



Enquête prix des terrains à bâtir en Bretagne 2015

Le prix au m² des terrains se stabilise, après quatre années de hausse

En Bretagne, 8 300 permis de construire ont été délivrés à des particuliers en 2015 pour la construction de leur maison individuelle. Depuis l'année précédente, le prix au m² des terrains reste stable cette année (78,3 €/m²), alors que la surface moyenne baisse de 1 %.

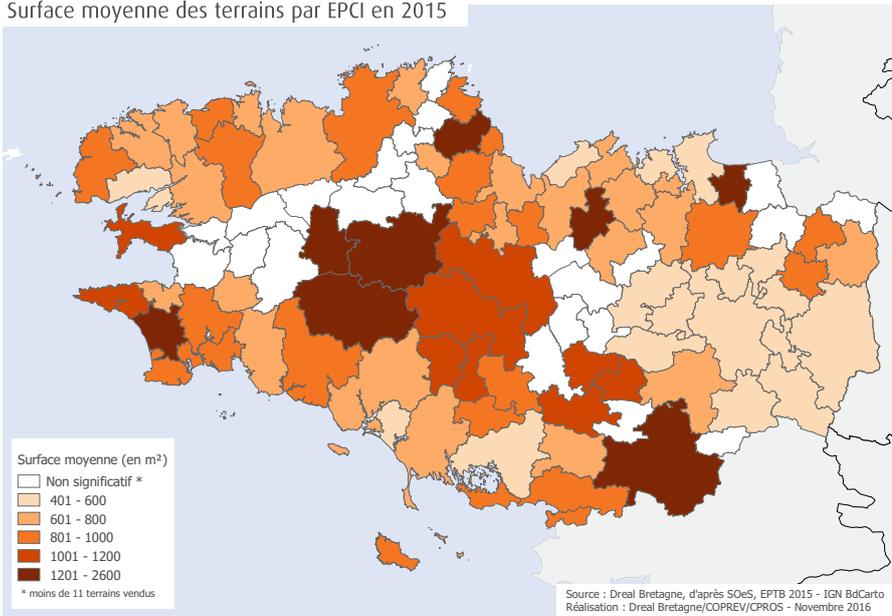
C'est la première fois depuis 5 ans que le prix du m² de terrain n'augmente pas. Entre 2010 et 2015, l'augmentation dans la région du prix au m² a été forte (+ 38 %), tout particulièrement en Ille-et-Vilaine (+ 53 %). Malgré une baisse de la superficie des terrains au niveau régional sur cette même période (- 18 %), la part du coût de ces derniers dans le total de l'opération augmente légèrement (de 26,6 % à 26,9 %). En cinq ans, le coût total du terrain et de la maison est passé de 185 000 à 207 100 €, pour un coût du terrain seul passé de 49 300 à 55 800 €.

Les terrains achetés en 2015 en vue de la construction d'une maison individuelle en Bretagne

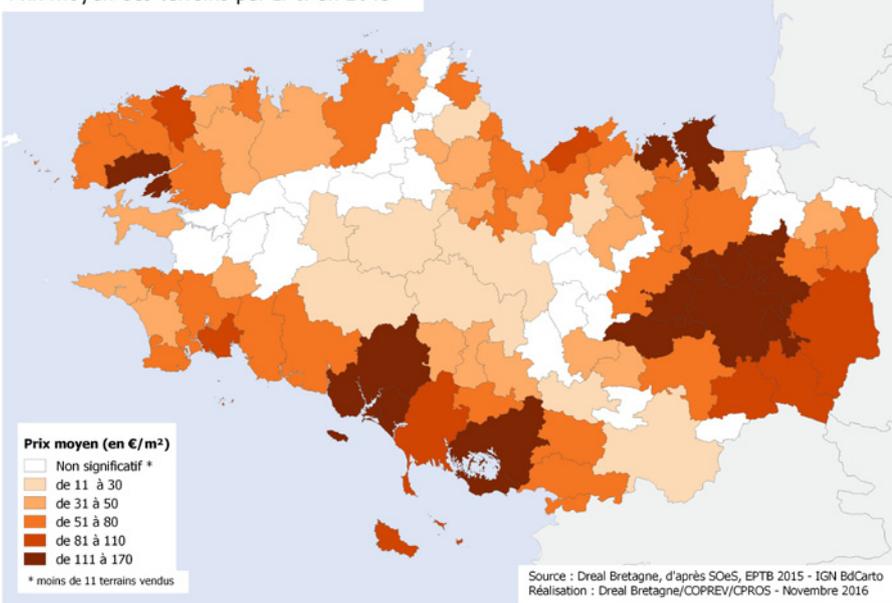
	22	29	35	56	Bretagne
Prix moyen du terrain 2015	42 132	51 524	59 604	64 894	55 848
variation 2015/2014	-8%	-3%	-1%	6%	-1%
variation 2015/2010	5%	12%	11%	17%	13%
Surface moyenne en m²	801	796	558	771	713
variation 2015/2014	-5%	4%	-3%	-4%	-1%
variation 2015/2010	-21%	-3%	-28%	-15%	-18%
Prix moyen/m² en euros	53	65	107	84	78
variation 2015/2014	-3%	-7%	2%	10%	0%
variation 2015/2010	32%	16%	53%	37%	38%

