

Commercialisation des lotissements récents dans le Gers en 2012

Avril 2013



Direction Départementale
des Territoires du Gers

Affaire suivie par

Information Expertise et Développement des Territoires
Tél. 05 62 61 47 67, 05 62 61 46 02 fax 05 62 61 46 64
Mél. ddt-iedt@gers.gouv.fr

Sommaire

1. TYPOLOGIE DE L'OFFRE	4
2. DYNAMIQUE DE COMMERCIALISATION	7
3. SUPERFICIE DES PARCELLES	8
4. EVOLUTION DES PRIX	10
5. ANALYSE PAR TERRITOIRE	10
6. CONCLUSION	13

Comme chaque année, la Direction Départementale des Territoires du Gers a procédé en 2013 à l'enquête relative aux conditions de commercialisation des lotissements d'habitation récemment offerts à la vente (de 1995 à 2012 inclus) dans notre département.

Les éléments ont été recueillis par enquête auprès des vendeurs, qu'ils soient privés ou publics (année de mise sur le marché, statut du promoteur, nombre de lots aménagés, nombre de lots vendus, prix des parcelles commercialisées). Ils ont permis :

- d'évaluer les dynamiques de production et de commercialisation des lotissements d'habitation dans le temps;
- de comparer les territoires en fonction de l'importance de l'offre, du coût du foncier et de la rapidité d'écoulement des stocks.

L'année 2012 s'est caractérisée par :

- La poursuite de la reprise de la production ;
- Une commercialisation qui manque encore un peu de dynamisme ;
- Une stabilisation des prix ;

1. Typologie de l'offre

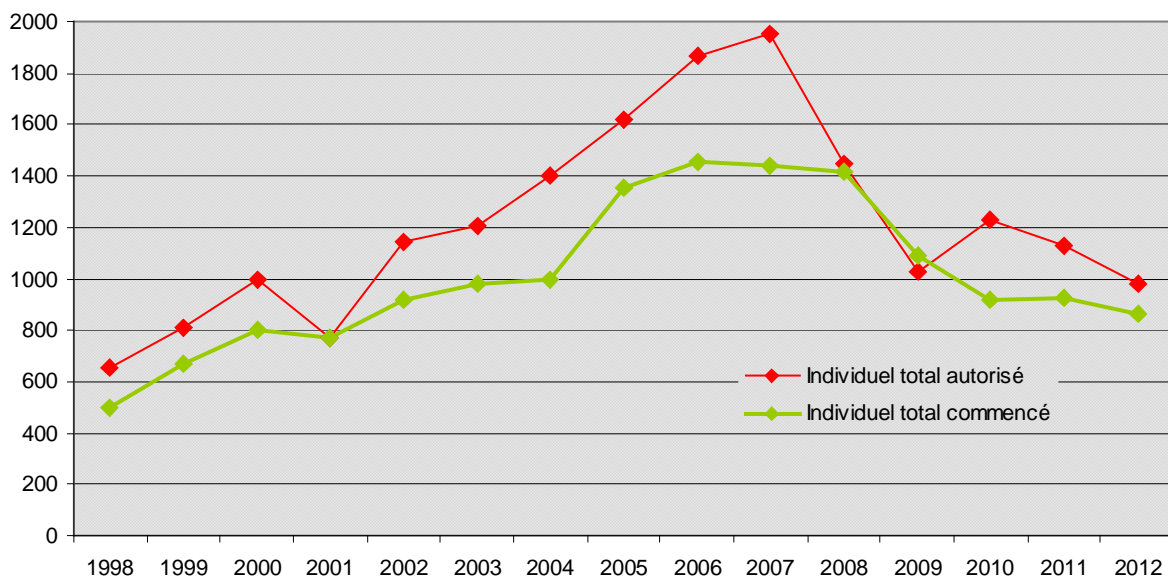
De 1995 à 2012, 3 585 lots ont été mis en vente dans le département du Gers, alors que 20 025 logements individuels étaient autorisés dans cette même période.

L'offre s'est répartie en 462 opérations localisées sur 168 communes, la taille moyenne des lotissements étant de 7 à 8 lots (seuls 35 d'entre eux se composent de 20 parcelles ou plus).

