

1er trimestre 2013 : record du nombre de logements collectifs proposés à la vente et baisse des prix

service
connaissance
des territoires
et évaluation

Juin 2013

Au 1er trimestre 2013, la région enregistre 1 393 mises en vente dans le collectif, en repli de 33 % comparé au 1er trimestre 2012 qui avait été exceptionnel. Sur 12 mois, les 5 836 mises en vente accusent un recul de 15 % qui se situe dans la tendance nationale. Pour le marché individuel, les mises en vente progressent de 24 % en année glissante avec 888 maisons, contre un repli national de 4 %.

Le nombre de ventes d'appartements affiche son plus bas niveau depuis le 4ème trimestre 2008 avec 860 réservations. Sur un an, le recul régional de 25 % est plus marqué que la baisse nationale de 15 %. Pour l'individuel, l'activité annuelle s'est contractée de 13 %. La part de l'investissement locatif est en léger repli à 53 %, en attendant les effets du dispositif Duflot qui succède au Scellier. Ce trimestre, l'activité demeure principalement concentrée sur le département de Loire-Atlantique avec 85 % des mises en vente et 67 % des ventes.

Fin mars 2013, l'encours est de 794 maisons (+ 42 % sur un an) et atteint le record de 6 032 appartements (+ 36 % sur un an). Dans 64 % des cas, le logement proposé à la vente est en projet, soit une progression de 8 points en un an au détriment des logements commencés.

Par ailleurs, le prix des appartements est en baisse de 7 % sur un an.

Les mises en vente dans le collectif s'établissent à 1 393 unités au 1er trimestre 2013, soit un repli de 33 % comparé au 1er trimestre 2012 qui avait été exceptionnel. Au plan national, la dégradation est de 23 %. La Loire-atlantique concentre 85 % des nouveaux logements commercialisés ce trimestre contre 55 % le trimestre précédent et 70 % sur l'année 2012.

Sur 12 mois, on dénombre 5 836 mises en vente sur la région, soit un recul de 15 % en année glissante. Cette détérioration est proche de la moyenne nationale qui affiche une contraction d'environ 14 %. D'avril 2012 à mars 2013, 58 % des mises en vente sont localisées sur la seule unité urbaine nantaise (une petite moitié sur la ville de Nantes), le littoral vendéen en regroupe 8 %, la ville d'Angers 7 %.

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

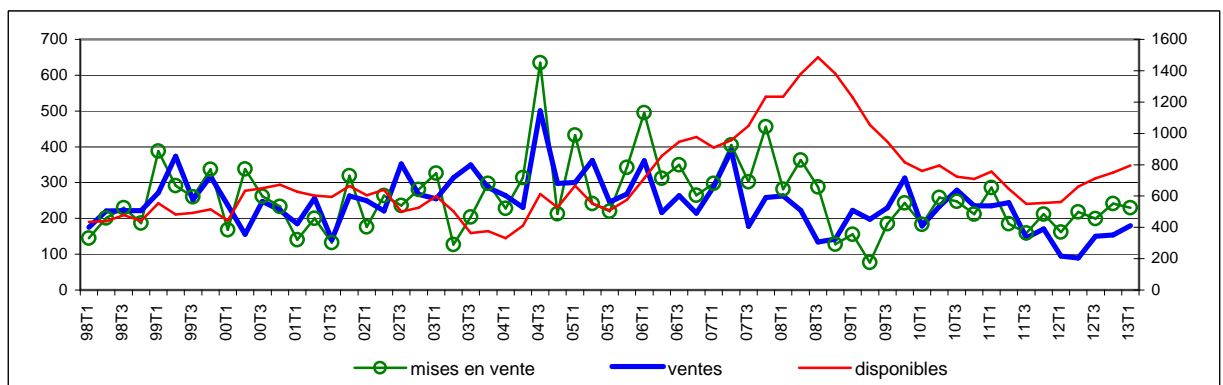
Pour le marché de l'individuel, on enregistre 230 mises en vente ce trimestre.

Sur douze mois, 888 maisons ont été mises en vente, soit une hausse de 24 % en année glissante, une orientation qui tranche avec la tendance nationale (- 4 %). D'avril 2012 à mars 2013, on dénombre 22 % des mises en vente de maisons au sein de la banlieue nantaise, 14 % sur l'unité urbaine du Mans, 12 % sur le littoral vendéen et 11 % sur le littoral atlantique.

Sur les 12 derniers mois, la région a concentré 7,5 % des maisons mises en vente en France.

