

Commercialisation des lotissements récents dans le Gers en 2015

Mai 2016



Direction Départementale
des Territoires du Gers

Affaire suivie par

Information Expertise et Développement des Territoires
Tél. 05 62 61 46 02 - 05 62 61 47 87 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 2016 à l'enquête relative aux conditions de commercialisation des lotissements d'habitation récemment offerts à la vente (de 1995 à 2015 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 2015 s'est caractérisée par :

- une production dans la moyenne haute
- une commercialisation plus dynamique sur les offres nouvelles
- une poursuite de la baisse des prix.

Pour prendre en compte l'évolution territoriale, le découpage de l'analyse en secteur est redéfini suivant les composantes des SCOT du département (pages 12 et 13).

1. Typologie de l'offre

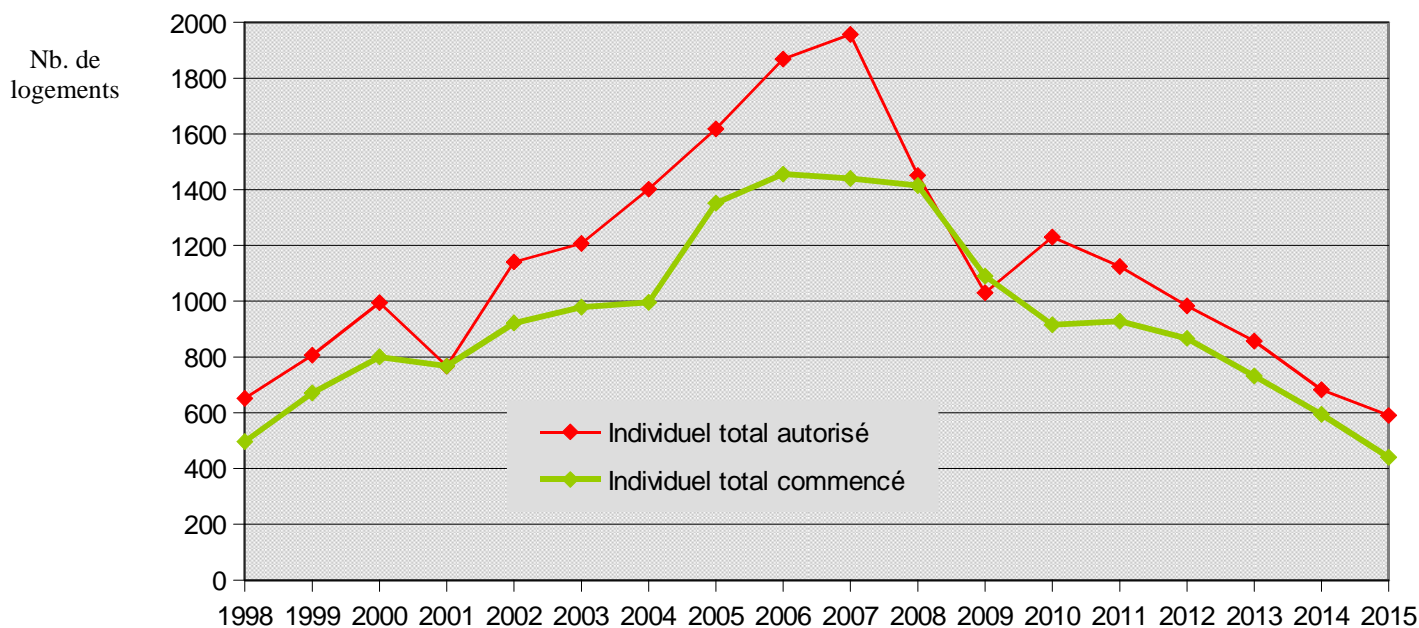
De 1995 à 2015, 4 091 lots ont été mis en vente dans le département du Gers, alors que 22 321 logements individuels étaient autorisés dans cette même période.

L'offre s'est répartie en 499 opérations localisées sur 171 communes, la taille moyenne des lotissements étant de 7 à 8 lots (seuls 44 d'entre eux se composent de 20 parcelles ou plus).