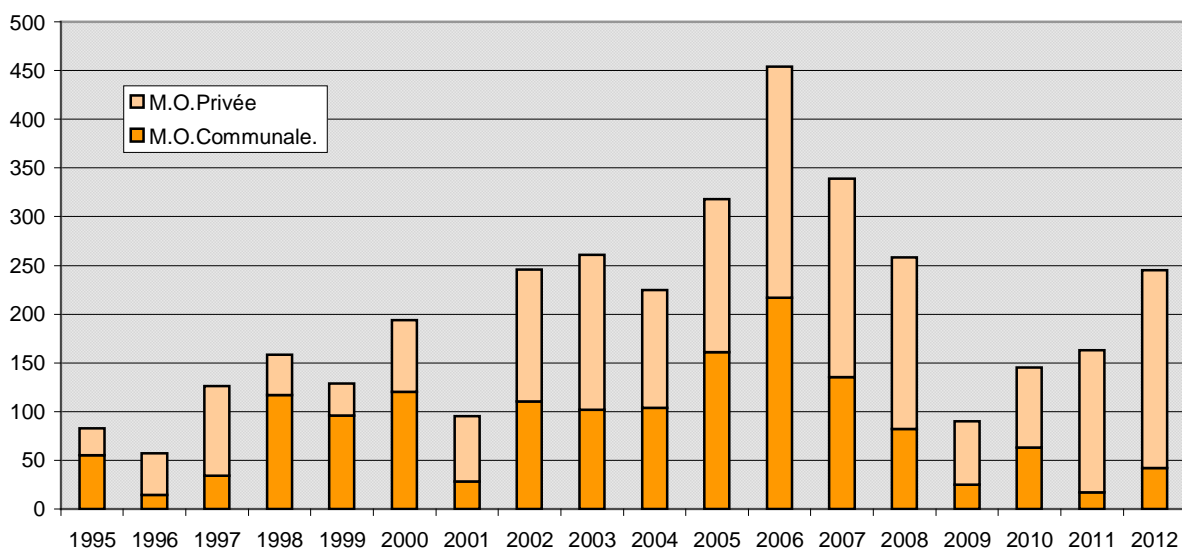
La part des maîtres d'ouvrage privés tend à augmenter depuis quelques années (58% contre 42 % pour la maîtrise d'œuvre publique sur l'ensemble de la période étudiée): elle représente près de 78 % ces 3 dernières années. La production privée, dont plus du tiers se concentre sur les communes d'Auch, l'Isle-Jourdain et Preignan, est plus forte sur l'Est du département, alors que celle impulsée par les collectivités est présente sur l'ensemble du territoire, mais plus localisée sur l'ouest du département.

Le rythme de mise sur le marché s'adapte à la demande de terrains constructibles dans le département depuis quelques années. On observe une progression de plus de 230 % de constructions de logements sur la période 1998-2007 (illustration 1) puis une baisse de près de 50% entre 2007 et 2009. Cette tendance s'inverse en 2010 avec un retour à la hausse puis une relative stabilité.

La production annuelle a évolué de manière similaire à celle de la construction de logements sur les mêmes périodes (illustration 2). Après 2009, année de crise, marquée par un fort ralentissement avec seulement 90 lots produits, 2010 note une reprise de la production poursuivie en 2011 et en 2012 avec 245 lots.

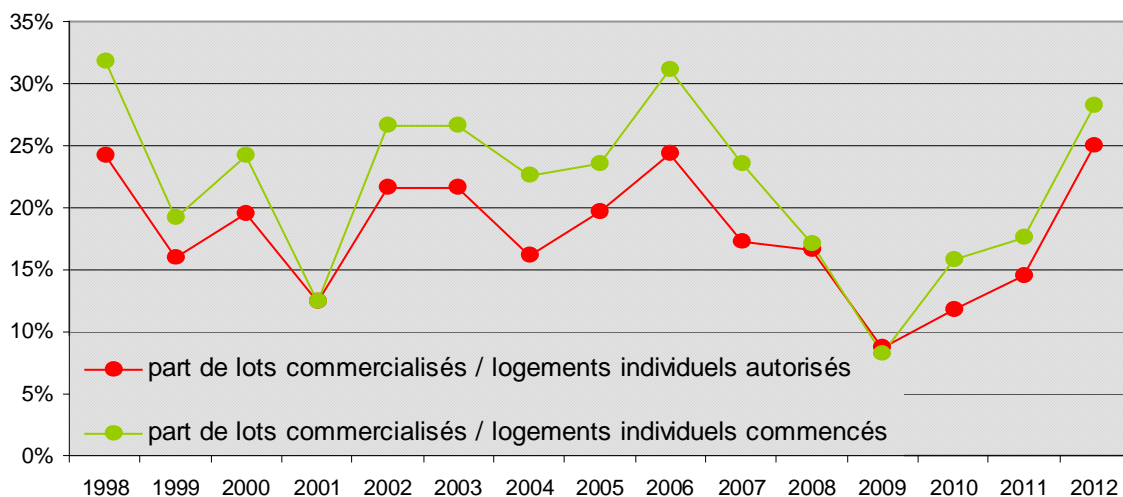


Construction de logements individuels (isolé et groupé) autorisés et mis en chantier
(source : DREAL / SITADEL)
(illustration 1)



