

La commercialisation des logements neufs en Pays de la Loire

3ème trimestre 2016 : les ventes reprennent aussi sur les agglomérations de l'est de la région

service
connaissance
des territoires
et évaluation

Décembre
2016

1 493 logements collectifs ont été réservés au 3ème trimestre 2016, 13,7 % de plus comparé au 3ème trimestre 2015. C'est le second meilleur 3ème trimestre de ventes depuis 2000. Cette hausse confirme la reprise des ventes observée depuis 2015. Celle-ci devient toutefois inférieure à la reprise nationale en 2016 (+18,8 % ce trimestre en France métropolitaine), qui certes a démarré plus tard qu'en Pays de la Loire. Sur les 12 derniers mois, 6 221 appartements ont été vendus dans la région (5,7 % des ventes réalisées en France métropolitaine), un chiffre en hausse de 12,4 % par rapport au 12 mois précédents (+17,5 % sur la France métropolitaine).

1 840 appartements ont été mis en vente au 3ème trimestre 2016, en hausse de 64,3 % sur un an (+19,2 % au niveau national).

6 682 appartements ont été mis en vente au cours des 12 derniers mois, c'est 6,2 % des mises en ventes en France métropolitaine, 36,3 % de plus que durant les 12 mois précédents (+17,3 % au plan national), et un niveau qui s'établit 24,2 % 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 augmentent de 14,4 % et les ventes de 23,9 %.

Fin septembre 2016, l'encours de maisons est en baisse de 16,6 % sur un an, celui des appartements augmente de 6,3 %. Dans 5 % des cas le logement proposé à la vente est terminé.

Le prix moyen des appartements vendus sur la région est de 3 640 €/m² ce trimestre (+4,1 % sur un an). L'investissement locatif représente sur les 12 derniers mois près de 72 % des ventes, 5 points de plus

1 840 appartements ont été mis en vente au 3ème trimestre 2016, en hausse de 64,3 % sur un an, une forte hausse qui est bien supérieure à celle observée sur l'ensemble de la France (+19,2 %).

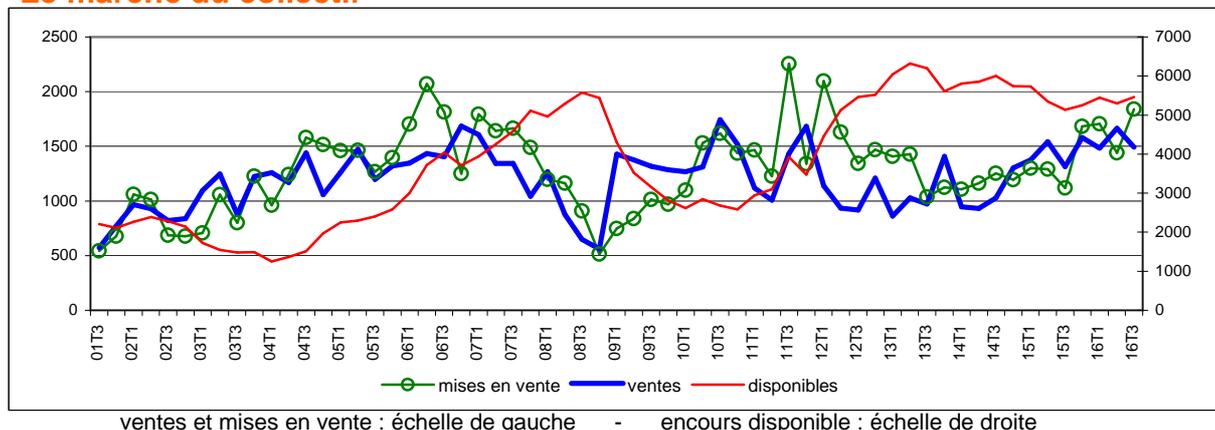
6 665 appartements ont été mis en vente au cours des 12 derniers mois. C'est 6,2 % des mises en ventes réalisées en France métropolitaine, et 35,9 % de plus que durant les 12 mois précédents (+17,3 % au plan national). Ce niveau s'établit 24 % au dessus de la moyenne décennale.

Début 2015, la reprise sur la région était portée quasi uniquement par Nantes. Sur les 12 derniers mois, on observe une reprise de l'activité sur le littoral de Vendée et de Loire Atlantique, mais également sur les unités urbaines de Le Mans et Laval, alors que le marché nantais continue d'être soutenu. Le marché angevin est plus irrégulier.

