

Commercialisation des lotissements récents dans le Gers en 2011

Mars 2012



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 2012 à l'enquête relative aux conditions de commercialisation des lotissements d'habitation récemment offerts à la vente (de 1995 à 2011 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 2011 s'est caractérisée par :

- La poursuite de la reprise de la production ;
- Une commercialisation qui manque un peu de dynamisme ;
- Un prolongement de la hausse des prix ;
- Une confirmation timide de sortie de crise observée les deux années précédentes.

1. Typologie de l'offre

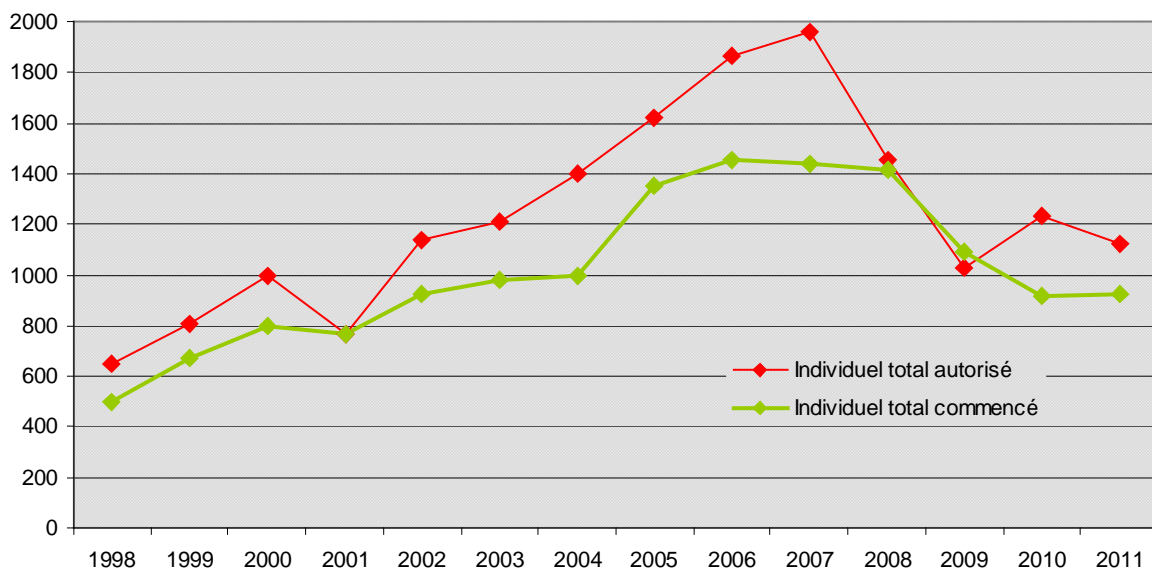
De 1995 à 2011, 3 324 lots ont été mis en vente dans le département du Gers, alors que 19042 logements individuels étaient autorisés dans cette même période.

L'offre s'est répartie en 445 opérations localisées sur 171 communes, la taille moyenne des lotissements étant de 7 à 8 lots (seuls 33 d'entre eux se composent de 20 parcelles ou plus).

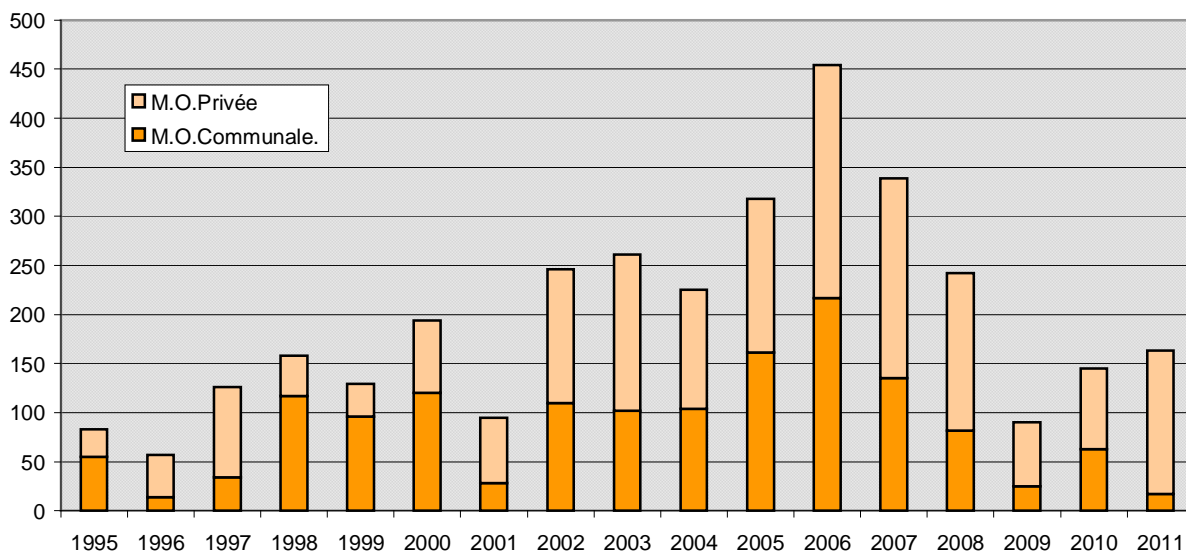
Sur le long terme, la part des maîtres d'ouvrage publics et privés est équilibrée (45 % contre 55 %), mais celle de la promotion privée tend à augmenter depuis quelques années : elle représente près de 75 % ces 3 dernières années. La production privée, dont un tiers se concentre sur les communes d'Auch, 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 suivi par une stabilité.

