

3ème trimestre 2013 : les mises en vente reculent fortement pour s'ajuster au niveau modeste des ventes

service
connaissance
des territoires
et évaluation

Décembre
2013

Au 3ème trimestre 2013, la région enregistre 1 011 mises en vente dans le collectif, en repli de 25 % par rapport au 3ème trimestre 2012. Sur 12 mois, les 5 232 mises en vente accusent un recul de 18 % contre - 19 % au niveau national. Pour le marché individuel, les mises en vente annuelles se contractent de 8 % en année glissante avec 700 maisons, contre un repli national de 1 %.

Le nombre de ventes d'appartements demeure très modeste ce trimestre avec 954 réservations. Sur un an, on compte 4 040 ventes, soit un recul régional de 13 % contre - 7 % au plan national. Ce niveau se situe 14 % en deçà de la moyenne des 10 dernières années. Pour l'individuel, les ventes annuelles ont progressé de 22 % mais restent 37 % sous la moyenne décennale.

La part de l'investissement locatif est en repli à 47 % depuis début 2013 contre 55 % en 2012. Le remplacement du dispositif Scellier par le dispositif Duflot semble donc actuellement légèrement défavorable aux investissements locatifs.

Sur un an, l'activité demeure principalement concentrée sur le département de Loire-Atlantique avec 70 % des mises en vente et 73 % des ventes.

Fin septembre 2013, l'encours est de 695 maisons (- 1 % sur un an) pour 6 116 appartements, (+12 % en un an, mais en repli par rapport à juin 2013). Dans 60 % des cas, le logement proposé à la vente est en projet, contre 36 % de logements en cours de construction et 4 % de logements terminés.

Le prix moyen des appartements vendus sur la région est de 3 477€/m² ce trimestre.

Les mises en vente dans le collectif s'établissent à 1 011 unités au 3ème trimestre 2013, soit le plus faible niveau depuis le 4ème trimestre 2009 et un repli de 25 % comparé au 3ème trimestre 2012. Au plan national, la dégradation est de 33 %. La Loire-atlantique concentre 62 % des nouveaux logements commercialisés ce trimestre et 70 % sur les 12 derniers mois.

Sur 12 mois, on dénombre 5 232 mises en vente sur la région, soit un recul de 18 % en année glissante (-19 % au plan national), toujours 3 % au dessus de la moyenne des 10 dernières années. D'octobre 2012 à septembre 2013, 26 % des mises en vente sont localisées sur la seule ville de Nantes et 54 % sur l'ensemble de l'unité urbaine nantaise. Le littoral vendéen et le littoral de Loire-Atlantique concentrent chacun 9 % des mises en vente, la ville d'Angers 8 %.

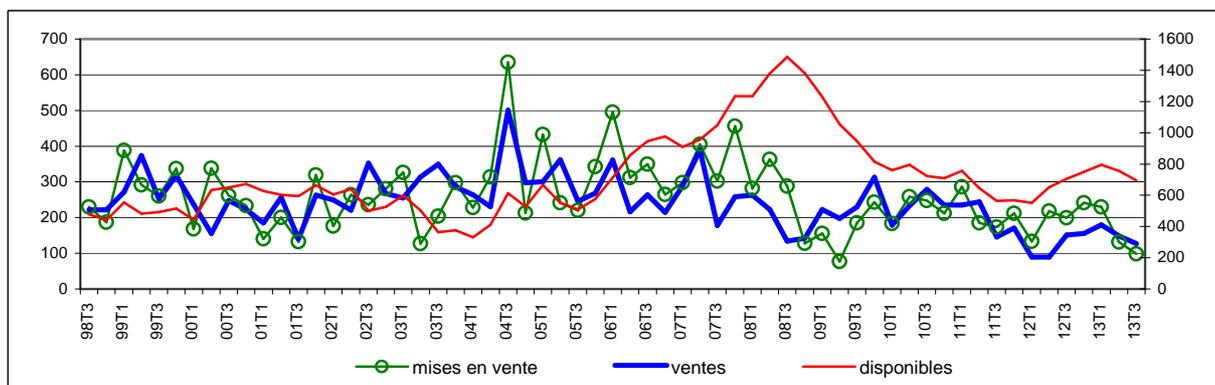
En un an, la région a contribué à 5,8 % des mises en ventes d'appartements en France.

