

# La commercialisation des logements neufs en région Centre-Val de Loire Résultats au 1<sup>er</sup> trimestre 2015

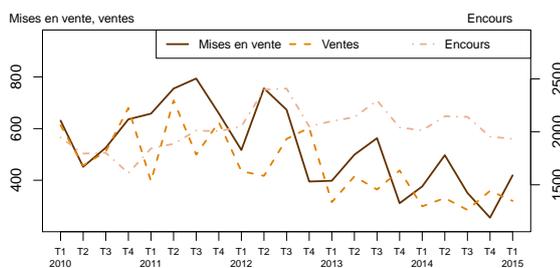
**En région Centre-Val de Loire, le début d'année 2015 est essentiellement marqué par une reprise du nombre de nouvelles offres de logements neufs, quelque soit le secteur. Dans le même temps, seul le secteur de la maison individuelle connaît une légère hausse des ventes.**

## Le logement collectif - trimestriel

Le 1<sup>er</sup> trimestre 2015 est marqué par de nombreuses nouvelles mises en ventes dans le secteur collectif. En effet, 419 logements ont été mis en vente contre 255 au trimestre précédent.

Les ventes de la région s'élèvent à 320 logements dans le secteur collectif. Au 31 mars 2015, on comptabilise 1934 logements proposés à la vente, un niveau faible, proche de celui observé fin 2014.

**Graphe 1 : évolution trimestrielle de la commercialisation des logements collectifs**

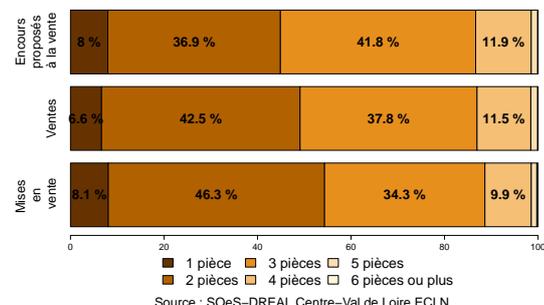


Source : SOeS-DREAL Centre-Val de Loire ECLN

Le délai d'écoulement d'un logement collectif s'élève à 17,1 mois à la fin de ce trimestre contre 18,2 mois le trimestre précédent.

Au cours de ce trimestre, plus de la moitié des mises en ventes porte sur les petits logements de 2 pièces ou moins (54,3%). Les logements collectifs de 3 pièces se sont plus vendus qu'au cours du trimestre précédent (37,8% contre 34,7%). L'encours de logements proposés à la vente concerne majoritairement des 3 pièces (42%).

**Graphe 2 : répartition des logements collectifs par nombre de pièces**



Source : SOeS-DREAL Centre-Val de Loire ECLN

**Tableau 1 : la commercialisation des logements collectifs - les données trimestrielles**

| Trimestre | Année | Mises en ventes | Ventes | Encours de logements proposés à la vente | Prix de vente en E/m <sup>2</sup> |
|-----------|-------|-----------------|--------|--|-----------------------------------|
| 1T (r)    | 2014  | 376             | 299    | 2014                                     | 3118                              |
| 2T (r)    | 2014  | 497             | 331    | 2147                                     | 2993                              |
| 3T (r)    | 2014  | 351             | 285    | 2142                                     | 3002                              |
| 4T (r)    | 2014  | 255             | 359    | 1955                                     | 3195                              |
| 1T (p)    | 2015  | 419             | 320    | 1934                                     | 3086                              |

(r) : chiffres rectifiés

(p) : chiffres provisoires

Unités : logements, €/m<sup>2</sup>

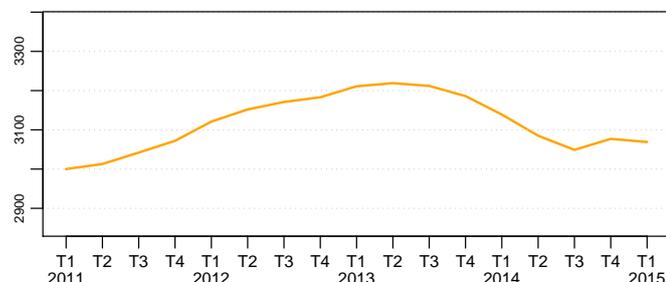
Source : SOeS-DREAL Centre-Val de Loire ECLN

## Le logement collectif - annuel

Au cours des 12 derniers mois (avril 2014 à mars 2015), 1522 logements collectifs ont été mis en vente, soit une baisse de 13,0% par rapport aux 12 mois précédents. Le recul au niveau national reste moins important (-5,6%).

