

3ème trimestre 2012 : mises en vente et ventes au ralenti, l'encours de logements est proche du record de fin 2008

service
connaissance
des territoires
et évaluation

Décembre 2012

Au 3ème trimestre 2012, la région enregistre 1 266 mises en vente dans le collectif, en fort repli de 44 % comparé au 3ème trimestre 2011 qui avait constitué un record régional. Sur 12 mois, le recul régional est de 1 % alors qu'il est de 3 % au plan national. Pour le marché individuel, l'activité est en repli de 11 % en année glissante.

Le nombre de ventes d'appartements atteint son plus bas niveau depuis le 4ème trimestre 2008 avec 907 ventes. Sur un an, le recul est de 8 % et reflète la tendance nationale. Pour l'individuel, la commercialisation s'est contractée de 42 % au cours des 12 derniers mois. La part de l'investissement locatif reste élevée (55 %), en attendant la mise en place du dispositif Duflot qui succèdera au Scellier.

Fin septembre 2012, l'encours est de 5 401 appartements (+ 37 % sur un an) et 682 maisons (+ 24 % sur un an). L'activité reste principalement concentrée sur le département de Loire-Atlantique (75 % des mises en vente et 73 % des ventes ce trimestre).

Les mises en vente dans le collectif retombent à 1 266 unités au 3ème trimestre 2012. Plus de 3/4 des nouveaux logements commercialisés sont localisés en Loire-Atlantique. Comparé au 3ème trimestre 2011 qui avait constitué un record régional avec 2 270 mises en vente, ce trimestre affiche un recul de 44,2 %, supérieur au repli de 24,2 % observé au plan national.

Sur 12 mois, on dénombre 6 314 mises en vente sur la région, soit 1,3 % de moins que sur la période octobre 2010 - septembre 2011, une évolution proche de la moyenne nationale (- 3,4 %). 60 % de cette activité est localisée sur la seule unité urbaine nantaise, le littoral vendéen regroupe 9 % de ces mises en vente, Saint-Nazaire 6 % et Angers 5 %.

En un an, la région a ainsi contribué à 6,1 % des mises en ventes d'appartements en France.

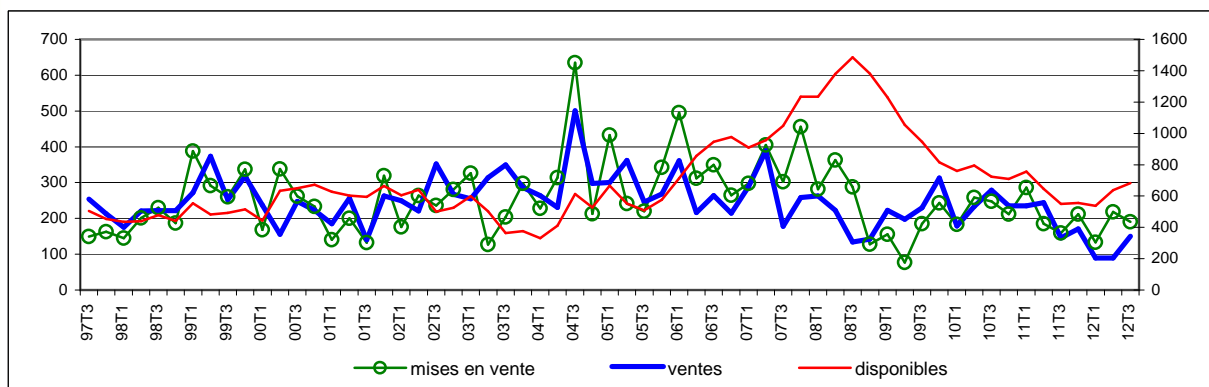
Pour le marché individuel, on enregistre 190 mises en vente ce trimestre.

Sur douze mois, 753 maisons ont été mises en vente, soit un repli de 10,6 % en année glissante, une orientation qui tranche avec la relative stabilité (+ 1,9 %) observée au niveau national. D'octobre 2011 à septembre 2012, on trouve 27 % des mises en vente de maisons au sein de la banlieue nantaise, 16 % sur le littoral vendéen, 10 % dans la banlieue angevine et 8 % sur l'unité urbaine du Mans.

Sur les 12 derniers mois, la région a concentré 6,4 % des maisons mises en vente en France.

