

2ème trimestre 2014 : l'activité demeure modeste et majoritairement animée par les investisseurs locatifs

service
connaissance
des territoires
et évaluation

Septembre
2014

Au 2ème trimestre 2014, la région enregistre 1 157 mises en vente dans le collectif, en repli de 19 % par rapport au 2ème trimestre 2013. De juillet 2013 à juin 2014, les 4 414 mises en vente accusent un recul de 22 % proche du niveau national. Le nombre de ventes d'appartements reste modeste ce trimestre avec 928 réservations, soit un repli de 10 % qui se situe dans la tendance nationale. Sur un an, on compte 4 255 ventes, un chiffre en progression de 6 % contre un repli national de 5 points. Ce cumul sur 12 mois se situe néanmoins 9 % en deçà de la moyenne des 10 dernières années.

Pour le marché individuel, les mises en vente de juillet 2013 à juin 2014 se contractent de 29 % en année glissante avec 576 maisons, pour un recul national de 31 %. Sur les douze derniers mois, les ventes dans l'individuel reculent également de 29 % et se situent 52 % sous la moyenne décennale. L'investissement locatif représente 57 % au 1er semestre 2014, contre 55 % en 2012, année où le dispositif Scellier était en vigueur. Le passage au dispositif Duflot n'a donc pas impacté l'investissement locatif.

Sur un an, l'activité demeure principalement concentrée sur le département de Loire-Atlantique avec plus de 3/4 du marché régional et presque 2/3 sur la seule unité urbaine de Nantes.

Fin juin 2014, l'encours est de 699 maisons (- 9 % sur un an) pour 5 840 appartements, (- 8 % sur un an). Dans 56 % des cas le logement proposé à la vente est en projet (contre 63 % un an plus tôt), pour 39 % de logements en cours de construction et 5 % de logements terminés.

Les mises en vente dans le collectif s'établissent à 1 157 unités au 2ème trimestre 2014, un niveau modeste en repli de 19 % comparé au 2ème trimestre 2013. Au plan national, la dégradation est de 21 %. La Loire-Atlantique concentre 77 % de ces nouveaux logements commercialisés. Sur 12 mois, on dénombre 4 414 mises en vente sur la région, soit un recul de 22 % en année glissante (-20 % au plan national) et dorénavant 15 % en deçà de la moyenne des 10 dernières années. De juillet 2013 à juin 2014, 29 % des mises en vente sont localisées sur la seule ville de Nantes et 66 % sur l'ensemble de l'unité urbaine nantaise. Par ailleurs, l'unité urbaine d'Angers concentre 8 % des mises en vente des 12 derniers mois.

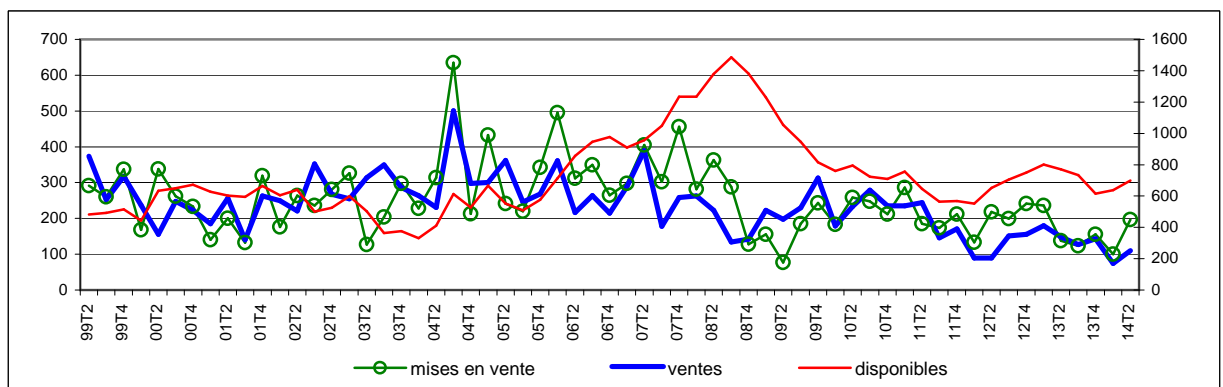
En un an, la région a contribué à 5,5 % des mises en ventes d'appartements en France.

