

Commercialisation des lotissements récents dans le Gers en 2014

Avril 2015



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 2015 à l'enquête relative aux conditions de commercialisation des lotissements d'habitation récemment offerts à la vente (de 1995 à 2014 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 2014 s'est caractérisée par :

- une forte hausse de la production ;
- une commercialisation qui reprend un peu de dynamisme ;
- une baisse des prix.

1. Typologie de l'offre

De 1995 à 2014, 3 901 lots ont été mis en vente dans le département du Gers, alors que 21 731 logements individuels étaient autorisés dans cette même période.

L'offre s'est répartie en 482 opérations localisées sur 169 communes, la taille moyenne des lotissements étant de 7 à 8 lots (seuls 42 d'entre eux se composent de 20 parcelles ou plus).

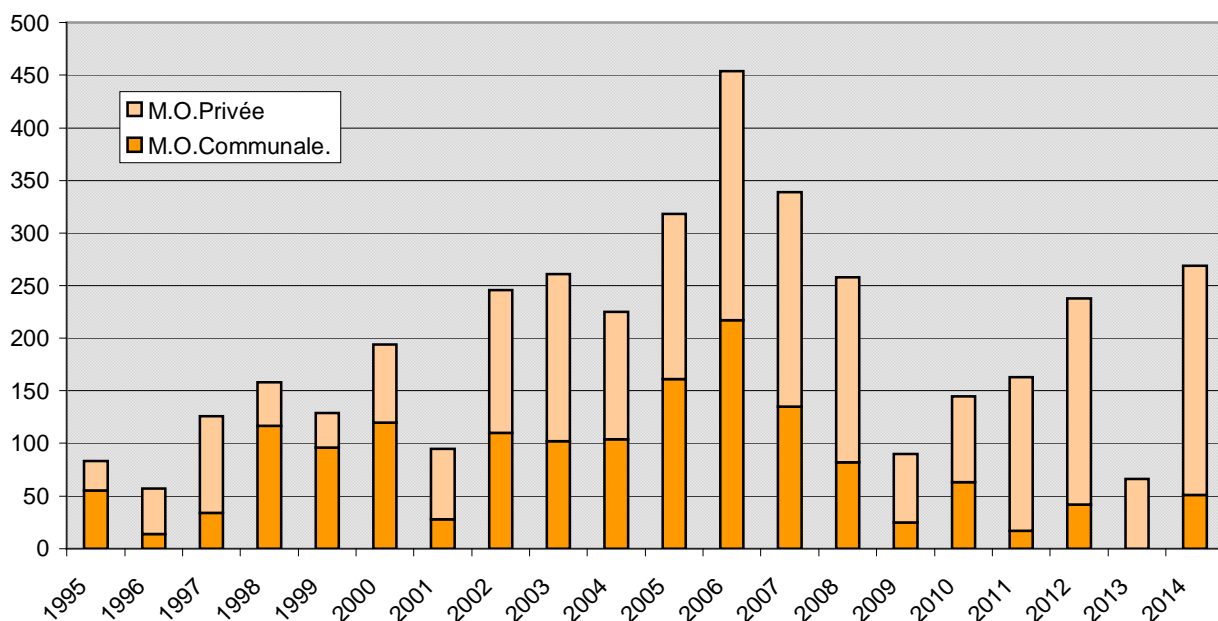
La part des maîtres d'ouvrage privés tend à augmenter depuis quelques années (60% contre 40 % pour la maîtrise d'œuvre publique sur l'ensemble de la période étudiée): elle représente plus de 92 % ces 4 dernières années. La production privée, dont plus du tiers se concentre sur les communes d'Auch, l'Isle-Jourdain 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 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, on note depuis 2010 une reprise de la production hormis l'année passée. 2014 avec 269 lots produits, est un des meilleurs "crus" des 20 dernières années.

