

Le prix des terrains à bâtir en région Centre en 2010

Prix moyen
d'un terrain

46€/m²

Superficie
moyenne d'un terrain

1 111 m²

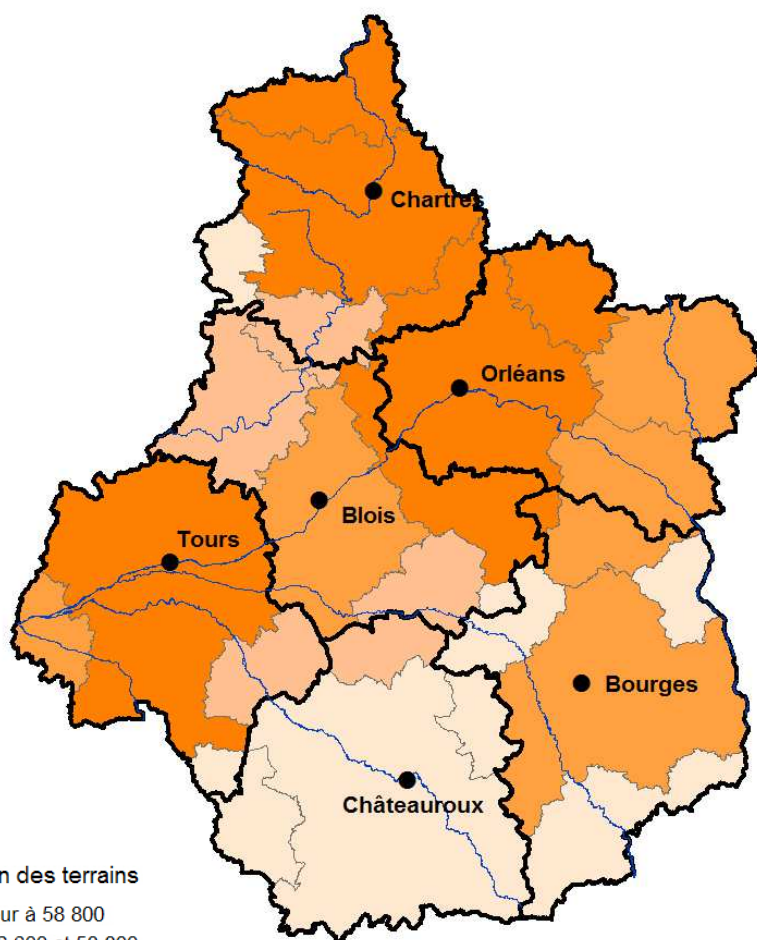
Prix moyen
d'une maison

122 000€

Surface moyenne
d'une maison

130 m²

Prix moyen des terrains à bâtir en 2010 par zone d'emploi



Source: SOeS-EPTB 2010

Note: Terrains achetés par des particuliers pour la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2010

Ressources, territoires, habitats et logement
Énergie et climat
Prévention des risques
Développement durable
Infrastructures, transports et mer

**Présent
pour
l'avenir**



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

Ministère de l'Écologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement

Prix, Surface et part des terrains achetés dans le coût total (achat du terrain+ construction) en 2010

	Nombre de terrains			Prix moyen des terrains en € par m ²	Surface moyenne des terrains	Prix moyen des terrains en €	Part du terrain dans le coût total (en %)	Investissement total moyen (terrain+maisons)
	2010	2009	Évolution 2009/2010 (en %)					
Catégorie socioprofessionnelle de l'acheteur								
agriculteurs exploitants	18	15		54	1 185	64 181	31%	205 403
artisans, commerçants, chefs d'entreprise	131	131		42	1 234	52 175	30%	176 675
cadres et professions intellectuelles supérieures	662	496		50	1 253	62 508	29%	213 732
professions intermédiaires	178	679		41	1 340	54 813	30%	184 559
employés	2 620		(1)	48	1 047	49 868	31%	162 967
ouvriers	946			40	1 087	43 886	30%	147 787
employés et ouvriers		2 270						
retraités	207	195		46	1 077	49 379	27%	183 120
autres personnes sans activité professionnelle	119	6		32	1 499	47 786	29%	165 260
Age de l'acheteur								
Moins de 30 ans	1 786	1 196	49%	43	1 131	48 334	31%	157 288
30 à 39 ans	1 846	1 400	32%	47	1 096	52 001	30%	174 850
40 à 49 ans	787	705	12%	47	1 101	52 206	30%	174 193
50 à 59 ans	283	311	-9%	47	1 110	51 836	28%	182 442
60 ans et plus	180	178	1%	45	1 126	51 023	28%	184 985
Total	4 882	3 790	29%	46	1 111	50 647	30%	169 131

Champ : Région Centre, terrains achetés par des particuliers en 2010 pour la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2010.

(1) Évolutions non significatives du fait de la modification du questionnaire en 2010

Source : SoeS, EPTB 2010

Les acquéreurs sans activité professionnelle investissent dans des terrains à moindre prix au m² mais de plus grande superficie; plus loin des centres-villes.

