

Construction et marché de l'immobilier

Le secteur de la construction conserve un rythme de croissance soutenu

Avec 51 500 logements commencés en 2017, la reprise dans le secteur de la construction amorcée en 2015 s'accélère dans la région. La hausse concerne en premier lieu le logement collectif mais aussi cette année le segment du logement individuel. Les ventes de programmes neufs progressent nettement. La construction de locaux non résidentiels est également bien orientée en 2017, après le rebond de 2016. Les départements de la Haute-Garonne et de l'Hérault concentrent une grande partie de la croissance.

Jean-Louis Julia, Dreal Occitanie

En 2017, la reprise dans le secteur de la construction se confirme et s'accélère en Occitanie. Les mises en chantier de logements retrouvent leur niveau du début de la décennie et les ventes de programmes neufs continuent de progresser.

Le dynamisme démographique de la région et l'évolution du pouvoir d'achat des ménages, conjugués à des taux d'intérêt toujours bas, contribuent largement à ces très bons résultats. La bonne tenue globale du marché régional de la construction se traduit en 2017 par une hausse de 2,9 % de l'emploi salarié dans ce secteur.

La hausse des mises en chantier s'accélère

Le rebond de la construction de logements observé en Occitanie depuis 2015 se confirme en 2017. Durant l'année, 51 500 logements sont mis en chantier, soit 10 000 de plus en un an (+ 23 %) (figures 1 et 2). La progression était de 15 % en 2016. Ainsi, l'année 2017 connaît les meilleurs résultats depuis dix ans, sans toutefois retrouver le niveau des mises en chantier de 2006 et 2007 (plus de 60 000 logements par an).

Cette forte croissance de la construction en 2017 s'appuie sur une reprise marquée de l'investissement des ménages, soutenue par une nouvelle hausse du pouvoir d'achat de leur revenu disponible et par des taux d'intérêt historiquement bas.

Le prolongement en 2017 du dispositif « Pinel », ouvrant la possibilité à terme d'une réduction d'impôt, permet à de nouveaux ménages d'accéder à l'investissement locatif. Dans les zones en tension, où la demande de logements est supérieure à l'offre, le marché immobilier est favorisé par l'octroi de prêts à taux zéro (PTZ), destinés à aider les ménages à financer en partie l'acquisition de leur première résidence principale. Les conditions d'accès au PTZ ont été élargies en 2016 et 2017, contribuant au rebond de la construction dans la région.

Dynamisme dans le collectif mais aussi dans l'individuel

Le logement collectif est toujours le premier bénéficiaire de cette reprise de la construction, mais dans une moindre proportion que les années passées. En 2017, les mises en chantier de logements collectifs progressent de 28 %, contre plus de 30 % au cours des deux dernières années.

La construction collective est largement concentrée dans les deux départements les plus peuplés de la Haute-Garonne et de l'Hérault (respectivement 50 % et 30 % des mises en chantier régionales). Elle progresse de 37 % en 2017 en Haute-Garonne et de 12 % dans l'Hérault. Elle est également soutenue dans les départements du Gard, du Tarn et du Tarn-et-Garonne, mais avec des volumes nettement plus faibles.

Les mises en chantier de logements individuels, principalement destinés à des propriétaires occupants, augmentent de 18 % en 2017, soit 10 points de plus que l'année précédente. Leur croissance est mieux répartie sur l'ensemble du territoire régional que pour le logement collectif, la Haute-Garonne et l'Hérault regroupant moins de 50 % des mises en chantier. Elle est particulièrement soutenue cette année dans l'Hérault, le Gard et le Tarn.

Augmentation des ventes de logements neufs à des particuliers par des promoteurs

Sur un an, les ventes d'appartements neufs (réservations avec dépôt d'arrhes), dans le cadre de programmes immobiliers, progressent de 12 % en Occitanie (figure 3), soit 9 points de plus qu'au niveau de la France métropolitaine. Ainsi, en 2017, 14 000 nouveaux logements collectifs ont été vendus, dont 86 % d'entre eux sont concentrés dans les départements de la Haute-Garonne et de l'Hérault.

Les appartements de 2 et 3 pièces représentent près de 8 ventes sur 10, mais la plus forte progression de ventes concerne les logements d'une seule pièce.

Les prix des appartements neufs reculent, dans la région, de 1,1 % en 2017 par rapport à 2016. Ils atteignent en moyenne 3 540 euros le m² contre 3 970 euros le m² en métropole. Les prix diminuent dans l'Hérault et notamment dans la métropole de Montpellier (- 2,4 %) alors qu'en Haute-Garonne, ils progressent de 0,6 % (+ 0,9 % sur le territoire de Toulouse Métropole). L'écart de prix entre les deux métropoles tend donc à se resserrer (3 760 euros/m² contre 3 600 euros/m²).

