

OUTIL D'OBSERVATION FONCIÈRE

Département d'Indre-et-Loire

Département d'Indre-et-Loire LES MUTATIONS NON BÂTIES EN 2004



Directeur de la publication
Giuseppe Bonacorsi

Rédaction, conception et composition
Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours
Site web : [www .atu37.org](http://www.atu37.org)



Sommaire

L'outil d'observation foncière	p4
Le territoire du département d'Indre-et-Loire	p5
La répartition des mutations foncières selon la nature et la destination du bien	p6
Le marché des terrains à bâtir	p7
Le marché des terrains à bâtir destinés à la construction individuelle	p8
Le volume des ventes	p8
La superficie médiane	p10
Le prix médian hors taxes au m ²	p12
Qui vend ?	p14
Qui achète ?	p16
Les acquéreurs : d'où viennent-ils ? où vont-ils	p18
Annexes	p20

L'outil d'observation foncière

Dans le cadre de sa mission d'observation des territoires urbains, l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours analyse annuellement le marché foncier bâti et non bâti à partir de la collecte des extraits d'actes notariés conservés à la Direction Générale des Impôts d'Indre-et-Loire.

Face à l'expansion des marchés fonciers et de l'habitat, depuis 2000, l'Agence a étendu son analyse à l'ensemble de l'aire urbaine (80 communes).

En 2005, un nouveau pas est franchi et l'enquête porte sur l'exhaustivité des mutations de foncier non bâti de l'ensemble du département.

Cette extension géographique de l'Observatoire Foncier a fait l'objet de l'octroi d'une subvention de l'Etat au titre de la circulaire N° 2000-61 du 03 août 2000 - crédits action foncière et aménagement urbain.

La connaissance des marchés fonciers devient d'autant plus essentielle que les tensions s'accroissent.

La mise en oeuvre des politiques de l'habitat se heurte bien souvent à la rareté des terrains financièrement accessibles et pertinents dans le cadre d'une politique d'aménagement.

3.498 actes de mutation de terrains non bâtis ont été recensés pour l'année écoulée (2004). Ces transactions concernent majoritairement des terrains à bâtir pour des maisons individuelles, mais aussi des terrains à bâtir pour du collectif ou des activités économiques, des terrains nus, des terrains agricoles, des bois, etc.

Après une présentation des résultats de l'ensemble du marché foncier, ce document analyse plus finement les mutations de terrains à bâtir à destination d'habitat individuel en montrant leurs impacts sur le développement de l'espace départemental.

C'est ainsi qu'un triangle d'expansion apparaît, qui a pour pointe, à l'Ouest, Azay-le-Rideau et pour côtés la RN10 jusqu'à Château-Renault et les vallées de l'Indre et du Cher.

L'épicentre en est constitué par l'agglomération de Tours, espace le plus recherché et le plus coûteux.

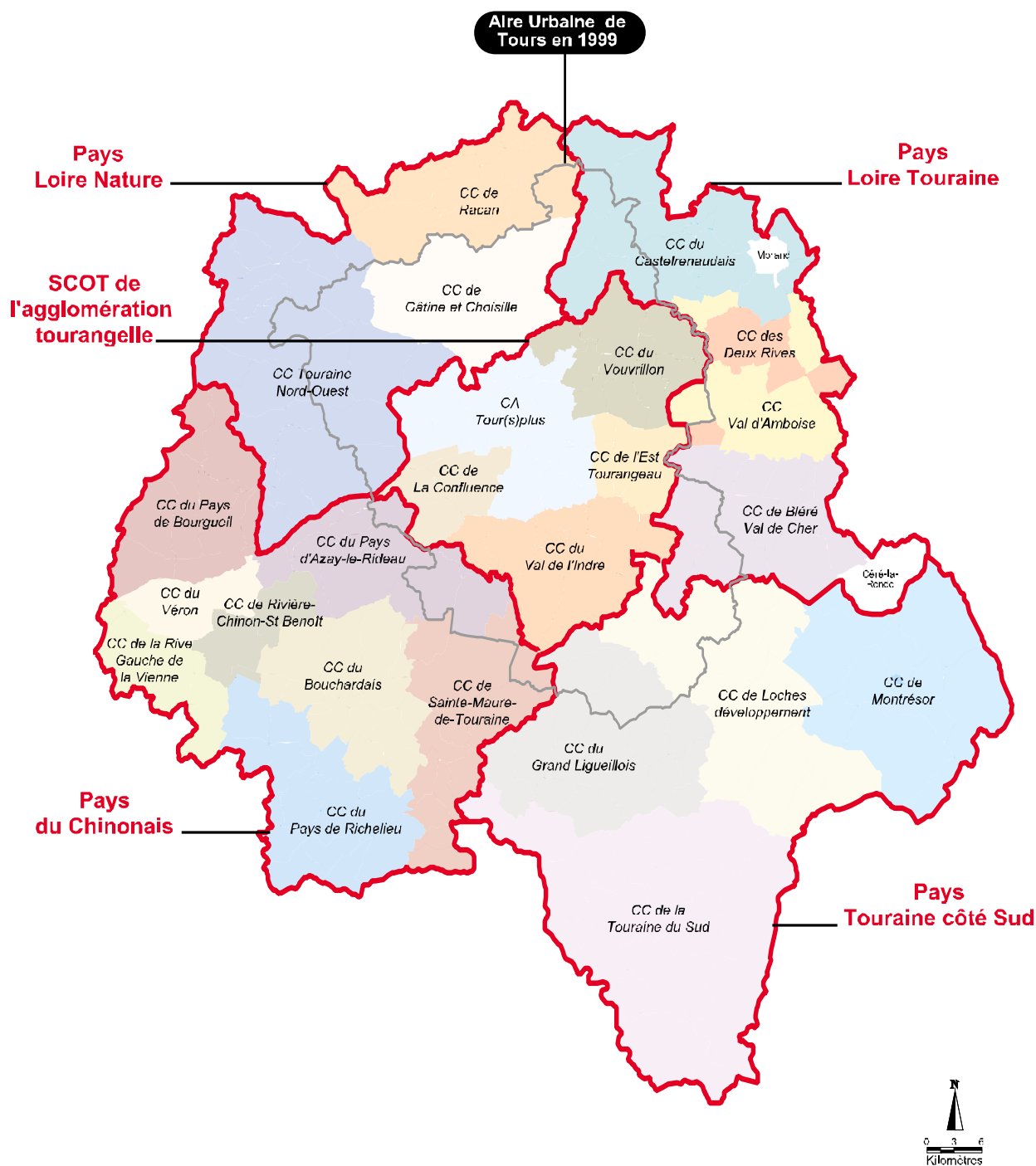
A l'exception de Loches, la frange rurale Sud est quasiment absente du marché foncier.

Les mouvements de population générés par les ventes de terrains à bâtir sont fortement centrifuges de l'agglomération vers le reste du département.

Ce schéma est cependant à pondérer. La tendance à acheter près de chez soi reste forte.

Le territoire du département d'Indre-et-Loire

Les territoires d'observation des mutations non bâties en 2005
au sein du département d'Indre-et-Loire



Répartition des mutations foncières selon la nature et la destination du bien

En 2004, 3.498 mutations ont été enregistrées en Indre-et-Loire.

Les terrains à bâtir dominent le marché foncier en nombre de mutations (49% de l'ensemble), soit plus de 1.700 et en volume financier (73% du volume total). En revanche, ils ne représentent que 8% de la superficie concernée.

Parmi les terrains ayant un caractère agricole ou naturel, ce sont les terres agricoles proprement dites qui sont les plus représentées avec 610 mutations et 2.846 hectares.

Le prix des terrains à bâtir s'élève à plus de 30 euros ht/m², soit cent fois plus que celui des terres agricoles qui est de l'ordre de 0,28 euros ht/m². Les vignes atteignent un prix médian de 1,12 euros ht/m².

Les transactions de terrains à bâtir et de terrains nus se situent majoritairement à l'intérieur du périmètre du SCOT de l'Agglomération Tourangelle, tandis que les ventes de terres agricoles et de bois se concentrent davantage sur les territoires ruraux comme le Pays du Chinonais et le Pays Touraine Côté Sud.

6

Répartition des mutations foncières selon la nature et la destination du bien en 2004

Destination du bien	Nature du bien								Total
	Inconnue	Agricole	Bois, forêt	Terrain nu	TAB	Verger, jardin	Vignes	Autres	
Inconnue	3	107	12	542	22	8	3	2	699
Agricole	/	449	1	/	0	1	1	/	452
Bois, forêt	/	1	215	5	/	/	/	/	221
Verger, jardin	/	2	2	22	/	64	/	/	90
Vignes	/	2	/	1	/	1	69	/	73
Industrie, artisanat	/	/	7	1	48	/	/	/	56
Commerce	/	7	/	/	24	/	/	/	31
Bureaux	/	/	/	/	2	/	/	/	2
Habitation individuelle	/	1	/	8	1 516	/	/	1	1 526
Habitation collective	/	/	/	/	11	5	/	1	17
Programme mixte	/	/	/	/	7	/	3	1	11
Equipement public / infrastructure	25	25	14	63	3	2	/	/	132
Revente	/	10	/	35	70	2	1	1	119
Autre	/	6	1	15	1	/	/	46	69
Total des mutations	28	610	252	692	1 704	83	77	52	3 498
Total des surfaces (m²)	494 803	28 462 864	7 231 646	4 987 762	3 782 267	187 112	727 973	237 279	46 111 706
Volume financier total (€ HT)	214 236	13 420 672	2 453 498	9 833 897	79 154 533	404 575	1 192 510	2 030 049	108 703 970
Taille médiane (m ²)	8 948	13 596	9 713	2 006	1 173	697	4 678	1 701	1 761
Prix médian (€ HT)	4 239	5 071	2 300	4 283	38 112	2 286	7 072	5 973	15 245
Prix médian/m ² (€ HT)	0,38	0,28	0,20	2,64	30,27	2,80	1,12	3,00	6,61

Sources : DGI 37, Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours - 2004

Le marché des terrains à bâtir

Le marché des terrains à bâtir est constitué presque exclusivement de terrains destinés à l'habitat et en particulier à l'habitat individuel. En effet, les mutations concernant des terrains à vocation résidentielle représentent 90% des 1.704 mutations.

Seules 11 mutations relèvent de futures opérations de logements collectifs. Elles sont situées à Tours et à La Riche, une seule est située hors de l'agglomération, à Loches.

