

La commercialisation des logements neufs en Pays de la Loire

1er trimestre 2016 : le meilleur début d'année pour les ventes d'appartements depuis 2007

service
connaissance
des territoires
et évaluation

juin 2016

1 434 logements collectifs ont été réservés au 1er trimestre 2016, 4,1 % de plus comparé au 1er trimestre 2015 et un niveau inédit depuis 2007 pour les ventes d'appartements. Cette hausse confirme la reprise des ventes observée en 2015, mais devient ce trimestre en deçà de la dynamique nationale (+15,6 % ce trimestre). Sur les 12 derniers mois, 5 852 appartements ont été vendus dans la région (5,9 % des ventes réalisées en France métropolitaine), un chiffre en hausse de 26,1 % par rapport au 12 mois précédents, bien supérieure cette fois à l'évolution nationale (+18,8 %).

1 629 appartements ont été mis en vente au 1er trimestre 2016, en hausse de 25,4 % sur un an (+10,1 % au niveau national).

5 604 appartements ont été mis en vente au cours des 12 derniers mois, c'est 5,9 % des mises en ventes en France métropolitaine, 14,2 % de plus que durant les 12 mois précédents (+10,2 % au plan national), et un niveau qui s'établit 3,4 % au-dessus de la moyenne décennale.

Le marché de l'individuel est moins dynamique. Sur les 12 derniers mois, les mises en ventes et les ventes restent orientées à la baisse (respectivement -22,5 % et -9,3% par rapport aux 12 mois précédents).

Fin mars 2016, l'encours de maisons est en baisse de 13,9 % sur un an, celui des appartements de 7,2 %. Dans 6,5 % des cas le logement proposé à la vente est terminé, 2 points de plus que la moyenne décennale.

Le prix moyen des appartements vendus sur la région est de 3 560 €/m² ce trimestre (+3,1 % sur un an).

1 629 appartements ont été mis en vente au 1er trimestre 2016, en hausse de 25,4 % sur un an, soit une dynamique bien supérieure à la moyenne nationale (+10,1 %).

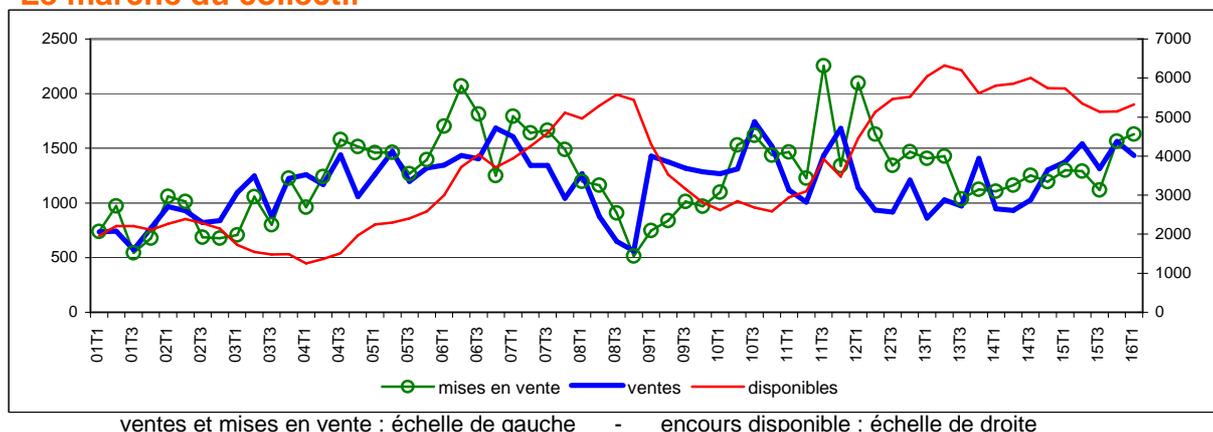
5 604 appartements ont été mis en vente au cours des 12 derniers mois, c'est 5,9 % des mises en ventes en France métropolitaine, et 14,2 % de plus que durant les 12 mois précédents (+10,2 % au plan national). Ce niveau s'établit 3,4 % au-dessus de la moyenne décennale.

Cette évolution régionale cache de fortes disparités. Alors que début 2015, la reprise sur la région était portée uniquement par la Loire Atlantique, sur les 12 derniers mois, on observe des hausses très fortes en Vendée (+141,1 %), en Sarthe (+71,8%), et dans le Maine et Loire (+37,9%), plus modérée en Loire Atlantique (+1,2%). Seule la Mayenne reste à l'écart de la reprise (-21,4%).

