

Valorisation des statistiques
et observatoires

Enquête sur le prix du terrain
et du bâti en Bretagne en 2022

Avril 2024
DREAL BRETAGNE

Service Connaissance
Prospective et Évaluation

Nette progression du prix des terrains à bâtir

Ces résultats portent sur les terrains achetés en 2022 par des particuliers pour la construction d'une maison individuelle et sur les permis délivrés en 2022 (hors promotion immobilière).

Le prix moyen au mètre carré des terrains à bâtir est de 93 € en Bretagne en 2022, en nette progression de + 6,8 % par rapport à l'année précédente. En France, le prix moyen (92 €/m²) augmente de + 2,0 % sur la même période.

En 2022, la surface moyenne de terrain à bâtir en Bretagne s'établit à 716 m², stable par rapport à 2021. En France, la surface progresse de + 3,4 % en 2022 par rapport à 2021 se fixant à 980 m².

Le prix moyen global des terrains à bâtir en Bretagne s'établit à 66 500 euros en 2022, en hausse de + 71 % par rapport à 2021.

Poursuivant la hausse de 4,1 % enregistrée entre 2020 et 2021, le prix moyen d'une maison dans les projets de construction en Bretagne atteint 207 000 € en 2022, augmentant par rapport à l'année précédente dans les mêmes proportions (+ 10,3 %) qu'en France (+ 9,1 %).

Enquête sur le prix du terrain et du bâti en Bretagne en 2022

	Terrain à bâtir						Maison						
	Prix (en €/m ²)		Prix (en €)		Surface (en m ²)		Prix (en €/m ²)		Prix (en €)		Surface (en m ²)		
	Bretagne	France	Bretagne	France	Bretagne	France	Bretagne	France	Bretagne	France	Bretagne	France	
En 2022	93	92	66 500	89 900	716	980	1 801	1 731	207 400	209 600	115	121	
Par rapport à	2021	+ 6,8	+ 2,0	+ 71	+ 5,5	+ 0,3	+ 3,4	+ 11,2	+ 9,1	+ 10,3	+ 9,1	- 0,8	0,0
	2017*	+ 1,7	+ 1,5	+ 2,2	+ 2,7	+ 0,6	+ 1,3	+ 5,0	+ 4,5	+ 4,7	+ 4,8	- 0,3	+ 0,4
	2012*	+ 3,7	+ 3,1	+ 1,9	+ 2,2	- 1,7	- 0,9	+ 4,1	+ 3,8	+ 3,4	+ 3,5	- 0,7	- 0,3

* évolution moyenne annuelle (en %)

Source : SDES MTECT, EPTB

Une grande disparité de surfaces et de prix de terrains à bâtir en France

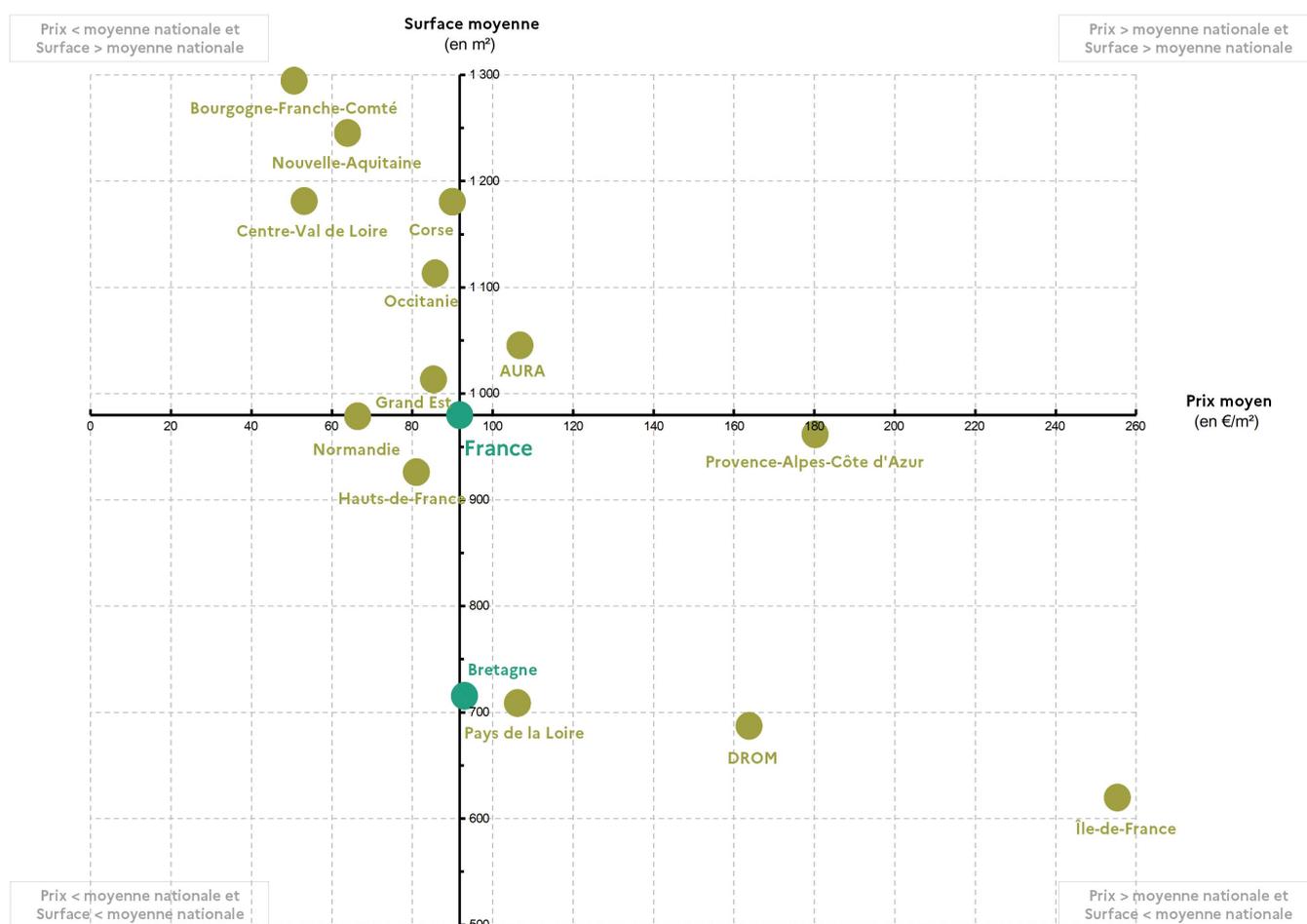
En Bretagne et dans les Pays de la Loire, le prix au m² des terrains est proche du niveau national. Le prix des terrains à bâtir en Île-de-France, de l'ordre de 255 €/m², vaut près du triple de celui en France (92 €/m²). Provence-Alpes-Côte d'Azur et les régions ultramarines se distinguent également par un prix élevé de terrain.

