

1er trimestre 2014 : une activité modeste fortement soutenue par les investissements locatifs

service
connaissance
des territoires
et évaluation

Juin 2014

Au 1er trimestre 2014, la région enregistre 1 051 mises en vente dans le collectif, en repli de 25 % par rapport au 1er trimestre 2013. D'avril 2013 à mars 2014, les 4 623 mises en vente accusent un recul de 21 % proche du niveau national. Le nombre de ventes d'appartements est modeste ce trimestre avec 943 réservations, en progression de 9 % par rapport au 1er trimestre 2013 qui présentait un niveau particulièrement bas. Sur un an, on compte 4 351 ventes, un chiffre en progression de 11 % contre un repli national de 1 %. Ce cumul se situe néanmoins 9 % en deçà de la moyenne des 10 dernières années.

Pour le marché individuel, les mises en vente d'avril 2013 à mars 2014 se contractent de 42 % en année glissante avec 517 maisons, contre un recul national de 25 %. Sur les douze derniers mois, les ventes dans l'individuel reculent de 15 % et se situent 49 % sous la moyenne décennale.

L'investissement locatif représente 57 % au 1er trimestre 2014, contre 44 % un an plus tôt. Le passage du dispositif Scellier au dispositif Duflot n'a donc pas impacté l'investissement locatif.

Sur un an, l'activité demeure principalement concentrée sur le département de Loire-Atlantique avec 3/4 du marché, dont plus de 60 % sur la seule unité urbaine de Nantes.

Fin mars 2013, l'encours est de 638 maisons (- 20 % sur un an) pour 5 734 appartements, (- 5 % sur un an). Dans 59 % des cas, le logement proposé à la vente est en projet, contre 36 % de logements en cours de construction et 5 % de logements terminés.

Les mises en vente dans le collectif s'établissent à 1 051 unités au 1er trimestre 2014, un niveau modeste en repli de 25 % comparé au 1er trimestre 2013. Au plan national, la dégradation est de 29 %. La Loire-Atlantique concentre 78 % de ces nouveaux logements commercialisés.

Sur 12 mois, on dénombre 4 623 mises en vente sur la région, soit un recul de 21 % en année glissante (-19 % au plan national) et dorénavant 11 % en deçà de la moyenne des 10 dernières années. D'avril 2013 à mars 2014, 31 % des mises en vente sont localisées sur la seule ville de Nantes et 62 % sur l'ensemble de l'unité urbaine nantaise. L'unité urbaine d'Angers concentre 9 % des mises en vente, tout comme le littoral de Loire-Atlantique.

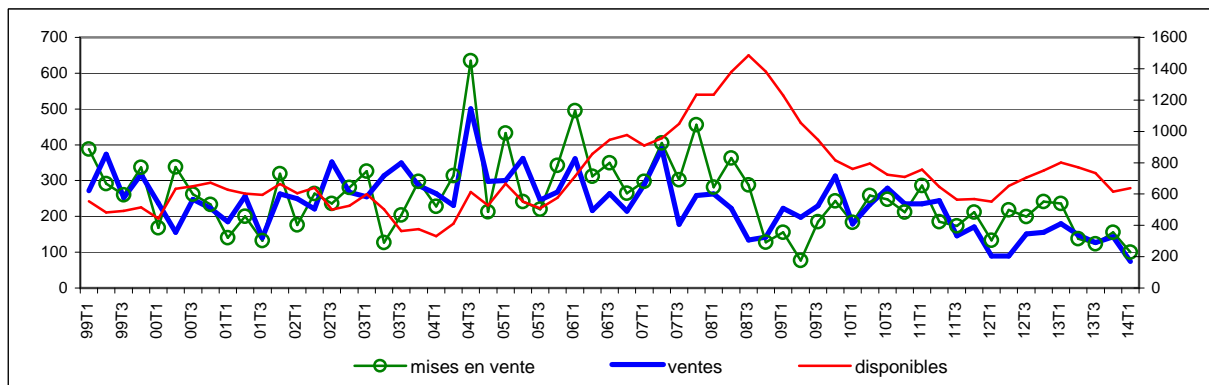
En un an, la région a contribué à 5,5 % des mises en ventes d'appartements en France.

