

1er trimestre 2015 : Une reprise dans le collectif concentrée sur l'unité urbaine de Nantes

service
connaissance
des territoires
et évaluation

juin 2015

Dans le collectif, la région enregistre 1 267 mises en vente au 1er trimestre 2015, en hausse de 14 % par rapport au 1er trimestre 2014 (-5,8 % au niveau national), et 4 883 mises en vente sur 12 mois, soit une augmentation de 4,2 % en année glissante (-5,6 % au niveau national). Avec 1 371 réservations, le nombre de ventes d'appartements bondit de 44,9 % par rapport au 1er trimestre 2014 qui était toutefois un trimestre très bas (+14,4 % au niveau national). Les ventes sont en hausse de 6,6 % sur 12 mois, avec 4 640 unités, elles demeurent 6 % en deçà de la moyenne des 10 années précédentes.

Cette amorce de reprise sur la région pour le collectif est entièrement portée par l'aire urbaine de Nantes, l'activité baissant partout ailleurs en glissement annuel. L'aire urbaine de Nantes concentre 71,6 % des ventes et 76,7 % des mises en vente réalisées sur les 12 derniers mois.

Sur le marché de l'individuel, les mises en vente augmentent de 17,2 % en année glissante (-15,4 % au niveau national) avec 606 maisons, malgré un très faible volume au 1er trimestre 2015. Sur les douze derniers mois, les ventes dans l'individuel reculent de 2,8 %. L'activité est inférieure de moitié à ce qu'elle était en 2004-2008.

L'investissement locatif représente 63 % sur les 12 derniers mois, contre 55 % en 2012, année où le dispositif Scellier était en vigueur. Le dispositif Duflot-Pinel reste donc attractif.

Fin mars 2015, l'encours est de 622 maisons (-2,5 % sur un an) pour 5 698 appartements, (-1,6 % sur un an). Dans 56,2 % des cas le logement proposé à la vente est en projet, pour 37,2 % de logements en cours de construction et 6,6 % de logements terminés.

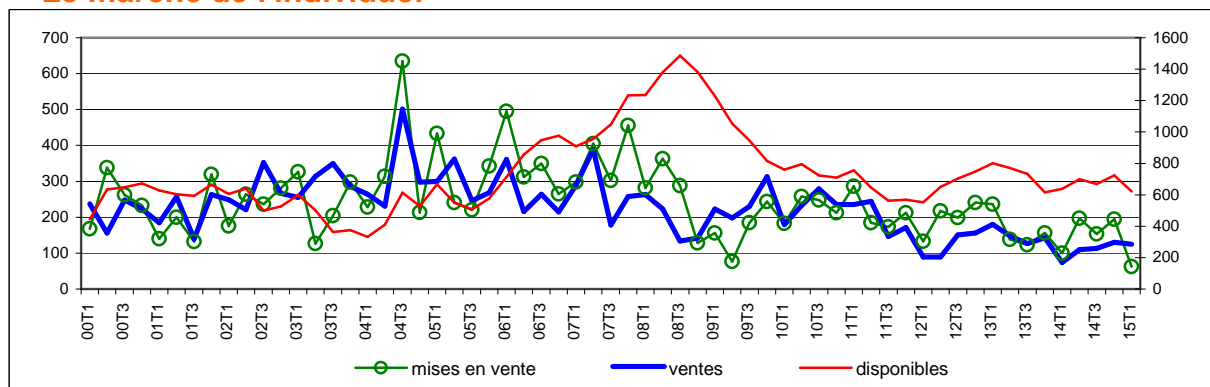
Les **mises en vente** dans le collectif s'établissent à 1 267 unités au 1er trimestre 2015, un niveau supérieur de 14 % au 1er trimestre 2014 (-5,8 % au niveau national) qui était toutefois très bas. Sur 12 mois, on dénombre 4 883 mises en vente sur la région (6 % des ventes en France métropolitaine, hors Mayotte), soit une hausse de 4,2 % en année glissante (-5,6 % au plan national) et dorénavant 11,7 % en deçà de la moyenne des 10 années précédentes.

