



Conjoncture du marché du logement angevin Promotion immobilière & lots aménagés

Bertrand Mours, Président d'OLOMA
Olivier Conus, Directeur Adequation



Siège
18-20, rue Tronchet
69006 **Lyon**
(Tel) 04 72 00 87 87

Agence Ouest
11, allée Duquesne
44000 **Nantes**
(Tel) 02 40 95 64 64

Observatoire du Logement de la Métropole Atlantique : présentation et objectifs de l'Association

Les **acteurs immobiliers de la région Pays de la Loire** ont souhaité mettre en place un outil de suivi des différents marchés immobiliers de la métropole afin de disposer :

- d'une capacité d'**appréhension de leurs marchés** dans l'exercice quotidien de leur métier (positionnement d'opérations immobilières, analyse des rentabilités...),
- d'un **outil macro-économique** relatif aux évolutions des marchés (tendances, faits remarquables, anticipations...) permettant une information et une réflexion élargie (pouvoirs publics, collectivités, SEM, grand public).

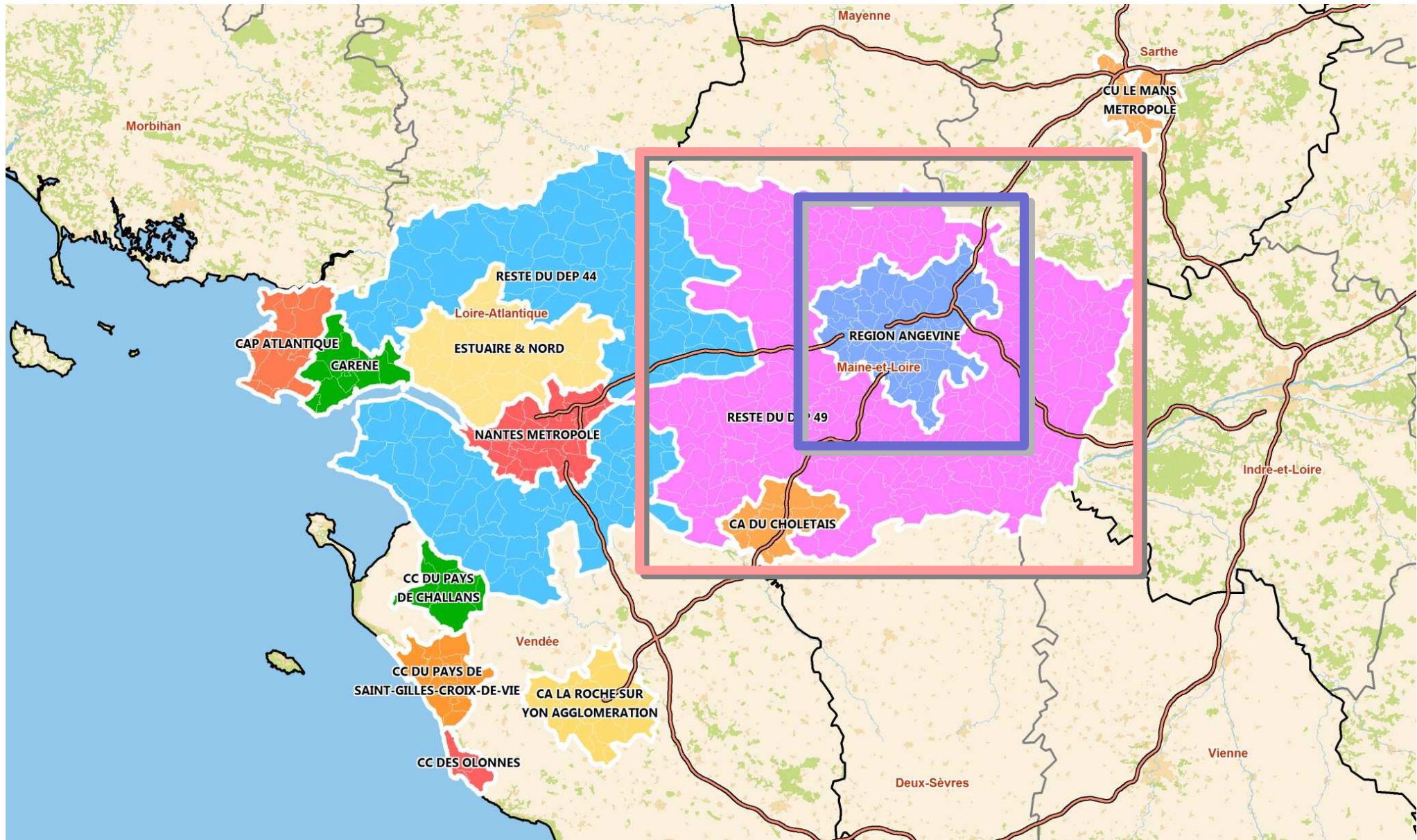
L'Association OLOMA a été créée **fin juin 2007** à l'initiative de la Fédération des Promoteurs et Constructeurs des Pays de la Loire. Le SNAL a rejoint l'Association en 2009.

L'objet est la création, la gestion et l'animation d'un observatoire des marchés immobiliers par la mise en place d'un **outil de gestion de bases de données**, mis à la disposition des membres de l'Association OLOMA.

Sa maîtrise d'œuvre est assurée par **Adequation**, société de services spécialisée dans l'observation des marchés immobiliers, la publication de note de conjoncture et le conseil aux promoteurs, collectivités et aménageurs.

Depuis début 2012, l'observation de l'activité de la **promotion immobilière** a été étendue à l'échelle de l'ensemble du département de la Loire-Atlantique et du SCOT d'Angers. Puis OLOMA a décidé d'ouvrir **l'observation à la Vendée**, principalement à 4 aires de marché, sur **l'ensemble du département du Maine et Loire**, et sur **l'agglomération du Mans** en juillet 2014. En juin 2015 a été actée **l'extension de l'observation à l'ensemble de la région, en promotion immobilière et en Résidences Services**.

L'activité de **l'individuel aménagé** est observée sur **l'ensemble du département de la Loire-Atlantique et le SCOT d'Angers**.