Sur le marché de la maison individuelle, les réservations diminuent de 4,7 % en un an dans la région, et notamment dans l'Hérault. Au total, 1 410 maisons sont réservées durant l'année 2017 pour un prix moyen de 243 000 euros. Ce prix est en hausse de 4,5 % par rapport à 2016, soit 10 points de moins qu'en moyenne en France métropolitaine.

La construction de locaux non résidentiels bien orientée depuis deux ans

En 2017, les autorisations de construire des locaux non résidentiels continuent à progresser (+ 2,5 % par rapport à 2016), mais de manière plus ralentie que les deux années précédentes (+ 14 % par an). Les surfaces autorisées augmentent pour cinq types de locaux sur huit, en particulier pour les hébergements hôteliers, les bureaux ainsi que les exploitations agricoles ou forestières. Elles diminuent en revanche pour l'artisanat, le commerce et les entrepôts (figure 4).

La progression depuis 2015 des autorisations accordées, laisse présager une poursuite de la hausse des mises en chantier en 2017, après déjà une croissance de 9 % en 2016, croissance ayant mis fin à neuf années de baisse ininterrompue (figure 5).

Des signaux positifs pour 2018

Les autorisations délivrées pour construire des logements sont en hausse de 7,4 %, soit une augmentation non négligeable bien que plus faible que l'année précédente (+ 19 % en 2016) (*figure 6*). Cette hausse conduit à envisager une poursuite de la croissance des mises en chantier de logements en 2018. Par ailleurs, les mises en vente

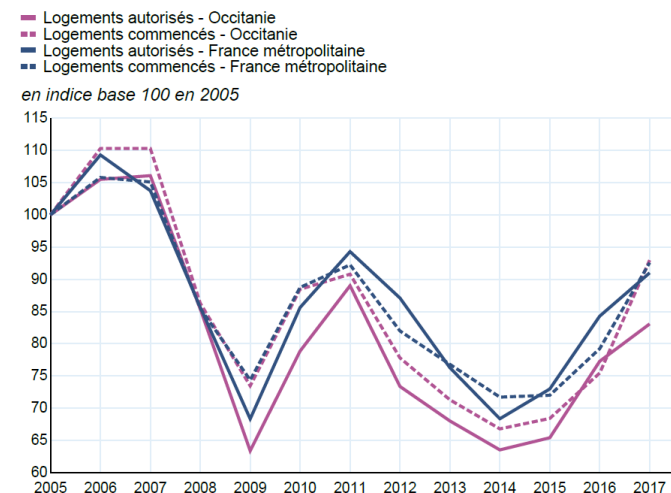
d'appartements neufs, en progression en 2017, s'inscrivent cependant à des niveaux particulièrement bas au cours des deux derniers trimestres de l'année.

Les perspectives du secteur de la construction pour 2018, pour les logements comme pour les locaux non résidentiels, restent donc orientées à la hausse, mais avec un possible tassement de la croissance. ■

Pour en savoir plus

- « Conjoncture de la filière construction Occitanie », *Cellule économique régionale de la construction (CERC)*, avril 2018
- « Logements et locaux d'activité », *Dreal Occitanie*, février 2018
- « Commercialisation des logements neufs », *Dreal Occitanie*, février 2018
- « Les chiffres clés du logement en Occitanie », *Dreal Occitanie*, juin 2017

1 Évolution de la construction de logements



Note : données estimées provisoires arrondies à la centaine en date réelle
 Champ : logements individuels, collectifs et en résidence
 Source : SDES, Sit@del2, estimations au 28 mars 2018

2 Logements commencés par département

	Logements en 2017 (en nombre)	Évolution 2017/2016 (en %)	Évolution annuelle moyenne 2016/2011 ⁽¹⁾ (en %)
Ariège	500	+ 5,9	- 10,4
Aude	1 800	- 2,9	- 7,2
Aveyron	1 200	+ 2,6	- 7,1
Gard	5 000	+ 33,9	- 4,9
Haute-Garonne	19 300	+ 30,1	- 0,3
Gers	700	- 5,9	- 11,4
Hérault	13 700	+ 19,0	- 1,0
Lot	800	+ 17,9	- 8,4
Lozère	300	+ 19,8	- 10,4
Hautes-Pyrénées	1 100	+ 29,0	- 11,9
Pyrénées-Orientales	3 700	+ 15,8	- 6,6
Tarn	2 000	+ 33,0	- 8,4
Tarn-et-Garonne	1 400	+ 35,9	- 11,0
Occitanie	51 500	+ 23,1	- 3,6
France métropolitaine	415 000	+ 16,8	- 3,0