Le nombre de lots produits par an 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 avec 163 lots.

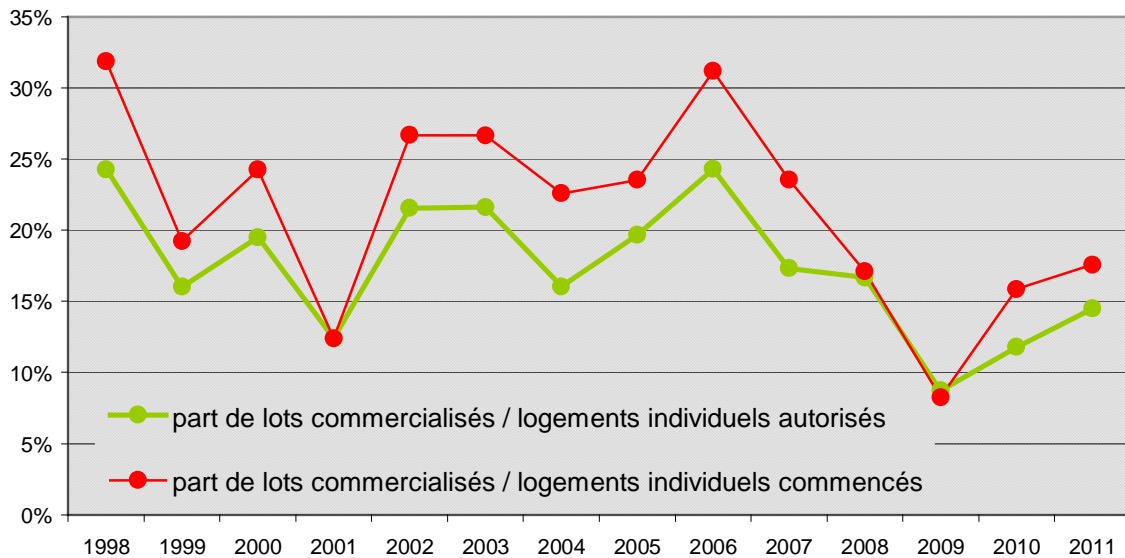


Construction de logements individuels (isolé et groupé) autorisés et mis en chantier
(source : DREAL / SITADEL)
(illustration 1)