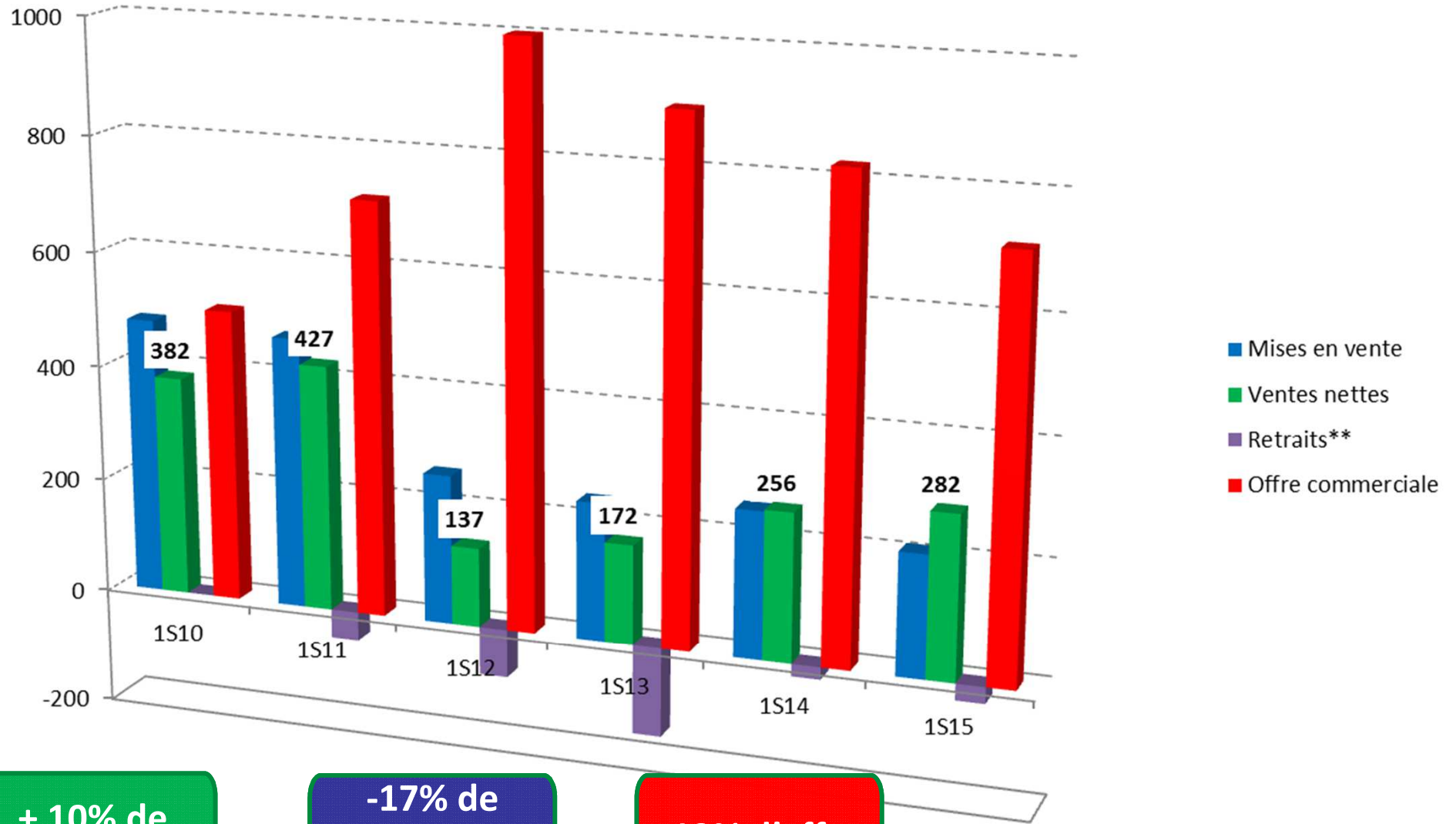




Observatoire du logement de la Métropole Atlantique

Activité de la promotion immobilière
SCOT DU PÔLE MÉTROPOLITAIN LOIRE ANGERS
1^{er} semestre 2015

SCOT DU PÔLE MÉTROPOLITAIN LOIRE ANGERS : nouvelle progression des ventes en promotion immobilière sur le 1^{er} semestre 2015

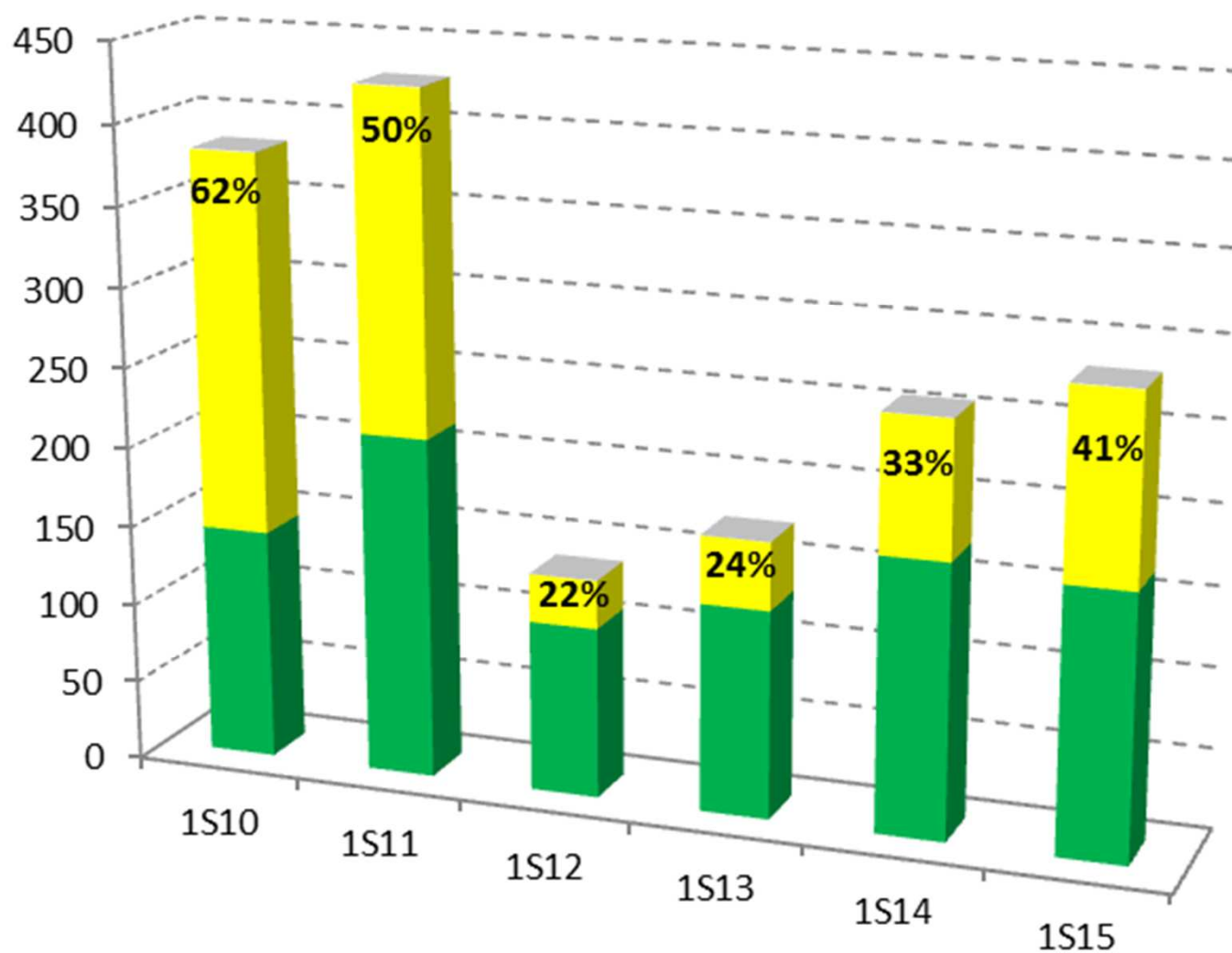


+ 10% de ventes
vs 1^{er} semestre 2014

-17% de mises en vente
vs 1^{er} semestre 2014

-13% d'offre commerciale
vs 30 juin 2014

Retour confirmé des investisseurs au 1^{er} semestre 2015, et stabilité des ventes à propriétaires-occupants sur le SCOT Angevin