132 maisons ont été mises en vente au 3ème trimestre 2016, 2 fois plus qu'au 3ème trimestre 2015. Sur les 12 derniers mois, 596 maisons ont été mises en vente, soit 6,1 % des mises en vente en France métropolitaine et une hausse de 14,4 % par rapport aux 12 mois précédents (+18,8 % au plan national). Sur les 12 derniers mois à fin juin 2016, le Maine et Loire et la Loire Atlantique concentrent chacun près de 40 % des ventes, la Vendée un peu moins de 15 %.

Ce trimestre, on a enregistré 128 abandons de commercialisation de logements en Pays de la Loire, pour un total de 320 abandons sur les 12 derniers mois, soit 4,7 % des logements mis en service.

Le marché du collectif



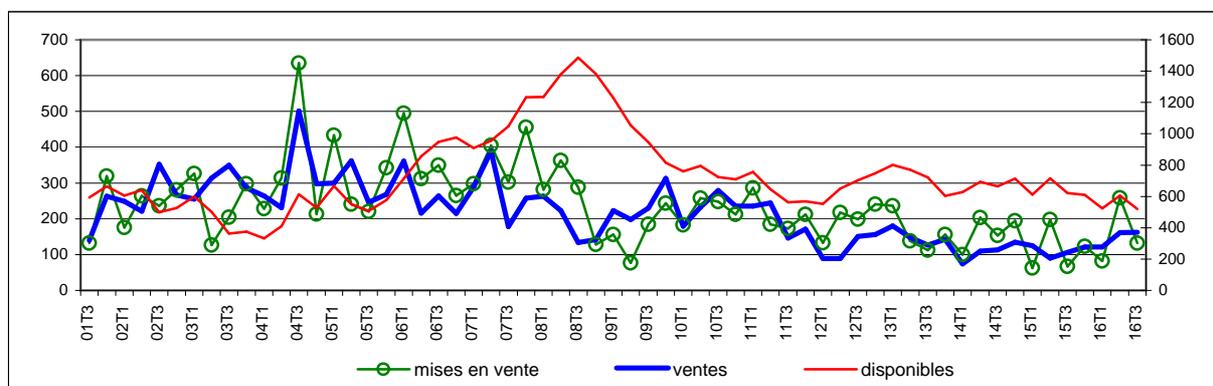
ventes et mises en vente : échelle de gauche - encours disponible : échelle de droite

1 493 logements collectifs ont été réservés au 3ème trimestre 2016, en hausse de 13,7 % comparé au 3ème trimestre 2015. Ce trimestre est le second meilleur 3ème trimestre de vente depuis 2000. Cette hausse confirme la reprise des ventes observée depuis 2015. La dynamique régionale est inférieure depuis début 2016 à la dynamique nationale (+18,8 % ce trimestre en France métropolitaine), qui a toutefois repris plus tardivement. 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 3ème trimestre 2016, la hausse régionale est portée par la Loire-Atlantique (+18,8 %) et à l'est de la région, par les unités urbaines de Laval et du Mans, où il ne passait plus rien ou presque il y a un an. On observe à l'inverse une baisse des ventes en Maine-et-Loire (-46 %) et en Vendée (-3,7%), principalement sur le littoral touristique (-15 %). Sur les 12 derniers mois, 6 221 appartements ont été vendus dans la région (5,7 % des ventes réalisées en France métropolitaine), un chiffre en hausse de 12,4 % par rapport aux 12 mois précédents (contre +17,5 % sur la France métropolitaine). Ce niveau se situe 24,5 % au dessus de la moyenne des 10 dernières années.

Dans l'individuel, on compte 162 réservations ce trimestre. Au cours des 12 derniers mois, 565 maisons ont été réservées, 23,9 % de plus que durant les 12 mois précédents. Sur la période, le nombre de réservation de maisons augmente de 16,5% au niveau national. Ce niveau de réservation sur 12 mois reste toutefois 21 % en deçà de la moyenne décennale. Sur les 12 derniers mois, 5,9 % des ventes réalisées en France métropolitaine l'ont été dans la région.

L'investissement locatif représente sur les 12 derniers mois près de 72 % des ventes, 5 points de plus qu'il y a un an. On compte 92 annulations de réservations ce trimestre, pour 359 sur les 12 derniers mois, soit 5,3 % des ventes sur la période.

