



Enquête prix des terrains à bâtir en Bretagne 2014

Des terrains plus petits, des maisons chauffées à l'aide des énergies renouvelables

En Bretagne, 8 160 permis de construire ont été délivrés en 2014 à des particuliers pour la construction de leur maison individuelle (19 % de moins que l'année précédente). La surface moyenne des terrains baisse de 6 % cette année, pour un prix moyen au m² qui augmente : de 73,3 €/m² à 78,3 €/m² en un an, soit 7 % de hausse.

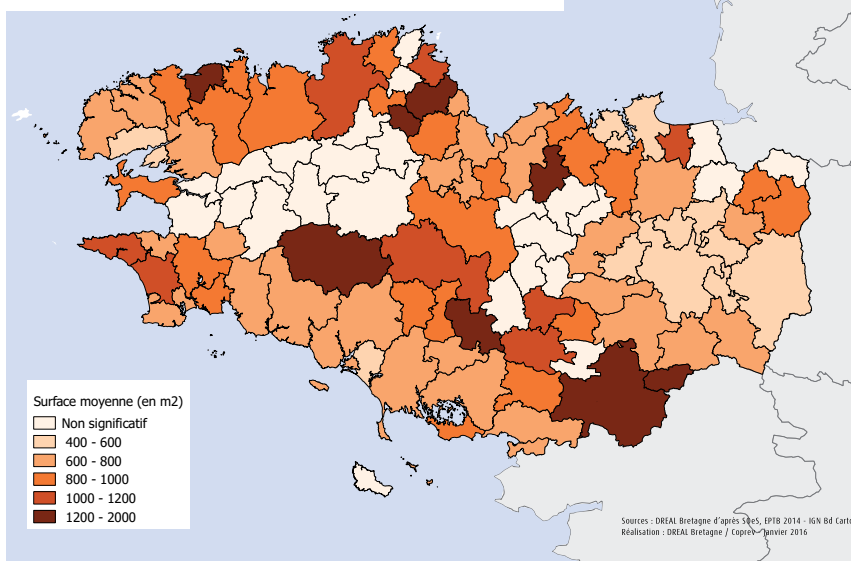
Dans 73 % des cas, le mode de chauffage des maisons individuelles fera appel aux énergies renouvelables, contre 55 % en moyenne sur le territoire national. La Bretagne est ainsi la région dans laquelle il est le plus souvent fait appel aux énergies renouvelables.

Les terrains achetés en 2014 en vue de la construction d'une maison individuelle en Bretagne

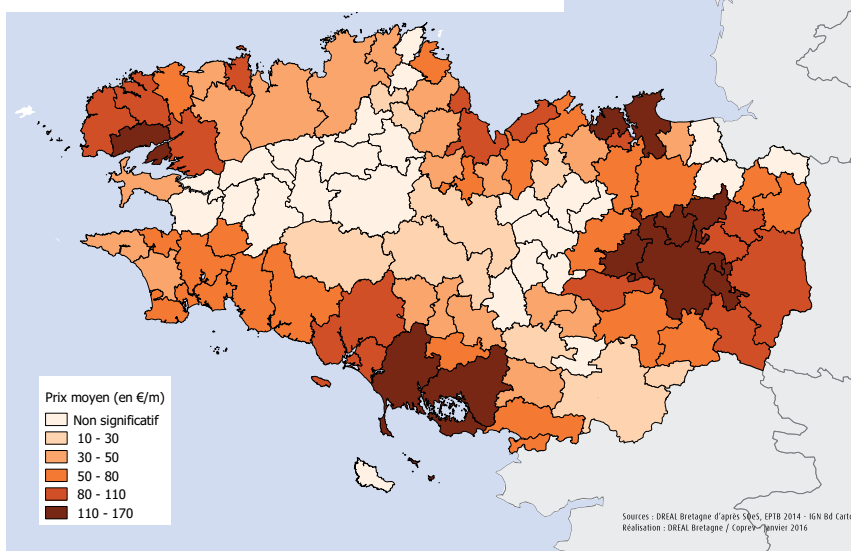
	22	29	35	56	Bretagne
Prix moyen du terrain 2014	45 600	53 100	60 400	61 300	56 400
variation 2014/2013	9%	2%	1%	-4%	1%
variation 2014/2010	13%	16%	12%	11%	14%
Surface moyenne en m²	839	764	575	800	719
variation 2014/2013	-6%	-8%	-2%	-8%	-6%
variation 2014/2010	-17%	-7%	-26%	-12%	-17%
Prix moyen/m² en euros	54	70	105	77	78
variation 2014/2013	15%	10%	3%	5%	7%
variation 2014/2010	37%	24%	51%	25%	38%

