

Commercialisation des lotissements récents dans le Gers en 2010

Mars 2011



Direction Départementale
des Territoires du Gers

Historique des versions du document

| Version | Auteur | Commentaires |
|----------------|-------------------------|---------------------|
| V1 | Marc Pérez | Version initiale |
| V2 | Sandrine Aubié-Legendre | Première lecture |
| V3 | Michel Tufféry | Validation |
| | | |

Affaire suivie par

Sandrine Aubié-Legendre – Information Expertise et Développement des Territoires
Tél. 05 62 61 46 63, fax 05 62 61 46 64
Mél. sandrine.aubie-legendre@gers.gouv.fr

Référence Intranet

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 2011 à une enquête relative aux conditions de commercialisation des lotissements d'habitation récemment offerts à la vente (de 1995 à 2010 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 2010 s'est caractérisée par :

- La reprise de la production après 3 ans de baisse ;
- Une commercialisation qui reprend du dynamisme ;
- Un retour de la hausse des prix ;
- L'amorce d'une sortie de crise observée les deux années précédentes.

1. Typologie de l'offre

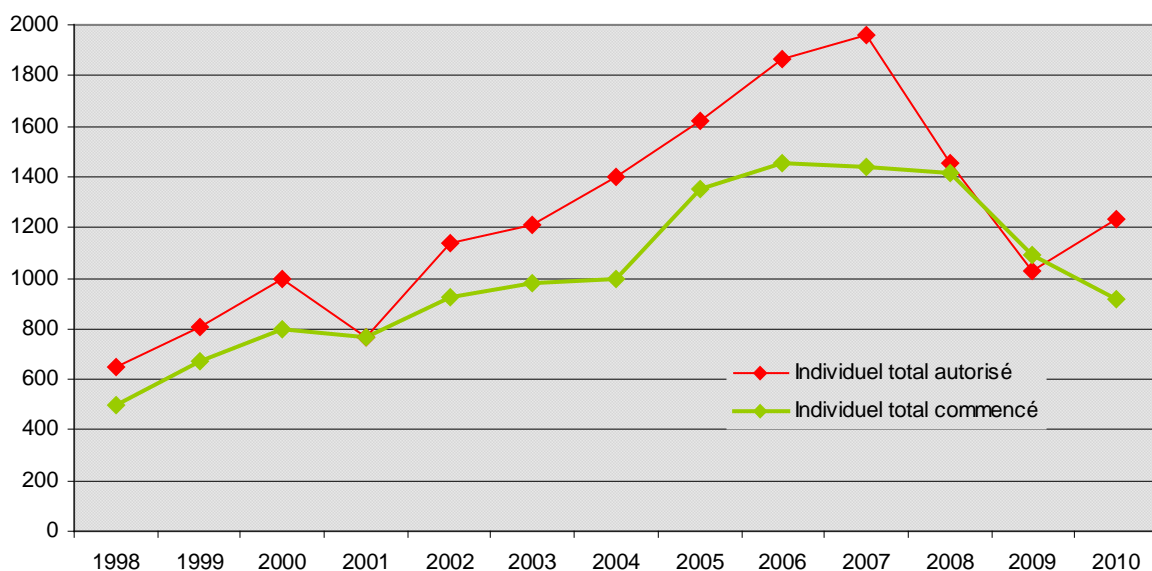
De 1995 à 2010, 3 130 lots ont été mis en vente dans le département du Gers, alors que 17 917 logements individuels étaient autorisés dans cette même période.

L'offre s'est répartie en 428 opérations localisées sur 168 communes, la taille moyenne des lotissements étant de 7 à 8 lots (seuls 30 d'entre eux se composent de 20 parcelles ou plus).