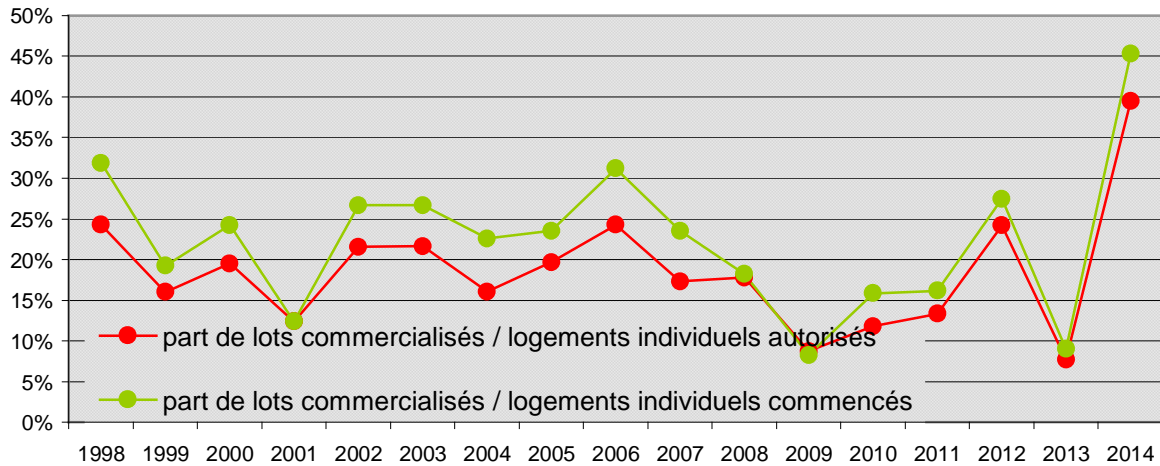


Construction de logements individuels (isolé et groupé) autorisés et mis en chantier dans le Gers (source : DREAL / SITADEL)
(illustration 1)



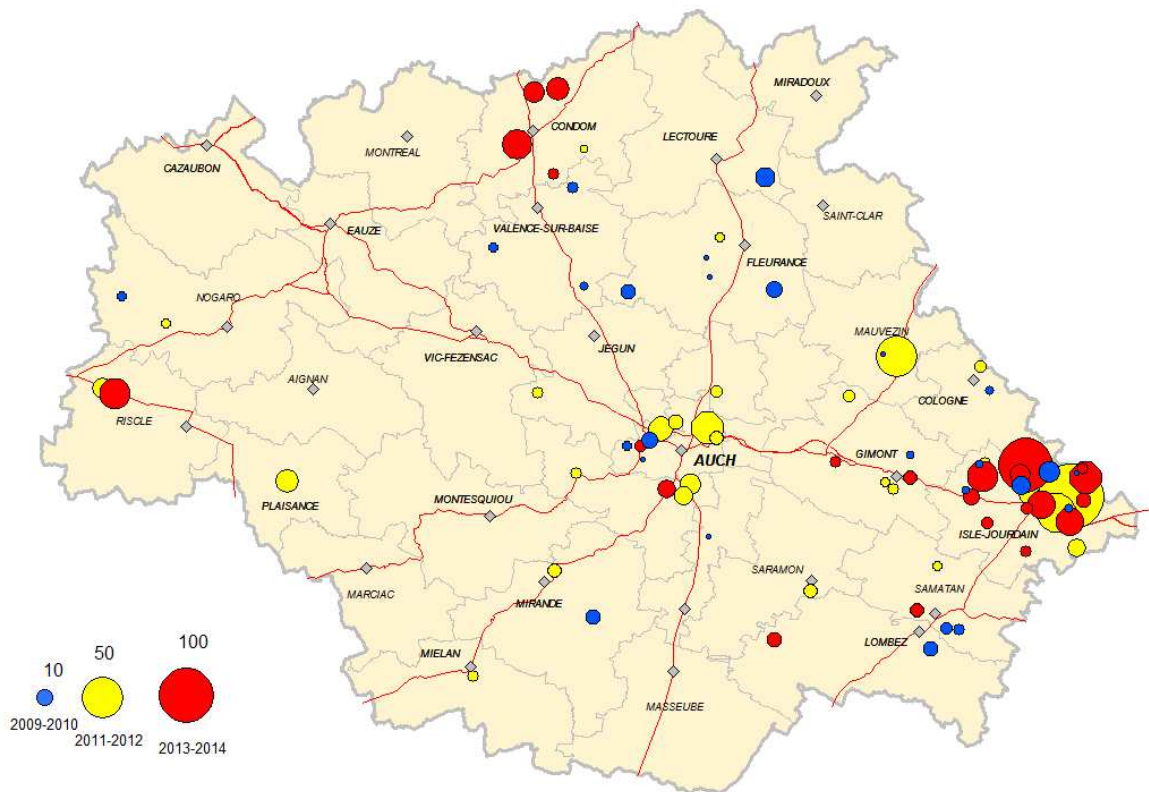
Nombre de lots produits par an en fonction de la Maîtrise d'Ouvrage (M.O.) dans le Gers (sources : DDT & ville d'Auch)
(illustration 2)

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 2014, 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 Pavie. (illustration 4).