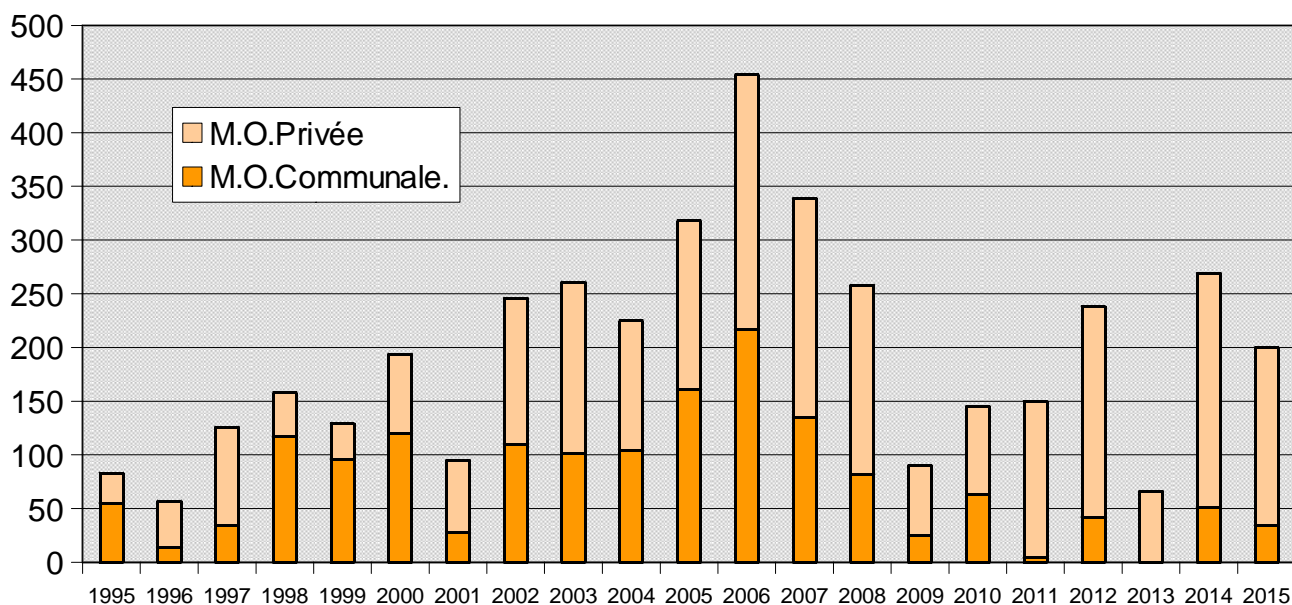
La part des maîtres d'ouvrage privés augmente depuis quelques années (61% contre 39 % pour la maîtrise d'œuvre publique sur l'ensemble de la période étudiée): elle représente plus de 86 % ces 5 dernières années. La production privée, dont plus du tiers se concentre sur les communes d'Auch, l'Isle-Jourdain 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 constructions de logements sur la période 1998-2007 (illustration 1) puis une forte baisse entre 2007 et 2009. Cette tendance se poursuit régulièrement après 2010 mais plus modérément.

La production annuelle de lots a évolué de manière similaire à celle de la construction de logements jusqu'en 2006 (illustration 2). Après 2009, année de crise, marquée par un fort ralentissement, on note une reprise de la production hormis l'année 2013. Le «cru» 2015 avec 190 lots produits, est dans la moyenne haute des 20 dernières années.

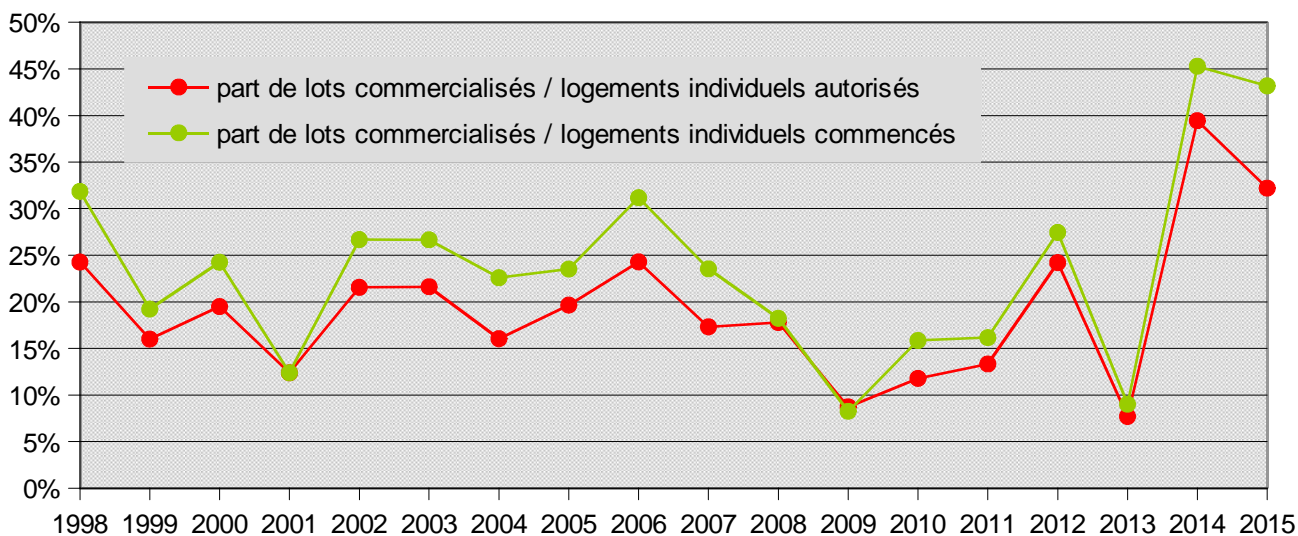


Construction de logements individuels (isolé et groupé) autorisés et mis en chantier dans le Gers (source : DREAL / SITADEL)
(illustration 1)



