

Commercialisation des lotissements dans le Gers entre 1995 et 2018

juin 2019



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

Synthèse

Avec seulement 88 lots produits, l'année 2018 se situe dans la moyenne basse des vingt dernières années. Cette production se concentre à l'est du département avec notamment près de la moitié sur le secteur Saves toulousain, en lien avec l'attractivité métropolitaine.

La commercialisation, peu dynamique sur les offres nouvelles (45 lots), s'essouffle sur le stock disponible (102 lots). Aussi, le stock de lots disponibles (385 lots) reste assez important et équivaut à plus de deux années de commercialisation moyenne.

Légère hausse des prix due essentiellement à une concentration de la production sur le Saves Toulousain et l'Agglomération auscitaine où les prix sont les plus élevés.

Comme chaque année, le pôle Information Expertise et Développement des Territoires de la Direction Départementale des Territoires du Gers a procédé en 2019 à l'enquête relative aux conditions de commercialisation des lotissements d'habitation récemment offerts à la vente (de 1995 à 2018 inclus) dans notre département.

Les éléments, recueillis par enquête auprès des services instructeurs d'autorisations, 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), 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 2018 s'est caractérisée par :

- une production au ralenti, 88 lots (253 en 2017).
- une commercialisation modérée, 147 lots vendus.
- une légère hausse des prix.

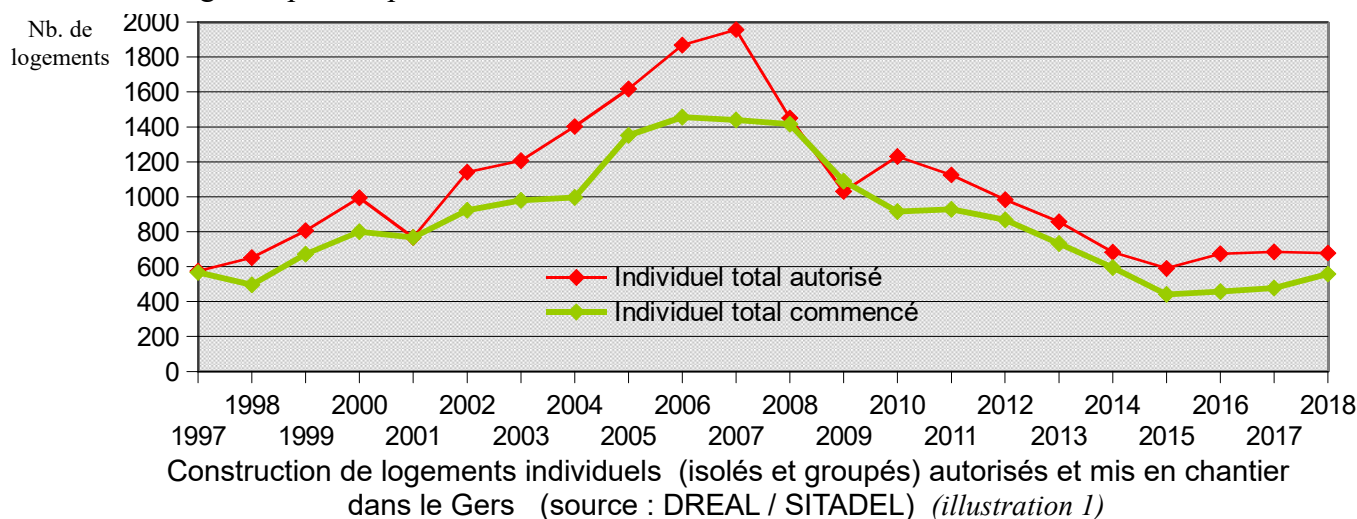
1. Typologie de l'offre

De 1995 à 2018, 4 631 lots ont été mis en vente dans le département du Gers, alors que 24 356 logements individuels étaient autorisés dans cette même période.