Ce trimestre, on a enregistré 92 **abandons de commercialisation** de logements en Pays de la Loire, un niveau élevé qui est néanmoins inférieur aux deux trimestres précédents.

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 860 ce trimestre (plus faible niveau de ventes depuis le 4ème trimestre 2008), soit une contraction de 24 % par rapport au 1er trimestre 2012. Ce recul est plus prononcé que celui observé au niveau national (- 4 %). 67 % des ventes réalisées ce trimestre l'ont été en Loire-Atlantique. D'avril 2012 à mars 2013, ce sont ainsi 3 921 appartements qui ont été vendus dans la région, un chiffre en repli de 25 % sur un an qui est plus marqué que la tendance nationale (- 15 %). Au cours des 12 derniers mois, 62 % des ventes de la région ont concerné un appartement construit au sein de l'unité urbaine nantaise (dont une petite moitié sur la seule ville de Nantes), 9 % sur le littoral vendéen, 5 % à Saint-Nazaire et Angers.

La région a concentré 5 % des ventes réalisées en France au cours des 12 derniers mois.

Dans l'individuel, les réservations affichent une reprise avec 180 ventes ce trimestre après un premier semestre 2012 atone et un second semestre 2012 timide.

Sur douze mois, la commercialisation recule de 13 % avec 573 ventes. Ce retrait se situe dans la moyenne des baisses observées en France (- 14 %). D'avril 2012 à mars 2013, 25 % des ventes des 12 derniers mois étaient localisées au sein de la banlieue nantaise, 14 % dans la banlieue angevine, 13 % au sein de l'unité urbaine du Mans et 8 % sur le littoral de Loire-Atlantique.

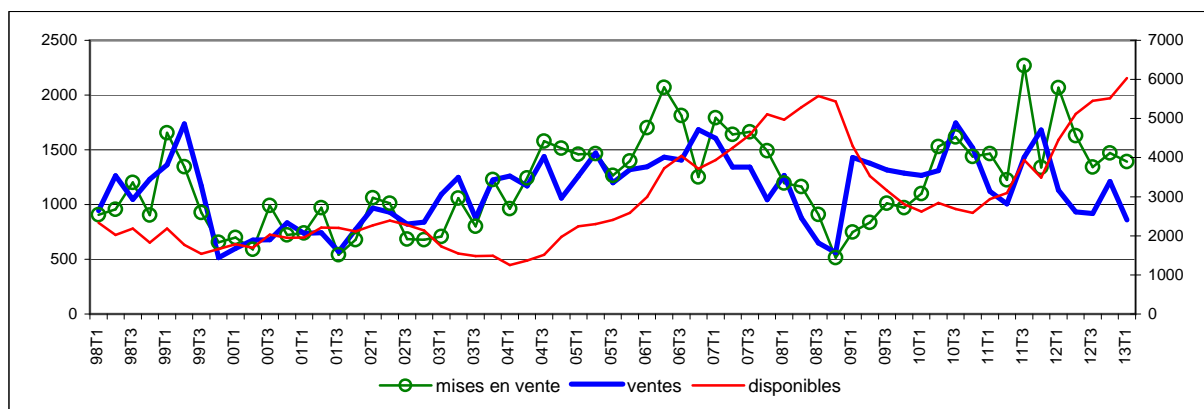
Sur 12 mois, la région a contribué à 6,7 % des ventes réalisées sur le territoire national.

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 par des taux d'intérêts bas. Le premier semestre 2011 a ensuite été moins favorable avec une remontée des taux d'intérêt et des avantages de défiscalisation réduits par rapport en 2010. Par anticipation de conditions fiscales moins avantageuses en 2012, les ventes se sont néanmoins redressées au second semestre 2011. L'année 2012 a été médiocre avec environ 4 200 ventes dans le collectif, en retrait de 20 % par rapport à 2011 et d'environ 10 % comparé au rythme des ventes des 10 dernières années. L'année 2013 débute également mal.

Au premier trimestre 2013, la part de l'**investissement locatif** est en léger repli à 53 %, contre 60% pour l'année 2012, en attendant les effets du nouveau dispositif Duflot qui succède au dispositif Scellier.

