

Le prix des terrains à bâtir en région Centre en 2011

Prix moyen
d'un terrain

48 €/m²

Superficie
moyenne d'un terrain

1 121 m²

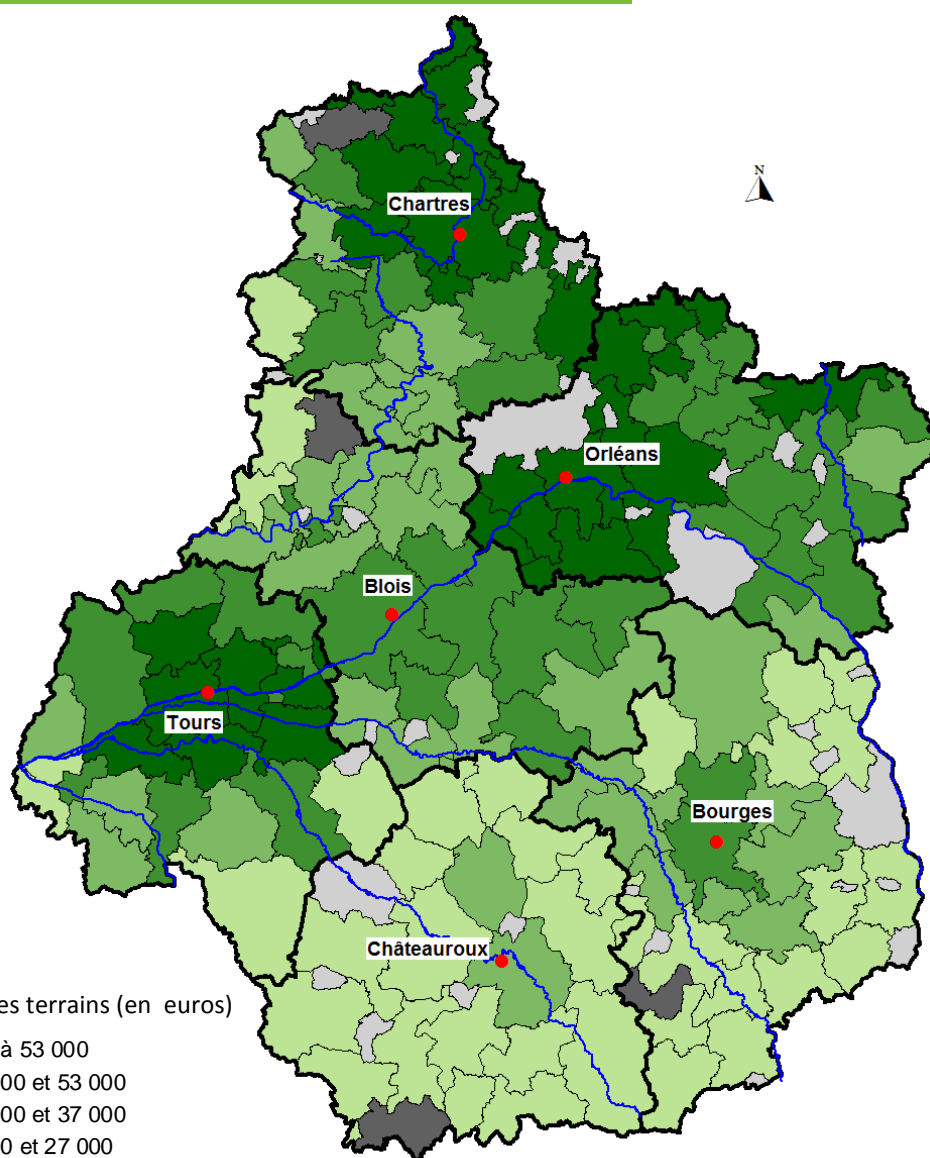
Prix moyen
d'une maison

126 800 €

Surface moyenne
d'une maison

131 m²

Prix moyen des terrains à bâtir en 2011 par EPCI



Prix moyen des terrains (en euros)

- supérieur à 53 000
- entre 37 000 et 53 000
- entre 27 000 et 37 000
- entre 8 500 et 27 000
- aucune opération
- pas d'EPCI constitué

Source: SOeS, EPTB 2011
IGN, BD Carto®

Note: terrains achetés en 2011 pour la construction
d'une maison individuelle, permis délivrés en 2011



Avril 2013

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

Les terrains achetés

Les 2/3 des opérations de construction de la région Centre sont engagés par des employés ou des ouvriers.