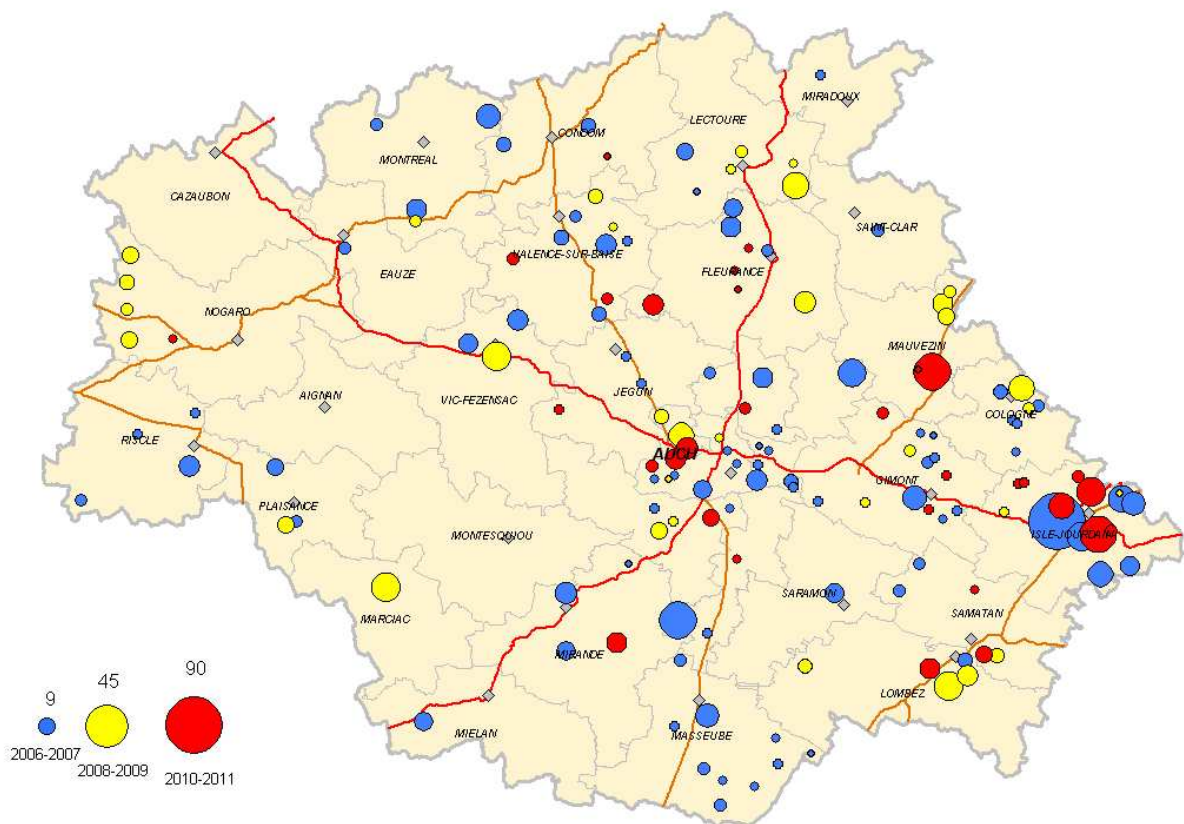
Nombre de lots produits par an en fonction de la Maîtrise d'Ouvrage (M.O.)
(sources : DDT & ville d'Auch)
(illustration 2)

L'illustration 3 page suivante montre que le taux de logements individuels autorisés 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 6.



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, Lombez, Cézan et Saint-Médard (illustration 4).

