

Le prix des terrains à bâtir en 2015
en Auvergne-Rhône-Alpes*Stabilisation du prix des terrains*

La connaissance des marchés du foncier est un sujet complexe qui présente un intérêt grandissant du fait même de la raréfaction des terrains disponibles dans les zones tendues et de la cherté induite, représentant un frein important pour la construction. Les réponses des maîtres d'ouvrage sont très souvent un déplacement du projet vers des zones plus éloignées des centres d'agglomération, ouvrant à l'urbanisation des espaces naturels ou agricoles et concourant à l'extension des ensembles urbains. De plus, chaque territoire connaît un niveau de prix qui lui est propre, très corrélé avec la proximité des emplois, des services, des équipements et avec la dynamique des grands ensembles urbains.

Durant l'année 2015, 20 500 maisons ont été autorisées dans la région et les deux tiers des acquisitions foncières pour la construction individuelle diffuse ou groupée se font par des aménageurs, constructeurs ou promoteurs, hors du champ d'observation de cette étude qui ne concerne que les personnes privées, maîtres d'ouvrage de leur projet de construction de maison individuelle. Ainsi en 2015, en Auvergne-Rhône-Alpes, 6 776 terrains à bâtir ont été achetés par des particuliers en vue de la construction d'une maison, ce qui représente une baisse de 10 % par rapport à 2014.

La surface moyenne des terrains acquis s'élève à 1 006 m² et apparaît stable par rapport à 2014, mais en diminution de 7 % sur les 5 dernières années. Le prix moyen de 89 €/m² enregistre une baisse annuelle de 2 %, mais connaît une hausse de 28 % depuis 2010.

La région Auvergne-Rhône-Alpes se situe à la 3^{ème} place

en termes de cherté du foncier au m², après les régions Île-de-France et Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Le champ d'observation concerne aussi bien les terrains viabilisés que non viabilisés et la viabilisation affecte significativement les prix. Ainsi à l'échelle de la région, seulement 58 % des terrains achetés sont viabilisés et l'écart des prix moyens est de 9 700 €. La surface moyenne des terrains viabilisés est nettement inférieure à celle des terrains qui ne le sont pas (811 contre 1 276 m²). Quant au prix au m², il est de 116 € pour un terrain viabilisé contre 66 € pour un non-viabilisé ce qui représente un surcoût de 76 % pour les terrains viabilisés.

Toutefois derrière le prix moyen régional se cachent de nombreuses disparités territoriales. Les départements de l'Allier et du Cantal enregistrent un prix moyen d'acquisition de terrain de 21 €/m², contre 36 €/m² en Haute-Loire, 51 €/m² en Ardèche et 58 €/m² dans le Puy-de-Dôme.

Tableau 1 : Les terrains achetés en 2015 en vue de la construction d'une maison individuelle

| | | Prix moyen/m ² en euros | Variation 2015/2014 | Variation 2015/2010 | Surface moyenne en m ² | Variation 2015/2014 | Variation 2015/2010 | Prix moyen du terrain 2015 | Variation 2015/2014 | Variation 2015/2010 |
|----|---------------|------------------------------------|---------------------|---------------------|-----------------------------------|---------------------|---------------------|----------------------------|---------------------|---------------------|
| 01 | Ain | 84 | -10% | 10% | 937 | 0% | -4% | 78 825 | -10% | 5% |
| 03 | Allier | 21 | 5% | 14% | 1 548 | 3% | -4% | 32 887 | 8% | 9% |
| 07 | Ardèche | 51 | -6% | -1% | 1 348 | 4% | 9% | 69 265 | -3% | 7% |
| 15 | Cantal | 21 | -15% | -11% | 1 360 | 4% | 4% | 28 673 | -12% | -7% |
| 26 | Drôme | 89 | -10% | 20% | 864 | 3% | -16% | 76 654 | -7% | 1% |
| 38 | Isère | 110 | 4% | 24% | 915 | -5% | -12% | 100 772 | -1% | 8% |
| 42 | Loire | 73 | 2% | 16% | 976 | 0% | -5% | 71 729 | 2% | 10% |
| 43 | Haute-Loire | 36 | -14% | -1% | 1 453 | 12% | 21% | 52 871 | -4% | 19% |
| 63 | Puy-de-Dôme | 58 | 2% | 25% | 1 018 | -4% | -8% | 59 097 | -2% | 15% |
| 69 | Rhône | 189 | 10% | 69% | 807 | -2% | -19% | 152 250 | 9% | 37% |
| 73 | Savoie | 115 | -1% | 56% | 887 | -3% | -13% | 101 711 | -4% | 36% |
| 74 | Haute-Savoie | 165 | -3% | 34% | 895 | -2% | -14% | 147 423 | -5% | 16% |
| | Région | 89 | -2% | 28% | 1 006 | 0% | -7% | 89 770 | -1% | 18% |

