

4ème trimestre 2012 : les mises en vente résistent, mais les ventes décrochent et l'encours reste élevé

service
connaissance
des territoires
et évaluation

Mars 2013

Au 4ème trimestre 2012, la région enregistre 1 333 mises en vente dans le collectif, un chiffre stable comparé au 4ème trimestre 2011. Sur 12 mois, le nombre de mises en vente est également stable (+ 1 %) avec 6 373 logements et tranche avec le repli de 12 % au plan national. Pour le marché individuel, l'activité 2012 est en repli de 6 % sur un an.

Le nombre de ventes d'appartements affiche un niveau modeste au 4ème trimestre 2012 avec 1 171 réservations. Sur un an, le recul est de 21 % et reflète le repli national de 18 %. Pour l'individuel, la commercialisation s'est contractée de 39 % en 2012 pour atteindre le plus bas niveau depuis plus de 10 ans. La part de l'investissement locatif reste élevée et stable à 55 %, en attendant le dispositif Duflot qui succèdera au Scellier.

L'activité demeure principalement concentrée sur le département de Loire-Atlantique ce trimestre avec 77 % des ventes et malgré un repli pour les mises en vente à 60 %.

Fin décembre 2012, l'encours est de 5 422 appartements (+ 55 % sur un an) et 724 maisons (+ 30 % sur un an). 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 terminés.

Les mises en vente dans le collectif s'établissent à 1 333 unités au 4ème trimestre 2012. Ce chiffre est stable comparé au 4ème trimestre 2011, alors que la dégradation est de 35 % au plan national. La Loire-atlantique concentre 60 % des nouveaux logements commercialisés ce trimestre contre plus de 70 % lors des trimestres précédents.

Sur 12 mois, on dénombre 6 373 mises en vente sur la région, soit 1 % de plus que pour l'année 2011, une évolution qui se démarque de la moyenne nationale qui affiche une contraction de 12 %. En 2012, 58 % des mises en vente sont localisées sur la seule unité urbaine nantaise (dont la moitié sur la ville de Nantes), le littoral vendéen en regroupe 9 %, tout comme Angers.

En 2012, la région a contribué à 6,5 % des mises en ventes d'appartements en France.

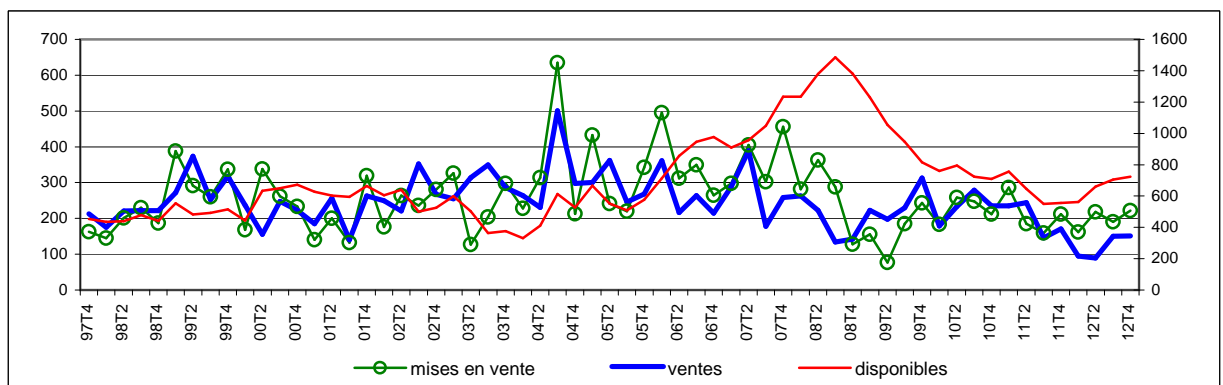
Pour le marché de l'individuel, on enregistre 222 mises en vente ce trimestre.

Sur douze mois, 792 maisons ont été mises en vente, soit un repli de 5,9 % comparé à 2011 ; une orientation qui s'inscrit dans la tendance nationale (- 5,4 %). En 2012, on dénombre 23 % des mises en vente de maisons au sein de la banlieue nantaise, 11 % sur le littoral vendéen et la banlieue angevine, 10 % sur le littoral atlantique et 9 % sur l'unité urbaine du Mans.

Sur les 12 derniers mois, la région a concentré 7 % des maisons mises en vente en France.