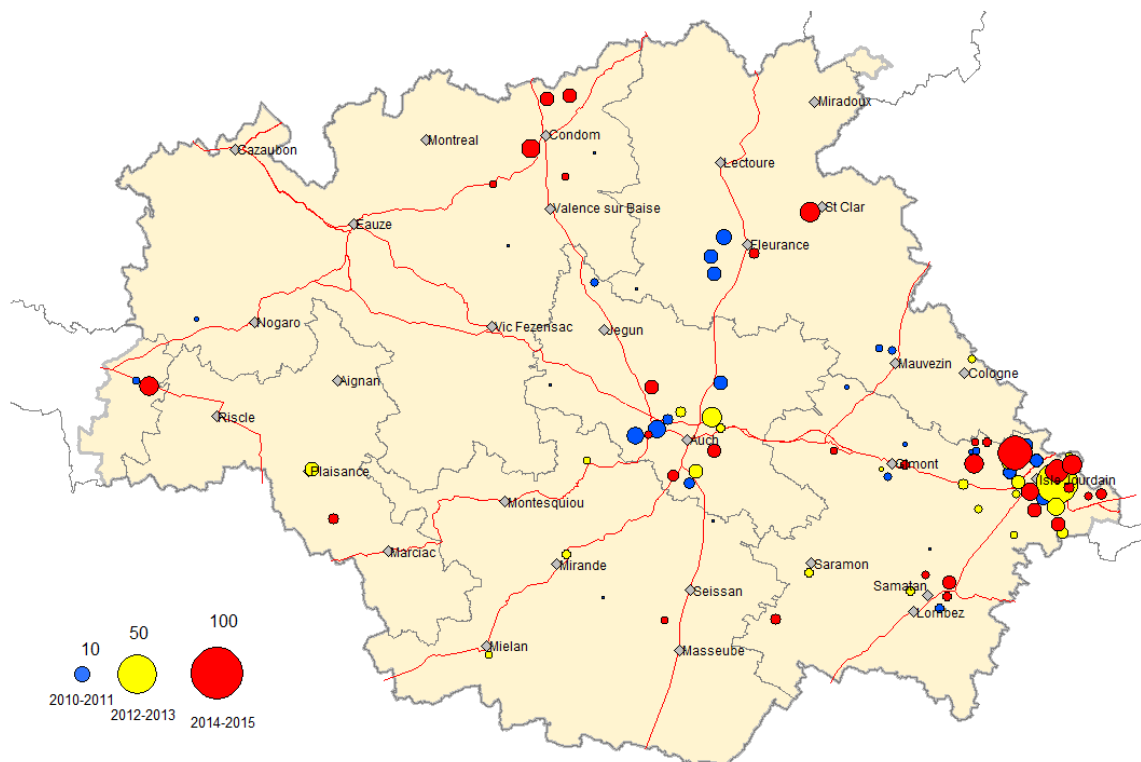
Nombre de lots produits par an en fonction de la Maîtrise d'Ouvrage (M.O.) dans le Gers (sources : DDT & ville d'Auch)
(illustration 2)

L'illustration 3 montre que le taux de logements individuels commencés situés en lotissements varie entre 8 et 45 %. Les constructions en lotissement représentent près d'une habitation sur deux en 2015, niveau bien supérieur aux années précédentes.



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

L'offre se généralise sur l'ensemble du département, les opérations récentes les plus importantes étant recensées à l'est du département, mais aussi à Auch, Barcelonne, Condom et Castin. (illustration 4).

