

Commercialisation des logements neufs

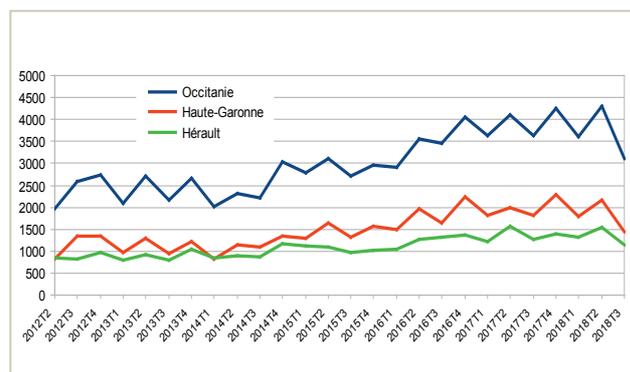
Résultats au troisième trimestre 2018

Les réservations à la vente marquent le pas

Au troisième trimestre 2018, en Occitanie, l'activité dans la promotion immobilière recule de 14 % par rapport au troisième trimestre 2017 avec une baisse significative des mises en vente entre ces 2 périodes.

Sur un an, les réservations d'appartements neufs continuent d'augmenter (+1,5 %) mais cette progression ralentit pour le septième trimestre consécutif. Au niveau national, en revanche, on observe un retournement de tendance à la baisse des réservations (-1,6 %). Les logements collectifs totalisent un peu plus de 14 100 réservations en Occitanie en un an, dont 86 % dans les 2 départements de Haute-Garonne et de l'Hérault.

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



Source : SDES, ECLN

Sur la même période, les mises en vente d'appartements reculent de 8,5 % en Occitanie avec une très forte baisse dans les Pyrénées-Orientales (-56 %). A l'inverse du trimestre précédent, les mises en vente ont davantage diminué en Haute-Garonne (-11 % sur un an) que dans l'Hérault (-5 % sur un an).

Sur le marché de la maison individuelle, les réservations ont diminué de 23 % en glissement annuel : au total, 1 153 maisons ont été réservées en Occitanie sur un an.

Appartements

► RÉSERVATIONS À LA VENTE : une hausse qui marque le pas

Tableau 1 : Commercialisation des appartements

Logements	Nombre de logements réservés					variation sur un an *	Prix de vente	
	3ème trimestre 2017	4ème trimestre 2017	1er trimestre 2018	2ème trimestre 2018	3ème trimestre 2018		Prix moyen (1)	variation sur un an *
Occitanie	3 314	3 857	3 337	3 987	2 952	1,5%	3 630	2,2%
dont Haute-Garonne	1 619	2 017	1 591	1 934	1 356	0,3%	3 670	3,3%
Toulouse Métropole	1 395	1 777	1 478	1 672	1 126	-2,3%	3 680	2,9%
dont Toulouse	854	1 193	958	1 075	719	1,2%	3 810	3,5%
dont Hérault	1 221	1 345	1 279	1 499	1 121	1,0%	3 780	2,4%
Montpellier Méditerranée Métropole	900	1 052	947	1 020	772	-8,1%	3 870	2,3%
dont Montpellier	646	673	649	726	520	-3,6%	3 990	0,8%
dont Gard	74	159	116	138	80	25,1%	3 270	-4,1%
CA de Nîmes Métropole	52	108	69	108	56	92,7%	3 250	-4,1%
dont Nîmes	52	103	65	108	56	89,7%	3 250	-4,2%
dont Pyrénées-Orientales	251	217	204	247	205	8,6%	3 320	-3,1%
CU Perpignan Méditerranée M.	207	140	127	143	155	-7,7%	3 420	-2,3%
dont Perpignan	77	46	83	71	82	-26,4%	3 240	-5,0%
France métropolitaine	27 618	32 561	28 492	32 133	25 466	-1,6%	4 050	2,0%