Ce trimestre, on a enregistré 150 **abandons de commercialisation** de logements en Pays de la Loire, un niveau élevé proche des valeurs moyennes observées en 2008 et 2009.

le marché de l'individuel :



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

Les réservations dans le collectif affichent un niveau modeste avec 1 171 ventes ce trimestre, soit une contraction de 30,3 % par rapport au 4^{ème} trimestre 2011. Ce recul est proche de celui observé au niveau national (- 28,1 %). 77 % des ventes réalisées ce trimestre l'ont été en Loire-Atlantique.

En 2012, ce sont ainsi 4 144 appartements qui ont été vendus dans la région, un chiffre en repli de 20,8 % sur un an qui reflète la tendance nationale (- 17,9 %). Au cours des 12 derniers mois, 64 % des ventes de la région ont concerné un appartement construit au sein de l'unité urbaine nantaise (dont 31 % sur la seule ville de Nantes), 9 % sur le littoral vendéen, 5 % à Saint-Nazaire et 4 % sur Angers.

La région a concentré 5,3 % des ventes réalisées en France au cours de l'année 2012.

Dans l'individuel, les réservations repartent timidement (151 ventes ce trimestre et 150 au 3^{ème} trimestre 2012) après un premier semestre 2012 atone qui a connu le plus bas niveau observé depuis plus de 10 ans.

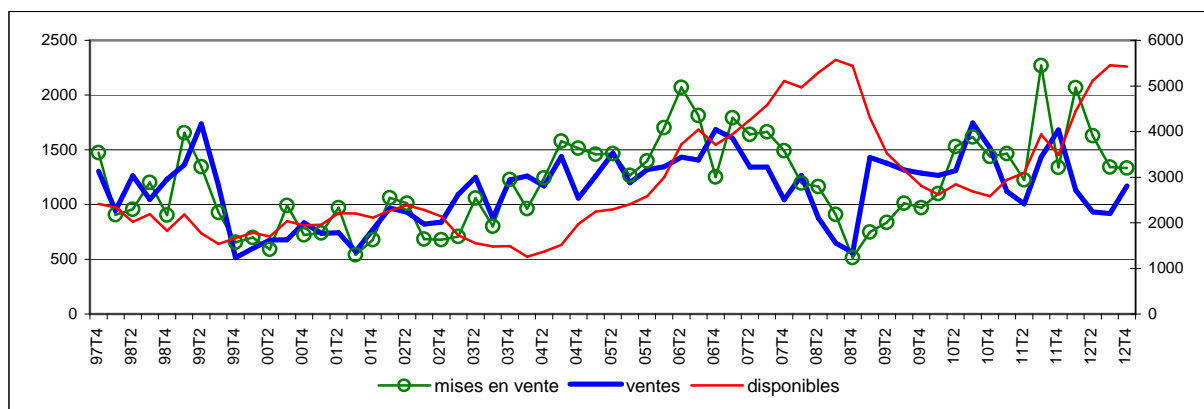
Sur douze mois, la commercialisation recule de 39 % avec 485 ventes, le niveau le plus faible observé depuis plus de 10 ans. Ce retrait est beaucoup plus prononcé que les - 18,2 % observés nationalement. 28 % des ventes 2012 étaient localisées au sein de la banlieue nantaise, contre 15 % pour la banlieue angevine, 8 % sur le littoral vendéen comme sur l'unité urbaine du Mans et 6 % sur le littoral atlantique.

Sur 12 mois, la région a contribué à 5,8 % 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 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, les ventes se sont néanmoins redressées aux 3^{ème} et 4^{ème} 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 3^{ème} trimestre et 72 % au 4^{ème} trimestre. En 2012, l'activité est en repli malgré des taux d'intérêt à un niveau historiquement faible. La part de l'**investissement locatif** est resté stable autour de 55 % tout au long de l'année en attendant l'arrivée du futur dispositif Duflot qui succède au dispositif Scellier qui a pris fin au 1^{er} janvier 2013.

Le nombre d'**annulations de réservations** s'établit à 79 unités ce trimestre pour un total de 286 en 2012.

le marché du collectif :



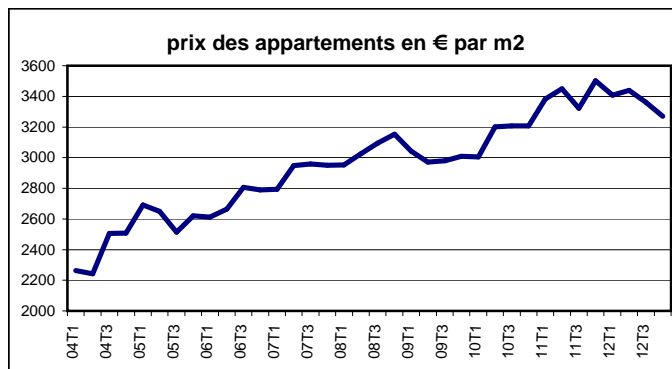
ventes et mises en vente : échelle de gauche - encours disponible : échelle de droite

