

## 4ème trimestre 2013 : une progression des ventes qui permet une activité 2013 stable par rapport à 2012

service  
connaissance  
des territoires  
et évaluation

Mars 2014

Au 4ème trimestre 2013, la région enregistre 1 087 mises en vente dans le collectif, en repli de 25 % par rapport au 4ème trimestre 2012. Pour 2013, les 4 894 mises en vente accusent un recul de 25 % contre - 17 % au niveau national. Le nombre de ventes d'appartements progresse fortement ce trimestre avec 1 407 réservations. Sur un an, on compte 4 255 ventes, un chiffre assez stable (+1 %) au plan régional comme au plan national (-2 %). Ce niveau se situe néanmoins 10 % en deçà de la moyenne des 10 dernières années.

Pour le marché individuel, les mises en vente 2013 se contractent également de 25 % en année glissante avec 590 maisons, contre un repli national de 11 %. Pour l'individuel, les ventes 2013 ont progressé de 22 % mais restent 39 % sous la moyenne décennale.

L'investissement locatif représente 51 % en 2013 contre 55 % en 2012. Le passage du dispositif Scellier au dispositif Duflot a donc un impact très limité sur l'investissement locatif.

Sur un an, l'activité demeure principalement concentrée sur le département de Loire-Atlantique avec 79 % des mises en vente et 74 % des ventes.

Fin décembre 2013, l'encours est de 559 maisons (- 25 % sur un an) pour 5 526 appartements, (stable sur un an, mais en repli depuis juin 2013). Dans 57 % des cas, le logement proposé à la vente est en projet, contre 38 % de logements en cours de construction et 5 % de logements terminés.

Le prix moyen des appartements vendus sur la région est de 3 491€/m<sup>2</sup> ce trimestre.

**Les mises en vente** dans le collectif s'établissent à 1 087 unités au 4ème trimestre 2013, un niveau modeste en repli de 25 % comparé au 4ème trimestre 2012. Au plan national, la dégradation est de 18 %. La Loire-atlantique concentre 92 % des nouveaux logements commercialisés ce trimestre et 79 % sur les 12 derniers mois.

Sur 12 mois, on dénombre 4 894 mises en vente sur la région, soit un recul de 25 % en année glissante (-17 % au plan national) et dorénavant 5 % en deçà de la moyenne des 10 dernières années. En 2013, 27 % des mises en vente sont localisées sur la seule ville de Nantes et 61 % sur l'ensemble de l'unité urbaine nantaise. Le littoral de Loire-Atlantique concentre 11 % des mises en vente, le littoral vendéen 7 % et l'unité urbaine d'Angers 6 %.

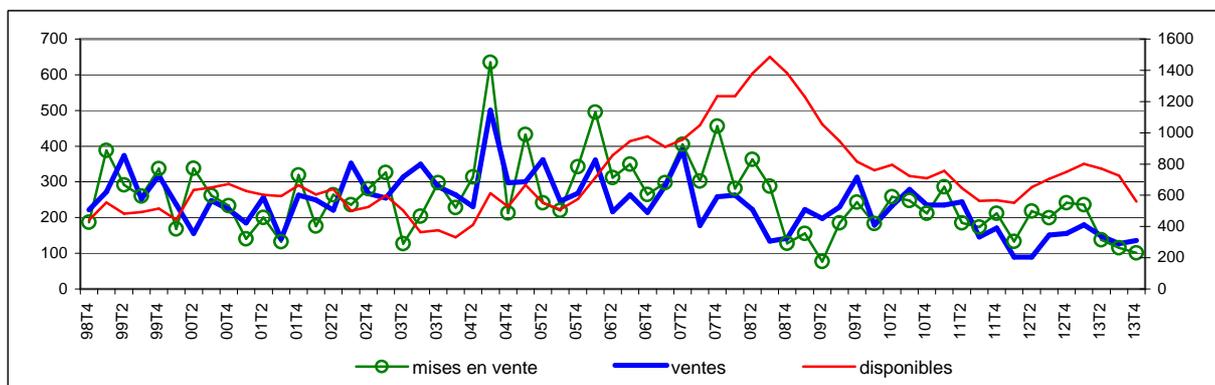
En un an, la région a contribué à 5,5 % des mises en ventes d'appartements en France.

