

# La commercialisation des logements neufs en région Centre-Val de Loire **Résultats au 4<sup>ème</sup> trimestre 2014**

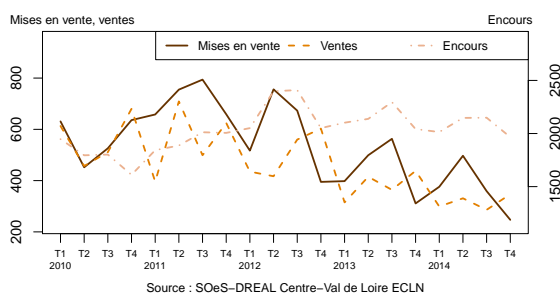
**En région Centre-Val de Loire, l'activité de la promotion immobilière est contrastée selon le secteur. Dans le collectif, la baisse des mises en ventes se poursuit au 4<sup>ème</sup> trimestre 2014, tandis que dans le secteur individuel, les promoteurs immobiliers proposent de nouvelles offres.**

## Le logement collectif - trimestriel

**A**u cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2014, 347 logements collectifs font l'objet d'une réservation en région Centre-Val de Loire. Les mises en vente s'établissent à près de 250 logements contre 360 au trimestre précédent. Il s'agit du plus bas niveau observé depuis plus de 5 ans.

L'année 2014 se termine avec un stock disponible de 1966 appartements neufs. Ce niveau bas n'avait pas été atteint depuis 3 ans.

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

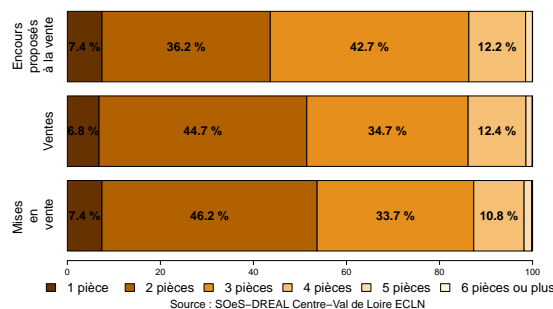


Le délai d'écoulement d'un logement collectif s'élève à 18,6 mois fin 2014.

Au cours de ce trimestre, 46% des logements collectifs nouvellement mis en vente sont des 2 pièces. Il s'agit aussi des logements les plus vendus. L'encours de logements proposés à la vente reste majoritairement des 3 pièces (43%).

La promotion immobilière ne porte que sur une très faible quantité de "grands" appartements (5 ou 6 pièces) ; moins de 2%.

**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 <sup>2</sup>
4T (r)	2013	311	438	2042	3082
1T (r)	2014	376	299	2014	3118
2T (r)	2014	497	331	2147	2993
3T (r)	2014	359	286	2149	3000
4T (p)	2014	247	347	1966	3211

(r) : chiffres rectifiés

(p) : chiffres provisoires

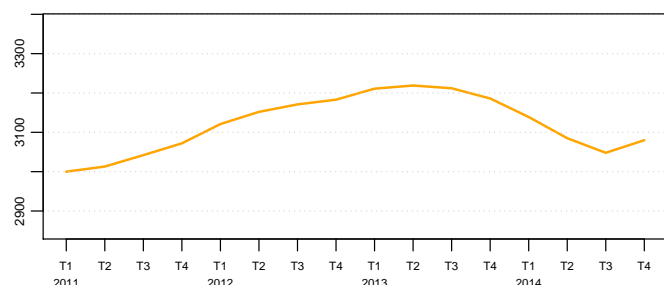
Unités : logements, €/m<sup>2</sup>

Source : SOeS-DREAL Centre-Val de Loire ECLN

## Le logement collectif - annuel

Au cours de l'année 2014, 1479 logements collectifs ont été mis en vente, soit 16,5% de moins qu'au cours des 12 mois précédents. La baisse régionale est plus importante que celle observée au niveau national (-13,3%). Cette différence est encore plus marquée dans les ventes (-17,6% en région Centre-Val de Loire contre -3,9% 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 est en légère hausse mais reste inférieur à celui observé sur 12 mois en 2013. Il s'élève en moyenne à 3100€/m<sup>2</sup>.

En 2014, 2069 logements collectifs ont été proposés à la vente (moyenne sur les 4 trimestres précédents), soit 3,5% de moins qu'en 2013.

L'activité de la promotion immobilière régionale représente un peu moins de 2% de l'activité nationale.