Toutefois cette hausse ne s'observe que sur l'unité urbaine de Nantes alors que les mises en vente baissent partout ailleurs : avec 873 mises en vente supplémentaires, l'augmentation y est 4,4 fois plus importante que sur la région en valeur absolue. On assiste ainsi à une forte concentration de l'activité sur cette zone : sur les 12 derniers mois, 35,8 % des mises en vente sont localisées sur la seule ville de Nantes et 76,7 % sur l'ensemble de l'unité urbaine nantaise. L'unité urbaine d'Angers concentre 6,7 % de l'activité des 12 derniers mois.

Pour le marché de l'individuel, on enregistre 62 mises en vente au 1er trimestre 2015, le plus bas niveau depuis 15 ans. Sur 12 mois, 606 maisons ont été mises en vente (7,5 % des mises en vente en France métropolitaine), en hausse de 17,2 % en année glissante (-15,4 % au plan national) ; l'activité reste toutefois inférieure de moitié à ce qu'elle était sur la période 2004-2008. Sur les 12 derniers mois, 15,8 % de ces mises en vente ont été réalisées en banlieue nantaise, 15,5 % sur le littoral atlantique, 14,5 % sur le littoral vendéen et 10,9 % sur l'aire urbaine d'Angers.

Ce trimestre, on a enregistré 57 abandons de commercialisation de logements en Pays de la Loire, pour un total de 492 abandons sur les 12 derniers mois, soit 1 logement sur 9 mis en service.

Le marché de l'individuel



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

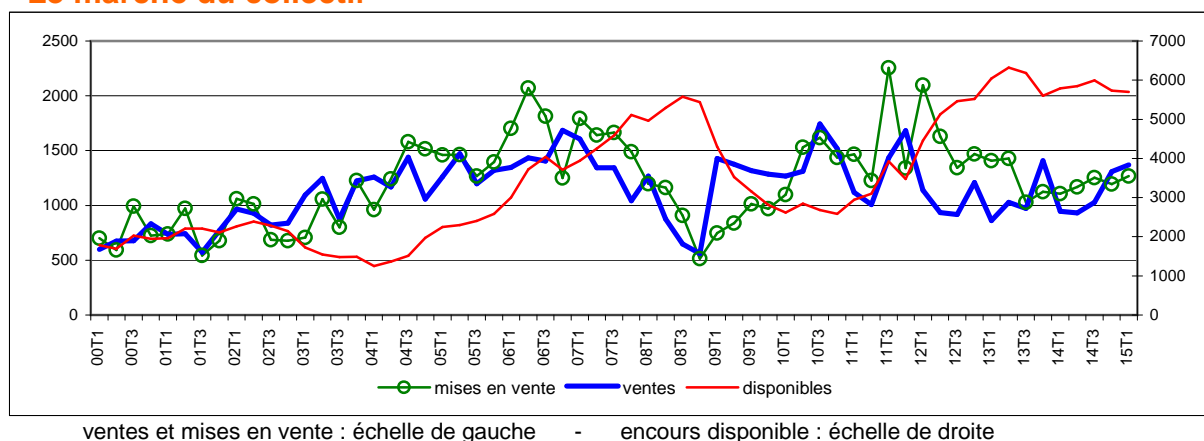
Les **réservations** dans le collectif sont au nombre de 1 371 ce trimestre, un bond de 44,9 % comparé au 1er trimestre 2014 qui était toutefois très bas. L'évolution nationale est de +14,4 %. Ce trimestre, 84,8 % des ventes ont été réalisées en Loire-Atlantique. Sur 12 mois, 4 640 appartements ont été vendus dans la région (5,3 % des ventes réalisées en France), un chiffre en hausse de 6,6 % en année glissante, bien supérieure à l'évolution nationale (+1,4 %). Le niveau annuel des ventes se situe néanmoins 6 % en dessous de la moyenne des 10 dernières années. Par ailleurs cette hausse ne s'observe que sur l'unité urbaine de Nantes alors que les ventes baissent partout ailleurs : avec 664 réservations supplémentaires, l'augmentation y est 2,3 fois plus importante que sur la région en valeur absolue. On assiste ainsi à une concentration forte des ventes sur cette zone : sur les 12 derniers mois, 36,2 % des ventes de la région ont concerné un appartement situé à Nantes et plus largement 71,6 % sur l'unité urbaine nantaise.

