

## 1er trimestre 2012 : 2 078 mises en vente dans le collectif pour 1 130 ventes, les encours progressent à 4 468 unités

service  
connaissance  
des territoires  
et évaluation

Juin 2012

Au 1er trimestre 2012 la région a enregistré un nombre important de mises en vente dans le collectif (2 078 logements) soit une progression de 42 % par rapport au 1er trimestre 2011, qui tranche avec le léger repli observé au plan national. Sur 12 mois, la progression est plus modérée mais atteint 14 %. Pour le marché individuel, l'activité est en revanche en repli de 31,5 % en année glissante.

Le nombre de ventes d'appartements au 1er trimestre 2012 est stable par rapport au 1er trimestre 2011, mais en net repli comparé au trimestre précédent. Pour l'individuel, la commercialisation s'est contractée de 33 % au cours des 12 derniers mois. La part de l'investissement locatif reste élevée (54 %), mais en retrait par rapport au niveau observé au cours de l'année 2011 (59 %).

Fin mars 2012, l'encours est de 4 468 appartements (+ 52 % sur un an) et 531 maisons (- 30 % sur un an). L'activité reste principalement concentrée sur le département de Loire-Atlantique (70 % des mises en vente et 75 % des ventes ce trimestre). On note également une reprise de la commercialisation en Maine-et-Loire et Vendée ces derniers trimestres, alors que les marchés sarthois et surtout mayennais demeurent atones.

**Les mises en vente** dans le collectif connaissent un nouveau pic au 1er trimestre 2012 (2 078 logements), deuxième plus haut niveau des dix dernières années après le 3ème trimestre 2011. 73 % de ces nouveaux logements commercialisés sont localisés en Loire-Atlantique et 36 % sur la seule commune de Nantes. Comparées au 1er trimestre 2011, ces 2 078 mises en vente représentent une hausse régionale de 41,7 % qui tranche avec le repli national de 2,9 %.

Sur 12 mois, et à la faveur de deux trimestres exceptionnels, la région affiche une progression de 14,3 % avec 6 915 mises en vente, une évolution supérieure à la moyenne nationale (+ 6,9 %). 56 % de cette activité est localisée sur l'unité urbaine nantaise, le littoral vendéen regroupe 10 % de ces mises en vente et 6,5% pour Angers comme pour Saint-Nazaire.

En un an, la région a ainsi contribué à 6,4 % des mises en ventes d'appartements en France.

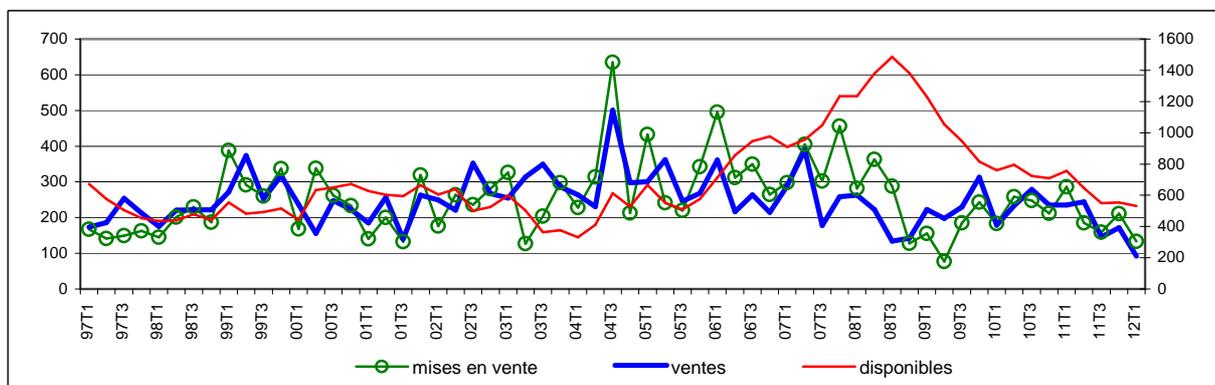
Pour le marché individuel, on observe un fort repli avec 133 mises en vente ce trimestre.

Sur douze mois, 688 maisons ont été mises en vente, soit un repli de 31,5 % en année glissante, un recul beaucoup plus marqué que la baisse de 4,3 % observée au plan national. En année glissante, on trouve 23 % des mises en vente de maisons au sein de la banlieue nantaise, 18 % sur le littoral vendéen, 16 % dans la banlieue angevine et 12 % sur l'unité urbaine du Mans.

