

Le prix des terrains à bâtir en 2016
en Auvergne-Rhône-Alpes*Le prix des terrains repart à la hausse*

La connaissance des marchés du foncier reste un sujet complexe et délicat. Il est pourtant 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 construire. De plus, concilier la préservation des espaces naturels et agricoles avec le développement économique et urbain relève d'un équilibre délicat. Chaque grand ensemble urbain fonctionne selon une dynamique basée sur des échanges entre le centre et la périphérie, corrélée avec la proximité des emplois, des services et des équipements. Toutefois, il existe une très forte disparité entre ces ensembles, du fait de leur dimension et de leur dynamique intrinsèque.

7 863 terrains à bâtir ont été achetés en 2016 en Auvergne-Rhône-Alpes par des particuliers en vue de la construction d'une maison individuelle, ce qui représente une hausse de 16 % par rapport à 2015. Durant l'année 2016, 21 860 maisons ont été autorisées dans la région. Un peu moins des 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.

La surface moyenne des terrains achetés s'élève à 1 005 m² et apparaît stable par rapport à 2015. Le prix moyen de 92 €/m² enregistre une progression annuelle de 3 %, ainsi le coût moyen d'une acquisition s'élève à 92 313 €. En 5 ans, par rapport à 2011, le prix de vente moyen au m² a connu une hausse de 4 %. La région Auvergne-Rhône-Alpes se situe toujours 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. À l'échelle de la région, 58 % des terrains achetés sont viabilisés ce qui entraîne un surcoût moyen à l'achat de 11 800 €. La surface moyenne des terrains viabilisés est sensiblement inférieure à celle des terrains qui ne le sont pas (823 contre 1 261 m²). Le prix au m² est de 118 € pour un terrain viabilisé contre 68 € pour un non-viabilisé.

Derrière les résultats régionaux, se cachent de nombreuses disparités territoriales, aussi bien en termes de coût total que de prix au m² ou surface moyenne.

Tableau 1 : Les terrains achetés en 2016 en vue de la construction d'une maison individuelle

		Prix moyen/m ² en euros	Variation 2016/2015	Variation 2016/2011	Surface moyenne en m ²	Variation 2016/2015	Variation 2016/2011	Prix moyen du terrain 2016	Variation 2016/2015	Variation 2016/2011
01	Ain	91	8%	13%	951	1%	-8%	86 404	10%	4%
03	Allier	21	-2%	19%	1 532	-1%	-7%	31 893	-3%	10%
07	Ardèche	50	-3%	0%	1 289	-4%	0%	64 434	-7%	0%
15	Cantal	23	8%	1%	1 421	5%	6%	32 406	13%	7%
26	Drôme	91	3%	14%	840	-3%	-13%	76 791	0%	-1%
38	Isère	112	1%	18%	914	0%	-10%	101 936	1%	6%
42	Loire	64	-13%	3%	1 035	6%	-6%	65 941	-8%	-4%
43	Haute-Loire	37	2%	7%	1 392	-4%	8%	51 654	-2%	15%
63	Puy-de-Dôme	53	-9%	11%	1 107	9%	-1%	58 752	-1%	10%
69	Rhône	189	0%	42%	823	2%	-15%	155 592	2%	21%
73	Savoie	111	-3%	29%	882	-1%	-16%	97 677	-4%	9%
74	Haute-Savoie	182	11%	39%	847	-5%	-16%	154 557	5%	17%
	Région	92	3%	24%	1 005	0%	-9%	92 313	3%	13%

Source: SDES, DREAL Auvergne-Rhône-Alpes, Enquête EPTB 2016

Les prix moyens dans les départements de l'Allier, du Cantal et de la Haute-Loire oscillent entre 21 et 37 €/m². Pour les départements de l'Ardèche, du Puy-de-Dôme et de la Loire la fourchette varie de 50 à 64 €/m². Les départements de l'Ain et de la Drôme affichent un prix moyen de 91 €/m² tandis que la Savoie et l'Isère franchissent légèrement les 110 €/m². Enfin le Rhône et la Haute-Savoie dépassent les 180 €/m².

