

Le logement en chiffres

Le prix des terrains en Bretagne pour la construction d'une maison individuelle

Résultats de l'enquête EPTB 2010

En 2010, le coût moyen du terrain dans la construction d'une maison individuelle diminue pour descendre sous la barre des 50 000 euros. Par rapport à 2009, la surface des terrains varie peu cette année et le prix moyen au m² baisse également : de 59,5 €/m² à 58,2 €/m² en un an.

Dans le même temps, le prix et la surface des maisons augmentent de 1%. Les énergies renouvelables conservent une bonne place en Bretagne, mais leur poids ne reste important que dans les maisons les plus onéreuses.

Deux tiers des ménages bretons sont propriétaires de leur logement, et plus de 59 % d'une maison qu'ils ont achetée ou fait construire, soit 14 points de plus qu'au niveau national ; en effet en 2010, 13 275 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 ce projet est de 49 650 €, soit 27 % du coût total de l'opération qui s'élève en moyenne dans la région à 184 625 € ; France entière, la charge foncière est proportionnellement plus élevée puisqu'elle est de 33 %.

La surface des terrains n'évolue guère

La superficie moyenne de ces terrains bretons est de 852 m², presque équivalente à celle de 2009 (860 m²) ; la moyenne française est bien supérieure puisqu'elle s'établit à 1 100 m² en raison de terrains de grande taille notamment dans le Limousin, la Corse et Midi-Pyrénées.

Dans le Morbihan où les terrains achetés en 2009 étaient encore relativement grands (1 000 m²), les surfaces sont en 2010 plus petites de 9 % en moyenne ; dans les autres départements, elles demeurent assez proches de celles de l'an dernier avec des variations de -1 % à +2 %. C'est en Ille-et-Vilaine que les terrains achetés en 2010 sont globalement les plus réduits, et dans les Côtes-d'Armor qu'ils sont les plus grands.

Par EPCI¹, les terrains à bâtir vont de 500 m² (Rennes Métropole) à 2 000 m² (pays de Maure-de-Bretagne) ; ils font en moyenne 630 m² dans l'agglomération de Vannes ou celle de Brest ; dans la zone d'Auray et le pays de Landerneau, la surface moyenne avoisine 800 m², autour de Fougères, elle dépasse 900 m² et même 1 100 m² dans la région de Pontivy... pour ne citer que les territoires les plus actifs.

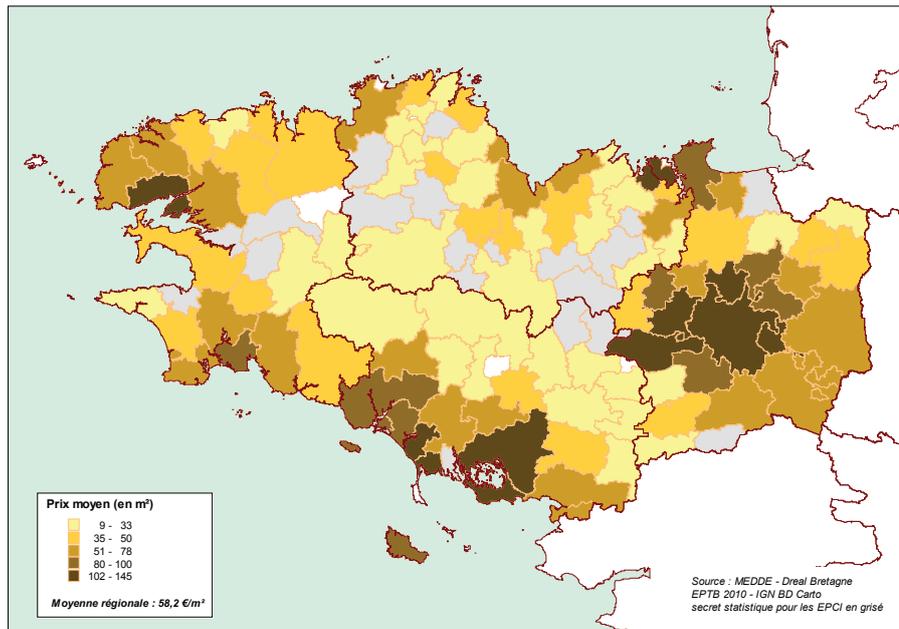
1. Etablissement Public de Coopération Intercommunale