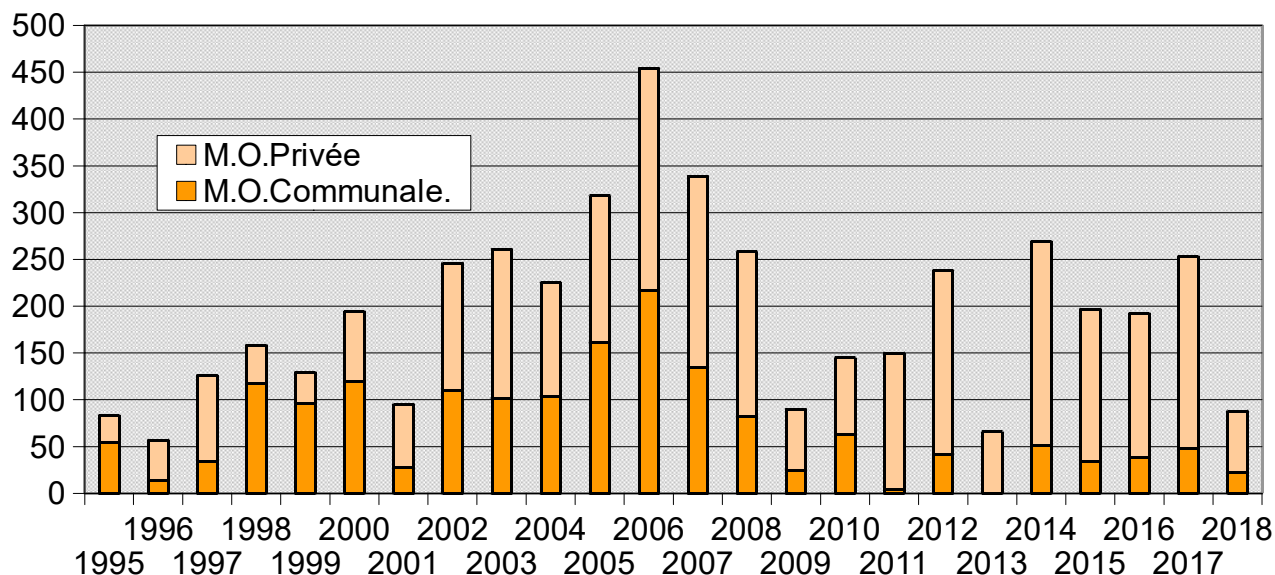
L'offre s'est répartie en 544 opérations localisées sur 176 communes, la taille moyenne des lotissements étant de 7 à 8 lots. Seulement 47 lotissements se composent de 20 parcelles ou plus mais représentent le tiers de la production totale en nombre de lots.

La part des maîtres d'ouvrage privés augmente depuis quelques années, elle représente plus de 80 % ces 5 dernières années (63% 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.

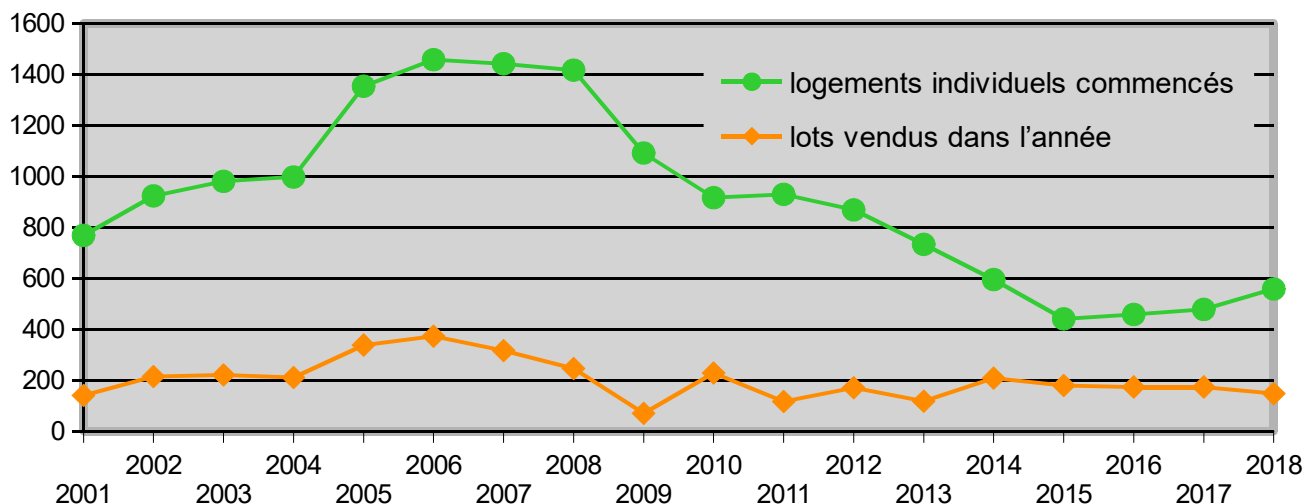
Le rythme de mise sur le marché s'adapte à la demande de terrains constructibles dans le département depuis quelques années. On observe une progression de constructions de logements sur la période 1998-2007 (illustration 1) puis une forte baisse entre 2007 et 2009. Cette tendance à la baisse se poursuit 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» 2018 avec seulement 88 lots produits, rompt cette dynamique.



