

OBSERVATION ET STATISTIQUES

Foncier

# Le prix des terrains à bâtir en 2020 en Auvergne-Rhône-Alpes

## Les superficies achetées restent stables et les prix des terrains augmentent

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 Auvergne-Rhône-Alpes, les achats de terrains à bâtir par des particuliers en secteur diffus ont connu en 2020 une baisse sensible de 15 %, passant de 8 874 à 7 537 unités. Le niveau des transactions retrouve celui observé en 2014. Le prix moyen des terrains augmente sensiblement avec une progression annuelle de près de 6 % et se situe aux alentours de 103 000 €. Le prix moyen au m<sup>2</sup> est de 101 €, contre 96 € en 2019, ce qui traduit une hausse de prix de 5 %. La surface moyenne achetée, aux alentours de 1 000 m<sup>2</sup>, reste assez stable depuis 2013. En cinq ans, le prix moyen déboursé par les particuliers pour l'achat d'un terrain a connu une progression de 15 %. Durant la même période, le prix moyen au m<sup>2</sup> des terrains a connu une augmentation de 13 %.

En 2020, la région Auvergne-Rhône-Alpes conserve toujours

la 3e place métropolitaine en termes de cherté du foncier au m<sup>2</sup> (101 €), après les régions Île-de-France et Provence-Alpes-Côte d'Azur. Le prix moyen au m<sup>2</sup> apparaît supérieur de 12 % à celui de la France métropolitaine (90 €). La tendance nationale montre une très faible diminution des surfaces moyennes des terrains, un prix au m<sup>2</sup> en hausse de 4 % et un prix total en croissance de près de 3 %.

Le champ d'observation concerne aussi bien les terrains viabilisés que non viabilisés et la viabilisation affecte significativement les prix. En Auvergne-Rhône-Alpes, 57 % des terrains acquis sont viabilisés. La surface moyenne des terrains viabilisés est sensiblement inférieure à celle des terrains qui ne le sont pas (800 contre 1 300 m<sup>2</sup>). Enfin, le prix au m<sup>2</sup> est de 128 € pour un terrain viabilisé contre 78 € pour un non-viabilisé.

### Les terrains achetés en 2020 en vue de la construction d'une maison individuelle

		Prix moyen/m <sup>2</sup> en euros	Variation 2020/2019	Variation 2020/2015	Surface moyenne en m <sup>2</sup>	Variation 2020/2019	Variation 2020/2015	Prix moyen du terrain 2020	Variation 2020/2019	Variation 2020/2015
01	Ain	119	13%	42%	830	-10%	-11%	99 135	2%	26%
03	Allier	21	2%	0%	1 729	4%	12%	36 590	6%	11%
07	Ardèche	54	11%	5%	1 306	0%	-3%	70 167	10%	1%
15	Cantal	27	17%	29%	1 373	-14%	1%	37 368	1%	30%
26	Drôme	106	3%	20%	864	4%	0%	91 733	6%	20%
38	Isère	119	4%	8%	962	0%	5%	114 087	5%	13%
42	Loire	80	14%	9%	994	-4%	2%	79 890	10%	11%
43	Haute-Loire	37	8%	1%	1 541	2%	6%	56 544	11%	7%
63	Puy-de-Dôme	58	-6%	0%	1 152	10%	13%	66 659	3%	13%
69	Rhône	214	3%	13%	838	8%	4%	179 345	11%	18%
73	Savoie	116	12%	1%	943	-8%	6%	109 648	3%	8%
74	Haute-Savoie	191	0%	16%	908	9%	1%	173 369	9%	18%
	<b>Région</b>	<b>101</b>	<b>5%</b>	<b>13%</b>	<b>1 023</b>	<b>1%</b>	<b>2%</b>	<b>103 061</b>	<b>6%</b>	<b>15%</b>

Source: SDES, DREAL Auvergne-Rhône-Alpes, Enquête EPTB 2020

Les prix moyens dans les départements de l'Allier, du Cantal et de la Haute-Loire oscillent entre 21 et 37 €/m<sup>2</sup>. Pour les départements de l'Ardèche, du Puy-de-Dôme et de la Loire la fourchette varie de 54 à 80 €/m<sup>2</sup>. Les départements de la Drôme, de la Savoie, de l'Isère et de l'Ain affichent un intervalle resserré de prix compris entre 106 et 119 €/m<sup>2</sup>. Enfin, la Haute-Savoie et le Rhône dépassent les 190 €/m<sup>2</sup>.