Source : DREAL Bretagne d'après SOeS, EPTB 2015

Surface moyenne des terrains par EPCI en 2015



Prix moyen des terrains par EPCI en 2015



La surface des terrains diminue

En 2015, la superficie moyenne des terrains bretons est de 713 m², en baisse de 1 % par rapport à 2014 ; la moyenne française est bien supérieure puisqu'elle s'établit à 952 m² en raison de la grande taille des terrains dans certaines régions notamment en Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes, en Bourgogne-Franche-Comté et en Corse.

Dans la région, c'est en Ille-et-Vilaine que les terrains achetés en 2015 sont globalement les plus réduits (558 m²). Dans ce département, la surface moyenne a baissé de 3% par rapport à 2014. Depuis cinq ans, les baisses les plus fortes ont eu lieu en Ille-et-Vilaine (- 28 %), suivi par les Côtes-d'Armor (- 21 %) et le Morbihan (- 15 %). En cinq ans, la taille des terrains n'a baissé que de 3 % dans le Finistère ; elle a même augmenté de 4% entre 2014 et 2015. La taille moyenne des terrains est de 796 m² dans le Finistère, 771 m² dans le Morbihan et 801 m² dans les Côtes-d'Armor.

Localement, la surface des terrains à bâtir va de 420 m² (Rennes Métropole) à 1 850 m² (CC du Roi Morvan Communauté). Dans les agglomérations de plus de 50 000 habitants, les surfaces des terrains à bâtir sont variables : les terrains font moins de 600 m² autour de Vitré, de Saint-Malo et de Saint-Brieuc, aux alentours de 600 m² dans les agglomérations de Brest, Vannes et Lorient, et plus de 700 m² autour de Quimper, Quimperlé, Concarneau, Morlaix et Lannion.

Le prix moyen au m² est stable pour les terrains

En 2015, les terrains sont achetés 55 800 euros en moyenne. Ramené au m², le prix du terrain est stable (78,3 €/m²).

Les terrains les plus petits et les prix moyens les plus élevés sont en général situés dans les grandes agglomérations ou à proximité, et sur certaines portions du littoral. En 2015, les terrains sont achetés à 167 €/m² dans l'agglomération de Rennes, 127 €/m² dans la communauté d'agglomération de Vannes. Les prix sont relativement plus modérés dans la communauté urbaine de Brest (111 €/m²), avec des prix inférieurs à 100 €/m² à Guipavas et Plougastel-Daoulas, et de l'ordre de 120 €/m² à Brest. Les terrains sont achetés à 130 €/m² sur la Côte d'Emeraude, 122 €/m² sur la communauté de communes de Blavet Bellevue Océan, 126 €/m² à Saint-Malo Agglomération. A l'opposé, dans les espaces plus éloignés des grandes agglomérations, les terrains coûtent en moyenne 33 €/m² autour de Locminé, 30 €/m² du côté de Pontivy, et 27 €/m² dans le pays de Redon.

Les évolutions de prix par rapport à l'année précédente sont très hétérogènes, de + 10 % dans le Morbihan à - 7 % pour le Finistère, avec - 3 % pour les Côtes-d'Armor et + 2 % pour l'Ille-et-Vilaine. La baisse des ventes de terrains sur Rennes Métropole (- 13 %) ainsi que sur le pays de Chateaugiron (- 22 %) et sur le Val d'Ille (- 33 %), secteurs où le prix

des terrains est le plus élevé, contribue à l'augmentation modérée en Ille-et-Vilaine. A l'inverse, dans le Morbihan, le renforcement des ventes sur la communauté de communes de Vannes – où les prix des terrains sont plus élevés que la moyenne départementale, associé à une baisse des ventes dans des territoires à prix moins élevés (comme Pontivy), conduit à une augmentation des prix plus marquée.

