

La commercialisation des logements neufs en Pays de la Loire

2ème trimestre 2013 : un niveau des ventes 15 % en deçà de la tendance moyenne des 10 dernières années

service
connaissance
des territoires
et évaluation

Septembre 2013

Au 2ème trimestre 2013, la région enregistre 1 325 mises en vente dans le collectif, en repli de 19 % comparé au 2ème trimestre 2012. Sur 12 mois, les 5 538 mises en vente accusent un recul de 24 % contre - 16 % au niveau national. Pour le marché individuel, les mises en vente annuelles progressent de 7 % en année glissante avec 801 maisons, contre un repli national de 14 %.

Le nombre de ventes d'appartements demeure très modeste ce trimestre avec 1 007 réservations. Sur un an, on compte 3 997 ventes, soit un recul régional de 23 % plus marqué que la tendance nationale (- 12 %). Ce niveau se situe 15% en deçà de la tendance moyenne des 10 dernières années. Pour l'individuel, l'activité annuelle a progressé de 26 %.

La part de l'investissement locatif est assez stable à 52 %, la disparition du dispositif Scellier fin mars 2013 et la mise en place du dispositif Duflot semblent donc dans un premier temps sans impact sur l'investissement locatif.

Ce trimestre, l'activité demeure principalement concentrée sur le département de Loire-Atlantique avec 77 % des mises en vente et 74 % des ventes.

Fin juin 2013, l'encours est de 762 maisons (+ 15 % sur un an) et atteint un nouveau record à 6 227 appartements (+ 22 % sur un an). Dans 63 % des cas, le logement proposé à la vente est en projet, contre 33 % de logements en cours de construction et 4 % de logements achevés.

Le prix moyen des appartements grimpe à 3 536€/m² suite à de nombreuses ventes sur le littoral.

Les mises en vente dans le collectif s'établissent à 1 325 unités au 2ème trimestre 2013, soit un repli de 19 % comparé au 2ème trimestre 2012. Au plan national, la dégradation est de 23 %. La Loire-atlantique concentre 77 % des nouveaux logements commercialisés ce trimestre et 77 % sur les 12 derniers mois.

Sur 12 mois, on dénombre 5 538 mises en vente sur la région, soit un recul de 24 % en année glissante. Cette détérioration est plus prononcée que celle observée au plan national qui avoisine les -16 %. De juillet 2012 à juin 2013, 56 % 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 9 %, la ville d'Angers 7 %.

En un an, la région a contribué à 5,9 % des mises en ventes d'appartements en France.

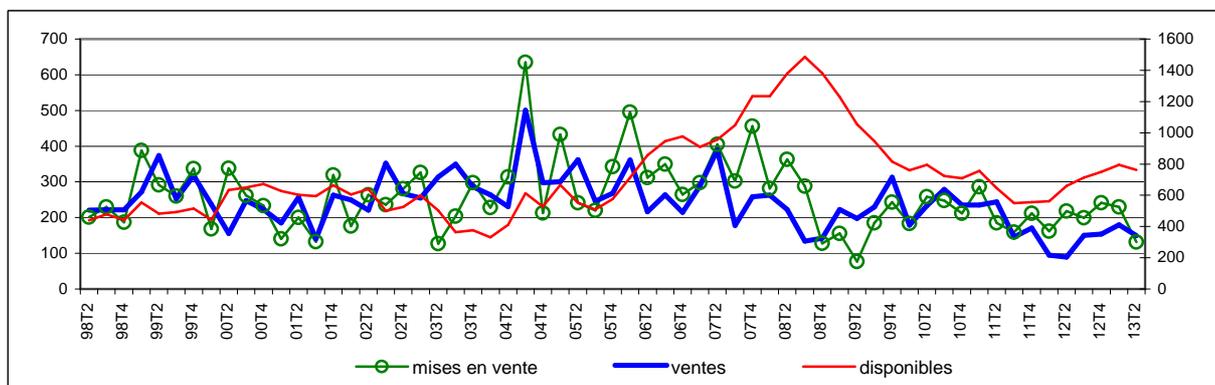
Pour le marché de l'individuel, on enregistre seulement 131 mises en vente ce trimestre.