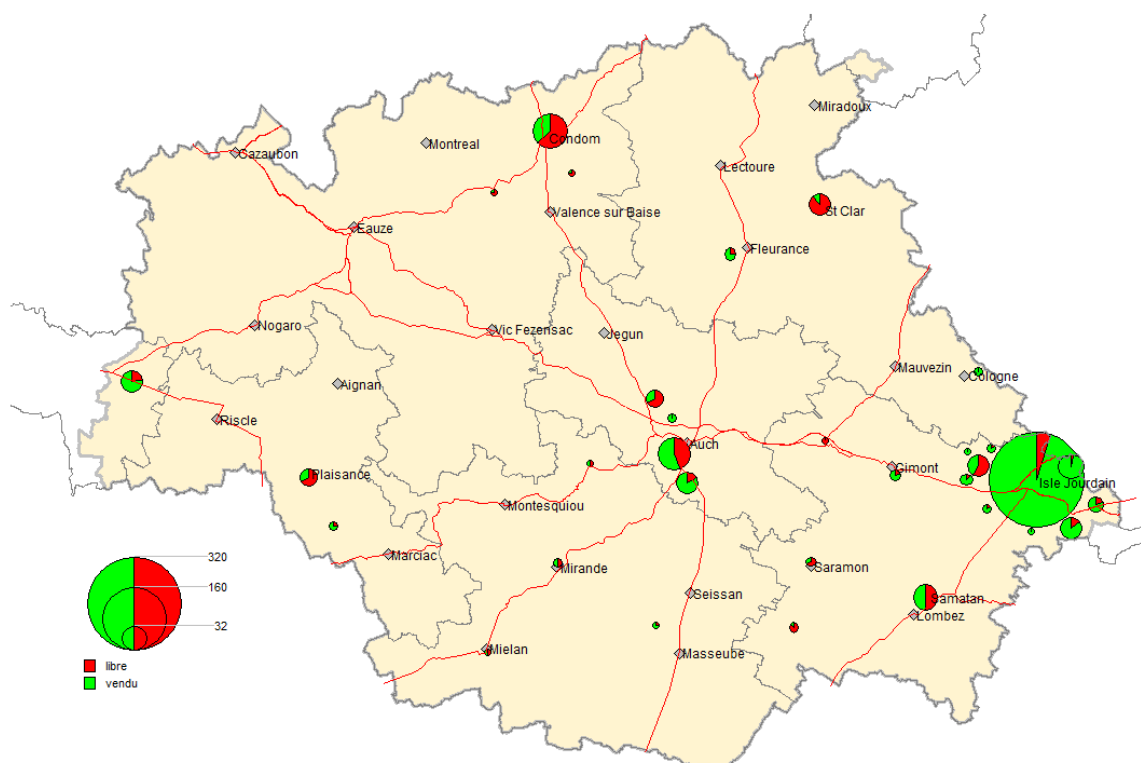


Les lotissements par période bi-annuelle de première mise en commercialisation Période 2010 – 2015 (Source : DDT & ville d'Auch) (illustration 4)

2. Dynamique de commercialisation

Près de 92 % des 4 091 lots mis sur le marché depuis 1995 avaient trouvé acquéreur au 1^{er} janvier 2016. 179 parcelles situées en lotissement ont été acquises au cours de l'année 2015. Le stock résiduel, 345 terrains, correspond désormais à près de deux ans de commercialisation (en moyenne 170 lots ces cinq dernières années).

Le dynamisme de commercialisation reprend un peu de souffle (illustration 5), avec au niveau de l'offre nouvelle, plus de un lot sur deux qui est vendu dans l'année de mise sur le marché. Cependant, sur les 334 parcelles encore disponibles au 1^{er} trimestre 2015, 263 n'avaient pas trouvé preneur un an plus tard.



Répartition de la commercialisation des lotissements mis en vente depuis 2012 par commune dans le Gers (source : DDT & ville d'Auch)

Année de commercialisation	Nombre total de lots produits	Nombre de lots disponibles	en %
2015	190	82	43 %
2014	269	79	29 %
2013	66	5	8 %
2012	234	35	15 %
2011	163	36	22 %

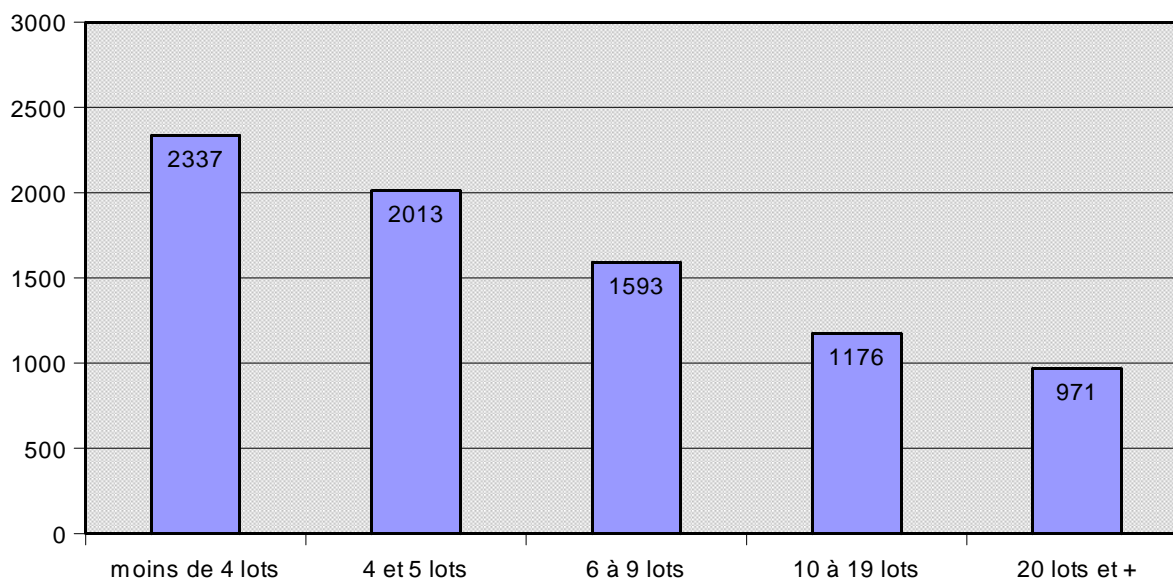
(illustration 5)

3. Superficie des parcelles

La superficie moyenne des parcelles en lotissement est de 1 359 m².

