

2ème trimestre 2012 : 1 630 mises en vente dans le collectif pour 930 ventes, les encours progressent à 5 132 unités

service
connaissance
des territoires
et évaluation

Septembre 2012

Au 2ème trimestre 2012 la région est restée dynamique avec 1 630 mises en vente dans le collectif. Ce chiffre représente une progression de 33 % par rapport au 2ème trimestre 2011, qui tranche avec le repli de 16 % observé au plan national. Sur 12 mois, la progression est aussi importante et atteint 27 %. Pour le marché individuel, l'activité est en revanche en repli de 22 % en année glissante.

Le nombre de ventes d'appartements au 2ème trimestre 2012 est en revanche en repli de 8 % comparé au 2ème trimestre 2011. Sur un an le recul est de 4 % et proche de la tendance nationale. Pour l'individuel, la commercialisation s'est contractée de 50 % au cours des 12 derniers mois. La part de l'investissement locatif reste élevée (56 %), malgré la réduction des avantages fiscaux du dispositif Scellier en 2012.

Fin juin 2012, l'encours est de 5 132 appartements (+ 66 % sur un an) et 637 maisons (- 1 % sur un an). L'activité reste principalement concentrée sur le département de Loire-Atlantique (77 % des mises en vente et 78 % des ventes ce trimestre). On note néanmoins une reprise de la commercialisation sur la Vendée et notamment le littoral aors que les marchés sarthois et mayennais demeurent atones.

Les mises en vente dans le collectif conservent un rythme soutenu au 2ème trimestre 2012 avec 1 630 logements. Plus de 3/4 de ces nouveaux logements commercialisés sont localisés en Loire-Atlantique. Comparées au 2ème trimestre 2011, ces 1 630 mises en vente représentent une hausse régionale de 33,0 % qui tranche avec le repli national de 16,6 %.

Sur 12 mois, et à la faveur de deux trimestres exceptionnels (3ème trimestre 2011 et 1er trimestre 2012), la région affiche une progression de 27,3 % avec 7 318 mises en vente, un chiffre jamais observé. Cette évolution est très supérieure à la moyenne nationale (+ 4,6 %). 61 % de cette activité est localisée sur la seule unité urbaine nantaise, la ville de Saint-Nazaire concentre 12,9 % de ces mises en vente alors que le littoral vendéen en regroupe 9 % et Angers 7 %.

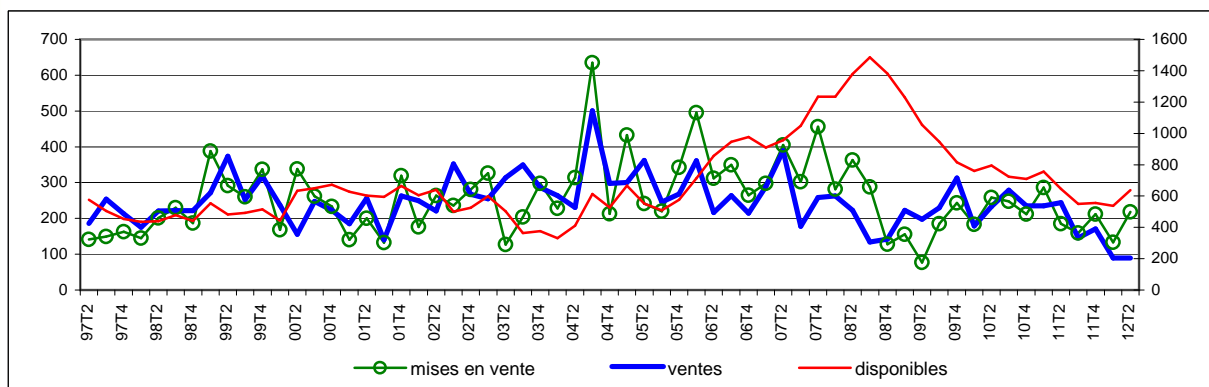
En un an, la région a ainsi contribué à 6,9 % des mises en ventes d'appartements en France.