Les ventes ont elles diminués de 14,6% sur la même période contre une légère hausse de 1,4% au niveau national.

**Graphe 3 : évolution du prix moyen des logements collectifs**



En euros/m<sup>2</sup> – Données annuelles glissantes actualisées  
Source : SOeS-DREAL Centre-Val de Loire ECLN

Le prix moyen de l'année écoulée diminue légèrement par rapport au trimestre précédent (-3,4%), il s'élève en moyenne à 3086€/m<sup>2</sup>.

Au cours de l'année écoulée, 2044 logements collectifs ont été proposés à la vente (moyenne sur les 4 trimestres) soit 3,7% de moins au cours des 4 trimestres précédents.

Au niveau départemental, le nombre de mises en vente reste en hausse dans le Loir-et-Cher, toujours porté par un fort niveau lors du 2<sup>ème</sup> trimestre 2014. Dans l'ensemble des autres départements, le niveau de mises en ventes est en baisse.

Malgré quelques reprises de l'activité, la promotion immobilière dans le secteur collectifs reste faible dans les départements du Cher, de l'Eure-et-Loir, de l'Indre et du Loir-et-Cher.

**Tableau 2 : la commercialisation des logements collectifs - les données annuelles**

|                            | Mises en vente | Variation (%) | Ventes      | Variation (%) | Encours de logements proposés à la vente | Variation (%) |
|----------------------------|----------------|---------------|-------------|---------------|--|---------------|
| Cher                       | 0              | -100          | 15          | 50            | 89                                       | -43.7         |
| Eure-et-Loir               | 86             | -14.9         | 59          | -60.7         | 193                                      | -3.5          |
| Indre                      | 100            | ns            | 38          | ns            | 48                                       | >100          |
| Indre-et-Loire             | 743            | -21.9         | 683         | -14.8         | 859                                      | -11           |
| Loir-et-Cher               | 140            | >100          | 64          | 12.3          | 184                                      | 61.4          |
| Loiret                     | 453            | -25           | 436         | -12.3         | 670                                      | -0.3          |
| <b>Centre-Val de Loire</b> | <b>1522</b>    | <b>-13</b>    | <b>1295</b> | <b>-14.6</b>  | <b>2044</b>                              | <b>-3.7</b>   |

Encours de logements proposés à la vente : moyenne des 4 trimestres précédents Unités : logements

Variation : (2014 T2 à 2015 T1) par rapport à (2013 T2 à 2014 T1)

Source : SOeS-DREAL Centre-Val de Loire ECLN

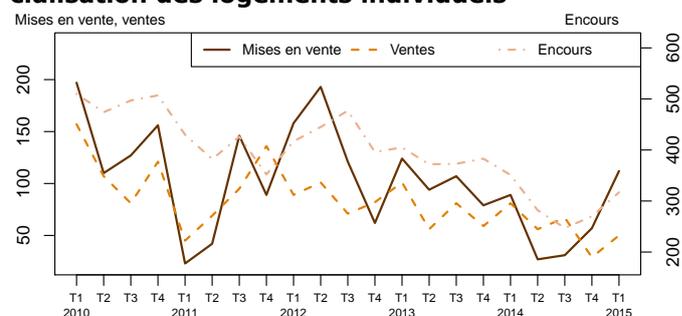
## Le logement individuel - trimestriel

La reprise de l'activité de la promotion immobilière dans le secteur individuel se confirme. Le nombre de mises en vente est en hausse depuis un an. Il s'élève à 112 logements au 1<sup>er</sup> trimestre 2015, soit près du double qu'au trimestre précédent.