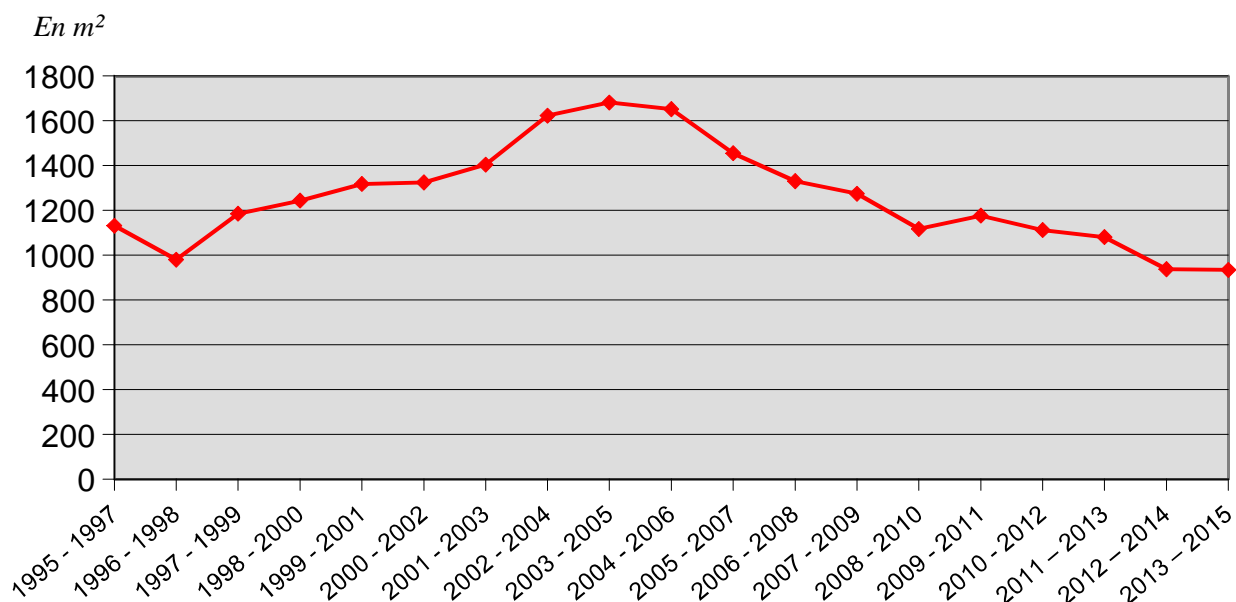
Elle diminue en fonction de la taille de l'opération (illustration 6). Elle n'obéit aujourd'hui à aucune logique territoriale. En effet, pour un lotissement de même importance en nombre de lots, la surface moyenne des lots varie peu selon sa localisation dans le département.

En m²



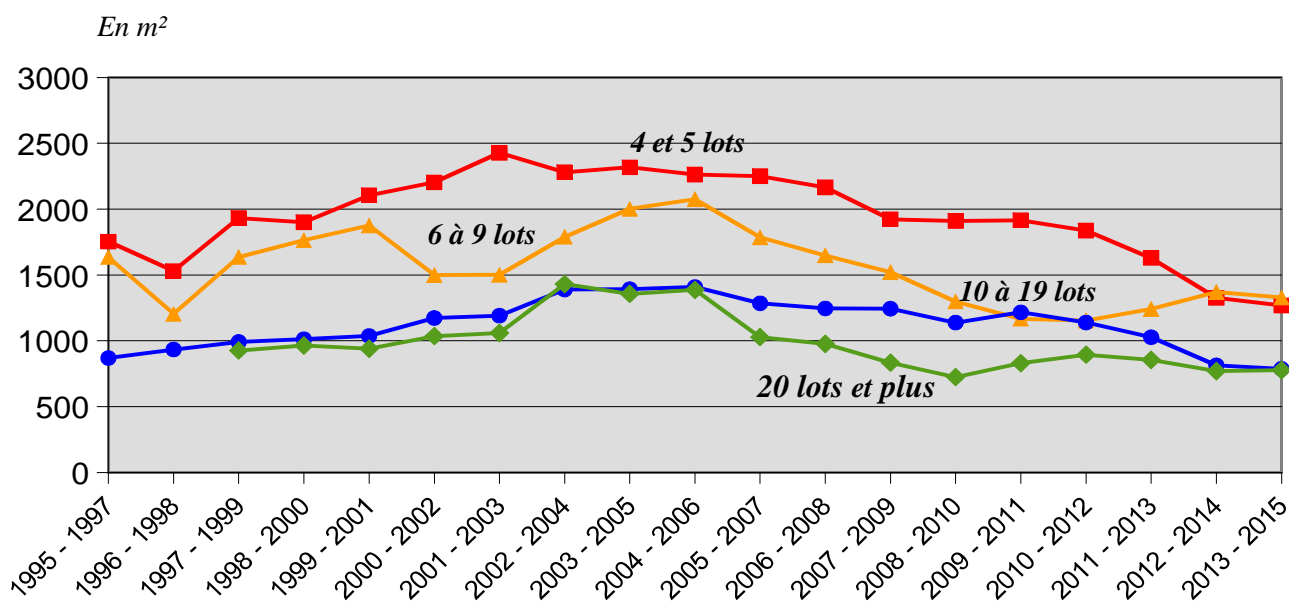
*Superficie moyenne des parcelles en fonction de la taille du lotissement depuis 1995 dans le Gers (en m² – source : DDT / ville d'Auch)
(illustration 6)*