Le marché des terrains à vocation économique représente 4% des mutations de terrains à bâtir, soit 74 transactions pour un total de près de 52 hectares. Un peu moins de la moitié ont eu lieu dans l'aire du SCOT (46% des mutations).

Près des 2/3 sont à destination d'activités artisanales ou industrielles.

La comparaison avec les disponibilités existantes dans les zones d'activités (546 ha dont 300 équipés en décembre 2005 - source Fiparc - Observatoire Economique de Touraine) met ainsi en évidence un stock correspondant à une dizaine d'années théoriques de commercialisation.

Le prix médian des terrains à vocation résidentielle s'élève à 33 euros ht/m², mais il monte à 103 euros pour ceux qui sont destinés à de l'habitat collectif.

En regard, le prix médian des terrains à vocation économique est de 8 euros ht/m². Ce qui recouvre une grande disparité entre des terrains à 1 euro et d'autres pouvant dépasser les 20 à 30 euros, voire les 100 euros pour des opérations de bureaux dans le tissu urbain de Tours.

Répartition des mutations de terrains à bâtir selon la destination

Destination du bien	Nombre de transactions	Superficie totale (m ²)	Volume financier total (€ HT)	Surface médiane (m ²)	Prix médian (€ HT)	Prix médian/m ² (€ HT)
Industrie, artisanat	48	270 691	2 436 501	3 347	15 002	7
Commerce	24	247 148	3 358 808	2 650	22 094	8
Bureaux	2	ND	ND	ND	ND	ND
Total activité	74	517 839	5 795 309	2 976	20 642	8
Habitation individuelle	1 516	2 369 391	59 069 558	1 113	38 112	33
Habitation collective	11	22 865	2 175 696	1 500	170 000	103
Total habitat	1 527	2 392 256	61 245 254	1 114	38 112	33
programme mixte	7	79 470	749 641	9 714	90 000	9
Equipement public/infrastructure	3	ND	ND	ND	ND	ND
Revente	70	675 363	9 313 067	2 016	64 716	15
inconnue	22	101 005	1 674 716	1930	33540	21
Autres	1	ND	ND	ND	ND	ND
TOTAL	1 704	3 782 267	79 154 533	1 173	38 112	30

Sources : DGI 37, Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours - 2004

Le marché des terrains à bâtir destinés à la construction individuelle

Répartition géographique des mutations de terrains à bâtir destinés à l'habitat individuel en 2004

	Nombre de mutations	Superficie totale (m²)	Volume financier total (€ HT)	Superficie médiane (m²)	Prix médian (€ HT)	Prix médian/m² (€ HT)
Tours	8	8 200	557 658	739	45 743	73
Communes urbaines	87	120 503	6 980 762	1 055	68 602	73
Communes périurbaines	89	94 973	5 361 874	816	58 000	72
Total Tour(s)Plus	184	223 676	12 900 294	1 000	60 980	72
CC de la Confluence	71	80 786	4 081 541	1 028	51 850	58
CC de l'Est Tourangeau	121	128 003	6 722 685	859	48 900	59
CC du Val de l'Indre	107	119 825	5 246 858	982	51 210	52
CC du Vouvrillon	109	168 152	5 815 924	946	48 784	60
Total Communautés de communes	408	496 766	21 867 008	942	50 300	56
Total SCOT de l'agglomération de Tours	592	720 442	34 767 302	949	52 788	59
Aire Urbaine de Tours	781	1 020 063	41 403 981	1 000	48 900	52
Pays Loire Touraine	263	395 064	8 660 636	1 105	31 000	30
Pays du Chinonais	283	476 860	7 420 894	1 346	22 624	15
Pays Loire Nature	204	391 882	5 703 602	1 316	23 662	18
Pays Touraine Côté Sud	174	385 143	2 517 124	1 592	13 144	7
Total département d'Indre et Loire	1 516	2 369 391	59 069 558	1 113	38 112	33

Source : DGI 37, Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours - 2004

Le volume des ventes

Le marché des terrains à bâtir, destinés à la construction de maisons individuelles, s'inscrit dans un triangle qui a pour pointe, à l'Ouest, Azay-le-Rideau (impact probable de l'ouverture de l'autoroute A85) et pour côtés la RN10 jusqu'à Château-Renault et les vallées de l'Indre et du Cher.

Au centre, l'aire du SCOT de l'Agglomération Tourangelle regroupe plus de la moitié des transactions.

La ville d'Amboise voit s'affirmer son rôle de pôle secondaire dans le département avec 68 mutations à elle seule.

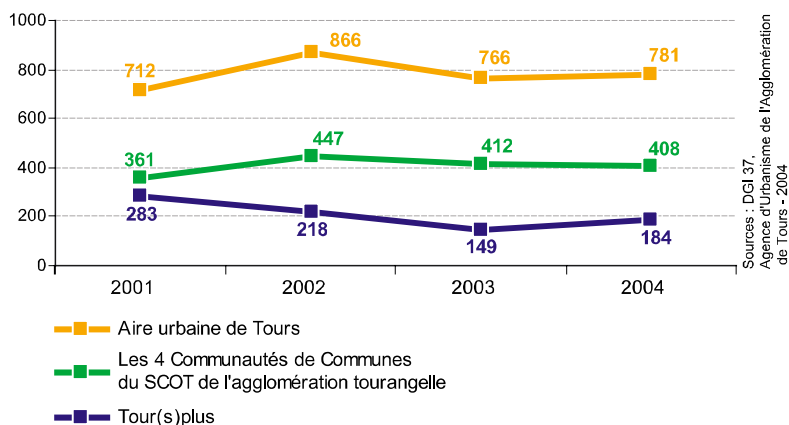
Dans le reste du département, les mutations sont réparties de façon relativement diffuse, ne laissant en dehors du marché que la frange Sud. Il convient de remarquer cependant le marché foncier qui se développe autour de la ville de Loches.

L'évolution dans l'aire urbaine de Tours connaît une certaine stabilité depuis 4 ans. Cependant, le nombre de mutations diminue au centre de l'agglomération et progresse dans le périurbain où certaines communes apparaissent motrices :

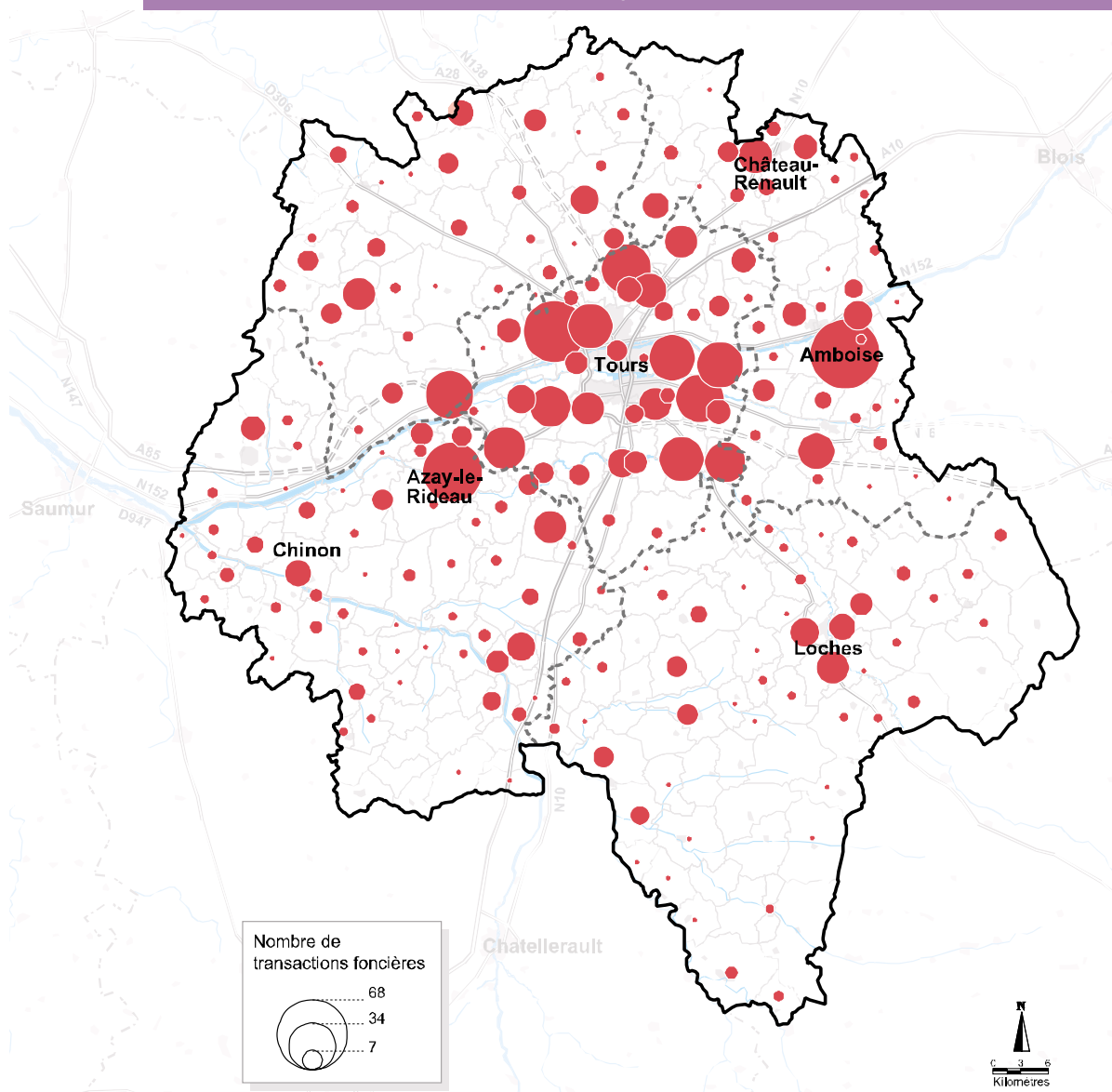
- Fondettes et Azay-le-Rideau, avec une cinquantaine de mutations,
- Chanceaux-sur-Choisille, Véretz, Montlouis-sur-Loire, La Ville-aux-Dames et Esvres-sur-Indre qui en comptent une trentaine.

