



Observatoire foncier

Les ressorts de l'étalement urbain en Indre-et-Loire en 2006

L'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours analyse chaque année, dans le cadre de sa mission d'observation, le marché foncier à travers les extraits d'actes notariés conservés à la Direction Générale des impôts d'Indre-et-Loire.

Face à l'expansion des marchés fonciers ces dernières années (phénomène d'étalement urbain) il a été jugé opportun d'élargir l'aire d'étude à l'ensemble du département. En 2006, l'observation a porté sur le territoire d'Indre-et-Loire en dehors du SCOT de l'agglomération Tourangelle (qui avait fait l'objet d'une analyse en 2005).

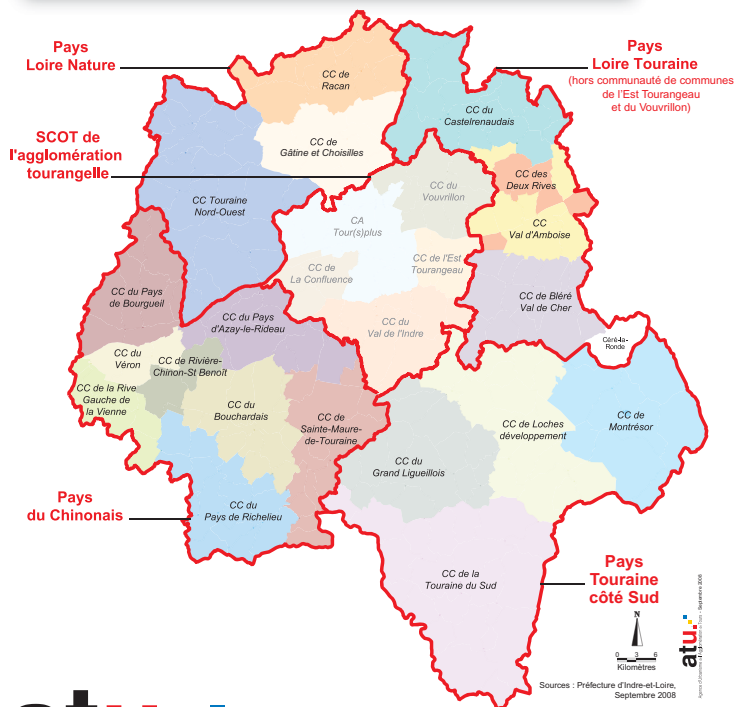
Afin de resituer le marché foncier "rural" dans l'ensemble du contexte de l'Indre-et-Loire, les données 2006 du département en dehors du SCOT de l'agglomération ont été rapprochées de celles du SCOT de l'agglomération de 2005. **Les données étudiées reflètent l'état du marché foncier en 2006 au plus fort de sa croissance et de son expansion.** A cette date, les tensions présentes sur ce marché avaient un impact important sur les territoires périurbains et ruraux.

Quelques chiffres clés du marché foncier en 2006 en Indre-et-Loire (hors SCOT de l'agglomération)

Les terrains à bâtir destinés à l'habitat individuel	
1 100 mutations	
Superficie médiane des terrains : 1 100 m ²	
Prix médian : 32 €/m ² ht (38 000 € ht le terrain)	
Les vendeurs : 53% de personnes physiques	
Les acquéreurs : 95% de personnes physiques dont :	
■ 57% d'employés et d'ouvriers	
■ 49% de moins de 35 ans	
■ 11% habitant en dehors du département	

Les maisons individuelles	
2 600 mutations	
Taille des maisons : 40% de 5 pièces et plus	
Prix médian : 130 000 € ht	
Les vendeurs : 91% de personnes physiques	
Les acquéreurs : 90% de personnes physiques dont :	
■ 36% d'employés et d'ouvriers	
■ 34% de moins de 35 ans	
■ 27% habitant en dehors du département	

LES TERRITOIRES D'OBSERVATION



Le marché foncier et immobilier s'est diffusé sur l'ensemble du territoire départemental

En 2006, il y a eu plus de 1.600 mutations de terrains à bâtir et de terrains nus et plus de 3.100 mutations de biens immobiliers dans les territoires d'Indre-et-Loire hors SCOT de l'agglomération tourangelle.