Pour le marché individuel, on enregistre un léger rebond avec 218 mises en vente ce trimestre.

Sur douze mois, 722 maisons ont été mises en vente, soit un repli de 22,4 % en année glissante. Ce recul est assez proche de la tendance nationale (-17,8% france entière). De juillet 2011 à juin 2012, on trouve 26 % des mises en vente de maisons au sein de la banlieue nantaise, 17 % sur le littoral vendéen, 10% dans la banlieue angevine et 7 % sur l'unité urbaine du Mans.

Sur les 12 derniers mois, la région a concentré 6,1 % des mises en vente de maisons en France.

le marché de l'individuel :



ventes et mises en vente : échelle de gauche - encours disponible : échelle de droite

Les réservations dans le collectif sont en repli au 2ème trimestre 2012 avec 930 ventes, comparées au 2ème trimestre 2011. Ce recul de 7,6 % est assez proche de la tendance nationale qui est de -13,5 %. 78 % des ventes réalisées ce trimestre l'ont été en Loire-Atlantique et 63 % dans l'unité urbaine de Nantes.

Sur la période juillet 2011 à juin 2012, ce sont 5 178 appartements qui ont été vendus dans la région, un chiffre en repli de 3,9 % qui se situe dans la tendance nationale (- 5,8 %). Au cours des 12 derniers mois, 61 % des ventes de la région ont concerné un appartement construit au sein de l'unité urbaine nantaise (30 % pour Nantes et 31 % pour sa banlieue), 10 % sur le littoral vendéen, 8 % à Saint-Nazaire et 5 % sur Angers.

La région a ainsi concentré 5,8 % des ventes réalisées en France au cours de la dernière année.

Dans l'individuel, les réservations demeurent à un niveau très faible au 1er trimestre 2012 (89 ventes) soit le plus bas niveau observé ces 10 dernières années.

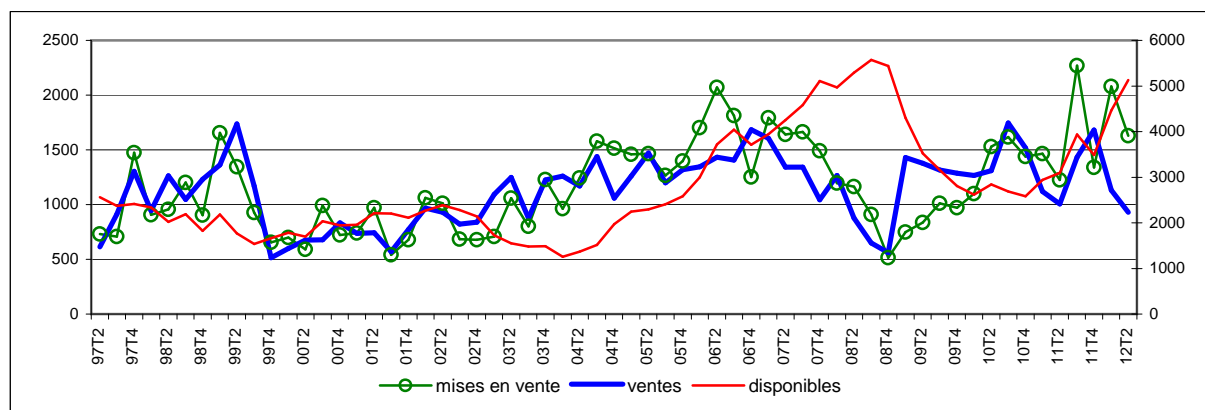
Sur douze mois, la commercialisation se contracte de 50,2 % avec 495 ventes, un retrait plus prononcé que le recul de 13,0 % observé nationalement. 23 % de ces ventes sont localisées au sein de la banlieue nantaise, 16 % sur le littoral vendéen et 15% pour la banlieue nantaise.