Pour le marché de l'individuel, on enregistre seulement 101 mises en vente au 4ème trimestre 2013, la plus faible valeur depuis le 2ème trimestre 2009. En 2013, 590 maisons ont été mises en vente, un repli de 25 % en année glissante contre - 11 % au plan national ; il s'agit du plus faible cumul annuel depuis 15 ans. En 2013, on dénombre 16 % des mises en vente de maisons sur la banlieue nantaise, 13 % sur l'unité urbaine du Mans, 9 % sur le littoral atlantique.

Sur les 12 derniers mois, la région a concentré 5,6 % des maisons mises en vente en France.

Ce trimestre, on a enregistré 289 **abandons de commercialisation** de logements en Pays de la Loire, ce qui porte à 727 le nombre d'abandons en 2013, un record sur les 10 dernières années.

### 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 1 407 ce trimestre, une activité soutenue qui est en progression de 16 % par rapport au 4ème trimestre 2012 alors qu'on observe un repli de 8 % au plan national. Ce trimestre, 77 % des ventes ont été réalisées en Loire-Atlantique ; sur l'année 2013, ce taux passe à 74 %.

En 2013, 4 255 appartements ont été vendus dans la région, un chiffre relativement stable sur un an (+1 %), tout comme la tendance nationale (- 2 %). Le niveau annuel des ventes se situe néanmoins 10 % en dessous de la moyenne des 10 dernières années. Lors des 12 derniers mois, 25 % des ventes de la région ont concerné un appartement situé à Nantes et plus largement 59 % sur l'unité urbaine nantaise. Sur le reste du territoire, on compte 8 % des ventes sur le littoral de Loire-Atlantique, 7 % à Angers (ville) comme sur le littoral vendéen.

La région a concentré 5,4 % des ventes réalisées en France au cours des 12 derniers mois.

Dans l'individuel, le marché compte 136 réservations ce trimestre. Sur douze mois, la commercialisation progresse de 22 % avec 591 ventes contre une hausse de 2 % observée au plan national. Le rythme des ventes des 12 derniers mois se situe néanmoins 39 % en deçà de la moyenne des ventes des 10 dernières années. En 2013, 21 % des ventes de l'année étaient localisées au sein de la banlieue nantaise, 16 % au sein de l'unité urbaine du Mans, 11 % dans la banlieue angevine et 10 % sur le littoral vendéen.

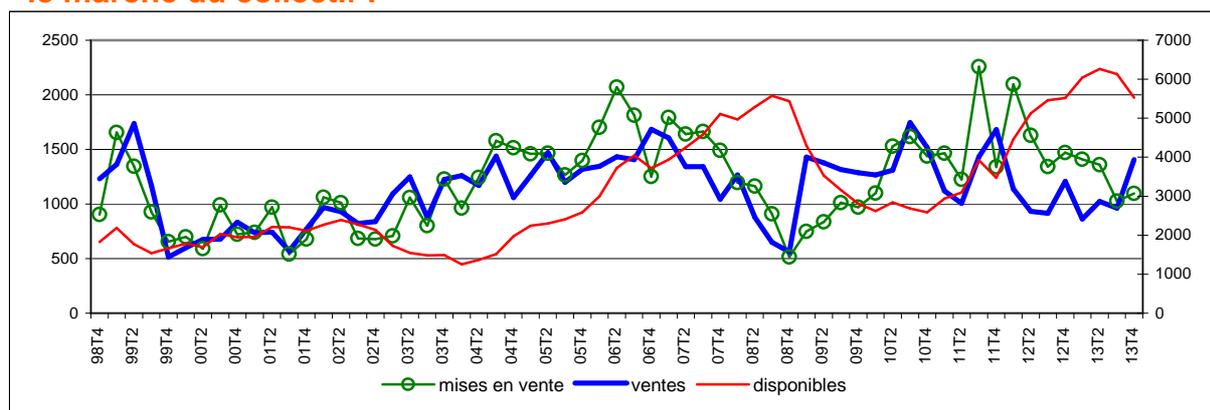
Sur 12 mois, la région a contribué à 6,8 % des ventes réalisées sur le territoire national.

