

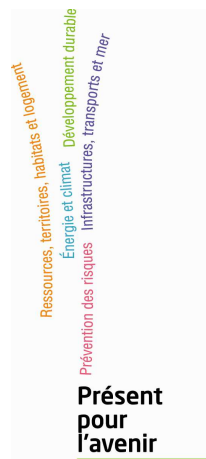
La commercialisation des logements neufs en région Centre

4^e 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

Ministère de l'Écologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement



Février 2012

Directeur de la publication:

Nicolas Forray

Rédaction et réalisation:

Murielle Lethrosne

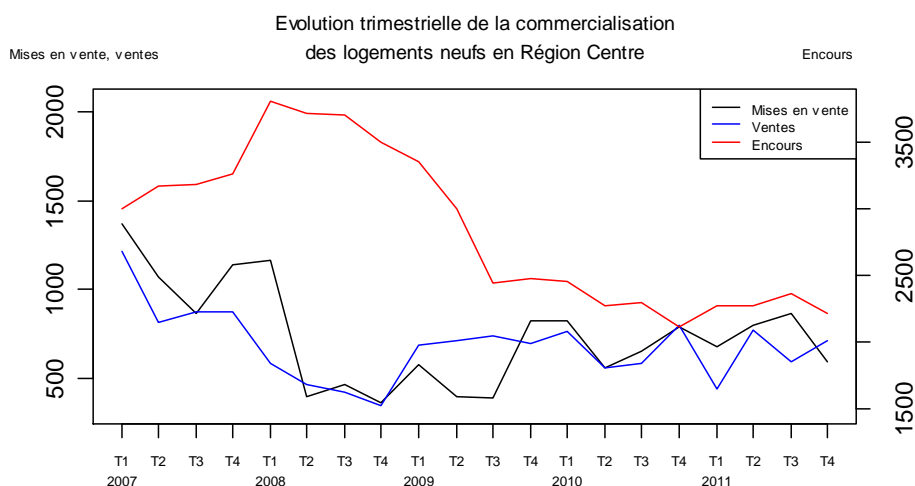
Impression:

DREAL Centre

Sommaire

Région Centre	Département d'Indre-et-Loire.....	14
Logements collectifs.....	4 Agglomération de Tours.....	15
Maisons individuelles.....	6 Département du Loir-et-Cher.....	17
Département du Cher.....	9 Département du Loiret.....	18
Département de l'Eure-et-Loir.....	10 Agglomération d'Orléans.....	19
Agglomération de Chartres.....	11	
Département de l'Indre.....	13 Sources d'informations et définitions.....	21

L'année 2011 se termine avec une reprise des ventes de logements neufs en région Centre mais aussi un essoufflement du nombre de logements nouveaux mis en vente sur le marché immobilier. Ces tendances suivent celles observées au niveau national.



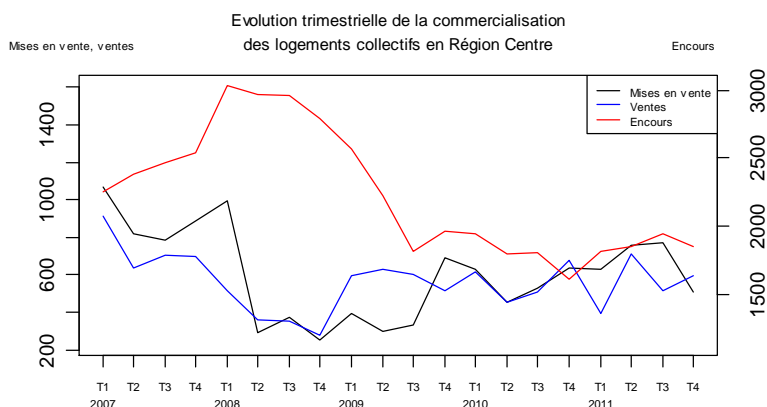
Attention: Les données des trimestres précédents sont rectifiées des annulations. La comparaison de deux publications est donc à effectuer avec la plus grande prudence.

