

Commercialisation des lotissements récents dans le Gers en 2013

Avril 2014



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 2014 à l'enquête relative aux conditions de commercialisation des lotissements d'habitation récemment offerts à la vente (de 1995 à 2013 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 2013 s'est caractérisée par :

- une forte baisse de la production ;
- une commercialisation qui manque encore un peu de dynamisme ;
- une augmentation des prix ;

1. Typologie de l'offre

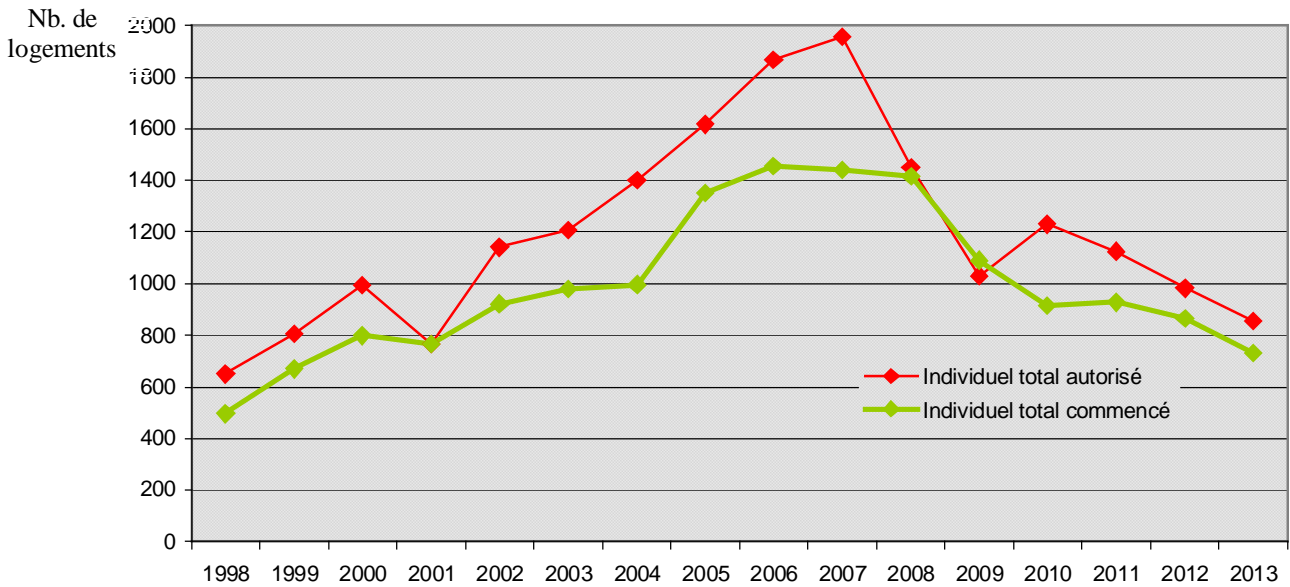
De 1995 à 2013, 3 645 lots ont été mis en vente dans le département du Gers, alors que 20 882 logements individuels étaient autorisés dans cette même période.

L'offre s'est répartie en 470 opérations localisées sur 169 communes, la taille moyenne des lotissements étant de 7 à 8 lots (seuls 36 d'entre eux se composent de 20 parcelles ou plus).

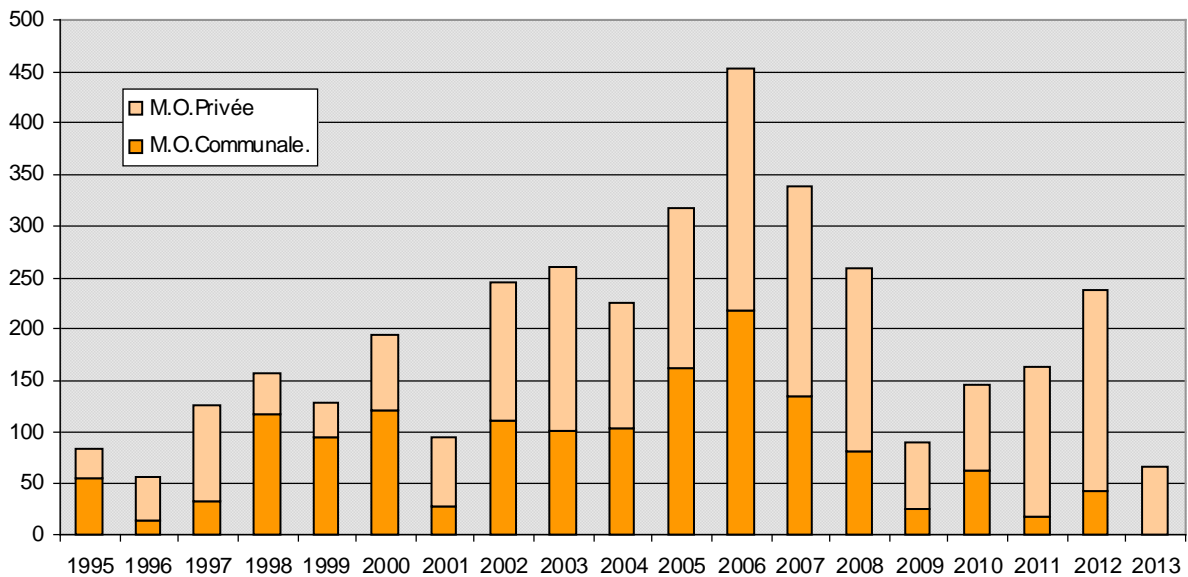
La part des maîtres d'ouvrage privés tend à augmenter depuis quelques années (58% contre 42 % pour la maîtrise d'œuvre publique sur l'ensemble de la période étudiée): elle représente plus de 87 % ces 3 dernières années. La production privée, dont plus du tiers se concentre sur les communes d'Auch, l'Isle-Jourdain 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 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 avec seulement 90 lots produits, 2010 note une reprise de la production poursuivie jusqu'en 2012. Avec seulement 66 lots produits, 2013 s'approche du "cru" 1996 le moins productif.