Pour le marché de l'individuel, on enregistre seulement 98 mises en vente ce trimestre, la plus faible valeur depuis le 2ème trimestre 2013. Sur douze mois, 700 maisons ont été mises en vente, un repli de 8 % en année glissante contre - 1 % au plan national. D'octobre 2012 à septembre 2013, on dénombre 20 % des mises en vente de maisons sur la banlieue nantaise, 16 % sur l'unité urbaine du Mans, 10 % sur le littoral atlantique et 9 % sur le littoral vendéen.

Sur les 12 derniers mois, la région a concentré 6,2 % des maisons mises en vente en France.

Ce trimestre, on a enregistré 198 **abandons de commercialisation** de logements en Pays de la Loire, ce qui porte à 588 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 954 ce trimestre, un niveau modeste qui est néanmoins en progression de 4 % par rapport au 3ème trimestre 2012 alors qu'on observe un repli de 8 % au plan national. Par ailleurs, 77 % des ventes réalisées ce trimestre l'ont été en Loire-Atlantique.

D'octobre 2012 à septembre 2013, 4 040 appartements ont été vendus dans la région, un chiffre en repli de 13 % sur un an qui est plus marqué que la tendance nationale (- 7 %). Le niveau annuel des ventes se situe ainsi 14 % en deçà de la moyenne des 10 dernières années. Lors des 12 derniers mois, 27 % des ventes de la région ont concerné un appartement situé à Nantes et plus largement 61% sur l'unité urbaine nantaise. Sur le reste du territoire, on compte 8 % des ventes sur le littoral vendéen, 7 % sur celui de Loire-Atlantique et 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 127 réservations ce trimestre. Sur douze mois, la commercialisation progresse de 22 % avec 611 ventes contre un repli de 4 % observé au plan national. Le rythme des ventes des 12 derniers mois se situe néanmoins 37 % en deçà de la moyenne des ventes des 10 dernières années. D'octobre 2012 à septembre 2013, 25 % des ventes des 12 derniers mois étaient localisées au sein de la banlieue nantaise, 15 % au sein de l'unité urbaine du Mans, 10 % dans la banlieue angevine et sur le littoral vendéen.

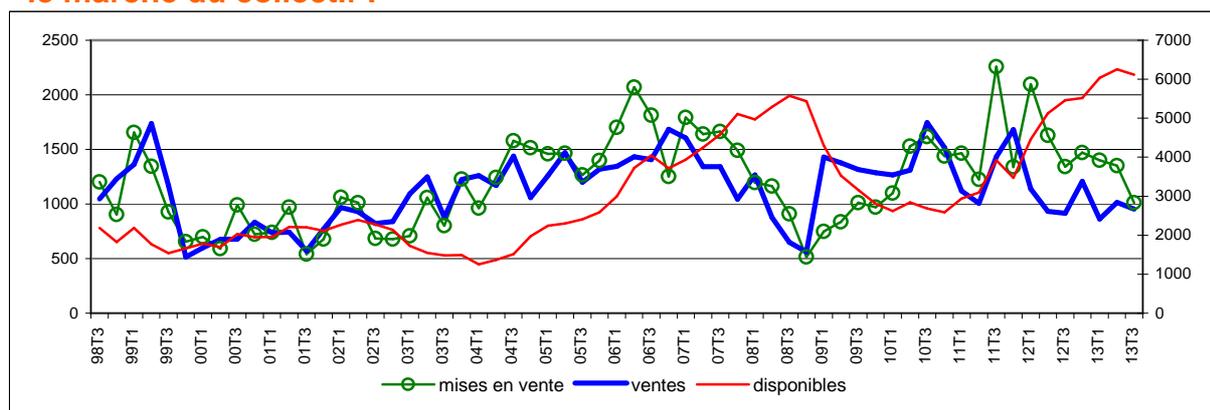
Sur 12 mois, la région a contribué à 6,9 % des ventes réalisées sur le territoire national.