Sur 12 mois, la région a contribué à 5,2 % des ventes réalisées sur le territoire national.

En 2009 et 2010, l'activité a été dopée par la mise en place du dispositif Scellier et par des taux d'intérêts historiquement bas. Les conditions étaient moins favorables en 2011 avec une remontée des taux d'intérêt et des avantages de défiscalisation réduits. Par anticipation de conditions fiscales moins avantageuses en 2012 (défiscalisation pour les BBC de 13 % au lieu de 22 %), les ventes se sont néanmoins redressées aux 3ème et 4ème trimestres 2011. Le taux de réservations réalisées dans le cadre d'un **investissement locatif** est ainsi passé de moins de 50 % au premier semestre 2011 à 59 % au 3ème trimestre et 72 % au 4ème trimestre. Au cours du 1er semestre 2012, la part de l'investissement est en retrait à 55 %, mais c'est l'ensemble du marché (investissement et accession-propriété) qui est en recul malgré des taux d'intérêt à nouveau à la baisse.

Le nombre d'**annulations de réservations** est de 62 ce trimestre pour un total de 231 sur les douze derniers mois.

le marché du collectif :



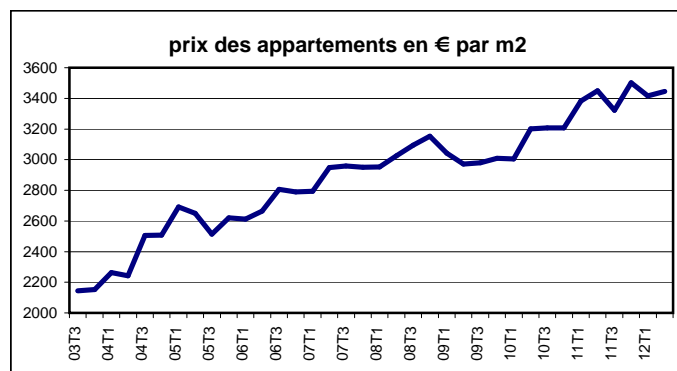
ventes et mises en vente : échelle de gauche - encours disponible : échelle de droite

Dans le collectif, l'**encours** est de 5 132 appartements fin juin 2012 (66 % de plus que fin juin 2011), une progression beaucoup plus prononcée qu'au plan national (+ 23 %). Pour l'individuel, le stock est stable sur un an avec 637 maisons contre une progression de 8 % au niveau national. Fin juin 2012, la région concentre ainsi 6,8 % des appartements proposés à la vente en France et également 6,8 % des maisons.

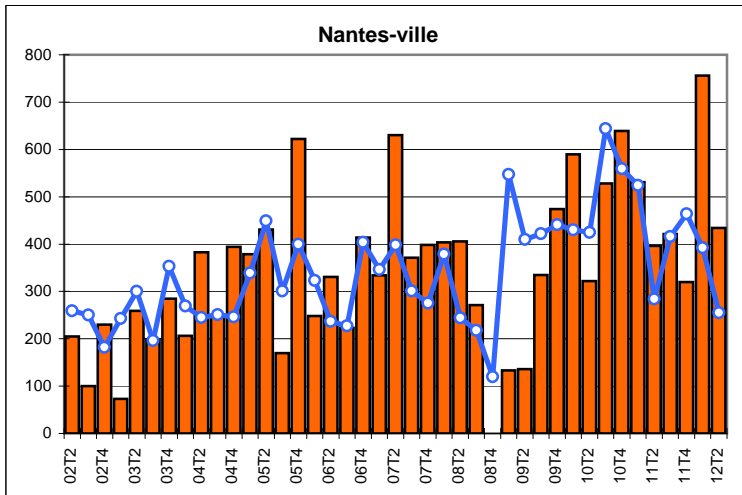
Dans 61 % des cas, le logement proposé à la vente est en projet, contre 36 % de logements en cours de construction et 3 % de logements déjà terminés.