Ce trimestre, on a enregistré 214 **abandons de commercialisation** de logements en Pays de la Loire, un niveau record équivalent aux valeurs observées fin 2008 et début 2009.

le marché de l'individuel :



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

Les réservations dans le collectif atteignent ce trimestre leur plus bas niveau depuis le 4ème trimestre 2008 avec 907 ventes, soit une contraction de 36,8 % par rapport au 3ème trimestre 2011. Ce recul est plus marqué qu'au niveau national (-24,8 %). 73 % des ventes réalisées ce trimestre l'ont été en Loire-Atlantique.

D'octobre 2011 à septembre 2012, ce sont 4 651 appartements qui ont été vendus dans la région, un chiffre en repli de 8,4 % sur un an qui reflète parfaitement la tendance nationale (- 8,5 %). Au cours des 12 derniers mois, 61 % des ventes de la région ont concerné un appartement construit au sein de l'unité urbaine nantaise, 11 % sur le littoral vendéen, 7 % à Saint-Nazaire et 5 % sur Angers.

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

Dans l'individuel, les réservations repartent timidement (150 ventes) après un premier semestre 2012 atone qui a connu le plus bas niveau observé depuis plus de 10 ans.

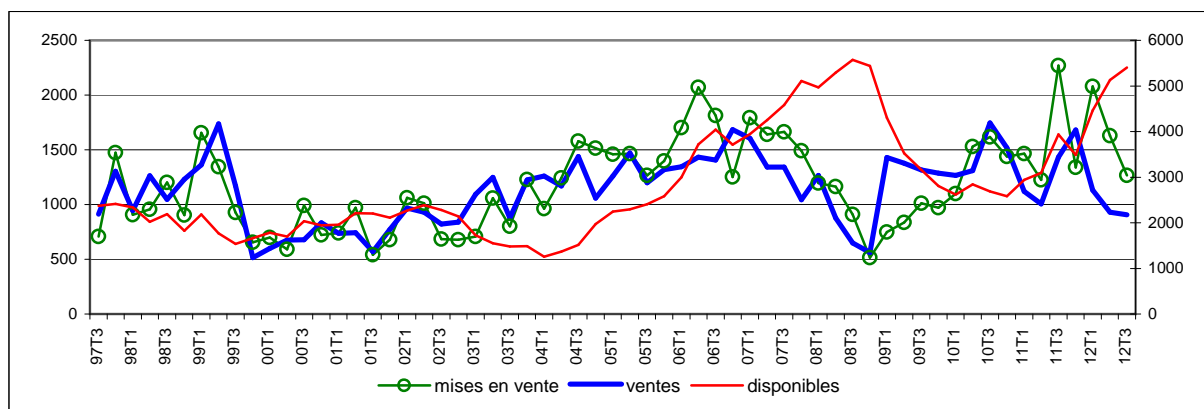
Sur douze mois, la commercialisation recule de 42 % avec 499 ventes, un retrait beaucoup plus prononcé que les -13,6 % observés nationalement. 28 % de ces ventes étaient localisées au sein de la banlieue nantaise, contre 17 % pour la banlieue angevine, 10 % sur le littoral vendéen et 9 % pour unité urbaine du Mans.

Sur 12 mois, la région a contribué à 5,6 % 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 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, 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 cours des 3 premiers trimestres de 2012, la part de l'investissement locatif est stable à 55 % en attendant l'arrivée du futur dispositif Duflot qui succèdera au dispositif Scellier qui s'éteint au 1er janvier 2013.

Le nombre d'**annulations de réservations** progresse à 83 unités ce trimestre pour un total de 249 sur un an.

le marché du collectif :



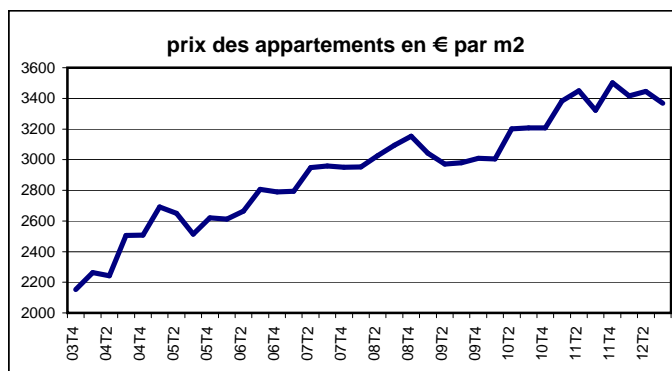
ventes et mises en vente : échelle de gauche - encours disponible : échelle de droite