Les surfaces moyennes achetées en 2020 selon les départements sont comprises entre 830 et 1 729 m<sup>2</sup>. Dans les 4 départements les moins chers, la superficie moyenne achetée apparaît supérieure à 1 300 m<sup>2</sup>. Dans les 8 autres départements de la région, les surfaces moyennes des terrains oscillent dans un intervalle plus resserré de 830 à 1 152 m<sup>2</sup>.

Les coûts d'acquisition des terrains présentent de fortes disparités territoriales, corrélées avec le prix moyen au m<sup>2</sup>. Les investissements fonciers, en valeur absolue, s'échelonnent de moins de 36 600 € dans l'Allier à plus de 179 000 € dans le Rhône, ce qui représente un rapport de 4,9 entre les deux extrêmes.

La part du prix du terrain dans l'investissement total du projet représente 35 % au niveau régional, mais seulement 18 % du coût total dans l'Allier contre 46 % dans le Rhône.

### Une dimension spatiale avérée

Depuis fin 2020, un nouveau zonage Insee qualifie l'aire d'attraction d'une ville et définit l'étendue de son influence sur les communes environnantes. Ce zonage succède au zonage en aires urbaines de 2010. Une aire est composée d'un pôle, défini à partir de critères de population et d'emploi, et d'une couronne, constituée des communes dont au moins 15% des actifs travaillent dans le pôle.

En Auvergne-Rhône-Alpes, 73 % des terrains achetés en 2020 se situent dans les couronnes des aires avec

### Les déterminants spatiaux

	Prix moyen en €/m <sup>2</sup>				Surfaces moyennes en m <sup>2</sup>			
	Pôle	Couronne	Rural	Total	Pôle	Couronne	Rural	Total
Communes hors attraction des villes			56	56			1 332	1 332
Aire de moins de 50 000 hab	88	54		66	938	1 301		1 152
Aire de 50 000 à moins de 200 000 hab	100	58		64	851	1 164		1 103
Aire de 200 000 à 700 000 hab	183	102		107	614	1 002		961
Aire de 700 000 hab ou plus	274	186		193	827	802		804
<b>Total</b>	<b>132</b>	<b>106</b>	<b>56</b>	<b>101</b>	<b>842</b>	<b>1 006</b>	<b>1 332</b>	<b>1 023</b>

	Prix moyens en €			
	Pôle	Couronne	Rural	Total
Communes hors attraction des villes			74 981	74 981
Aire de moins de 50 000 hab	82 818	70 766		75 700
Aire de 50 000 à moins de 200 000 hab	85 347	67 650		71 080
Aire de 200 000 à 700 000 hab	112 728	101 881		103 018
Aire de 700 000 hab ou plus	226 840	149 186		155 596
<b>Total</b>	<b>110 777</b>	<b>106 355</b>	<b>74 981</b>	<b>103 061</b>

	Nombre de terrains	
	Nombre	Pourcentage
Pôle	1 115	15%
Couronne	5 474	73%
Rural	948	13%
<b>Total</b>	<b>7 537</b>	<b>100%</b>

