

La commercialisation des logements neufs en région Centre-Val de Loire Résultats au 2^{ème} trimestre 2015

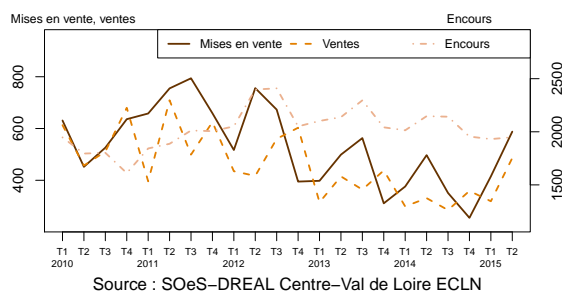
En région Centre-Val de Loire, seul le secteur du logement collectif poursuit la tendance amorcée depuis le début de l'année avec une reprise des mises en ventes. Au cours de ce 2^{ème} trimestre 2015, les ventes repartent à la hausse quelque soit le secteur.

Le logement collectif - trimestriel

La reprise des mises en vente, entamée le trimestre précédent, se poursuit dans le secteur collectif. En effet : 588 logements ont été mis en vente au cours du 2^{ème} trimestre 2015.

Les ventes repartent aussi à la hausse avec 486 logements vendus dans le secteur collectif. Ce niveau n'avait pas été atteint depuis plus de 2 ans.

Graphe 1 : évolution trimestrielle de la commercialisation des logements collectifs



Au 30 juin 2015, 1949 logements sont proposés à la vente, un niveau qui reste faible et stable depuis la fin de l'année 2014.

Le délai d'écoulement d'un logement collectif diminue pour atteindre 14,5 mois à la fin de ce trimestre contre 17,1 mois le trimestre précédent.

La répartition des ventes, mises en vente et de l'encours des logements par nombre de pièces reste sensiblement la même qu'au trimestre précédent.

Graphe 2 : répartition des logements collectifs par nombre de pièces

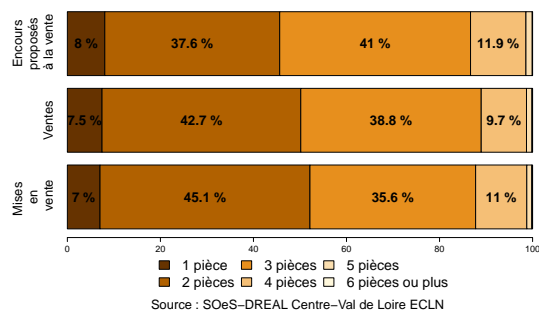


Tableau 1 : la commercialisation des logements collectifs - les données trimestrielles

Trimestre	Année	Mises en ventes	Ventes	Encours de logements proposés à la vente	Prix de vente en €/m ²
2T (r)	2014	497	331	2147	2993
3T (r)	2014	351	285	2142	3002
4T (r)	2014	255	359	1955	3195
1T (r)	2015	415	319	1931	3089
2T (p)	2015	588	486	1949	3045

(r) : chiffres rectifiés

(p) : chiffres provisoires

Unités : logements, €/m²

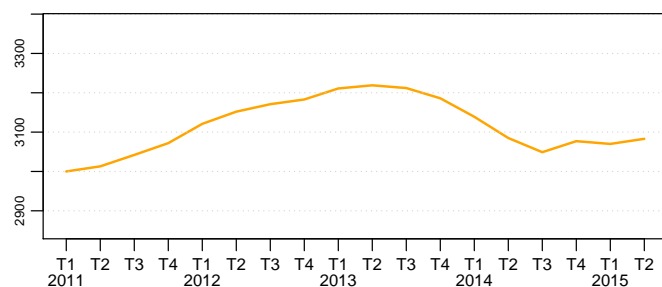
Source : SOeS-DREAL Centre-Val de Loire ECLN

Le logement collectif - annuel

Au cours des 12 derniers mois (juillet 2014 à juin 2015), 1609 logements collectifs ont été mis en vente, soit une baisse de 7,9% par rapport aux 12 mois précédents. Sur la même période, les mises en ventes reculent de seulement 0,7% au niveau national.

Les ventes sont en légère progression, +1,2%. La tendance à la hausse s'observe aussi au niveau national, mais de façon plus importante (+10,2%).

Graph 3 : évolution du prix moyen des logements collectifs



En euros/m² – Données annuelles glissantes actualisées
Source : SOeS-DREAL Centre-Val de Loire ECLN

Le prix moyen de vente de l'année écoulée semble se stabiliser et s'élève à 3083€/m².