Caractéristiques des terrains achetés en 2010 en vue de la construction d'une maison individuelle

	Prix moyen des terrains (en €)	Prix médian des terrains (en €)	Surface moyenne des terrains (en m ²)	Prix des terrains	
				Moyenne (en €/m ²)	Évol. 2009-2010 (en %)
Côtes-d'Armor	38 900 €	36 600	982	39,6	-20,0
Finistère	45 405 €	42 300	818	55,5	-5,6
Ille-et-Vilaine	54 690 €	49 095	746	73,3	-1,2
Morbihan	56 710 €	50 000	910	62,3	11,6
Bretagne	49 650 €	45 000	852	58,2	-2,2
France entière	64 550 €	55 000	1 098	58,8	4,3

* Prix médian : dans les Côtes-d'Armor, la moitié des terrains ont été achetés à un prix inférieur à 36 600 €
Source : Medde - Dreal Bretagne - EPTB 2010

Prix moyen des terrains par EPCI en 2010

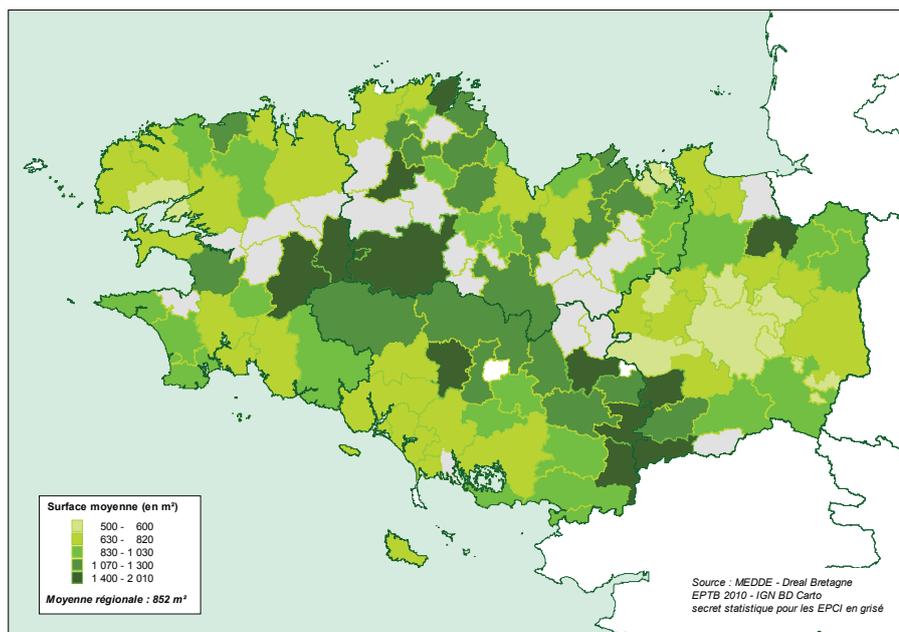


vendent notamment à 143 €/m² dans l'agglomération de Rennes, 123 €/m² dans celle de Vannes, 106 €/m² dans la communauté urbaine de Brest... et 120 €/m² sur la Côte d'Emeraude, 113 €/m² sur la presqu'île de Rhuys ou 88 €/m² à Saint-Malo Agglomération.

A l'opposé, dans les espaces ruraux, les terrains coûtent en moyenne, au m², 17 € du côté de Loudéac et Pontivy, 20 € dans le pays de Redon et 37 € autour de Morlaix.