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. Malgré une remontée des taux d'intérêt au premier semestre et des réductions des avantages de défiscalisation, l'année 2011 a été plutôt bonne avec des ventes supérieures de 10 % à la moyenne sur 10 ans. L'année 2012 a en revanche été plus médiocre avec 4 200 ventes dans le collectif, en retrait de 20 % par rapport à 2011. Après 9 premiers mois difficiles et le passage du dispositif Scellier au dispositif Duflot, la bonne tenue du 4ème trimestre permet d'obtenir une activité stable en 2013.

Au 4ème trimestre 2013, la part de l'**investissement locatif** est de 59 %. Sur l'ensemble de l'année 2013, la part des investissements locatifs est de 51 % contre 55 % en 2012, le remplacement du dispositif Scellier par le dispositif Duflot semble donc avoir permis de maintenir l'investissement locatif.

On compte 61 **annulations de réservations** ce trimestre, un niveau dans la moyenne des 3 dernières années.

### le marché du collectif :



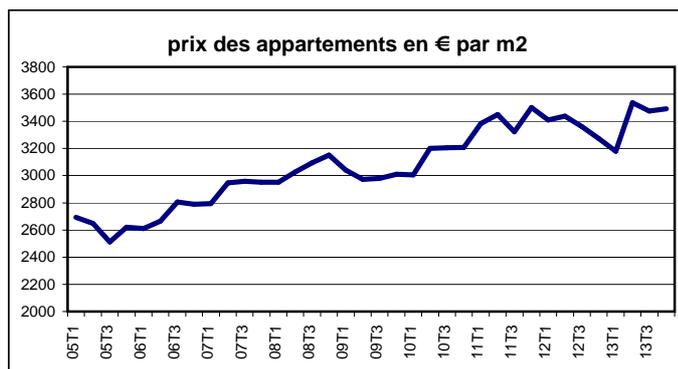
ventes et mises en vente : échelle de gauche - encours disponible : échelle de droite

Dans le collectif, l'**encours** est de 5 526 appartements fin décembre 2013, un niveau stable sur un an, mais en fort repli depuis juin 2013. Au plan national, on note une progression de 5 %. Pour l'individuel, le stock est en repli de 25 % sur un an avec 559 maisons contre + 1 % au niveau national. Fin décembre 2013, la région concentre ainsi 6,1 % des appartements proposés à la vente en France et 5,3 % des maisons. Le délai d'écoulement de l'encours se réduit sensiblement pour s'établir à 14 mois dans le collectif et 12,8 mois dans l'individuel.

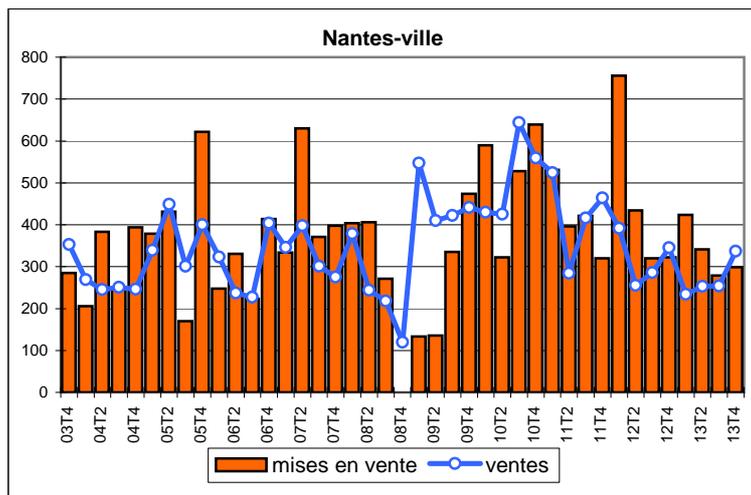
Dans 57 % des cas, le logement proposé à la vente est en projet (-4 points en un an), contre 38 % de logements en cours de construction (+ 2 points en un an) et 5 % de logements déjà terminés (+1 point en un an).