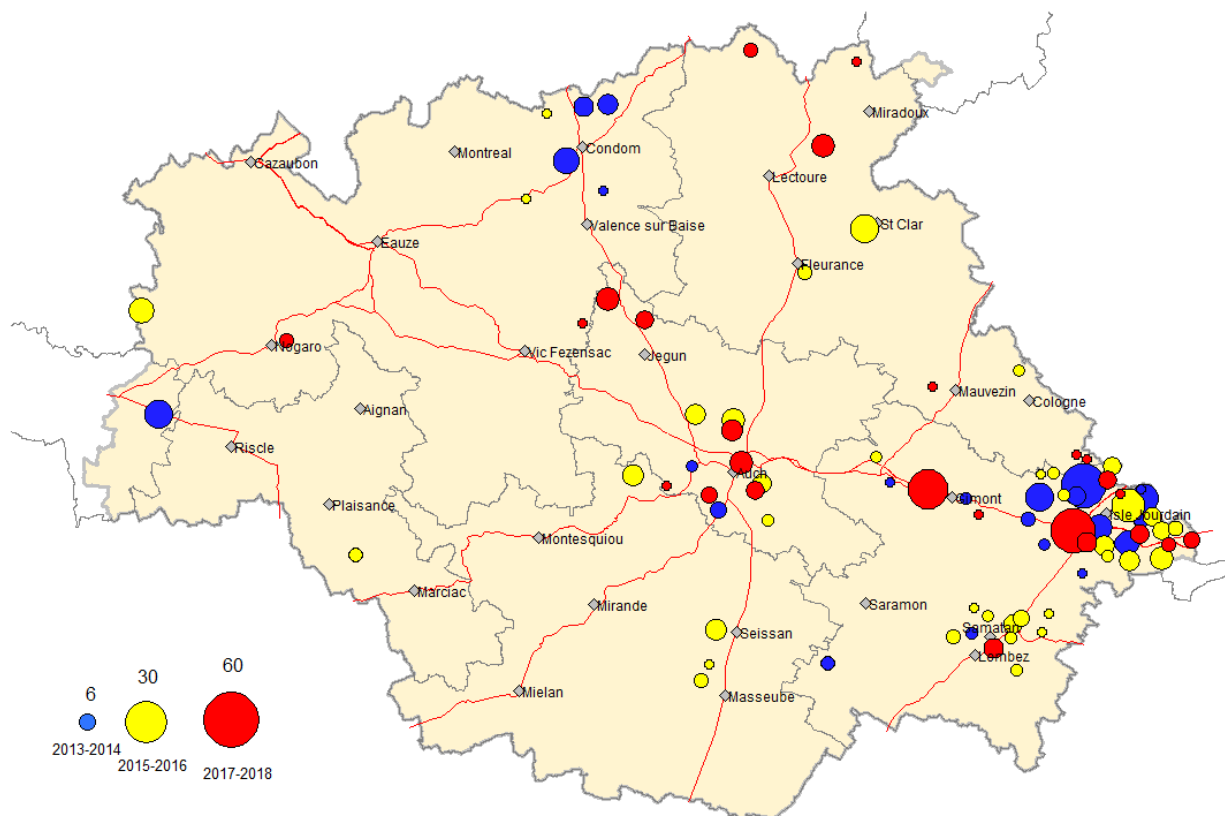
Nombre de lots produits par an en fonction de la Maîtrise d'Ouvrage (M.O.) dans le Gers (sources : DDT & Collectivités)
(illustration 2)



(illustration 3)

L'illustration 3 montre que le nombre de logements individuels commencés et le nombre de lotissements vendus tendaient jusqu'à l'année passée, à se rapprocher depuis dix ans. Un logement sur quatre est désormais construit en lotissement

L'offre tend à se concentrer à l'est de la diagonale Condom-Masseube, les opérations récentes les plus importantes étant recensées à l'Isle-Jourdain, Pujaudran, Samatan et Gimont mais aussi à Auch, Castéra-Verduzan et Lectoure (illustration 4).