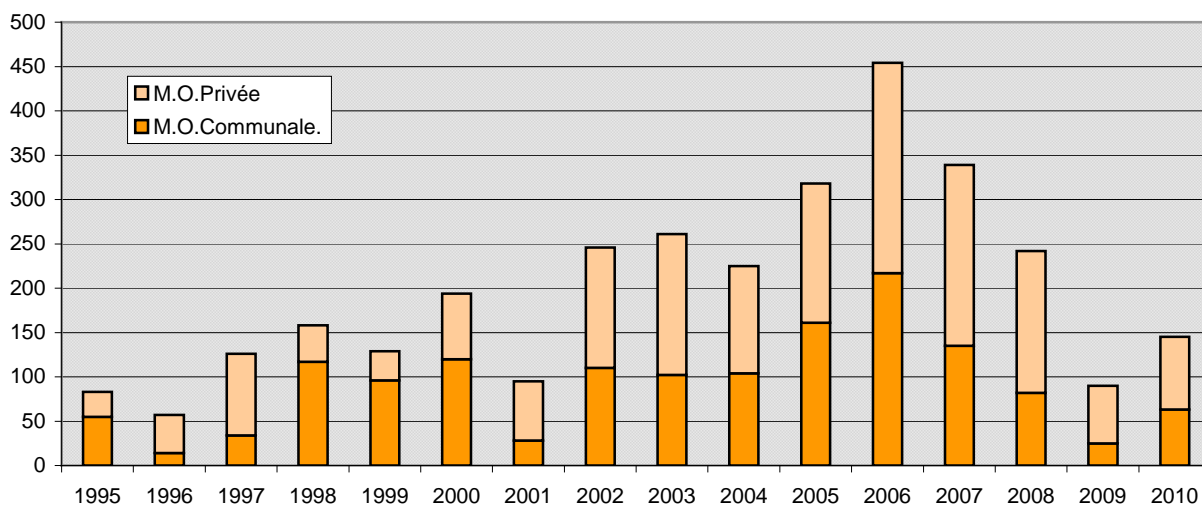
Sur le long terme, la part des maîtres d'ouvrage publics et privés est équilibrée (46,4 % contre 53,6 %), mais celle de la promotion privée tend à augmenter depuis quelques années : elle représentait 56 % de l'offre sur la période 2004-2010 et plus de 64% ces 3 dernières années. Le tiers de la production privée se concentre sur les communes d'Auch, l'Isle-Jourdain et Preignan, alors que celle impulsée par les collectivités est 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 300% 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.

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, marqué par un fort ralentissement avec seulement 90 lots produits, 2010 note une reprise de la production avec 145 lots.

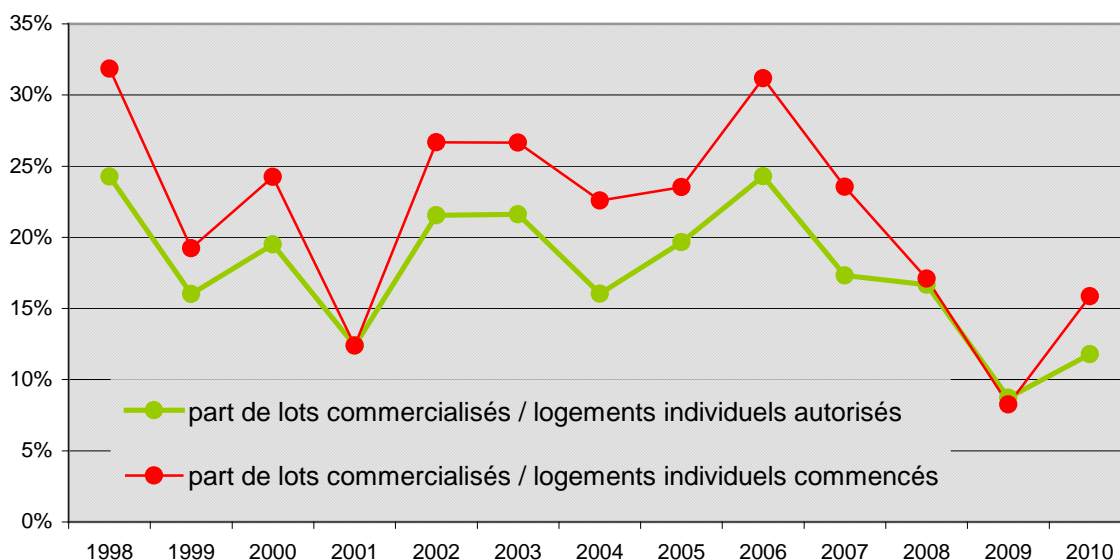


Construction de logements individuels (isolé et groupé) autorisés et mis en chantier
(source : DREAL / SITADEL)
(illustration 1)