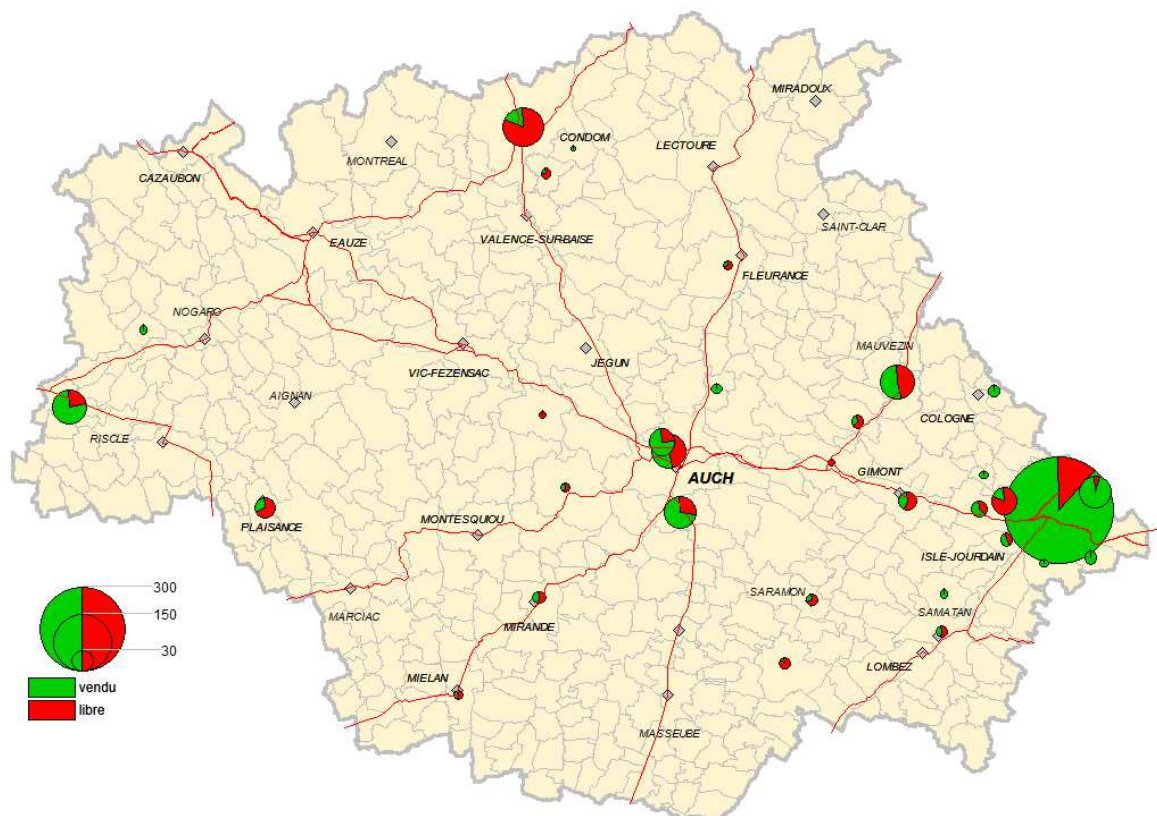


Les lotissements par période bi-annuelle de première mise en commercialisation
Période 2009 – 2014 (Source : DDT & ville d'Auch)
(illustration 4)

2. Dynamique de commercialisation

Près de 92 % des 3 901 lots mis sur le marché depuis 1995 avaient trouvé acquéreur au 1^{er} janvier 2015. 208 parcelles situées en lotissement ont été acquises au cours de l'année 2014. Le stock résiduel, 334 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 273 parcelles encore disponibles au 1^{er} trimestre 2014, 211 n'avaient pas trouvé preneur un an plus tard.



Répartition de la commercialisation des lotissements mis en vente depuis 2011 par commune dans le Gers (source : DDT & ville d'Auch)

Année de commercialisation	Nombre total de lots produits	Nombre de lots disponibles	en %
2014	269	123	46 %
2013	66	9	14 %
2012	234	53	23 %
2011	163	39	24 %
2010	145	23	16 %

