

4ème trimestre 2014 : une activité régionale stable mais concentrée sur l'unité urbaine nantaise

service
connaissance
des territoires
et évaluation

Mars 2015

Au 4ème trimestre 2014, la région enregistre 1 214 mises en vente dans le collectif, soit une hausse de 8 % par rapport au 4ème trimestre 2013. En 2014, les 4 655 mises en vente accusent en revanche un recul de 7 % pour -12 % au niveau national. Le nombre de ventes d'appartements est correct ce trimestre avec 1 302 réservations, mais en retrait de 8 % par rapport au 4ème trimestre 2013 ; le niveau national affiche une hausse de 4 %. En 2014, on compte 4 183 ventes, un volume en recul de 2 % comme au plan national. Le millésime 2014 se situe 13 % en deçà de la moyenne décennale.

Pour le marché individuel, les mises en vente de 2014 se contractent de 5 % en année glissante avec 612 maisons, pour un recul national de 27 %. Sur les douze derniers mois, les ventes dans l'individuel reculent de 30 % et se situent dorénavant 54 % sous la moyenne décennale.

L'investissement locatif représente 60 % en 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 concentrée sur le département de Loire-Atlantique avec 4/5 du marché régional et 7 ventes sur 10 sur la seule unité urbaine de Nantes.

Fin décembre 2014, l'encours est de 706 maisons (+15 % sur un an) pour 5 602 appartements, (+1 % sur un an). Dans 57 % des cas le logement proposé à la vente est en projet, pour 37 % de logements en cours de construction et 5 % de logements terminés.

Le prix moyen des appartements vendus sur la région est de 3 428€/m² ce trimestre.

Les mises en vente dans le collectif s'établissent à 1 214 unités au 4ème trimestre 2014, un niveau modeste qui est néanmoins supérieur de 8 % au 4ème trimestre 2013. Au plan national, on note une dégradation de 5 %. La Loire-Atlantique concentre 91 % de ces nouveaux logements commercialisés. Sur 12 mois, on dénombre 4 655 mises en vente sur la région, soit un recul de 7 % en année glissante (-12 % au plan national) et dorénavant 11 % en deçà de la moyenne des 10 dernières années. En 2014, 36 % des mises en vente sont localisées sur la seule ville de Nantes et 75 % sur l'ensemble de l'unité urbaine nantaise. Par ailleurs, l'unité urbaine d'Angers concentre 8 % des mises en vente des 12 derniers mois.

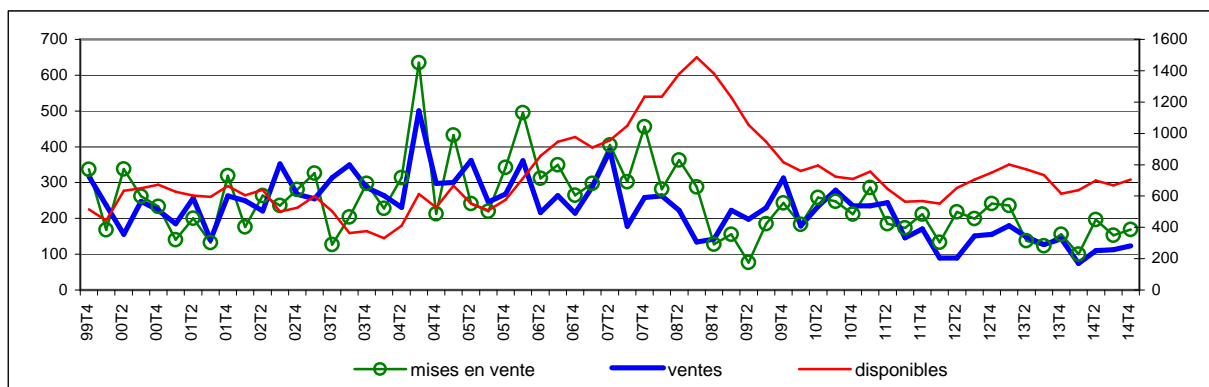
En un an, la région a contribué à 5,7 % des mises en ventes d'appartements en France.

Pour le marché de l'individuel, on enregistre 169 mises en vente au 4ème trimestre 2014. Sur 12 mois, 619 maisons ont été mises en vente, un repli de 5 % en année glissante contre - 27 % au plan national ; l'activité est inférieure de moitié à ce qu'elle était sur la période 2004-2008. En 2014, on dénombre 20 % des mises en vente de maisons en banlieue nantaise, 15 % sur le littoral atlantique et 11 % sur le littoral vendéen comme sur l'unité urbaine angevine.

