

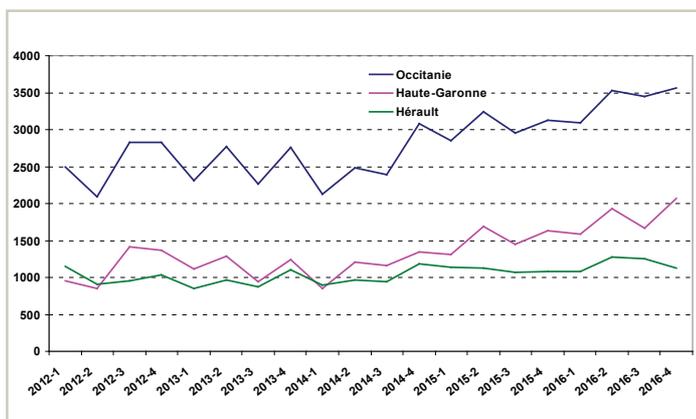
Commercialisation des logements neufs

Résultats au quatrième trimestre 2016

Nette augmentation des ventes de logements neufs en 2016

Au quatrième trimestre 2016, en Occitanie, l'activité dans la promotion immobilière progresse nettement par rapport au quatrième 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 12 200 logements, ont progressé (10 %). La hausse est nettement plus forte en Haute-Garonne (15 %) tandis que dans le département de l'Hérault, on observe une augmentation plus faible (6 %). En parallèle, les mises en vente sont également en hausse de 17 %, avec également une plus forte progression 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.

Graphique 1 : Commercialisation des logements collectifs et individuels



Source : SOeS, ECLN

Sur le marché de la maison individuelle, le bilan 2016 est positif et cadre avec la reprise amorcée dans la commercialisation des appartements. En 2016, les réservations de maisons individuelles totalisent 1 400 unités soit une augmentation de 28 % par rapport à l'année 2015.

Appartements

► VENTES : la reprise se confirme

Tableau 1 : Commercialisation des appartements

Logements	Nombre de logements réservés					variation sur un an *	Prix de vente	
	4ème trimestre 2015	1er trimestre 2016	2ème trimestre 2016	3ème trimestre 2016	4ème trimestre 2016		Prix moyen (1)	variation sur un an *
Occitanie	2 876	2 831	3 119	3 089	3 183	10%	3 600	2,1%
dont Haute-Garonne	1 488	1 423	1 656	1 453	1 787	15%	3 550	3,8%
Toulouse Métropole	1 339	1 262	1 460	1 328	1 627	19%	3 570	3,3%
dont Toulouse	832	702	959	828	908	12%	3 670	2,3%
dont Hérault	1 052	1 018	1 174	1 153	1 064	6%	3 800	-0,6%
Montpellier Méditerranée Métropole	852	793	937	950	892	7%	3 930	0,5%
dont Montpellier	492	435	565	575	551	11%	4 150	2,9%
dont Gard	148	218	80	183	102	27%	3 670	7,9%
CA de Nîmes Métropole	53	82	30	129	53	35%	3 490	4,4%
dont Nîmes	32	67	18	119	53	31%	3 570	5,7%
dont Pyrénées-Orientales	85	120	108	136	104	-4%	3 230	2,5%
CA Perpignan Méditerranée	29	78	60	89	68	8%	3 090	-2,1%
dont Perpignan	16	58	43	41	38	10%	3 110	1,4%
France métropolitaine	25 498	27 041	31 215	25 830	30 760	20%	3 990	2,3%

Source : SOeS, ECLN

* (2016 T1 à 2016 T4) par rapport à (2015 T1 à 2015 T4)

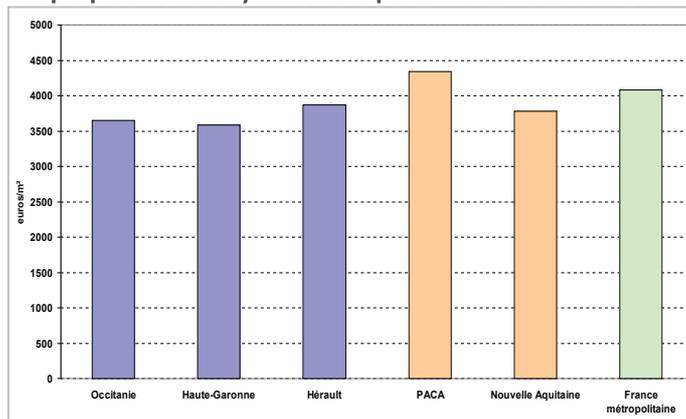
(1) Prix de vente moyen sur les 4 derniers trimestres en euros par m² de surface habitable



Sur un an, les prix moyens de vente progressent légèrement (2,1 %). Les prix sont inférieurs de 7 % en Haute-Garonne par rapport au département de l'Hérault.

