

Commercialisation des lotissements récents dans le Gers en 2017 et son évolution depuis 1995

Août 2018



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 2018 à l'enquête relative aux conditions de commercialisation des lotissements d'habitation récemment offerts à la vente (de 1995 à 2017 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 2017 s'est caractérisée par :

- une production en hausse, 253 lots (192 en 2016), localisée à l'est du département
- une commercialisation modérée, 173 lots vendus, plus dynamique sur les offres nouvelles (103 lots)
- une reprise de la hausse 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 2017, 4 543 lots ont été mis en vente dans le département du Gers, alors que 23 678 logements individuels étaient autorisés dans cette même période.

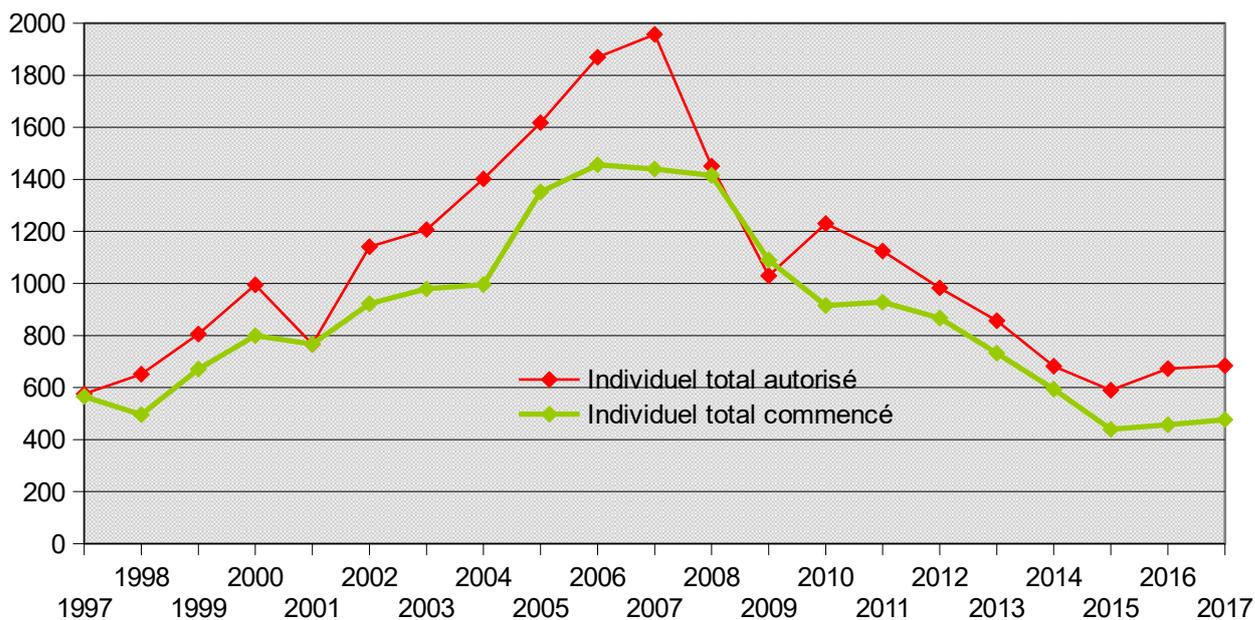
L'offre s'est répartie en 534 opérations localisées sur 175 communes, la taille moyenne des lotissements étant de 7 à 8 lots (seuls 47 d'entre eux se composent de 20 parcelles ou plus mais représentent le tiers de la production totale en nombre de lots).

La part des maîtres d'ouvrage privés augmente depuis quelques années, elle représente près de 82 % ces 5 dernières années (62% sur l'ensemble de la période étudiée):. La production privée, dont plus du tiers se concentre sur les communes d'Auch et l'Isle-Jourdain 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.