80 maisons ont été mises en vente au 1er trimestre 2016, 29 % de plus qu'au 1er trimestre 2015, une hausse plus forte qu'en France métropolitaine (+18,3 %). Sur les 12 derniers mois, 474 maisons ont été mises en vente, soit 5,3 % des mises en vente en France métropolitaine et une chute de 22,5 % par rapport aux 12 mois précédents (+4,7 % au plan national). Sur les 12 derniers mois, le Maine et Loire et la Vendée concentrent chacun un tiers des ventes, la Loire atlantique un peu plus d'un quart, .

Ce trimestre, on a enregistré 85 abandons de commercialisation de logements en Pays de la Loire, pour un total de 331 abandons sur les 12 derniers mois, soit 5,8 % des logements mis en service.

Le marché du collectif



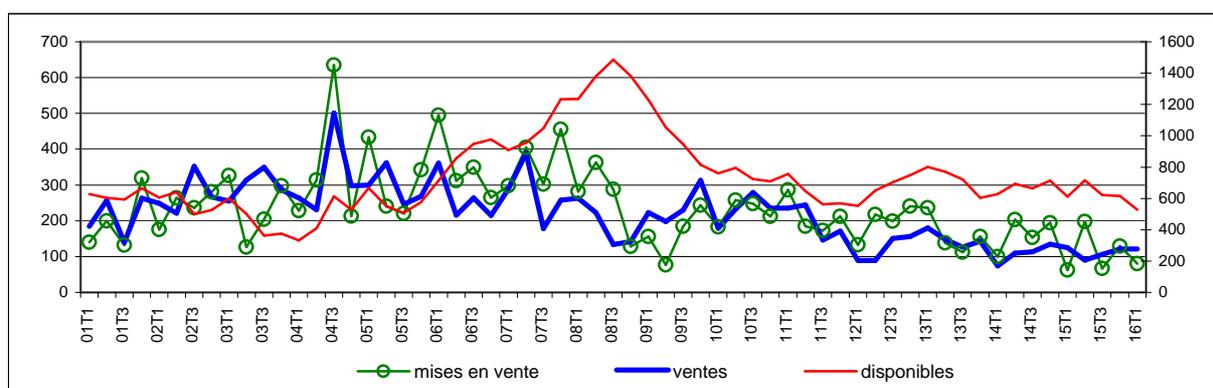
ventes et mises en vente : échelle de gauche - encours disponible : échelle de droite

1 434 logements collectifs ont été réservés au 1er trimestre 2016, en hausse de 4,1 % comparé au 1er trimestre 2015 et un niveau inédit depuis 2007 pour les ventes d'appartements. Cette hausse confirme la reprise des ventes observée les précédents trimestres de 2015, mais devient ce trimestre inférieure à la dynamique nationale (+15,6 % ce trimestre). Alors que la reprise ne s'observait début 2015 que sur l'aire urbaine de Nantes, la dynamique s'est élargit en 2015 jusqu'à s'observer sur l'ensemble des départements au 4ème trimestre. Au 1er trimestre 2016, elle est soutenue sur l'ensemble des marchés de la région, en dehors de la banlieue nantaise où l'on observe une forte baisse (près de -40 %). Sur les 12 derniers mois, 5 852 appartements ont été vendus dans la région (5,9 % des ventes réalisées en France métropolitaine), un chiffre en hausse de 26,1 % par rapport aux 12 mois précédents (contre +18,8% sur la France métropolitaine), Ce niveau se situe 18 % au dessus de la moyenne des 10 dernières années.

Dans l'individuel, on compte 121 réservations ce trimestre. Au cours des 12 derniers mois, 438 maisons ont été réservées, 9,3 % de moins que durant les 12 mois précédents, alors que sur la période, le nombre de réservation de maison augmente de 10,1% au niveau national. Ce niveau de réservation sur 12 mois s'établit 40,3% en deçà de la moyenne décennale. Sur les 12 derniers mois, 5,1 % des ventes réalisées en France métropolitaine l'ont été dans la région.

On compte 84 annulations de réservations ce trimestre, un niveau supérieur à la moyenne décennale.

