

DREAL

Pays de la Loire

service
connaissance
des territoires
et évaluation

Décembre
2016

*La situation de l'habitat et du logement
en Pays de la Loire*

La commercialisation des logements neufs en Pays de la Loire en 2015

ANALYSES
ET CONNAISSANCE

Collection

n° 199



PRÉFET
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE

direction régionale de l'environnement, de l'aménagement
et du logement Pays de la Loire

Sommaire

- Définition des zonages utilisés	p. 4
- L'enquête sur la commercialisation des logements neufs	p. 4
I - Répartition spatiale des logements vendus	p. 5
I - 1 - En 2015	p. 5
I - 2 - Évolution depuis 2000	p. 7
II - Taille des logements vendus	p. 11
II - 1 - En 2015	p. 11
II - 2 - Évolution depuis 2000	p. 12
III - Prix des logements vendus	p. 15
III - 1 - Prix moyen en 2015	p. 15
III - 2 - Évolution des prix moyens depuis 2000	p. 19
IV – Rythme de commercialisation des logements	p. 24
IV - 1 - À l'échelle régionale	p. 24
IV - 2 - Aux échelles locales	p. 26
Annexe méthodologique	p. 27

Définition des zonages utilisés

Etablissements Publics de Coopération Intercommunale

Les EPCI sont présentés dans leur définition 2015.

Sont distingués :

- * les EPCI dits « urbains », soit les huit principaux EPCI par la taille démographique : Nantes Métropole, CARENE, Angers Loire Métropole, Laval Agglomération, Le Mans Métropole, CARY, CA du Choletais, Saumur Loire Développement ;
- * les EPCI « littoraux » regroupant huit EPCI à façade littorale à l'exclusion de la CARENE, par convention incluse dans le groupe précédent ;
- * les EPCI « ruraux » réunissant les autres EPCI de la région.

Zonage A / B / C

Le zonage dit A / B / C s'applique à plusieurs dispositifs du logement, dont les paramètres varient en fonction de chaque zone. Figurent parmi ces dispositifs notamment l'investissement locatif, le logement intermédiaire, le Prêt à Taux Zéro (PTZ), le Prêt Social Accession Location (PSLA) et le prêt d'accession sociale (PAS) à la propriété.

Le zonage A / B / C indique la tension du marché du logement en découpant le territoire national en 5 zones, des plus tendues (A, Abis) à la plus détendue (C) en passant par les zones B1 et B2. **Seules les zones B1, B2 et C sont présentes en Pays de la Loire.**

L'enquête sur la commercialisation des logements neufs

L'enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN) est une enquête trimestrielle de suivi de la commercialisation des logements neufs destinés à la vente aux particuliers portant sur des programmes de 5 logements ou plus.

Les règles du secret statistique s'appliquent lors de la diffusion des résultats. Trois types de données sont alors distingués :

- les données considérées comme publiques : référence du pétitionnaire, caractéristiques du programme (adresse, type de logements, nombre de logements, trimestre de début et de fin de commercialisation), mises en vente. Ces données sont diffusables à tous les niveaux géographiques.
- les données considérées comme sensibles : les prix de réservation à la vente. Elles sont diffusées en appliquant les règles strictes du secret statistique : une donnée est diffusable si elle concerne au moins trois entreprises, c'est-à-dire trois promoteurs, dont aucun ne réalise 85 % ou plus de la donnée publiée. Le secret statistique doit être calculé pour la donnée au niveau de la zone géographique de diffusion.
- les données considérées comme peu sensibles : réservations, taille des logements réservés, stock de logements offerts à la commercialisation. Les données de cette troisième catégorie sont diffusables sans restriction à un niveau départemental et pour les zonages d'au moins 50 000 habitants (unités urbaines, aires urbaines ou autres zonages) pour lesquels au moins cinq promoteurs sont présents en moyenne et sans vérification de la règle concernant la contribution dominante (plus de 85 %).

I – Répartition spatiale des logements vendus

I – 1 - En 2015

6 226 logements ont été vendus en Pays de la Loire

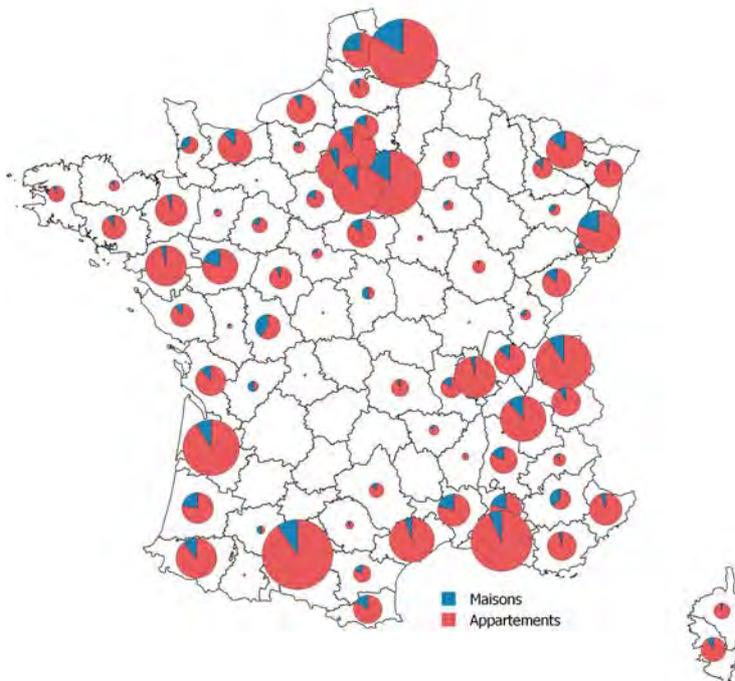
Localisation au département des logements réservés à la vente pour des particuliers en 2015

En 2015 en Pays de la Loire, 6 226 logements ont été réservés dans le cadre de programmes destinés à la vente aux particuliers portant sur 5 logements ou plus.

5 944 étaient des logements dits « ordinaires », 232 des « résidences de service » et 50 des « résidences de vacance ».

438 (7,0 %) étaient des maisons, 5 788 (93,0 %) des appartements.

La région a ainsi contribué pour 6,1% au total des ventes nationales, soit 0,3 point de plus qu'en 2014.



Les logements vendus sont fortement concentrés sur la Loire-Atlantique, dans les principaux EPCI, et secondairement sur le littoral

Localisation à l'EPCI (définition 2015) des logements réservés à la vente pour des particuliers en 2015

Les départements de Loire-Atlantique (43,8 %), de Maine-et-Loire (33,6 %) ont capté à eux deux plus des $\frac{3}{4}$ des réservations à la vente de logements *individuels groupés* en Pays de la Loire. Ils n'en laissent ainsi que 14,4 % à la Vendée, 6,4 % à la Sarthe et 1,8 % à la Mayenne.

La concentration des logements *collectifs* a été encore plus forte sur la Loire-Atlantique, avec 78,8 % des réservations de la région pour ce seul département ; le Maine-et-Loire en a représenté 9,9%, la Vendée, 8,8 %, la Sarthe, 1,9 % et la Mayenne 0,6 %, avec seulement 34 appartements concernés.



On retrouve cette concentration spatiale des ventes à l'échelle des EPCI puisque six des huit principaux d'entre eux (déf. 2015 : Nantes M., CARENE, Angers L.M., Laval Agglo., Le Mans M., CARY) ont réuni 70,3 % des maisons et 85,4 % des appartements vendus, tandis que 16,9 % des maisons et 11,3 % des appartements ont été affectés à huit EPCI littoraux (St Gilles-Croix-De-Vie, Sud Estuaire, Cap Atlantique, Pornic, Noirmoutier, Océan Marais de Monts, Olonnes, Challans). Les EPCI que l'on qualifiera par complémentarité de « ruraux » se sont ainsi partagés la vente de 12,8 % des maisons et de 3,3 % des appartements.

Cette concentration se retrouve enfin, mais à des degrés très différents selon le type de construction, dans les zones B1 et B2 :

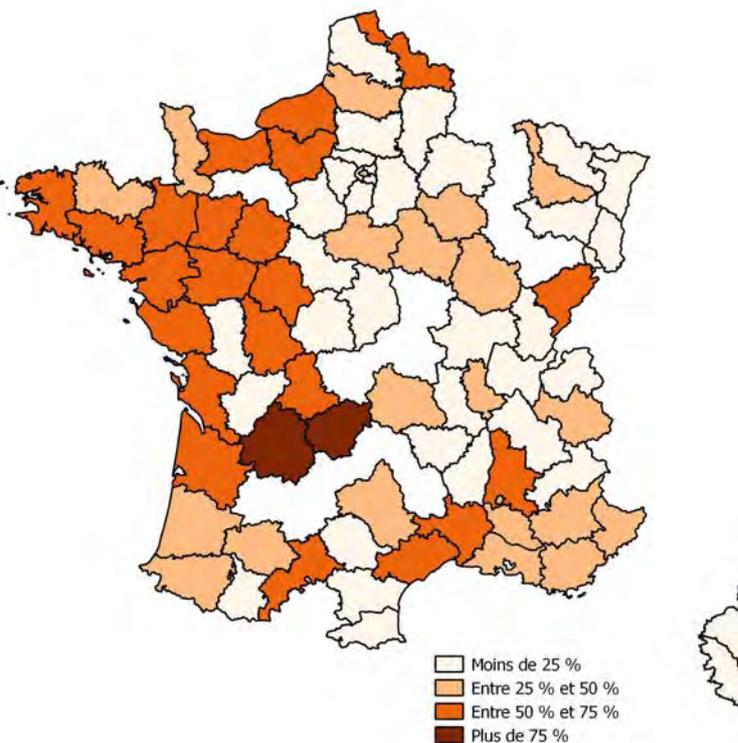
- B1 a réuni 43,1 % des maisons et surtout 81,2 % des appartements vendus sur la région,
- B2 a accueilli 48,4 % des maisons et 17,3 % des appartements.

Près de 70% des ventes de la région dédiés à la location

En 2015, 69 % des logements vendus dans le cadre de programmes en Pays de la Loire ont été destinés à la location, contre 39 % sur l'ensemble de la France. En particulier, 40,4 % des (réservations de) ventes de logements individuels groupés et 71,0 % de collectifs en Pays de la Loire ont été affectés à de l'investissement locatif. Ces proportions placent les Pays de la Loire respectivement aux 2^{ème} et 1^{er} rangs régionaux, très au-dessus de moyennes nationales (18 % et 41 %) tirées vers le bas notamment par l'Île-de-France.

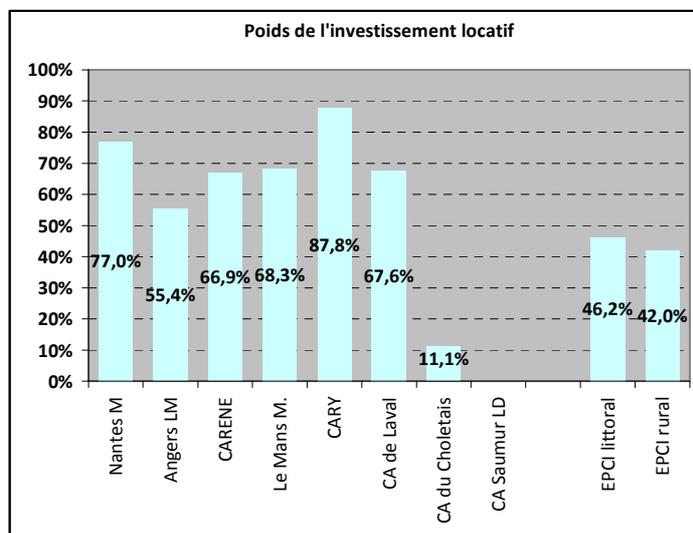
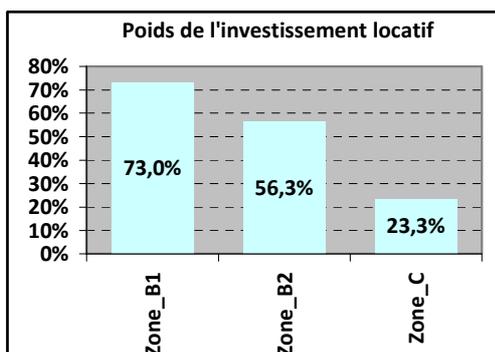
Dans tous les départements de la région, mais dans seulement 26 départements français, l'investissement locatif a représenté plus de la moitié des ventes.

Poids de l'investissement locatif en 2015

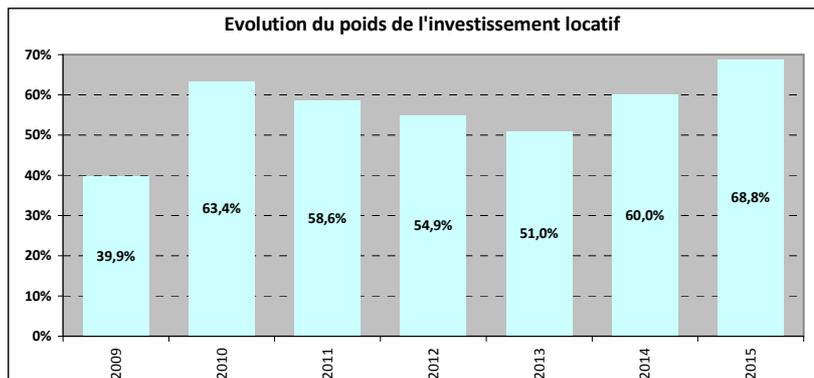


	Poids de l'investissement locatif
Loire-Atlantique	73,2%
Maine-et-Loire	53,3%
Mayenne	69,0%
Sarthe	67,9%
Vendée	52,4%
Pays de la Loire	68,8%

Le poids de l'investissement locatif a été plus marqué dans la plupart des principaux EPCI ainsi qu'en zone B1, secondairement B2.