Les surfaces moyennes départementales achetées en 2016 s'échelonnent de 823 à 1 532 m². Dans les 5 départements les moins chers, la surface moyenne acquise apparaît supérieure à 1 100 m². Dans les 7 autres départements, alors que les prix moyens au m² varient dans un intervalle d'une amplitude de 1 à 3, les surfaces moyennes de terrains oscillent entre 800 et 1 000 m² environ.

Les coûts d'acquisition de terrains diffèrent fortement entre départements. Dans l'Allier et le Cantal, le prix d'achat du terrain s'élève aux alentours de 32 000 €. Pour le Puy-de-Dôme, l'Ardèche et la Loire, le montant varie entre respectivement 59 000 et 66 000 €. La Drôme, l'Ain, la Savoie et l'Isère enregistrent des transactions foncières allant de 77 000 à 102 000 €. Enfin, les coûts d'acquisition en Haute-Savoie et dans le Rhône se situent autour de 155 000 €.

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 (17 % pour le Canal contre 46 % pour le Rhône). En Auvergne-Rhône-Alpes, le prix total moyen des terrains a progressé de 13 % entre 2011 et 2016, pour une part quasi-stable dans le montant total du projet.

Une dimension spatiale avérée

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 et les attributs zonaux des terrains structurent fortement les marchés fonciers. Par ailleurs et du fait même du champ d'observation, le zonage en Aires Urbaines 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.

En 2016 au niveau régional, 48 % des terrains achetés se situent dans l'espace périurbain avec une majorité de surfaces comprise entre 1000 et 1500 m². Par rapport à 2015, la part des acquisitions dans cette zone diminue (- 4 points) au profit de l'espace urbain, toutefois les surfaces moyennes mobilisées progressent. Les pôles urbains concentrent 37 % des terrains achetés, majoritairement inférieurs à 500 m². L'espace rural rassemble 16 % des acquisitions régionales avec des terrains plutôt grands. Les prix moyens au m² varient en fonction du type d'espace, de 45 € pour le rural à 80 € pour le périurbain et 143 € pour les pôles urbains.

Par ailleurs, la surface des terrains s'avère déterminante dans le coût au m² d'un terrain. Les prix évoluent entre 220 €/m² pour les terrains de moins de 500 m² à 38 €/m² pour les plus de 1500 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.

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 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 très forte disparité 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	52%	41%	31%	22%	37%	118 976	830	143
Périurbain	40%	47%	52%	49%	48%	82 018	1 022	80
Rural	7%	12%	18%	29%	16%	61 359	1 360	45
Prix moyen (en €)	77 584	94 537	98 327	87 578				
Prix au m ² (en €)	220	143	92	38				
Total	11%	47%	24%	17%				

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

Pôle : Pôles des grandes et moyennes aires.

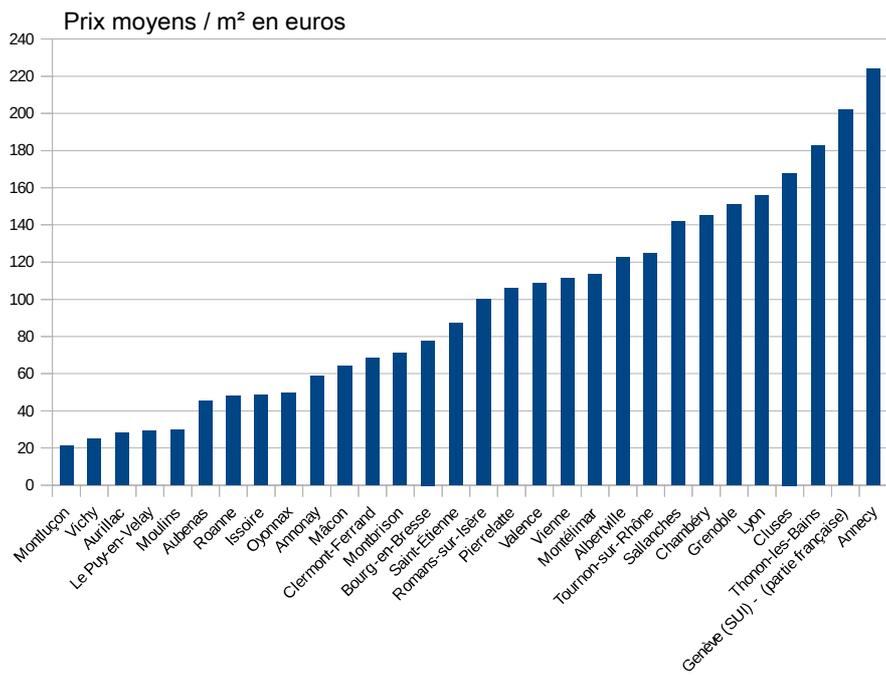
Périurbain: Couronnes des grandes et moyennes aires+communes multipolarisées des grandes aires.