Région Centre

Les logements collectifs

Évolution trimestrielle

Au 4^{ème} trimestre 2011, 593 logements collectifs ont été vendus en région Centre, soit une augmentation par rapport au 3^{ème} trimestre. Les logements nouveaux mis en vente reculent eux sensiblement par rapport au 3^{ème} trimestre revenant ainsi aux niveaux observés durant l'année 2010.



Trimestres	Années	Logements Collectifs			
		Mises en ventes	Ventes	Encours proposés à la vente	Prix de vente en €/m ²
3T (r)	2009	334	602	1811	2802
4T (r)	2009	692	516	1967	2799
1T (r)	2010	631	613	1947	2878
2T (r)	2010	452	457	1795	3007
3T (r)	2010	526	511	1802	2981
4T (r)	2010	636	680	1611	3013
1T (r)	2011	627	396	1812	3000
2T (r)	2011	755	709	1856	3058
3T (r)	2011	771	516	1941	3086
4T (p)	2011	509	593	1855	3129

Unités: logements, euros/m²

(p): Les chiffres du trimestre sont provisoires

(r): Chiffres rectifiés

Région Centre

Évolution sur un an

Sur l'année 2011, le marché de la promotion immobilière privée sur le secteur du logement collectif neuf a évolué de la façon suivante :

- Légère diminution du nombre de ventes (-2.1%) par rapport à l'année 2010. Cette tendance concerne toutes les tailles de logements à l'exception des 2 pièces. Par départements, les évolutions 2011 apparaissent contrastées avec une tendance à la baisse dans le Cher, l'Indre et l'Indre-et-Loire et une amélioration dans l'Eure-et-Loir, le Loir-et-Cher et le Loiret.

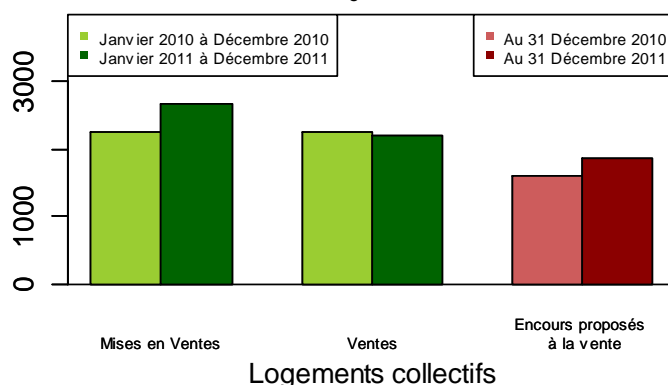
- Le nombre de mises en ventes s'élève à 2 662, soit une augmentation de 18.6 % (+9.4% en France métropolitaine). La tendance est observée pour toutes les tailles de logements à l'exception des logements de 6 pièces et plus. Seuls 3 départements portent cette hausse régionale (l'Eure-et-Loir, le Loir-et-Cher et le Loiret).

-Progression de 5,1 % de l'encours de logements collectifs proposés à la vente (1 855).

Le délai moyen d'écoulement s'établit à 10,5 mois fin décembre 2011 et en stabilisation depuis le début d'année.

Le prix moyen au mètre carré des appartements au 4^{ème} trimestre de 2011 (3 129 €) augmente de 3.9 % par rapport au même trimestre de l'année précédente (3 013 €).

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



Logements Collectifs			
	Janvier 2010 à Décembre 2010 (r)	Janvier 2011 à Décembre 2011 (p)	Variation en %
Mises en Ventes	2245	2662	18.6
Ventes	2261	2214	-2.1
	Au 31 Décembre 2010	Au 31 Décembre 2011	Variation en %
Encours proposés à la vente	1611	1855	5.1