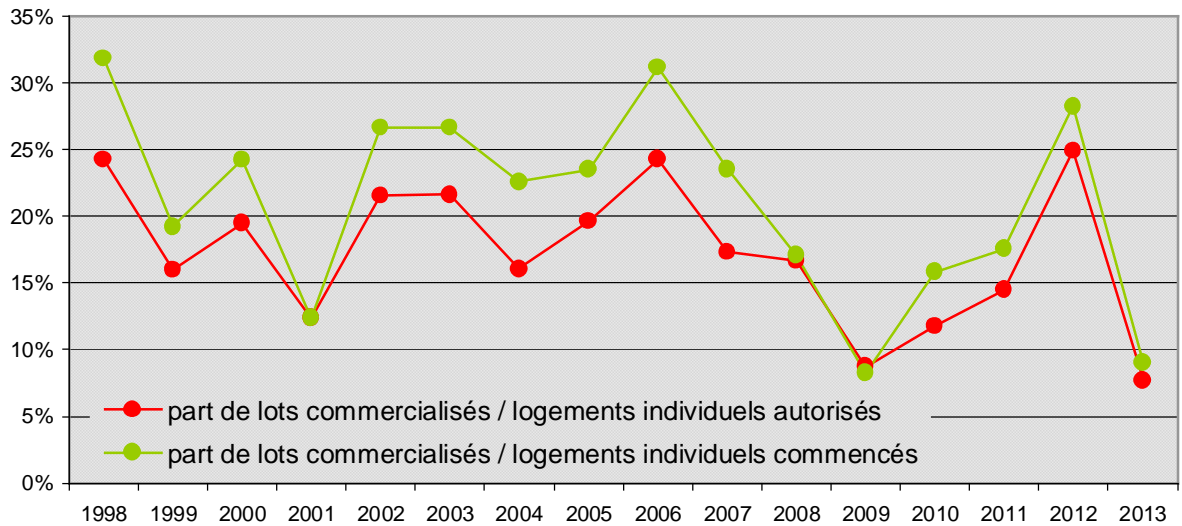


Construction de logements individuels (isolé et groupé) autorisés et mis en chantier dans le Gers (source : DREAL / SITADEL)
(illustration 1)