Dans le collectif, l'**encours** est de 5 422 appartements fin décembre 2012 (55 % de plus que fin décembre 2011), soit une progression plus prononcée qu'au plan national (+ 24 %) et un niveau proche des records observés fin 2008. Pour l'individuel, le stock s'accroît de 30 % sur un an avec 724 maisons contre une progression de 17 % au niveau national. Fin décembre 2012, la région concentre ainsi 6,8 % des appartements proposés à la vente en France et 7,2 % des maisons.

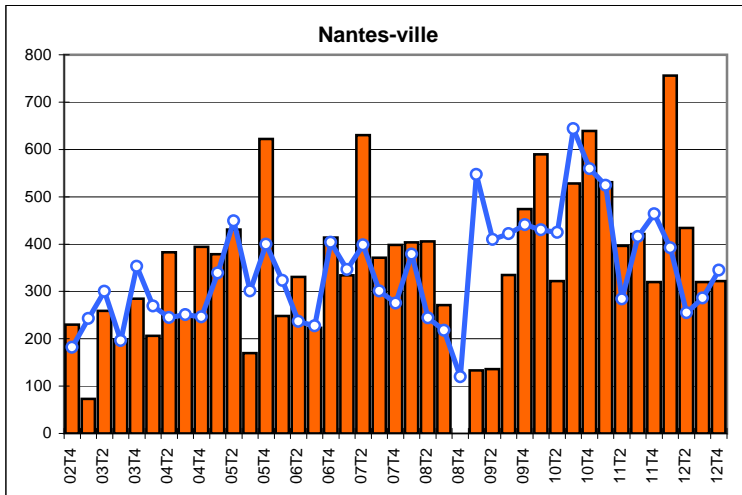
Dans 61 % des cas, le logement proposé à la vente est en projet (+ 4 points en un an), contre 36 % de logements en cours de construction (- 4 points en un an) et 3 % de logements déjà terminés.

Le **prix moyen** régional des appartements s'établit ce trimestre à 3 270 €/m² ; en repli de 7 % sur un an. Ce prix moyen masque des différences importantes selon le territoire régional (2 730 €/m² pour le Maine-et-Loire et la Sarthe et 3 378 €/m² pour la Loire-Atlantique). Le prix moyen est de 3 782 €/m² au plan national et présente une progression annuelle de 1 %.

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



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



source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

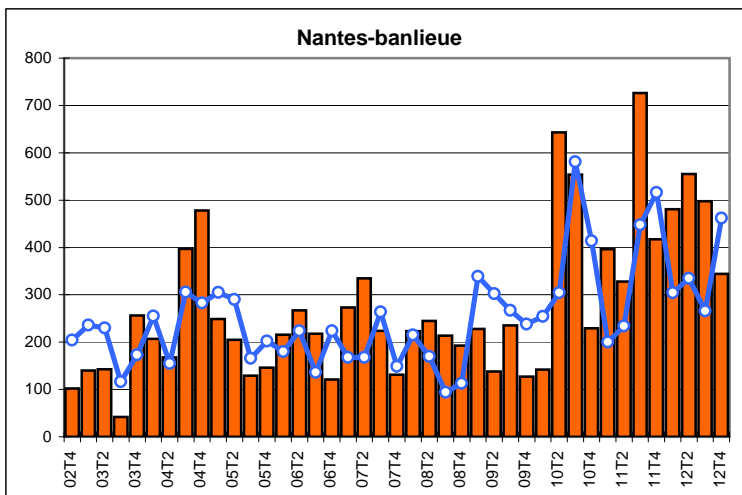
Nantes-ville

Le nombre de mises en vente sur Nantes est de 322 unités ce trimestre, un nombre stable comparé au 4ème trimestre 2012 mais parmi les plus faibles depuis 3 ans. En 2012, ce sont 1 832 logements qui ont été mis en vente, soit une progression de 10 % sur un an grâce à un 1er trimestre 2012 exceptionnel.

Les réservations s'établissent à 345 ce trimestre, en repli de 26 % comparées au 4ème trimestre 2011. Le total des ventes 2012 est de 1 272, en baisse de 24 % par rapport à 2011 et de 37 % par rapport à 2010.

