

Observatoire de l'habitat

Le marché des terrains à bâtir de 2020 à 2022

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES BRETAGNE ROMANTIQUE

En 2022, 185 terrains à bâtir pour construction de maison individuelle ont été vendus sur le territoire de la CC Bretagne Romantique, soit un niveau record sur les 10 dernières années. Cette hausse des ventes est notable depuis 2019.

La Bretagne Romantique se caractérise toujours par des parcelles plus vastes que dans les couronnes de l'aire d'attraction rennaise et que dans la périphérie malouine. Toutefois, la taille des terrains diminue. Sur la période 2020-2022, la moitié des parcelles vendues ont une surface de moins de 450 m². La Bretagne Romantique se caractérise aussi par des terrains plus accessibles, malgré une hausse de 4 000 € du prix médian par rapport à la période 2018-2019. Il en résulte ainsi une hausse du prix au m², qui dépasse 96€ pour la moitié des terrains à bâtir vendus entre 2020 et 2022.

Au sein de la Bretagne Romantique, les bourgs d'hyper-proximité et les communes rurales ont des terrains encore plus grands et moins onéreux que les pôles et les bourgs de proximité.

Cette note apporte également un éclairage sur les caractéristiques des autres marchés fonciers du territoire sur la même période.

Précisions méthodologiques

Cette publication s'appuie sur les données « Demandes de Valeurs Foncières » de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP), qui recueille l'ensemble des ventes immobilières et foncières publiées à la conservation des hypothèques, et complétées du descriptif des biens issus du cadastre.

Terrain à bâtir : il s'agit d'un terrain viabilisé et constructible situé en zone U et AU des documents d'urbanisme. Il peut être localisé en lotissement (un lot), dans le diffus ou dans un hameau (division d'une grande parcelle ou parcelle libre de construction mise à la vente). Les chiffres de cette publication ne différencient pas les résultats entre parcelles situées en diffus ou hameau et ceux localisés en secteur aménagé (lotissement ou ZAC).

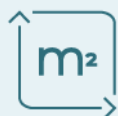
2020 à 2022 :



461 terrains à bâtir
vendus pour l'individuel

45 060€

prix médian des terrains à bâtir



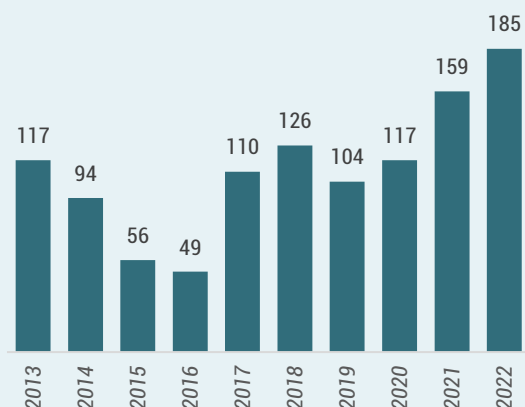
450 m² surface
médiane des terrains

96 €/m²

prix médian au m²

Source : DV3F.

VENTES DE TERRAINS À BÂTIR DE L'INDIVIDUEL EN BRETAGNE ROMANTIQUE ENTRE 2013 ET 2022



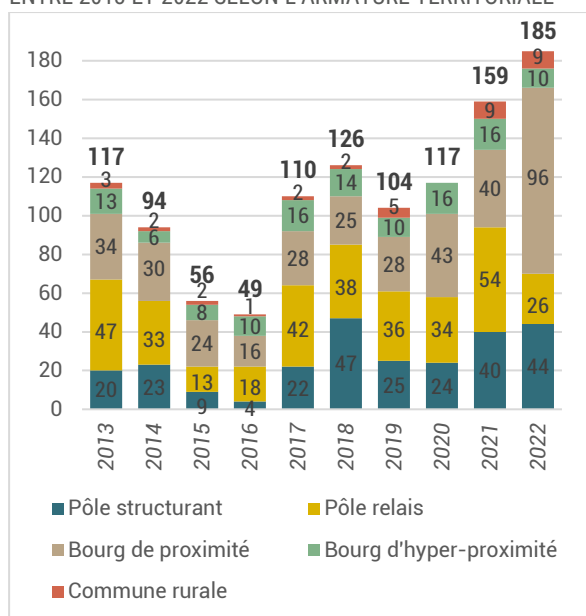
Source DV3F – Traitements Audiar.

