

## Le prix des terrains à bâtir en 2018 en Auvergne-Rhône-Alpes

*Le prix au m<sup>2</sup> des terrains augmente et les superficies achetées restent stables*

La connaissance des marchés du foncier reste un sujet complexe qui revêt pourtant une importance majeure pour agir, aussi bien en matière d'aménagement que d'habitat. Il est nécessaire d'essayer d'appréhender les évolutions et disparités de ce secteur, touché dans les zones tendues par la raréfaction des terrains disponibles induisant cherté et difficulté à porter des projets de constructions. Concilier la préservation des espaces naturels et agricoles avec le développement économique et urbain constitue une équation délicate. Chaque grand ensemble urbain fonctionne selon une dynamique propre, basée sur des échanges entre le centre et la périphérie, corrélée avec la proximité des emplois, des services et des équipements. Il existe une très forte disparité entre ces ensembles, du fait de leur dimension, de leur dynamique intrinsèque, de leur niveau de métropolisation, qui constituent les déterminants fondamentaux des niveaux de prix.

En 2018, en Auvergne-Rhône-Alpes, les achats de terrains à bâtir par des particuliers en secteur diffus ont diminué, passant de 9 948 en 2017 à 9 022, soit une baisse de 10 %. Cependant, le nombre de transactions reste supérieur à ce qu'il était en 2013.

Les surfaces moyennes acquises n'évoluent quasiment pas par rapport à 2017. Le prix moyen au m<sup>2</sup> est de 95 €, ce montant connaît une hausse annuelle de 5 %. Le coût moyen d'un achat de terrain est de 97 900 € environ. Cette augmentation de 5 % par rapport à 2017 est atténuée par la légère diminution des surfaces acquises, lesquelles s'élèvent à 1 029 m<sup>2</sup> en moyenne. Ce résultat se rapproche ainsi des valeurs de 2013 (1 043 m<sup>2</sup>).

En cinq ans, le prix déboursé par les particuliers pour l'achat de ces surfaces a connu une progression de 12 % en moyenne. Parallèlement, le prix moyen au m<sup>2</sup> des terrains a augmenté de manière un peu plus prononcée (14 %).

En 2018, la région Auvergne-Rhône-Alpes se situe à la 3<sup>ème</sup> place en termes de cherté du foncier au m<sup>2</sup>, après les régions Île-de-France et Provence-Alpes-Côte d'Azur et le prix moyen au m<sup>2</sup> apparaît supérieur de 10 % à celui de la France métropolitaine (86 €).

La tendance régionale annuelle observée se différencie quelque peu de la tendance nationale où les prix au m<sup>2</sup> progressent de 1,7 %, alors que les superficies de terrains achetés augmentent de 1,5 %.

Le champ d'observation concerne aussi bien les terrains viabilisés que non viabilisés et la viabilisation affecte significativement les prix. En Auvergne-Rhône-Alpes, 56 % des terrains acquis sont viabilisés ce qui entraîne un surcoût moyen à l'achat de 10 000 € environ. La surface moyenne des terrains viabilisés est sensiblement inférieure à celle des terrains qui ne le sont pas (833 contre 1 283 m<sup>2</sup>). Enfin, le prix au m<sup>2</sup> est de 123 € pour un terrain viabilisé contre 72 € pour un non-viabilisé.

Tableau 1 : Les terrains achetés en 2018 en vue de la construction d'une maison individuelle