Le marché des terrains à bâtir concerne de plus en plus de communes. Cette situation est particulièrement évidente sur le Pays Loire Nature. De nouvelles communes connaissent un nombre de ventes de terrains à bâtir destinés à l'habitat individuel non négligeable. En 2004, on recensait 10 mutations ou plus dans 15 communes situées en dehors du SCOT de l'agglomération, en 2006 dans 40 d'entre-elles.

D'autre part, hors de l'agglomération de Tours et des pôles historiques (Amboise, Chinon, Loches, Château-Renault et Langeais-Cinq-Mars-la-Pile), **le marché de la maison individuelle est très diffus. Peu de communes n'ont pas connu de ventes de maisons en 2006.**

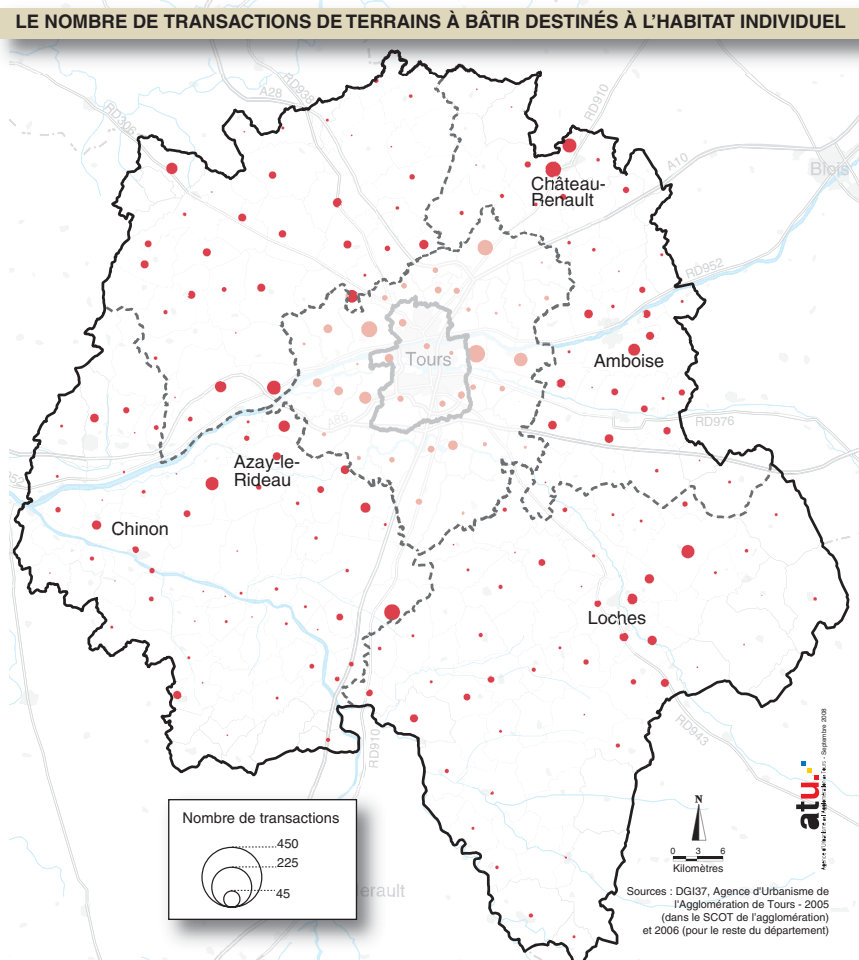
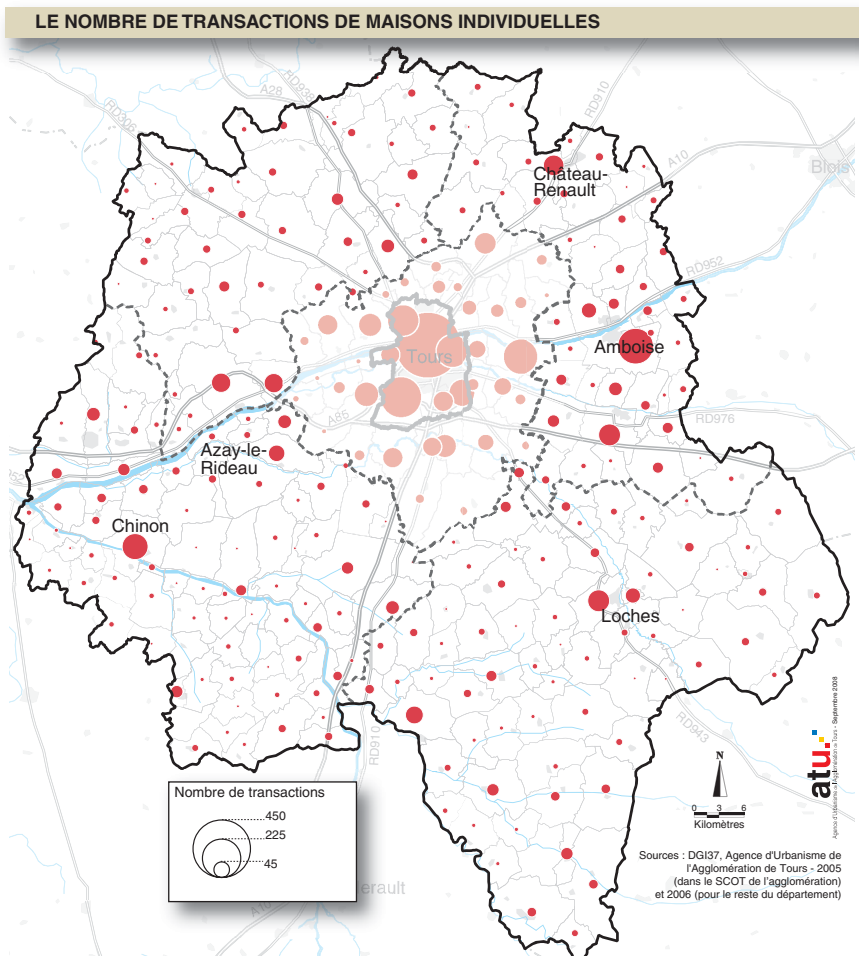
Le marché foncier non bâti est plus développé dans le "rural", que dans l'agglomération tourangelle