Après un creux en 2012 –2013, le taux de ventes dédiées à l'investissement locatif atteint en 2015 son plus haut niveau sur les sept dernières années.

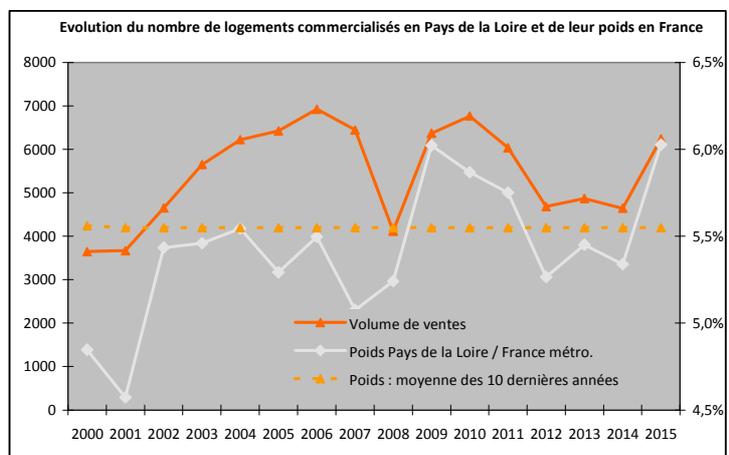


I – 2 - Évolution depuis 2000

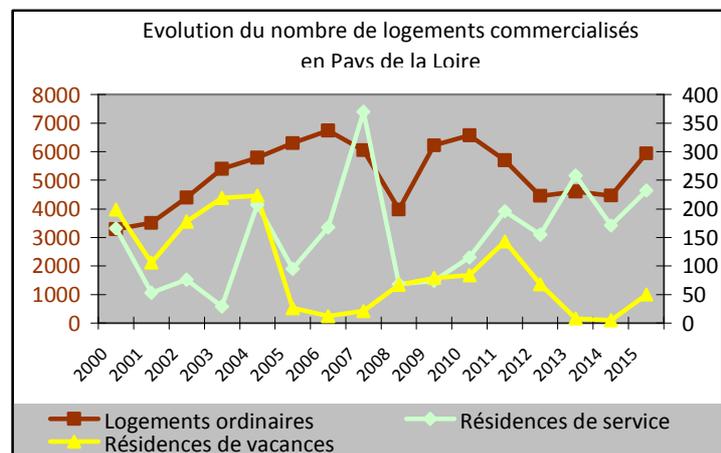
2015 marque une forte reprise des ventes qui bénéficie à la plupart des catégories de logements, mais particulièrement aux collectifs

Le volume de ventes intervenues dans le cadre de programmes de 5 logements ou plus a connu en 2015 un important rebondissement, encore plus sensible en Pays de la Loire que sur l'ensemble de la France.

Cela vaut à la région un très honorable 6^{ème} rang au classement des quinze dernières années (9^{ème} rang pour la France), qui situe 2015 dans la moyenne de la période faste 2009 – 2011, légèrement en-deçà du record 2005 - 2007.



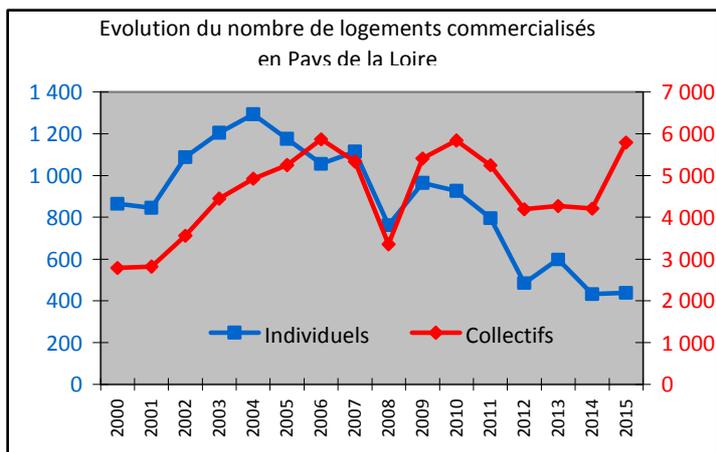
En Pays de la Loire, la progression du volume de ventes a profité conjointement aux trois destinations de logements ; le poids des logements ordinaires est ainsi demeuré voisin de 95 %.



L'accroissement des ventes a totalement profité aux logements collectifs dont le poids n'a cessé de progresser depuis 15 ans : sous la barre des 80 % avant 2005, il est passé au-dessus de 90 % en 2014 pour atteindre 93 % en 2015.

Le volume des ventes d'appartements se situe 17 % au-dessus de la moyenne décennale.

Le volume des ventes de maisons, stable par rapport à 2014, accuse une baisse de 42 % par rapport à cette même moyenne.



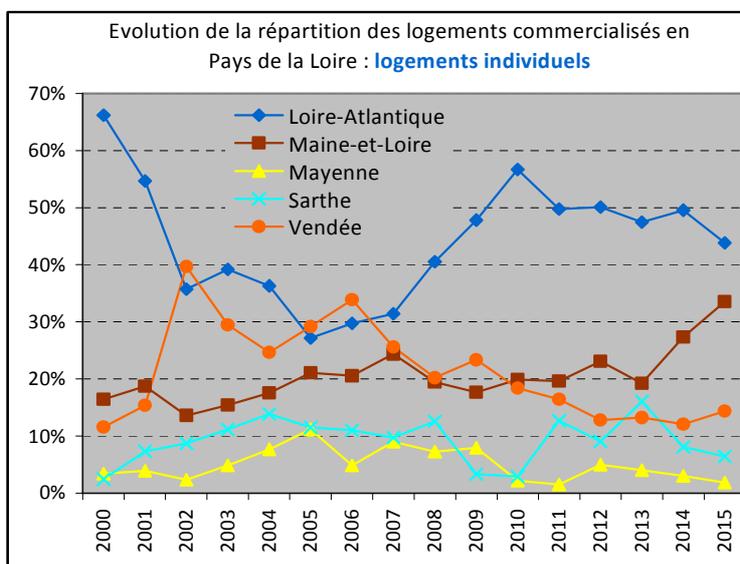
Des ventes de maisons plus orientées vers le Maine et Loire depuis 2014

Le contexte de maintien à un niveau régional historiquement bas des maisons commercialisées en 2015 doit conduire à relativiser les tendances d'évolution.

Ceci étant, on observe que pour la première fois depuis 2008, et notamment depuis le « pic » de 2010 à près de 57 %, la Loire-Atlantique a représenté moins de 45 % des ventes régionales.

Cette évolution a profité tout aussi relativement au Maine-et-Loire dont la contribution a dépassé 25 % pour la seconde année consécutive et 30 % pour la première fois.

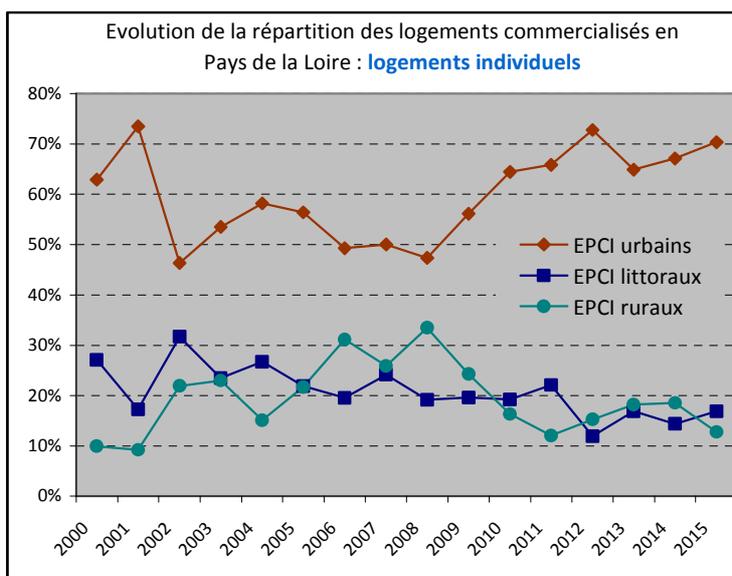
Ces deux départements réunissent ainsi en 2015 une part sans précédent des ventes régionales de maisons.



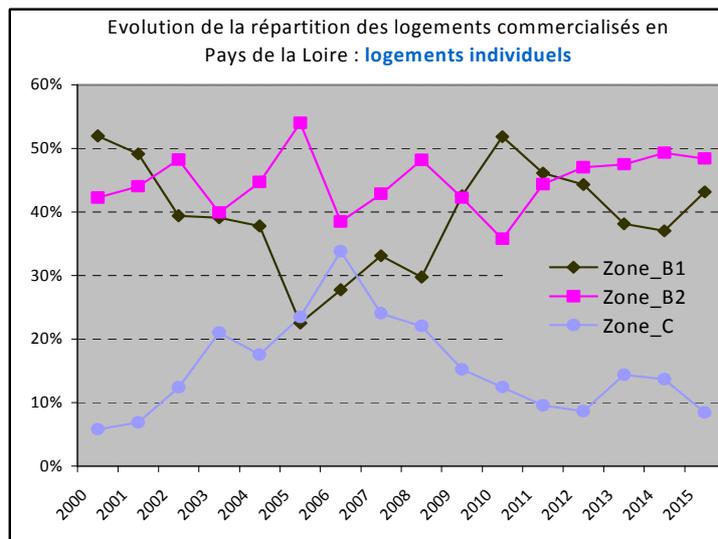
Depuis 2010, les EPCI dits urbains commercialisent plus de 60 % des maisons groupées de la région, proportion qui en 2015 – comme en 2012 – a même dépassé 70 %.

La progression s'inscrit par conséquent dans une tendance de moyen terme. Elle s'opère tantôt au détriment des EPCI littoraux, tantôt comme en 2015 au détriment des EPCI ruraux.

La comparaison des moyennes afférentes aux périodes 2010 - 2015 (67,6 %) et 2004 - 2009 (52,9 %) montre que la progression de la part globale des EPCI urbains (+14,7 points) est imputable à Nantes (+ 11,3 pts), à Angers (+ 9,3 pts), très secondairement au Mans (+ 2,8 pts).

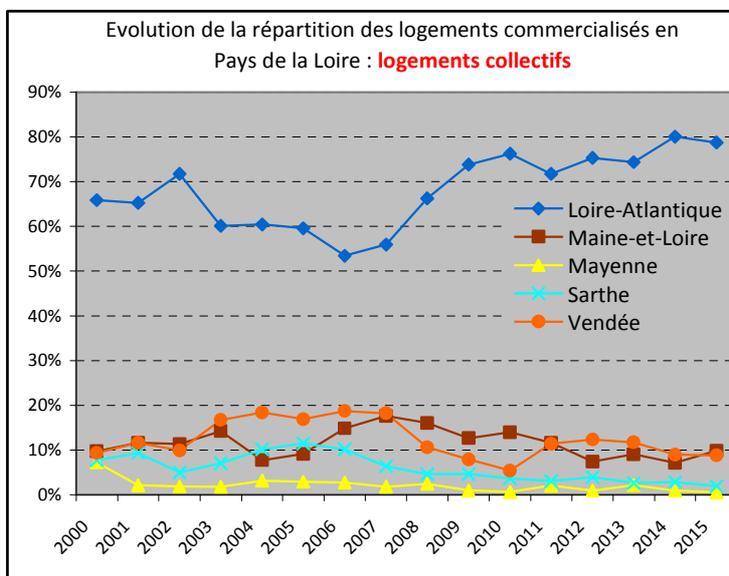


La même période 2010 – 2015 se caractérise par une progression de la part des maisons commercialisées en zone B1 (43,4 % contre 32,3 % sur 2004 – 2009) et par une grande stabilité en B2 (respectivement 45,4 % et 45,1 %). Ces évolutions ont pour corollaire une baisse de moitié de la part des commercialisations en zone C (de 22,7 % à 11,2 %).