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 2011. Les 9 premiers mois de 2013 sont assez mal orientés avec un niveau de vente 20 % en dessous du rythme des 10 dernières années.

Au 3ème trimestre 2013, la part de l'**investissement locatif** est de 46 %. Depuis début 2013, la part des investissements locatifs est de 47 % contre 55 % en 2012, le remplacement du dispositif Scellier par le dispositif Duflot semble donc avoir actuellement un léger impact négatif sur l'investissement locatif.

On compte 55 **annulations de réservations** ce trimestre, un niveau faible au regard des 2 dernières années.

le marché du collectif :



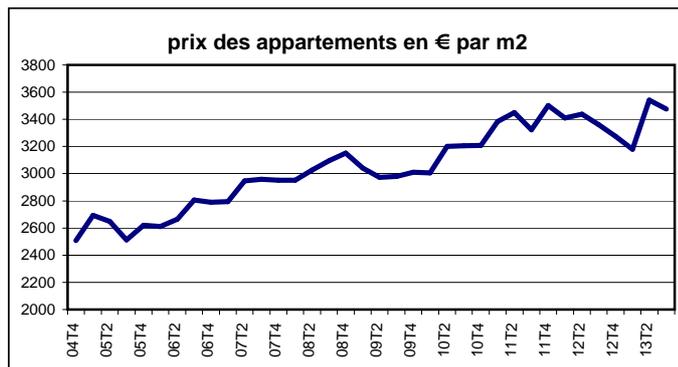
ventes et mises en vente : échelle de gauche - encours disponible : échelle de droite

Dans le collectif, l'**encours** est de 6 116 appartements fin septembre 2013, soit 12 % de plus en un an, mais en léger repli par rapport à juin 2013. Cette progression est plus prononcée qu'au plan national (+ 5 %). Pour l'individuel, le stock est en repli de 1 % sur un an avec 695 maisons contre + 1 % au niveau national. Fin septembre 2013, la région concentre ainsi 6,7 % des appartements proposés à la vente en France et 6,4 % des maisons. Le délai d'écoulement de l'encours est de 15,2 mois dans le collectif et 18,6 mois dans l'individuel.

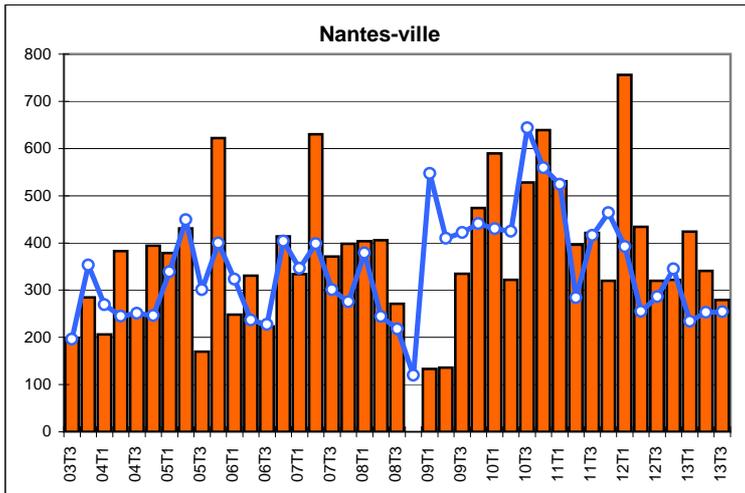
Dans 60 % des cas, le logement proposé à la vente est en projet (-3 points en un an), contre 36 % de logements en cours de construction (+ 2 points en un an) et 4 % de logements déjà terminés (+1 point en 1 an).