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

Ce trimestre, on a enregistré 161 **abandons de commercialisation** de logements en Pays de la Loire, pour un total de 538 abandons au cours de l'année 2014, soit 1 logement sur 10 mis en service.

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 1 302 ce trimestre, un niveau d'activité correct mais en repli de 8 % comparé au 4ème trimestre 2013. L'évolution nationale est de +4 %. Ce trimestre, 82 % des ventes ont été réalisées en Loire-Atlantique. Sur 12 mois, 4 183 appartements ont été vendus dans la région, un chiffre en recul de 2 % en année glissante, identique à l'évolution nationale. Le niveau annuel des ventes se situe néanmoins 13 % en dessous de la moyenne des 10 dernières années. En 2014, 35 % des ventes de la région ont concerné un appartement situé à Nantes et plus largement 68 % sur l'unité urbaine nantaise. Sur le reste du territoire, on compte 7 % des ventes sur l'unité urbaine d'Angers et 6 % sur le littoral de Loire-Atlantique. La région a concentré 5,3 % des ventes réalisées en France au cours des 12 derniers mois.

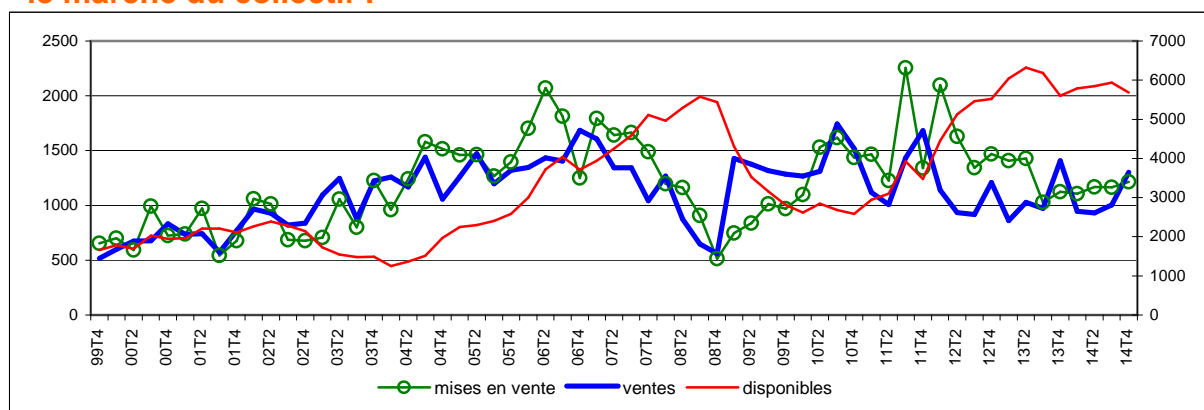
Dans l'individuel, on compte 123 réservations ce trimestre, soit un très faible niveau d'activité. Sur douze mois, la commercialisation des maisons recule de 30 % avec 420 ventes contre une contraction de 18 % au plan national. En 2014, le rythme des ventes dans l'individuel se situe dorénavant 54 % en deçà de la moyenne décennale. En 2014, 20 % des ventes de l'année ont été localisées au sein de la banlieue nantaise, 13 % sur le littoral atlantique, 11 % dans l'unité urbaine angevine, 10 % sur le littoral vendéen et 8 % dans l'unité urbaine du Mans. Sur 12 mois, la région a contribué à 5,8 % 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 2014, les volumes de ventes sont proches de ceux observés en 2012 et 2013 dans le collectif, mais en repli dans l'individuel. La part de l'**investissement locatif** est de 60 % en 2014 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 et de taux d'intérêt très avantageux ...

On compte 99 **annulations de réservations** ce trimestre, le plus haut niveau depuis le 4ème trimestre 2008.

le marché du collectif :



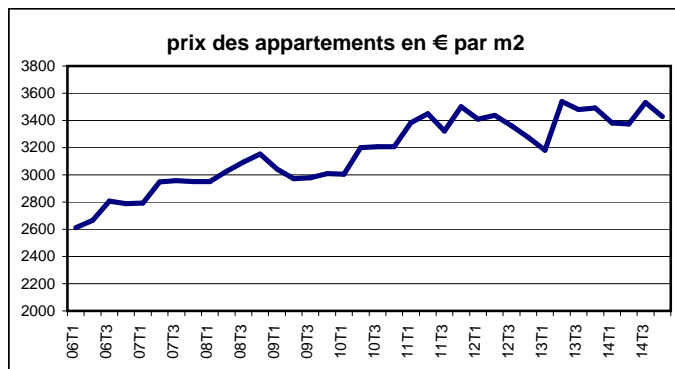
ventes et mises en vente : échelle de gauche - encours disponible : échelle de droite

