

Le logement en chiffres

En Bretagne, légère baisse de la surface et hausse du prix des terrains en 2011, pour des maisons individuelles faisant davantage appel aux énergies renouvelables que sur le reste du territoire national

Résultats de l'enquête EPTB 2011

En 2011, un peu plus de 13 300 permis de construire ont été délivrés à des particuliers pour des maisons individuelles en Bretagne, soit 0,2 % de plus qu'en 2010 ; le coût moyen du terrain dans la construction d'une maison individuelle augmente de plus de 6 % pour atteindre 52 720 euros. Par rapport à 2010, la surface des terrains baisse de 2 % cette année alors que le prix moyen au m² augmente : de 58,2 €/m² à 63,1 €/m² en un an. Dans 41 % des cas, le chauffage des maisons individuelles fait appel aux énergies renouvelables, contre 33 % en moyenne sur le territoire national.

En 2011, 13 331 permis de construire ont été délivrés à des particuliers, ce qui place la Bretagne au 3^e rang des régions françaises après Rhône-Alpes et les Pays de la Loire. Le prix moyen des terrains achetés pour réaliser un projet est de 52 720 €, pour un coût total de l'opération qui s'élève en moyenne dans la région à 191 100 €. Par rapport à l'année précédente, le poids du terrain dans l'ensemble d'une opération augmente ainsi de 1 point, de 27% à 28%.

La surface des terrains diminue

La superficie moyenne des terrains bretons est de 836 m², en baisse de 1,9 % par rapport à 2010 ; la moyenne française est bien supérieure puisqu'elle s'établit à 1 095 m² en raison de terrains de grande taille notamment dans le Limousin, la Corse et Midi-Pyrénées.

C'est en Ile-et-Vilaine que les terrains achetés en 2011 sont globalement les plus réduits

(687 m²) ; la surface moyenne a baissé de 8 % par rapport à 2010 et l'écart se creuse par rapport aux autres départements. Comme l'an passé, c'est dans le Morbihan que les terrains sont les plus grands (944 m²), et ils sont en augmentation de 4 %. Les surfaces moyennes dans le Finistère et dans les Côtes-d'Armor sont assez proches (respectivement 877 m² et 904 m²).

Par EPCI, les terrains à bâtir vont de 471 m² (Rennes Métropole) à 2 617 m² (Communauté de communes des Monts d'Arrée). De fortes disparités sont également observables entre les différentes agglomérations de plus de 50 000 habitants : les terrains font de l'ordre de 600 m² autour de Saint-Malo et de Saint-Brieuc, 650 m² dans l'agglomération de Brest, et 670 m² dans l'agglomération de Vannes ; dans la zone de Lorient, la surface moyenne dépasse 700 m², autour de Quimper, elle atteint même 1000 m².

1. Etablissement Public de Coopération Intercommunale

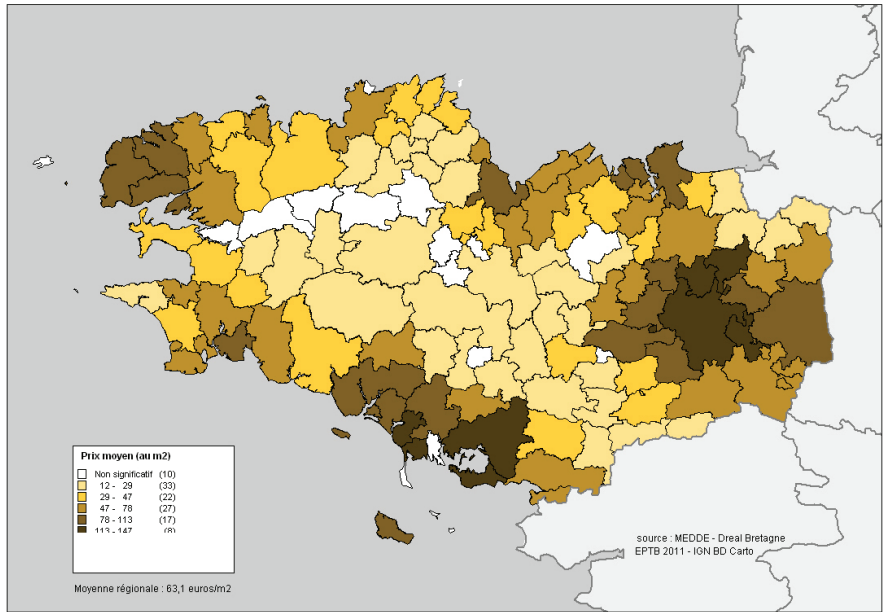
Caractéristiques des terrains achetés en 2011 en vue de la construction d'une maison individuelle

