

La commercialisation des logements neufs en Pays de la Loire

Le 2ème trimestre 2016, 4ème meilleur trimestre de ventes d'appartements depuis 2000

service
connaissance
des territoires
et évaluation

Septembre
2016

1 669 logements collectifs ont été réservés au 2ème trimestre 2016, 8,2 % de plus comparé au 2ème trimestre 2015. C'est le 4ème meilleur trimestre de vente depuis 2000, et un niveau inédit sur cette période pour un second trimestre. Cette hausse confirme la reprise des ventes observée depuis 2015, mais également le fait que cette dynamique devient inférieure à la dynamique nationale en 2016 (+16,9 % ce trimestre en France métropolitaine), qui a repris plus tard qu'en Pays de la Loire. Sur les 12 derniers mois, 6 044 appartements ont été vendus dans la région (5,8 % des ventes réalisées en France métropolitaine), un chiffre en hausse de 15,1 % par rapport au 12 mois précédents (+16,9 % sur la France métropolitaine).

1 424 appartements ont été mis en vente au 2ème trimestre 2016, en hausse de 10,3 % sur un an (+24,3 % au niveau national).

5 947 appartements ont été mis en vente au cours des 12 derniers mois, c'est 5,7 % des mises en ventes en France métropolitaine, 18 % de plus que durant les 12 mois précédents (+15,5 % au plan national), et un niveau qui s'établit 10,6 % au-dessus de la moyenne décennale.

Le marché de l'individuel commence également à connaître une reprise. Sur les 12 derniers mois, les mises en ventes restent orientées à la baisse (-22,7 %) mais les ventes se redressent (+7,3 %).

Fin juin 2016, l'encours de maisons est en baisse de 22,4 % sur un an, celui des appartements de 7,4 %. Dans 5,7 % des cas le logement proposé à la vente est terminé, 1 point de plus que la moyenne décennale.

1 424 appartements ont été mis en vente au 2ème trimestre 2016, en hausse de 10,3 % sur un an, une forte hausse mais qui est ce trimestre inférieure à celle observée sur l'ensemble de la France (+24,3 %).

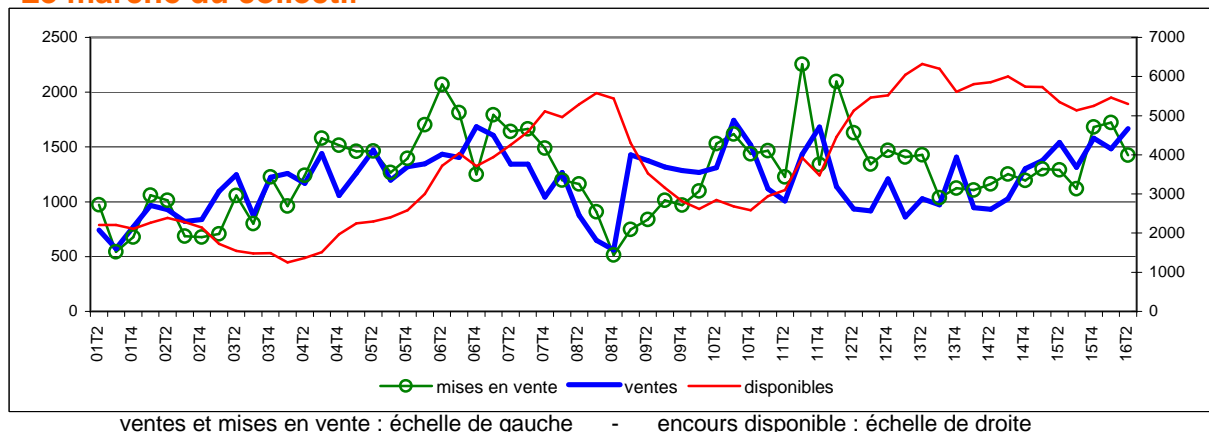
5 947 appartements ont été mis en vente au cours des 12 derniers mois, c'est 5,7 % des mises en ventes en France métropolitaine, et 18 % de plus que durant les 12 mois précédents (+15,5 % au plan national). Ce niveau s'établit 10,6 % au dessus de la moyenne décennale.

Cette évolution régionale cache de fortes disparités. Alors que début 2015, la reprise sur la région était portée uniquement par la Loire Atlantique, sur 12 mois fin mars 2016, on observe des hausses très forte en Vendée (+143 %), en Sarthe (+71,8%), en Mayenne (+64,3 %) et dans le Maine et Loire (+37,9%). l'augmentation des mises en vente est par contre plus modérée en Loire Atlantique (+6,4 %).

