

Commercialisation des lotissements récents dans le Gers en 2016 et son évolution depuis 1995

Juillet 2017



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, le pôle IEDT de la Direction Départementale des Territoires du Gers a procédé en 2017 à l'enquête relative aux conditions de commercialisation des lotissements d'habitation récemment offerts à la vente (de 1995 à 2016 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 depuis 1995;
- 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 2016 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 10 à 13).

1. Typologie de l'offre

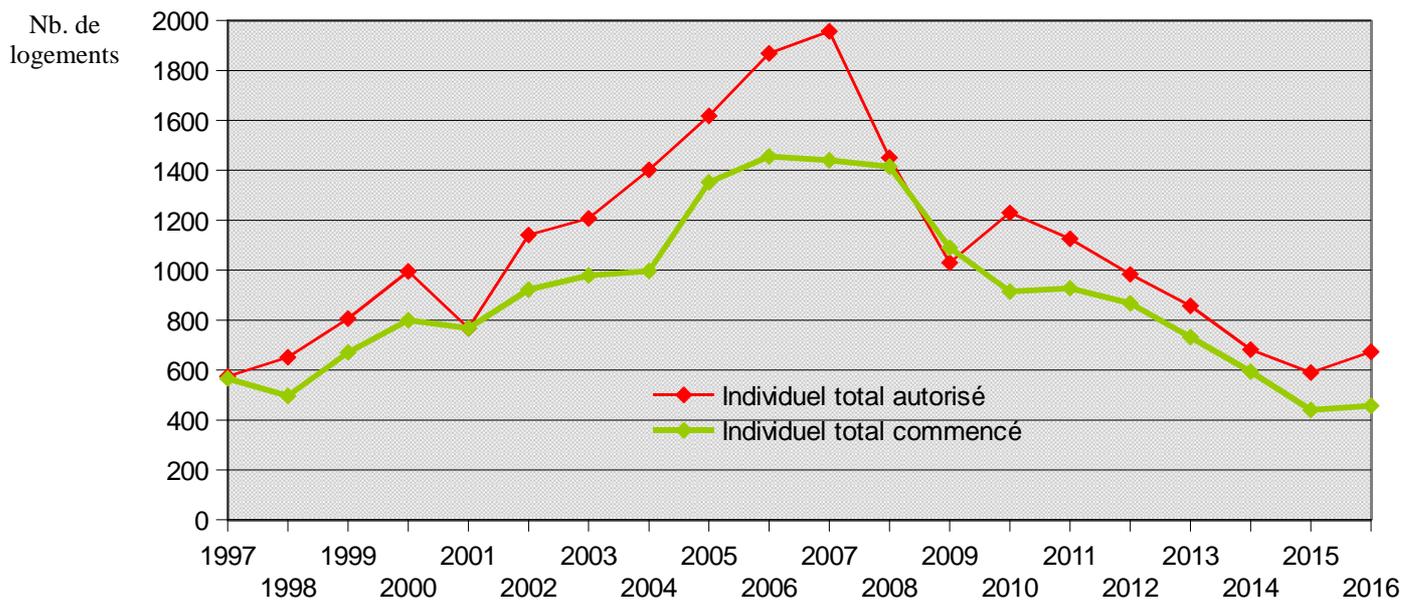
De 1995 à 2016, 4 290 lots ont été mis en vente dans le département du Gers, alors que 22 994 logements individuels étaient autorisés dans cette même période.

L'offre s'est répartie en 519 opérations localisées sur 174 communes, la taille moyenne des lotissements étant de 7 à 8 lots (seuls 45 d'entre eux se composent de 20 parcelles ou plus).

