

La commercialisation des logements neufs en Pays de la Loire

3ème trimestre 2014 : une activité stable mais qui reste 11 % sous la moyenne décennale dans le collectif

service
connaissance
des territoires
et évaluation

Décembre
2014

Au 3ème trimestre 2014, la région enregistre 1 158 mises en vente dans le collectif, soit une hausse de 12 % par rapport au 3ème trimestre 2013. D'octobre 2013 à septembre 2014, les 4 556 mises en vente accusent un recul de 15 % proche du niveau national. Le nombre de ventes d'appartements reste modeste ce trimestre avec 1 024 réservations, un niveau stable par rapport au 3ème trimestre 2013 contre un recul national de 10 points. Sur un an, on compte 4 289 ventes, un chiffre en progression de 5 % contre un repli national de 5 points. Ce cumul sur 12 mois se situe néanmoins 11 % en deçà de la moyenne des 10 dernières années.

Pour le marché individuel, les mises en vente sur 12 mois se contractent de 19 % en année glissante avec 601 maisons, pour un recul national de 29 %. Sur les douze derniers mois, les ventes dans l'individuel reculent de 28 % et se situent 53 % sous la moyenne décennale.

L'investissement locatif représente 59 % sur les 9 premiers mois de 2014, contre 55 % en 2012, année où le dispositif Scellier était en vigueur. Le dispositif Duflot-Pinel reste donc attractif.

Sur un an, l'activité demeure principalement concentrée sur le département de Loire-Atlantique avec plus de 4/5 du marché régional et presque 2/3 sur la seule unité urbaine de Nantes.

Fin septembre 2014, l'encours est de 664 maisons (- 9 % sur un an) pour 5 927 appartements, (- 4 % sur un an). Dans 55 % des cas le logement proposé à la vente est en projet (5 points de moins en un an), pour 41 % de logements en cours de construction et 4 % de logements terminés.

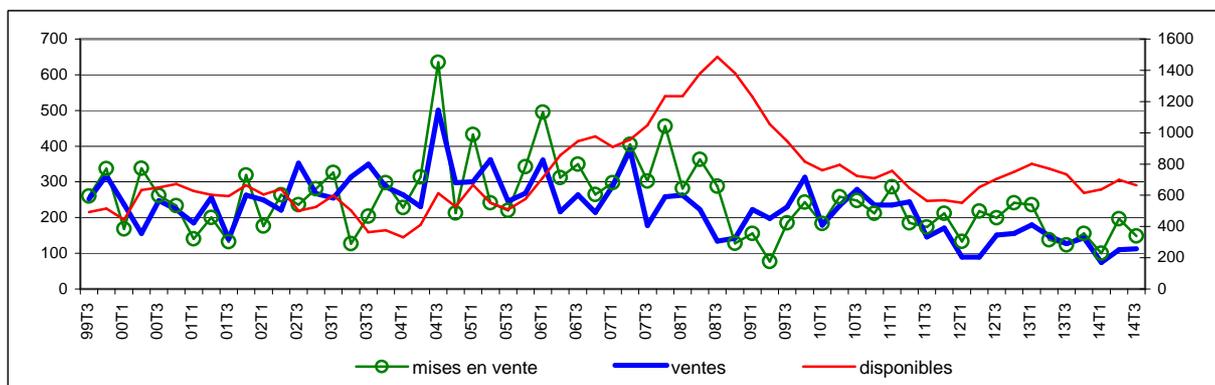
Les mises en vente dans le collectif s'établissent à 1 158 unités au 3ème trimestre 2014, un niveau très modeste qui est néanmoins supérieur de 13 % au 3ème trimestre 2013. Au plan national, on note une dégradation de 15 %. La Loire-Atlantique concentre 79,5 % de ces nouveaux logements commercialisés. Sur 12 mois, on dénombre 4 556 mises en vente sur la région, soit un recul de 15 % en année glissante (-14 % au plan national) et dorénavant 13 % en deçà de la moyenne des 10 dernières années. D'octobre 2013 à septembre 2014, 35 % des mises en vente sont localisées sur la seule ville de Nantes et 72 % sur l'ensemble de l'unité urbaine nantaise. Par ailleurs, l'unité urbaine d'Angers concentre 7,5 % des mises en vente des 12 derniers mois. En un an, la région a contribué à 5,6 % des mises en ventes d'appartements en France.