	Superficie moyenne (en m ²)	Prix moyen (en €)	Rapport interdécile (*)	Part du terrain dans le projet (en %)	Prix des terrains	
					Moyenne (en €/m ²)	Évol. 2010-2011 (en %)
Côtes-d'Armor	904	44 590	3,3	25,2	49,3	24,5
Finistère	877	50 490	3,1	26,7	57,6	3,7
Ile-et-Vilaine	687	55 830	2,9	28,8	81,2	10,8
Morbihan	944	57 600	4,8	28,6	61,0	-2,0
Bretagne	836	52 720	3,4	27,6	63,1	8,3

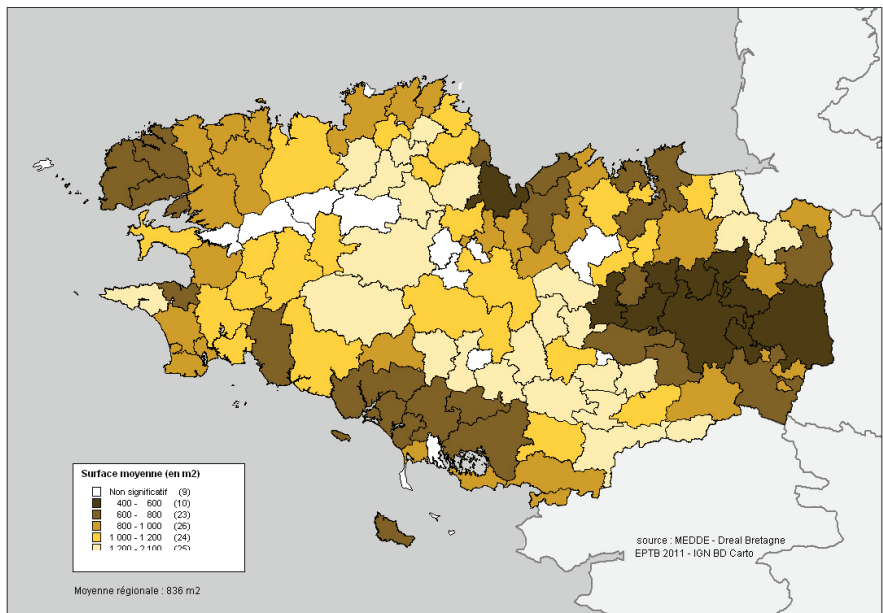
* Rapport interdécile : dans les Côtes-d'Armor, les 10% des terrains les plus chers coûtent en moyenne 3,3 fois plus que les 10% des terrains les moins chers

Source : Medde/SOeS/enquête EPTB

Prix moyen des terrains par EPCI en 2011



Surface moyenne des terrains par EPCI en 2011



Le prix des terrains en hausse

À 52 720 euros en moyenne, le prix global du terrain augmente de 6,2 % cette année. Le prix France entière est de 69 290 euros, en hausse de 7,3 %. Dans la région voisine des Pays de la Loire, le prix moyen augmente de 4,9 % et en Basse-Normandie, il augmente de 13,5 %.

Disparités des prix et des évolutions

Les terrains les plus petits et les prix moyens les plus élevés sont en général situés dans les grandes agglomérations et sur le littoral. En 2011, les terrains se vendent à 147 €/m² dans l'agglomération de Rennes, 114 €/m² dans celle de Vannes, 107 €/m² dans la communauté urbaine de Brest, et 92 €/m² à

Saint-Malo Agglomération, 109 €/m² sur la Côte d'Emeraude, 127 €/m² sur la presqu'île de Rhuy.

A l'opposé, dans les espaces ruraux, les terrains coûtent en moyenne 26 € au m² du côté de Pontivy, 21 € dans le pays de Redon et 31 € autour de Morlaix.