Source : SDES, DREAL Auvergne-Rhône-Alpes, Enquête EPTB 2020

**Note de lecture** : le prix moyen au m<sup>2</sup> dans un pôle d'une aire de moins de 50 000 habitants est de 88 €.

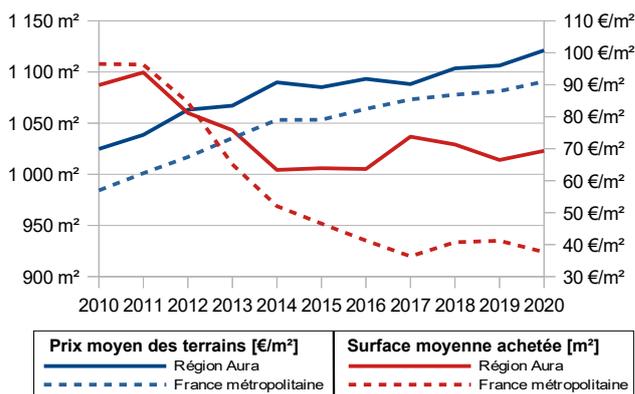
Typologie de territoires réalisée à partir du zonage Insee : Aires d'Attraction des villes 2020

**Pôle** : pôles des aires, **Couronne** : couronnes des aires, **Rural** : communes hors attraction des villes

une superficie moyenne de 1 006 m<sup>2</sup>. Les pôles urbains concentrent 15 % des terrains achetés, avec une superficie moyenne de 842 m<sup>2</sup>. Les communes isolées rassemblent 13 % des acquisitions régionales avec une surface moyenne des terrains de 1 332 m<sup>2</sup>. Les prix moyens au m<sup>2</sup> varient en fonction du type d'espace, de 56 € pour le rural à 106 € pour les couronnes périurbaines et 132 € pour les pôles urbains.

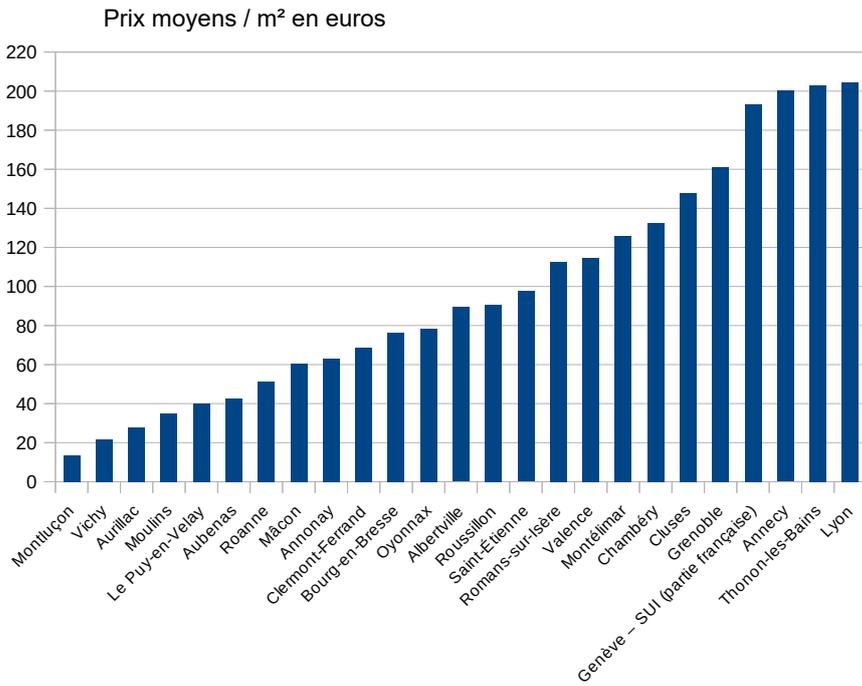
Les coûts totaux des terrains achetés apparaissent en moyenne assez proches dans les secteurs périphériques et centraux des aires d'attraction à respectivement 106 000 et 111 000 €. En zone rurale, l'investissement moyen se situe aux alentours de 75 000 €.

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



Pour la période 2010-2020, les prix moyens des terrains au m<sup>2</sup> progressent de 70 à 101 € (+ 44 %). Parallèlement, au niveau national les prix augmentent de 57 à 91 € (+ 60 %). Les surfaces des terrains affichent une tendance baissière. Sur l'ensemble de la période, les diminutions respectives des surfaces moyennes en région et en France métropolitaine sont de 6 et 17 %.