Les ménages dont le chef de famille est employé ou ouvrier, continuent de constituer la majorité des ménages s'engageant dans l'achat d'un terrain afin d'y construire une maison individuelle. En moyenne, la superficie des terrains acquis est, pour cette catégorie, inférieures à celles des autres catégories socio-professionnelles. Les cadres et professions intellectuelles supérieures investissent dans des terrains dont les coûts sont supérieurs de 30% à la moyenne régionale.

Catégorie socio-professionnelle	Répartition des terrains	Prix moyen des terrains (€/m ²)	Surface moyenne des terrains	Prix moyen des terrains	Part du terrain dans le coût total	Coût total moyen
agriculteurs exploitants	<1%	20	1 777 m ²	34 947 €	21 %	167 157 €
artisans, commerçants, chefs d'entreprise	4%	47	1 272 m ²	60 329 €	31 %	193 023 €
cadres et professions intellectuelles supérieures	17%	60	1 155 m ²	69 517 €	31 %	223 183 €
professions intermédiaires	5%	50	1 177 m ²	58 395 €	30 %	192 870 €
employés	49%	47	1 090 m ²	50 790 €	30 %	166 958 €
ouvriers	19%	43	1 076 m ²	46 291 €	30 %	154 858 €
retraités	4%	44	1 291 m ²	56 837 €	29 %	198 846 €
autres personnes sans activité professionnelle	2%	38	1 152 m ²	44 034 €	26 %	168 267 €

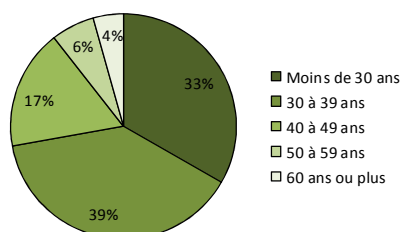
Source: SOeS, EPTB 2011

Champ : Région Centre, terrains achetés en 2011 pour la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2011

En 2011, 1/3 des opérations sont engagées par des acheteurs de moins de 30 ans, pour des terrains plus grands mais à faibles coûts.

De fortes disparités existent entre les classes d'âge des acheteurs. Les moins de 30 ans investissent dans des terrains plus grands (1 200 m² en moyenne), dont les prix moyens (moins de 49 000€) sont inférieurs à ceux observés pour les autres classes d'âge (plus de 56 000 €). A l'inverse, les plus de 60 ans restent les acheteurs qui s'engagent dans les opérations les plus onéreuses (Coût total moyen supérieur à 192 000€). Il est à noter que le rapport entre le prix du terrain et le coût total de l'opération, atteint 30% et qu'il est quasiment identique quelque soit l'âge de l'acheteur.

Âge de l'acheteur



Source: SOeS, EPTB 2011

Age de l'acheteur	Prix moyen des terrains (€/m ²)	Surface moyenne des terrains	Prix moyen des terrains	Part du terrain dans le coût total	Coût total moyen
Moins de 30 ans	40	1 202 m ²	48 491 €	30 %	161 260 €
30 à 39 ans	51	1 104 m ²	56 375 €	31 %	183 938 €
40 à 49 ans	56	1 012 m ²	56 336 €	30 %	184 914 €
50 à 59 ans	53	1 083 m ²	56 927 €	30 %	191 598 €
60 ans et plus	49	1 137 m ²	56 076 €	29 %	192 615 €

Champ : Région Centre, terrains achetés en 2011 pour la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2011

Des disparités départementales qui traduisent la pression foncière dans les grandes agglomérations.

En 2011, plus de la moitié des terrains achetés pour la construction d'une maison individuelle se situent dans les départements du Loiret et de l'Indre-et-Loire. Entre 2010 et 2011, le prix moyen régional des terrains a augmenté de 5,3%, cette tendance reste inférieure à celle observée au niveau national (+7,6%).