Dans le collectif, l'**encours** est de 5 401 appartements fin septembre 2012 (37 % de plus que fin septembre 2011), une progression plus prononcée qu'au plan national (+ 24 %). et un niveau proche des records observés fin 2008. Pour l'individuel, le stock s'accroît de 24 % sur un an avec 682 maisons contre une progression de 16 % au niveau national. Fin septembre 2012, la région concentre ainsi 6,6 % des appartements proposés à la vente en France et 6,8 % des maisons.

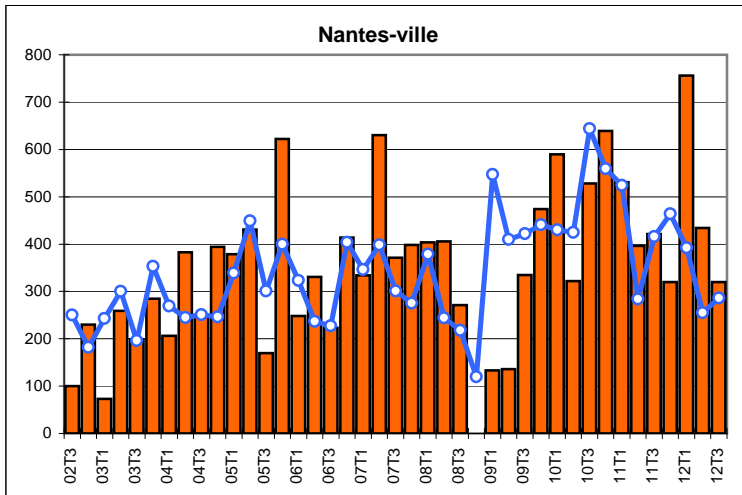
Dans 63 % des cas, le logement proposé à la vente est en projet, contre 34 % de logements en cours de construction et 3 % de logements déjà terminés.

Le **prix moyen** régional des appartements s'établit ce trimestre à 3 368 €/m² ; l'évolution est ainsi de + 1 % sur un an. Ce prix moyen masque des différences importantes selon le territoire régional (2 549 €/m² pour l'unité urbaine du Mans et 3 833 €/m² sur la ville de Nantes). Le prix moyen est de 3 821 €/m² au plan national et présente une progression annuelle de 1 % également.

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



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



source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

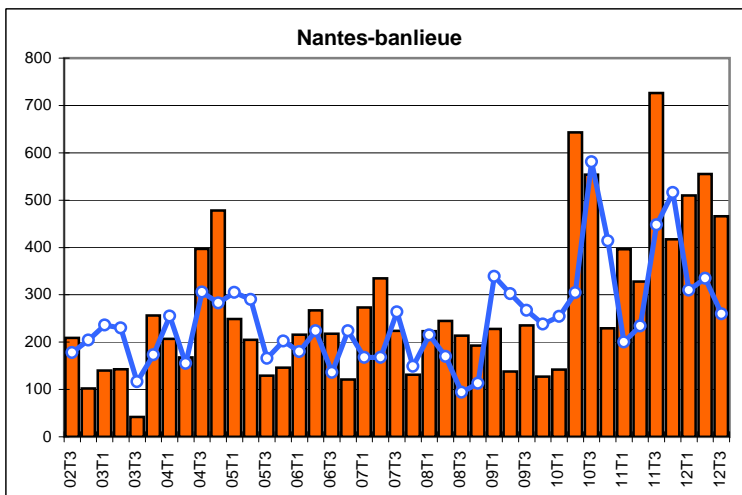
Nantes-ville

Le nombre de mises en vente sur Nantes est de 320 unités ce trimestre, le plus faible niveau observé depuis 3 ans à égalité avec le 4ème trimestre 2011. Sur 12 mois, ce sont 1 830 logements qui ont été mis en vente, soit un recul de 8 % en année glissante.

Les réservations demeurent à un niveau bas ce trimestre (286 logements), et les 1 397 ventes réalisées entre octobre 2011 et septembre 2012 affichent un repli de 21 %.

