

Le boom immobilier freiné par la montée des taux en 2022

Insee Flash Pays de la Loire • n° 148 • Décembre 2024



En 2021, le marché immobilier des Pays de la Loire connaît un fort dynamisme, avec un pic de 72 000 ventes de logements. À partir de 2015, les ventes de logements non neufs, dits anciens, augmentent fortement, tout comme les prix. Cette hausse est portée par le dynamisme démographique régional et un accès facilité au crédit. En 2022, malgré un retournement du marché dû à une augmentation des taux d'intérêt, les prix continuent d'augmenter. L'évolution des prix est plus marquée dans les territoires où ils sont déjà élevés, notamment sur le littoral et dans les grandes villes comme Nantes et Angers.

En 2021, le marché immobilier des Pays de la Loire connaît une année record, avec 72 000 logements vendus, dont 51 000 maisons et 21 000 appartements. Ainsi, 3,5 % de l'ensemble des logements font l'objet d'une vente immobilière.

À titre de comparaison, en 2015, 2,5 % des logements avaient changé de propriétaire dans la région suite à une vente. Cette évolution en six ans souligne l'effervescence du marché au cours des dernières années.

Les ventes de **logements anciens** représentent 80 % des transactions, soit 57 600 biens en 2021.

Des ventes immobilières en forte progression jusqu'en 2021

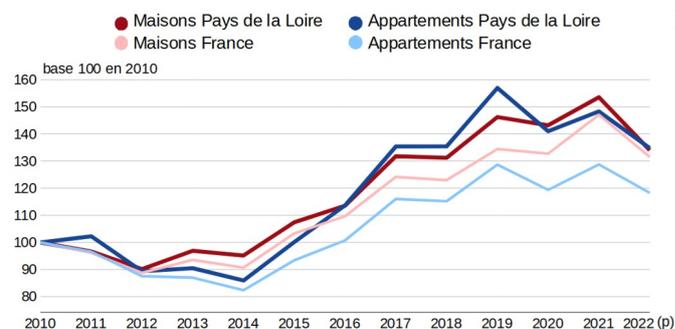
Dans les Pays de la Loire, les ventes de logements anciens sont en hausse à partir de 2013, après une diminution entre 2010 et 2012. Elles progressent ensuite jusqu'en 2021, avec une accélération notable dès 2015 ▶ **figure 1**.

Sur la période 2012-2021, les transactions augmentent de 69 % (+4,9 % par an en moyenne) contre 58 % au niveau national. Depuis 2015, l'achat immobilier est stimulé par deux effets principaux : le dynamisme démographique régional et un accès facilité au crédit. D'une part, la croissance de la population favorise la demande en logements, exerçant une pression sur le marché immobilier local. D'autre part, l'accès au crédit s'améliore grâce à des taux historiquement bas et à des conditions d'emprunt plus souples. La réduction des exigences d'apport personnel ou des durées de remboursement plus longues permettent à davantage de ménages d'accéder à la propriété.

Cette dynamique concerne aussi bien les maisons (+70 % entre 2012 et 2021) que les appartements (+66 %), avec une demande accrue pour les logements de grande taille. Par exemple, les transactions de logements d'au moins six pièces ont plus que

doublé sur la période, tandis que celles des logements d'une pièce sont en hausse d'un tiers.

► 1. Évolution du nombre de ventes immobilières entre 2010 et 2022



(p) : données provisoires.

Lecture : En 2019, les ventes d'appartements dans les Pays de la Loire ont augmenté de 57 % par rapport à 2010.

Champ : Logements anciens de France métropolitaine hors Alsace-Moselle.

Source : Direction générale des Finances publiques (DGFiP) - Centre d'études et d'expertise sur les risques, la mobilité et l'aménagement (Cerema), Demande de valeurs foncières (DV3F).