UN MARCHÉ FONCIER DYNAMIQUE

Un record des ventes de terrains à bâtir en 2022

Entre 2020 et 2022, 461 terrains à bâtir pour des constructions de maisons individuelles ont été vendus au sein de la Communauté de Communes Bretagne Romantique. Ce niveau n'a jamais été atteint en 10 ans. Les années 2021 et 2022 dépassent largement le pic de 2018, avec respectivement 159 et 185 ventes. Entre 2019 et 2022, les mutations ont progressé de 78 %. Cette très forte progression des ventes est portée en 2021 par les pôles relais et en 2022 par les bourgs de proximité. Les mutations dans les bourgs de proximité ont doublé entre 2021 et 2022 : ils correspondent presque à la moitié des ventes en 2022, contre 28 % entre 2015 et 2021. À l'inverse, les ventes dans les pôles relais ont été divisées par deux entre 2021 et 2022 ; l'année 2021 ayant été une forte année de mutation dans les pôles relais. Dans les autres secteurs, les variations des mutations sont plus faibles.

NOMBRE DE VENTES DE TERRAINS À BÂTIR DE L'INDIVIDUEL¹ ENTRE 2013 ET 2022 SELON L'ARMATURE TERRITORIALE



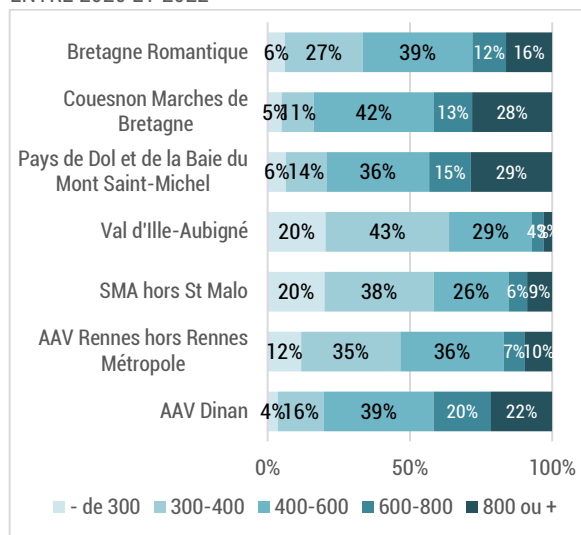
Source : DV3F, 2013-2022 – Traitements Audiar.

Des terrains plus spacieux et accessibles que dans les aires d'attractions rennaise et malouine

DES TERRAINS PLUS GRANDS QUE DANS LES COURRONNES DE L'AAV DE RENNES...

Les terrains à bâtir de Bretagne Romantique vendus entre 2020 et 2022 sont globalement plus grands que dans la couronne de l'aire d'attraction rennaise et que dans la périphérie malouine. Toutefois, les terrains restent plus petits que dans les Communautés de Communes de Couesnon Marches de Bretagne et du Pays de Dol de Bretagne et de la Baie du Mont-Saint-Michel (intercommunalités plus rurales).

GAMME DES SURFACES DES TERRAINS (EN M²) VENDUS ENTRE 2020 ET 2022



Source : DV3F, 2020-2022 – Traitements Audiar.

... MAIS DES SURFACES QUI DIMINUENT

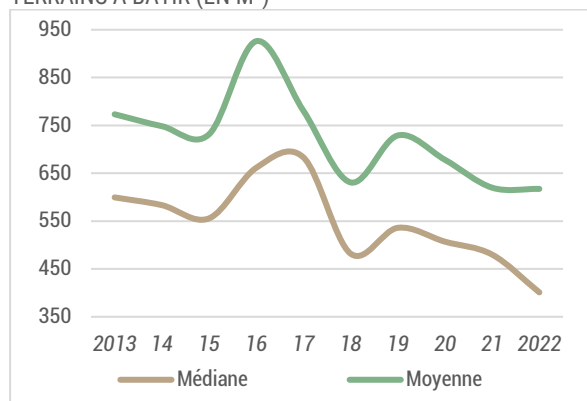
La taille des terrains est toutefois en forte baisse en Bretagne Romantique. En effet, en 2019, 50 % des terrains offraient une surface de plus de 536 m², alors qu'en 2022, la moitié des terrains mesurent moins de 401m².

La surface moyenne s'élevait en 2019 à 729 m² et a chuté à 617 m² en 2022², soit une baisse de 15%.

¹ Les données sur les terrains à bâtir pour maisons individuelles comprennent les terrains vendus en secteur diffus et les lots vendus en secteur aménagé (type ZAC ou lotissement).

² La surface moyenne des terrains à bâtir est beaucoup plus importante que la médiane, du fait de quelques très grands terrains qui tirent la moyenne.