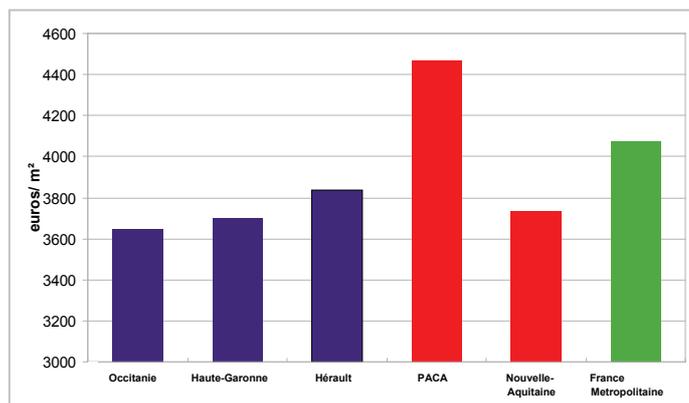
Source : SDES, ECLN

* (2017 T4 à 2018 T3) par rapport à (2016 T4 à 2017 T3)

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

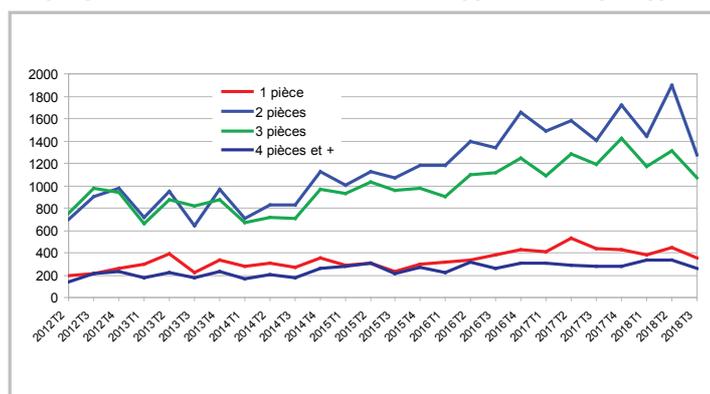
En cumul sur un an, 14 100 appartements ont été réservés à la vente en Occitanie, soit une progression de 1,5 % par rapport aux 12 mois précédents. Sur un an, le prix moyen au mètre carré de surface habitable des appartements a augmenté de 2,2 % dans la région, de manière comparable à la France métropolitaine. Sur cette période, un appartement est vendu en moyenne 3 630 €/ m² en Occitanie, prix inférieur de 12 % par rapport au niveau national. Le prix moyen de vente dans l'Hérault dépasse de 3 % celui de la Haute-Garonne et progresse sensiblement au même rythme dans les deux départements.

Graphique 2 : Prix moyen des appartements en euros/ m² au 3^{ème} trimestre 2018



Source : SDES, ECLN

Graphique 3 : Evolution des réservations d'appartements par type



Source : SOeS, ECLN

Les appartements de 2 et 3 pièces représentent près de 8 ventes sur 10 et leurs ventes continuent de progresser. Sur un an glissant, les ventes de logements d'une seule pièce chutent de 11 %, particulièrement dans l'Hérault (-18 %). En revanche, la hausse se confirme en Haute-Garonne (+23 %) dépassant pour la première fois depuis plus de 2 ans le nombre de réservations observé dans l'Hérault. Les réservations de logements de 4 pièces et plus (9 % des ventes) continuent d'augmenter.

Tableau 2 : Commercialisation des appartements

Logements	Occitanie		Haute-Garonne		Hérault	
	Cumul sur quatre trimestres		Cumul sur quatre trimestres		Cumul sur quatre trimestres	
	Niveau 2017 T4 à 2018 T3	Glissement *	Niveau 2017 T4 à 2018 T3	Glissement *	Niveau 2017 T4 à 2018 T3	Glissement *
Ventes (réservations à la vente)	14 133	1,5%	6 898	0,3%	5 244	1,0%
1 pièce	1 613	-10,7%	739	23,0%	726	-18,2%
2 pièces	6 333	3,3%	3 038	-5,2%	2 377	10,2%
3 pièces	4 982	3,6%	2 577	2,1%	1 667	-0,4%
4 pièces et plus	1 205	2,3%	544	-0,7%	474	-0,2%
Prix de vente au m ²	3 630	2,2%	3 670	3,3%	3 780	2,4%
1 pièce	4 570	5,7%	4 820	5,0%	4 670	4,7%
2 pièces	3 770	2,2%	3 890	4,1%	3 850	1,5%
3 pièces	3 430	2,2%	3 460	2,5%	3 560	3,7%
4 pièces et plus	3 500	2,1%	3 360	3,0%	3 770	2,1%

Source : SDES, ECLN

* (2017 T4 à 2018 T3) par rapport à (2016 T4 à 2017 T3)

Le ralentissement des ventes des studios en Occitanie s'accompagne d'une hausse des prix (+6 %). Si les ventes des appartements de 2 pièces subissent un retournement de tendance à la baisse (-5 %) en Haute-Garonne, les prix de vente continuent de progresser (+4 %). A contrario, dans l'Hérault, le marché des 2 pièces est plus dynamique (+10 %) et les prix affichent une hausse plus modérée (+1,5 %).

