

# La commercialisation des logements neufs en région Centre-Val de Loire

## Résultats au 4<sup>ème</sup> trimestre 2016

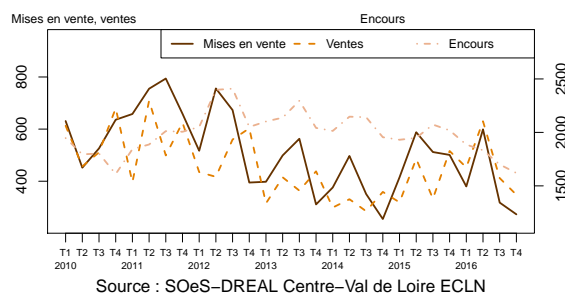
**Le 4<sup>ème</sup> trimestre 2016 confirme la tendance à la baisse observée pour le secteur du logement collectif au cours du trimestre précédent en région Centre-Val de Loire. Pour sa part, le secteur du logement individuel se porte mieux et connaît une hausse des mises en vente et des réservations.**

### Le logement collectif - trimestriel

La baisse des mises en vente dans le secteur collectif se poursuit. En effet, avec 273 logements mis en vente, le 4<sup>ème</sup> trimestre 2016 est le trimestre enregistrant la plus faible activité sur les deux dernières années.

S'agissant des réservations, un nouveau recul est également observable pour les logements collectifs. On comptabilise 348 logements réservés à la vente entre octobre et décembre 2016.

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

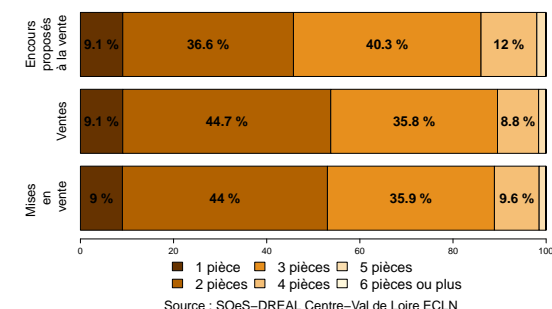


Il est à noter que le stock de logements collectifs proposés à la vente atteint son niveau le plus faible sur les six dernières années avec 1 620 unités au 31 décembre 2016.

Toutefois, le délai d'écoulement d'un logement collectif est de 12,8 mois à la fin de ce trimestre, soit 3 mois de plus qu'au trimestre précédent.

Les graphiques suivants représentent la répartition des ventes, mises en vente et de l'encours des logements par nombre de pièces.

**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)	2015	501	516	2019	2997
1T (r)	2016	380	453	1886	3062
2T (r)	2016	599	630	1833	3125
3T (r)	2016	318	412	1700	3234
4T (p)	2016	273	348	1620	3193

(r) : chiffres rectifiés

(p) : chiffres provisoires

Unités : logements, €/m<sup>2</sup>

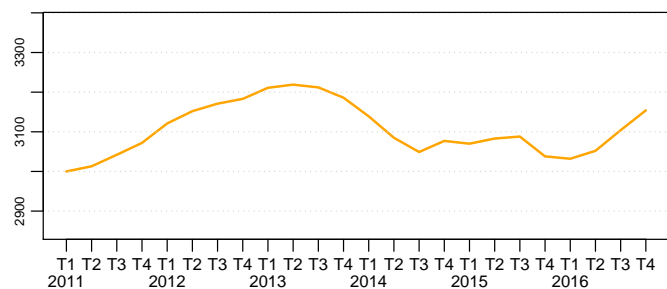
Source : SOeS-DREAL Centre-Val de Loire ECLN

## Le logement collectif - annuel

Au cours de l'année 2016, 1 570 logements collectifs ont été mis en vente, soit près de 22 % de moins qu'en 2015 (2016 logements). Sur la même période, la tendance est inversée au niveau national puisque les mises en vente progressent de 15,6 %.

Comme au niveau national (+20,4 %), le nombre de réservations à la vente est en hausse par rapport à 2015 avec une évolution de 11,4 % dans la région.

**Graph 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 vente a connu une hausse durant la dernière année, passant de 3 038 €/m<sup>2</sup> en 2015 à 3 154 €/m<sup>2</sup> en 2016.

Au cours de l'année écoulée, 1 760 logements collectifs ont été proposés à la vente (moyenne sur les 4 trimestres) soit 11,7 % de moins qu'au cours des 4 trimestres précédents.

Alors qu'il n'enregistrait aucune mise en vente en 2015, le département du Cher affiche 119 logements collectifs mis en vente en 2016. Dans la continuité de 2015, aucune mise en vente n'est à noter dans le Loir-et-Cher en 2016. Tous les autres départements connaissent une baisse du nombre de mises en vente.

Dans l'Indre-et-Loire et le Loiret, les réservations à la vente progressent respectivement de 13,2 % et de 25,1 %. Près de 9 réservations sur 10 interviennent dans l'un de ces départements.