Dans l'individuel, on compte 125 réservations ce trimestre, soit un très bas niveau d'activité. Sur douze mois, la commercialisation des maisons recule de 2,8 % avec 478 ventes (6,3 % des ventes réalisées en France) contre une contraction de 7 % au plan national. Sur les 12 derniers mois, le rythme des ventes dans l'individuel se situe 46,8 % en deçà de la moyenne décennale. Sur les 12 derniers mois, 21,5 % des ventes de l'année ont été localisées au sein de la banlieue nantaise, 12,7 % sur le littoral atlantique, 11,5 % dans l'unité urbaine d'Angers, 9 % dans l'unité urbaine du Mans et 7,9 % sur le littoral vendéen.

La part de l'investissement locatif est de 63 % sur les 12 derniers mois contre 55 % en 2012, année où le dispositif Scellier était en vigueur. Le dispositif Duflot-Pinel reste donc attractif pour les investisseurs dans un contexte de hausse des impôts sur le revenu et de taux d'intérêt très avantageux.

On compte 91 annulations de réservations ce trimestre, un niveau qui se maintient à un haut niveau après le trimestre précédent (99 annulations, le plus haut depuis le dernier trimestre 2008).

Le marché du collectif



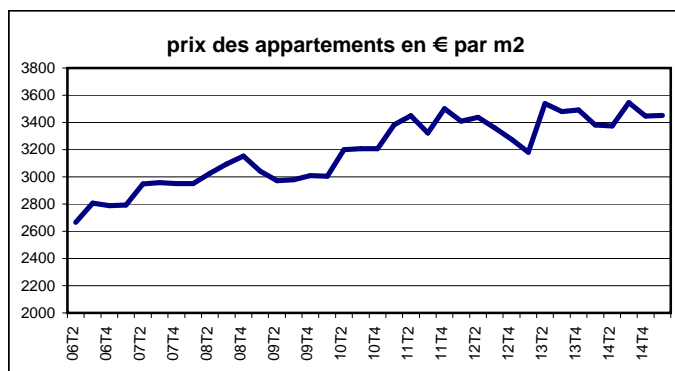
ventes et mises en vente : échelle de gauche - encours disponible : échelle de droite

Dans le collectif, l'**encours** est de 5 698 appartements fin mars 2015, un niveau en baisse de 1,6 % sur un an contre -3,6 % au niveau national. Pour l'individuel, le stock baisse également de 2,5 % sur un an avec 622 maisons, contre un repli de 10,8 % au plan national. Fin mars 2015, la région concentre ainsi 6,3 % des appartements et 6,5 % des maisons proposées à la vente en France métropolitaine (hors Mayotte). Le délai d'écoulement de l'encours est de 13 mois ce trimestre dans le collectif et de 15 mois dans l'individuel.

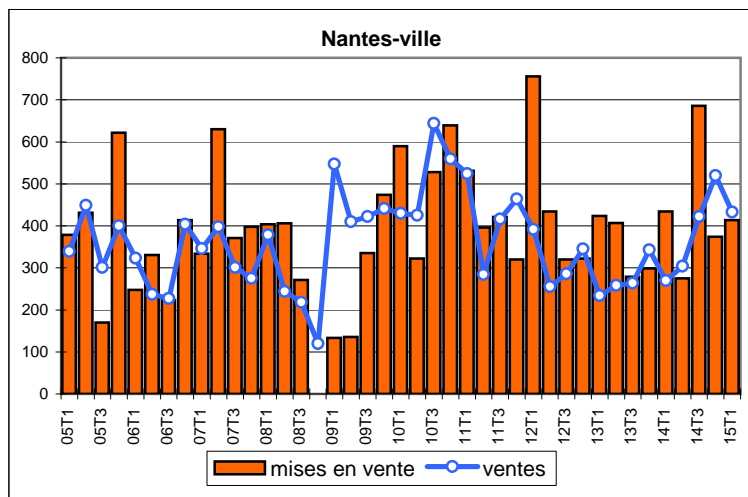
Dans 56,2 % des cas, le logement proposé à la vente est en projet, contre 37,2 % de logements en cours de construction et 6,6 % de logements déjà terminés. La part de ces derniers est au plus haut depuis 5 ans.