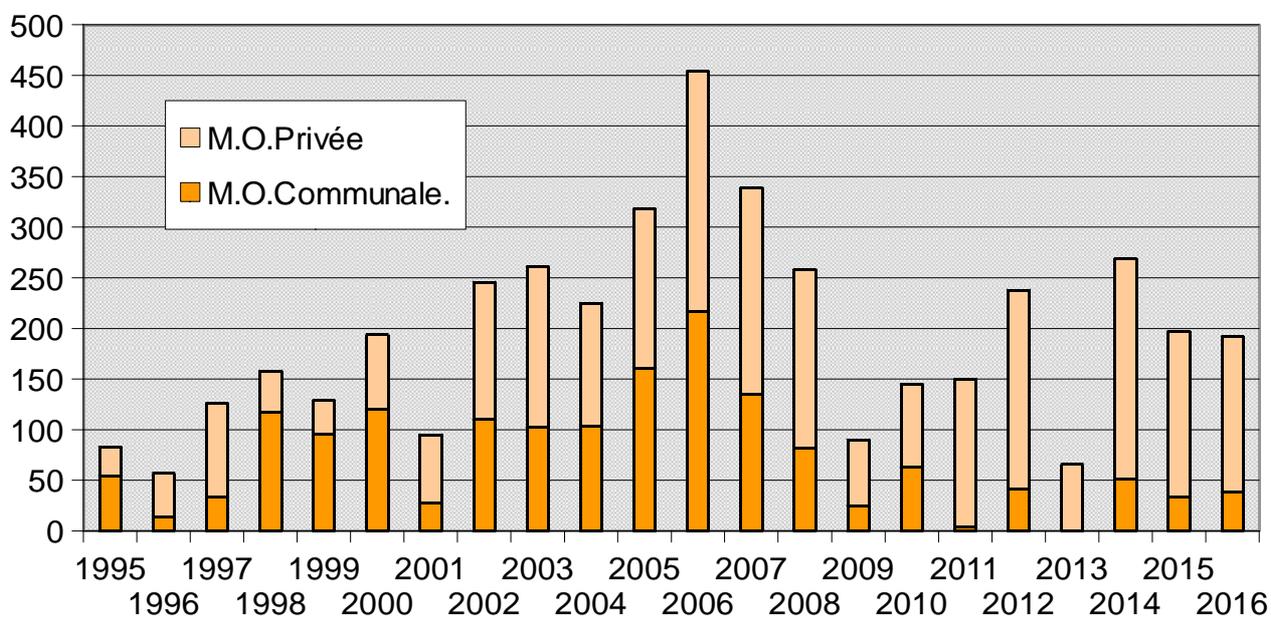
La part des maîtres d'ouvrage privés augmente depuis quelques années (61% contre 39 % pour la maîtrise d'œuvre publique sur l'ensemble de la période étudiée): elle représente plus de 82 % ces 5 dernières années. La production privée, dont plus du tiers se concentre sur les communes d'Auch, l'Isle-Jourdain 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, avec une légère reprise en 2016.

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» 2016 avec 192 lots produits, est dans la moyenne haute des 20 dernières années.

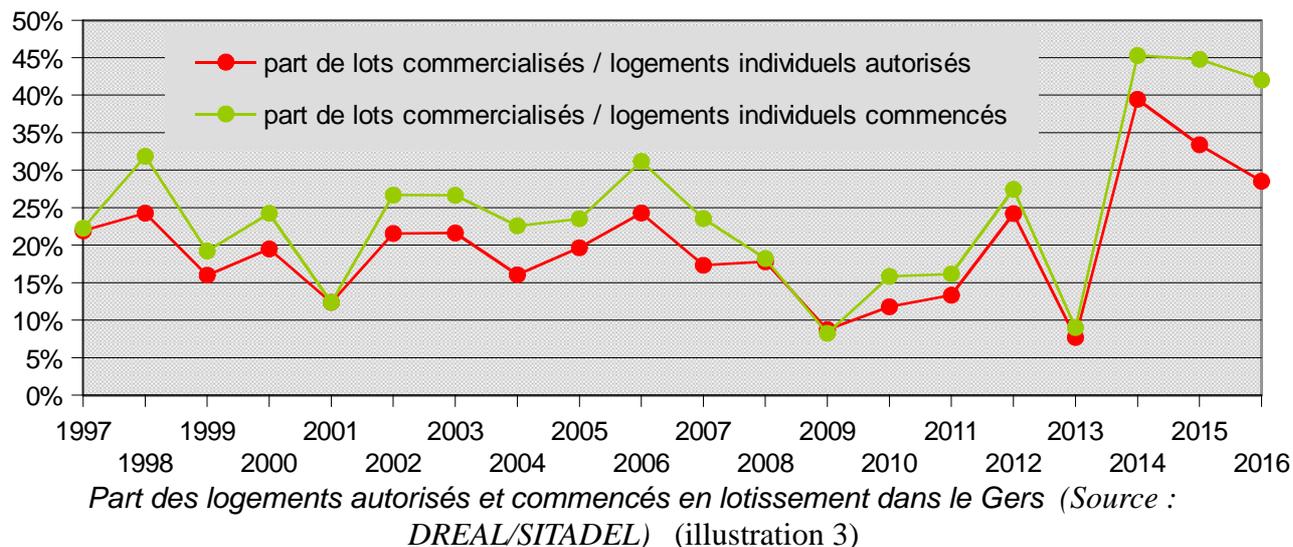


Construction de logements individuels (isolé et groupé) autorisés et mis en chantier dans le Gers (source : DREAL / SITADEL)
(illustration 1)