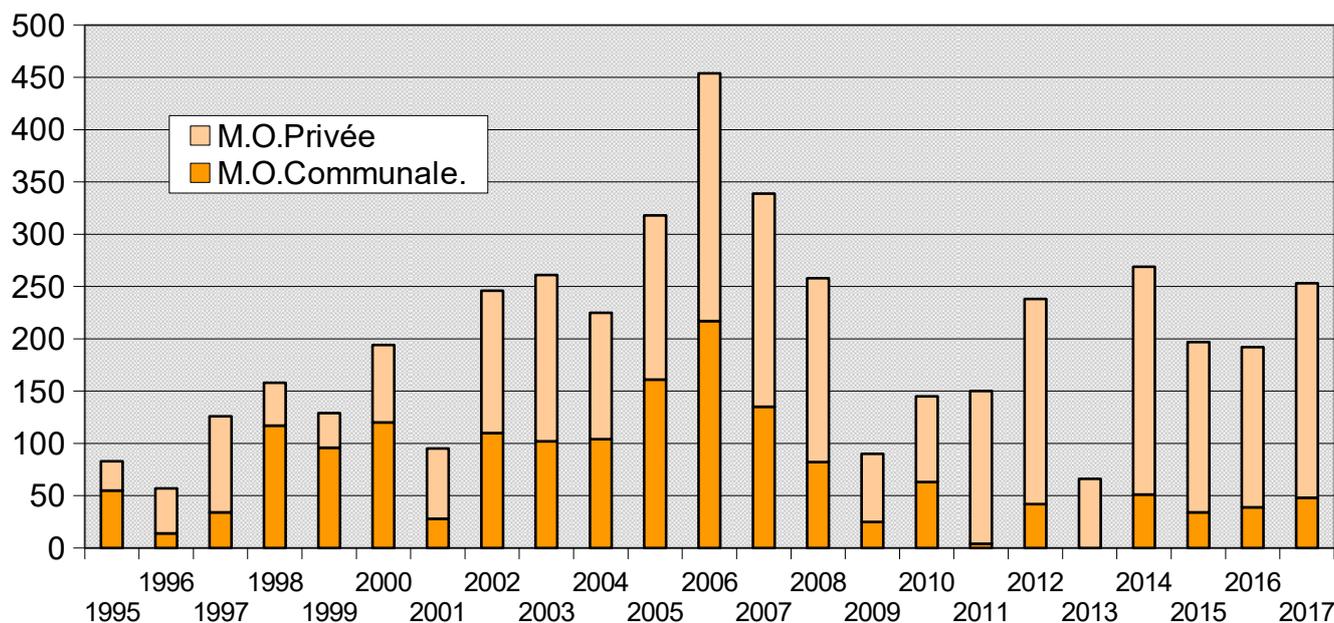
Le rythme de mise sur le marché s'adapte à la demande de terrains constructibles dans le département depuis quelques années. On observe une progression de constructions de logements sur la période 1998-2007 (illustration 1) puis une forte baisse entre 2007 et 2009. Cette tendance à la baisse se poursuit régulièrement après 2010 mais plus modérément, avec une légère reprise depuis 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» 2017 avec 253 lots produits, est dans la moyenne haute des 20 dernières années.

