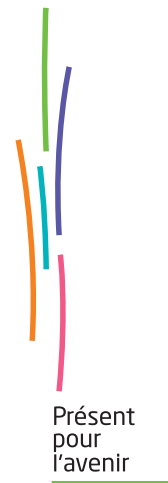


La commercialisation des logements neufs en région Centre

1^{er} trimestre 2011



Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
Service de l'Évaluation, de l'Énergie et de la Valorisation de la Connaissance
5, avenue Buffon - BP 6407 - 45064 Orléans cedex 2

Directeur de la publication : Nicolas Forray

Rédaction et réalisation : Murielle Lethrosne
Marie-Claire Boitier

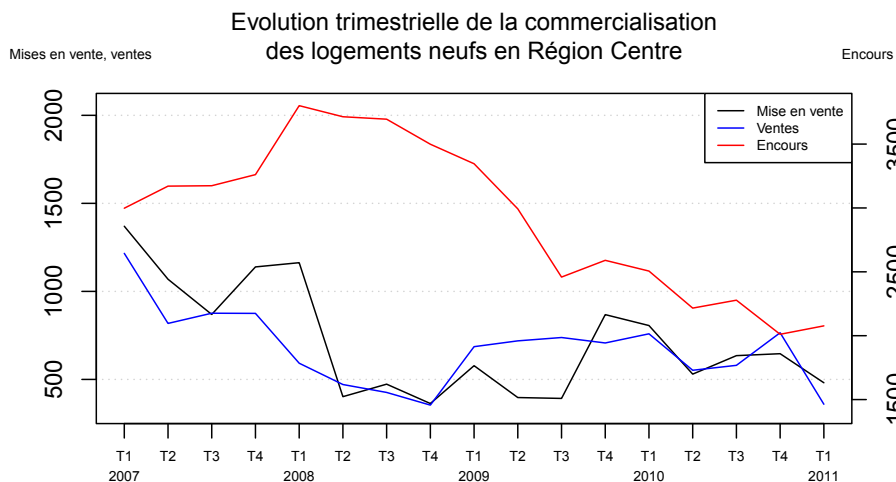
Impression : DREAL Centre

Sommaire

Région Centre	Indre-et-Loire.....	14
Logements collectifs	Agglomération de Tours	15
Maisons individuelles.....	Loir-et-Cher	17
Cher	Loiret.....	18
Eure-et-Loir.....	Agglomération d'Orléans.....	19
Agglomération de Chartres		
Indre.....	Sources d'informations et définitions	21

Après une fin d'année 2010 avec une forte progression de l'activité des promoteurs immobiliers en région Centre, le premier trimestre 2011 marque un essoufflement des ventes. Les mises en vente de logements nouveaux ont globalement diminué, ce mouvement est aussi observé au niveau national.

Des ventes de logements neufs en baisse

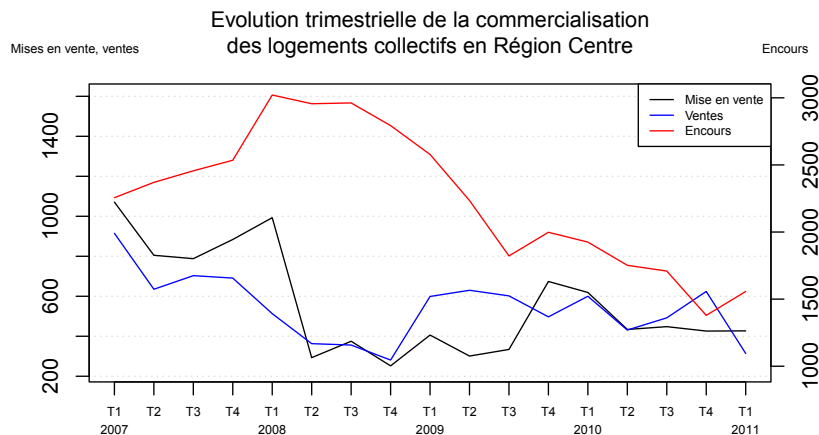


Région Centre

Les logements collectifs

Évolution trimestrielle

Au cours du premier trimestre 2011, un peu plus de 300 appartements neufs ont été vendus dans la région. Ce chiffre traduit une nette chute du marché immobilier après l'amélioration des trimestres précédents. Ce recul est aussi observé au niveau national.