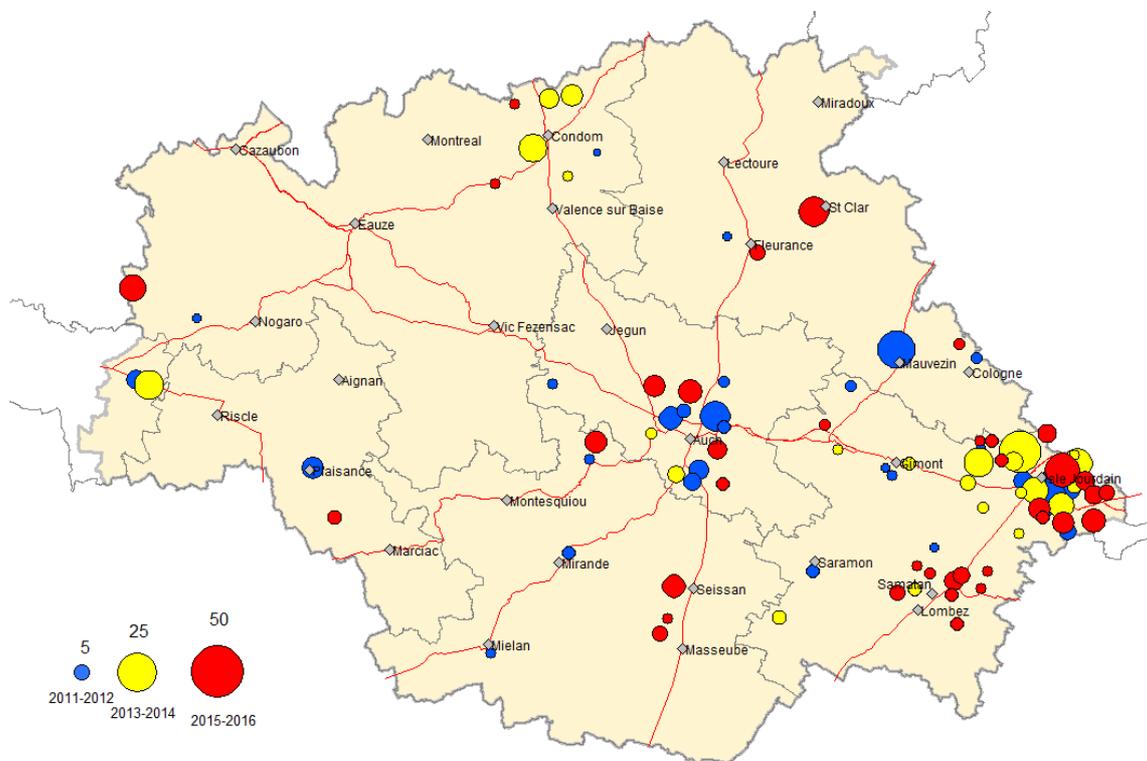


Nombre de lots produits par an en fonction de la Maîtrise d'Ouvrage (M.O.) dans le Gers (sources : DDT & Collectivités)
(illustration 2)

L'illustration 3 montre que le taux de logements individuels commencés situés en lotissements varie entre 8 et 45 % depuis 1997. Les constructions en lotissement représentent près d'une habitation sur trois en 2016, niveau des plus élevés ces vingt dernières années.



L'offre se généralise sur l'ensemble du département, les opérations récentes les plus importantes étant recensées à l'est du département : Lias, Samatan, l'Isle-Jourdain mais aussi à Auch, Condom, Seissan, Pavie, Barran, Aubiet, Le Houga, Sainte-Anne, Nizas, Pompiac et Lourties-Monbrun (illustration 4).

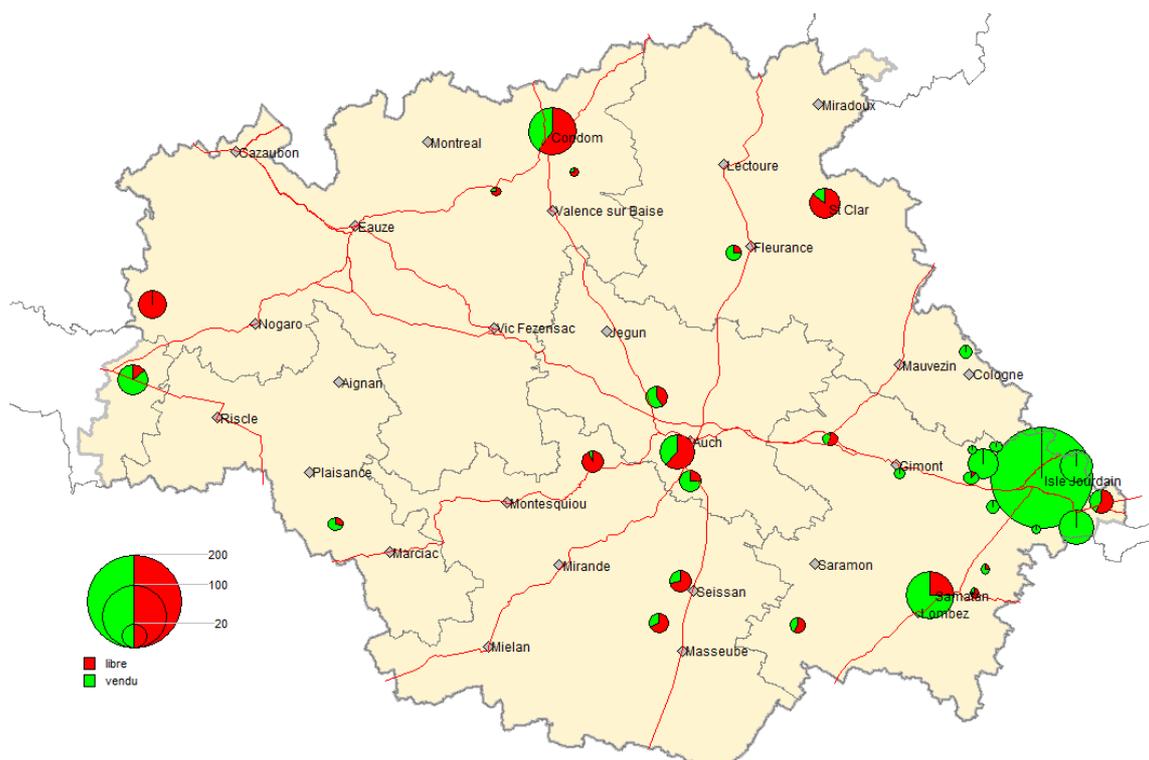


Les lotissements par période bi-annuelle de première mise en commercialisation
Période 2011 – 2016 (Source : DDT & Collectivités)
(illustration 4)