		Prix moyen	Variation	Variation	Surface	Variation	Variation	Prix moyen du	Variation	Variation
		€/ m <sup>2</sup>	2018 / 2017	2018 / 2013	m <sup>2</sup>	2018 / 2017	2018 / 2013	terrain 2018	2018 / 2017	2018 / 2013
			%	%		%	%	€	%	%
01	Ain	101	13	8	983	-3	0	98 889	10	9
03	Allier	18	-15	1	1 708	11	-3	31 459	-6	-2
07	Ardèche	50	-3	0	1 347	4	-1	68 022	1	-1
15	Cantal	27	19	27	1 412	0	1	37 621	19	29
26	Drôme	101	6	5	815	-4	-3	82 160	2	2
38	Isère	106	-6	6	998	2	3	106 291	-4	8
42	Loire	74	18	8	969	-10	-5	72 161	6	2
43	Haute-Loire	38	3	4	1 293	-1	3	48 865	2	7
63	Puy-de-Dôme	48	-15	-10	1 255	15	15	59 886	-2	3
69	Rhône	201	8	21	797	-7	-3	160 040	0	18
73	Savoie	121	19	18	895	-8	-3	107 908	9	14
74	Haute-Savoie	181	6	11	882	2	-6	159 749	8	4
	<b>Région</b>	<b>95</b>	<b>5</b>	<b>14</b>	<b>1 029</b>	<b>-1</b>	<b>-1</b>	<b>97 899</b>	<b>5</b>	<b>12</b>

Source: SDES, DREAL Auvergne-Rhône-Alpes, Enquête EPTB 2018

Les prix moyens dans les départements de l'Allier, du Cantal et de la Haute-Loire oscillent entre 18 et 38 €/m<sup>2</sup>. Pour les départements du Puy-de-Dôme, de l'Ardèche et de la Loire la fourchette varie de 48 à 74 €/m<sup>2</sup>. Les départements de l'Ain, de la Drôme, de l'Isère et de la Savoie affichent un intervalle resserré de prix compris entre 101 et 121 €/m<sup>2</sup>. Enfin, la Haute-Savoie et le Rhône dépassent les 180 €/m<sup>2</sup>.

En 2018, les surfaces moyennes départementales achetées sont comprises entre 797 et 1 708 m<sup>2</sup>. Dans les 5 départements les moins chers, la superficie moyenne achetée apparaît supérieure à 1 250 m<sup>2</sup>. Dans les 8 autres départements, alors que les prix moyens au m<sup>2</sup> varient dans un intervalle d'une amplitude de 2,7, les surfaces moyennes de terrains oscillent entre 800 et 1 000 m<sup>2</sup> environ.

Les coûts d'acquisition de terrains présentent de fortes disparités territoriales, corrélées avec le prix moyen au m<sup>2</sup>. Dans l'Allier et le Cantal, les prix d'achat moyens du terrain sont compris entre 31 500 et 38 000 €. En Haute-Loire et dans le Puy-de-Dôme, le montant moyen varie entre 49 000 et 60 000 €. En Ardèche, dans la Loire et dans la Drôme les prix vont de 68 000 à 82 000 €. L'Ain, la Savoie et l'Isère enregistrent des transactions foncières allant de 99 000 à 108 000 €. Enfin, les coûts d'acquisition en Haute-Savoie et dans le Rhône se situent aux alentours de 160 000 €.

La part du prix du terrain dans l'investissement total du projet représente 35 % au niveau régional, mais seulement 16 % du coût total dans l'Allier contre 45 % pour le Rhône.

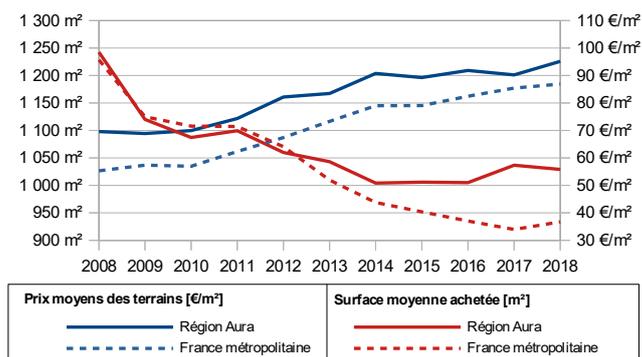
### Une dimension spatiale avérée

En Auvergne-Rhône-Alpes, la moitié des terrains achetés en 2018 se situe dans l'espace périurbain avec une superficie moyenne de 1 062 m<sup>2</sup>. Par rapport à l'année précédente, la répartition spatiale des parts d'acquisitions reste stable.