214 maisons ont été mises en vente au 2ème trimestre 2016, 8,1 % de plus qu'au 2ème trimestre 2015, une hausse bien inférieure à celle observée en France métropolitaine (+24,3 %). Sur les 12 derniers mois, 469 maisons ont été mises en vente, soit 4,9 % des mises en vente en France métropolitaine et une chute de 22,7 % par rapport aux 12 mois précédents (+14,7 % au plan national). Sur les 12 derniers mois à fin mars 2016, le Maine et Loire et la Vendée concentrent chacun plus d'un tiers des ventes, la Loire-Atlantique un peu plus d'un quart.

Ce trimestre, on a enregistré 62 abandons de commercialisation de logements en Pays de la Loire, pour un total de 319 abandons sur les 12 derniers mois, soit 5,4 % des logements mis en service.

Le marché du collectif



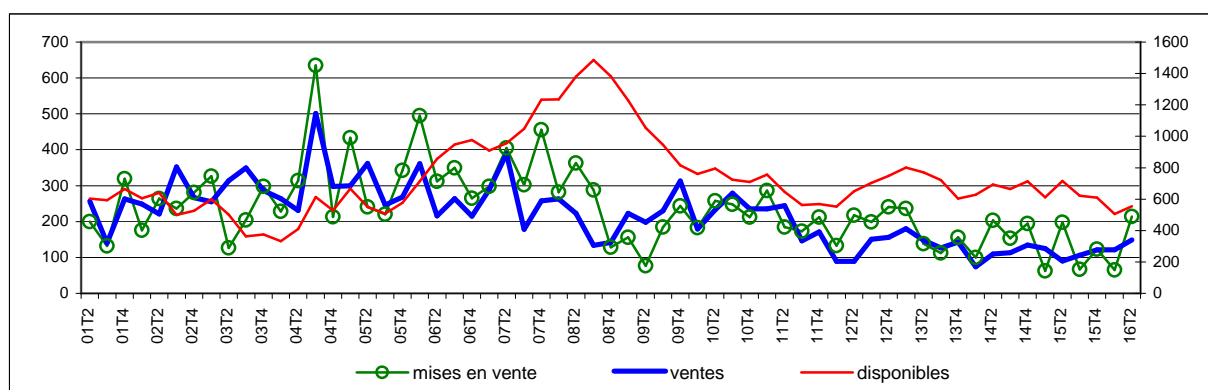
ventes et mises en vente : échelle de gauche - encours disponible : échelle de droite

1 669 logements collectifs ont été réservés au 2ème trimestre 2016, en hausse de 8,2 % comparé au 2ème trimestre 2015. Ce trimestre est le 4ème meilleur trimestre de vente depuis 2000, et le meilleur second trimestre sur cette période. Cette hausse confirme la reprise des ventes observée depuis 2015, mais qui est inférieure depuis début 2016 à la dynamique nationale (+16,9 % ce trimestre en France métropolitaine). Alors que la reprise ne s'observait début 2015 que sur l'aire urbaine de Nantes, la dynamique s'est élargie en 2015 jusqu'à s'observer sur l'ensemble des départements au 4ème trimestre. Au 2ème trimestre 2016, elle est portée par la Loire-Atlantique (+4,5 %), la Sarthe (+7,7 %) et la Vendée (+8,5 %). On observe à l'inverse une baisse des ventes en Maine-et-Loire (-1,6 %) et en Mayenne (-40,1 %). Sur les 12 derniers mois, 6 044 appartements ont été vendus dans la région (5,8 % des ventes réalisées en France métropolitaine), un chiffre en hausse de 15,1 % par rapport aux 12 mois précédents (contre +16,9% sur la France métropolitaine). Ce niveau se situe 21,1 % au dessus de la moyenne des 10 dernières années.

Dans l'individuel, on compte 149 réservations ce trimestre. Au cours des 12 derniers mois, 497 maisons ont été réservées, 7,3 % de plus que durant les 12 mois précédents. Sur la période, le nombre de réservation de maison augmente de 15,9% au niveau national. Ce niveau de réservation sur 12 mois reste toutefois 31,6% en deçà de la moyenne décennale. Sur les 12 derniers mois, 5,4 % des ventes réalisées en France métropolitaine l'ont été dans la région.