Ce trimestre, le **prix moyen** régional des appartements est de 3 452 €/m², soit 2,1 % de plus qu'au 1er trimestre 2014. Au plan national, le prix moyen est stable à 3 845 €/m² soit 11,4 % plus élevé. Cette moyenne régionale masque des différences territoriales marquées (de 2 695 €/m² pour l'unité urbaine du Mans à 3 840 €/m² sur Nantes).

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, de taille 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

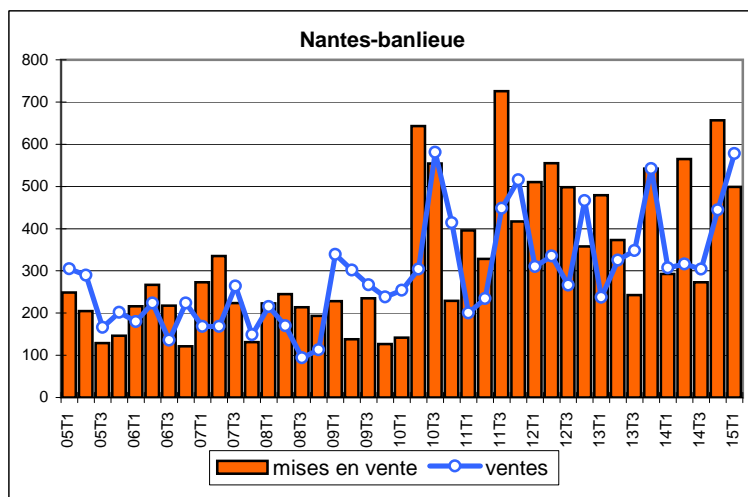
Nantes-ville

Le nombre de **mises en vente** sur Nantes est de 414 unités au 1er trimestre 2015, un niveau au dessus de la moyenne des 2 dernières années. Sur 12 mois on compte ainsi 1 749 mises en vente d'appartements sur Nantes, soit une hausse de 23,3 %.

Les **réservations** sont en progression ce trimestre par rapport au 1er trimestre 2014 (433 ventes). Sur 12 mois, 1 679 logements ont ainsi été vendus, un bond de 47,8 % par rapport aux 12 mois précédents.

L'**encours** de logements fin mars 2015 (1 621 logements) augmente par rapport au mois de décembre.

Ce trimestre, les **prix** avoisinent 3 850 €/m², un niveau en hausse de 9 % comparé au 1er trimestre 2014.