Au quatrième trimestre 2016, un appartement est vendu en moyenne 3 800 euros le mètre carré dans le département de l'Hérault, prix inférieur de 5 % par rapport au niveau national (3 990 euros /m²).

Graphique 2 : Prix moyen en euros par m² : 4ème trimestre 2016



Source : SOeS, ECLN

Tableau 2 : Réservations de logements en investissement locatif

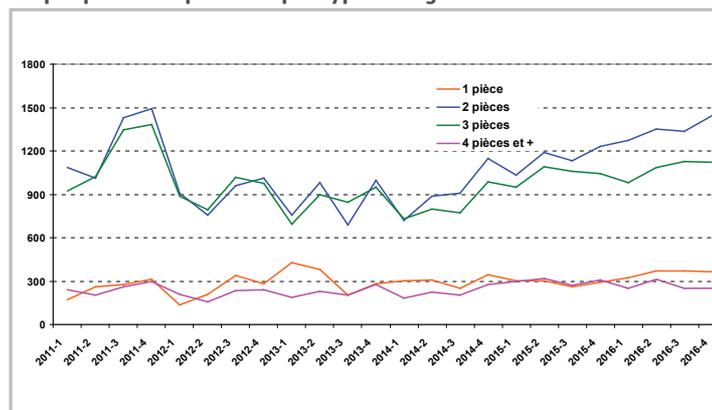
Logements	2016 T1 à 2016 T4	Part *	2015 T1 à 2015 T4	Part *
Occitanie	7 238	59%	6 692	60%
dont Haute-Garonne	4 472	71%	4 087	74%
dont Hérault	2 196	50%	2 218	53%
France	46 612	41%	38 825	41%

Source : SOeS, ECLN

* % du total des logements réservés

La reprise du marché du logement neuf est toujours largement portée par les ventes en défiscalisation. Sur les douze derniers mois, la part des logements vendus à des investisseurs a légèrement diminué, un point par rapport à la même période de l'année précédente. Si la part baisse, c'est surtout que les ventes hors investisseurs explosent.

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 12 % et leur nombre progresse fortement (24 %) sur un an glissant. Les logements de 4 pièces et plus, qui représentent moins de 10 % du total des ventes, enregistrent un fort recul (10,6%).

Sur un an glissant, les ventes portent sur un peu plus de 12 200 logements tous types confondus, soit une progression de 10 %.

Tableau 3 : Commercialisation des appartements

Logements	Occitanie		Haute-Garonne		Hérault	
	Cumul sur quatre trimestres		Cumul sur quatre trimestres		Cumul sur quatre trimestres	
	Niveau 2016 T1 à 2016 T4	Glissement *	Niveau 2016 T1 à 2016 T4	Glissement *	Niveau 2016 T1 à 2016 T4	Glissement *
Ventes (réservations à la vente)	12 222	10,5%	6 319	15,0%	4 409	5,7%
1 pièce	1 434	23,7%	470	13,3%	655	15,7%
2 pièces	5 406	18,2%	2 971	29,7%	1 865	9,9%
3 pièces	4 315	4,4%	2 376	7,3%	1 471	4,5%
4 pièces et plus	1 067	-10,6%	502	-12,7%	418	-16,6%
Prix de vente au m ²	3 600	2,1%	3 550	3,8%	3 800	-0,6%
1 pièce	4 490	5,4%	4 280	-4,5%	4 900	11,5%
2 pièces	3 750	2,1%	3 720	1,8%	3 930	1,8%
3 pièces	3 400	1,0%	3 390	4,3%	3 500	-4,4%
4 pièces et plus	3 470	0,4%	3 350	5,7%	3 730	-3,5%

Source : SOeS, ECLN

* (2016 T1 à 2016 T4) par rapport à (2015 T1 à 2015 T4)

Un appartement est vendu 3 600 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 4 490 euros du mètre carré de surface habitable pour un studio contre 3 470 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					
	4ème trimestre 2015	1er trimestre 2016	2ème trimestre 2016	3ème trimestre 2016	4ème trimestre 2016	variation sur un an *
Occitanie	2 636	2 858	2 934	2 808	3 201	16,6%
dont Haute-Garonne	1 197	1 547	1 407	1 226	1 901	28,3%
Toulouse Métropole	1 176	1 367	1 217	1 176	1 651	31,4%
dont Toulouse	724	715	685	742	907	5,4%
dont Hérault	1 013	1 082	1 150	998	963	8,2%
Montpellier Méditerranée Métropole	765	987	940	814	686	11,4%
dont Montpellier	501	530	690	454	473	24,2%
dont Gard	322	206	48	147	0	-45,2%
CA de Nîmes Métropole	67	134	5	45	0	-22,0%
dont Nîmes	34	134	5	45	0	2,8%
dont Pyrénées-Orientales	57	23	231	233	104	92,5%
CA Perpignan Méditerranée	57	0	155	175	86	109,0%
dont Perpignan	36	0	134	85	62	142,2%

La reprise se poursuit, le nombre de logements mis en vente progresse plus fortement que les réservations avec une hausse de 17 % sur un an. Elles ont fortement progressé en Haute-Garonne (28 %) pour atteindre près de 6 000 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 le département des Pyrénées-Orientales qui intervient après une période de forte baisse.