La surface moyenne des terrains à bâtir peut aller du simple au double dans les régions. En Bourgogne-Franche-Comté elle atteint les 1 300 m². Dans la région francilienne, elle est de l'ordre de 620 m². La surface de terrain en Bretagne et Pays de la Loire est très inférieure à la moyenne en France.

Dans une majorité de régions françaises, la surface moyenne des terrains à bâtir se situe entre 900 et 1 300 m² et le prix au m² entre 50 et 110 euros. C'est le cas des Hauts-de-France, de la Normandie, du Grand Est, d'Auvergne-Rhône-Alpes, de l'Occitanie, du Centre-Val de Loire, de la Corse, de la Nouvelle-Aquitaine et de la Bourgogne-Franche-Comté.

Une surface de terrain à bâtir en Bretagne très inférieure à la moyenne nationale

La surface moyenne de terrain à bâtir en fonction du prix par m² en 2022 en France et en régions.



Données centrées sur la moyenne nationale (prix moyen par m² de 92 euros, surface moyenne de 980 m²)

Lecture : pour la Bretagne, le prix moyen par m² est de 93 euros et la surface moyenne est de 716 m²

Source : SDES MTECT, EPTB

Nette augmentation du prix moyen des terrains à bâtir

Le prix moyen des terrains à bâtir en Bretagne en 2022 de 66 500 euros progresse de + 7,1 % par rapport à 2021. En France, on observe une augmentation de + 5,5 % sur la même période.

Le prix moyen par m² de terrain à bâtir en Bretagne en 2022 atteint 93 euros, en hausse de + 6,8 % par rapport à 2021. En France, le prix par m² augmente de + 2,0 % en un an à 92 euros.

Enquête sur le prix du terrain et du bâti en Bretagne entre 2017 et 2022

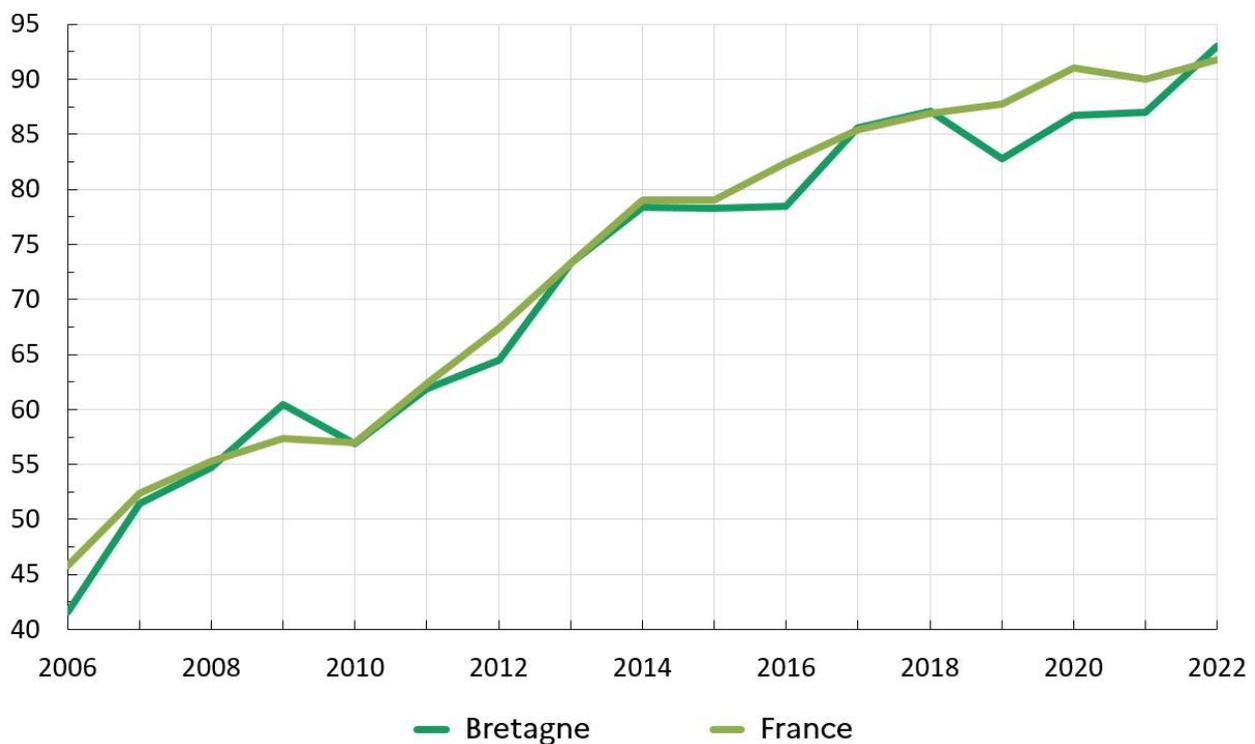
	Prix (en €/m ²)	Prix (en €)	Surface (en m ²)
2017	86	59 500	696
2018	87	61 200	703
2019	83	61 400	741
2020	87	63 000	726
2021	87	62 100	714
2022	93	66 500	716