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

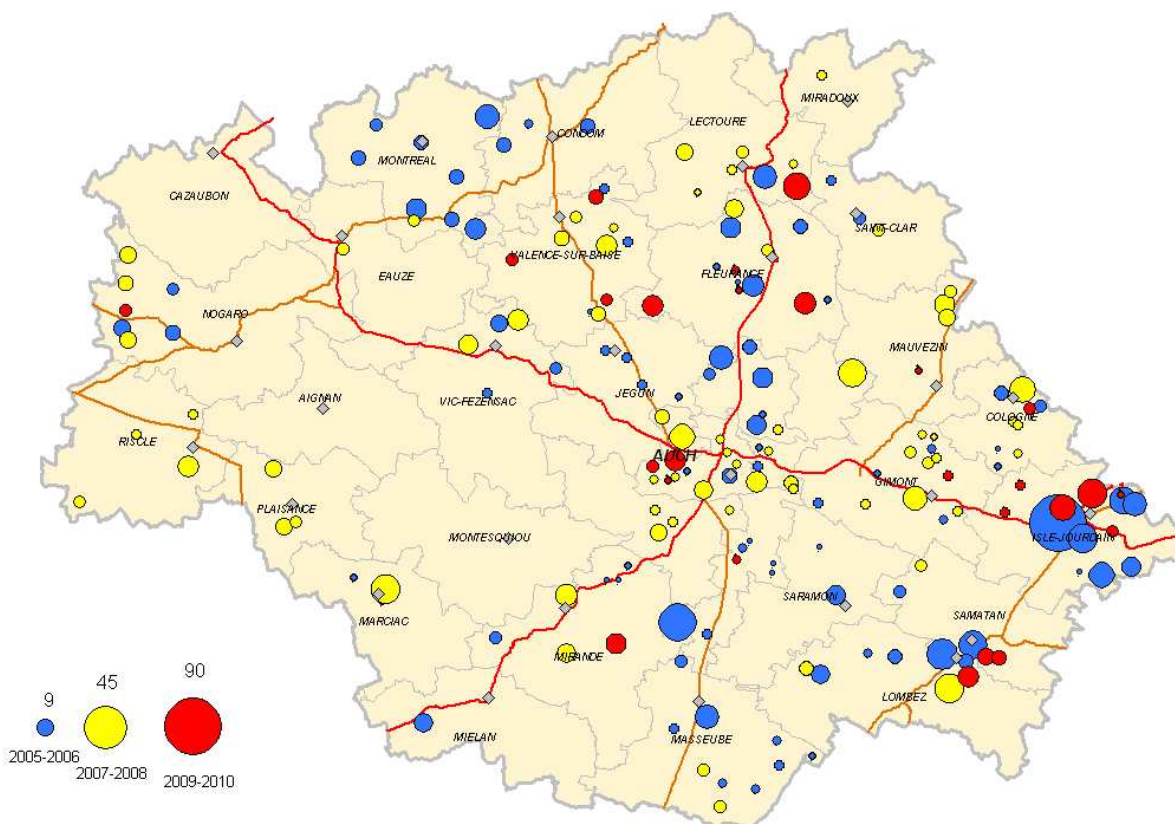
L'illustration 3 page suivante montre que le taux de logements individuels autorisés situés en lotissements varie entre 8 et 32 %. Les constructions en lotissement ne représentaient plus qu'une habitation sur douze en 2009, niveau bien inférieur aux années précédentes. Cette tendance à la baisse semble s'inverser avec aujourd'hui 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, Lectoure, Auch, Céran, Lombez, Cézan et Saint-Médard (illustration 4).