Le marché de l'individuel



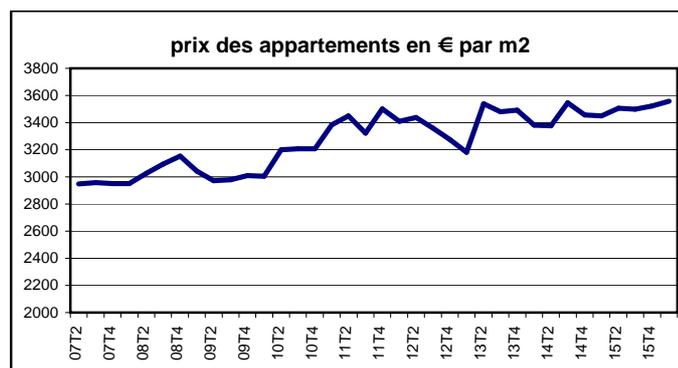
ventes et mises en vente : échelle de gauche - encours disponible : échelle de droite

Dans le collectif, l'encours est de 5 320 appartements fin mars 2016 un niveau en baisse de 7,2 % sur un an, contre -5,8 % au niveau national. Le stock de maisons individuelles diminue lui de 13,9 % sur un an avec 527 maisons, contre un repli de 11,3 % au plan national. Fin mars 2016, la région concentre ainsi 6,1 % des appartements et 6 % 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 13 mois dans l'individuel.

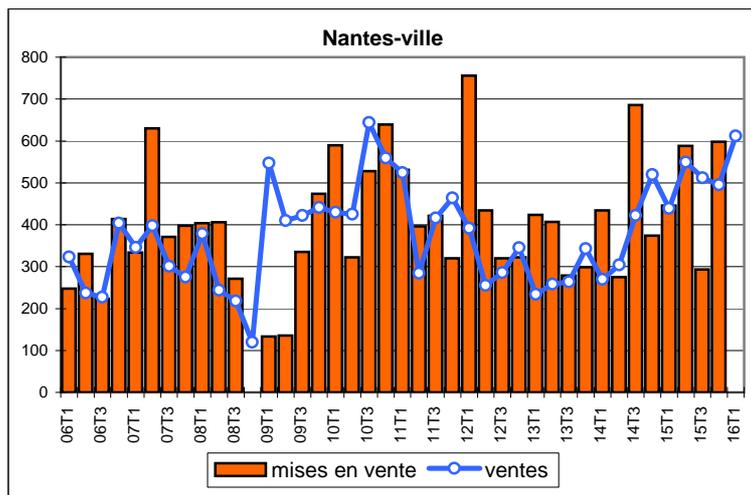
Dans 56,7 % des cas, le logement proposé à la vente est en projet, contre 36,7 % de logements en cours de construction et 6,56 % de logements déjà terminés.

Ce trimestre, le prix moyen régional des appartements est de 3 560 €/m², soit 3,1 % de plus qu'au 1er trimestre 2015. Cette moyenne masque des différences territoriales marquées. Au plan national, le prix moyen augmente légèrement à 3 930 €/m² (+1,5 %) soit 10,3 % 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

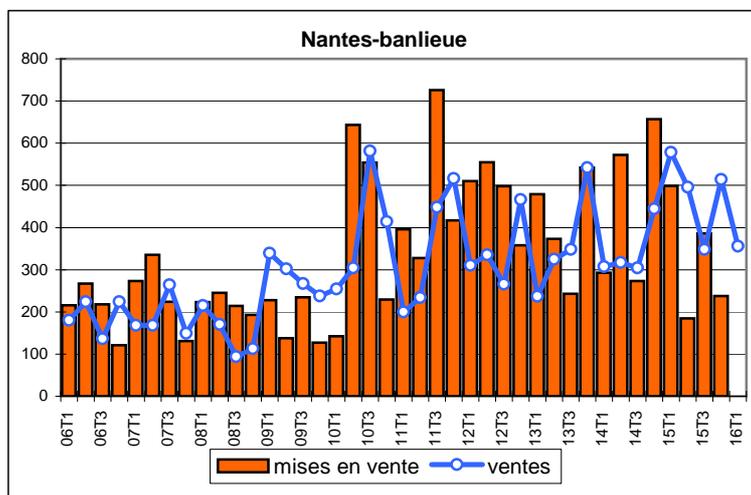
Nantes-ville

Sur les 12 derniers mois, on compte 2 241 mises en vente d'appartements sur Nantes, soit une hausse de 25,8 % par rapport aux 12 mois précédents.