On compte 87 **annulations de réservations** ce trimestre, soit le plus haut niveau depuis le 4ème trimestre 2008.

le marché du collectif :



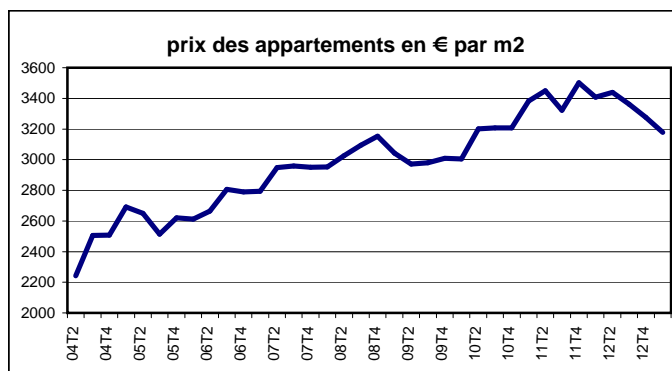
ventes et mises en vente : échelle de gauche - encours disponible : échelle de droite

Dans le collectif, l'**encours** est de 6 032 appartements fin mars 2013 (36 % de plus que fin mars 2012), soit une progression plus prononcée qu'au plan national (+ 18 %) et surtout un niveau record supérieur au niveau des encours observés en 2008. Pour l'individuel, le stock s'accroît de 42 % sur un an avec 794 maisons contre une progression de 17 % au niveau national. Fin mars 2013, la région concentre ainsi 6,9 % des appartements proposés à la vente en France et 7,2 % des maisons.

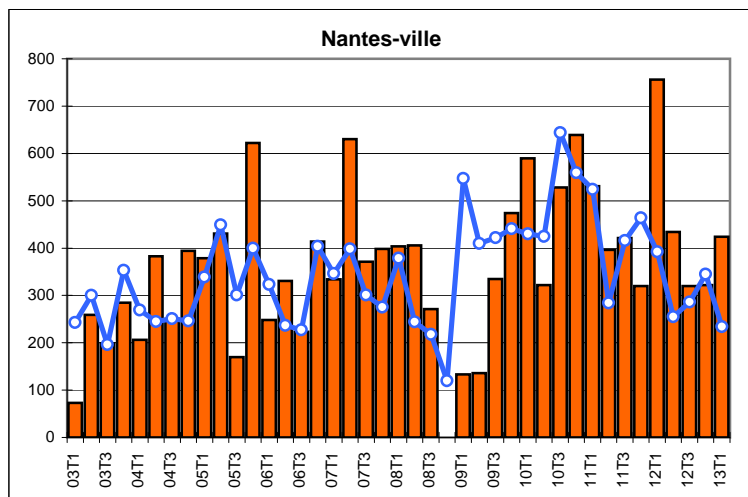
Dans 64 % des cas, le logement proposé à la vente est en projet (+ 8 points en un an), contre 33 % de logements en cours de construction (- 8 points en un an) et 3 % de logements déjà terminés.

Le **prix moyen** régional des appartements s'établit ce trimestre à 3 178 €/m² ; en repli de 7 % sur un an. Ce prix moyen masque des différences importantes selon le territoire régional (2 500 €/m² pour l'unité urbaine du Mans à plus de 4 000 €/m² sur le littoral de Loire-Atlantique). Le prix moyen est de 3 832 €/m² au plan national et présente un recul annuel de 1 %.

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 de standing.



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



source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

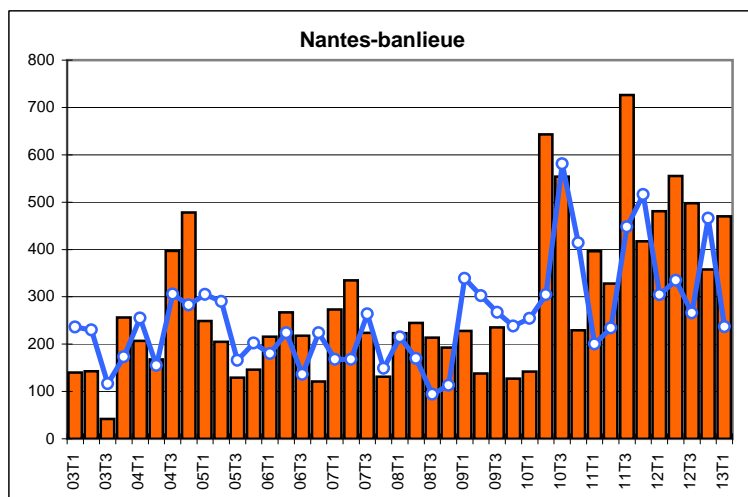
Nantes-ville

Le nombre de mises en vente sur Nantes est de 424 unités ce trimestre, soit un recul de 44 % comparé au 1er trimestre 2012 qui avait représenté un record. Sur 12 mois, on compte 1 500 mises en vente d'appartements sur Nantes, soit un repli de 21 % en année glissante.