Ce trimestre, le **prix moyen** régional des appartements est de 3 491 €/m<sup>2</sup>, soit 7 % de plus en un an, en lien avec une plus forte concentration des ventes sur la Loire-Atlantique. Cette moyenne masque des différences territoriales marquées (2 800 €/m<sup>2</sup> pour les unités urbaines du Mans et La Roche-sur-Yon à 3 965 €/m<sup>2</sup> sur la ville de Nantes). Le prix moyen est de 3 848 €/m<sup>2</sup> au plan national (3 579 €/m<sup>2</sup> hors IdF) et présente une hausse annuelle de 1 %.

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.



## Le point sur le logement collectif dans les six principaux marchés de la région



source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

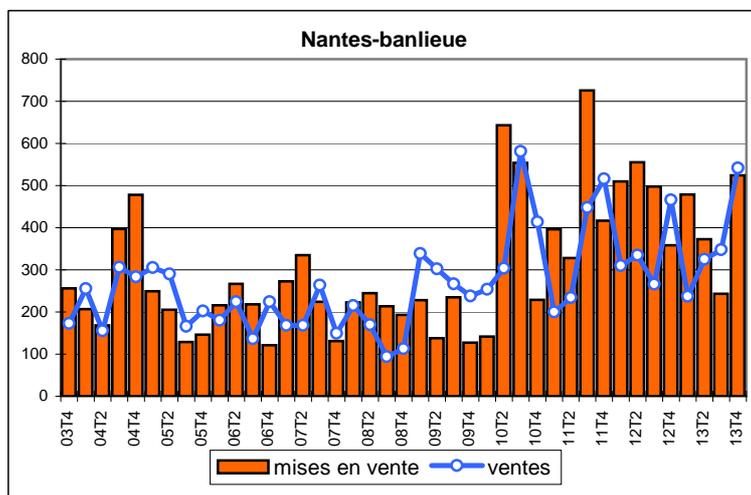
### Nantes-ville

Le nombre de **mises en vente** sur Nantes est de 299 unités ce trimestre. En 2013, on compte ainsi 1 343 mises en vente d'appartements sur Nantes, soit un repli de 27 % en année glissante.

Les **réservations** progressent sensiblement au 4ème trimestre 2013 (337 ventes), mais ce trimestre demeure 2 % en deçà des réservations enregistrées au 4ème trimestre 2012. En 2013, le total des ventes est de 1 078 logements, en baisse de 16 % sur un an et le plus faible niveau depuis fin 2008.

L'**encours** de logements en décembre 2013 (1 349) augmente de 16 % sur un an, mais recule fortement par rapport à l'encours observé en septembre 2013.

Ce trimestre, les prix avoisinent 3 965 €/m<sup>2</sup>, soit une hausse de 12 % comparé au 3ème trimestre 2012.