Trimestres	Logements Collectifs			
	Mises en vente	Ventes	Encours proposés à la vente*	Prix de vente en €/m ²
T1 2009	406	599	2578	2803
T2 2009	301	630	2235	2825
T3 2009	334	602	1822	2802
T4 2009	674	497	1998	2855
T1 2010	619	600	1925	2884
T2 2010	434	431	1752	3028
T3 2010	448	492	1709	2981
T4 2010	426	624	1379	3017
T1 2011	427	314	1557	3029

Région Centre

Évolution sur un an

Sur les quatre derniers trimestres (période de Avril 2010 à Mars 2011), les ventes d'appartements neufs sont inférieures de 20.1% à celles des quatre trimestres précédents (1861 contre 2329). L'Indre-et-Loire a subi cette baisse plus modérément que le Loiret. Cette diminution est observée pour tous les types d'appartement, cependant le recul est plus marqué pour les studios et les trois pièces que pour les 2 ou 4 pièces et plus.

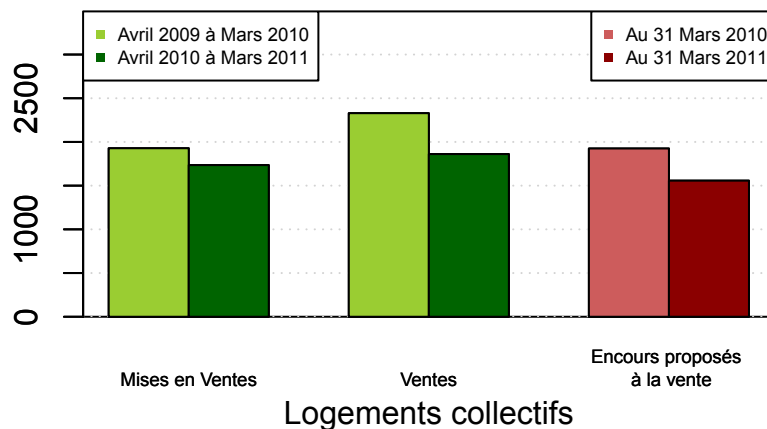
Sur les quatre derniers trimestres, les mises en ventes d'appartements, dans le cadre de nouvelles opérations commercialisées, sont inférieures de 10.0% à celles des quatre trimestres précédents (1735 contre 1928). Le Loir-et-Cher reste le seul département à avoir maintenu son nombre de mises en ventes (+1.7%). Au niveau de la région, cette baisse concerne tous les types d'appartements sauf les studios.

L'encours de logements collectifs depuis 2 ans reste orienté à la baisse malgré une légère amélioration au 1er trimestre 2011.

Le délai d'écoulement des logements collectifs s'établit à 10 mois au premier trimestre 2011.

Le prix de vente des appartements neufs, 3223€ par m² en moyenne au premier trimestre 2011, a subi une légère augmentation durant l'année 2010. Sur les 2 dernières années, la hausse s'établit à + 8%.

Comparaison de la commercialisation des 4 derniers trimestres par rapport aux 4 trimestres précédents en Région Centre



Logement Collectif

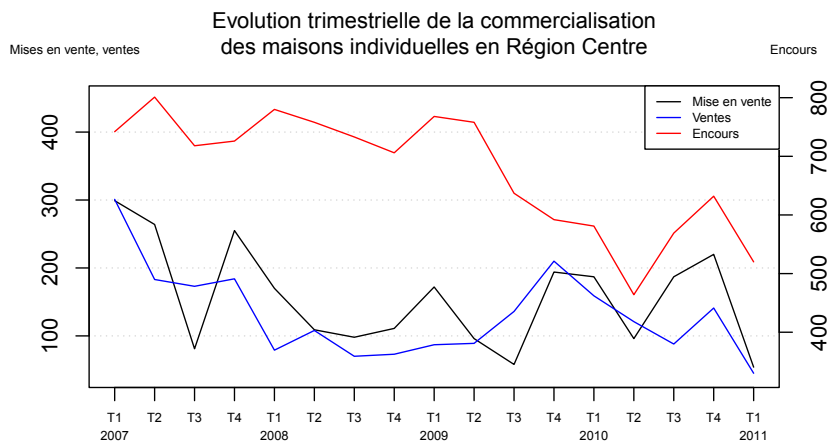
	Avril 2009-Mars 2010	Avril 2010-Mars 2011	Variation en %
Mises en Vente	1928	1735	-10,0%
Ventes	2329	1861	-20,1%
	1 ^{er} trimestre 2010	1 ^{er} trimestre 2011	Variation en %
Encours proposés à la vente	1925	1557	-19,1%

Région Centre

Les maisons individuelles

Évolution trimestrielle

Au cours du premier trimestre 2011, peu de maisons individuelles neuves ont été vendues dans la région. Ce recul est aussi observé au niveau national.