Le marché de l'individuel



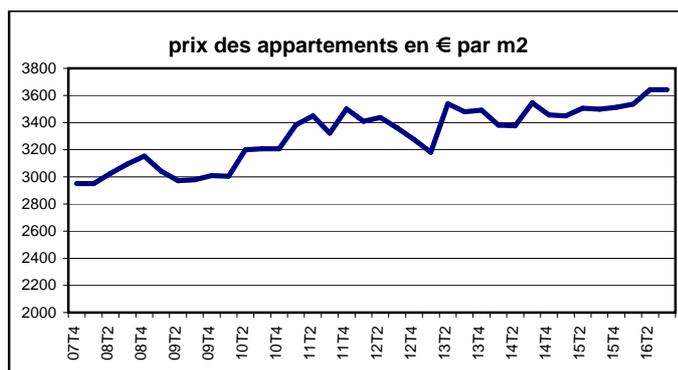
ventes et mises en vente : échelle de gauche - encours disponible : échelle de droite

Dans le collectif, l'encours est de 5 461 appartements fin septembre 2016 un niveau en hausse de 6,3 % sur un an, contre une baisse de 1,9 % au niveau national. Le stock de maisons individuelles diminue lui de 16,6 % sur un an avec 519 maisons, pour une baisse de 8,9 % au plan national. Fin juin 2016, la région concentre ainsi 6,1 % des appartements et 6,3 % des maisons proposés à la vente en France métropolitaine. Le délai d'écoulement de l'encours est d'un peu plus de 10 mois ce trimestre dans le collectif et de 9 mois et demi dans l'individuel.

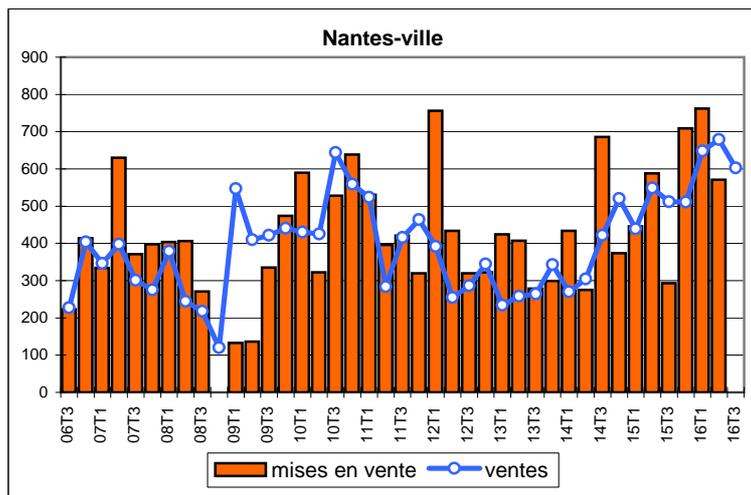
Dans 65 % des cas, le logement proposé à la vente est en projet, contre 30 % de logements en cours de construction et 5 % de logements déjà terminés.

Ce trimestre, le prix moyen régional des appartements est de 3 640 €/m², soit 4,1 % de plus qu'au 3ème trimestre 2015. Cette moyenne masque des différences territoriales marquées. Au plan national, le prix moyen augmente à 3 990 €/m² (+2,1 %) soit 9,6 % 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

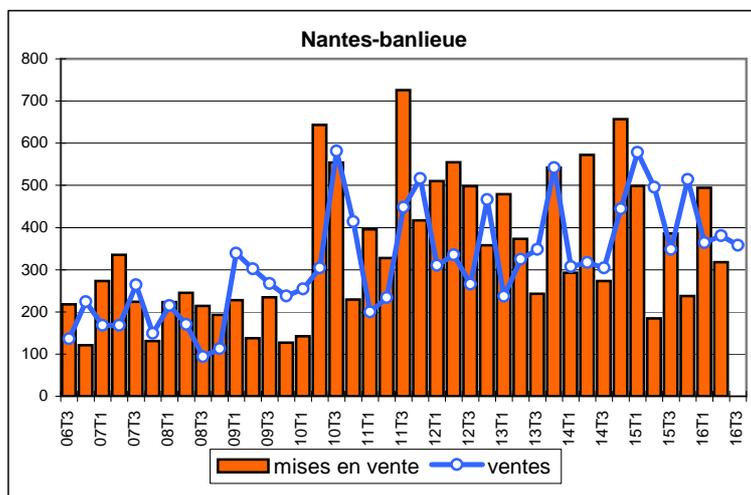
Nantes-ville

Sur les 12 derniers mois, on compte 2 810 mises en vente d'appartements sur Nantes, soit une hausse de plus de 65 % par rapport aux 12 mois précédents.