Sur 5 ans, les augmentations les plus contenues concernent le Finistère (+ 16 %), et les plus fortes celles de l'Ille-et-Vilaine (+ 53%). Les augmentations dans les Côtes-d'Armor et dans le Morbihan sont assez proches (+ 32 % et + 37 %).

La différence des prix entre terrains, plus marquée que celle entre maisons, produit aussi des disparités en ce qui concerne le poids du terrain dans le coût total de l'opération. Le poids moyen est de 26,9 % et sans surprise, il s'avère plus élevé sur tout le littoral et le bassin rennais : il atteint notamment le tiers du projet global sur une bonne partie du Sud morbihannais (Presqu'île de Rhuys, Vannes Agglomération) ainsi que sur le pays de Saint-Malo.

Le prix au m² des maisons augmente de 2 %

En Bretagne, la surface prévisionnelle moyenne d'une maison individuelle, construite après l'obtention d'un permis en 2015, s'établit à 119 m², en baisse de 2 % par rapport à l'année précédente. Elle est légèrement inférieure à la moyenne nationale (121 m²), mais supérieure à celle des régions voisines des Pays de la Loire (115 m²) et de Normandie (118 m²).

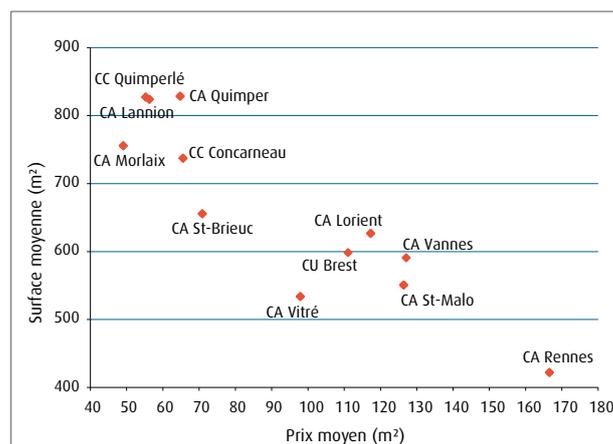
La construction d'une maison revient à 160 000 € en moyenne, pratiquement comme au niveau national (159 800 €), et sans grand changement par rapport à l'année précédente (159 400 €). Lorsque le terrain a été acheté, le coût de la maison est inférieur (152 100 €) et au contraire plus élevé s'il a été obtenu par succession ou donation (175 500 €). Le «surcoût» des maisons construites sur des terrains non achetés est de 23 400 € contre seulement 7 200 € l'année précédente.

Quant au prix au m², il est de 1 345 €, en augmentation de 2 %. Comme les années précédentes, le prix au m² est plus élevé en Bretagne qu'au niveau national (1 322 €). La Bretagne est la 6^{ème} région de province la plus chère, derrière la Corse (1 559 €/m²), l'Île-de-France, la Provence-Alpes-Côte d'Azur, l'Auvergne-Rhône-Alpes, et les Pays de la Loire ; les prix les plus bas sont observés dans les régions Centre-Val de Loire (1 178 €/m²), Nord-Pas-de-Calais (1 233 €/m²) et Normandie (1 233 €/m²).

Pour un même territoire, les 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 21 % plus cher au m² que les maisons des ouvriers.