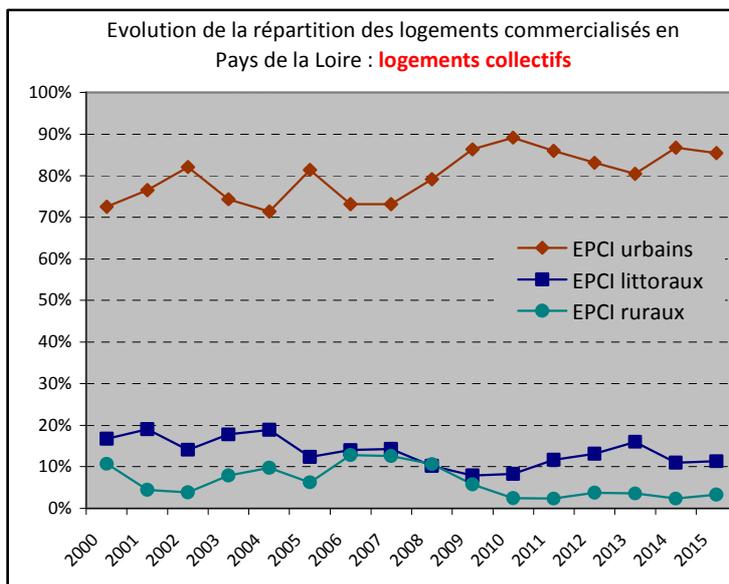
La concentration de ventes d'appartements s'amplifie sur la Loire-Atlantique et particulièrement Nantes

Après avoir été de 60 % voire plus basse au cours des années 2003 à 2007, la contribution de la Loire-Atlantique à la vente régionale d'appartements a fortement progressé ensuite, atteignant un sommet de près de 80 % en 2014 puis 2015. Sur les deux dernières années, Maine-et-Loire et Vendée ont réuni à parts voisines 18 % du total (contre près du double en 2006 – 2007). Seuls départements à ne pas avoir profité de l'embellie régionale en 2015, la Sarthe et la Mayenne ont contribué de leur côté à 2,5% des ventes régionales, leurs 1,9 % et 0,6 % respectifs constituant pour chacun d'eux un niveau plancher.



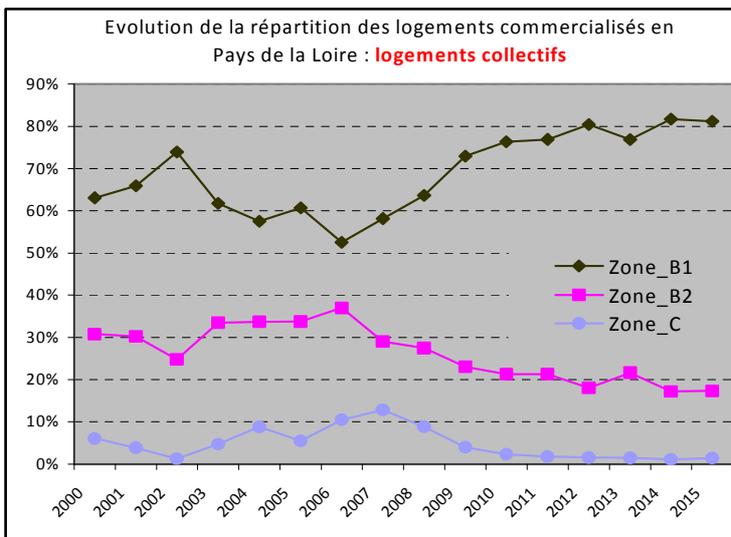
Depuis 2009, les EPCI dits urbains commercialisent systématiquement entre 80 % et 90 % des appartements vendus sur la région, contre 70 % à 80 % auparavant. Leur progression s'opère principalement au détriment des EPCI ruraux.

La comparaison des moyennes afférentes aux périodes 2010 - 2015 (85,1 %) et 2004 - 2009 (77,4 %) témoigne d'un gain de part globale des EPCI urbains de 7,7 points ; en réalité, ce gain est exclusivement profitable à Nantes qui passe de 43,5 % à 63,2 % (+ 19,7 pts).



La part des appartements commercialisés en zone B1 n'a cessé d'augmenter depuis 2007, passant d'un creux à peine supérieur à 50 % aux environs de 80 % depuis 4 ans.

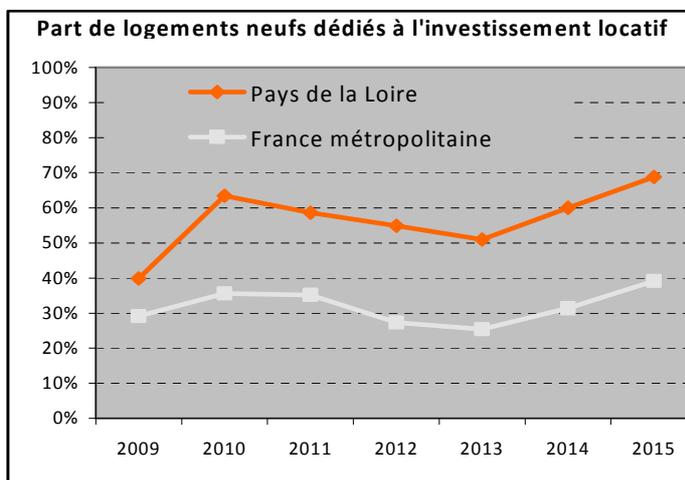
Dans le même temps, la part des appartements commercialisés en B2 et en C a diminué, conduisant à leur quasi disparition en C.



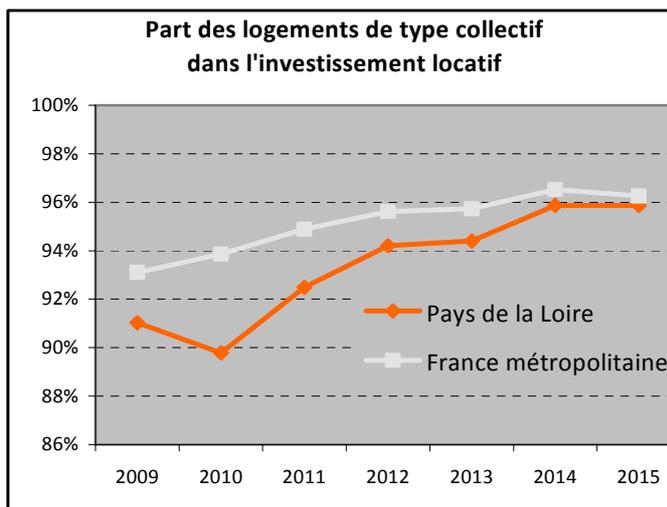
Les différents dispositifs fiscaux qui se sont succédé au cours des cinq dernières années se sont révélés plus efficaces en Pays de la Loire que sur le reste de la France;

Depuis 2013, la part des ventes dédiée à la location a fortement augmenter sur la région, passant de 50 % à près de 70 %. Cette part est singulièrement plus élevée que la moyenne française.

Les 8 principaux EPCI concentrent 90 % des investissements locatifs privés en 2014/2015, une part en hausse liée à une concentration accrue sur Nantes : 72% des ventes dédiées à la location en 2015 se sont faites sur Nantes, contre 63% en 2013).



Conséquence logique, la part de l'investissement locatif concernant des logements collectifs a fortement augmenté et tend à s'aligner sur la moyenne nationale



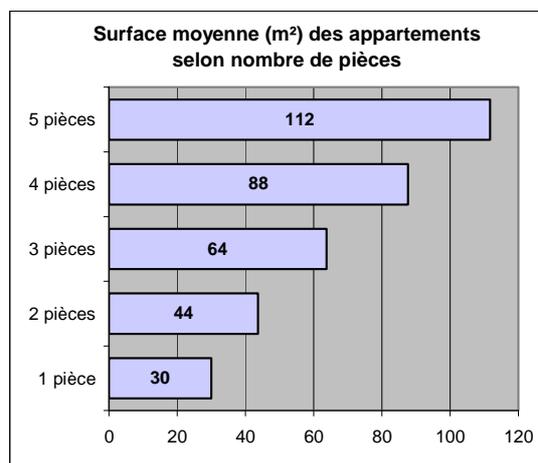
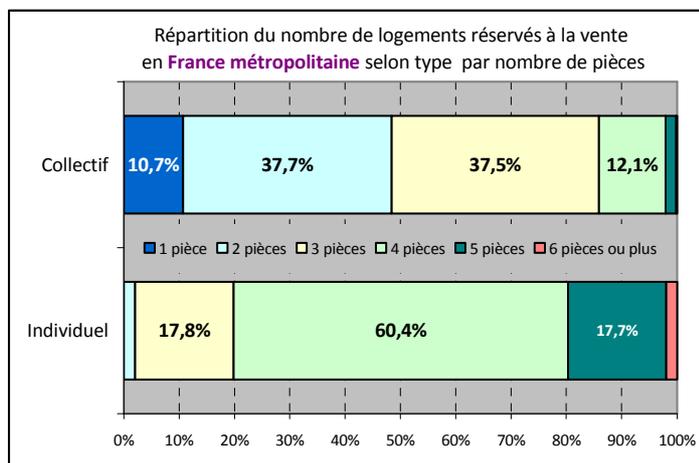
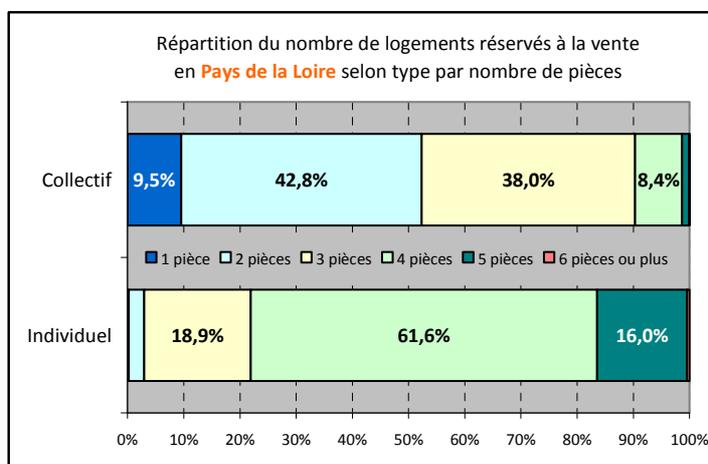
II – Taille des logements vendus

II – 1 - En 2015

En Pays de la Loire, 90 % des appartements vendus comptent 3 pièces ou moins, 78 % des maisons, au moins 4 pièces

En Pays de la Loire, 97 % des maisons commercialisées en 2015 comptent au moins 3 pièces, c'est-à-dire en réalité 3, 4, ou 5 pièces, tandis que les appartements sont partagés entre moins de 3 pièces (52,3 %) et au moins 3 pièces (47,7 %), en fait presque exclusivement 3 et 4 pièces.

Sur l'ensemble de la France, les appartements d'au moins 3 pièces sont majoritaires (51,6 %) à la faveur d'une proportion de 4 pièces ou plus (14,1 %) supérieure à celle des Pays de la Loire (9,7 %).

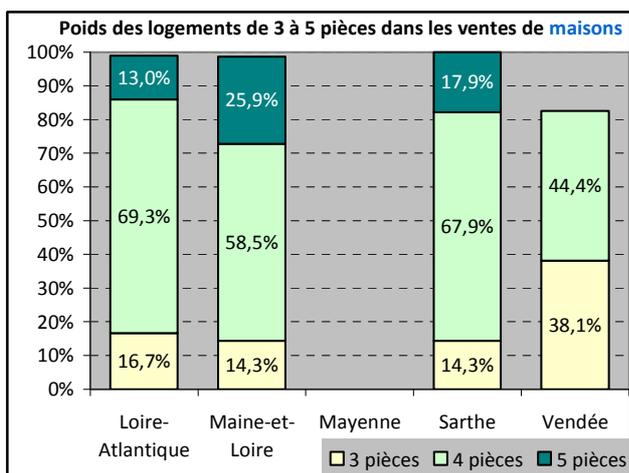


La surface habitable moyenne des logements individuels groupés vendus en 2015 en Pays de la Loire est de 82 m², celle des logements collectifs est de 55 m².

Cette surface moyenne est peu dépendante du type de logement : à nombre de pièces donné, la taille moyenne d'une maison équivaut sensiblement à celle d'un appartement.

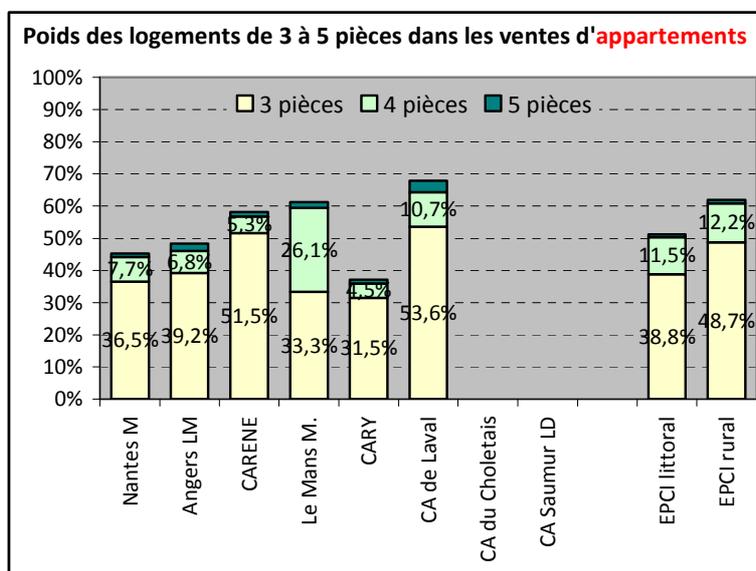
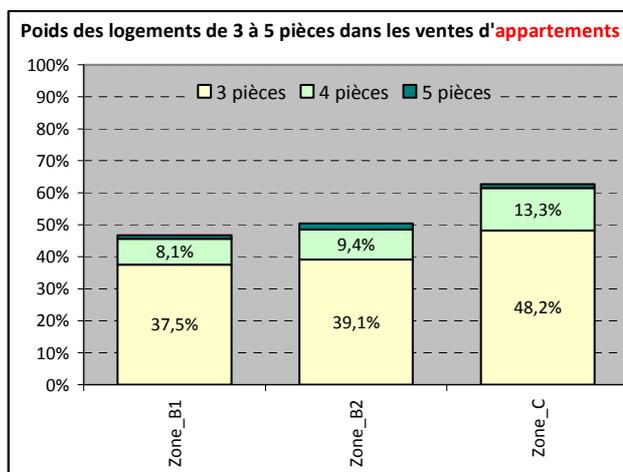
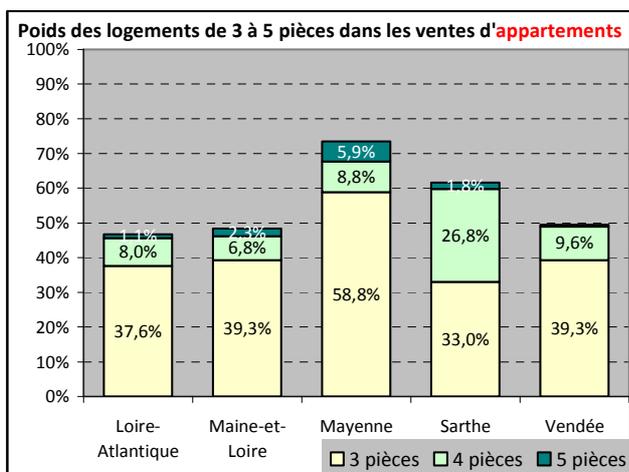
Ce sont donc les différences de structure de chacun des deux types de logements qui très essentiellement expliquent les différences de surface moyenne.