Les évolutions de prix par rapport à 2010 sont très hétérogènes, de - 2 % pour le Morbihan à + 25 % pour les Côtes d'Armor, avec + 11 % pour l'Ille-et-Vilaine et + 4 % pour le Finistère. L'augmentation des ventes de terrains aux alentours de Saint-Brieuc et de Dinan, secteurs où les prix des terrains sont supérieurs à la moyenne départementale, contribue de manière significative à l'augmentation pour le département des Côtes-d'Armor. A l'inverse, la baisse des ventes autour de Lorient et Vannes contribue à la légère baisse des prix dans le Morbihan. Les prix de vente en Ille-et-Vilaine sont tirés vers le haut par Rennes Métropole, où le nombre de ventes a augmenté d'un tiers. Avec une baisse des ventes aux alentours de Brest et encore plus autour de Quimper, l'augmentation des prix est moins importante dans le Finistère.

Le rapport entre le prix des terrains les plus chers et celui des terrains les moins chers (ratio entre le 9^e et le 1^e décile) est de 3,4, presque identique à celui de l'an passé (3,5).

La fourchette des prix est toujours plus étendue dans le Morbihan et dans une moindre mesure dans les Côtes-d'Armor : la composition de ces territoires mêlant zones côtières et zones rurales explique ces écarts. Dans le Morbihan, les terrains les plus chers coûtent presque 5 fois plus que les moins chers ; dans les Côtes-d'Armor, ce rapport est de 3,3 ; il est de 3,1 dans le Finistère et de 2,9 en Ille-et-Vilaine.

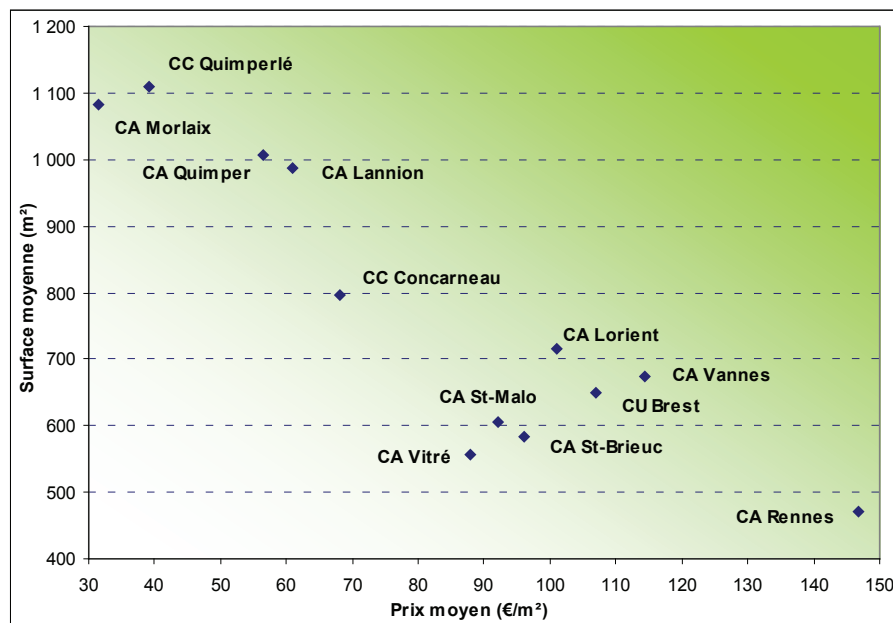
La différence des prix entre terrains étant plus marquée que celle entre maisons, on aboutit à des disparités aussi en ce qui concerne le poids du terrain dans le coût total de l'opération. Le poids moyen est de 28 % et, sans

Prix et surfaces moyens des maisons construites en Bretagne en 2011

	Nombre de maisons	Prix moyen de la maison en €	Prix moyen de la maison en €/m ²
 finition 			
totalemment terminé	4 222	149 968	1 111
prêt à décorer	7 973	141 296	1 075
clos et couvert	712	134 176	1 023
 achat du terrain 			
oui	12 090	143 319	1 081
non	818	149 956	1 139
 Âge 			
moins de 30 ans	3 433	127 730	985
30 à 39 ans	4 637	142 663	1 065
40 à 49 ans	2 322	151 381	1 126
50 à 59 ans	1 454	156 202	1 197
60 ans ou plus	1 061	166 447	1 235
 PCS 			
agriculteurs exploitants	224	153 789	1 114
artisans-commerçants-chefs d entreprise	743	162 111	1 117
cadres et professions intellectuelles supérieurs	2 466	171 772	1 184
professions intermédiaires	669	157 885	1 150
employés	5 591	130 768	1 031
ouvriers	1 879	123 197	974
employés et ouvriers retraités	1 032	160 871	1 215
autres	304	140 314	1 080
 Bretagne 	 12 908 	 143 740 	 1 084
<i> France entière </i>	<i> 142 182 </i>	<i> 140 180 </i>	<i> 1 069 </i>