Maisons individuelles				
Trimestres	Mises en vente	Ventes	Encours Proposés à la vente	Prix de vente en milliers d'euros
T1 2009	172	87	768	202
T2 2009	96	89	758	188
T3 2009	58	136	637	178
T4 2009	194	210	592	181
T1 2010	187	159	581	201
T2 2010	96	121	464	181
T3 2010	187	88	569	187
T4 2010	220	141	632	187
T1 2011	54	45	520	194

Région Centre

Évolution sur un an

Sur les quatre derniers trimestres (période de Avril 2010 à Mars 2011), les ventes de maisons individuelles sont inférieures de 33.5% à celles des quatre trimestres précédents (395 contre 594). L'Eure-et-Loir ne semble pas avoir subi de baisse. Les ventes de tous les types de maisons individuelles sont en baisse sauf pour les 6 pièces et plus.

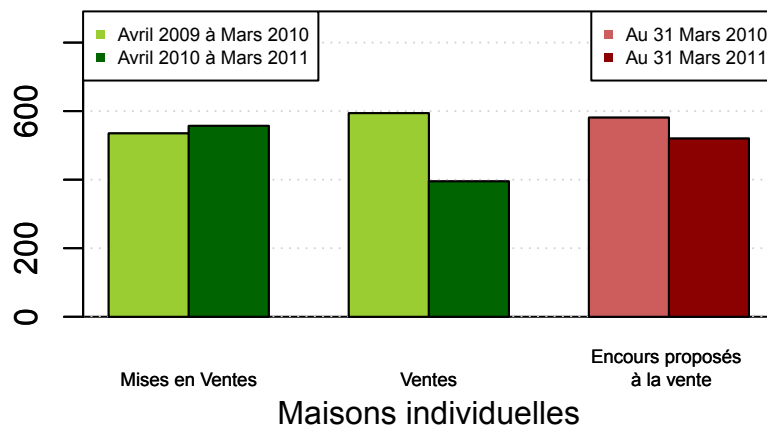
A l'inverse, sur les quatre derniers trimestres, on observe une légère tendance à la hausse (4.1%) sur les mises en ventes de maisons individuelles, par rapport aux quatre trimestres précédents (557 contre 535). Cette hausse concerne essentiellement les 6 pièces et plus.

Fin mars 2011, l'encours de maisons individuelles proposé à la vente (520) est inférieur de 10.5% à celui observé fin mars 2010.

Le délai d'écoulement des maisons individuelles s'établit légèrement en dessous de 17 mois au premier trimestre 2011.

Le prix de vente des maisons individuelles neuves, 194 000 € en moyenne au premier trimestre 2011, a subi une légère augmentation durant l'année 2010.

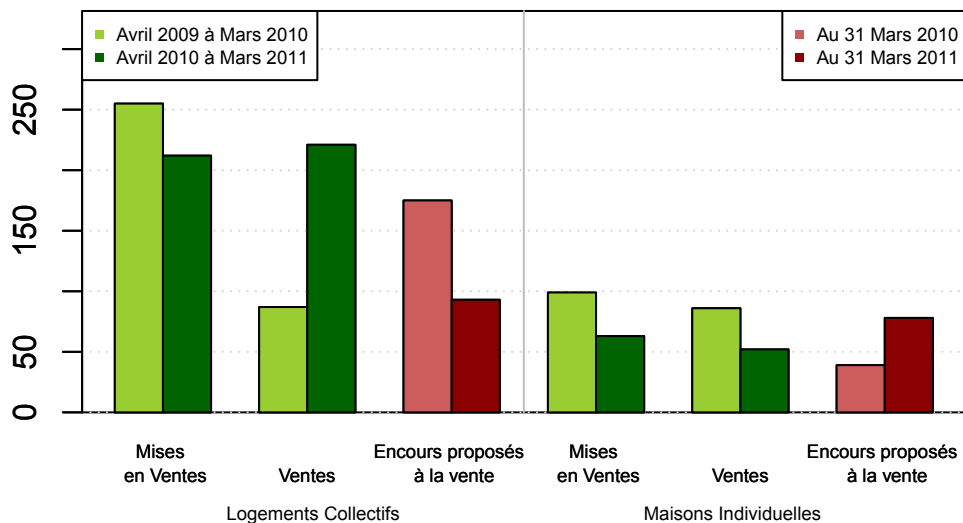
Comparaison de la commercialisation des 4 derniers trimestres par rapport aux 4 trimestres précédents en Région Centre



