

La commercialisation des logements neufs en Pays de la Loire

Le 4ème trimestre confirme le rebond des ventes d'appartements en 2015

service
connaissance
des territoires
et évaluation

mars 2016

1 556 logements collectifs ont été réservés au 4ème trimestre 2015, un bond de 19,3 % comparé au 4ème trimestre 2014. Cette hausse confirme la reprise des ventes observée les précédents trimestres de 2015, et est par ailleurs bien supérieure à la dynamique nationale (+8,2 % ce trimestre). Sur l'ensemble de l'année 2015, 5 788 appartements ont été vendus dans la région (6,1 % des ventes réalisées en France métropolitaine), un chiffre en hausse de 37,5 % par rapport à 2014, bien supérieure là aussi à l'évolution nationale (+18,6 %).

1 524 appartements ont été mis en vente au 4ème trimestre 2015, en hausse de 27,6 % sur un an qui traduit un marché bien plus dynamique que le reste de la France (+7,6 % au niveau national).

5 234 appartements ont été mis en vente en 2015, c'est 5,5 % des mises en ventes en France métropolitaine, 11 % de plus qu'en 2014 (+8 % au plan national), et un niveau qui s'établit près de 17 % au-dessus de la moyenne décennale.

Le marché de l'individuel est moins dynamique. Sur 2015, les mises en ventes sont en forte baisse (-30,5 %), mais les ventes augmentent de 1,4 % par rapport à 2014.

Fin 2015, l'encours de maisons est en baisse de 14,4 % sur un an, celui des appartements de 11,5 %. Dans 5,9 % des cas le logement proposé à la vente est terminé, 1,5 points de plus que la moyenne décennale.

Le prix moyen des appartements vendus sur la région est de 3 520 €/m² ce trimestre (+2 % sur un an).

1 524 appartements ont été mis en vente au 4ème trimestre 2015, en hausse de 27,6 % sur un an qui traduit un marché bien plus dynamique que le reste de la France (+7,6 % au niveau national).

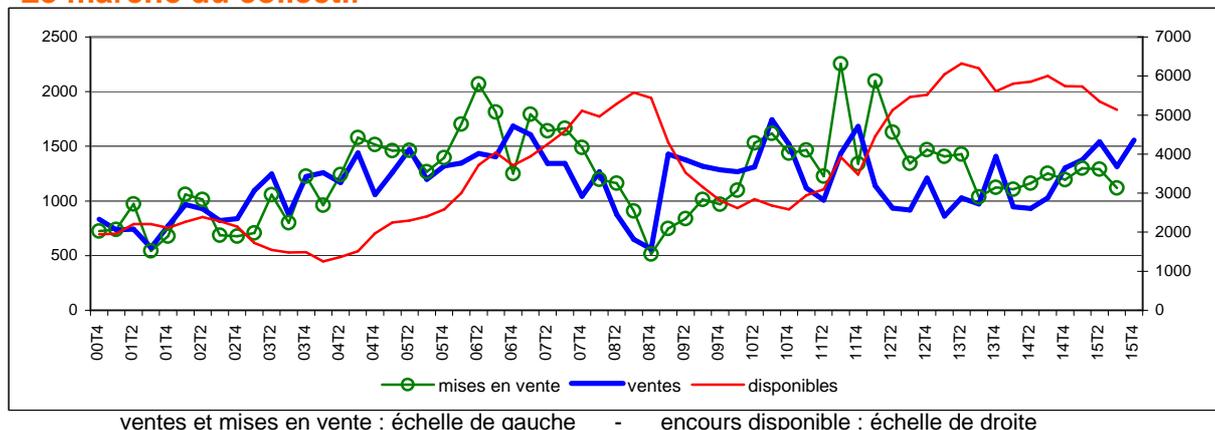
5 234 appartements ont été mis en vente en 2015, c'est 5,5 % des mises en ventes en France métropolitaine, et 11 % de plus qu'en 2014 (+8 % au plan national). Ce niveau reste toutefois 3,4 % en deçà de la moyenne décennale.

Cette évolution régionale cache de fortes disparités. Si la ville de Nantes continue d'être très dynamique avec une hausse de 8,8 % en 2015, on observe surtout des hausses importantes sur le littoral touristique de la Loire Atlantique (+109%), Angers (+59,6 %) et la Vendée (+101,8%). Dans le reste du Maine et Loire, en Mayenne et en Sarthe, l'activité continue de baisser. La reprise des mises en vente qui était début 2015 très concentrée sur l'unité urbaine de Nantes s'est ainsi étendue sur une partie plus large du territoire ligérien.