Le nombre de logements proposés à la vente (1 165) est en léger repli par rapport au trimestre précédent mais affiche une augmentation de 80 % sur un an.

Ce trimestre, les prix avoisinent 3 540 €/m², soit une baisse de 10 % comparés au 4ème trimestre 2011.



source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

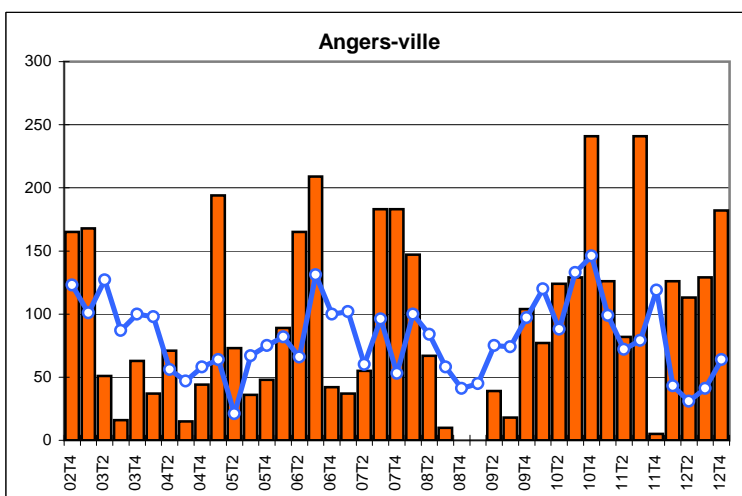
Nantes-banlieue

Le nombre de mises en vente s'établit à 344 unités au 4ème trimestre 2012. En 2012, ce sont 1 878 appartements qui ont été mis en vente, un chiffre stable par rapport à 2011 et légèrement supérieur à celui des mises en vente de la ville de Nantes.

On comptabilise 462 réservations ce trimestre pour un total de 1 367 sur 12 mois. Le niveau des ventes 2012 est proche du niveau de 2011. Il est surtout supérieur de 7 % au nombre de ventes réalisées sur la seule ville de Nantes.

On enregistre un encours de 1 260 logements fin décembre 2012, en baisse par rapport au trimestre précédent mais en progression de 63 % sur un an.

Au 4ème trimestre 2012, le prix moyen observé est de 3 267 €/m², en repli de 6 % sur un an.



source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

Angers

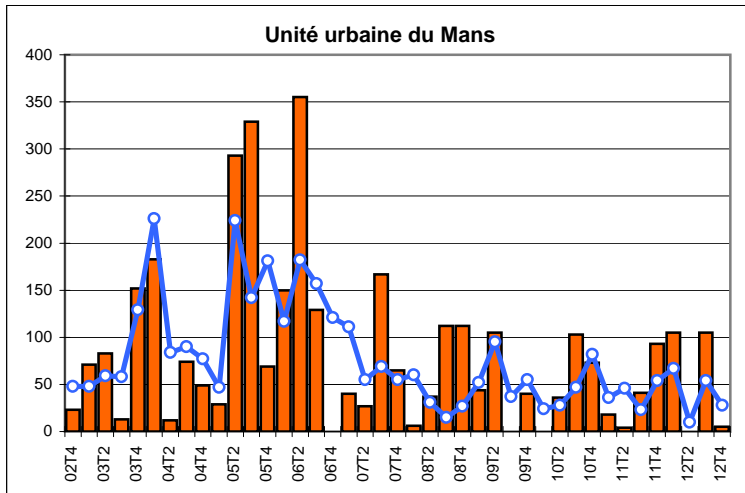
On recense 182 mises en vente ce trimestre sur la ville d'Angers. En 2012, on comptabilise ainsi 550 nouveaux appartements proposés à la vente, un niveau en progression de 21 % comparé à 2011 qui permet de retrouver des valeurs proches de 2010.

Au 4ème trimestre 2012, le nombre de ventes reste faible avec 64 réservations pour un total de 179 sur l'année 2012. Les ventes accusent un repli de 51 % en 1 an et de 63 % par rapport à 2010.

L'encours sur Angers est de 768 appartements fin décembre 2012, soit une progression de 90 % sur un an.

Le prix moyen est de 2 753 €/m² ce trimestre, en repli de 5 % sur un an et plus bas niveau observé depuis le 3ème trimestre 2009.