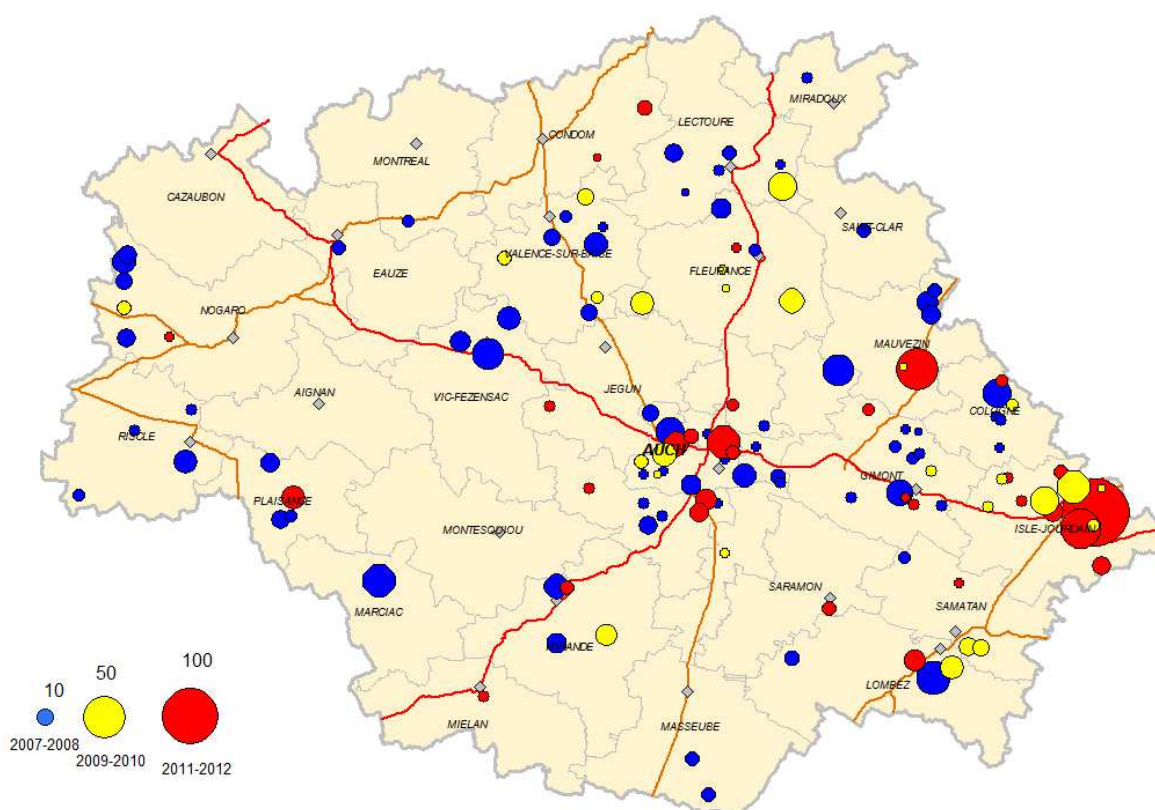
Nombre de lots produits par an en fonction de la Maîtrise d'Ouvrage (M.O.)
(sources : DDT & ville d'Auch)
(illustration 2)

L'illustration 3 page suivante montre que le taux de logements individuels commencés situés en lotissements varie entre 8 et 32 %. Les constructions en lotissement ne représentaient plus qu'une habitation sur douze en 2009, niveau bien inférieur aux années précédentes. Cette tendance à la baisse semble s'inverser avec aujourd'hui plus d'une construction sur 4.



Part des logements autorisés et commencés en lotissement (Source : DREAL/SITADEL)
(illustration 3)

L'offre se généralise sur l'ensemble du département, les opérations récentes les plus importantes étant recensées à l'Isle-Jourdain, Mauvezin, Duran, Auch, Plaisance, Pavie et Lias (illustration 4).

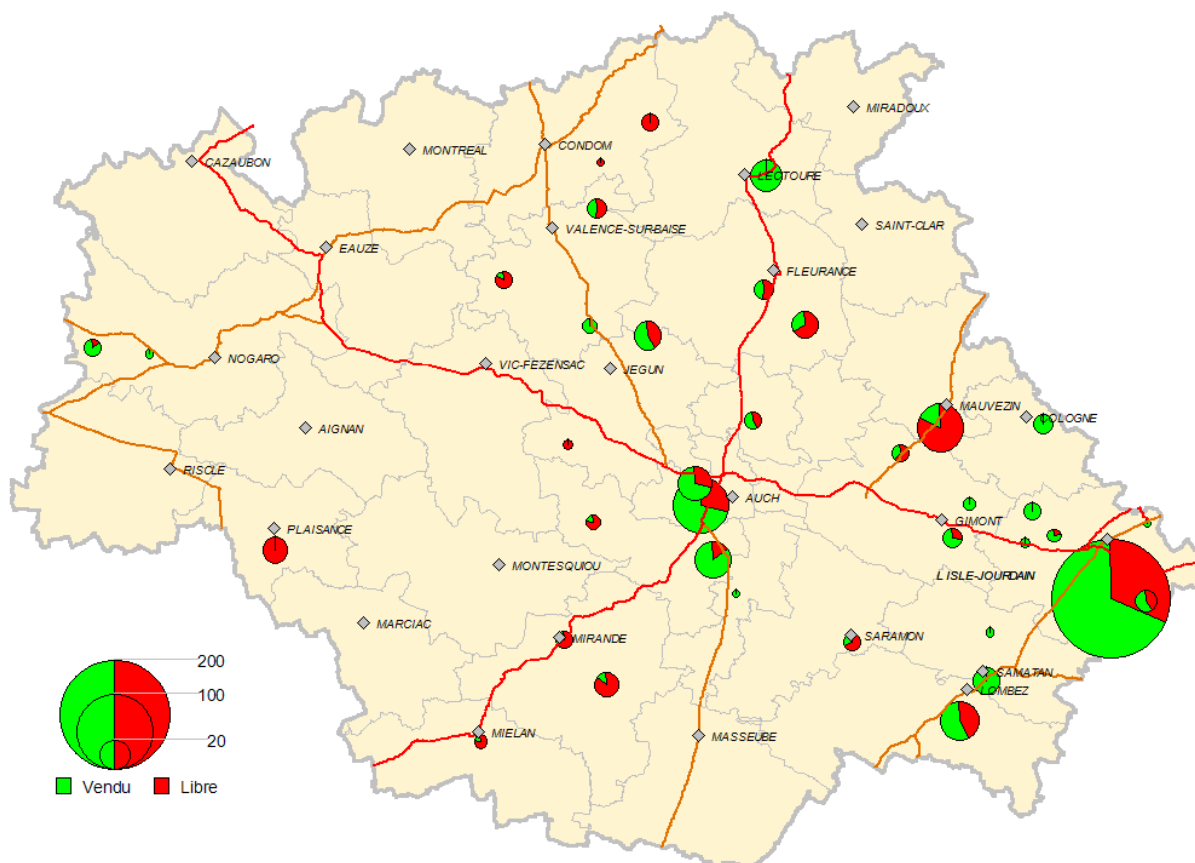


Les lotissements par période bi-annuelle de première mise en commercialisation
Période 2007 – 2012 (Source : DDT & ville d'Auch)
(illustration 4)