Dans le collectif, l'**encours** est de 5 682 appartements fin décembre 2014, un niveau en hausse de 1,4 % sur un an. Au plan national, on note une stabilité parfaite. Pour l'individuel, le stock progresse de 15 % sur un an avec 706 maisons, contre un repli de 7 % au plan national. Fin décembre 2014, la région concentre ainsi 6,1 % des appartements et 6,9 % des maisons proposés à la vente en France. Le délai d'écoulement de l'encours est de 15 mois ce trimestre dans le collectif et de 18 mois dans l'individuel.

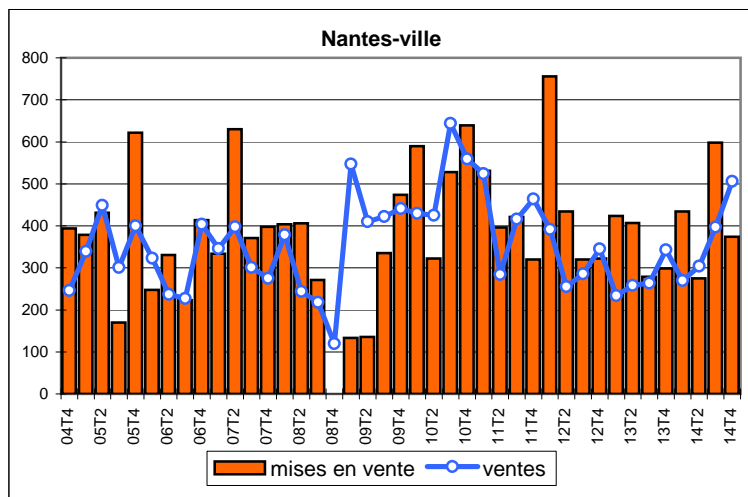
Dans 57 % des cas, le logement proposé à la vente est en projet, contre 38 % de logements en cours de construction et 5 % de logements déjà terminés. La part de logements terminés est la plus forte depuis 4 ans.

Ce trimestre, le **prix moyen** régional des appartements est de 3 428 €/m², soit 2 % de moins qu'au 4ème trimestre 2013. Cette moyenne masque des différences territoriales marquées (de 2 700 €/m² pour l'unité urbaine du Mans à 4 300 €/m² sur le littoral atlantique). Au plan national, le prix moyen est assez stable à 3 850 €/m² soit 11 % 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, de taille 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

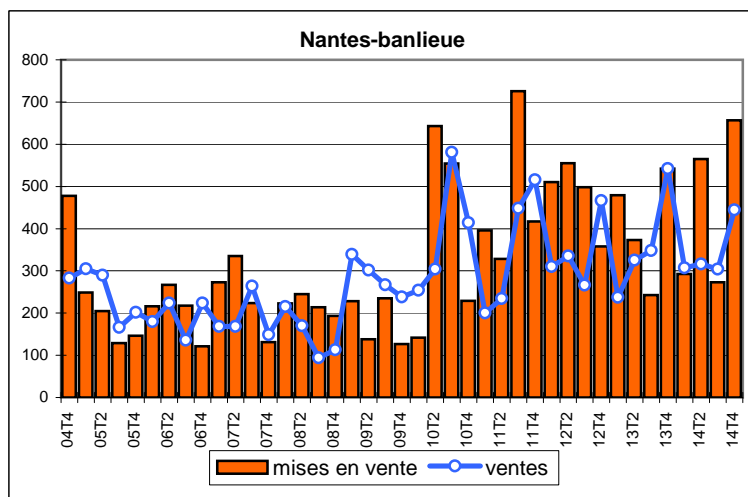
Nantes-ville

Le nombre de **mises en vente** sur Nantes est de 374 unités au 4^{ème} trimestre 2014, un niveau qui se situe légèrement au dessus de la moyenne des 2 dernières années. En 2014, on compte ainsi 1 681 mises en vente d'appartements sur Nantes, soit une hausse de 19 % en année glissante.

Les **réservations** sont en progression ce trimestre (506 ventes) à un niveau qui n'avait plus été observé depuis le 3^{ème} trimestre 2011. En 2014, 1 477 logements ont ainsi été vendus, soit une hausse de 34 % par rapport à 2013.