**Les logements vendus en 2015 sont plus grands en Mayenne et dans la Sarthe
Les appartements sont plus petits dans les zones de tension**



N.B : avec moins de 11 maisons commercialisées en 2015, la Mayenne n'est pas représentée.

La Vendée se démarque des autres départements par la présence en proportion non négligeable (15,9 %) de maisons de 2 pièces due à une opération sur le territoire de la communauté de communes du Talmondais.



S'agissant des appartements, ce sont la Mayenne et la Sarthe qui se distinguent par une part d'appartements de trois pièces ou plus supérieure à 60 %, tandis que cette part est inférieure à 50 % dans les trois autres départements.

Les appartements vendus sont plus petits dans les trois autres départements, dans les zones B2 et plus encore B1, ainsi que dans les périmètres de Nantes et Angers Métropoles, mais aussi et surtout dans celui de la CARY.

II – 2 - Évolution depuis 2000

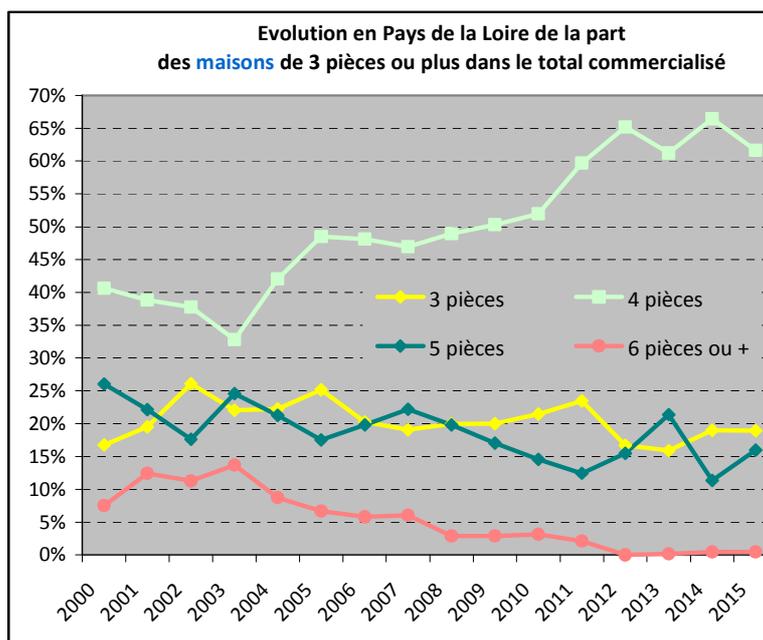
Les ventes de maisons de 4 pièces se maintiennent au-dessus de 60 % du total

Passée d'une moyenne de 93 % avant 2011 à un minimum de 97 % depuis cette date, la part des maisons vendues comptant 3 pièces ou plus s'accroît encore.

Cette poussée est imputable aux maisons de 4 pièces qui progressent principalement mais non exclusivement au détriment de leurs homologues de 6 pièces ou plus.

Ces très grandes maisons ont désormais quasiment disparu du marché, alors qu'elles en représentaient encore plus de 10 % dans les années 2001 à 2003.

La tendance nationale est la même.

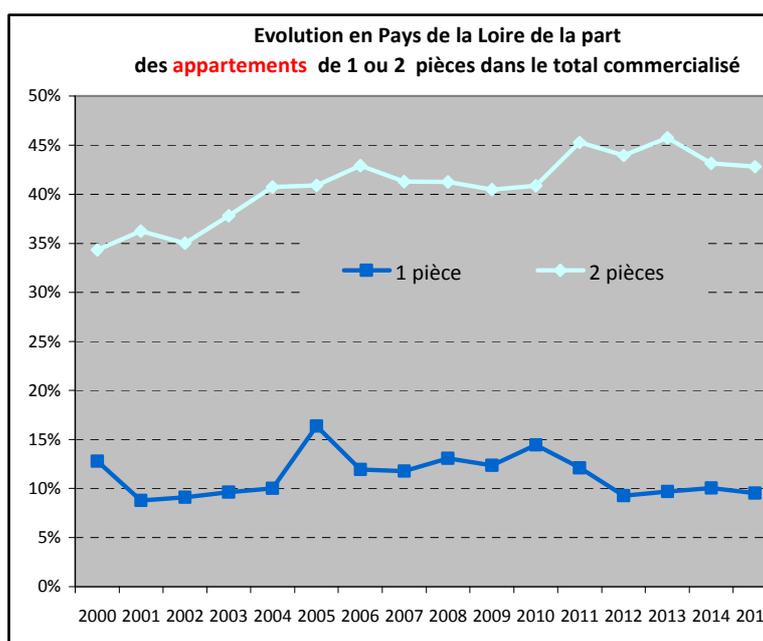


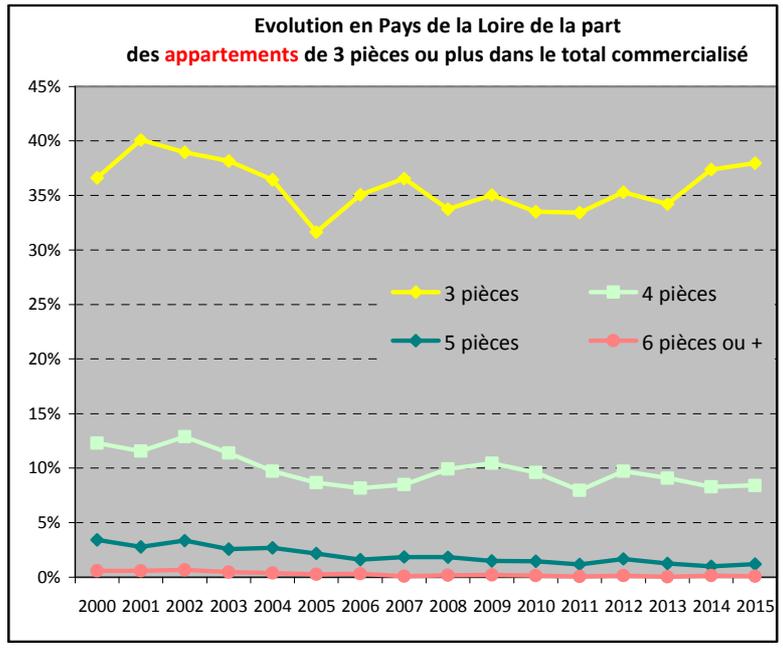
Les ventes d'appartements de 2 pièces sont stabilisées à près de 45 % du total, les ventes de 3 pièces au-dessus de 35 %

Comprise entre 44 % et 48 % du total avant 2004, la part des petits appartements (1 ou 2 pièces) vendus depuis cette date dépasse systématiquement 50 %. Après être passée par un maximum à 56 % sur 2010 – 2011, elle a fléchi à partir de 2012 en liaison avec une baisse de la part spécifique des logements de 1 pièce pour atteindre 52,3 % en 2015, part qui demeure supérieure de 3,6 points à la moyenne nationale.

Au sein de cette catégorie, la part propre aux logements de 2 pièces se maintient dans la partie supérieure de la tranche 40 – 45 %, bien qu'en léger recul en 2014 et 2015 par rapport aux années record précédentes.

Ces deux années marquent en revanche une progression de la part des 3 pièces (37,7 % contre 34,8 % lors des deux années précédentes), tandis que la tendance est à un repli de la part des 4 pièces (8,3 % contre 9,4 %) comme des 5 pièces ou + (1,2 % contre 1,6 %).





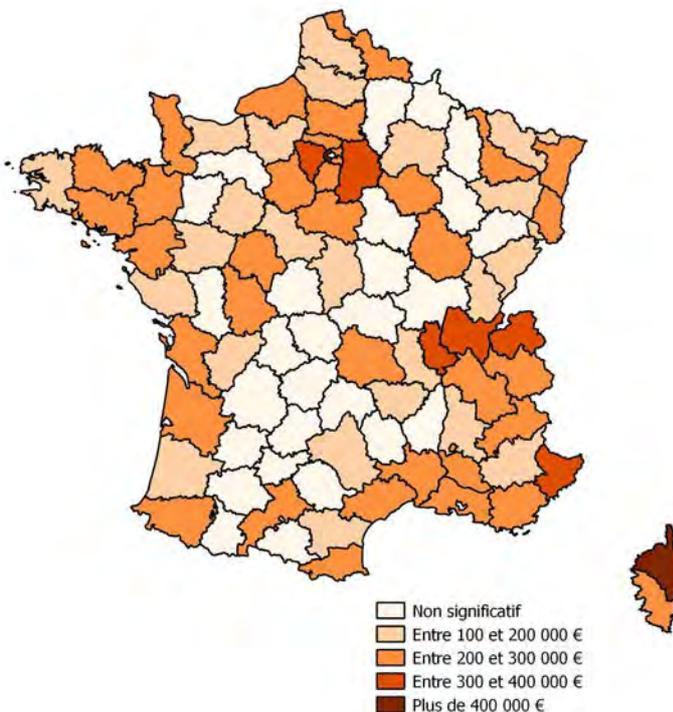
III – Prix des logements vendus

III – 1 - Prix moyen en 2015

Un prix moyen par maison vendue en 2015 de 199 370 € , nettement plus élevé en Loire-Atlantique, sur le littoral, en zone B1

Les Pays de la Loire font partie, avec Bourgogne-Franche Comté et Normandie, des trois régions de la nouvelle organisation territoriale affichant un prix de vente par maison en 2015 inférieur à 200 000 €. Ce prix, soit 199 370 €, est inférieur de 20 % à la moyenne nationale, qui est de 249 310 €.

Prix moyen des maisons en 2015

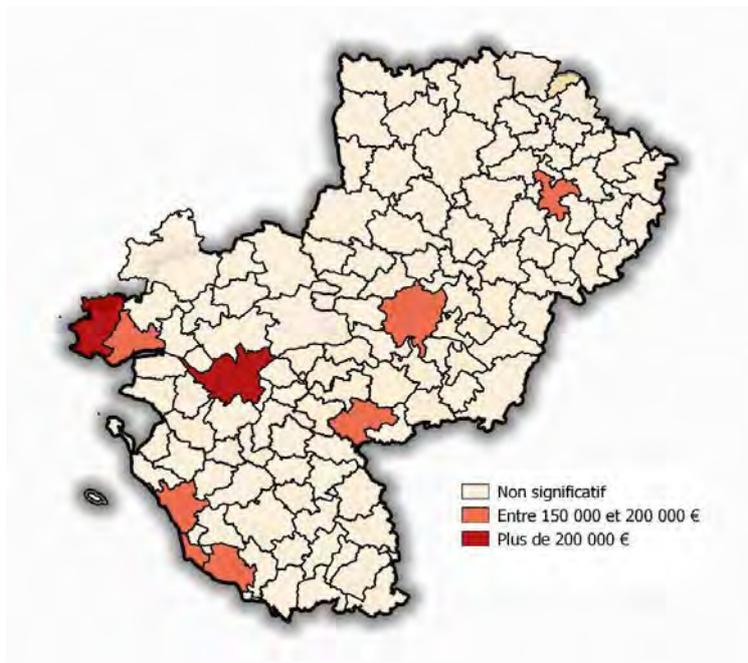


Prix moyen des maisons individuelles (€)	
Loire-Atlantique	223 560
Maine-et-Loire	178 750
Mayenne	Non significatif ¹
Sarthe	191 320
Vendée	178 680
Pays de la Loire	199 370

Prix moyen des maisons individuelles (€)	
EPCI urbains	201 010
EPCI littoraux	217 560
EPCI ruraux	166 310

Prix moyen des maisons individuelles (€)	
Nantes M	235 680
Angers LM	183 200
CARENE	193 830
Le Mans M.	191 320
CARY	Non significatif
CA de Laval	Non significatif
CA du Choletais	169 850
CA Saumur LD	Non significatif