Sur les 12 derniers mois, la région a concentré 5,8 % des mises en vente de maisons en France.

En un an, on a enregistré 332 **abandons de commercialisation** de logements en Pays de la Loire, ce chiffre est en progression de 93 % par rapport à la période précédente.

### le marché de l'individuel :



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



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET  
DE LA RÉGION  
PAYS DE LA LOIRE

**Les réservations** dans le collectif sont stables au 1er trimestre 2012 avec 1 130 ventes, comparées au 1er trimestre 2011. L'évolution de +0,8 % se démarque fortement du niveau national qui observe un repli de 14,6 %. 77 % des ventes réalisées ce trimestre l'ont été en Loire-Atlantique et 62 % dans l'unité urbaine de Nantes.

Sur la période avril 2011 à mars 2012, ce sont 5 251 appartements qui ont été vendus dans la région, un chiffre en repli de 7,8 % sur un an qui reflète la tendance nationale (- 8,6 %). En 2011, 58 % des ventes de la région ont concerné un appartement construit au sein de l'unité urbaine nantaise, 9 % sur le littoral vendéen, 7 % à Saint-Nazaire et 6 % sur Angers.

La région a ainsi concentré 5,8 % des ventes réalisées en France au cours des douze derniers mois.

Dans l'individuel, les réservations demeurent à un niveau très faible au 1er trimestre 2012 (92 ventes).

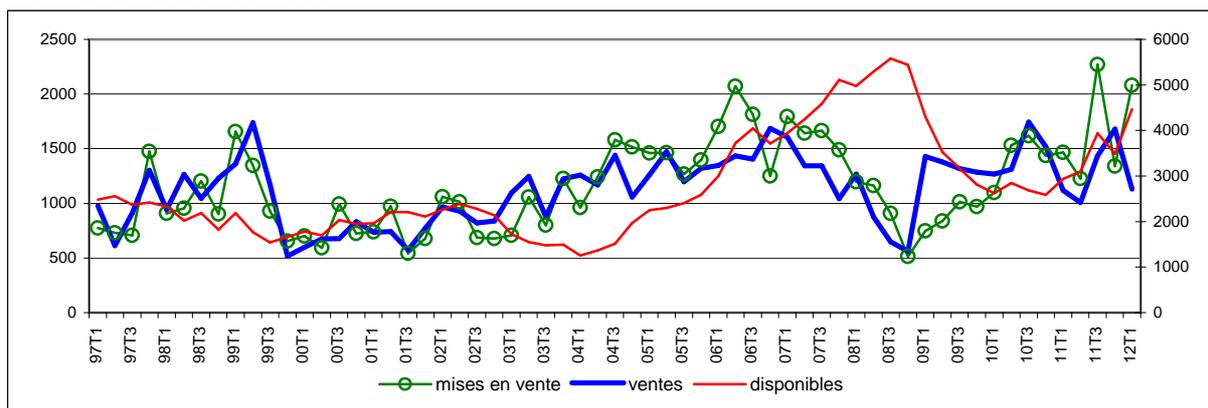
Sur douze mois, la commercialisation se contracte de 33,4 % avec 654 ventes, un retrait moins prononcé que les -16,8 % observés nationalement. 26 % de ces ventes étaient localisées au sein de la banlieue angevine, 24% pour la banlieue nantaise et 20 % sur le littoral vendéen.

Sur 12 mois, la région a contribué à 6,7 % 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 historiquement 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 (défiscalisation pour les BBC de 13 % au lieu de 22 %), les ventes se sont néanmoins redressées aux 3ème et 4ème 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 3ème trimestre et 72 % au 4ème trimestre. Au 1er trimestre 2012, la part de l'investissement est en retrait à 54 %. Le recul des ventes observé par rapport au 4ème trimestre 2011 est du seul fait du repli des investisseurs.

Le nombre d'**annulations de réservations** est de 62 ce trimestre pour un total de 190 sur les douze derniers mois.

