



Enquête prix des terrains à bâtir en Bretagne 2013

**Des terrains plus petits que l'an passé,
à un prix au m² qui augmente**

En Bretagne, 10 100 permis de construire ont été délivrés à des particuliers pour la construction de leur maison individuelle (17 % de moins que l'année précédente). La part de primo-accédants est de 67 % (73 % au niveau national). La surface des terrains baisse de 11 % cette année, pour un prix moyen au m² qui augmente : de 64,5 €/m² à 73,3 €/m² en un an.

Le coût moyen au m² de construction des maisons augmente également (+ 6 %). Dans 61 % des cas, le mode de chauffage de ces maisons individuelles fera appel aux énergies renouvelables, contre 48 % en moyenne sur le territoire national. Pour la première fois en 2013, les énergies renouvelables deviennent ainsi le mode de chauffage privilégié des bretons.

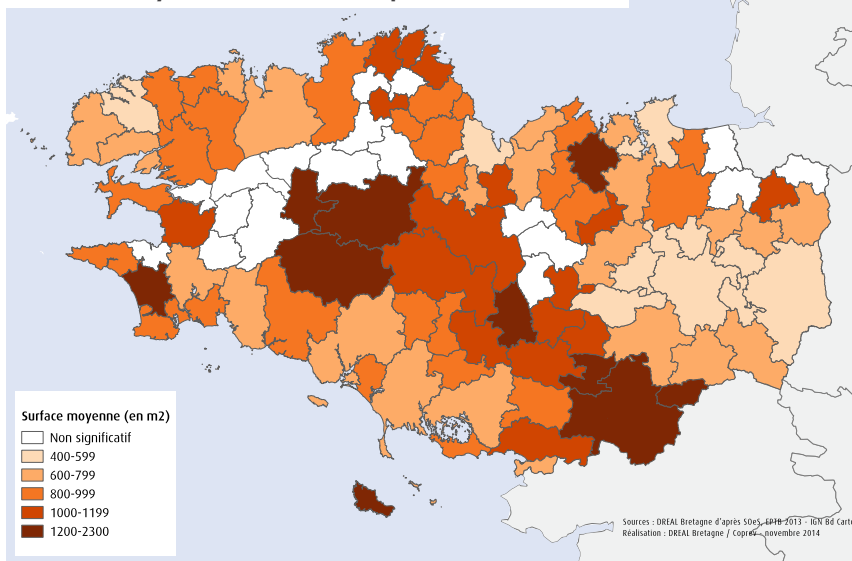
En trois ans, la part de primo-accédants baisse de 5 points (de 72% à 67%). Le coût total du terrain et de la maison est passé de 185 000 à 205 400 euros, pour un coût du terrain seul passé de 49 300 à 55 900 euros ; la part du terrain dans le total de l'opération est ainsi relativement stable (de 26,6 % à 27,2%). Par contre le prix moyen au m² des terrains a augmenté significativement (+29 %). C'est tout particulièrement le cas en Ille-et-Vilaine, où les prix au m² ont augmenté de 46 % en trois ans.

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

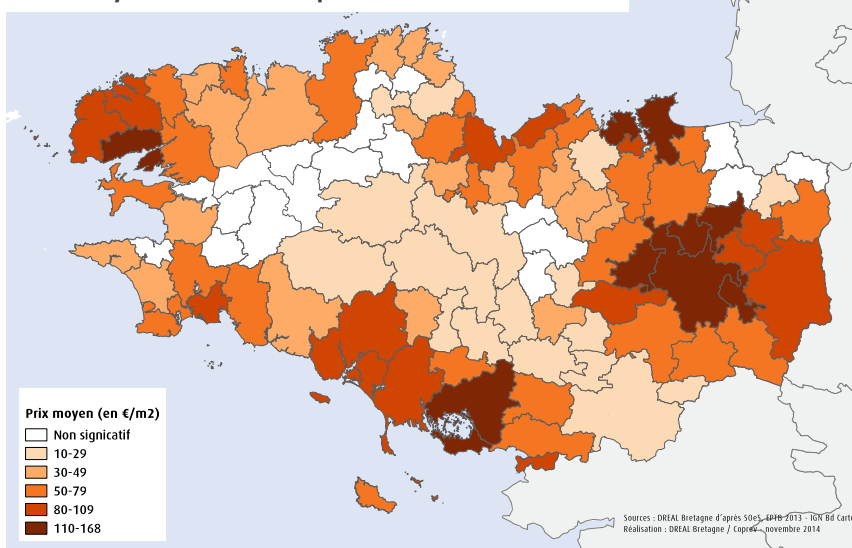
	Côtes-d'Armor	Finistère	Ille-et-Vilaine	Morbihan	Bretagne
Prix moyen du terrain en 2013	42 000	52 200	59 900	64 000	55 900
<i>variation 2013/2012</i>	2%	-4%	4%	-2%	2%
<i>variation 2013/2010</i>	4%	14%	11%	15%	13%
Surface moyenne en m² en 2013	889	828	590	873	762
<i>variation 2013/2012</i>	-7%	-7%	-13%	-9%	-11%
<i>variation 2013/2010</i>	-12%	1%	-24%	-4%	-12%
Prix moyen/m² en euros en 2013	47	63	102	73	73
<i>variation 2013/2012</i>	10%	4%	20%	8%	14%
<i>variation 2013/2010</i>	19%	13%	46%	20%	29%