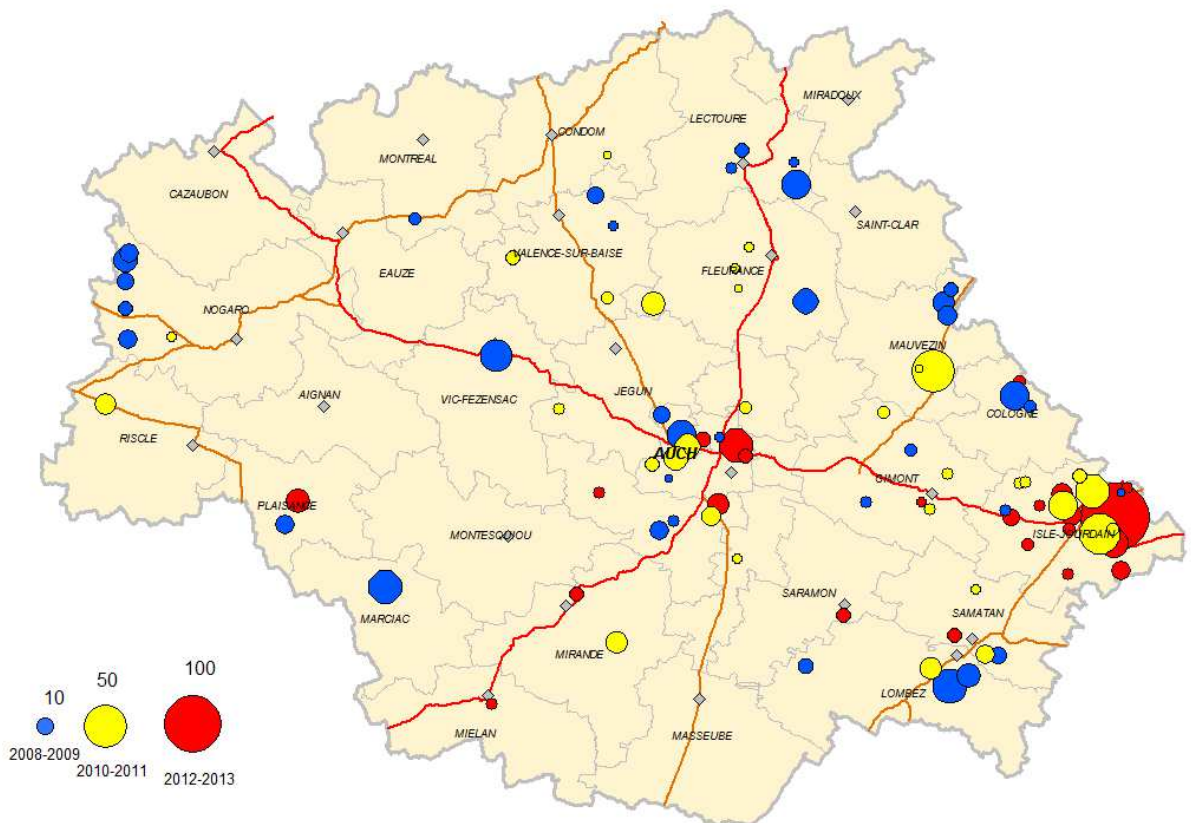
Nombre de lots produits par an en fonction de la Maîtrise d'Ouvrage (M.O.) dans le Gers (sources : DDT & ville d'Auch)
(illustration 2)

L'illustration 3 page suivante montre que le taux de logements individuels commencés situés en lotissements varie entre 8 et 32 %. Les constructions en lotissement ne représentent plus qu'une habitation sur douze en 2013, niveau bien inférieur 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, Barran, Duran, Miélan, Plaisance et Pavie (illustration 4).

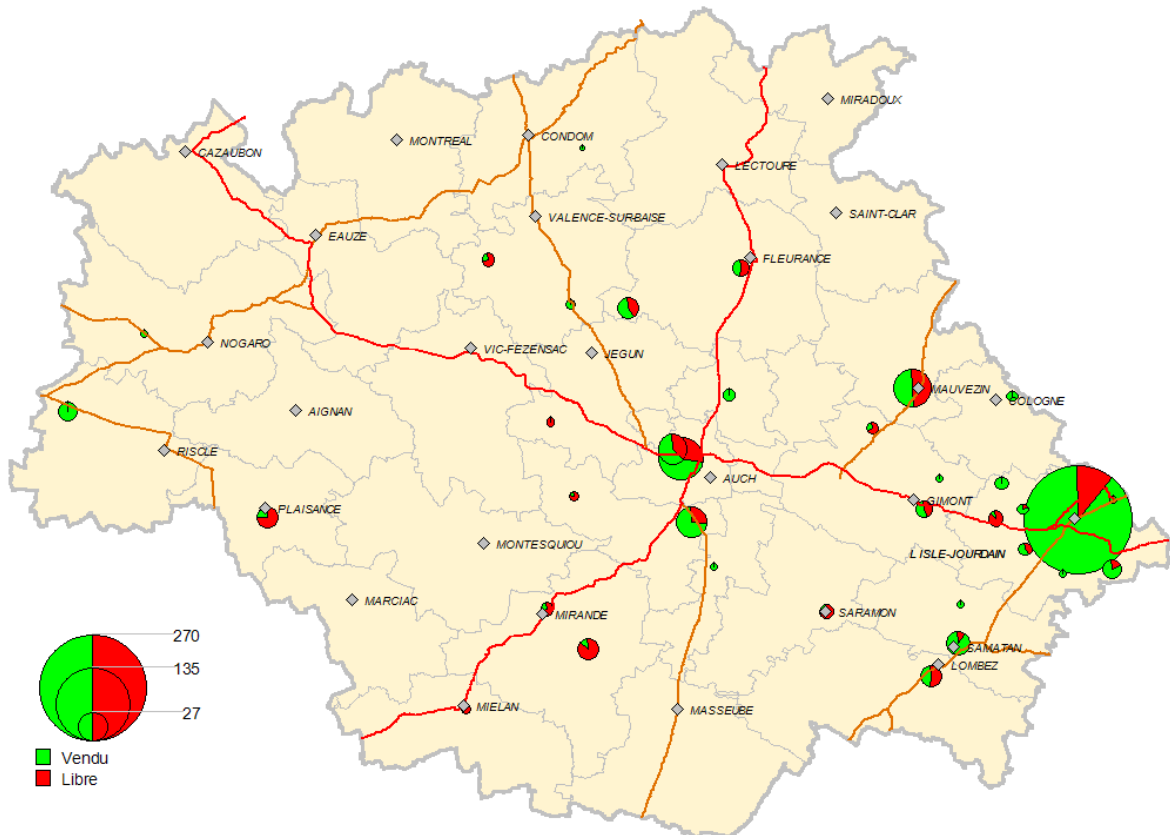


*Les lotissements par période bi-annuelle de première mise en commercialisation
Période 2008 – 2013 (Source : DDT & ville d'Auch)
(illustration 4)*

