

2ème trimestre 2015 : Une reprise des ventes qui se confirme et s'étend dans la région

service
connaissance
des territoires
et évaluation

septembre
2015

Après un premier trimestre en forte hausse, les ventes de logements collectifs au second trimestre confirme la reprise du marché avec un bond de 65,5 % par rapport au second trimestre 2014. Sur 12 mois, les ventes augmentent de 23,3 % et s'établissent à un niveau 6,8 % au-dessus de la moyenne décennale. Si la reprise des ventes au 1er trimestre était localisée sur l'aire urbaine de Nantes, l'activité est en hausse dans tous les départements ce trimestre à l'exception de la Sarthe, même si le marché sur Nantes reste le plus porteur (+ 80,6 %).

Après 3 trimestres consécutifs à la hausse, les mises en vente marquent le pas dans le collectif au 2ème trimestre dans la région (-6,8 %). Sur 12 mois, les mises en ventes augmentent toutefois de 9,3 %, une évolution remarquable au regard de l'évolution nationale (-0,7 %).

Le marché de l'individuel est moins dynamique, sur les 12 derniers, les mises en ventes sont en hausse de 1,9 % et les ventes de 1,1 %.

La part de l'investissement locatif augmente et représente 73,1 % des ventes sur les 12 derniers mois, contre 55 % en 2012, année où le dispositif Scellier était en vigueur. Le dispositif Duflo-Pinel reste donc attractif.

Fin juin 2015, l'encours de maisons continue d'augmenter (+2,1 % sur un an) mais baisse fortement pour les appartements (-12,3 %). Dans 6,7 % des cas le logement proposé à la vente est terminé, une part au plus haut depuis 5 ans.

Le prix moyen des appartements vendus sur la région est de 3 500 €/m² ce trimestre.

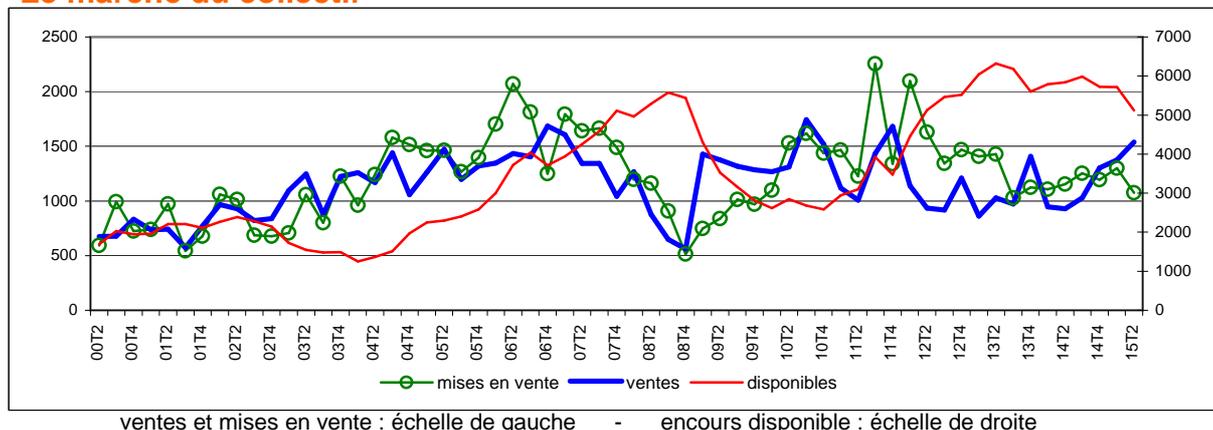
1 076 appartements ont été **mis en vente** au 2ème trimestre 2015. Après 3 trimestres consécutifs à la hausse, les mises en vente marquent le pas ce trimestre (-6,8 % par rapport 2ème trimestre 2014), et observent même une dégradation plus forte qu'en France métropolitaine (-2,7 %). Ces mises en vente continuent d'être fortement concentrées puisque 83,2 % de ces nouveaux logements commercialisés l'ont été en Loire Atlantique.

4 823 appartements ont été mis en vente sur les 12 derniers mois, c'est 5,7 % des mises en ventes en France métropolitaine, et 9,3 % de plus que les 12 mois précédents (-0,7 % au plan national). Ce niveau reste toutefois 12,7 % en deçà de la moyenne des 10 années précédentes.