Les disparités entre départements sont fortes. L'activité dans le secteur collectif est faible dans les départements du Cher, de l'Eure-et-Loir et de l'Indre. L'Indre-et-Loire enregistre 688 ventes en 2014 : un niveau élevé mais qui reste en dessous de celui observé en 2013. Ce seul département représente la moitié des ventes 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	16	77.8	111	-35.5
Eure-et-Loir	95	-66.7	56	-68.7	200	-12.3
Indre	63	ns	25	>100	37	>100
Indre-et-Loire	633	-35.9	688	-9.7	868	-9.4
Loir-et-Cher	169	>100	66	43.5	166	27.7
Loiret	519	28.1	412	-22.8	687	6.8
<b>Centre-Val de Loire</b>	<b>1479</b>	<b>-16.5</b>	<b>1263</b>	<b>-17.6</b>	<b>2069</b>	<b>-3.5</b>

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

Variation : (2014 T1 à 2014 T4) par rapport à (2013 T1 à 2013 T4)

Source : SOeS-DREAL Centre-Val de Loire ECLN

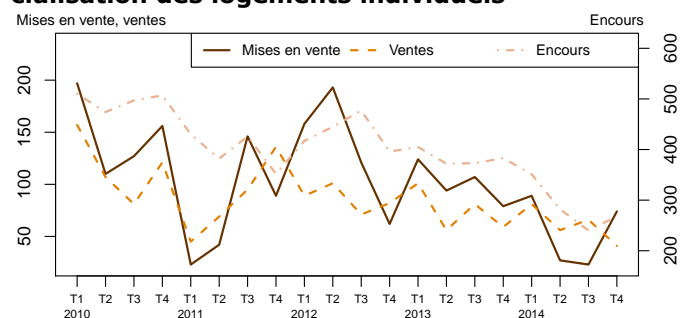
## Le logement individuel - trimestriel

Dans le secteur individuel, après 2 trimestres marqués par un faible nombre de nouvelles offres, l'année 2014 se termine par un niveau de mises en vente équivalent à celui observé un an auparavant (70 maisons individuelles).

Cependant, les ventes diminuent au dernier trimestre, avec seulement 40 maisons individuelles vendues.

Le stock disponible s'élève à 270 maisons. Le délai d'écoulement d'une maison individuelle est de 15 mois.

**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
4T (r)	2013	79	59	383	209
1T (r)	2014	89	81	351	196
2T (r)	2014	27	56	282	192
3T (r)	2014	23	66	240	198
4T (p)	2014	74	41	268	184

(r) : chiffres rectifiés

Unités : logements

(p) : chiffres provisoires

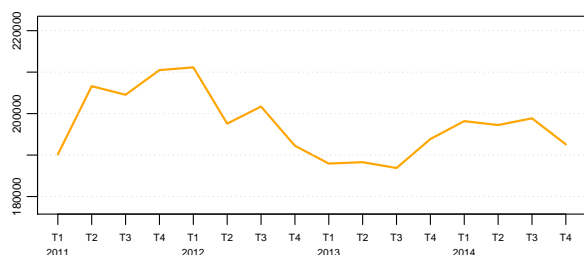
Source : SOeS-DREAL Centre-Val de Loire ECLN

### Le logement individuel - annuel

En 2014, le marché de la promotion immobilière dans le secteur du logement individuel est au ralenti par rapport à l'année précédente. 200 logements individuels ont été mis en vente au cours de l'année, soit moitié moins qu'en 2013. Cette baisse est bien plus importante qu'au niveau national (-11,7%).

Les ventes suivent la même tendance, avec -17,8% de diminution.

### Graph 5 : Évolution du prix moyen des logements individuels



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

Sur les 12 derniers mois, le prix moyen d'une maison a été de 193 000€, niveau observé fin 2013. Au cours de l'année, l'encours de logements proposés à la vente s'est élevé à 290 logements individuels (moyenne des 4 trimestres précédents).

Les promoteurs immobiliers ont réduits leurs nouvelles offres quelque soit le département de la région. L'Indre-et-Loire enregistre la moitié des mises en ventes régionales, tandis que l'activité reste nulle dans l'Indre. Au cours de l'année 2014, l'Eure-et-Loir et l'Indre-et-Loire ont observé des hausses légères du nombre de ventes de maisons individuelles par rapport à 2013, respectivement +7,1% et +1,9%.