2. Dynamique de commercialisation

Près de 92 % des 4 290 lots mis sur le marché depuis 1995 avaient trouvé acquéreur au 1^{er} janvier 2017. 173 parcelles situées en lotissement ont été acquises au cours de l'année 2016. Le stock résiduel, 364 lots, correspond désormais à près de deux ans de commercialisation .

Le dynamisme de commercialisation reprend un peu de souffle (illustration 5), avec au niveau de l'offre nouvelle, plus d'un lot sur deux vendu dans l'année de mise sur le marché. Cependant, sur les 345 parcelles encore disponibles au 1^{er} trimestre 2016, 269 n'avaient pas trouvé preneur un an plus tard.



Répartition de la commercialisation des lotissements mis en vente depuis 2013 par commune dans le Gers (source : DDT & Collectivités)

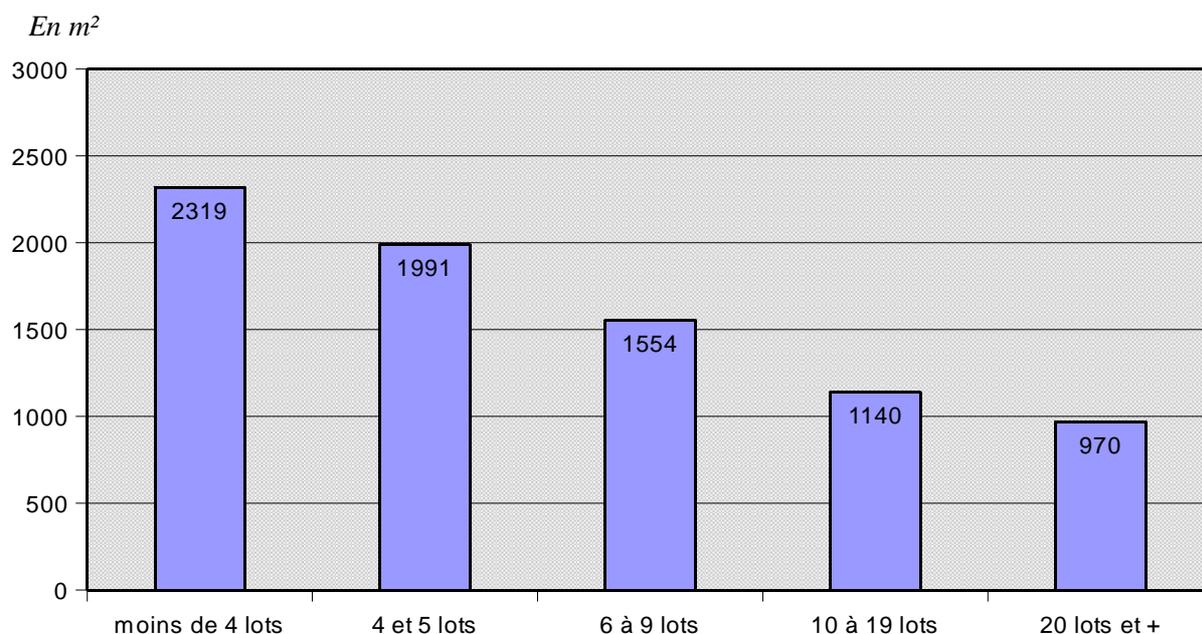
Année de commercialisation	Nombre total de lots produits	Nombre de lots disponibles	en %
2016	192	95	49%
2015	197	60	30%
2014	269	46	17%
2013	66	1	1,5%
2012	234	27	12%

(illustration 5)