Source : Medde/SOeS/enquête EPTB

Caractéristiques des terrains achetés dans les EPCI de plus de 50 000 habitants en 2011



Source : Medde/SOeS/enquête EPTB
 CC : Communauté de Communes
 CA : Communauté d'Agglomération

surprise, il s'avère plus élevé sur tout le littoral et le bassin rennais : il dépasse notamment 33 % sur une bonne partie du Sud morbihannais, (Côte des Mégalithes, Presqu'île de Rhuys, Ria d'Etel, Vannes Agglomération) et la communauté de communes de la Côte d'Emeraude.

La surface et le prix des maisons en légère hausse

En Bretagne, la surface prévisionnelle moyenne d'une maison individuelle, construite après l'obtention d'un permis en 2011, s'établit à 131 m², quasiment sans changement par rapport à l'année précédente ; en Ille-et-Vilaine et dans le Morbihan, les maisons sont plus grandes (respectivement 134 m² et 133 m²), alors qu'elles sont plus petites dans le Finistère et les Côtes-d'Armor (127 m²).

La construction d'une maison revient à 143 740 € en moyenne, soit 2 590 € de plus qu'en 2010 ; au niveau national, le montant s'élève à 140 180 €. Lorsque le terrain a été acheté, le coût de la maison est un peu inférieur (143 320 €) et au contraire plus élevé s'il a été acquis par succession, donation ou autres (149 960 €).

Quant au prix au m², il est de 1 084 €, contre 1 069 € au niveau national. La Bretagne est la 6^e région de province la plus chère, derrière la Corse (1 227 €/m²), l'Alsace, Provence-Alpes-Côte-d'Azur, la Franche-Comté et Rhône-Alpes ; les prix les plus bas sont observés dans la région Centre et en Languedoc-Roussillon (968 et 976 €/m²).

Evidemment ces prix varient selon plusieurs facteurs liés au type de projet, dont en premier lieu la surface (plus elle augmente, plus le prix au m² diminue). Le degré de finition conditionne également le prix de la maison, ainsi que l'achat ou non du terrain (le coût de la maison est plus élevé lorsque le terrain n'a pas été acheté).

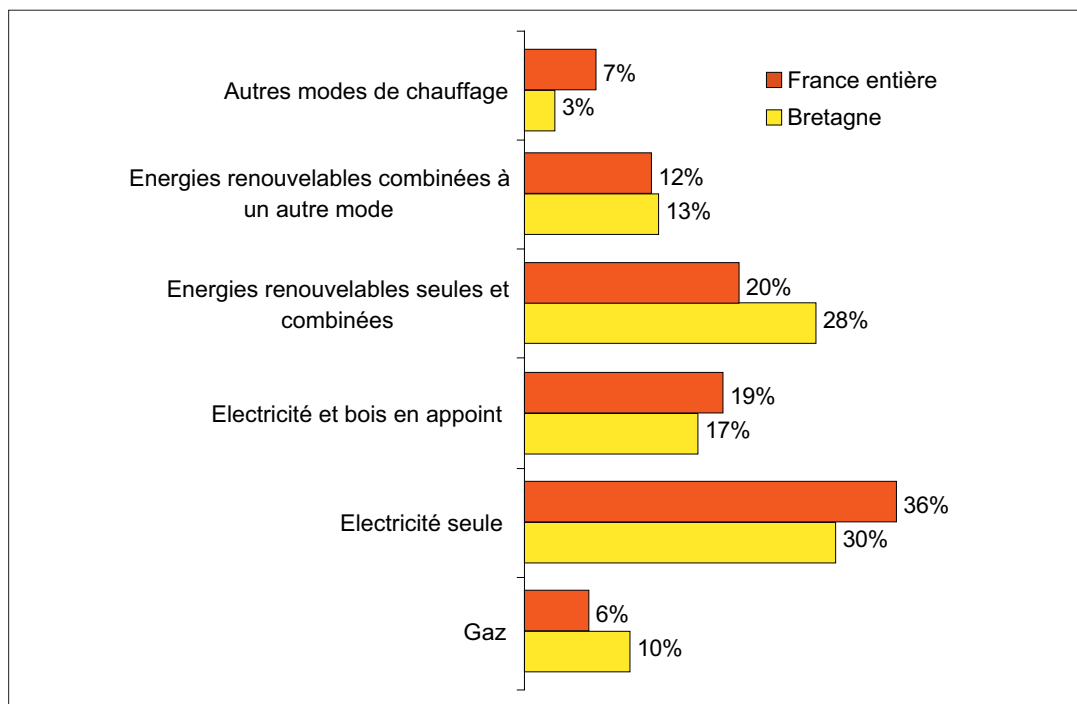
D'autres facteurs liés à la situation du chef de ménage interviennent également, comme la catégorie socioprofessionnelle ou l'âge du chef de ménage. Les maisons des cadres coûtent ainsi 39 % plus cher que les maisons des ouvriers.