Le nombre de maisons individuelles en stock est en baisse dans chaque département. L'Indre-et-Loire et le Loiret comptabilise les 2/3 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	-76.3	25	-51.9	44	-13.7
Eure-et-Loir	25	-58.3	15	7.1	28	-22.2
Indre	0	-	0	-	2	-
Indre-et-Loire	100	-18.7	107	1.9	99	0
Loir-et-Cher	10	-58.3	9	-40	15	-71.2
Loiret	56	-43.4	88	-19.3	98	-31
Centre-Val de Loire	213	-47.3	244	-17.8	285	-25.6

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

Unités : logements

Variation : (2014 T1 à 2014 T4) par rapport à (2013 T1 à 2013 T4)

Source : SOeS-DREAL Centre-Val de Loire ECLN

## Le Cher

### Collectif

Trimestre	Année	Mises en ventes	Ventes	Encours proposés à la vente	Prix de vente en E/m2
4T (r)	2013	0	3	180	s
1T (r)	2014	0	5	115	s
2T (r)	2014	0	1	114	s
3T (r)	2014	0	2	112	s
4T (p)	2014	0	8	104	s

### Individuel

Trimestre	Année	Mises en ventes	Ventes	Encours proposés à la vente	Prix de vente en milliers d'E
4T (r)	2013	0	5	49	158
1T (r)	2014	0	5	46	147
2T (r)	2014	0	3	44	s
3T (r)	2014	0	10	35	s
4T (p)	2014	22	7	50	s

## L'Eure-et-Loir

### Collectif

Trimestre	Année	Mises en ventes	Ventes	Encours proposés à la vente	Prix de vente en E/m2
4T (r)	2013	15	31	185	3474
1T (r)	2014	0	12	173	3303
2T (r)	2014	25	9	196	3366
3T (r)	2014	26	14	208	2829
4T (p)	2014	44	21	221	3669

### Individuel

Trimestre	Année	Mises en ventes	Ventes	Encours proposés à la vente	Prix de vente en milliers d'E
4T (r)	2013	28	4	52	s
1T (r)	2014	13	9	37	s
2T (r)	2014	2	3	31	s
3T (r)	2014	0	2	19	s
4T (p)	2014	10	1	27	s

## L'Indre

### Collectif

Trimestre	Année	Mises en ventes	Ventes	Encours proposés à la vente	Prix de vente en E/m2
4T (r)	2013	0	0	13	
1T (r)	2014	0	0	13	
2T (r)	2014	37	0	50	
3T (r)	2014	26	24	52	s
4T (p)	2014	0	1	34	s

### Individuel

Trimestre	Année	Mises en ventes	Ventes	Encours proposés à la vente	Prix de vente en milliers d'E
4T (r)	2013	0	0	2	
1T (r)	2014	0	0	2	
2T (r)	2014	0	0	2	
3T (r)	2014	0	0	2	
4T (p)	2014	0	0	2	

## L'Indre-et-Loire

### Collectif

Trimestre	Année	Mises en ventes	Ventes	Encours proposés à la vente	Prix de vente en E/m2
4T (r)	2013	161	247	950	3129
1T (r)	2014	137	167	888	3051
2T (r)	2014	205	187	885	3072
3T (r)	2014	170	143	899	3104
4T (p)	2014	121	191	800	3158

### Individuel

Trimestre	Année	Mises en ventes	Ventes	Encours proposés à la vente	Prix de vente en milliers d'E
4T (r)	2013	23	21	117	207
1T (r)	2014	61	52	121	196
2T (r)	2014	25	24	98	193
3T (r)	2014	5	19	90	200
4T (p)	2014	9	12	86	209

## Le Loir-et-Cher

### Collectif

Trimestre	Année	Mises en ventes	Ventes	Encours proposés à la vente	Prix de vente en E/m2
4T (r)	2013	5	7	70	s
1T (r)	2014	21	12	79	3121
2T (r)	2014	140	16	203	2322
3T (r)	2014	8	12	199	2866
4T (p)	2014	0	26	184	3142

### Individuel

Trimestre	Année	Mises en ventes	Ventes	Encours proposés à la vente	Prix de vente en milliers d'E
4T (r)	2013	6	0	36	
1T (r)	2014	0	1	17	s
2T (r)	2014	0	4	13	s
3T (r)	2014	0	3	10	s
4T (p)	2014	10	1	19	s

## Le Loiret

### Collectif

Trimestre	Année	Mises en ventes	Ventes	Encours proposés à la vente	Prix de vente en E/m2
4T (r)	2013	130	150	644	2994
1T (r)	2014	218	103	746	3229
2T (r)	2014	90	118	699	2940
3T (r)	2014	129	91	679	2982
4T (p)	2014	82	100	623	3243

### Individuel

Trimestre	Année	Mises en ventes	Ventes	Encours proposés à la vente	Prix de vente en milliers d'E
4T (r)	2013	22	29	127	216
1T (r)	2014	15	14	128	185
2T (r)	2014	0	22	94	204
3T (r)	2014	18	32	84	218
4T (p)	2014	23	20	84	183

s : secret statistique

(r) : chiffres rectifiés

(p) : chiffres provisoires

Unités : logements

Source : SOeS-DREAL Centre-Val de Loire ECLN

## Méthodologie

### 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 « n.d. » pour non diffusables). 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