Les disparités de prix entre Aires d'Attraction des Villes (Zonage Insee 2020)

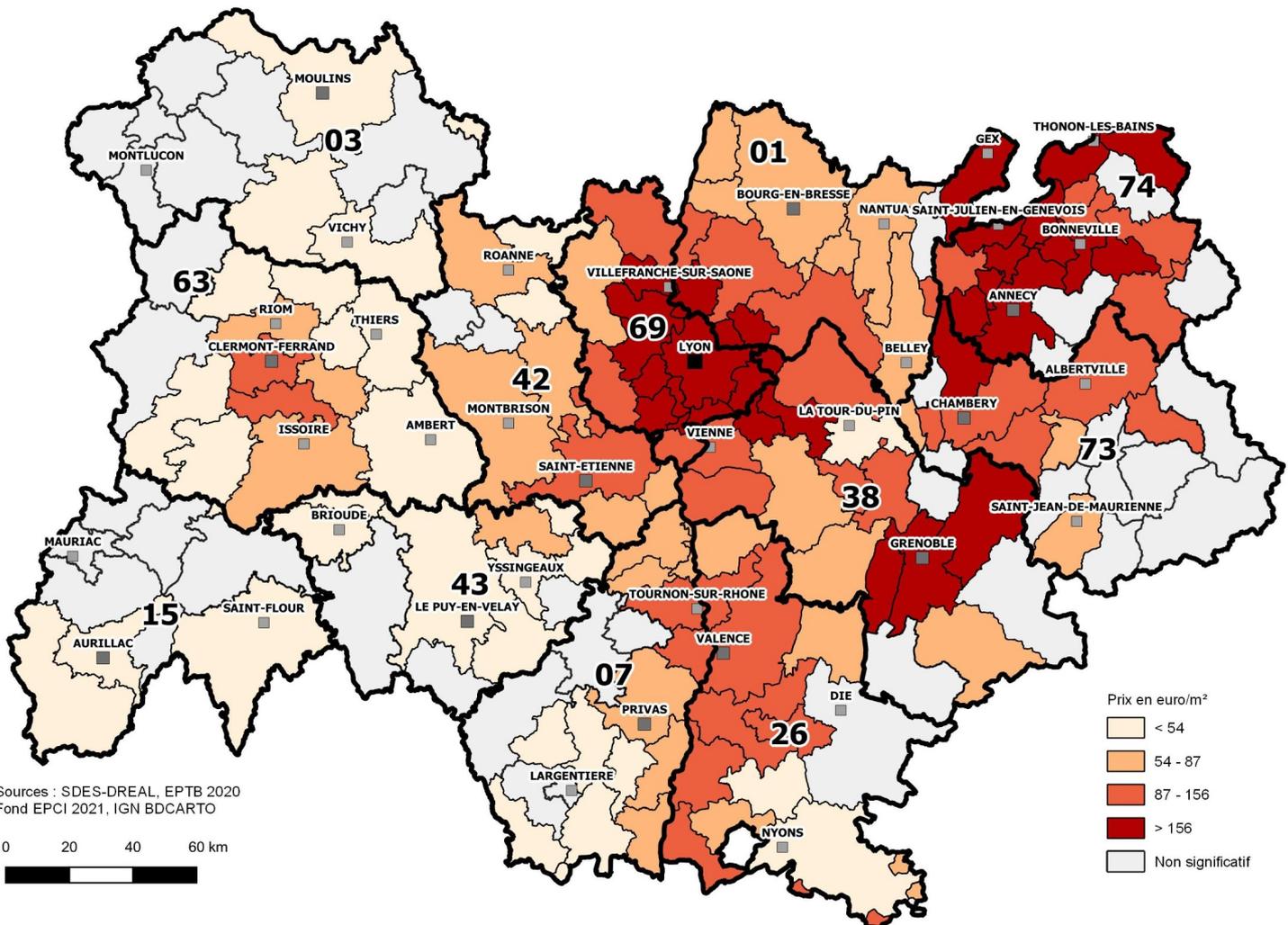


Une très forte disparité des prix entre aires d'attraction des villes

L'observation des grands espaces urbains de la région fait apparaître des disparités majeures de prix moyens au m². Ainsi, il existe un rapport de près de 15 entre les aires d'attraction de Montluçon (14 €/m²) et de Lyon (205 €/m²). Environ un tiers des aires d'attraction se situent en dessous des 50 €/m². Les aires d'attraction de l'ex-région Auvergne se situent toutes dans ce segment (hormis celle de Clermont-Ferrand), ainsi que celles d'Aubenas et Roanne. La médiane des prix moyens du foncier des aires d'attraction se situe à 89 €/m². Pour les aires de 200 000 à 700 000 habitants, ce prix grimpe à 115 €/m² et pour les trois aires au-dessus de 700 000 habitants à 193 €/m². La taille de l'aire, son dynamisme démographique, son attractivité économique, touristique, et la connectivité du pôle au réseau des grandes métropoles nationales et européennes, déterminent le niveau de prix. Chaque aire constitue de fait un territoire de marché spécifique en concurrence avec ses voisins.

Source: SDES, DREAL Auvergne-Rhône-Alpes, Enquête EPTB 2020

Les prix des terrains par EPCI



Sources : SDES-DREAL, EPTB 2020  
Fond EPCI 2021, IGN BDCARTO



## Des déterminants socio-professionnels peu influents sur les prix du marché

	Nombre de terrains	Répartition des terrains	Investissement total moyen * (terrain+maison)	Part du terrain dans le coût total (en %)	Surface moyenne des terrains (en m <sup>2</sup> )	Prix moyen des terrains (en €)	Prix moyen des terrains (en € par m <sup>2</sup> )
<b>Catégorie socioprofessionnelle de l'acheteur</b>							
Agriculteurs exploitants	38	1%	256 751	27	1 913	68 255	36