Dans la région, il faut compter 4 570 € par m² de surface habitable pour un studio contre 3 500 € par m² pour un 4 pièces et plus.

Tableau 3 : Réservations de logements en investissement locatif

Logements	2017 T4 à 2018 T3	Part *	2016 T4 à 2017 T3	Part *
Occitanie	9 232	65%	8 054	58%
dont Haute-Garonne	5 185	75%	4 822	70%
dont Hérault	2 996	57%	2 531	49%
France	48 067	41%	50 202	42%

Source : SDES, ECLN

* % du total des logements réservés

Sur un an, les ventes d'appartements en défiscalisation progressent plus que l'ensemble des ventes (+15 % contre +1,5 %), plus particulièrement dans l'Hérault. La part de ce dispositif dans la commercialisation des logements neufs gagne 7 points sur un an.

► MISES EN VENTE : La baisse continue pour les mises en vente cumulées sur un an

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					
	3 ^{ème} trimestre 2017	4 ^{ème} trimestre 2017	1 ^{er} trimestre 2018	2 ^{ème} trimestre 2018	3 ^{ème} trimestre 2018	variation sur un an *
Occitanie	3 091	3 086	4 684	3 554	2 200	-8,5%
dont Haute-Garonne	1 658	1 776	2 556	1 522	921	-10,7%
Toulouse Métropole	1 622	1 639	2 049	1 380	637	-16,0%
dont Toulouse	1 423	1 131	1 332	1 010	439	-13,9%
dont Hérault	803	1 004	1 524	1 275	962	-5,1%
Montpellier Méditerranée Métropole	575	728	1 153	790	509	-11,9%
dont Montpellier	385	586	821	460	333	-8,1%
dont Gard	62	132	144	234	184	135,3%
CA de Nîmes Métropole	62	119	60	234	145	158,3%
dont Nîmes	62	119	60	234	145	158,3%
dont Pyrénées-Orientales	436	90	133	190	33	-55,9%
CU Perpignan Méditerranée M.	197	81	92	147	33	-46,1%
dont Perpignan	41	65	21	87	33	-44,5%

Source : SDES, ECLN

* (2017 T4 à 2018 T3) par rapport à (2016 T4 à 2017 T3)

Les mises en vente d'appartements baissent de nouveau au 3^{ème} trimestre 2018 en Occitanie (-8,5 % en cumul annuel) alors que dans le même temps, le marché se maintient avec une progression de 1,5 % des réservations.

En Haute-Garonne, la situation s'est dégradée (-11 %), baisse imputée plus particulièrement au marché de la métropole de Toulouse (-16 %). Dans l'Hérault, la situation reste défavorable, avec des mises en vente qui baissent de manière plus modérée (-5 % contre -20 % le trimestre précédent).

Par ailleurs, les mises en ventes d'appartements, ont bondi dans le Gard sur un an glissant, mais les réservations n'ont pas suivi la même tendance.

► STOCK : La hausse des stocks proposés à la vente se poursuit en Occitanie

Tableau 5 : Encours des appartements proposés à la vente

Logements	Encours des logements proposés à la vente					
	3 ^{ème} trimestre 2017	4 ^{ème} trimestre 2017	1 ^{er} trimestre 2018	2 ^{ème} trimestre 2018	3 ^{ème} trimestre 2018	glissement sur un an *
Occitanie	10 225	9 988	11 614	11 526	11 208	9,6%
dont Haute-Garonne	5 029	5 201	6 320	6 092	5 987	19,0%
Toulouse Métropole	4 611	4 835	5 606	5 462	5 283	14,6%
dont Toulouse	3 059	3 270	3 818	3 798	3 761	22,9%
dont Hérault	3 370	3 114	3 515	3 388	3 296	-2,2%
Montpellier Méditerranée Métropole	2 394	2 135	2 470	2 324	2 078	-13,2%
dont Montpellier	1 573	1 526	1 793	1 570	1 386	-11,9%
dont Gard	423	406	426	490	617	45,9%
CA de Nîmes Métropole	239	251	230	364	481	101,3%
dont Nîmes	228	245	228	361	478	109,6%
dont Pyrénées-Orientales	779	693	641	665	508	-34,8%
CU Perpignan Méditerranée Métropole	423	396	384	393	306	-27,7%
dont Perpignan	226	256	210	228	204	-9,7%