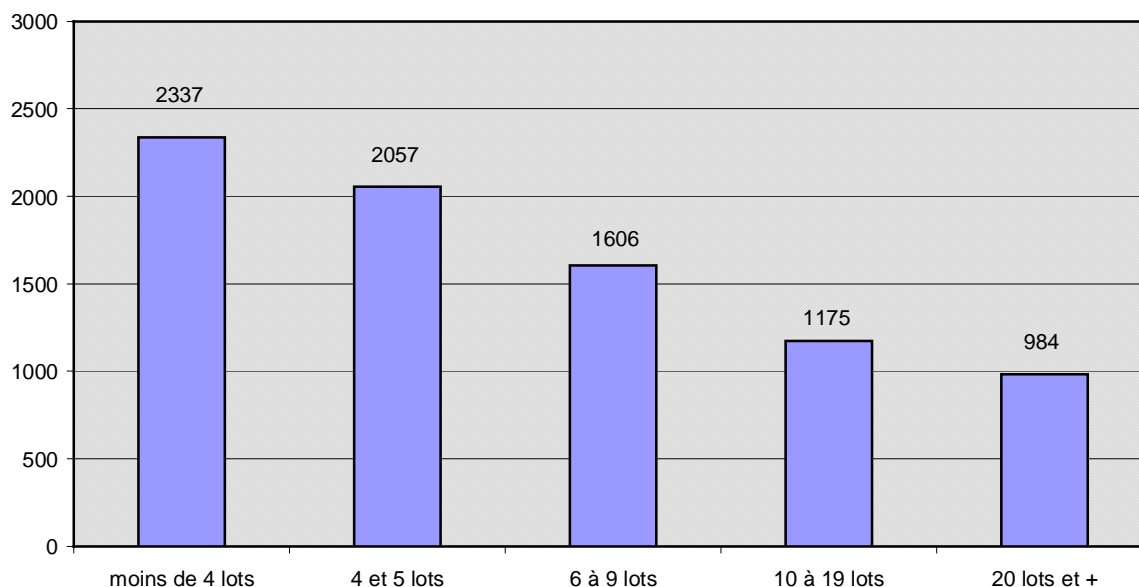
(illustration 5)

3. Superficie des parcelles

La superficie moyenne des parcelles en lotissement est de 1 372 m².

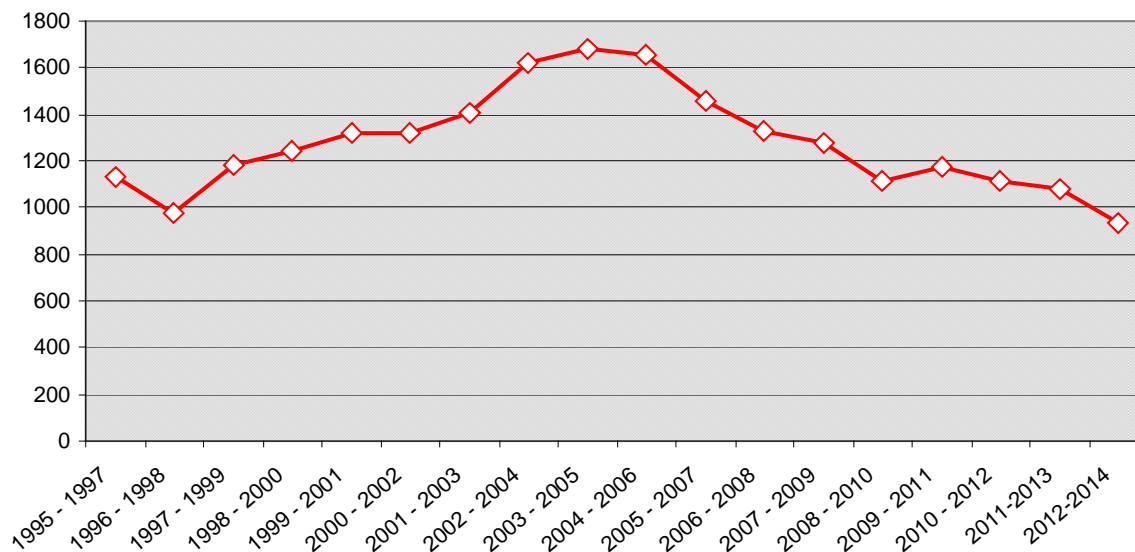
Elle diminue en fonction de la taille de l'opération (illustration 6). Elle n'obéit aujourd'hui à aucune logique territoriale. En effet, pour un lotissement de même importance en nombre de lots, la surface moyenne des lots varie peu selon sa localisation dans le département.