133 maisons ont été mises en vente au 4ème trimestre 2015, 31,4 % de moins qu'au 4ème trimestre 2014, une dégradation bien plus forte qu'en France métropolitaine (-15 %). Sur l'ensemble de l'année 2015, 452 maisons ont été mises en vente, soit 5,5 % des mises en vente en France métropolitaine et une chute de 30,5 % par rapport à 2014 (-1,4 % au plan national). Sur les 12 derniers mois, 33,9 % de ces mises en ventes ont été réalisées sur le littoral touristique vendéen et 23,9 % sur l'unité urbaine d'Angers.

Ce trimestre, on a enregistré 45 abandons de commercialisation de logements en Pays de la Loire, pour un total de 303 abandons sur les 12 derniers mois, soit 5,8 % des logements mis en service.

Le marché du collectif



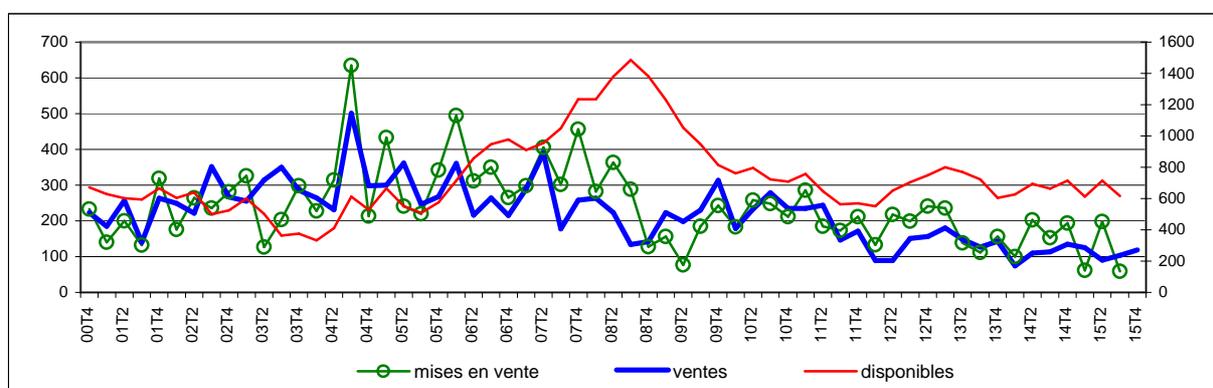
ventes et mises en vente : échelle de gauche - encours disponible : échelle de droite

1 556 logements collectifs ont été réservés au 4ème trimestre 2015, un bond de 19,3 % comparé au 4ème trimestre 2014. Cette hausse confirme la reprise des ventes observée les précédents trimestres de 2015, et est par ailleurs bien supérieure à la dynamique nationale (+8,2 % ce trimestre). Mais alors que la reprise ne s'observait en début d'année que sur l'aire urbaine de Nantes, la dynamique s'élargit depuis, jusqu'à s'observer sur l'ensemble des départements au 4ème trimestre, bien qu'elle reste surtout portée par le littoral et la banlieue nantaise. En 2015, 5 788 appartements ont été vendus dans la région (6,1 % des ventes réalisées en France métropolitaine), un chiffre en hausse de 37,5 % par rapport à 2014, bien supérieure là aussi à l'évolution nationale (+18,6 %), et qui se situe 16,9 % au dessus de la moyenne des 10 dernières années. Sur 2015, la concentration des ventes sur la métropole nantaise s'est stabilisé : 67,9 % des ventes de la région ont concerné un appartement situé sur l'unité urbaine nantaise, c'est 0,6 point de moins que sur les 12 mois précédents.

Dans l'individuel, on compte 119 réservations ce trimestre, un niveau de vente qui bien en dessous de la moyenne décennale. En 2015, 438 maisons ont été réservées, 1,4 % de plus qu'en 2014, soit une dynamique plus modérée qu'au niveau national (+11 %), et un niveau des ventes qui reste 42 % inférieur à la moyenne décennale. Sur les 12 derniers mois, 5,3 % des ventes réalisées en France métropolitaine l'ont été dans la région.

On compte 110 annulations de réservations ce trimestre, un niveau au plus haut depuis 7 ans.