On compte 73 annulations de réservations ce trimestre, pour 374 sur les 12 derniers mois, soit 6,2 % des ventes sur la période.

Le marché de l'individuel



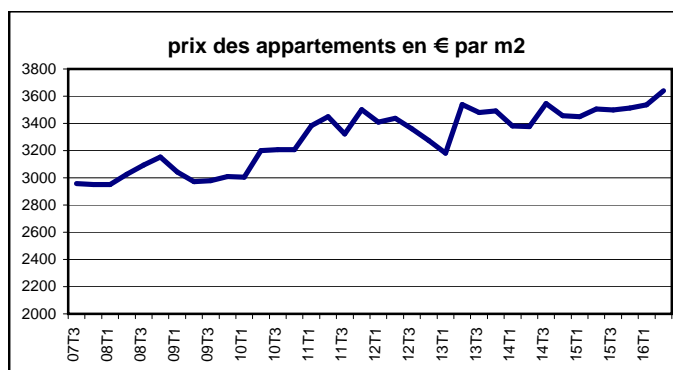
ventes et mises en vente : échelle de gauche - encours disponible : échelle de droite

Dans le collectif, l'encours est de 5 301 appartements fin juin 2016 un niveau en baisse de 7,4 % sur un an, contre -10 % au niveau national. Le stock de maisons individuelles diminue lui de 22,4 % sur un an avec 555 maisons, pour une hausse de 0,5 % au plan national. Fin juin 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 ce trimestre dans le collectif et un peu plus de 12 mois dans l'individuel.

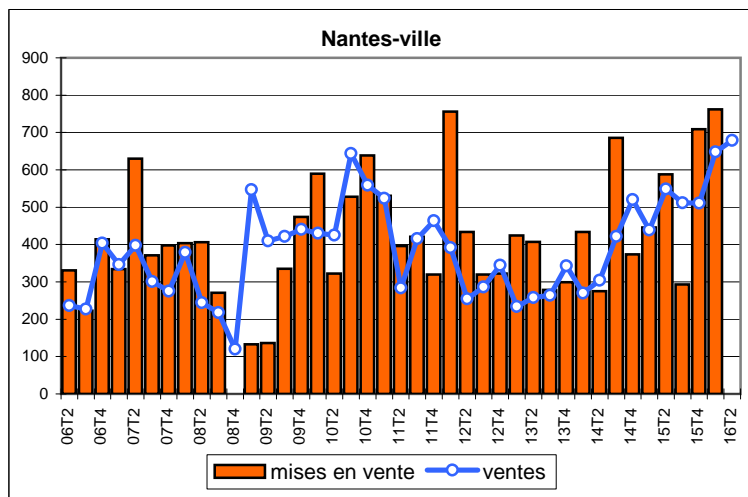
Dans 61 % des cas, le logement proposé à la vente est en projet, contre 33,3 % de logements en cours de construction et 5,7 % de logements déjà terminés.

Ce trimestre, le prix moyen régional des appartements est de 3 640 €/m², soit 3,8 % de plus qu'au 2ème trimestre 2015. Cette moyenne masque des différences territoriales marquées. Au plan national, le prix moyen augmente légèrement à 3 930 €/m² (+0,3 %) soit 8 % 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 termes 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

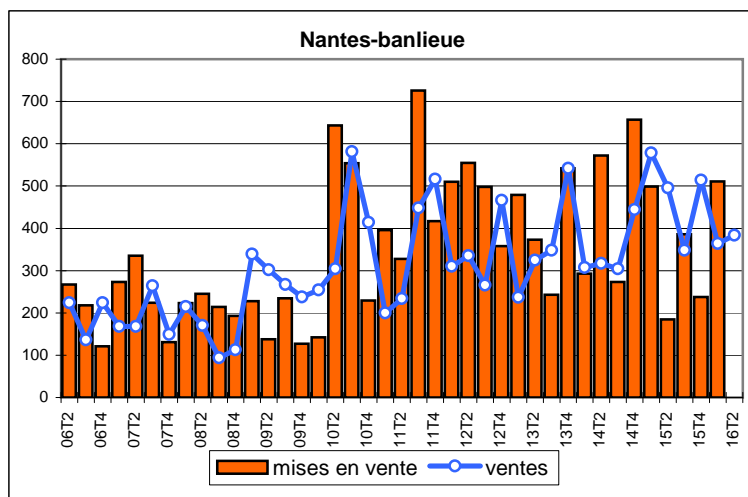
Nantes-ville

Sur les 12 derniers mois, on compte 2 335 mises en vente d'appartements sur Nantes, soit une hausse de 11,5 % par rapport aux 12 mois précédents.