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	6%	16%	41%	37%
6 à 9	27%	26%	29%	18%
10 à 19	39%	43%	12%	6%
20 et plus	66%	25%	7%	2%



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

Depuis quelques années la surface moyenne des lots diminue légèrement, (illustration 7) et quelle que soit la taille du lotissement (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.



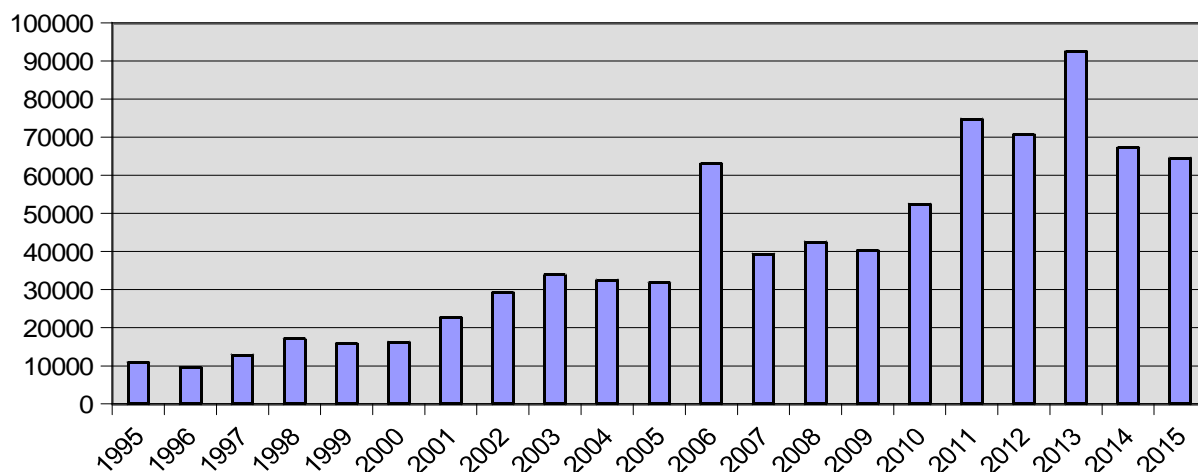
Evolution de la superficie moyenne des parcelles dans les lotissements de 4 lots et plus en fonction de la taille de l'opération dans le Gers (en m² – moyenne glissante sur 3 ans - source : DDT / ville d'Auch) (illustration 8)

4. Evolution des prix

Le prix de vente des parcelles montre une forte disparité territoriale et une tendance à la hausse ces dernières années. Le pic observé en 2013 (illustration 9) résulte d'une production concentrée 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 proche de celle de 1995, le prix moyen d'une parcelle est passée de 10 000 € en 1995 à un peu plus de 90 000 € en 2013. Ce prix est redescendu à un peu moins de 65 000 € en 2015.

C'est l'accès à la construction par l'acquisition d'un lot qui prédomine dans la détermination du coût, plutôt que le prix au m².



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


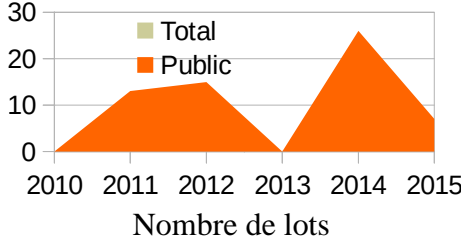
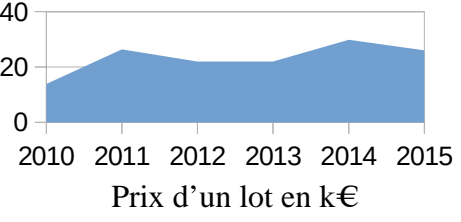

