

Commercialisation des logements neufs

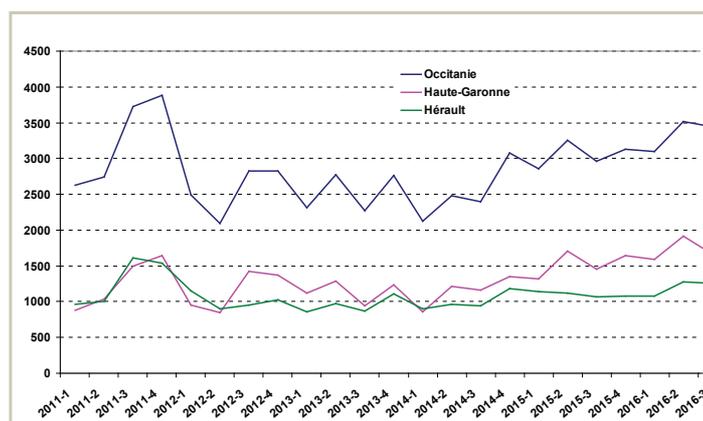
Résultats au troisième trimestre 2016

La reprise amorcée fin 2015 se poursuit

Au troisième trimestre 2016, en Occitanie, l'activité dans la promotion immobilière progresse nettement par rapport au troisième trimestre 2015, 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 12 000 logements, ont augmenté (9 %). La hausse est nettement plus forte en Haute-Garonne (17 %) que dans le département de l'Hérault, où l'augmentation est plus faible (4 %). En parallèle, les mises en vente sont également en hausse de 12 %, avec également une plus forte croissance en Haute-Garonne. Si les ventes progressent, les mises en vente diminuent : au final, l'encours des logements proposés à la vente est en baisse.

En individuel, le niveau d'activité stagne. Toutefois une légère reprise semble se dessiner au cours du troisième trimestre 2016. Sur un an, les réservations de maisons individuelles totalisent 1 200 unités, soit une hausse de 0,7 % par rapport à la même période de l'année précédente.

Graphique 1 : Commercialisation des logements collectifs et individuels



Source : SOeS, ECLN

Appartements

► **VENTES : la reprise se poursuit**

Tableau 1 : Commercialisation des appartements

Logements	Nombre de logements réservés						Prix de vente	
	3ème trimestre 2015	4ème trimestre 2015	1er trimestre 2016	2ème trimestre 2016	3ème trimestre 2016	variation sur un an *	Prix moyen (1)	variation sur un an *
Occitanie	2 728	2 880	2 839	3 149	3 119	9%	3 560	1,6%
dont Haute-Garonne	1 311	1 492	1 431	1 686	1 483	17%	3 490	2,4%
Toulouse Métropole	1 089	1 339	1 268	1 490	1 353	21%	3 510	1,8%
dont Toulouse	732	832	702	959	828	18%	3 650	1,4%
dont Hérault	1 019	1 052	1 018	1 174	1 153	4%	3 760	-0,8%
Montpellier Méditerranée Métropole	815	852	793	937	950	5%	3 880	0,3%
dont Montpellier	468	492	435	565	575	3%	4 080	2,1%
dont Gard	111	148	218	80	183	52%	3 610	8,6%
CA de Nîmes Métropole	61	53	82	30	129	36%	3 410	2,5%
dont Nîmes	60	32	67	18	119	12%	3 520	4,4%
dont Pyrénées-Orientales	125	85	120	108	136	-22%	3 260	4,9%
CA Perpignan Méditerranée	77	29	78	60	89	-21%	3 100	-1,1 %
dont Perpignan	37	16	58	43	41	-26%	3 050	0,6%
France métropolitaine	21 486	25 504	29 944	30 935	25 528	17%	3 940	1,5%

Source : SOeS, ECLN

* (2015 T4 à 2016 T3) par rapport à (2014 T4 à 2015 T3)

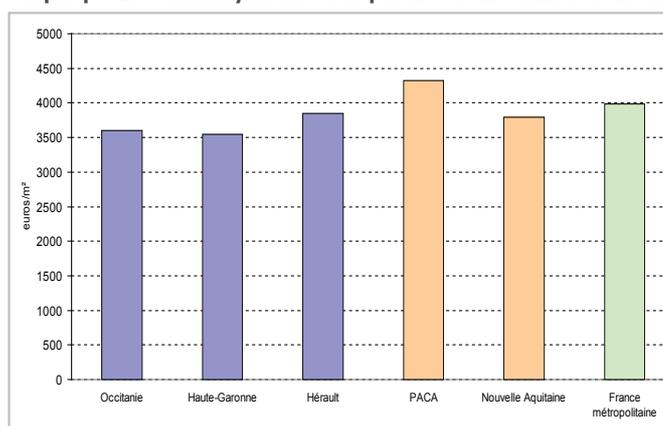
(1) Prix de vente moyen sur les 4 derniers trimestres en euros par m² de surface habitable



Sur un an, les prix moyens de vente progressent légèrement (1,6 %). Les prix sont inférieurs de 7 % en Haute-Garonne par rapport au département de l'Hérault.