3. Superficie des parcelles

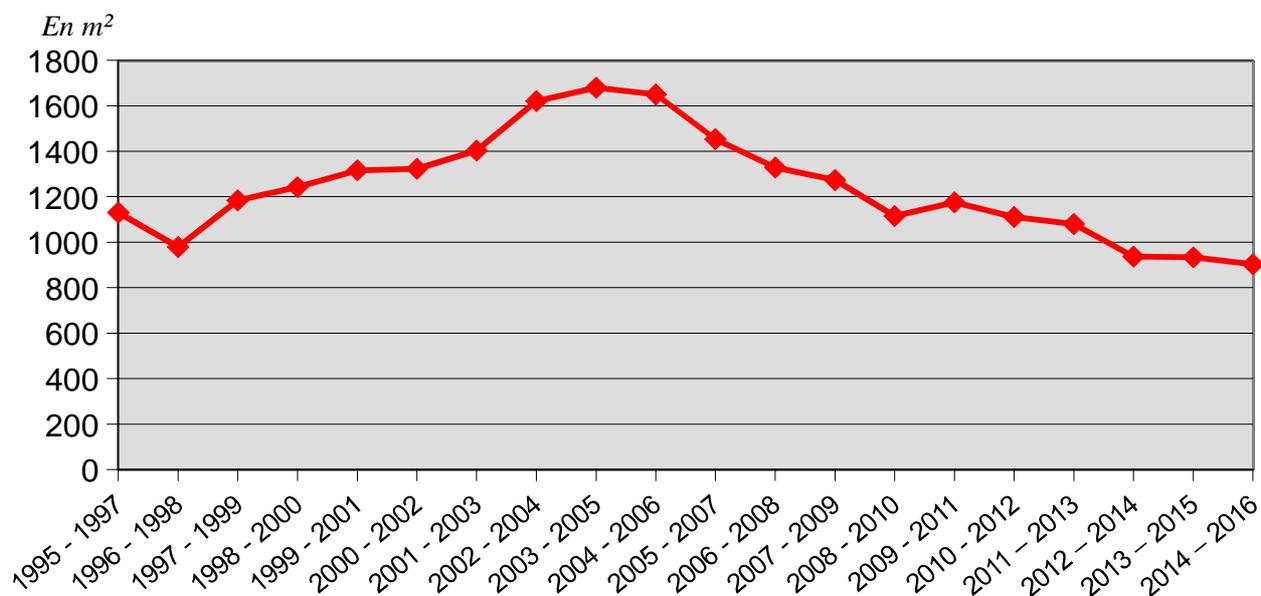
La superficie moyenne des parcelles en lotissement est de 1 261 m².

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.



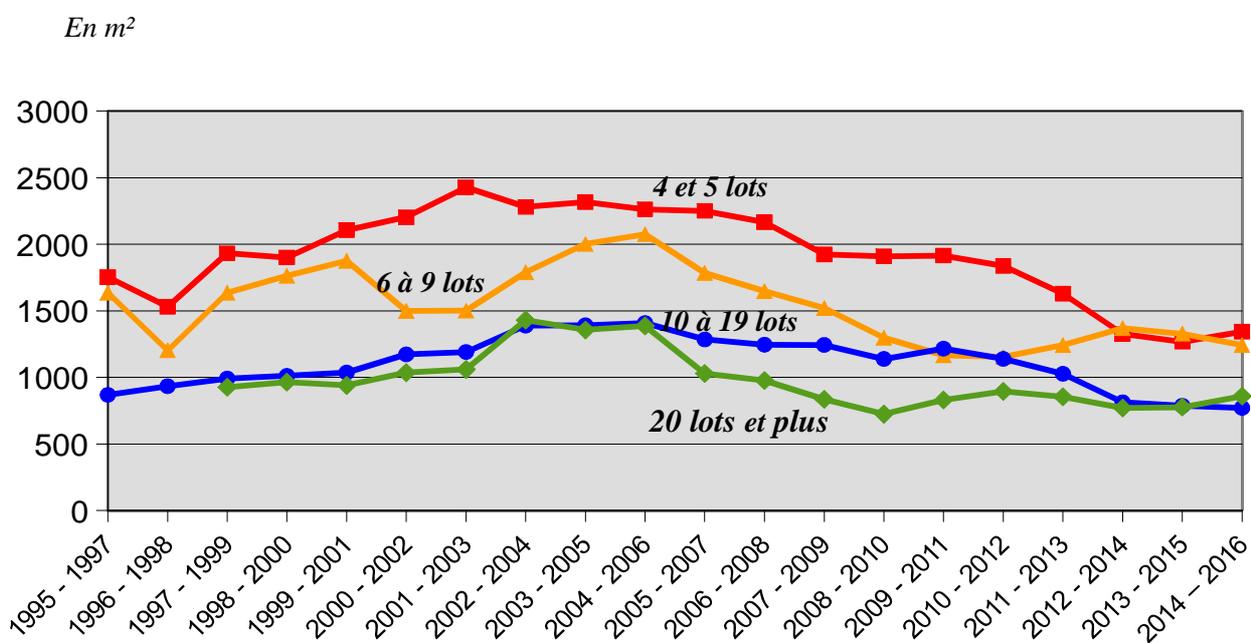
*Superficie moyenne des parcelles en fonction de la taille du lotissement depuis 1995 dans le Gers (en m² – source : DDT & Collectivités)
(illustration 6)*

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	7%	17%	40%	36%
6 à 9	28%	27%	28%	17%
10 à 19	42%	41%	11%	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 & Collectivités) (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.