Les pôles urbains concentrent 35 % des terrains achetés, majoritairement inférieurs à 500 m<sup>2</sup>. L'espace rural rassemble 15 % des acquisitions régionales avec une surface moyenne de terrains de 1 354 m<sup>2</sup>. Les prix moyens au m<sup>2</sup> varient en fonction du type d'espace, de 47 € pour le rural, 83 € pour le périurbain à 149 € pour les pôles urbains.

La surface des terrains s'avère déterminante dans le coût au m<sup>2</sup> d'un terrain. Les prix moyens au m<sup>2</sup> présentent une amplitude de 6 et évoluent dans une fourchette comprise entre 247 €/m<sup>2</sup> pour les terrains de moins de 500 m<sup>2</sup> et 41 €/m<sup>2</sup> pour les plus de 1 500 m<sup>2</sup>. Ces écarts très importants peuvent s'expliquer par la localisation des terrains, les plus petits étant généralement situés en secteur urbain où le foncier devient rare et le coût sera d'autant plus élevé que le pôle sera important et dynamique sur le plan économique. À l'inverse, plus on s'éloigne du pôle, dans une aire urbaine en moindre tension ou en secteur rural, plus les surfaces de terrains augmentent et les prix au m<sup>2</sup> diminuent.

### Des tendances longues à la hausse des prix et à la baisse des surfaces



Source: SDES, DREAL Auvergne-Rhône-Alpes, Enquête EPTB 2018

En tendance longue, sur la région pour la période 2008-2018, les prix moyens de terrains au m<sup>2</sup> progressent de 70 à 95 € (+36%). Parallèlement au niveau national les prix augmentent de 55 à 87 € (+ 58 %). Les surfaces moyennes de terrains, longtemps similaires aux niveaux national et régional, connaissent des diminutions continues jusqu'en 2014 puis restent assez stable en Auvergne-Rhône-Alpes depuis. Sur l'ensemble de la période, les baisses respectives des surfaces moyennes en région et en France métropolitaine sont de 17 et 24 %.

Tableau 2 : Les déterminants spatiaux

	Surface moyenne				Total	Prix moyen €	Prix au m <sup>2</sup> €	Surface moyenne m <sup>2</sup>
	< 500 m <sup>2</sup>	< 1 000 m <sup>2</sup>	< 1 500 m <sup>2</sup>	> 1 500 m <sup>2</sup>				
Pôle	51%	41%	30%	21%	35%	126 237	149	848
Périurbain	44%	48%	54%	53%	50%	88 027	83	1 062
Rural	5%	10%	16%	26%	15%	63 762	47	1 354

Prix moyen (en €)	82 498	99 849	104 052	92 152
Prix au m <sup>2</sup> (en €)	247	160	102	41
<b>Total</b>	<b>8%</b>	<b>46%</b>	<b>25%</b>	<b>21%</b>

Source : SDES, DREAL Auvergne-Rhône-Alpes, Enquête EPTB 2018

Note de lecture : 51 % des terrains < 500 m<sup>2</sup> sont situés dans un pôle urbain. Les terrains de moins de 500 m<sup>2</sup> représentent 8 % des terrains de la région.

