



**PRÉFET
DE LA RÉGION
BRETAGNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



**Valorisation des statistiques
et observatoires**

**Enquête sur le prix du terrain
et du bâti en Bretagne en 2021**

**Avril 2023
DREAL BRETAGNE**

**Service Connaissance
Prospective et Évaluation**

Stabilité du prix au m² des terrains à bâtir

Ces résultats portent sur les terrains achetés en 2021 par des particuliers pour la construction d'une maison individuelle et sur les permis délivrés en 2021 (hors promotion immobilière).

Le prix moyen au mètre carré des terrains à bâtir est de 87 € en Bretagne en 2021, stable par rapport à l'année précédente. En France, le prix moyen (90 €/m²) baisse de - 1,1 % sur la même période.

En 2021, la surface moyenne de terrain à bâtir en Bretagne s'établit à 714 m², soit une baisse de - 1,7 % par rapport à 2020. En France, la surface progresse de + 2,5 % en 2021 par rapport à 2020 se fixant à 947 m².

Le prix moyen des terrains à bâtir en Bretagne s'établit à 62 100 euros en 2021, en diminution de - 1,4 % par rapport à 2020. Sur la même période, dans les projets de construction, le prix moyen d'une maison en Bretagne atteint 188 000 €, augmentant un peu moins (+ 4,1 %) qu'en France (+ 4,8 %).

Enquête sur le prix du terrain et du bâti en Bretagne en 2021

		Terrain à bâtir			Maison		
		Prix (en €/m ²)	Prix (en €)	Surface (en m ²)	Prix (en €/m ²)	Prix (en €)	Surface (en m ²)
en 2021		87	62100	714	1619	188000	116
Évolution (en%)	par rapport à 2020	+ 0,4	- 1,4	- 1,7	+ 5,1	+ 4,1	- 1,0
	par rapport à 2016 *	+ 2,1	+ 1,3	- 0,8	+ 3,4	+ 2,9	- 0,4
	par rapport à 2011 *	+ 3,5	+ 1,7	- 1,7	+ 3,1	+ 2,5	- 0,6

* moyenne annuelle par année

Source : SDES MTECT, EPTB

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

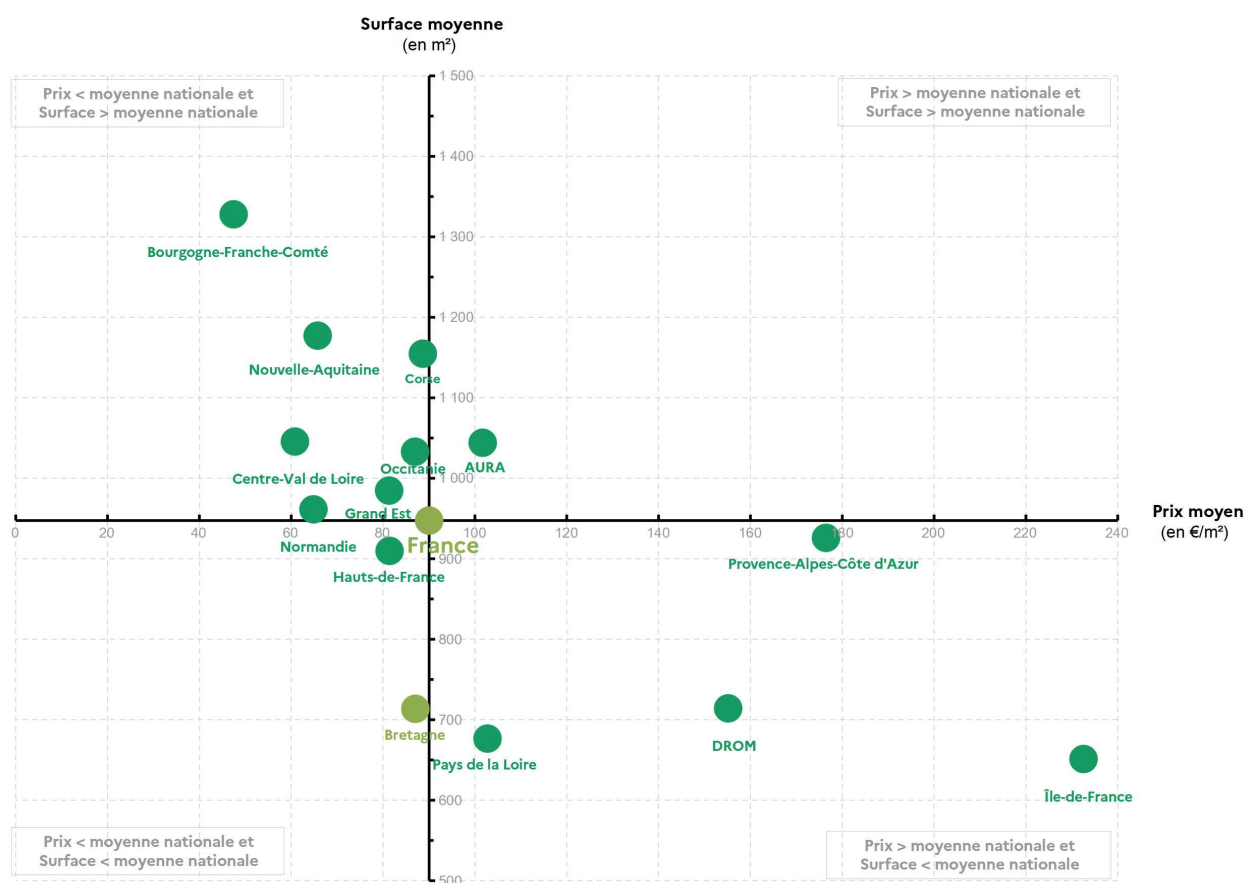
Dans une majorité de régions françaises, la surface moyenne des terrains à bâtir se situe entre 900 et 1 200 m² et le prix du m² entre 60 et 105 euros. C'est le cas des Hauts-de-France, de la Normandie, du Grand Est, de l'Occitanie, d'Auvergne-Rhône-Alpes, du Centre-Val de Loire, de la Corse et de la Nouvelle-Aquitaine.