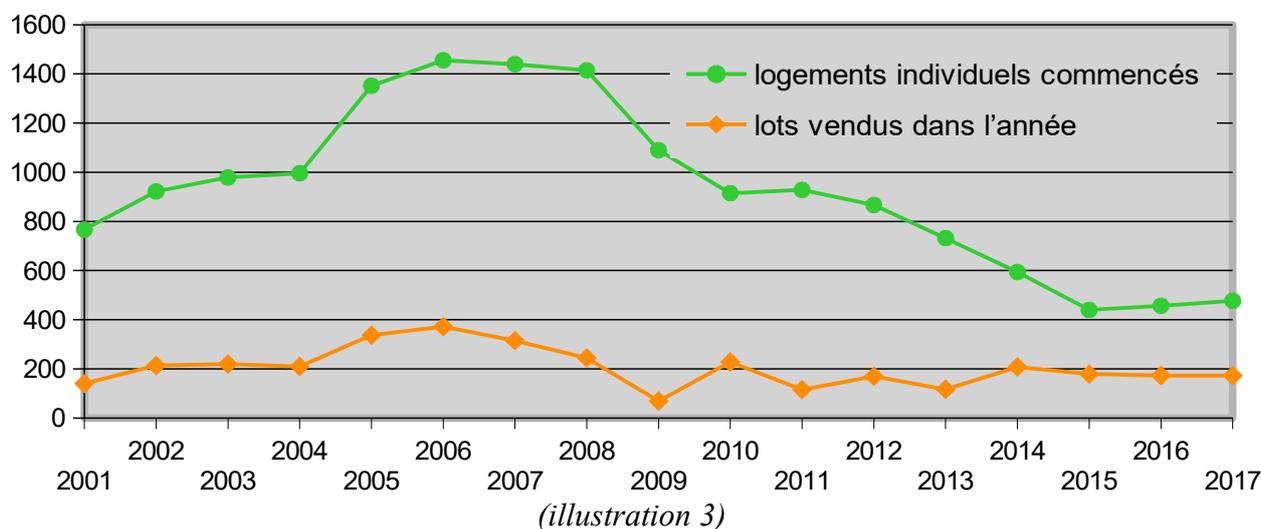
Nb. de logements



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

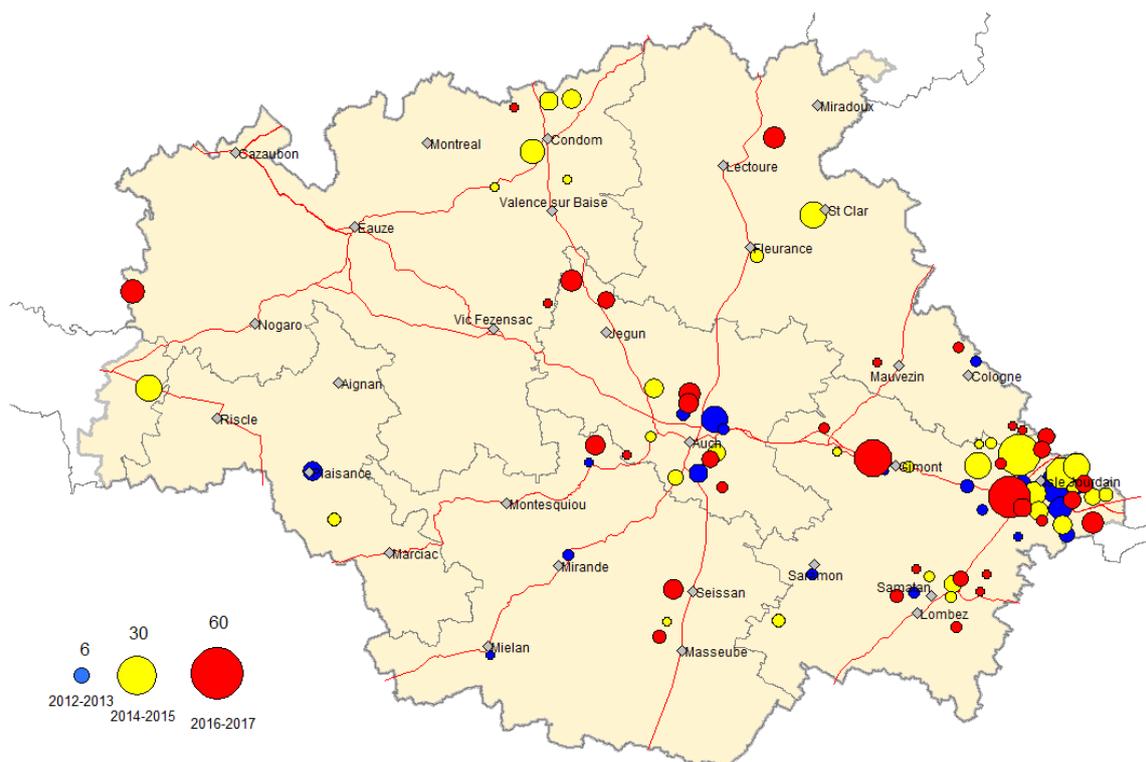


Nombre de lots produits par an en fonction de la Maîtrise d'Ouvrage (M.O.) dans le Gers (sources : DDT & Collectivités)
(illustration 2)



L'illustration 3 montre que le nombre de logements individuels commencés et le nombre de lotissements vendus tendent à se rapprocher depuis dix ans. Plus d'un logement sur trois est désormais construit en lotissement, lié peut-être à l'augmentation de la couverture du territoire par des documents d'urbanisme.

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

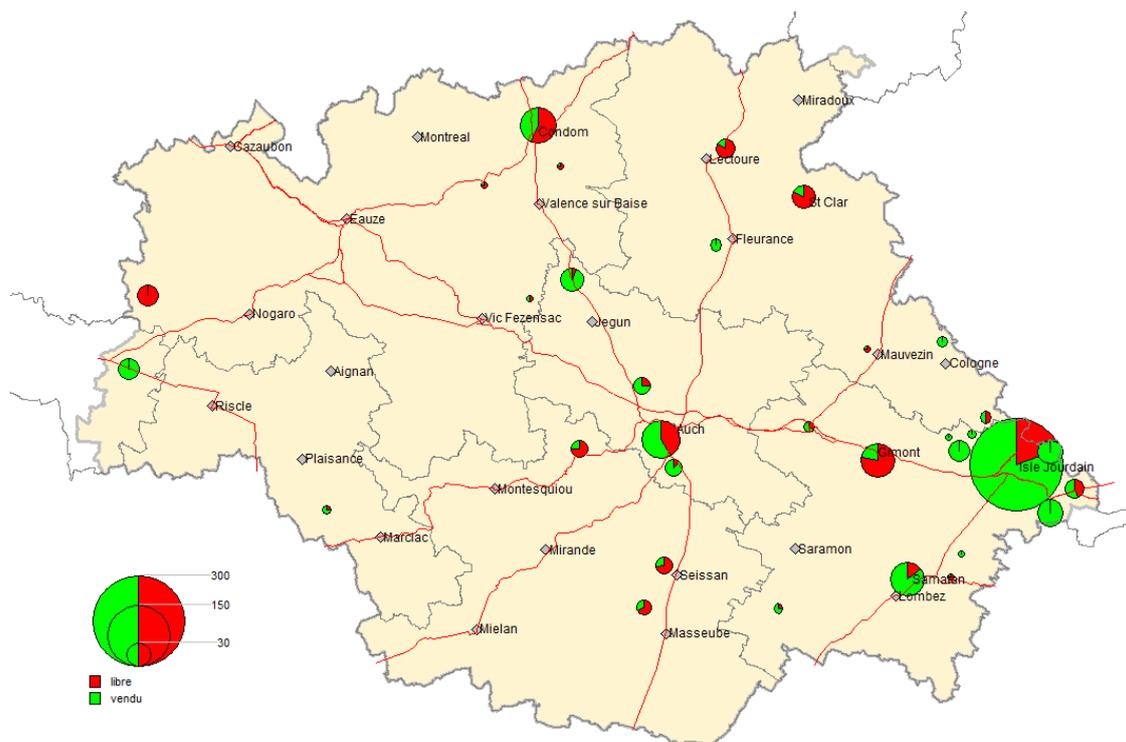


Les lotissements par période bi-annuelle de première mise en commercialisation
Période 2012 – 2017 (Source : DDT & Collectivités)
(illustration 4)