Prix moyen des maisons individuelles (€)	
Zone_B1	225 650
Zone_B2	183 500
Zone_C	156 030

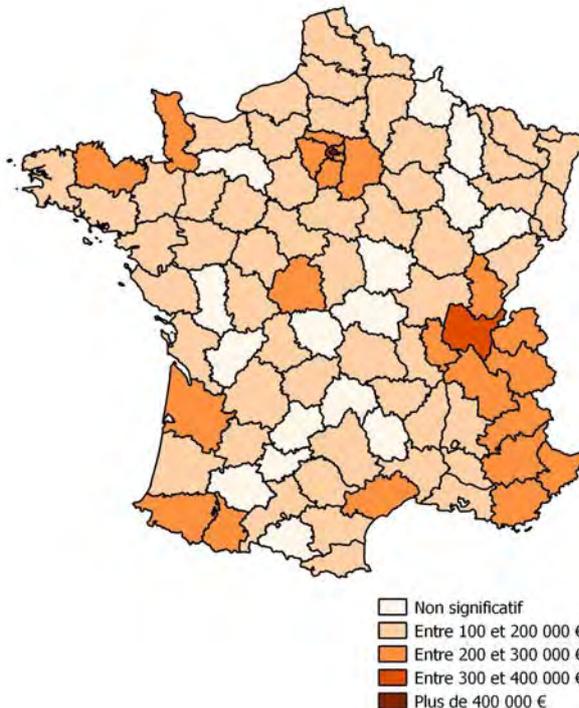


¹ Le prix est considéré comme non significatif lorsqu'il se réfère à moins de 11 logements

Un prix moyen par appartement vendu en 2015 de 190 840 €, soit 3 500 €/m²

Les Pays de la Loire s'inscrivent parmi les 9 (nouvelles) régions dont le prix de vente par appartement en 2015 est inférieur à 200 000 €. Ce prix, soit 190 840 €, est inférieur de 12 % à la moyenne nationale, qui est de 216 100 €.

Prix moyen des appartements en 2015

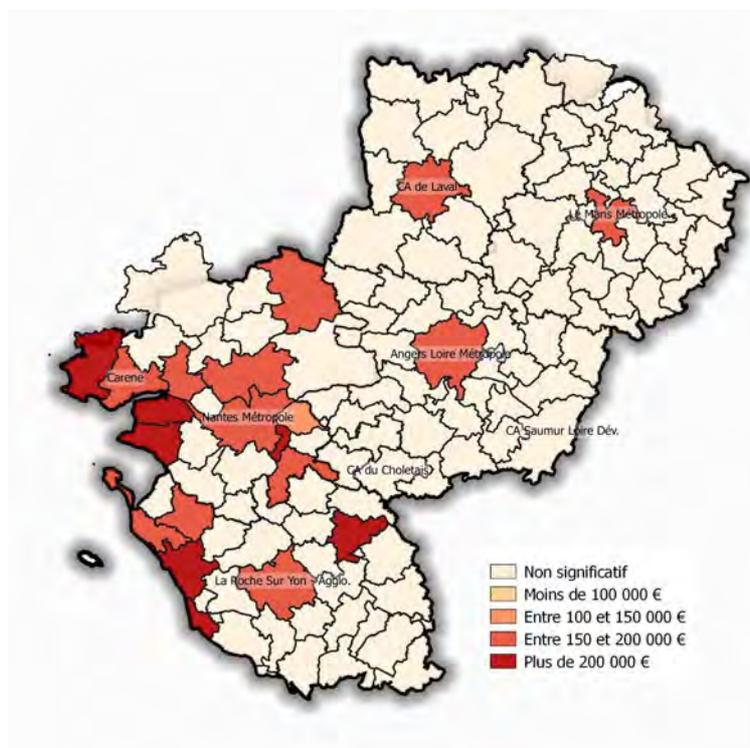


Prix moyen des appartements (€)	
Loire-Atlantique	191 480
Maine-et-Loire	182 650
Mayenne	185 850
Sarthe	182 680
Vendée	196 480
Pays de la Loire	190 840

Prix moyen des appartements (€)	
EPCI urbains	188 850
EPCI littoraux	213 670
EPCI ruraux	164 070

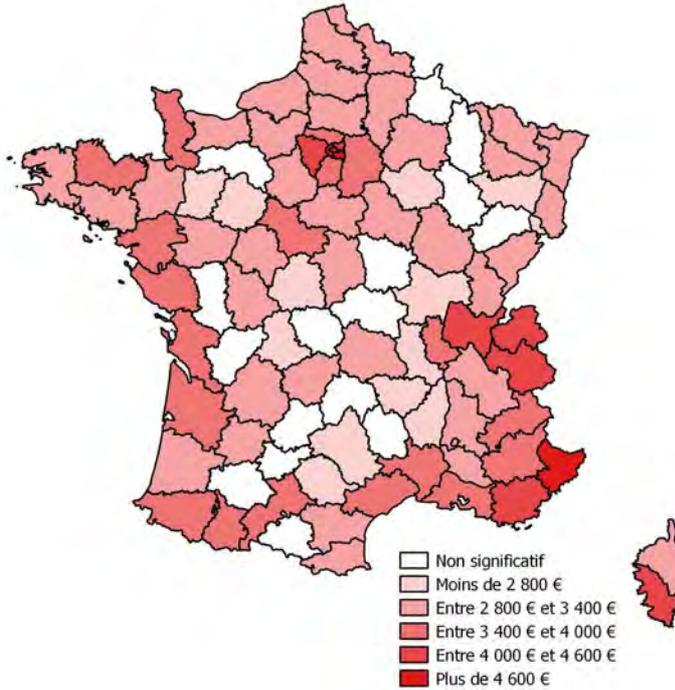
Prix moyen des appartements (€)	
Nantes M	190 690
Angers LM	182 680
CARENE	190 090
Le Mans M.	182 060
CARY	152 610
CA de Laval	188 610
CA du Choletais	Non significatif
CA Saumur LD	Non significatif

Prix moyen des appartements (€)	
Zone_B1	193 940
Zone_B2	180 030
Zone_C	146 570



Prix moyen au m² des appartements en 2015

Les Pays de la Loire s'inscrivent au 7^{ème} rang, exactement au niveau de la médiane des (nouvelles) régions pour le prix de vente par m² d'appartement en 2015. Ce prix, soit 3 500 €, est inférieur de 10 % à la moyenne nationale, qui est de 3 890 €.

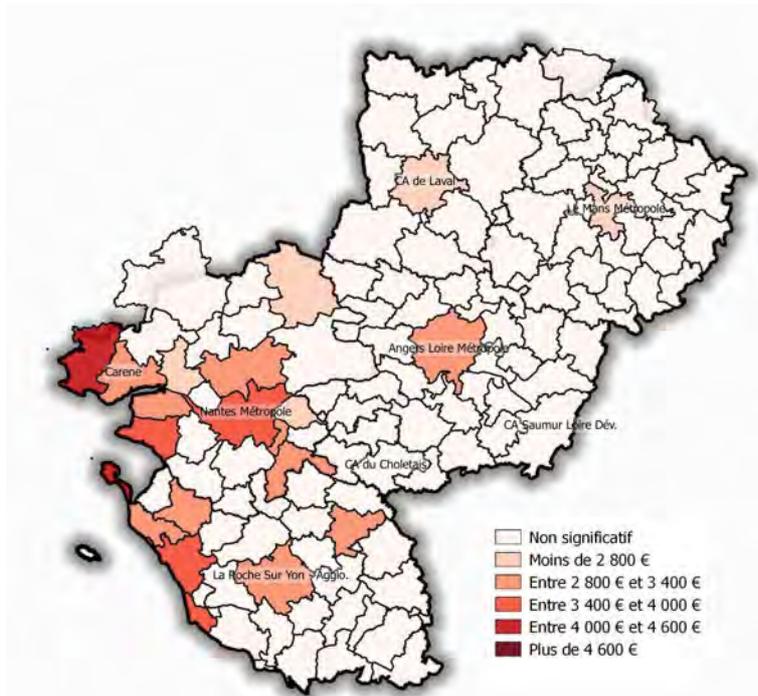


Prix moyen au m ² des appartements (€)	
Loire-Atlantique	3 560
Maine-et-Loire	3 210
Mayenne	2 460
Sarthe	2 740
Vendée	3 540
Pays de la Loire	3 500

Prix moyen au m ² des appartements (€)	
EPCI urbains	3 480
EPCI littoraux	3 820
EPCI ruraux	2 710

Prix moyen au m ² des appartements (€)	
Nantes M	3 580
Angers LM	3 210
CARENE	3 330
Le Mans M.	2 740
CARY	2 860
CA de Laval	2 480
CA du Choletais	Non significatif
CA Saumur LD	Non significatif

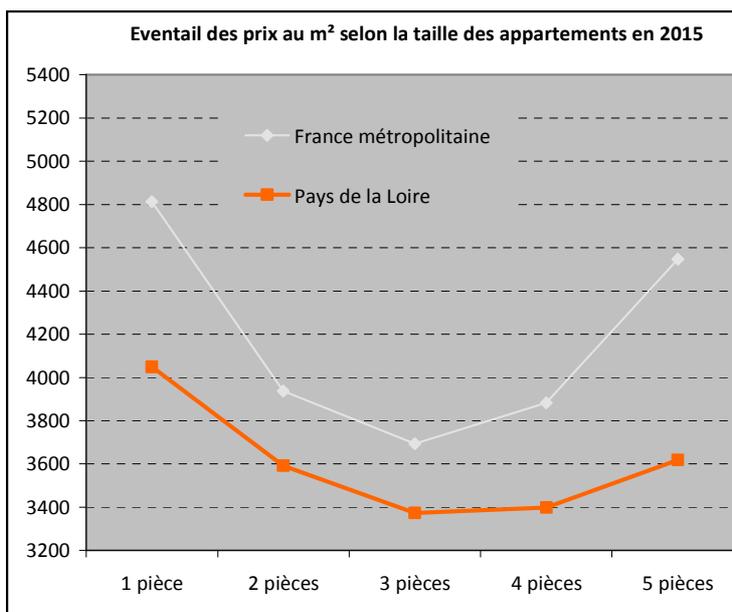
Prix moyen au m ² des appartements (€)	
Zone_B1	3 610
Zone_B2	3 080
Zone_C	2 400



Un prix au m² nettement plus élevé des studios

La représentation graphique de l'éventail de prix de vente au m² des appartements en fonction de leur taille (nombre de pièces) révèle le plus souvent à l'échelle des Pays de la Loire comme à celle de l'ensemble de la France une courbe en « V », la valeur minimale revenant aux 3 pièces.

Les écarts de prix au m² entre Pays de la Loire et France sont plus faibles sur les 2 et 3 pièces (9 %) que sur les 1 pièce (16 %) ainsi que les 4 et 5 pièces (respectivement 12 % et 20 %).



Prix au m² des appartements 2015 selon la taille en Pays de la Loire

Nombre de pièces	1	2	3	4	5	Ensemble
Loire-Atlantique	4 160	3 680	3 410	3 460	3 680	3 560
Maine-et-Loire	3 360	3 200	3 180	3 120	3 570	3 210
Mayenne	/	/	2 430	/	/	2 460
Sarthe	/	2 840	2 730	2 630	/	2 740
Vendée	3 490	3 480	3 530	3 720	/	3 540
Pays de la Loire	4 050	3 590	3 370	3 400	3 620	3 500

Prix au m² des appartements 2015 selon la taille en Pays de la Loire

Nombre de pièces	1	2	3	4	5	Ensemble
EPCI urbains	3 600	3 360	3 310	3 620	4 500	3 480
EPCI littoraux	3 750	3 740	4 040	3 960		3 820
EPCI ruraux	2 800	2 660	2 760	2 590		2 710

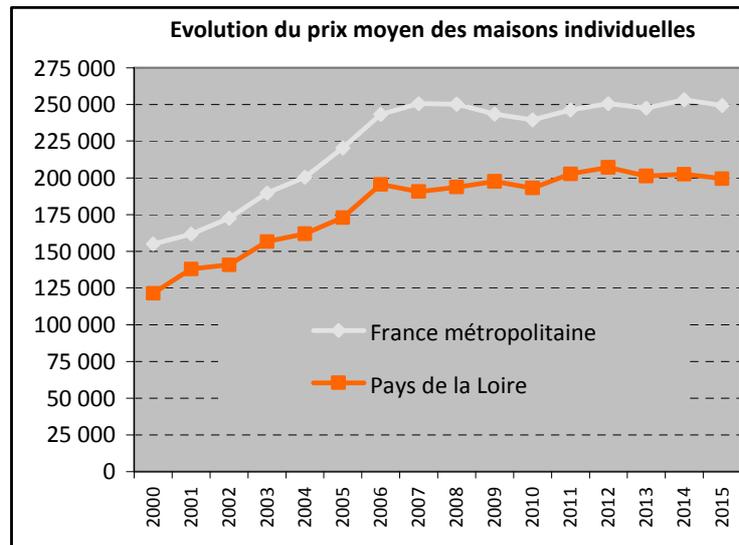
Nombre de pièces	1	2	3	4	5	Ensemble
Nantes M	4 140	3 720	3 440	3 410	3 680	3 590
Angers LM	3 360	3 200	3 180	3 120	3 570	3 210
CARENE	3 360	3 350	3 270	3 520	3 860	3 330
Le Mans M.	/	2 840	2 730	2 640	3 310	2 750
CARY	2 850	2 850	2 890	2 780	3 070	2 870
CA de Laval	/	2 530	2 470	2 520	2 360	2 480
CA du Choletais	/	/	/	/	/	/
CA Saumur LD	/	/	/	/	/	/