Le **prix moyen** régional des appartements est en légère progression ce trimestre à 3 445 €/m² mais présente un niveau stable sur un an. Ce prix moyen masque des différences importantes selon le territoire régional (2 504 €/m² pour l'unité urbaine du Mans et 4 119 €/m² pour la presqu'île guérandaise). Le prix moyen est de 3 910 €/m² au plan national, soit une progression annuelle de 2,1 %.

Il convient néanmoins d'être prudent sur les comparaisons de prix, une partie de l'évolution des prix régionaux comme nationaux peut en effet résulter d'une modification de la structure des ventes en terme de localisation.



10 ans de collectif dans les six principaux marchés de la région



source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

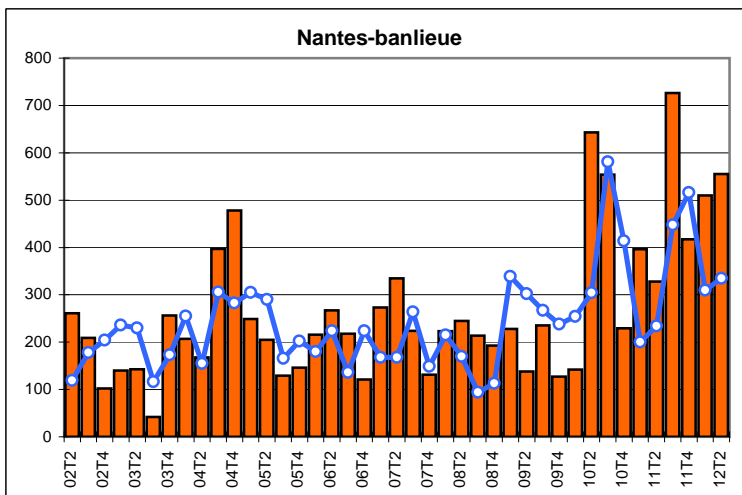
Nantes-ville

Le nombre de mises en vente sur Nantes s'élève à 434 unités ce trimestre. Sur 12 mois, ce sont 1 931 logements qui ont été mis en vente, en repli de 7 % par rapport à la période allant du 3ème trimestre 2010 au 2ème trimestre 2011.

Les réservations sont à nouveau en léger repli ce trimestre (255 logements), le niveau le plus bas observé depuis début 2009. Sur 12 mois, 1 527 ventes ont été réalisées, soit un recul de 24 % en année glissante.

Le nombre de logements proposés à la vente progresse fortement et s'élève à 1 226 appartements fin juin 2012 (+55 % en un an).

Ce trimestre, les prix s'établissent à 3 830 €/m², en hausse de 1 % sur un an.



source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

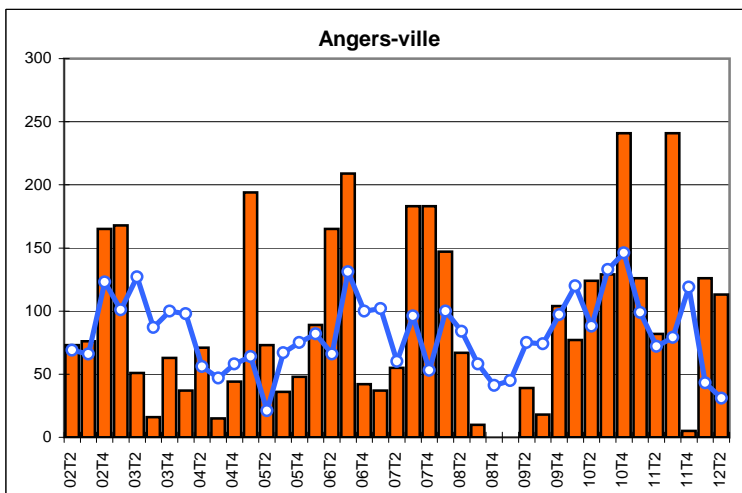
Nantes-banlieue

Le nombre de mises en vente est de 555 unités au 2ème trimestre 2012. Entre juillet 2011 et juin 2012, ce sont ainsi 2 208 appartements qui ont été mis en vente, un niveau record qui représente une progression de 72 % sur un an.

