

Le prix des terrains à bâtir en 2019 en Auvergne-Rhône-Alpes

Le prix des terrains et les superficies achetées restent assez 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 Auvergne-Rhône-Alpes, en 2019, les achats de terrains à bâtir par des particuliers en secteur diffus ont diminué d'un peu moins de 2 %, passant de 9 022 à 8 874 unités. Le niveau des transactions reste toutefois supérieur à celui observé en 2014.

Le prix moyen des terrains acquis n'évolue quasiment pas par rapport à 2018 et se situe aux alentours de 97 600 €. Le prix moyen au m² est de 96 €, contre 95 € l'année précédente. La surface moyenne achetée est de 1 014 m² en 2019 et 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 7 %. Durant la même période, le prix moyen au m² des terrains a connu une augmentation de 6 %.

En 2019, la région Auvergne-Rhône-Alpes se situe

toujours à la 3^e place en termes de cherté du foncier au m², après les régions Île-de-France et Provence-Alpes-Côte d'Azur et le prix moyen au m² apparaît supérieur de 10 % à celui de la France métropolitaine (87 €). La tendance régionale annuelle observée s'inscrit parfaitement dans la tendance nationale où prix au m² et superficies de terrains achetés apparaissent stables.

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 ce qui entraîne un surcoût moyen à l'achat de 6 600 € environ. La surface moyenne des terrains viabilisés est sensiblement inférieure à celle des terrains qui ne le sont pas (812 contre 1 278 m²). Enfin, le prix au m² est de 124 € pour un terrain viabilisé contre 73 € pour un non-viabilisé.

Les terrains achetés en 2019 en vue de la construction d'une maison individuelle

		Prix moyen/ m ² en euros	Variation 2019 / 2018	Variation 2019 / 2014	Surface moyenne en m ²	Variation 2019 / 2018	Variation 2017 / 2014	Prix moyen du terrain 2019	Variation 2019 / 2018	Variation 2019 / 2014
01	Ain	106	5%	13%	920	-6%	-2%	97 108	-2%	11%
03	Allier	21	13%	2%	1 669	-2%	11%	34 633	10%	14%
07	Ardèche	49	-4%	-11%	1 310	-3%	1%	63 694	-6%	-11%
15	Cantal	23	-13%	-6%	1 592	13%	21%	37 070	-1%	14%
26	Drôme	103	3%	5%	834	2%	-1%	86 164	5%	5%
38	Isère	114	7%	7%	961	-4%	0%	109 091	3%	7%
42	Loire	71	-5%	-2%	1 031	6%	5%	72 727	1%	3%
43	Haute-Loire	34	-10%	-20%	1 510	17%	16%	51 135	5%	-7%
63	Puy-de-Dôme	62	29%	8%	1 044	-17%	-1%	64 445	8%	7%
69	Rhône	208	4%	22%	777	-2%	-5%	161 888	1%	15%
73	Savoie	104	-13%	-10%	1 022	14%	12%	106 603	-1%	1%
74	Haute-Savoie	191	5%	12%	832	-6%	-9%	158 709	-1%	2%
	Région	96	1%	6%	1 014	-1%	1%	97 588	0%	7%

Source: SDES, DREAL Auvergne-Rhône-Alpes, Enquête EPTB 2019

Les prix moyens dans les départements de l'Allier, du Cantal et de la Haute-Loire oscillent entre 21 et 34 €/m². Pour les départements de l'Ardèche, du Puy-de-Dôme et de la Loire la fourchette varie de 49 à 71 €/m². Les départements de la Drôme, de la Savoie, de l'Ain et de l'Isère affichent un intervalle resserré de prix compris entre 103 et 114 €/m². Enfin, la Haute-Savoie et le Rhône dépassent les 190 €/m².

En 2019, les surfaces moyennes départementales achetées sont comprises entre 777 et 1 669 m². Dans les trois départements les moins chers, la superficie moyenne achetée apparaît supérieure à 1 500 m². Dans les 4 départements les plus chers, les surfaces moyennes de terrains apparaissent inférieures à 1 000 m². Les coûts d'acquisition de terrains présentent de fortes disparités territoriales, corrélées avec le prix moyen au m². Les investissements fonciers, en valeur absolue, s'échelonnent de moins de 35 000 € dans l'Allier à plus de 160 000 € dans le Rhône, ce qui représente un rapport de 4,7 entre les deux extrêmes.