Pour le marché de l'individuel, on enregistre une reprise avec 197 mises en vente au 2ème trimestre 2014, après 4 mois atones. Sur 12 mois, 576 maisons ont été mises en vente, un repli de 29 % en année glissante contre - 31 % au plan national ; il s'agit du 3ème plus faible cumul annuel depuis 15 ans. De juillet 2013 à juin 2014, on dénombre 18 % des mises en vente de maisons sur le littoral atlantique, 17 % dans la banlieue nantaise, 9 % sur le littoral vendéen et 8 % dans la banlieue angevine.

Sur les 12 derniers mois, la région a concentré 6,8 % des maisons mises en vente en France.

Ce trimestre, on a enregistré 189 **abandons de commercialisation** de logements en Pays de la Loire, ce qui porte à 779 le nombre d'abandons, un record sur 12 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 928 ce trimestre, une activité modeste qui est en repli de 10 % par rapport au 2ème trimestre 2013. L'évolution nationale est de -11 %. Ce trimestre, 78 % des ventes ont été réalisées en Loire-Atlantique. Sur 12 mois, 4 255 appartements ont été vendus dans la région, un chiffre en hausse de 6 % en année glissante, contre un repli national de 5 points. Le niveau annuel des ventes se situe néanmoins 11 % en dessous de la moyenne des 10 dernières années. Lors des 12 derniers mois, 28 % des ventes de la région ont concerné un appartement situé à Nantes et plus largement 63 % sur l'unité urbaine nantaise. Sur le reste du territoire, on compte 7 % des ventes sur le littoral de Loire-Atlantique et sur la ville d'Angers. La région a concentré 5,4 % des ventes réalisées en France au cours des 12 derniers mois.

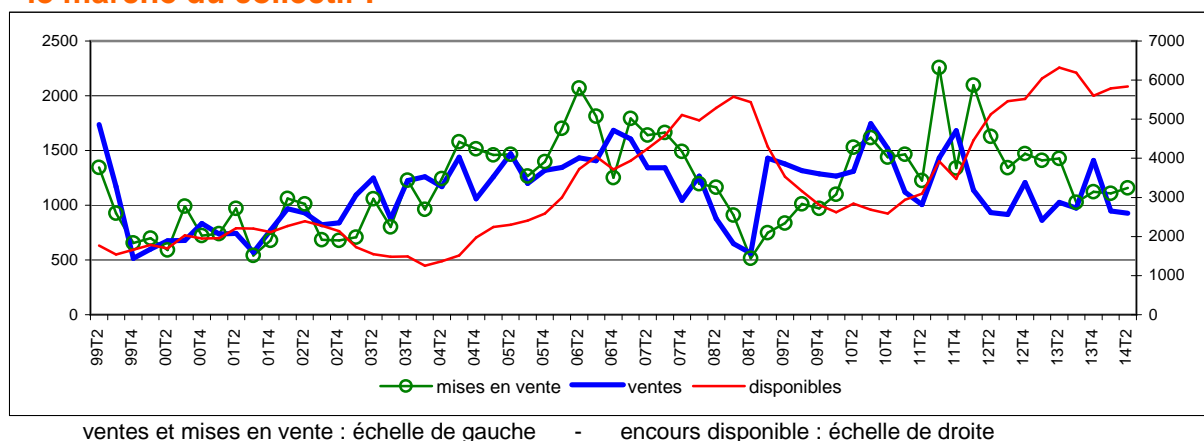
Dans l'individuel, on ne compte que 110 réservations ce trimestre, le 4ème niveau le plus bas observé depuis le début des années 2000. Sur douze mois, la commercialisation recule de 29 % avec 454 ventes contre une baisse de 16 % au plan national. Le rythme des ventes des 12 derniers mois se situe dorénavant 52 % en deçà de la moyenne décennale. De juillet 2013 à juin 2014, 17 % des ventes de l'année étaient localisées au sein de la banlieue nantaise, 11 % sur le littoral atlantique, 10 % dans l'unité urbaine du Mans comme le littoral vendéen et 9 % dans la banlieue angevine. Sur 12 mois, la région a contribué à 6,0 % 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 une réduction 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. En 2013, après 9 premiers mois difficiles et le passage du dispositif Scellier au dispositif Duflot, la bonne tenue du 4ème trimestre a permis d'obtenir une activité stable sur l'année.