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



source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

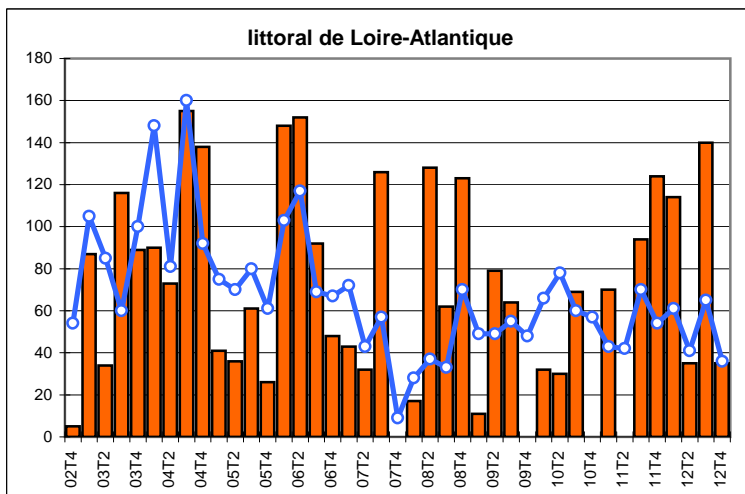
Unité urbaine du Mans

L'unité urbaine du Mans enregistre 21 mises en vente au 4ème trimestre 2012. Sur les 12 derniers mois, on recense seulement 231 appartements mis en vente. Il s'agit d'une activité qui reste limitée par rapport aux années 2005-2006 ; néanmoins les mises en vente 2012 sont supérieures aux mises en ventes observées en 2011, 2010 ou encore 2009.

Les réservations s'établissent à 28 unités ce trimestre pour un total de 165 sur l'année 2012. Ce niveau est assez stable comparé aux réservations dénombrées en 2011.

L'encours d'appartement progresse de 13 % sur un an et représente 204 logements fin décembre 2012.

Le prix moyen est de 2 734 €/m² ce trimestre.



source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

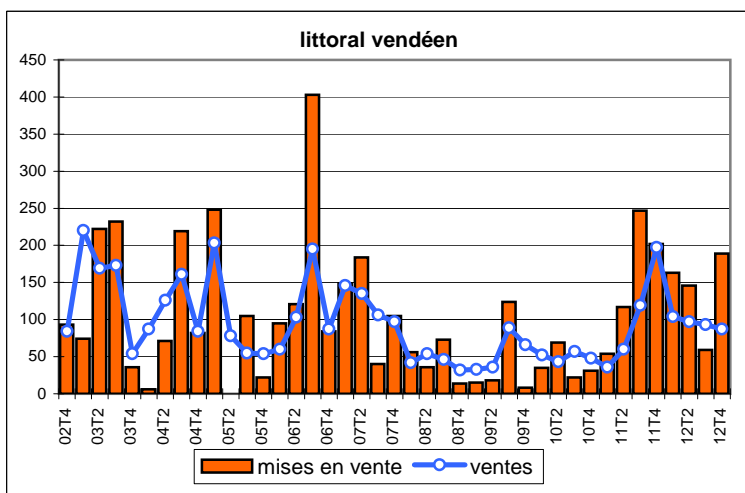
Littoral de Loire-Atlantique

On compte 35 mises en vente au 4ème trimestre 2012 pour un total de 324 nouveaux appartements commercialisés sur un an. L'activité affiche ainsi une hausse de 12 % par rapport à 2011 et est surtout largement supérieure aux millésimes 2010 et 2009 (respectivement 142 et 110 mises en vente).

On comptabilise 36 réservations ce trimestre. Sur l'ensemble de l'année 2012, on enregistre 203 ventes, un niveau stable comparé à 2011.

Le niveau des encours a progressé de 49 % au cours des 12 derniers mois pour atteindre 369 appartements fin décembre 2012.

Le prix moyen des ventes est très sensible à la localisation et au standing des biens, il s'établit ce trimestre à 3 997 €/m².



source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

Littoral Vendéen

On recense 189 mises en vente ce trimestre pour un total de 557 en 2012 ... contre 611 mises en vente en 2011 (-9 %), mais 157 en 2010 et 165 en 2009.

Les ventes sont stables à 87 ce trimestre pour un total de 381 sur un an, en baisse de 7 % par rapport à 2011.

L'encours de logements progresse de 42 % sur un an et s'établit à 494 unités fin décembre 2012.

Le prix moyen de 3 612 €/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

5 rue Françoise Giroud
CS 16 326
44263 NANTES Cedex 2
Tél. 02 72 74 73 00

Directeur de la publication :
Hubert FERRY-WILCZEK

ISSN : 2109-0025

© DREAL 2013

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