En m²



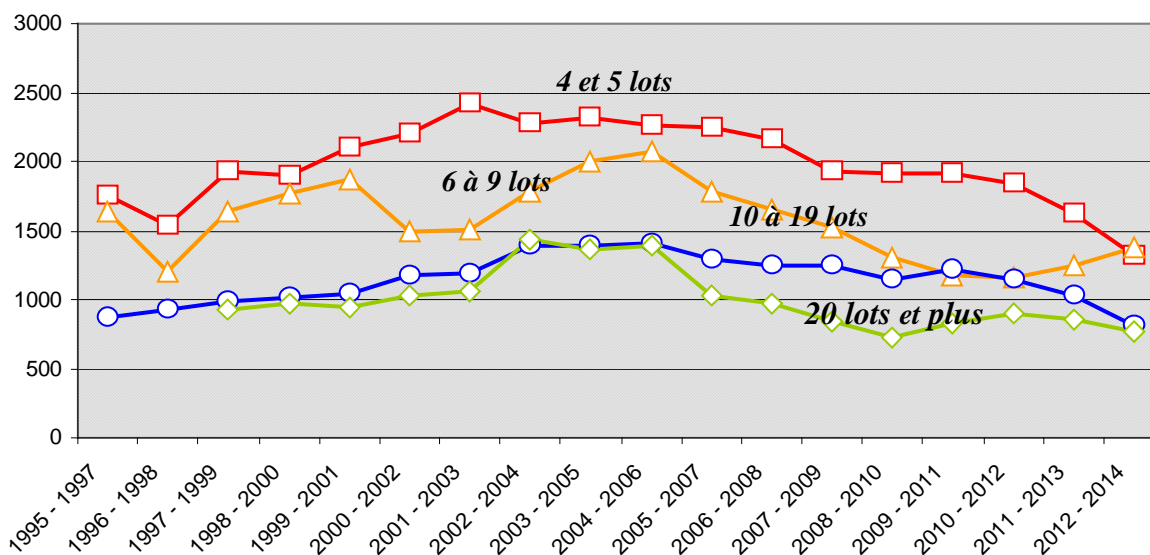
Superficie moyenne des parcelles en fonction de la taille du lotissement depuis 1995 dans le Gers (en m² – source : DDT / ville d'Auch)
(illustration 6)

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	5%	15%	41%	39%
6 à 9	27%	23%	30%	20%
10 à 19	36%	46%	11%	7%
20 et plus	64%	24%	10%	2%

En m²

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, exceptés les lotissements de 6 à 9 lots ces 2 dernières années (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.

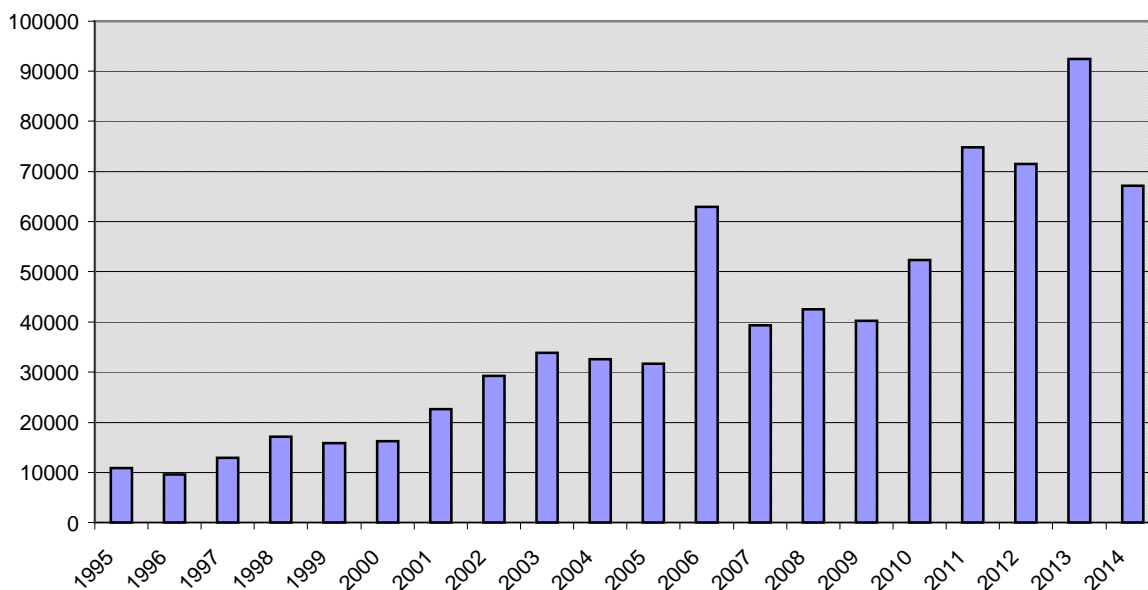
En m²

Evolution de la superficie moyenne des parcelles dans les lotissements de 4 lots et plus en fonction de la taille de l'opération 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 €. Ce prix est redescendu à un peu plus de 67 000 € en 2014. 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)*