Au 1er semestre 2014, la part de l'**investissement locatif** est de 57 % contre 55 % en 2012, année où le dispositif scellier était en vigueur. Le dispositif Duflot, plus contraignant, ne semble donc pas freiner l'investissement locatif ... dans un contexte de hausse des impôts sur le revenu ...

On compte 88 **annulations de réservations** ce trimestre, un niveau relativement important.

le marché du collectif :

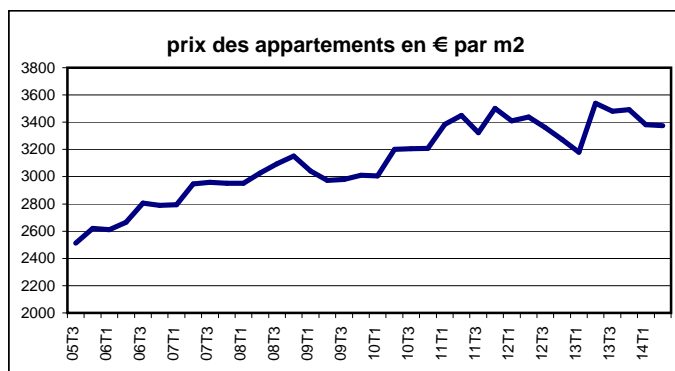


ventes et mises en vente : échelle de gauche - encours disponible : échelle de droite

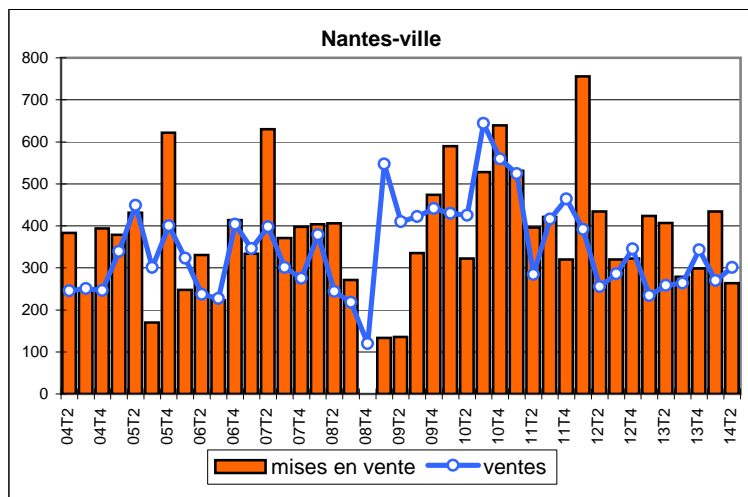
Dans le collectif, l'**encours** est de 5 840 appartements fin juin 2014, un niveau en repli de 8 % sur un an mais qui progresse depuis fin 2013. Au plan national, on note une stabilité. Pour l'individuel, le stock est en repli de 9 % sur un an avec 699 maisons comme au plan national (-10 %). Fin juin 2014, la région concentre ainsi 6,3 % des appartements proposés à la vente en France et 6,7 % des maisons. Le délai d'écoulement de l'encours est de 19 mois ce trimestre dans le collectif et progresse à 23 mois dans l'individuel en lien avec le faible niveau des ventes. Dans 56 % des cas, le logement proposé à la vente est en projet (-7 points en un an), contre 39 % de logements en cours de construction (+5 points en un an) et 5 % de logements déjà terminés (+2 points en un an).