Le marché des terrains à bâtir destinés à la construction individuelle

Évolution du volume des ventes des terrains destinés à la construction individuelle dans l'aire urbaine de Tours de 2001 à 2004



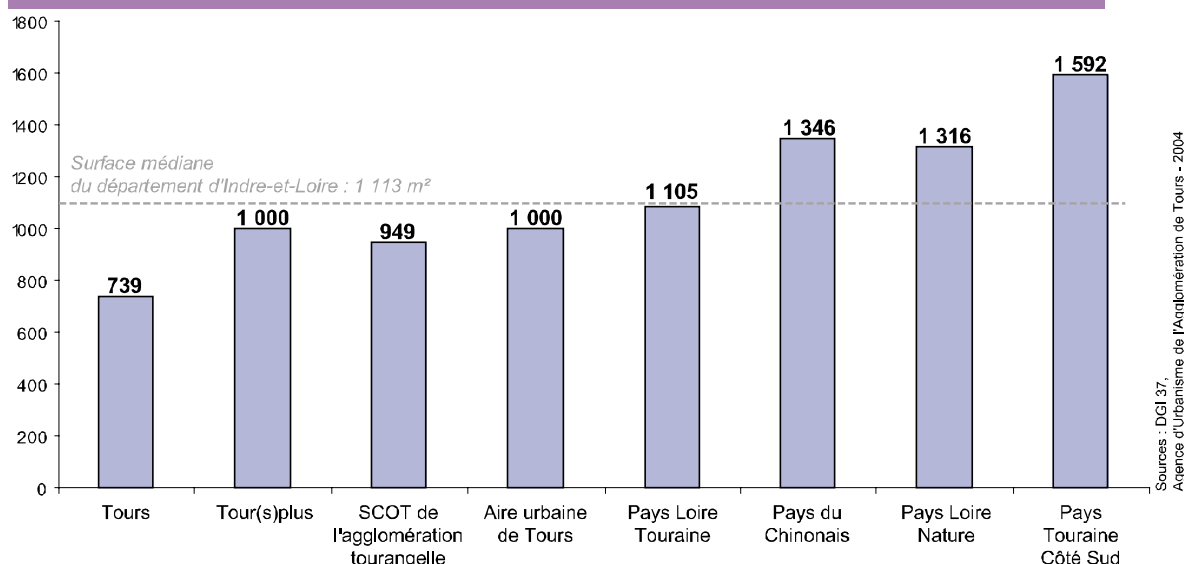
Le nombre de mutations foncières destinées au logement individuel en 2004



Le marché des terrains à bâtir destinés à la construction individuelle

La superficie médiane

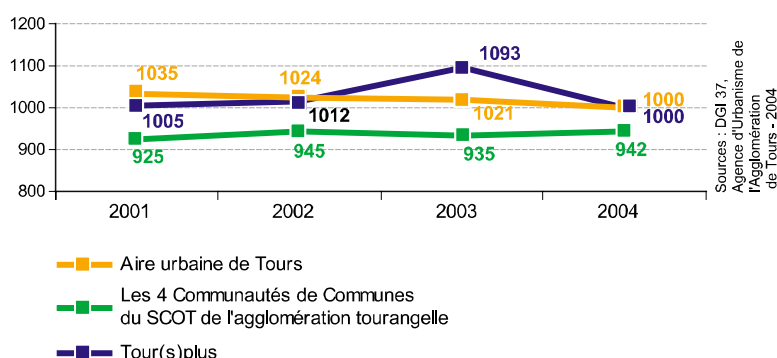
La superficie médiane des terrains destinés à la construction individuelle (m²)



En Indre-et-Loire, la superficie médiane des terrains à bâtir destinés à l'habitat individuel est de 1.113 m². Cette superficie médiane recouvre des écarts importants. Plus on s'éloigne du cœur de l'Agglomération Tourangelle, plus la taille des terrains à bâtir est importante. On passe ainsi de 949 m² dans l'aire du SCOT de l'Agglomération Tourangelle, à plus de 1.500 m² dans les communautés de communes du Sud/Ouest du département, voire plus de 2.000 m² dans la communauté de communes de Montrésor.

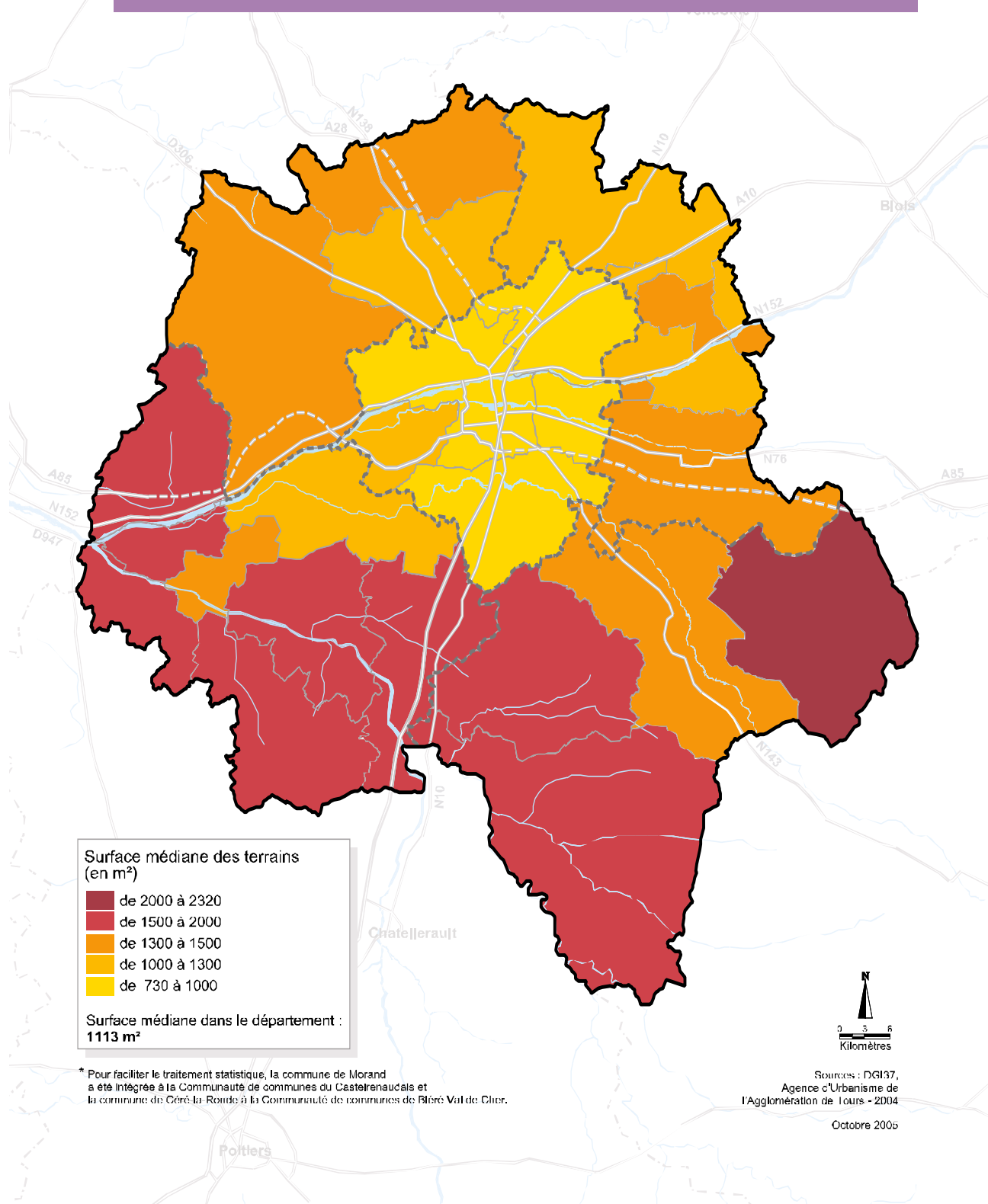
Ces superficies semblent rester stables malgré les tensions existantes sur le marché.

Évolution de la surface médiane des terrains destinés à la construction individuelle au sein de l'aire urbaine de Tours entre 2001 et 2004



Le marché des terrains à bâtir destinés à la construction individuelle

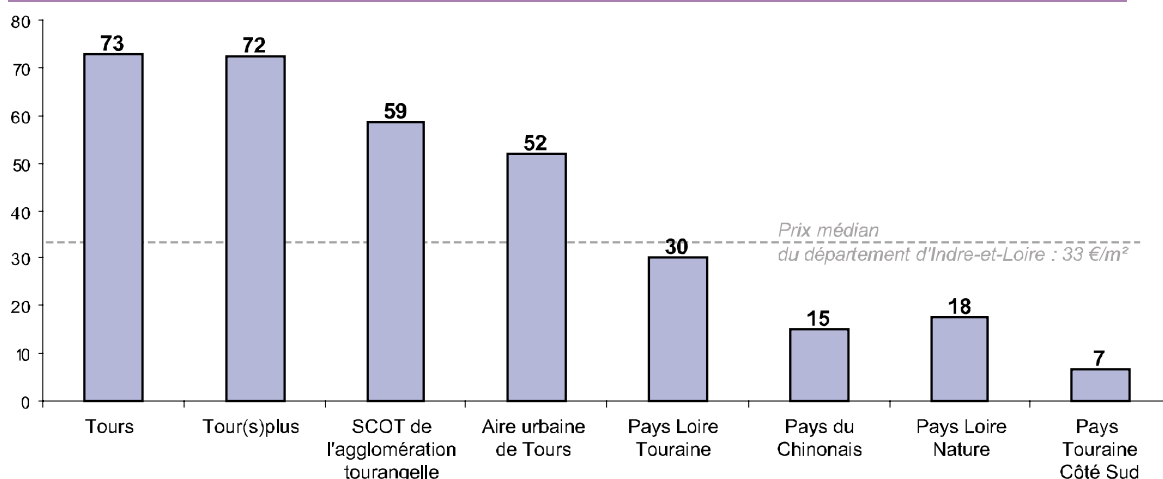
La taille médiane des terrains à bâtir destinés à l'habitat individuel en 2004



Le marché des terrains à bâtir destinés à la construction individuelle

Le prix médian hors taxes au m²

Le prix médian au m² des terrains destinés à la construction individuelle (€ HT)



Sources : DGI 37, Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours - 2004

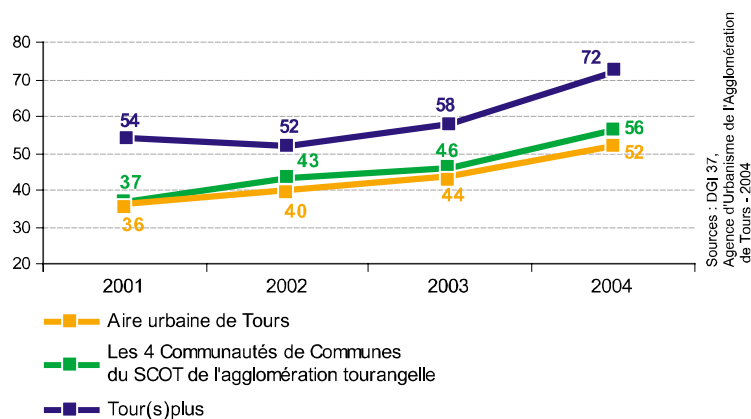
En 2004, le prix médian au m² des terrains à bâtir destinés à la construction individuelle au sein du département est de 33 euros hors taxes. Cette médiane recouvre cependant de grandes disparités qui reflètent les tensions sur certains marchés.