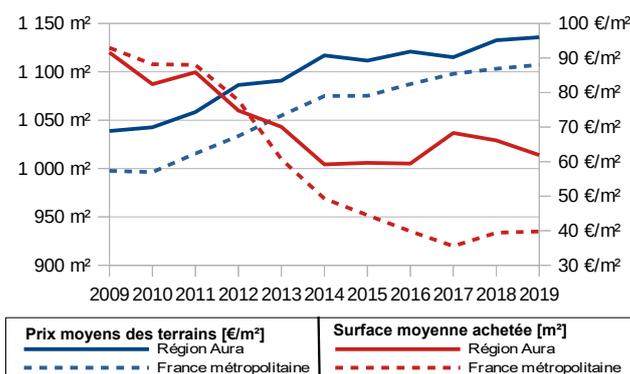
La part du prix du terrain dans l'investissement total du projet représente 35 % au niveau régional, mais seulement 17 % du coût total dans l'Allier contre 45 % dans le Rhône.

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 d'attraction 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, 74 % des terrains achetés en 2019 se situent dans les couronnes des aires avec une superficie moyenne de 1 005 m². Les pôles urbains concentrent 14 % des terrains achetés, avec une superficie moyenne de 833 m². Les communes isolées rassemblent 12 % des acquisitions régionales avec une surface moyenne de terrain de 1 301 m². Les prix moyens au m² varient en fonction du type d'espace, de 54 € pour le rural à 100 € pour les couronnes périurbaines et 126 € pour les pôles urbains. Les coûts totaux des terrains achetés apparaissent en moyenne assez proches dans les secteurs centraux et périphériques des aires d'attraction, à un peu plus de 100 600 €. En zone rurale, l'investissement moyen se situe aux alentours de 70 000 €.

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



En tendance longue, sur la région pour la période 2009-2019, les prix moyens des terrains au m² progressent de 69 à 96 € (+ 39 %). Parallèlement, au niveau national les prix augmentent de 57 à 87 €

Les déterminants spatiaux

	Prix moyens en €/m ²				Surfaces moyennes en m ²					
	Pôle	Couronne	Rural	Total	Pôle	Couronne	Rural	Total		
Communes hors attraction des villes				54				54	1 301	1 301
Aire de moins de 50 000 hab	91	50		62	942	1 245		1 134		1 134
Aire de 50 000 à moins de 200 000 hab	95	53		59	805	1 174		1 101		1 101
Aire de 200 000 à 700 000 hab	163	100		105	688	966		936		936
Aire de 700 000 hab ou plus	261	172		178	810	836		834		834
Total	126	100	54	96	833	1 005	1 301	1 014		1 014

	Prix moyens en €			
	Pôle	Couronne	Rural	Total
Communes hors attraction des villes				70 334
Aire de moins de 50 000 hab	85 334	61 882		70 468
Aire de 50 000 à moins de 200 000 hab	76 786	62 517		65 339
Aire de 200 000 à 700 000 hab	112 395	96 311		98 054
Aire de 700 000 hab ou plus	211 219	143 501		148 242
Total	104 997	100 401	70 334	97 588

	Nombre de terrains	
	Nombre	Pourcentage
Pôle	1 251	14%
Couronne	6 601	74%
Rural	1 021	12%
Total	8 874	100%