Source: SoeS, DREAL Auvergne-Rhône-Alpes, Enquête EPTB 2015

Le prix dans les départements de la Loire, de l'Ain et de la Drôme sont respectivement de 73, 84 et 89 €/m². Les départements de l'Isère et de la Savoie avec des prix de 110 et 115 €/m² dépassent le seuil des 100 €/m². Enfin les départements de Haute-Savoie et du Rhône affichent des prix moyens respectifs de 165 et 189 €/m².

Les surfaces moyennes départementales achetées en 2015 s'échelonnent de 800 à 1 550 m² environ. Dans les 4 départements les moins chers, la surface moyenne acquise apparaît supérieure à 1 300 m². Dans les 8 autres départements, alors que les prix moyens au m² varient dans un intervalle d'une amplitude supérieure à 3, les surfaces moyennes de terrains oscillent entre 800 et 1 000 m² environ.

Les coûts d'acquisition de terrains départementaux moyens apparaissent très dispersés, allant de 28 700 € dans le Cantal à 152 300 € dans le Rhône. La part du prix du terrain dans l'investissement total du projet représente 35 % au niveau régional avec là aussi de forts écarts entre départements (16 % pour le Canal contre 46 % pour le Rhône).

En termes d'évolution entre 2010 et 2015, au niveau Auvergne-Rhône-Alpes, le montant total moyen des projets a progressé de 16 % et la part du prix du terrain est restée stable. Au niveau départemental la part du coût du foncier dans l'investissement global varie peu en 5 ans (+/- 3% au maximum).

Une dimension spatiale indéniable

La dispersion des prix du foncier à bâtir interroge sur les déterminants qui permettent d'expliquer les coûts et caractéristiques des terrains achetés. La localisation des terrains, en particulier selon le zonage en Aires Urbaines structure fortement les marchés fonciers. Par ailleurs et du fait même du champ d'observation, ce zonage permet en Auvergne-Rhône-Alpes, comme au niveau national, de mettre en évidence des corrélations entre appartenances

à un type d'espace, prix moyen, prix au m² d'acquisition et surface mobilisée. Au niveau régional, 52 % des terrains achetés en 2015 se situent dans l'espace périurbain avec une majorité de surfaces comprise entre 500 et 1000 m². Les pôles urbains concentrent un tiers des terrains mobilisés et la majorité des terrains inférieurs à 500 m². L'espace rural rassemble 15 % des acquisitions régionales avec peu de petits terrains. Les prix moyens au m² des acquisitions varient en fonction du type d'espace, de 48 € pour le rural, 82 € pour le périurbain à 135 € pour les pôles urbains.

Par ailleurs, la surface des terrains apparaît aussi comme une variable déterminante dans le coût au m² d'un terrain. Les prix évoluent entre 212 €/m² pour les terrains de moins de 500 m² à 39 €/m² pour les plus de 1 500 m². 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.

A 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 plus les prix au m² diminuent. Les prix des terrains à bâtir dépendent fortement de leur distribution dans l'espace. Les zones de prix élevés correspondent aux zones d'influence des grandes aires urbaines et aux zones frontalières de la Suisse.

Une disparité forte des prix entre aires urbaines

Au-delà des écarts relevés du fait de la localisation des terrains au sein d'un espace urbain, il existe une très forte disparité des prix d'une aire urbaine à l'autre, expliquée par leur taille, leur accessibilité et leur attractivité économique ou touristique. Chaque aire urbaine constitue de fait un territoire de marché spécifique en concurrence avec ses voisins.