L'aire du SCOT de l'Agglomération Tourangelle connaît les prix les plus élevés avec un niveau médian de 59 euros ht/m².

La tendance y est à une forte augmentation des prix. En effet, en 2001 le prix médian de Tour(s)plus était de seulement 54 euros (72 en 2004) et celui des communautés de communes de seulement 37 euros (56 en 2004).

A l'opposé, les communautés de communes du Sud du département, où le marché foncier est peu développé, connaissent des prix médians inférieurs à 10 euros ht/m².

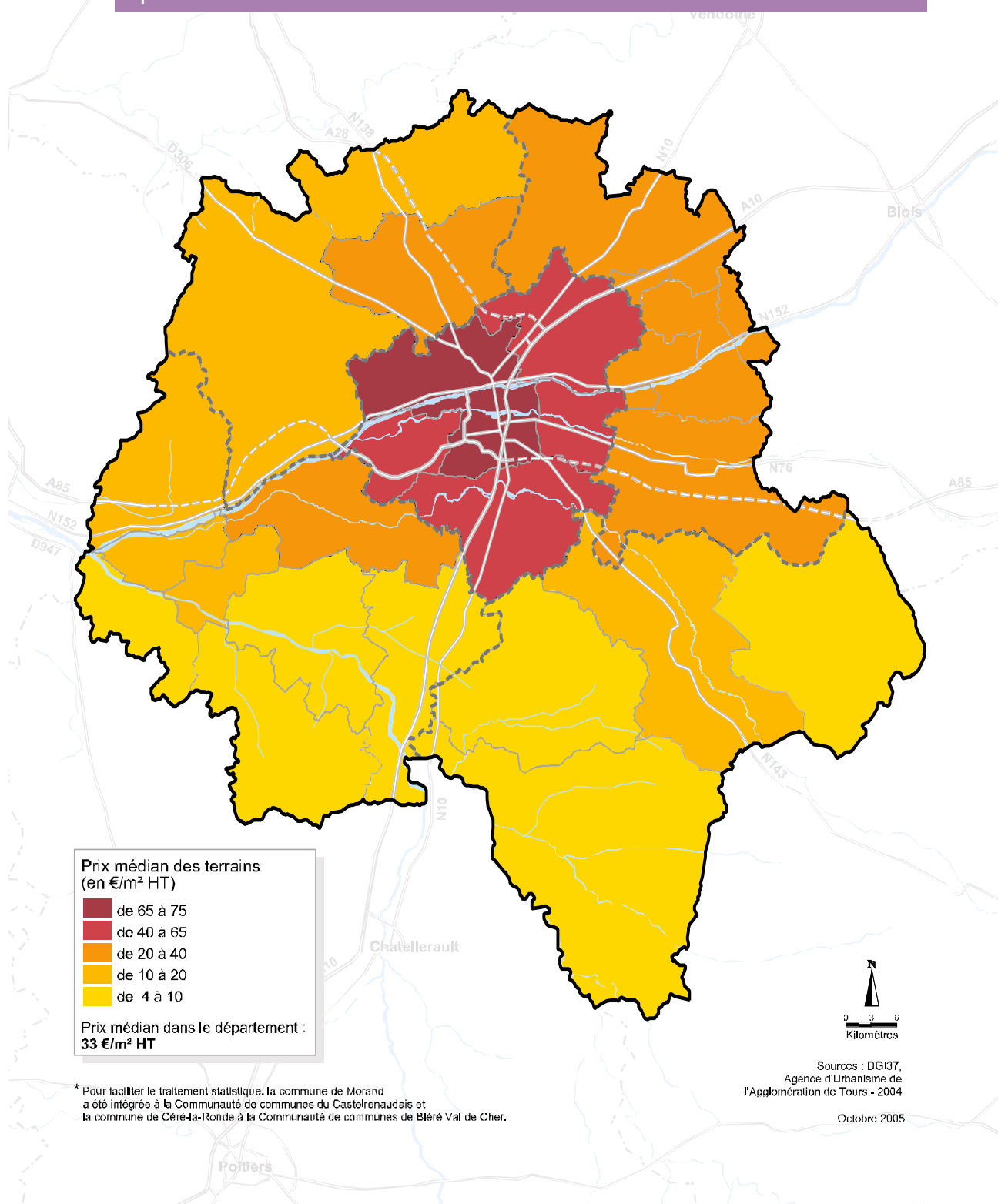
Évolution du prix médian au m² des terrains destinés à la construction individuelle dans l'aire urbaine de Tours de 2001 à 2004



Sources : DGI 37, Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours - 2004

Le marché des terrains à bâtir destinés à la construction individuelle

Le prix médian des terrains à bâtir destinés à l'habitat individuel en 2004



Le marché des terrains à bâtir destinés à la construction individuelle

Qui vend ?

Les vendeurs de terrains à bâtir destinés à l'habitat individuel sont :

- des particuliers (58%),
- des personnes morales (42%).

Parmi les personnes morales, quatre sur cinq sont des professionnels de l'immobilier et une sur cinq seulement est une collectivité locale.

Les terrains les plus chers sont ceux qui sont vendus par les SEM (77 euros ht/m²). Il s'agit de terrains situés dans l'agglomération et commercialisés dans le cadre de Zones d'Aménagement Concerté. Il faut citer : La Pasqueraie (Ballan-Miré), La Grande Pièce (Chanceaux/Choisille), Le Prieuré (La Riche), La Ménardière (Saint-Cyr-sur-Loire).

En revanche, les communes vendent les terrains au meilleur marché (22 euros ht/m²), suivies des organismes HLM (37 euros ht/m²).

Ce sont les communes hors agglomération qui créent des lotissements communaux. Il faut citer pour les ventes les plus nombreuses en 2004 : Perrusson, Nouzilly, Saint-Christophe-sur-le-Nais, Château-Renault, Rouziers-de-Touraine.

Les principales opérations de logements sociaux vendues cette année sont La Closerie (Amboise), l'Audrière (Cinq-Mars-la-Pile), la Niquetière (Reugny), la ZAC de l'Auverdière (Bléré) et le Prieuré (Druye).

Les personnes physiques vendent des terrains plus grands et moins chers que les personnes morales (18 euros ht/m²). 39% de ces vendeurs sont des retraités et 32% des propriétaires multiples.

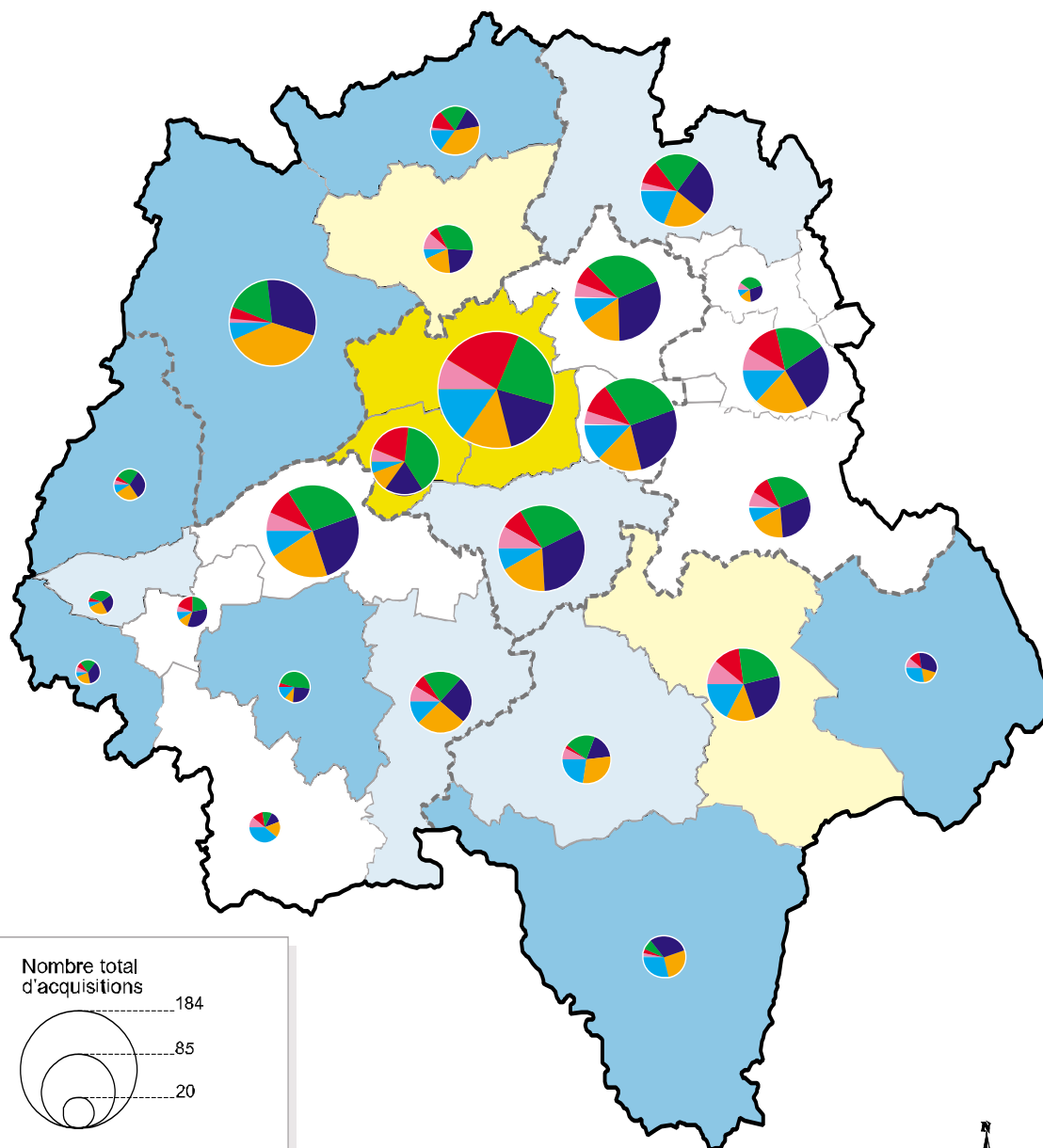
Typologie des vendeurs de terrains à bâtir destinés à l'habitat individuel en 2004