Nombre de pièces	1	2	3	4	5	Ensemble
Zone_B1	4 150	3 720	3 470	3 540	3 730	3 610
Zone_B2	3 260	3 110	3 060	2 950	3 390	3 080
Zone_C	2 760	2 530	2 330	2 410	2 380	2 400

III – 2 - Évolution des prix moyens depuis 2000

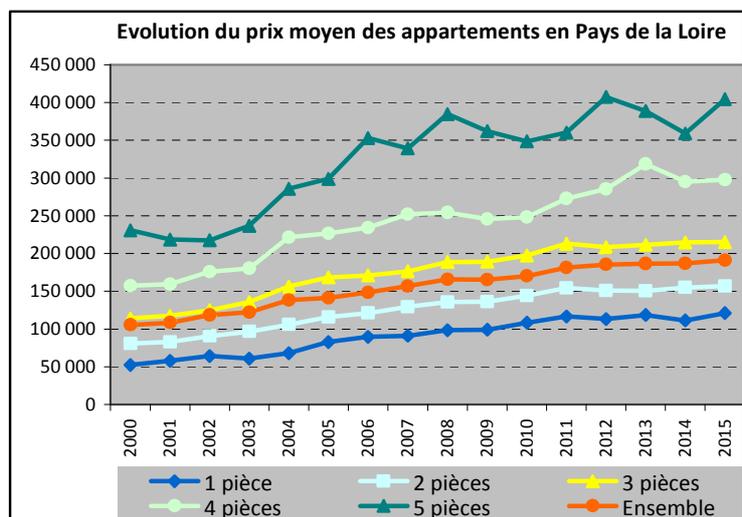
À l'échelle de la région, des prix quasiment stabilisés, depuis 2006 pour les maisons, depuis 2011 pour les appartements

Comme sur l'ensemble de la France, après avoir longtemps sensiblement augmenté, le prix moyen des maisons individuelles groupées vendues en Pays de la Loire s'est stabilisé depuis 2006 / 2007 - bon an, mal an, entre 195 000 € et 205 000 €.



De son côté, le prix moyen des appartements a crû de 122 090 € en 2003 à 156 660 € en 2007 puis à 181 480 € en 2011, progression ensuite fortement freinée et prix plafonné à 190 850 € en 2015.

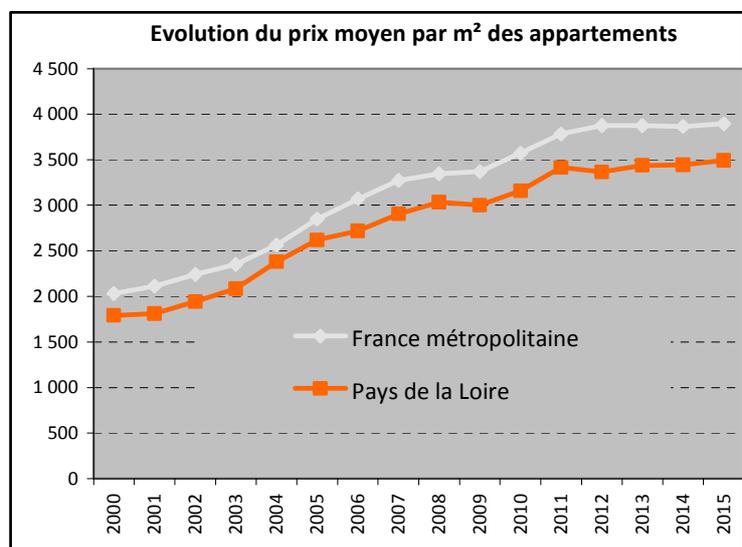
Durant ces différentes périodes, l'écart de prix entre maisons et appartements s'est ainsi considérablement réduit, passant successivement de 28 % à 22 %, à 12 %, puis à 4% en 2015.



Le prix au m² des appartements connaît aussi un palier depuis 2011.

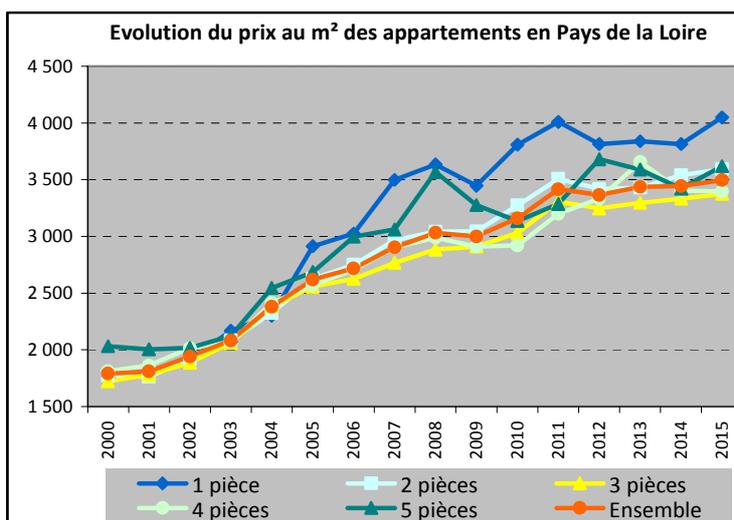
En 2003, il se limitait à 2 080 € ; il avait ensuite drastiquement progressé jusqu'à atteindre 2 910 € en 2007, puis 3 420 € en 2011.

À partir de 2011, sa croissance est contenue, l'amenant à tout juste 3 500 € en 2015.



Une des caractéristiques notables de ce ralentissement de croissance des prix au m² sur la période 2011 - 2015 réside dans le fait qu'il concerne les appartements de 2 et 3 pièces, beaucoup moins les 4 pièces, aucunement les 5 pièces.

Le prix du m² des studios se maintient depuis plusieurs années très au-dessus de celui des autres logements. L'écart moyen de 16 % en 2015 confirme la tendance des dernières années (14 % sur la période 2011 – 2015).



Rythme d'évolution annuelle moyenne des prix	Maisons	Appartements	Appartements / m ²					
			Moyenne	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces
2003 - 2007	5,0%	6,4%	8,7%	12,7%	9,2%	7,6%	8,8%	9,6%
2007 - 2011	1,5%	3,7%	4,1%	3,5%	4,3%	4,6%	2,5%	1,8%
2011 - 2015	-0,4%	1,3%	0,6%	0,2%	0,6%	0,5%	1,5%	2,4%

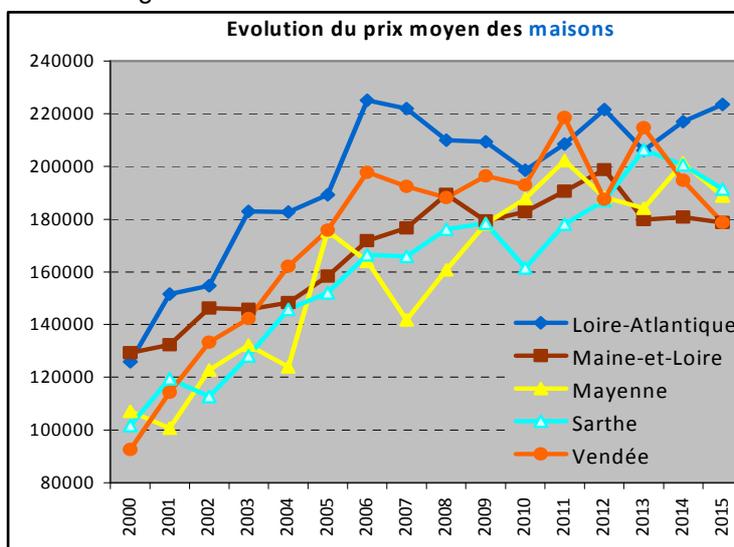
Des évolutions de prix géographiquement différenciées

Le prix sur moyen terme (2011 – 2015) des maisons progresse en Loire-Atlantique, à Nantes, en B1 ; il baisse principalement en zone C

La constance autour de 200 000 € du prix moyen des maisons observé au niveau régional sur les périodes 2006 / 2007 – 2011 et 2011 – 2015 cache de notables inégalités d'évolutions aux échelles locales.

Sur les deux années les plus récentes notamment, ce prix moyen progresse en Loire-Atlantique, tandis qu'il est stable dans le Maine-et-Loire et diminue dans la Sarthe et en Vendée.

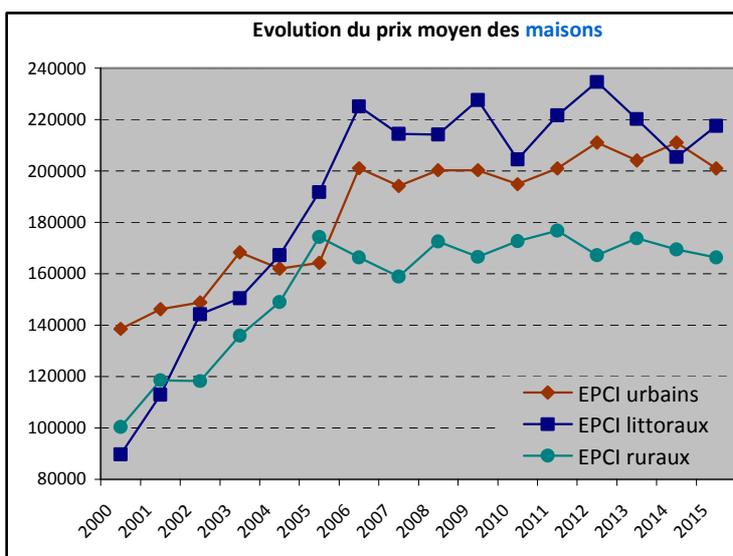
L'indicateur de disparité entre départements (coefficient de variation) retrouve un niveau il est vrai encore très en deçà de ses valeurs antérieures à 2008, mais qu'il n'avait plus atteint depuis cette date, et l'écart de niveau entre la Loire-Atlantique et la moyenne des autres départements de la région dépasse de nouveau 20 % en 2015, ce qui ne s'était plus produit depuis 2007.



À l'échelle des EPCI, la tendance récente est au rapprochement des prix moyens observés sur les EPCI urbains et littoraux, à ceci près que l'on observe de plus grandes fluctuations annuelles parmi les seconds.

Sur la période 2011 – 2015, l'écart moyen de prix entre EPCI littoraux et urbains n'est plus que de 6,9 % en « faveur » des premiers contre 9,3 % sur les cinq années précédentes.

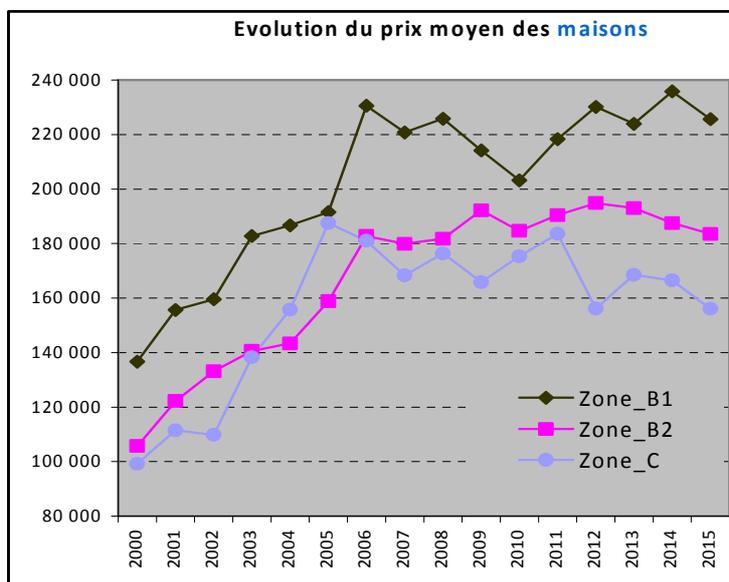
À Nantes, le prix des maisons connaît une hausse moyenne annuelle de 2,2 % sur 2011 – 2015, malgré un fléchissement en 2015.



Sur la période 2011 – 2015, l'évolution du prix des maisons est la suivante (taux de croissance annuel moyen) :

- zones_B1 : + 0,8 % ;
- zones_B2 : - 0,9 % ;
- zones_C : - 4,0 % .

Par rapport à la période 2007 – 2011 , les tendances sont inversées (évolutions respectives d'alors : - 0,3 % ; + 1,4 % ; + 2,2 %.