### le marché du collectif :



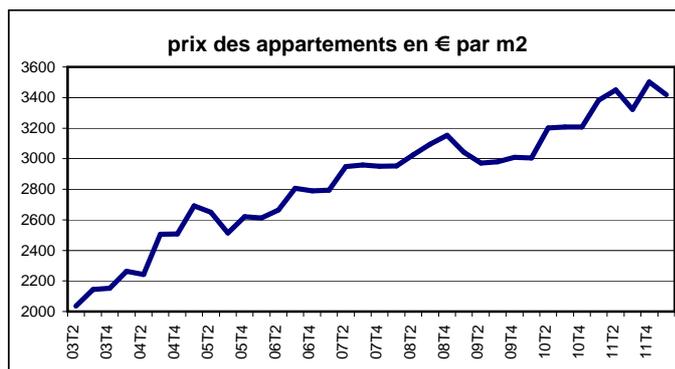
ventes et mises en vente : échelle de gauche - encours disponible : échelle de droite

Dans le collectif, l'**encours** est de 4 468 appartements fin mars 2012 (52 % de plus que fin mars 2011), une progression beaucoup plus prononcée qu'au plan national (+ 27 %). Pour l'individuel, le stock est de 531 maisons (30 % de moins en un an) qui dénote avec les + 2 % du niveau national. Fin mars 2012, la région concentre ainsi 6,4 % des appartements proposés à la vente en France et 5,9 % des maisons.

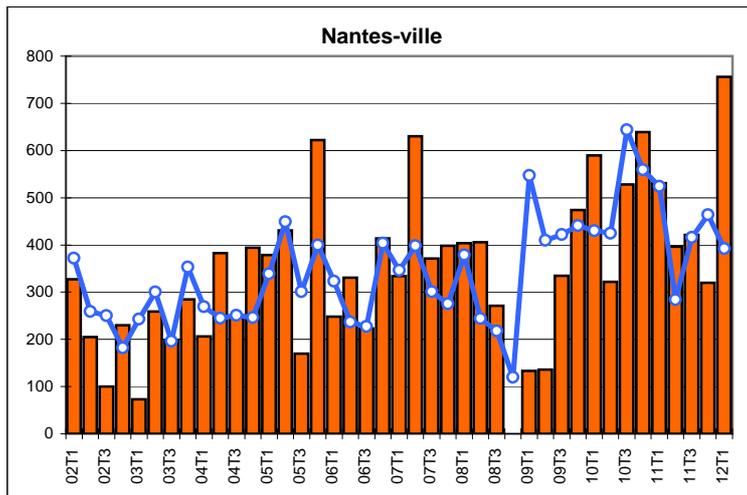
Dans 56 % des cas, le logement proposé à la vente est en projet, contre 41 % de logements en cours de construction et 3 % de logements déjà terminés. Un an auparavant, ces taux étaient de 61 %, 35 % et 4 %, la part des logements en cours de construction a donc fortement progressé.

Le **prix moyen** régional des appartements est en léger repli ce trimestre à 3 418 €/m<sup>2</sup> ; l'évolution est ainsi de + 1 % sur un an. Ce prix moyen masque des différences importantes selon le territoire régional ( 2 948 €/m<sup>2</sup> pour l'unité urbaine du Mans et 4 063 €/m<sup>2</sup> pour le littoral Pays d'Olonne). Le prix moyen est de 3 830 €/m<sup>2</sup> au plan national et présente une progression annuelle de 1,7 %.

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



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



source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

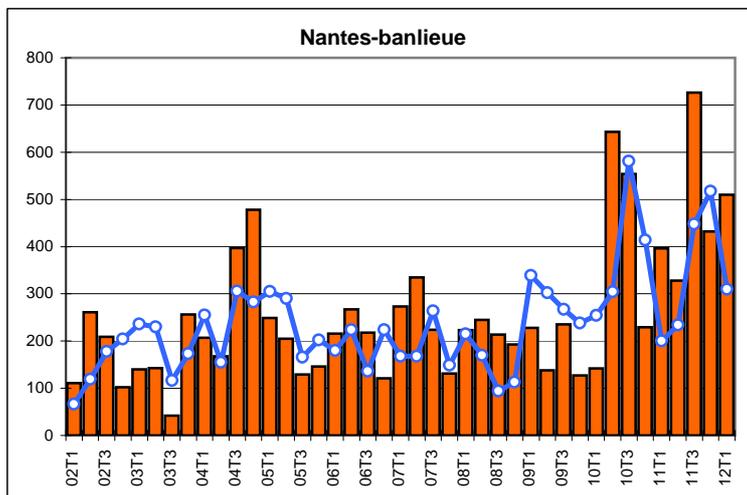
### Nantes-ville

Le nombre de mises en vente sur Nantes s'élève à 756 unités ce trimestre, soit le plus haut niveau observé au cours des 10 dernières années. Sur 12 mois, ce sont 1 893 logements qui ont été mis en vente, en repli de 9 % par rapport à la période allant du 2ème trimestre 2010 à 1er trimestre 2011.