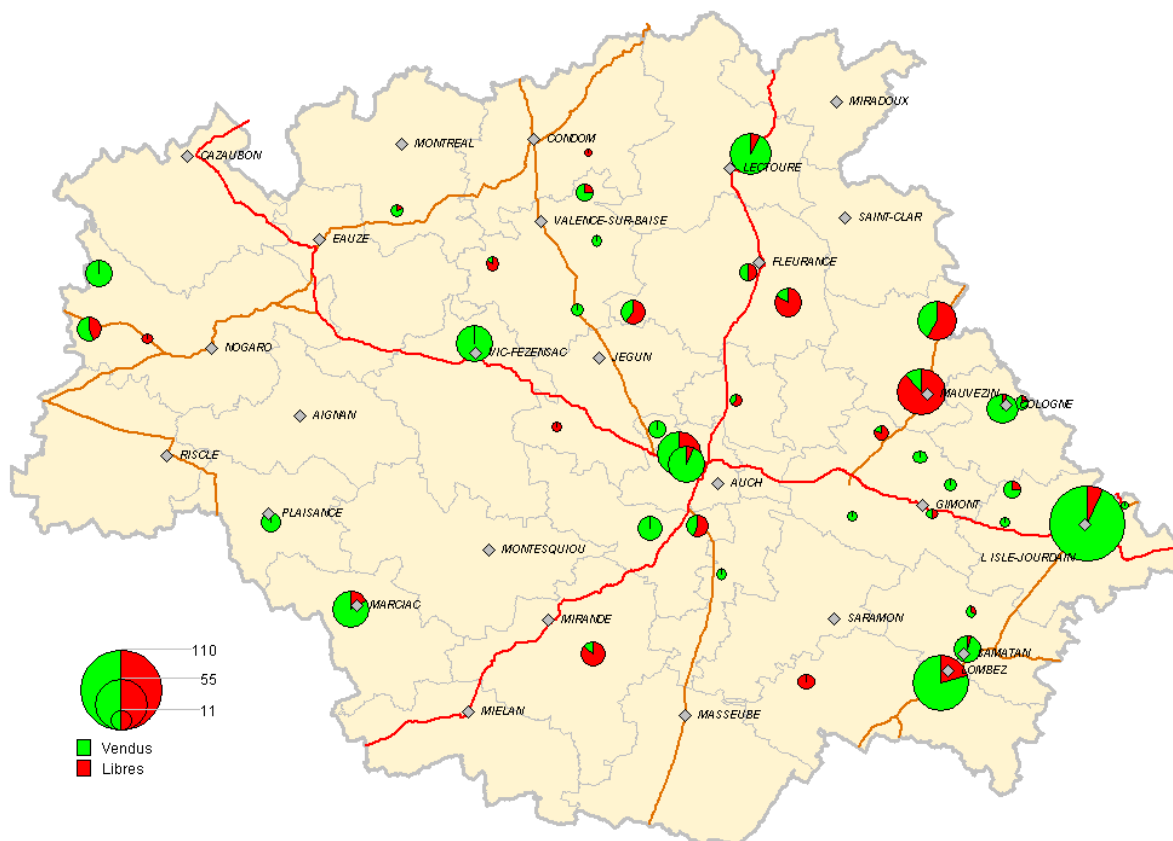


Les lotissements par période bi-annuelle de première mise en commercialisation
Période 2006 – 2011 (Source : DDT & ville d'Auch)
(illustration 4)

2. Dynamique de commercialisation

Depuis 1995, plus de 92 % des 3 324 lots mis sur le marché avaient trouvé acquéreur au 1^{er} janvier 2012. 116 parcelles situées en lotissement ont été acquises au cours de l'année 2011. Le stock résiduel (256 terrains) augmente et correspond désormais à plus d'un an de commercialisation (en moyenne 225 lots depuis quelques années).

Le dynamisme de commercialisation s'essouffle (illustration 5), notamment au niveau de l'offre nouvelle, où à peine plus d'1 lot sur 3, est vendu dans l'année de mise sur le marché. De même, des 209 parcelles encore disponibles au 1^{er} trimestre 2011, 158 n'avaient pas trouvé preneur un an plus tard.



Répartition de la commercialisation des lotissements mis en vente depuis 2008 par commune (source : DDT & ville d'Auch)

Année de commercialisation	Nombre total de lots produits	Nombre de lots disponibles	en %
2011	163	98	60 %
2010	145	30	21 %
2009	90	18	20 %
2008	258	41	16 %

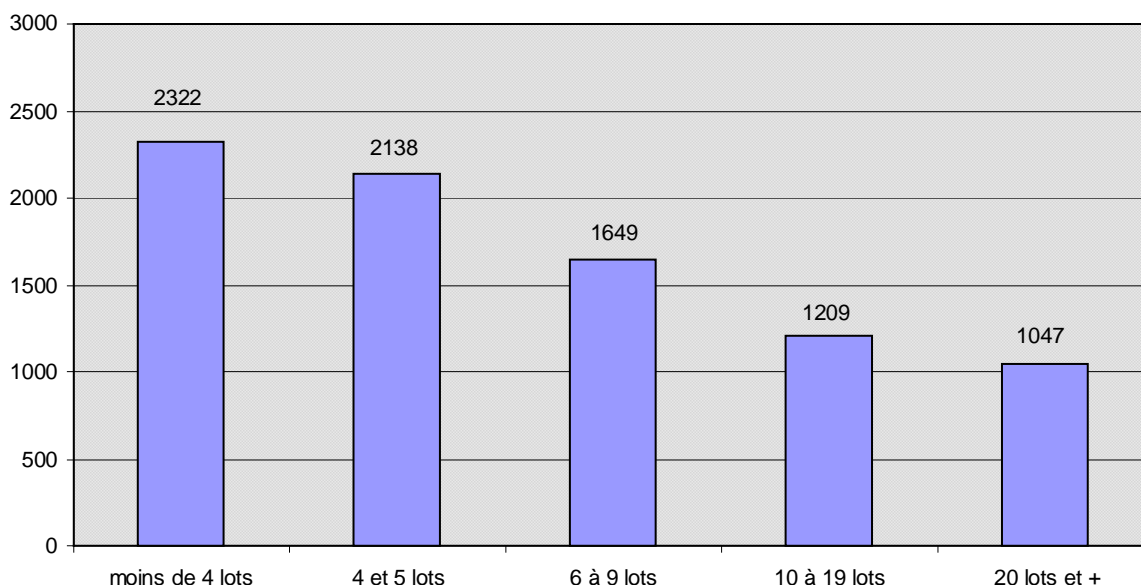
(illustration 5)

3. Superficie des parcelles

La superficie moyenne des parcelles en lotissement est de 1 455 m².