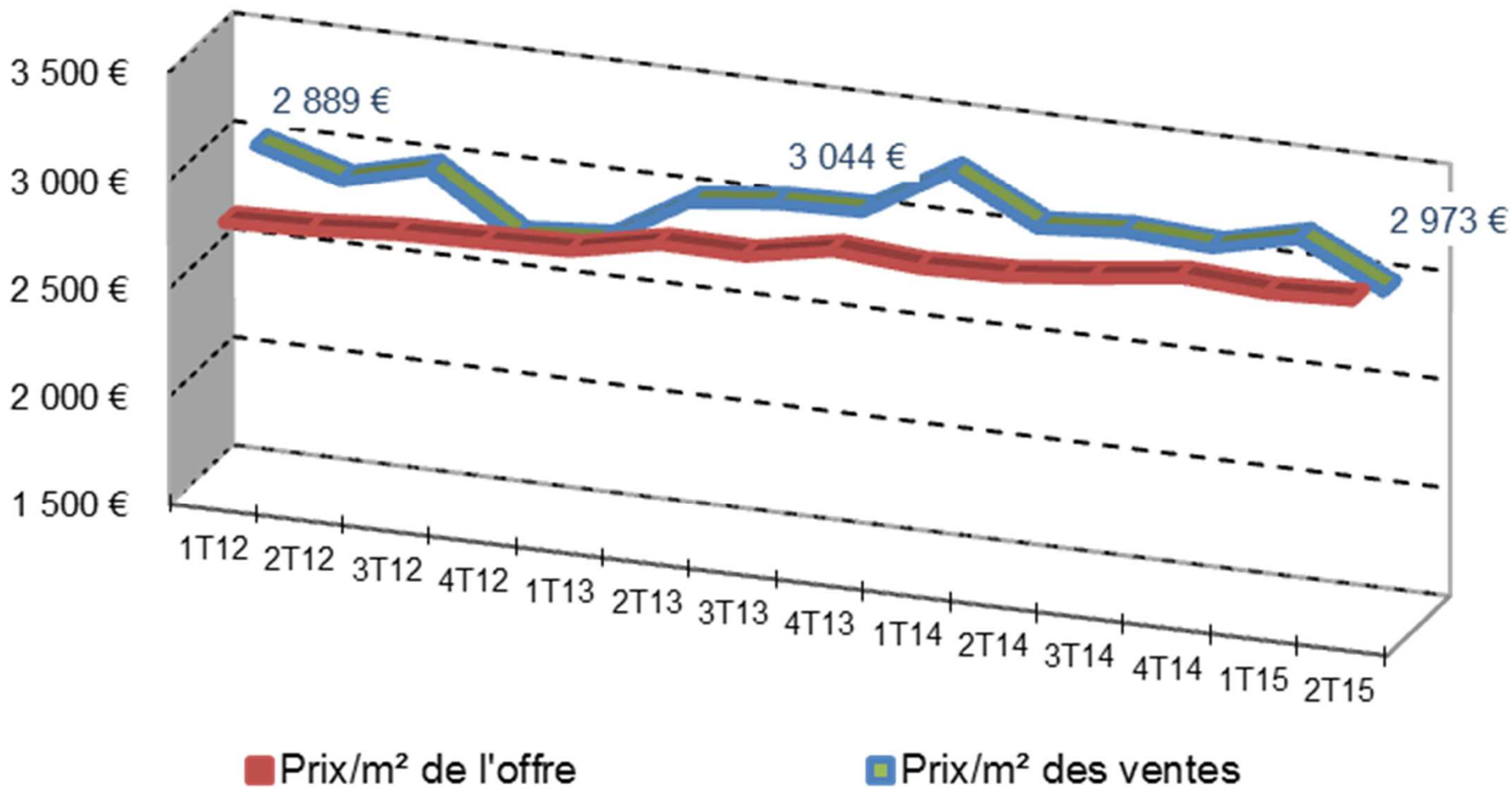


+ 38% de ventes investisseurs
vs 1^{er} semestre 2014

■ Ventes à investisseurs
■ Ventes à occupants

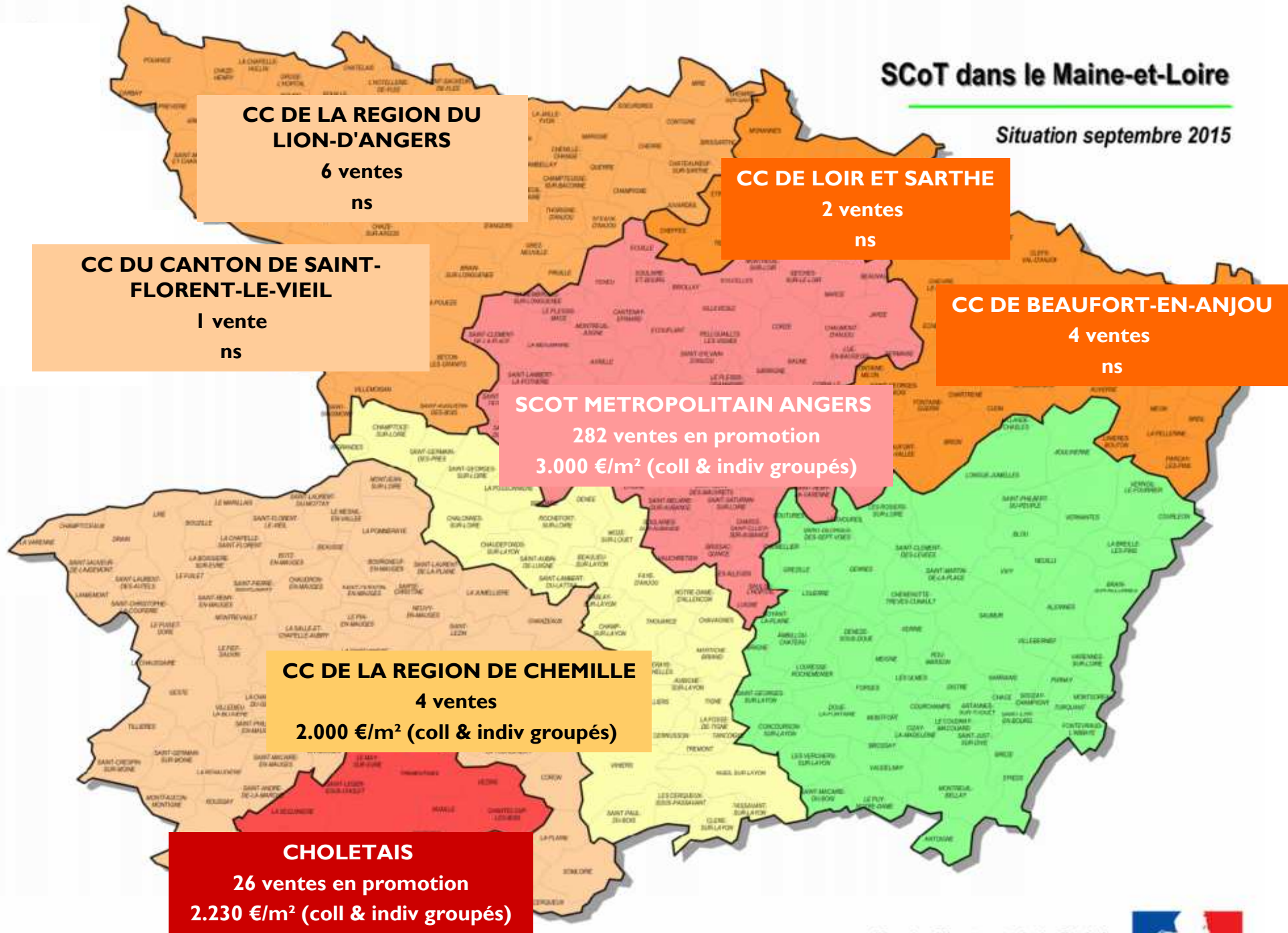
-4% de ventes accédants
vs 1^{er} semestre 2014

Des prix de vente en collectif neuf (m² habitable, hors stationnement) stables depuis plus de 3 ans sur le SCOT Angevin



SCoT dans le Maine-et-Loire