Le marché de l'individuel



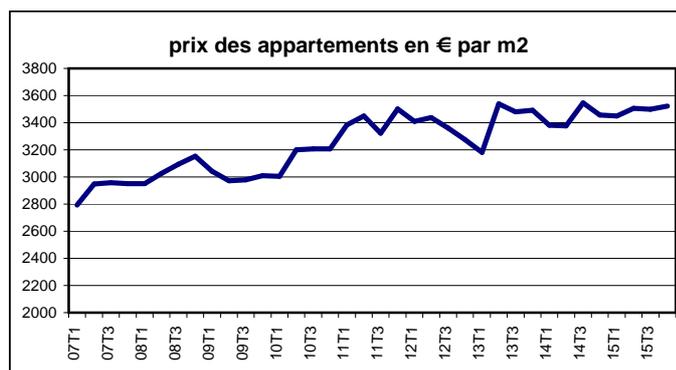
ventes et mises en vente : échelle de gauche - encours disponible : échelle de droite

Dans le collectif, l'encours est de 5 079 appartements fin 2015, un niveau en baisse de 11,5 % sur un an, contre -5,1 % au niveau national. Le stock de maisons individuelles diminue lui de 14,4 % sur un an avec 611 maisons, contre un repli de 14,6 % au plan national. Fin 2015, la région concentre ainsi 5,6 % des appartements et 6,8 % des maisons proposées à la vente en France métropolitaine. Le délai d'écoulement de l'encours est de 10 mois et demi ce trimestre dans le collectif et de 16 mois et demi dans l'individuel.

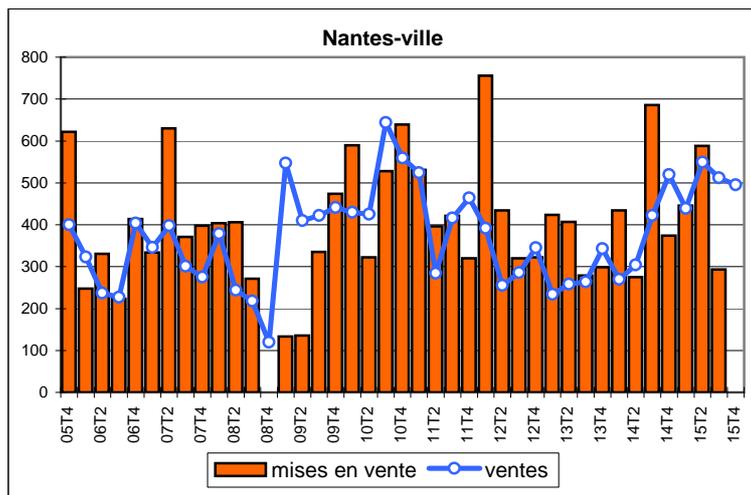
Dans 57,2 % des cas, le logement proposé à la vente est en projet, contre 36,8 % de logements en cours de construction et 5,9 % de logements déjà terminés.

Ce trimestre, le prix moyen régional des appartements est de 3 520 €/m², soit 2 % de plus qu'au 4ème trimestre 2014. Cette moyenne masque des différences territoriales marquées. Au plan national, le prix moyen augmente légèrement à 3 890 €/m² (+1 %) soit 10,5 % 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

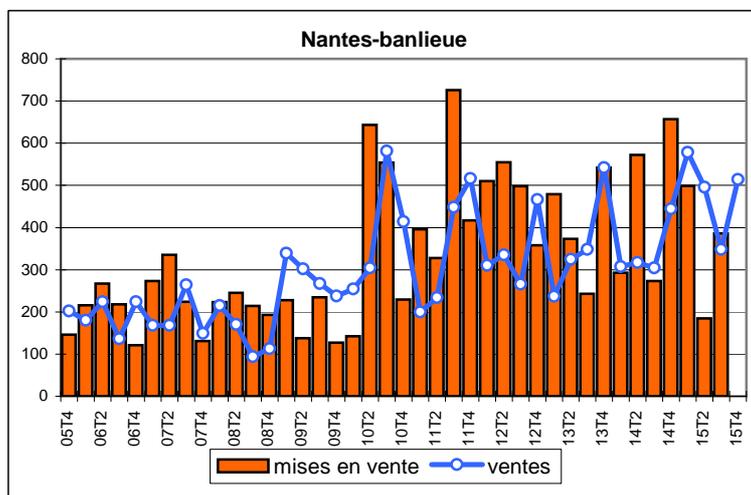
Nantes-ville

En 2015, on compte 1 925 mises en vente d'appartements sur Nantes, soit une hausse de 8,8 %.