Cette évolution régionale cache de forte disparité. La ville de Nantes continue d'être très dynamique avec un boom de 114 % par rapport au 2ème trimestre 2014. On retrouve aussi des hausses notables sur le littoral touristique de la Loire Atlantique (+245%), Angers (+11 %) et la Vendée, principalement à la Roche sur Yon. Dans le reste du Maine et Loire, en Mayenne et en Sarthe, l'activité continue de baisser. On assiste ainsi à une forte concentration de l'activité sur l'unité urbaine de Nantes : sur les 12 derniers mois, 43,4 % des mises en vente sont localisées sur Nantes et 76,9 % sur l'ensemble de l'unité urbaine nantaise, soit 14 et 10 points de plus que sur les 12 mois précédents.

191 **maisons** ont été **mises en vente** au 2ème trimestre 2015, 9 % de moins qu'au 2ème trimestre 2014, une dégradation toutefois moins forte qu'en France métropolitaine (-15,9 %). Sur 12 mois, 600 maisons ont été mises en vente, soit 7,6 % des mises en vente en France métropolitaine et une hausse de 1,9 % en année glissante (-10,4 % 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, 24 % de ces mises en ventes ont été réalisées sur le littoral vendéen et 14,5 % en banlieue nantaise.

Le marché du collectif



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

Ce trimestre, on a enregistré 74 abandons de commercialisation de logements en Pays de la Loire, pour un total de 377 abandons sur les 12 derniers mois, soit 7 % des logements mis en service.

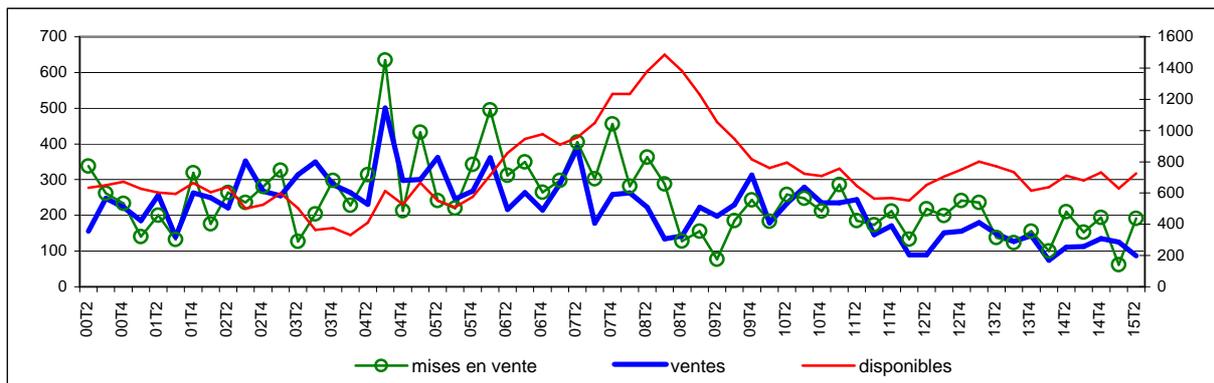
1 539 **logements collectifs** ont été **réservés** au 2ème trimestre 2015, un bond de 65,5 % comparé au 2ème trimestre 2014. Cette hausse confirme la reprise des ventes observée au 1er trimestre, par ailleurs bien supérieure à la dynamique nationale (+23,4 % ce trimestre). Mais alors que la reprise ne s'observait le trimestre précédent que pour l'aire urbaine de Nantes, la dynamique s'élargit ce trimestre, puisque seule la Sarthe voit son nombre de ventes baisser. Deux tiers des ventes restent toutefois réalisées sur l'aire urbaine de Nantes. Sur 12 mois, 5 249 appartements ont été vendus dans la région (6 % des ventes réalisées en France métropolitaine), un chiffre en hausse de 23,3 % en année glissante, bien supérieure là aussi à l'évolution nationale (+10,2 %). Le niveau annuel des ventes se situe aujourd'hui 6,8 % en dessus de la moyenne des 10 dernières années. Sur les 12 derniers mois, on continue d'assister à une concentration des ventes sur la métropole Nantaise : 36,8 % des ventes de la région ont concerné un appartement situé à Nantes, et plus largement 71,5 % sur l'unité urbaine nantaise, c'est respectivement 9 et 8 points de plus que sur les 12 mois précédents.

Dans l'**individuel**, on compte 87 **réservations** ce trimestre, soit un très bas niveau d'activité. Sur les 12 derniers mois 460 maisons ont été réservées, 1,1 % de plus que les 12 mois précédents. C'est une dynamique là aussi plus importante qu'au niveau national (+0,3 %), bien que ce niveau des ventes reste deux fois moindre que la moyenne décennale. Sur les 12 derniers mois, 5,9 % des ventes réalisées en France métropolitaine l'ont été dans la région, 20,9 % des ventes régionales ont été localisées au sein de la banlieue nantaise, 13,9 % sur le littoral de la Loire atlantique, 9,3 % dans l'unité urbaine du Mans et 8,7 % sur Angers.

