

4ème trimestre 2016 : l'investissement locatif pousse à des ventes records centrées sur la métropole nantaise

service
connaissance
des territoires
et évaluation

Mars 2017

Sur le marché du collectif, l'année 2016 se termine avec un niveau record de vente, puisque le 4ème trimestre est tout simplement le meilleur trimestre de vente d'appartements depuis 16 ans. Avec près de 2000 ventes, c'est 25 % de plus qu'au 4ème trimestre 2015. A l'inverse les mises en vente marquent le pas ce trimestre avec une baisse de près de 27 %. Cette forte hausse des ventes s'accompagne une montée des prix, le prix moyen régional des appartements vendu au 4ème trimestre est de 3 650 €/m², soit 7,5 % de plus qu'au 4ème trimestre 2015.

L'année 2016 restera une année inédite avec des niveaux de vente et de mises en vente d'appartements jamais atteints. 6230 appartements ont été mis en vente, 6645 ont été vendus, des niveaux respectivement 16 % et 32 % au dessus des niveaux moyens observés depuis 10 ans. Cette forte dynamique est principalement portée par la métropole Nantaise, et notamment la ville de Nantes, même si on retrouve également des hausses des ventes sur le littoral de la Loire Atlantique et une reprise sur Mayenne.

Ces niveaux records sur l'année 2016 s'expliquent par l'investissement locatif qui concentre l'intégralité de la hausse de ventes cette année.

Sur le marché de l'individuel, on observe également une forte hausse des ventes, alors que les mises en vente diminuent. Les niveaux atteints restent par contre en deçà des moyennes décennales.

1 228 appartements ont été mis en vente au 4ème trimestre 2016, en baisse de 26,9 % sur un an, et le plus faible volume de vente depuis un an. Cette forte baisse contraste également avec la tendance sur l'ensemble de la France (+7,2 %).

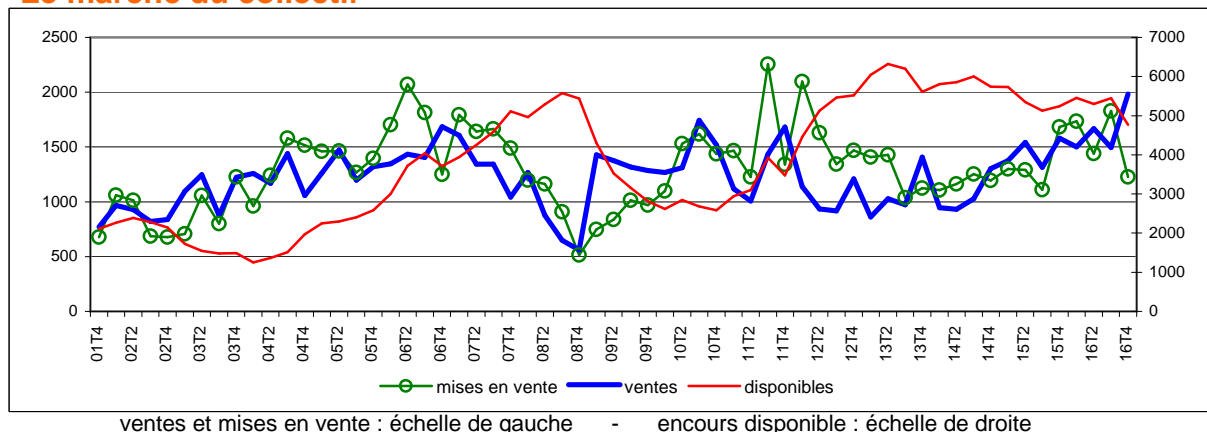
6 230 appartements ont été mis en vente au cours de l'année 2016. C'est 5,7 % des mises en ventes réalisées en France métropolitaine, et 15,8 % de plus qu'en 2015 (+15,6 % au plan national). Ce niveau s'établit 16 % au dessus de la moyenne décennale.

Cette augmentation des mises en vente en 2016 s'explique par la hausse observée sur Nantes en premier lieu (+22,6 %) mais également par le triplement des mises en vente sur Le Mans. La banlieue Nantaise et le littoral touristique de la Loire Atlantique et la Mayenne étant les autres zones en croissance contribuant à cette hausse. A l'inverse les chiffres sont orientés à la baisse sur le Maine et Loire et la Vendée.