Le prix des terrains à bâtir en Île-de-France, de l'ordre de 230 €/m², est plus de une fois et demie supérieur à la moyenne nationale (90 €/m²). Provence-Alpes-Côte d'Azur et les régions ultramarines se distinguent également par un prix élevé de terrain. En Bretagne et dans les Pays de la Loire, le prix du m² des terrains est proche du niveau national.

La surface moyenne des terrains à bâtir peut aller du simple au double dans les régions. En Bourgogne-Franche-Comté elle dépasse les 1 300 m². Dans la région francilienne, elle est de l'ordre de 650 m². La surface de terrain en Bretagne et Pays de la Loire est très inférieure à la moyenne en France.

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 2021 en France et en régions



Données centrées sur la moyenne nationale (prix moyen par m² de 90 euros, surface moyenne de 947 m²)
Lecture : pour la Bretagne, le prix moyen par m² est de 87 euros et la surface moyenne est de 714 m²

Source : SDES MTECT, EPTB

Diminution du prix moyen des terrains à bâtir

Le prix moyen des terrains à bâtir en Bretagne en 2021 de 62 100 euros diminue de -1,4 % par rapport à 2020. En France, on observe une augmentation de +1,4 % sur la même période.

Le prix moyen par m² de terrain à bâtir en Bretagne en 2021 se stabilise à 87 euros après une hausse de +4,7 % entre 2019 et 2020. En France, le prix par m² fléchit de -1,1 % en un an à 90 euros.

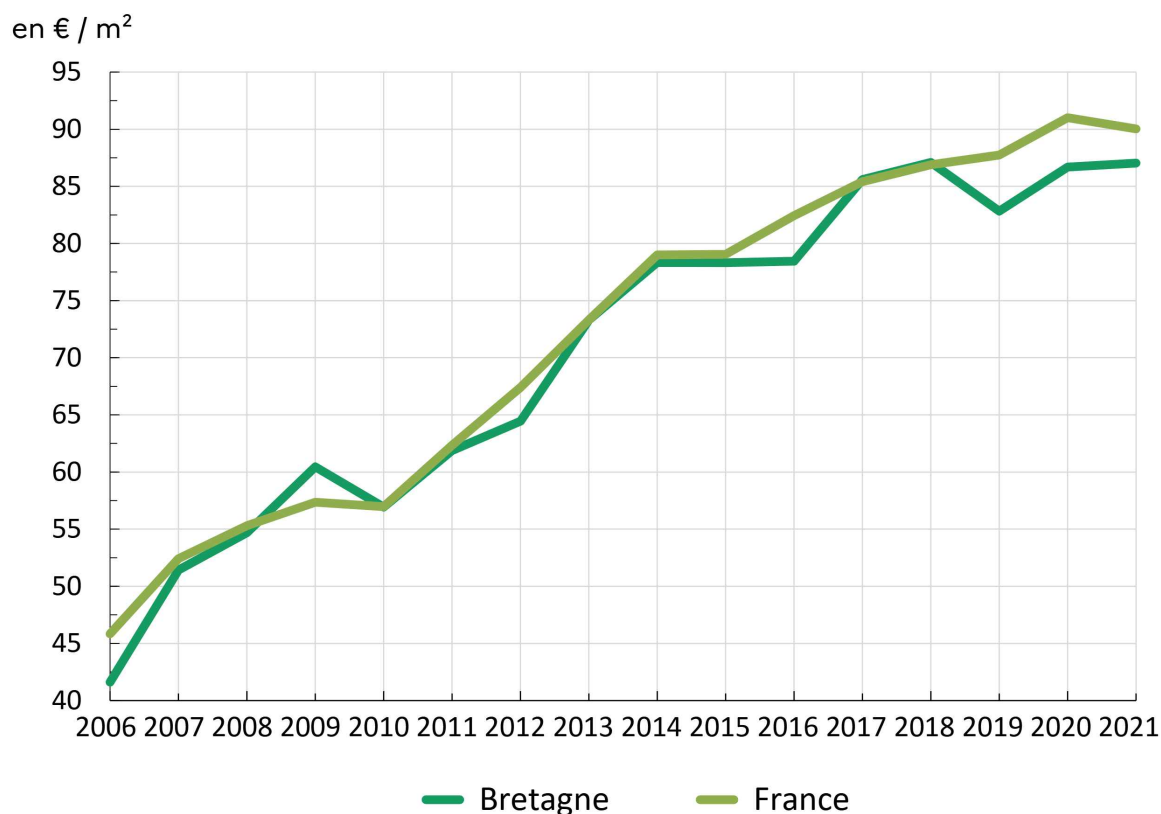
Enquête sur le prix du terrain et du bâti en Bretagne entre 2016 et 2021