Maisons individuelles			
	Avril 2009-Mars 2010	Avril 2010-Mars 2011	Variation en %
Mises en Vente	535	557	4,1%
Ventes	594	395	-33,5%
	1er trimestre 2010	1er trimestre 2011	Variation en %
Encours proposés à la vente	581	520	-10,5%

Cher

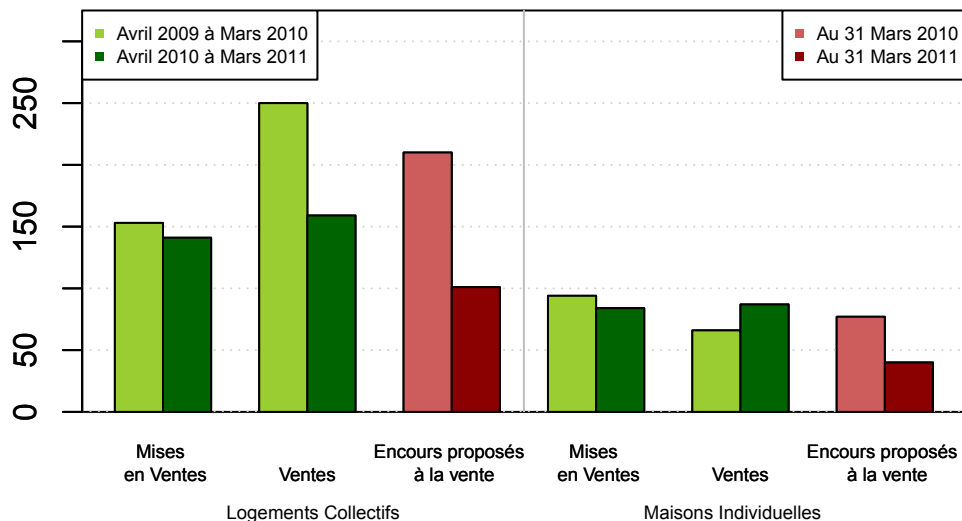
Comparaison de la commercialisation
des 4 derniers trimestres par rapport aux 4 trimestres précédents
dans le Cher



	Avril 2009-Mars 2010	Avril 2010-Mars 2011	Variation en %
Logement Collectif			
Mises en Vente	255	212	-16,9%
Ventes	87	221	154,0%
Maisons Individuelles			
Mises en Vente	99	63	-36,4%
Ventes	86	52	-39,5%
	1 ^{er} trimestre 2010	1 ^{er} trimestre 2011	Variation en %
Encours proposés à la vente			
Logement Collectif	175	93	-46,9%
Maison Individuelle	39	78	-50,0%

Eure-et-Loir

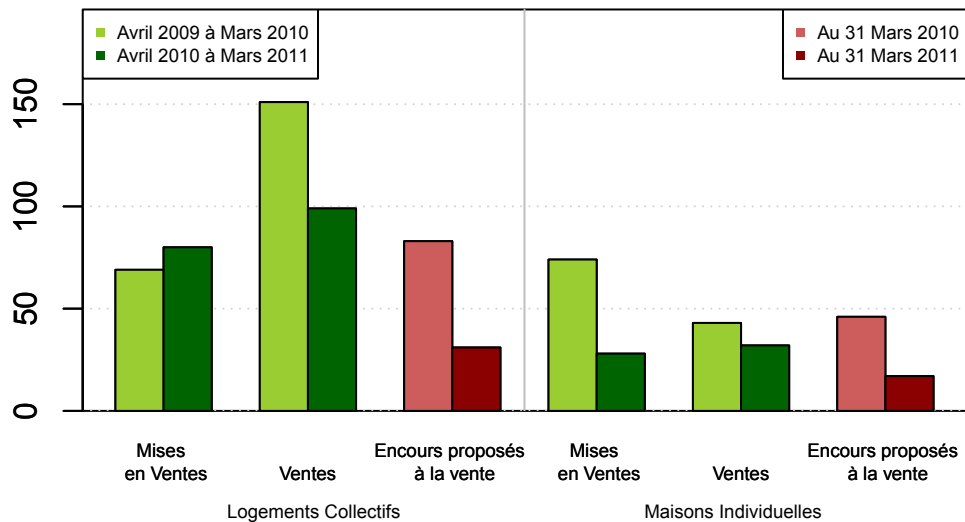
Comparaison de la commercialisation
des 4 derniers trimestres par rapport aux 4 trimestres précédents
dans l'Eure-et-Loir