2. Dynamique de commercialisation

Depuis 1995, plus de 91 % des 3 585 lots mis sur le marché avaient trouvé acquéreur au 1^{er} janvier 2013. 170 parcelles situées en lotissement ont été acquises au cours de l'année 2012. Le stock résiduel, 331 terrains (illustration 9), augmente et correspond désormais à près d'un an et demi de commercialisation (en moyenne 220 lots depuis quelques années).

Le dynamisme de commercialisation reprend un tout petit peu de souffle (illustration 5), notamment au niveau de l'offre nouvelle, où près d'un lot sur deux, est vendu dans l'année de mise sur le marché. Cependant, sur les 256 parcelles encore disponibles au 1^{er} trimestre 2012, 201 n'avaient pas trouvé preneur un an plus tard.



Répartition de la commercialisation des lotissements mis en vente depuis 2009 par commune (source : DDT & ville d'Auch)

Année de commercialisation	Nombre total de lots produits	Nombre de lots disponibles	en %
2012	245	130	53 %
2011	163	74	45 %
2010	145	25	17 %
2009	90	16	18 %

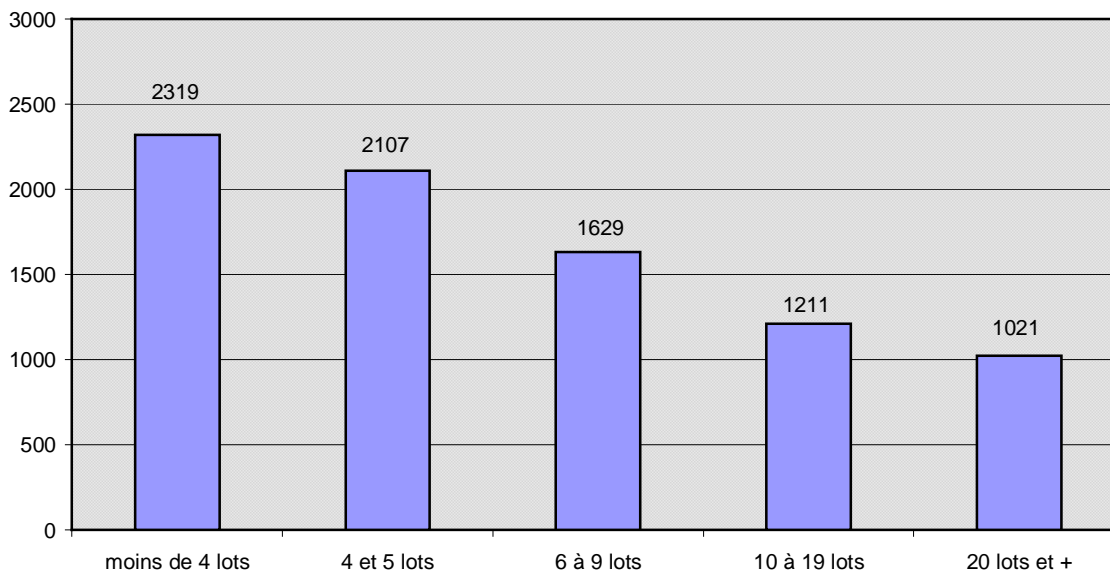
(illustration 5)

3. Superficie des parcelles

La superficie moyenne des parcelles en lotissement est de 1 425 m².

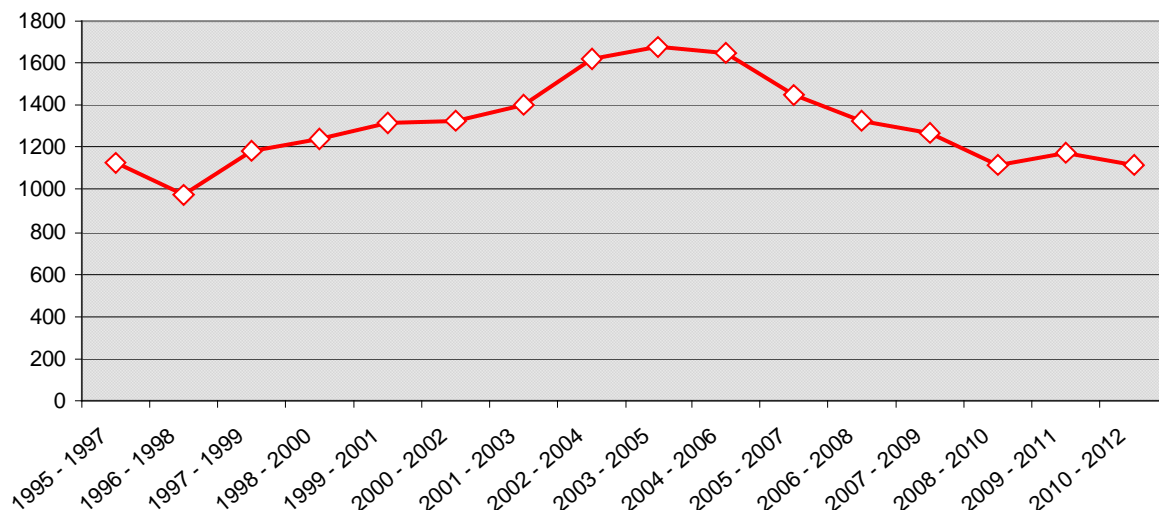
Elle diminue en fonction de la taille de l'opération (illustration 6). Malgré une légère augmentation en 2011 (illustration 7), elle diminue depuis 7 ans. Elle n'obéit aujourd'hui à aucune logique territoriale. En effet, pour un lotissement de même importance en nombre de lots, la surface moyenne des lots varie très peu selon sa localisation dans le département.