Les réservations sont en hausse 17,8 % au 3ème trimestre 2016 par rapport au 3ème trimestre 2015 (603 ventes). Sur 12 mois, on observe une progression de 20,8 % des ventes par rapport aux 12 mois précédents (2 441 logements vendus).

Ce trimestre, le prix de vente moyen est de 3 950 €/m², un niveau en hausse de 3,6 % sur un an.

L'encours de logements fin juin 2016 (1 752 logements) est en hausse de 5 % sur un an.



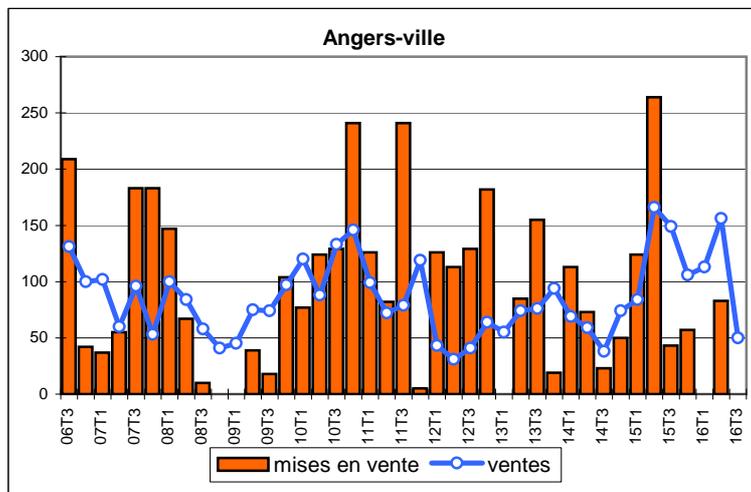
source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

Nantes-banlieue

On compte 1 340 mises en vente sur les 12 derniers mois, en baisse de 22,5 % par rapport aux 12 mois précédents. 358 réservations ont été effectuées au 3ème trimestre 2016, en hausse de 2,9 % par rapport au 3ème trimestre 2015. Sur 12 mois, le nombre de ventes (1 617) est en baisse de 13,3 % par rapport aux 12 mois précédents.

Ce trimestre, le prix moyen observé s'établit à 3 400 €/m², en hausse de 6,2 %.

L'encours est de 1 286 logements fin juin 2016 (-5,4 % sur un an).



source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

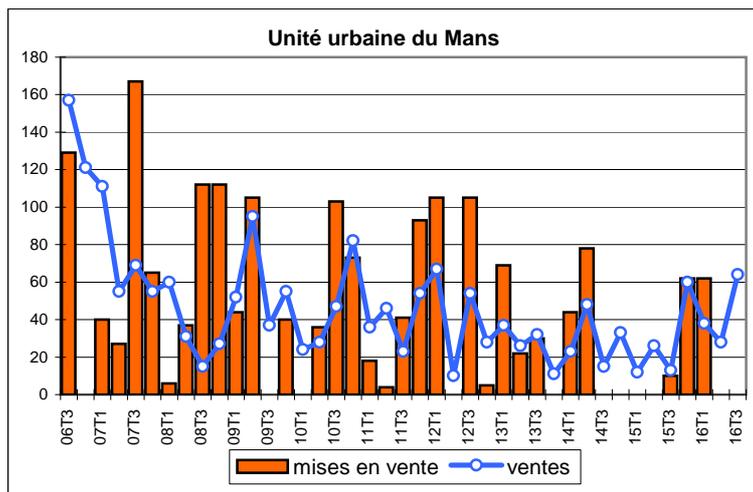
Angers

On compte 220 mises en vente sur les 12 derniers mois, en baisse de 54 % par rapport aux 12 mois précédents. 50 réservations ont été effectuées au 3ème trimestre 2016, 3 fois moins qu'au 3ème trimestre 2015. Sur 12 mois, le nombre de ventes (425) est en baisse de 10 % par rapport aux 12 mois précédents.

Au 3ème trimestre 2016, le prix moyen observé s'établit à 3 240 €/m², stable sur un an. Les volumes de vente amène à rester prudent sur ces évolutions de prix.