2. Dynamique de commercialisation

Près de 93 % des 3 645 lots mis sur le marché depuis 1995 avaient trouvé acquéreur au 1^{er} janvier 2014. 117 parcelles situées en lotissement ont été acquises au cours de l'année 2013. Le stock résiduel, 273 terrains, diminue et correspond désormais à plus de un an et demi de commercialisation (en moyenne 165 lots ces cinq dernières années).

Le dynamisme de commercialisation reste faible (illustration 5), même si au niveau de l'offre nouvelle, plus de deux lots sur trois sont vendus dans l'année de mise sur le marché. Cependant, sur les 331 parcelles encore disponibles au 1^{er} trimestre 2013, 262 n'avaient pas trouvé preneur un an plus tard.



Répartition de la commercialisation des lotissements mis en vente depuis 2010 par commune dans le Gers (source : DDT & ville d'Auch)

Année de commercialisation	Nombre total de lots produits	Nombre de lots disponibles	en %
2013	66	18	27 %
2012	238	69	29 %
2011	163	53	33 %
2010	145	25	17 %
2009	90	26	29 %

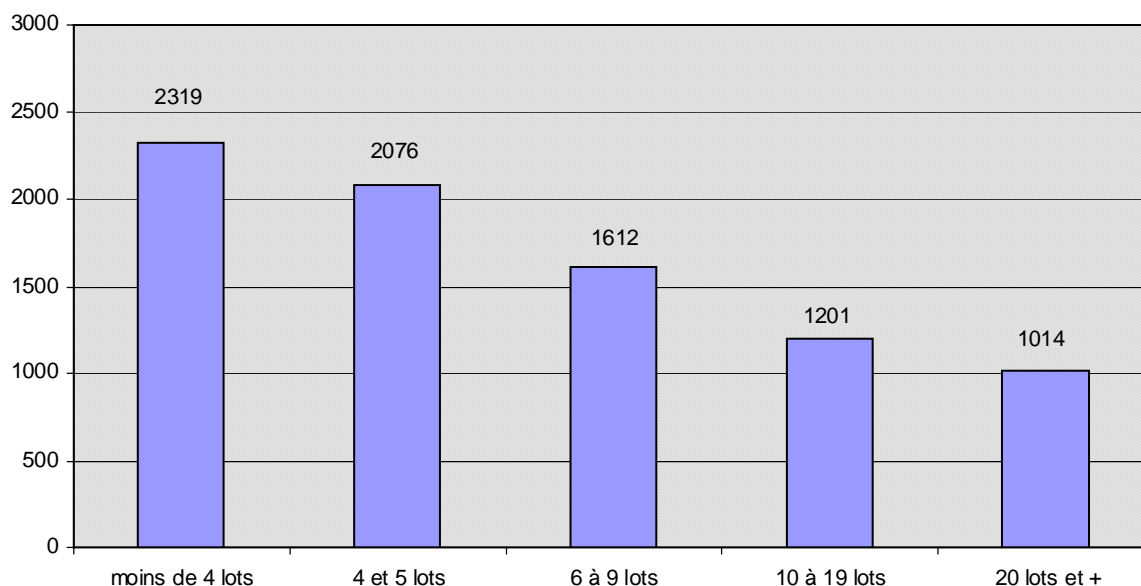
(illustration 5)

3. Superficie des parcelles

La superficie moyenne des parcelles en lotissement est de 1 413 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.