2. Dynamique de commercialisation

Près de 90 % des 4 543 lots mis sur le marché depuis 1995 avaient trouvé acquéreur au 1^{er} janvier 2018. 173 parcelles situées en lotissement ont été acquises au cours de l'année 2017. Le stock résiduel, 444 lots, correspond désormais à plus de deux ans de commercialisation.

Le dynamisme de commercialisation peine à reprendre du souffle, hormis à l'est du département (illustration 5), avec au niveau de l'offre nouvelle, moins d'un lot sur deux vendu dans l'année de mise sur le marché. Sur les 364 parcelles encore disponibles au 1^{er} trimestre 2017, 294 n'avaient pas trouvé preneur un an plus tard.



Répartition de la commercialisation des lotissements mis en vente depuis 2014 par commune dans le Gers (source : DDT & Collectivités)
(illustration 5)

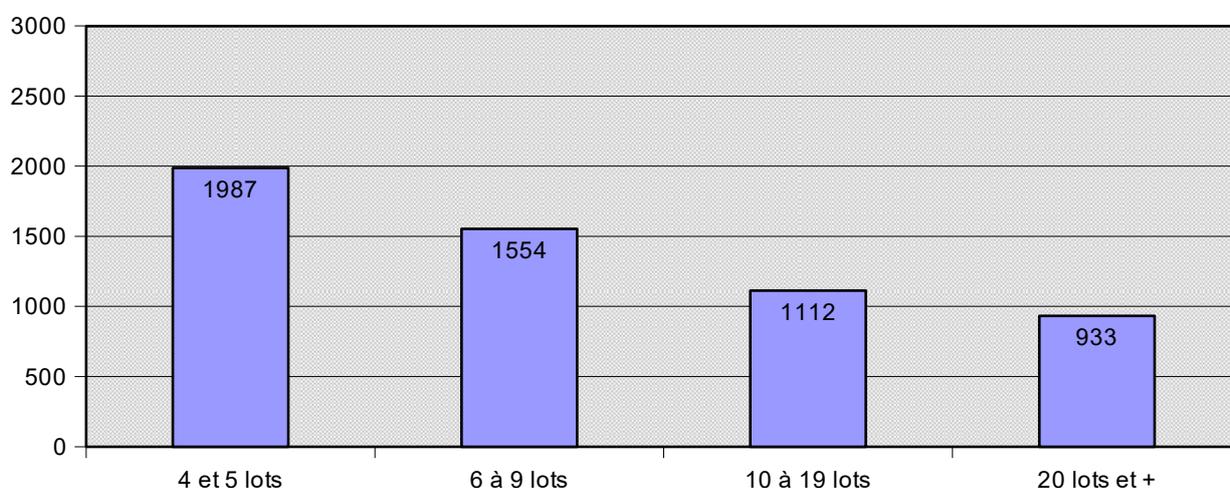
Année de commercialisation	Nombre total de lots produits	Nombre de lots disponibles	en %
2017	253	150	59%
2016	192	65	34%
2015	197	51	26%
2014	269	36	13,0%
2013	66	0	0%

3. Superficie des parcelles

La superficie moyenne des parcelles en lotissement est de 1 228 m².

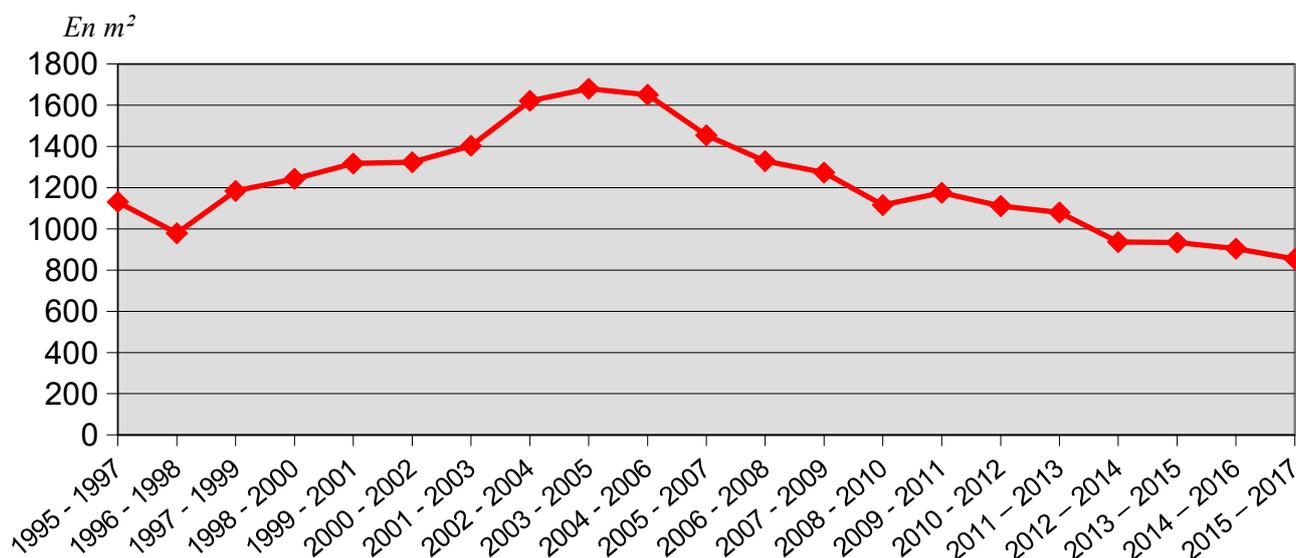
Elle diminue en fonction de la taille de l'opération (illustration 6). Elle n'obéit aujourd'hui à aucune logique territoriale. En effet, pour un lotissement de même importance en nombre de lots, la surface moyenne des lots varie peu selon la localisation dans le département.