Quant aux évolutions de prix par rapport à 2009, elles sont aussi hétérogènes : de -20 % à +12 % suivant les départements, de -23 % à +26 % selon les pays, et une amplitude encore plus grande selon les EPCI. S'agissant des communautés d'agglomération, l'augmentation est forte sur celles de Vannes et Rennes (au dessus de +17 %), modérée à très modérée pour les CA de Lannion, de Quimper et de Saint-Malo (de 1 % à 7 %) ; à Morlaix, Lorient, Saint-Brieuc et Vitré, on observe une baisse des prix moyens.

Surface moyenne des terrains par EPCI en 2010



La disparité des prix des terrains est identique en 2009 et 2010 : le rapport entre ceux des terrains les plus chers et celui des terrains les moins chers (ratio entre le 9^e et le 1^{er} décile) est de 3,5 les deux années pour les prix bruts. En euros par m², le rapport est plus élevé, donc l'amplitude des prix est plus large comparée aux prix bruts, mais elle diminue par rapport à 2009. La fourchette des prix est toujours plus étendue dans le Morbihan et les Côtes-d'Armor : la composition de ces territoires mêlant zones côtières et zones rurales explique ces écarts, surtout dans le Morbihan. En revanche, le Finistère présente en 2010 la plus faible dispersion des prix.

Le prix des terrains en baisse

Le prix global du terrain recule de 3 % cette année, après 4 % de baisse l'an dernier ; et puisque la surface des terrains varie peu, on observe également une diminution du prix au m², contrairement à 2009 où celui-ci avait beaucoup augmenté : on passe de 59,5 à 58,2 €/m², soit une réduction de 2,2 % en un an alors qu'on constate une hausse de 4,3 % au niveau national. Dans la région voisine des Pays-de-la-

Loire, le prix moyen s'établit à 62 €/m² et en Basse-Normandie, il est de 31 €/m². Dans cette région, le prix moyen baisse également ainsi qu'en Ile-de-France et en Corse.

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 2010, les terrains se

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 27 % et sans surprise, il s'avère plus élevé sur tout le littoral et le bassin rennais : il dépasse notamment 34 % sur une bonne partie du Sud morbihannais, (Côte des Mégalithes, Presqu'île de Rhuys, Ria d'Etel, Vannes Agglomération) et la CC de Brocéliande.

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 2010, s'établit à 132,5 m², soit 1,2 % de plus que l'année précédente ; en Ille-et-Vilaine, cette surface est plus grande (137 m²), et dans le Finistère et les Côtes-d'Armor, elle se situe plutôt à 130 m².

La construction d'une maison revient à 141 150 € en moyenne, soit 1 750 € de plus qu'en 2009 ; au niveau national, le

montant s'élève à 136 290€. Lorsque le terrain a été acheté, le coût de la maison est un peu inférieur (140 800 €) et au contraire plus élevé s'il a été acquis par succession, donation ou autres (146 185 €).

Quant au prix au m², il est de 1 065 €, contre 1 035 € au niveau national. C'est toujours en Corse qu'il est le plus important avec 1 265 euros par m² puis en Alsace et dans la région Provence-Alpes-Côte-d'Azur ; les prix les plus bas sont observés dans la région Centre et en Languedoc-Roussillon (940 €/m²).

Evidemment ces prix varient selon plusieurs facteurs dont en premier lieu la surface (plus elle augmente, plus le prix au m² diminue). On trouve ensuite le maître d'œuvre du chantier : en l'occurrence, si c'est un architecte, ce prix moyen grimpe à 1 216 €/m², à l'opposé, si c'est le pétitionnaire lui-même qui construit sa maison, celle-ci revient à moins de 950 € du m²... Le degré de finition évidemment (clos et couvert, totalement terminé...) conditionne le prix de la maison mais on constate que le type de chauffage prévu joue également sur le coût de construction : le chauffage électrique correspond à des maisons moins chères au final (1 020 €/m²) tandis que les prix de revient des maisons à énergies renouvelables sont proches de 1 100 euros au m².