	Avril 2009-Mars 2010	Avril 2010-Mars 2011	Variation en %
Logement Collectif			
Mises en Vente	153	141	-7,8%
Ventes	250	159	-36,4%
Maison Individuelle			
Mises en Vente	94	84	-10,6%
Ventes	66	87	31,8%
	1^{er} trimestre 2010	1^{er} trimestre 2011	Variation en %
Encours proposés à la vente			
Logement Collectif	210	101	-51,9%
Maison Individuelle	77	40	-48,1%

Agglomération de Chartres

Comparaison de la commercialisation
des 4 derniers trimestres par rapport aux 4 trimestres précédents
dans l'agglomération de Chartres

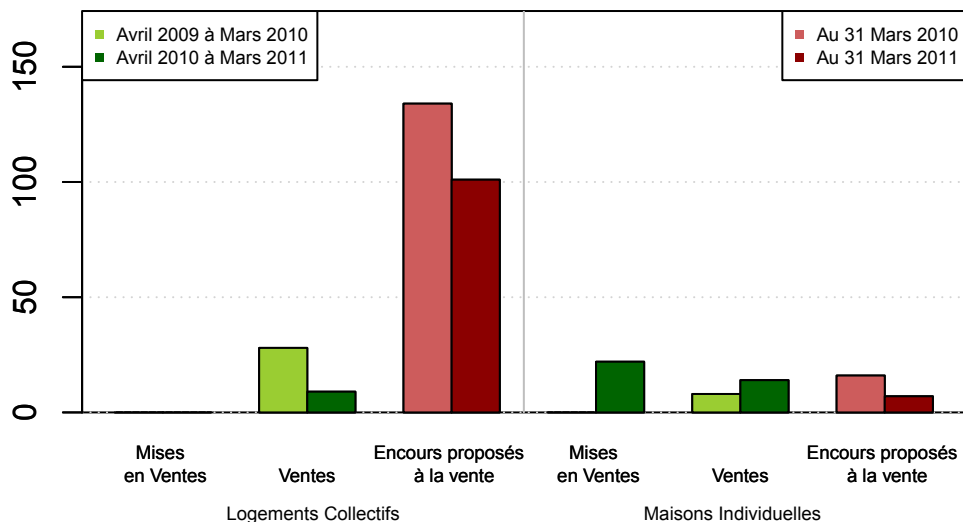


	Avril 2009-Mars 2010	Avril 2010-Mars 2011	Variation en %
Logement Collectif			
Mises en Vente	69	80	15,9%
Ventes	151	99	-34,4%
Maison Individuelle			
Mises en Vente	74	28	-62,2%
Ventes	43	32	-25,6%
	1 ^{er} trimestre 2010	1 ^{er} trimestre 2011	Variation en %
Encours proposés à la vente			
Logement Collectif	83	31	-62,7%
Maison Individuelle	46	17	-63,0%



Indre

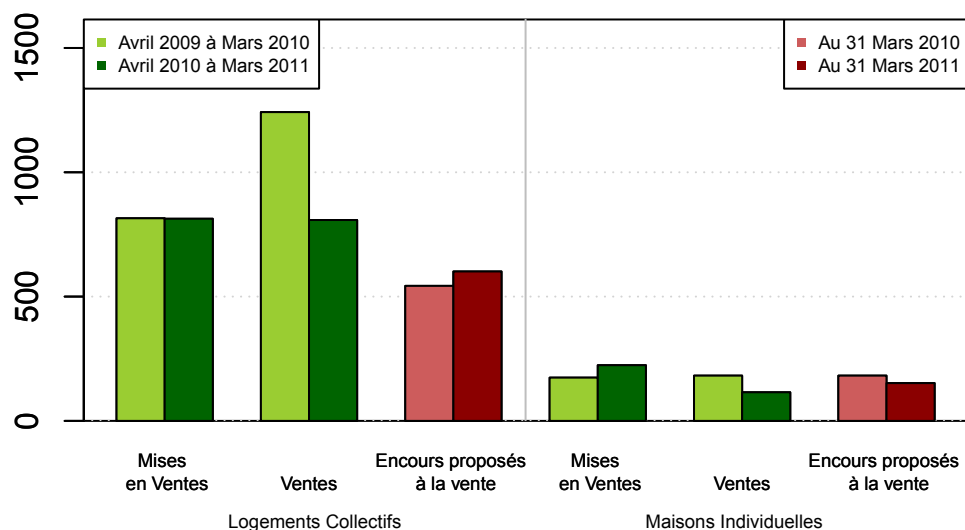
Comparaison de la commercialisation
des 4 derniers trimestres par rapport aux 4 trimestres précédents
dans l'Indre