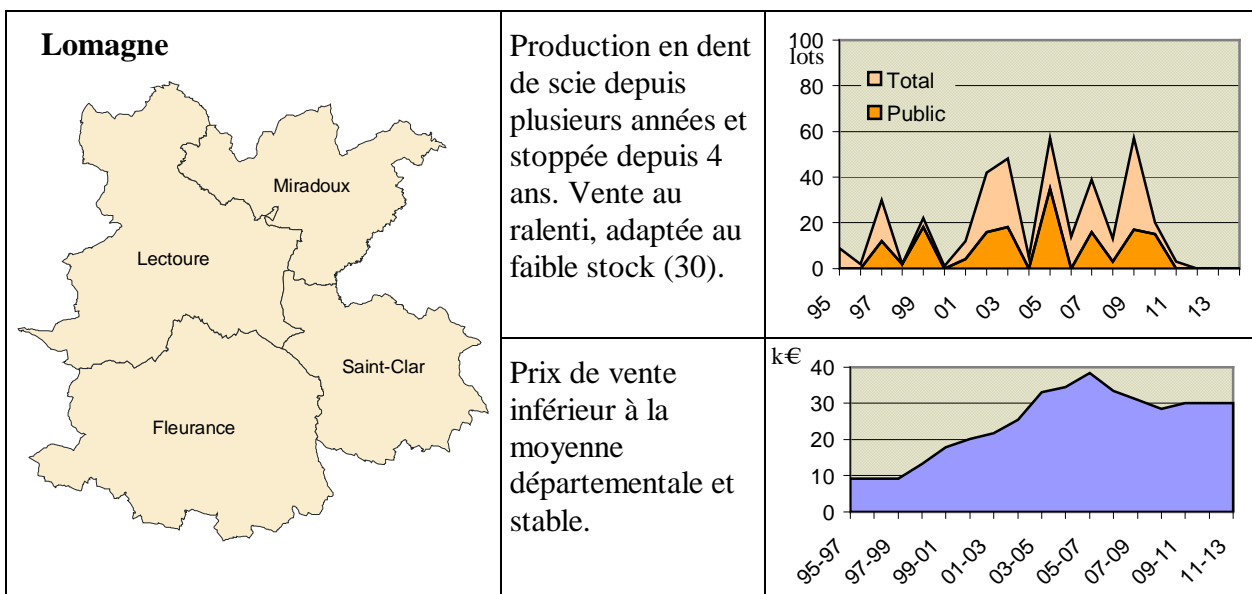
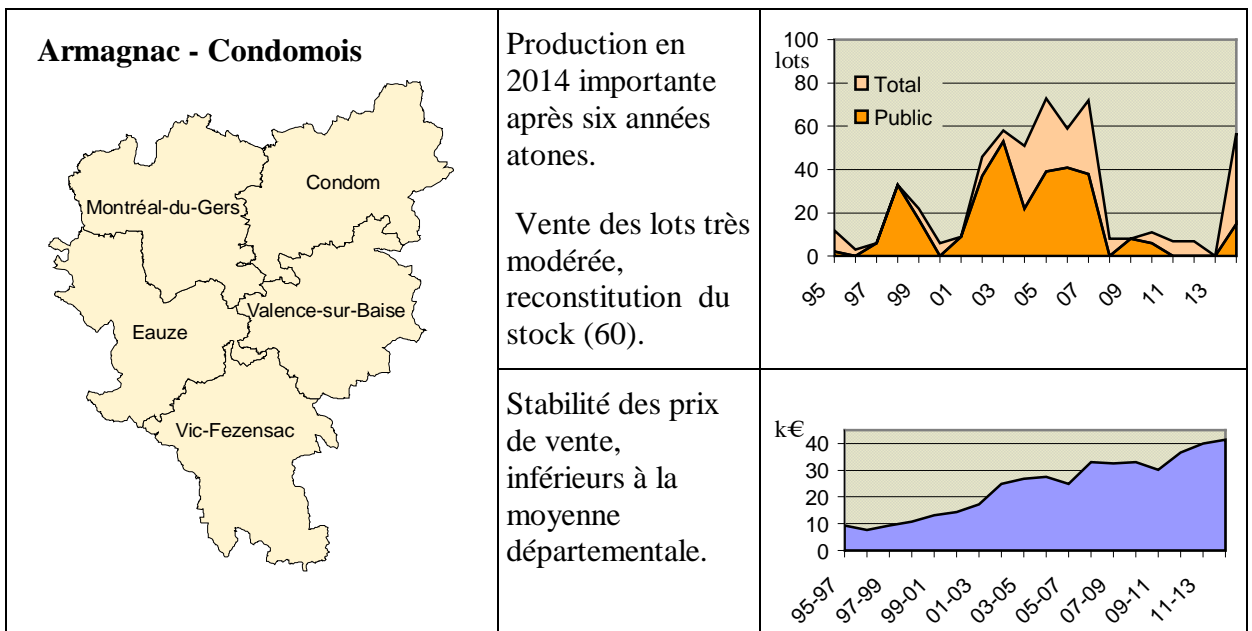
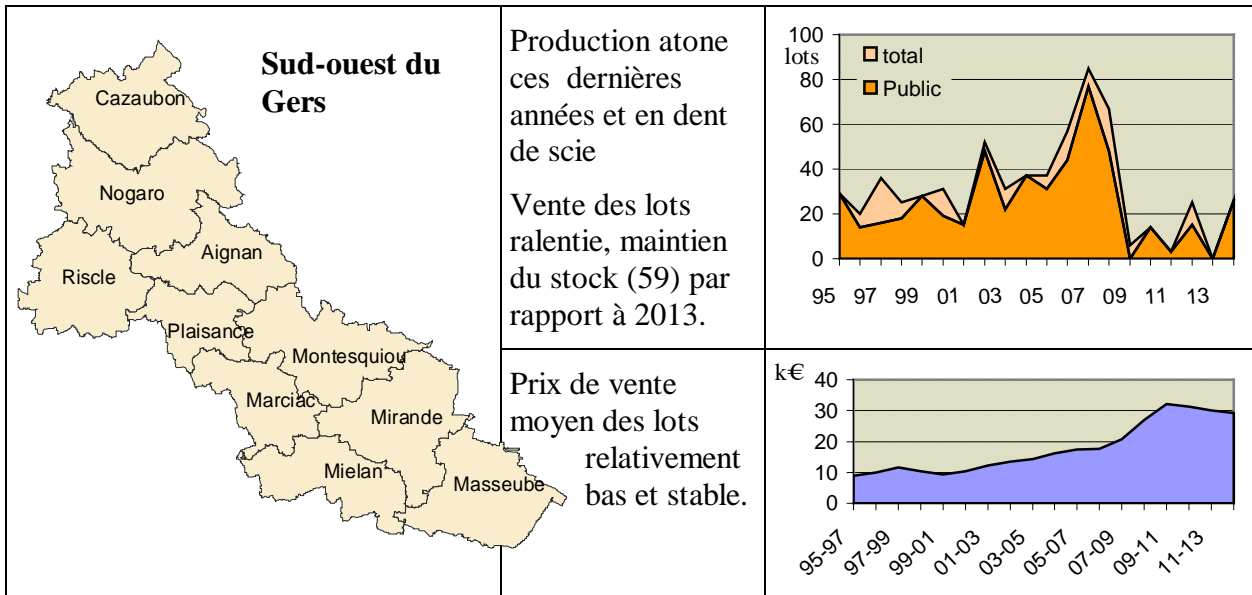
Ce coût est fortement modulé suivant les zones géographiques, même si la tendance à la hausse est perceptible quasiment sur tout le département. L'analyse a été approfondie en définissant six secteurs.