92 maisons ont été mises en vente au 4ème trimestre 2016 contre 123 au 4ème trimestre 2015. En 2016, 594 maisons ont été mises en vente, soit 5,7 % des mises en vente en France métropolitaine et une hausse de près de 30 % par rapport à 2015 (+21,4 % au plan national).

Au 4ème trimestre, on a enregistré 104 abandons de commercialisation de logements en Pays de la Loire, pour un total de 379 abandons en 2016, soit 6,1 % des logements mis en service de l'année.

Le marché du collectif



1 982 logements collectifs ont été réservés au 4ème trimestre 2016, en hausse de 25,5 % comparé au 4ème trimestre 2015, pour une hausse de 20,6 % en France métropolitaine. Ce trimestre est tout simplement le meilleur trimestre de vente depuis 2000 en Pays de la Loire. Cette hausse est portée exclusivement par la Loire Atlantique en principalement la ville de Nantes. La Mayenne connaît également une hausse forte mais sur des volumes de ventes sans rapport. Partout ailleurs, les ventes sont en baisse.

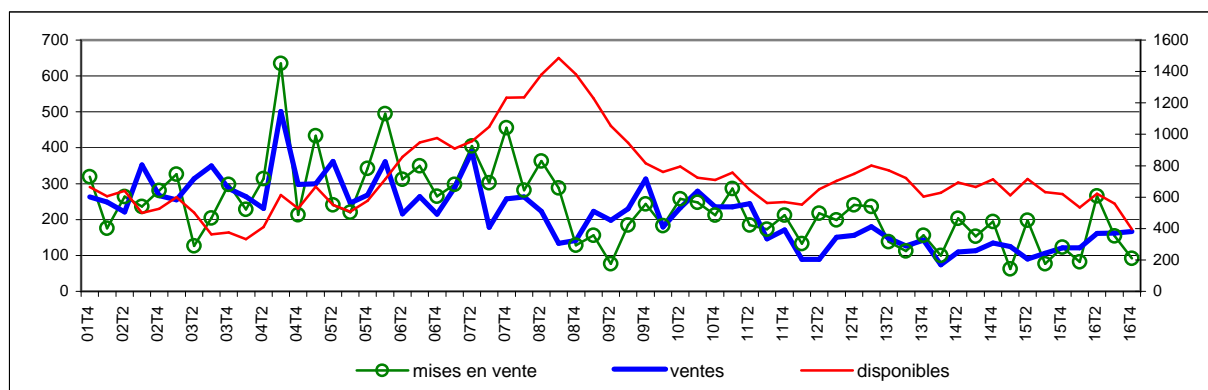
Sur l'ensemble de l'année 2016, 6 645 appartements ont été vendus dans la région (5,8 % des ventes réalisées en France métropolitaine), un chiffre en hausse de 14,4 % par rapport aux 12 mois précédents (contre +20,4 % sur la France métropolitaine). Ce niveau se situe 32,1 % au dessus de la moyenne des 10 dernières années, et 2016 est de très loin la meilleure année de vente depuis 2000.

Dans l'individuel, on compte 167 réservations ce trimestre. En 2016, 611 maisons ont été réservées, 38,2 % de plus qu'en 2015. Sur la période, le nombre de réservation de maisons augmente de 22,4 % au niveau national. Ce niveau de réservation sur 12 mois reste toutefois 14 % en deçà de la moyenne décennale. Sur les 12 derniers mois, 6 % des ventes réalisées en France métropolitaine l'ont été dans la région.

L'investissement locatif représente en 2016 plus de 74 % des ventes, 5 points de plus qu'en 2015. La hausse de l'investissement locatif explique à elle seule l'intégralité de l'augmentation des réservations observée en 2016.

On compte 136 annulations de réservations au 4ème trimestre, pour 385 en 2016, soit 5,8 % des ventes de l'année.