Source : Dreal Bretagne d'après SOeS, EPTB 2013

Surface moyenne des terrains par EPCI en 2013



Prix moyen des terrains par EPCI en 2013



La surface des terrains diminue

La superficie moyenne des terrains bretons est de 762 m², en baisse de 11 % par rapport à 2012 ; la moyenne française est bien supérieure puisqu'elle s'établit à 1 010 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 2012 sont globalement les plus réduits (590 m²). Dans ce département, la surface moyenne a baissé de 13 % par rapport à 2012. L'écart se creuse par rapport aux autres départements, dont les baisses sont moins importantes (de -9 % à -7 %) alors que les surfaces sont déjà plus élevées. La taille moyenne des terrains est de 828 m² dans le Finistère, 873 m² dans le Morbihan et 889 m² dans les Côtes-d'Armor.

Par EPCI, les terrains à bâtir vont de 444 m² (Rennes Métropole) à 2 645 m² (Communauté de communes des Monts d'Arrée). 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, entre 600 et 700 m² dans les agglomérations de Brest, Vannes et Lorient, et plus de 700 m² dans les autres agglomérations de plus de 50 000 habitants.

Le prix des terrains en hausse

A 55 900 € en moyenne, le prix global du terrain augmente de 2 % cette année. Le prix France entière est de 74 000 €, en hausse de 3 %. Dans la région voisine des Pays de la Loire, le prix moyen augmente de 2 % et en Basse-Normandie, il baisse de 3%.

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 ou à proximité, et sur certaines portions du littoral. En 2013, les terrains sont achetés à 167 €/m² dans l'agglomération de Rennes, 133 €/m² dans la communauté urbaine de Brest, 131 €/m² dans celle de Vannes. Les achats se font à 148 €/m² dans la communauté de communes du Val d'Ille et 131 €/m² dans le pays de Chateaugiron. Les terrains sont achetés à 164 €/m² sur la presqu'île de Rhuy, 120 €/m² à Saint-Malo Agglomération, 118 €/m² sur la Côte d'Emeraude. A l'opposé, dans les espaces plus éloignés des grandes agglomérations, les terrains coûtent en moyenne 48 €/m² autour de Morlaix, 26 €/m² du côté de Pontivy, et 22 €/m² dans le pays de Redon. Les évolutions de prix par rapport à l'année précédente sont très hétérogènes, de +4 % pour le Finistère à +20 % pour l'Ille-et-Vilaine, avec +8 % pour le Morbihan et +10 % pour les Côtes-d'Armor.

Sur trois ans, l'augmentation la plus contenue concerne également le Finistère (+13 %), et la plus forte est celle de l'Ille-et-Vilaine (+46 %).

Au sein de ces deux départements, l'évolution différente des ventes dans les secteurs les plus chers explique en partie cet écart. Dans le Finistère, les ventes de terrains ont baissé aux alentours de Brest et dans une moindre mesure dans le pays d'Iroise, secteurs où les prix des terrains sont supérieurs à la moyenne départementale. En Ille-et-Vilaine, le nombre de ventes a fortement augmenté sur Rennes Métropole, tirant le prix moyen vers le haut.

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 33 % sur une bonne partie du Sud morbihannais (Côte des Mégalithes, Presqu'île de Rhuys, Ria d'Étel, Vannes Agglomération) et sur la Côte d'Émeraude.

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 2013, s'établit à 121 m², quasiment sans changement par rapport à l'année précédente ; en Ille-et-Vilaine et dans le Morbihan, les maisons sont plus grandes (respectivement 124 m² et 123 m²), alors qu'elles sont plus petites dans le Finistère (120 m²) et les Côtes-d'Armor (119 m²).

La construction d'une maison revient à 155 900 € en moyenne, soit 7 260 € de plus qu'en 2012 ; au niveau national, le montant moyen pour une maison s'élève à 153 000 €. Lorsque le terrain a été acheté, le coût de la maison est un peu inférieur (149 500 €) et au contraire plus élevé s'il a été acquis par succession, donation ou autres (167 500 €).