Au cours de ce trimestre, 50 maisons individuelles se sont vendues en région Centre-Val de Loire. Le stock disponible s'établit à 317 maisons.

Le délai d'écoulement d'une maison individuelle est de 24,1 mois, soit 7,2 mois de plus qu'au trimestre précédent.

**Graphe 4 : évolution trimestrielle de la commercialisation des logements individuels**



Source : SOeS-DREAL Centre-Val de Loire ECLN

**Tableau 3 : la commercialisation des logements individuels - les données trimestrielles**

| Trimestre | Année | Mises en ventes | Ventes | Encours de logements proposés à la vente | Prix de vente en milliers d'E |
|-----------|-------|-----------------|--------|--|-------------------------------|
| 1T (r)    | 2014  | 89              | 81     | 351                                      | 196                           |
| 2T (r)    | 2014  | 27              | 56     | 282                                      | 192                           |
| 3T (r)    | 2014  | 31              | 67     | 247                                      | 197                           |
| 4T (r)    | 2014  | 57              | 29     | 270                                      | 188                           |
| 1T (p)    | 2015  | 112             | 50     | 317                                      | 198                           |

(r) : chiffres rectifiés

Unités : logements

(p) : chiffres provisoires

Source : SOeS-DREAL Centre-Val de Loire ECLN

### Le logement individuel - annuel

Sur un an, le marché de la promotion immobilière dans le secteur du logement individuel reste en baisse.

Entre avril 2014 et mars 2015, 227 logements individuels ont été mis en vente, soit un recul de 38,5% par rapport aux 12 mois précédents.

La tendance est la même pour les ventes, avec une baisse de -27,1%.

Sur les 12 derniers mois, le prix moyen d'une maison a été de 193 700€.

L'encours de logements proposés à la vente s'est élevé à 279 logements individuels (moyenne des 4 derniers trimestres) soit une baisse de 24,6% par rapport à la moyenne des 4 trimestres précédentes.

**Graphe 5 : évolution du prix moyen des logements individuels**



En euros – Données annuelles glissantes actualisées  
Source : SOeS-DREAL Centre-Val de Loire ECLN

Au niveau départemental, le Cher, le Loir-et-Cher et le Loiret se démarquent par une hausse du nombre de mises en vente sur un an. Dans le Loiret, sur les 136 mises en ventes, 112 ont été enregistrées uniquement sur le dernier trimestre.

Malgré une hausse des ventes dans le Cher et le Loir-et-Cher, la tendance reste majoritairement à la baisse. Les ventes dans le Loiret et l'Indre-et-Loire, qui représentent près des 3/4 de l'activité régionale, sont en recul.

Le stock de maisons individuelles est en baisse dans chaque département de la région. Le Loiret comptabilise plus d'1/3 de l'encours régional.

**Tableau 4 : la commercialisation des logements individuels - les données annuelles**

|                     | Mises en vente | Variation (%) | Ventes | Variation (%) | Encours de logements proposés à la vente | Variation (%) |
|---------------------|----------------|---------------|--------|---------------|--|---------------|
| Cher                | 22             | >100          | 25     | 66.7          | 44                                       | -12           |
| Eure-et-Loir        | 12             | -83.6         | 8      | -57.9         | 26                                       | -33.3         |
| Indre               | 0              | -100          | 1      | -50           | 2  | -33.3         |
| Indre-et-Loire      | 39             | -78.1         | 65     | -51.1         | 88                                       | -20           |
| Loir-et-Cher        | 18             | >100          | 13     | 44.4          | 19                                       | -51.3         |
| Loiret              | 136            | 33.3          | 90     | -9.1          | 102                                      | -20.9         |
| Centre-Val de Loire | 227            | -38.5         | 202    | -27.1         | 279                                      | -24.6         |

Encours de logements proposés à la vente : moyenne des 4 trimestres précédents

Unités : logements

Variation : (2014 T2 à 2015 T1) par rapport à (2013 T2 à 2014 T1)

