

Construction et marché de l'immobilier

Le recul de la construction stoppé en 2015 ?

Avec 39 000 logements mis en chantier en 2015, la construction repart légèrement dans la région. Cette tendance est plus modérée en France métropolitaine. La hausse régionale est cependant à relativiser car elle fait suite au point bas de 2014. La construction de logements neufs est tirée par le logement collectif, et par le logement social en particulier, destinés à des ménages locataires.

Le nombre de permis de construire autorisés dans la région continue, quant à lui, de diminuer en 2015 mais plus faiblement qu'en 2014, et se redresse en fin d'année.

Bernadette de la Rochère, Bertrand Oddo (Dreal)

Augmentation des mises en chantier

Environ 39 000 logements sont commencés dans la région Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées au cours de l'année 2015, soit une croissance de 4 % par rapport à l'année précédente (*figures 1 et 2*). Cette croissance plus élevée qu'au niveau national (+ 2 %) doit être cependant relativisée. Depuis 2000, on n'a jamais construit aussi peu de logements qu'en 2014 dans la région, avec seulement 37 000 logements sortis de terre, à l'inverse de 2007, année record où plus de 60 000 logements ont été mis en chantier, dont beaucoup de logements collectifs dans le cadre des dispositifs de défiscalisation.

Deux tendances fortes se conjuguent en 2015. La première est la reprise de la construction de logements collectifs, qui croît en un an de 14 % dans la région, retrouvant presque le niveau de 2011. Par ailleurs, la construction de logements repart dans les deux métropoles régionales, entraînant une croissance par rapport à 2014 de 16 % en Haute-Garonne et de 8 % dans l'Hérault avec le retour aux niveaux absolus de 2011. Il en résulte une reprise de près de 25 % pour le collectif en Haute-Garonne et dans l'Hérault, départements des deux métropoles.

Cette croissance de la construction de logement collectif traduit la montée en puissance du dispositif de défiscalisation « Pinel », qui prend la suite du dispositif « Duflot ». En 2015, sur les 11 000 logements collectifs vendus par les promoteurs, 6 600 concernent des investissements locatifs de la part de particuliers qui souhaitent défiscaliser, soit une augmentation de 50 % en un an.

De nouveaux logements essentiellement dans le collectif

Accompagnant cette reprise, la dynamique du logement social reste forte : environ 9 000 logements sociaux sont mis en chantier en 2015, essentiellement des logements collectifs.

À l'opposé, le logement individuel reste en retrait et enchaîne une quatrième année de baisse consécutive. Le repli est particulièrement sensible dans les départements les plus ruraux ou abritant des agglomérations de taille moyenne (entre - 15 % pour le Gard et - 25 % pour le Tarn-et-Garonne), tandis que la Haute-Garonne et l'Hérault restent en équilibre.

Le dynamisme de la construction de logements neufs est essentiellement tiré par le parc locatif, que ce soit à travers des logements sociaux ou des logements éligibles à la défiscalisation. En revanche, la production de logements destinés à des propriétaires (maisons individuelles et appartements non défiscalisés) tend à baisser : moins de 18 000 maisons individuelles commencées en 2015 contre encore 30 000 par an au milieu des années 2000, et 4 300 appartements seulement après le point haut de + 6 000 observé en 2011.

Hausse des logements autorisés en fin d'année

En Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées, les autorisations de construction de logements neufs sont en quasi stagnation en moyenne sur cinq ans, mais en régression de 1,5 % en 2015 par rapport à 2014 (*figure 3*). Fin 2015, le nombre d'autorisations repart à la hausse, laissant

ainsi envisager une reprise des mises en chantier en 2016, qui devrait s'étendre aux logements individuels. Le nouveau dispositif de prêt à taux zéro (PTZ) mis en place début 2016 pourrait faciliter les projets d'investissement des particuliers, qui ont pu avoir tendance à les décaler dans une période d'incertitude début 2015.

Progression des logements neufs vendus à des particuliers

En 2015, le nombre de logements neufs vendus à des particuliers en Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées est de l'ordre de 12 000 logements, soit 20 % de plus qu'en 2014 (*figures 4 et 5*). Là encore une reprise est observée puisque ces ventes stagnaient autour de 10 000 logements par an entre 2012 et 2014. Le marché de la région représente 12 % du marché national. En France métropolitaine, les mêmes tendances sont observées, les ventes progressant de 18 % entre 2014 et 2015.