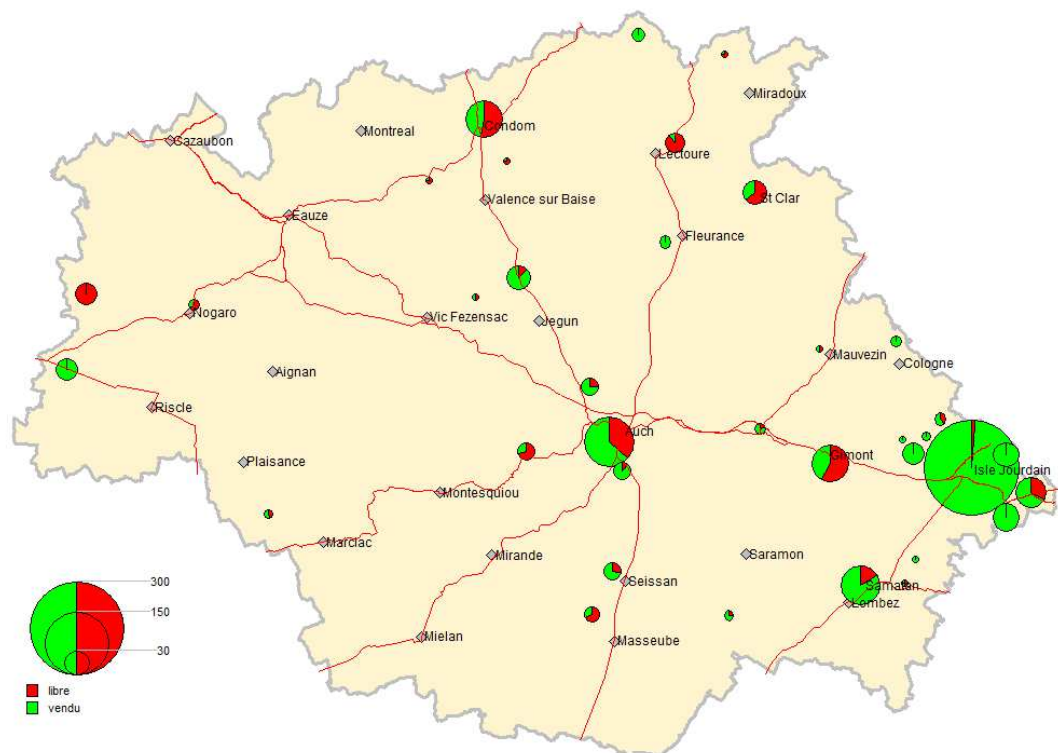


*Les lotissements par période bi-annuelle de première mise en commercialisation
Période 2013 – 2018 (Source : DDT & Collectivités)
(illustration 4)*

2. Dynamique de commercialisation

Près de 92 % des 4 631 lots mis sur le marché depuis 1995 avaient trouvé acquéreur au 1^{er} janvier 2019. 147 parcelles situées en lotissement ont été acquises au cours de l'année 2018. Le stock résiduel, 385 lots, équivaut 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, à peine plus d'un lot sur deux vendu dans l'année de mise sur le marché. Sur les 444 parcelles encore disponibles au 1^{er} trimestre 2018, 342 n'avaient pas trouvé preneur un an plus tard.



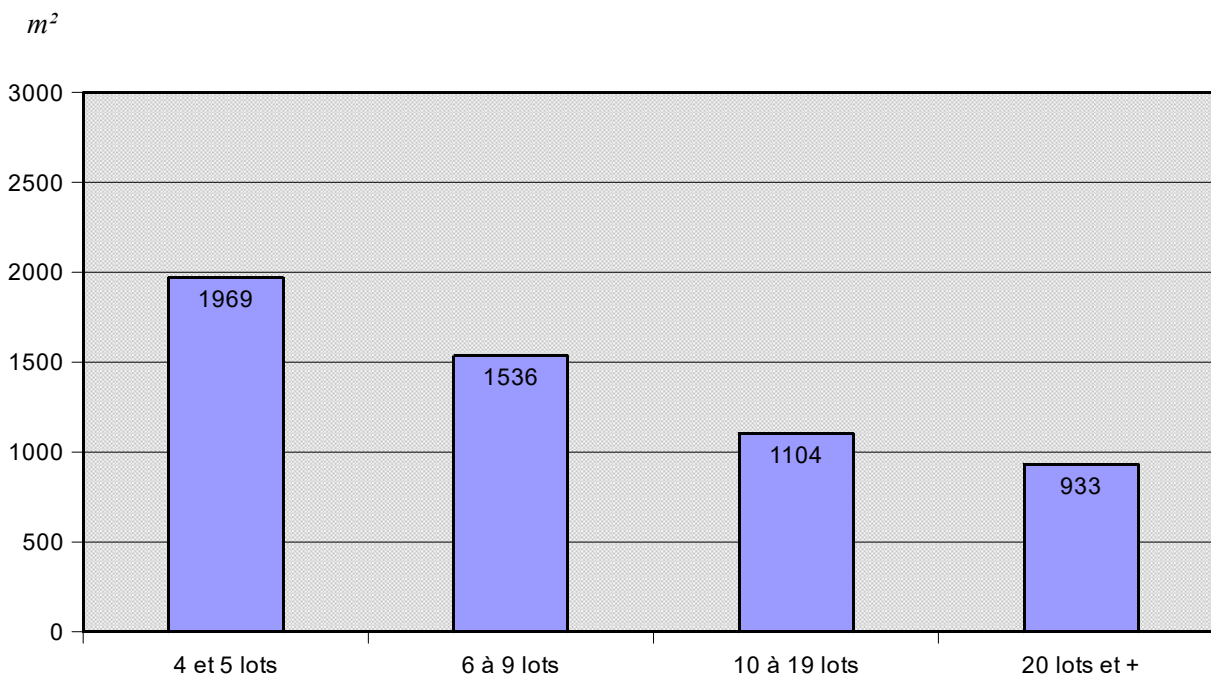
*Répartition de la commercialisation des lotissements mis en vente depuis 2014 par commune dans le Gers (source : DDT & Collectivités)
(illustration 5)*

Année de commercialisation	Nombre total de lots produits	Nombre de lots disponibles	en %
2018	88	43	49%
2017	253	71	28%
2016	192	55	29%
2015	197	43	22%
2014	269	34	13,0%