Sur douze mois, 801 maisons ont néanmoins été mises en vente, soit une hausse de 7 % en année glissante, une orientation qui tranche avec la tendance nationale (- 14 %). De juillet 2012 à juin 2013, on dénombre 20 % des mises en vente de maisons au sein de la banlieue nantaise, 15 % sur l'unité urbaine du Mans, 11 % sur le littoral vendéen et 10 % sur le littoral atlantique.

Sur les 12 derniers mois, la région a concentré 7,0 % des maisons mises en vente en France.

Ce trimestre, on a enregistré 148 **abandons de commercialisation** de logements en Pays de la Loire, ce qui porte à 604 le nombre d'abandon au cours des 12 derniers mois.

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 1 007 ce trimestre, un niveau modeste qui est néanmoins en progression de 8 % par rapport au 2ème trimestre 2012. Cette hausse est plus marquée que celle observée au niveau national (2 %). 74 % des ventes réalisées ce trimestre l'ont été en Loire-Atlantique.

De juillet 2012 à juin 2013, 3 997 appartements ont été vendus dans la région, un chiffre en repli de 23 % sur un an qui est plus marqué que la tendance nationale (- 12 %). Le niveau annuel des ventes se situe ainsi 15 % en deçà de la tendance moyenne des 10 dernières années. Lors des 12 derniers mois, 60 % des ventes de la région ont concerné un appartement situé au sein de l'unité urbaine nantaise (dont une petite moitié sur la seule ville de Nantes), 9 % sur le littoral vendéen, 7 % sur le littoral de Loire-Atlantique et 6 % à Angers (ville).

La région a concentré 5,0 % des ventes réalisées en France au cours des 12 derniers mois.

Dans l'individuel, le marché compte 149 réservations ce trimestre. Sur douze mois, la commercialisation progresse de 26 % avec 633 ventes qui tranche avec la baisse de 10 % observée en France. Le rythme des ventes des 12 derniers mois se situe néanmoins 35 % en deçà de la moyenne des ventes des 10 dernières années. De juillet 2012 à juin 2013, 27 % des ventes des 12 derniers mois étaient localisées au sein de la banlieue nantaise, 13 % dans la banlieue angevine comme au sein de l'unité urbaine du Mans et 9 % sur le littoral vendéen.

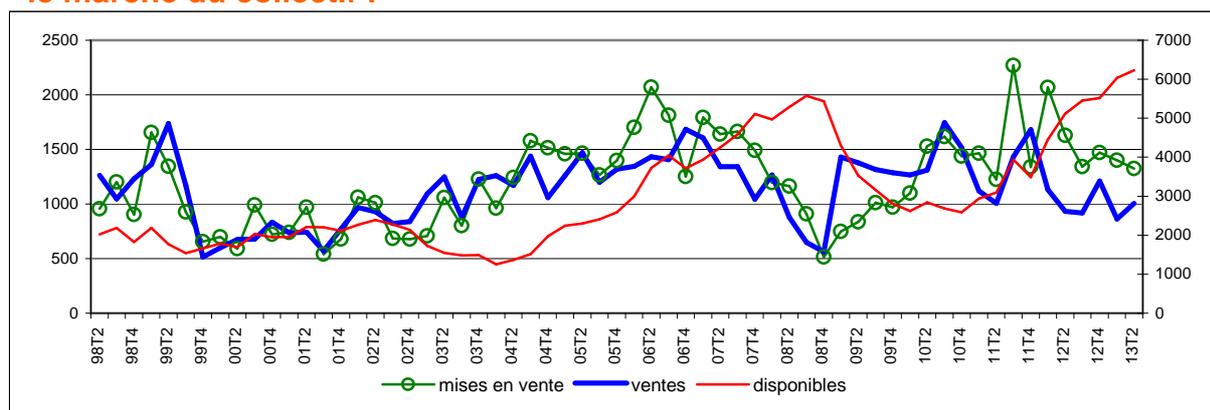
Sur 12 mois, la région a contribué à 7,2 % des ventes réalisées sur le territoire national.