	Nombre de mutations	Superficie totale (m ²)	Volume financier total (€ HT)	Superficie médiane (m ²)	Prix médian (€ HT)	Prix médian/m ² (€ HT)
Personnes physiques	869	1 676 134	30 410 818	1 500	30 490	18
dont particulier sans indication de profession	20	38 324	427 950	1 682	19 279	9
dont agriculteur	43	81 274	1 332 129	1 302	27 441	18
dont artisan, commerçant	30	58 748	1 319 107	1 523	34 360	17
dont cadre	27	58 322	1 438 854	1 460	47 260	25
dont profession intermédiaire	33	64 470	1 242 465	1 520	29 252	19
dont employé	48	72 918	1 442 265	1 195	22 867	18
dont ouvrier	29	66 649	972 844	1 504	32 112	21
dont retraité	340	612 658	11 869 469	1 472	32 800	19
dont propriétaires multiples	281	588 586	9 717 554	1 577	29 727	17
dont autre inactif, chômeur	18	34 185	648 181	1 436	27 508	24
Personnes morales	641	679 599	28 439 437	948	46 926	48
dont collectivité locale	138	185 513	2 981 457	1 039	20 278	22
dont société privée	48	44 720	2 600 401	831	54 200	66
dont marchand de bien	59	58 233	2 599 227	1 005	48 783	50
dont lotisseur, promoteur	245	239 812	12 507 574	933	51 950	55
dont SEM	67	70 084	4 772 953	936	69 750	77
dont SCI	7	6 178	295 393	900	39 640	69
dont organisme d'HLM	75	75 057	2 682 430	922	35 000	37

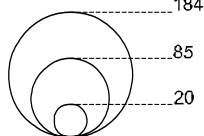
Sources : DGI 37, Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours - 2004

Le marché des terrains à bâtir destinés à la construction individuelle

La répartition des acquéreurs de terrains à bâtir destinés à l'habitat individuel selon les catégories socio-professionnelles en 2004



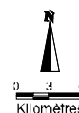
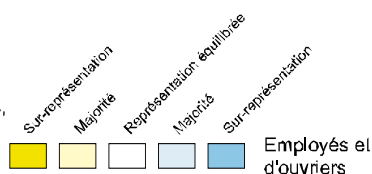
Nombre total d'acquisitions



Répartition des acquéreurs par CSP

- Artisans et commerçants
- Cadres
- Professions intermédiaires
- Employés
- Ouvriers
- Autres

Cadres, artisans, commerçants et professions intermédiaires



Sources : DGI37, Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours - 2004

Octobre 2005

Le marché des terrains à bâtir destinés à la construction individuelle

Qui achète ?

Les acquéreurs de terrains à bâtir pour des maisons individuelles sont quasi exclusivement des particuliers (96%).

La ventilation des acquéreurs selon les Catégories Socio-Professionnelles révèle des disparités sociales, en fonction des secteurs géographiques.

Les CSP les plus aisées achètent dans les communes de Tour(s)plus et de La Confluence. Ailleurs, les employés et les ouvriers sont plus nombreux et deviennent majoritaires aux franges Sud et Nord/Ouest du département.

Près des deux tiers (64%) des acquéreurs sont jeunes (moins de 40 ans). Ils recherchent la proximité des services et de l'emploi, mais paradoxalement, représentent moins de 50% des acquéreurs de Tour(s)plus où dominent les acquéreurs d'âges mûrs (entre 40 et 60 ans).

Les personnes de plus de 60 ans ne représentent que 5% des acquéreurs.

Le budget médian consacré à l'acquisition d'un terrain à bâtir pour une maison individuelle est de 38.112 euros ht, soit un prix au m² de 33 euros.

Ce sont les cadres et professions intellectuelles supérieures qui consacrent les budgets les plus importants mais en privilégiant plus la localisation que la taille du terrain.

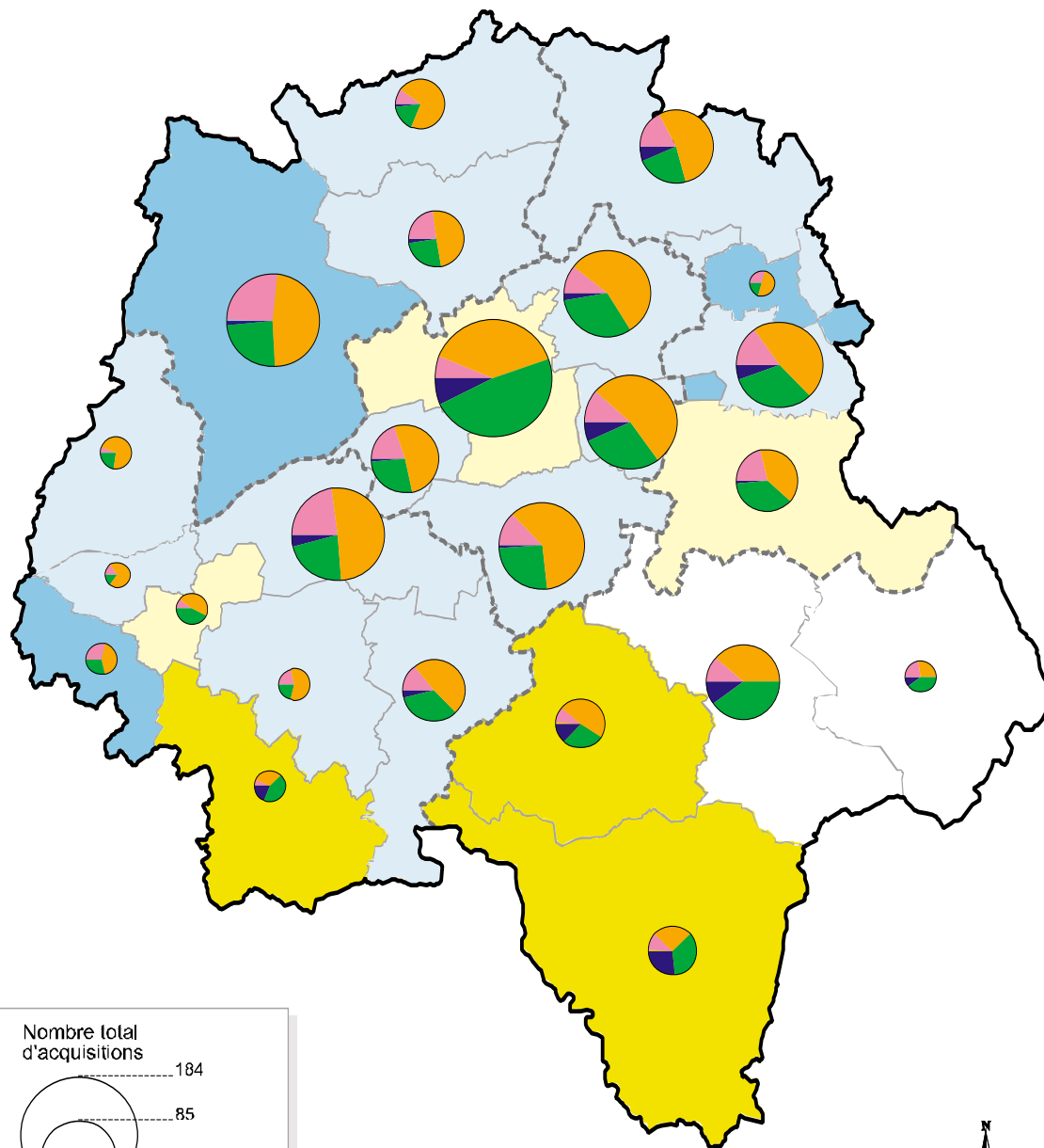
Les caractéristiques des acquisitions par CSP

	Nombre de mutations	Superficie totale (m ²)	Volume financier total (€ HT)	Superficie médiane (m ²)	Prix médian (€ HT)	Prix médian/m ² (€ HT)
Artisan, commerçant	100	152 449	4 085 678	1 120	38 427	30
Cadre	168	290 058	8 633 381	1 118	47 840	45
Profession intermédiaire	373	512 922	15 134 112	1 105	42 700	36
Employé	380	541 108	13 565 517	1 055	35 950	36
Ouvrier	302	472 266	9 422 254	1 175	29 200	24
Retraité	72	103 613	2 479 527	1 006	27 099	26
Total	1 395	2 072 416	53 320 469	1 113	38 112	33

Sources : DGI 37, Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours - 2004

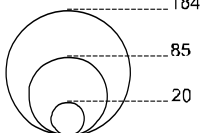
Le marché des terrains à bâtir destinés à la construction individuelle

la part des acquéreurs de terrains à bâtir destinés à l'habitat individuel selon les classes d'âge en 2004



17

Nombre total d'acquisitions



Part des acquéreurs selon les classes d'âge

Moins de 30 ans
de 30 à 40 ans
de 41 à 60 ans
plus de 60 ans

Moins de 40 ans

Sur-représentation des moins de 30 ans
Majorité de 20-40 ans
Représentation équilibrée
Majorité de 41-60 ans
Sur-représentation des plus de 60 ans

Plus de 40 ans



Sources : DGI37,
Agence d'Urbanisme de
l'Agglomération de Tours - 2004
Octobre 2005

Le marché des terrains à bâtir destinés à la construction individuelle

Les acquéreurs d'où viennent-ils ? où vont-ils ?

94% des acquéreurs sont originaires du département. Par conséquent, peu de nouveaux habitants achètent un terrain en arrivant en Indre-et-Loire.