Ce trimestre, le **prix moyen** régional des appartements est de 3 374 €/m², soit 5 % de moins en un an résultant de ventes à prix très élevés sur le littoral au 2ème trimestre 2013. Cette moyenne masque des différences territoriales (de 2 900 €/m² pour l'unité urbaine du Mans à 4 400 €/m² sur le littoral atlantique). Au plan national, le prix moyen est assez stable à 3 826 €/m².

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

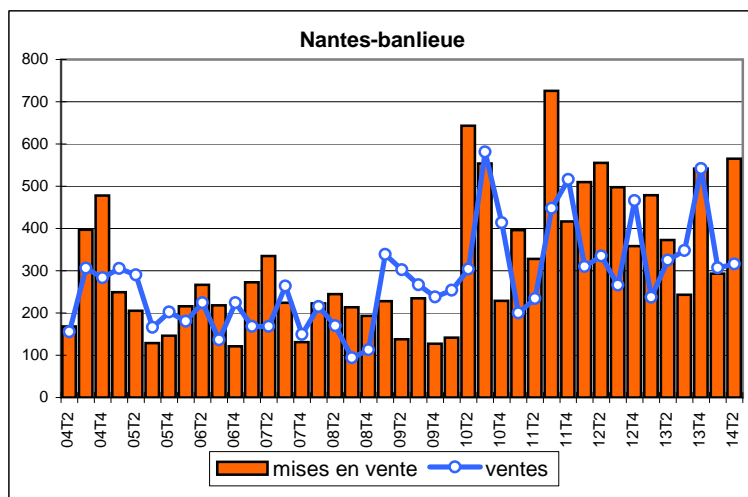
Nantes-ville

Le nombre de **mises en vente** sur Nantes est de 264 unités au 2ème trimestre 2014, soit le plus faible volume depuis le 2ème trimestre 2009. Sur 12 mois, on compte ainsi 1 276 mises en vente d'appartements sur Nantes, soit un repli de 13 % en année glissante.

Les **réservations** sont assez stables au 2ème trimestre 2014 (301 ventes). Sur 12 mois, le total des ventes est de 1 178 logements, une valeur en progression de 5 % en année glissante mais qui demeure 15 % sous la moyenne décennale du marché.

L'**encours** de logements en juin 2014 (1 501 logements) est en repli de 2 % sur un an, mais ce maintien à un niveau historiquement élevé.

Ce trimestre, les **prix** avoisinent 3 713 €/m², soit une hausse de 4 % comparée au 2ème trimestre 2013.



source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

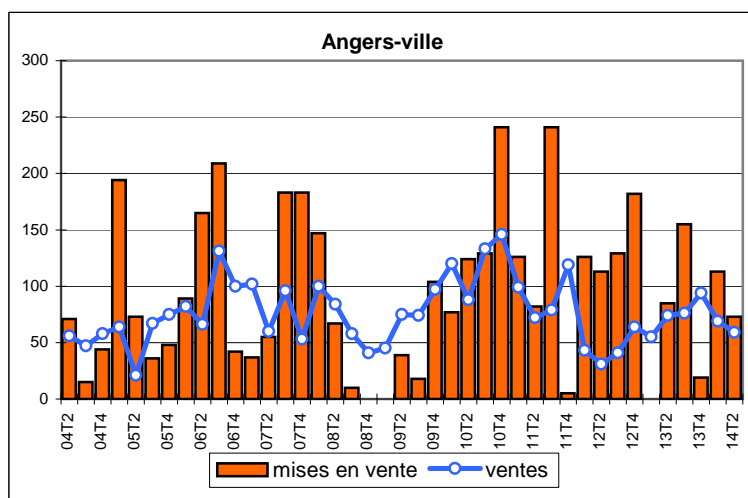
Nantes-banlieue

Le nombre de **mises en vente** est élevé ce trimestre avec 565 logements. Sur 12 mois, 1 643 appartements ont été mis en vente, en baisse de 4 % en année glissante. Ce cumul reste néanmoins important sur ce territoire et dépasse le marché de la ville de Nantes.