source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

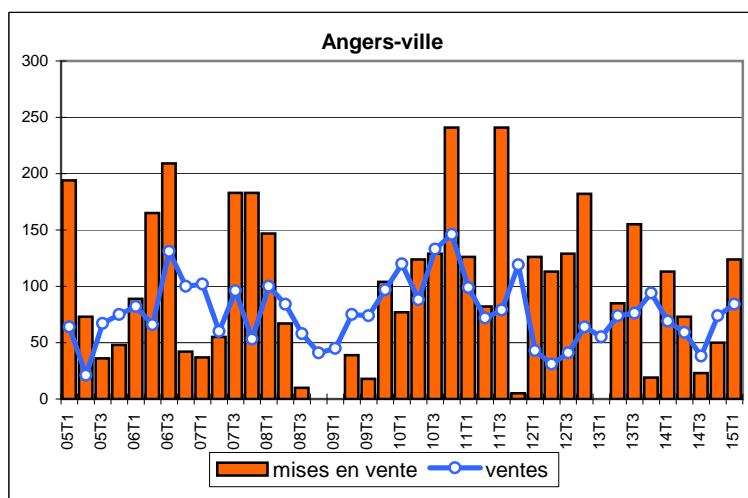
Nantes-banlieue

On compte 499 **mises en vente** au 1er trimestre 2015, une hausse de 70 % par rapport au 1er trimestre 2014, qui fait suite à un dernier trimestre 2014 déjà très haut. Sur 12 mois, 1 994 appartements ont été mis en vente, en hausse de 37,4 % en année glissante, un cumul supérieur au marché de la ville de Nantes.

Les **réservations** s'élèvent à 578 ce trimestre pour un total de 1 642 sur 12 mois. Le volume annuel des ventes est en hausse de 7,9 % en année glissante, et s'établit à un niveau comparable à celui de la ville de Nantes sur la même période.

L'**encours** est de 1 659 logements fin mars 2015 (+17,2 % sur un an).

Au 4ème trimestre 2014, le **prix** moyen observé s'établit à 3 280 €/m², en baisse de 1,7 %.



source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

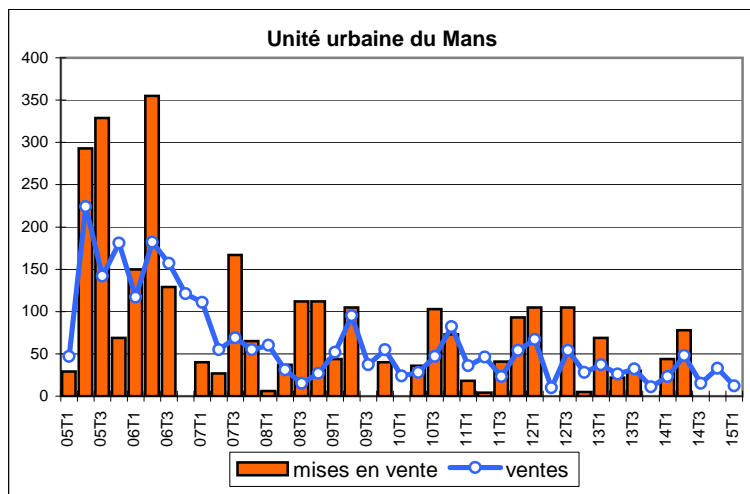
Angers

On compte 124 **mises en vente** au 1er trimestre 2015. Sur 12 mois, ce sont 270 nouveaux appartements qui ont ainsi été proposés à la vente, soit 27,4 % de moins en année glissante.

Ce trimestre, le nombre de ventes affiche 84 **réservations**. Avec 270 ventes sur les 12 derniers mois, la ville affiche un recul des réservations de 18,5 % en année glissante. Ce niveau se situe également 19 % en dessous de la moyenne décennale. L'**encours** sur Angers est de 583 appartements fin mars 2015, soit une hausse de 1,6 % sur un an.

Le **prix** moyen avoisine les 3 150 €/m² ce trimestre et reste volatil d'un trimestre à l'autre 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