	Prix (en €/m ²)	Prix (en €)	Surface (en m ²)
2016	78	58 300	744
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

Source : SDES MTECT, EPTB

Augmentation du prix par m² de terrain à bâtir en Bretagne entre 2006 et 2021

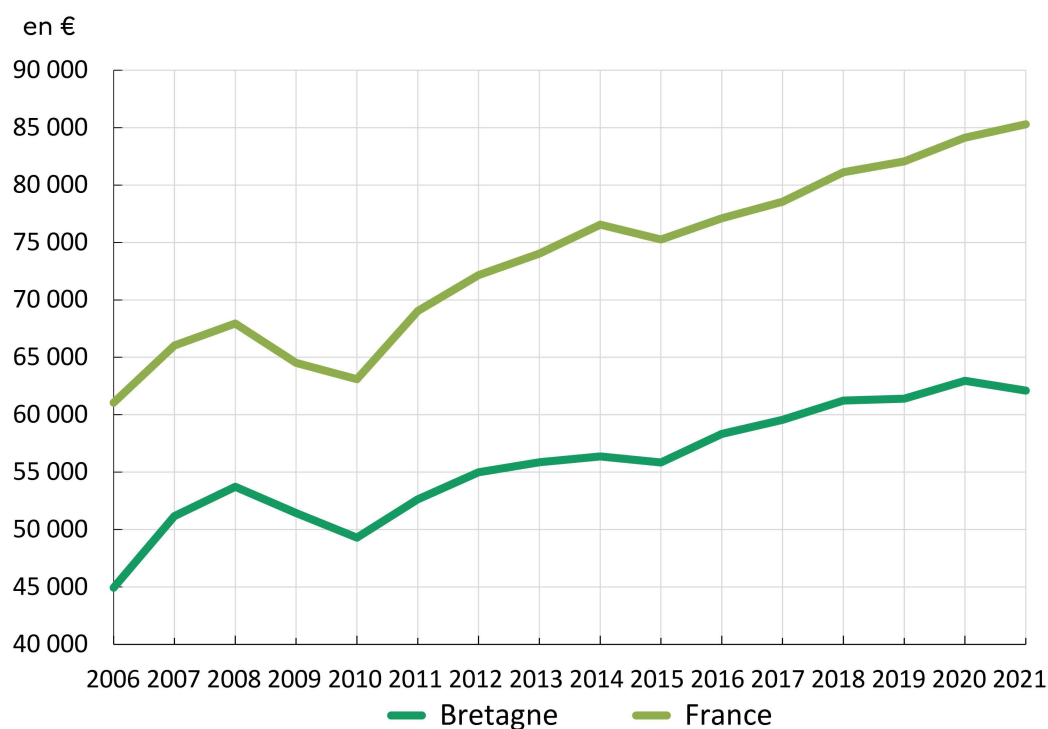
Le prix de terrain à bâtir par m² en Bretagne et en France entre 2006 et 2021 par année.



Source : SDES MTECT, EPTB

Progression du prix moyen des terrains à bâtir en Bretagne et en France entre 2006 et 2021

Le prix moyen en € des terrains à bâtir en Bretagne et en France entre 2006 et 2021 par année.



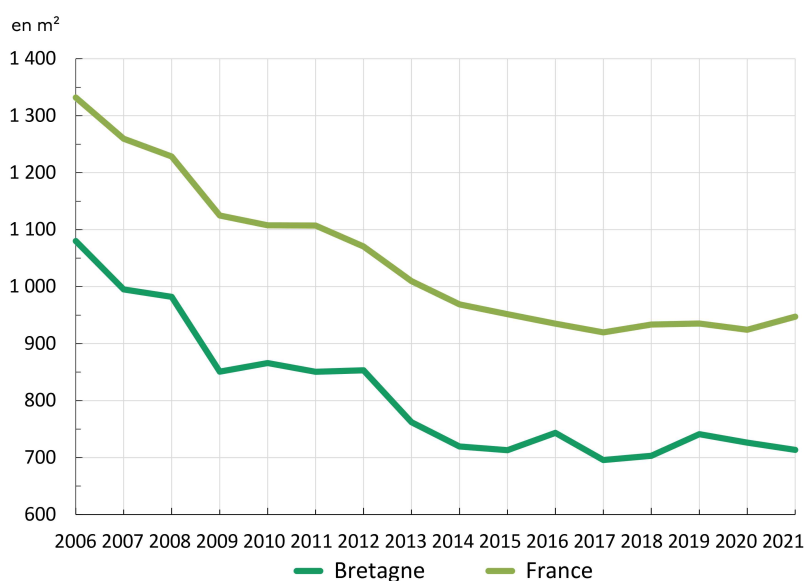
Source : SDES MTECT, EPTB

Diminution de la surface des terrains à bâtir

En 2021, la surface moyenne de terrain à bâtir en Bretagne diminue de -1,7 % par rapport à 2020 s'établissant à 714 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 + 2,5 % en 2021 par rapport à 2020 atteignant 947 m².

