

Commercialisation des logements neufs

Résultats au troisième trimestre 2017

Le marché immobilier s'infléchit au 3ème trimestre 2017

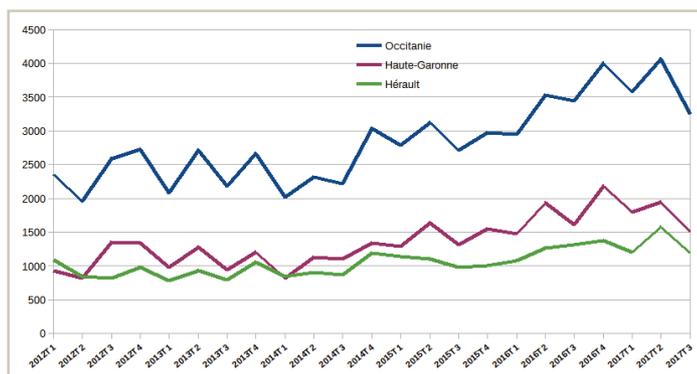
Au troisième trimestre 2017, en Occitanie, l'activité dans la promotion immobilière marque le pas par rapport au troisième trimestre 2016, en raison d'une baisse significative des mises en vente entre ces 2 périodes.

Sur un an glissant, les réservations d'appartements neufs ont cependant progressé de 16 %, soit 6 points de plus qu'au niveau national. Près de 13 500 logements collectifs ont été ainsi réservés en Occitanie sur un an, dont 86 % dans les 2 départements de Haute-Garonne et de l'Hérault.

Parallèlement, les mises en vente sur un an continuent à progresser (+18%) mais avec une dynamique nettement moindre dans l'Hérault (+7%) qu'en Haute-Garonne (+23%). Au final, l'encours d'appartements restant à vendre en Occitanie progresse de 7 %. Le stock augmente nettement en Haute-Garonne, notamment à Toulouse (+25%), les nouvelles mises en vente y progressant davantage que les réservations. A contrario, il diminue de 8 % dans l'Hérault et même de 22 % dans la métropole de Montpellier où les mises en vente ont chuté de 8 % sur un an.

Sur le marché de la maison individuelle, les réservations ont progressé de 8 % sur un an en Occitanie, malgré une chute au 3ème trimestre 2017. Au total 1420 maisons ont été réservées entre octobre 2016 et septembre 2017.

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



Source : SDES, ECLN

Appartements

► VENTES : une conjoncture un peu moins favorable

Tableau 1 : Commercialisation des appartements

Logements	Nombre de logements réservés					variation sur un an *	Prix de vente	
	3ème trimestre 2016	4ème trimestre 2016	1er trimestre 2017	2ème trimestre 2017	3ème trimestre 2017		Prix moyen (1)	variation sur un an *
Occitanie	3 063	3 584	3 257	3 643	2 975	16%	3 550	-0,1%
dont Haute-Garonne	1 375	1 882	1 570	1 684	1 352	13%	3 540	1,0%
Toulouse Métropole	1 251	1 717	1 456	1 510	1 167	14%	3 570	0,9%
dont Toulouse	770	963	966	1 057	741	15%	3 670	0,6%
dont Hérault	1 216	1 310	1 161	1 508	1 140	16%	3 700	-0,2%
Montpellier Méditerranée Métropole	1 006	1 136	946	1 162	850	16%	3 780	-1,3%
dont Montpellier	607	676	644	720	627	32%	3 950	-1,9%
dont Gard	196	109	106	86	91	-39%	3 400	-6,0%
CA de Nîmes Métropole	129	54	34	43	68	-32%	3 330	-2,3%
dont Nîmes	119	54	34	41	66	-17%	3 340	-5,3%
dont Pyrénées-Orientales	112	150	244	161	243	111%	3 370	3,5%
CA Perpignan Méditerranée	72	103	192	110	199	180%	3 440	10,4%
dont Perpignan	34	63	174	69	71	204%	3 430	10,8%
France métropolitaine	25 854	32 918	28 976	30 385	25 901	10%	3 980	1,5%

