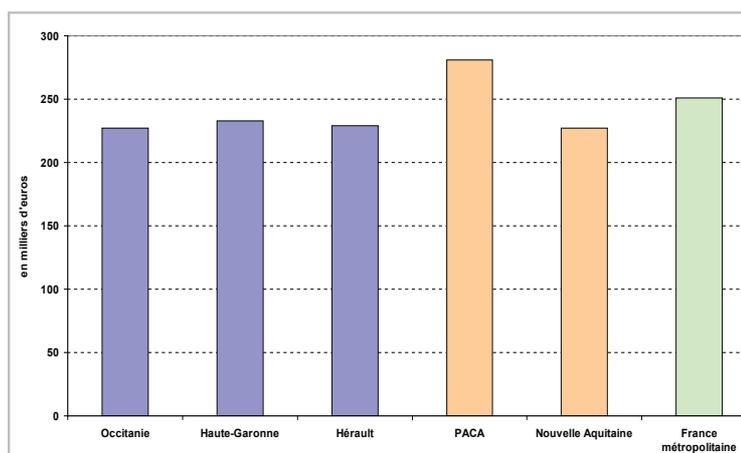
Source : SDES, ECLN,

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

* (2016 T3 à 2017 T2) par rapport à (2015 T3 à 2016 T2)

Au 2ème trimestre 2017, les réservations de maisons individuelles, 380 unités, sont en diminution par rapport au second trimestre 2016 (-7,7 %). Toutefois, la tendance annuelle reste bien orientée dans la région Occitanie : + 28,7 % de maisons réservées au cours des douze derniers mois par rapport aux douze mois précédents. La progression sur un an est nettement plus élevée dans le département de la Haute-Garonne (+36,3 %), que dans le département de l'Hérault (+24,3 %). 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 : 1 480 maisons en moyenne annuelle. Dans ce contexte favorable, les mises en vente de maisons individuelles augmentent en Occitanie (+8 %). Les mises en vente comme les réservations de maisons individuelles sont mieux orientées en Occitanie qu'au niveau national.

Graphique 4 : Prix moyens des maisons individuelles en milliers d'euros au 2ème trimestre 2017



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 souvent d'un trimestre à l'autre. Les moyennes calculées peuvent être impactées par des opérations ponctuelles.

Au deuxième trimestre 2017, une maison est vendue en moyenne 227 000 euros en Occitanie, prix inférieur de 10 % au niveau national (251 000 euros).

Directeur de publication

Didier KRUGER

Réalisation

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

Septembre 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.