En m²



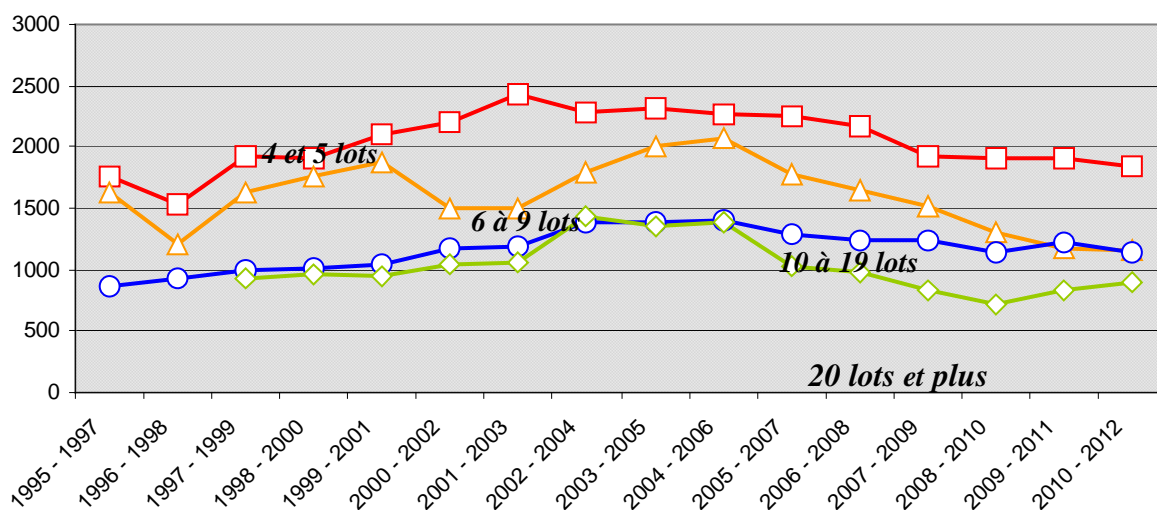
Superficie moyenne des parcelles en fonction de la taille du lotissement depuis 1995
(en m² – source : DDT / ville d'Auch)
(illustration 6)

Nombre de lots	Pourcentage de lotissements dont les parcelles ont une superficie moyenne mesurant			
	moins de 1000 m ²	de 1000 à 1500 m ²	de 1500 à 2500 m ²	plus de 2500 m ²
Moins de 4	7%	8%	33%	52%
4 et 5	5%	11%	42%	42%
6 à 9	27%	23%	29%	21%
10 à 19	33%	48%	12%	7%
20 et plus	60%	31%	6%	3%

En m²

Evolution de la superficie moyenne des parcelles dans les lotissements de 4 lots et plus (en m² – moyenne glissante sur 3 ans – source : DDT / ville d'Auch) (illustration 7)

Depuis quelques années la surface moyenne des lots diminue légèrement, sauf pour les opérations supérieures à 20 lots (illustration 8). Le coût du foncier et la mise en place d'une politique de gestion raisonnée de la consommation de l'espace pourraient expliquer la baisse de la superficie des lots.