Le nombre de logements proposés à la vente progresse à 1 240 logements ce trimestre, soit une augmentation de 54 % sur un an.

Ce trimestre, les prix sont stables par rapport au trimestre précédent à 3 833 €/m².



source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

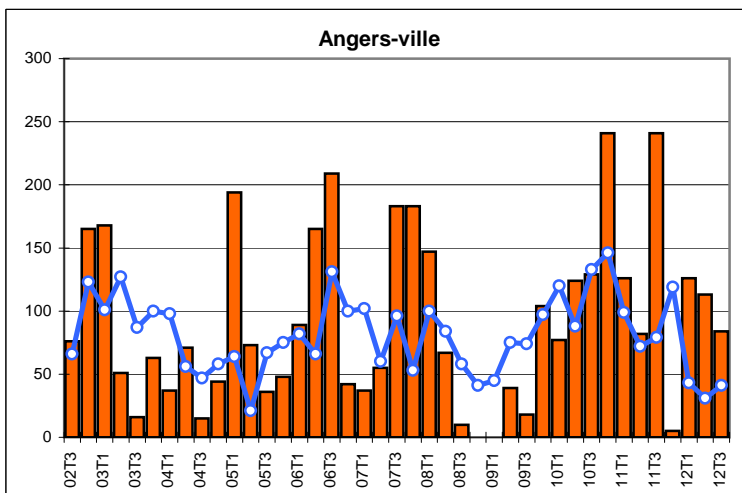
Nantes-banlieue

Le nombre de mises en vente s'établit à 466 appartements au 3ème trimestre 2012. Sur 12 mois, ce sont ainsi 1 948 appartements qui ont été mis en vente, un chiffre supérieur à celui de la ville de Nantes et qui est en progression de 21 %.

On comptabilise 260 réservations ce trimestre pour un total de 1 421 sur 12 mois, en hausse de 18 %. Les ventes de la banlieue sont légèrement supérieures à celles de Nantes mais sont surtout dans une dynamique positive inverse à celle de la ville centre.

On enregistre un encours de 1 397 logements à la fin septembre 2012, soit 59 % de plus qu'un an auparavant.

Au 3ème trimestre 2012, les prix s'établissent en moyenne à 3 486 €/m², un niveau stable sur un an.



source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

Angers

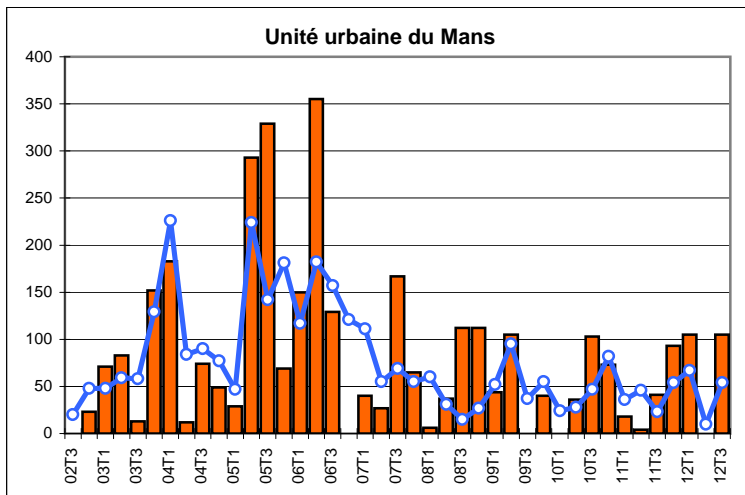
On recense 84 mises en vente ce trimestre sur la ville d'Angers. Sur 12 mois, on comptabilise ainsi 328 nouveaux appartements proposés à la vente, contre 690 entre octobre 2010 et septembre 2011 (en recul de 52 %).

Au 3ème trimestre 2012, seules 41 ventes ont été enregistrées. Le nombre de réservations s'établit ainsi à 234 entre octobre 2011 et septembre 2012, en recul de 41 % en année glissante.

L'encours sur Angers est de 640 appartements fin septembre 2012, soit une progression de 22 % sur un an.

Le prix moyen est de 2 916 €/m² ce trimestre. Ce chiffre, assez stable depuis 5 ans.