Elle diminue en fonction de la taille de l'opération (illustration 6). En diminution depuis cinq ans (illustration 7), elle semble augmenter légèrement en 2011. 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

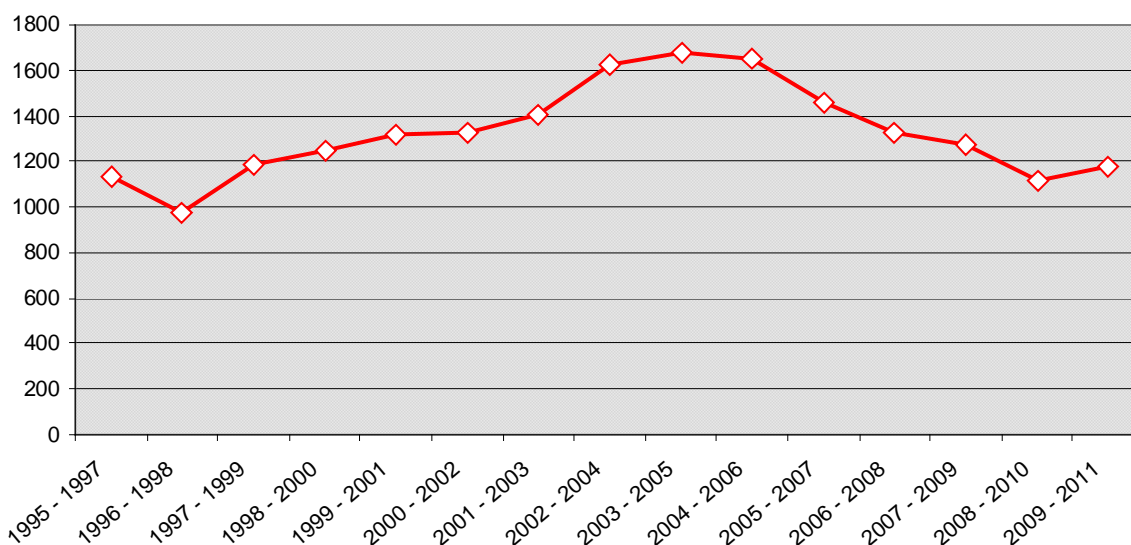
En m²



Superficie moyenne des parcelles en fonction de la taille du lotissement
(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%	10%	42%	43%
6 à 9	25%	25%	28%	22%
10 à 19	34%	47%	11%	8%
20 et plus	58%	33%	6%	3%

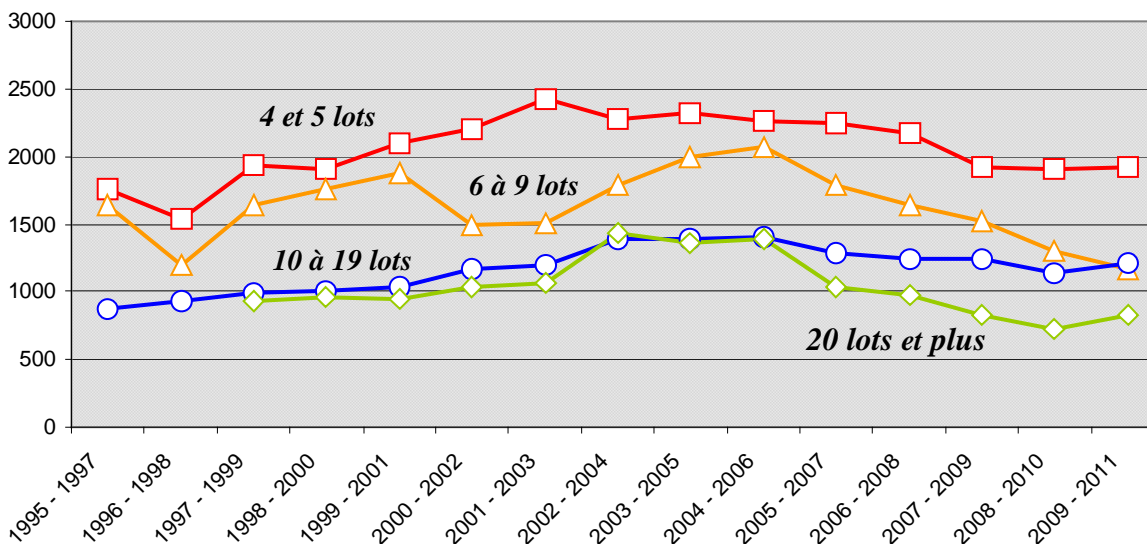
En m²



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)

Après plusieurs années de diminution, la surface moyenne des lots augmente légèrement, sauf pour les opérations de 6 à 9 lots (illustration 8).