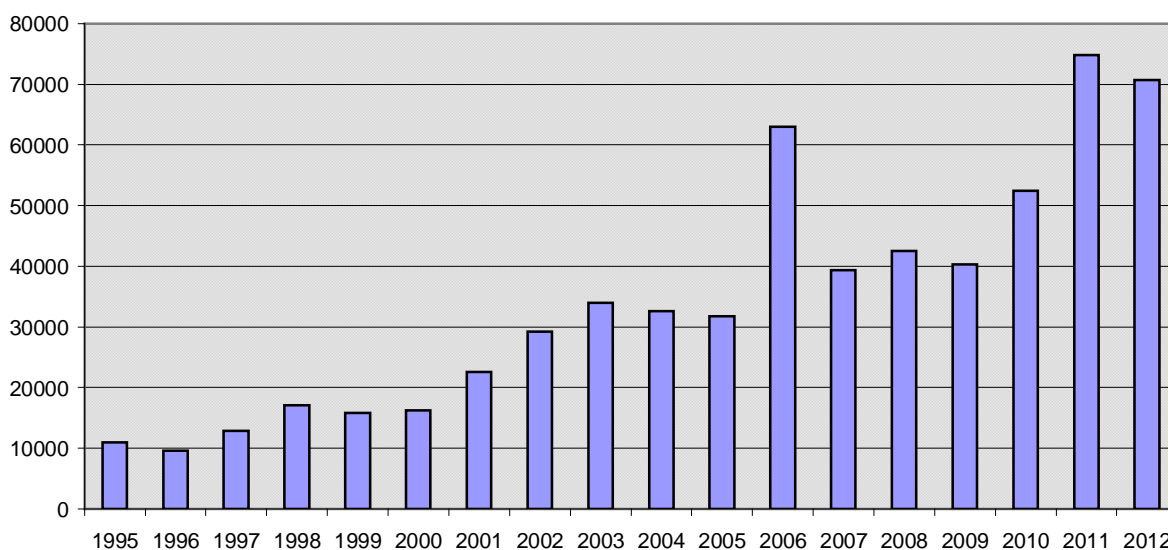
En m²

Evolution de la superficie moyenne des parcelles dans les lotissements de 4 lots et plus en fonction de la taille de l'opération (en m² – moyenne glissante sur 3 ans - source : DDT / ville d'Auch) (illustration 8)

4. Evolution des prix

Le prix de vente des parcelles montre une forte disparité territoriale et une tendance à la hausse ces dernières années. Les pics observés en 2006 et 2011 (illustration 9) résultent d'une production plus importante sur l'Est du département où les prix sont beaucoup plus élevés.

A partir d'un échantillon composé de lotissements de 4 lots et plus et représentant plus de 91% des lots commercialisés depuis 1995, des tendances ont été dégagées. Alors que la surface moyenne est identique à celle de 1995, le prix moyen d'une parcelle est passée de 10 000 € en 1995 à un peu plus de 70 000 € aujourd'hui. Cette augmentation s'est effectuée progressivement jusqu'en 2005, puis stabilisée de 2007 à 2009 en repartant à la hausse jusqu'en 2011. Il semble plus opportun de prendre en compte le coût d'acquisition d'un lot, ce qui traduit l'effort financier à fournir, plutôt que le prix au m².



*Evolution du prix de vente moyen des parcelles (en euros – source : DDT / ville d'Auch)
(illustration 9)*