Terrains achetés dans les EPCI de plus de 50 000 habitants en 2015



Source : DREAL Bretagne d'après SOeS, EPTB 2015

CC : Communauté de Communes
CA : Communauté d'Agglomération

Prix et surfaces moyens des maisons construites en 2015

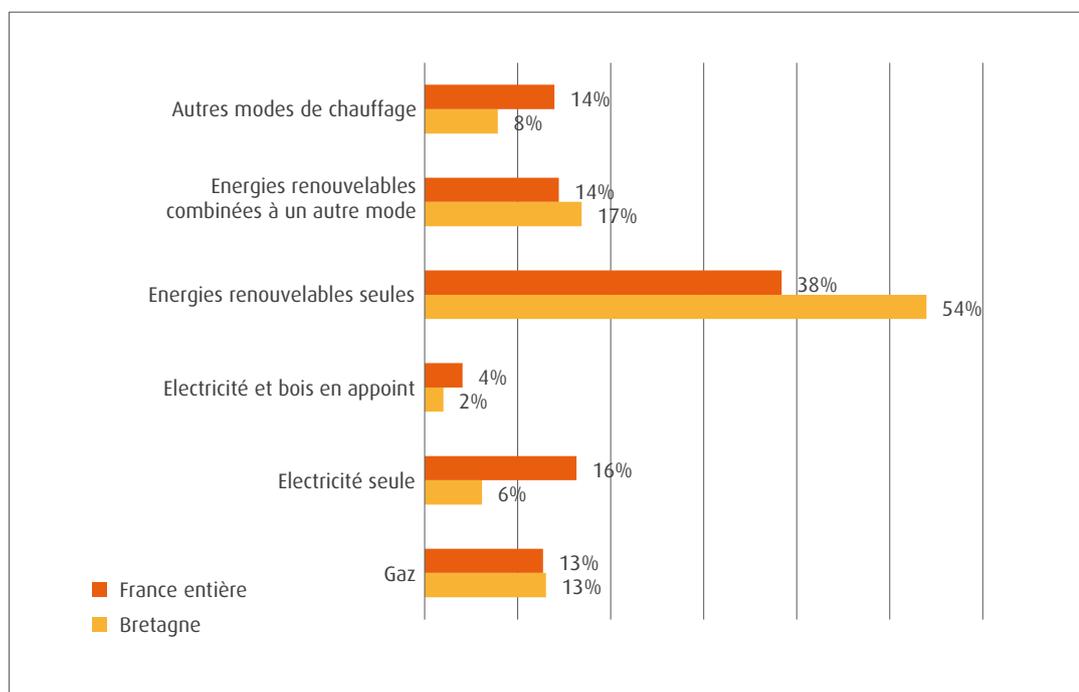
	Nombre de maisons	Prix moyen de la maison	
		en €	en €/m ²
Finition			
totalelement terminé	2 695	173 473	1 406
prêt à décorer	5 244	154 293	1 322
clos et couvert	373	142 772	1 220
Achat du terrain			
oui	5 520	152 134	1 313
non	2 792	175 536	1 405
Âge			
moins de 30 ans	1 985	141 845	1 235
30 à 39 ans	2 766	156 069	1 294
40 à 49 ans	1 437	166 348	1 374
50 à 59 ans	1 058	173 432	1 456
60 ans ou plus	1 066	182 075	1 529
PCS			
agriculteurs exploitants	144	187 683	1 456
artisans-commerçants-chefs d'entreprise	533	180 917	1 332
cadres et professions intellectuelles supérieures	1 709	193 021	1 452
professions intermédiaires	1 232	156 523	1 327
employés	2 685	141 091	1 270
ouvriers	982	133 244	1 196
retraités	869	174 917	1 517
autres	160	139 592	1 294
Bretagne	8 312	159 995	1 345
<i>France entière</i>	<i>95 381</i>	<i>159 435</i>	<i>1 306</i>

Source : DREAL Bretagne d'après SOeS, EPTB 2015

Les énergies renouvelables sont présentes dans 71 % des constructions neuves

Comme en France entière, la part des énergies renouvelables baisse légèrement en Bretagne : 71 % (pour 73 % l'année précédente) des maisons seront chauffées en faisant appel à ces énergies, combinées ou non à d'autres énergies. Dans la région, l'utilisation de l'électricité est en légère hausse (+ 1 point), de même que celle du gaz (+ 2 points). La Bretagne conserve néanmoins son avance dans l'utilisation des EnR. Sur l'ensemble de la France, 53 % des constructions neuves utilisent les EnR, soit 18 points de moins qu'en Bretagne, comme l'an passé.

Types de chauffage en 2015



Source : DREAL Bretagne d'après SOeS, EPTB 2015

METHODOLOGIE

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.

Surface des maisons en m² : elle est exprimée en surface de plancher. Il s'agit de la somme des surfaces des planchers de chaque niveau après déduction des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation, des toitures terrasses, des balcons, des loggias, des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée et des garages. La surface de plancher a remplacé la Shon (surface hors oeuvre nette habitation) à partir des résultats de l'enquête 2012 et l'ensemble des résultats des années précédentes a été rééchantillonné dans ce concept.

Prix : les prix des terrains et maisons sont TTC ; pour les terrains, ils sont 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 ou maisons et la somme des surfaces des terrains ou maisons.

**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

Directeur de publication

Marc NAVEZ

Rédaction

Bruno RUL

Mise en page

Annie LEHUGER