Source : SDES MTECT, EPTB

Augmentation du prix par m² de terrain à bâtir en Bretagne entre 2006 et 2022

Le prix de terrain à bâtir par m² en Bretagne et en France entre 2006 et 2022 par année.

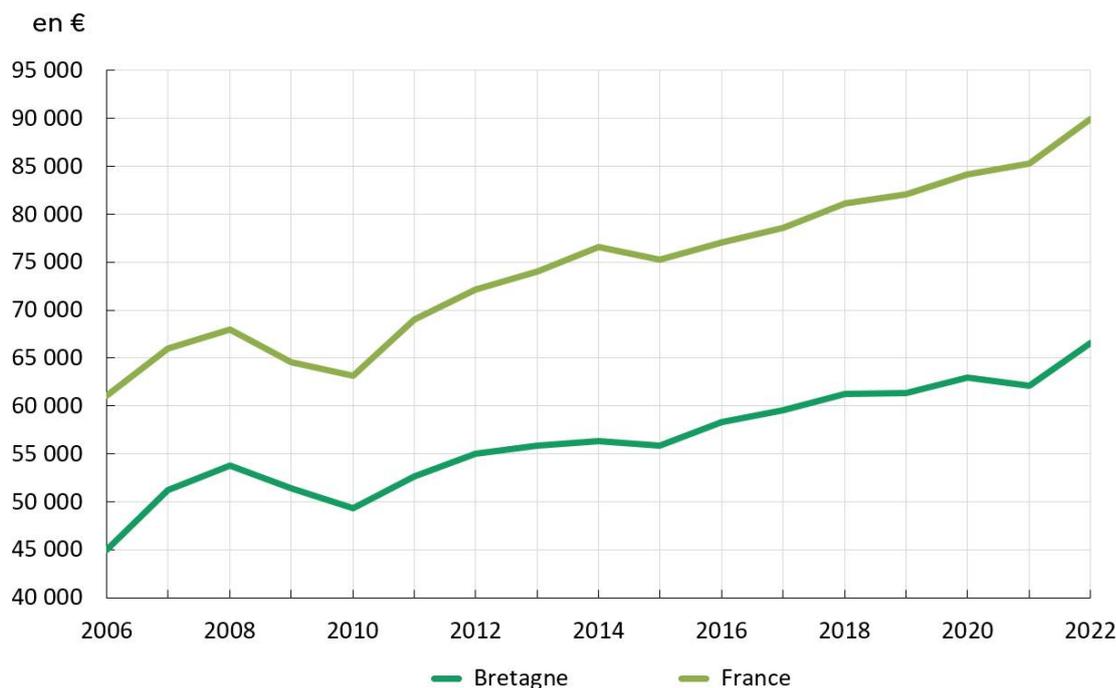
en € / m²



Source : SDES MTECT, EPTB

Progression du prix moyen des terrains à bâtir en Bretagne et en France entre 2006 et 2022

Le prix moyen en € des terrains à bâtir en Bretagne et en France entre 2006 et 2022 par année.



Source : SDES MTECT, EPTB

Stabilité de la surface des terrains à bâtir

En 2022, la surface moyenne de terrain à bâtir en Bretagne est stable par rapport à 2021 et s'établit à 716 m².

Après une diminution importante de la surface moyenne de terrain en Bretagne entre 2006 et 2015 (- 34 %) et en France (- 29 %), une stabilisation est observée depuis.

La surface de terrain en France progresse de + 3,4 % en 2022 par rapport à 2021 atteignant 980 m².

Dans chaque région, la surface moyenne des terrains à bâtir en 2022 est inférieure à celle observée en 2006.