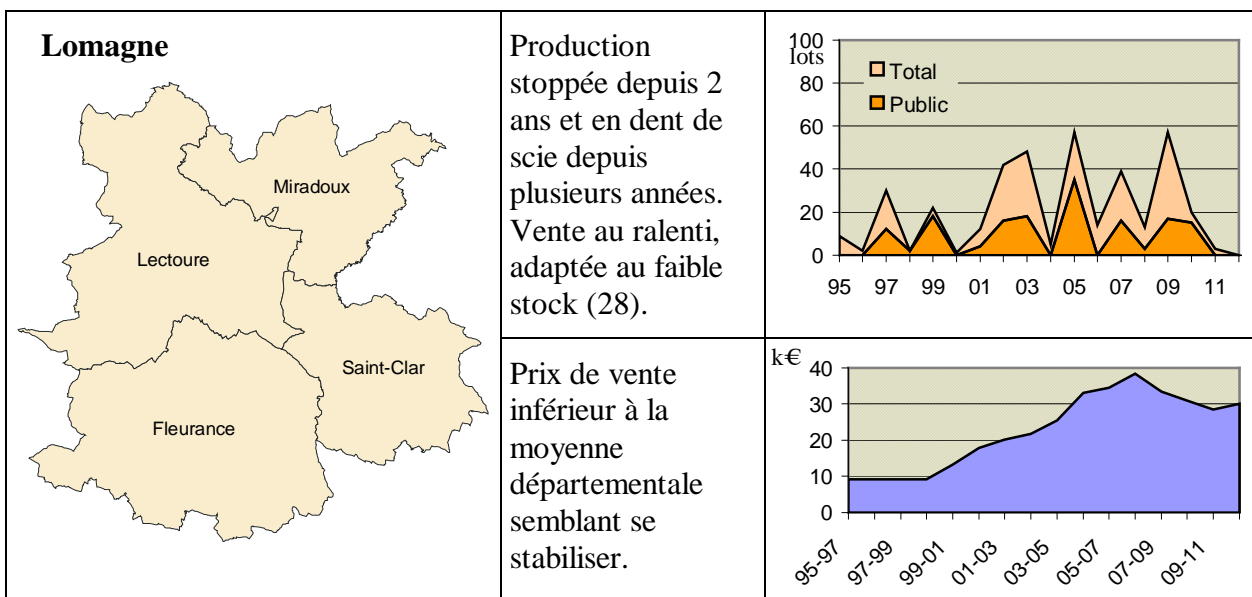
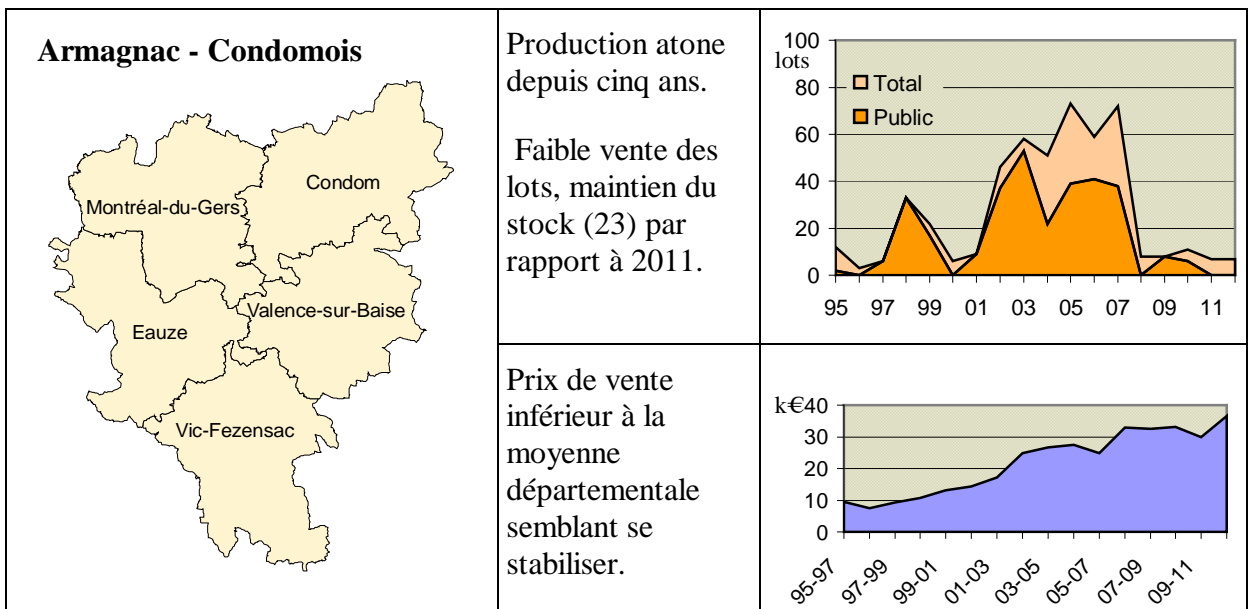
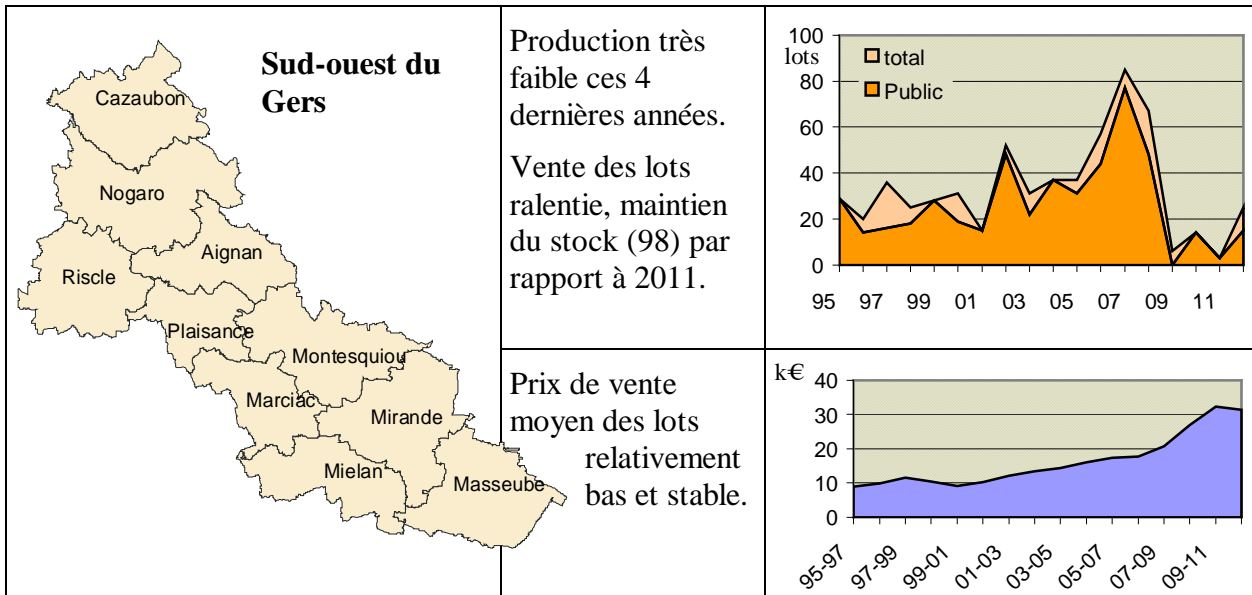
Ce coût est fortement modulé suivant les zones géographiques, même si la tendance à la hausse est perceptible quasiment sur tout le département. L'analyse a été approfondie en définissant six secteurs.


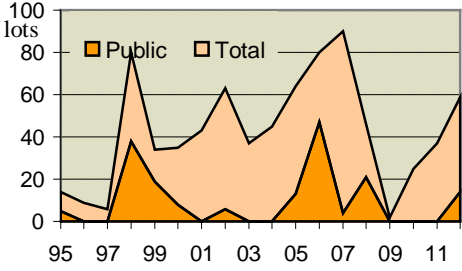
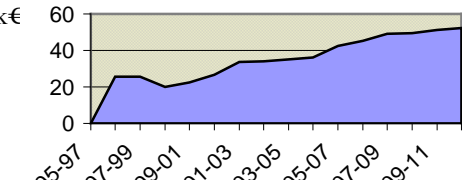