En m²



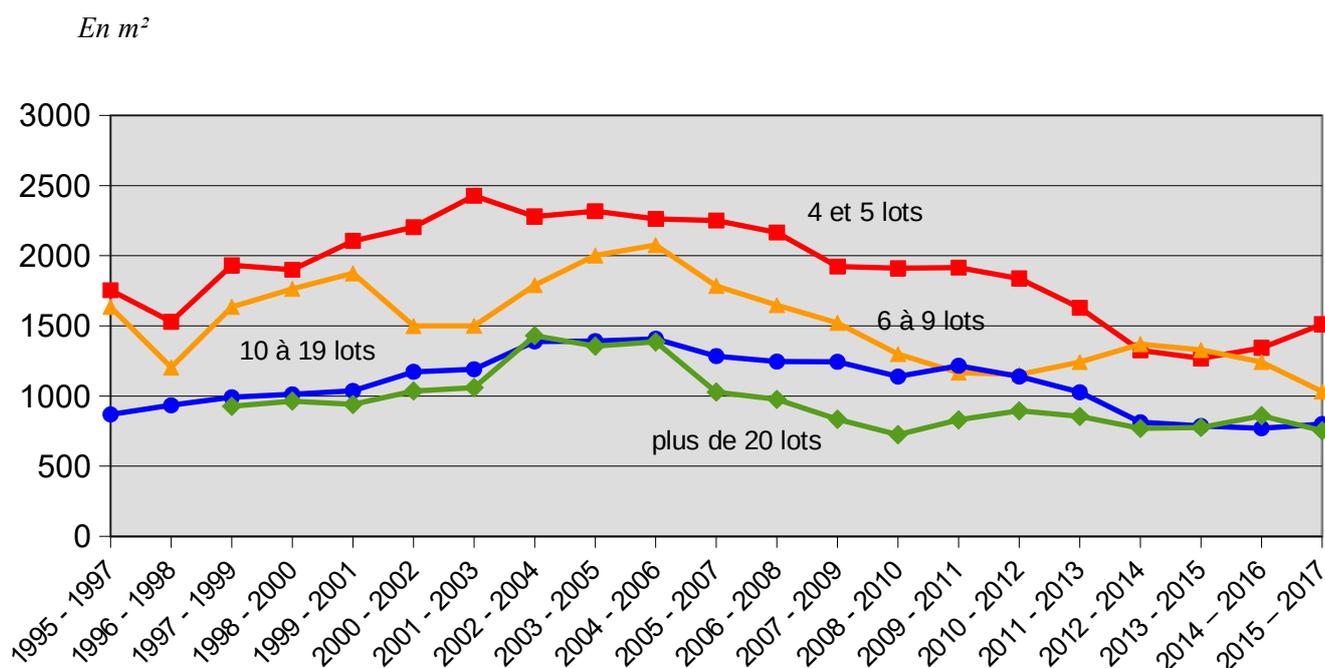
*Superficie moyenne des parcelles en fonction de la taille du lotissement depuis 1995 dans le Gers (en m² – source : DDT & Collectivités)
(illustration 6)*

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
4 et 5	7%	17%	42%	34%
6 à 9	28%	27%	28%	17%
10 à 19	45%	39%	15%	1%
20 et plus	68%	24%	6%	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 plus d'une décennie la surface moyenne des lots diminue légèrement, (illustration 7) excepté pour les lotissements de 4 et 5 lots depuis deux ans (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.