Il y a eu, en 2006, 1.600 mutations de terrains à bâtir et de terrains nus dans l'espace "rural" contre 600 dans l'agglomération un an auparavant. Cela correspond à des superficies respectives de 790 ha et 153 ha.

Les terrains à bâtir représentent 73% des mutations et 30% des superficies.

Les terrains à bâtir sont très majoritairement à vocation résidentielle. 1.114 mutations sont destinées à l'habitat individuel pour une superficie totale de 188 ha. Cependant, entre 2004 et 2006, la taille de ces terrains a eu tendance à diminuer. La taille médiane reste cependant élevée à plus de 1.100 m².

C'est donc principalement hors de l'agglomération que se concrétisent l'expansion urbaine et la consommation foncière qui en résulte.



Le marché du logement concerne presque exclusivement les maisons individuelles et en particulier les maisons anciennes

Le marché de la maison dans l'espace rural du département est du même ordre de grandeur que celui de l'agglomération (respectivement 2.600 et 2.200 maisons vendues en 2006 et 2005). En revanche, le marché des appartements est très réduit.

Les maisons ayant fait l'objet d'une mutation sont très majoritairement des maisons anciennes. Les maisons de moins de 5 ans et les VEFA (Ventes en l'Etat Futur d'Achèvement) ne représentent que 7% des mutations.

Dans l'ensemble, les prix sont plus élevés au Nord de l'Indre qu'au Sud

Deux communautés de communes ressortent particulièrement : celle de Gâtine et Choisses et celle du Val d'Amboise. Elles ont même pour les maisons des prix médians comparables à ceux observés au cœur de l'agglomération. La communauté de communes de Bléré-Val de Cher semble aussi recherchée. On peut y lire l'impact de l'ouverture de l'A85.