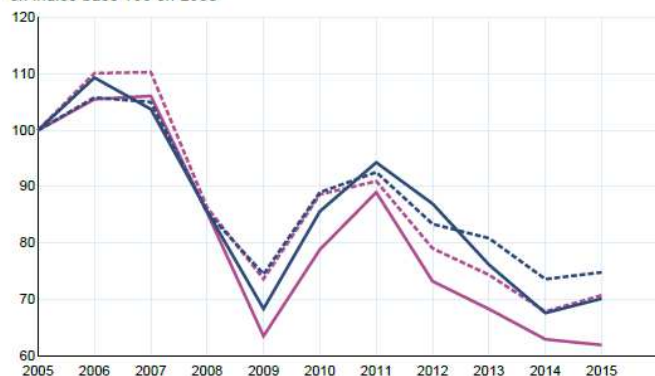
Les promoteurs restent néanmoins prudents car les logements mis en vente au cours de l'année sont moins nombreux que les ventes effectives, ce qui contribue à faire baisser le stock.

Les ventes de logements neufs aux particuliers concernent neuf fois sur dix des logements collectifs. En 2015, les prix de ces derniers atteignent en moyenne 3 500 euros le m² dans la région, prix en augmentation de 1,6 % par rapport à 2014. De grandes disparités existent entre les territoires, avec en particulier des prix au m² globalement plus élevés sur le littoral.

1 Évolution de la construction de logements

■ Logements autorisés - Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées
■ Logements commencés - Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées
■ Logements autorisés - France métropolitaine
■ Logements commencés - France métropolitaine

en indice base 100 en 2005



Note : données brutes provisoires arrondies à la centaine en date réelle

Champ : logements individuels et collectifs

Source : SOeS, Sit@del2, estimations au 13 avril 2016.

2 Logements commencés par département

	Logements en 2015 (nombre)	Évolution 2015/2014	Évolution annuelle moyenne 2014/2009 ⁽¹⁾	en %
Ariège	500	-10,7	-7,6	
Aude	1 800	-27	-2,6	
Aveyron	1 100	-15,3	1,7	
Gard	3 600	3,1	-7,5	
Haute-Garonne	13 200	16,4	2,7	
Gers	800	-1,3	-8,4	
Hérault	11 200	17,6	1,7	
Lot	700	-10,2	-5,5	
Lozère	400	20,6	-8,7	
Hautes-Pyrénées	800	-14,2	-8,5	
Pyrénées-Orientales	2 700	-12,3	-6,6	
Tarn	1 400	-18,5	-3,6	
Tarn-et-Garonne	1 000	-17,3	-3,4	
Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées	39 200	4,4	-1,6	
France métropolitaine	335 400	1,6	-0,2	

(1) : taux d'évolution annuel qu'aurait connu la construction de logements, pour le département ou la région, si l'évolution avait été la même pour chaque année de la période considérée.

Note : données brutes provisoires arrondies à la centaine en date réelle. Les évolutions sont calculées sur données non arrondies.

Champ : France métropolitaine.

Source : SOeS, Sit@del2, estimations au 13 avril 2016

3 Logements autorisés par département

	Logements en 2015 (nombre)	Évolution 2015/2014	Évolution annuelle moyenne 2014/2009 (1)	en %
Ariège	600	0,7	-8,3	
Aude	2 000	-5,7	-11	
Aveyron	1 300	12,6	-3,9	
Gard	3 400	-24,7	-2,7	
Haute-Garonne	15 400	5,1	6,9	
Gers	800	-0,9	-7,5	
Hérault	11 700	3,8	4,5	
Lot	900	24,7	-10,3	
Lozère	300	-13,2	-5,9	
Hautes-Pyrénées	900	-10,7	-11,7	
Pyrénées-Orientales	3 300	-6,2	-5,9	
Tarn	1 400	-9,2	-5,1	
Tarn-et-Garonne	900	-31,2	-4	
Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées	42 800	-1,5	-0,2	
France métropolitaine	372 200	3,8	-0,2	

(1) : taux d'évolution annuel qu'aurait connu la construction de logements, pour le département ou la région, si l'évolution avait été la même pour chaque année de la période considérée.