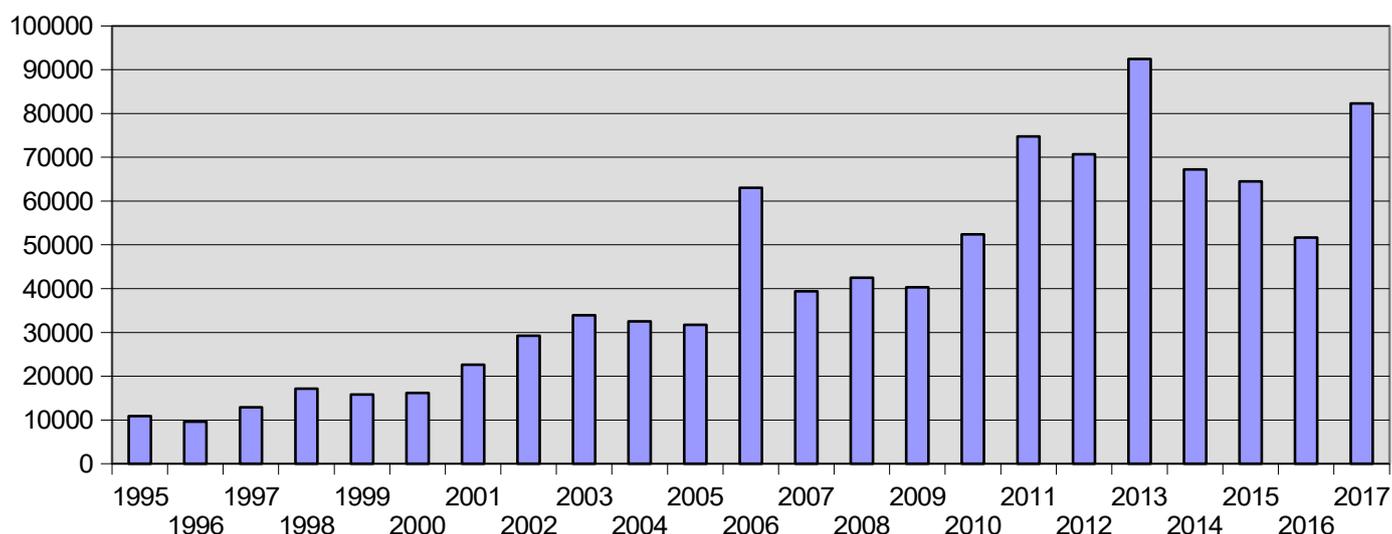
Evolution de la superficie moyenne des parcelles dans les lotissements de 4 lots et plus en fonction de la taille de l'opération dans le Gers (en m² – moyenne glissante sur 3 ans - source : DDT & Collectivités)
(illustration 8)

4. Evolution des prix

Le prix de vente des parcelles montre une forte disparité territoriale et une hausse prononcée après 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, phénomène identique en 2017.

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 jusqu'à un peu moins de 52 000 € en 2016, mais s'élève à nouveau en 2017 pour atteindre plus de 82 000 €.

Il semble plus opportun de prendre en compte le coût d'acquisition d'un lot plutôt que le prix au m², ce qui traduit plus l'effort financier à fournir pour l'achat d'un lot.



*Evolution du prix de vente moyen des parcelles dans le Gers
(en euros – source : DDT & Collectivités)
(illustration 9)*

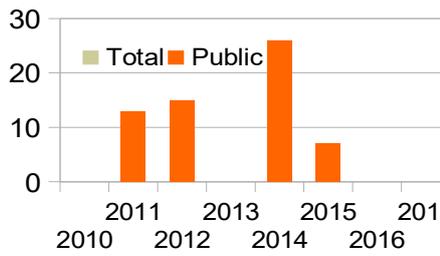
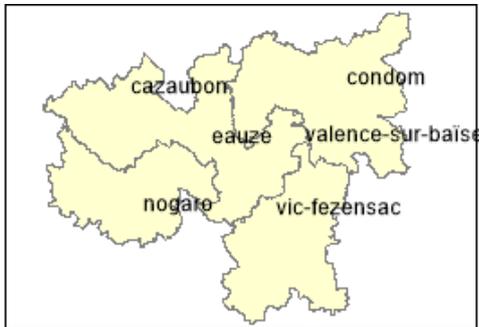
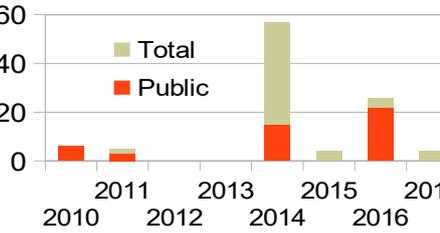
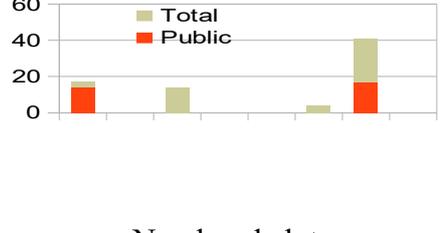
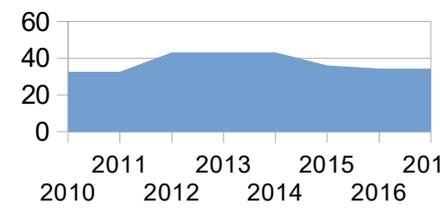
Ce coût est fortement modulé suivant les zones géographiques, même si la tendance à la hausse est perceptible surtout sur l'est du département. L'analyse a été approfondie en définissant six secteurs avec un focus entre 2010 et 2017.