L'**encours** de logements en décembre 2014 (1 534 logements) recule par rapport au mois de septembre mais reste 10 % au dessus de l'encours de fin 2013.

Ce trimestre, les **prix** avoisinent 3 700 €/m², un niveau en repli de 7 % comparé au 4^{ème} trimestre 2013.



source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

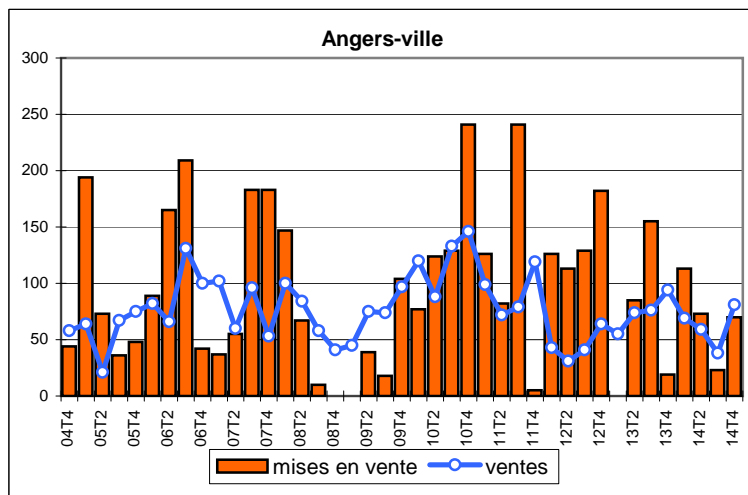
Nantes-banlieue

Avec 657 **mises en vente**, le 4^{ème} trimestre 2014 est le meilleur depuis le 3^{ème} trimestre 2011. En 2014, 1 788 appartements ont été mis en vente, en hausse de 9 % en année glissante. Ce cumul annuel est important (40 % au dessus de la moyenne décennale) et dépasse le marché de la ville de Nantes.

Les **réservations** s'élèvent à 444 ce trimestre pour un total de 1 371 en 2014. Le rythme annuel des ventes est en repli de 6 % en année glissante mais supérieur de 22 % à la moyenne décennale. Contrairement à 2013, on compte moins de ventes sur la banlieue nantaise que sur la ville de Nantes en 2014.

L'**encours** est de 1 739 logements fin décembre 2014, soit un nouveau record (+25 % sur un an).

Au 4^{ème} trimestre 2014, le **prix** moyen observé s'établit à 3 290 €/m². assez stable sur un an.



source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

Angers

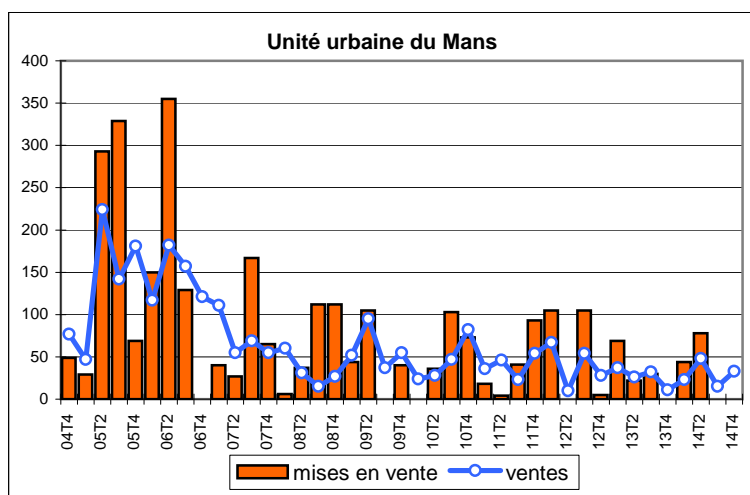
On compte 70 **mises en vente** au 4^{ème} trimestre 2014. Sur 12 mois, ce sont 279 nouveaux appartements qui ont ainsi été proposés à la vente, soit 7 % de plus qu'en 2013.

Ce trimestre, le nombre de ventes affiche 81 **réservations**. L'année 2014, avec 247 ventes, affiche un recul des réservations de 17 % comparé à 2013. Ce niveau se situe également 19 % en dessous de la moyenne décennale.

L'**encours** sur Angers est de 552 appartements fin décembre 2014, soit une hausse de 5 % sur un an.