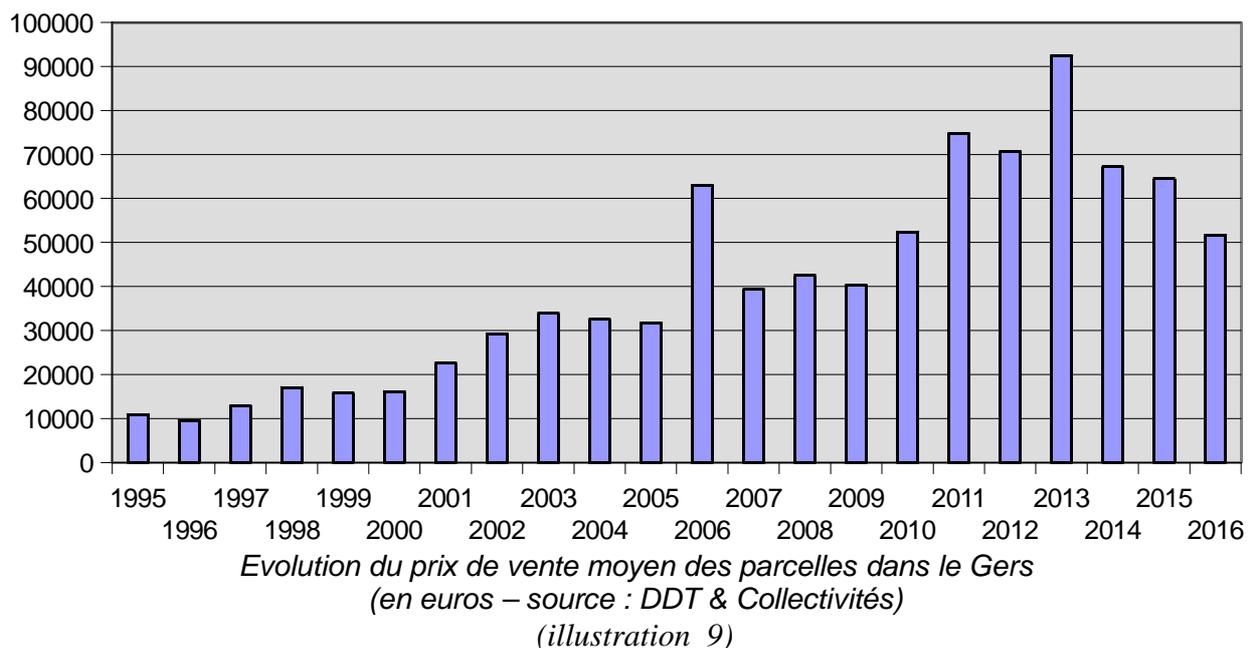
Evolution de la superficie moyenne des parcelles dans les lotissements de 4 lots et plus en fonction de la taille de l'opération dans le Gers (en m² – moyenne glissante sur 3 ans - source : DDT & Collectivités) (illustration 8)

4. Evolution des prix

Le prix de vente des parcelles montre une forte disparité territoriale et une tendance à la baisse ces trois 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 92% 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 52 000 € en 2016, prix équivalent à ce de 2010.

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.



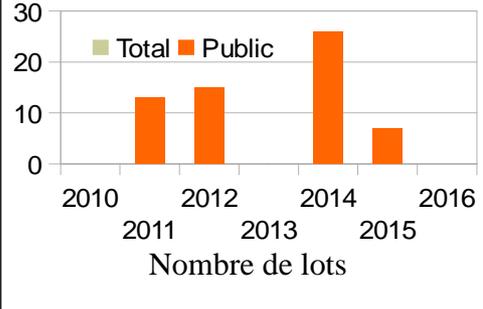
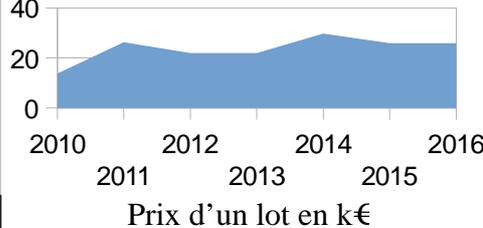
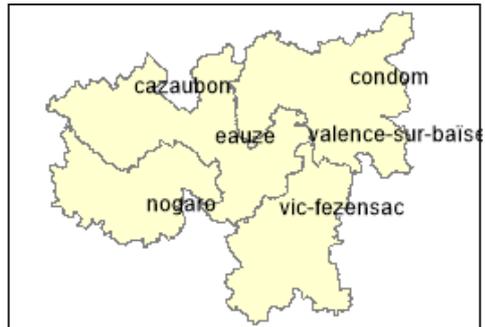
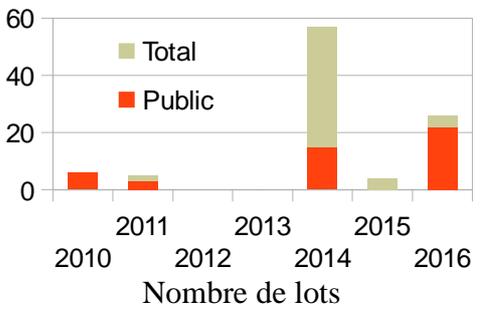
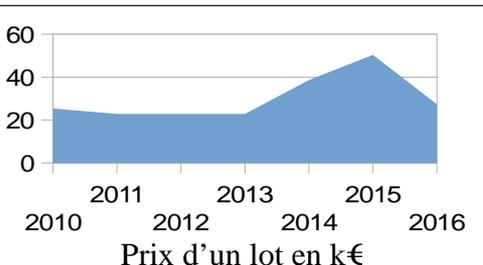
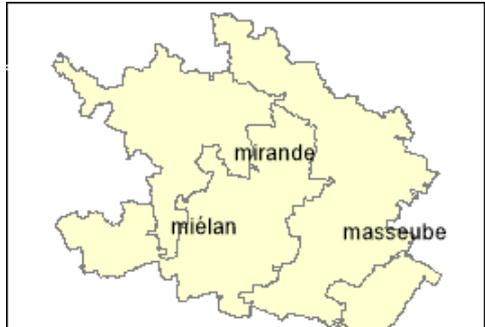
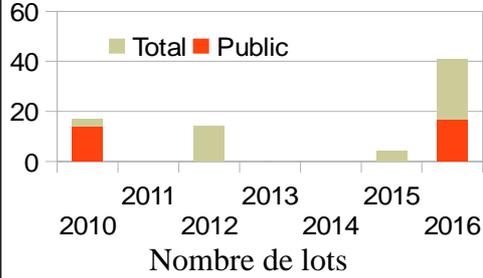
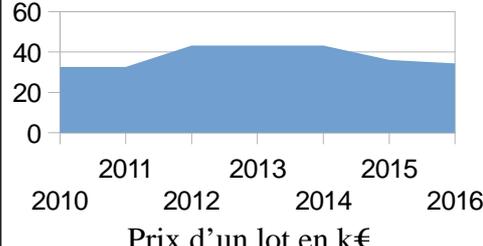
Ce coût est fortement modulé suivant les zones géographiques, même si la tendance à la hausse est perceptible quasiment sur tout le département. L'analyse a été approfondie en définissant six secteurs avec un focus entre 2010 et 2016