La part de l'investissement locatif est en hausse à 73,1 % 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 72 annulations de réservations ce trimestre, un niveau qui se baisse fortement par rapport aux deux trimestres précédents qui étaient à des niveaux très haut.

Le marché de l'individuel



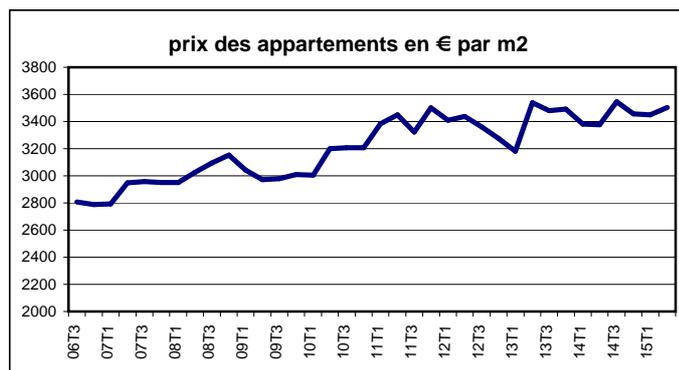
ventes et mises en vente : échelle de gauche - encours disponible : échelle de droite

Dans le collectif, l'encours est de 5 121 appartements fin juin 2015, un niveau en baisse de 12,3 % sur un an contre -8,3 % au niveau national. Le stock de maison individuelles augmente lui de 2,1 % sur un an avec 726 maisons, contre un repli de 13,2 % au plan national. Fin juin 2015, la région concentre ainsi 5,8 % des appartements et 7,9 % des maisons proposées à la vente en France métropolitaine. Le délai d'écoulement de l'encours est de 11 mois ce trimestre dans le collectif et de 21 mois dans l'individuel.

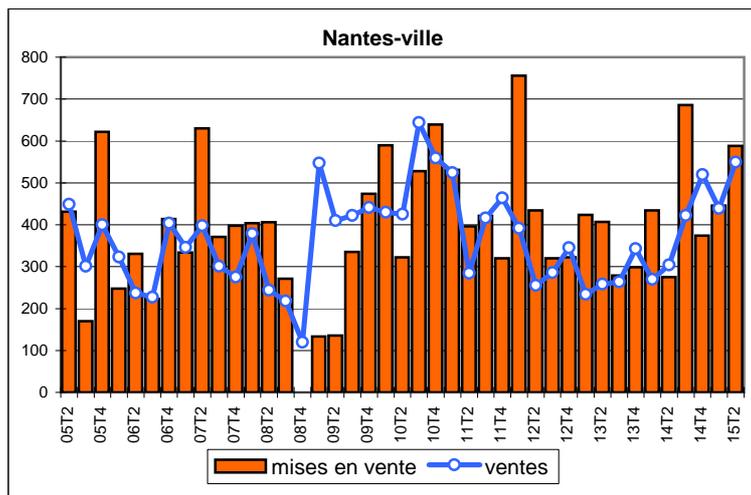
Dans 55,9 % des cas, le logement proposé à la vente est en projet, contre 37,4 % de logements en cours de construction et 6,7 % de logements déjà terminés. La part de ces derniers est au plus haut depuis 5 ans.

Ce trimestre, le prix moyen régional des appartements est de 3 500 €/m², soit 3,8 % de plus qu'au 2ème trimestre 2014. Cette moyenne masque des différences territoriales marquées. Au plan national, le prix moyen augmente légèrement à 3 900 €/m² (+1,1 %) soit 11,4 % de plus que dans la région.

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

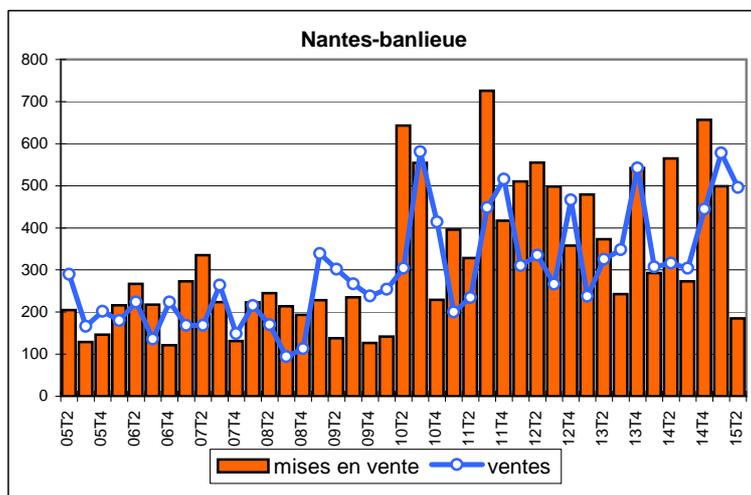
Nantes-ville

Le nombre de mises en vente sur Nantes est de 588 unités au 2ème trimestre 2015, un niveau au dessus de la moyenne des 2 dernières années. Sur 12 mois on compte ainsi 2 094 mises en vente d'appartements sur Nantes, soit une hausse de 62,7 %.