Source : SDES, ECLN

* variation du 3^{ème} trimestre 2018 par rapport au 3^{ème} trimestre 2017

Le nombre d'appartements proposés à la vente en Occitanie à la fin du 3^{ème} trimestre 2018 progresse de 10 % par rapport au 3^{ème} trimestre 2017, pour atteindre près de 11 210 logements.

En Haute-Garonne, l'encours progresse de 19 % malgré le net recul des nouvelles mises en vente (-11 %) en raison de remises sur le marché de réservations annulées.

A contrario, le stock à la vente diminue de 2 % dans l'Hérault sous l'effet conjugué d'une progression des réservations (+2,5 %) et d'une baisse des nouvelles mises en vente (-5 %).

Maisons individuelles

► VENTES : la tendance à la baisse s'accroît

Tableau 6 : Commercialisation des maisons individuelles

Maisons	Nombre de maisons réservées						Prix de vente (1)	
	3 ^{ème} trimestre 2017	4 ^{ème} trimestre 2017	1 ^{er} trimestre 2018	2 ^{ème} trimestre 2018	3 ^{ème} trimestre 2018	glissement sur un an *	4 ^{ème} trimestre 2017	glissement sur un an *
Occitanie	328	397	281	313	162	-22,8%	238	4,4%
dont Haute-Garonne	196	283	189	239	88	-20,3%	248	4,3%
dont Hérault	47	43	35	41	31	-35,9%	221	-1,3%
France métropolitaine	2 454	2 685	2 271	2 649	1 929	-12,9%	259	2,2%

Source : SDES, ECLN,

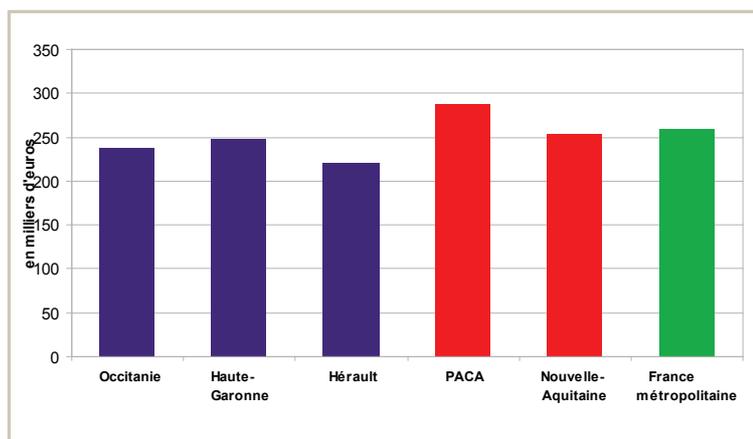
(1) Prix de vente moyen d'une maison en milliers d'euros

* (2017 T4 à 2018 T3) par rapport à (2016 T4 à 2017 T3)

Au 3^{ème} trimestre 2018, en Occitanie, le nombre de maisons individuelles réservées dans le cadre de programmes neufs est en chute libre par rapport au trimestre précédent et à celui observé au 3^{ème} trimestre 2017. Sur un an, il recule de 23 %, soit une baisse plus accentuée qu'au niveau national (-13 %). Les ventes continuent de chuter davantage dans l'Hérault (-36 %) qu'en Haute-Garonne (-20 %).

Il convient cependant de relativiser ces variations au regard du faible nombre de transactions enregistrées sur un an : 1 153 maisons réservées sur les quatre derniers trimestres.

Graphique 4 : Prix moyens des maisons individuelles en milliers d'euros au 3^{ème} trimestre 2018



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

Au troisième trimestre 2018, une maison est vendue en moyenne 238 000 € en Occitanie, prix inférieur de 9 % au niveau national (259 000 €).

Directeur de publication

Didier KRUGER

Réalisation

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

Décembre 2018

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.