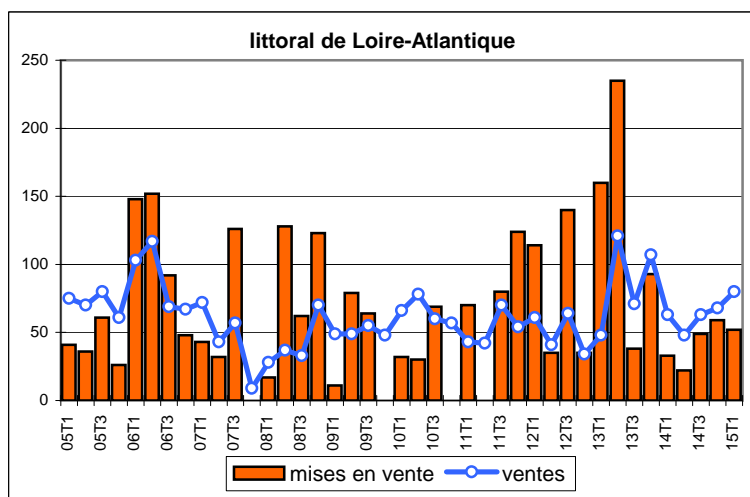
Unité urbaine du Mans

L'unité urbaine du Mans n'enregistre aucune **mise en vente** pour le 3ème trimestre consécutif. Sur 12 mois, on ne recense que 78 appartements mis en vente, en baisse de près de 19 % en année glissante. L'activité demeure atone, 8 à 9 fois plus faible que celle observée lors des années 2005-2006.

On enregistre 12 **réservations** au 1er trimestre 2015 pour un total de 108 en cumul annuel. Les ventes progressent sur 12 mois (+6 %), mais se situent 58 % en deçà de la moyenne décennale.

L'**encours** d'appartements proposés à la vente est de 104 fin mars 2015, en chute sur un an (-28,3 %).

Le **prix** moyen s'établit à 2 700 €/m² ce trimestre, en baisse sur un an de 2,5 %.



source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

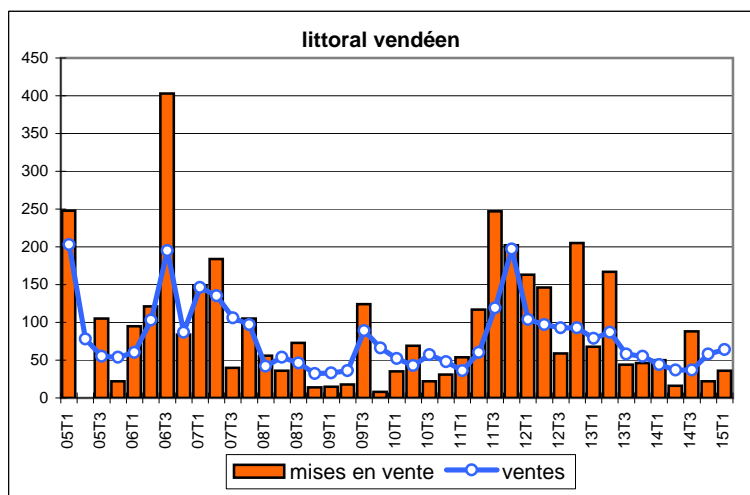
Littoral de Loire-Atlantique

On compte 52 **mises en vente** au 1er trimestre 2015 sur le littoral de Loire-Atlantique. Sur 12 mois, 182 appartements ont été commercialisés, soit une division par plus de 2 (-54,4 %) en année glissante.

Le niveau des **réservations** affiche 80 ventes ce trimestre. Sur 12 mois, on totalise 259 ventes, un niveau en repli de 28,5 % sur un an mais qui se situe dans la moyenne décennale.

Le niveau des **encours** baisse de 12,9 % sur un an et s'établit à 419 appartements fin mars 2015.

Le **prix** moyen est ce trimestre de 3 790 €/m² mais reste très sensible à la localisation et au standing des biens (il a fluctué de 3 500 à 4 700 €/m² au cours des 5 derniers trimestres).



source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

Littoral Vendéen

36 **mises en vente** ce trimestre pour un total de 162 sur 12 mois. Une chute de 47 % en année glissante et un niveau de 57 % inférieur à la moyenne décennale.

64 **réservations** ce trimestre pour un total de 196 sur 12 mois, en baisse de 19,7 % en année glissante, un niveau inférieur de 40 % à la moyenne décennale.

L'**encours** de logements est en repli de 16,5 % sur un an (449 logements fin mars 2015).

Le **prix** moyen de 3 808 €/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

Directrice de la publication :
Annick BONNEVILLE

ISSN : 2109-0025

© DREAL 2015

Rédaction et mise en forme :
Maël THEULIERE - Daniel KALIOUDJOGLOU
mael.theuliere@developpement-durable.gouv.fr