Les réservations sont en hausse 39,4 % au 1er trimestre 2016 par rapport au 1er trimestre 2015 (612 ventes). Sur 12 mois, on observe une progression de 28,7 % des ventes par rapport aux 12 mois précédents (2 168 logements vendus).

Ce trimestre, les prix de vente dépassent 3 750 €/m², un niveau en baisse de 2 % comparé au 1er trimestre 2015.

L'encours de logements fin 2015 (1 613 logements) est en hausse de 1,1 % sur un an.



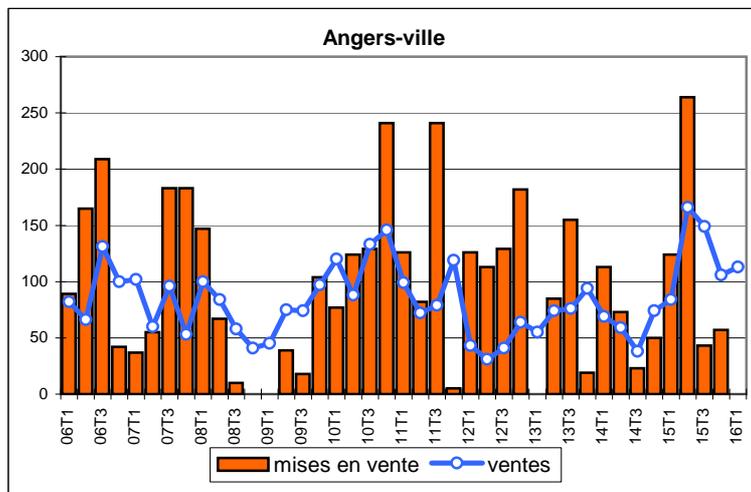
source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

Nantes-banlieue

On compte 1 211 mises en vente sur les 12 derniers mois, en baisse de 39,5 % par rapport aux 12 mois précédents. 356 réservations ont été effectuées au 1er trimestre 2016, en baisse de 38,4 % par rapport au 1er trimestre 2015. Sur 12 mois, le nombre de ventes (1 714) est en hausse de 4,3 % par rapport aux 12 mois précédents.

Au 1er trimestre 2016, le prix moyen observé s'établit à 3 360 €/m², en hausse de 2,4 %.

L'encours est de 1 116 logements fin 2015 (-36 % sur un an).



source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

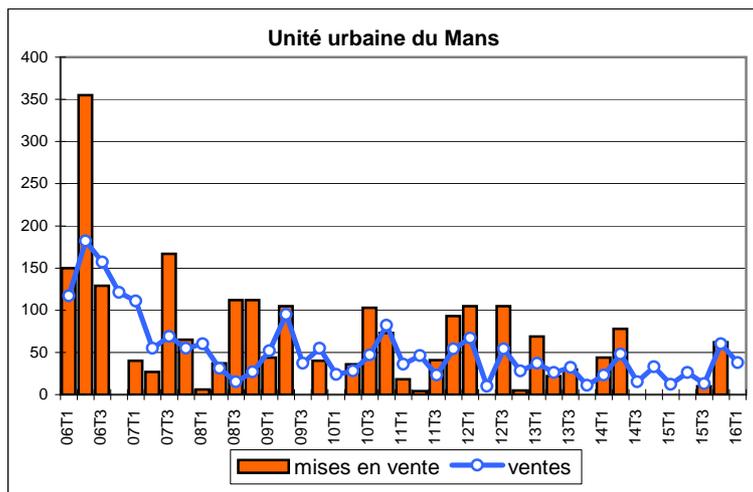
Angers

On compte 364 mises en vente sur les 12 derniers mois, en hausse de 34,8 % par rapport aux 12 mois précédents. 113 réservations ont été effectuées au 1er trimestre 2016, en hausse de 34,5 % par rapport au 1er trimestre 2015. Sur 12 mois, le nombre de ventes (534) est en hausse de 109,4 % par rapport aux 12 mois précédents.

Au 1er trimestre 2016, le prix moyen observé s'établit à 3 310 €/m², en hausse de 5,2 %. Les volumes de vente amènent à rester prudent sur ces évolutions de prix.