La catégorie socioprofessionnelle ou l'âge du chef de ménage interviennent aussi mais tous ces critères interagissent et l'effet de l'un peut être inclus dans l'autre. En raisonnant *toutes choses égales par ailleurs*, on peut mettre en évidence les effets propres de chaque facteur : ainsi, l'écart entre le prix d'une maison architecte et celui d'une maison d'un constructeur est de 35 %, mais descend à 9 % en tenant compte des autres variables et en ôtant leurs effets (surface, CSP, chauffage, âge...). De même, les maisons chauffées aux énergies renouvelables sont 13 % plus chères que les maisons chauffées à l'électricité alors qu'on observe un surcoût de 30 % sans se préoccuper des autres critères.

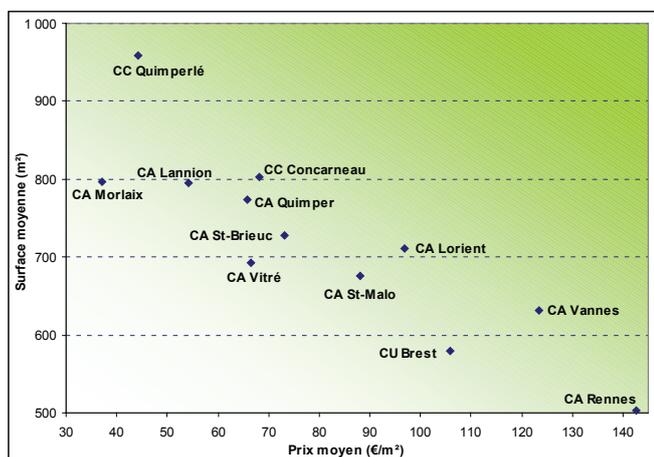
Prix et surfaces moyens des maisons construites en Bretagne en 2010

	Prix moyen des maisons (en €)	Surface moyenne des maisons (en m ²)	Prix moyen des maisons (en €/m ²)
Finition			
Totalement terminé	146 085	133	1 097
Prêt à décorer	139 045	132	1 054
Clos et couvert	135 315	135	1 004
Chauffage			
Electricité seule	122 695	120	1 020
Electricité et bois d'appoint	132 845	127	1 048
Energies renouvelables seules	159 095	145	1 101
Energies renouvelables + autres modes	143 870	137	1 051
Gaz seul	163 410	144	1 139
Maître d'œuvre			
Architecte	182 410	150	1 216
Constructeur de maisons individuelles	135 060	123	1 102
Entrepreneur, artisan	152 610	141	1 085
Pétitionnaire	139 990	148	950
Bretagne	141 150	132	1 065
<i>France métropolitaine</i>	136 290	132	1 035

Prix médian : la moitié des maisons vendues totalement terminées ont été achetées à un prix inférieur à 140 000 €.

Champ : maisons dont le permis a été obtenu en 2010

Caractéristiques des terrains achetés dans les EPCI de plus de 50 000 habitants en 2010



Source : Medde - Dreal Bretagne - EPTB 2010

Déterminants du prix des maisons : effets structurels et effets propres

	Ecart observé (en %)	Ecart toutes choses égales par ailleurs (en %)
Surface maison 160-180 / 80-100 m ²	+ 56	+ 38
Maison architecte/maison constructeur	+ 35	+ 9
Maison pétitionnaire/maison constructeur	+ 3,6	- 11
Chauffage gaz / chauffage électrique	+ 33	+ 14
PDR <30 ans / 30-39 ans	- 9	- 3
PDR cadres / employés	+ 29	+ 12
PDR retraités / employés	+ 18	Non significatif
Maison totalt terminée/ prête à décorer	+ 5	+ 3
Maison pour rés. principale / non RP	+ 3	Non significatif