Pour le marché de l'individuel, on enregistre seulement 100 mises en vente au 1er trimestre 2014, la plus faible valeur depuis le 2ème trimestre 2009. Sur 12 mois, 517 maisons ont été mises en vente, un repli de 42 % en année glissante contre - 25 % au plan national ; il s'agit du plus faible cumul annuel depuis 15 ans. D'avril 2013 à mars 2014, on dénombre 13 % des mises en vente de maisons sur la banlieue nantaise comme sur le littoral atlantique, 11 % dans la banlieue angevine et 8 % sur le littoral vendéen.

Sur les 12 derniers mois, la région a concentré 5,7 % des maisons mises en vente en France.

Ce trimestre, on a enregistré 103 **abandons de commercialisation** de logements en Pays de la Loire, ce qui porte à 738 le nombre d'abandons sur 12 mois.

le marché de l'individuel :



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

Les réservations dans le collectif sont au nombre de 943 ce trimestre, une activité modeste qui est néanmoins en progression de 9 % par rapport au 1er trimestre 2013 qui avait été particulièrement bas. L'évolution nationale est de -2 %. Ce trimestre, 76 % des ventes ont été réalisées en Loire-Atlantique.

Sur 12 mois, 4 351 appartements ont été vendus dans la région, un chiffre en hausse de 11 % en année glissante, contre un repli national de 1 %. Le niveau annuel des ventes se situe néanmoins 9 % en dessous de la moyenne des 10 dernières années. Lors des 12 derniers mois, 26 % des ventes de la région ont concerné un appartement situé à Nantes et plus largement 61 % sur l'unité urbaine nantaise. Sur le reste du territoire, on compte 8 % des ventes sur le littoral de Loire-Atlantique et 7 % sur la ville d'Angers.

La région a concentré 5,4 % des ventes réalisées en France au cours des 12 derniers mois.

Dans l'individuel, on ne compte que 74 réservations ce trimestre, niveau le plus bas observé depuis plus de 15 ans. Sur douze mois, la commercialisation recule de 15 % avec 492 ventes contre une baisse de 9 % au plan national. Le rythme des ventes des 12 derniers mois se situe dorénavant 49 % en deçà de la moyenne décennale. D'avril 2013 à mars 2014, 20 % des ventes de l'année étaient localisées au sein de la banlieue nantaise, 13 % sur le littoral vendéen et 10 % dans l'unité urbaine du Mans, la banlieue angevine et le littoral atlantique.

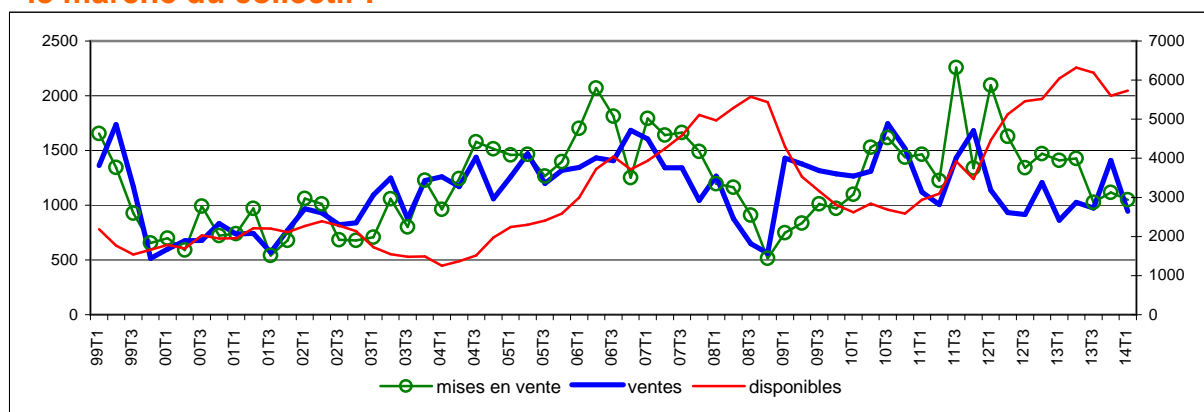
Sur 12 mois, la région a contribué à 6,1 % des ventes réalisées sur le territoire national.