(p): Les chiffres sont provisoires

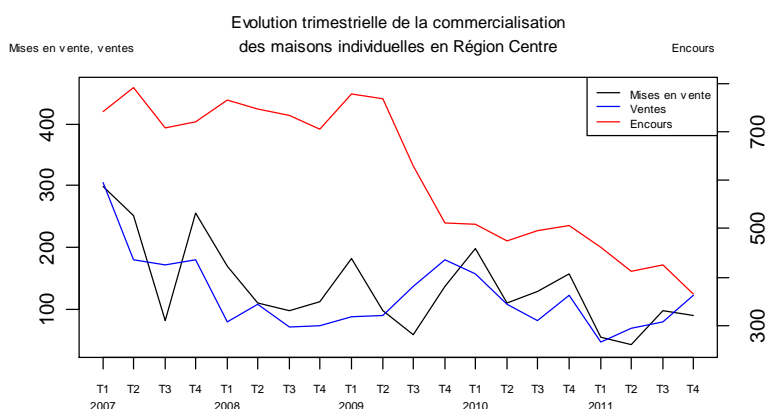
(r): Chiffres rectifiés

Région Centre

Les maisons individuelles

Évolution trimestrielle

Au 4^{ème} trimestre 2011, l'activité de la promotion immobilière dans le cadre de la maison individuelle continue de progresser avec 121 ventes. Le nombre de mises en vente reste stable, mais conserve un niveau bien en deçà de ceux observés en 2009 et début 2010.



Trimestres	Années	Maisons individuelles			
		Mises en ventes	Ventes	Encours proposés à la vente	Prix de vente en millier d'€
3T (r)	2009	58	136	629	178
4T (r)	2009	136	180	511	193
1T (r)	2010	197	157	510	202
2T (r)	2010	110	107	474	183
3T (r)	2010	127	81	497	189
4T (r)	2010	156	121	507	195
1T (r)	2011	54	45	461	194
2T (r)	2011	42	69	413	249
3T (r)	2011	97	79	424	179
4T (p)	2011	89	121	365	222

Unités: logements, milliers d'euros

(p): Les chiffres du trimestre sont provisoires

(r): Chiffres rectifiés

Région Centre

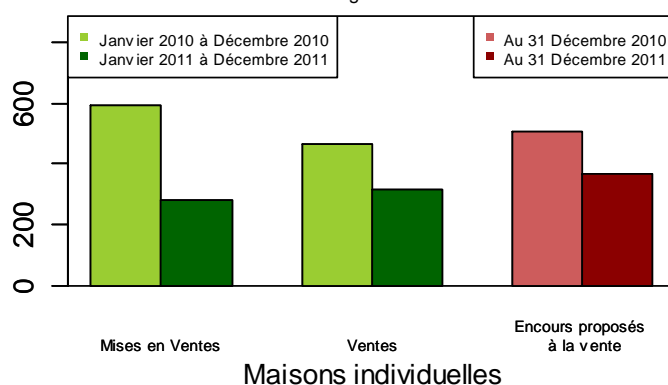
Évolution sur un an

Sur l'année 2011, ce sont 314 maisons individuelles qui ont été vendues, soit 32.6% de moins que durant l'année 2010 (-21.5% en France métropolitaine). Tous les départements constatent ce recul à l'exception du Loir-et-Cher. Dans le même temps, le nombre de logements nouveaux mis en vente sur le marché recule de 52.2% (282 contre 590). Seul le département du Cher reste sur une tendance positive.

Fin Décembre 2011, les encours proposés à la vente représentent 365 maisons individuelles, en diminution de 28,0% par rapport au 4^{ème} trimestre 2010.

Au 31 Décembre 2011, le délai d'écoulements des maisons individuelles s'établit à près de 13 mois (-13.8% par rapport au 31 Décembre 2010)

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



Le prix de vente des maisons individuelles neuves enregistre une hausse sensible ce dernier trimestre (222 000€ en moyenne).