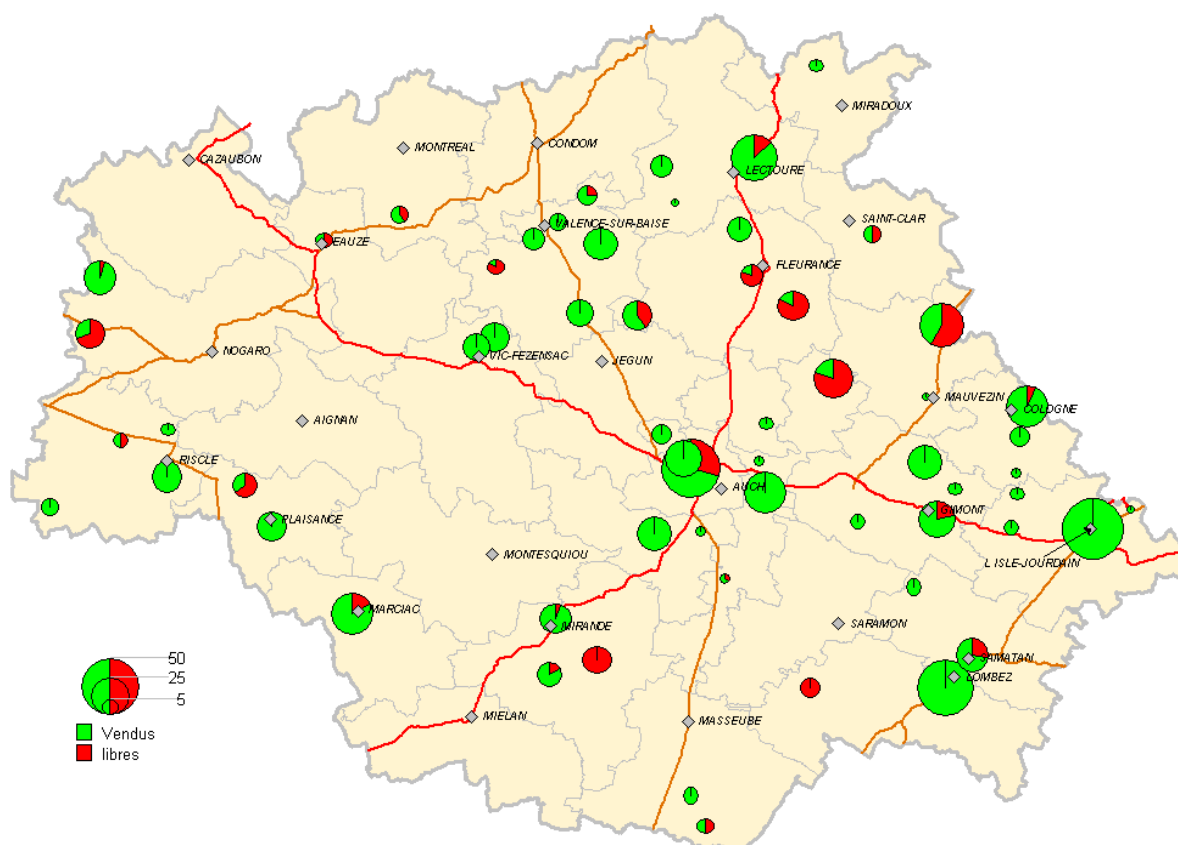
Les lotissements par période bi-annuelle de première mise en commercialisation Période 2005 – 2010 (Source : DDT & ville d'Auch)

(illustration 4)

2. Dynamique de commercialisation

Depuis 1995, plus de 93 % des 3 130 lots mis sur le marché avaient trouvé acquéreur au 1^{er} janvier 2011. 228 parcelles situées en lotissement ont été acquises au cours de l'année 2010 (69 en 2009, 245 en 2008, 315 en 2007, 372 en 2006), le stock résiduel (209 terrains) diminue et correspond désormais à environ un an de commercialisation (en moyenne 200 lots depuis quelques années).

Le dynamisme de commercialisation reprend du souffle (illustration 5), notamment au niveau de l'offre nouvelle, où 2 lots sur 3, sont vendus dans l'année de mise sur le marché. Par contre, des 292 parcelles encore disponibles au 1^{er} trimestre 2010, 166 n'avaient pas trouvé preneur un an plus tard.



Répartition de la commercialisation des lotissements mis en vente depuis 2007 par commune (source : DDT & ville d'Auch)

| Année de commercialisation | Nombre total de lots produits | Nombre de lots disponibles | en % |
|----------------------------|-------------------------------|----------------------------|------|
| 2007 | 339 | 58 | 17 % |
| 2008 | 242 | 45 | 18 % |
| 2009 | 90 | 22 | 24 % |
| 2010 | 145 | 43 | 30 % |