Cependant, au cours des dernières années, l'évolution de cette surface est très disparate selon les régions :

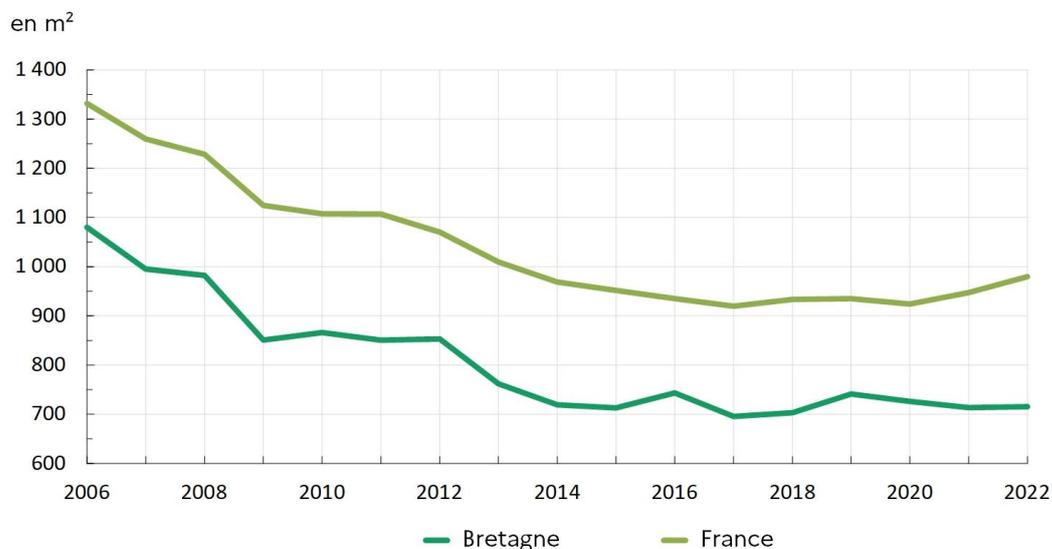
- la surface de terrain semble se stabiliser en Île-de-France, Normandie, Pays de la Loire, Bretagne, Auvergne-Rhône-Alpes, Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse au niveau le plus bas depuis 2006* ;

- la surface de terrain progresse de façon importante en Centre-Val de Loire et dans le Grand Est; et plus faiblement en Bourgogne-Franche-Comté, dans les Hauts-de-France, en Nouvelle-Aquitaine et en Occitanie.

* 2006 : début de l'enquête EPTB.

Une stabilisation de la surface de terrain depuis 2015 en Bretagne

La surface moyenne des terrains à bâtir en Bretagne et en France entre 2006 et 2022 par année.



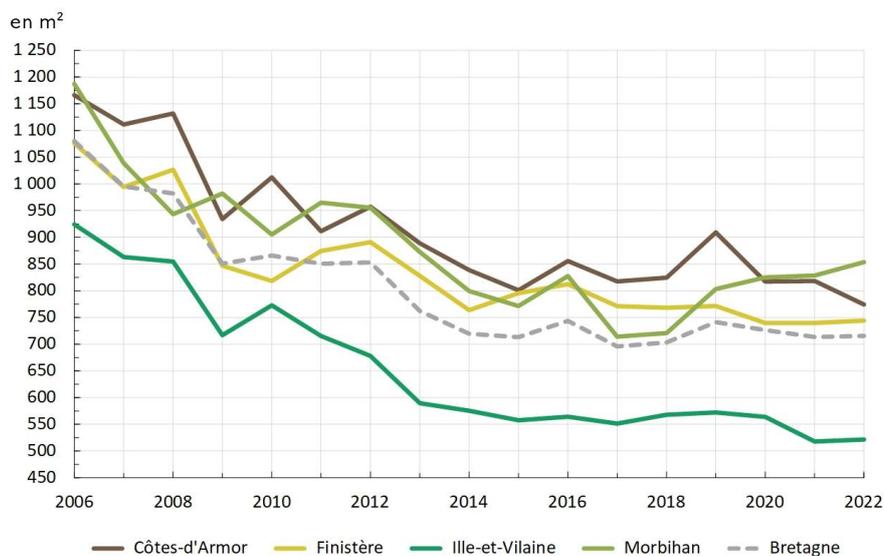
Source : SDES MTECT, EPTB

En 2022, la surface de terrain à bâtir augmente dans le Morbihan et diminue dans les Côtes-d'Armor, et demeure stable dans le Finistère et l'Ille-et-Vilaine.

La surface moyenne de terrain à construire en Ille-et-Vilaine (521 m²) demeure très inférieure à celle des autres départements bretons.

En 2022, augmentation de la surface de terrain dans le Morbihan, diminution dans les Côtes-d'Armor et stabilité dans le Finistère et en Ille-et-Vilaine.

Surface moyenne de terrain à bâtir en Bretagne par département entre 2006 et 2022.



Source : SDES MTECT, EPTB

Une surface de terrain à bâtir bretonne très inférieure à celle des autres départements bretons

Enquête sur le prix du terrain et du bâti en Bretagne en 2022

	Prix (en €/m ²)	Prix (en €)	Surface (en m ²)
Côtes-d'Armor	71	55 100	774
Finistère	82	60 800	744
Ille-et-Vilaine	129	67 200	521
Morbihan	93	79 300	854

Source : SDES MTECT, EPTB

Une grande disparité de surfaces et de prix de terrain à bâtir dans les intercommunalités bretonnes*

En Bretagne, les surfaces et les prix par m² moyens de terrains à bâtir diffèrent selon les territoires.