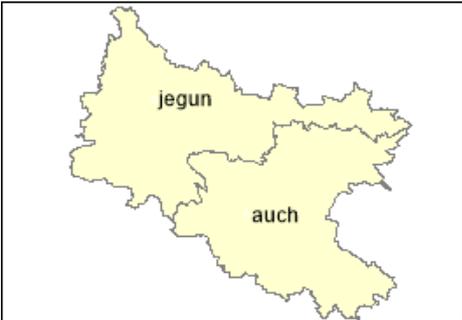
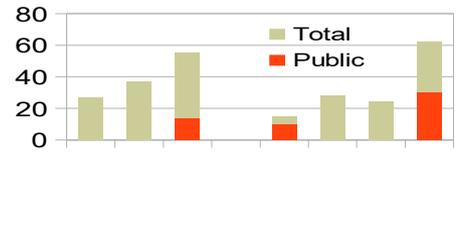
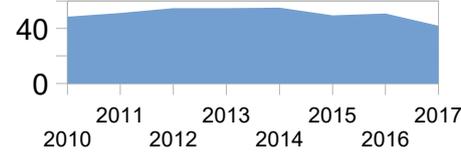
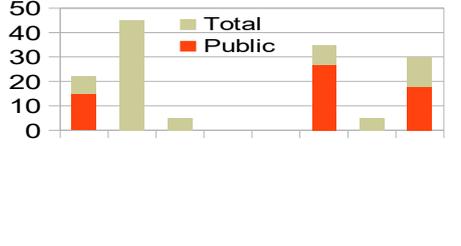
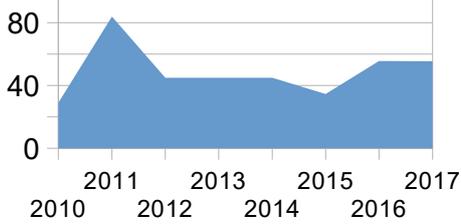
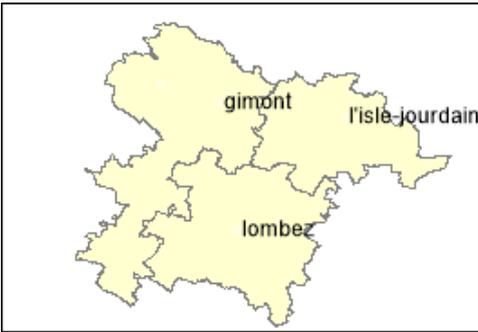
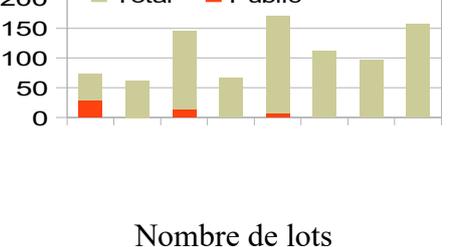
5. Analyse par territoire

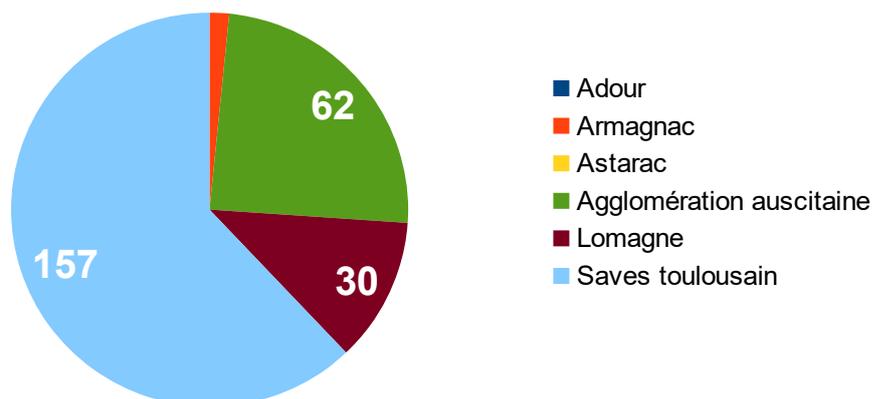
Six territoires ont été définis en tenant compte d'un échantillon suffisamment important de données et de critères homogènes en termes de rythme de production et de tension foncière. Il s'agit des composantes des SCOT sur le département.

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

La taille des échantillons pris en compte depuis 1995 varie ainsi de 272 lots (Val d'Adour) à 1651 lots (Saves toulousain). Les graphiques des pages suivantes font apparaître la production annuelle, le prix de vente moyen d'un lot depuis 2010 pour chaque territoire et les stocks respectifs.