Note : données brutes provisoires arrondies à la centaine en date réelle. Les évolutions sont calculées sur données non arrondies.

Champ : France métropolitaine.

Source : SOeS, Sit@del2, estimations au 13 avril 2016

Méthodologie

La base de données Sit@del2 rassemble les informations relatives aux autorisations de construire (permis accordés) et aux mises en chantier transmises par les services instructeurs (État, collectivités territoriales) au service statistique du ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie (MEDDE). Les mouvements relatifs à la vie du permis (dépôts, autorisations, annulations, modificatifs, déclarations d'ouverture de chantier, déclarations d'achèvement des travaux) sont exploités à des fins statistiques.

En matière de logement, les séries d'estimations en date réelle sont produites mensuellement pour évaluer le nombre d'autorisations et de mises en chantier. Elles visent à retracer dès le mois suivant, l'ensemble des événements à leur date réelle. Sur la base des données collectées, les séries intègrent une estimation de l'information non encore remontée. Ces séries sont actualisées chaque mois pour prendre en compte les informations les plus récentes. Les estimations en date réelle corrigent des éventuels défauts de collecte des déclarations d'ouverture de chantier.

4 Ventes de maisons et appartements neufs

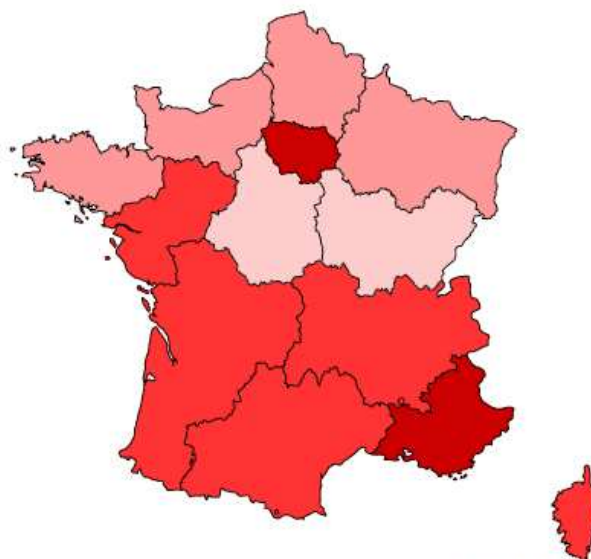
	Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées			France métropolitaine		
	En 2015 (nombre ou prix en euro)	Évolution 2015/2014	Évolution moyenne annuelle 2014/2009 ⁽²⁾	En 2015 (nombre ou prix en euro)	Évolution 2015/2014	Évolution moyenne annuelle 2014/2009 ⁽²⁾
Maisons neuves						
Nombre de ventes ⁽¹⁾	1 102	6,6	-8,8	8 237	11	-10,3
Prix moyen par maison	231 200	2,1	-0,3	249 315	-1,5	0,8
Appartements neufs						
Nombre de ventes ⁽¹⁾	10 992	21,4	-4,4	94 301	18,6	-3,1
Prix moyen au m ²	3 528	1,6	2	3 892	0,6	2,8

(1) : réservations avec dépôt d'arrhes.

(2) : taux d'évolution annuel qu'aurait connu le nombre de ventes ou le prix moyen si l'évolution avait été la même pour chaque année de la période considérée.

Champ : permis de 5 logements et plus destinés à la vente aux particuliers ; France métropolitaine.
Source : SOeS, Enquête ECLN.

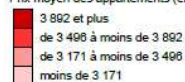
6 Prix régional moyen des appartements neufs en 2015



©IGN-Insee 2015

France métropolitaine : 3 892 Euro / m²

Prix moyen des appartements (en Euro / m²)



Champ : France métropolitaine

Source : SoeS, enquête ECLN

5 Évolution de la commercialisation de logements neufs dans la région Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées

- Logements neufs disponibles en fin d'année
- Logements neufs mis en vente
- Logements neufs vendus (réservés)

en indice base 100 en 2005



Note : Données brutes provisoires

Champ : permis de 5 logements et plus destinés à la vente aux particuliers ; France métropolitaine.

Source : SOeS, enquête ECLN.