Situation septembre 2015

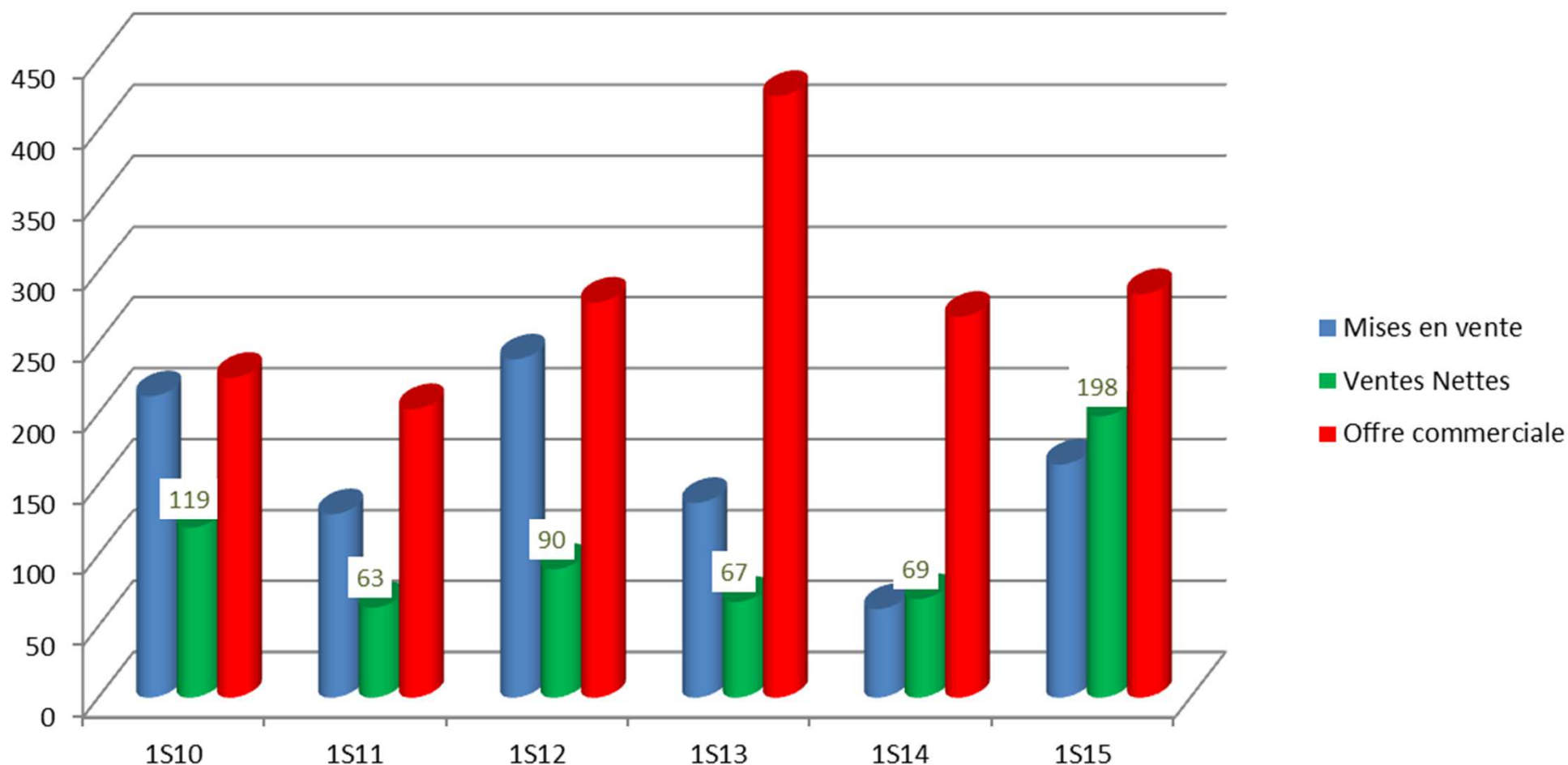




Observatoire du logement de la Métropole Atlantique

Activité des surfaces à bâtir
SCOT DU PÔLE MÉTROPOLITAIN LOIRE ANGERS
1^{er} semestre 2015

Forte relance de l'activité en lots aménagés sur le 1^{er} semestre 2015, et un niveau record de ventes enregistré sur le SCOT d'Angers pour un début d'année