3. Superficie des parcelles

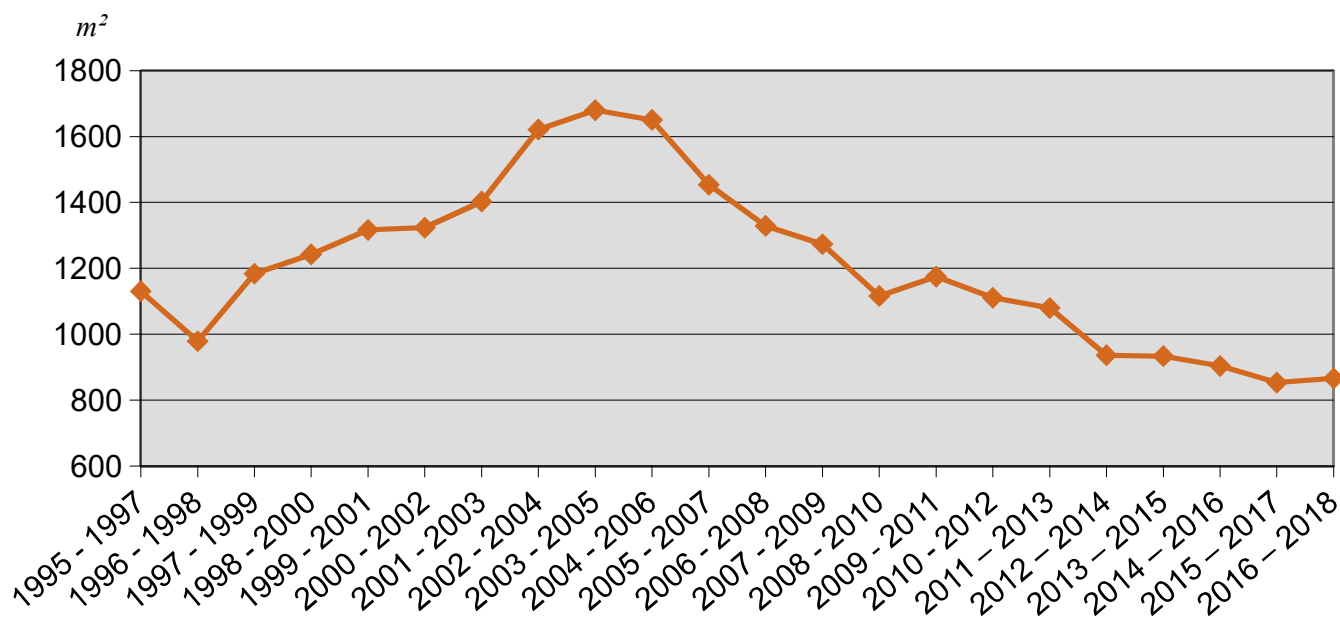
La superficie moyenne des parcelles en lotissement depuis 1995 est de 1 223 m².

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.



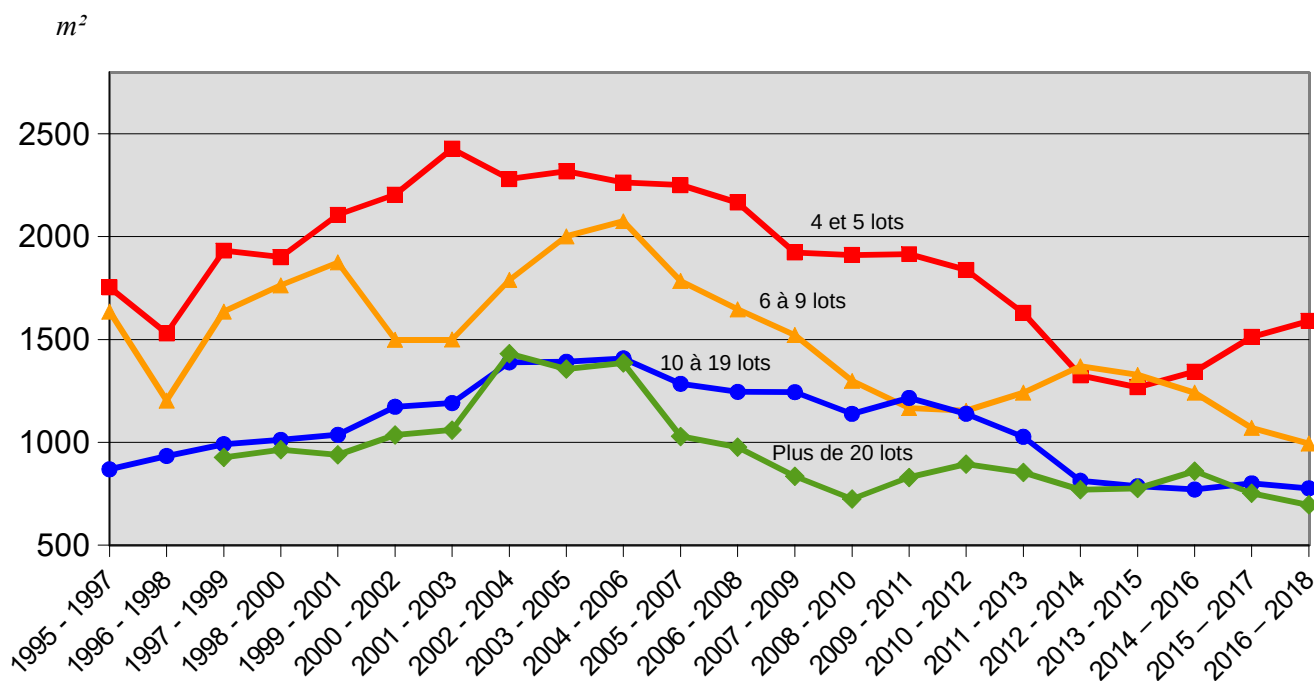
*Superficie moyenne des parcelles en fonction de la taille du lotissement depuis 1995 dans le Gers (en m² – source : DDT & Collectivités)
(illustration 6)*