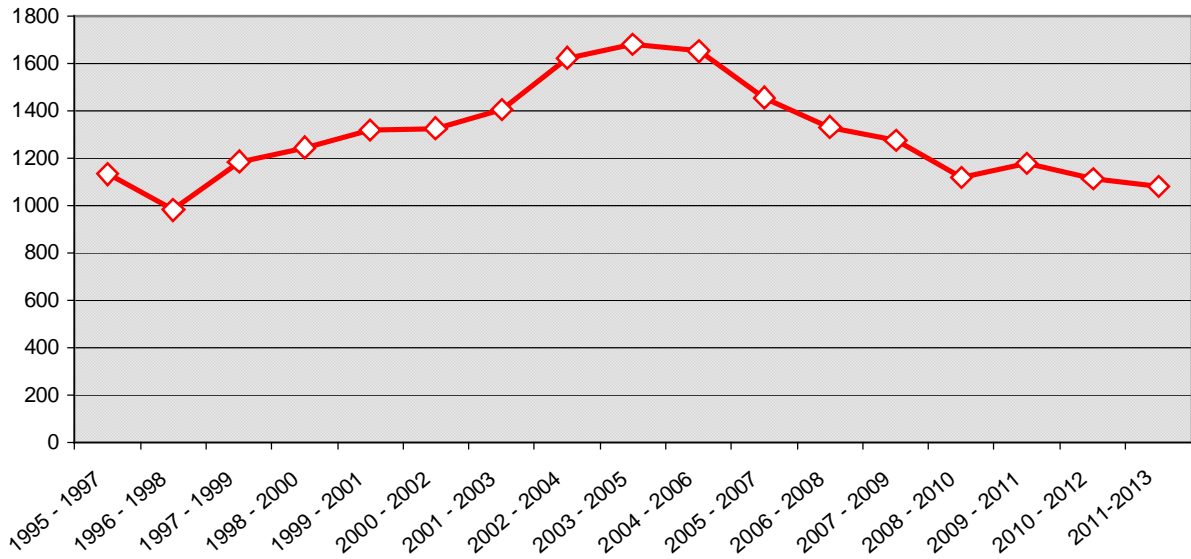
En m²



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%	14%	42%	39%
6 à 9	27%	24%	27%	22%
10 à 19	35%	46%	12%	7%
20 et plus	61%	30%	6%	3%

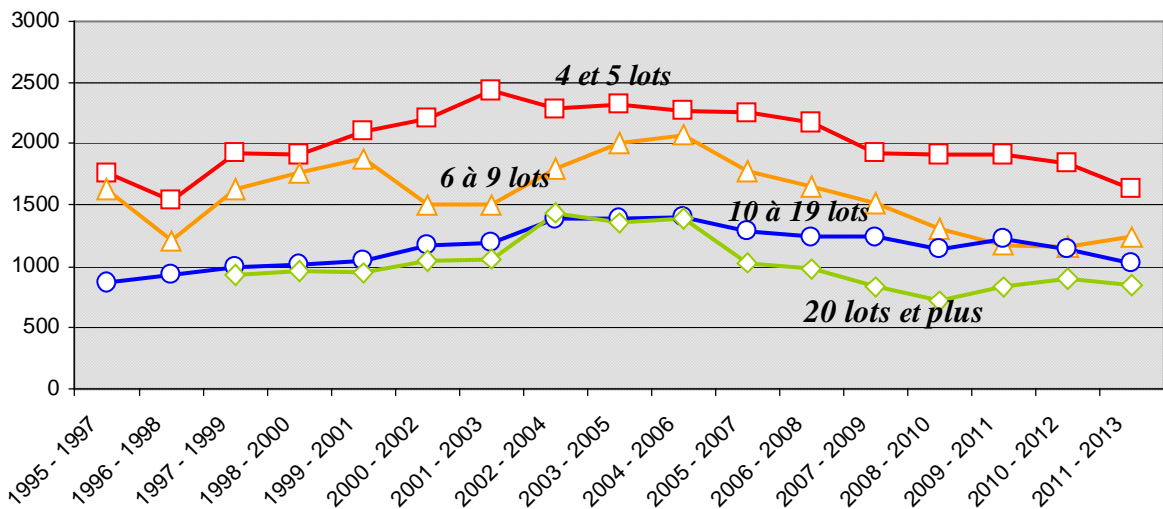
En m²



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 (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