Après une année de crise en 2008, l'activité a été dopée en 2009 et 2010 par la mise en place du dispositif Scellier et des taux d'intérêts bas. Malgré une remontée des taux d'intérêt au premier semestre et des réductions des avantages de défiscalisation, l'année 2011 a été plutôt bonne avec des ventes supérieures de 10 % à la moyenne sur 10 ans. L'année 2012 a en revanche été plus médiocre avec 4 200 ventes dans le collectif, en retrait de 20 % par rapport à 2011. Après 9 premiers mois difficiles et le passage du dispositif Scellier au dispositif Duflot, la bonne tenue du 4ème trimestre a permis d'obtenir une activité stable en 2013.

Au 1er trimestre 2014, la part de l'**investissement locatif** est de 57 % contre 44 % un an plus tôt lorsque le dispositif scellier pouvait encore être mobilisé. Le dispositif Duflot plus contraignant ne semble donc pas freiner l'investissement locatif ... dans un contexte de hausse des impôts sur le revenu ...

On compte 93 **annulations de réservations** ce trimestre, un record depuis le 4ème trimestre 2008.

le marché du collectif :



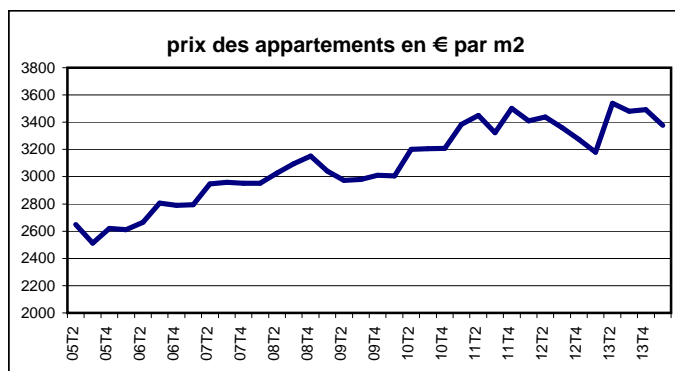
ventes et mises en vente : échelle de gauche - encours disponible : échelle de droite

Dans le collectif, l'**encours** est de 5 734 appartements fin mars 2014, un niveau en repli de 5 % sur un an. Au plan national, on note une stabilité. Pour l'individuel, le stock est en repli de 20 % sur un an avec 638 maisons contre un repli de 7 % au niveau national. Fin mars 2014, la région concentre ainsi 6,3 % des appartements proposés à la vente en France et 6,2 % des maisons. Le délai d'écoulement de l'encours se stabilise à 14-15 mois dans le collectif mais progresse à plus de 17 mois dans l'individuel en lien avec le faible niveau des ventes.

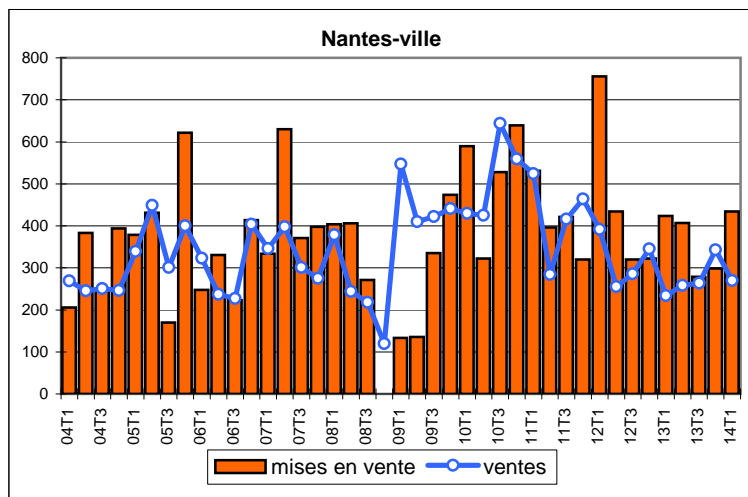
Dans 59 % des cas, le logement proposé à la vente est en projet (-5 points en un an), contre 36 % de logements en cours de construction (+3 points en un an) et 5 % de logements déjà terminés (+2 points en un an).