Source : SOeS-DREAL Centre-Val de Loire ECLN



Photo : Dreal Centre-Val de Loire

## Le Cher

### Collectif

| Trimestre | Année | Mises en ventes | Ventes | Encours proposés à la vente | Prix de vente en E/m2 |
|-----------|-------|-----------------|--------|-----------------------------|-----------------------|
| 1T (r)    | 2014  | 0               | 5      | 115                         | s                     |
| 2T (r)    | 2014  | 0               | 1      | 114                         | s                     |
| 3T (r)    | 2014  | 0               | 2      | 112                         | s                     |
| 4T (r)    | 2014  | 0               | 8      | 104                         | s                     |
| 1T (p)    | 2015  | 0               | 4      | 25                          | s                     |

### Individuel

| Trimestre | Année | Mises en ventes | Ventes | Encours proposés à la vente | Prix de vente en milliers d'E |
|-----------|-------|-----------------|--------|-----------------------------|-------------------------------|
| 1T (r)    | 2014  | 0               | 5      | 46                          | 147                           |
| 2T (r)    | 2014  | 0               | 3      | 44                          | s                             |
| 3T (r)    | 2014  | 0               | 10     | 35                          | s                             |
| 4T (r)    | 2014  | 22              | 7      | 50                          | s                             |
| 1T (p)    | 2015  | 0               | 5      | 45                          | s                             |

## L'Eure-et-Loir

### Collectif

| Trimestre | Année | Mises en ventes | Ventes | Encours proposés à la vente | Prix de vente en E/m2 |
|-----------|-------|-----------------|--------|-----------------------------|-----------------------|
| 1T (r)    | 2014  | 0               | 12     | 173                         | 3303                  |
| 2T (r)    | 2014  | 25              | 9      | 196                         | 3366                  |
| 3T (r)    | 2014  | 26              | 14     | 208                         | 2829                  |
| 4T (r)    | 2014  | 35              | 21     | 212                         | 3669                  |
| 1T (p)    | 2015  | 0               | 15     | 156                         | 3383                  |

### Individuel

| Trimestre | Année | Mises en ventes | Ventes | Encours proposés à la vente | Prix de vente en milliers d'E |
|-----------|-------|-----------------|--------|-----------------------------|-------------------------------|
| 1T (r)    | 2014  | 13              | 9      | 37                          | s                             |
| 2T (r)    | 2014  | 2               | 3      | 31                          | s                             |
| 3T (r)    | 2014  | 0               | 2      | 19                          | s                             |
| 4T (r)    | 2014  | 10              | 1      | 27                          | s                             |
| 1T (p)    | 2015  | 0               | 2      | 25                          | s                             |

## L'Indre

### Collectif

| Trimestre | Année | Mises en ventes | Ventes | Encours proposés à la vente | Prix de vente en E/m2 |
|-----------|-------|-----------------|--------|-----------------------------|-----------------------|
| 1T (r)    | 2014  | 0               | 0      | 13                          |                       |
| 2T (r)    | 2014  | 37              | 0      | 50                          |                       |
| 3T (r)    | 2014  | 26              | 24     | 52                          | s                     |
| 4T (r)    | 2014  | 0               | 1      | 34                          | s                     |
| 1T (p)    | 2015  | 37              | 13     | 58                          | s                     |

### Individuel

| Trimestre | Année | Mises en ventes | Ventes | Encours proposés à la vente | Prix de vente en milliers d'E |
|-----------|-------|-----------------|--------|-----------------------------|-------------------------------|
| 1T (r)    | 2014  | 0               | 0      | 2                           |                               |
| 2T (r)    | 2014  | 0               | 0      | 2                           |                               |
| 3T (r)    | 2014  | 0               | 0      | 2                           |                               |
| 4T (r)    | 2014  | 0               | 0      | 2                           |                               |
| 1T (p)    | 2015  | 0               | 1      | 1                           | s                             |