Rural: autre

Source : SDES, DREAL Auvergne-Rhône-Alpes, Enquête EPTB 2016

Note de lecture : 52 % des terrains < 500 m² sont situés dans un pôle urbain. Les terrains de moins de 500 m² représentent 11 % des terrains de la région

Diagramme 1 : Les disparités de prix entre aires urbaines



Source: SDES, DREAL Auvergne-Rhône-Alpes, Enquête EPTB 2016

Au sein des grandes aires urbaines de la région Auvergne-Rhône-Alpes, on observe un rapport de disparité des prix moyens au m² supérieur à 10 entre Montluçon la moins chère et Annecy la plus onéreuse. Un quart des grandes aires urbaines se situe en dessous des 49 €/m². On retrouve dans ce segment les aires urbaines auvergnates à l'exception de Clermont-Ferrand, ainsi que Roanne et Aubenas. La moitié des grandes aires urbaines affiche des prix moyens de foncier compris entre 49 et 137 €/m². Le quart supérieur en termes de prix moyens, allant jusqu'à 224 €/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 des terrains par EPCI

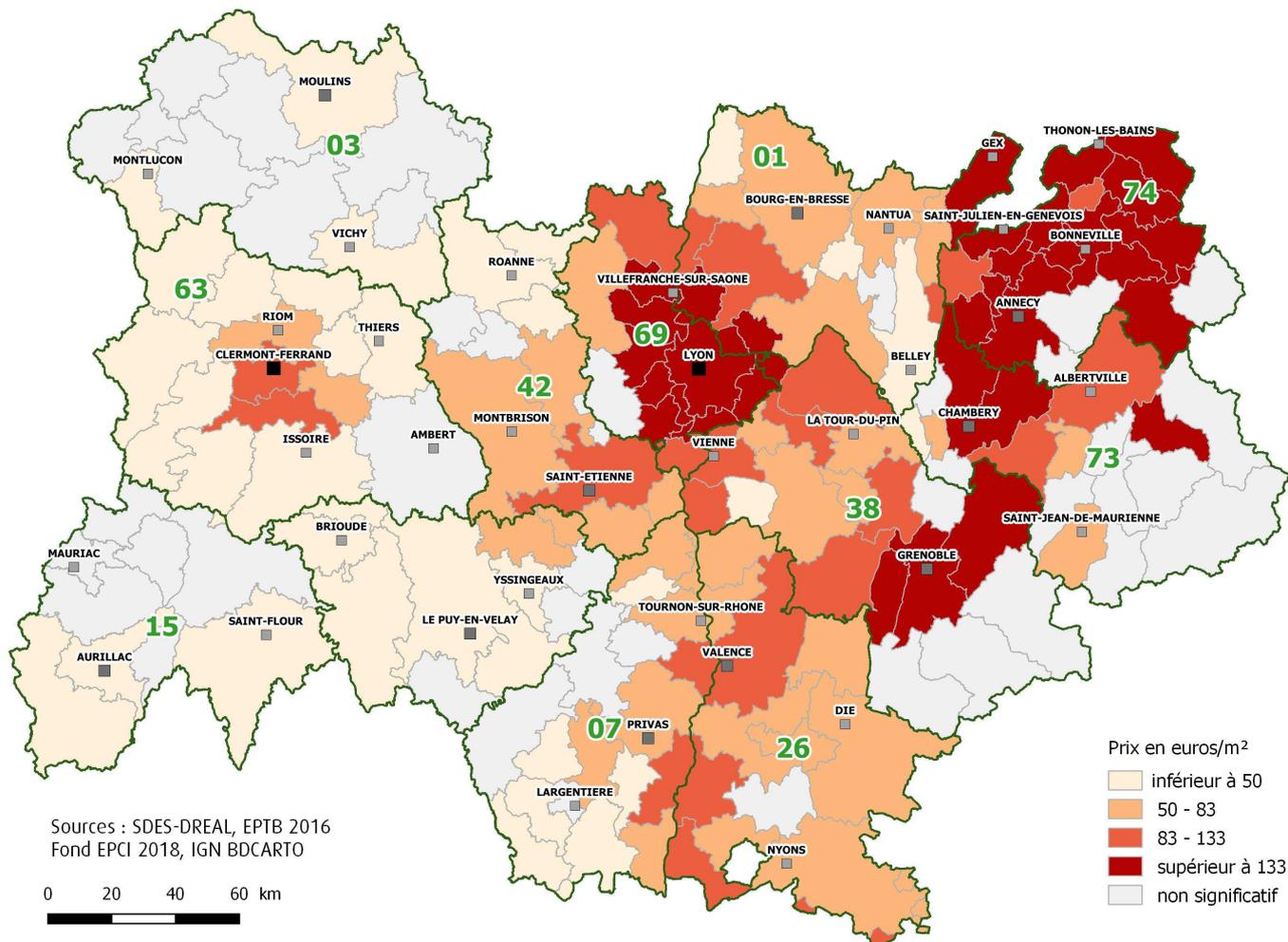


Tableau 3 : Des déterminants socio-professionnels peu influents sur les prix du marché

	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	272	3%	322 907	37	1 181	120 198	102
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	480	6%	277 058	36	1 072	100 596	94
Cadres et professions intellectuelles supérieures	1 590	20%	342 779	37	1 064	127 383	120
Professions intermédiaires	1 116	14%	244 183	35	954	84 865	89
Employés	2 843	36%	234 514	35	973	82 826	85
Ouvriers	1 079	14%	206 439	33	961	67 225	70
Retraités	370	5%	264 701	33	1 058	86 539	82
Autres personnes sans activité professionnelle	114	1%	214 892	31	1 045	67 310	64
Age de l'acheteur							
Moins de 30 ans	2 035	26%	225 205	33	1 063	75 059	71
30 à 39 ans	3 292	42%	267 668	37	991	97 736	99
40 à 49 ans	1 404	18%	281 329	37	919	102 780	112