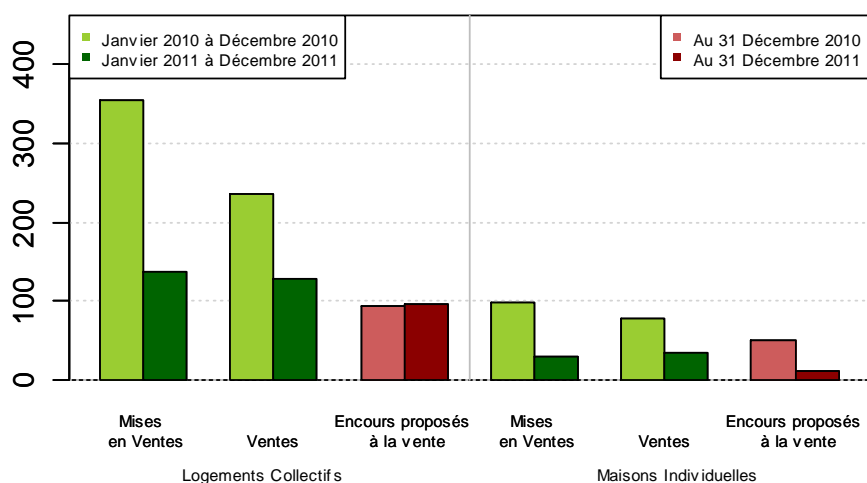
Maisons individuelles			
	Janvier 2010 à Décembre 2010 (r)	Janvier 2011 à Décembre 2011 (p)	Variation en %
Mises en Ventes	590	282	-52.2
Ventes	466	314	-32.6
	Au 31 Décembre 2010	Au 31 Décembre 2011	Variation en %
Encours proposés à la vente	507	365	-28.0

(p): Les chiffres sont provisoires

(r): Chiffres rectifiés

Département du Cher

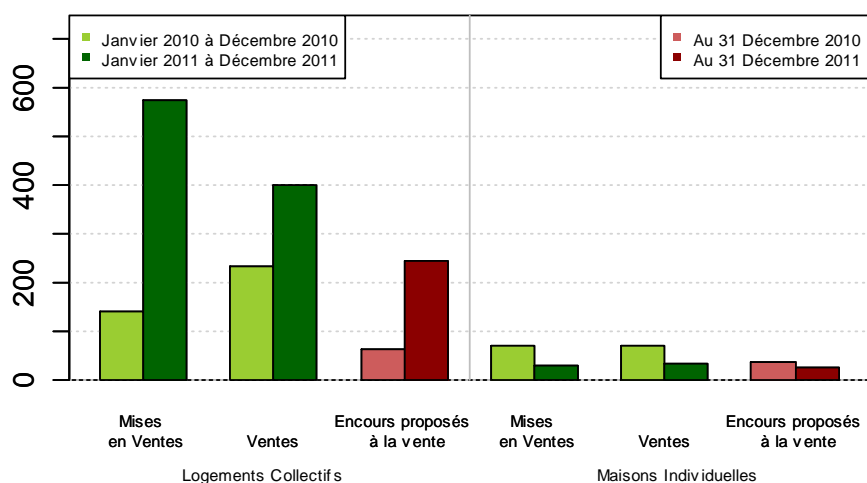
Comparaison de la commercialisation
des 4 derniers trimestres par rapport aux 4 trimestres précédents
dans le Cher



	Janvier 2010 -Décembre 2010	Janvier 2011 -Décembre 2011	Variation en %
Logement Collectif			
Mises en Vente	356	137	-61.5%
Ventes	236	128	-45.8%
Maison Individuelle			
Mises en Vente	99	29	-70.7%
Ventes	77	34	-55.8%
Au 31 décembre 2010 Au 31 décembre 2011 Variation en %			
Encours proposés à la vente			
Logement Collectif	94	95	1.1%
Maison Individuelle	49	10	-79.6%
Prix de vente moyen			
Logement Collectif (€/m ²)	3 079	3 310	7.5%
Maison Individuelle (milliers d'€)	161	153	-5.1%