	Avril 2009-Mars 2010	Avril 2010-Mars 2011	Variation en %
Logement Collectif			
Mises en Vente	0	0	nd
Ventes	28	9	-67,9%
Maison Individuelle			
Mises en Vente	0	22	nd
Ventes	8	14	75,0%
	1 ^{er} trimestre 2010	1 ^{er} trimestre 2011	Variation en %
Encours proposés à la vente			
Logement Collectif	134	101	-24,6%
Maison Individuelle	16	7	-56,3%

Indre-et-Loire

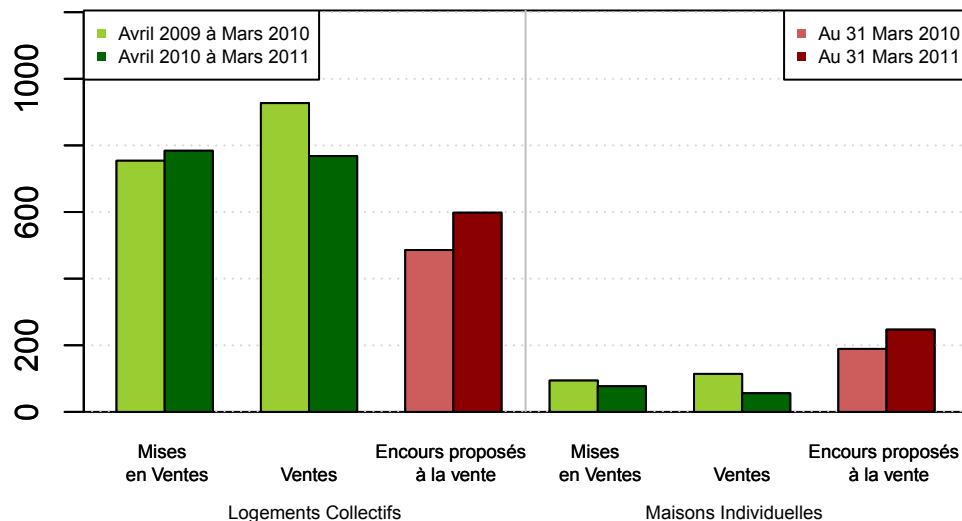
Comparaison de la commercialisation
des 4 derniers trimestres par rapport aux 4 trimestres précédents
dans l'Indre-et-Loire



	Avril 2009-Mars 2010	Avril 2010-Mars 2011	Variation en %
Logement Collectif			
Mises en Vente	815	813	-0,2%
Ventes	1242	808	-34,9%
Maison Individuelle			
Mises en Vente	174	224	28,7%
Ventes	182	115	-36,8%
	1 ^{er} trimestre 2010	1 ^{er} trimestre 2011	Variation en %
Encours proposés à la vente			
Logement Collectif	543	601	10,7%
Maison Individuelle	182	152	-16,5%

Agglomération de Tours

Comparaison de la commercialisation
des 4 derniers trimestres par rapport aux 4 trimestres précédents
dans l'agglomération de Tours