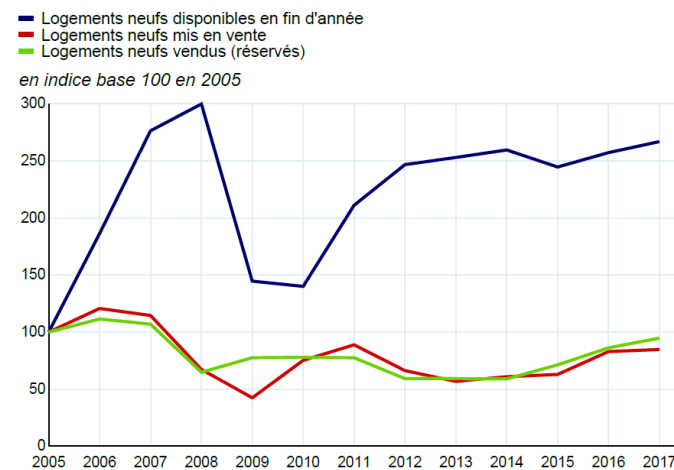
(1) : taux d'évolution annuel qu'aurait connu la construction de logements, pour le département ou la région, si l'évolution avait été la même pour chaque année de la période considérée.

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

Champ : France métropolitaine

Source : SDES, Sit@del2, estimations au 28 mars 2018

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



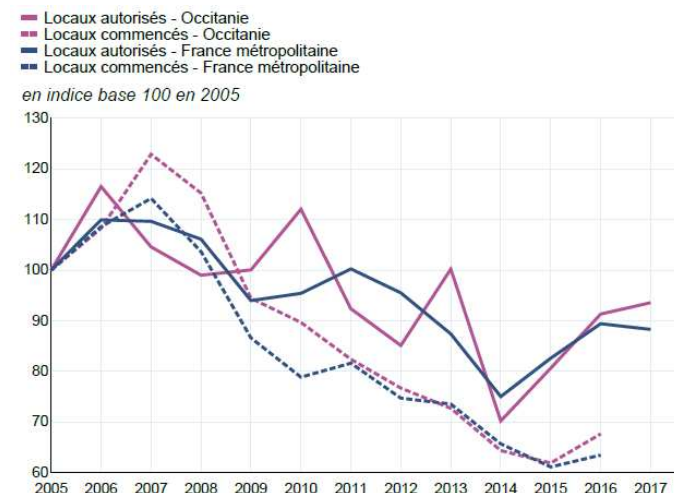
Note : données redressées pour 2017
 Champ : permis de 5 logements et plus destinés à la vente de particuliers
 Source : SDES, enquête ECLN (enquête Commercialisation des logements neufs)

4 Surfaces autorisées de locaux non résidentiels, selon le type

	Surfaces autorisées en 2017 (en milliers de m²)	Évolution 2017/2016 (en %)	Évolution annuelle moyenne 2016/2011 (en %)
Exploitation agricole ou forestière	1 145	+ 8,5	- 1,8
Service public ou d'intérêt collectif	626	+ 9,7	- 7,2
Entrepôt	539	- 5,9	+ 9,0
Commerce	457	- 25,6	+ 5,8
Bureaux	440	+ 21,2	- 0,6
Industrie	320	+ 8,7	+ 0,1
Artisanat	119	- 15,0	- 0,2
Hébergement hôtelier	98	+ 124,2	- 8,4
Ensemble	3 745	+ 2,5	- 0,2

Source : SDES, Sit@del2, données en surface de plancher exprimées en date réelle

5 Évolution de la construction de locaux non résidentiels



Note : données brutes provisoires en date réelle
 Source : SDES, Sit@del2, résultats au 28 mars 2018

6 Logements autorisés par département

	Logements en 2017 (en nombre)	Évolution 2017/2016 (en %)	Évolution annuelle moyenne 2016/2011 ⁽¹⁾ (en %)
Ariège	500	+ 3,1	- 10,6
Aude	2 000	+ 5,1	- 8,6
Aveyron	1 500	+ 3,7	- 4,6
Gard	5 600	+ 11,5	- 3,3
Haute-Garonne	20 600	+ 3,9	- 1,3
Gers	800	+ 14,3	- 11,0
Hérault	15 100	+ 6,6	+ 0,3
Lot	800	+ 20,1	- 10,3
Lozère	300	- 3,3	- 10,0
Hautes-Pyrénées	1 100	- 20,5	- 6,5
Pyrénées-Orientales	5 100	+ 29,9	- 3,8
Tarn	2 000	- 4,5	- 4,7
Tarn-et-Garonne	1 700	+ 37,1	- 9,2
Occitanie	57 400	+ 7,4	- 2,8
France métropolitaine	482600	+ 8,0	- 2,2

(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 : SDES, Sit@del2, estimations au 28 mars 2018