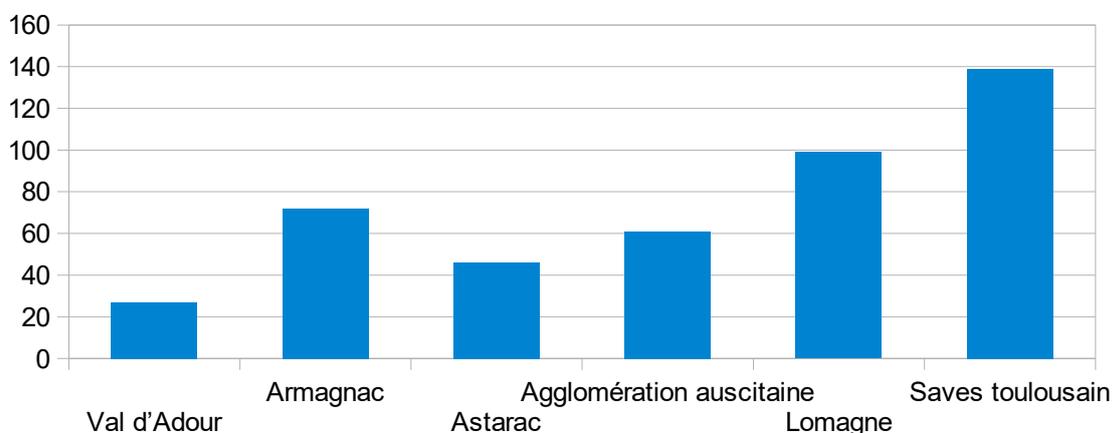
<p>VAL D'ADOUR</p>  <p>6 % de la production départementale soit 272 lots dont 94 % sous maîtrise d'ouvrage publique</p>	<p>Production irrégulière et uniquement sous impulsion publique, nulle depuis 2 ans. Vente des lots ralentie, maintien du stock (27)</p> <p>Prix de vente moyen des lots relativement bas et très en dessous de la moyenne départementale.</p>	 <p>Nombre de lots</p>
<p>ARMAGNAC</p>  <p>15 % de la production départementale soit 670 lots dont 64 % sous maîtrise d'ouvrage publique</p>	<p>Production irrégulière mais plutôt faible.</p> <p>Rythme de vente très faible laissant un stock de 72 lots</p> <p>Stabilité des prix de vente désormais très en dessous de la moyenne départementale.</p>	 <p>Nombre de lots</p>
<p>ASTARAC</p>  <p>9 % de la production départementale soit 395 lots dont 67 % sous maîtrise publique</p>	<p>Production irrégulière, nulle en 2017.</p> <p>Vente peu dynamique réduisant le stock (46)</p> <p>Prix de vente stable, inférieur à la moyenne départementale</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 853 lots dont 19 % sous maîtrise publique</p>	<p>Production en hausse, autant sous maîtrise d'ouvrage publique que privée</p> <p>Vente dynamique laissant un stock identique (65).</p> <p>Légère baisse du prix de vente moyen des parcelles.</p>	 <p>Nombre de lots</p>  <p>Prix d'un lot en k€</p>
<p>LOMAGNE</p>  <p>15 % de la production départementale soit 702 lots dont 37 % sous maîtrise d'ouvrage publique</p>	<p>Production faible et irrégulière ces dernières années, en légère reprise.</p> <p>Ventes au ralenti maintenant un stock élevé (99).</p> <p>Prix de vente moyen des parcelles relativement stable ces dernières années</p>	 <p>Nombre de lots</p>  <p>Prix d'un lot en k€</p>
<p>SAVES TOULOUSAIN</p>  <p>Plus du tiers de la production départementale soit 1651 lots dont 20% sous maîtrise d'ouvrage publique</p>	<p>Production toujours importante et sous l'impulsion du privé.</p> <p>Vente dynamique laissant un stock en augmentation ponctuelle (139).</p> <p>Légère hausse des prix de vente des parcelles, supérieurs à la moyenne départementale.</p>	 <p>Nombre de lots</p>  <p>Prix d'un lot en k€</p>



Production 2017 par secteur en nombre de lots (source : DDT & Collectivités)
(illustration 10)

Malgré une production géographiquement hétérogène (illustration 10), le stock de lots disponibles permet de répondre à la demande quel que soit le secteur du SCOT (illustration 11).



Stock (nombre de lots disponibles) par secteur au 1 janvier 2018 dans le Gers
(source : DDT & Collectivités)
(illustration 11)

6. Conclusion

Avec 253 lots produits, l'année 2017 se situe dans la moyenne haute des vingt dernières années. Cette production se concentre à l'est du département avec notamment près des deux tiers sur le secteur Saves toulousain.

La commercialisation assez dynamique sur les offres nouvelles (103 lots), s'essouffle sur le stock disponible (70 lots). Aussi, le stock de lots disponibles (444 lots) reste assez important et équivaut à plus de deux années de commercialisation moyenne.

Les prix en hausse uniquement sur le Saves Toulousain, dû à une production forte à des prix plus élevés, ne reflètent pas la tendance sur le reste du département.