En 2010, le m² de terrain s'est vendu en moyenne dans la région au prix de 46 euros, soit 3,6% de plus qu'en 2009 (progression inférieure à celle du niveau national : 4.3%). La superficie moyenne des terrains achetés est restée stable passant de 1 115 en 2009 à 1 111 en 2010 (-0.3%).

En région Centre, l'investissement total moyen (terrain+maison) s'établit à 169 000€ en 2010 contre 165 000€ en 2009 (augmentation de 2.6%).

Au cours de l'année 2010, 74% des achats sont réalisés par des personnes de moins de 40 ans. Toutefois l'âge de l'acheteur n'est pas un élément discriminant fort sur le prix moyen puisqu'il varie de 43€/m² pour un acheteur de moins de 30 ans à 47 €/m² pour un acheteur entre 30 et 59 ans.

Selon la catégorie socioprofessionnelle de l'acheteur, l'écart est plus prononcé.

En effet, le prix moyen des terrains varie 32 €/m² pour des personnes sans activité professionnelle à 54€/m² pour les agriculteurs exploitants. La catégorie des personnes sans activité est néanmoins celle achetant en moyenne les plus grands terrains, près de 1 500m² contre seulement 1 047 pour les employés. De ce fait, le montant de leurs investissements totaux restent dans la moyenne régionale.

La part du terrain dans le coût total reste relativement homogène quel que soit l'âge de l'acheteur ou sa catégorie professionnelle (proche de 30% contre 33% au niveau national).

Prix moyen et surface moyenne (Shon) des maisons construites en 2010 selon le degré de finition, le mode de chauffage et le professionnel en charge de la construction.

	Nombre de maisons			Prix des maisons en €/m ² de SHON				Shon moyenn e des maisons	Prix moyen des mai- sons	Surface moyenn e du terrain d'assise
	2010	2009	Évolution 2009/201 0 (en %)	Moyenn e	1 ^{er} quar- tile	Mé- diane	3 ^{ème} quar- tile			
Finition										
Totalement terminé	1 469	1 355	8%	980	811	962	1 137	132	129 436	1 339
Prêt à décorer	4 857	3 515	38%	931	806	928	1 066	130	120 882	1 312
Clos et couvert	520	448	16%	848	698	854	1 039	130	110 185	1 356
Chauffage										
Gaz	299	258		969	827	1 008	1 143	150	145 858	1 065
Électricité seule	3 202	3 205		914	802	918	1 042	122	111 858	1 101
Électricité et bois d'appoint	1 540			913	791	915	1 051	130	118 555	1 370
Énergies renouvelables seules ou combinées entre elles	903	693	(2)	1 026	839	1 027	1 205	149	153 137	1 908
Énergies renouvelables combinées à un autre mode	752	892		918	763	911	1 089	135	124 013	1 568
Autres modes de chauffage	150	268		974	780	947	1 209	128	124 317	1 260
Maître d'œuvre										
Architecte	102	74	38%	1 100	855	1 054	1 351	153	167 733	1 586
Constructeur de maisons individuelles	5 273	3 836	37%	941	817	937	1 075	126	118 926	1 231
Entrepreneur ou artisan	481	623	-23%	1 001	816	947	1 149	135	135 438	1 378
Particulier lui-même	862	749	15%	838	631	813	1 026	147	123 040	1 752
Autres cas	127	35	>100%	1 000	857	1 002	1 097	150	149 572	1 724
Total	6 846	5 317	29%	935	801	930	1 080	130	121 904	1 321

Champ : Région Centre, permis délivrés en 2010 à des particuliers pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain qu'il soit acheté ou non.

(2) Évolutions non significatives du fait de la modification du questionnaire en 2010

Source : SoeS, EPTB 2010

Des constructeurs de maisons individuelles qui dominent le marché; un recours au chauffage électrique toujours prépondérant.

En 2010, en région Centre, une maison individuelle sur deux est équipée d'un chauffage électrique seul et une sur quatre d'une combinaison « Électricité et bois d'appoint ». Seulement 13% des projets intègrent les énergies renouvelables seules ou combinées comme mode de chauffage. Cette proportion est la même que l'année précédente.

Entre 2009 et 2010, le prix moyen des maisons au mètre-carré a diminué de 2% (passant de 951€/m² en 2009 à 935€/m² en 2010).

En 2010, les constructeurs de maisons individuelles dominent le marché, avec plus de trois maisons construites sur quatre. Près de 13% des maisons sont réalisées par recours à l'auto construction (par le particulier lui-même); pourcentage nettement supérieur à celui du recours aux entreprises artisanales (7%). Le prix moyen par mètre carré fluctue selon le maître d'œuvre en charge de la construction, de 838€ par mètre carré s'il s'agit du particulier lui-même, à 1 100€ par mètre carré dans le cas d'un architecte.