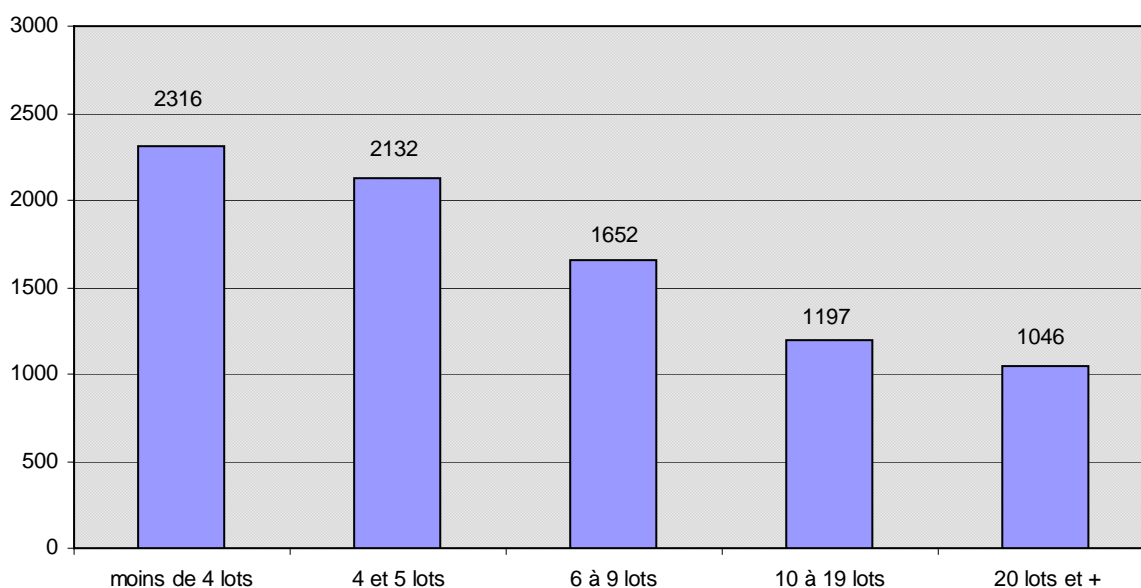
(illustration 5)

3. Superficie des parcelles

La superficie moyenne des parcelles en lotissement est de 1 460 m².

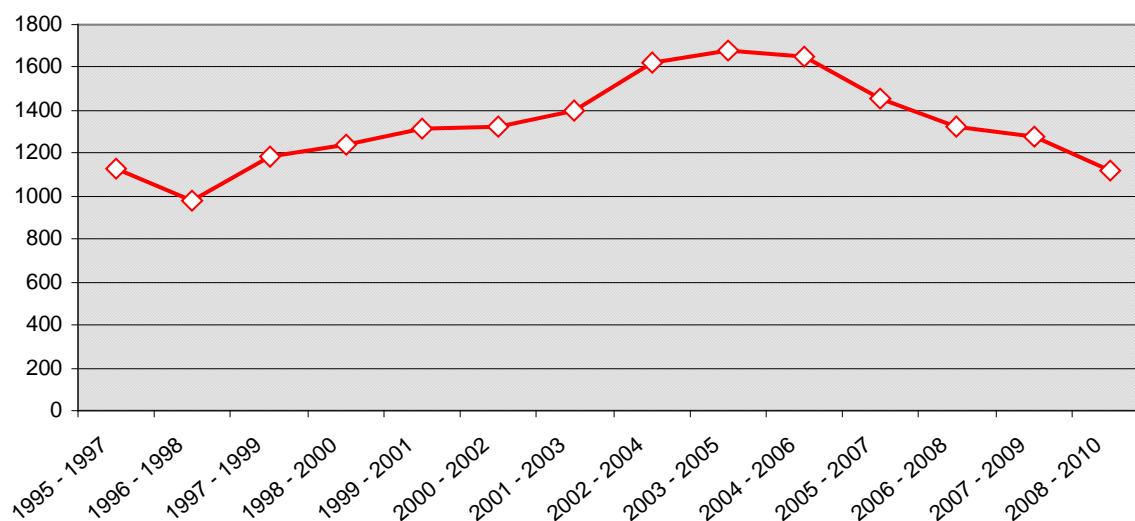
Elle diminue en fonction de la taille de l'opération (illustration 6), elle tend à diminuer depuis cinq ans (illustration 7) et n'obéit aujourd'hui à aucune logique territoriale. En effet, pour un lotissement de même importance en nombre de lots, la surface moyenne des lots varie très peu selon sa localisation dans le département