Département d'Eure-et-Loir

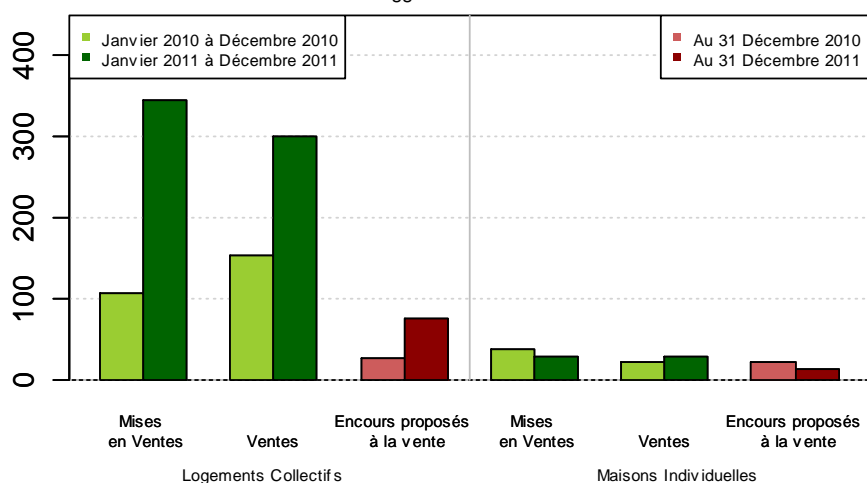
Comparaison de la commercialisation
des 4 derniers trimestres par rapport aux 4 trimestres précédents
dans l'Eure-et-Loir



	Janvier 2010 -Décembre 2010	Janvier 2011 -Décembre 2011	Variation en %
Logement Collectif			
Mises en Vente	141	574	>100%
Ventes	231	398	72.3%
Maison Individuelle			
Mises en Vente	68	28	-58.8%
Ventes	68	31	-54.4%
	Au 31 décembre 2010	Au 31 décembre 2011	Variation en %
Encours proposés à la vente			
Logement Collectif	62	243	>100%
Maison Individuelle	36	25	-30.6%
Prix de vente moyen			
Logement Collectif (€/m ²)	2 717	3 124	+15.0%
Maison Individuelle (milliers d'€)	246	214	-12.7%

Agglomération de Chartres

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

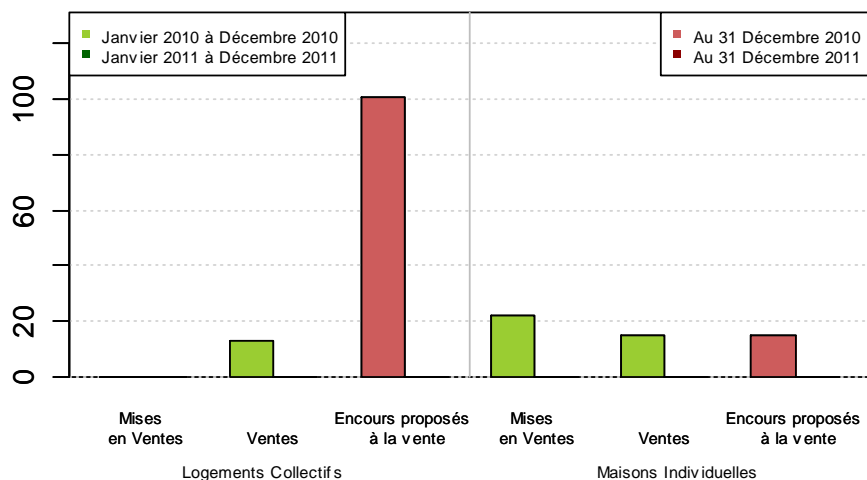


	Janvier 2010 -Décembre 2010	Janvier 2011 -Décembre 2011	Variation en %
Logement Collectif			
Mises en Vente	107	345	>100%
Ventes	152	299	96.7%
Maison Individuelle			
Mises en Vente	38	28	-26.3%
Ventes	21	29	38.1%
	Au 31 décembre 2010	Au 31 décembre 2011	Variation en %
Encours proposés à la vente			
Logement Collectif	26	75	>100%
Maison Individuelle	21	12	-42.9
Prix de vente moyen			
Logement Collectif (€/m ²)	2 640	2 943	11.5%
Maison Individuelle (milliers d'€)	264	209	-20.7%