Source : DREAL Bretagne d'après SOeS, EPTB 2014

Surface moyenne des terrains par EPCI en 2014



Prix moyen des terrains par EPCI en 2014



En quatre ans, le coût total du terrain et de la maison est passé de 185 000 à 207 100 euros, pour un coût du terrain seul passé de 49 300 à 56 400 euros. Malgré une baisse de la superficie des terrains (- 17 %), la part du coût de ces derniers dans le total de l'opération augmente légèrement (de 26,6 % à 27,2 %). Car le prix moyen au m² des terrains a augmenté fortement (+ 38 %). C'est tout particulièrement le cas en Ille-et-Vilaine, où les prix au m² ont augmenté de 51 % en quatre ans.

Diminution de la surface des terrains

En 2014, la superficie moyenne des terrains bretons est de 719 m², en baisse de 6 % par rapport à 2013 ; la moyenne française est bien supérieure puisqu'elle s'établit à 972 m² en raison de terrains de grande taille notamment dans le Limousin, la Corse et Midi-Pyrénées.

C'est en Ille-et-Vilaine que les terrains achetés en 2014 sont globalement les plus réduits (575 m²). Dans ce département, la surface moyenne a baissé de 2 % par rapport à 2013. L'écart se réduit légèrement par rapport aux autres départements, dont les baisses sont plus importantes (de - 9 % à - 7 %). La taille moyenne des terrains est de 764 m² dans le Finistère, 800 m² dans le Morbihan et 839 m² dans les Côtes-d'Armor.

Par EPCI, les terrains à bâtir vont de 429 m² (Rennes Métropole) à 1 860 m² (Communauté de communes du Pays du Mont Fougeray). 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 autour de Quimper, Concarneau et Lannion.

Stabilité du prix du terrain

A 56 400 euros en moyenne, le prix global du terrain est quasiment stable cette année (+ 1 %). Le prix France entière est de 76 600 euros, en hausse de 3 %. Dans les régions voisines des Pays de la Loire et de Basse-Normandie, le prix moyen augmente respectivement de 3 % et de 5 %.

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 2014, les terrains sont achetés à 167 €/m² dans l'agglomération de Rennes, 130 €/m² dans la communauté d'agglomération de Vannes, 127 €/m² dans la communauté urbaine de Brest. Les achats se font à 153 €/m² dans la communauté de communes du Val d'Ille et 148 €/m² dans le pays de Chateaugiron. Les terrains sont achetés à 140 €/m² sur la Côte d'Émeraude, 127 €/m² sur la presqu'île de Rhuys, 126 €/m² à Saint-Malo Agglomération. A l'opposé, dans les espaces plus éloignés des grandes agglomérations, les terrains coûtent en moyenne 44,9 €/m² autour de Morlaix, 25 €/m² du côté de Pontivy et 23 €/m² dans le pays de Redon.

Les évolutions de prix par rapport à l'année précédente sont très hétérogènes, de + 3 % pour l'Ille-et-Vilaine à + 15 % pour les Côtes-d'Armor, avec + 5 % pour le Morbihan et + 10 % pour le Finistère. En Ille-et-Vilaine, la baisse des ventes de ter-

rains sur Rennes Métropole (- 13 %), secteur où le prix des terrains est le plus élevé, contribue à l'augmentation modérée sur le département. A l'inverse, dans les Côtes-d'Armor, le renforcement des ventes sur le pays de Saint-Brieuc – 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, conduit à une augmentation des prix plus marquée.