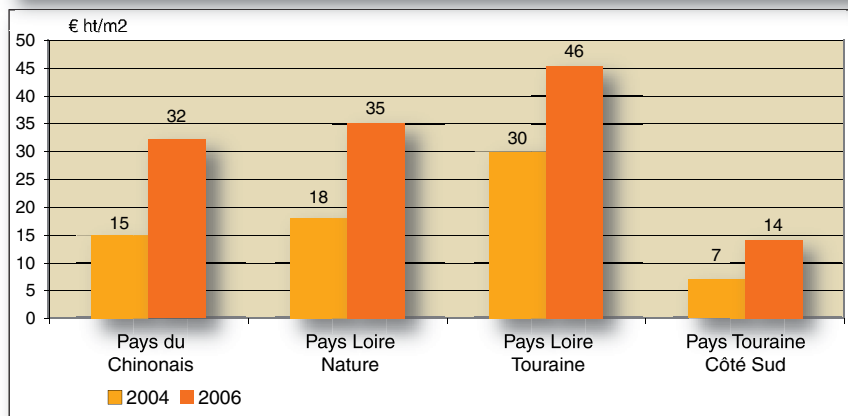
Le prix médian des terrains à bâtir destinés à l'habitat individuel a presque doublé entre 2004 et 2006 pour s'élever à 32 €/m² ht. Le prix médian des maisons s'élève à 130.000 € ht.

Les personnes morales sont plus présentes en tant que vendeurs sur le marché foncier que sur le marché immobilier

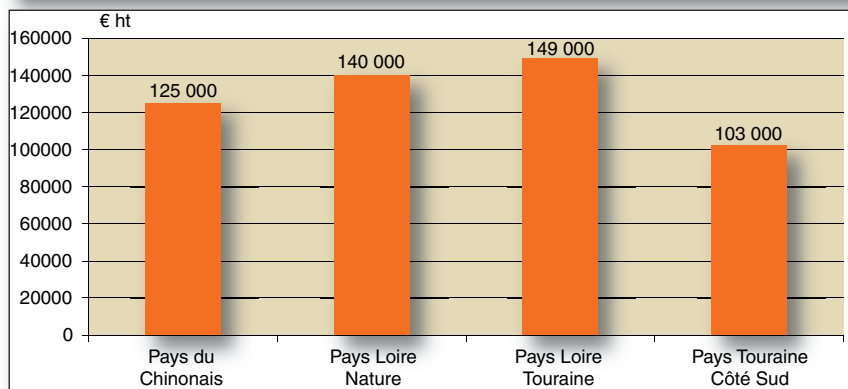
Les vendeurs de terrains à bâtir sont pour moitié des personnes morales. Parmi elles, les collectivités locales sont très présentes (15% des mutations) alors qu'elles sont quasiment absentes dans l'agglomération.

Les vendeurs de maisons sont principalement des personnes physiques et en particulier des actifs, proportionnellement plus que pour les terrains à bâtir. Ils représentent 44% des vendeurs de maisons.

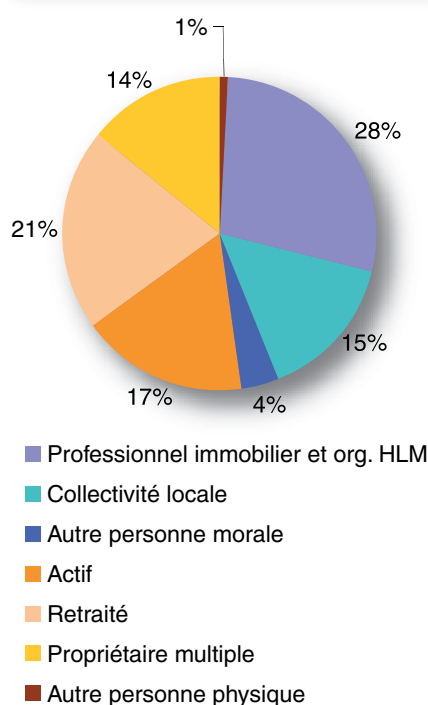
LE PRIX MÉDIAN DES TERRAINS À BÂTIR DESTINÉS À L'HABITAT INDIVIDUEL



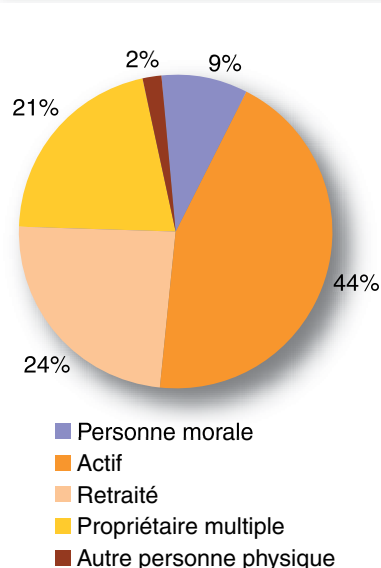
LE PRIX MÉDIAN DES MAISONS INDIVIDUELLES EN 2006