Ce trimestre, le **prix moyen** régional des appartements est de 3 377 €/m², soit 6 % de plus en un an, en lien avec une plus forte concentration des ventes sur la Loire-Atlantique. Cette moyenne masque des différences territoriales marquées (de 2 800 €/m² pour l'unité urbaine du Mans à 3 700 €/m² sur le littoral de la presqu'île guérandaise). Au plan national, le prix moyen est assez stable à 3 852 €/m².

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



Le point sur le logement collectif dans les six principaux marchés de la région



source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

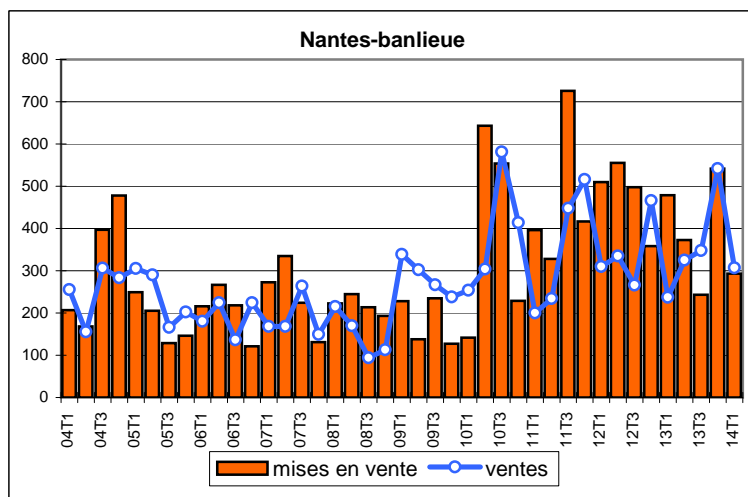
Nantes-ville

Le nombre de **mises en vente** sur Nantes est de 434 unités au 1er trimestre 2014. Sur 12 mois, on compte ainsi 1 419 mises en vente d'appartements sur Nantes, soit un repli de 5 % en année glissante.

Les **réservations** sont assez stables au 1er trimestre 2014 (270 ventes), à un niveau néanmoins 15 % au dessus des réservations enregistrées au 1er trimestre 2013 qui avaient constitué un niveau bas. Sur 12 mois, le total des ventes est de 1 135 logements, une valeur en progression de 1 % en année glissante mais 18 % sous la moyenne décennale.

L'**encours** de logements en mars 2014 (1 576) augmente de 14 % sur un an et constitue un nouveau record depuis plus de 15 ans.

Ce trimestre, les prix avoisinent 3 510 €/m², soit une hausse de 6 % comparée au 1er trimestre 2013.