Les réservations sont en forte progression ce trimestre par rapport au 2ème trimestre 2014 (549 ventes). Sur 12 mois, 1 930 logements ont ainsi été vendus, un bond de 63,4 % par rapport aux 12 mois précédents.

L'encours de logements fin juin 2015 (1 668 logements) est relativement stable par rapport au mois de mars.

Ce trimestre, les prix avoisinent 3 880 €/m², un niveau en hausse de 4,4 % comparé au 2ème trimestre 2014.



source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

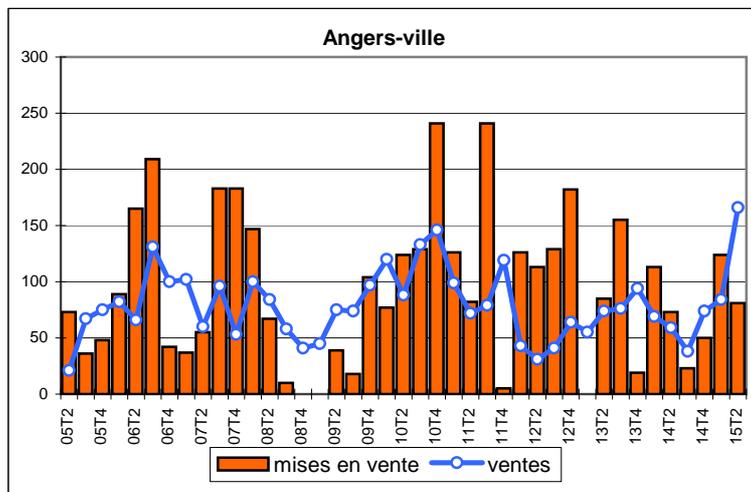
Nantes-banlieue

On compte 185 mises en vente au 1er trimestre 2015, une chute de 67 % par rapport au 2ème trimestre 2014. Sur 12 mois, 1 614 appartements ont été mis en vente, en baisse de 1,8 % en année glissante.

Les réservations s'élèvent à 496 ce trimestre pour un total de 1 822 sur 12 mois. Le volume annuel des ventes est en hausse de 20,4 % 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 1 353 logements fin juin 2015 (-18 % sur un an).

Au 4ème trimestre 2014, le prix moyen observé s'établit à 3 380 €/m², en hausse de 2,7 %.



source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

Angers

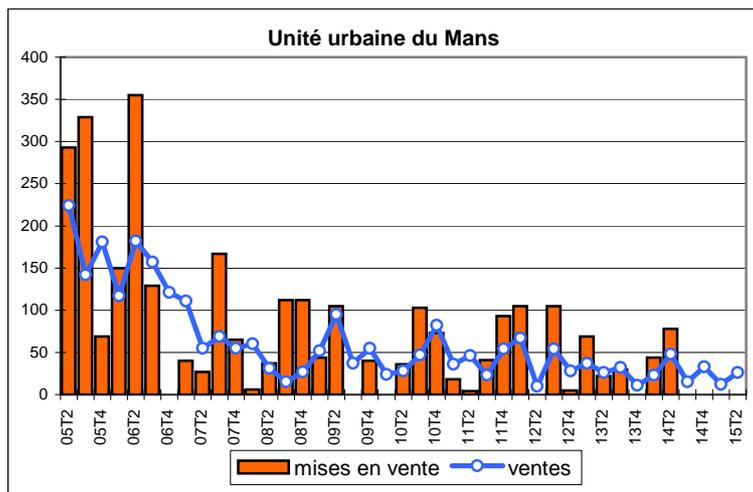
On compte 81 mises en vente au 2ème trimestre 2015. Sur 12 mois, ce sont 278 nouveaux appartements qui ont ainsi été proposés à la vente, soit 22,7 % de moins en année glissante.

Ce trimestre, 166 réservations ont été effectuées sur la ville, soit le meilleur mois de ces 10 dernières années. Avec 362 ventes sur les 12 derniers mois, la ville affiche une hausse des réservations de 21,5 % en année glissante.