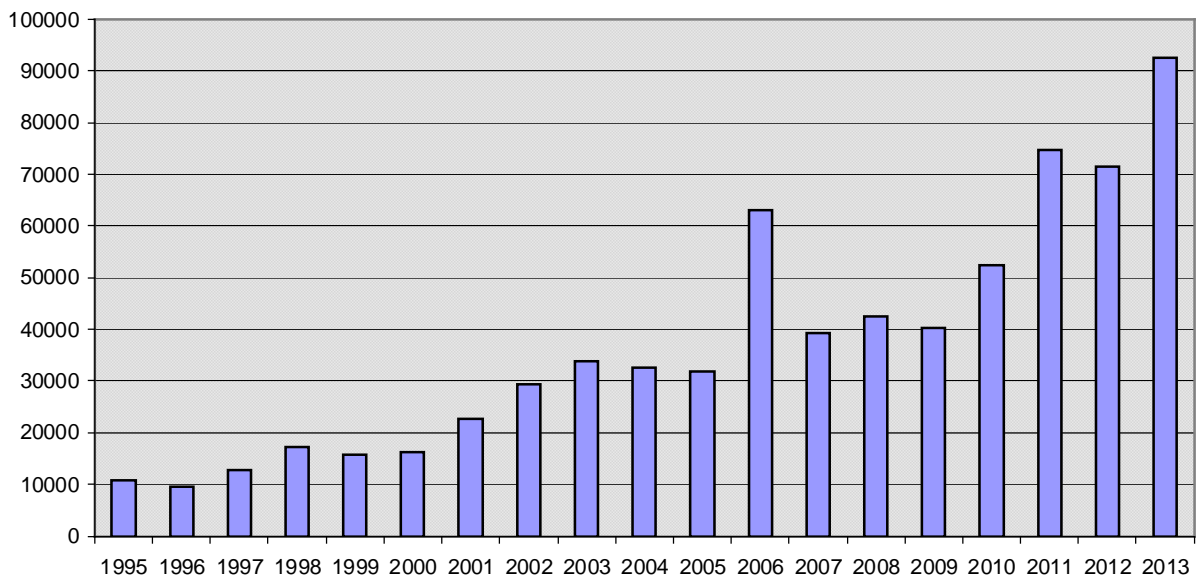


Evolution de la superficie moyenne des parcelles dans les lotissements de 4 lots et plus en fonction de la taille de l'opération dans le Gers (en m² – moyenne glissante sur 3 ans - source : DDT / ville d'Auch) (illustration 8)

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 identique à celle de 1995, le prix moyen d'une parcelle est passée de 10 000 € en 1995 à un peu plus de 90 000 € aujourd'hui. 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)*