Au cours de l'année écoulée, 1994 logements collectifs ont été proposés à la vente (moyenne sur les 4 trimestres) soit 6,2% de moins qu'au cours des 4 trimestres précédents.

Au niveau départemental, la reprise des mises en vente s'observe essentiellement dans l'Eure-et-Loir et le Loiret. En effet, ce dernier département enregistre 684 logements mis en vente, soit un peu plus de 40% des mises en vente régionale.

De la même manière, le Loiret enregistre une reprise des ventes, +7,6% par rapport aux 4 trimestres précédents. Ces ventes, associées à celles de l'Indre-et-Loire, représentent plus de 80% de l'activité de la promotion immobilière de la région.

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	23	>100	64	-56.8
Eure-et-Loir	145	36.8	103	-3.7	191	0.5
Indre	63	70.3	47	ns	45	>100
Indre-et-Loire	717	-11.6	688	-12.7	847	-10.8
Loir-et-Cher	0	-100	65	58.5	168	33.3
Loiret	684	13.8	523	7.6	679	-1.3
Centre-Val de Loire	1609	-7.9	1449	1.2	1994	-6.2

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

Variation : (2014 T3 à 2015 T2) par rapport à (2013 T3 à 2014 T2)

Source : SOeS-DREAL Centre-Val de Loire ECLN

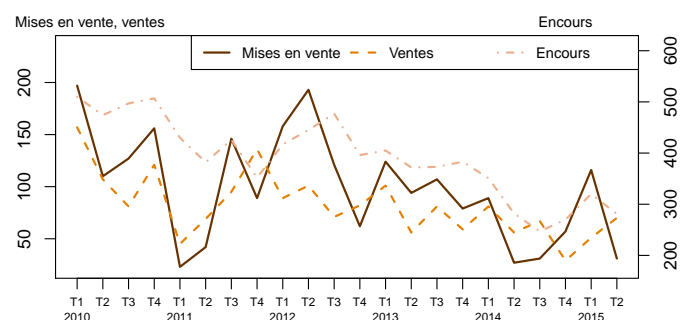
Le logement individuel - trimestriel

Après un haut niveau au début de l'année 2015, les mises en vente diminuent fortement au 2^{ème} trimestre. La région enregistre seulement 31 mises en vente et revient ainsi aux niveaux observés au milieu de l'année 2014.

Au cours de ce trimestre, 70 maisons individuelles se sont vendues en région Centre-Val de Loire. Elles sont en augmentation depuis la fin de l'année dernière. Le stock disponible s'établit à 281 maisons.

Le délai d'écoulement d'une maison individuelle se réduit de manière significative par rapport au trimestre précédent, en s'élevant à 13,9 mois (contre 24 mois auparavant).

Graph 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'€
2T (r)	2014	27	56	282	192
3T (r)	2014	31	67	247	197
4T (r)	2014	57	29	270	188
1T (r)	2015	116	51	320	199
2T (p)	2015	31	70	281	209

(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.

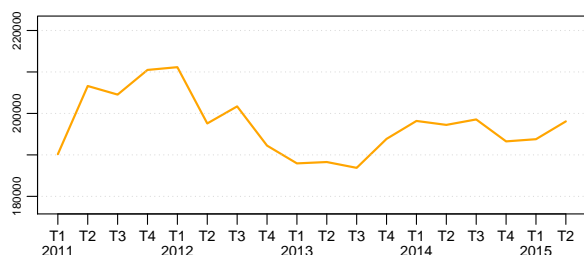
Au cours des 12 derniers mois, 235 logements individuels ont été mis en vente, soit un recul de 22,2% par rapport aux 12 mois précédents.

La tendance est la même pour les ventes, avec une baisse de -21,7%.

Sur les 12 derniers mois, le prix moyen d'une maison s'élève à 198 100€.

L'encours de logements proposés à la vente est de 280 logements individuels (moyenne des 4 derniers trimestres) soit une baisse de 19,3% par rapport à la moyenne des 4 trimestres précédentes.

Graph 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 Loiret se distingue par son activité de la promotion immobilière dans le secteur de la maison individuelle. En effet, ce département enregistre 151 nouvelles mises en vente au cours des 12 derniers mois, soit une hausse de 98,7%. Cela représente près des 2/3 des nouvelles offres régionales.

Dans le même temps, les ventes restent en baisse dans la majorité des départements, notamment dans l'Indre-et-Loire avec un fort recul (-47,3%) par rapport à la période juillet 2013-juin 2014.