+ 187% de ventes

vs 1^{er} semestre 2014

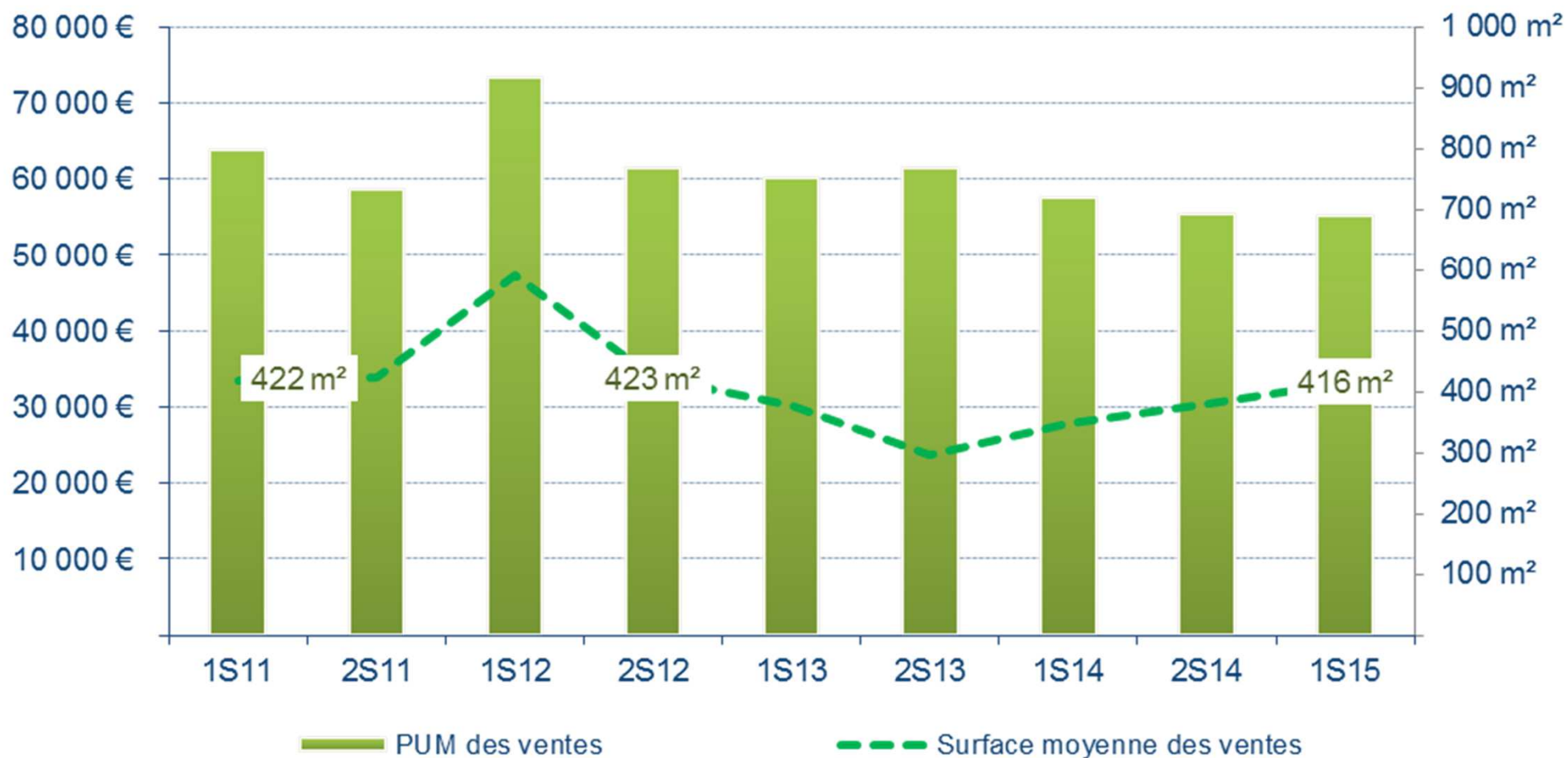
+165% de mises en vente

vs 1^{er} semestre 2014

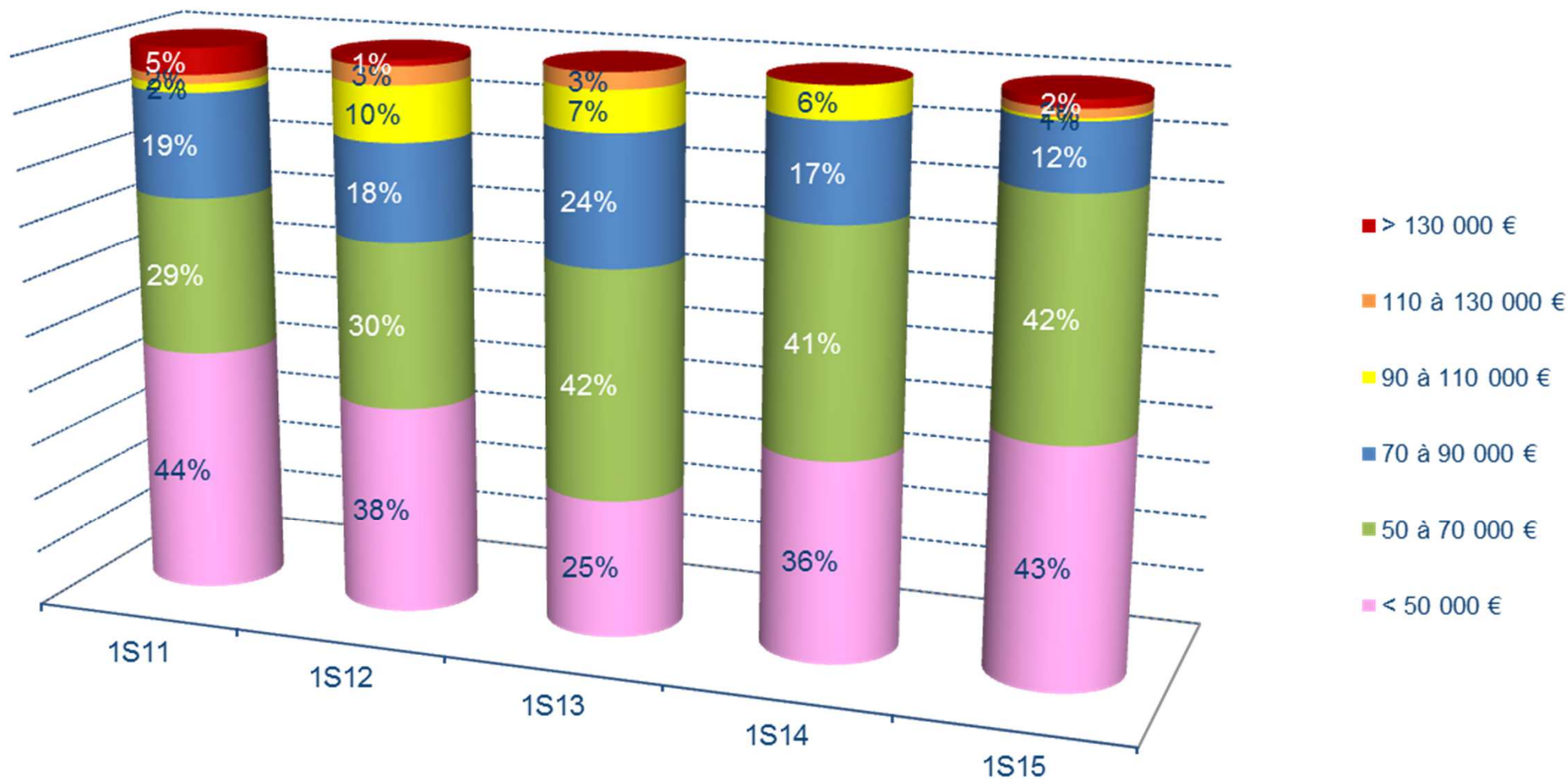
+6% d'offre commerciale

vs 30 juin 2014

Des lots aménagés dont les prix se contractent, et des surfaces de