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	728	10%	310 830	35	1 119	107 391	96
Cadres et professions intellectuelles supérieures	1 954	26%	378 722	36	1 079	137 788	128
Professions intermédiaires	1 025	14%	282 469	34	1 021	95 952	94
Employés	2 551	34%	261 783	34	959	88 535	92
Ouvriers	704	9%	232 038	33	990	75 573	76
Retraités	433	6%	287 237	32	923	92 144	100
Autres personnes sans activité professionnelle	103	1%	279 595	32	1 203	90 738	75
<b>Age de l'acheteur</b>							
Moins de 30 ans	1 678	22%	255 600	32	1 083	81 772	76
30 à 39 ans	3 151	42%	311 265	36	1 028	110 976	108
40 à 49 ans	1 333	18%	314 442	35	894	111 179	124
50 à 59 ans	752	10%	314 483	34	1 097	108 343	99
60 ans ou plus	622	8%	296 820	33	1 025	96 608	94
<b>Région</b>	<b>7 537</b>	<b>100%</b>	<b>298 560</b>	<b>35</b>	<b>1 023</b>	<b>103 061</b>	<b>101</b>

Source : SDES, DREAL Auvergne-Rhône-Alpes, Enquête EPTB 2020 \* (en €)

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

En 2020, 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 assez stable.

Les employés et les pétitionnaires âgés de moins de 40 ans se montrent prédominants. Les cadres dépassent la moyenne régionale de 27 % pour l'investissement global, 34 % 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 25 % par rapport au prix moyen régional avec des superficies inférieures de 3 %. Toutefois, les spécificités spatiales et locales décrites précédemment apparaissent bien plus déterminantes que la catégorie socio-professionnelle.

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 (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 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/>

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

**Directeur de publication :**  
Jean-Philippe DENEUVY

**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  
Juin 2022

© DREAL 2022