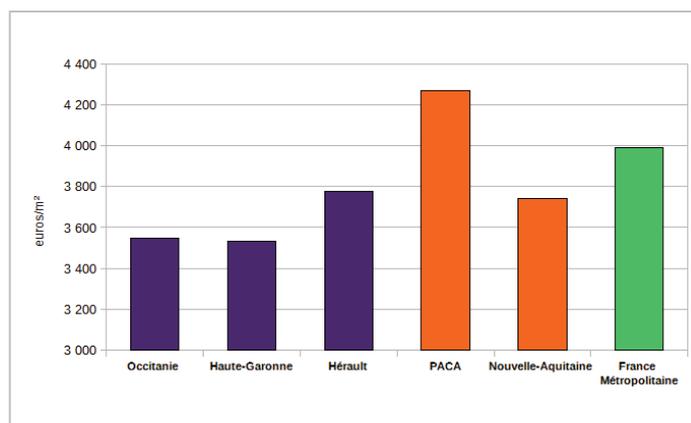
Source : SDES, ECLN

* (2016 T4 à 2017 T3) par rapport à (2015 T4 à 2016 T3)

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

En cumul sur un an, 13 500 appartements ont été réservés à la vente en Occitanie, soit une progression de 16 % par rapport aux 12 mois précédents. Sur un an, le prix de vente moyen des appartements stagne sur la région. Au cours des 12 derniers mois, un appartement est vendu en moyenne 3550 € par m², contre 3 980 € par m² au niveau national. Le prix moyen de vente dans l'Hérault dépasse de 4,5 % celui de la Haute-Garonne où il progresse néanmoins de 1 % sur un an.

Graphique 2 : Prix moyen des appartements en euros/ m² au 3ème trimestre 2017



Source : SDES, ECLN

Graphique 3 : Evolution des réservations d'appartements par type



Source : SDES, ECLN

Les appartements de 2 et 3 pièces représentent près de 8 ventes sur 10. Sur un an, les ventes de logements d'une seule pièce continuent de progresser fortement (+32%), particulièrement dans l'Hérault (+59%). Les logements de 4 pièces et plus (8 % des ventes) évoluent sur un rythme moins soutenu que les logements plus petits.

Tableau 2 : 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)	13 459	16,3%	6 488	12,9%	5 119	16,4%
1 pièce	1 750	32,1%	537	11,0%	889	59,0%
2 pièces	5 914	16,1%	3 034	16,0%	2 114	10,4%
3 pièces	4 660	13,7%	2 409	11,4%	1 646	10,8%
4 pièces et plus	1 135	7,2%	508	4,5%	470	7,6%
Prix de vente au m ²	3 550	-0,1%	3 540	1,0%	3 700	-0,2%
1 pièce	4 310	-3,3%	4 560	2,3%	4 460	-4,4%
2 pièces	3 690	-0,1%	3 740	2,0%	3 810	-1,1%
3 pièces	3 350	-0,3%	3 360	0,6%	3 440	-1,1%
4 pièces et plus	3 430	0,5%	3 250	-2,2%	3 720	2,3%

Source : SDES, ECLN

* (2016 T4 à 2017 T3) par rapport à (2015 T4 à 2016 T3)

Le prix de vente au m² de surface habitable des logements d'une pièce a diminué de 3,3 % en Occitanie sur un an, baisse essentiellement imputable au département de l'Hérault.

En moyenne sur les 12 derniers mois, un 3 pièces est vendu en Occitanie 3 350 € par m² de surface habitable contre 4 310 € par m² pour un studio.

Tableau 3 : Réservations de logements en investissement locatif

Logements	2016 T4 à 2017 T3	Part *	2015 T4 à 2016 T3	Part *
Occitanie	7 895	59%	7 131	62%
dont Haute-Garonne	4 648	72%	4 110	72%
dont Hérault	2 542	50%	2 390	54%
France	49 099	42%	45 474	42%

Source : SDES, ECLN

* % du total des logements réservés

Les ventes d'appartements en défiscalisation progressent moins que l'ensemble des ventes (+11% contre +16%), la part de ce dispositif dans la commercialisation des logements neufs perd 3 points sur 12 mois glissants.