parcelles à peine supérieures à 400 m² en moyenne sur le SCOT Angevin au 1^{er} semestre 2015

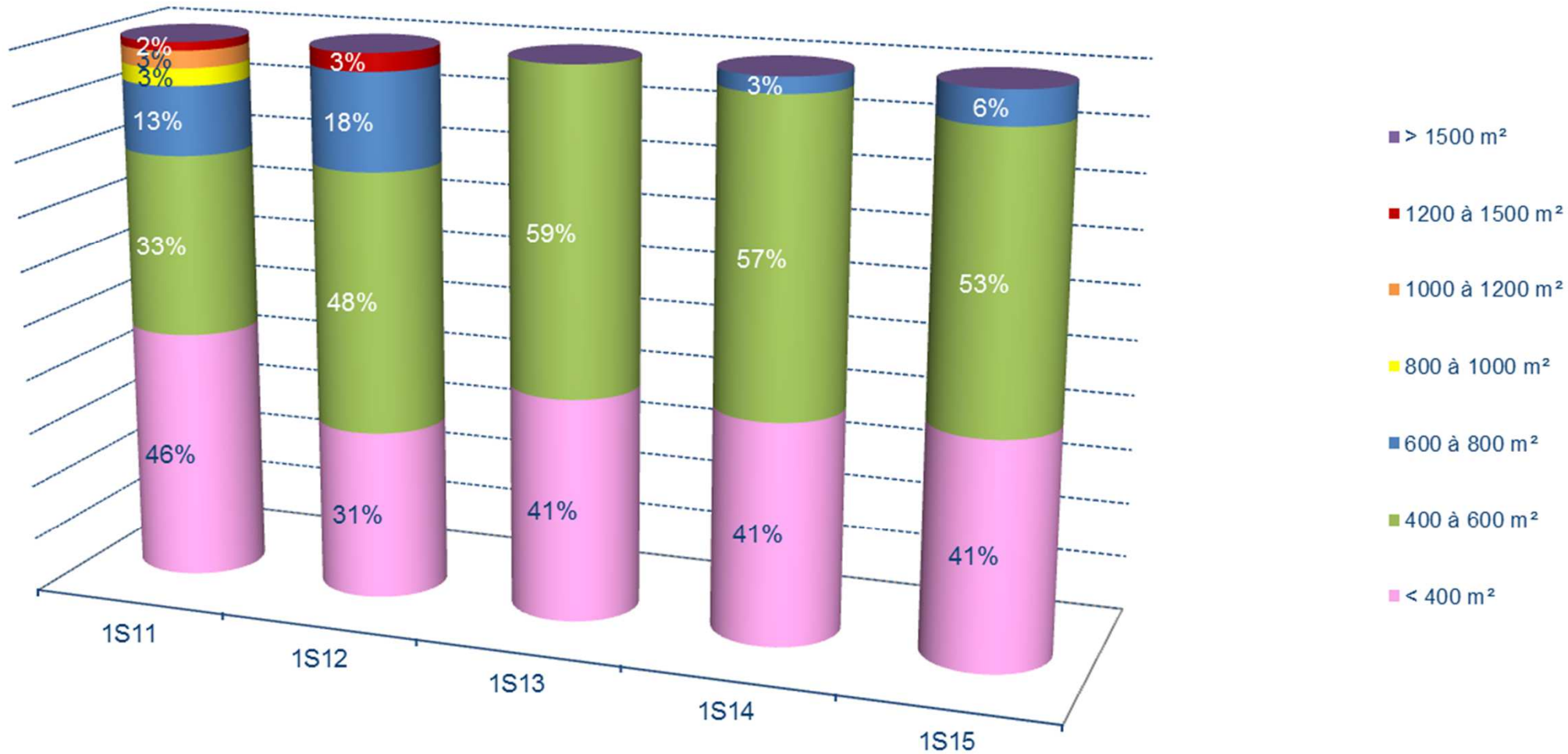


Des ventes de lots aménagés qui se concentrent pour près de la moitié sur des lots aux prix inférieurs à 50.000 € sur le 1^{er} semestre 2015