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. Le 1er semestre 2011 a été moins favorable avec une remontée des taux d'intérêt et des avantages de défiscalisation réduits par rapport à 2010. Par anticipation de conditions fiscales moins avantageuses en 2012, les ventes se sont néanmoins redressées au 2nd semestre 2011. L'année 2012 a été médiocre avec 4 200 ventes dans le collectif, en retrait de 20 % par rapport à 2012. Le 1er semestre 2013 est assez mal orienté avec un niveau de vente qui se situe 20 % en dessous du rythme des 10 dernières années.

Au 2ème trimestre 2013, la part de l'**investissement locatif** est de 52 %, assez proche des niveaux observés depuis début 2012, la disparition du dispositif Scellier en mars 2013 et la mise en place du Duflo semblent donc dans un premier temps sans impact sur le niveau des investissements locatifs.

On compte 65 **annulations de réservations** ce trimestre, un niveau moyen au regard des 2 dernières années.

le marché du collectif :



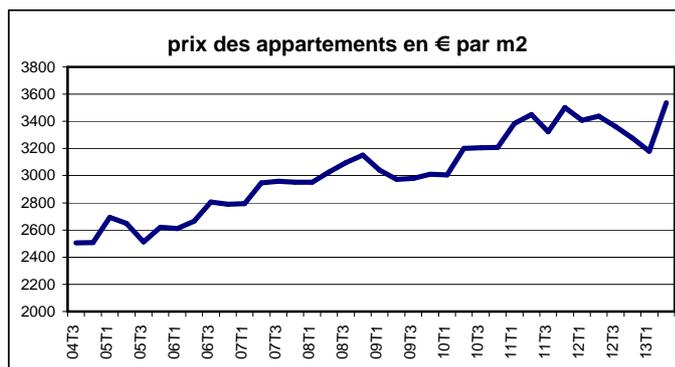
ventes et mises en vente : échelle de gauche - encours disponible : échelle de droite

Dans le collectif, l'**encours** est de 6 227 appartements fin juin 2013 (22 % de plus que fin juin 2012), soit une progression plus prononcée qu'au plan national (+ 10 %) et surtout un niveau record supérieur au niveau des encours observés en 2008. Pour l'individuel, le stock s'accroît de 15 % sur un an avec 762 maisons contre une progression de 10 % au niveau national. Fin juin 2013, la région concentre ainsi 6,9 % des appartements proposés à la vente en France et 7,0 % des maisons.

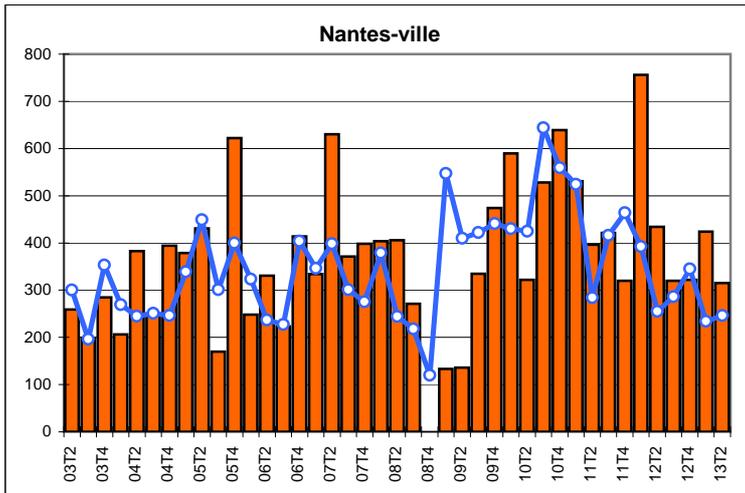
Dans 63 % des cas, le logement proposé à la vente est en projet (+ 3 points en un an), contre 33 % de logements en cours de construction (- 3 points en un an) et 4 % de logements déjà terminés.