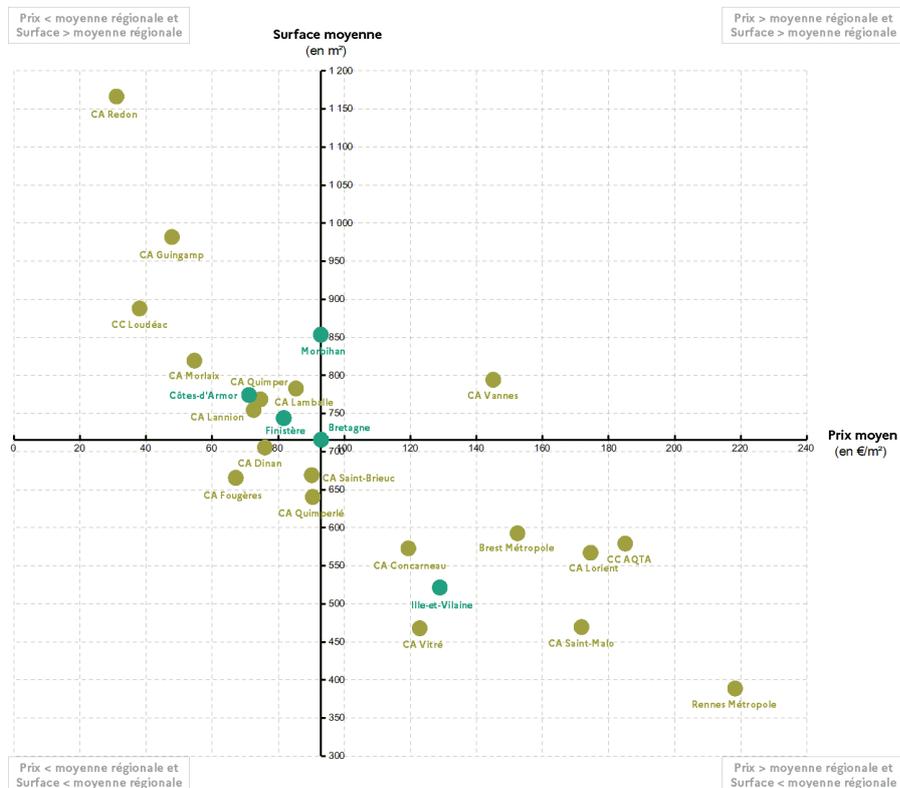
Pour les territoires les plus urbanisés où les terrains à bâtir sont en moyenne plus petits, le prix du m² s'avère supérieur à la moyenne régionale. C'est le cas dans les agglomérations de Rennes (surface moyenne de 389 m² et prix de 218 €/m²), Lorient, Saint-Malo, Brest, Vitré, Concarneau, et la communauté de communes d'Auray Quiberon Terre Atlantique.

Les territoires où les terrains sont les plus grands ont un prix par m² en dessous du prix moyen du mètre carré dans la région. Il s'agit notamment des intercommunalités de Redon, Guingamp, Loudéac, Morlaix, Lamballe, Quimper et Lannion.

Le prix et la surface de terrain sont inférieurs à la moyenne régionale dans les agglomérations de Dinan, Fougères, Saint-Brieuc et Quimperlé.

L'agglomération de Vannes se distingue par un prix par m² et une surface de terrain plus importants que la moyenne régionale.

La surface moyenne du terrain à bâtir en fonction du prix par m² en 2022 dans les intercommunalités bretonnes de plus de 50 000 habitants.



Données centrées sur la moyenne régionale (prix moyen par m² de 93 euros, surface moyenne de 716 m²);

Lecture : pour Rennes Métropole, le prix moyen par m² est de 218 euros et la surface moyenne est de 389 m². Source : SDES MTECT, EPTB ; Insee, Enquête Annuelle de Recensement 2020

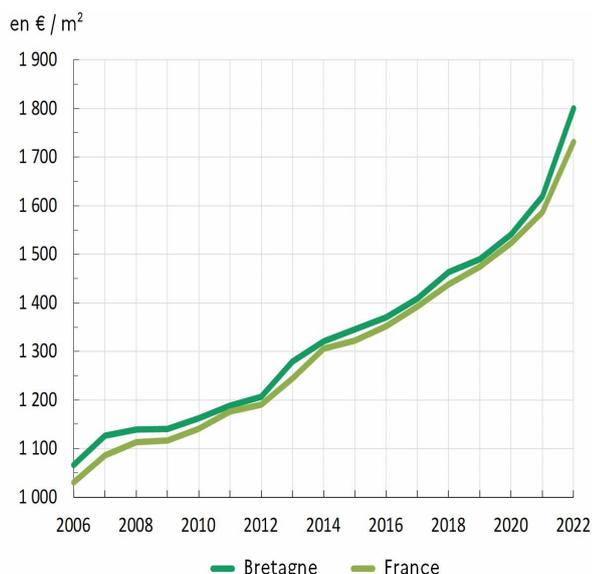
Nette progression du prix des maisons

Dans les projets de construction, le prix moyen d'une maison en 2022 est de 207 000 € en Bretagne en progression de + 10,3 % par rapport à 2021. En France, ce coût moyen est de 210 000 €, en hausse de + 9,1 %.

La surface moyenne d'une maison bretonne est de 115 m², en baisse de - 0,8 % par rapport à 2021. En France, la surface moyenne de 121 m² reste stable sur la même période.