Le marché de l'individuel



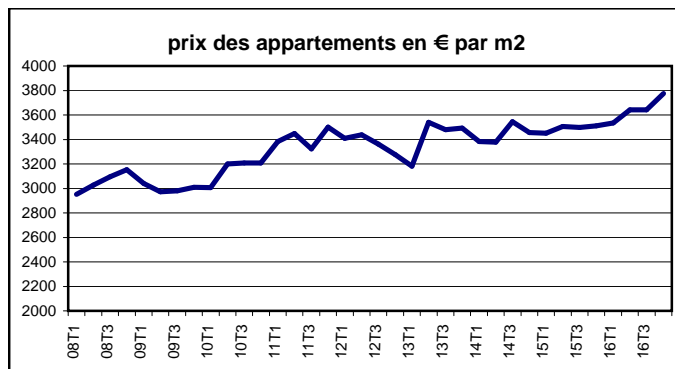
ventes et mises en vente : échelle de gauche - encours disponible : échelle de droite

Dans le collectif, l'encours est de 4 766 appartements fin 2016, un niveau en baisse de 9 % sur un an, contre une baisse de 5,4 % au niveau national. Le stock de maisons individuelles diminue lui de 2,2 % sur un an avec 396 maisons, pour une baisse de 5,4 % au plan national. Fin 2016, la région concentre ainsi 5,5 % des appartements et 5 % des maisons proposés à la vente en France métropolitaine. Le délai d'écoulement de l'encours est d'un peu plus de 10 mois ce trimestre dans le collectif et de 9 mois et demi dans l'individuel.

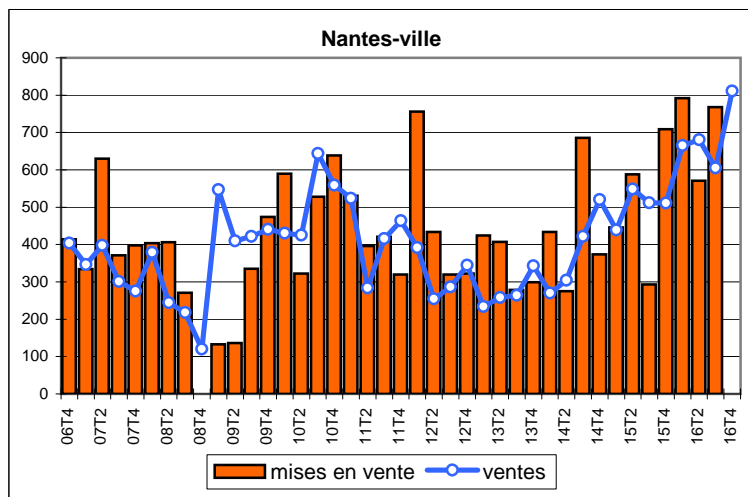
Dans 61 % des cas, le logement proposé à la vente est en projet, contre 34 % de logements en cours de construction et 5 % de logements déjà terminés.

Ce trimestre, le prix moyen régional des appartements est de 3 650 €/m², soit 7,5 % de plus qu'au 4ème trimestre 2015. Cette moyenne masque des différences territoriales marquées. Au plan national, le prix moyen augmente à 4 080 €/m² (+4,4 %), soit 11,8 % de plus que sur la région.

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 termes de localisation, de taille et de standing.



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



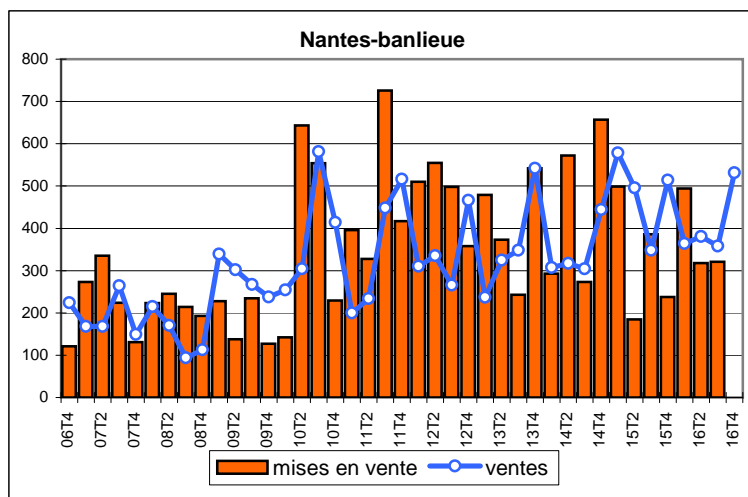
source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

Nantes-ville

En 2016, on compte 2 500 mises en vente d'appartements sur Nantes, soit une hausse de près de 23 % par rapport à 2015.