Nb : les totaux peuvent excéder les 100% compte tenu des arrondis

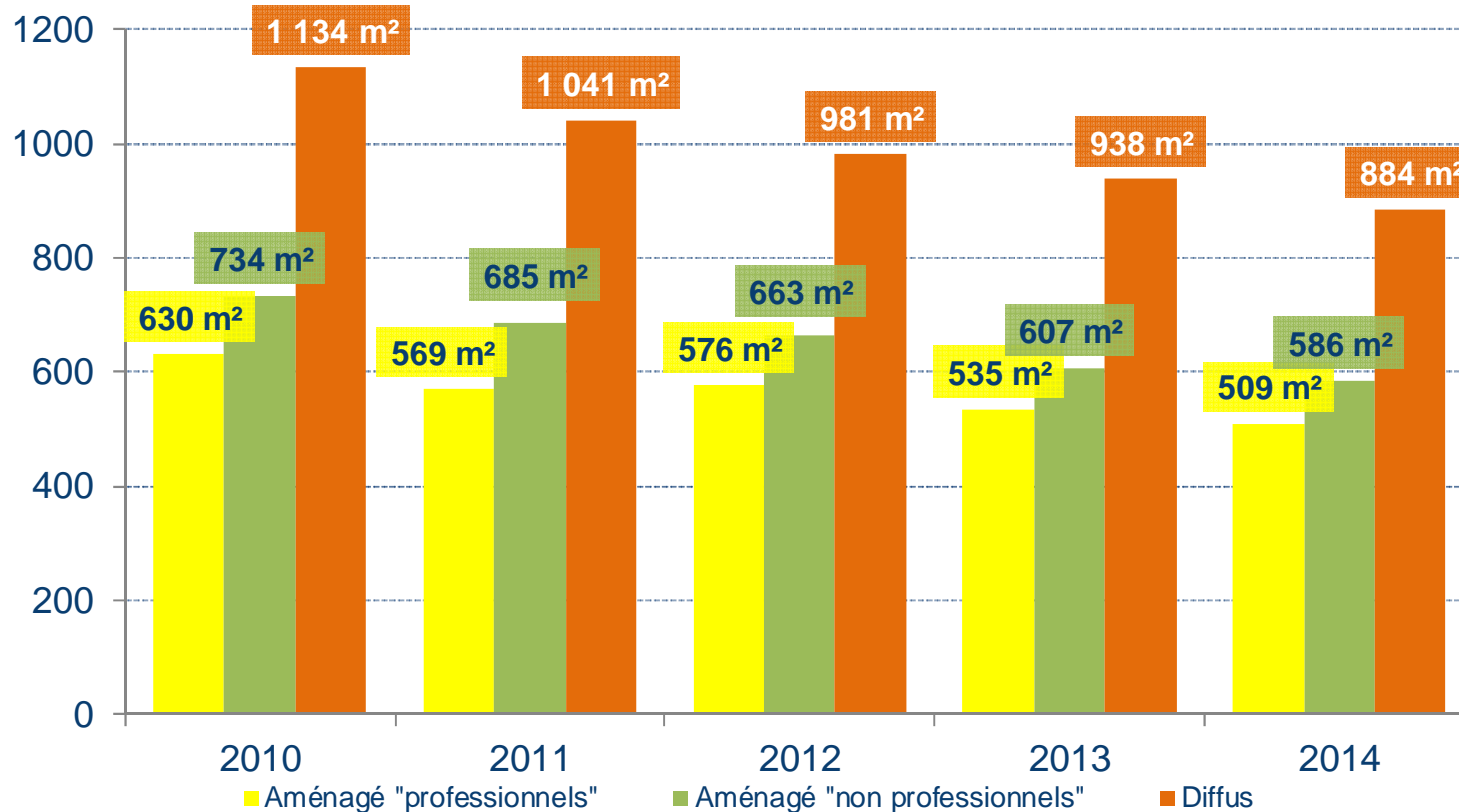
Plus de 90% des lots vendus d'une surface inférieure à 600 m² sur le SCOT d'Angers, les parcelles plus spacieuses disparaissant progressivement du marché



Nb : les totaux peuvent excéder les 100% compte tenu des arrondis

Un écart de 42% entre la consommation foncière en lots aménagés et les logements réalisés en « diffus », hors de toute procédure, sur le Maine et Loire, valeur identique à l'échelle régionale

Evolution de la surface moyenne des terrains mis en chantier sur la Région



Copyright © OLOMA - © Adequation

PAYS DE LA LOIRE

	Surface moyenne estimée (en m²) en 2014		Mobilisation foncière (en ha) estimée en 2014		Nb Logts/hectare estimé en 2014	
	Diffus	Aménagé	Diffus	Aménagé	Diffus	Aménagé
TOTAL REGION	884 m²	533 m²	394 ha	193 ha	11,3	18,8
DEP 44	792 m²	480 m²	171 ha	51 ha	12,6	20,8
DEP 49	925 m²	529 m²	64 ha	30 ha	10,8	18,9
DEP 53	1 262 m²	562 m²	33 ha	17 ha	7,9	17,8
DEP 72	1 114 m²	643 m²	55 ha	21 ha	9,0	15,6
DEP 85	835 m²	542 m²	71 ha	75 ha	12,0	18,4

Nb : 1258 logements commencés en individuel en 2015 sur le 49



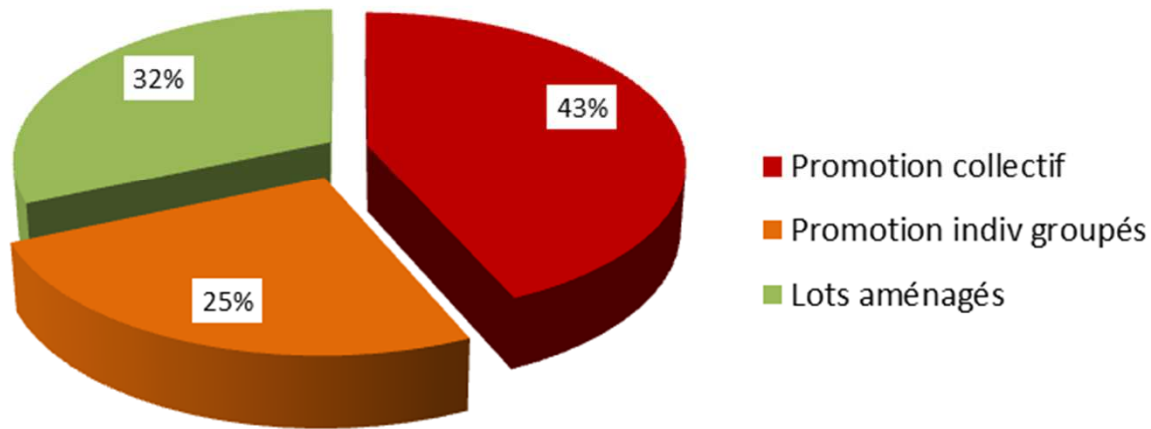
Observatoire du logement de la Métropole Atlantique

Nature des opérations neuves sur le SCOT d'Angers
2013-2014

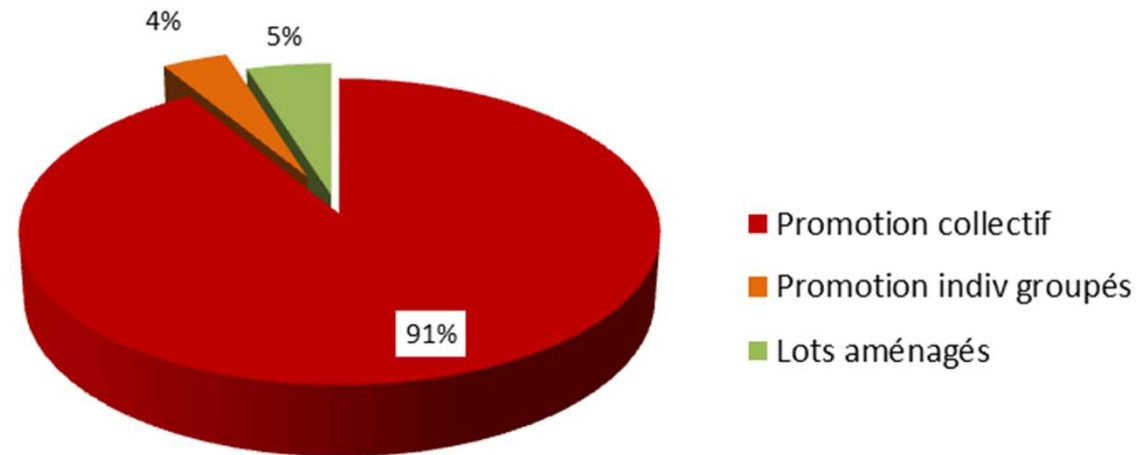
Angers Loire Métropole & Nantes Métropole : des « profils » de construction neuve très distincts