Prix et surface des terrains en 2010 selon le département

Départements	Nombre de terrains			Prix moyen des terrains en € par m ²	Surface moyenne des terrains	Prix moyen des terrains en €	Part du terrain dans le coût total (en %)	Investissement total moyen (terrain+maisons)
	2010	2009	Évolution 2009/2010 (en %)					
Cher	694	598	16%	28	1 301	35 891	24%	146 991
Eure-et-Loir	686	579	19%	66	921	60 778	33%	181 999
Indre	414	327	27%	19	1 438	27 187	19%	144 650
Indre-et-Loire	1 098	831	32%	53	1 056	55 866	31%	180 928
Loir-et-Cher	780	580	35%	32	1 282	40 482	26%	158 060
Loiret	1 209	876	38%	67	939	63 226	35%	179 361
Région Centre	4 882	3 790	29%	46	1 111	50 647	30%	169 131
France Entière	92 707	69 850	33%	59	1 098	64 552	33%	194 024

Champ : Région Centre, terrains achetés par des particuliers en 2010 pour la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2010.

Source : SoeS, EPTB 2010

Prix et surface (Shon) des maisons en 2010 selon le département

Départements	Nombre de maisons			Prix des maisons en €/m ² de SHON				Shon moyenne des maisons	Prix moyen des maisons en €	Surface moyenne du terrain d'assise
	2010	2009	Évolution 2009/2010	Moyenne	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^{ème} quartile			
Cher	1 006	766	31%	910	787	897	1 031	125	114 187	1 543
Eure-et-Loir	957	807	18%	959	829	984	1 130	127	122 232	1 097
Indre	590	446	32%	952	836	933	1 060	130	123 504	1 926
Indre-et-Loire	1 485	1 215	22%	959	804	954	1 101	133	127 999	1 212
Loir-et-Cher	1 077	835	29%	880	744	887	1 016	136	119 709	1 615
Loiret	1 731	1 247	39%	945	811	928	1 084	129	121 799	1 021
Région Centre	6 846	5 317	29%	935	801	930	1 080	130	121 904	1 321
France Entière	141 977	109 458	30%	1 038	853	1 013	1 205	131	135 808	1 423

Champ : Région Centre, permis délivrés en 2010 à des particuliers pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain qu'il soit acheté ou non.

Source : SoeS, EPTB 2010

La pression foncière dans les grandes agglomérations de Tours et Orléans ainsi que les franges nord de la région, se traduit par des prix moyen au m², dans les départements de l'Indre-et-Loire, du Loiret et de l'Eure-et-Loir, supérieurs au moyenne régionale voir nationale.

En 2010, près de 50% des terrains achetés en région se situent dans les départements de l'Indre-et-Loire et du Loiret (respectivement 1 098 et 1 209 terrains). D'importants écarts de prix moyen des terrains au m² sont observés selon le département, ainsi il varie de 19€/m² dans l'Indre à 67€/m² dans le Loiret. A l'inverse, dans l'Indre, la surface moyenne des terrains est importante (1 438m²), supérieure à la moyenne régionale (1 111m²).

En région Centre, la part du terrain dans le coût total lié à l'acquisition d'une maison individuelle varie de 19% dans l'Indre à 35% dans le Loiret.

La région Centre se caractérise par un prix moyen de 935€ le m² construit, inférieur au niveau national et le plus faible de toutes les régions françaises. Ce prix atteint même 880€/m² dans le Loir-et-Cher. La surface (Shon) est en moyenne de 130m² en région Centre, elle varie de 125m² pour le Cher à 136m² pour le Loir-et-Cher.

Méthodologie

Source

L'enquête sur le prix du terrain à bâtir (EPTB) concerne l'ensemble des permis délivrés en 2010 à des particuliers pour la construction d'une 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.

Modification du questionnaire en 2010

En 2010, le questionnaire de l'enquête sur le terrain à bâtir a été modifié. De nouvelles questions, telles que le niveau de performance énergétique du projet ou l'occupation de la maison en tant que résidence principale, ont été introduites. Certaines modalités ont été précisées ou modifiées. Ces évolutions du questionnement ont pu modifier la manière de répondre des enquêtés et les structures des réponses 2010 par rapport à celles des années précédentes.

Méthode

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). Cette dernière étape était faite auparavant sur les séries en date de pris en compte. Les données des années précédentes ont été recalculées afin d'être comparables avec la méthode désormais retenue.

Définitions

Shon : Surface hors œuvre nette habitation.

Médiane : valeur qui sépare la série observée en deux groupes de taille identique.

1^{er} quartile : valeur telle que 25% des données lui sont inférieures.

3^{ème} quartile : valeur telle que 25% des données lui sont supérieures.

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.

Permis délivrés en 2010 : données issues de Sit@del2, résultats en date réelle ; sélection des permis selon leur date de prise en compte sous condition d'un délai de prise en compte inférieur à 6 mois.

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/Marché de l'immobilier/Maisons individuelles neuves.

Directeur de la publication: Nicolas Forray

Rédaction et réalisation: Murielle Lethrosne

Impression: DREAL Centre