L'encours est de 278 logements fin juin 2016 (-60 % 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

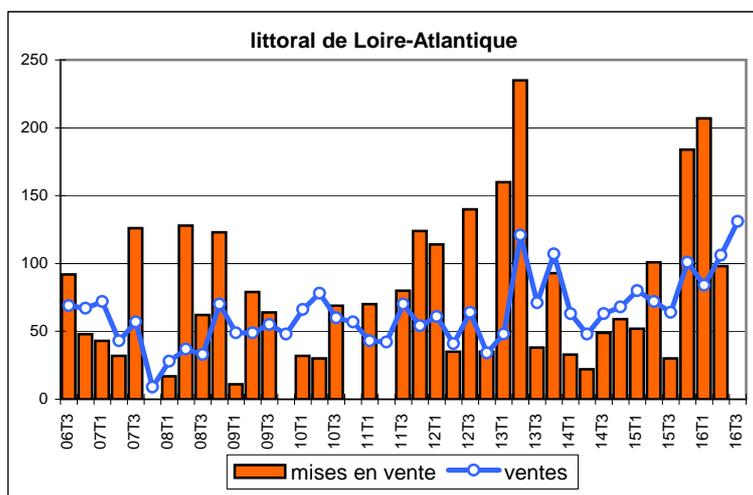
Unité urbaine du Mans

L'unité urbaine du Mans enregistre 370 mises en vente sur les 12 derniers mois, 10 avaient été enregistrées les 12 mois précédents

64 réservations ont été effectuées au 3ème trimestre 2016, en hausse de 3,9 % sur un an. Sur 12 mois, le nombre de ventes (190) fait plus que doubler par rapport aux 12 mois précédents (84).

Au 3ème trimestre 2016, le prix moyen observé s'établit à 2 930 €/m², en hausse de 6,8 %. Les volumes de vente amènent à rester prudent sur ces évolutions de prix.

L'encours est de 86 logements fin juin 2016 (+7,5 % sur un an).



source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

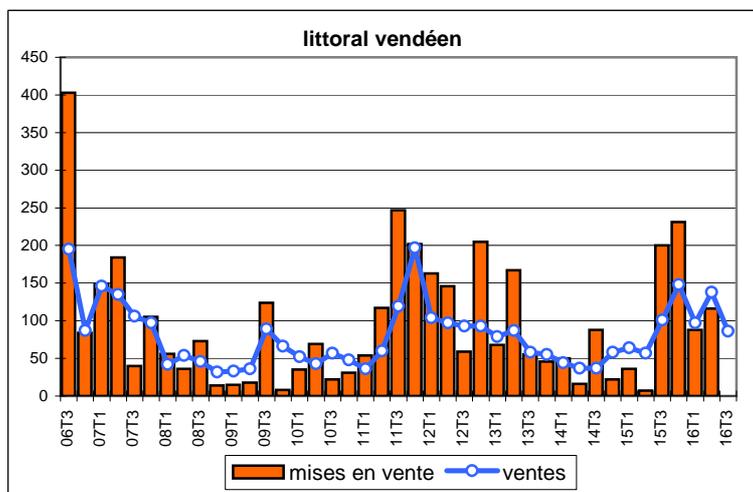
Littoral de Loire-Atlantique

On compte 638 mises en vente sur les 12 derniers mois contre 242 les 12 mois précédents.

131 réservations ont été effectuées au 3ème trimestre 2016, deux fois plus qu'au 3ème trimestre 2015. Sur 12 mois, le nombre de ventes (422) est en hausse de près de 50 % par rapport aux 12 mois précédents.

Au 3ème trimestre 2016, le prix moyen observé s'établit à 4 400 €/m², stable sur un an. Les volumes de vente amènent à rester prudent sur ces évolutions de prix.

L'encours est de 600 logements fin juin 2016 (+34 % sur un an).



source : DREAL des Pays de la Loire / ECLN

Littoral Vendéen

On compte 452 mises en vente sur les 12 derniers mois, en hausse de 70 % par rapport aux 12 mois précédents.

86 réservations ont été effectuées au 3ème trimestre 2016, en baisse de 15 % sur un an.

Sur 12 mois, le nombre de ventes (469) est en hausse de plus de 67 % par rapport aux 12 mois précédents.

Au 3ème trimestre 2016, le prix moyen observé s'établit à 3 950 €/m², en hausse de 8,5 %. Les volumes de vente amènent à rester prudent sur ces évolutions de prix.

L'encours est de 544 logements fin juin 2016 (+39 % 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