Les réservations s'établissent à 234 ce trimestre, le plus faible niveau observé depuis le 4ème trimestre 2008 et un repli de 40 % comparé au 1er trimestre 2012. Sur 12 mois, le total des ventes est de 1 120 logements, en baisse de 28 % sur un an.

Le nombre de logements proposés à la vente (1 387) est en augmentation de 35 % sur un an.

Ce trimestre, les prix avoisinent 3 319 €/m², soit une baisse de 9 % comparés au 1er trimestre 2012.



source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

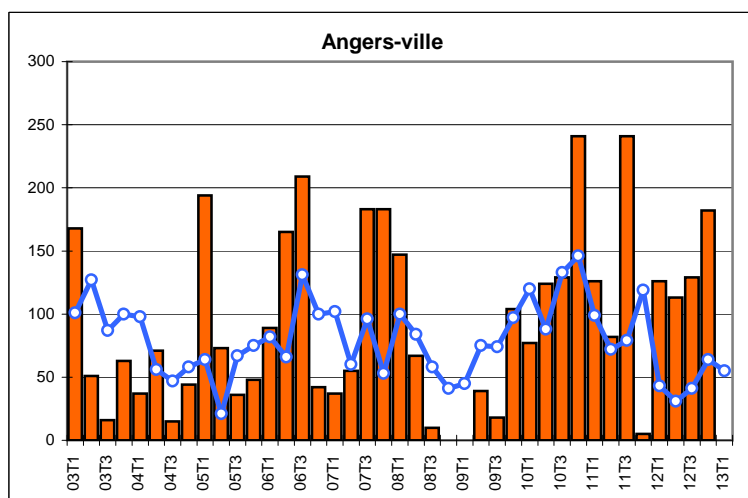
Nantes-banlieue

Le nombre de mises en vente s'établit à 470 unités au 1er trimestre 2013. Sur 12 mois, ce sont 1 881 appartements qui ont été mis en vente, un chiffre qui est sensiblement supérieur à celui des mises en vente de la ville de Nantes, mais en repli de 5 % sur un an.

On ne comptabilise que 237 réservations ce trimestre pour un total de 1 304 sur 12 mois. Le niveau des ventes des 12 derniers mois est en repli de 14 % en année glissante. Il est surtout supérieur de 16 % au niveau des ventes réalisées sur la ville de Nantes.

On enregistre un encours de 1 492 logements fin mars 2013, en progression de 56 % sur un an.

Au 1er trimestre 2013, le prix moyen observé s'est établi à 3 178 €/m², en repli de 7 % sur un an et assez proche des prix pratiqués sur la ville de Nantes.



source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

Angers

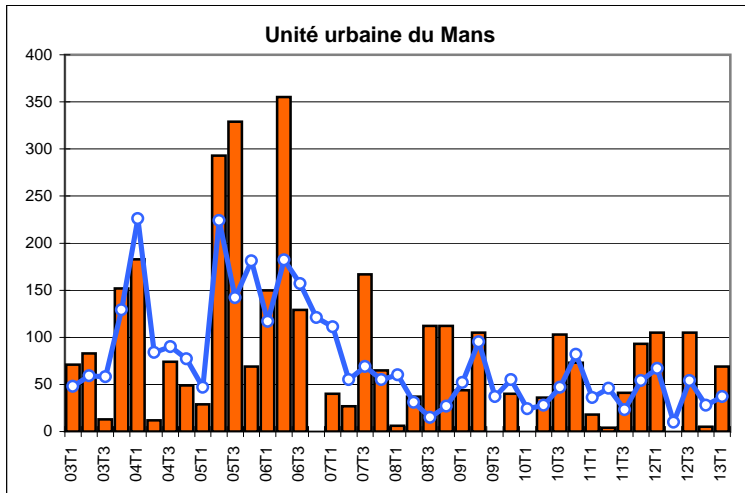
On ne recense aucune mise en vente ce trimestre sur la ville d'Angers. Sur 12 mois, seuls 424 appartements ont été proposés à la vente, un niveau en recul de 7 % sur un an.

Au 1er trimestre 2013, le nombre de ventes reste faible avec 55 réservations pour un total de 191 logements sur 12 mois soit le plus faible niveau observé au cours des 10 dernières années. Les ventes accusent ainsi un repli de 30 % en 1 an.

L'encours sur Angers est de 714 appartements fin mars 2013 et affiche une progression de 43 % sur un an.

Le prix moyen est de 2 797 €/m² ce trimestre, en repli de 4 % sur un an.