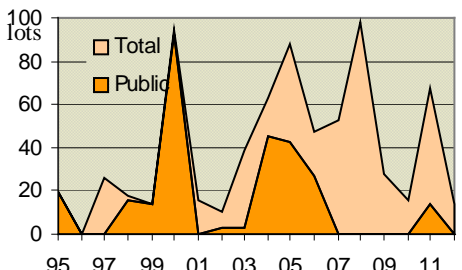
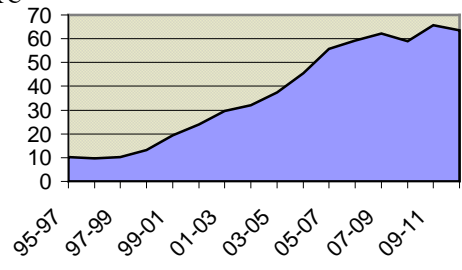

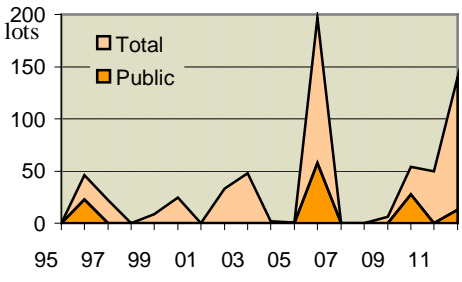
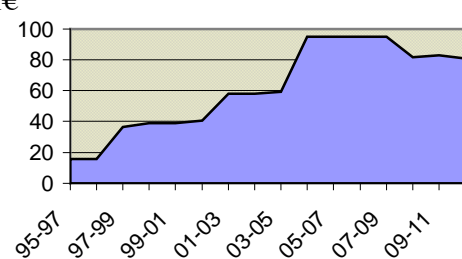
5. Analyse par territoire

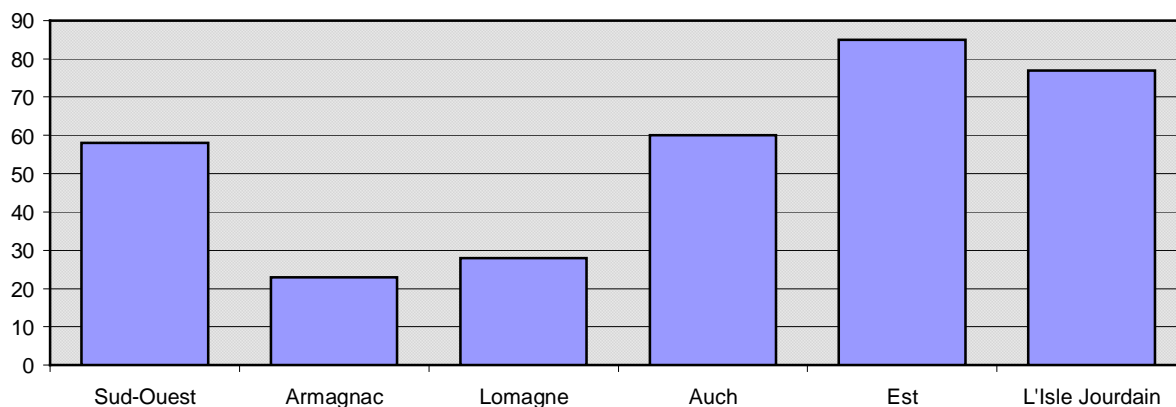
Six territoires ont été définis en tenant compte d'un échantillon suffisamment important de données et de critères homogènes en termes de rythme de production et de tension foncière. Il s'agit :

- du quart sud-ouest du département (de Masseube à Cazaubon),
- du Condomois élargi à une partie de l'Armagnac,
- de la Lomagne,
- d'Auch et sa périphérie,
- de l'est du Gers,
- du canton de l'Isle-Jourdain.

La taille des échantillons pris en compte varie ainsi de 356 lots (Lomagne) à 732 lots (Auch et sa périphérie). Les graphiques pages suivantes font apparaître la production annuelle, le prix de vente moyen d'un lot sur trois ans pour chaque territoire et les stocks respectifs.



<p>Auch et périphérie</p> 	<p>Production en regain et assez dynamique depuis 3 ans.</p> <p>Légère reprise des ventes, maintenant un stock adapté (60).</p>	
	<p>Stabilisation du prix de vente moyen des parcelles.</p>	
<p>Est du Gers</p> 	<p>Production à nouveau au ralenti et principalement sous l'impulsion du privé.</p> <p>Ventes au ralenti augmentant le stock (85).</p>	
	<p>Prix de vente moyen des parcelles stable et supérieur à celui de la périphérie auscitaine.</p>	
<p>Canton de l'Isle-Jourdain</p> 	<p>Poursuite de la forte production sous l'influence du privé.</p> <p>Vente très dynamique maintenant toutefois un stock suffisant (77).</p>	
	<p>Stabilité des prix de vente des parcelles.</p>	



Stock (nombre de lots disponibles) par secteur au 1 Janvier 2013

source : DDT / ville d'Auch - (illustration 9)

Quel que soit le secteur, le stock de lots disponibles permet de répondre à la demande.

6. Conclusion

Avec 245 lots produits, l'année 2012 confirme une reprise de la production depuis trois années. Cette production se concentre essentiellement à l'est du département avec plus de la moitié sur le canton de l'Isle Jourdain (140 lots).

La commercialisation stagne avec un rythme de vente peu soutenu. Ainsi, le stock de lots disponibles augmente légèrement et correspond désormais à plus d'une année et demi de commercialisation moyenne.

Les prix semblent se stabiliser de manière générale sur l'ensemble du département malgré une forte proportion de lots à prix élevés sur le canton de l'Isle Jourdain.