Le **prix** moyen avoisine les 2 950 €/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

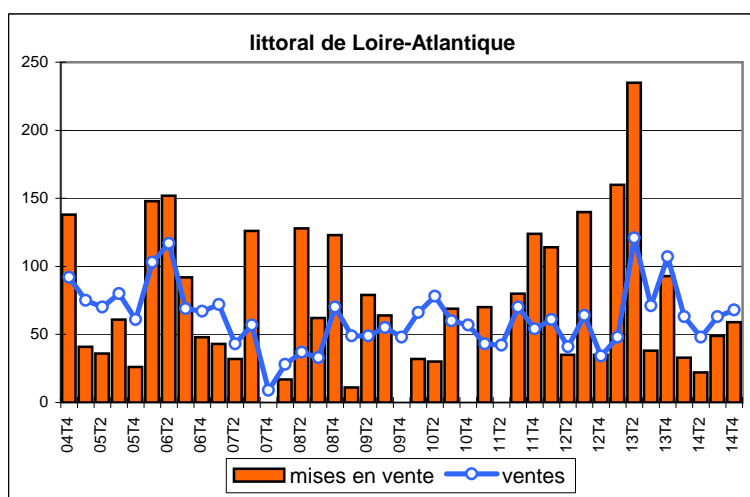
Unité urbaine du Mans

L'unité urbaine du Mans n'enregistre aucune **mise en vente** pour le 2ème trimestre consécutif. En 2014, on ne recense que 122 appartements mis en vente, soit une activité néanmoins stable comparée à 2013. L'activité demeure atone et 5 fois plus faible que celle observée lors des années 2005-2006.

On enregistre 33 **réservations** au 4ème trimestre 2014 pour un total de 119 en cumul annuel. Les ventes progressent par rapport à 2013, mais se situent 55 % en deçà de la moyenne décennale.

L'**encours** d'appartements proposés à la vente est de 123 fin décembre 2014 et donc stable par rapport à fin 2013.

Le **prix** moyen s'établit à 2 734 €/m² ce trimestre, un niveau assez stable sur un an.



source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

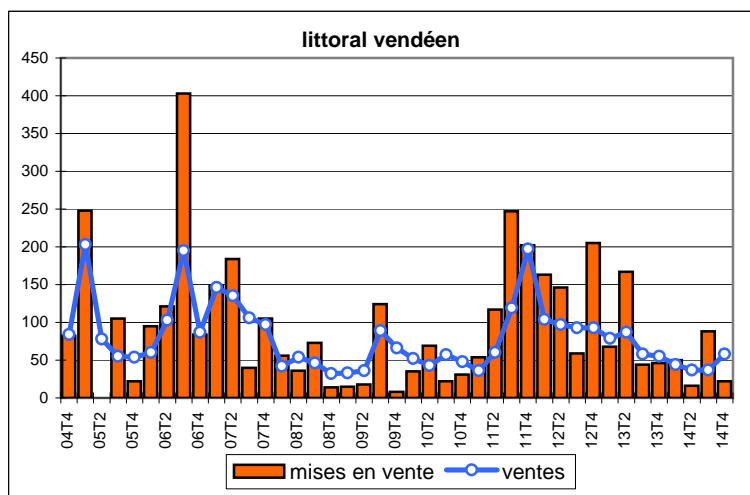
Littoral de Loire-Atlantique

On compte 59 **mises en vente** au 4ème trimestre 2014 sur le littoral de Loire-Atlantique. En 2014, 163 appartements ont été commercialisés, soit 69 % de moins qu'en 2013. Ils se sont concentrés sur la presqu'île guérandaise et aucune mise en service n'a été faite en sud-Loire.

Le niveau des **réservations** affiche 68 ventes ce trimestre. En 2014, on totalise 242 ventes, un niveau en repli de 30 % sur un an mais qui se situe dans la moyenne décennale.

Le niveau des **encours** baisse de 16 % sur un an et s'établit à 438 appartements fin décembre 2014.

Le **prix** moyen est ce trimestre de 4 251 €/m² mais reste très sensible à la localisation et au standing des biens (il a fluctué de 3 500 à 4 700 €/m² au cours des 4 derniers trimestres).



source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

Littoral Vendéen

On ne recense que 22 **mises en vente** ce trimestre pour un total de 176 en 2014. Les mises en vente accusent une chute de 46 % en année glissante.

Les **réservations** sont de 58 unités ce trimestre pour un total de 176 en 2014, en baisse de 37 % comparées à 2013.

L'**encours** de logements est en repli de 13 % sur un an et s'établit à 471 logements fin décembre 2014.

Le **prix** moyen de 3 623 €/m² reste très sensible à la localisation et au standing

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

Directrice de la publication :
Annick BONNEVILLE

ISSN : 2109-0025

© DREAL 2015

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