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%	19%	41%	33%
6 à 9	28%	28%	27%	17%
10 à 19	47%	38%	10%	5%
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 2005 la surface moyenne des lots diminue nettement, plus légèrement depuis 2010, pour stagner autour des 900m² (illustration 7). En revanche, la surface des lotissements de 4 et 5 lots repart à la hausse depuis trois 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.



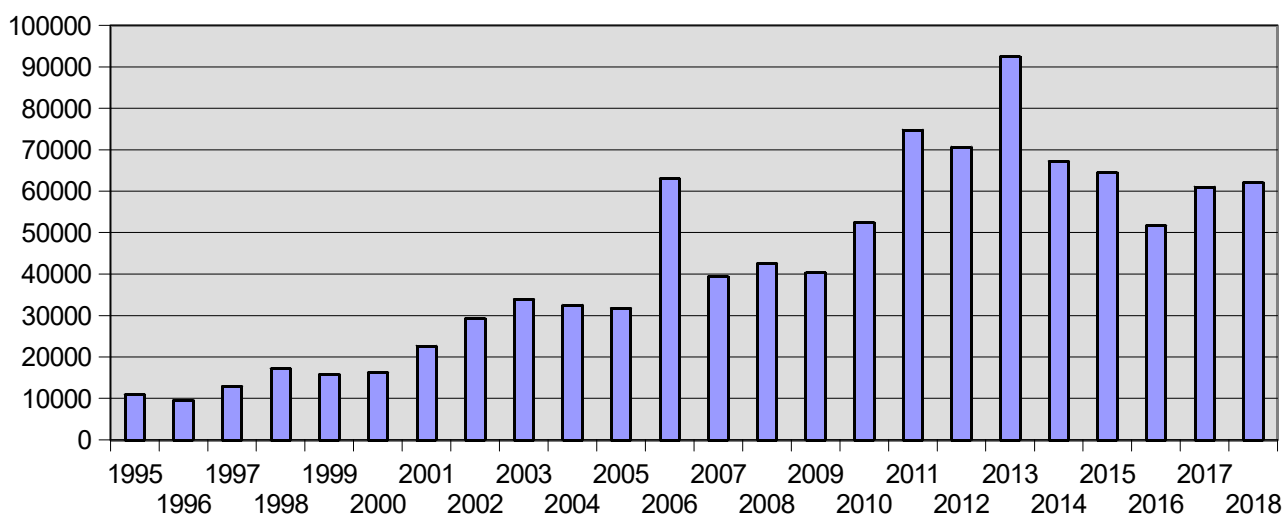
Evolution de la superficie moyenne des parcelles dans les lotissements de 4 lots et plus en fonction de la taille de l'opération dans le Gers (en m² – moyenne glissante sur 3 ans - source : DDT & Collectivités)
(illustration 8)

4. Evolution des prix

Le prix de vente des parcelles montre une forte disparité territoriale et une tendance à la stabilité ces cinq 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 jusqu'à un peu moins de 52 000 € en 2016, mais s'élève à nouveau pour atteindre plus de 62 000 € en 2018.

Il semble plus opportun de prendre en compte le coût d'acquisition d'un lot, indépendamment de la surface, 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)*