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 2021 par année.

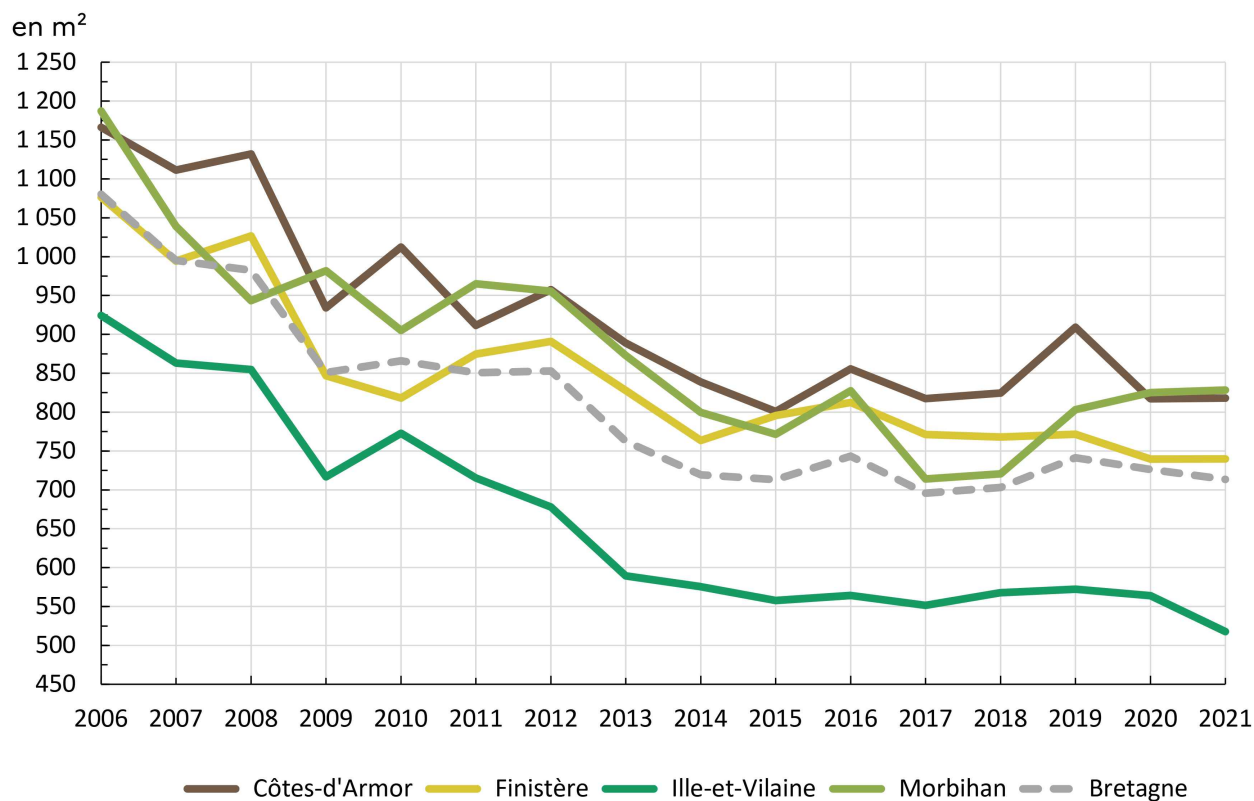


Source : SDES MTECT, EPTB

La surface de terrain à bâtir diminue en Ille-et-Vilaine en 2021 par rapport à 2020, où elle atteint 518 m², et demeure stable dans les autres départements bretons.

En 2021, diminution de la surface de terrain en Ille-et-Vilaine et stabilité dans les autres départements

Surface moyenne de terrain à bâtir en Bretagne par département entre 2006 et 2021



Source : SDES MTECT, EPTB

La surface moyenne de terrain à construire en Ille-et-Vilaine (518 m²) demeure très inférieure à celle des autres départements bretons.

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

Enquête sur le prix du terrain et du bâti en Bretagne en 2021

	Prix (en €/m ²)	Prix (en €)	Surface (en m ²)
Côtes-d'Armor	60	49 300	818
Finistère	78	58 100	740
Ille-et-Vilaine	125	64 500	518
Morbihan	87	72 200	829

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.