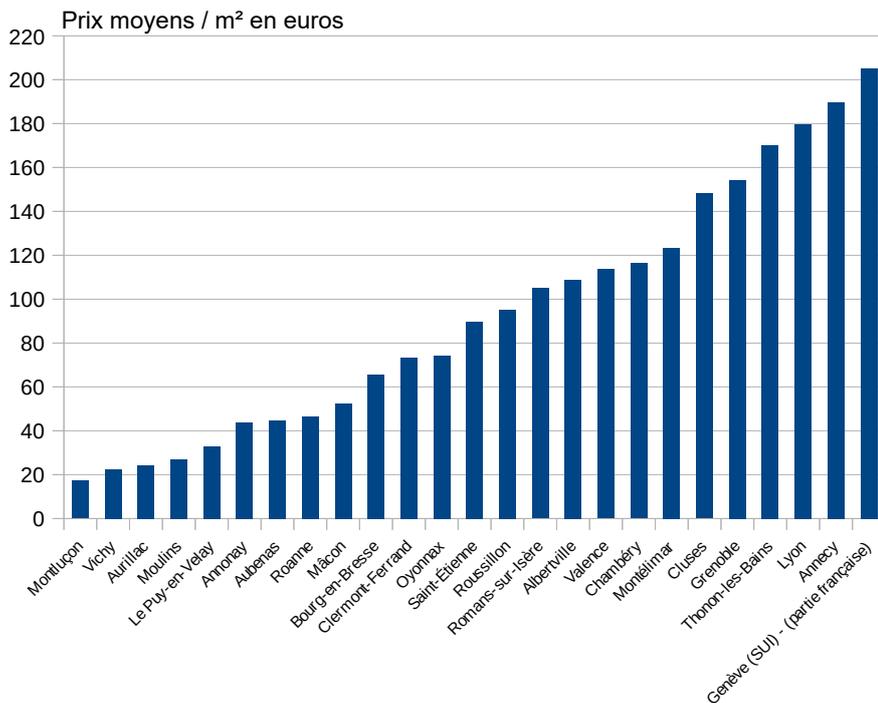
Source : SDES, DREAL Auvergne-Rhône-Alpes, Enquête EPTB 2019

Note de lecture : le prix moyen au m² dans un pôle d'une aire de moins de 50 000 habitants est de 91 €.

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

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



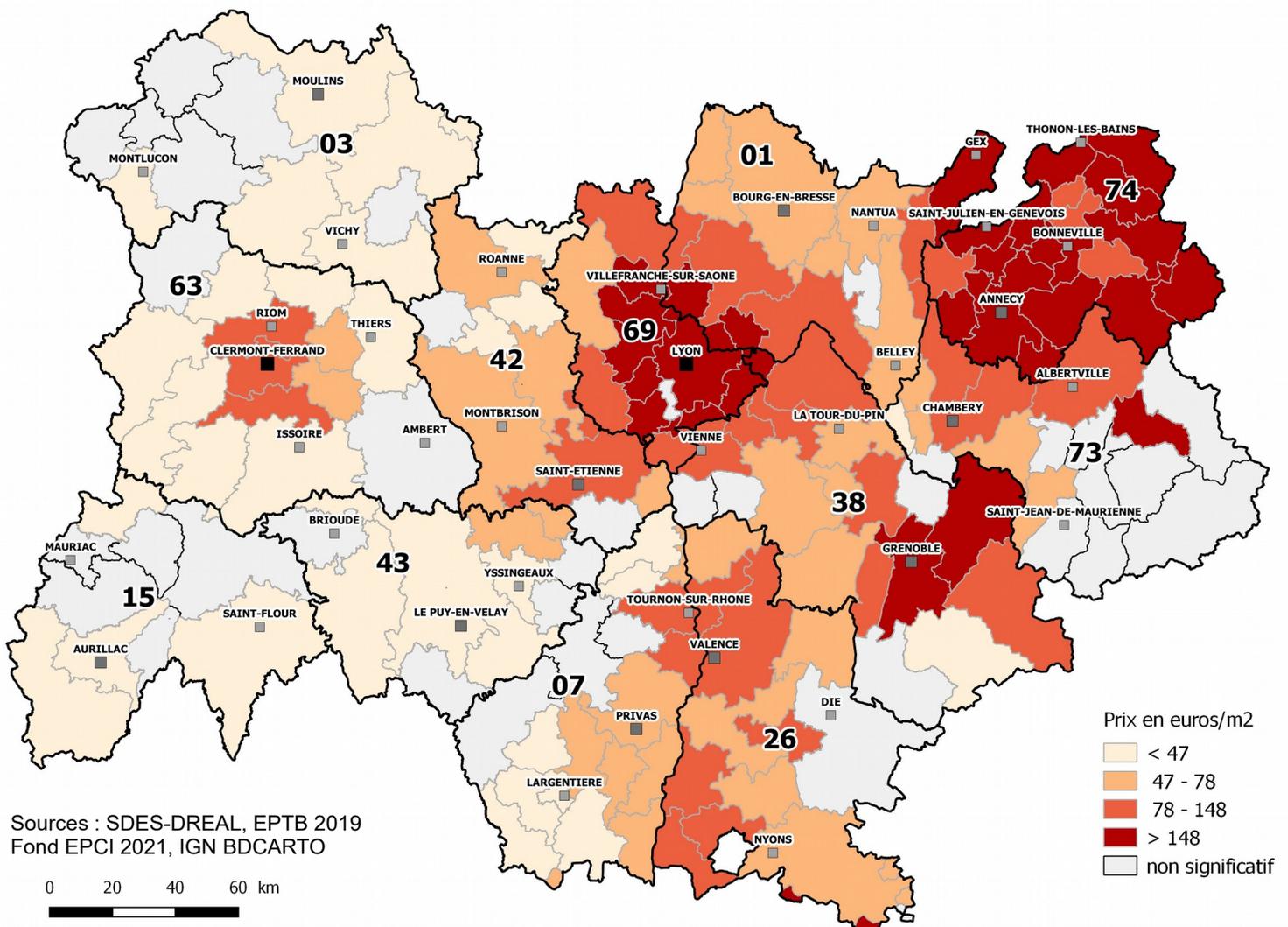
Source: SDES, DREAL Auvergne-Rhône-Alpes, Enquête EPTB 2019