Les réservations sont en repli de 4,8 % au 4ème trimestre par rapport au 4ème trimestre 2014 (495 ventes). L'année 2015 reste toutefois sur une forte progression de 31,6 % par rapport à 2014, 1 995 logements ont ainsi été vendus.

Ce trimestre, les prix de vente dépassent 3 920 €/m², un niveau en hausse de 5,4 % comparé au 4ème trimestre 2014.

L'encours de logements fin septembre 2015 (1 504 logements) est en baisse de 15,3 % sur un an.



source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

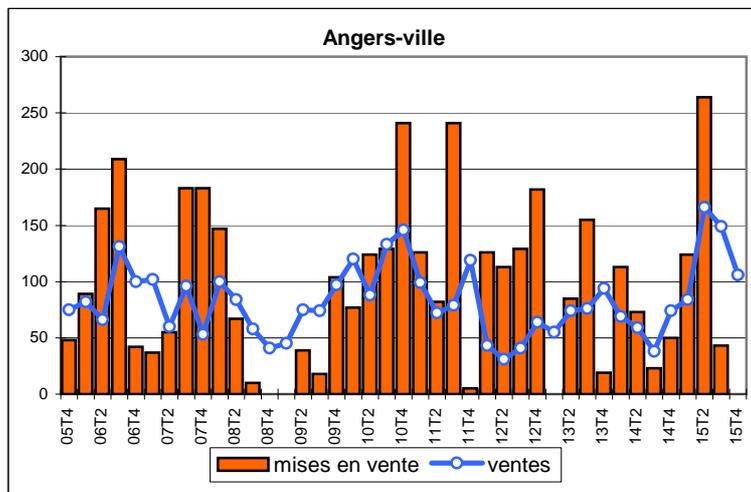
Nantes-banlieue

On compte 1308 mises en vente en 2015, en baisse de 27,1 % par rapport à 2014.

514 réservations ont été effectuées au 4ème trimestre, en hausse de 15,8 % sur un an. Le volume annuel des ventes (1 936) est en hausse de 41,1 % en 2015, et s'est établi à un niveau comparable à celui de la ville de Nantes sur la même période.

Au 4ème trimestre 2015, le prix moyen observé s'établit à 3 380 €/m², en hausse de 2,8 %.

L'encours est de 1 381 logements fin septembre 2015 (10,7 % sur un an).



source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

Angers

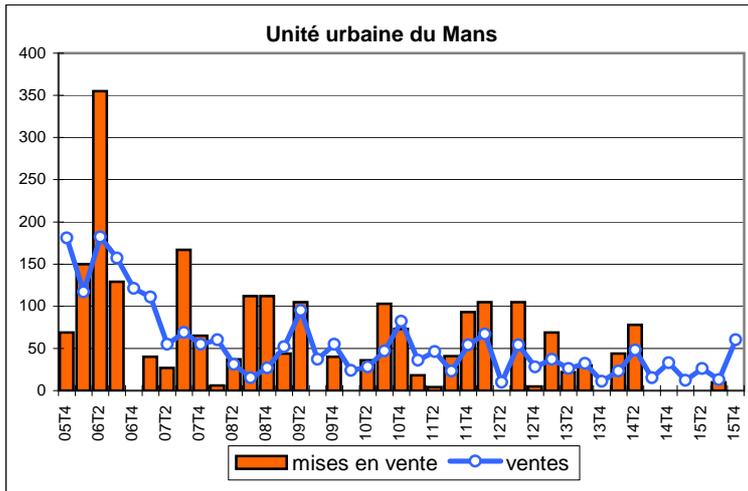
On compte 488 mises en vente en 2015, en hausse de 88,4 % par rapport à 2014.

106 réservations ont été effectuées au 4ème trimestre, en hausse de 43,2 % sur un an. Le volume annuel des ventes (505) est en hausse de 110,4 % en 2015.

Au 4ème trimestre 2015, le prix moyen observé s'établit à 3 300 €/m², en hausse de 1,8 %. Les volumes de vente amènent à rester prudent sur ces évolutions de prix.

L'encours est de 503 logements fin septembre 2015 (-10,5 % sur un an).