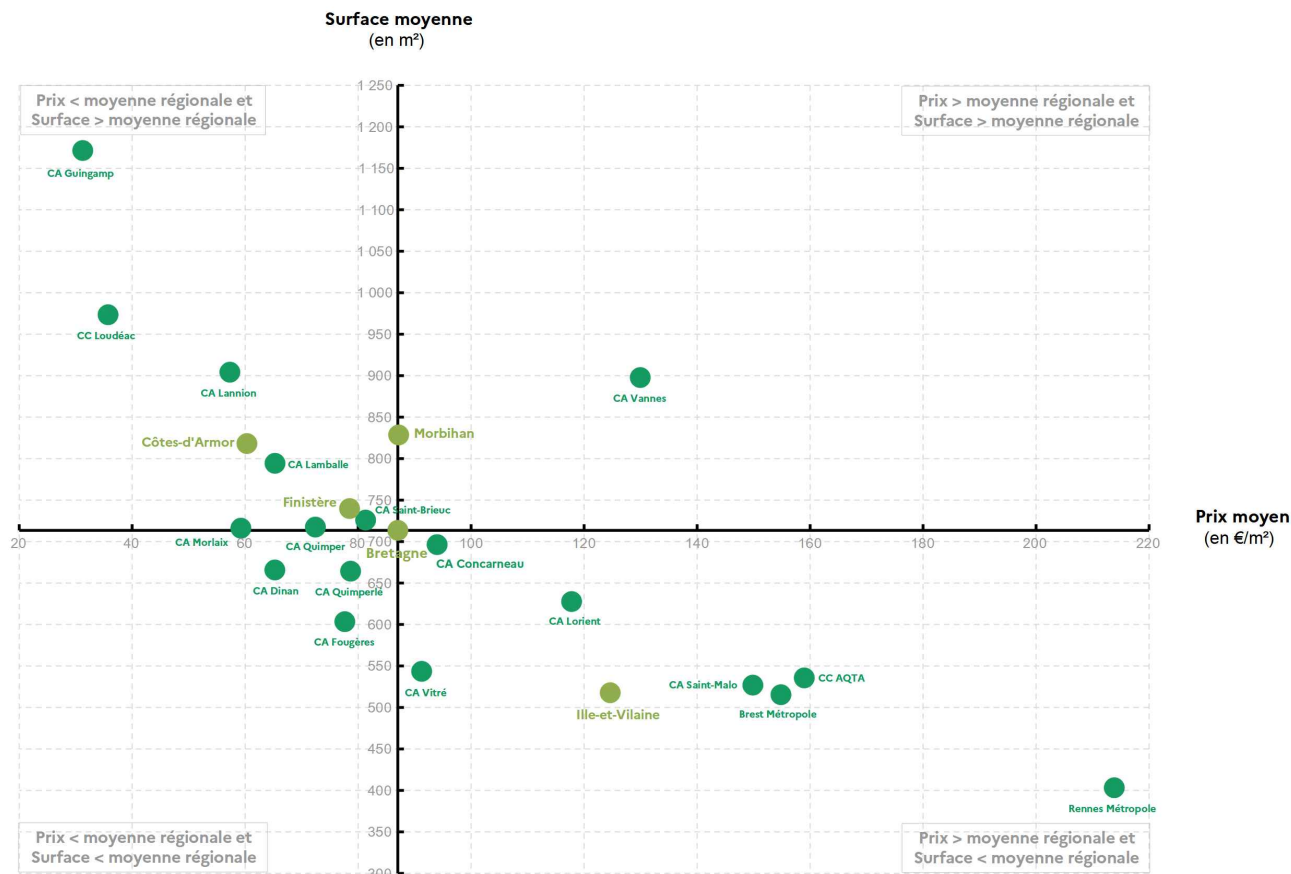
Pour les territoires les plus urbanisés où les terrains à bâtir sont en moyenne plus petits, le prix du m² s'avère supérieur à la moyenne régionale. C'est le cas dans les agglomérations de Rennes (surface moyenne de 403 m² et prix de 214 €/m²), Brest, Saint-Malo, Vannes, Lorient, Concarneau, Vitré et 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 Guingamp, Loudéac, Lannion, Lamballe, Saint-Brieuc, Quimper et Morlaix.

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

* de plus de 50 000 habitants.

La surface moyenne du terrain à bâtir en fonction du prix par m² en 2021 dans les communautés de communes bretonnes de plus de 50 000 habitants



Données centrées sur la moyenne régionale (prix moyen par m² de 87 euros, surface moyenne de 714 m²);

Lecture : pour Rennes Métropole, le prix moyen par m² est de 214 euros et la surface moyenne est de 403 m².

Source : SDES MTECT, EPTB ; Insee, Enquête Annuelle de Recensement 2020

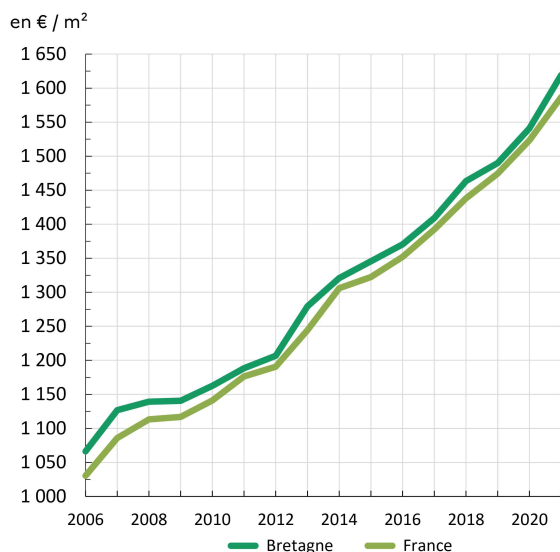
Progression du prix des maisons

Dans les projets de construction, le prix moyen d'une maison en 2021 est de 188 000 € en Bretagne en progression de + 4,1 % par rapport à 2020. En France, ce coût moyen est de 192 000 €, en hausse de + 4,8 %.

La surface moyenne d'une maison bretonne est de 116 m², en baisse de - 1 % par rapport à 2020.