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



source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

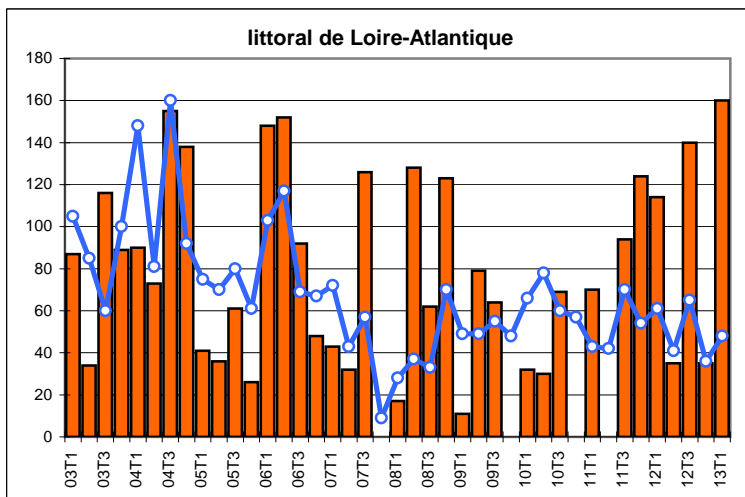
Unité urbaine du Mans

L'unité urbaine du Mans enregistre 69 mises en vente au 1er trimestre 2013. Sur les 12 derniers mois, on ne recense que 179 appartements mis en vente, soit un repli de 26 % en année glissante. Il s'agit d'une activité qui reste très en-deçà des niveaux observés lors des années 2005-2006.

Les réservations s'établissent à 37 unités ce trimestre pour un total de 129 au cours des 12 derniers mois, le plus faible niveau observé depuis 10 ans. Ce niveau est en repli de 33 % en année glissante.

L'encours d'appartements progresse de 9 % sur un an et représente 225 logements fin mars 2013.

Le prix moyen s'établit à 2 488 €/m² ce trimestre, en fort repli sur un an.



source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

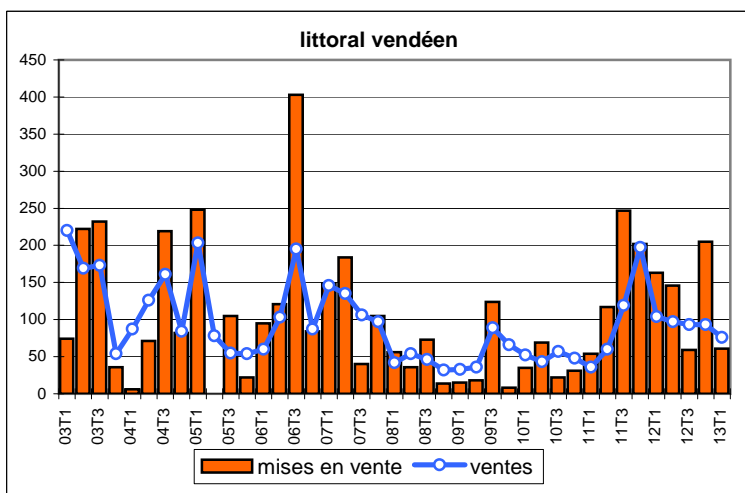
Littoral de Loire-Atlantique

On compte 160 mises en vente au 1er trimestre 2013 pour un total de 370 nouveaux appartements commercialisés sur un an. Il s'agit d'une progression de 11 % en année glissante et ce niveau de mises en vente est largement supérieur à ceux observés en 2009 et 2010.

On comptabilise 48 réservations ce trimestre. Sur 12 mois, on totalise 190 ventes sur ce territoire, un niveau en recul de 16 % sur un an.

Le niveau des encours a bondi de 67 % au cours des 12 derniers mois pour atteindre 489 appartements fin mars 2013.

Le prix moyen des ventes est très sensible à la localisation et au standing des biens, il s'établit ce trimestre à 4 095 €/m².



source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

Littoral Vendéen

On recense 61 mises en vente ce trimestre pour un total de 471 sur un an ... Ce niveau moyen sur 10 ans représente un recul de 43 % en année glissante.

Les ventes sont de 76 unités ce trimestre pour un total de 359 sur un an, en baisse de 25 % sur un an.

L'encours de logements progresse de 18 % sur un an et s'établit à 477 logements fin mars 2013.

Le prix moyen de 3 496 €/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

5 rue Françoise Giroud
CS 16 326
44263 NANTES Cedex 2
Tél. 02 72 74 73 00

Directeur de la publication :
Hubert FERRY-WILCZEK

ISSN : 2109-0025

© DREAL 2013

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