► MISES EN VENTE : une tendance toujours à la hausse mais qui ralentit légèrement

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					
	3ème trimestre 2016	4ème trimestre 2016	1er trimestre 2017	2ème trimestre 2017	3ème trimestre 2017	variation sur un an *
Occitanie	2 968	3 629	3 359	4 138	2 169	17,6%
dont Haute-Garonne	1 072	1 843	1 640	1 991	862	23,4%
Toulouse Métropole	1 022	1 625	1 501	1 618	834	19,1%
dont Toulouse	580	921	1 024	1 078	707	40,4%
dont Hérault	1 344	1 283	1 177	1 720	619	7,0%
Montpellier Méditerranée Métropole	1 135	1 022	747	1 244	384	-8,3%
dont Montpellier	626	670	476	879	249	5,4%
dont Gard	167	0	40	206	99	-54,4%
CA de Nîmes Métropole	45	0	10	169	99	10,8%
dont Nîmes	45	0	10	169	99	27,5%
dont Pyrénées-Orientales	181	237	171	144	452	78,0%
CA Perpignan Méditerranée	181	198	116	144	213	60,9%
dont Perpignan	119	174	12	144	65	38,6%

Source : SDES, ECLN

* (2016 T4 à 2017 T3) par rapport à (2015 T4 à 2016 T3)

Malgré un volume de mises en vente le plus bas observé depuis 8 trimestres en Occitanie, la progression des mises en vente d'appartements neufs se poursuit en cumul annuel (+18%). A Toulouse, la progression est particulièrement élevée (+40%) : sur un an, 3 730 appartements y ont été mis en vente, tirant vers le haut le marché du neuf dans le département de Haute-Garonne. A contrario, même si la ville de Montpellier tire son épingle du jeu, la métropole montpelliéraine dans son ensemble observe une baisse de la commercialisation de logements neufs sur un an (-8%).

Par ailleurs, les mises en vente d'appartements, à l'instar des réservations, ont largement progressé dans les Pyrénées Orientales, au 3ème trimestre 2017 et sur un an glissant, traduisant le dynamisme du marché du neuf dans ce département.

► STOCK : des stocks proposés à la vente en augmentation en Haute-Garonne

Tableau 5 : Encours des appartements proposés à la vente

Logements	Encours des logements proposés à la vente					
	3ème trimestre 2016	4ème trimestre 2016	1er trimestre 2017	2ème trimestre 2017	3ème trimestre 2017	glissement sur un an *
Occitanie	8 470	8 661	8 815	9 486	9 069	7,1%
dont Haute-Garonne	3 434	3 512	3 750	4 306	4 052	18,0%
Toulouse Métropole	3 208	3 225	3 428	3 760	3 640	13,5%
dont Toulouse	1 880	1 921	2 034	2 233	2 353	25,2%
dont Hérault	3 474	3 485	3 400	3 555	3 203	-7,8%
Montpellier Méditerranée Métropole	2 841	2 759	2 498	2 537	2 206	-22,4%
dont Montpellier	1 716	1 744	1 578	1 710	1 445	-15,8%
dont Gard	536	437	329	453	469	-12,5%
CA de Nîmes Métropole	196	145	115	244	280	42,9%
dont Nîmes	180	129	102	233	271	50,6%
dont Pyrénées-Orientales	601	665	606	576	778	29,5%
CA Perpignan Méditerranée	436	507	425	441	447	2,5%
dont Perpignan	319	403	233	280	256	-19,7%

Source : SDES, ECLN

* variation du 3ème trimestre 2017 par rapport au 3ème trimestre 2016

Le nombre d'appartements proposés à la vente en Occitanie à la fin du 3ème trimestre 2017 progresse de 7 % par rapport à la même date de l'année précédente, pour atteindre près de 9 100 logements, soit un stock comparable à celui observé 3 mois plus tôt.