Pour le marché de l'individuel, on enregistre 148 mises en vente au 3ème trimestre 2014. Sur 12 mois, 601 maisons ont été mises en vente, un repli de 19 % en année glissante contre - 29 % au plan national ; l'activité est inférieure de moitié à ce qu'elle était sur la période 2004-2008. D'octobre 2013 à septembre 2014, on dénombre 22 % des mises en vente de maisons en banlieue nantaise, 20 % sur le littoral atlantique, 12 % sur le littoral vendéen et 10 % dans la banlieue angevine.

Sur les 12 derniers mois, la région a concentré 7,4 % des maisons mises en vente en France.

Ce trimestre, on a enregistré 85 **abandons de commercialisation** de logements en Pays de la Loire, une valeur faible au regard des abandons observés au cours des 2 dernières années.

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 1 004 ce trimestre, une activité modeste mais stable (+2 %) par rapport au 3ème trimestre 2013. L'évolution nationale est de -10 %. Ce trimestre, 78 % des ventes ont été réalisées en Loire-Atlantique. Sur 12 mois, 4 289 appartements ont été vendus dans la région, un chiffre en hausse de 5 % en année glissante, contre un repli national de 5 points. Le niveau annuel des ventes se situe néanmoins 11 % en dessous de la moyenne des 10 dernières années. Lors des 12 derniers mois, 31 % des ventes de la région ont concerné un appartement situé à Nantes et plus largement 65 % sur l'unité urbaine nantaise. Sur le reste du territoire, on compte 7 % des ventes sur l'unité urbaine d'Angers et autant sur le littoral de Loire-Atlantique. La région a concentré 5,6 % des ventes réalisées en France au cours des 12 derniers mois.

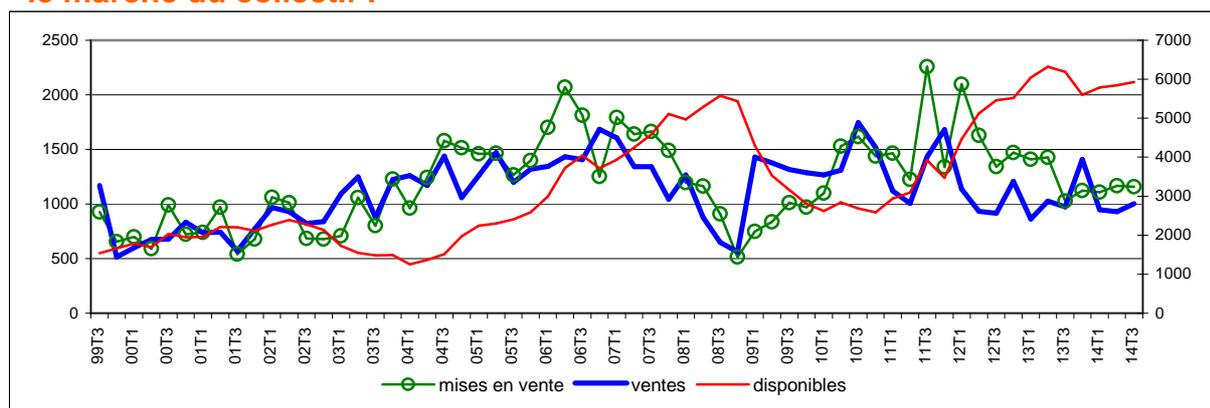
Dans l'individuel, on ne compte que 113 réservations ce trimestre, le 5ème trimestre le plus bas depuis le début des années 2000. Sur douze mois, la commercialisation recule de 28 % avec 441 ventes contre une contraction de 22 % au plan national. Le rythme des ventes des 12 derniers mois se situe dorénavant 53 % en deçà de la moyenne décennale. D'octobre 2013 à septembre 2014, 21 % des ventes de l'année ont été localisées au sein de la banlieue nantaise, 13 % sur le littoral atlantique, 9 % dans l'unité urbaine angevine, 8 % dans l'unité urbaine du Mans et sur le littoral vendéen. Sur 12 mois, la région a contribué à 6,2 % 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 une réduction 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. En 2013, 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 comparable à 2012.

Pour les 9 premiers mois de 2014 les volumes de ventes sont proches de 2012 et 2013. La part de l'**investissement locatif** est de 59 % contre 55 % en 2012, année où le dispositif Scellier était en vigueur. Le dispositif Duflot-Pinel reste donc attractif pour les investisseurs ... dans un contexte de hausse des impôts sur le revenu ...