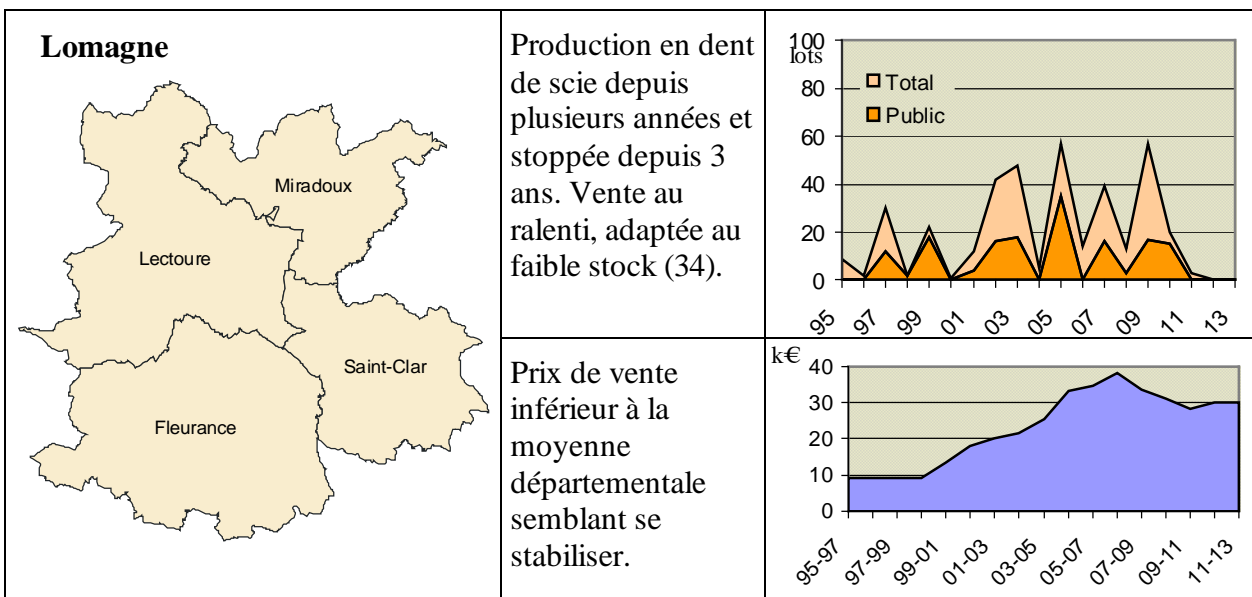
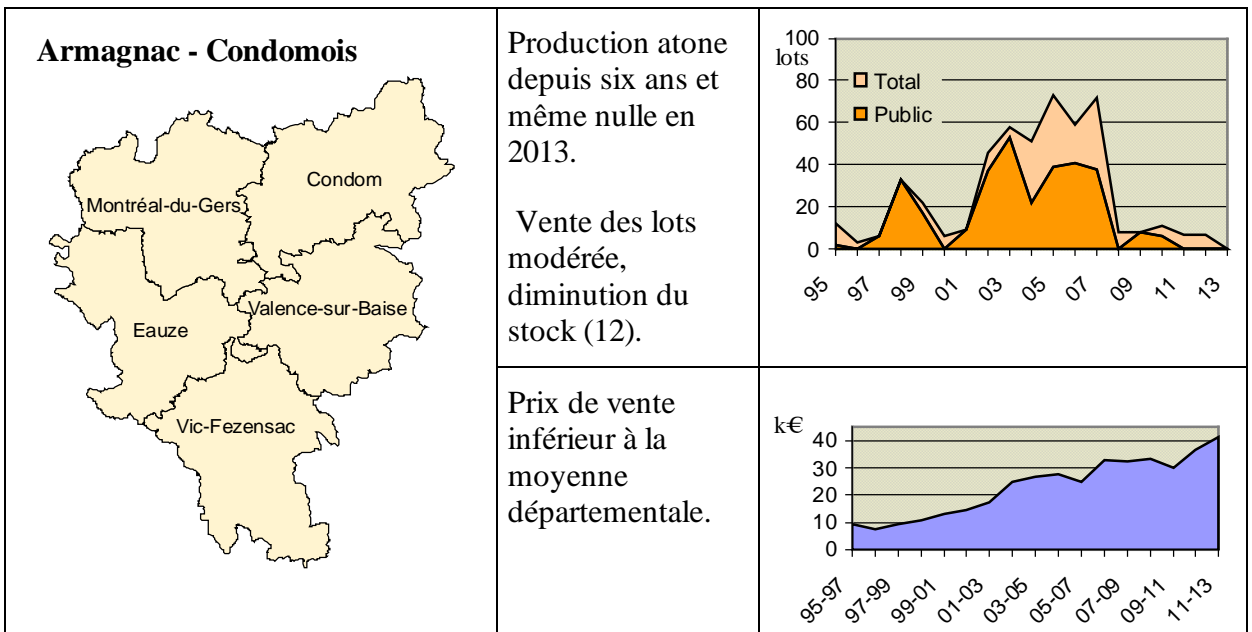
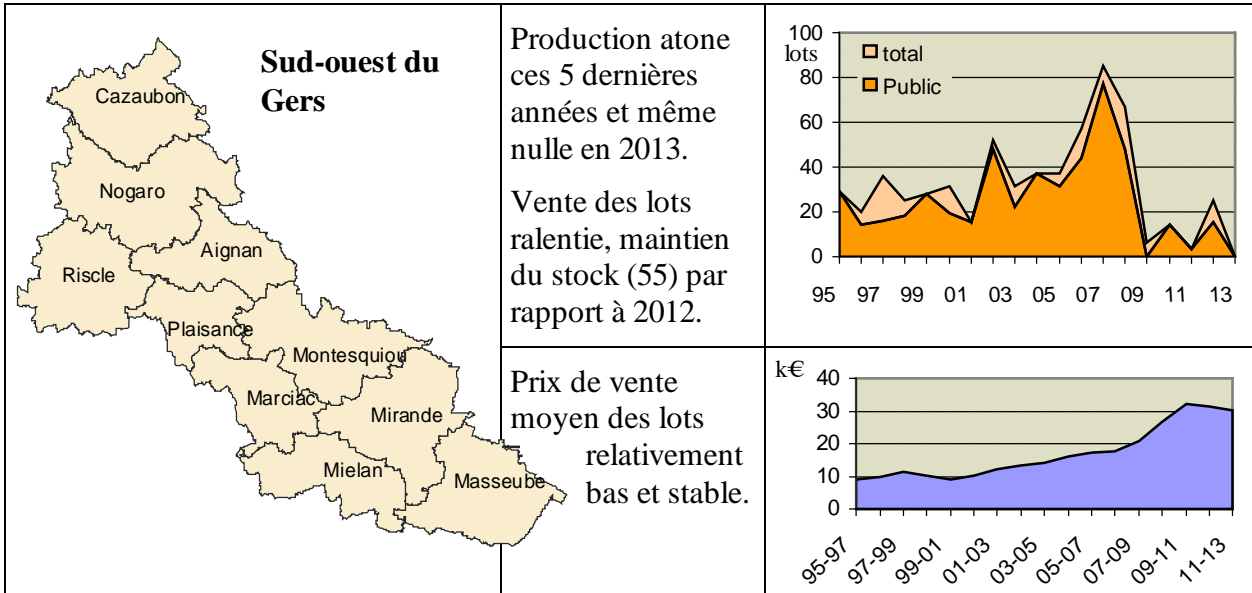
Ce coût est fortement modulé suivant les zones géographiques, même si la tendance à la hausse est perceptible quasiment sur tout le département. L'analyse a été approfondie en définissant six secteurs.


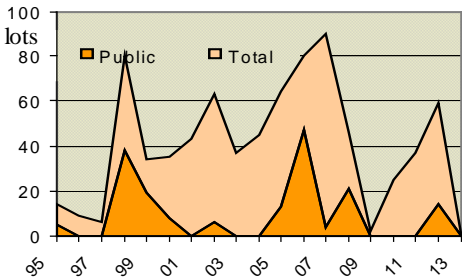
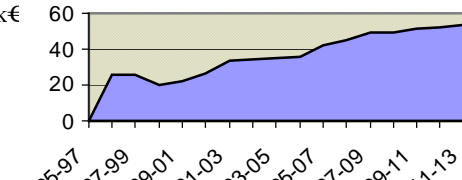