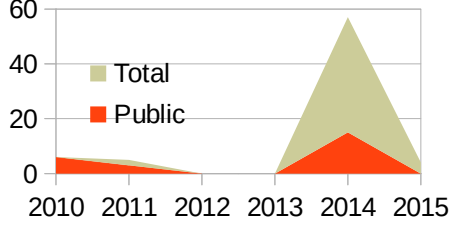
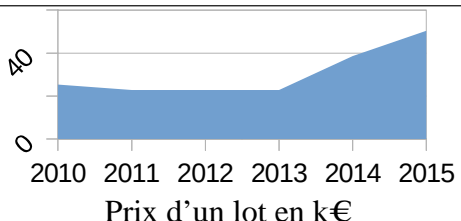


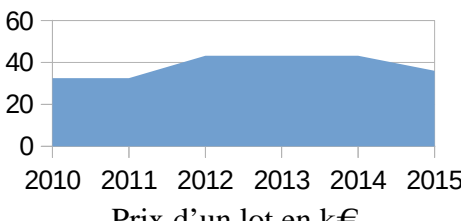
Ce coût est fortement modulé suivant les zones géographiques, même si la tendance à la hausse est perceptible quasiment sur tout le département. L'analyse a été approfondie en définissant six secteurs avec un focus entre 2010 et 2015.


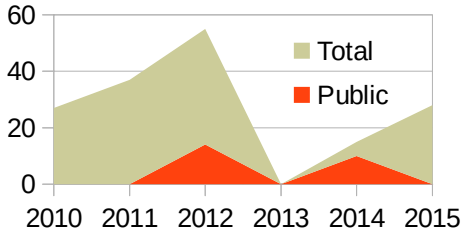
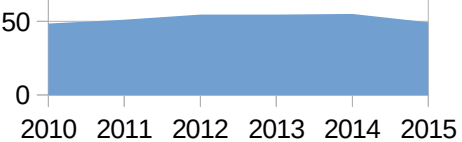

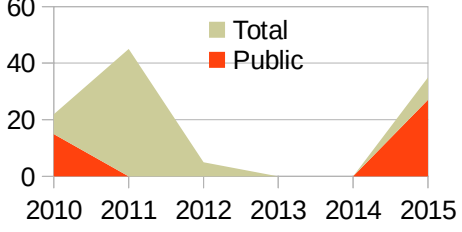
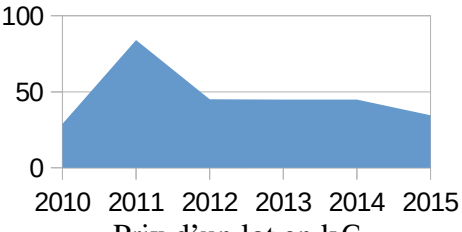
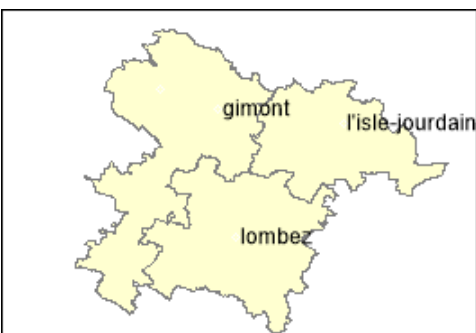
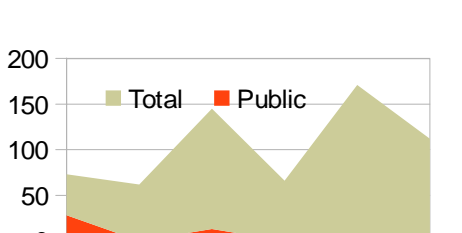
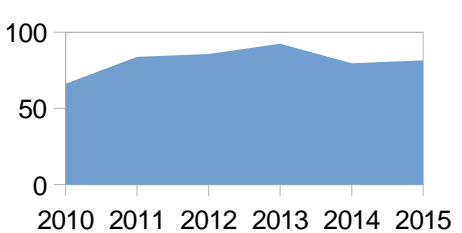
5. Analyse par territoire

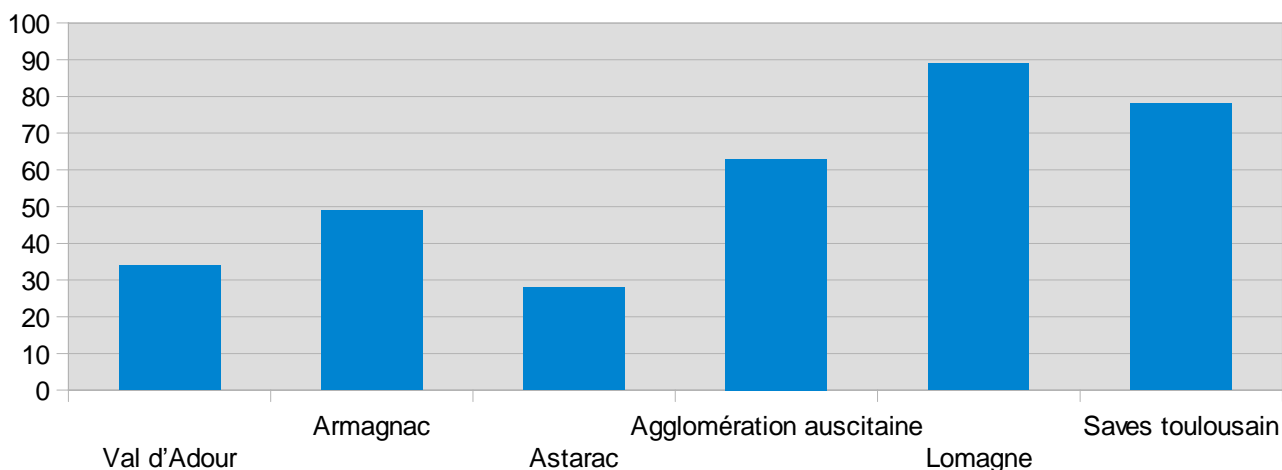
Six territoires ont été définis en tenant compte d'un échantillon suffisamment important de données et de critères homogènes en termes de rythme de production et de tension foncière. Il s'agit des composantes des SCOT sur le département.