Au troisième trimestre 2016, un appartement est vendu en moyenne 3 760 euros le mètre carré dans le département de l'Hérault, prix inférieur de 5 % par rapport au niveau national (3 940 euros /m²). En Occitanie, le prix moyen reste inférieur à celui des régions voisines.

Graphique 2 : Prix moyen en euros par m² : 3ème trimestre 2016



Source : SOeS, ECLN

Tableau 2 : Réservations de logements en investissement locatif

Logements	2015 T4 à 2016 T3	Part *	2014 T4 à 2015 T3	Part *
Occitanie	7 160	60%	6 310	58%
dont Haute-Garonne	4 233	69%	3 840	74%
dont Hérault	2 314	53%	2 082	49%
France	44 261	41%	36 904	40%

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 a progressé de 2 points par rapport à la même période de l'année précédente.

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 (12 %) sur un an glissant. Les logements de 4 pièces et plus, qui représentent 10 % du total des ventes, restent stables.

Sur un an glissant, les ventes portent sur un peu moins de 12 000 logements tous types confondus, soit une progression de 9 %.

Tableau 3 : Commercialisation des appartements

Logements	Occitanie		Haute-Garonne		Hérault	
	Cumul sur quatre trimestres		Cumul sur quatre trimestres		Cumul sur quatre trimestres	
	Niveau 2015 T4 à 2016 T3	Glissement *	Niveau 2015 T4 à 2016 T3	Glissement *	Niveau 2015 T4 à 2016 T3	Glissement *
Ventes (réservations à la vente)	11 987	9,3%	6 092	17,2%	4 397	4,3%
1 pièce	1 358	12,0%	490	25,0%	580	-4,0%
2 pièces	5 183	15,0%	2 709	25,9%	1 888	9,5%
3 pièces	4 283	4,8%	2 322	9,8%	1 477	4,5%
4 pièces et plus	1 163	0,0%	571	5,4%	452	-4,8%
Prix de vente au m ²	3 560	1,6%	3 490	2,4%	3 760	-0,7%
1 pièce	4 470	7,1%	4 350	-1,8%	4 840	10,7%
2 pièces	3 710	2,1%	3 680	1,2%	3 890	2,2%
3 pièces	3 370	1,0%	3 340	2,5%	3 520	-2,8%
4 pièces et plus	3 390	-1,5%	3 260	2,9%	3 650	-6,3%

Source : SOeS, ECLN

* (2015 T4 à 2016 T3) par rapport à (2014 T4 à 2015 T3)

Un appartement est vendu 3 560 euros le mètre carré (moyenne annuelle). L'écart de prix entre les petits logements (studio) et les grands appartements (3 pièces et+) est élevé. Il faut compter 4 470 euros du mètre carré de surface habitable pour un studio contre 3 370 euros pour un 3 pièces.

► MISES EN VENTES : 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					
	3ème trimestre 2015	4ème trimestre 2015	1er trimestre 2016	2ème trimestre 2016	3ème trimestre 2016	glissement sur un an *
Occitanie	2 343	2 636	2 883	2 985	2 823	12,0%
dont Haute-Garonne	1 101	1 197	1 572	1 458	1 241	18,9%
Toulouse Métropole	1 012	1 176	1 392	1 268	1 185	26,6%
dont Toulouse	680	724	715	685	742	6,1%
dont Hérault	962	1 013	1 082	1 150	998	8,0%
Montpellier Méditerranée Métropole	803	765	987	940	814	8,6%
dont Montpellier	448	501	530	690	454	32,6%
dont Gard	92	322	206	48	147	53,5%
CA de Nîmes Métropole	41	67	134	5	45	34,9%
dont Nîmes	17	34	134	5	45	34,6%
dont Pyrénées-Orientales	45	57	23	231	233	33,7%
CA Perpignan Méditerranée	30	57	0	155	175	101,6%
dont Perpignan	30	36	0	134	85	133,9%

La reprise se confirme, le nombre de logements mis en vente progresse plus fortement que les réservations avec une hausse de 12 % sur un an. Elles ont fortement augmenté en Haute-Garonne (18,9 %) pour atteindre près de 5 500 appartements sur une année. Pour le département de l'Hérault, la situation est moins favorable, les nouvelles mises en vente ne progressent que de 8 %. Selon le découpage territorial retenu, les variations calculées sont très hétérogènes, il convient toutefois de noter la forte reprise de l'activité dans les départements du Gard et des Pyrénées-Orientales qui interviennent après une période très morose.

