

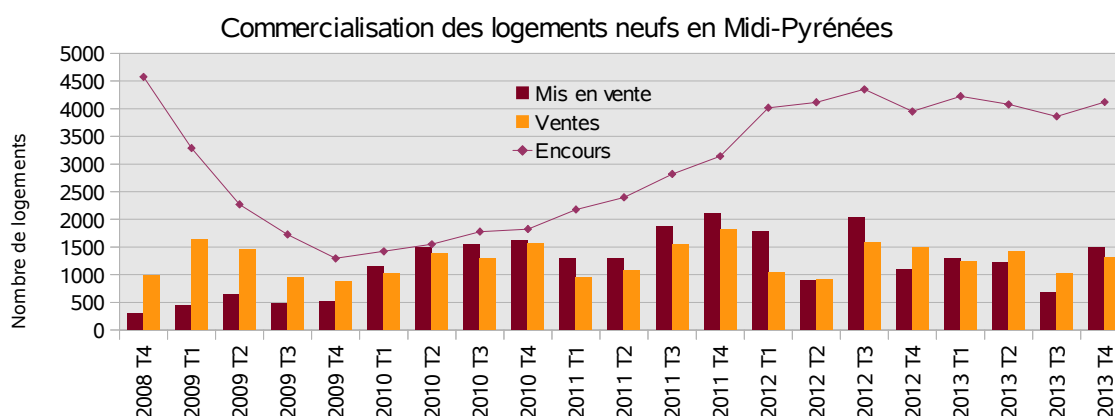
Résultats au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013

**Les ventes et les mises en ventes de logements neufs sont en hausse dans le collectif et en baisse dans l'individuel en raison d'un stock élevé.**

Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013, 1489 logements neufs destinés aux particuliers ont été réservés ou vendus en Midi-Pyrénées. Ces logements sont principalement collectifs (91%) et situés dans l'aire urbaine de Toulouse (91%)

Dans le collectif, le 4<sup>ème</sup> trimestre 2013 marque une reprise des ventes et des mises en vente par rapport au trimestre précédent. Les prix des appartements de 1 à 2 pièces ont baissé mais se maintiennent sur les logements de taille supérieure.

Dans l'individuel, le stock des logements proposés à la vente est important (presque 600 maisons). Le volume des nouvelles mises en ventes est donc limité et en baisse depuis plusieurs trimestres. Malgré un nombre de ventes également en baisse, les prix des maisons ne diminuent pas et restent à leurs niveaux les plus hauts. En moyenne au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013, une maison neuve de la banlieue Toulousaine est ainsi vendue 266 000 €.



Source: DREAL Midi Pyrénées, ECLN

### Nette reprise des ventes dans le collectif, baisse dans l'individuel.

En Midi-Pyrénées, au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2013, 1 489 logements ont été réservés ou vendus soit une hausse de 28% par rapport au trimestre précédent. La dynamique est toutefois différente suivant le type de logement, individuel ou collectif.

Les appartements représentent 9 ventes sur 10 dans la région. 1194 logements collectifs ont été réservés durant ce trimestre. Ce chiffre est du même ordre de grandeur que celui des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> trimestre mais représente une hausse de 40% par rapport au 3<sup>ème</sup> trimestre 2013.

Les ventes de maisons individuelles ont elles chuté de 34% par rapport au trimestre précédent. Les 116 maisons réservées ou vendues ce trimestre constituent le chiffre le plus faible depuis 2 ans et demi.

L'aire urbaine de Toulouse concentre 91% des ventes de logements neufs destinés aux particuliers de la région

ce trimestre. Les autres ventes se situent principalement dans les agglomérations d'Albi et Rodez.

#### Définitions

(1) **ventes** : réservations avec dépôts d'arrhes.

(2) **prix de vente** : prix de vente moyen par lot ou par m<sup>2</sup> (unité : en €/lot ou en €/m<sup>2</sup>)

(3) **délai d'écoulement** de l'encours = (nombre de logements encours / moyenne des ventes des deux derniers trimestres) x 3 (unité : en mois de vente)

(4) **encours de logements** = logements proposés à la vente mais non encore réservés.

