

Construction et marché de l'immobilier

2018 marque un coup d'arrêt dans la reprise de la construction observée depuis 2015

Avec 46 300 logements commencés en 2018 (après 51 100 en 2017), la reprise dans le secteur de la construction amorcée en 2015 marque un coup d'arrêt en Occitanie. La baisse des mises en chantier concerne autant les logements collectifs qu'individuels. Les ventes d'appartements dans le cadre de programmes neufs continuent de progresser légèrement mais les ventes de maisons s'écroulent. Les autorisations de construction de locaux non résidentiels diminuent aussi. Pourtant, les déterminants de la construction restent plutôt bien orientés, d'où des incertitudes pour l'année 2019.

Jean-Louis Julia, Dreal Occitanie

En 2018, le secteur de la construction connaît en Occitanie un net coup d'arrêt après la reprise constatée ces trois dernières années.

Ce brusque retournement à la baisse s'inscrit dans un contexte pourtant plutôt favorable en Occitanie et au niveau national : la demande de logements reste forte en lien avec la croissance démographique régionale et les taux d'intérêt sont toujours bas. L'emploi salarié régional¹ dans le secteur de la construction, continue en outre de progresser en 2018 (+ 1,5 %), à un rythme cependant moins soutenu qu'en 2017 (+ 5,2 %). Le secteur peine en effet à recruter pour subvenir à ses besoins de main-d'œuvre.

Forte baisse des mises en chantier de logements...

Après trois années consécutives de forte croissance, la construction de logements chute nettement en 2018 en Occitanie. Durant l'année, 46 300 logements sont mis en chantier sur le territoire régional (*figure 1*), soit 4 800 de moins qu'en 2017 (- 9,4 %). Cette baisse s'observe également au niveau national, mais de façon moins marquée (- 4,0 %).

Dans la région, l'évolution annuelle des mises en chantier de logements est très variable selon le département (*figure 2*) : de - 30 % dans les Hautes-Pyrénées à + 18 % dans le Gers. Globalement, en 2018, les mises en chantier augmentent dans la plupart des départements ruraux, à l'exception notable du Lot. Elles diminuent au contraire dans les départements ayant des zones urbaines importantes, à l'exception des Pyrénées-Orientales et du Tarn-et-Garonne. Ainsi, la Haute-Garonne et l'Hérault comptabilisent respectivement 2 200 et 1 700 mises en chantier de moins que l'année précédente.

Cependant, ce recul des mises en chantier de logements sur l'année 2018 fait suite à un mois de décembre 2017, où elles ont été particulièrement élevées (*figure 3*), au niveau régional comme au niveau national. Cette situation pourrait être la conséquence des annonces gouvernementales de diminution des aides aux primo-accédants (prêt à taux zéro et aides personnalisées au logement en accession à la propriété). Les ménages auraient alors anticipé cette baisse de pouvoir d'achat et réalisé leur investissement immobilier avant la fin 2017.

La diminution des mises en chantier de logements observée en 2018 peut aussi s'expliquer par les difficultés de recrutement de main-d'œuvre qui peuvent entraîner des reports de chantiers.

... aussi bien pour les logements collectifs qu'individuels

Le ralentissement des mises en chantier de logements concerne aussi bien les logements collectifs qu'individuels : respectivement - 9,4 % et - 9,5 %. Au niveau national, la baisse est plus faible et un peu plus marquée dans le logement individuel (- 5,0 %) que dans le collectif (- 3,3 %).

Dans la région, la moitié des logements collectifs neufs sont construits dans le département de la Haute-Garonne, et notamment dans la métropole toulousaine, et trois sur dix dans l'Hérault. Dans ces deux départements, la construction collective recule de 10 % par rapport à l'année précédente. La baisse est beaucoup plus accentuée dans le Tarn, le Gard, et surtout dans le Lot et les Hautes-Pyrénées. *A contrario*, dans les autres départements de la région, les mises en chantier de logements collectifs augmentent, parfois de façon très importante, en particulier dans l'Aude, le Gers, le Tarn-et-Garonne et surtout en Lozère.