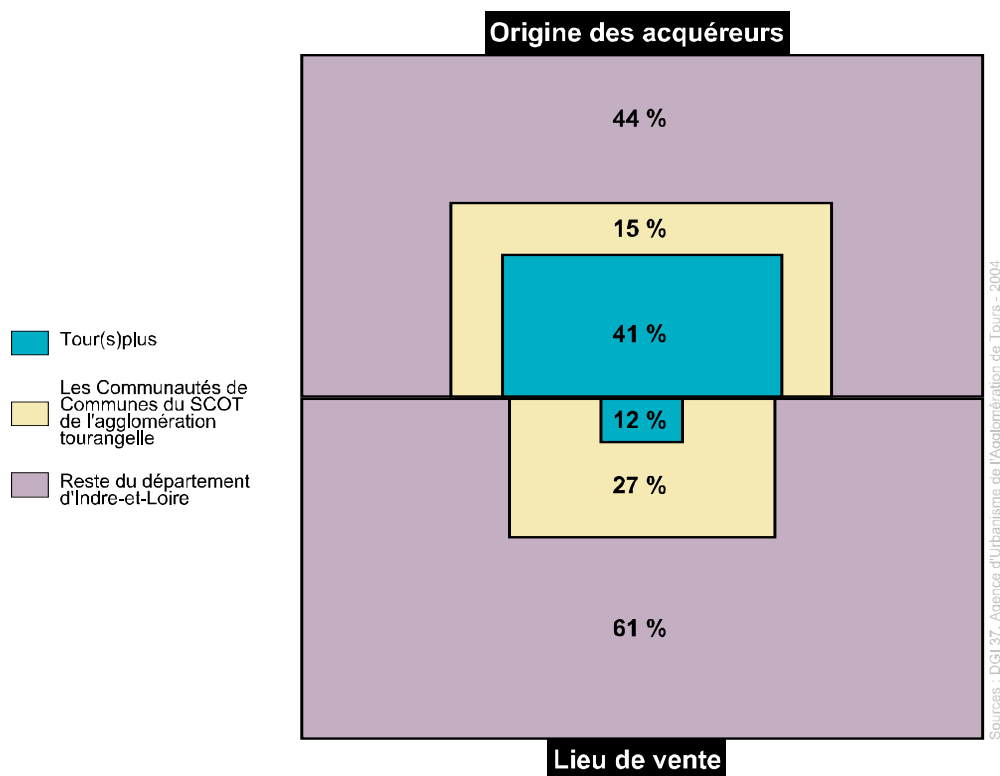
La stabilité caractérise l'acte d'acheter un terrain à bâtir. En effet, plus de 40% des achats sont effectués dans la communauté de communes ou d'agglomération de l'acquéreur.

Les ventes de terrains à bâtir font aussi apparaître un mouvement résidentiel de l'agglomération vers le reste du département.

Tour(s)plus est l'origine de 41% des acquéreurs et la destination de seulement 12% d'entre eux.

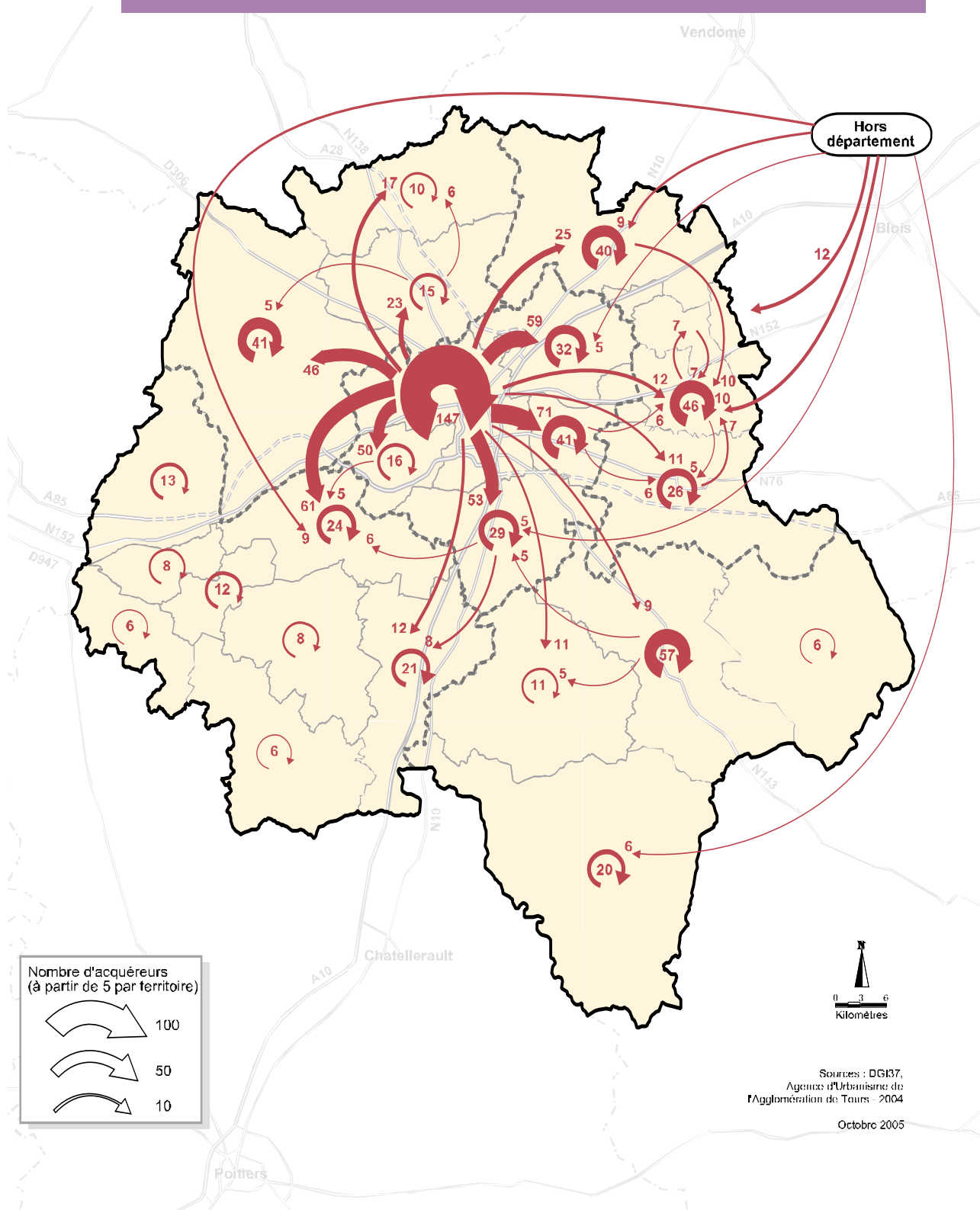
A l'opposé, seuls 15% des acquéreurs sont originaires des communautés de communes du SCOT qui en accueillent 27%, et 44% sont originaires du reste du département qui en accueille 61%.

Lieu de résidence des acquéreurs de terrains à bâtir destinés à l'habitat individuel et localisation des biens en 2004



Le marché des terrains à bâtir destinés à la construction individuelle

Territoire d'acquisition des terrains à bâtir destinés à l'habitat individuel selon le lieu initial de résidence en 2004



Caractéristiques globales des terrains à bâtir destinés à l'habitat individuel ayant fait l'objet d'une mutation en 2004 dans les communes du département d'Indre-et-Loire

Commune	Nombre de mutations	Superficie totale des terrains (m²)	Volume financier total (€ HT)	Superficie médiane des terrains (m²)	Prix médian des terrains (€ HT)	Prix médian des terrains (€ HT / m²)
Tours	8	8 200	557 658	739	45 743	73
Chambray-lès-Tours	7	9 442	534 936	1 501	66 468	48
Fondettes	55	59 448	3 497 594	800	59 150	76
Joué-lès-Tours	18	18 259	958 226	910	54 200	63
Luynes	11	10 072	544 594	764	56 400	78
La Membrolle-sur-Choisille	5	ND	ND	ND	ND	ND
Mettray	5	ND	ND	ND	ND	ND
Notre-Dame-d'Océ	12	9 701	682 533	640	58 000	91
La Riche	10	8 173	549 391	683	53 429	79
Saint-Avertin	18	26 467	1 332 767	1 088	69 459	59
Saint-Cyr-sur-Loire	32	56 445	3 498 559	1 111	98 500	78
Saint-Étienne de Chigny	1	ND	ND	ND	ND	ND
Saint-Genouph	0	0	0	0	0	0
Saint-Pierre-des-Corps	2	ND	ND	ND	ND	ND
Total Tour(s)plus	184	223 676	12 900 294	1 000	60 980	72
Ballan-Miré	26	30 431	1 650 941	1 008	64 277	65
Berthenay	0	0	0	0	0	0
Druey	29	28 254	1 434 711	883	48 784	56
Savonnières	14	19 621	897 039	1 343	65 000	46
Villandry	2	ND	ND	ND	ND	ND
Total CC de la Confluence	71	80 786	4 081 541	1 028	51 850	58
Azay-sur-Cher	12	19 658	505 866	1 439	40 800	28
La Villo-aux-Dames	34	24 652	1 700 305	677	47 600	72
Largay	5	ND	ND	ND	ND	ND
Montlouis-sur-Loire	34	44 509	2 423 408	889	59 431	68
Véréz	36	33 069	1 801 404	930	48 784	54
Total CC de l'Est Tourangeau	121	128 003	6 722 685	859	48 900	59
Artannes-sur-Indre	9	10 903	416 509	1 009	45 700	49
Esvres-sur-Indre	31	32 998	1 697 498	935	51 530	55
Montbazoin	15	12 549	756 230	829	51 210	61
Monts	8	10 868	326 526	1 168	45 733	37
Saint-Branches	3	ND	ND	ND	ND	ND
Sorigny	4	ND	ND	ND	ND	ND
Truycs	27	26 616	1 356 497	982	51 950	53
Veigné	10	17 389	453 879	1 514	43 250	33
Total CC du Val de l'Indre	107	119 825	5 246 858	982	51 210	52
Changay	2	ND	ND	ND	ND	ND
Chanceaux-sur-Choisille	39	32 147	1 845 875	600	46 000	71
Monnaie	18	25 690	903 384	894	49 952	59
Parçay-Meslay	20	32 677	1 196 687	871	53 358	60
Reugny	11	13 791	493 588	987	41 000	43
Rohecobron	7	11 680	646 467	1 619	91 470	57
Vernou-sur-Bronne	8	17 892	288 424	2 390	35 114	16
Vouvray	4	ND	ND	ND	ND	ND
Total CC du Vouvillon	109	168 152	5 815 924	946	48 784	60
Total SCOT de l'agglomération tourangelle	592	720 442	34 767 302	949	52 788	59
Total Aire Urbaine de Tours	781	1 020 063	41 403 981	1 000	48 900	52

ND : Non Diffusable (pour des raisons de secret statistique, certaines informations ne peuvent être diffusées dès lors que le nombre de transactions est inférieur à 6).