Les réservations sont en hausse 23,6 % au 1er trimestre 2016 par rapport au 1er trimestre 2015 (679 ventes). Sur 12 mois, on observe une progression de 21,8 % des ventes par rapport aux 12 mois précédents (2 350 logements vendus).

Ce trimestre, le prix de vente moyen est de 3 850 €/m², un niveau en baisse de 0,9 % sur un an.

L'encours de logements fin mars 2016 (1 801 logements) est en hausse de 9,4 % sur un an.



source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

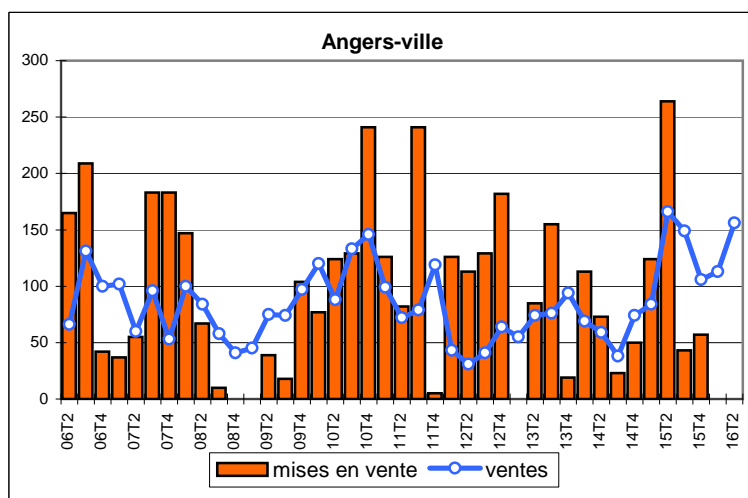
Nantes-banlieue

On compte 1 378 mises en vente sur les 12 derniers mois, en baisse de 14,6 % par rapport aux 12 mois précédents

384 réservations ont été effectuées au 2ème trimestre 2016, en baisse de 22,6 % par rapport au 1er trimestre 2015. Sur 12 mois, le nombre de ventes (1 610) est en baisse de 11,6 % par rapport aux 12 mois précédents.

Ce trimestre, le prix moyen observé s'établit à 3 450 €/m², en hausse de 2 %.

L'encours est de 1 304 logements fin mars 2016 (-21,7 % sur un an).



source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

Angers

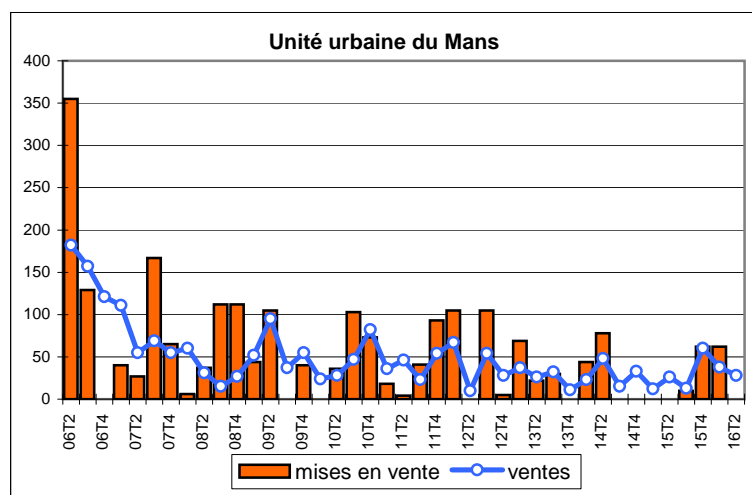
On compte 183 mises en vente sur les 12 derniers mois, en baisse de 60,3 % par rapport aux 12 mois précédents

156 réservations ont été effectuées au 2ème trimestre 2016, en baisse de 6 % par rapport au 2ème trimestre 2015. Sur 12 mois, le nombre de ventes (524) est en hausse de 44,8 % par rapport aux 12 mois précédents.

Au 1er trimestre 2016, le prix moyen observé s'établit à 3 650 €/m², en hausse de 7,5 %. Les volumes de vente amènent à rester prudent sur ces évolutions de prix.