En m²

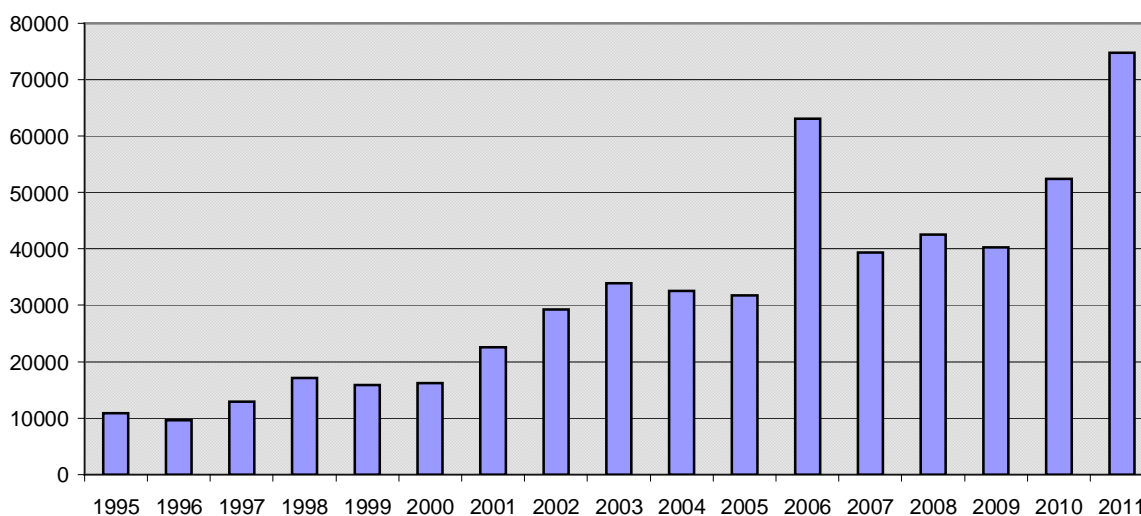


Evolution de la superficie moyenne des parcelles dans les lotissements de 4 lots et plus en fonction de la taille de l'opération (en m² – moyenne glissante sur 3 ans - source : DDT / ville d'Auch) (illustration 8)

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, 2010 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 84% des lots commercialisés depuis 1995, des tendances ont été dégagées. Le prix moyen d'une parcelle est passée de 10 000 € en 1995 à près de 75 000 € aujourd'hui. Cette augmentation s'est effectué progressivement jusqu'en 2005, puis stabilisé de 2007 à 2009 en passant par un pic en 2006, un autre en 2010 et le plus important en 2011. 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 (en euros – source : DDT / ville d'Auch)
(illustration 9)*