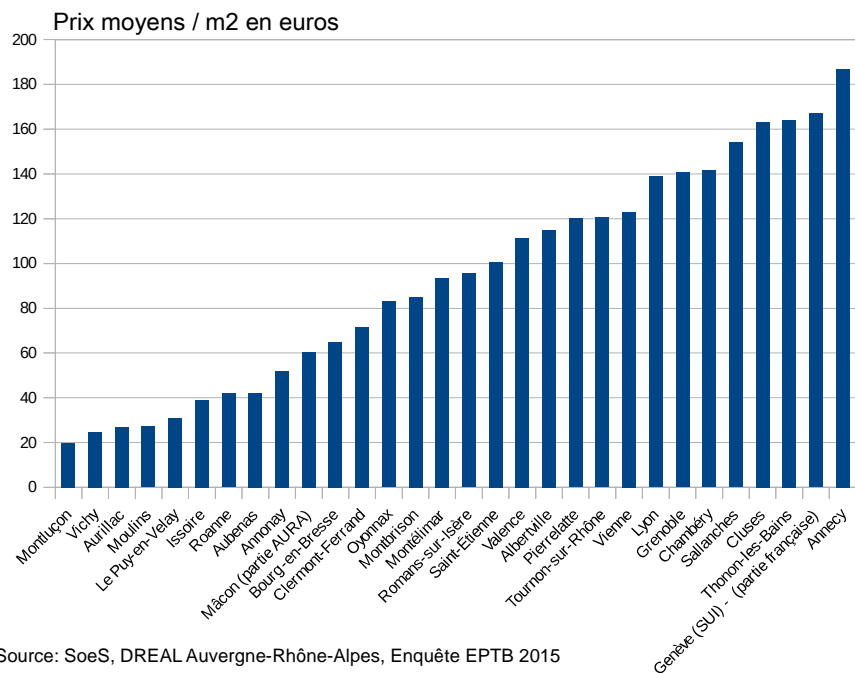
Tableau 2 : Les déterminants spatiaux

| | Surface moyenne < 500 m ² | Surface moyenne < 1 000 m ² | Surface moyenne < 1 500 m ² | Surface moyenne > 1 500 m ² | Total | Prix moyen (en €) | Surface moyenne (en m ²) | Prix au m ² (en €) |
|-------------------------------|--------------------------------------|--|--|--|--|-------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Pôle | 48% | 37% | 27% | 20% | 33% | 113 253 | 841 | 135 |
| Périurbain | 45% | 51% | 56% | 53% | 52% | 82 024 | 1 006 | 82 |
| Rural | 8% | 12% | 17% | 27% | 15% | 65 096 | 1 364 | 48 |
| Prix moyen (en €) | 77 523 | 89 878 | 95 758 | 89 663 | Typologie de territoires réalisée à partir du zonage Insee Aires Urbaines 2010, | | | |
| Prix au m ² (en €) | 212 | 134 | 88 | 39 | Pôle: Pôles des grandes et moyennes aires. Périurbain: Couronnes des grandes et moyennes aires+multipolarisées des grandes aires. Rural: autre | | | |
| Total | 12% | 47% | 24% | 17% | | | | |

Source: SoeS, DREAL Auvergne-Rhône-Alpes, Enquête EPTB 2015

Note de lecture : 48 % des terrains < 500 m² sont situés dans un pôle urbain. Les terrains de moins de 500 m² représentent 12 % des terrains de la région.