Retournement des ventes immobilières en 2022

La tendance s'inverse à partir du second semestre 2022. Face à l'inflation, la banque centrale européenne décide d'augmenter les taux directeurs, engendrant un quadruplement des taux immobiliers en un an. Cette situation freine alors les ventes immobilières. Dès le troisième trimestre 2022, le nombre de transactions chute de 18 % pour les maisons par rapport au même trimestre de l'année précédente, et de 11 % pour les appartements. La baisse régionale est plus prononcée qu'à l'échelle nationale pour les maisons (-14 %) et du même ordre pour les appartements.

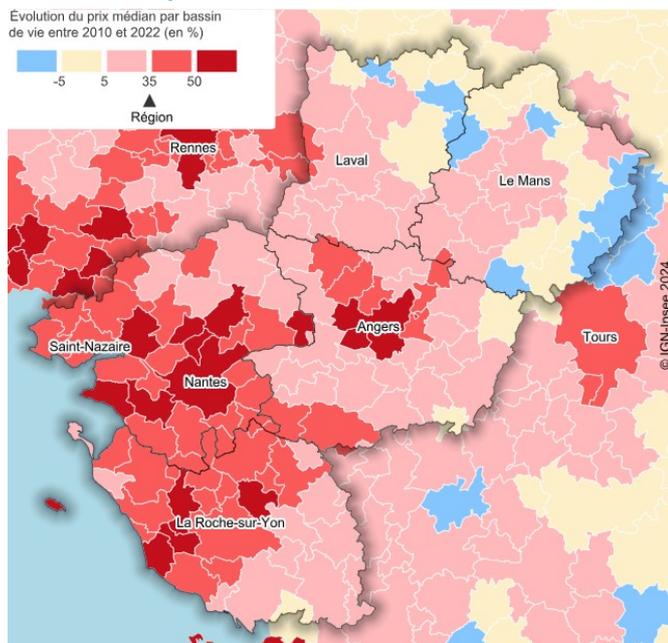
Une forte accélération des prix dès 2015, qui se poursuit en 2022

Entre 2010 et 2015, les prix de l'immobilier dans les Pays de la Loire restent relativement stables. Cependant, à partir de 2015, ils augmentent rapidement, plaçant la région parmi les plus dynamiques en ce qui concerne la hausse des prix. Entre 2015 et 2021, les prix médians au m² des appartements augmentent de 48 % (+6,8 % par an en moyenne), tandis que ceux des maisons progressent de 24 % (+3,7 % par an en moyenne). Ces hausses sont plus fortes qu'au niveau national pour les appartements comme pour les maisons (+17 % sur la période dans les deux cas, soit +2,7 % par an en moyenne).

En 2022, malgré un retournement du marché immobilier, la hausse des prix reste marquée. Les prix médians au m² des appartements augmentent encore de 9,7 % sur l'année, et ceux des maisons de 6,5 %.

Les prix de l'immobilier dans les Pays de la Loire atteignent en 2022 des niveaux relativement élevés, particulièrement pour les appartements. Ainsi, leur prix médian de 3 300 € le m² classe la région au 3^e rang national. Pour les maisons, le prix médian atteint 2 230 € le m², plaçant la région au 5^e rang.

► 2. Évolution du prix médian au m² des logements anciens, par bassin de vie entre 2010 et 2022



Champ : Logements anciens de France métropolitaine hors Alsace-Moselle.

Source : Direction générale des Finances publiques (DGFiP) - Centre d'études et d'expertise sur les risques, la mobilité et l'aménagement (Cerema), Demande de valeurs foncières (DV3F).

► Sources

Les ventes proviennent de la **base de données DV3F** (version 2024-1), issue des données de demande de valeurs foncières (DVF) mises à disposition par la direction générale des Finances publiques (DGFiP). Ces données portent sur la France métropolitaine hors Alsace-Moselle, appelée « niveau national » dans cette étude. Elles sont structurées et enrichies avec les **Fichiers Fonciers** par le centre d'études et d'expertise sur les risques, la mobilité et l'aménagement (Cerema). Seuls sont conservés les logements anciens vendus seuls, à usage d'habitation (maisons et appartements), qui font l'objet d'un transfert de propriété à titre onéreux, donc hors héritages et donations. Sont supprimés les biens avec une surface, un prix, ou un nombre de pièces atypiques, ainsi que les logements sociaux et les transactions à l'euro symbolique.