Le **prix moyen** régional des appartements grimpe ce trimestre à 3 536 €/m² suite à de nombreuses ventes sur le littoral de Loire-Atlantique. Ce prix moyen masque des différences fortes sur le territoire régional (2 640 €/m² pour l'unité urbaine du Mans à plus de 5 500 €/m² sur le littoral de Loire-Atlantique). Le prix moyen est de 3 851 €/m² au plan national et présente un recul annuel de 3 %.

Il convient d'être très 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

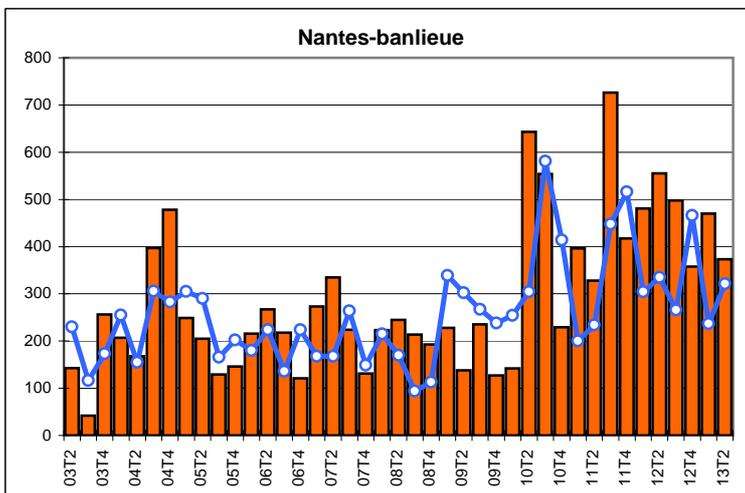
Nantes-ville

Le nombre de mises en vente sur Nantes est de 315 unités ce trimestre, soit un recul de 27 % comparé au 2ème trimestre 2012. Sur 12 mois, on compte ainsi 1 381 mises en vente d'appartements sur Nantes, soit un repli de 28 % en année glissante.

Les réservations demeurent à un niveau faible avec 246 ventes ce trimestre, un niveau relativement stable (- 3%) comparé au 2ème trimestre 2012. Sur 12 mois, le total des ventes est de 1 111 logements, en baisse de 27 % sur un an et le plus faible niveau observé depuis fin 2008.

Le nombre de logements proposés à la vente (1 455) est en augmentation de 19 % sur un an.

Ce trimestre, les prix avoisinent 3 551 €/m², soit une baisse de 7 % comparés au 2ème trimestre 2012.