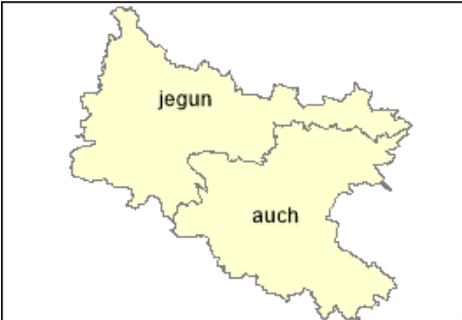
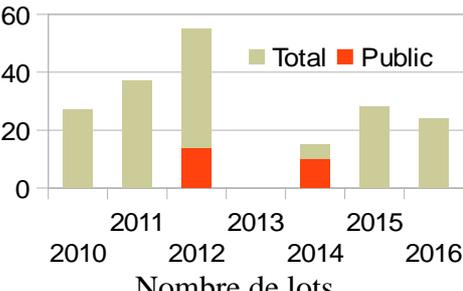
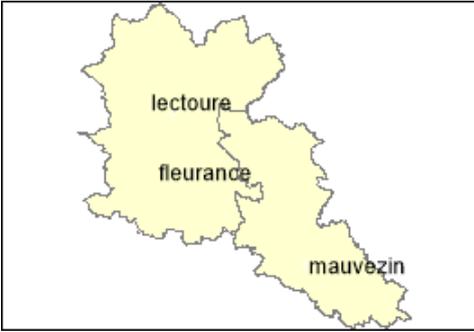
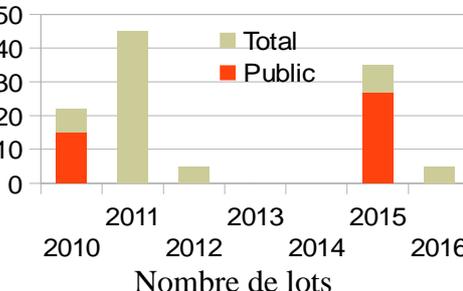
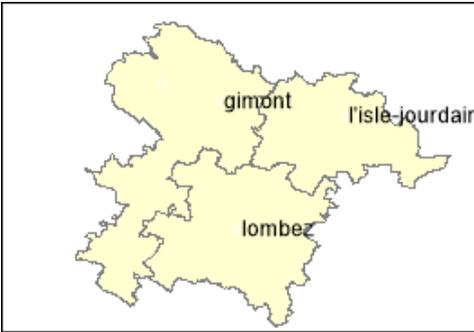
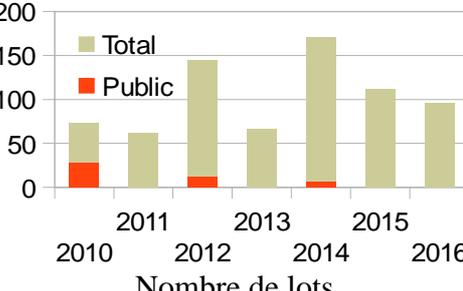
5. Analyse par territoire