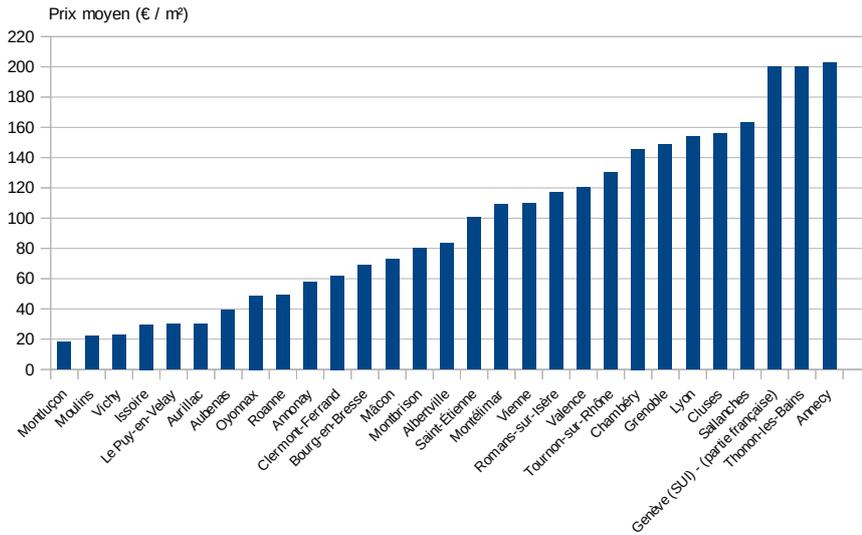
Typologie de territoires réalisée à partir du zonage Insee Aires Urbaines 2010

**Pôle** : pôles des grandes et moyennes aires.

**Périurbain** : couronnes des grandes et moyennes aires + communes multipolarisées des grandes aires.

**Rural** : autre

Diagramme 1 : Les disparités de prix entre aires urbaines



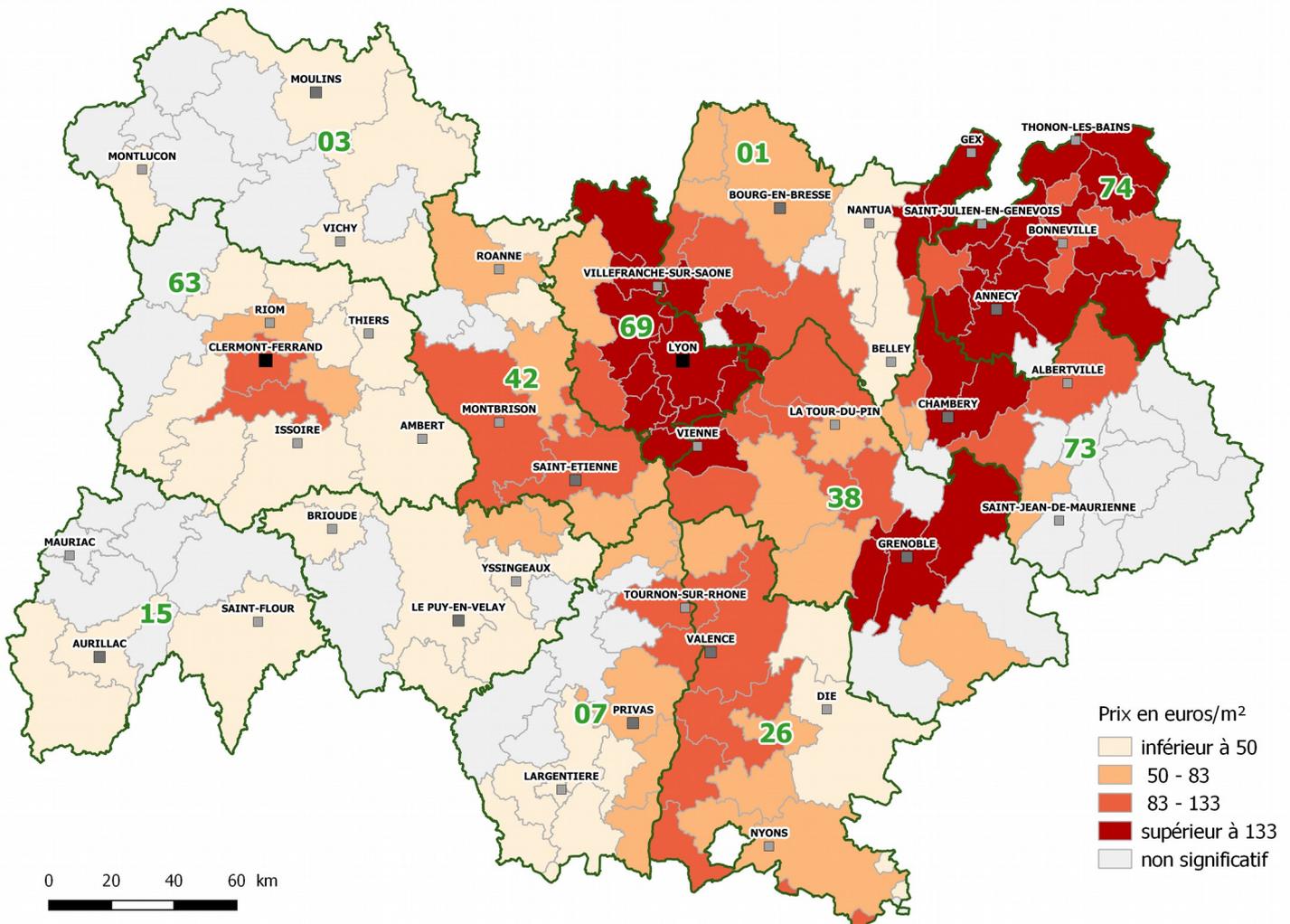
Source: SDES, DREAL Auvergne-Rhône-Alpes, Enquête EPTB 2018