source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

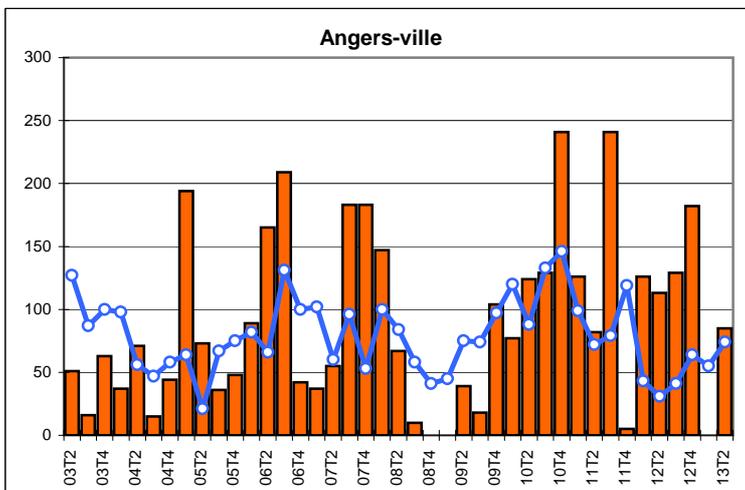
Nantes-banlieue

Le nombre de mises en vente est de 373 unités ce trimestre, soit un repli de 33 % sur un an. Sur 12 mois, ce sont 1 699 appartements qui ont été mis en vente, en baisse de 23 % en année glissante. Ce niveau reste néanmoins élevé sur ce territoire et devient largement supérieur au marché de la ville de Nantes.

On comptabilise 321 réservations ce trimestre pour un total de 1 290 sur 12 mois. Si le niveau annuel des ventes est en repli de 20 % en année glissante, il est surtout supérieur de 16 % au niveau des ventes réalisées sur la ville de Nantes.

On enregistre un encours de 1 493 logements fin juin 2013, en progression de 30 % sur un an.

Au 2ème trimestre 2013, le prix moyen observé s'établit à 3 146 €/m², en repli de 6 % sur un an et seulement 10 % en deçà des prix pratiqués à Nantes.



source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

Angers

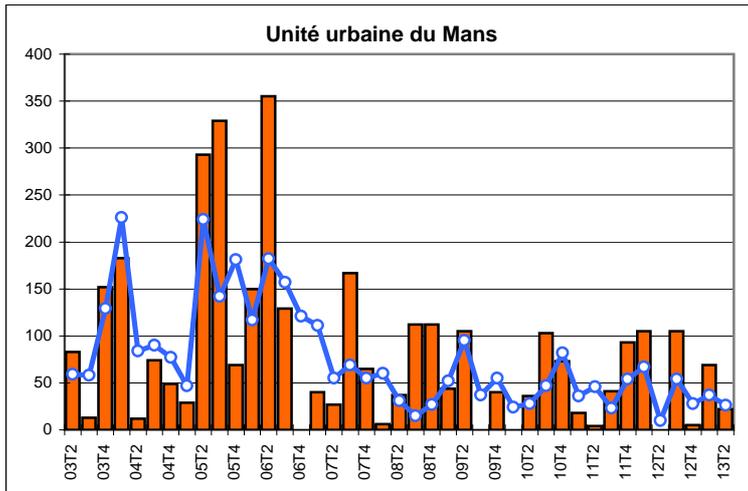
On ne recense que 85 mises en vente ce trimestre après un 1er trimestre 2013 atone. Sur 12 mois, seuls 396 appartements ont été proposés à la vente, un niveau en recul de 18 % en année glissante.

Au 2ème trimestre 2013, le nombre de ventes progresse avec 74 réservations, le plus haut niveau depuis début 2012, mais bien en deçà des valeurs observées entre 2009 et 2011. Le cumul annuel est modeste avec 234 ventes sur 12 mois, soit un repli de 16 % sur 1 an.

L'encours sur Angers est de 725 appartements fin juin 2013 et affiche une progression de 24 % sur un an.

Le prix moyen est de 2 655 €/m² ce trimestre, en repli de 20 % sur un an (*attention les biens vendus sont différents*).