Le stock de maisons individuelles se maintient en baisse dans chaque département de la région.

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	78.6	43	-10.4
Eure-et-Loir	30	-43.4	18	-10	25	-35.9
Indre	0	NaN	1	0	2	0
Indre-et-Loire	14	-91.4	69	-47.3	76	-32.1
Loir-et-Cher	18	>100	10	0	20	-23.1
Loiret	151	98.7	94	-6.9	114	-5
Centre-Val de Loire	235	-22.2	217	-21.7	280	-19.3

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

Unités : logements

Variation : (2014 T3 à 2015 T2) par rapport à (2013 T3 à 2014 T2)

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 €/m ²
2T (r)	2014	0	1	114	s
3T (r)	2014	0	2	112	s
4T (r)	2014	0	8	104	s
1T (r)	2015	0	4	25	s
2T (p)	2015	0	9	16	s

Individuel

Trimestre	Année	Mises en ventes	Ventes	Encours proposés à la vente	Prix de vente en milliers d'€
2T (r)	2014	0	3	44	s
3T (r)	2014	0	10	35	s
4T (r)	2014	22	7	50	s
1T (r)	2015	0	5	45	s
2T (p)	2015	0	3	43	s

L'Eure-et-Loir

Collectif

Trimestre	Année	Mises en ventes	Ventes	Encours proposés à la vente	Prix de vente en €/m ²
2T (r)	2014	25	9	196	3366
3T (r)	2014	26	14	208	2829
4T (r)	2014	35	21	212	3669
1T (r)	2015	0	15	156	3383
2T (p)	2015	84	53	188	3278

Individuel

Trimestre	Année	Mises en ventes	Ventes	Encours proposés à la vente	Prix de vente en milliers d'€
2T (r)	2014	2	3	31	s
3T (r)	2014	0	2	19	s
4T (r)	2014	10	1	27	s
1T (r)	2015	0	2	25	s
2T (p)	2015	20	13	30	s

L'Indre

Collectif

Trimestre	Année	Mises en ventes	Ventes	Encours proposés à la vente	Prix de vente en €/m ²
2T (r)	2014	37	0	50	
3T (r)	2014	26	24	52	s
4T (r)	2014	0	1	34	s
1T (r)	2015	37	13	58	s
2T (p)	2015	0	9	37	s

Individuel

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

L'Indre-et-Loire

Collectif

Trimestre	Année	Mises en ventes	Ventes	Encours proposés à la vente	Prix de vente en €/m ²
2T (r)	2014	205	187	885	3072
3T (r)	2014	170	143	899	3104
4T (r)	2014	121	191	800	3158
1T (r)	2015	247	162	853	3040
2T (p)	2015	179	192	837	3109

Individuel

Trimestre	Année	Mises en ventes	Ventes	Encours proposés à la vente	Prix de vente en milliers d'€
2T (r)	2014	25	24	98	193
3T (r)	2014	5	19	90	200
4T (r)	2014	9	12	86	209
1T (r)	2015	0	10	76	215
2T (p)	2015	0	28	50	231

Le Loir-et-Cher

Collectif

Trimestre	Année	Mises en ventes	Ventes	Encours proposés à la vente	Prix de vente en €/m ²
2T (r)	2014	140	16	203	2322
3T (r)	2014	0	11	192	2905
4T (r)	2014	0	26	177	3142
1T (r)	2015	0	11	166	s
2T (p)	2015	0	17	135	s

Individuel

Trimestre	Année	Mises en ventes	Ventes	Encours proposés à la vente	Prix de vente en milliers d'€
2T (r)	2014	0	4	13	s
3T (r)	2014	8	4	17	s
4T (r)	2014	10	1	26	s
1T (r)	2015	0	4	20	s
2T (p)	2015	0	1	19	s

Le Loiret

Collectif

Trimestre	Année	Mises en ventes	Ventes	Encours proposés à la vente	Prix de vente en €/m ²
2T (r)	2014	90	118	699	2940
3T (r)	2014	129	91	679	2982
4T (r)	2014	99	112	628	3186
1T (r)	2015	131	114	673	3190
2T (p)	2015	325	206	736	2904

Individuel

Trimestre	Année	Mises en ventes	Ventes	Encours proposés à la vente	Prix de vente en milliers d'€
2T (r)	2014	0	22	94	204
3T (r)	2014	18	32	84	218
4T (r)	2014	6	8	79	195
1T (r)	2015	116	29	153	204
2T (p)	2015	11	25	138	205

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 serait 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/m² 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