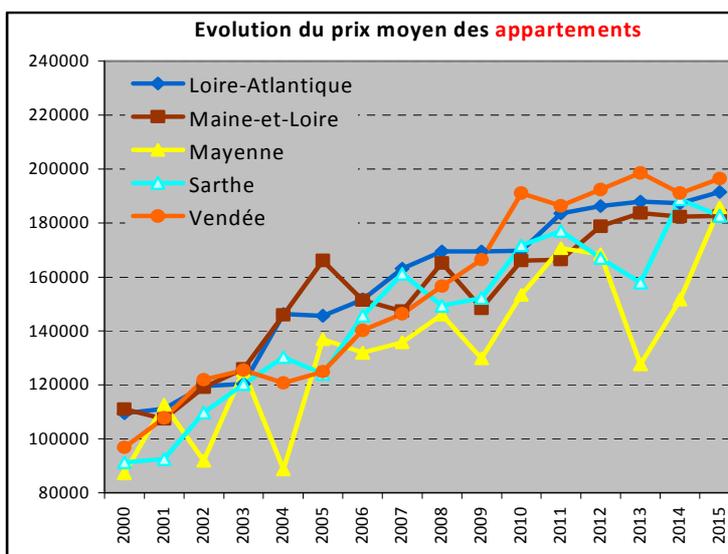


Le prix sur moyen terme (2011 – 2015) des appartements croît surtout dans le Maine-et-Loire mais demeure plus élevé en Vendée, ainsi que sur le littoral malgré la baisse sur 2 ans

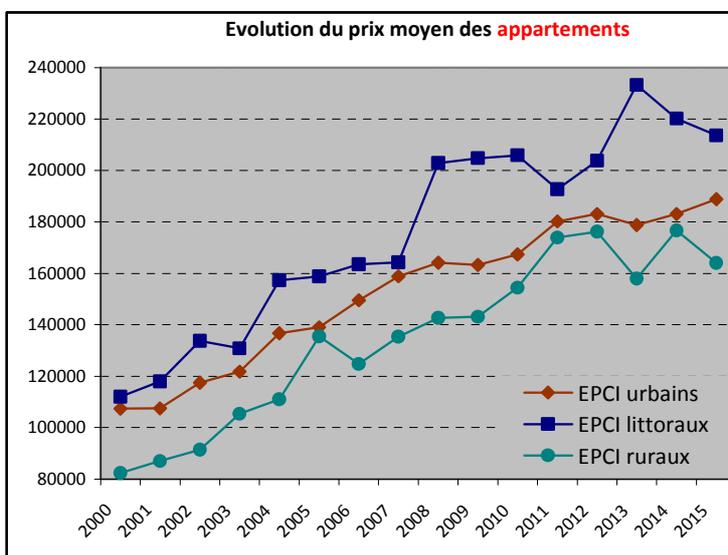
Entre 2011 et 2015, le prix des appartements progresse le plus dans le Maine-et-Loire (2,4 % par an), mais cette progression est due aux années 2012 et 2013 auxquelles ont succédé deux années de stabilisation.

Sur ce quinquennat, la Vendée conserve la tête pour le prix par appartement, assorti d'un rythme de progression annuel de 1,3 %, conforme à la moyenne régionale, légèrement supérieur à la Loire-Atlantique (1,1 %).

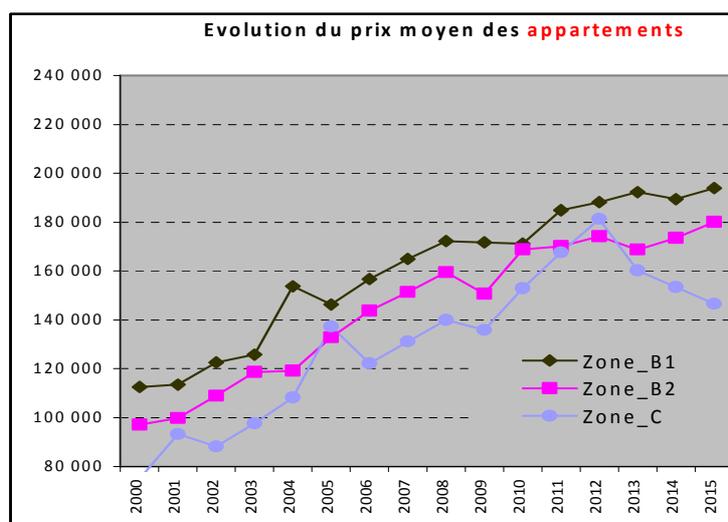
À la différence de ce que l'on constate pour les maisons, les prix tendent à s'homogénéiser, il est vrai au gré des importantes fluctuations qui caractérisent la Mayenne. Jamais la disparité de prix des appartements vendus dans les cinq départements n'avait été si faible depuis 2003 qu'en 2015 : l'amplitude de prix moyens est inférieure à 20 000 €.



Le prix moyen des appartements demeure nettement supérieur et connaît des évolutions plus fluctuantes près du littoral. Seuls les EPCI urbains ont connu une progression de prix moyen en 2015 comme en 2014. Rapportée à la période 2011 - 2015, cette progression est essentiellement due à Angers (2,6 % par an) et plus encore à la CARENE (3,9 %).



Depuis 2013, le prix moyen des appartements baisse en zone C, alors qu'il s'élève en B2 et demeure stable en B1.



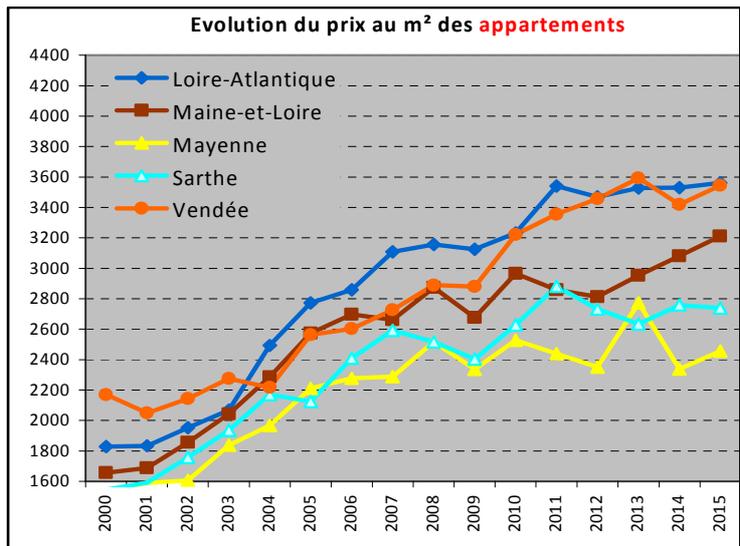
Le prix au m² sur moyen terme (2011 – 2015) des appartements croît surtout dans le Maine-et-Loire mais demeure le plus élevé en Loire-Atlantique et Vendée, ainsi que sur le littoral malgré la baisse sur 2 ans

En moyenne sur 2011 - 2015, le prix au m² des appartements du Maine-et-Loire progresse encore davantage (2,9 % par an) que le prix moyen, et ce depuis 2012.

Ce décalage traduit une diminution de la taille moyenne.

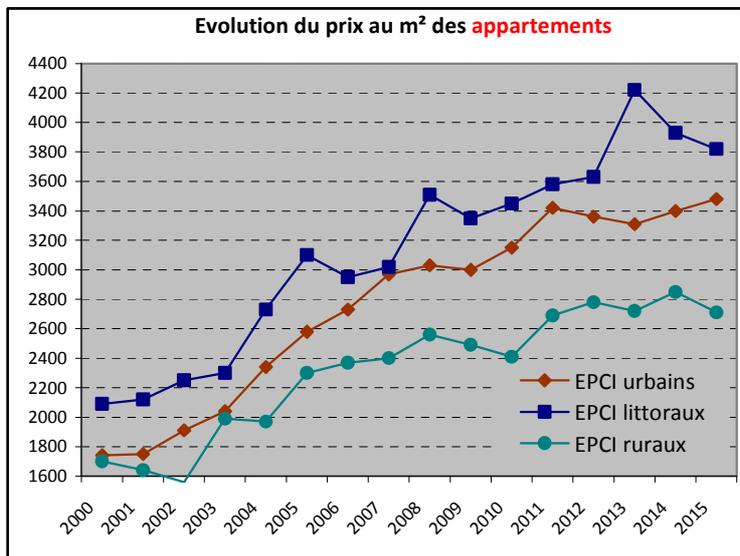
Sur l'ensemble de la période, cette double évolution diverge de celle des autres départements de la région. Elle contribue à maintenir une forte disparité de prix au m² (moyenne du coefficient de variation égale à 13,8 % contre 9,5 % sur les années 2006 à 2010).

Malgré cela, c'est sur la Loire-Atlantique et la Vendée que le m² d'habitat demeure le plus cher.

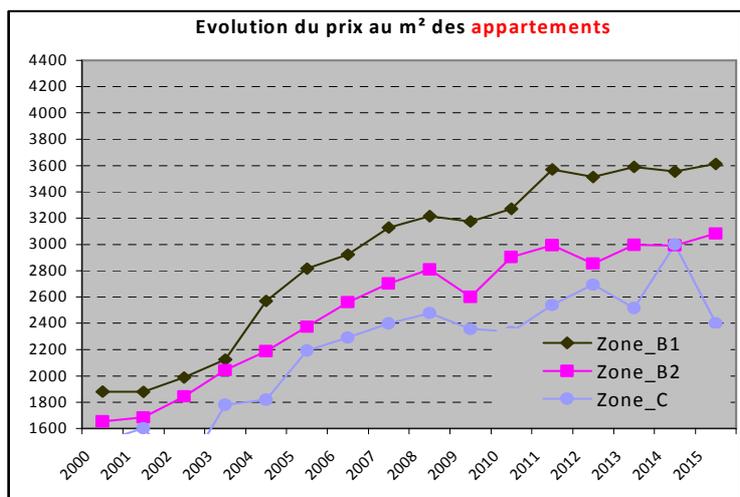


Comme le prix moyen, le prix au m² des appartements demeure nettement supérieur et connaît des évolutions plus fluctuantes près du littoral.

Seuls les EPCI urbains ont connu une progression de prix au m² en 2015 comme en 2014. Rapportée à la période 2011 – 2015, cette progression est encore essentiellement due à Angers (2,8 % par an), un peu moins à la CARENE (1,3 %).



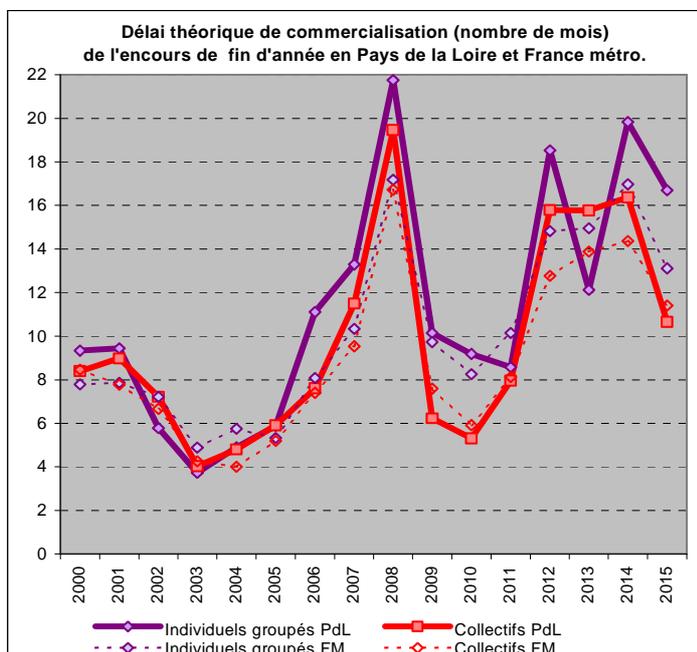
Le prix moyen au m² évolue de façon très variable en zone C, plus régulièrement en B1 et B2.



IV – Rythme de commercialisation des logements

IV – 1 - À l'échelle régionale

En 2015, un délai potentiel d'écoulement de l'encours de 16,7 mois pour les maisons et de 10,7 mois pour les appartements

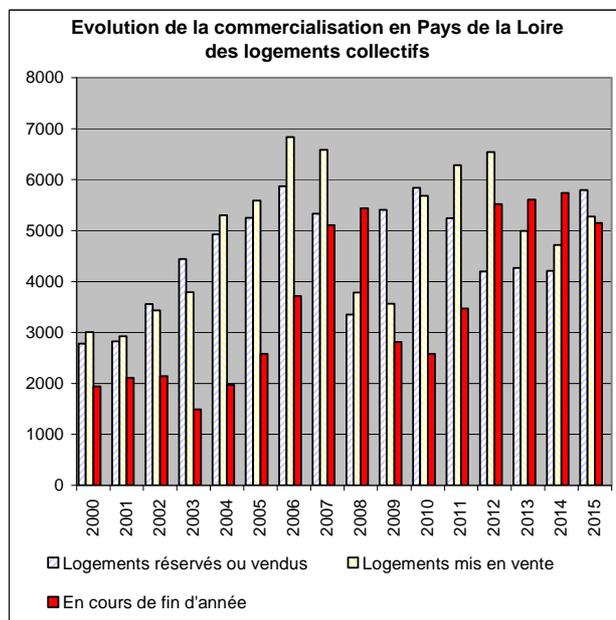
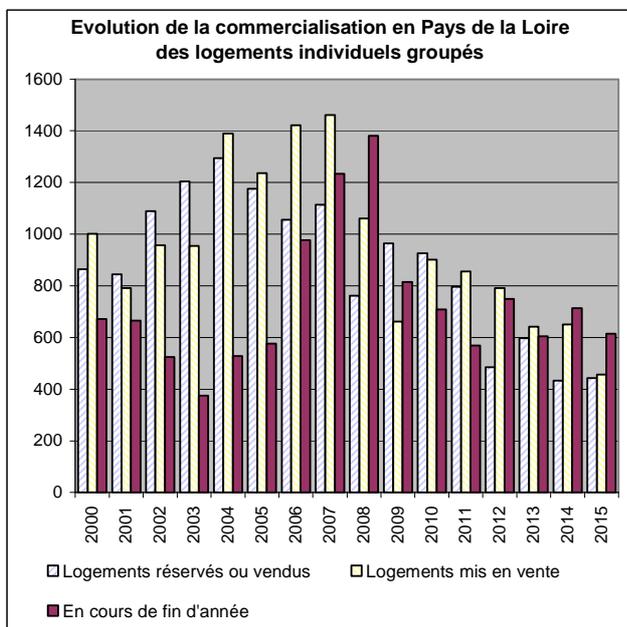


Au vu des ventes réalisées en 2015, les délais théoriques d'écoulement de l'encours (délais de commercialisation de l'encours de fin d'année correspondant au niveau des ventes de l'année échu) seraient sur l'ensemble des Pays de la Loire de 16,7 mois pour les logements individuels et de 10,7 mois pour les collectifs.