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



source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

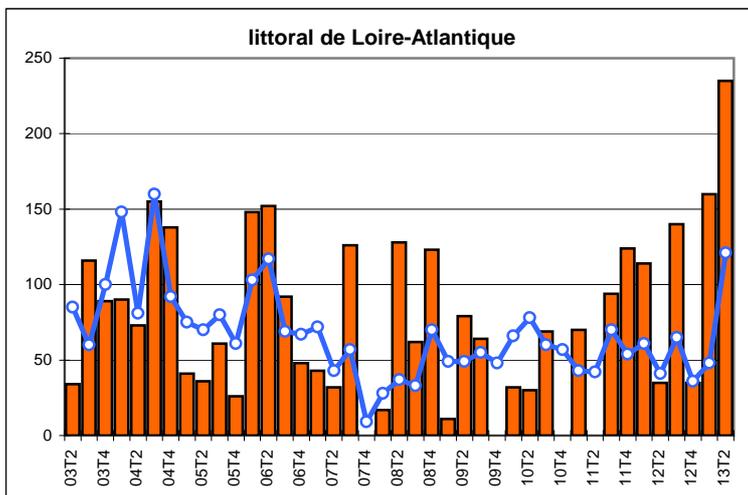
Unité urbaine du Mans

L'unité urbaine du Mans enregistre seulement 22 mises en vente au 2ème trimestre 2013. Sur les 12 derniers mois, on ne recense que 201 appartements mis en vente, soit un repli de 16 % en année glissante. L'activité reste très en-deçà des niveaux observés lors des années 2005-2006.

Les réservations s'établissent à 26 unités ce trimestre pour un total de 145 au cours des 12 derniers mois, un niveau très faible qui est en repli de 6 % en année glissante.

Le nombre d'appartements proposés à la vente progresse de 14 % sur un an et représente 208 logements fin juin 2013.

Le prix moyen s'établit à 2 644 €/m² ce trimestre, et est très volatil en lien avec la faiblesse des ventes.



source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

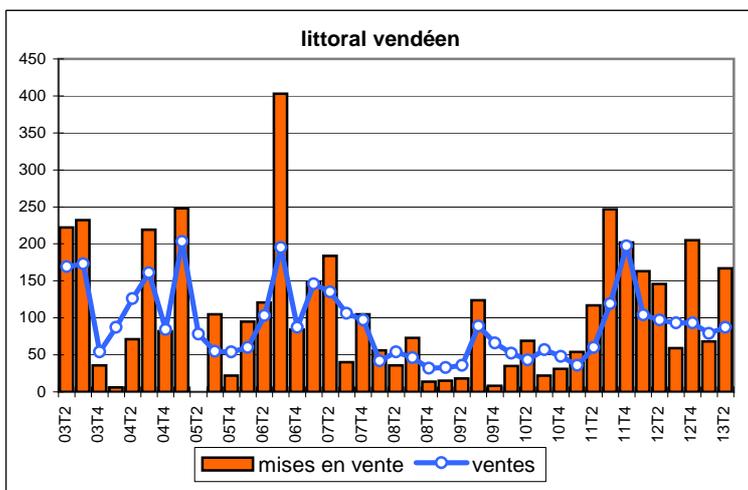
Littoral de Loire-Atlantique

On compte un nombre très élevé (235) de mises en vente au 2ème trimestre 2013 sur le littoral de Loire-Atlantique. Sur un an 570 nouveaux appartements ont été commercialisés, soit une progression de 55 % en année glissante.

Cette nouvelle offre engendre une progression de la demande avec 121 réservations ce trimestre. Sur 12 mois, on totalise 270 ventes sur ce territoire, un niveau en progression de 19 % sur un an.

Le niveau des encours a bondi de 67 % a plus que doublé en un an pour atteindre 604 appartements fin juin 2013.

Le prix moyen, très sensible à la localisation et au standing des biens, explose ce trimestre à 5 532 €/m² en lien avec de nombreuses ventes sur La Baule.



source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

Littoral Vendéen

On recense 167 mises en vente ce trimestre pour un total de 499 sur un an ... Ce niveau moyen sur 10 ans représente un recul de 34 % en année glissante.

Les ventes sont de 87 unités ce trimestre pour un total de 352 sur un an, en baisse de 32 % sur un an.

L'encours de logements progresse de 23 % sur un an et s'établit à 558 logements fin juin 2013.

Le prix moyen de 4 143 €/m² reste très sensible à la localisation et au standing des biens vendus.

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.piro@developpement-durable.gouv.fr