Augmentation du prix par m² de la maison en Bretagne et en France entre 2006 et 2021

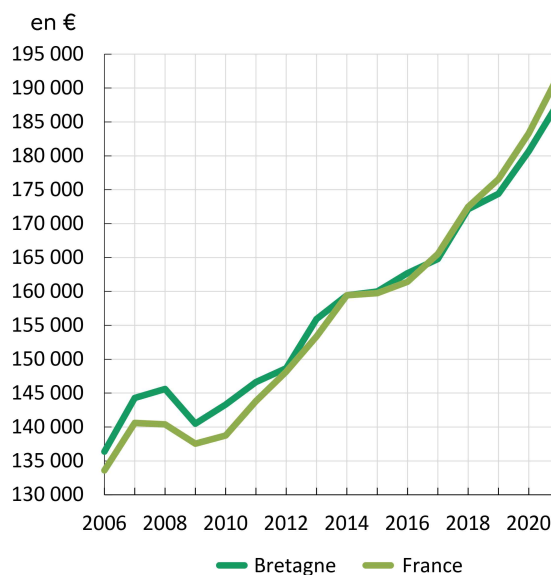
Le prix par m² de la maison en Bretagne et en France entre 2006 et 2021 par année



Source : SDES MTECT, EPTB

Progression du prix moyen de la maison en Bretagne et en France entre 2009 et 2021

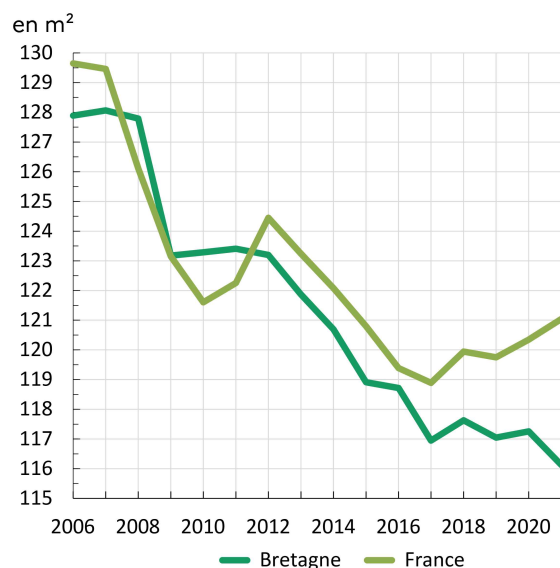
Le prix moyen en € de la maison en Bretagne et en France entre 2006 et 2021 par année.



Source : SDES MTECT, EPTB

Diminution de la surface moyenne de la maison en Bretagne en 2021

La surface moyenne de la maison en Bretagne et en France entre 2006 et 2021 par année.



Source : SDES MTECT, EPTB

Le prix et la surface des maisons en Bretagne entre 2016 et 2021

Année	Prix (en €/m ²)	Prix (en €)	Surface (en m ²)
2016	1 370	162 700	118,7
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

Source : SDES MTECT, EPTB

Les ressources du ménage jouent sur le prix de la construction

Le prix de la maison est lié aux ressources du ménage (catégorie socioprofessionnelle). Une maison construite pour un cadre coûte près d'une demi-fois plus que celle construite pour un ouvrier.

L'âge des acquéreurs de la maison joue également sur le prix de la construction. Plus le ménage avance dans la vie, plus le prix de la maison est élevé.

Bien évidemment, le prix de la maison dépend du mode constructif, des prestations intérieures et enfin, du degré de finition.

Prix moyen des maisons en 2021 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	34	205 800	1 709	120
Prêt à décorer	61	179 500	1 575	114
Clos et couvert	5	170 300	1 501	113
Classe d'âge de la personne de référence du ménage				
Moins de 30 ans	19	163 200	1 489	110
30 à 39 ans	27	188 500	1 566	120
40 à 49 ans	21	189 900	1 603	119
50 à 59 ans	16	194 300	1 707	114
60 ans ou plus	17	206 900	1 787	116
Catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence du ménage				
Agriculteurs exploitants	1	196 800	1 562	126
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	7	203 800	1 575	129
Cadres et professions intellectuelles supérieures	23	224 900	1 758	128
Professions intermédiaires	15	179 400	1 565	115
Employés	31	164 800	1 513	109
Ouvriers	8	158 100	1 465	108
Retraités	13	199 800	1 770	113
Autres personnes sans activité professionnelle	2	185 000	1 713	108

Source : SDES MTECT, EPTB

Une majorité d'énergies renouvelables dans le mode de chauffage des 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 55 % des maisons neuves construites en 2021. Les énergies renouvelables sont associées à une autre source d'énergie dans 15 % des projets de construction. L'électricité et le gaz sont choisis dans respectivement 13 % et 7 % des projets.

En France, les énergies renouvelables, seules ou combinées entre elles, sont intégrées dans 39 % des nouvelles constructions. Associées à un autre mode de chauffage, elles représentent 12 % des projets de construction, l'électricité 28 %, et le gaz 5 %.