Les réservations sont en léger repli ce trimestre (392 logements). Sur 12 mois, les 1 556 ventes réalisées affichent un recul de 27 % en année glissante.

Le nombre de logements proposés à la vente progresse fortement en lien avec le fort apport de nouvelles mises en service et s'élève à 1 030 appartements fin mars 2012 (+50 % en un an).

Ce trimestre, les prix repassent à 3 650 €/m<sup>2</sup>, après une forte hausse le trimestre précédent.



source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

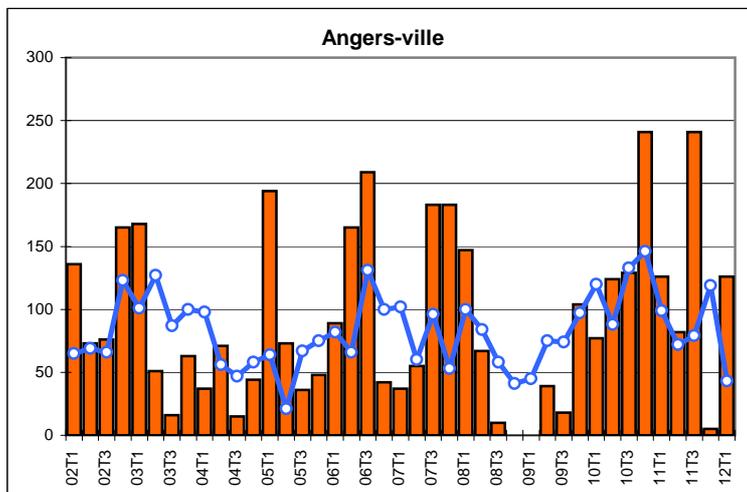
### Nantes-banlieue

Le nombre de mises en vente s'établit à 510 unités au 1er trimestre 2012. Entre avril 2011 et mars 2012, ce sont ainsi 1 996 appartements qui ont été mis en vente, chiffre en progression de 20 % sur un an.

Les réservations reculent à 310 appartements, après 2 trimestres où l'activité a été soutenue. Sur 12 mois, 1 509 ventes ont été réalisées, en hausse de 37 % en année glissante.

On enregistre une hausse du niveau des encours à 991 logements fin mars 2012, un chiffre deux fois supérieur aux 497 logements disponibles fin mars 2011.

Au 1er trimestre 2012, les prix se maintiennent à un niveau élevé (3 423 €/m<sup>2</sup>), seulement 6 % en dessous du marché nantais.



source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

### Angers

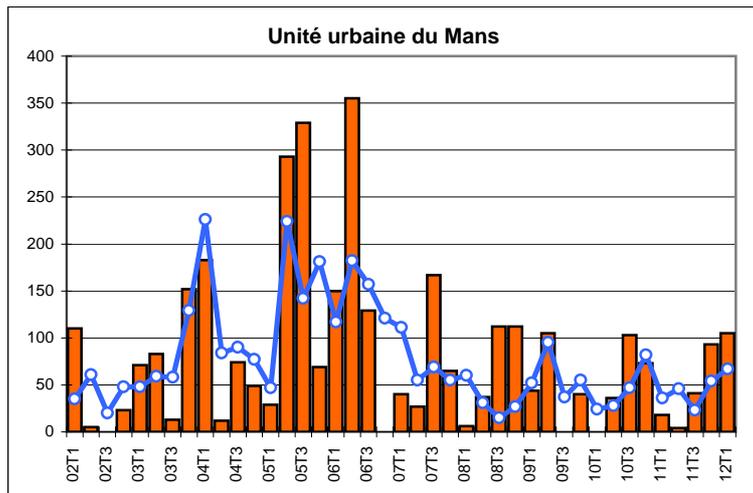
Après un 4ème trimestre 2011 atone, on enregistre 126 mises en ventes au 1er trimestre 2012. Sur 12 mois, on comptabilise ainsi 454 nouveaux appartements proposés à la vente, contre 620 sur la période précédente (repli de 27 %).

Au 1er trimestre 2012, seules 43 ventes ont été enregistrées. Le nombre de réservations s'établit à 313 sur un an, en baisse de 33 % par rapport à la période allant d'avril 2010 à mars 2011.

L'encours sur Angers est de 499 appartements à la fin mars 2012, soit un niveau en progression de 24 % sur un an.

Le prix moyen est stable depuis trois trimestres et avoisine les 2 900 €/m<sup>2</sup>.