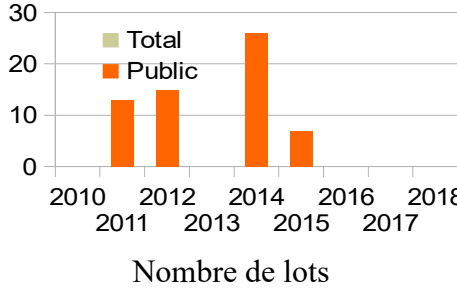
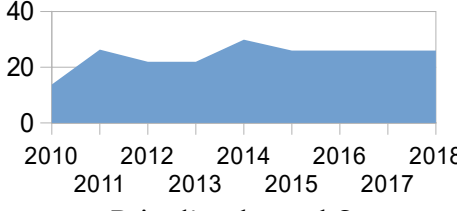
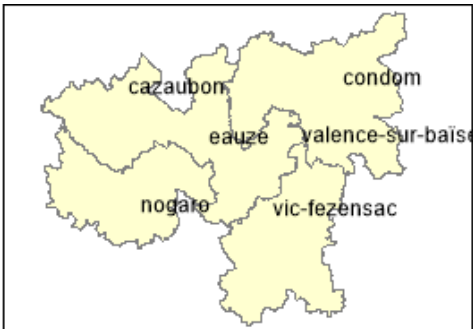
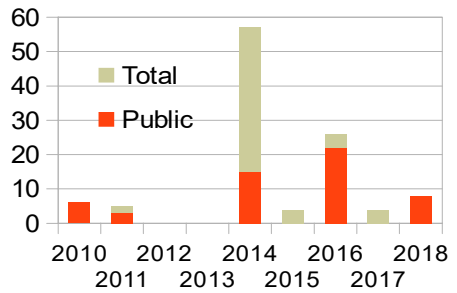
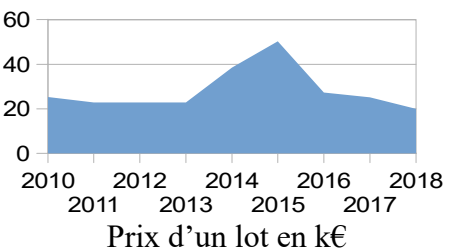

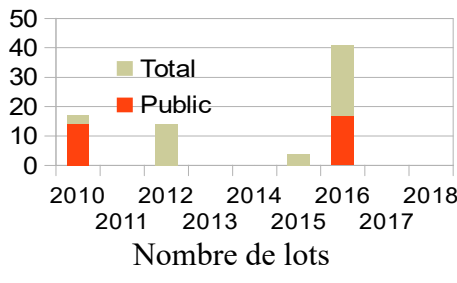
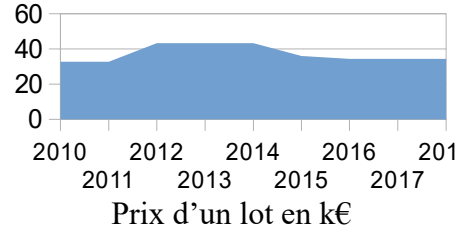
Ce coût est fortement modulé suivant les zones géographiques, même si la tendance à la hausse est perceptible surtout sur l'est du département. L'analyse a été approfondie en définissant six secteurs avec un focus entre 2010 et 2017.


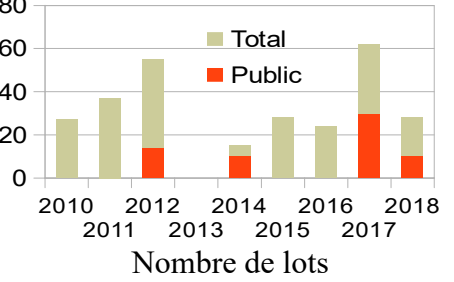
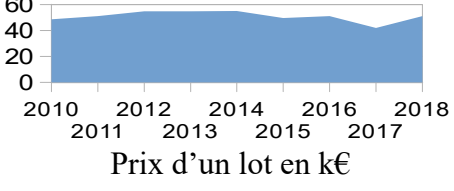

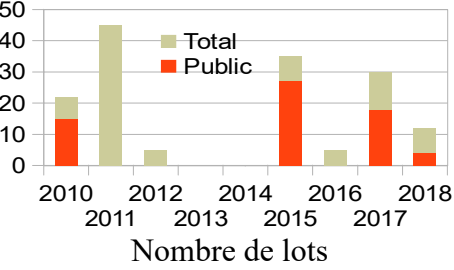
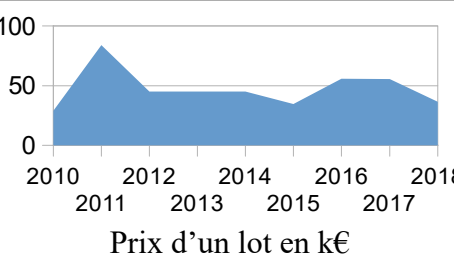
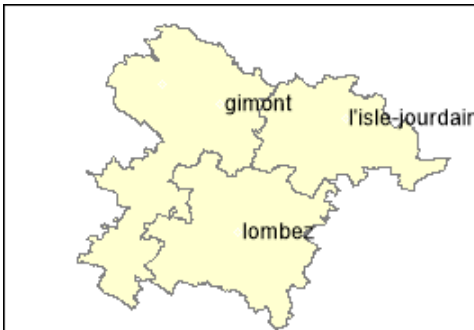
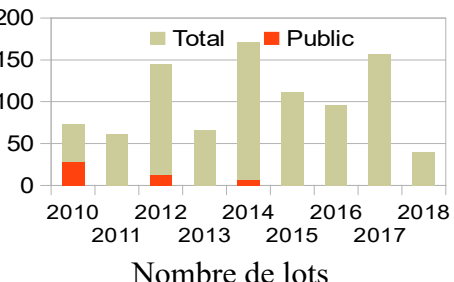
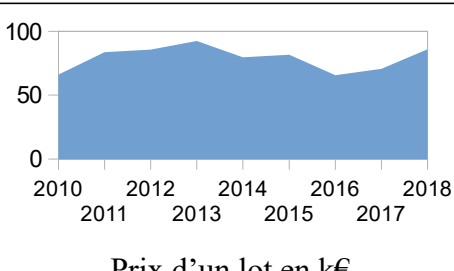
5. Analyse par territoire