## L'Indre-et-Loire

### Collectif

| Trimestre | Année | Mises en ventes | Ventes | Encours proposés à la vente | Prix de vente en E/m2 |
|-----------|-------|-----------------|--------|-----------------------------|-----------------------|
| 1T (r)    | 2014  | 137             | 167    | 888                         | 3051                  |
| 2T (r)    | 2014  | 205             | 187    | 885                         | 3072                  |
| 3T (r)    | 2014  | 170             | 143    | 899                         | 3104                  |
| 4T (r)    | 2014  | 121             | 191    | 800                         | 3158                  |
| 1T (p)    | 2015  | 247             | 162    | 853                         | 3040                  |

### Individuel

| Trimestre | Année | Mises en ventes | Ventes | Encours proposés à la vente | Prix de vente en milliers d'E |
|-----------|-------|-----------------|--------|-----------------------------|-------------------------------|
| 1T (r)    | 2014  | 61              | 52     | 121                         | 196                           |
| 2T (r)    | 2014  | 25              | 24     | 98                          | 193                           |
| 3T (r)    | 2014  | 5               | 19     | 90                          | 200                           |
| 4T (r)    | 2014  | 9               | 12     | 86                          | 209                           |
| 1T (p)    | 2015  | 0               | 10     | 76                          | 215                           |

## Le Loir-et-Cher

### Collectif

| Trimestre | Année | Mises en ventes | Ventes | Encours proposés à la vente | Prix de vente en E/m2 |
|-----------|-------|-----------------|--------|-----------------------------|-----------------------|
| 1T (r)    | 2014  | 21              | 12     | 79                          | 3121                  |
| 2T (r)    | 2014  | 140             | 16     | 203                         | 2322                  |
| 3T (r)    | 2014  | 0               | 11     | 192                         | 2905                  |
| 4T (r)    | 2014  | 0               | 26     | 177                         | 3142                  |
| 1T (p)    | 2015  | 0               | 11     | 166                         | 3180                  |

### Individuel

| Trimestre | Année | Mises en ventes | Ventes | Encours proposés à la vente | Prix de vente en milliers d'E |
|-----------|-------|-----------------|--------|-----------------------------|-------------------------------|
| 1T (r)    | 2014  | 0               | 1      | 17                          | s                             |
| 2T (r)    | 2014  | 0               | 4      | 13                          | s                             |
| 3T (r)    | 2014  | 8               | 4      | 17                          | s                             |
| 4T (r)    | 2014  | 10              | 1      | 26                          | s                             |
| 1T (p)    | 2015  | 0               | 4      | 20                          | s                             |

## Le Loiret

### Collectif

| Trimestre | Année | Mises en ventes | Ventes | Encours proposés à la vente | Prix de vente en E/m2 |
|-----------|-------|-----------------|--------|-----------------------------|-----------------------|
| 1T (r)    | 2014  | 218             | 103    | 746                         | 3229                  |
| 2T (r)    | 2014  | 90              | 118    | 699                         | 2940                  |
| 3T (r)    | 2014  | 129             | 91     | 679                         | 2982                  |
| 4T (r)    | 2014  | 99              | 112    | 628                         | 3186                  |
| 1T (p)    | 2015  | 135             | 115    | 676                         | 3180                  |

### Individuel

| Trimestre | Année | Mises en ventes | Ventes | Encours proposés à la vente | Prix de vente en milliers d'E |
|-----------|-------|-----------------|--------|-----------------------------|-------------------------------|
| 1T (r)    | 2014  | 15              | 14     | 128                         | 185                           |
| 2T (r)    | 2014  | 0               | 22     | 94                          | 204                           |
| 3T (r)    | 2014  | 18              | 32     | 84                          | 218                           |
| 4T (r)    | 2014  | 6               | 8      | 79                          | 195                           |
| 1T (p)    | 2015  | 112             | 28     | 150                         | 204                           |

s : secret statistique

(r) : chiffres rectifiés

(p) : chiffres provisoires

Unités : logements

Source : SOeS-DREAL Centre-Val de Loire ECLN

## Méthodologie de l'enquête sur la commercialisation des logements neufs

### Source

L'enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN) est réalisée chaque trimestre à partir des informations sur les permis de construire issues de la base Sit@del2. Ces informations sont complétées par des projets immobiliers connus au travers de la presse, d'internet ou d'autres éléments publicitaires. Les promoteurs immobiliers sont interrogés sur les caractéristiques et la commercialisation éventuelle de leur projet. Le présent document fournit les résultats essentiels qui permettent de suivre les évolutions de ce marché dans l'ensemble de la région et, dans chacun des départements.