	Répartition des maisons (en %)	Prix moyen de la maison		Surface moyenne (en m ²)
		(en €)	(en €/m ²)	
Mode de chauffage				
Gaz	7	182 900	1 614	113
Électricité seule	13	172 100	1 578	109
Électricité et bois d'appoint	3	196 900	1 593	124
Énergies renouvelables seules ou combinées entre elles	55	192 600	1 629	118
Énergies renouvelables combinées à un autre mode	15	192 000	1 633	118
Autres modes de chauffage	7	175 900	1 599	110
Maître d'œuvre				
Architecte	6	284 700	2 072	137
Constructeur de maisons individuelles	67	175 400	1 596	110
Entrepreneurs ou artisans	6	209 700	1 697	124
Particuliers	17	190 400	1 495	127
Autres cas	4	216 000	1 688	128
Bretagne	100	188 000	1 619	116
France entière	/	192 000	1 587	121

Source : SDES MTECT, EPTB

Les données nationales

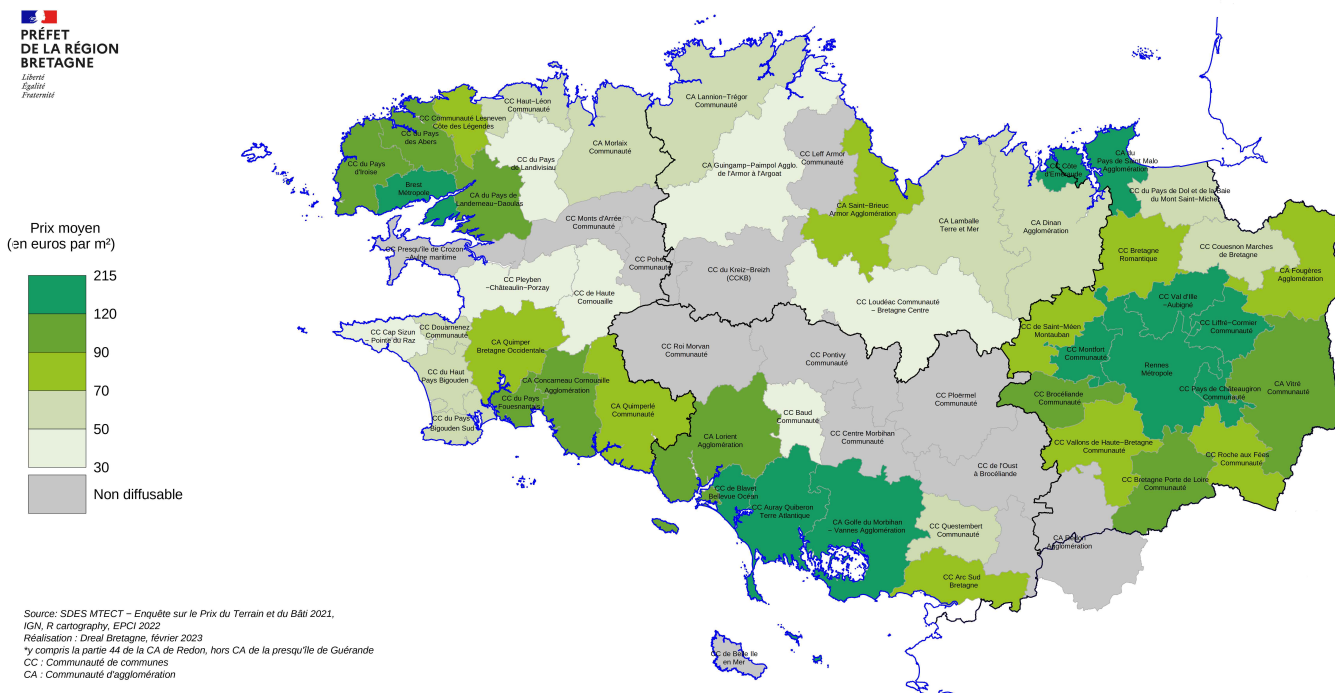
- La publication nationale EPTB 2021 : https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/sites/default/files/2022-12/datalab_essentiel_297_eptb_2021_decembre2022_0.pdf