335 réservations ont été enregistrées ce trimestre. Sur 12 mois, 1 609 ventes ont été réalisées, en hausse de 22 % en année glissante.

On enregistre une forte hausse du niveau des encours à 1 173 logements fin juin 2012, un chiffre deux fois supérieur aux 589 logements disponibles fin juin 2011.

Au 2ème trimestre 2012, les prix affichent une moyenne de 3 343 €/m², un niveau stable sur un an.



source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

Angers

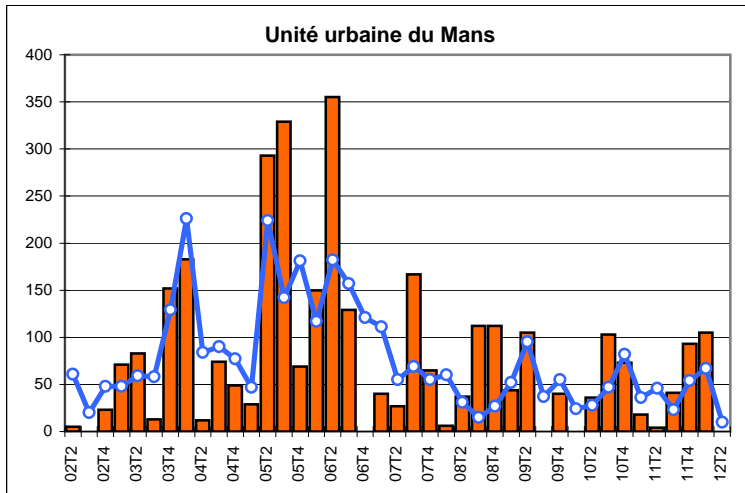
On recense 113 mises en ventes sur la commune d'Angers au 2ème trimestre 2012. Sur 12 mois, on comptabilise ainsi 485 nouveaux appartements proposés à la vente, contre 578 sur la période précédente (repli de 16 %).

Au 2ème trimestre 2012, seules 31 ventes ont été enregistrées, soit le plus bas niveau observé au cours des 7 dernières années. Le nombre de réservations s'établit à 272 sur un an, en recul de 40 % par rapport à la période allant de juillet 2010 à juin 2011.

L'encours passe à 586 appartements à la fin juin 2012, soit une progression de 58 % sur un an.

Le prix moyen franchit la barre des 3 300 €/m² et retrouve le niveau du 2ème trimestre 2011 après 3 trimestres sous la barre des 3 000 €/m².

10 ans de collectif dans les six principaux marchés de la région



source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

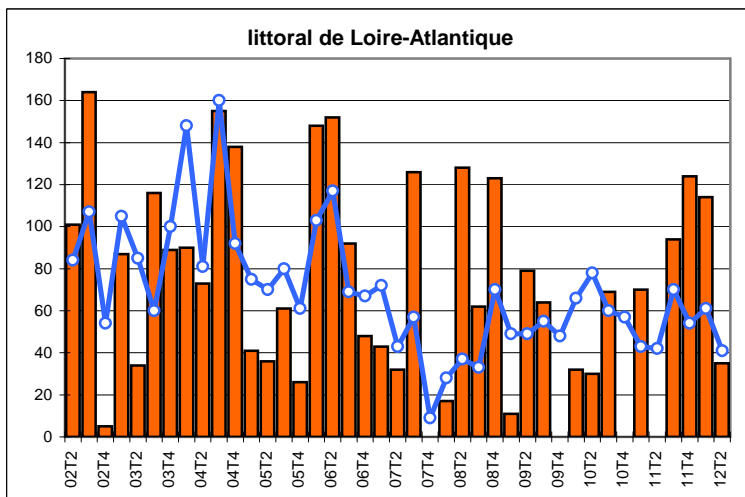
Unité urbaine du Mans

Aucune mise en vente n'a été comptabilisée sur l'unité urbaine du Mans au 2ème trimestre 2012. Sur la période juillet 2011 à juin 2012, l'activité reste timorée avec seulement 239 appartements mis en vente, un chiffre néanmoins en progression de 21 % comparé à la période précédente.