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



source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

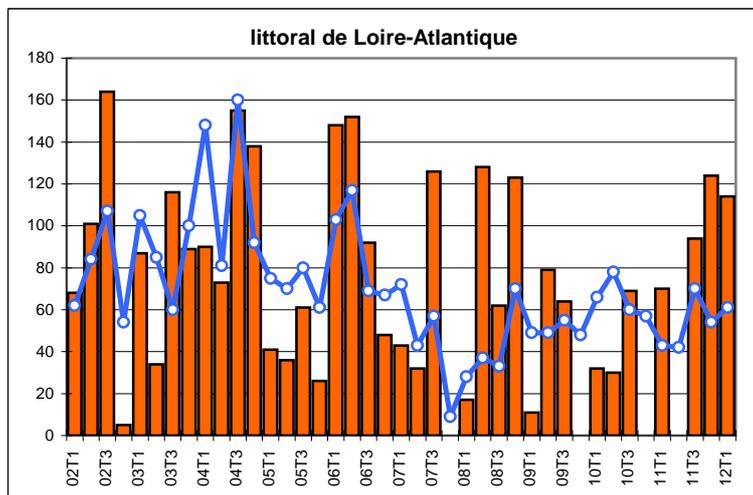
### Unité urbaine du Mans

L'unité urbaine du Mans enregistre 105 mises en vente au 1er trimestre 2012. Sur la période avril 2011 à mars 2012, l'activité reste limitée avec seulement 243 appartements mis en vente, un chiffre assez stable comparé à la période précédente.

Les réservations progressent à 67 unités ce trimestre pour un total de 190 réservations sur les douze derniers mois. Ce niveau est comparable à celui observé entre avril 2010 et mars 2011.

L'encours d'appartement progresse de 10 % sur un an et représente 206 logements à la fin du 1er trimestre 2012.

Le prix moyen est de 2 948 €/m<sup>2</sup>, un niveau assez stable depuis 6 trimestres.



source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

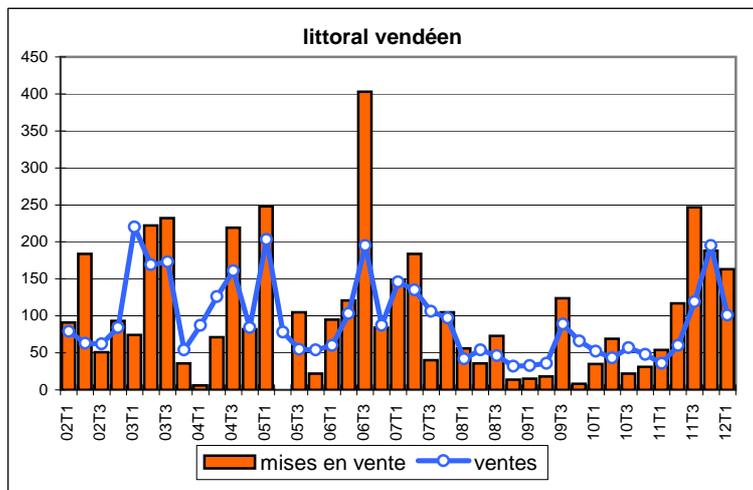
### Littoral de Loire Atlantique

On compte 114 mises en vente au 1er trimestre 2012 pour un total de 332 nouveaux appartements commercialisés en un an. L'activité est en hausse après deux années 2010 et 2009 calmes.

Les réservations sont assez stables ce trimestre à 61 unités. D'avril 2011 à mars 2012, on compte 227 ventes, proche des 221 ventes réalisées sur la période précédente.

Le niveau des encours progresse fortement entre le 1er trimestre 2012 et le 1er trimestre 2011 et passe de 174 à 292 appartements (+ 68 %).

Le prix moyen des ventes est très sensible à la localisation et au standing des biens, il s'établit ce trimestre à 3 656 €/m<sup>2</sup>.



source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

### Littoral Vendéen

Ce trimestre, le nombre de mises en vente reste soutenu (163) soit un total de 715 mises en vente sur 12 mois. en hausse de 300 % en un an !

Les réservations reculent fortement à 101 ventes se trimestre, pour un total de 475 sur 12 mois.

L'encours de logements est en forte hausse (153 %) et s'établit à 397 unités fin mars 2012.

Le prix moyen de 3 904 €/m<sup>2</sup> 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

34 Place Viarme- BP 32 205  
44022 NANTES Cedex 1  
Tél. 02 40 99 58 13

Directeur  
de la publication :  
Hubert FERRY-WILCZEK

ISSN : 2109-0025

© DREAL 2012

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