Département de l'Indre

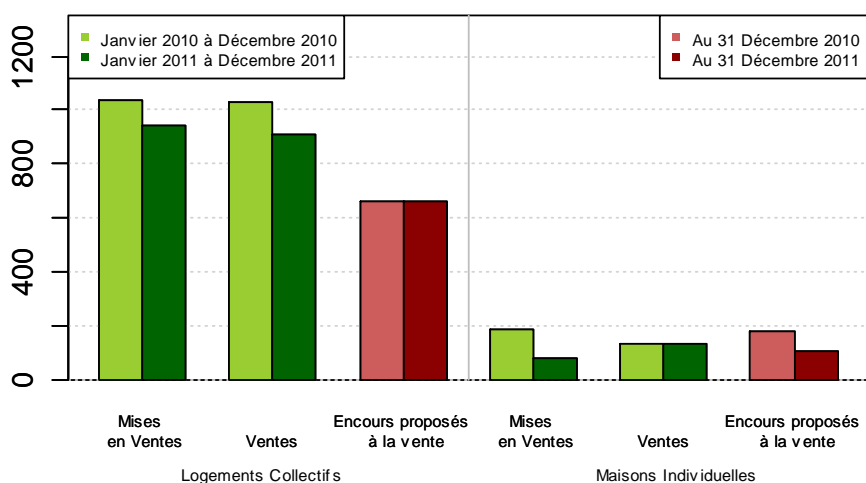
Comparaison de la commercialisation
des 4 derniers trimestres par rapport aux 4 trimestres précédents
dans l'Indre



	Janvier 2010 -Décembre 2010	Janvier 2011 -Décembre 2011	Variation en %
Logement Collectif			
Mises en Vente	0	0	ns
Ventes	13	0	-100%
Maison Individuelle			
Mises en Vente	22	0	-100%
Ventes	15	0	-100%
	Au 31 décembre 2010	Au 31 décembre 2011	Variation en %
Encours proposés à la vente			
Logement Collectif	101	0	-100%
Maison Individuelle	15	0	-100%
Prix de vente moyen			
Logement Collectif (€/m ²)	2851	nd	ns
Maison Individuelle (milliers d'€)	150	nd	ns

Département de l'Indre-et-Loire

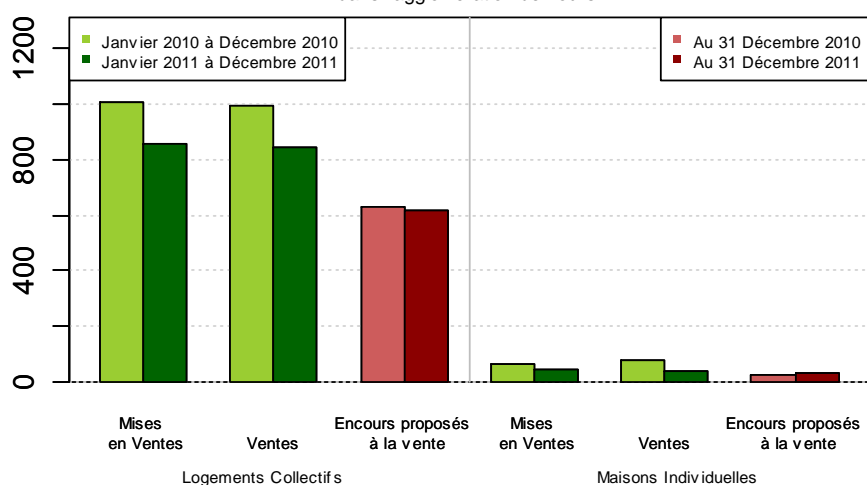
Comparaison de la commercialisation
des 4 derniers trimestres par rapport aux 4 trimestres précédents
dans l'Indre-et-Loire



	Janvier 2010 -Décembre 2010	Janvier 2011 -Décembre 2011	Variation en %
Logement Collectif			
Mises en Vente	1039	945	-9.0%
Ventes	1028	906	-11.9%
Maison Individuelle			
Mises en Vente	188	76	-59.6%
Ventes	133	129	-3.0%
	Au 31 décembre 2010	Au 31 décembre 2011	Variation en %
Encours proposés à la vente			
Logement Collectif	663	662	-0.2%
Maison Individuelle	182	106	-41.8%
Prix de vente moyen			
Logement Collectif (€/m ²)	3 003	3 030	0.9%
Maison Individuelle (milliers d'€)	204	223	9.2%