On compte 63 **annulations de réservations** ce trimestre, dans la moyenne des 4 dernières années.

le marché du collectif :



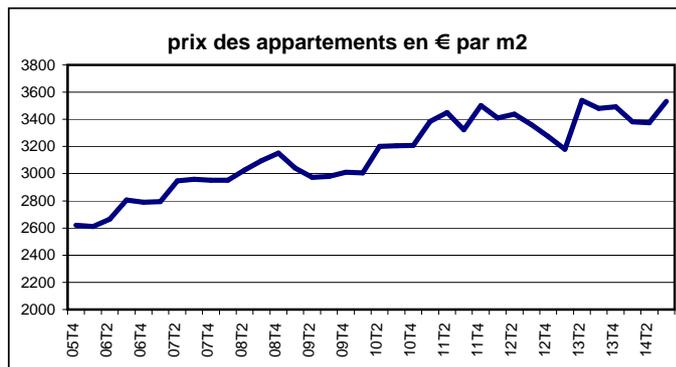
ventes et mises en vente : échelle de gauche - encours disponible : échelle de droite

Dans le collectif, l'**encours** est de 5 927 appartements fin septembre 2014, un niveau en repli de 4 % sur un an mais qui progresse depuis fin 2013. Au plan national, on note une stabilité. Pour l'individuel, le stock est en repli de 9 % sur un an avec 664 maisons comme au plan national (-6 %). Fin septembre 2014, la région concentre ainsi 6,3 % des appartements et des maisons proposés à la vente en France. Le délai d'écoulement de l'encours est de 18 mois ce trimestre dans le collectif comme dans l'individuel.

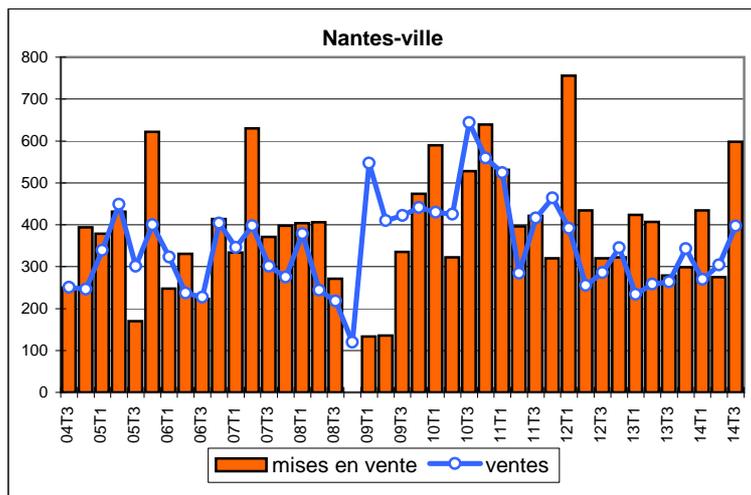
Dans 55 % des cas, le logement proposé à la vente est en projet (-5 points en un an), contre 41 % de logements en cours de construction (+5 points en un an) et 4 % de logements déjà terminés.

Ce trimestre, le **prix moyen** régional des appartements est de 3 532 €/m², soit 1 % de plus qu'au 3ème trimestre 2013. Cette moyenne masque des différences territoriales marquées (de 2 600 €/m² pour l'unité urbaine du Mans à 4 700 €/m² sur le littoral atlantique). Au plan national, le prix moyen est assez stable à 3 886 €/m² soit 10 % plus élevé.

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

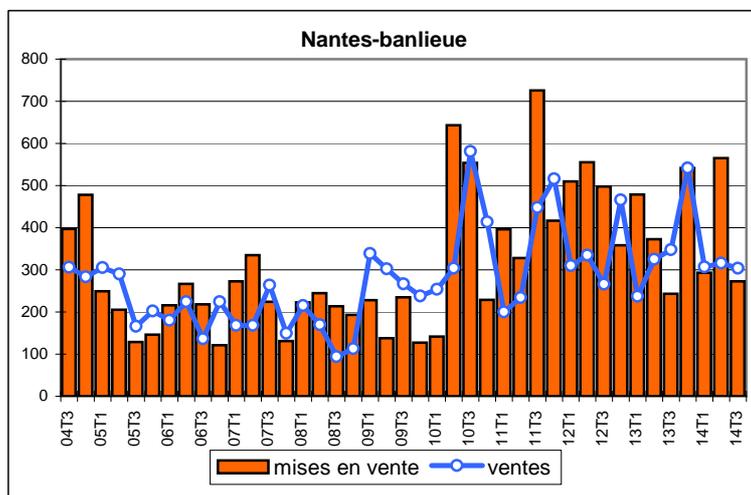
Nantes-ville

Le nombre de **mises en vente** sur Nantes est de 598 unités au 3ème trimestre 2014, un niveau qui n'avait plus été observé depuis le 1er trimestre 2012. Sur 12 mois, on compte ainsi 1 606 mises en vente d'appartements sur Nantes, soit une hausse de 12 % en année glissante.