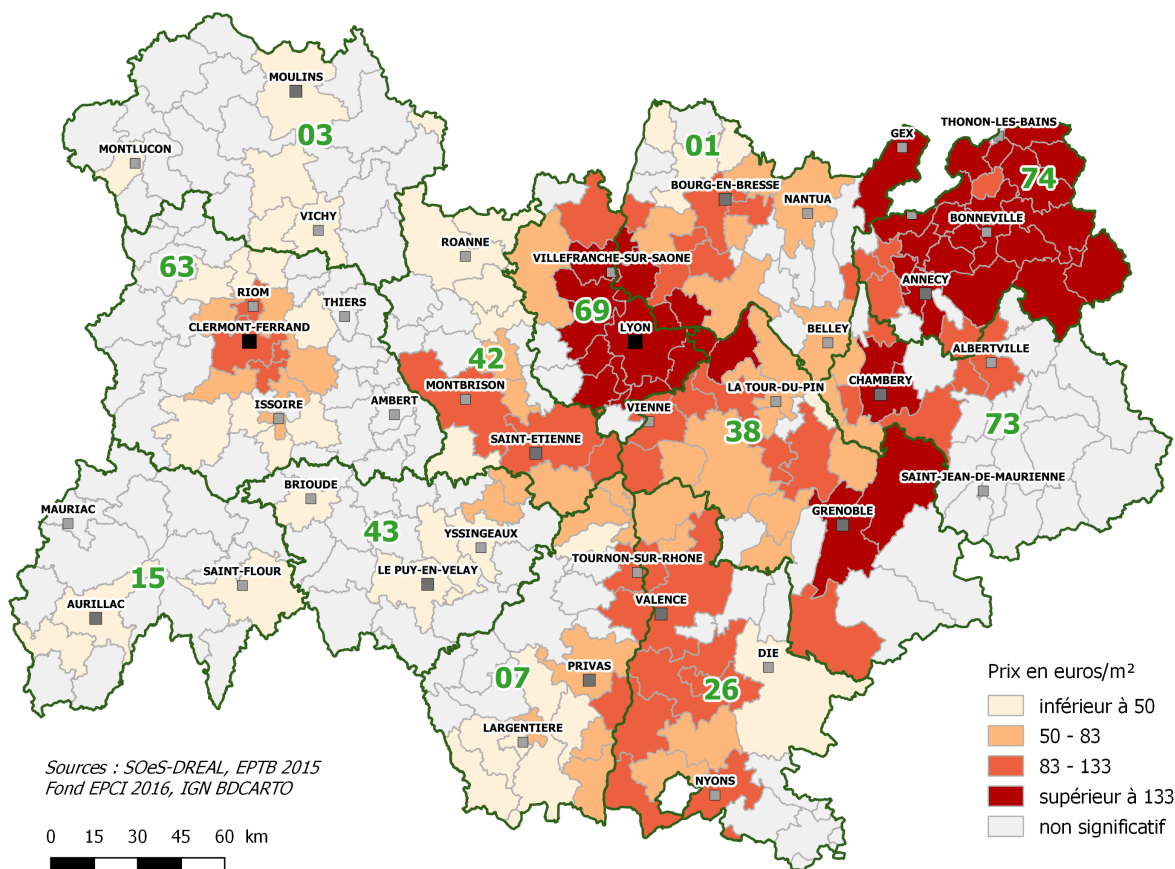
Diagramme 1 : Les disparités de prix entre aires urbaines



Source: SoeS, DREAL Auvergne-Rhône-Alpes, Enquête EPTB 2015

Au sein des grandes aires urbaines de la région Auvergne-Rhône-Alpes, on observe un rapport de 1 à plus de 9 entre les aires de Montluçon et d'Annecy. La disparité des prix moyens entre aires urbaines est telle qu'il n'est pas possible d'en faire une véritable typologie, toutefois le quart des grandes aires urbaines se situe en dessous des 47 €/m². On retrouve dans ce segment les aires urbaines auvergnates à l'exception de Clermont-Fd, Roanne et Aubenas. La moitié des grandes aires urbaines affichent des prix moyens du foncier compris entre 47 et 131 €/m². Le quart supérieur en termes de prix moyens, allant jusqu'à 187 €/m², est composé des aires de Lyon, Grenoble, Chambéry et des grandes aires de Haute-Savoie. 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 entre pôles.

Carte 1 : Les prix de terrains par EPCI



Au vu des différents aspects territoriaux qui impactent les prix du foncier à bâtir, l'observation la plus fine possible peut se faire à l'échelle des EPCI en prenant en compte les contraintes inhérentes au respect du secret statistique. Aucune information ne peut-être diffusée en dessous du seuil des 11 unités. Au-delà du secret les résultats sur des petits effectifs ne présentent pas la robustesse nécessaire pour être considérés comme significatifs. La spatialisation à cette échelle met en évidence des zones de prix élevés sur la métropole régionale, le long du sillon alpin, et au niveau des stations. Les principales infrastructures autoroutières et les pôles d'emplois structurent aussi des zones de marché à prix moyens intermédiaires.