source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

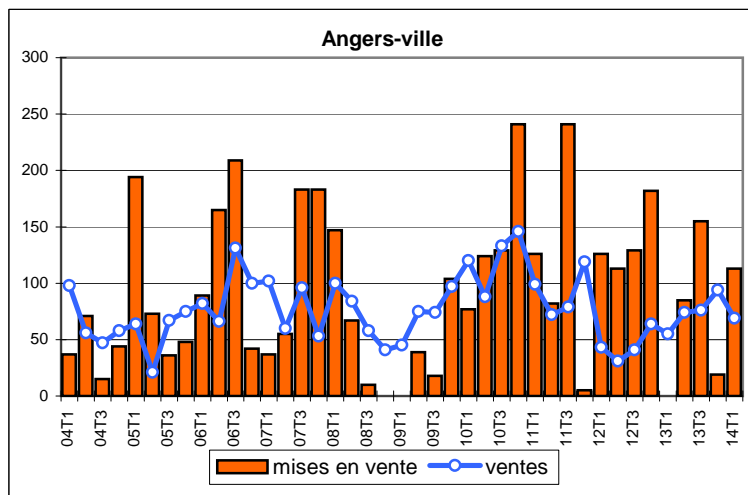
Nantes-banlieue

Le nombre de **mises en vente** retombe à 293 unités ce trimestre. Sur 12 mois, 1 451 appartements ont été mis en vente, en baisse de 23 % en année glissante. Ce cumul reste néanmoins important sur ce territoire et dépasse le marché de la ville de Nantes.

Les **réservations** s'élèvent à 307 ce trimestre pour un total de 1 522 sur 12 mois. Le rythme annuel des ventes est en progression de 17 % en année glissante et supérieur de 41 % à la moyenne décennale. On compte 34 % de ventes en plus sur la banlieue nantaise comparée à la ville de Nantes pour les 12 derniers mois.

On enregistre un **encours** de 1 416 logements fin mars 2014, un niveau en léger recul.

Au 1er trimestre 2014, le prix moyen observé s'établit à 3 335 €/m², en hausse de 5 % sur un an.



source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

Angers

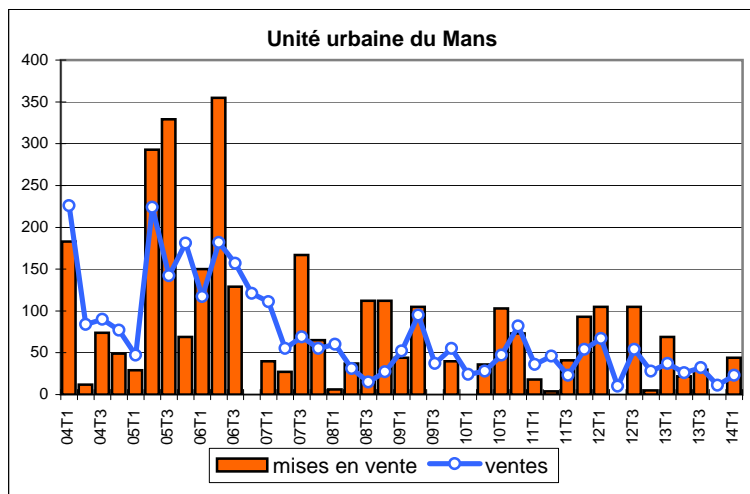
On compte 113 **mises en vente** au 1er trimestre 2014. Sur 12 mois, ce sont 372 nouveaux appartements qui ont ainsi été proposés à la vente, un chiffre en recul de 12 % en année glissante.

Ce trimestre, le nombre de ventes affiche 69 **réservations**. Le cumul annuel reste correcte avec 313 ventes sur 12 mois, en progression de 64 % en année glissante et 2% au dessus de la moyenne décennale.

L'**encours** sur Angers est de 574 appartements fin mars 2014, soit une baisse de 20 % sur un an, en lien notamment avec un nombre conséquent d'abandons de commercialisation.

Le prix moyen est de 3 152 €/m² ce trimestre et reste volatil du fait du faible nombre de ventes.