A l'inverse, l'Eure-et-Loir et l'Indre connaissent un recul important.

**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	119	ns	16	0	74	>100
Eure-et-Loir	171	-7.6	116	-30.5	241	29.6
Indre	0	-100	8	-70.4	28	-31.7
Indre-et-Loire	624	-32.4	898	13.2	717	-18
Loir-et-Cher	0	NaN	58	7.4	55	-58.3
Loiret	656	-24.7	747	25.1	645	-13.3
Centre-Val de Loire	1570	-22.1	1843	11.4	1760	-11.7

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

Variation : (2016 T1 à 2016 T4) par rapport à (2015 T1 à 2015 T4)

Source : SOeS-DREAL Centre-Val de Loire ECLN

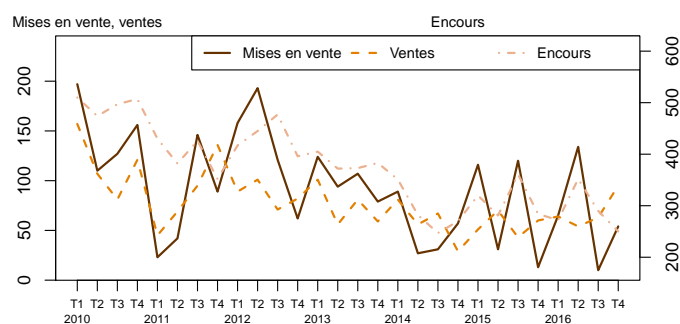
## Le logement individuel - trimestriel

Après une forte chute observée lors du 3<sup>ème</sup> trimestre, le nombre de mises en vente est en hausse au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2016. Le niveau atteint reste toutefois modeste et en dessous de la moyenne sur l'année.

S'agissant des réservations à la vente, le niveau observé (95 réservations) n'avait pas été dépassé depuis le 1<sup>er</sup> trimestre 2013. Pour sa part, l'encours de logements individuels est en baisse et s'établit à 250 maisons.

Le délai d'écoulement d'une maison individuelle est de 9,5 mois, soit 5 mois de moins que le trimestre précédent.

**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'€
4T (r)	2015	13	60	284	213
1T (r)	2016	65	64	272	212
2T (r)	2016	134	54	352	208
3T (r)	2016	10	63	290	203
4T (p)	2016	54	95	250	205

(r) : chiffres rectifiés

Unités : logements

(p) : chiffres provisoires

Source : SOeS-DREAL Centre-Val de Loire ECLN

### Le logement individuel - annuel

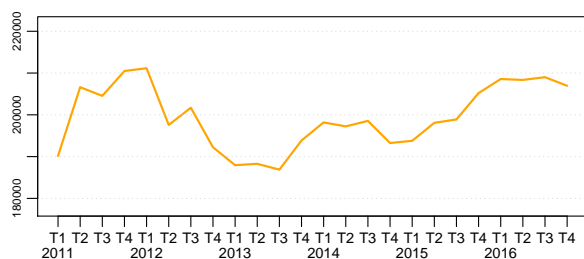
Au cours des 12 derniers mois, 263 logements individuels ont été mis en vente, soit un recul de -6,1 % par rapport aux 12 mois précédents.

Les réservations à la vente progressent quant à elles de 23,2 % entre 2015 et 2016. On compte ainsi 276 logements vendus en 2016 dans la région.

Sur les 12 derniers mois, le prix moyen d'une maison s'élève à près de 207 000€.

L'encours de logements proposés à la vente est de 291 logements individuels (moyenne des 4 derniers trimestres) soit une baisse de 6,7 % par rapport à la moyenne des 4 trimestres précédents.

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



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

Le Loiret reste le département le plus actif dans le secteur de la maison individuelle. En 2016, il comptabilise 139 nouvelles mises en vente, soit plus de la moitié de l'offre régionale (52,9 %), devant l'Indre-et-Loire (24,0%). Le Loir-et-Cher passe d'aucune mise en vente en 2015 à plus d'une quarantaine en 2016.

Le nombre de ventes augmentent dans le Loir-et-Cher (+ 23,1 %) et le Loiret (+ 62,5 %). L'Indre-et-Loire reste stable alors que le Cher, l'Eure-et-Loir et l'Indre connaissent une tendance à la baisse.