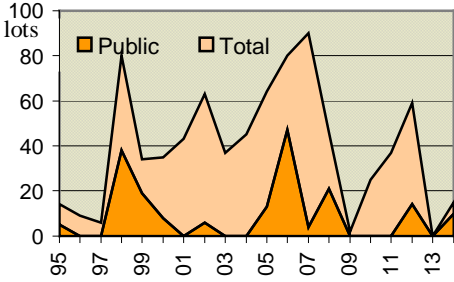
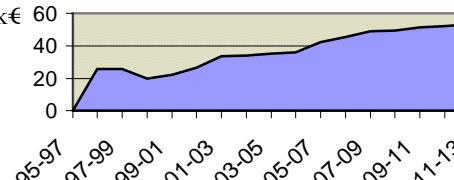

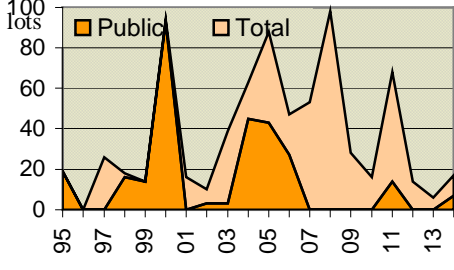
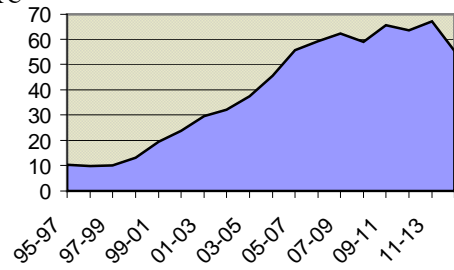

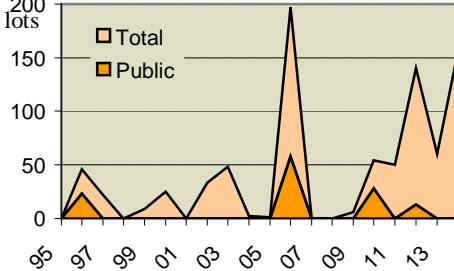
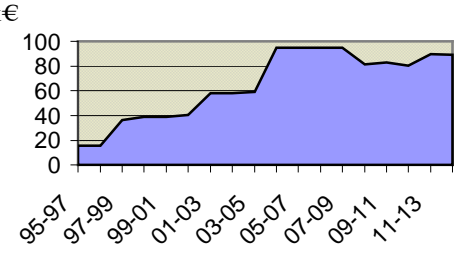
5. Analyse par territoire

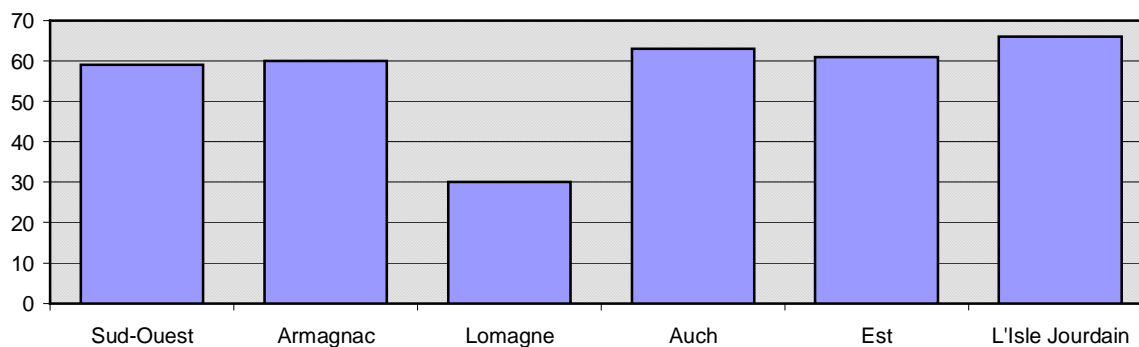
Six territoires ont été définis en tenant compte d'un échantillon suffisamment important de données et de critères homogènes en termes de rythme de production et de tension foncière. Il s'agit :

- 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 364 lots (Lomagne) à 825 lots (canton de l'Isle Jourdain). 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>Très légère reprise en 2014 après une année sans production . Peu de ventes, maintenant un stock suffisant (63).</p> <p>Stabilisativité 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. Ventes au ralenti maintenant le stock (61).</p> <p>Prix de vente moyen des parcelles en légère baisse et légèrement supérieur à celui de la périphérie auscitaine.</p>	 
<p>Canton de l'Isle-Jourdain</p> 	<p>Production importante sous l'influence unique du privé. Vente dynamique maintenant toutefois un stock suffisant (66).</p> <p>Tendance à la stabilité des prix de vente des parcelles.</p>	 



Stock (nombre de lots disponibles) par secteur au 1 Janvier 2015 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 269 lots produits, l'année 2014 est un des "crus" les plus productifs des vingt dernières années. Cette production se concentre essentiellement à l'est du département avec près de 60 % sur le canton de l'Isle Jourdain (154 lots).

La commercialisation reprend du dynamisme avec un rythme de vente en très légère hausse. Cependant, le stock de lots disponibles reste assez important et équivaut à près de deux années de commercialisation moyenne.

Les prix sont redescendus en 2014 au niveau de ceux pratiqués il y a quatre ans, malgré une production forte sur l'est du département où les prix sont les plus élevés, notamment sur le canton de l'Isle Jourdain.