Le point sur le logement collectif dans les six principaux marchés de la région



source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

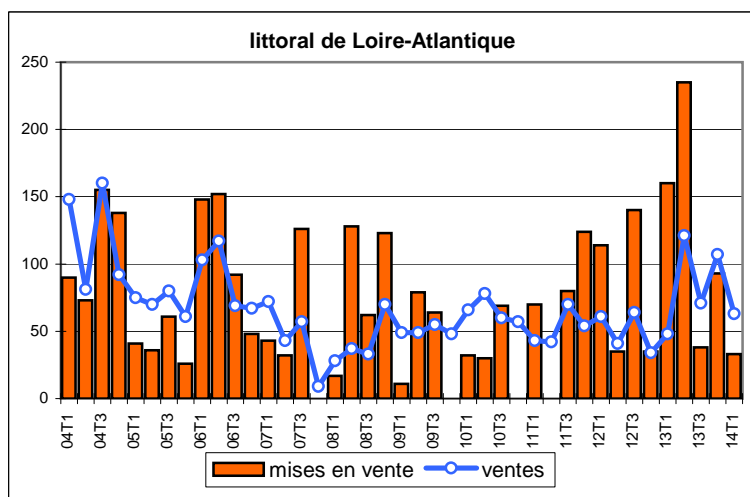
Unité urbaine du Mans

L'unité urbaine du Mans n'enregistre que 44 **mises en vente** au 1er trimestre 2014. Sur 12 mois, on ne recense que 96 appartements mis en vente, soit un repli de 46 % en année glissante. L'activité est au plus bas et 7 fois en deçà des niveaux observés lors des années 2005-2006.

On enregistre 23 **réservations** ce trimestre pour un total de 92 en cumul annuel, soit la plus faible valeur depuis plus de 15 ans et 69 % en deçà de la moyenne des 10 dernières années.

L'**encours** d'appartements proposés à la vente est de 145 fin mars 2014, en repli de 36 % sur un an suite à des abandons de commercialisation.

Le prix moyen s'établit à 2 773 €/m² ce trimestre et demeure faible au regard des autres marchés régionaux.



source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

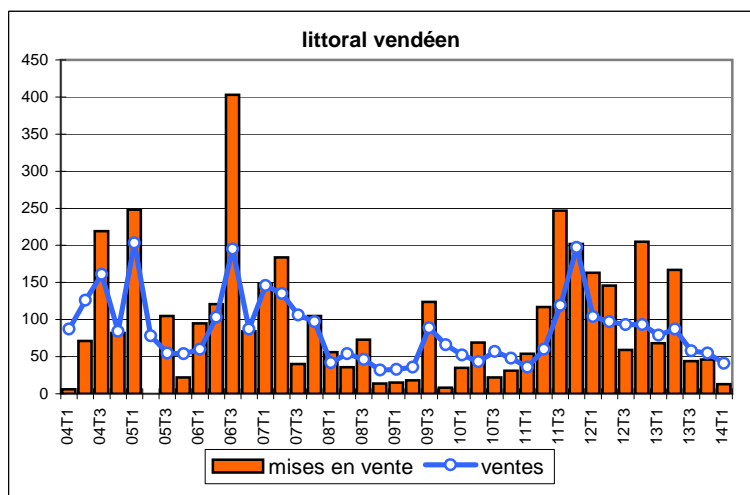
Littoral de Loire-Atlantique

On compte 33 **mises en vente** au 1er trimestre 2014 sur le littoral de Loire-Atlantique. Sur 12 mois, ce sont 399 nouveaux appartements qui ont été commercialisés, soit une hausse de 8 % en année glissante.

Le niveau des **réservations** est correct avec 63 ventes ce trimestre. Sur 12 mois, on totalise 362 ventes sur ce territoire, un niveau qui a doublé en un an et se situe 36 % au dessus de la moyenne décennale.

Le niveau des **encours** est stable sur un an et s'établit à 481 appartements fin mars 2014.

Le prix moyen, très sensible à la localisation et au standing des biens, passe ce trimestre aux alentours des 3 500 €/m² après avoir dépassé 5 500 €/m² au 2ème trimestre 2013.



source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

Littoral Vendéen

On recense 13 **mises en vente** ce trimestre pour un total de 270 sur 12 mois. Les mises en vente accusent un recul conséquent de 44 % en année glissante.

Les **réservations** sont de 41 unités ce trimestre pour un total de 241 sur 12 mois, en baisse de 33 % sur un an.

L'**encours** de logements est assez stable sur un an et s'établit à 504 logements fin mars 2013.

Le prix moyen de 3 354 €/m² reste très sensible à la localisation et au standing des biens vendus.

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 2014

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