Sur quatre ans, les augmentations les plus contenues concernent le Morbihan et le Finistère (+ 25 % et + 24 %), et les plus fortes celles des Côtes-d'Armor (+ 37 %) et de l'Ille-et-Vilaine (+ 51 %).

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 27,2 % et sans surprise, il s'avère plus élevé sur tout le littoral et le bassin rennais : il dépasse notamment le tiers du projet global sur une bonne partie du Sud morbihannais (Presqu'île de Rhuys, Vannes Agglomération).

Prix des maisons en légère hausse

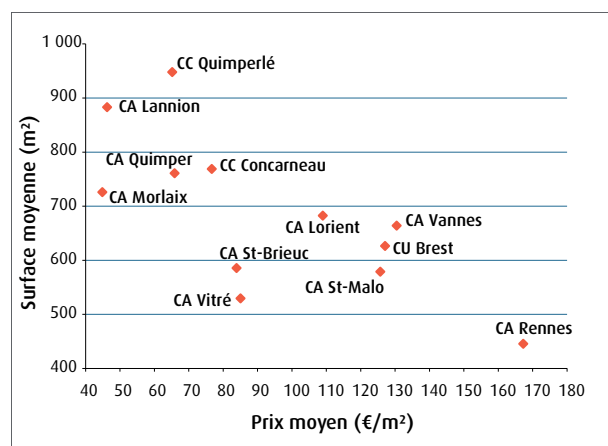
En Bretagne, la surface prévisionnelle moyenne d'une maison individuelle, construite après l'obtention d'un permis en 2014, s'établit à 122 m², quasiment sans changement par rapport à l'année précédente ; en Ille-et-Vilaine et dans le Morbihan, les maisons sont plus grandes (respectivement 124 m² et 123 m²), alors qu'elles sont plus petites dans le Finistère (120 m²) et les Côtes-d'Armor (119 m²).

Comme au niveau national, la construction d'une maison revient à 159 400 € en moyenne, soit 3 500 € de plus qu'en 2013. Lorsque le terrain a été acheté, le coût de la maison est un peu inférieur (158 400 €) et au contraire plus élevé s'il a été acquis par succession, donation ou autres (165 600 €). Quant au prix/m², il est de 1 321 €, en augmentation de 3 %.

Comme les années précédentes, le prix au m² est plus élevé en Bretagne qu'au niveau national (1 306 €). La Bretagne est la 6^e région de province la plus chère, derrière la Corse (1 536 €/m²), l'Alsace, la Provence-Alpes-Côte-d'Azur, Rhône-Alpes, l'Île-de-France, les Pays de la Loire et la Franche-Comté ; les prix les plus bas sont observés dans la région Centre-Val de Loire et en Haute-Normandie (1 171 et 1 192 €/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 24 % plus cher au m² que les maisons des ouvriers.

Terrains achetés dans les EPCI de plus de 50 000 habitants en 2014



Source : DREAL Bretagne d'après SOeS, EPTB 2014

CC : Communauté de Communes
CA : Communauté d'Agglomération

Prix et surfaces moyens des maisons construites en 2014

	Nombre de maisons	Prix moyen de la maison	
		en €	en €/m ²
Finition			
totalemment terminé	2 505	174 555	1 394
prêt à décorer	5 266	153 533	1 291
clos et couvert	370	140 756	1 222
Achat du terrain			
oui	6 982	158 401	1 316
non	1 159	165 562	1 352
Âge			
moins de 30 ans	2 079	140 030	1 210
30 à 39 ans	2 687	154 532	1 269
40 à 49 ans	1 413	169 196	1 379
50 à 59 ans	1 080	177 999	1 453
60 ans ou plus	882	181 599	1 468
PCS			
agriculteurs exploitants	200	189 207	1 453
artisans-commerçants-chefs d'entreprise	512	179 890	1 331
cadres et professions intellectuelles supérieures	1 610	193 421	1 446
professions intermédiaires	1 219	155 135	1 296
employés	2 727	140 277	1 247
ouvriers	958	132 065	1 164
retraités	760	177 054	1 456
autres	155	153 465	1 301
Bretagne	8 141	159 420	1 321
<i>France entière</i>	<i>95 381</i>	<i>159 435</i>	<i>1 306</i>