En m²



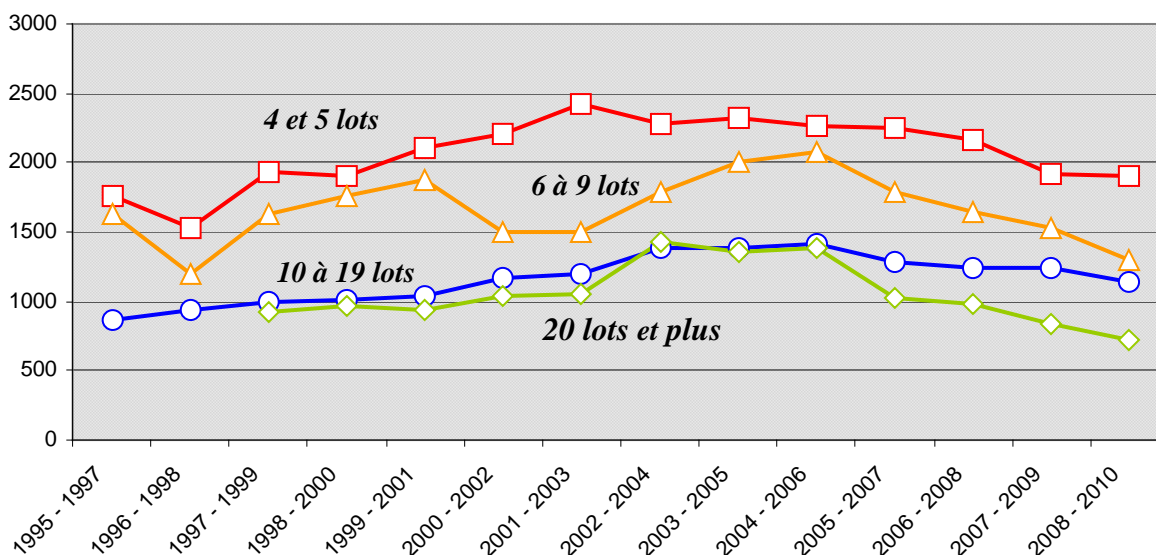
Superficie moyenne des parcelles en fonction de la taille du lotissement
(en m² – source : DDT / ville d'Auch)
(illustration 6)

| 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 | 14% | 8% | 30% | 48% |
| 4 et 5 | 6% | 10% | 42% | 42% |
| 6 à 9 | 25% | 24% | 28% | 23% |
| 10 à 19 | 34% | 47% | 11% | 8% |
| 20 et plus | 60% | 30% | 7% | 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)

Quelle que soit la taille des lotissements, la surface moyenne des lots tend à diminuer depuis quelques années (illustration 8).

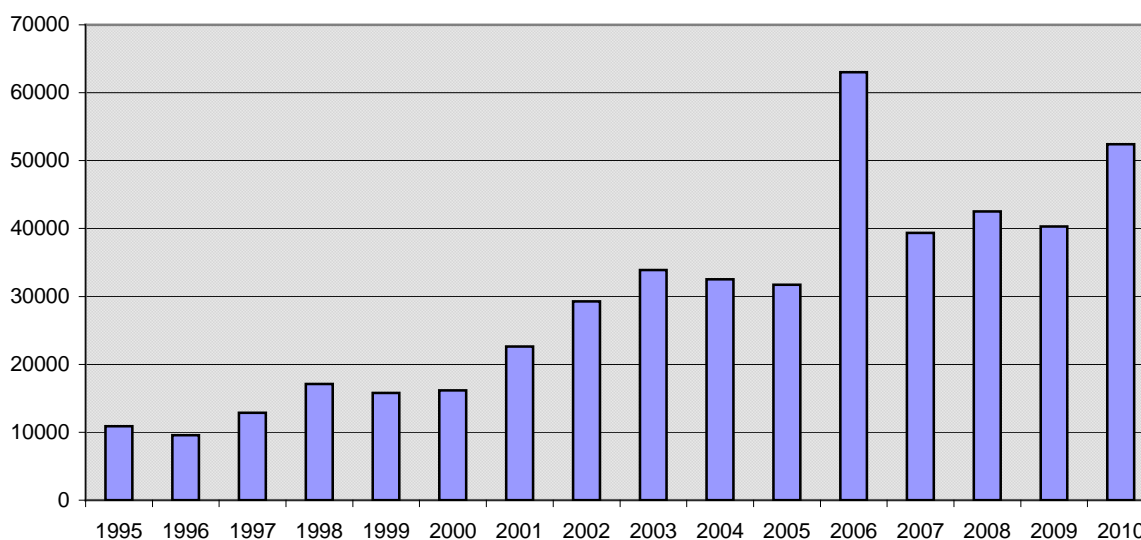
En m²

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 et 2010 (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 82% des lots commercialisés depuis 1995, des tendances ont été dégagées. Le prix moyen d'une parcelle est passée de 10 000 € en 1995 à 52 000 aujourd'hui. Cette augmentation s'est effectué progressivement jusqu'en 2005, puis stabilisé de 2007 à 2009 en passant par un pic en 2006 et en 2010. 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)