Ce trimestre, le **prix moyen** régional des appartements est de 3 477 €/m², soit 3 % de plus en un an, en lien avec les fortes ventes sur le littoral Loire-Atlantique. Cette moyenne masque des différences territoriales marquées (2 785 €/m² pour l'unité urbaine du Mans à plus de 4 914 €/m² sur le littoral de Loire-Atlantique). Le prix moyen est de 3 914 €/m² au plan national et présente une hausse annuelle de 2 %.

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 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

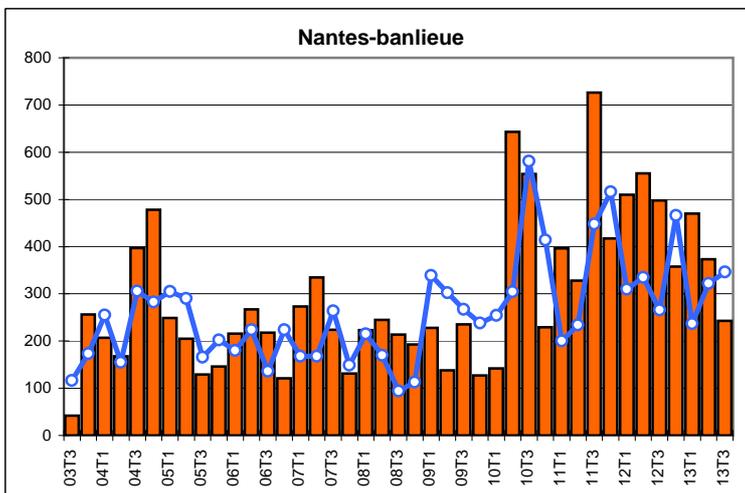
Nantes-ville

Le nombre de mises en vente sur Nantes est de 279 unités ce trimestre, soit la plus faible valeur depuis le 2ème trimestre 2009 et un repli de 13 % comparé au 3ème trimestre 2012. Sur 12 mois, on compte 1 366 mises en vente d'appartements sur Nantes, soit un repli de 25 % en année glissante.

Les réservations demeurent à un niveau faible avec 254 ventes ce trimestre, soit 11 % de moins qu'au 3ème trimestre 2012. Sur 12 mois, le total des ventes est de 1 086 logements, en baisse de 22 % sur un an et le plus faible niveau observé depuis fin 2008.

Le nombre de logements proposés à la vente (1 494) est en augmentation de 20 % sur un an.

Ce trimestre, les prix avoisinent 3 634 €/m², soit une baisse de 5 % comparés au 3ème trimestre 2012.



source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

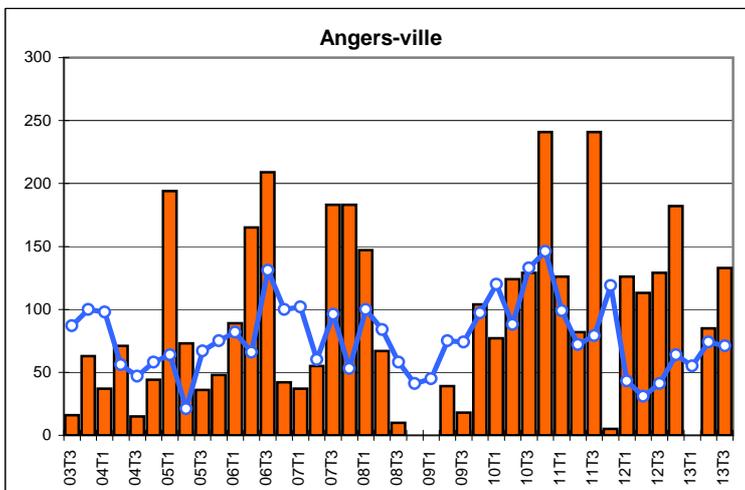
Nantes-banlieue

Le nombre de mises en vente est de 243 unités ce trimestre, deux fois moins qu'au 3ème trimestre 2012. Sur 12 mois, 1 444 appartements ont été mis en vente, en baisse de 27 % en année glissante. Ce cumul reste néanmoins important et le marché de la banlieue nantaise dépasse dorénavant celui de Nantes.