Agglomération de Tours

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

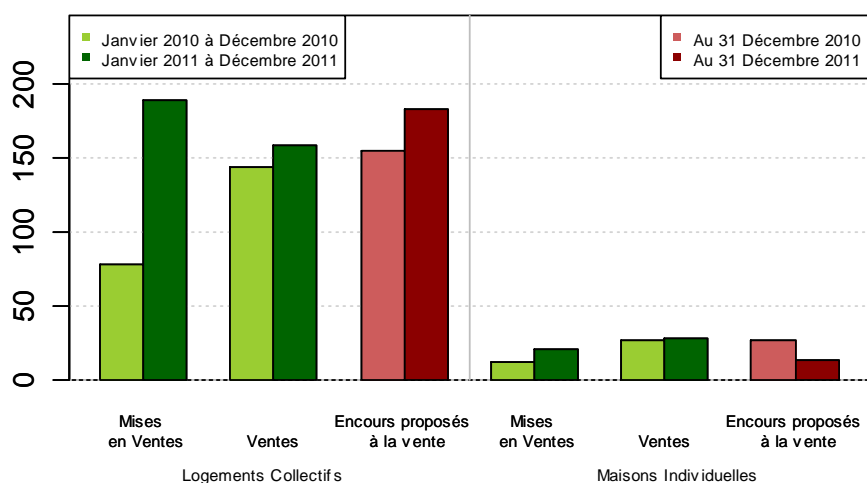


	Janvier 2010 -Décembre 2010	Janvier 2011 -Décembre 2011	Variation en %
Logement Collectif			
Mises en Vente	1010	855	-15.3%
Ventes	995	843	-15.3%
Maison Individuelle			
Mises en Vente	66	43	-34.8%
Ventes	76	39	-48.7%
Au 31 décembre 2010 Au 31 décembre 2011 Variation en %			
Encours proposés à la vente			
Logement Collectif	627	620	-1.1%
Maison Individuelle	27	28	3.7%
Prix de vente moyen			
Logement Collectif (€/m ²)	3 010	3 078	2.3%
Maison Individuelle (milliers d'€)	228	221	-3.2%



Département du Loir-et-Cher

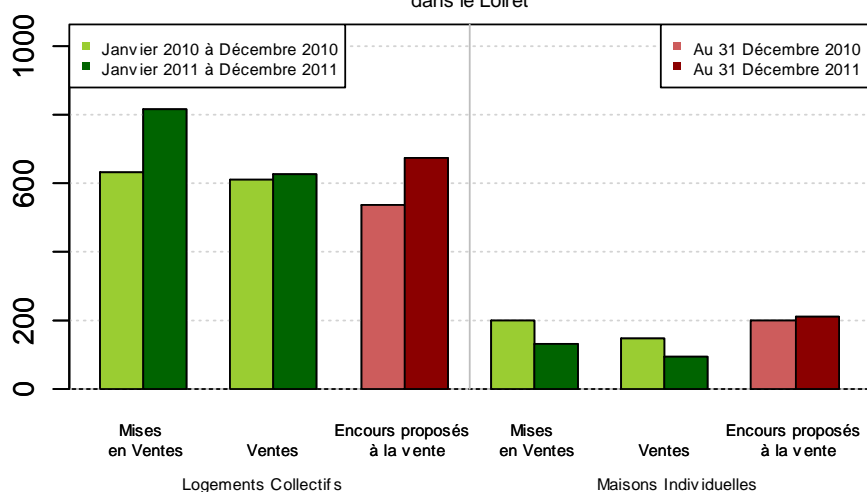
Comparaison de la commercialisation
des 4 derniers trimestres par rapport aux 4 trimestres précédents
dans le Loir-et-Cher



	Janvier 2010 -Décembre 2010	Janvier 2011 -Décembre 2011	Variation en %
Logement Collectif			
Mises en Vente	78	189	>100%
Ventes	143	158	10.5%
Maison Individuelle			
Mises en Vente	12	20	66.7%
Ventes	27	28	3.7%
	Au 31 décembre 2010	Au 31 décembre 2011	Variation en %
Encours proposés à la vente			
Logement Collectif	154	182	18.2%
Maison Individuelle	26	13	-50%
Prix de vente moyen			
Logement Collectif (€/m ²)	3 061	3 181	3.9%
Maison Individuelle (milliers d'€)	168	219	30.0%