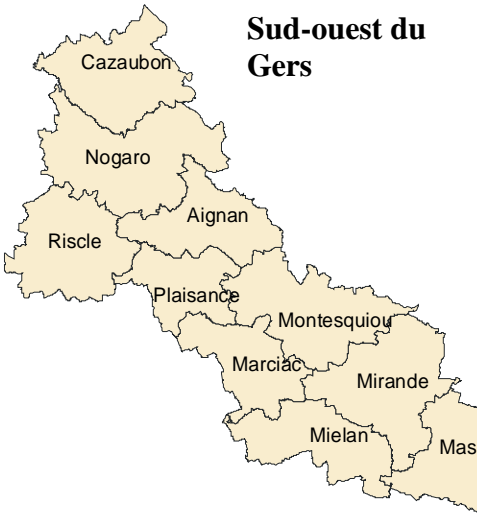
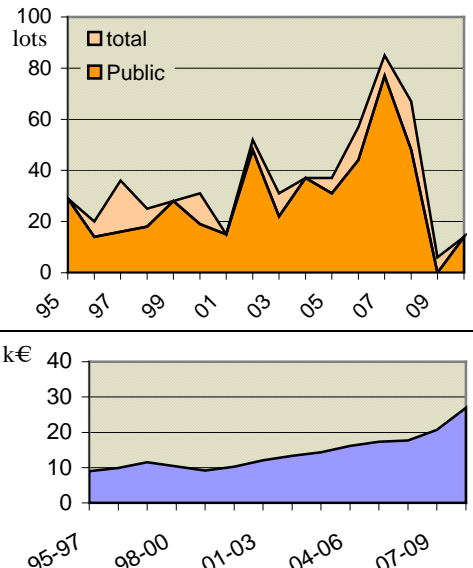

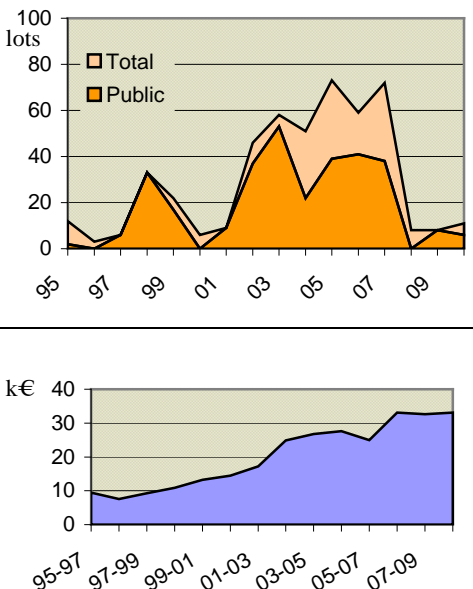

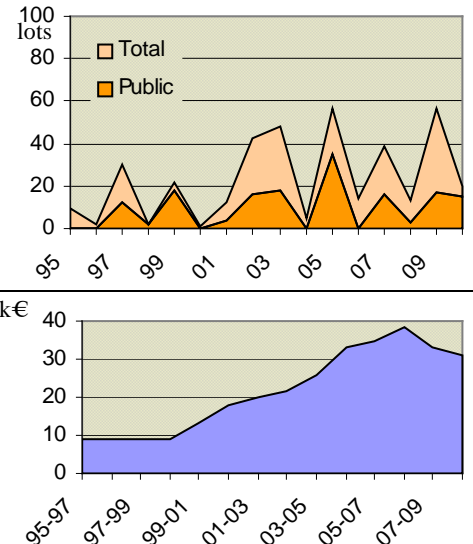
Ce coût est fortement modulé suivant les zones géographiques, même si la tendance à la hausse est perceptible quasiment sur tout le département. L'analyse a été approfondie en définissant six secteurs.


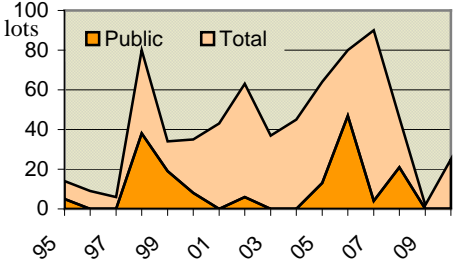
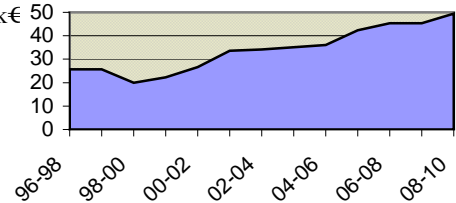