Les **réservations** sont également en progression ce trimestre (397 ventes). Sur 12 mois, le total des ventes est de 1 314 logements, une hausse de 19 % en année glissante mais qui demeure 6 % sous la moyenne décennale du marché.

L'**encours** de logements en septembre 2014 (1 713 logements) augmente de 11 % sur un an et atteint un nouveau record.

Ce trimestre, les **prix** avoisinent 3 650 €/m², un niveau stable comparé au 3ème trimestre 2013.



source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

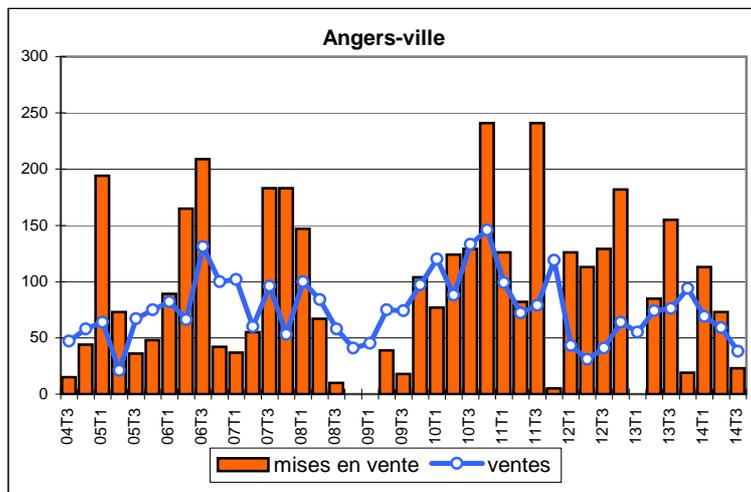
Nantes-banlieue

Le nombre de **mises en vente** est en retrait ce trimestre avec 273 logements. Sur 12 mois, 1 673 appartements ont été mis en vente, en hausse de 15 % en année glissante. Ce cumul est important (30 % au dessus de la moyenne décennale) et dépasse le marché de la ville de Nantes.

Les **réservations** s'élèvent à 304 ce trimestre pour un total de 1 469 sur 12 mois. Le rythme annuel des ventes est en progression de 7 % en année glissante et supérieur de 32 % à la moyenne décennale. Sur les 12 derniers mois, on compte plus de ventes sur la banlieue nantaise que sur la ville de Nantes.

On enregistre un **encours** de 1 541 logements fin septembre 2014, soit un niveau élevé.

Au 3ème trimestre 2014, le **prix** moyen observé s'établit à 3 444 €/m². en hausse de 8 % sur un an.



source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

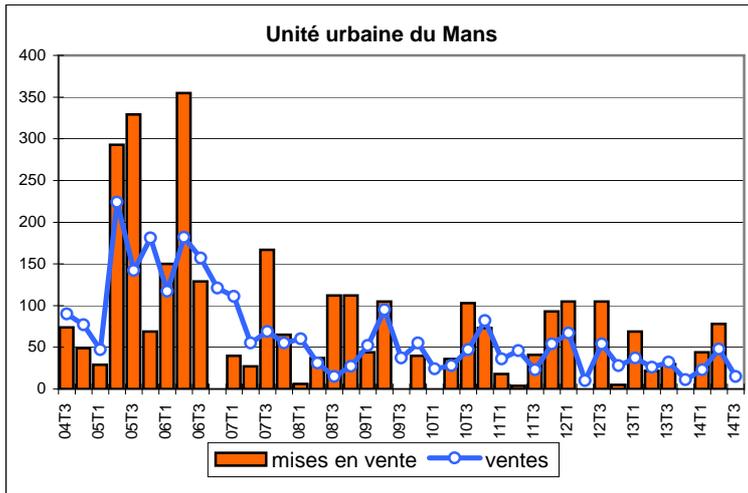
Angers

On ne compte que 23 **mises en vente** au 3ème trimestre 2014. Sur 12 mois, ce sont 228 nouveaux appartements qui ont ainsi été proposés à la vente, un chiffre en repli de 46 % en année glissante.

Ce trimestre, le nombre de ventes affiche 38 **réservations**. Le cumul annuel est en repli de 3 % sur un an avec 260 ventes sur 12 mois, il se situe également 15 % en dessous de la moyenne décennale. L'**encours** sur Angers est de 562 appartements fin septembre 2014, soit une baisse de 10 % sur un an.