Sources : DGI 37, Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours - 2004.

Les mutations non bâties en 2004 dans le département d'Indre-et-Loire

Caractéristiques globales des terrains à bâtir destinés à l'habitat individuel
ayant fait l'objet d'une mutation en 2004 dans les communes du département d'Indre-et-Loire

Commune	Nombre de mutations	Superficie totale des terrains (m²)	Volume financier total (€ HT)	Superficie médiane des terrains (m²)	Prix médian des terrains (€ HT)	Prix médian des terrains (€ HT / m²)
Athée-sur-Cher	3	ND	ND	ND	ND	ND
Bléré	22	22 919	737 717	900	30 050	35
Chenonceaux	2	ND	ND	ND	ND	ND
Chisseaux	1	ND	ND	ND	ND	ND
Cigogné	0	0	0	0	0	0
Civray-de-Touraine	3	ND	ND	ND	ND	ND
Courçay	3	ND	ND	ND	ND	ND
Dierre	0	0	0	0	0	0
Épeigné-les-Bois	1	ND	ND	ND	ND	ND
Francueil	5	ND	ND	ND	ND	ND
La Croix-en-Touraine	6	17 395	183 768	1 315	26 446	24
Luzillé	1	ND	ND	ND	ND	ND
Saint-Martin-le-Beau	10	15 950	514 154	1 577	51 834	30
Sublaines	3	ND	ND	ND	ND	ND
Total CC de Bléré Val de Cher	60	115 882	2 140 605	1 400	31 258	28
Auzouer-en-Touraine	6	9 204	143 991	976	23 130	22
Château-Renault	21	25 718	458 456	726	20 267	28
Crotelles	1	ND	ND	ND	ND	ND
Dame-Marie-les-Bois	2	ND	ND	ND	ND	ND
La Ferrière	0	0	0	0	0	0
Le Boulay	9	12 979	261 189	1 335	30 000	28
Les Hermites	0	0	0	0	0	0
Monthodon	1	ND	ND	ND	ND	ND
Neuville-sur-Brenne	5	ND	ND	ND	ND	ND
Nouzilly	13	11 997	401 423	876	29 502	33
Saint-Laurant-en-Gâtines	5	ND	ND	ND	ND	ND
Saint-Nicolas-des-Moëls	2	ND	ND	ND	ND	ND
Saunay	11	25 046	288 405	1 993	28 432	11
Villedômer	5	ND	ND	ND	ND	ND
Total CC du Castelrenaudais	81	127 813	2 078 087	1 211	27 210	20
Limeray	7	10 832	234 110	1 465	37 198	27
Lussault-sur-Loire	2	ND	ND	ND	ND	ND
Montreuil-en-Touraine	0	0	0	0	0	0
Mosnes	1	ND	ND	ND	ND	ND
Saint-Ouen-les-Vignes	1	ND	ND	ND	ND	ND
Total CC des Deux Rives	11	16 353	349 448	1 437	35 063	26
Amboise	68	67 105	2 614 978	884	35 450	37
Cangey	3	ND	ND	ND	ND	ND
Chargé	14	14 895	527 722	1 030	40 400	38
Nazelles-Négron	11	21 204	419 834	1 079	42 685	30
Neuillé-le-Lierre	3	ND	ND	ND	ND	ND
Noizay	4	ND	ND	ND	ND	ND
Pocé-sur-Cisse	3	ND	ND	ND	ND	ND
Saint-Règle	2	ND	ND	ND	ND	ND
Savigny-de-Touraine	0	0	0	0	0	0
Total CC Val d'Amboise	108	130 979	4 041 474	1 005	35 770	37
Céré-la-Ronde	1	ND	ND	ND	ND	ND
Morand	2	ND	ND	ND	ND	ND
Total Pays Loire Touraine	263	395 064	8 660 636	1 105	31 000	30

ND : Non Diffusible (pour des raisons de secret statistique, certaines informations ne peuvent être diffusées dès lors que le nombre de transactions est inférieur à 6).
Sources : DGI 3/, Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours - 2004.

Caractéristiques globales des terrains à bâtir destinés à l'habitat individuel
ayant fait l'objet d'une mutation en 2004 dans les communes du département d'Indre-et-Loire

Commune	Nombre de mutations	Superficie totale des terrains (m²)	Volume financier total (€ HT)	Superficie médiane des terrains (m²)	Prix médian des terrains (€ HT)	Prix médian des terrains (€ HT / m²)
Candos-Saint-Martin	0	0	0	0	0	0
Cinçais	0	0	0	0	0	0
Couziers	0	0	0	0	0	0
La Roche-Clermault	3	ND	ND	ND	ND	ND
Lerné	2	ND	ND	ND	ND	ND
Marçay	1	ND	ND	ND	ND	ND
Saint-Germain-sur-Vienne	2	ND	ND	ND	ND	ND
Seuilly	0	0	0	0	0	0
Thizay	5	ND	ND	ND	ND	ND
Total CC de la Rive Gauche de la Vienne	13	857 083	19 738 565	1 954	12 336	5
Chinon	13	1 / 988	269 705	1 135	22 868	18
Rivière	4	ND	ND	ND	ND	ND
Saint-Benoît-la-Forêt	2	ND	ND	ND	ND	ND
Total CC de Rivière-Chinon-St Benoît la Forêt	19	31 / 16	354 653	1 3 / 9	15 000	14
Antigny-le-Tillac	1	ND	ND	ND	ND	ND
Maillé	1	ND	ND	ND	ND	ND
Marcilly-sur-Vienne	7	12 570	84 697	1 510	10 672	7
Neuil	3	ND	ND	ND	ND	ND
Nouâtre	5	ND	ND	ND	ND	ND
Noyant-de-Touraine	15	31 582	329 103	2 030	20 000	9
Ports	0	0	0	0	0	0
Pouzay	10	15 438	165 824	1 748	16 332	9
Pussigny	0	0	0	0	0	0
Sainte-Catharine-de-Fierbois	2	ND	ND	ND	ND	ND
Sainte-Maure-de-Touraine	5	ND	ND	ND	ND	ND
Saint-Epain	6	12 774	109 000	1 718	16 008	8
Villeperdue	2	ND	ND	ND	ND	ND
Total CC de Sainte-Maure-de-Touraine	57	112 669	1 002 744	1 766	15 245	9
Anché	3	ND	ND	ND	ND	ND
Avon-Ies-Roches	2	ND	ND	ND	ND	ND
Brizay	1	ND	ND	ND	ND	ND
Chezelles	0	0	0	0	0	0
Cravant-Hes-Coteaux	1	ND	ND	ND	ND	ND
Crouzilles	2	ND	ND	ND	ND	ND
L'Île-Bouchard	0	0	0	0	0	0
Panzoult	1	ND	ND	ND	ND	ND
Parçay-sur-Vienne	2	ND	ND	ND	ND	ND
Rilly sur Vienne	0	0	0	0	0	0
Sazilly	0	0	0	0	0	0
Tavant	1	ND	ND	ND	ND	ND
Theneuil	1	ND	ND	ND	ND	ND
Trogues	4	ND	ND	ND	ND	ND
Total CC du Bouchardais	21	49 327	333 999	1 775	15 000	7
Azay-le-Rideau	51	51 507	2 332 822	1 005	45 580	44
Bréhémont	1	ND	ND	ND	ND	ND
Cheillé	2	ND	ND	ND	ND	ND
La Chapelle-aux-Naux	10	14 114	246 201	1 326	31 257	21
Lignières-de-Touraine	4	ND	ND	ND	ND	ND
Pont-de-Ruan	9	9 240	365 363	1 139	39 650	43
Rigny-Ussé	1	ND	ND	ND	ND	ND
Rivarennes	8	1 / 726	192 056	1 913	1 / 34 /	12
Saché	4	ND	ND	ND	ND	ND
Thilouze	18	19 792	622 610	1 047	36 318	37
Vallères	9	11 175	308 989	1 204	33 510	26
Villaines-les-Rochers	2	ND	ND	ND	ND	ND
Total CC du Pays d'Azay-le-Rideau	119	143 289	4 532 595	1 119	39 576	38

Caractéristiques globales des terrains à bâtir destinés à l'habitat individuel
ayant fait l'objet d'une mutation en 2004 dans les communes du département d'Indre-et-Loire

Commune	Nombre de mutations	Superficie totale des terrains (m²)	Valeur financière totale (€ HT)	Superficie médiane des terrains (m²)	Prix médian des terrains (€ HT)	Prix médian des terrains (€ HT / m²)
Benaïs	3	ND	ND	ND	ND	ND
Bourgueil	11	19 137	329 195	1 648	27 441	17
Chouzé-sur-Loire	3	ND	ND	ND	ND	ND
Continvoir	0	0	0	0	0	0
Gizeux	0	0	0	0	0	0
Ingrandes-de-Touraine	0	0	0	0	0	0
La Chapelle-sur-Loire	1	ND	ND	ND	ND	ND
Restigné	2	ND	ND	ND	ND	ND
Saint-Nicolas-de-Bourgueil	0	0	0	0	0	0
Total CC du Pays de Bourgueil	20	37 361	488 391	1 538	19 400	13
Assay	0	0	0	0	0	0
Braye-sous-fraye	0	0	0	0	0	0
Braslou	0	0	0	0	0	0
Champigny-sur-Veude	6	4 723	76 821	810	13 721	12
Chaveignes	2	ND	ND	ND	ND	ND
Courcoué	0	0	0	0	0	0
Faye-la-vineuse	0	0	0	0	0	0
Jaulnay	0	0	0	0	0	0
La Tour-Saint-Gelin	1	ND	ND	ND	ND	ND
Lémeré	2	ND	ND	ND	ND	ND
Ligré	4	ND	ND	ND	ND	ND
Luzé	0	0	0	0	0	0
Marigny-Marmande	1	ND	ND	ND	ND	ND
Razines	0	0	0	0	0	0
Richelieu	2	ND	ND	ND	ND	ND
Vermeuil-le-Château	0	0	0	0	0	0
Total CC du Pays de Richelieu	18	37 942	254 097	1 568	14 544	9
Avoine	0	0	0	0	0	0
Beaumont-en-Véron	6	10 585	147 719	1 765	22 868	14
Huismes	6	10 968	75 930	1 517	12 049	9
Savigny-en-Véron	3	ND	ND	ND	ND	ND
Total CC du Véron	15	28 067	282 865	1 663	17 836	11
Total Pays du Chinonais	282	476 860	7 420 894	1 346	22 624	15

ND : Non Diffusable (pour des raisons de secret statistique, certaines informations ne peuvent être diffusées dès lors que le nombre de transactions est inférieur à 6).
Sources : DGI 37, Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours - 2004.