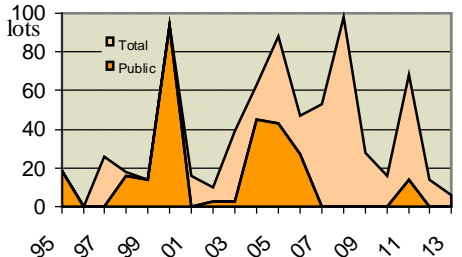
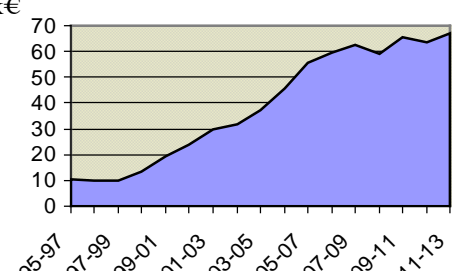

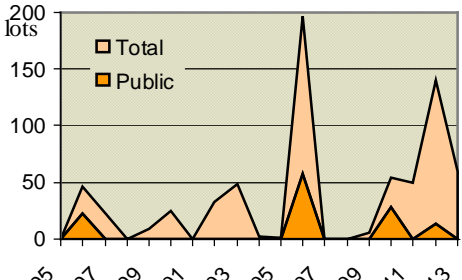
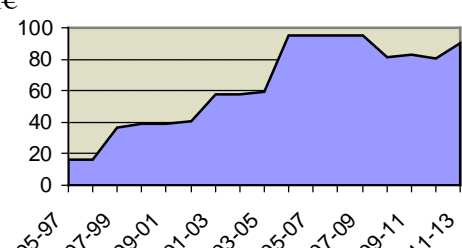
5. Analyse par territoire

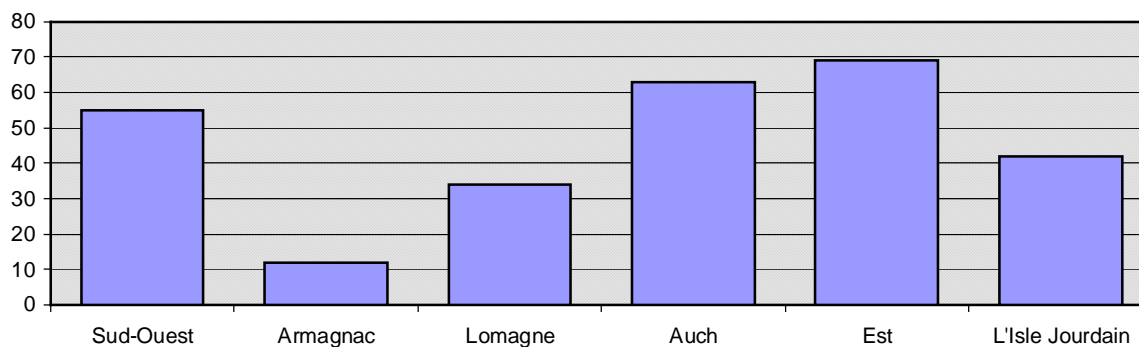
Six territoires ont été définis en tenant compte d'un échantillon suffisamment important de données et de critères homogènes en termes de rythme de production et de tension foncière. Il s'agit :

- 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 356 lots (Lomagne) à 732 lots (Auch et sa périphérie). 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>Production stoppée en 2013 malgré un regain depuis 3 ans. Peu de ventes, maintenant un stock adapté (63).</p>	
	<p>Stabilisation 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 (69).</p>	
	<p>Prix de vente moyen des parcelles en augmentation régulière et supérieur à celui de la périphérie auscitaine.</p>	
<p>Canton de l'Isle-Jourdain</p> 	<p>Production plus modérée sous l'influence du privé. Vente dynamique maintenant toutefois un stock suffisant (42).</p>	
	<p>Légère augmentation récente des prix de vente des parcelles.</p>	



Stock (nombre de lots disponibles) par secteur au 1 Janvier 2014 dans le Gers
(source : DDT / ville d'Auch)
(illustration 9)

Quel que soit le secteur, le stock de lots disponibles permet de répondre à la demande, mais le choix est de plus en plus réduit sur le secteur Armagnac-Condomois.

6. Conclusion

Avec seulement 66 lots produits, l'année 2013 est le "cru" le moins productif des quinze dernières années. Cette production se concentre essentiellement à l'est du département avec plus de 90 % sur le canton de l'Isle Jourdain (60 lots). Cependant, plus d'une centaine de lots ont été autorisés au cours de l'année 2013, mais non commercialisés pour cause de travaux, de voirie notamment, non réalisés.

La commercialisation stagne avec un rythme de vente peu soutenu. Ainsi, le stock de lots disponibles diminue légèrement mais équivaut encore à plus d'une année et demi de commercialisation moyenne.

Les prix augmentent en 2013 en raison de la production concentrée uniquement sur l'est du département où les prix sont les plus élevés, notamment sur le canton de l'Isle Jourdain.