Une présence plus forte des énergies renouvelables en Bretagne

Dans le choix du mode de chauffage, les énergies renouvelables (EnR) demeurent encore en 2011 à un bon niveau de représentation : 41 % (pour 42 % l'année précédente).

Sur l'ensemble de la France, la situation est moins favorable aux EnR : 33 % soit 8 points de moins qu'en Bretagne. C'est l'électricité qui remporte la préférence des français : avec ou sans bois d'appoint, on aboutit à 55 % des maisons qui seront chauffées ainsi. En Bretagne, 47% des nouvelles maisons seront chauffées à l'électricité, soit 8 points de moins que sur l'ensemble de la France.

Types de chauffage en 2011



Source : Medde/SOes/enquête EPTB

METHODOLOGIE

Champ de l'enquête sur le prix des terrains à bâtir (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.

Questionnaire 2010

En 2010, le questionnaire de l'enquête sur le terrain à bâtir a été modifié. De nouvelles questions, telles que le niveau de performance énergétique du projet ou l'occupation de la maison en tant que résidence principale, ont été introduites. Certaines modalités ont été précisées ou modifiées. Ces évolutions du questionnaire ont pu modifier la manière de répondre des enquêtés et les structures des réponses 2010 par rapport à celles des années précédentes.

Définitions

Surface moyenne en m² : rapport de la somme de toutes les surfaces des terrains vendus sur le nombre total de terrains vendus.

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 des terrains (resp. maisons) en €/m² : rapport entre la somme des coûts des terrains et la somme des surfaces des terrains.

Médiane : valeur qui partage une série statistique en deux sous-ensembles égaux, c'est-à-dire que 50 % des observations sont caractérisées par un montant inférieur à celui-ci. Par exemple, un prix médian des terrains de 48 000 € signifie que la moitié des terrains ont coûté moins de 48 000 € et l'autre moitié plus de 48 000 €.

La comparaison de la valeur médiane à la valeur moyenne permet de voir si une distribution est homogène ou non. Par exemple, si le prix moyen des terrains (52 720 €) est supérieur au prix médian, cela signifie qu'un grand nombre de terrains ont été achetées à des prix élevés entraînant un prix moyen élevé.

Déciles : si on ordonne la distribution des prix des terrains, les déciles sont les valeurs qui partagent cette distribution en dix parties égales ; le premier décile (D1) est le prix au-dessous duquel se situent 10 % des terrains, le neuvième décile (D9) est le prix au-dessous duquel se situent 90 % des terrains.

Rapport interdécile : rapport D9/D1 qui renseigne sur la dispersion des prix ; plus il est élevé, plus la fourchette de prix est large.

Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Bretagne

Service Connaissance, Prospective et Évaluation

Unité Valorisation Statistique et Observatoires

L'Armorique - 10 rue Maurice Fabre

Atalante Champeaux CS 96515

35065 Rennes cedex

Tél. 33 (0)2 99 33 43 03

Fax. 33 (0)2 99 33 43 18

Directeur de publication

Marc NAVEZ

Rédaction

Bruno RUL

Mise en page

Annie LEHUGER