Données complémentaires

Prix des terrains par intercommunalité

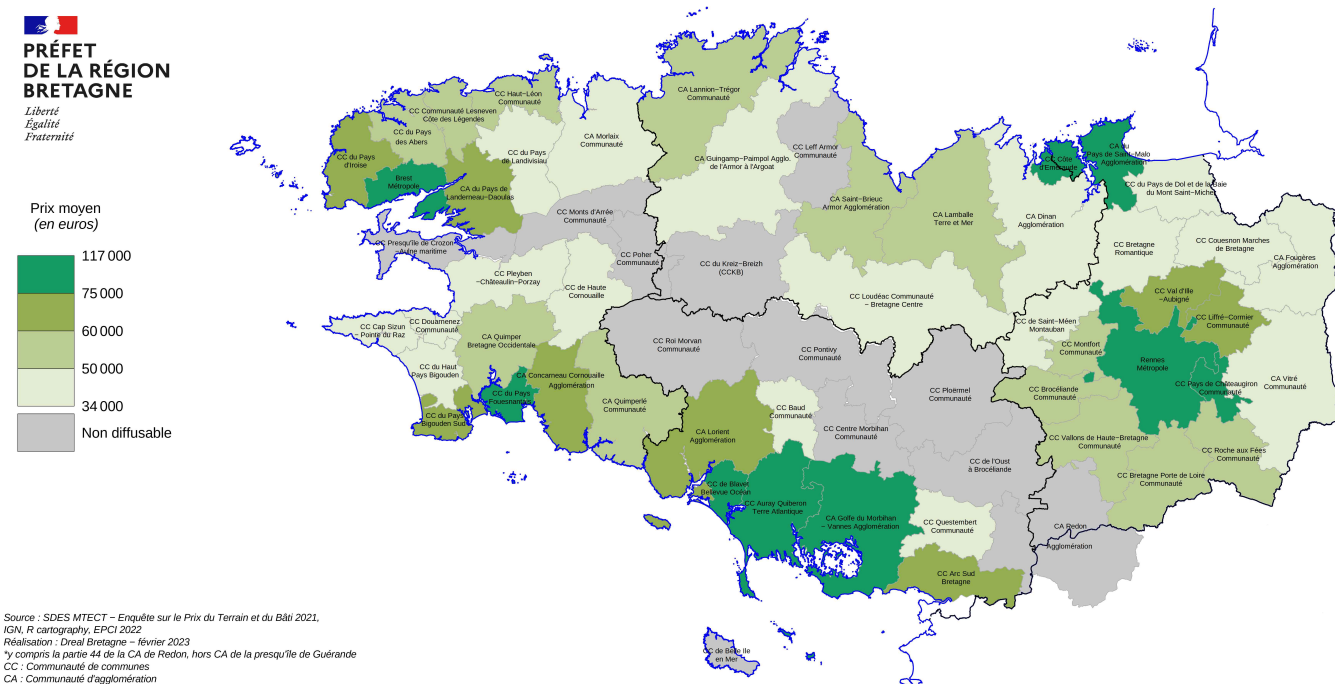
Les prix des terrains les plus élevés sont situés dans les grandes agglomérations ou à proximité, et sur certaines portions du littoral.

Prix par m² moyen des terrains à bâtir en 2021 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.

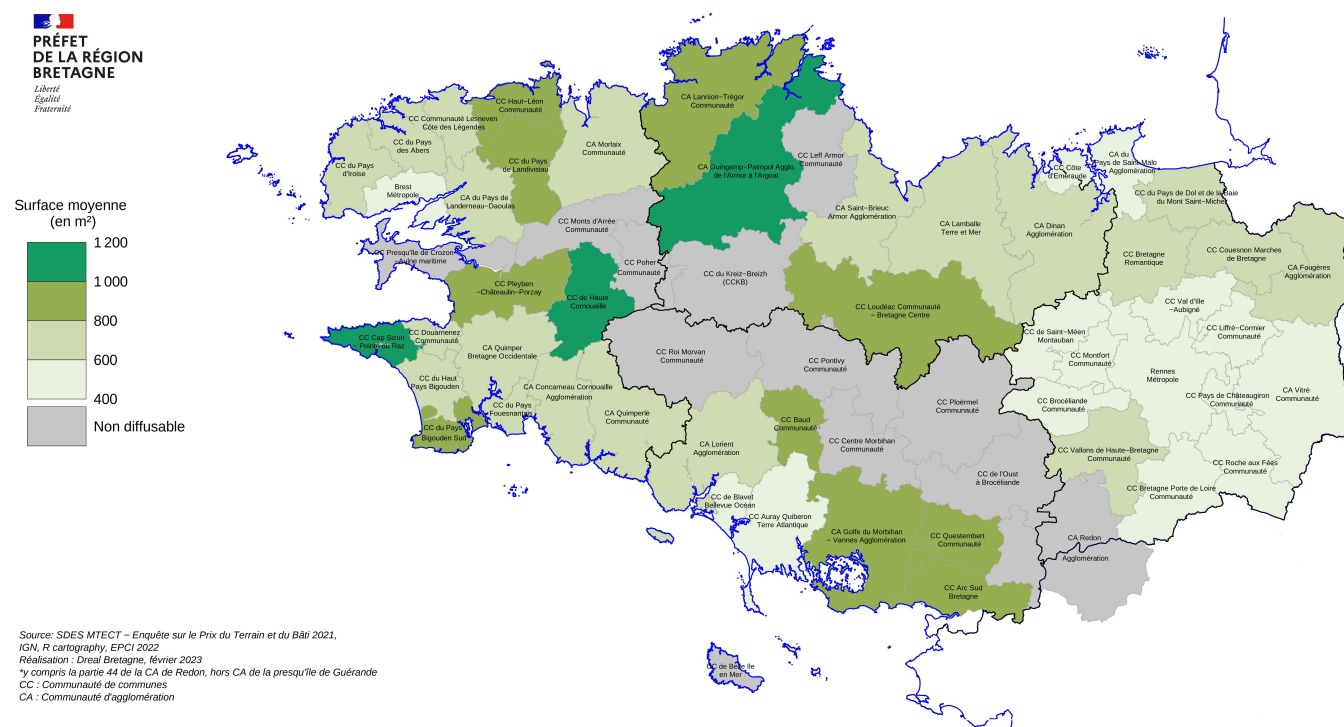
Prix moyen des terrains à bâtir en 2021 dans les intercommunalités* bretonnes



Superficie des terrains par intercommunalité

Les terrains les plus petits se situent dans l'agglomération de Rennes et à proximité, et dans les agglomérations de Brest et Saint-Malo et les communautés de communes Côte d'Émeraude, Auray Quiberon Terre Atlantique et Blavet Bellevue Océan.

Surface moyenne des terrains à bâtir en 2021 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.

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*