L'encours est de 349 logements fin mars 2016 (-40,1 % 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

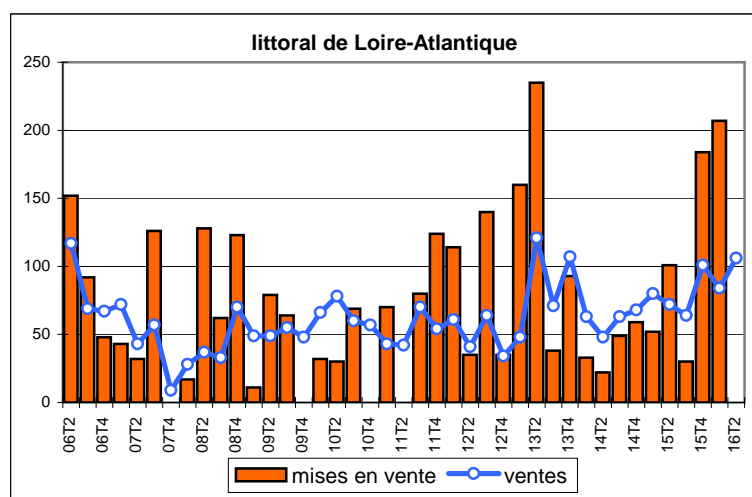
Unité urbaine du Mans

L'unité urbaine du Mans enregistre 134 mises en vente sur les 12 derniers mois, aucune n'avait été enregistrée les 12 mois précédents

28 réservations ont été effectuées au 2ème trimestre 2016, en hausse de 7,7 % sur un an. Sur 12 mois, le nombre de ventes (139) est en hausse de 61,6 % par rapport aux 12 mois précédents.

Au 2ème trimestre 2016, le prix moyen observé s'établit à 2 700 €/m², en hausse de 1,2 %. Les volumes de vente amènent à rester prudent sur ces évolutions de prix.

L'encours est de 112 logements fin mars 2016 (+7 % sur un an).



source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

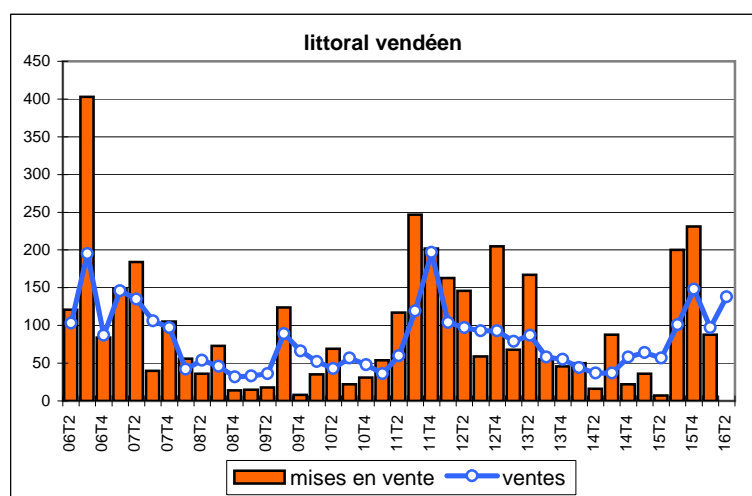
Littoral de Loire-Atlantique

On compte 519 mises en vente sur les 12 derniers mois en hausse de 98,9 % par rapport aux 12 mois précédents.

106 réservations ont été effectuées au 2ème trimestre 2016, en hausse de 47,2 % sur un an. Sur 12 mois, le nombre de ventes (355) est en hausse de 25,4 % par rapport aux 12 mois précédents.

Au 2ème trimestre 2016, le prix moyen observé s'établit à 4 250 €/m², en hausse de 4,1 %. Les volumes de vente amènent à rester prudent sur ces évolutions de prix.

L'encours est de 610 logements fin mars 2016 (+45,6 % sur un an).



source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

Littoral Vendéen

On compte 635 mises en vente sur les 12 derniers mois, en hausse de 315 % par rapport aux 12 mois précédents.

138 réservations ont été effectuées au 2ème trimestre 2016, en hausse de 142,1 % sur un an.

Sur 12 mois, le nombre de ventes (484) est en hausse de 124,1 % par rapport aux 12 mois précédents.

Au 4ème trimestre 2015, le prix moyen observé s'établit à 3 800 €/m², en hausse de 1,8 %. Les volumes de vente amènent à rester prudent sur ces évolutions de prix.

L'encours est de 566 logements fin mars 2016 (+23 % 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