Sauf dans le Loiret, le stock de maisons individuelles est stable ou diminue dans les départements 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	0	NaN	15	-21.1	22	-45
Eure-et-Loir	20	-68.3	30	-18.9	30	-26.8
Indre	0	NaN	0	-100	1	0
Indre-et-Loire	63	96.9	59	1.7	58	-6.5
Loir-et-Cher	41	ns	16	23.1	14	-12.5
Loiret	139	-24.9	156	62.5	164	7.9
Centre-Val de Loire	263	-6.1	276	23.2	291	-6.7

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

Unités : logements

Variation : (2016 T1 à 2016 T4) par rapport à (2015 T1 à 2015 T4)

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 <sup>2</sup>
4T (r)	2015	0	2	13	s
1T (r)	2016	0	2	11	s
2T (r)	2016	35	0	46	
3T (r)	2016	84	7	123	s
4T (p)	2016	0	7	116	s

### Individuel

Trimestre	Année	Mises en ventes	Ventes	Encours proposés à la vente	Prix de vente en milliers d'€
4T (r)	2015	0	10	32	s
1T (r)	2016	0	2	30	s
2T (r)	2016	0	5	25	s
3T (r)	2016	0	7	18	150
4T (p)	2016	0	1	17	s

## L'Eure-et-Loir

### Collectif

Trimestre	Année	Mises en ventes	Ventes	Encours proposés à la vente	Prix de vente en €/m <sup>2</sup>
4T (r)	2015	61	79	191	2819
1T (r)	2016	59	25	224	2974
2T (r)	2016	77	40	261	3173
3T (r)	2016	35	34	247	3250
4T (p)	2016	0	17	231	2898

### Individuel

Trimestre	Année	Mises en ventes	Ventes	Encours proposés à la vente	Prix de vente en milliers d'€
4T (r)	2015	1	14	49	s
1T (r)	2016	8	18	39	237
2T (r)	2016	2	10	31	252
3T (r)	2016	0	2	21	s
4T (p)	2016	10	0	31	

## L'Indre

### Collectif

Trimestre	Année	Mises en ventes	Ventes	Encours proposés à la vente	Prix de vente en €/m <sup>2</sup>
4T (r)	2015	0	5	32	s
1T (r)	2016	0	0	32	
2T (r)	2016	0	1	31	s
3T (r)	2016	0	7	24	s
4T (p)	2016	0	0	24	

### Individuel

Trimestre	Année	Mises en ventes	Ventes	Encours proposés à la vente	Prix de vente en milliers d'€
4T (r)	2015	0	0	1	
1T (r)	2016	0	0	1	
2T (r)	2016	0	0	1	
3T (r)	2016	0	0	1	
4T (p)	2016	0	0	1	

## L'Indre-et-Loire

### Collectif

Trimestre	Année	Mises en ventes	Ventes	Encours proposés à la vente	Prix de vente en €/m <sup>2</sup>
4T (r)	2015	201	248	861	3033
1T (r)	2016	178	235	820	3069
2T (r)	2016	320	324	794	3188
3T (r)	2016	10	165	641	3143
4T (p)	2016	116	174	612	3235

### Individuel

Trimestre	Année	Mises en ventes	Ventes	Encours proposés à la vente	Prix de vente en milliers d'€
4T (r)	2015	0	7	50	285
1T (r)	2016	22	21	48	207
2T (r)	2016	41	14	75	213
3T (r)	2016	0	15	60	239
4T (p)	2016	0	9	50	223

## Le Loir-et-Cher

### Collectif

Trimestre	Année	Mises en ventes	Ventes	Encours proposés à la vente	Prix de vente en €/m <sup>2</sup>
4T (r)	2015	0	10	107	s
1T (r)	2016	0	20	87	s
2T (r)	2016	0	13	74	s
3T (r)	2016	0	25	49	s
4T (p)	2016	0	0	11	

### Individuel

Trimestre	Année	Mises en ventes	Ventes	Encours proposés à la vente	Prix de vente en milliers d'€
4T (r)	2015	0	2	11	s
1T (r)	2016	0	2	1	s
2T (r)	2016	21	9	13	s
3T (r)	2016	0	2	13	s
4T (p)	2016	20	3	30	s

## Le Loiret

### Collectif

Trimestre	Année	Mises en ventes	Ventes	Encours proposés à la vente	Prix de vente en €/m <sup>2</sup>
4T (r)	2015	239	172	815	3006
1T (r)	2016	143	171	712	2979
2T (r)	2016	167	252	627	3018
3T (r)	2016	189	174	616	3279
4T (p)	2016	157	150	626	3190

### Individuel

Trimestre	Année	Mises en ventes	Ventes	Encours proposés à la vente	Prix de vente en milliers d'€
4T (r)	2015	12	27	141	220
1T (r)	2016	35	21	153	207
2T (r)	2016	70	16	207	203
3T (r)	2016	10	37	177	198
4T (p)	2016	24	82	121	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/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)

### Avertissement

Depuis les chiffres du troisième trimestre 2015, le SOeS applique sur les données de niveau national une méthode de redressement des mises en ventes et des encours visant à corriger la sous-estimation des résultats du trimestre en cours. Cette méthode en cours de déploiement n'étant pas déclinée en local, les résultats régionaux présentés ici restent articulés sur les seules données mesurées.

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

**Rédaction** : Fabio DOS SANTOS PEREIRA (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 17 41 41  
Fax : 02 36 17 41 01