

Construction et marché de l'immobilier

Une reprise concentrée sur Toulouse et Montpellier

Avec 44 000 logements commencés en 2016, la reprise de la construction se confirme dans la région. La hausse concerne en premier lieu le logement collectif mais porte aussi, dans une moindre mesure, sur le segment du logement individuel. Les départements de la Haute-Garonne et de l'Hérault sont les principaux bénéficiaires de la croissance de logements neufs. Le parc de logements sociaux, déficitaire dans la région, rattrape progressivement son retard.

Bertrand Oddo, Dreal Occitanie

En 2016, les différents indicateurs de la construction sont au vert en Occitanie. La reprise dans la région s'observe principalement sur les segments de marché réservés aux locataires : investissement locatif et parc public de logements sociaux. Pour autant les propriétaires occupants ne désertent pas le marché, comme en témoignent l'augmentation des ventes d'appartements hors investissement locatif et la hausse des mises en chantier de maisons individuelles.

La hausse des mises en chantier s'accroît

Pour la seconde année consécutive, le nombre de logements commencés est en hausse en Occitanie. En 2016, 44 000 logements sont mis en chantier, soit 15 % de plus qu'en 2015 et 20 % de plus qu'en 2014, date à laquelle la construction était au plus bas dans la région (*figures 1 et 2*). Mais cette forte croissance reste relative au regard du rythme de mises en chantier observé antérieurement : 50 000 logements commencés en 2011, plus de 60 000 en 2006 et 2007.

Différents facteurs favorisent ce rebond des mises en chantier depuis deux ans. Les taux d'intérêt historiquement faibles - associés à des prêts octroyés plus facilement - permettent à des ménages et des entreprises d'investir dans la pierre, tirant ainsi le marché vers le haut. En même temps, le dispositif « Pinel » ouvrant la possibilité à terme d'une réduction d'impôt trouve un public plus large que son prédécesseur, le dispositif « Duflot » ; il permet ainsi à des nouveaux ménages d'investir dans le logement locatif. De plus, après un très bas niveau de la construction en 2013 et 2014, et un faible redémarrage en 2015, des projets reportés voient le jour en 2016. Enfin, la hausse des mises en chantier de logements

sociaux, qui atteignent presque le quart de la construction neuve, accompagne ce mouvement général de relance de l'activité.

Dynamisme plus fort dans le collectif

Le premier segment bénéficiaire de la reprise est le logement collectif, dont les mises en chantier progressent de plus de 30 % au cours des deux dernières années. Cet essor est concentré dans les départements de la Haute-Garonne et de l'Hérault, qui représentent respectivement la moitié et le tiers des nouveaux appartements dans la région. En dehors de ces deux départements, seuls le Gard et le Gers connaissent une hausse du logement collectif depuis deux ans, mais dans des volumes faibles.

Les mises en chantier de logements individuels, principalement destinés à des propriétaires occupants, augmentent de 10 %. La Haute-Garonne et l'Hérault représentent moins de la moitié des ouvertures de chantiers de maisons individuelles ; le Gard et les Pyrénées-Orientales 10 % à eux deux.

Progression du parc de logements sociaux

Le parc public de logements sociaux, essentiellement en collectif, participe à cette dynamique générale. Alors que moins de 9 000 logements sociaux ont été financés en 2014, ce sont 10 500 qui le sont en 2016. Cette dynamique est nouvelle : durant les années 2000, moins de 6 000 logements sociaux étaient financés par an. Si la région reste largement déficitaire en logements sociaux par rapport au reste du territoire métropolitain, l'effort réalisé ces dernières années permet de combler petit à petit une partie de ce retard. Pour la seconde année consécutive, l'Occitanie est la région

métropolitaine qui connaît le plus fort taux de croissance de son parc de logements sociaux.

Augmentation des ventes de logements neufs à des particuliers

Les ventes de logements neufs à des particuliers sont en hausse pour la deuxième année consécutive (*figure 3*). Si les ventes en défiscalisation, destinées à la location, augmentent de 60 % dans la région entre 2014 et 2016, les ventes d'appartements à des propriétaires occupants sont aussi en croissance de 10 %.