Le **prix** moyen avoisine les 3 100 €/m² ce trimestre et reste volatil d'un trimestre à l'autre 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

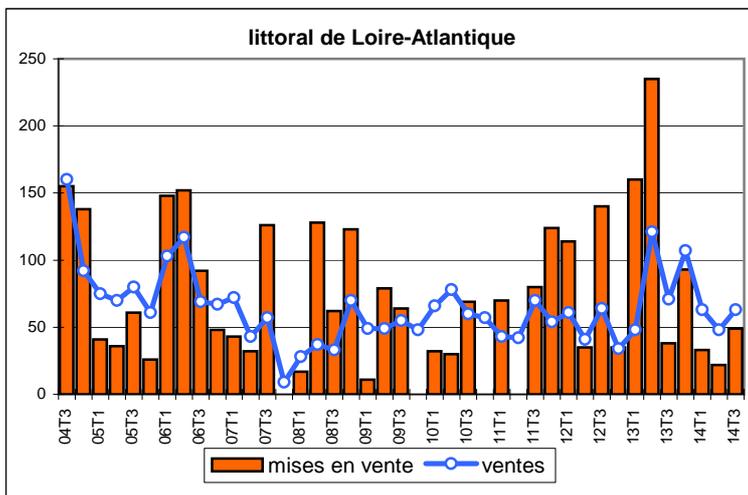
Unité urbaine du Mans

L'unité urbaine du Mans n'enregistre aucune **mise en vente** au 3ème trimestre 2014. Sur 12 mois, on ne recense que 122 appartements mis en vente, soit une activité stable en année glissante. L'activité reste néanmoins atone et 5 fois plus faible que celle observée lors des années 2005-2006.

On n'enregistre que 15 **réservations** ce trimestre pour un total de 97 en cumul annuel. L'activité reste très limitée et se situe 64 % en deçà de la moyenne des 10 dernières années.

L'**encours** d'appartements proposés à la vente est de 154 fin septembre 2014, en repli de 26 % sur un an suite à des abandons de commercialisation.

Le **prix** moyen s'établit à 2 596 €/m² ce trimestre, contre environ 2 800 €/m² pour les trimestres précédents, soit un repli de 7 %.



source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

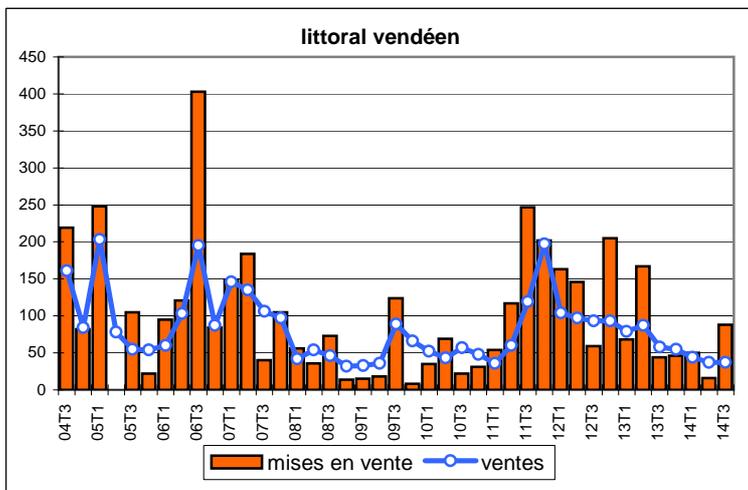
Littoral de Loire-Atlantique

On compte 49 **mises en vente** au 3ème trimestre 2014 sur le littoral de Loire-Atlantique. Sur 12 mois, ce sont seulement 197 nouveaux appartements qui ont été commercialisés, soit une contraction de 58 % en année glissante.

Le niveau des **réservations** affiche 63 ventes ce trimestre. Sur 12 mois, on totalise 281 ventes sur ce territoire, un niveau en progrès de 3 % sur un an et qui se situe 9 % au dessus de la moyenne décennale.

Le niveau des **encours** baisse de 18 % sur un an et s'établit à 442 appartements fin septembre 2014.

Le **prix** moyen est ce trimestre de 4 713 €/m² mais reste très sensible à la localisation et au standing des biens (il a fluctué de 3 500 à 5 000 €/m² au cours des 5 derniers trimestres).



source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

Littoral Vendéen

On recense 88 **mises en vente** ce trimestre pour un total de 200 sur 12 mois. Les mises en vente accusent une chute de 59 % en année glissante.

Les **réservations** sont de 37 unités ce trimestre pour un total de 173 sur 12 mois, en baisse de 45 % sur un an.

L'**encours** de logements est stable sur un an et s'établit à 519 logements fin septembre 2014.

Le **prix** moyen de 3 492 €/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 :
Philippe VIROULAUD

ISSN : 2109-0025

© DREAL 2014

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