Les réservations s'effondrent à 10 unités ce trimestre pour un total de 154 réservations sur les douze derniers mois. Ce niveau est en repli de 27 % en année glissante.

L'encours d'appartement progresse de 25 % sur un an et représente 183 fin juin 2012.

Le prix moyen est de 2 504 €/m², un fort repli peu significatif étant donné le faible niveau des ventes.



source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

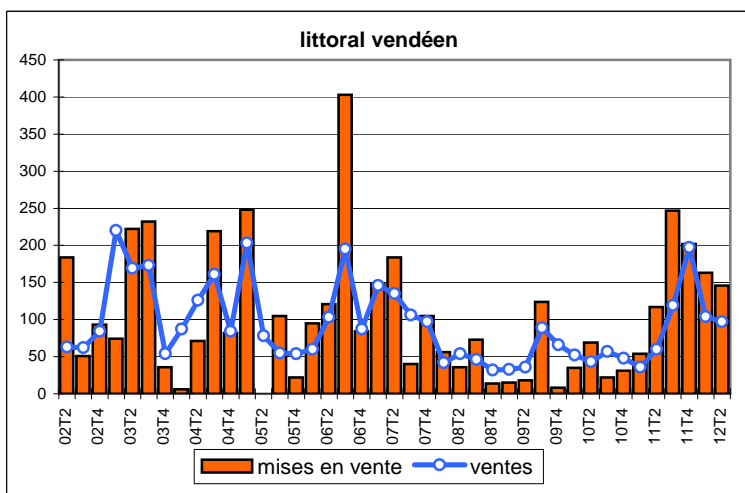
Littoral de Loire Atlantique

On recense 35 mises en vente au 2ème trimestre 2012 pour un total de 367 nouveaux appartements commercialisés en un an. L'activité est en hausse après deux années 2010 et 2009 calmes.

Les réservations s'élèvent à 41 unités ce trimestre. De juillet 2011 à juin 2012, on compte 226 ventes, en légère progression par rapport à la période précédente.

Le niveau des encours a fortement progressé au cours des 12 derniers mois et est ainsi passé de 134 fin juin 2011 à 289 fin juin 2012 (+ 115 %).

Le prix moyen des ventes est très sensible à la localisation et au standing des biens, il s'établit ce trimestre à 4 006 €/m².



source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

Littoral Vendéen

Ce trimestre, le nombre de mises en vente reste soutenu (146) soit un total de 758 mises en vente sur 12 mois, en hausse de 240 % en un an !

Les réservations peinent à suivre avec 94 ventes ce trimestre, pour un total de 517 sur 12 mois.

L'encours de logements est en forte hausse (112 %) sur un an et s'établit à 455 unités fin juin 2012.

Le prix moyen de 3 579 €/m² reste très sensible à la localisation et au standing des biens.

la commercialisation
des logements neufs

Service connaissance des
territoires et évaluation
Division de l'observation
des études et des statistiques

34 Place Viarme- BP 32 205
44022 NANTES Cedex 1
Tél. 02 40 99 58 13

Directeur
de la publication :
Hubert FERRY-WILCZEK

ISSN : 2109-0025

© DREAL 2012

Rédaction et mise en forme :
Philippe PIROT - Daniel KALIOUDJOGLOU
philippe.pirrot@developpement-durable.gouv.fr