

Le prix des terrains à bâtir en 2017  
en Auvergne-Rhône-Alpes**Le prix au m<sup>2</sup> des terrains diminue malgré la hausse des superficies achetées**

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 2017, en Auvergne-Rhône-Alpes, 9 948 terrains à bâtir ont été achetés par des particuliers en secteur diffus en vue de la construction d'une maison individuelle. Ce résultat traduit une hausse de 27 % par rapport à 2016 qui connaissait déjà une augmentation de 16 % par rapport à 2015.

La surface moyenne des terrains achetés s'élève à 1 037 m<sup>2</sup> et progresse de 3 % par rapport à 2016. Inversement, le prix moyen d'acquisition s'élève à 90 €/m<sup>2</sup> et enregistre une diminution annuelle de 2 %. Malgré la baisse de prix au m<sup>2</sup>, le coût moyen d'un achat de terrain se situe à 93 533 €, en légère augmentation annuelle (1,3%) du fait de la hausse des surfaces achetées. En 5 ans, par rapport à 2012, le prix de vente moyen au m<sup>2</sup> a connu une hausse de 7 %. En 2017, la région Auvergne-

Rhône-Alpes se situe à la 4<sup>ème</sup> place en termes de cherté du foncier au m<sup>2</sup>, après les régions Île-de-France, Provence-Alpes-Côte d'Azur et Pays de la Loire.

La tendance annuelle observée diverge de la tendance nationale où les prix au m<sup>2</sup> progressent de 3,6 %, alors que les superficies de terrains diminuent de 1,6 %.

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 9 500 €. La surface moyenne des terrains viabilisés est sensiblement inférieure à celle des terrains qui ne le sont pas (838 contre 1 313 m<sup>2</sup>). Le prix au m<sup>2</sup> est de 116 € pour un terrain viabilisé contre 67 € pour un non-viabilisé.

Tableau 1 : Les terrains achetés en 2017 en vue de la construction d'une maison individuelle

		Prix moyen/m <sup>2</sup> en euros	Variation 2017/2016	Variation 2017/2012	Surface moyenne en m <sup>2</sup>	Variation 2017/2016	Variation 2017/2012	Prix moyen du terrain 2017	Variation 2017/2016	Variation 2017/2012
01	Ain	89	-2%	-2%	1 011	6%	4%	90 075	4%	2%
03	Allier	22	4%	10%	1 536	0%	-8%	33 319	4%	1%
07	Ardèche	52	4%	2%	1 295	1%	-1%	67 590	5%	1%
15	Cantal	22	-2%	3%	1 412	-1%	4%	31 714	-2%	7%
26	Drôme	95	4%	5%	846	1%	-7%	80 684	5%	-2%
38	Isère	113	2%	12%	979	7%	-2%	111 102	9%	10%
42	Loire	63	-1%	-5%	1 072	4%	1%	67 907	3%	-4%
43	Haute-Loire	37	-1%	-5%	1 305	-6%	2%	47 729	-8%	-4%
63	Puy-de-Dôme	56	6%	10%	1 090	-2%	-3%	61 244	4%	6%
69	Rhône	186	-1%	19%	860	4%	0%	160 241	3%	19%
73	Savoie	101	-8%	2%	976	11%	5%	98 898	1%	6%
74	Haute-Savoie	171	-6%	17%	864	2%	-11%	147 664	-4%	3%
	<b>Région</b>	<b>90</b>	<b>-2%</b>	<b>10%</b>	<b>1 037</b>	<b>3%</b>	<b>-2%</b>	<b>93 533</b>	<b>1%</b>	<b>7%</b>

Source : SDES, DREAL Auvergne-Rhône-Alpes, Enquête EPTB 2017

Les prix moyens dans les départements de l'Allier, du Cantal et de la Haute-Loire oscillent entre 22 et 37 €/m<sup>2</sup>. Pour les départements de l'Ardèche, du Puy-de-Dôme et de la Loire la fourchette varie de 52 à 63 €/m<sup>2</sup>. Les départements de l'Ain, de la Drôme, de la Savoie et de l'Isère affichent un intervalle de prix compris entre 89 et 113 €/m<sup>2</sup>. Enfin, la Haute-Savoie et le Rhône dépassent les 170 €/m<sup>2</sup>.