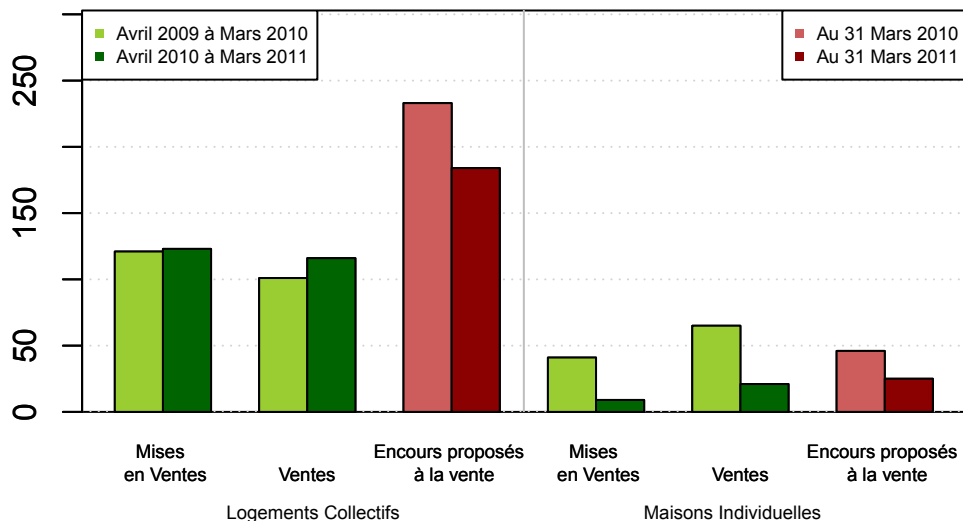


	Avril 2009-Mars 2010	Avril 2010-Mars 2011	Variation en %
Logement Collectif			
Mises en Vente	754	784	4,0%
Ventes	927	768	-17,2%
Maison Individuelle			
Mises en Vente	94	77	-18,1%
Ventes	114	56	-50,9%
	1 ^{er} trimestre 2010	1 ^{er} trimestre 2011	Variation en %
Encours proposés à la vente			
Logement Collectif	486	598	23,0%
Maison Individuelle	189	247	30,7%



Loir-et-Cher

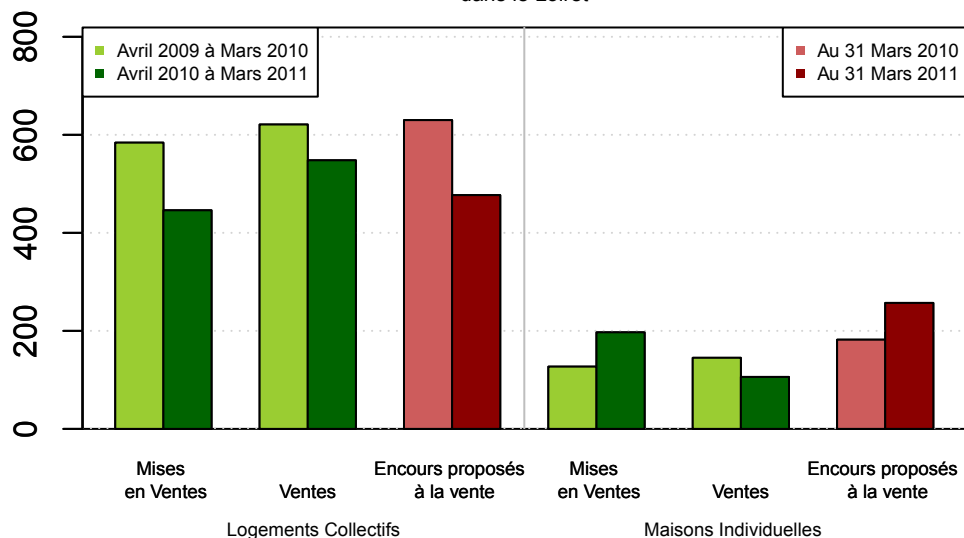
Comparaison de la commercialisation
des 4 derniers trimestres par rapport aux 4 trimestres précédents
dans le Loir-et-Cher



	Avril 2009-Mars 2010	Avril 2010-Mars 2011	Variation en %
Logement Collectif			
Mises en Vente	121	123	1,7%
Ventes	101	116	14,9%
Maison Individuelle			
Mises en Vente	41	9	-78,0%
Ventes	65	21	-67,7%
	1 ^{er} trimestre 2010	1 ^{er} trimestre 2011	Variation en %
Encours proposés à la vente			
Logement Collectif	233	184	-21,0%
Maison Individuelle	46	25	-45,7%

Loiret

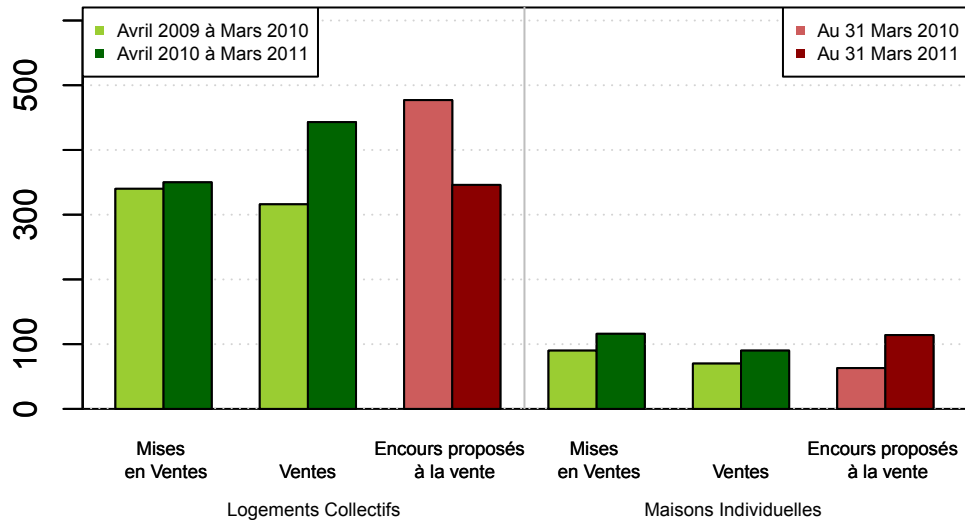
Comparaison de la commercialisation
des 4 derniers trimestres par rapport aux 4 trimestres précédents
dans le Loiret