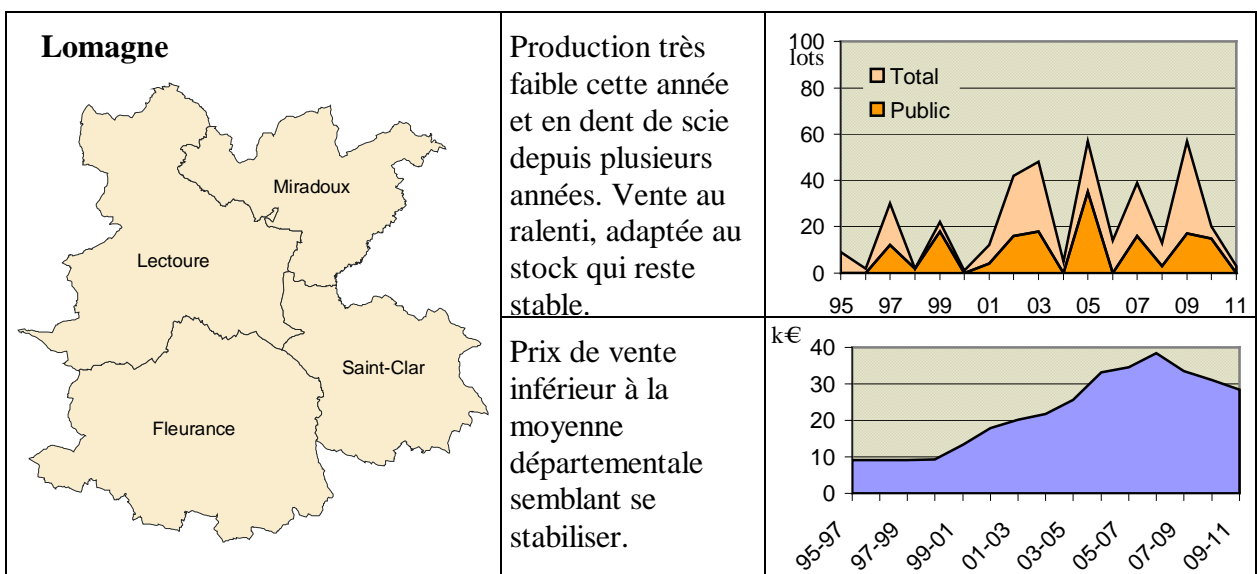
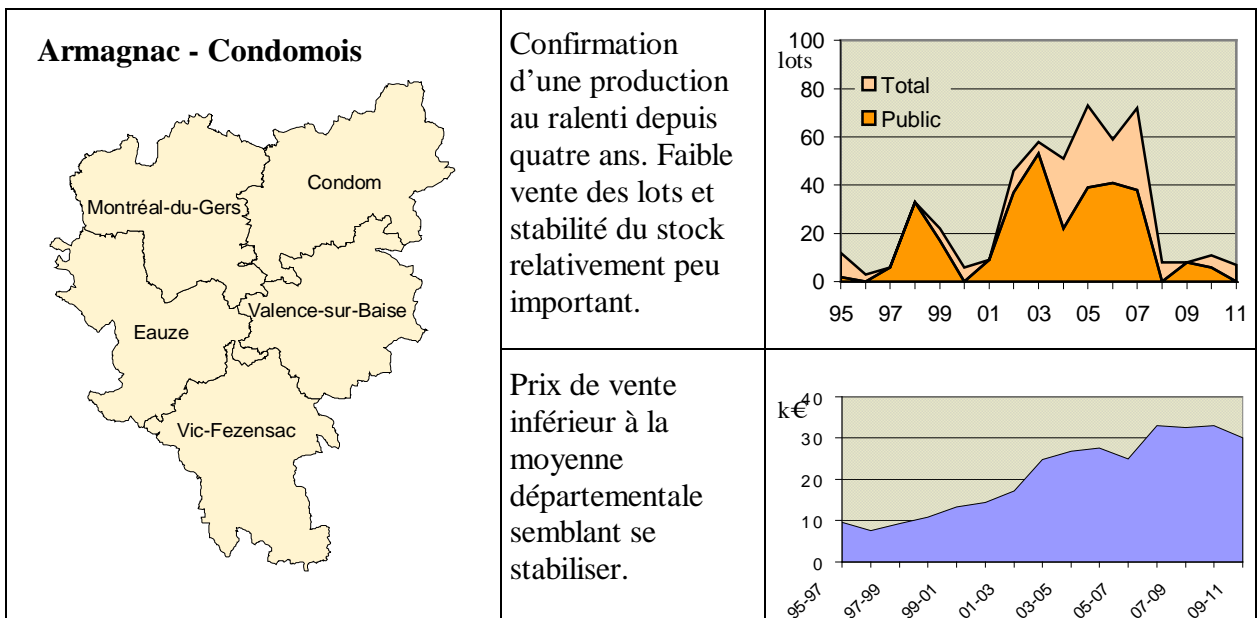
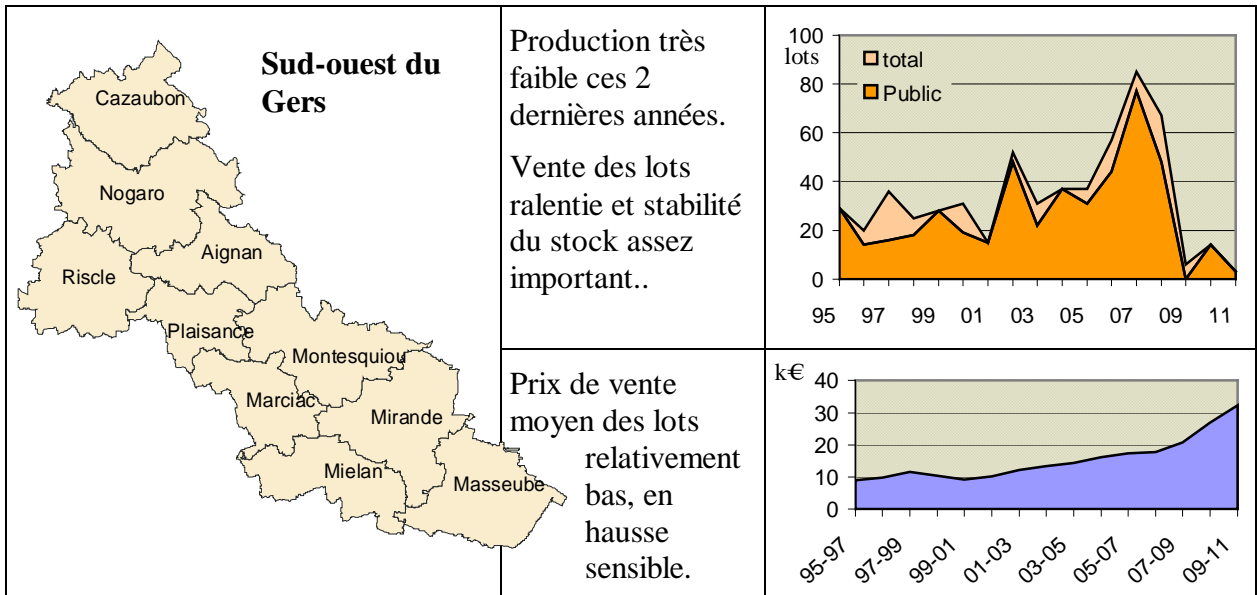
Ce coût est fortement modulé suivant les zones géographiques, même si la tendance à la hausse est perceptible quasiment sur tout le département. L'analyse a été approfondie en définissant six secteurs.