L'encours sur Angers est de 495 appartements fin juin 2015, soit une chute de 14,7 % sur un an.

Le prix moyen avoisine les 3 385 €/m² ce trimestre, en hausse de 9,4 % sur un an.

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



source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

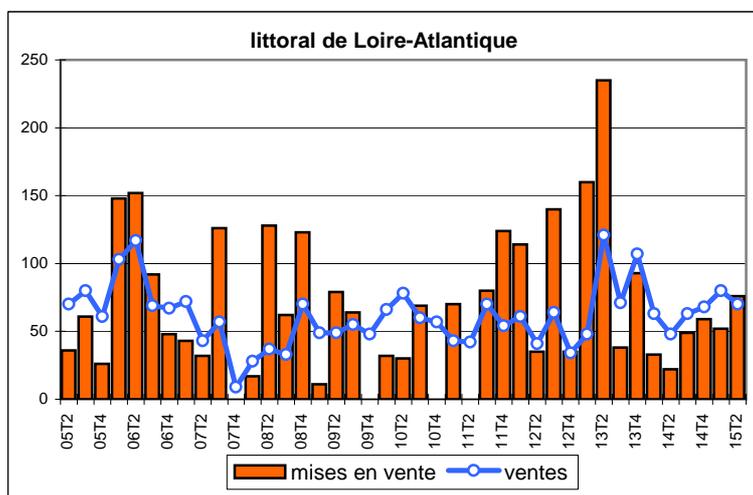
Unité urbaine du Mans

L'unité urbaine du Mans n'enregistre aucune mise en vente pour le 4ème trimestre consécutif.

On enregistre 26 réservations au 1er trimestre 2015 pour un total de 86 en cumul annuel, en baisse de 24,6 % par rapport aux 12 mois précédents. L'activité est 7 à 8 fois plus faible qu'en 2005-2006.

L'encours d'appartements proposés à la vente est de 80 fin juin 2015, 2 fois moindre qu'un an auparavant.

Le prix moyen s'établit à 2 650 €/m² ce trimestre, en baisse sur un an de 7,5 %.



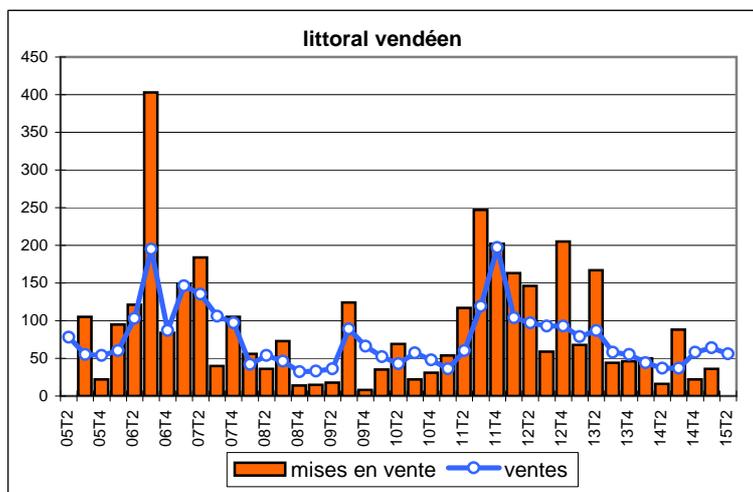
source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

Littoral de Loire-Atlantique

On compte 76 mises en vente au 2ème trimestre 2015 sur le littoral de Loire-Atlantique. Sur 12 mois, 236 appartements ont été commercialisés, soit une hausse de 26,9 % en année glissante. 70 réservations ont été effectuées ce trimestre. Sur 12 mois, on totalise 281 ventes, un niveau en repli de 2,8 % sur un an mais qui se situe au dessus de la moyenne décennale.

Le niveau des encours baisse de 4,5 % sur un an et s'établit à 425 appartements fin juin 2015.

Le prix moyen est ce trimestre de 4 070 €/m² mais reste très sensible à la localisation et au standing des biens.



source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

Littoral Vendéen

Aucune mise en vente ce trimestre pour un total de 146 sur les 12 derniers mois, soit une baisse de 6,4 % en année glissante, et un niveau 59 % inférieur à la moyenne décennale.

56 appartements ont été réservés ce trimestre pour un total de 215 sur 12 mois, en hausse de 10,9 % en année glissante pour s'établir à un niveau inférieur de 29 % à la moyenne décennale.

L'encours de logements est en repli de 22,7 % sur un an et s'établit à 372 logements fin juin 2015.

Le prix moyen de 3 750 €/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 KALIOUDJOLLOU
mael.theuliere@developpement-durable.gouv.fr