Pour les deux types de construction, les évolutions observées traduisent, sur la région comme sur l'ensemble du pays et au regard des trois années précédentes, une certaine détente du marché, plus substantielle pour les appartements que pour les maisons.

Depuis quelques années cependant, la commercialisation des logements se révèle plus compliquée sur les Pays de la Loire que sur l'ensemble de la France.

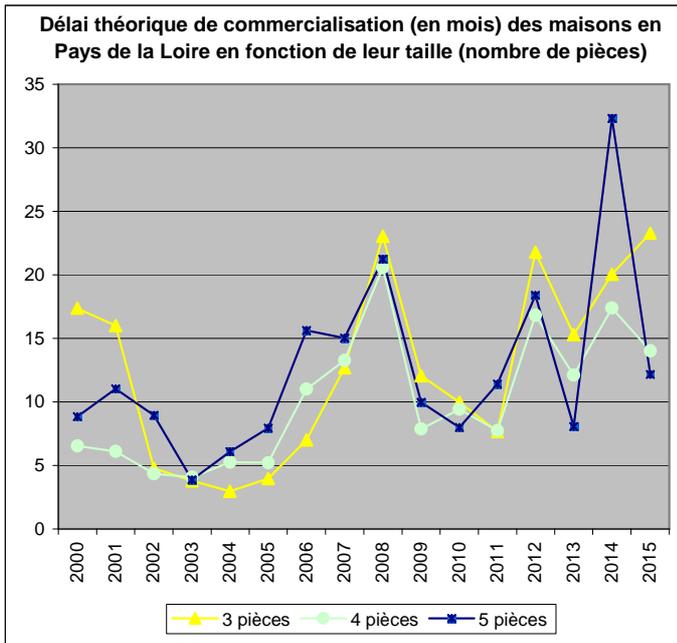
Une forte poussée des réservations contribuant à une légère réduction de l'encours d'appartements



La diminution du délai théorique de commercialisation des maisons est le corollaire d'une baisse de l'encours elle-même principalement due à une diminution des mises en vente qui atteignent leur niveau le plus bas sur (au moins) 20 ans.

La diminution du délai théorique de commercialisation des appartements va également de pair avec une baisse de l'encours. Mais la très forte poussée des réservations associée à une faible progression des mises en vente en constitue cette fois l'explication principale. Pour autant, la mise en perspective sur 15 ans montre qu'à la différence des maisons le volume d'encours d'appartements demeure élevé.

Un délai d'écoulement plus performant pour les maisons de 4 et 5 pièces

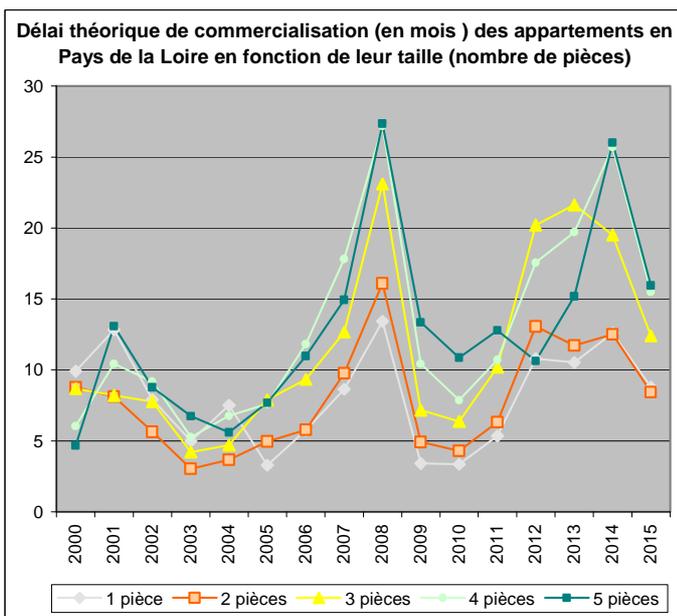


En particulier ces dernières années, le délai d'écoulement des maisons de 5 pièces est plus fluctuant que celui des 3 ou 4 pièces qui captent une part croissante du marché.

Pour ces maisons de 5 pièces comme pour les 4 pièces, 2015 présente des résultats au moins relativement satisfaisants.

Le délai d'écoulement des maisons de 3 pièces demeure en revanche élevé – et progresse. Depuis 5 ans en effet, le niveau des mises en vente de cette catégorie dépasse systématiquement celui des ventes – d'environ 40 % - de sorte que la baisse sensible en 2015 des annulations de réservations ne suffit pas à améliorer le résultat dans la mesure où le nombre de logements ayant changé de destination (mise en location plutôt que vente) est lui aussi en baisse.

Un délai d'écoulement plus performant pour les appartements de 1 et 2 pièces



La baisse du délai d'écoulement est générale, concernant toutes les tailles d'appartements.

Les appartements de 1 et 2 pièces conservent un délai sensiblement inférieur.

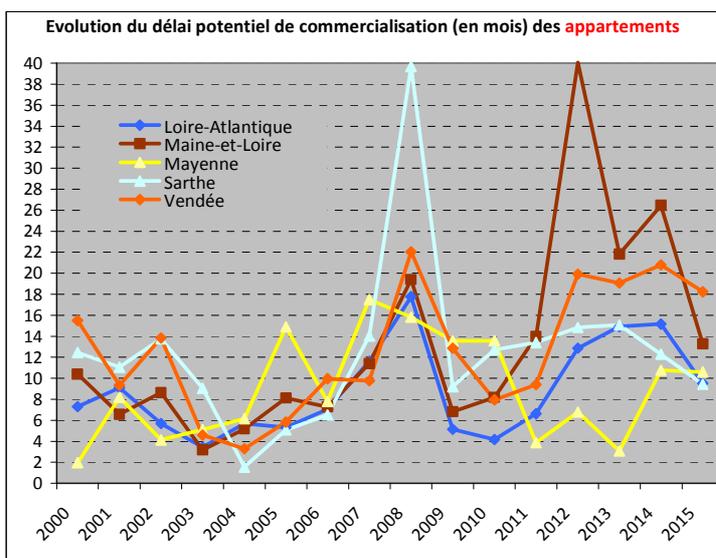
IV – 2 - Aux échelles locales

La baisse du délai d'écoulement de l'encours d'appartements est quasiment générale

La baisse importante en 2015 du délai d'écoulement de l'encours d'appartements observée sur la région est en grande partie imputable au département de Maine-et-Loire où le déséquilibre entre mises sur le marché et ventes lié à la chute des ventes avait atteint des niveaux particulièrement importants au cours des trois années précédentes.

Malgré une augmentation du nombre des annulations de réservations, la vigoureuse reprise des ventes en 2015 sur ce département et dans une moindre mesure en Loire-Atlantique y favorise plus particulièrement la modération des délais de commercialisation.

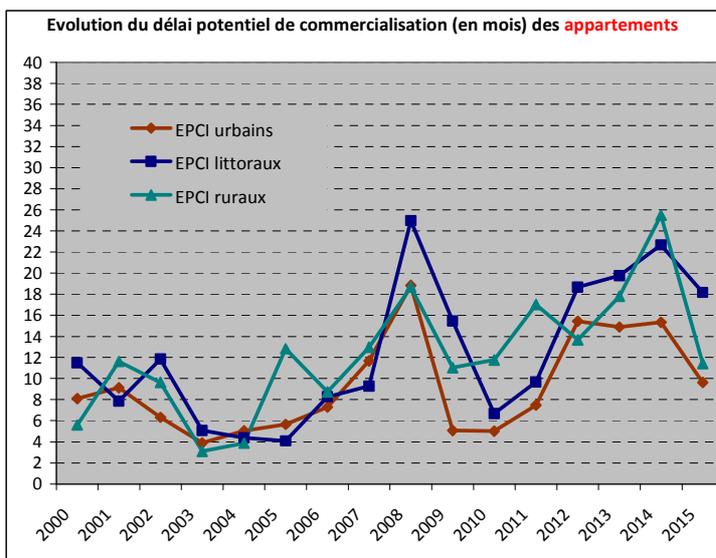
Dans la Sarthe, la baisse est principalement due à la diminution du nombre des mises en vente (déstockage).



En apparence nettement plus marquée sur l'ensemble de la zone rurale, la baisse du délai d'écoulement des appartements en 2015 y est cependant peu significative en raison de la modicité des flux.

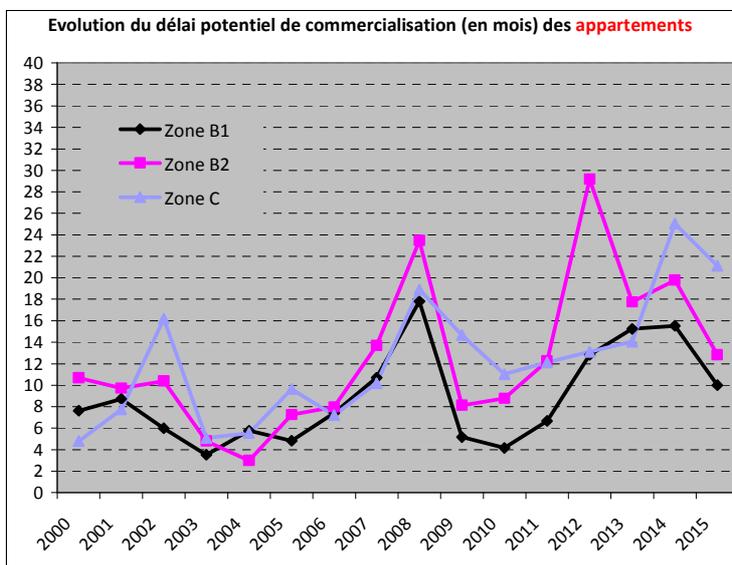
Elle l'est davantage dans les EPCI littoraux (où il avait continuellement crû durant les quatre années précédentes) et surtout urbains.

Dans les EPCI littoraux, le délai demeure élevé ; dans les EPCI urbains considérés globalement, sa diminution s'explique principalement par une progression des ventes très forte (+ 40 % contre -5 % pour les mises en vente, par rapport à la moyenne des années 2012 à 2014) avec pour conséquence une baisse sensible de l'encours.



Le délai d'écoulement connaît en 2015 une baisse générale, mais significative dans les seules zones B2 et plus encore B1.

Dans les deux cas, comme pour les EPCI urbains, sa diminution s'explique principalement par une progression des ventes très forte (+25 % pour B2, + 40 % pour B1, contre 0 % et -10 % pour les mises en vente, par rapport à la moyenne des années 2012 à 2014) contribuant également à une baisse sensible de l'encours.



Annexe méthodologique

L'encours de logements (maisons groupées, appartements) correspond au nombre de logements disponibles à la vente.

Au terme d'une période déterminée (mois, trimestre, année), l'encours EC_f correspond à l'encours EC_i du début de cette période majoré ou minoré (selon le sens positif ou négatif du résultat) du solde des mises en vente (MV) et des réservations de ventes (RV) d'une part, des annulations de réservation à l'initiative de l'acheteur (AR) et des éventuels changements d'affectation (CA, vers la location et non la vente aux particuliers notamment) intervenus durant la période d'autre part :

$$EC_f = EC_i + (MV - RV) + (AR - CA)$$

Il en résulte que le délai d'écoulement de l'encours de fin de période EC_f / RV dépend notamment - mais pas exclusivement – de l'importance des volumes de logements disponibles à la vente en début de période et des mises en vente au regard des réservations brutes survenues durant la période.

Son évolution est conditionnée par le décalage éventuel entre nombre de mises en vente et ventes fermes durant la période (réservations nettes des annulations et changements d'affectation).

Direction régionale
de l'environnement,
de l'aménagement et du logement
Service connaissance des territoires et évaluation
5 rue Françoise Giroud CS 16 326
44263 NANTES Cedex 2
Tél : 02.72.74.73.00
Fax : 02.72.74.73.09
courriel : DREAL-Pays-de-la-Loire@
developpement-durable.gouv.fr

**Service connaissance des
territoires et évaluation**

**Division Observation
Etudes et Statistiques**

**Directrice de la publication :
Annick BONNEVILLE**

ISSN 2109-0017