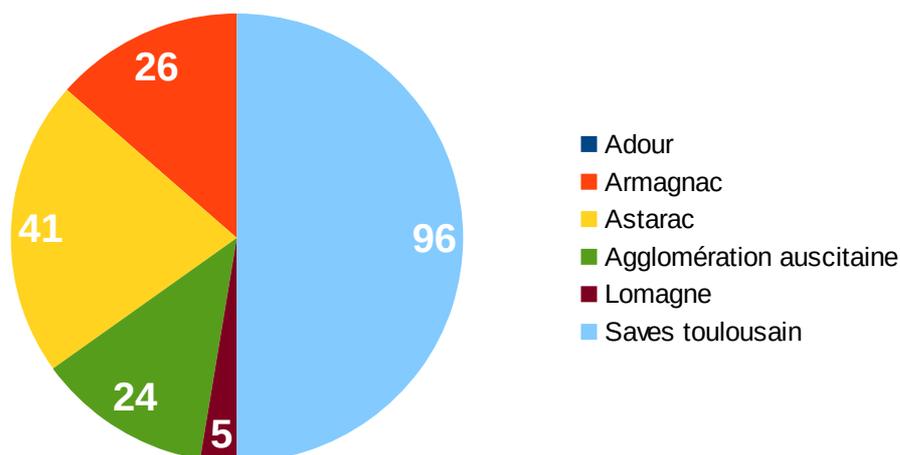
Six territoires ont été définis en tenant compte d'un échantillon suffisamment important de données et de critères homogènes en termes de rythme de production et de tension foncière. Il s'agit des composantes des SCOT sur le département.

- 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 1498 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.

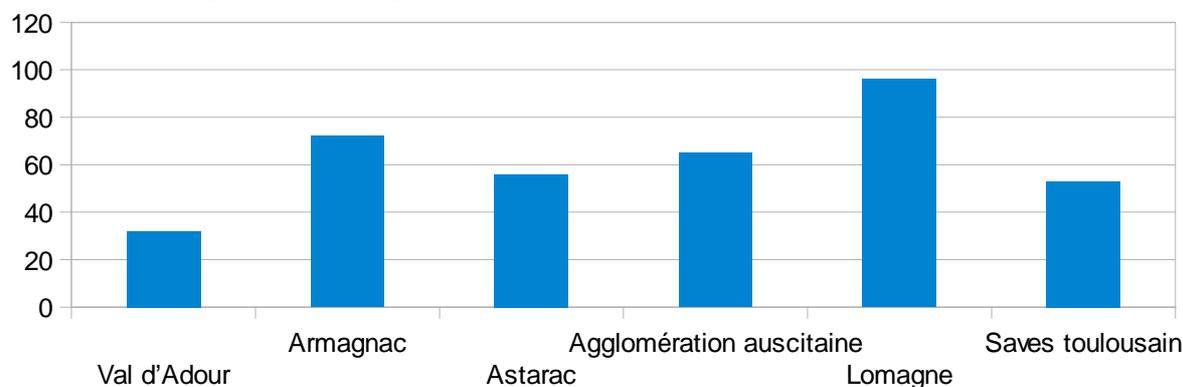
<p>VAL D'ADOUR</p>  <p>6 % de la production départementale soit 272 lots dont 94 % sous maîtrise d'ouvrage publique</p>	<p>Production irrégulière et uniquement sous impulsion publique.</p> <p>Vente des lots ralentie, maintien du stock (32)</p> <p>Prix de vente moyen des lots relativement bas et en dessous 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 666 lots dont 64 % sous maîtrise d'ouvrage publique</p>	<p>Production irrégulière en légère reprise et sous impulsion publique forte</p> <p>Rythme de vente faible laissant un stock de 72 lots</p> <p>Baisse des prix de vente désormais dans la moyenne basse 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 395 lots dont 67 % sous maîtrise publique</p>	<p>Production en légère reprise.</p> <p>Vente au ralenti, augmentant le stock (56)</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 787 lots dont 19 % sous maîtrise publique</p>	<p>Reprise de la production, encore faible.</p> <p>Peu de ventes, maintenant un stock suffisant (65).</p>	 <p>Nombre de lots</p>
<p>LOMAGNE</p>  <p>16 % de la production départementale soit 672 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 (96).</p>	 <p>Nombre de lots</p>
<p>SAVES TOULOUSAIN</p>  <p>Plus du tiers de la production départementale soit 1498 lots dont 22% 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 (53).</p>	 <p>Nombre de lots</p>
<p>Stabilité du prix de vente moyen des parcelles.</p>	<p>Prix de vente moyen des parcelles relativement stable ces dernières années</p>	 <p>Prix d'un lot en k€</p>



Production 2016 par secteur en nombre de lots (source : DDT & Collectivités)
(illustration 10)

Malgré une production sectorielle hétérogène (illustration 10), quel que soit le secteur, le stock de lots disponibles est équilibré et permet de répondre à la demande (illustration 11).



Stock (nombre de lots disponibles) par secteur au 1 janvier 2017 dans le Gers
(source : DDT & Collectivités)
(illustration 11)

6. Conclusion

Avec 192 lots produits, l'année 2016 se situe dans la moyenne haute des vingt dernières années. Cette production se concentre à l'est du département avec notamment un lot sur deux sur le secteur Saves toulousain.

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 baisse sensible, malgré une production importante sur l'est du département où les prix sont les plus élevés.