Augmentation du prix par m² de la maison en Bretagne et en France entre 2006 et 2022

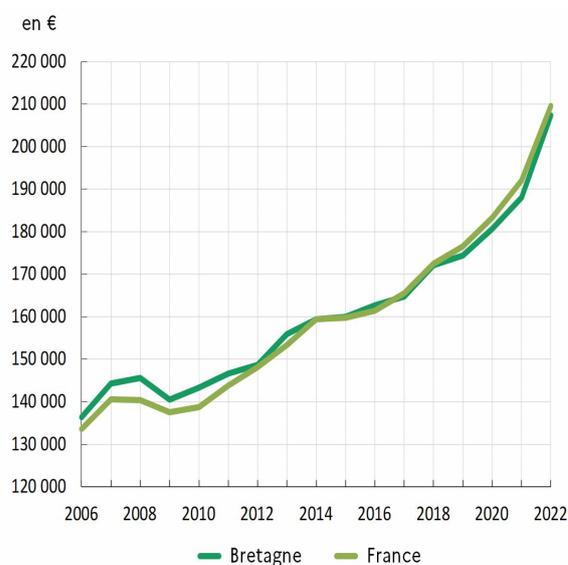
Le prix par m² de la maison en Bretagne et en France entre 2006 et 2022 par année.



Source : SDES MTECT, EPTB

Progression du prix moyen de la maison en Bretagne et en France entre 2009 et 2022

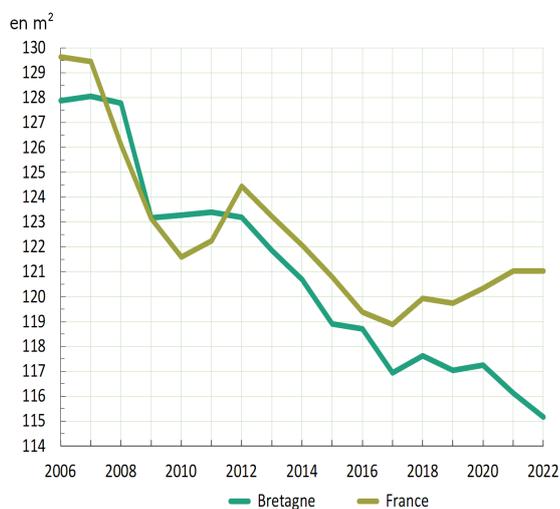
Le prix moyen en € de la maison en Bretagne et en France entre 2006 et 2022 par année.



Source : SDES MTECT, EPTB

Diminution importante de la surface moyenne de la maison en Bretagne depuis 2006

La surface moyenne de la maison en Bretagne et en France entre 2006 et 2022 par année.



Source : SDES MTECT, EPTB

Le prix et la surface des maisons en Bretagne entre 2017 et 2022.

Année	Prix (en €/m ²)	Prix (en €)	Surface (en m ²)
2017	1 409	164 800	116,9
2018	1 463	172 100	117,6
2019	1 490	174 400	117,0
2020	1 541	180 700	117,3
2021	1 619	188 000	116,1
2022	1 801	207 400	115,2

Source : SDES MTECT, EPTB

Les ressources du ménage jouent sur le prix de la construction

Les prix des maisons varient fortement en fonction de la catégorie socioprofessionnelle des acheteurs. Une maison construite par un ménage avec un cadre est près de 40 % plus chère qu'une maison construite par un ménage ouvrier.

L'âge des acquéreurs de la maison joue également sur le prix de la construction. Plus le ménage est âgé, plus la maison construite est onéreuse.

Bien évidemment, le prix de la maison dépend également du type de maître d'oeuvre, des prestations intérieures et enfin, du degré de finition.

Prix moyen des maisons en 2022 en Bretagne selon le degré de finition et l'âge et la catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence du ménage.

	Répartition des maisons (en%)	Prix moyen de la maison		Surface moyenne (en m ²)
		(en €)	(en €/m ²)	
Finition				
Totalement terminé	35	223 200	1 872	119
Prêt à décorer	60	200 500	1 768	113
Clos et couvert	5	179 100	1 651	108
Classe d'âge de la personne de référence du ménage				
Moins de 30 ans	16	182 200	1 665	109
30 à 39 ans	25	201 800	1 720	117
40 à 49 ans	23	210 100	1 794	117
50 à 59 ans	16	217 900	1 884	116
60 ans ou plus	20	222 400	1 946	114
Catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence du ménage				
Agriculteurs exploitants	3	203 800	1 762	116
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	8	224 300	1 759	128
Cadres et professions intellectuelles supérieures	23	242 300	1 925	126
Professions intermédiaires	13	200 800	1 792	112
Employés	29	180 300	1 670	108
Ouvriers	8	177 000	1 613	110
Retraités	14	222 500	1 968	113
Autres personnes sans activité professionnelle	2	189 800	1 795	106

Source : SDES MTECT, EPTB

Les énergies renouvelables majoritairement choisies pour chauffer les maisons neuves

En Bretagne, les énergies renouvelables (y compris les pompes à chaleur air-eau ou air-air) constituent le mode de chauffage exclusif de 71 % des maisons neuves construites en 2022. Cette proportion a fortement augmenté par rapport à 2021 où elles équipaient 55 % des nouvelles maisons. C'est davantage qu'en France où les énergies renouvelables, seules ou combinées entre elles, sont intégrées dans 61 % des nouvelles constructions (39 % en 2021). Les énergies renouvelables sont associées à un autre source d'énergie dans 11 % des projets de construction. L'électricité et le gaz sont choisis dans respectivement 7 % et 3 % des projets.