**Une très forte disparité des prix entre aires urbaines**

L'observation des grandes aires urbaines de la région fait apparaître des disparités majeures de prix moyens au m<sup>2</sup>. Ainsi, il existe un rapport de 11 entre Montluçon la moins chère (18 €/m<sup>2</sup>) et Annecy (203 €/m<sup>2</sup>). Environ un tiers des aires urbaines se situe en dessous des 50 €/m<sup>2</sup>. Les aires urbaines de l'ex-région Auvergne se situent toutes dans ce segment (hormis celle de Clermont-Ferrand), ainsi que celles d'Aubenas, Oyonnax et Roanne.

La médiane des prix moyens du foncier des grandes aires urbaines se situe à 84 €/m<sup>2</sup>. La taille de l'aire urbaine, son dynamisme démographique, son attractivité touristique, et la connectivité du pôle aux autres marchés de l'emploi expliquent principalement les écarts de prix moyens entre les aires.

Carte 1 : Les prix des terrains par EPCI



Prix en euros/m<sup>2</sup>

- inférieur à 50
- 50 - 83
- 83 - 133
- supérieur à 133
- non significatif

Sources : SDES-DREAL, EPTB 2018

Fond EPCI 2019, IGN BDCARTO

Tableau 3 : Des déterminants socio-professionnels peu influents sur les prix du marché

Catégorie socioprofessionnelle de l'acheteur	Terrains		Ensemble (terrain+maison)		Terrains		
	Nombre	Répartition	Investissement	Part du terrain	Surface	Prix moyen	
	Unité	%	€	%	m <sup>2</sup>	€	€/m <sup>2</sup>
Agriculteurs exploitants	56	1	270 522	32	1 441	86 389	60
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	683	8	297 989	35	1 227	103 917	85
Cadres et professions intellectuelles supérieures	2 123	24	361 677	37	1 105	133 576	121
Professions intermédiaires	1 249	14	266 039	34	996	91 449	92
Employés	3 297	37	246 576	35	926	85 798	93
Ouvriers	981	11	216 985	33	1 032	71 650	69
Retraités	485	5	272 672	34	1 039	91 662	88
Autres personnes sans activité professionnelle	148	2	239 108	34	1 412	81 030	57
<b>Age de l'acheteur</b>							
Moins de 30 ans	2 160	24	237 604	33	1 078	78 422	73
30 à 39 ans	3 621	40	291 654	36	992	106 084	107
40 à 49 ans	1 729	19	294 660	36	1 017	105 125	103
50 à 59 ans	853	9	291 499	35	1 058	101 209	96
60 ans ou plus	657	7	280 536	33	1 069	93 505	87
<b>Région</b>	<b>9 022</b>	<b>100</b>	<b>278 462</b>	<b>35</b>	<b>1 029</b>	<b>97 899</b>	<b>95</b>