Les réservations sont en hausse de près de 60 % au 4ème trimestre 2016 par rapport au 4ème trimestre 2015 (811 ventes). Sur 2016, on observe une progression de plus de 37 % des ventes par rapport à 2015 (2 762 logements vendus). Ce trimestre, le prix de vente moyen est de 4 130 €/m², un niveau en hausse de 6,7 % sur un an.

L'encours de logements fin 2016 (1 509 logements) est en baisse de plus de 16 % sur un an.



source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

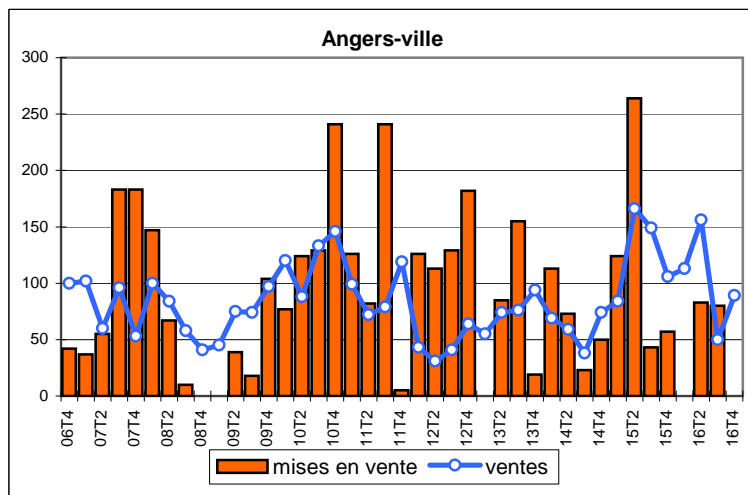
Nantes-banlieue

On compte 1 380 mises en vente en 2016, en hausse de 5,4 % par rapport à 2015.

531 réservations ont été effectuées au 4ème trimestre 2016, en hausse de 3,3 % par rapport au 4ème trimestre 2015. Sur 2016, le nombre de ventes (1 634) est en baisse de 15,6 % par rapport à 2015.

Ce trimestre, le prix moyen observé s'établit à 3 390 €/m², en hausse de 1,6 %.

L'encours est de 854 logements fin 2016 (-23,5 % sur un an).



source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

Angers

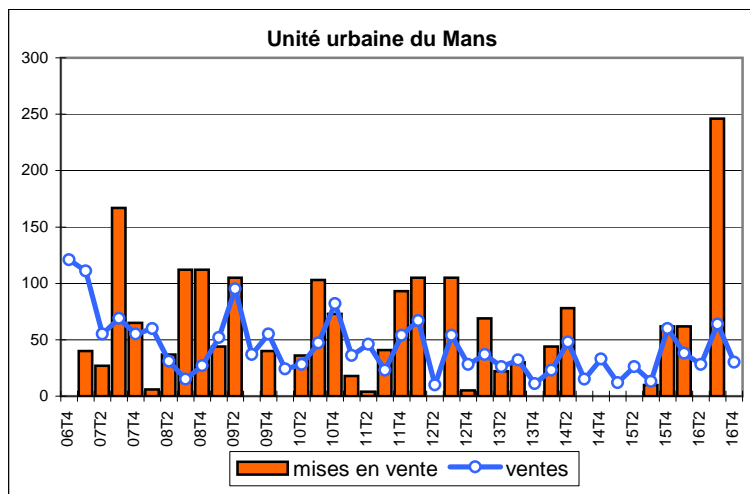
On compte 210 mises en vente en 2016, en baisse de 57 % par rapport à 2015.

89 réservations ont été effectuées au 4ème trimestre 2016, 16 % de moins qu'au 3ème trimestre 2015. Sur l'ensemble de l'année 2016, le nombre de ventes (408) est en baisse de plus de 19 % par rapport à 2015.

Au 4ème trimestre 2016, le prix moyen observé s'établit à 3 270 €/m², en hausse de 10 % sur un an. Les volumes de vente amènent à rester prudent sur ces évolutions de prix.

L'encours est de 303 logements fin 2016 (-35 % sur un an).