### Champ de l'enquête

L'enquête est exhaustive sur son champ : programmes immobiliers et permis de construire de cinq logements et plus destinés à la vente aux particuliers quel que soit le mode de financement ou leur utilisation finale (résidence principale, secondaire, achat en vue d'une location). Ce champ exclut les réservations en globalité (à des bailleurs sociaux ou autres), les réservations en multipropriété et les logements construits pour être loués directement par le promoteur ou le donneur d'ordre comme des logements sociaux (destinés à la location ou à la location-accession), les logements de fonction.

## Définitions

**Mises en vente** : nouveaux logements proposés à la commercialisation au cours du trimestre.

**Réservations/Ventes** : réservations à la vente avec dépôts d'arrhes.

**Annulations des réservations à la vente** : annulations des réservations à la vente réalisées sur des trimestres antérieurs (désistements).

**Encours de logement proposés à la vente** : logements proposés à la vente au début du trimestre n'ayant pas trouvé d'acquéreur en fin de trimestre.

**Réactualisation de l'encours de logements proposés à la vente** : logements retirés ou ajoutés à l'offre commerciale en cours de commercialisation (encours de logements proposés à la vente) au cours de la période étudiée pour des raisons extérieures au processus

de vente comme un abandon du projet immobilier, une transformation du projet, une vente en globalité, etc.

**Délai d'écoulement de l'encours** = (encours / moyenne des réservations des deux derniers trimestres). Ce calcul permet de mesurer le nombre de mois qui seraient nécessaires à l'épuisement du stock si les ventes se poursuivaient au rythme observé au cours du trimestre enquêté.

**Prix** : prix à la réservation hors frais de notaire et frais divers. Les prix de vente sont en milliers d'euros pour une maison et en euros/m<sup>2</sup> pour un appartement. Tous les prix sont ici des prix moyens.

**Données annualisées** : pour les séries de flux comme les mises en vente et les réservations à la vente, le niveau est égal à la somme des quatre derniers trimestres. Pour l'encours, le niveau correspond à la moyenne des quatre derniers trimestres. Pour les prix de vente des logements collectifs, le niveau correspond au rapport entre le prix des réservations à la vente des quatre derniers trimestres et la surface de ces logements ; pour les logements individuels, le niveau est le prix moyen de vente des réservations à la vente des quatre derniers trimestres. Pour tous les indicateurs, le glissement annuel est l'évolution en pourcentage entre le niveau annualisé du trimestre et le niveau annualisé du trimestre correspondant de l'année précédente.

**Données trimestrielles** : pour toutes les séries, les niveaux correspondent à la valeur du trimestre et le glissement à l'évolution en pourcentage entre le trimestre et le trimestre correspondant de l'année précédente.

## Diffusion

L'enquête sur la commercialisation des logements neufs est obligatoire. Elle bénéficie du label "d'intérêt général et obligatoire". Toutes les parutions sont soumises au respect du secret statistique (les chiffres ne respectant pas le secret sont notés « s »). Les chiffres du dernier trimestre sont provisoires (notés « p ») et les chiffres des trimestres précédents sont susceptibles d'être révisés (notés « r »).

**Unité** : nombre de logements

**Source** : SOeS - DREAL Centre-Val de Loire - Enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN)

---

**Directeur de publication** : Christophe CHASSANDE (Directeur Régional)

**Rédaction** : Murielle LETHROSNE (SEEVAC/DVDEC)

**ISSN** : 2425-5157

Une production du Service Évaluation, Énergie et Valorisation de la Connaissance / Département Valorisation des Données, des Études et de la Connaissance



Direction régionale de l'environnement,  
de l'aménagement et du logement  
5, avenue Buffon - CS 96407 45064 ORLEANS CEDEX 2  
Tél : 02 36 1 7 41 41  
Fax : 02 36 1 7 41 01