source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

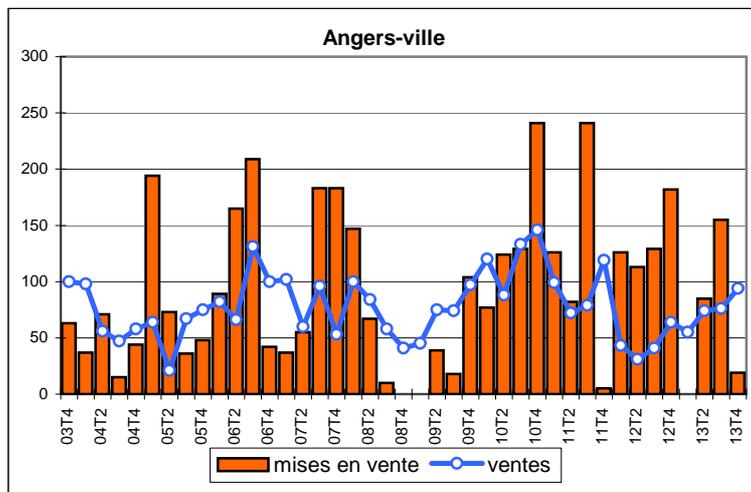
### Nantes-banlieue

Le nombre de **mises en vente** est de 524 unités ce trimestre. En 2013, 1 619 appartements ont été mis en vente, en baisse de 16 % en année glissante. Ce cumul reste important et le marché de la banlieue nantaise dépasse dorénavant celui de Nantes.

Les ventes sont très soutenues avec 542 **réservations** ce trimestre pour un total de 1 452 en 2013. Le rythme annuel des ventes est en progression de 5 % en année glissante, il est surtout supérieur de 35 % au nombre de ventes réalisées sur la ville de Nantes.

On enregistre un **encours** de 1 378 logements fin décembre 2013, un niveau en légère hausse.

Au 4ème trimestre 2013, le prix moyen observé s'établit à 3 327 €/m<sup>2</sup>, en hausse de 2 % sur un an et 16 % en deçà des prix pratiqués à Nantes pour ce trimestre.



source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

### Angers

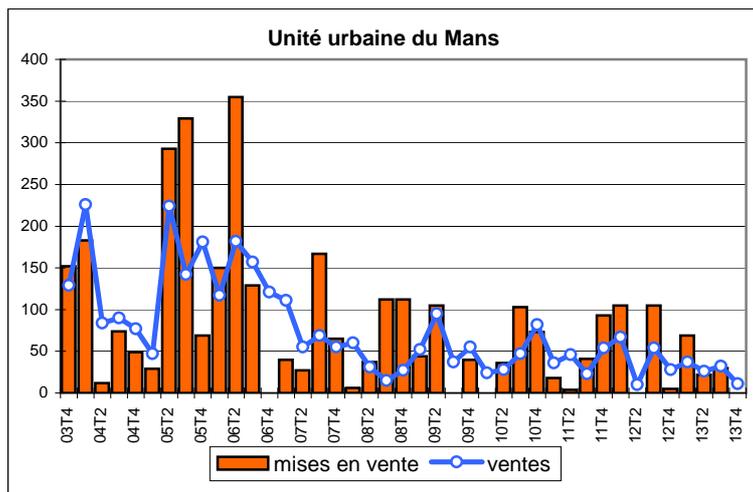
On ne compte que 19 **mises en vente** ce trimestre. En 2013, seuls 259 nouveaux appartements ont ainsi été proposés à la vente, soit deux fois moins qu'en 2012.

Au 4ème trimestre 2013, le nombre de ventes se resaisit avec 94 **réservations**, soit le niveau le plus important depuis le 4ème trimestre 2011. Le cumul annuel reste modeste avec 299 ventes sur 12 mois, mais en progression de 67 % comparé à 2012.

L'**encours** sur Angers est de 526 appartements fin décembre 2013, soit une baisse de 32 % sur un an, en lien notamment avec un nombre conséquent d'abandons de commercialisation.

Le prix moyen est de 3 172 €/m<sup>2</sup> ce trimestre et reste volatil du fait du faible nombre de ventes.