Les surfaces moyennes départementales achetées en 2017 sont comprises entre 846 et 1 536 m<sup>2</sup>. Dans les 4 départements les moins chers, la superficie moyenne achetée apparaît supérieure à 1 295 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 3,3, les surfaces moyennes de terrains oscillent entre 850 et 1 100 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, le Cantal et la Haute-Loire, les prix d'achat moyens du terrain sont compris entre 32 000 et 48 000 €. Pour le Puy-de-Dôme, l'Ardèche et la Loire, le montant moyen apparaît plus resserré et varie entre 61 000 et 68 000 €. La Drôme, l'Ain, la Savoie et l'Isère enregistrent des transactions foncières allant de 81 000 à 111 000 €. Enfin, les coûts d'acquisition en Haute-Savoie et dans le Rhône sont respectivement de 148 000 et 160 000 €.

La part du prix du terrain dans l'investissement total du projet représente 35 % au niveau régional, mais seulement 17 % du coût total pour le Cantal contre 45 % pour le Rhône.

### 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 m<sup>2</sup> d'acquisition et surface mobilisée.

49 % des terrains achetés en 2017 au niveau régional se situent 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 assez 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 1 363 m<sup>2</sup>. Les prix moyens au m<sup>2</sup> varient en fonction du type d'espace, de 47 € pour le rural, 80 € pour le périurbain à 137 € 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 supérieure à 5 et évoluent dans une fourchette comprise entre 222 €/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. 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 <sup>2</sup>	Surface moyenne < 1 000 m <sup>2</sup>	Surface moyenne < 1 500 m <sup>2</sup>	Surface moyenne > 1 500 m <sup>2</sup>	Total	Prix moyen (en €)	Surface moyenne (en m <sup>2</sup> )	Prix au m <sup>2</sup> (en €)
Pôle	52%	40%	32%	22%	35%	118 108	862	137
Périurbain	40%	49%	52%	52%	49%	85 074	1 062	80
Rural	8%	11%	17%	25%	15%	63 629	1 363	47
Prix moyen (en €)	75 911	93 843	100 759	92 635				
Prix au m <sup>2</sup> (en €)	222	147	98	41				
<b>Total</b>	<b>10%</b>	<b>44%</b>	<b>25%</b>	<b>20%</b>				

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

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

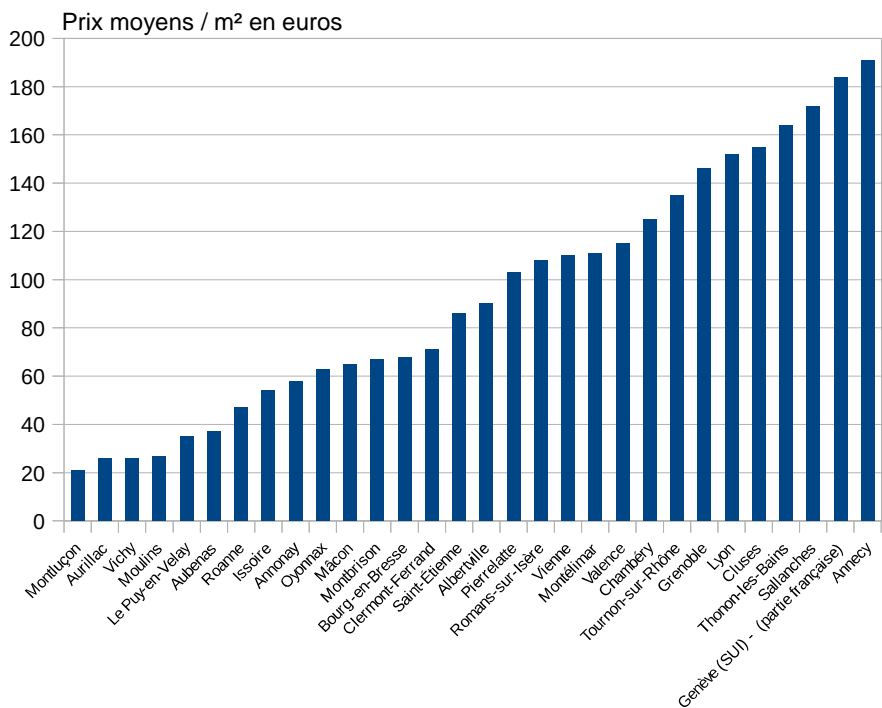
**Périurbain** : Couronnes des grandes et moyennes aires+communes multipolarisées des grandes aires.