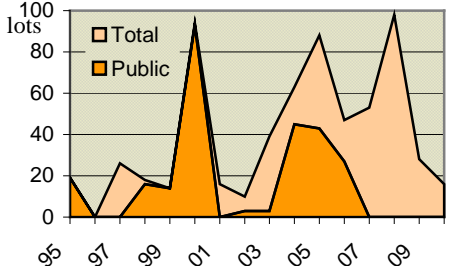
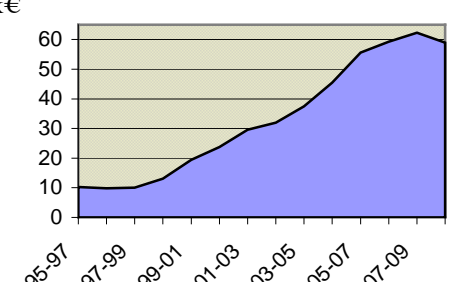

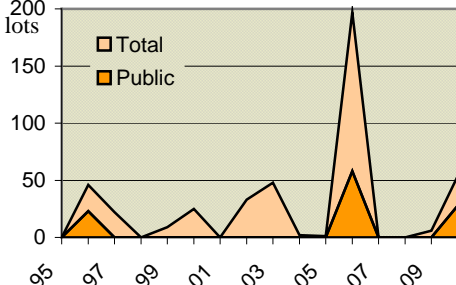
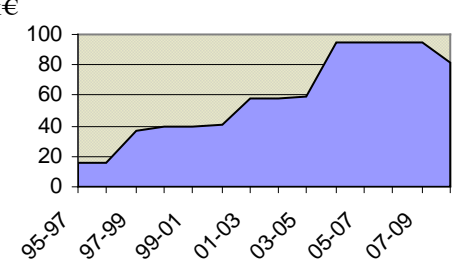
5. Analyse par territoire

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>Sud-ouest du Gers</p>  | <p>Production faible, avec un seul lotissement de 14 lots pour cette année.</p> <p>Vente des lots ralentie et stabilité du stock.</p> <p>Prix de vente moyen des lots relativement bas, en hausse sensible.</p> |  |
| <p>Armagnac - Condomois</p>  | <p>Confirmation d'une production au ralenti depuis trois ans. Faible vente des lots et stabilité du stock relativement peu important.</p> <p>Prix de vente inférieur à la moyenne départementale semblant se stabiliser.</p> |  |
| <p>Lomagne</p>  | <p>Production en dent de scie depuis plusieurs années.</p> <p>Vente adaptée au stock qui reste stable.</p> <p>Prix de vente inférieur à la moyenne départementale marquant une sensible baisse.</p> |  |

| | | |
|---|--|--|
| <p>Auch et périphérie</p>  | <p>Redémarrage de la production sous la seule impulsion du privé.</p> <p>Légère reprise des ventes, réduisant le stock.</p> |  |
| <p>Légère augmentation du prix de vente moyen des parcelles.</p> | <p>Légère augmentation du prix de vente moyen des parcelles.</p> |  |
| <p>Est du Gers</p>  | <p>Production en baisse désormais sous la seule influence du secteur privé.</p> <p>Reprise des ventes avec réduction du stock.</p> |  |
| <p>Prix de vente moyen des parcelles en légère baisse, mais supérieur à celui de la périphérie auscitaine.</p> | <p>Prix de vente moyen des parcelles en légère baisse, mais supérieur à celui de la périphérie auscitaine.</p> |  |
| <p>Canton de l'Isle-Jourdain</p>  | <p>Reprise de la production tant sous l'influence du public que du privé.</p> <p>Vente très dynamique entraînant un stock quasi nul.</p> |  |
| <p>Prix de vente moyen des parcelles orienté à la baisse notamment grâce à l'offre publique.</p> | <p>Prix de vente moyen des parcelles orienté à la baisse notamment grâce à l'offre publique.</p> |  |

6. Conclusion

Avec 145 lots produits, l'année 2010 semble marquer une reprise de la production après trois années de forte baisse. Tous les secteurs géographiques sont concernés mais plus particulièrement ceux de l'est du département.

La commercialisation quant à elle, voit son dynamisme reprendre un peu de souffle, avec un rythme de vente plus soutenu. Ainsi, le stock de lots disponibles diminue de manière significative et correspond désormais à une année de commercialisation moyenne.

Les prix repartent à la hausse mais de manière hétérogène sur le département.

Il semble que l'on assiste à une sortie de crise observée depuis deux ans.