Les mises en chantier de logements individuels sont en baisse, aussi bien pour les logements individuels purs (- 5,3 %) que pour les logements individuels

groupés² (- 18,3 %). Le recul est particulièrement marqué dans l'Hérault (- 17,0 %) et en Haute-Garonne (- 14,1 %), ces deux départements regroupant 43 % des mises en chantier régionales de logements individuels. Le nombre de logements individuels commencés diminue de façon plus modérée dans les autres départements de la région, sauf dans le Gers, l'Aveyron, l'Aude et le Tarn-et-Garonne, où leur nombre augmente.

Les ventes d'appartements neufs restent bien orientées

En 2018, en Occitanie, les ventes de logements collectifs neufs (réservations avec dépôt d'arrhes dans le cadre de programmes immobiliers) progressent de 2,3 % (*figure 4*) (après + 12,0 % l'année précédente), alors qu'elles diminuent de 1,2 % en France métropolitaine. Cette spécificité régionale s'explique en partie par la pression démographique constatée dans la région, et notamment à Toulouse Métropole et Montpellier Méditerranée Métropole, qui concentrent à elles seules 69 % des 14 400 nouveaux logements collectifs vendus en 2018. Par ailleurs, l'investissement locatif se porte bien dans la région : les ventes d'appartements en défiscalisation progressent davantage que l'ensemble des ventes (+ 11,0 % contre + 2,3 %). En 2018, 65 % des logements neufs commercialisés le sont à des fins de défiscalisation, gagnant 5 points sur un an.

Comme l'année précédente, les appartements de 2 et 3 pièces sont les plus vendus et représentent 79 % des ventes d'appartements. Cependant, les grands appartements de 4 pièces ou plus enregistrent la plus forte hausse (+ 9,0 %).

Le prix des appartements neufs progresse de 4,0 % en Occitanie par rapport à 2017 pour atteindre 3 680 euros le m² (contre 4 080 euros en France métropolitaine).

¹ Y compris les effectifs intérimaires

² Construction comportant plusieurs logements individuels

Les prix évoluent légèrement plus dans la métropole toulousaine que dans celle de Montpellier, contribuant au resserrement des écarts de prix entre ces deux territoires. Les prix restent encore un peu plus élevés dans la métropole de Montpellier (3 920 euros le m²) que dans celle de Toulouse (3 750 euros le m²), les petits appartements étant cependant plus onéreux dans cette dernière.

Contrairement aux appartements, le marché de la maison individuelle dans le cadre de programmes immobiliers, chute en 2018. Les réservations diminuent de 32,3 % par rapport à 2017 en Occitanie (- 10,1 % au niveau national). Au total, à peine 1 000 maisons sont réservées dans la région durant l'année 2018, contre plus de 1 400 en 2017, pour un prix moyen qui s'établit à 253 000 euros, en hausse de 2,7 % en un an.

La construction de locaux non résidentiels en net recul

En 2018, les autorisations pour construire des locaux non résidentiels reculent de 15,7 % en Occitanie après trois années de croissance (*figure 5*). Cette baisse est

beaucoup plus forte qu'au niveau national (- 1,0 % en un an). Les surfaces autorisées diminuent en particulier pour les bâtiments industriels, les commerces et les hébergements hôteliers. Elles augmentent en revanche pour l'artisanat (+ 5,2 %), et de manière plus modérée pour les bureaux (+ 3,7 %).

Selon les dernières données encore provisoires, les mises en chantier de locaux non résidentiels seraient orientées légèrement à la hausse en 2018 en Occitanie, après une quasi-stagnation en 2017 (*figure 6*).

Incertitudes pour l'année 2019

La baisse des autorisations délivrées en 2018 pour construire des logements devrait entraîner un nouveau recul des mises en chantier de logements en 2019.

Cependant, tous les signaux ne sont pas au rouge pour 2019. Les mises en chantier sur les premiers mois de l'année semblent se stabiliser. Un rebond est même envisageable sur l'année au vu du faible niveau de constructions commencées au quatrième trimestre 2018. D'autant plus que les principaux déterminants du