Les ventes restent soutenues avec 346 réservations ce trimestre pour un total de 1 371 sur 12 mois. Le rythme annuel des ventes est en repli de 4 % en année glissante, il est surtout supérieur de 26 % au niveau des ventes réalisées sur la ville de Nantes.

On enregistre un encours de 1 444 logements fin septembre 2013, un niveau stable sur un an.

Au 3ème trimestre 2013, le prix moyen observé s'établit à 3 185 €/m², en repli de 3 % sur un an et seulement 12 % en deçà des prix pratiqués à Nantes.



source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

Angers

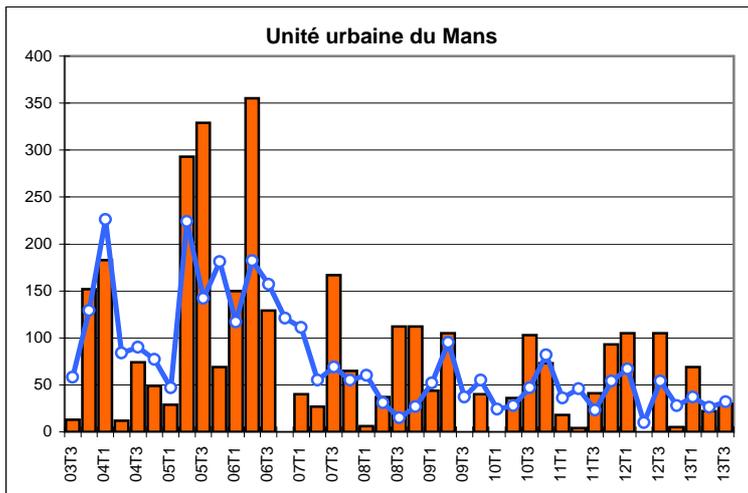
On recense 133 mises en vente ce trimestre après un 1er semestre 2013 atone. Sur 12 mois, 400 appartements ont été proposés à la vente, un niveau stable en année glissante.

Au 2ème trimestre 2013, le nombre de ventes se maintient à 71 réservations, un niveau supérieur à ceux observés en début 2012, mais bien en deçà des valeurs observées en 2010 et 2011. Le cumul annuel est modeste avec 264 ventes sur 12 mois, mais en progression de 13 % en année glissante.

L'encours sur Angers est de 610 appartements fin septembre 2013, soit une baisse de 11 % sur un an, suite à des abandons de commercialisation.

Le prix moyen est de 3 374 €/m² ce trimestre, mais reste très volatil ces derniers trimestres en lien avec le faible nombre de ventes.