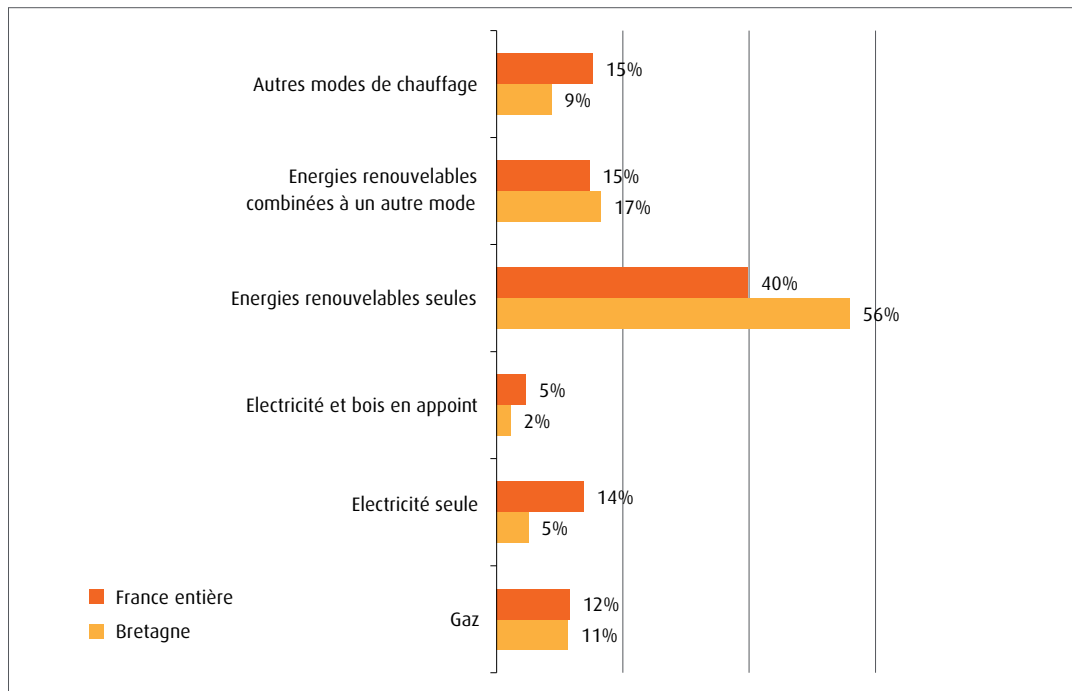
Source : DREAL Bretagne d'après SOeS, EPTB 2014

Plus de maisons chauffées à l'aide des énergies renouvelables

Les énergies renouvelables (EnR) continuent leur progression en Bretagne : 73 % (pour 61 % l'année précédente) des maisons seront chauffées en faisant appel à ces énergies, combinées ou non à d'autres énergies. La Bretagne est ainsi la région dans laquelle il est le plus souvent fait appel aux énergies renouvelables. Sur l'ensemble de la France, la situation est moins favorable aux EnR : 55 % soit 18 points de moins qu'en Bretagne.

L'électricité ne remporte plus la préférence des français : avec ou sans bois d'appoint, on aboutit à 19 % des maisons qui seront chauffées ainsi. En Bretagne, 7 % seulement des nouvelles maisons seront chauffées à l'électricité, soit 12 points de moins que sur l'ensemble de la France.

Types de chauffage en 2014



Source : DREAL Bretagne d'après SOeS, EPTB 2014

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