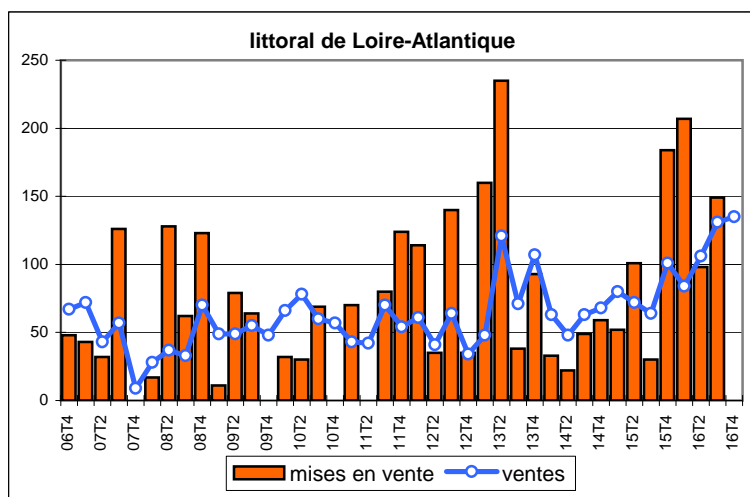
Le point sur le logement collectif dans les six principaux marchés de la région



source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

Unité urbaine du Mans

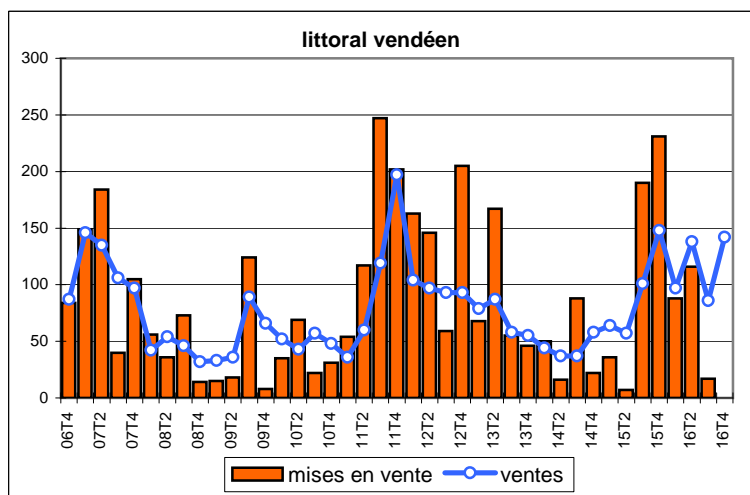
L'unité urbaine du Mans enregistre 308 mises en vente en 2016, 10 seulement avaient été enregistrées en 2015. 30 réservations ont été effectuées au 4^{ème} trimestre 2016, 2 fois moins qu'au 4^{ème} trimestre 2015. Sur l'ensemble de l'année 2016, le nombre de ventes (160) reste en forte progression par rapport à 2015 (+44 %). Au 4^{ème} trimestre 2016, le prix moyen observé s'établit à 2 800 €/m², en hausse de 1,5 %. Les volumes de vente amènent à rester prudent sur ces évolutions de prix. L'encours est de 249 logements fin 2016, soit un quasi triplement en un an.



source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

Littoral de Loire-Atlantique

On compte 489 mises en vente en 2016 contre 367 en 2015 (+33 %). 135 réservations ont été effectuées au 4^{ème} trimestre 2016, 33 % de plus qu'au 4^{ème} trimestre 2015. En 2016, le nombre de ventes (456) est en hausse de près de 44 % par rapport à 2015. Au 4^{ème} trimestre 2016, le prix moyen observé s'établit à 4 730 €/m², en hausse de près de 27 %. Les volumes de vente amènent à rester prudent sur ces évolutions de prix. L'encours est de 507 logements fin 2016 (+2,2 % sur un an).



source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

Littoral Vendéen

On compte 334 mises en vente en 2016, en baisse de 28 % par rapport aux 12 mois précédents. 142 réservations ont été effectuées au 4^{ème} trimestre 2016, en baisse de 4,1 % sur un an. En 2016, le nombre de ventes (463) est en hausse de plus de 25 % par rapport à 2015. Au 4^{ème} trimestre 2016, le prix moyen observé s'établit à 3 620 €/m², en baisse de 2,1 %. Les volumes de vente amènent à rester prudent sur ces évolutions de prix. L'encours est de 446 logements fin 2016 (-20 % sur un an).

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 2017

Rédaction et mise en forme :
Maël THEULIERE - Daniel KALIOUDJOGLOU
mael.theuliere@developpement-durable.gouv.fr