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

| | Nombre De terrains | Répartition Des terrains | Investissement total moyen (terrain+maisons) | Part du terrain Dans le coût Total (en %) | Surface moyenne des terrains (en m ²) | Prix moyen des terrains (en €) | Prix moyen des terrains (en € par m ²) |
|---|-----------------------|-----------------------------|--|---|---|--------------------------------------|--|
| Catégorie socioprofessionnelle de l'acheteur | | | | | | | |
| Agriculteurs exploitants | 43 | 1% | 228 813 | 27 | 1 403 | 60 663 | 43 |
| Artisans, commerçants, chefs d'entreprise | 492 | 7% | 276 644 | 37 | 1 205 | 101 537 | 84 |
| Cadres et professions intellectuelles supérieures | 1 466 | 22% | 328 056 | 37 | 1 050 | 120 036 | 114 |
| Professions intermédiaires | 1 062 | 16% | 248 559 | 35 | 948 | 86 364 | 91 |
| Employés | 2 426 | 36% | 226 015 | 36 | 942 | 80 255 | 85 |
| Ouvriers | 867 | 13% | 208 871 | 33 | 1 042 | 69 105 | 66 |
| Retraités | 307 | 5% | 251 632 | 33 | 1 014 | 82 683 | 82 |
| Autres personnes sans activité professionnelle | 113 | 2% | 215 010 | 33 | 1 048 | 70 973 | 68 |
| Age de l'acheteur | | | | | | | |
| Moins de 30 ans | 1 826 | 27% | 218 306 | 34 | 1 053 | 73 762 | 70 |
| 30 à 39 ans | 2 786 | 41% | 262 696 | 36 | 993 | 94 687 | 95 |
| 40 à 49 ans | 1 268 | 19% | 281 425 | 36 | 958 | 101 857 | 106 |
| 50 à 59 ans | 510 | 8% | 264 121 | 35 | 1 061 | 93 143 | 88 |
| 60 ans ou plus | 386 | 6% | 258 405 | 33 | 958 | 85 816 | 90 |
| Région | 6 776 | 100% | 254 104 | 35 | 1 006 | 89 770 | 89 |

Source: SoeS, DREAL Auvergne-Rhône-Alpes, Enquête EPTB 2015

Au niveau Auvergne-Rhône-Alpes, la répartition par catégories socio-professionnelles et âge des principaux déterminants de la construction individuelle neuve des maîtres d'ouvrages privés en 2015 met en évidence une prédominance d'employés ou cadres, âgés de moins de 40 ans. Les cadres dépassent la moyenne régionale de 29 % pour l'investissement global, 34 % pour le prix du terrain et 28 % pour son prix au m². En termes de surfaces moyennes de terrains les agriculteurs, artisans commerçants, chefs d'entreprise achètent des terrains plus grands. Les terrains les plus chers sont acquis par les cadres et les artisans commerçants, chefs d'entreprise. Les cadres et les professions intermédiaires achètent des terrains au prix au m² les plus élevés alors qu'à l'inverse, les agriculteurs et les

ouvriers achètent des terrains au prix au m² bien inférieur à la moyenne régionale. Toutefois, les spécificités spatiales et locales décrites précédemment apparaissent plus déterminantes que la catégorie socio-professionnelle. Un cadre dans le département de l'Allier effectue un investissement moyen de 228 000 € et achète un terrain de 1 500 m² soit 26 €/m² ce qui est en dessous de toutes les catégories socio-professionnelles de la Savoie où un ouvrier réalise un projet moyen de 261 000 € en achetant un terrain de 1 000 m² soit 75 €/m².

En termes d'âge, bien que ne représentant que 19 % des maîtres d'ouvrage les 40-49 ans acquièrent des terrains chers en valeur absolue et au m² et réalisent les projets globaux les plus onéreux.

Méthodologie

Champ de l'enquête (EPTB)

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 m² : 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 m² : 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 SoeS : <http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/publications/p/2570/806/prix-terrains-batir-2015.html>

Site de la documentation du ministère : <http://temis.documentation.developpement-durable.gouv.fr/docs/Temis/0085/Temis-0085414/22619.pdf>

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
Patrick GELY

www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr

Imprimé par DREAL
Auvergne-Rhône-Alpes

ISSN 2493-5808
Mars 2017

© DREAL 2017