Source: SDES, DREAL Auvergne-Rhône-Alpes, Enquête EPTB 2018

### Des déterminants socio-professionnels décorrélés des prix du marché

En 2018, au niveau de la région et comme les années précédentes, la répartition par catégories socio-professionnelles et âge des acteurs de la construction individuelle neuve des maîtres d'ouvrages privés s'avère stable. Les employés et les pétitionnaires âgés de moins de 40 ans se montrent prédominants.

Les cadres dépassent la moyenne régionale de 30 % pour l'investissement global, 36 % pour le prix du terrain et 27 % pour son prix au m<sup>2</sup>.

Le prix moyen au m<sup>2</sup> observé des terrains acquis par des ouvriers est inférieur de 27 % par rapport au prix moyen régional, pour des superficies équivalentes.

Toutefois, les spécificités spatiales et locales décrites précédemment, apparaissent plus déterminantes que la catégorie socio-professionnelle.

Par exemple, un cadre dans le département du Cantal effectue un projet global moyen inférieur à 247 000 €, sur un terrain de 1 167 m<sup>2</sup>, acheté 29 €/m<sup>2</sup> ce qui est en dessous de toutes les catégories socio-professionnelles de la Savoie où un ouvrier réalise un projet moyen de 259 000 € en achetant un terrain de 750 m<sup>2</sup> à 111 €/m<sup>2</sup>.

En termes d'âge, ce sont les maîtres d'ouvrage âgés de 30 à 49 ans qui acquièrent les terrains les plus chers en valeur absolue et au m<sup>2</sup>.

## Méthodologie

### Champ de l'enquête (ETPB)

Le champ de l'enquête couvre l'ensemble des terrains ayant fait l'objet d'une autorisation de construire une maison individuelle. L'unité statistique est le terrain. Les unités interrogées sont les particuliers qui ont reçu l'autorisation de construire une maison individuelle sur ce type de terrain. Seuls les permis déposés dans l'année en vue de la construction d'une maison individuelle pure sont pris en compte.

### Définitions

**Surface moyenne des terrains en m<sup>2</sup>** : rapport de la somme de toutes les surfaces des terrains vendus sur le nombre total de terrains vendus.

**Prix** : les prix des terrains sont TTC, hors frais de notaire et frais d'agence.

**Prix moyen des terrains en euros** : rapport du coût total (en euros) de l'ensemble des terrains vendus sur le nombre total de terrains vendus.

**Prix moyen en euros par m<sup>2</sup>** : rapport entre la somme des coûts des terrains et la somme des surfaces des terrains.

### Pour en savoir plus

Site internet de la Dreal : <http://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/foncier-consommation-d-espace-r3378.html>

Site du SDES : <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/enquete-sur-le-prix-des-terrains-batir-epbt>

DREAL  
Auvergne-Rhône-Alpes

Service :  
Connaissance,  
Information,  
Développement-Durable,  
Autorité Environnementale

Adresse postale :  
63033 CLERMONT-  
FERRAND CEDEX 01

Directrice de publication :  
Françoise NOARS

Rédaction  
Jean-Yves POUYET

Réalisation :  
Jean-Cyril DELCROS  
Nicolas LAVEISSIERE

[www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr](http://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr)

Imprimé par DREAL  
Auvergne-Rhône-Alpes  
63033 Clermont-Ferrand

ISSN 2493-5808  
Janvier 2020

© DREAL 2020