Au niveau national, les énergies renouvelables associées à un autre mode de chauffage représentent 11 % des projets de construction, l'électricité 15 %, et le gaz 2 %.

	Répartition des maisons (en %)	Prix moyen de la maison		Surface moyenne (en m ²)
		(en €)	(en €/m ²)	
Mode de chauffage				
Gaz	3	187 200	1 698	110
Électricité seule	7	190 300	1 743	109
Électricité et bois d'appoint	2	217 600	1 923	113
Énergies renouvelables seules ou combinées entre elles	71	211 600	1 813	117
Énergies renouvelables combinées à un autre mode	11	203 800	1 777	115
Autres modes de chauffage	6	188 500	1 756	107
Maître d'œuvre				
Architecte	5	306 400	2 174	141
Constructeur de maisons individuelles	68	196 800	1 805	109
Entrepreneurs ou artisans	6	229 000	1 819	126
Particuliers	17	205 400	1 635	126
Autres cas	4	232 200	1 859	125
Bretagne	100	207 400	1 801	115
France entière	/	209 600	1 731	121

Source : SDES MTECT, EPTB

Les données nationales

→ La publication nationale EPTB 2021 :

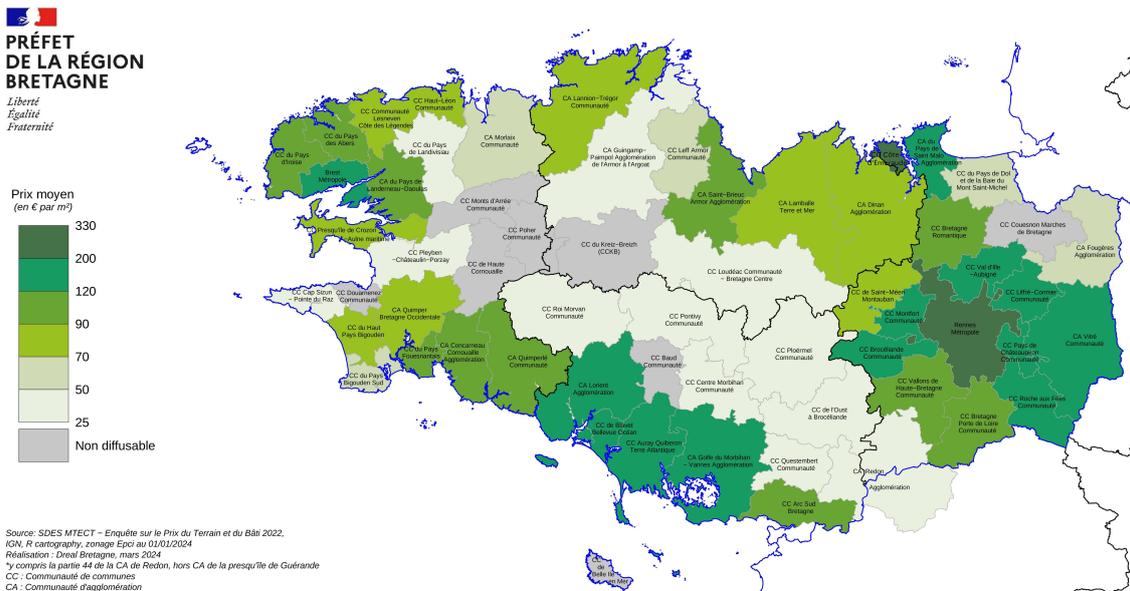
<https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/le-prix-des-terrains-et-du-bati-pour-les-maisons-individuelles-en-2022?rubrique=53&dossier=1047>

Données complémentaires

Prix des terrains par intercommunalité

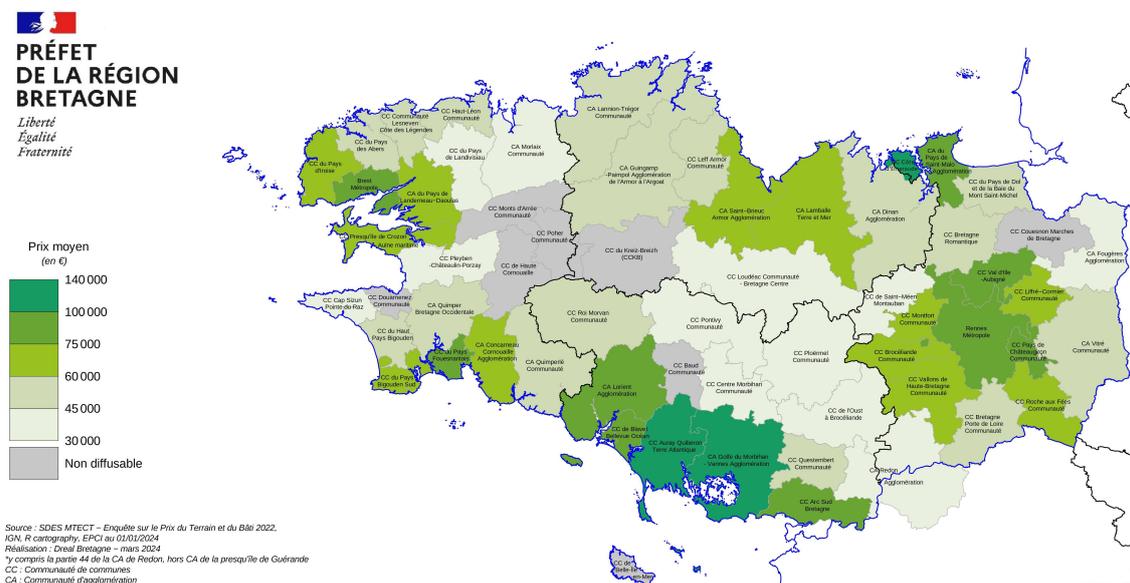
Les prix des terrains les plus élevés sont situés dans les grandes agglomérations ou à proximité, et sur certaines portions du littoral.