Source : SOeS, ECLN

* (2015 T4 à 2016 T3) par rapport à (2014 T4 à 2015 T3)

► STOCK : diminution des délais de l'encours

Tableau 5 : Encours et délais de commercialisation

Logements	Encours des logements proposés à la vente						Délais (1)
	3ème trimestre 2015	4ème trimestre 2015	1er trimestre 2016	2ème trimestre 2016	3ème trimestre 2016	glissement sur un an *	
Occitanie	7 832	7 698	7 810	7 805	7 553	-4,6%	7
dont Haute-Garonne	3 183	3 041	3 304	3 279	3 159	-1,6%	6
Toulouse Métropole	2 825	2 839	2 707	2 990	2 925	3,1%	6
dont Toulouse	1 848	1 818	1 936	1 839	1 820	5,2%	6
dont Hérault	3 140	3 112	3 120	3 131	2 885	-5,3%	7
Montpellier Méditerranée Métropole	2 159	2 147	2 401	2 482	2 332	5,2%	7
dont Montpellier	1 158	1 249	1 354	1 544	1 394	15,3%	7
dont Gard	381	558	553	542	512	23,6%	12
CA de Nîmes Métropole	219	234	295	280	196	12,2%	7
dont Nîmes	196	199	270	255	180	3,6%	8
dont Pyrénées-Orientales	512	428	329	452	553	-25,2%	14
CA Perpignan Méditerranée	294	266	191	291	380	-16,4%	15
dont Perpignan	220	183	128	224	271	-17,2%	19

Source : SOeS, ECLN

* (2015 T4 à 2016 T3) par rapport à (2014 T4 à 2015 T3)

(1) Délais d'écoulement de l'encours en mois

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 troisième trimestre 2016, l'encours des appartements diminue de 4,6 % et représente près de 7 500 logements dont 3 200 pour le département de la Haute-Garonne. Les délais d'écoulement de l'encours baissent, ils s'élèvent à moins de huit mois en 2016. Ils sont très hétérogènes au niveau de la région Occitanie et plus particulièrement élevés dans les départements du Gard et des Pyrénées-Orientales avec un délai moyen supérieur à douze mois.

Maisons individuelles

► VENTES : niveau d'activité toujours faible

Tableau 6 : Commercialisation des maisons individuelles

Logements	Nombre de maisons réservées						Prix de vente (1)	
	3ème trimestre 2015	4ème trimestre 2015	1er trimestre 2016	2ème trimestre 2016	3ème trimestre 2016	glissement sur un an *	3ème trimestre 2016	glissement sur un an *
Occitanie	237	247	256	371	324	0,7%	216	-3,5%
dont Hérault	50	24	60	102	105	-1,7%	220	0,1%
dont Haute-Garonne	141	148	158	233	181	16,1%	203	-15,8%
France métropolitaine	1 915	2 149	2 379	2 760	2 225	16,7%	262	3,0%

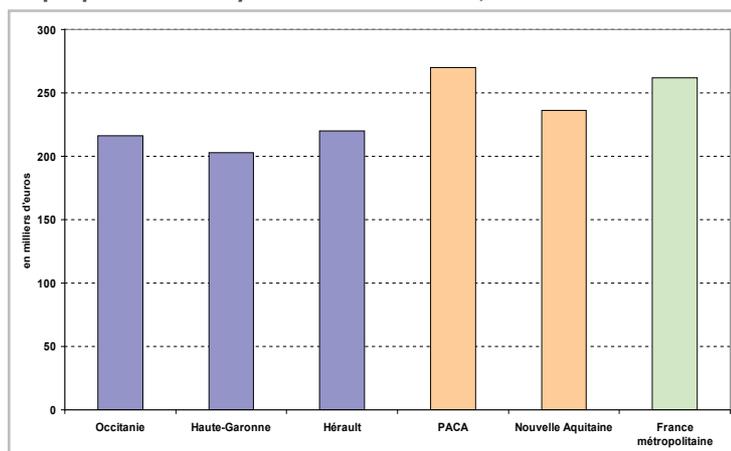
Source : SOeS, ECLN,

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

* (2015 T4 à 2016 T3) par rapport à (2014 T4 à 2015 T3)

Au troisième trimestre 2016, les réservations de maisons individuelles sur un an glissant évoluent peu, elles totalisent un peu moins de 1 200 unités, soit une progression de l'ordre de 1 %. Au sein de la région Occitanie, la situation est très contrastée, on constate une baisse dans le département de l'Hérault. À contrario, la situation est plus favorable en Haute-Garonne avec une augmentation de 16 %. Il convient de relativiser ces variations au regard du faible nombre de transactions enregistrées sur un an. Face à une demande peu soutenue, les mises en vente régressent. La situation est moins favorable qu'au niveau national qui enregistre une forte hausse.

Graphique 4 : Prix moyens en milliers d'euros, troisième trimestre 2016



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 troisième trimestre 2016, une maison est vendue en moyenne 216 000 euros en Occitanie, prix inférieur de 18 % par rapport au niveau national (262 000 euros).

Directeur de publication

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

Rédaction

Alain CHOUVENC
Bertrand ODDO
Jean-Denis BIROT

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) : $= ((\text{encours} / \text{moyenne des ventes des 2 derniers trimestres}) * 3)$.