L'encours a progressé de 18 % en Haute-Garonne sur la période, en raison d'une hausse des nouvelles mises en vente largement supérieure à celle des réservations, particulièrement à Toulouse.

A contrario, dans l'Hérault, le stock à la vente diminue de 8 % (-22 % dans la métropole montpelliéraine) sous l'effet de nouvelles mises en vente en moindre progression que les réservations.

Dans les Pyrénées Orientales, les stocks à la vente sont en progression de 30 %, en partie grâce aux nouveaux programmes mis en vente au 3ème trimestre 2017.

Maisons individuelles

► VENTES : un tassement des ventes de maisons dans l'Hérault

Tableau 6 : Commercialisation des maisons individuelles

Maisons	Nombre de maisons réservées						Prix de vente (1)	
	3ème trimestre 2016	4ème trimestre 2016	1er trimestre 2017	2ème trimestre 2017	3ème trimestre 2017	glissement sur un an *	3ème trimestre 2017	glissement sur un an *
Occitanie	381	411	323	413	274	8,1%	236	2,5%
dont Haute-Garonne	237	303	228	266	146	12,4%	239	3,7%
dont Hérault	103	62	45	71	46	-20,8%	218	5,2%
France métropolitaine	2 488	3 086	2 655	2 793	2 329	7,9%	260	0,0%

Source : SDES, ECLN,

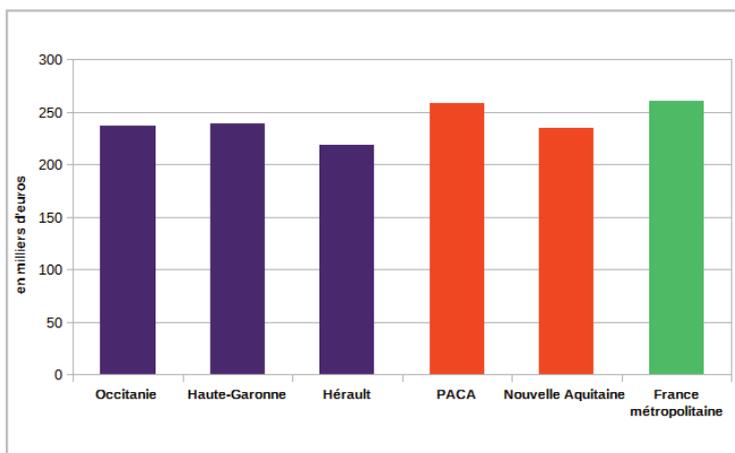
(1) Prix de vente moyen d'une maison en milliers d'euros

* (2016 T4 à 2017 T3) par rapport à (2015 T4 à 2016 T3)

Au 3ème trimestre 2017, en Occitanie, le nombre de maisons individuelles réservées dans le cadre de programmes neufs atteint son plus bas niveau depuis 7 trimestres. Néanmoins, sur un an glissant, la tendance reste à la hausse (+8%), et comparable à l'évolution nationale. Le marché reste bien orienté dans le département de la Haute-Garonne (+12 % sur un an) mais les ventes ont chuté de 21 % dans l'Hérault entre ces 12 derniers mois et les 12 mois qui les ont précédés.

Il convient cependant de relativiser ces variations au regard du faible nombre de transactions enregistrées sur un an : 1420 maisons ont été vendues entre octobre 2016 et septembre 2017 en Occitanie.

Graphique 4 : Prix moyens des maisons individuelles en milliers d'euros au 3ème 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 d'un trimestre à l'autre. Les moyennes calculées peuvent être impactées par des opérations ponctuelles.

Au 3ème trimestre 2017, une maison est vendue en moyenne 236 000 € en Occitanie, prix inférieur de 9% au niveau national (260 000 €).

Directeur de publication

Didier KRUGER

Réalisation

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

Décembre 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.