Angers Loire Métropole

Ventilation sur la période
2013-2014 en nombre de
lots/logements mis en
vente



Nantes Métropole





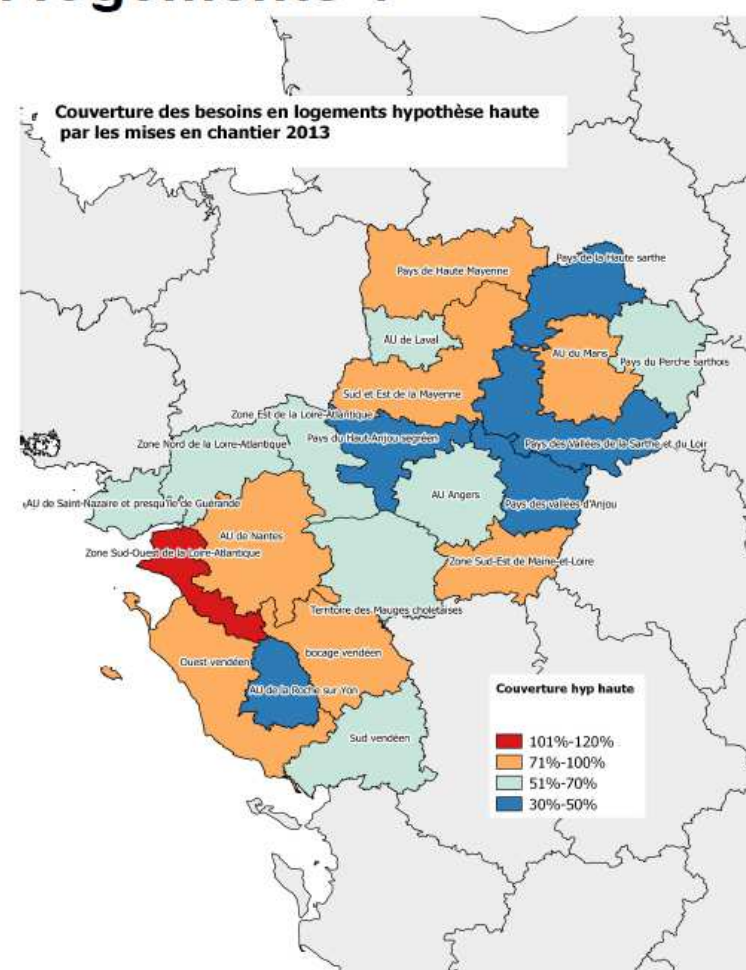
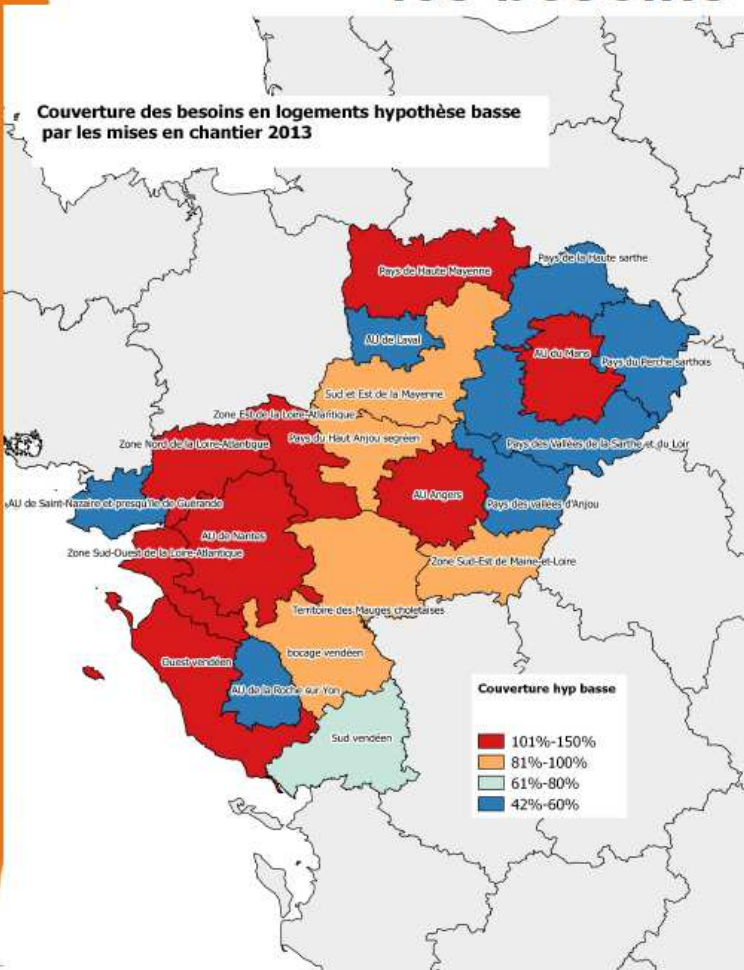
Observatoire du logement de la Métropole Atlantique

La construction neuve au regard des besoins

Extrait de l'étude de la DREAL Pays de la Loire sur les besoins en logements 2015

La production neuve couvre t-elle les besoins en logements ?

Nb : 21 383 logements commencés en 2013



Les mises en chantier couvrent partiellement les estimations basses et très peu les estimations hautes.



PRÉFET
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE

Besoins régionaux en logements à horizon 2020

Hypothèse basse : 20 700 logements

/

Hypothèse haute : 27 800 logements

Observatoire du Logement de la Métropole Atlantique

11, allée Duquesne
44000 **Nantes**
Tel : 02.40.95.64.64

Espace Eiffel, 18-20, rue Tronchet
69006 **Lyon**
04 72 00 87 87

Olivier Conus, directeur d'agence
o.conus@adequation-france.com
Pour l'étude des marchés

Damien Quermonne, manager
production banques de données
d.quermonne@adequation-france.com
Pour le suivi des enquêtes et la gestion des abonnements

www.adequation.fr



Observatoire du LOgement de la Métropole Atlantique

Eureka Business Center
29 rue La Noue Bras de Fer
44200 Nantes

Bertrand Mours, président
b.mours@adi-promotion.fr
Pour la relation institutionnelle

Christine Mouchet, déléguée
oloma@oloma.fr
Pour les demandes d'abonnement et l'animation événementielle

(Tel) 02 53 46 39 04