Parallèlement à ce redémarrage, les prix des appartements neufs dans la région sont en légère hausse au cours des deux dernières années (+ 4 %). En 2016, ils atteignent en moyenne 3 600 euros le m² (*figures 4 et 5*). Les prix restent plus élevés sur Montpellier Méditerranée Métropole (3 950 euros le m²) que sur Toulouse Métropole (3 550 euros le m²).

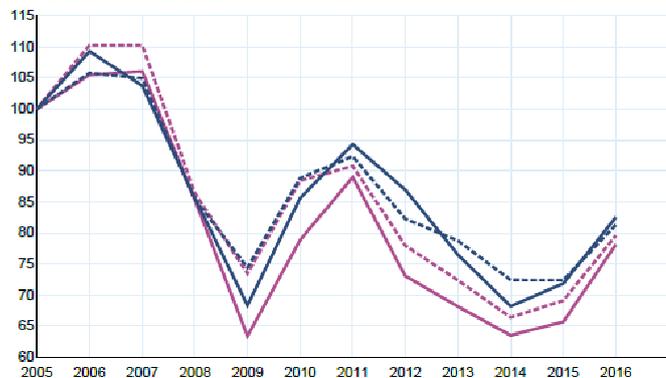
Essor des autorisations de logements : de l'optimisme pour 2017 ?

En même temps que la croissance des mises en chantier, l'essor des autorisations de logements est un autre signe de la reprise de la construction de logements (*figure 6*). En 2016, ce sont 19 % de logements supplémentaires qui sont autorisés par rapport à 2015, et 23 % par rapport à l'année basse 2014. Le logement individuel participe largement à ce mouvement, avec une augmentation de 20 % du nombre de permis accordés. La Haute-Garonne et l'Hérault concentrent 63 % des autorisations en 2016. Seuls les départements du Lot, de l'Ariège, du Gers et de l'Aude restent à l'écart de la reprise. ■

1 Évolution de la construction de logements

Logements autorisés - Occitanie
 Logements commencés - Occitanie
 Logements autorisés - France métropolitaine
 Logements commencés - France métropolitaine

en indice base 100 en 2005



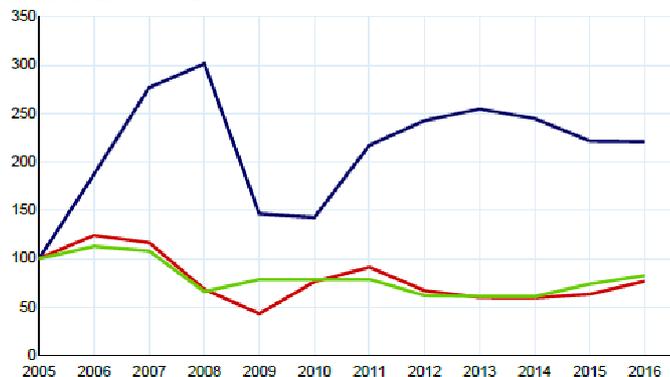
Note : données brutes provisoires arrondies à la centaine en date réelle.
 Champ : logements individuels, collectifs et en résidence.

Source : SOeS, Sit@del2, estimations au 30 mars 2017

3 Évolution de la commercialisation de logements neufs dans la région Occitanie

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.

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

Source : SOeS, enquête ECLN

2 Logements commencés par département

	Logements en 2016 (en nombre)	Évolution 2016/2015 (en %)	Évolution annuelle moyenne 2015/2010 (1) (en %)
Ariège	500	-9,5	-8,5
Aude	1 800	-2,7	-11,5
Aveyron	1 200	+10,2	-7,6
Gard	3 800	+8,1	-6,5
Haute-Garonne	16 600	+31,5	-2,9
Gers	800	+8,2	-9,6
Hérault	11 900	+8,4	-0,3
Lot	700	-9,5	-7,9
Lozère	300	-16,1	-6,8
Hautes-Pyrénées	800	+5,2	-14,9
Pyrénées-Orientales	3 100	+18,7	-9,2
Tarn	1 600	+16,1	-7,0
Tarn-et-Garonne	1 000	-2,7	-8,7
Occitanie	44 100	+15,3	-4,8
France métropolitaine	364 600	+12,3	-4,0

(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.