Des prix plus élevés à l'ouest de la région

En 2022, les prix médians au m² des appartements et des maisons varient considérablement selon les territoires : une maison en Loire-Atlantique se vend à 3 180 € le m², soit plus du double qu'en Mayenne (1 410 € le m²). Les prix sont plus élevés dans les grands centres urbains de Nantes, Angers et surtout sur le littoral atlantique. Ainsi, parmi les 20 communes les plus chères de la région, les 19 premières sont situées au bord de l'océan, la vingtième étant Nantes. Dans ces communes, plus de la moitié des biens se vendent à plus de 4 000 € le m².

L'évolution des prix de l'immobilier entre 2010 et 2022 révèle une dynamique particulièrement marquée dans l'ouest de la région : les augmentations dans ces territoires dépassent la hausse régionale (35 %), et atteignent même 50 % à Angers, Nantes ou dans des bassins de vie littoraux ► **figure 2**.

L'afflux démographique vers les grandes métropoles ainsi que la proximité de la mer accentuent la pression sur le marché immobilier. En revanche, durant cette même période, les prix sont stables dans certaines zones de l'est de la région, telles que le nord Mayenne ou le nord Sarthe. De plus, alors que les prix augmentent fortement dès 2015 en Loire-Atlantique, en Vendée et en Maine-et-Loire, ils ne commencent à augmenter qu'en 2019 dans la Sarthe et la Mayenne, et de façon plus modérée (+10 % entre 2010 et 2022).

Les écarts de prix de vente se sont accrues entre les communes. En 2022 dans les Pays de la Loire, dans une commune sur dix, le prix médian des maisons est inférieur à 1 005 euros le m², quand dans une sur dix, il est supérieur à 2 814 euros le m², soit un **rapport interdécile** de 2,8, en nette augmentation par rapport à 2010 (2,1). Les écarts de prix entre les communes pour les appartements sont quant à eux restés stables, avec un rapport interdécile proche de 3 tout au long de la période. ●

Arnaud Fizzala, Régis Relland (Insee)

► Encadré - La baisse des ventes s'accroît en 2023

Selon les données 2023 provisoires, les ventes de logements anciens continueraient à fléchir. Une partie des ventes réalisées en 2023 n'est pas encore disponible, mais une analyse des prix peut tout de même être effectuée. Ainsi, en Loire-Atlantique, les prix médians au m² reculent de 5 % pour les appartements et de 3 % pour les maisons. En Maine-et-Loire, les prix sont stables. En Vendée et dans la Sarthe, la situation se maintient pour les prix des maisons, tandis que ceux des appartements augmentent respectivement de 3 % et 4 %. La Mayenne est le seul département où le prix des maisons augmente (+3 %), tandis que celui des appartements est stable. Selon les indices Notaires-Insee des prix des logements anciens, les prix et les ventes des logements continuent de baisser au deuxième trimestre 2024 en France de province ► **pour en savoir plus**.

► Définitions

Un **logement ancien** est un logement, maison ou appartement, qui n'est pas vendu en état futur d'achèvement (VEFA) ou qui a plus de 2 ans.

Le **rapport interdécile** D9/D1 permet de mesurer les inégalités de distribution. Il mesure le rapport entre les 10 % des prix de vente les plus élevés et les 10 % les moins élevés.

► Pour en savoir plus

- **Bertrand P.**, « [Des prix immobiliers plus élevés dans les zones denses et touristiques](#) », Insee Première, n° 2025, novembre 2024.
- **Insee**, « [Au deuxième trimestre 2024, les prix des logements anciens baissent de 0,5 %](#) », Insee Informations rapides, n° 224, septembre 2024.