**Rural** : Autre

Source : SDES, DREAL Auvergne-Rhône-Alpes, Enquête EPTB 2017

Note de lecture : 52 % des terrains < 500 m<sup>2</sup> sont situés dans un pôle urbain. Les terrains de moins de 500 m<sup>2</sup> représentent 10 % des terrains de la région

**Diagramme 1 : Les disparités de prix entre aires urbaines**



Au sein des grandes aires urbaines de la région Auvergne-Rhône-Alpes, on observe un rapport de disparité des prix moyens au m<sup>2</sup> supérieur à 9 entre Montluçon la moins chère (21 €/m<sup>2</sup>) et Annecy (191 €/m<sup>2</sup>) la plus onéreuse. Un quart des grandes aires urbaines se situe en dessous des 55 €/m<sup>2</sup>. On retrouve dans ce segment les aires urbaines auvergnates à l'exception de Clermont-Ferrand, ainsi que Roanne et Aubenas. La médiane des prix moyens du foncier des grandes aires urbaines se situe à 88 €/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.

Source : SDES, DREAL Auvergne-Rhône-Alpes, Enquête EPTB 2017

**Carte 1 : Les prix des terrains par EPCI**

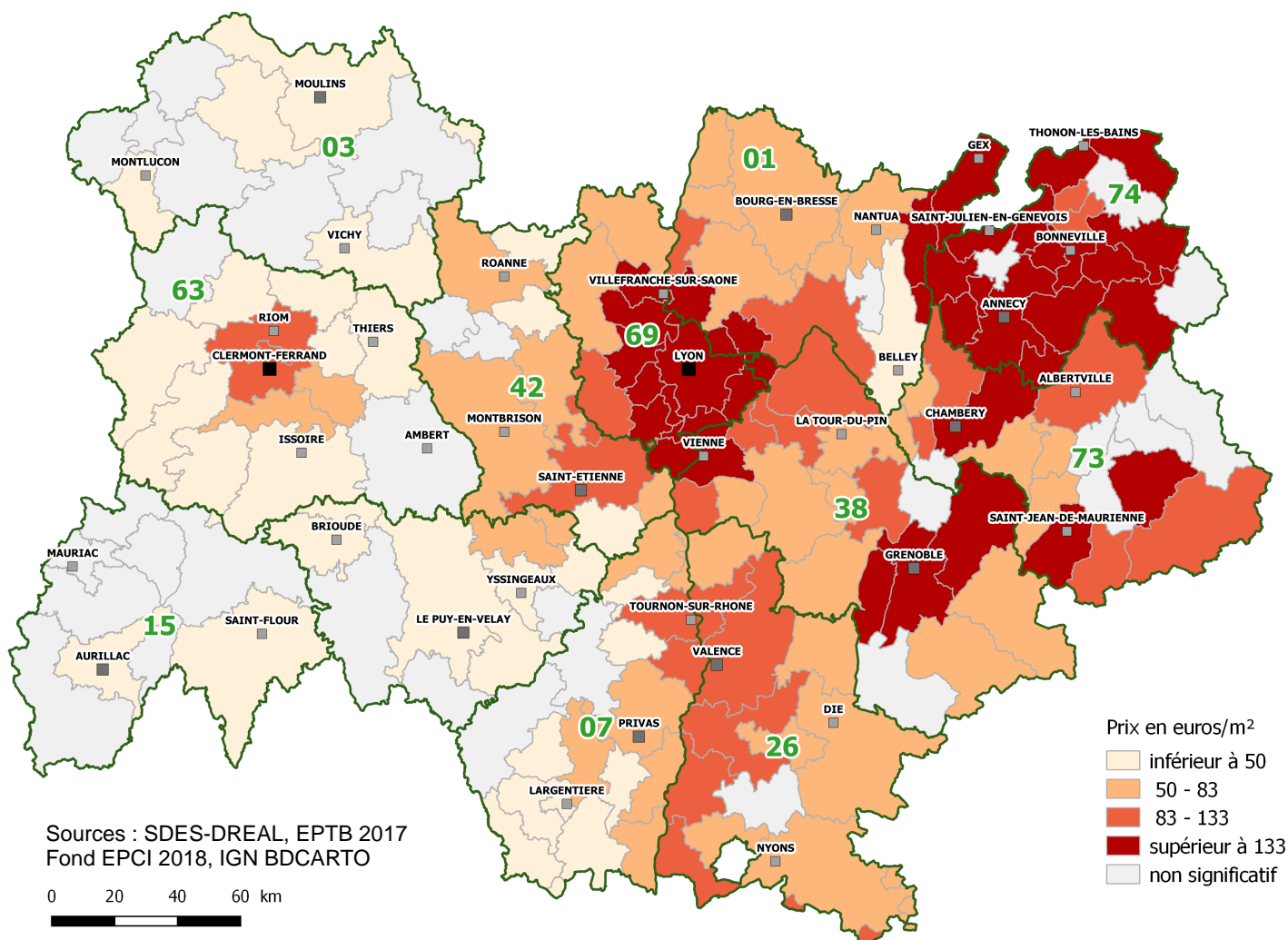


Tableau 3 : Des déterminants socio-professionnels peu influents sur les prix du marché

	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 <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	56	1%	267 320	32	1 860	84 494	45
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	752	8%	287 339	35	1 281	100 308	78
Cadres et professions intellectuelles supérieures	2 322	23%	351 452	37	1 038	129 281	125
Professions intermédiaires	1 429	14%	256 742	34	1 007	87 581	87
Employés	3 574	36%	238 023	35	985	82 636	84
Ouvriers	1 215	12%	208 400	32	1 039	66 275	64