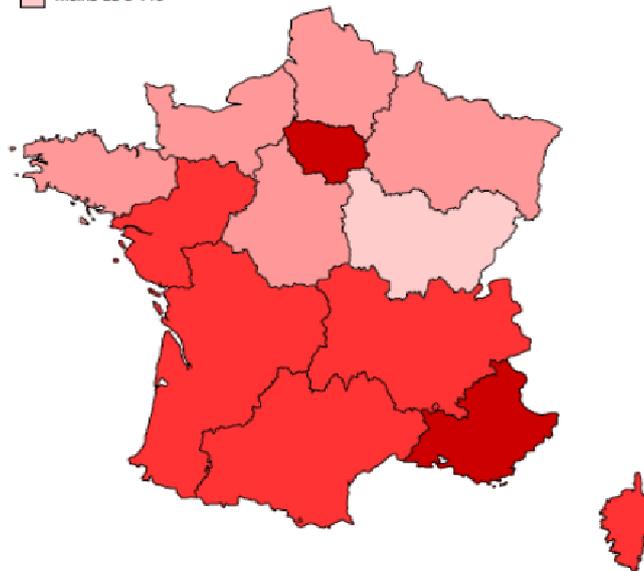
Source : SOeS, Sit@del2, estimations au 30 mars 2017

4 Prix régional moyen des appartements neufs en 2016

France métropolitaine : 3 993 euros/m²

Prix moyen des appartements (en euros/m²)

3 993 et plus
 de 3 502 à moins de 3 993
 de 3 146 à moins de 3 502
 moins de 3 146



Champ : France métropolitaine.

Source : SOeS, enquête ECLN

5 Vente de maisons et appartements neufs

	Occitanie			France métropolitaine		
	2016 (nombre ou prix en euro)	Évolution 2016/2015 (en %)	Évolution annuelle moyenne 2015/2010 (2) (en %)	2016 (nombre ou prix en euro)	Évolution 2016/2015 (en %)	Évolution annuelle moyenne 2015/2010 (2) (en %)
Maisons neuves						
Nombre de ventes (1)	1 421	+ 27,6	- 2,7	10 212	+ 22,4	- 8,1
Prix moyen par maison	222 531	- 3,7	+ 0,9	256 995	+ 3,4	+ 0,8
Appartements neufs						
Nombre de ventes (1)	12 222	+ 10,5	- 1,1	114 846	+ 20,4	- 1,4
Prix moyen au m ²	3 600	+ 2,1	+ 1,5	3 993	+ 2,3	+ 1,8

(1) : réservation avec dépôt d'arrhes.

(2) : taux d'évolution annuel qu'aurait connu l'indicateur 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.

Source : SOeS, enquête ECLN

6 Logements autorisés par département

	Logements en 2016 (en nombre)	Évolution 2016/2015 (en %)	Évolution annuelle moyenne 2015/2010 (1) (en %)
Ariège	500	- 17,9	- 8,3
Aude	1 900	- 12,9	- 7,5
Aveyron	1 400	+ 20,9	- 8,7
Gard	5 300	+ 41,0	- 7,3
Haute-Garonne	19 700	+ 18,7	+ 1,8
Gers	800	- 15,1	- 10,7
Hérault	14 400	+ 20,0	- 1,6
Lot	700	- 24,9	- 4,0
Lozère	300	+ 11,8	- 9,9
Hautes-Pyrénées	1 400	+ 46,3	- 13,1
Pyrénées-Orientales	3 900	+ 16,7	- 8,0
Tarn	2 300	+ 47,9	- 9,2
Tarn-et-Garonne	1 300	+ 28,3	- 11,6
Occitanie	54 000	+ 19,0	- 3,6
France métropolitaine	437 800	+ 14,8	- 3,4

(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 30 mars 2017