	Avril 2009-Mars 2010	Avril 2010-Mars 2011	Variation en %
Logement Collectif			
Mises en Vente	584	446	-23,6%
Ventes	621	548	-11,8%
Maison Individuelle			
Mises en Vente	127	197	55,1%
Ventes	145	106	-26,9%
	1 ^{er} trimestre 2010	1 ^{er} trimestre 2011	Variation en %
Encours proposés à la vente			
Logement Collectif	630	477	-24,3%
Maison Individuelle	182	257	41,2%

Agglomération d'Orléans

Comparaison de la commercialisation
des 4 derniers trimestres par rapport aux 4 trimestres précédents
dans l'agglomération d'Orléans



	Avril 2009-Mars 2010	Avril 2010-Mars 2011	Variation en %
Logement Collectif			
Mises en Vente	340	350	2,9%
Ventes	316	443	40,2%
Maison Individuelle			
Mises en Vente	90	116	28,9%
Ventes	70	90	28,6%
1^{er} trimestre 2010 vs 1^{er} trimestre 2011			
Encours proposés à la vente			
Logement Collectif	477	346	-27,5%
Maison Individuelle	63	114	81,0%

Sources d'informations et définitions

Déroulement de l'enquête

Chaque trimestre, la direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Centre réalise, auprès des promoteurs, une enquête sur la commercialisation des logements neufs.

Le présent document, fournit les résultats essentiels qui permettent de suivre les évolutions de ce marché dans l'ensemble de la région, dans chacun des départements et dans les agglomérations importantes (Orléans, Tours et Chartres).

Le champ de l'enquête

Les logements pris en compte sont ceux qui sont inscrits dans les permis de 5 logements et plus, portant sur la construction neuve et offerts à la vente par des promoteurs (professionnels ou occasionnel). Il s'agit soit d'appartements, soit de maisons individuelles construites dans le cadre de programmes groupés. Les programmes enquêtés sont issus du fichier des permis de construire (autorisés) Sit@del.

Les programmes de réhabilitation assimilés à du neuf sont également enquêtés.

Sont exclus de l'enquête :

- Les permis de construire de moins de 5 logements.
- Les logements vendus en globalités
- Les logements dits sociaux

Les définitions

- Logements mis en vente : logements mis sur le marché pour la première fois au cours du trimestre enquêté.
- Logements vendus: un logement ayant fait l'objet d'une réservation avec dépôt d'arrhes au cours du trimestre.
- Les encours proposés à la vente (stock) en fin de trimestre tiennent compte de logements retirés de la vente, d'opérations ou de ventes annulées.
- Délai d'écoulement des stocks (en mois) : Nombre de mois qui seraient nécessaires à l'écoulement du stock en fin de trimestre si les ventes se poursuivaient au rythme observé au cours des deux derniers trimestres. Il est calculé en faisant le rapport entre le stock de fin de trimestre et la moyenne mensuelle des ventes calculée sur les deux derniers trimestres.
- Prix de logement :
 - Individuels : prix de vente moyen d'un lot (maison+terrain) en euros/m² habitable
 - Collectif : prix de vente moyen d'un appartement en euros/m² (garage exclu)

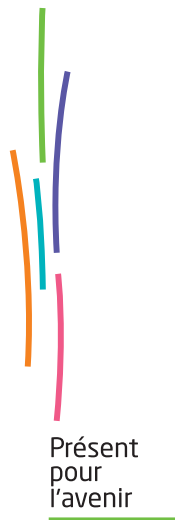
Attention

Le nombre de logements disponibles en début de trimestre peut différer du nombre de logements disponibles au trimestre précédant car des annulations de réservation, retraits de vente, transformations de logement peuvent intervenir.

Source :

Source :

MEDDTL - SOeS – DREAL Centre – Enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN)



Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement
5 avenue Buffon - BP 6407 - 45067 Orléans cedex 2
Tél. 02 36 17 41 41
Fax. 02 36 17 41 01