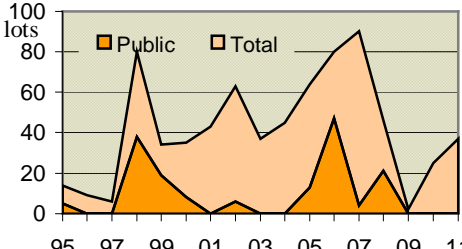
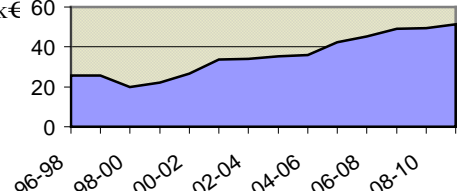

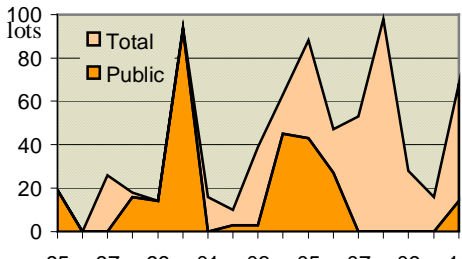
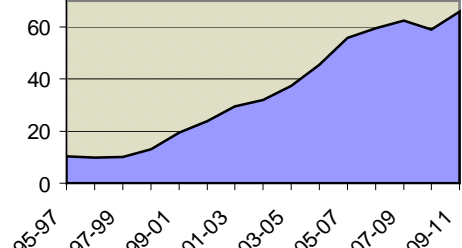

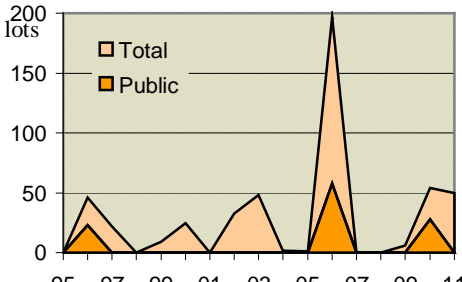
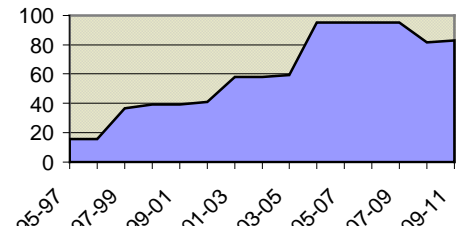
5. Analyse par territoire

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 673 lots (Auch et sa périphérie). Les graphiques pages suivantes font apparaître la production annuelle et le prix de vente moyen d'un lot sur trois ans de chaque territoire.



<p>Auch et périphérie</p> 	<p>Redémarrage de la production sous la seule impulsion du privé.</p> <p>Légère reprise des ventes, maintenant un stock stable.</p>	
	<p>Stabilisation du prix de vente moyen des parcelles.</p>	
<p>Est du Gers</p> 	<p>Production à nouveau en augmentation principalement sous l'impulsion du privé.</p> <p>Ventes au ralenti augmentant le stock.</p>	
	<p>Prix de vente moyen des parcelles en légère hausse et supérieur à celui de la périphérie auscitaine.</p>	
<p>Canton de l'Isle-Jourdain</p> 	<p>Maintien de la production sous l'influence du privé.</p> <p>Vente très dynamique entraînant un stock quasi nul.</p>	
	<p>Stabilité des prix de vente des parcelles.</p>	

6. Conclusion

Avec 163 lots produits, l'année 2011 semble confirmer une reprise de la production après trois années de forte baisse. Cette production se concentre essentiellement sur l'est du département.

La commercialisation quant à elle, voit son dynamisme s'essouffler, avec un rythme de vente peu soutenu. Ainsi, le stock de lots disponibles augmente légèrement et correspond désormais à plus d'une année de commercialisation moyenne.

Les prix continuent de progresser mais de manière hétérogène sur le département.

Il semble que l'on assiste à une confirmation de sortie de crise observée depuis deux ans, mais assez lentement.