Les **réservations** s'élèvent à 316 ce trimestre pour un total de 1 513 sur 12 mois. Le rythme annuel des ventes est en progression de 17 % en année glissante et supérieur de 38 % à la moyenne décennale. Sur les 12 derniers mois, on compte 28 % de ventes en plus sur la banlieue nantaise que sur la ville de Nantes.

On enregistre un **encours** de 1 650 logements fin juin 2014, soit le niveau le plus élevé jamais observé.

Au 2ème trimestre 2014, le **prix** moyen observé s'établit à 3 283 €/m², en hausse de 4 % sur un an.



source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

Angers

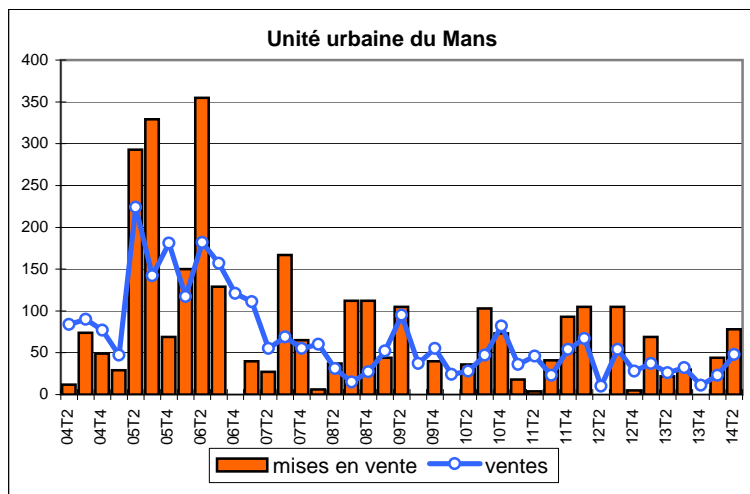
On compte 73 **mises en vente** au 2ème trimestre 2014. Sur 12 mois, ce sont 360 nouveaux appartements qui ont ainsi été proposés à la vente, un chiffre en recul de 9 % en année glissante.

Ce trimestre, le nombre de ventes affiche 59 **réservations**. Le cumul annuel reste correcte avec 298 ventes sur 12 mois, en progression de 27 % en année glissante et 3 % en dessous de la moyenne décennale.

L'**encours** sur Angers est de 580 appartements fin juin 2014, soit une baisse de 20 % sur un an, en lien notamment avec un nombre conséquent d'abandons de commercialisation.

Le **prix** moyen est de 3 094 €/m² 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