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



source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

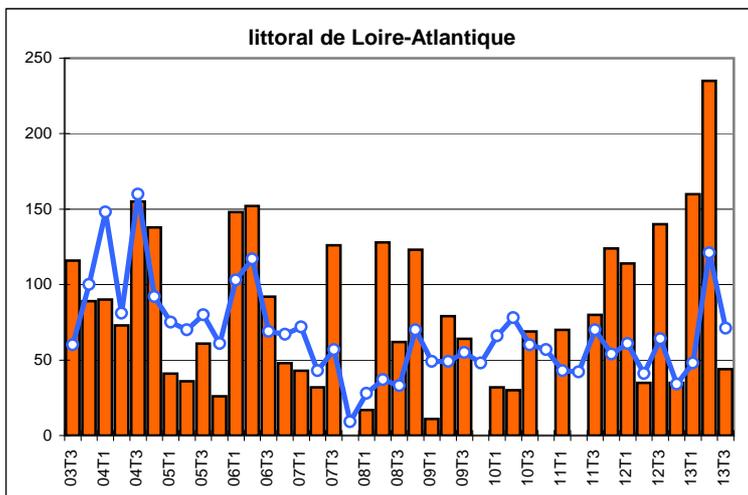
Unité urbaine du Mans

L'unité urbaine du Mans n'enregistre que 30 mises en vente au 3ème trimestre 2013. Sur les 12 derniers mois, on ne recense que 126 appartements mis en vente, soit un repli de 58 % en année glissante. L'activité est au plus bas et bien loin des niveaux observés lors des années 2005-2006 où les cumulés annuels étaient de 700 mises en ventes.

On enregistre 32 réservations ce trimestre pour un total de 123 en cumul annuel, soit un niveau très faible qui est en repli de 34 % en année glissante.

Le nombre d'appartements proposés à la vente est stable sur un an et représente 209 logements fin septembre 2013.

Le prix moyen s'établit à 2 785 €/m² ce trimestre, et est très volatil en lien avec la faiblesse des ventes.



source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

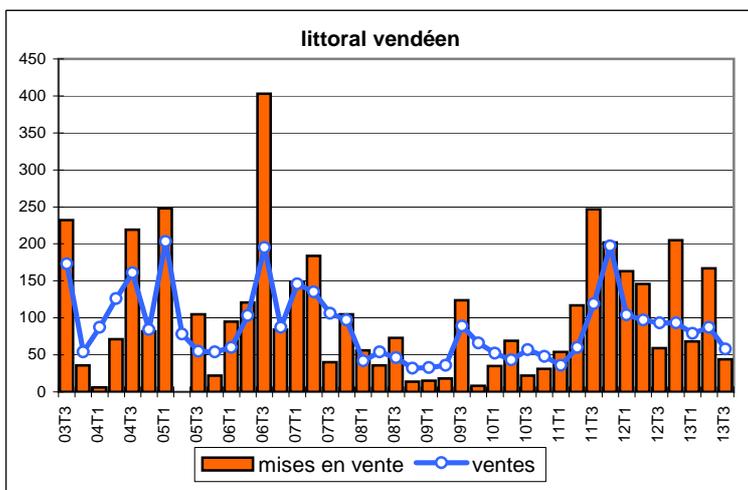
Littoral de Loire-Atlantique

On ne compte que 44 mises en vente au 3ème trimestre 2013 sur le littoral de Loire-Atlantique. Sur un an, ce sont néanmoins 474 nouveaux appartements qui ont été commercialisés, soit une hausse de 15 % en année glissante.

Les nouvelles offres apparues début 2013 permettent de maintenir un bon niveau de réservations avec 71 ventes ce trimestre. Sur 12 mois, on totalise 272 ventes sur ce territoire, un niveau en progression de 24 % sur un an.

Le niveau des encours a augmenté de 54 % en un an pour atteindre 548 appartements fin septembre 2013.

Le prix moyen, très sensible à la localisation et au standing des biens, est élevé à 4 914 €/m² ce trimestre en lien avec de nombreuses ventes sur La Baule.



source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

Littoral Vendéen

On recense 44 mises en vente ce trimestre pour un total de 484 sur un an. Ce niveau moyen sur 10 ans représente un recul de 15 % en année glissante.

Les ventes sont de 58 unités ce trimestre pour un total de 317 sur un an, en baisse de 35 % sur un an.

L'encours de logements progresse de 28 % sur un an et s'établit à 522 logements fin septembre 2013.

Le prix moyen de 4 101 €/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 KALIOUDJOGLOU
philippe.pirrot@developpement-durable.gouv.fr