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



source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

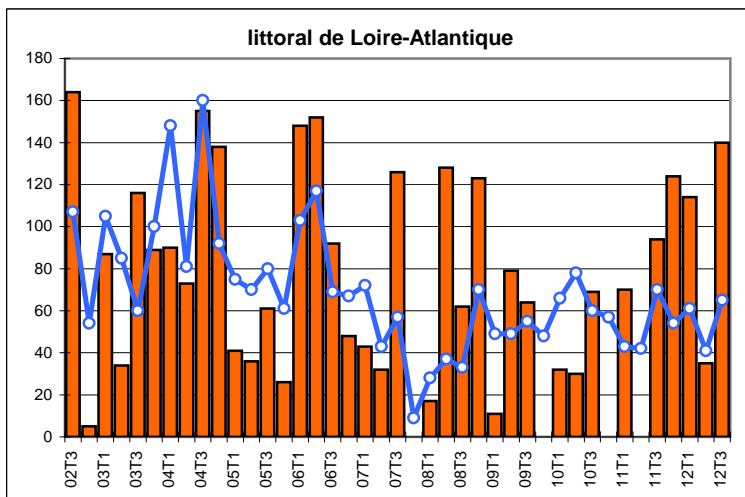
Unité urbaine du Mans

L'unité urbaine du Mans enregistre 105 mises en vente au 3ème trimestre 2012. Sur les 12 derniers mois, on recense 303 appartements mis en vente. Si cette activité reste limitée par rapport aux années 2005-2006, on observe néanmoins une hausse de 130 % en année glissante.

Les réservations s'établissent à 54 unités ce trimestre pour un total de 185 sur les 12 derniers mois. Ce niveau est stable comparé aux réservations dénombrées d'octobre 2010 à septembre 2011.

L'encours d'appartement progresse de 13 % sur un an et représente 205 logements fin septembre 2012.

Le prix moyen est de 2 549 €/m², un niveau en repli de 10 % sur un an.



source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

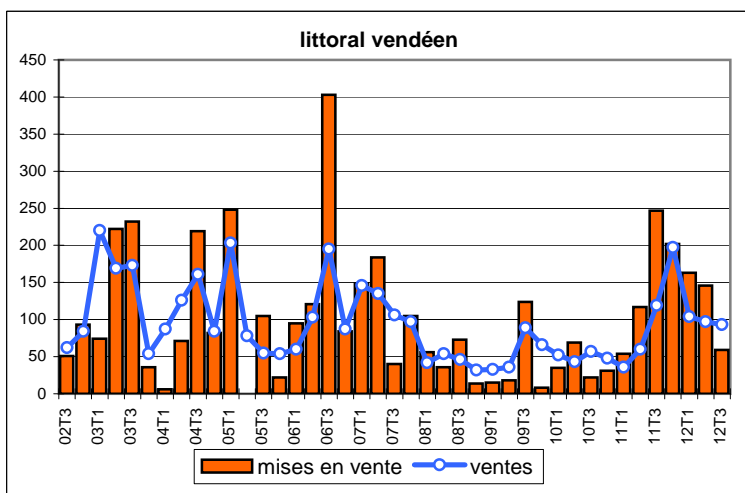
Littoral de Loire-Atlantique

On compte 140 mises en vente au 3ème trimestre 2012 pour un total de 413 nouveaux appartements commercialisés sur un an. L'activité se redynamise après deux millésimes 2009 et 2010 atones.

Les réservations sont assez stables ce trimestre à 65 unités. D'octobre 2011 à septembre 2012, on enregistre 221 ventes, soit une augmentation de 21 % sur un an.

Le niveau des encours a progressé de 118 % au cours des 12 derniers mois pour atteindre 368 appartement fin septembre 2012.

Le prix moyen des ventes est très sensible à la localisation et au standing des biens, il s'établit ce trimestre à 3 693 €/m².



source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

Littoral Vendéen

On recense 59 mises en vente ce trimestre pour un total de 570 sur 12 mois. En année glissante, on note une progression de 27 %.

Les réservations s'élèvent à 93 ce trimestre pour un total de 491 sur un an, soit une hausse de 87 %.

L'encours de logements progresse de 19 % sur un an et s'établit à 408 unités fin septembre 2012.

Le prix moyen de 3 435 €/m² 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