Caractéristiques globales des terrains à bâtir destinés à l'habitat individuel
ayant fait l'objet d'une mutation en 2004 dans les communes du département d'Indre-et-Loire

Commune	Nombre de mutations	Superficie totale des terrains (m²)	Volume financier total (€ HT)	Superficie médiane des terrains (m²)	Prix médian des terrains (€ HT)	Prix médian des terrains (€ HT / m²)
Beaumont-la-Ronce	3	ND	ND	ND	ND	ND
Cerelles	8	10 250	407 720	1 264	50 689	41
Charentilly	5	ND	ND	ND	ND	ND
Neuillé-Pont-Pierre	5	ND	ND	ND	ND	ND
Rouziers-de-Touraine	14	27 618	622 919	1 465	45 500	32
Saint-Antoine-du-Rocher	1	ND	ND	ND	ND	ND
Saint-Roch	1	ND	ND	ND	ND	ND
Semblançay	2	ND	ND	ND	ND	ND
Sonza	6	5 735	192 500	883	33 500	35
Total CC Gâtine et Choissilles	45	72 542	2 005 910	1 277	46 000	35
Bueil-en-Touraine	0	0	0	0	0	0
Chemillé-sur-Dême	2	ND	ND	ND	ND	ND
Epeigné-sur-Dême	0	0	0	0	0	0
Loucestault	1	ND	ND	ND	ND	ND
Marray	4	ND	ND	ND	ND	ND
Neuvy-le-Roi	10	12 243	329 031	1 146	29 370	30
Saint-Aubin-le-Dépeint	3	ND	ND	ND	ND	ND
Saint-Christophe-sur-le-Nais	13	18 666	220 153	1 065	20 947	24
Saint-Paterne-Racan	9	19 780	140 248	1 940	14 980	8
Villebourg	0	0	0	0	0	0
Total CC de Racan	42	85 408	853 382	1 330	21 070	13
Ambillou	1	ND	ND	ND	ND	ND
Avrillé-les-Poncheaux	1	ND	ND	ND	ND	ND
Braye-sur-Maulne	0	0	0	0	0	0
Brèches	1	ND	ND	ND	ND	ND
Channay-sur-Lathan	9	26 090	95 769	2 650	9 909	4
Château-la-Vallière	4	ND	ND	ND	ND	ND
Cinq-Mars-la-Pile	35	38 252	1 309 316	916	38 450	41
Cléré-les-Pins	3	ND	ND	ND	ND	ND
Couesmes	1	ND	ND	ND	ND	ND
Courcelles-de-Touraine	7	29 960	119 081	3 255	14 400	4
Hommes	9	24 973	133 997	2 580	16 131	7
Les Essards	0	0	0	0	0	0
Langeais	9	12 636	233 988	1 455	21 660	15
Lublé	0	0	0	0	0	0
Marcilly-sur-Maulne	0	0	0	0	0	0
Mazières-de-Touraine	3	ND	ND	ND	ND	ND
Pernay	2	ND	ND	ND	ND	ND
Rillé	4	ND	ND	ND	ND	ND
Saint-Laurent-de-Lin	2	ND	ND	ND	ND	ND
Saint-Michel-sur-Loire	2	ND	ND	ND	ND	ND
Saint-Patrice	0	0	0	0	0	0
Savigné-sur-Lathan	18	35 842	328 734	1 602	18 294	11
Souvigné	0	0	0	0	0	0
Villiers-au-Bouin	6	9 991	107 901	1 106	17 424	16
Total CC Touraine nord-ouest	117	233 932	2 844 310	1 401	20 462	15
Total Pays Loire Nature	204	391 882	5 703 602	1 316	23 662	18

ND : Non Diffusable (pour des raisons de secret statistique, certaines informations ne peuvent être diffusées dès lors que le nombre de transactions est inférieur à 5).
Sources : DCI 37, Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours - 2004.

Caractéristiques globales des terrains à bâtir destinés à l'habitat individuel
ayant fait l'objet d'une mutation en 2004 dans les communes du département d'Indre-et-Loire

Commune	Nombre de mutations	Superficie totale des terrains (m²)	Volume financier total (€ HT)	Superficie médiane des terrains (m²)	Prix médian des terrains (€ HT)	Prix médian des terrains (€ HT / m²)
Abilly	7	15 953	79 196	1 613	12 196	6
Barrou	1	ND	ND	ND	ND	ND
Betz-le-Château	0	0	0	0	0	0
Boussay	0	0	0	0	0	0
Bossay-sur-Claise	0	0	0	0	0	0
Chambon	1	ND	ND	ND	ND	ND
Charnizay	1	ND	ND	ND	ND	ND
Chaumussay	0	0	0	0	0	0
Descartes	9	14 202	100 034	1 010	10 680	11
Ferrière-Larçon	0	0	0	0	0	0
La Celle-Quenand	0	0	0	0	0	0
La Colle-Saint-Avant	3	ND	ND	ND	ND	ND
La Guerche	1	ND	ND	ND	ND	ND
Le Grand-Pressigny	1	ND	ND	ND	ND	ND
Le Petit-Pressigny	0	0	0	0	0	0
Neuilly-le-Brignon	1	ND	ND	ND	ND	ND
Paulmy	0	0	0	0	0	0
Prouilly-sur-Claise	2	ND	ND	ND	ND	ND
Saint-Flovier	1	ND	ND	ND	ND	ND
Toumon-Saint-Pierre	3	ND	ND	ND	ND	ND
Yzeures-sur-Creuse	4	ND	ND	ND	ND	ND
Total CC de la Touraine du Sud	35	78 970	345 417	1 613	10 000	6
Beaumont-Village	3	ND	ND	ND	ND	ND
Chemillé-sur-Indrois	2	ND	ND	ND	ND	ND
Genillé	5	ND	ND	ND	ND	ND
Le Liège	0	0	0	0	0	0
Loché-sur-Indrois	0	0	0	0	0	0
Montrésor	0	0	0	0	0	0
Nouans-Les-Fontaines	0	0	0	0	0	0
Orbigny	4	ND	ND	ND	ND	ND
Sennevières	2	ND	ND	ND	ND	ND
Villedômain	0	0	0	0	0	0
Villeloin-Coulangé	2	ND	ND	ND	ND	ND
Total CC de Montrésor	18	46 458	220 215	2 320	10 956	5
Bossé	0	0	0	0	0	0
Bouman	0	0	0	0	0	0
Ciran	1	ND	ND	ND	ND	ND
Civray-sur-Esves	0	0	0	0	0	0
Draché	2	ND	ND	ND	ND	ND
Esves-le-Moutier	1	ND	ND	ND	ND	ND
La Chapelle-Blanche-Saint-Martin	9	18 046	64 872	1 303	5 336	4
Le Louroux	3	ND	ND	ND	ND	ND
Ligueil	9	16 608	115 347	1 829	10 043	6
Louans	1	ND	ND	ND	ND	ND
Mantholan	6	9 830	121 831	1 605	20 878	17
Marcé-sur-Esves	1	ND	ND	ND	ND	ND
Mouzay	1	ND	ND	ND	ND	ND
Oussay	0	0	0	0	0	0
Sepmes	3	ND	ND	ND	ND	ND
Varennes	2	ND	ND	ND	ND	ND
Vou	0	0	0	0	0	0
Total CC du Grand Ligueillois	39	91 227	477 765	1 744	10 043	6

Caractéristiques globales des terrains à bâtir destinés à l'habitat individuel
ayant fait l'objet d'une mutation en 2004 dans les communes du département d'Indre-et-Loire

Commune	Nombre de mutations	Superficie totale des terrains (m ²)	Volume financier total (€ HT)	Superficie médiane des terrains (m ²)	Prix médian des terrains (€ HT)	Prix médian des terrains (€ HT / m ²)
Azay-sur-Indre	2	ND	ND	ND	ND	ND
Beaulieu-lès-Loches	13	23 873	214 438	1 500	15 245	9
Bridoré	2	ND	ND	ND	ND	ND
Chambourg-sur-Indre	3	ND	ND	ND	ND	ND
Chanceaux-près-Loches	1	ND	ND	ND	ND	ND
Chédigny	1	ND	ND	ND	ND	ND
Cormery	0	0	0	0	0	0
Dolus-le-Sec	1	ND	ND	ND	ND	ND
Ferrière-sur-Beaulieu	10	23 369	247 973	1 520	18 294	13
Loches	15	34 875	246 662	2 058	15 250	8
Perusson	19	25 792	409 735	1 040	19 820	23
Reignac-sur-Indre	2	ND	ND	ND	ND	ND
Saint-Bauld	0	0	0	0	0	0
Saint-Hippolyte	4	ND	ND	ND	ND	ND
Saint-Jean-Saint-Germain	1	ND	ND	ND	ND	ND
Saint-Quentin-sur-Indrois	3	ND	ND	ND	ND	ND
Saint-Senoeh	2	ND	ND	ND	ND	ND
Tauxigny	1	ND	ND	ND	ND	ND
Verneuil-sur-Indre	2	ND	ND	ND	ND	ND
Total CC Loches Développement	82	168 488	1 473 727	1 495	16 602	10
Total Pays Touraine côté sud	174	385 143	2 517 124	1 592	13 144	7
Total Département Indre-et-Loire	1 516	2 369 391	59 069 558	113	38 112	33

ND : Non Diffusable (pour des raisons de secret statistique, certaines informations ne peuvent être diffusées dès lors que le nombre de transactions est inférieur à 6).

Sources : DGI 37, Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours - 2004.





Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours
3, cour 56, avenue Marcel Dassault,
BP 601, 37206 Tours cédex 3
Tél : 02 47 71 70 70
email : atu@atu37.org
Site web : www.atu37.org