Prix par m² moyen des terrains à bâtir en 2022 dans les intercommunalités* bretonnes.



De très fortes disparités entre, d'une part, les grandes agglomérations et certaines portions du littoral, et, d'autre part, l'intérieur de la Bretagne.

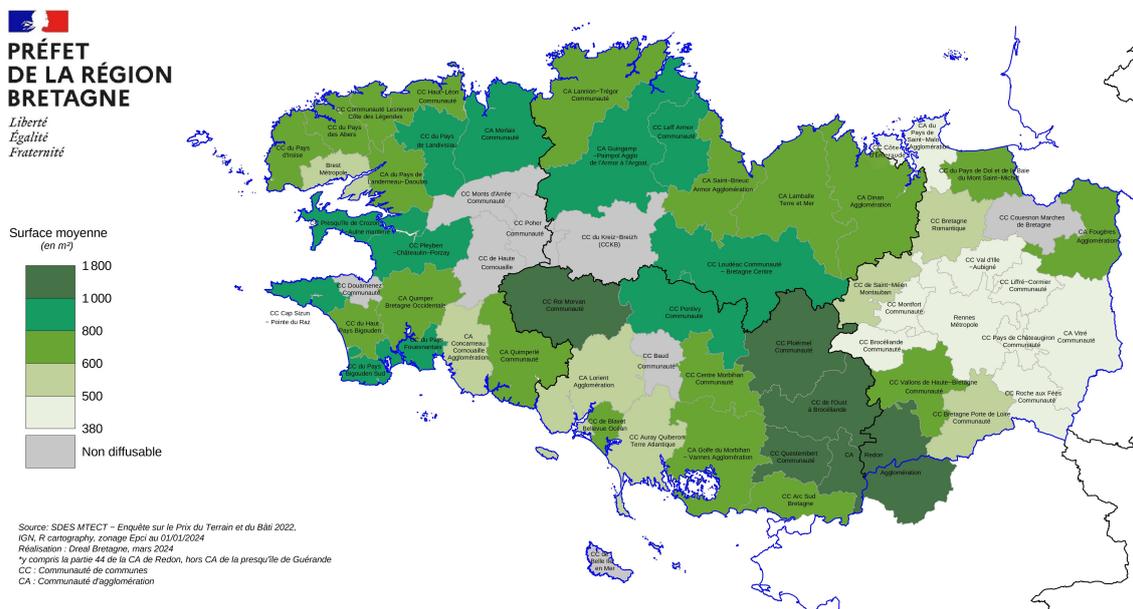
Prix moyen des terrains à bâtir en 2022 dans les intercommunalités* bretonnes.



Superficie des terrains par intercommunalité

Les terrains les plus petits se situent dans l'agglomération de Rennes et à proximité, et dans l'agglomération de Saint-Malo et la communauté de communes Côte d'Émeraude.

Surface moyenne des terrains à bâtir en 2022 dans les intercommunalités* bretonnes.



Source et définitions

Source de l'enquête EPTB

L'enquête sur le prix du terrain et du bâti (EPTB) concerne l'ensemble des permis délivrés au cours de l'année N à des particuliers pour la construction d'une maison individuelle en secteur diffus. Les données sur les permis sont issues de la base [Sit@del2](#) en date réelle.

L'enquête est exhaustive sur son champ.

Méthodologie

Les données recueillies sont redressées annuellement. Les permis ayant fait l'objet d'une annulation au cours de l'année sont exclus. Pour les ménages non répondants, il est nécessaire d'extrapoler leurs données à partir des données des ménages répondants sélectionnés en fonction de critères de proximité.

Les indicateurs au niveau national sont calculés sur un périmètre France entière (incluant les DOM).

Concepts statistiques

Surface moyenne en m² des terrains achetés : rapport de la somme de toutes les surfaces des terrains achetés l'année N sur le nombre total de terrains achetés.

Prix moyen des terrains en euros : rapport du prix total (en euros) de l'ensemble des terrains achetés en N sur le nombre total de terrains achetés en N.

Prix moyen des terrains (respectivement des maisons construites) en euros par m² : rapport entre le prix moyen en euros des terrains achetés en N (respectivement des maisons construites) et la surface moyenne en m² des terrains achetés en N (respectivement des maisons construites).

- Pour en savoir plus : <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/enquete-sur-le-prix-des-terrains-batir-eptb>

**Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement de Bretagne**

Service Connaissance Prospective Évaluation

L'Armorique
10 rue Maurice Fabre
CS 96 515
35 065 Rennes Cedex
Tél 02 99 33 43 07

Directeur de publication : Éric Fisse
Rédaction : Pascal Bocherel
Mise en page : Allison Gaulier et Pascal Bocherel

www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr



**PRÉFET
DE LA RÉGION
BRETAGNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*