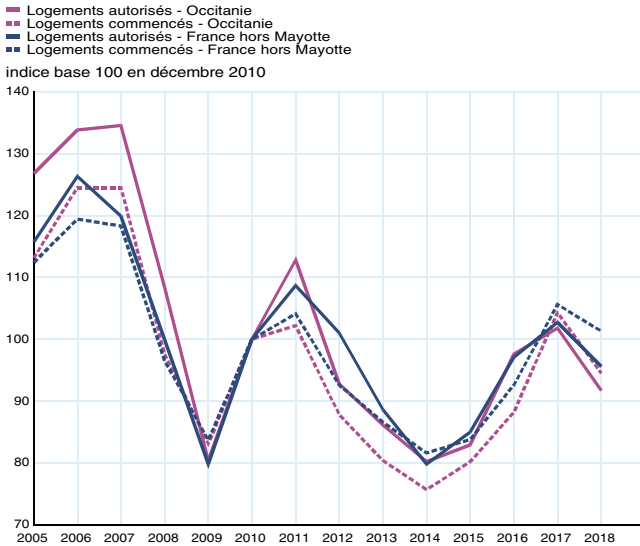
dynamisme de la construction restent bien orientés : pression démographique, croissance du pouvoir d'achat et coût faible du crédit.

L'année 2019 s'annonce donc plutôt incertaine pour le secteur de la construction en Occitanie, dont l'évolution devrait surtout dépendre de facteurs externes : clarification des mesures d'aide et de soutien à la rénovation, libéralisation de la construction avec la loi Elan, mais aussi extinction du dispositif fiscal « Pinel » dans certaines zones réglementées des politiques du logement, difficultés d'embauche de la main-d'œuvre, frilosité des communes dans l'autorisation des travaux dans un contexte préélectoral. ■

Pour en savoir plus

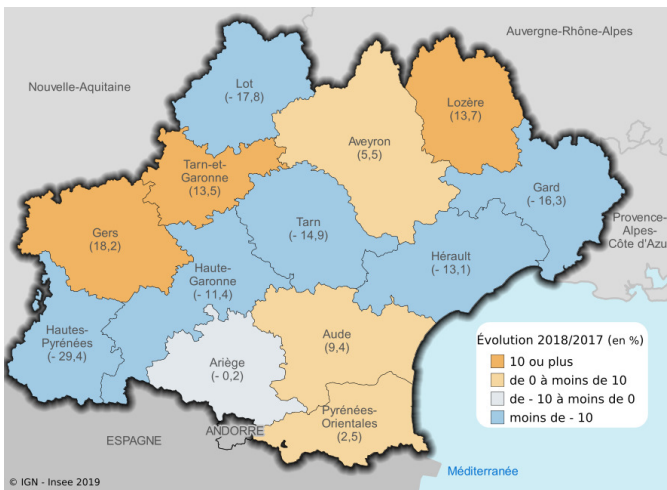
- « Les chiffres clés du logement 2018 en Occitanie », Dreal Occitanie, janvier 2019
- « Commercialisation des logements neufs au 4^e trimestre 2018 », Dreal Occitanie, avril 2019

1 Évolution de la construction de logements



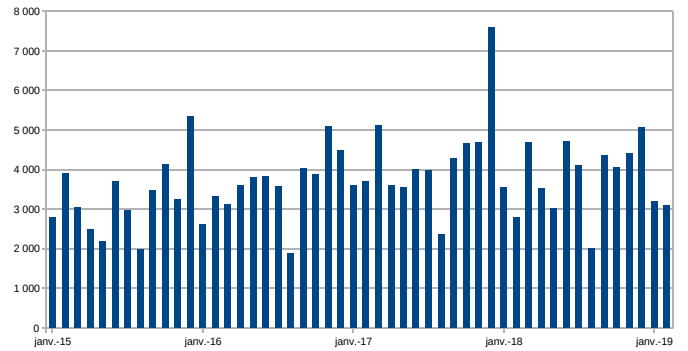
Note : données estimées provisoires arrondies à la centaine en date réelle
 Champ : logements individuels, collectifs et en résidence
 Source : SDES, Sit@del2, estimations au 27 mars 2019