Source : SOeS, ECLN

* (2016 T1 à 2016 T4) par rapport à (2015 T1 à 2015 T4)

► STOCK : diminution de l'encours

Tableau 5 : Encours de commercialisation

Logements	Encours des logements proposés à la vente					
	4ème trimestre 2015	1er trimestre 2016	2ème trimestre 2016	3ème trimestre 2016	4ème trimestre 2016	glissement sur un an *
Occitanie	7 688	7 781	7 755	7 514	7 609	-1,0%
dont Haute-Garonne	3 031	3 275	3 229	3 120	3 330	9,9%
Toulouse Métropole	2 796	3 029	2 956	2 911	3 021	8,0%
dont Toulouse	1 818	1 936	1 839	1 820	1 914	5,3%
dont Hérault	3 112	3 120	3 131	2 885	2 780	-1,2%
Montpellier Méditerranée Métropole	2 147	2 401	2 482	2 332	2 122	5,2%
dont Montpellier	1 249	1 354	1 544	1 394	1 317	5,4%
dont Gard	558	553	542	512	419	-24,9%
CA de Nîmes Métropole	234	295	280	196	146	-37,6%
dont Nîmes	199	270	255	180	130	-34,7%
dont Pyrénées-Orientales	428	329	452	553	534	24,8%
CA Perpignan Méditerranée	266	191	291	380	377	41,7%
dont Perpignan	183	128	224	271	271	48,1%

Source : SOeS, ECLN

* (2016 T1 à 2016 T4) par rapport à (2015 T1 à 2015 T4)

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 quatrième trimestre 2016, l'encours des appartements diminue de 1 % et représente près de 7 600 logements dont 3 300 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 quatrième trimestre 2016 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)	
	4ème trimestre 2015	1er trimestre 2016	2ème trimestre 2016	3ème trimestre 2016	4ème trimestre 2016	glissement sur un an *	4ème trimestre 2016	glissement sur un an *
Occitanie	247	262	415	360	384	28,0%	223	-3,7%
dont Haute-Garonne	148	164	277	212	282	60,0%	233	1,1%
dont Hérault	24	60	102	105	59	40,0%	208	-16,0%
France métropolitaine	2 151	2 388	2 800	2 287	2 737	22,0%	255	3,3%

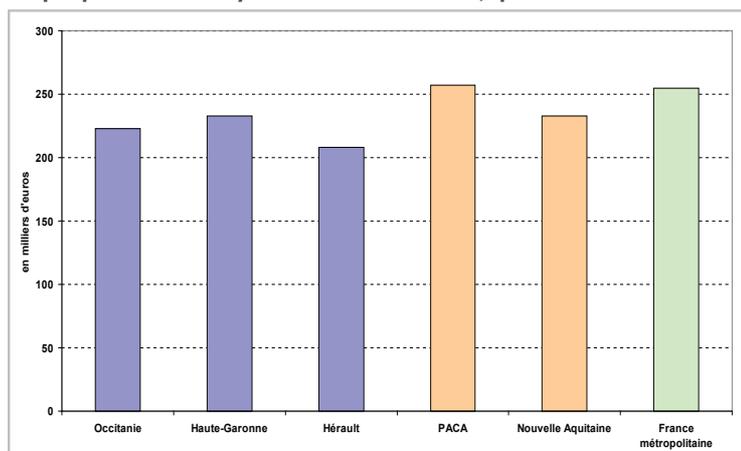
Source : SOeS, ECLN,

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

* (2016 T1 à 2016 T4) par rapport à (2015 T1 à 2015 T4)

Au quatrième trimestre 2016, les réservations de maisons individuelles sont en très forte hausse. Sur l'année, les mises en vente ont augmenté de 28 % par rapport à 2015. Au sein de la région Occitanie, la situation est contrastée, on constate une forte hausse dans le département de la Haute-Garonne (60%), tandis que dans le département de l'Hérault, l'augmentation est moins forte (40%). 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 : 1 400 maisons en 2016. Face à une tendance plus dynamique, les mises en vente augmentent. La situation est plus favorable qu'au niveau national qui enregistre une hausse de 22 %.

Graphique 4 : Prix moyens en milliers d'euros, quatrième 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 quatrième trimestre 2016, une maison est vendue en moyenne 223 000 euros en Occitanie, prix inférieur de 14 % par rapport au niveau national (255 000 euros).

Directeur de publication

Didier KRUGER

Réalisation

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

Mars 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.