50 à 59 ans	672	9%	282 190	34	1 040	97 086	93
60 ans ou plus	459	6%	273 870	33	1 062	90 933	86
Région	7 863	100%	260 719	35	1 005	92 313	92

Source: SDES, DREAL Auvergne-Rhône-Alpes, Enquête EPTB 2016 * (en €)

Des déterminants socio-professionnels décorrélés des prix du marché

Au niveau de la région, la répartition par catégories socio-professionnelles et âge des principaux déterminants de la construction individuelle neuve des maîtres d'ouvrages privés en 2016 montre une prédominance d'employés ou cadres, âgés de moins de 40 ans. Les cadres dépassent la moyenne régionale de 31 % pour l'investissement global, 38 % pour le prix du terrain et 30 % pour son prix au m². Les cadres et les agriculteurs exploitants investissent presque deux fois plus que les ouvriers et les personnes sans activité pour l'acquisition de leur terrain, pour réaliser un projet au coût total 58 % plus élevé.

Toutefois, les spécificités spatiales et locales décrites précédemment apparaissent plus déterminantes que la catégorie socio-professionnelle. Un cadre dans le département du Cantal effectue un investissement moyen de 260 000 € et achète un terrain de près de 2 000 m², 23 €/m² ce qui est en dessous de toutes les catégories socio-professionnelles de la Haute-Savoie où un ouvrier réalise un projet moyen de 305 000 € en achetant un terrain de 750 m² à 157€/m². En termes d'âge, bien que ne représentant que 18 % des maîtres d'ouvrage, les 40-49 ans acquièrent des terrains chers en valeur absolue et au m².

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 SDES : http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/fileadmin/documents/Produits_editoriaux/Publications/Datalab_essentiel/2017/datalab-essentiel-123-prix-terrains-batir-octobre2017-d.pdf

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
Septembre 2018

© DREAL 2018