L'encours est de 463 logements fin septembre 2015 (-14,1 % 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

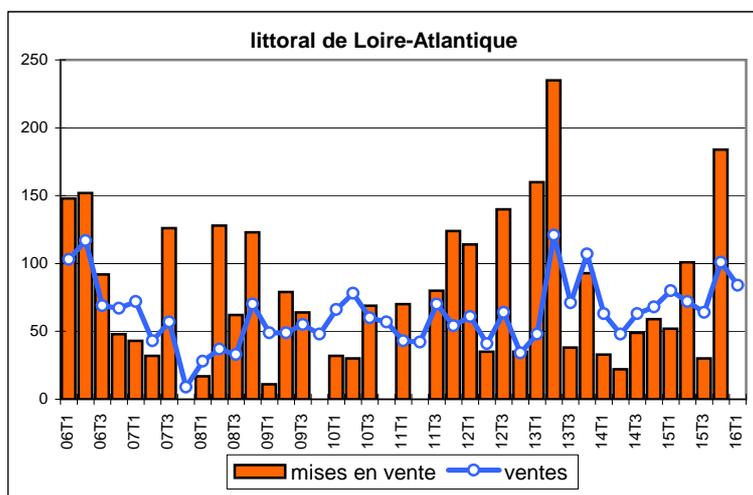
Unité urbaine du Mans

L'unité urbaine du Mans enregistre 134 mises en vente sur les 12 derniers mois, en hausse de 71,8% par rapport aux 12 mois précédents

38 réservations ont été effectuées au 1er trimestre 2016, en hausse de 216,7 % sur un an. Sur 12 mois, le nombre de ventes (137) est en hausse de 26,9 % par rapport aux 12 mois précédents.

Au 1er trimestre 2016, le prix moyen observé s'établit à 2 500 €/m², en baisse de 7,1 %. Les volumes de vente amènent à rester prudent sur ces évolutions de prix.

L'encours est de 88 logements fin 2015 (-28,5 % sur un an).



source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

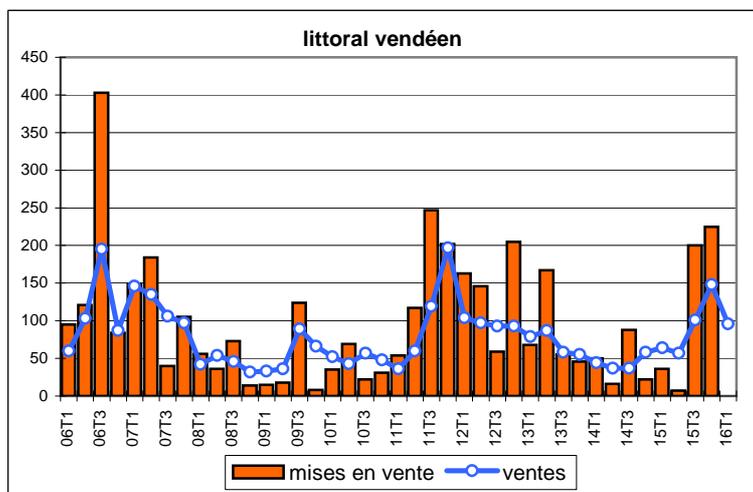
Littoral de Loire-Atlantique

On compte 522 mises en vente sur les 12 derniers mois en hausse de 186,8 % par rapport aux 12 mois précédents.

84 réservations ont été effectuées au 1er trimestre 2016, en hausse de 5 % sur un an. Sur 12 mois, le nombre de ventes (321) est en hausse de 23,9 % par rapport aux 12 mois précédents.

Au 1er trimestre 2016, le prix moyen observé s'établit à 4 470 €/m², en hausse de 18 %. Les volumes de vente amènent à rester prudent sur ces évolutions de prix.

L'encours est de 496 logements fin 2015 (+13,2 % sur un an).



source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

Littoral Vendéen

On compte 520 mises en vente sur les 12 derniers mois, en hausse de 221 % par rapport aux 12 mois précédents.

96 réservations ont été effectuées au 1er trimestre 2016, en hausse de 50 % sur un an.

Sur 12 mois, le nombre de ventes (402) est en hausse de 105,1 % par rapport aux 12 mois précédents.

Au 1er trimestre 2016, le prix moyen observé s'établit à 3 760 €/m², en baisse de 1,3 %. Les volumes de vente amènent à rester prudent sur ces évolutions de prix.

L'encours est de 556 logements fin 2015 (+15,4 % 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