	Répartition des terrains	Prix moyen des terrains (€/m ²)	Surface moyenne des terrains	Prix moyen des terrains	Part du terrain dans le coût total	Coût total moyen
Cher	13%	27	1 308 m ²	35 703 €	23 %	154 398 €
Eure-et-Loir	13%	70	904 m ²	63 314 €	33 %	190 482 €
Indre	7%	16	1 611 m ²	25 618 €	18 %	141 596 €
Indre-et-Loire	25%	57	1 079 m ²	61 249 €	32 %	190 448 €
Loir-et-Cher	17%	32	1 265 m ²	40 936 €	25 %	162 611 €
Loiret	26%	71	944 m ²	67 094 €	35 %	189 649 €
Région Centre	4% (*)	48	1 121 m ²	53 765 €	30 %	177 408 €
France Métropolitaine	-	62	1 101 m ²	68 711 €	34 %	204 126 €

Source: SOeS, EPTB 2011

Champ : Région Centre, terrains achetés en 2011 pour la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2011

(*) de la France Métropolitaine

Au niveau départemental, les écarts de prix restent important en variant de 16€/m² dans l'Indre à 70-71€/m² dans le Loiret et l'Eure-et-Loir.

La surface moyenne des terrains est bien inférieure dans les départements du Loiret et de l'Eure-et-Loir que dans les autres départements. En effet le prix moyen des terrains y est plus élevé (plus de 60 000€ contre moins de 41 000€ dans les autres départements).

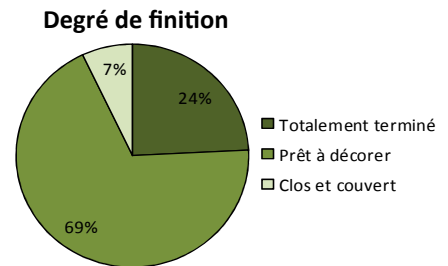
Les maisons individuelles construites

Un marché toujours dominé par les constructeurs de maisons individuelles.

Les ménages ont toujours majoritairement recours aux constructeurs de maisons individuelles pour réaliser la construction de leur maison, pour une surface moyenne (127 m²) inférieure à la moyenne (131 m²). Lorsque le particulier assure lui-même la maîtrise d'œuvre (coordinateur des différents corps d'état), les prix moyens au m² observés sont les plus faibles (882€/m²). Ils permettent aux ménages d'accéder à une surface moyenne plus importante (146m²). Les architectes font les maisons en moyenne les plus grandes (150 m²) (cf méthodologie).

Plus des deux tiers des maisons individuelles construites sont livrées prêtes à décorer et près d'un quart sont totalement terminées.

Maître d'œuvre	Répartition des maisons	Prix des maisons en €/m ² de SHON	Surface moyenne des maisons (cf définition)	Prix moyen des maisons en €	Surface moyenne du terrain d'assise
Architecte	2%	1 166	150 m ²	174 831	1 332 m ²
Constructeur de maisons individuelles	76%	978	127 m ²	123 686	1 267 m ²
Entrepreneur ou artisan	6%	990	145 m ²	143 543	1 431 m ²
Particulier lui-même	14%	882	146 m ²	128 726	1 814 m ²
Autres cas	1%	1 055	134 m ²	141 018	1 310 m ²



Source: SOeS, EPTB 2011

Champ : Région Centre, permis délivrés en 2011 pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain qu'il soit acheté ou non.

Un chauffage encore assuré majoritairement par l'électricité.

En 2011, les nouvelles constructions de maisons individuelles restent majoritairement chauffées à l'électricité. Les maisons dont le chauffage repose sur l'utilisation d'énergies renouvelables seules ou combinées entre elles, progressent peu. Elles disposent d'une surface supérieure à la moyenne et leur coût moyen de construction (1 028 €/m²) s'avère en moyenne supérieur de près de 10% au prix moyen du m² d'une maison chauffée à l'électricité.

Chauffage	Répartition des maisons	Prix des maisons en €/m ² de SHON	Surface moyenne des maisons (cf définition)	Prix moyen des maisons en €	Surface moyenne du terrain d'assise
Gaz	8%	1 044	142 m ²	147 895	979 m ²
Électricité seule	42%	940	123 m ²	115 339	1 231 m ²
Électricité et bois d'appoint	20%	948	129 m ²	122 591	1 364 m ²
Énergies renouvelables seules ou combinées entre elles	14%	1 028	146 m ²	149 701	1 786 m ²
Énergies renouvelables combinées à un autre mode	12%	950	138 m ²	130 604	1 532 m ²
Autres modes de chauffage	3%	997	132 m ²	131 287	1 414 m ²

Source: SOeS, EPTB 2011

Champ : Région Centre, permis délivrés en 2011 pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain qu'il soit acheté ou non.