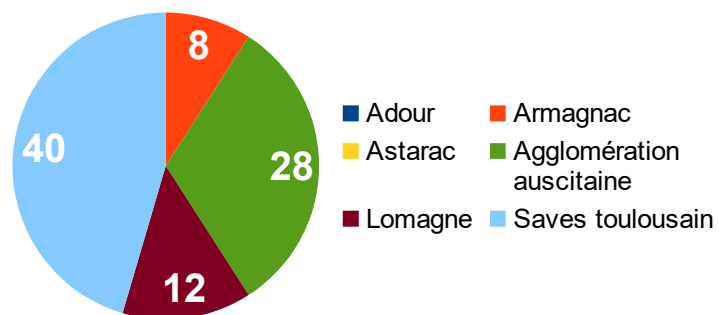
Six territoires ont été définis en tenant compte d'un échantillon suffisamment important de données et de critères homogènes en termes de rythme de production et de tension foncière. Il s'agit des composantes des SCOT sur le département.

- 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 1695 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.

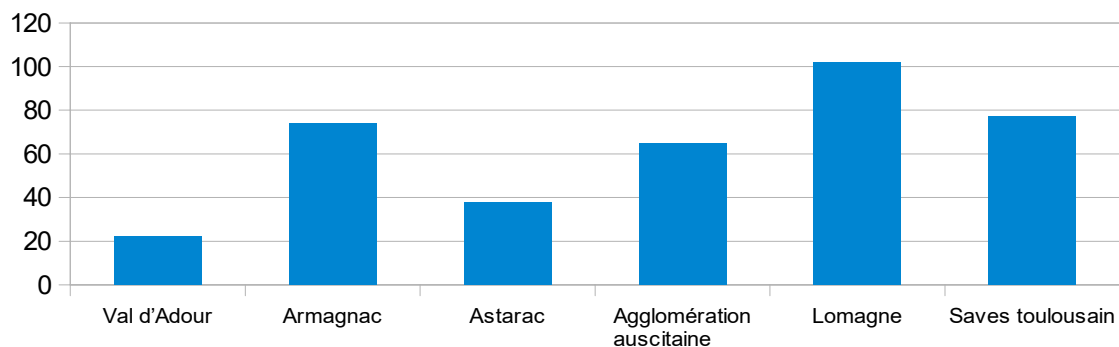
<p>VAL D'ADOUR</p>  <p>6 % de la production départementale soit 272 lots dont 94 % sous maîtrise d'ouvrage publique</p>	<p>Production irrégulière et uniquement sous impulsion publique, nulle depuis 3 ans. Vente des lots ralentie, maintien du stock (22 lots).</p> <p>Prix de vente moyen des lots relativement bas et très en dessous de la moyenne départementale.</p>	 <p>Nombre de lots</p>  <p>Prix d'un lot en k€</p>
<p>ARMAGNAC</p>  <p>15 % de la production départementale soit 678 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 74 lots.</p> <p>Légère baisse des prix de vente désormais très en dessous de la moyenne 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 d'ouvrage publique</p>	<p>Production irrégulière, nulle depuis deux ans.</p> <p>Vente peu dynamique réduisant le stock (38 lots).</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 877 lots dont 19 % sous maîtrise publique</p>	<p>Production plutôt moyenne, sous maîtrise d'ouvrage publique et privée.</p> <p>Vente assez dynamique laissant un stock identique (65 lots).</p> <p>Hausse du prix de vente moyen des parcelles, proche de la moyenne départementale.</p>	 <p>Nombre de lots</p>  <p>Prix d'un lot en k€</p>
<p>LOMAGNE</p>  <p>15 % de la production départementale soit 711 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 (102 lots).</p> <p>Prix de vente moyen des parcelles en baisse et en dessous de la moyenne départementale.</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 seulement 19% sous maîtrise d'ouvrage publique</p>	<p>Production essentiellement sous l'impulsion du privé, en baisse ponctuellement.</p> <p>Vente dynamique réduisant le stock à 77 lots.</p> <p>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 2018 par secteur en nombre de lots (source : DDT & Collectivités)
(illustration 10)

Malgré une production géographiquement hétérogène, (illustration 10), le stock de lots disponibles fin 2018, 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 2019 dans le Gers
(source : DDT & Collectivités)
(illustration 11)