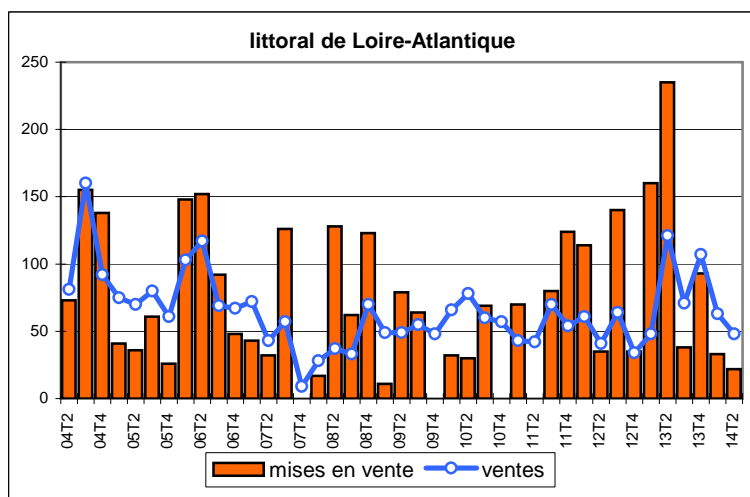
Unité urbaine du Mans

L'unité urbaine du Mans enregistre 78 **mises en vente** au 2ème trimestre 2014. Sur 12 mois, on ne recense que 152 appartements mis en vente, soit un repli de 24 % en année glissante. L'activité reste atone et 5 fois plus faible que le niveau observé lors des années 2005-2006.

On enregistre 48 **réservations** ce trimestre pour un total de 114 en cumul annuel. L'activité reste très limitée et se situe 60 % en deçà de la moyenne des 10 dernières années.

L'**encours** d'appartements proposés à la vente est de 165 fin juin 2014, en repli de 21 % sur un an suite à des abandons de commercialisation.

Le **prix** moyen s'établit à 2 867 €/m² ce trimestre. Bien que volatil, le coût du neuf demeure faible au regard des autres marchés régionaux.



source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

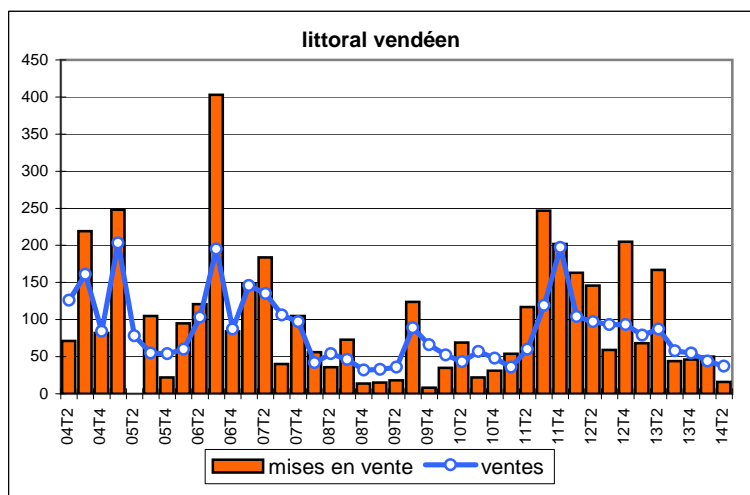
Littoral de Loire-Atlantique

On ne compte que 22 **mises en vente** au 2ème trimestre 2014 sur le littoral de Loire-Atlantique. Sur 12 mois, ce sont seulement 186 nouveaux appartements qui ont été commercialisés, soit une contraction de 67 % en année glissante.

Le niveau des **réservations** est en repli avec 48 ventes ce trimestre. Sur 12 mois, on totalise 289 ventes sur ce territoire, un niveau en progrès de 8 % sur un an et se situe 10 % au dessus de la moyenne décennale.

Le niveau des **encours** baisse de 25 % sur un an et s'établit à 445 appartements fin juin 2014.

Le **prix** moyen, très sensible à la localisation et au standing des biens, est ce trimestre de 4 430 €/m² et a fluctué de 3 500 à 5 500 €/m² au cours des 5 derniers trimestres.



source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

Littoral Vendéen

On recense 16 **mises en vente** ce trimestre pour un total de 156 sur 12 mois. Les mises en vente accusent une chute de 69 % en année glissante.

Les **réservations** sont de 37 unités ce trimestre pour un total de 194 sur 12 mois, en baisse de 45 % sur un an.

L'**encours** de logements est en repli de 14 % sur un an et s'établit à 504 logements fin juin 2014.

Le **prix** moyen de 3 610 €/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 :
Philippe VIROULAUD

ISSN : 2109-0025

© DREAL 2014

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