Les énergies renouvelables toujours présentes

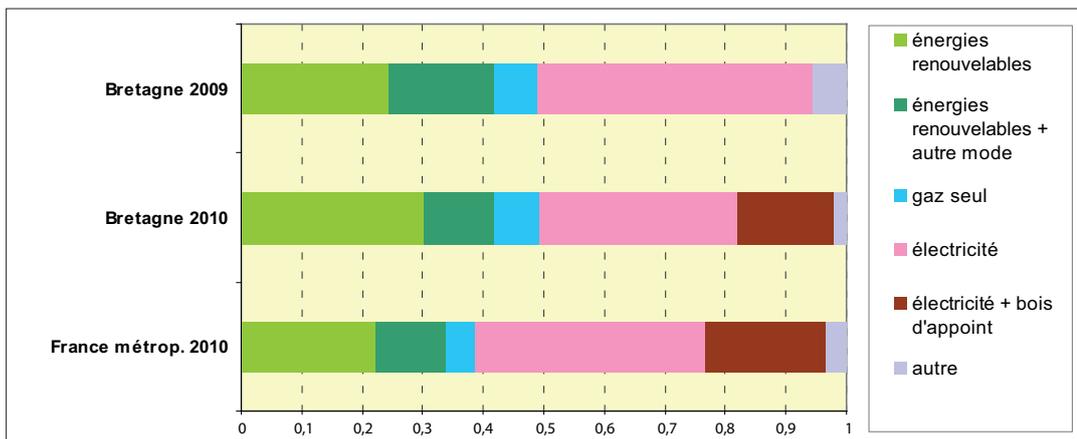
Dans le choix du mode de chauffage, les énergies renouvelables (EnR) demeurent encore en 2010 à un bon niveau de représentation : près de 42 % comme l'année précédente. Le questionnement est plus précis en 2010 et le choix « bois en chauffage d'appoint » est apparu ; de ce fait, les réponses ne peuvent être strictement comparées entre les deux années. Cela joue certainement sur les modalités correspondant aux énergies renouvelables, comme on peut l'observer dans la répartition entre EnR seules ou EnR avec autre mode de chauffage.

Sur l'ensemble de la France, la situation est moins favorable aux EnR : près de 34 % 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 58 %

des maisons qui seront chauffées ainsi. L'Alsace et la Franche-Comté sont en tête pour les énergies renouvelables (respectivement 51 % et 46 %), la Bretagne se plaçant au 3^e rang.

Plus la maison est grande plus la proportion de chauffage aux EnR est forte : 62 % des maisons supérieures à 180 m² et seulement 25 % de celles qui sont inférieures à 100 m² seront chauffées de cette façon ; et *toutes choses égales par ailleurs*, la probabilité est 3,3 fois plus importante pour les maisons supérieures à 180 m² que pour les petites maisons. Aussi, les pétitionnaires qui construisent leur maison seuls ont presque deux fois plus de chances de choisir les EnR que ceux qui font appel à un constructeur de maisons individuelles, en tenant compte des autres facteurs. Enfin, par rapport aux employés, les cadres ont 1,4 fois plus de chances de préférer ces énergies, alors que les ouvriers et retraités ont eux 1,4 fois moins de chances.

Types de chauffage en 2009 et 2010



Source : Medde - Dreal Bretagne - EPTB 2010

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 questionnement 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 celle-ci. Par exemple, un prix médian des terrains de 45 €/m² signifie que la moitié des terrains ont été achetés moins de 45 €/m² et l'autre moitié s'est vendue plus de 45 €/m².

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 est supérieur au prix médian, cela signifie qu'un grand nombre de terrains ont été achetés 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

Directrice de publication

Françoise NOARS

Rédaction

Laurence LUONG

Mise en page

Annie LEHUGER