## Commercialisation des logements neufs au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013

	Maisons individuelles				Appartements			
	Mis en vente	Vente <sup>(1)</sup>	Encours proposés	Prix de vente <sup>(2)</sup> K€/lot	Mis en vente	Vente <sup>(1)</sup>	Encours proposés	Prix de vente <sup>(2)</sup> €/m <sup>2</sup>
<b>Midi-Pyrénées</b>	126	116	597	245,1	1363	1194	3521	3 405
Haute-Garonne	41	100	466	260,0	1240	1083	3264	3 501
Région hors Haute-Garonne	85	16	131	151,5	123	111	257	2 557
<b>Aire Urbaine de Toulouse *</b>	41	111	441	249,0	1240	1081	3261	3 502
dont Toulouse	0	5	25	253,9	587	564	1792	3 602
dont banlieue	41	89	343	266,2	653	514	1439	3 398
dont couronne péri urbaine	0	17	73	157,4	0	3	30	2 793

Source : DREAL Midi Pyrénées ECLN

(\*) l'aire urbaine s'étend au-delà des limites de la Haute-Garonne et couvre 453 communes

### Des stock élevés et des mises en ventes qui chutent dans l'individuel.

Dans l'individuel, les nouvelles mises en vente sont en baisse depuis le début de l'année (-36% entre les 1<sup>er</sup> et 4<sup>ème</sup> trimestre 2013). Le stock des logements est stable depuis 3 trimestres, à un niveau élevé (597 maisons), proche du maximum historique (650 maisons en 2007). Le délai d'écoulement<sup>(3)</sup> d'une maison est de 12 mois (1 mois de plus qu'au trimestre précédent).

Dans le collectif, le nombre de nouveaux logements mis en vente (1363 unités) est en hausse de 25% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2013. Il a plus que doublé par rapport au trimestre précédent qui était toutefois particulièrement faible. Le stock de logements collectifs disponibles à la vente est de 3521 appartements avec un délai d'écoulement de 10 mois.

### Prix moyen des logements

#### Prix moyen d'une maison

Dans la région, le prix moyen d'une maison neuve vendue est de 245 K€/lot, soit une hausse de 5% par rapport au trimestre dernier ou au 4<sup>ème</sup> trimestre de 2012. Il est supérieur au prix moyen d'une maison neuve en Aquitaine (211 K€/lot) ou en Languedoc-Roussillon (218 K€/lot).

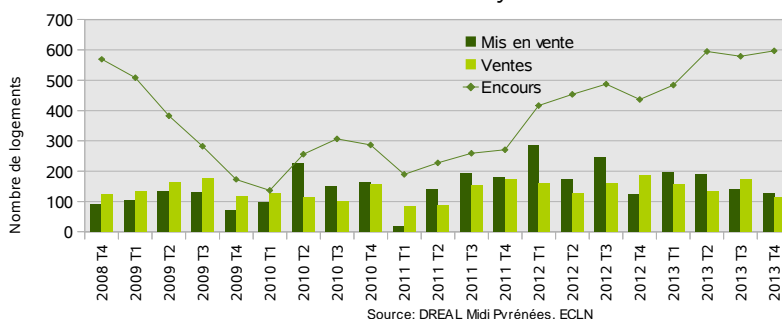
#### Prix moyen d'un appartement

En Midi-Pyrénées, le prix moyen des appartements neufs vendus au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013 est de 3 405 €/m<sup>2</sup>. Durant l'année 2013, le prix au m<sup>2</sup> a baissé (-9,7%) pour les logements de 1 à 2 pièces passant de 4037 €/m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> trimestre à 3679 €/m<sup>2</sup> au 4<sup>ème</sup> trimestre. Il est resté stable pour les appartements de 3 pièces ou plus. Le coût moyen d'un appartement neuf en Midi-Pyrénées est inférieur à celui

observé en région Languedoc-Roussillon (3 647 €/m<sup>2</sup>) et en Aquitaine (3 788 €/m<sup>2</sup>).

Ces résultats sont issus de l'enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN) menée chaque trimestre en métropole auprès des promoteurs sur les programmes d'au moins cinq logements neufs destinés à la vente aux particuliers. L'enquête est réalisée par les Dreal et les trois pôles inter-régionaux de production des statistiques du logement et de la construction.

Commercialisation des maisons neuves en Midi-Pyrénées



Commercialisation des appartements neufs en Midi-Pyrénées