Département du Loiret

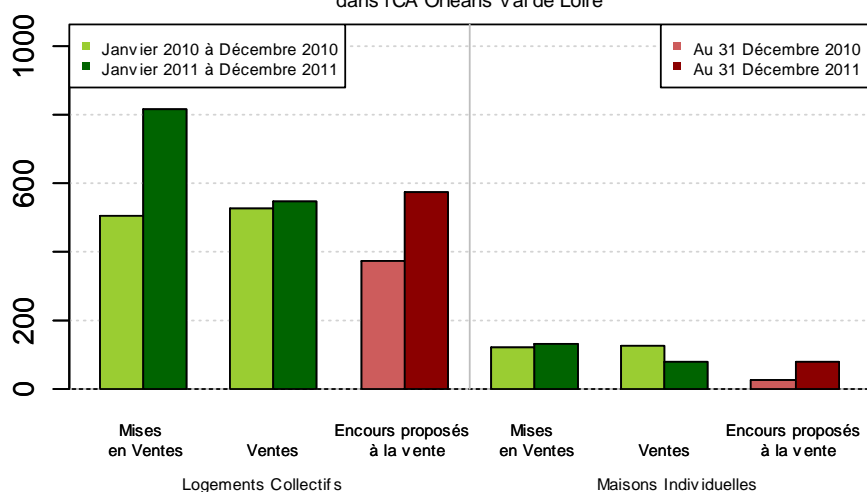
Comparaison de la commercialisation
des 4 derniers trimestres par rapport aux 4 trimestres précédents
dans le Loiret



	Janvier 2010 -Décembre 2010	Janvier 2011 -Décembre 2011	Variation en %	
Logement Collectif				
Mises en Vente	631	817	29.5%	
Ventes	610	624	2.3%	
Maison Individuelle				
Mises en Vente	201	129	-35.8%	
Ventes	146	92	-37.0%	
		Au 31 décembre 2010	Au 31 décembre 2011	Variation en %
Encours proposés à la vente				
Logement Collectif	537	673	25.3%	
Maison Individuelle	199	211	6%	
Prix de vente moyen				
Logement Collectif (€/m ²)	3 050	3 270	7.2%	
Maison Individuelle (milliers d'€)	191	233	22.0%	

Agglomération d'Orléans

Comparaison de la commercialisation
des 4 derniers trimestres par rapport aux 4 trimestres précédents
dans l'CA Orléans Val de Loire



	Janvier 2010 -Décembre 2010	Janvier 2011 -Décembre 2011	Variation en %
Logement Collectif			
Mises en Vente	503	817	62.4%
Ventes	525	544	3.6%
Maison Individuelle			
Mises en Vente	120	129	7.5%
Ventes	125	80	-36%
	Au 31 décembre 2010	Au 31 décembre 2011	Variation en %
Encours proposés à la vente			
Logement Collectif	370	573	54.9%
Maison Individuelle	27	78	>100%
Prix de vente moyen			
Logement Collectif (€/m ²)	3 126	3 274	4.7%
Maison Individuelle (milliers d'€)	193	230	19.5%

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

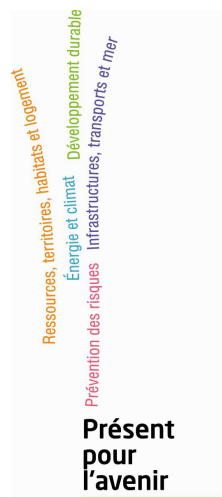
- Logements mis en vente: logements mis sur le marché pour la première fois au cours du trimestre enquêté
- Logements vendus: un logement ayant fait l'objet d'une réservation avec dépôt d'arrhes au cours du trimestre.
- Les encours proposés à la vente (stock) en fin de trimestre tiennent compte de logements retirés de la vente, d'opération sou 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:
 - Individuel: prix de vente moyen d'un lot (maison+terrain) en millier d'euros.
 - Collectif: prix de vente moyen d'un appartement en euros/m² habitable (garage exclu).

Attention

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

Unité: en nombre de logements

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



<http://www.centre.developpement-durable.gouv.fr>