Retraités	459	5%	257 041	33	1 053	83 821	80
Autres personnes sans activité professionnelle	141	1%	227 079	33	947	75 319	80
<b>Age de l'acheteur</b>							
Moins de 30 ans	2 494	25%	229 565	33	1 093	75 678	69
30 à 39 ans	4 252	43%	274 283	36	1 027	98 155	96
40 à 49 ans	1 844	19%	291 438	36	977	104 451	107
50 à 59 ans	794	8%	301 297	34	991	102 758	104
60 ans ou plus	564	6%	270 354	33	1 123	88 951	79
<b>Région</b>	<b>9 948</b>	<b>100%</b>	<b>268 186</b>	<b>35</b>	<b>1 037</b>	<b>93 533</b>	<b>90</b>

Source : SDES, DREAL Auvergne-Rhône-Alpes, Enquête EPTB 2017 \* (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 2017 s'avère identique à celle de 2016 avec une prédominance d'employés 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 39 % pour son prix au m<sup>2</sup>. Le prix moyen au m<sup>2</sup> observé des terrains acquis par des agriculteurs exploitants est la moitié du prix moyen régional, pour des superficies plus grandes. Toutefois, les spécificités spatiales et locales décrites précédemment

apparaissent plus déterminantes que la catégorie socio-professionnelle. Par exemple, un cadre dans le département de l'Allier effectue un investissement moyen inférieur à 200 000 €, sur un terrain de 1 650 m<sup>2</sup>, acheté 22 €/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 247 000 € en achetant un terrain de 1 000 m<sup>2</sup> à 76 €/m<sup>2</sup>. En termes d'âge, ce sont toujours les maîtres d'ouvrage âgés de 40 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>

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

Imprimé par Lips Pro  
69007 LYON

ISSN 2493-5808  
Mars 2019

© DREAL 2019