Le prix moyen des maisons au mètre carré augmente en région Centre.

	Répartition des maisons	Prix des maisons en €/m ² de SHON	Surface moyenne des maisons (cf définition)	Prix moyen des maisons en €	Surface moyenne du terrain d'assise
Cher	13%	962	129 m ²	124 042	1 497 m ²
Eure-et-Loir	11%	1 034	128 m ²	132 815	1 105 m ²
Indre	8%	907	131 m ²	118 647	2 035 m ²
Indre-et-Loire	25%	978	134 m ²	130 788	1 219 m ²
Loir-et-Cher	17%	945	133 m ²	125 597	1 726 m ²
Loiret	26%	968	129 m ²	125 139	1 076 m ²
Région Centre	5% (*)	968	131 m ²	126 799	1 358 m ²
France Métropolitaine		1 064	132 m ²	140 531	1 334 m ²

Source: SOeS, EPTB 2011

Champ : Région Centre, permis délivrés en 2011 pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain qu'il soit acheté ou non.

(*) de la France Métropolitaine

La région Centre se caractérise par un prix moyen des maisons de 968€/m², inférieur au niveau national. Entre 2010 et 2011, ce prix a augmenté de 3,5% mais la région Centre reste l'une des deux régions métropolitaines où le prix moyen est le plus faible (avec le Languedoc-Roussillon). Dans le département de l'Indre, le prix moyen atteint un niveau très bas, de 907 €/m².

La surface moyenne des maisons reste proche du niveau national. Elle varie de 128 m² pour le département de l'Eure-et-Loir à 134 m² dans celui d'Indre-et-Loire.

Méthodologie

Source

L'enquête sur le prix du terrain à bâtir (EPTB) concerne l'ensemble des permis délivrés en 2011 pour la construction d'une seule et unique maison individuelle en secteur diffus. Elle est exhaustive sur son champ. Les questions posées portent sur le terrain, la maison édifée sur celui-ci et les caractéristiques du ménage. L'enquête est exploitée annuellement.

Méthodologie

Les données recueillies sont redressées annuellement. Les permis ayant fait l'objet d'une annulation au cours de l'année sont exclus. Les résultats redressés « bruts » sont remis en cohérence (« recalage ») annuellement avec les séries en date réelle sur l'ensemble des permis autorisés ([Sit@del2](#)).

Permis enquêtés en 2011: données issues de Sit@del2, résultats en date réelle; sélection des permis selon leur date de prise en compte avec délai de prise en compte inférieur à six mois.

A noter: Le recours à un architecte pour réaliser le projet de construction est obligatoire lorsque la surface de la future construction dépasse 170 m².

Champs concernés

En 2011, la région Centre a enregistré 4 212 terrains achetés pour la construction d'une maison individuelle et 6 304 permis délivrés pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain qu'il soit acheté ou non.

Définitions

Surface des maisons: comptabilisée en Shon (Surface hors œuvre nette habitation) en 2011. La mise en application du « décret n°2011-2054 du 29 Décembre 2011 » au 1er mars 2012 implique donc une modification des données recueillies dans le cadre de Sit@del2. La notion de SHON est remplacée par la surface plancher.

Prix moyen en euros par m² : rapport entre la somme des coûts des terrains ou maisons et la somme des surfaces des terrains ou maisons.

Prix : les prix des terrains et maisons sont TTC ; pour les terrains, ils sont hors frais de notaire et frais d'agence.

EPCI: Établissement public de coopération intercommunale.

Diffusion

Pour plus de précisions sur la méthodologie, la modification du questionnaire ainsi que les résultats détaillés depuis 2006, consulter le site www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/, rubrique Logement-construction/Marchés du logement/Maisons individuelles neuves.

Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement
5, avenue Buffon-BP 6407-45064 Orléans, cedex 2
Tél. 02 36 17 41 41
Fax. 02 36 17 41 01



Directeur de la publication:

Rédaction et réalisation:

Impression:

Nicolas Forray

Murielle Lethrosne

DREAL Centre