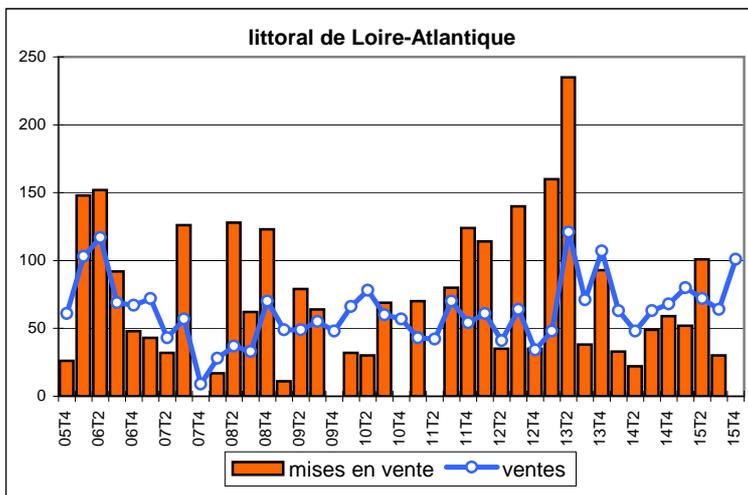
Le point sur le logement collectif dans les six principaux marchés de la région



source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

Unité urbaine du Mans

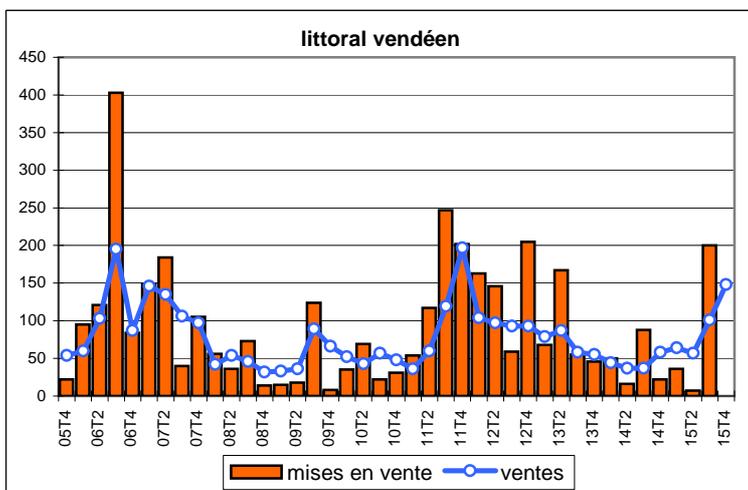
L'unité urbaine du Mans enregistre 72 mises en vente en 2015, en baisse de 41% par rapport à 2014. 60 réservations ont été effectuées au 4^{ème} trimestre, en hausse de 81,2 % sur un an. Le volume annuel des ventes (111) est en hausse de 125,4 % en 2015. Au 4^{ème} trimestre 2015, le prix moyen observé s'établit à 2 800 €/m², en hausse de 2,4 %. Les volumes de vente amènent à rester prudent sur ces évolutions de prix. L'encours est de 77 logements fin septembre 2015 (-50 % sur un an).



source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

Littoral de Loire-Atlantique

On compte 341 mises en vente en 2015, en hausse de 109,2 % par rapport à 2014. 101 réservations ont été effectuées au 4^{ème} trimestre, en hausse de 48,5 % sur un an. Le volume annuel des ventes (317) est en hausse de 31 % en 2015. Au 4^{ème} trimestre 2015, le prix moyen observé s'établit à 3 750 €/m², en baisse de 11,8 %. Les volumes de vente amènent à rester prudent sur ces évolutions de prix. L'encours est de 421 logements fin septembre 2015 (-4,8 % sur un an).



source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

Littoral Vendéen

On compte 468 mises en vente en 2015, en hausse de 165,9 % par rapport à 2014. 148 réservations ont été effectuées au 4^{ème} trimestre, en hausse de 155,2 % sur un an.

Le volume annuel des ventes (370) est en hausse de 100,2 % en 2015.

Au 4^{ème} trimestre 2015, le prix moyen observé s'établit à 3 750 €/m², en baisse de 7,6 %. Les volumes de vente amènent à rester prudent sur ces évolutions de prix.

L'encours est de 479 logements fin septembre 2015 (-9,6 % sur un an).

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