- VAL D'ADOUR
- ARMAGNAC
- ASTARAC
- AGGLOMERATION AUSCITAINE
- LOMAGNE
- SAVES TOULOUSAIN

La taille des échantillons pris en compte varie ainsi de 272 lots (Val d'Adour) à 1395 lots (Saves toulousain). Les graphiques pages suivantes font apparaître la production annuelle, le prix de vente moyen d'un lot ces dernières années pour chaque territoire et les stocks respectifs.

<p>VAL D'ADOUR</p>  <p>7 % de la production départementale soit 257 lots dont 94 % sous maîtrise d'ouvrage publique</p>	<p>Production irrégulière et uniquement sous impulsion publique.</p> <p>Vente des lots ralentie, maintien du stock (34)</p> <p>Prix de vente moyen des lots relativement bas et en dessous de la moyenne départementale.</p>	 <p>Nombre de lots</p>  <p>Prix d'un lot en k€</p>
<p>ARMAGNAC</p>  <p>15 % de la production départementale soit 640 lots dont 63 % sous maîtrise d'ouvrage publique</p>	<p>Production quasiment atone depuis plusieurs années hormis en 2014.</p> <p>Rythme de vente faible laissant un stock de 49 lots</p> <p>Hausse des prix de vente désormais dans la moyenne haute départementale.</p>	 <p>Nombre de lots</p>  <p>Prix d'un lot en k€</p>
<p>ASTARAC</p>  <p>9 % de la production départementale soit 354 lots dont 70 % sous maîtrise publique</p>	<p>Production faible et en dent de scie depuis plusieurs années.</p> <p>Vente au ralenti, adaptée au faible stock (28)</p> <p>Prix de vente inférieur à la moyenne départementale et en légère baisse.</p>	 <p>Nombre de lots</p>  <p>Prix d'un lot en k€</p>

<p>AGGLOMERATION AUSCITAINE</p>  <p>19 % de la production départementale soit 763 lots dont 19 % sous maîtrise publique</p>	<p>Reprise de la production, encore faible.</p> <p>Peu de ventes, maintenant un stock suffisant (63).</p>	 <p>Nombre de lots</p>
	<p>Stabilité du prix de vente moyen des parcelles.</p>	 <p>Prix d'un lot en k€</p>
<p>LOMAGNE</p>  <p>16 % de la production départementale soit 667 lots dont 37 % sous maîtrise d'ouvrage publique</p>	<p>Production faible et irrégulière ces dernières années.</p> <p>Ventes au ralenti maintenant un stock élevé (89).</p>	 <p>Nombre de lots</p>
	<p>Prix de vente moyen des parcelles en baisse</p>	 <p>Prix d'un lot en k€</p>
<p>SAVES TOULOUSAIN</p>  <p>Plus du tiers de la production départementale soit 1395 lots dont 23 % sous maîtrise d'ouvrage publique</p>	<p>Production toujours importante mais en dent de scie et sous l'impulsion du privé.</p> <p>Vente dynamique laissant un stock suffisant (78).</p>	 <p>Nombre de lots</p>
	<p>Tendance à la stabilité des prix de vente des parcelles.</p>	 <p>Prix d'un lot en k€</p>



Stock (nombre de lots disponibles) par secteur au 1 Janvier 2016 dans le Gers
 (source : DDT / ville d'Auch)
 (illustration 9)

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

6. Conclusion

Avec 190 lots produits, l'année 2015 se situe dans la moyenne haute des vingt dernières années. Cette production se concentre essentiellement à l'est du département avec près de 60 % (154 lots).

La commercialisation assez dynamique sur les offres nouvelles, s'essouffle sur le stock disponible. Aussi, le stock de lots disponibles reste assez important et équivaut à près de deux années de commercialisation moyenne.

Les prix poursuivent une légère baisse, malgré une production importante sur l'est du département où les prix sont les plus élevés,