(+ 53 %). Les surfaces moyennes de terrains, longtemps similaires aux niveaux national et régional, connaissent des diminutions continues jusqu'en 2016. Sur l'ensemble de la période, les baisses respectives des surfaces moyennes en région et en France métropolitaine sont de 9 et 17 %.

Une très forte disparité des prix entre aires d'attraction

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 plus de onze entre Montluçon la moins chère (17 €/m²) et la partie française de Genève (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'Annonay, Aubenas et Roanne. La médiane des prix moyens du foncier des aires d'attraction se situe à 90 €/m². Pour les aires de 200 000 à 700 000 habitants, ce prix grimpe à 107 €/m² et pour les trois aires au-dessus de

Les prix des terrains par EPCI



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 ²)	Prix moyen des terrains (en €)	Prix moyen des terrains (en € par m ²)
Catégorie socioprofessionnelle de l'acheteur							
Agriculteurs exploitants	55	1%	279 779	31	1 701	87 332	51
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	692	8%	304 738	33	1 169	101 018	86
Cadres et professions intellectuelles supérieures	2 061	23%	361 528	37	1 064	132 926	125
Professions intermédiaires	1 245	14%	269 237	33	969	89 580	92
Employés	3 230	36%	250 895	34	963	86 094	89
Ouvriers	969	11%	225 158	32	949	72 961	77
Retraités	500	6%	284 161	33	1 037	93 156	90
Autres personnes sans activité professionnelle	121	1%	251 867	34	1 243	85 506	69
Age de l'acheteur							
Moins de 30 ans	2 132	24%	242 814	33	1 046	79 309	76
30 à 39 ans	3 594	40%	290 923	35	980	102 760	105
40 à 49 ans	1 643	19%	301 229	35	1 007	106 780	106
50 à 59 ans	860	10%	304 747	34	1 068	104 628	98
60 ans ou plus	646	7%	291 046	33	1 050	96 391	92
Région	8 874	100%	282 622	35	1 014	97 588	96

Source : SDES, DREAL Auvergne-Rhône-Alpes, Enquête EPTB 2019 * (en €)

700 000 habitants à 178 €/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.

Des déterminants socio-professionnels encore décorrélés des prix du marché

En 2019, 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 11 % pour l'investissement global, 35 % pour le prix du terrain et 30 % pour son prix au m². Le prix moyen au m² observé des terrains acquis par des ouvriers est inférieur de 20 % par rapport au prix moyen régional avec des superficies inférieures de 6 %. 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 m².

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

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 : <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

Directrice de publication :
Jean-Philippe DENEUVY

Rédaction
Jean-Yves POUYET

Réalisation :
Jean-Cyril DELCROS
Nicolas LAVEISSIERE

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

Imprimé par DREAL
Auvergne-Rhône-Alpes

ISSN 2493-5808
Juin 2021

© DREAL 2021