LES VENDEURS DE TERRAINS À BÂTIR DESTINÉS À L'HABITAT INDIVIDUEL EN 2006



LES VENDEURS DE MAISONS INDIVIDUELLES EN 2006



Des acquéreurs plus modestes hors de l'agglomération, mais avec des disparités spatiales

Les acquéreurs de terrains à bâtir destinés à l'habitat individuel sont plus modestes et plus jeunes que ceux des maisons, ce sont pour moitié des employés ou des ouvriers (57%) et des jeunes de moins de 35 ans (49%). Ces proportions sont plutôt de l'ordre du tiers pour les acquéreurs de maisons (respectivement 36% et 34%).

Dans l'ensemble, le Nord-Ouest du département attire des populations plus modestes, le Sud-Ouest, des populations plutôt plus âgées.

Des acquéreurs moins tourangeaux pour les maisons que pour les terrains à bâtir destinés à l'habitat individuel

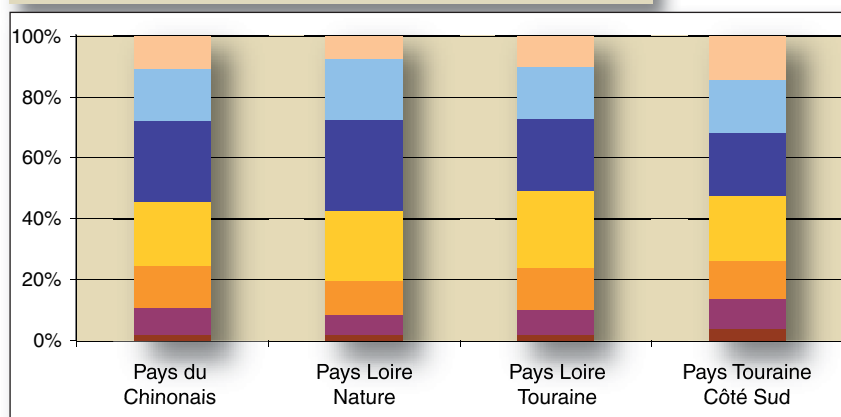
Les mouvements de population générés par le marché foncier dans son ensemble mettent en évidence :

■ la permanence d'un certain enracinement, environ un tiers des acquéreurs achètent dans la communauté de communes où ils résident que ce soit une maison ou un terrain à bâtir.

■ un mouvement centrifuge qui bénéficie principalement aux communautés de communes Ouest, voisines du SCOT de l'agglomération. Entre un quart (maisons) et un tiers (terrains à bâtir) des acquéreurs étaient domiciliés dans le SCOT de l'agglomération.

■ Un apport d'habitants extérieurs au département plus important sur le marché immobilier que foncier non bâti. Les acquéreurs habitant hors du département représentent plus du quart des acquéreurs de maisons individuelles mais seulement 11% des acquéreurs de terrains à bâtir qui sont plutôt des "Tourangeaux". Il y a donc peu de mouvements entre communautés de communes.

CSP DES ACQUÉREURS DE TERRAINS À BÂTIR DESTINÉS À L'HABITAT INDIVIDUEL ET DE MAISONS EN 2006



Éléments de méthodologie pour l'analyse des mutations foncières en 2006 :

Aire d'enquête :

le département en dehors du SCOT de l'agglomération tourangelle.

Année d'enquête :

les ventes et adjudications intervenues en 2006.

Biens enquêtés :

- les terrains à bâtir et les terrains nus,
- le bâti à vocation résidentielle : maisons et appartements,
- le bâti à vocation économique.

Source : Direction Générale des Impôts - Extraits d'actes notariés