## Le point sur le logement collectif dans les six principaux marchés de la région



source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

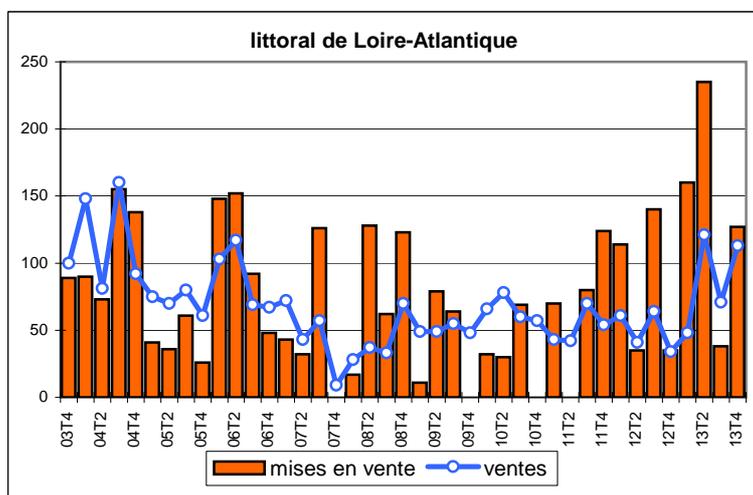
### Unité urbaine du Mans

L'unité urbaine du Mans n'enregistre aucune **mise en vente** au 4ème trimestre 2013. Sur l'ensemble de l'année 2013, on ne recense que 121 appartements mis en vente, soit un repli de 44 % en année glissante. L'activité est au plus bas et bien loin des niveaux observés lors des années 2005-2006 où les cumuls annuels étaient de 700 mises en ventes.

On enregistre 11 **réservations** ce trimestre pour un total de 106 en cumul annuel. L'année 2013 est ainsi, et de loin, la plus mauvaise pour le marché mançais.

L'**encours** d'appartements proposés à la vente est de 123 fin décembre 2013, en repli de 35 % sur un an suite à des abandons de commercialisation.

Le prix moyen s'établit à 2 800 €/m<sup>2</sup> ce trimestre et demeure faible au regard des autres marchés régionaux.



source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

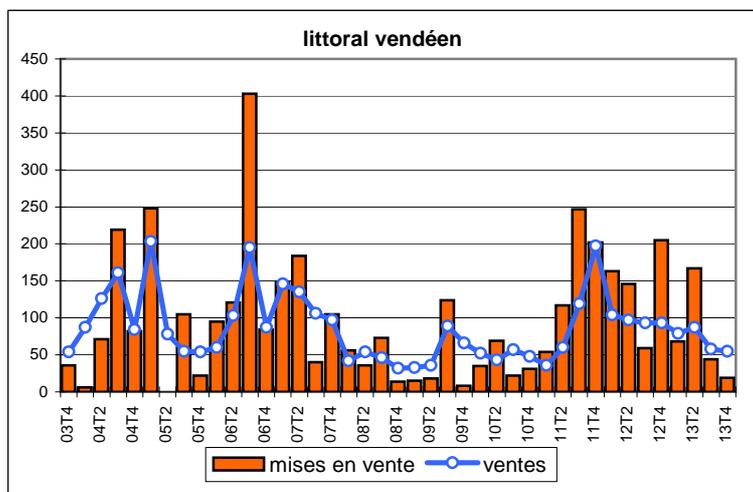
### Littoral de Loire-Atlantique

On compte 127 **mises en vente** au 4ème trimestre 2013 sur le littoral de Loire-Atlantique. En 2013, ce sont 560 nouveaux appartements qui ont été commercialisés, soit une hausse de 73 % en année glissante et le plus fort total des 15 dernières années.

Le bon niveau des **réservations** se maintient avec 113 ventes ce trimestre. Sur 12 mois, on totalise 353 ventes sur ce territoire, un niveau en progression de 77 % sur un an.

Le niveau des **encours** a augmenté de 54 % en un an pour atteindre 552 appartements fin décembre 2013.

Le prix moyen, très sensible à la localisation et au standing des biens, passe ce trimestre sous la barre des 4 000 €/m<sup>2</sup> après avoir dépassé 5 500 €/m<sup>2</sup> au 2ème trimestre 2013.



source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

### Littoral Vendéen

On recense 19 **mises en vente** ce trimestre pour un total de 298 en 2013. Les mises en vente accusent un recul conséquent de 48 % en année glissante.

Les **réservations** sont de 55 unités ce trimestre pour un total de 279 en 2013, en baisse de 28 % sur un an.

L'**encours** de logements est assez stable sur un an et s'établit à 517 logements fin décembre 2013.

Le prix moyen de 3 733 €/m<sup>2</sup> 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 2014

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