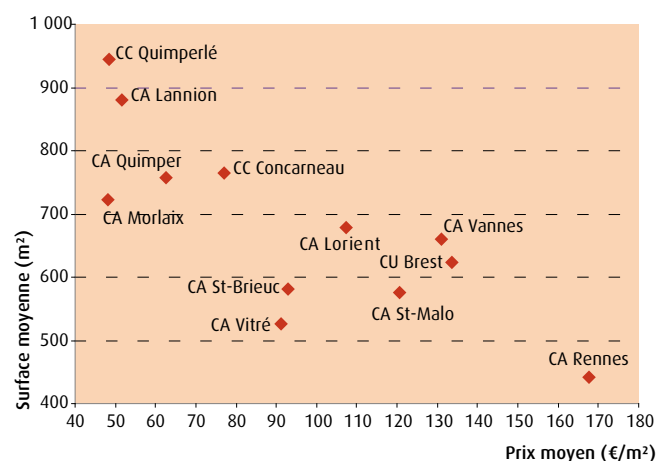
Quant au prix au m², il est de 1 279 €, en augmentation de 6 %. Une partie de cette augmentation plus forte que les années précédentes est imputable à la mise en oeuvre au 1^{er} janvier 2013 de la réglementation thermique RT2012, imposant aux logements neufs une performance énergétique plus exigeante.

Comme les années précédentes, le prix au m² est plus élevé en Bretagne qu'au niveau national (1 244 €). La Bretagne est la 6^e région de province la plus chère, derrière la Corse (1 417 €/m²), la Provence-Alpes-Côte-d'Azur, Rhône-Alpes, l'Alsace et la Franche-Comté ; les prix les plus bas sont observés dans la région Centre et en Picardie (1 107 et 1 140 €/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 22 % plus cher au m² que les maisons des ouvriers.

Les terrains achetés dans les EPCI de plus de 50 000 habitants en 2013



Source : Dreal Bretagne d'après SOeS, EPTB 2013

CC : Communauté de Communes
CA : Communauté d'Agglomération

Prix et surfaces moyens des maisons construites en 2013

	Nombre de maisons	Prix moyen de la maison	
		en €	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 supérieures	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>

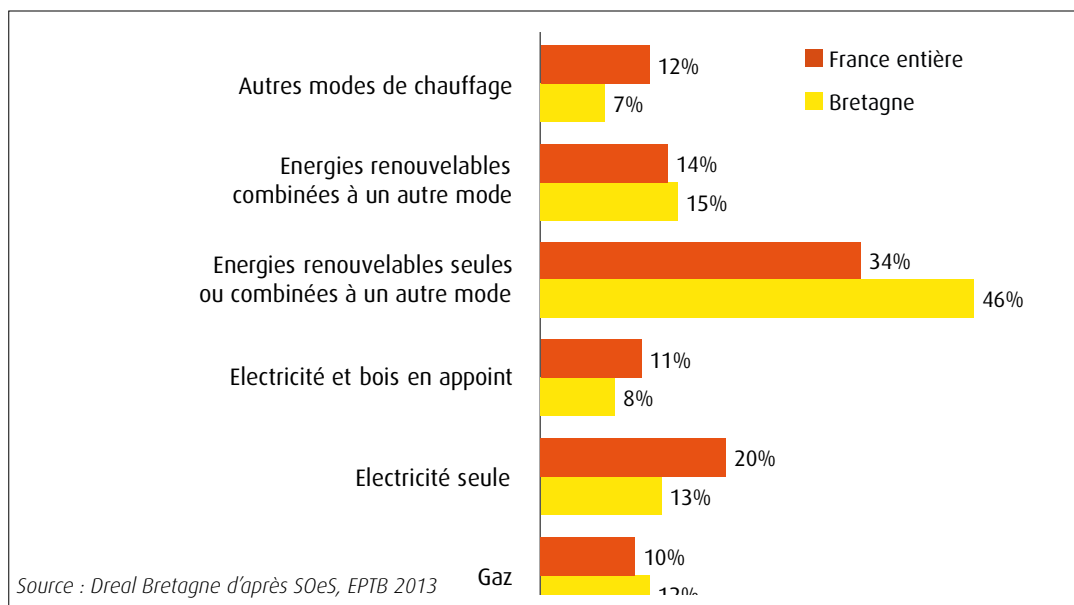
Source : Dreal Bretagne d'après SOeS, EPTB 2013

Un choix marqué pour les énergies renouvelables

Pour la première fois en 2013, les énergies renouvelables (EnR) deviennent le mode de chauffage préféré des bretons : 61 % (pour 43 % l'année précédente) des maisons seront chauffées en faisant appel à ces énergies, combinées ou non à d'autres énergies. La Bretagne est la troisième région pour la part des maisons construites en vue d'utiliser les énergies renouvelables, derrière l'Alsace et la Franche-Comté.

Sur l'ensemble de la France, la situation est moins favorable aux EnR : 48 % soit 13 points de moins qu'en Bretagne. L'électricité ne remporte plus la préférence des français : avec ou sans bois d'appoint, on aboutit à 31 % des maisons qui seront chauffées ainsi. En Bretagne, 21 % des nouvelles maisons seront chauffées à l'électricité, soit 10 points de moins que sur l'ensemble de la France.

Types de chauffage en 2013



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 réétalonné 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

Fax. 33 (0)2 99 33 43 18

Directeur de publication

Marc NAVEZ

Rédaction

Bruno RUL

Mise en page

Annie LEHUGER