2 Évolution 2018/2017 des mises en chantier de logements en Occitania



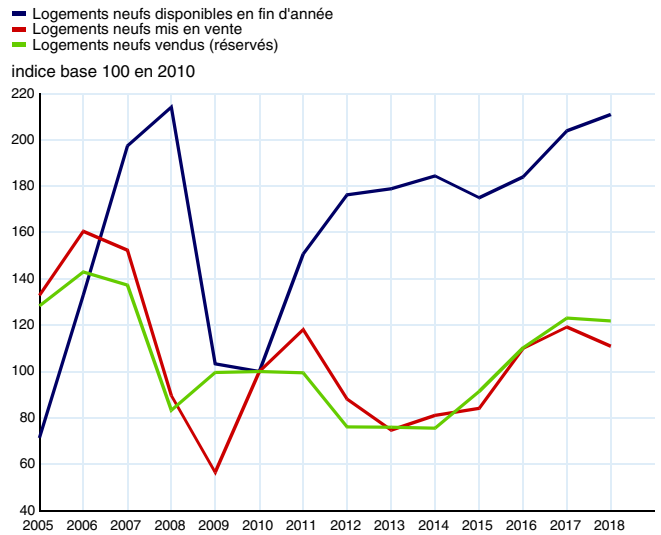
Source : SDES, Sit@del2

3 Nombre de mises en chantier mensuelles de logements en Occitania



Champ : logements individuels, collectifs et en résidence
 Source : SDES, Sit@del2, estimations au 27 mars 2019

4 Évolution de la commercialisation de logements neufs dans la région Occitania



Note : données 2018 redressées pour les logements neufs disponibles et mis en vente
 Champ : permis de 5 logements et plus destinés à la vente de particuliers ; France métropolitaine
 Source : SDES, enquête ECLN (enquête Commercialisation des logements neufs)

5 Construction autorisée de locaux non résidentiels, selon le type

	Occitanie		France entière		
	Surfaces autorisées en 2018 (milliers de m ²)	Évolution 2018/2017 (%)	Évolution annuelle moyenne 2017/2012 ¹ (%)	Évolution 2018/2017 (%)	Évolution annuelle moyenne 2017/2012 ¹ (%)
Artisanat	128	+ 5,2	- 3,0	+ 11,6	- 0,4
Bureaux	464	+ 3,7	+ 3,7	+ 11,6	- 0,3
Commerce	339	- 25,3	+ 3,4	- 23,6	- 0,1
Entrepôt	451	- 16,7	+ 6,7	+ 1,5	+ 1,8
Exploitation agricole ou forestière	951	- 17,9	+ 2,3	- 11,8	- 2,5
Hébergement hôtelier	73	- 25,3	+ 4,8	- 11,8	+ 4,9
Industrie	221	- 33,8	+ 2,8	+ 4,7	- 2,2
Service public ou d'intérêt collectif	566	- 10,5	- 2,1	+ 0,2	- 3,0
Ensemble	3 194	- 15,7	+ 2,2	- 3,8	- 1,0

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

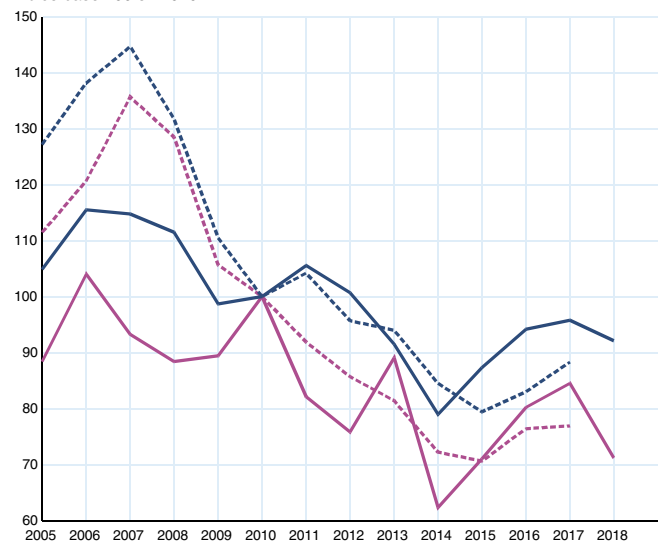
Note : données brutes provisoires en date réelle

Source : SDES, Sit@del2, résultats au 27 mars 2019

6 Évolution de la construction de locaux non résidentiels

— Locaux autorisés - Occitanie
 - - Locaux commencés - Occitanie
 — Locaux autorisés - France entière
 - - Locaux commencés - France entière

indice base 100 en 2010



Note : données brutes provisoires en date réelle

Source : SDES, Sit@del2, résultats au 27 mars 2019