ÉVOLUTION DES SURFACES MOYENNES ET MÉDIANES DES TERRAINS À BÂTIR (EN M²)



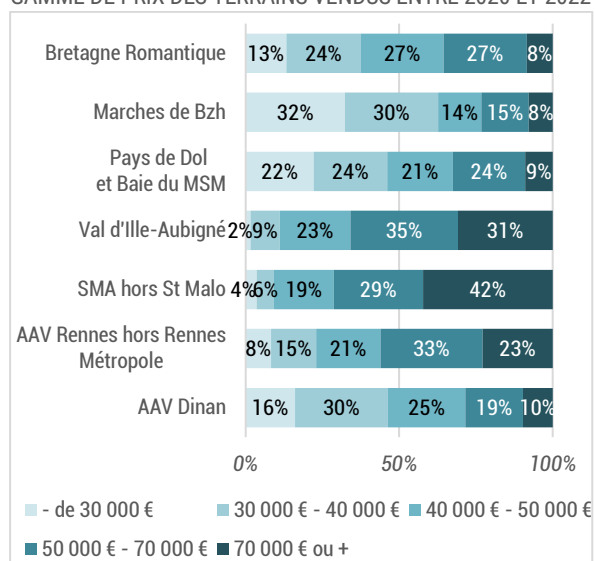
Source : DV3F, 2013-2022 – Traitements Audiar.

DES TERRAINS PLUS ACCESSIBLES QUE DANS LES COURONNES DE L'AIRE D'ATTRACTION RENNAISE...

Les prix des terrains à bâtir en Bretagne Romantique sont globalement plus accessibles que dans les couronnes de l'aire d'attraction rennaise et que dans la périphérie malouine, avec 37 % des ventes en dessous de 40 000 € entre 2020 et 2022, contre 10 % pour Saint-Malo Agglomération hors Saint-Malo et 23 % pour l'AAV hors Rennes Métropole. Toutefois, les prix sont plus fréquemment inférieurs à 40 000 € dans les Communautés de Communes de Couesnon Marches de Bretagne et dans le Pays de Dol de Bretagne et de la Baie du Mont-Saint-Michel.

En moyenne, en 2022, un terrain coûte en Bretagne Romantique 46 800 € contre 61 100 € dans la couronne de l'AAV de Rennes.

GAMME DE PRIX DES TERRAINS VENDUS ENTRE 2020 ET 2022



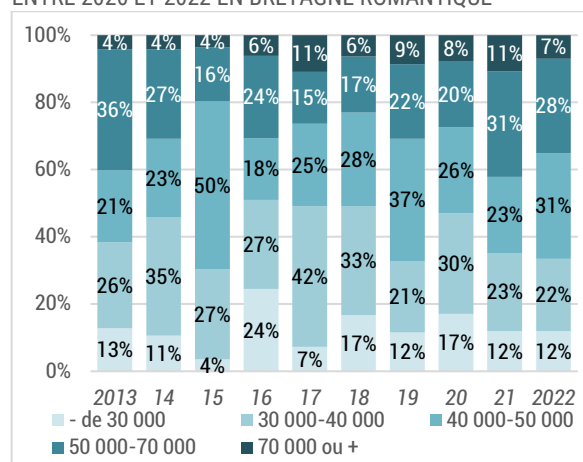
Source : DV3F, 2020-2022 – Traitements Audiar.

... MAIS UNE PART DE TERRAINS À MOINS DE 40 000 € EN DIMINUTION

La Bretagne Romantique est dotée de terrains plus abordables que ses voisins. Toutefois, la part

des terrains à bâtir en dessous de 40 000 € est en repli ces deux dernières années : près de 34 % en 2021 et 2022, contre 47 % en 2020. À l'inverse, en moyenne ces deux dernières années, 38 % des terrains ont été vendus plus de 50 000 €. Cette proportion avait fluctué entre 20 % et 31 % depuis 2014.

ÉVOLUTION DE LA GAMME DE PRIX DES TERRAINS VENDUS ENTRE 2020 ET 2022 EN BRETAGNE ROMANTIQUE



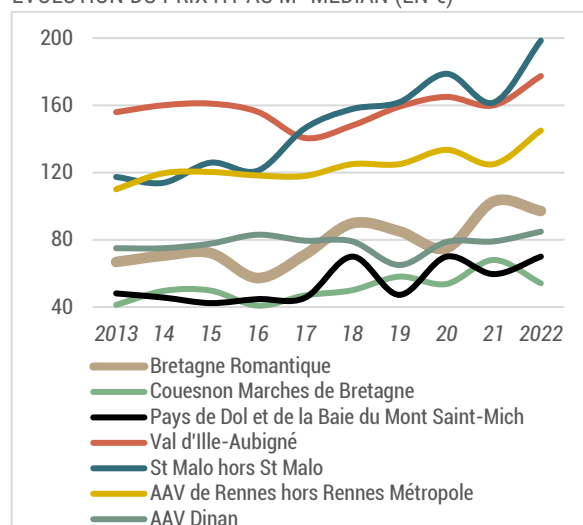
Source : DV3F, 2020-2022 – Traitements Audiar.

Du fait de la hausse du nombre de ventes, l'offre de terrains à moins de 40 000 € reste toutefois assez importante en volume : en 2022, 63 terrains ont été vendus en dessous de ce prix, contre seulement 34 terrains en 2019.

TASSEMENT DU PRIX MÉDIAN AU M² APRÈS LA HAUSSE DE 2021

Le prix médian au m² s'élève à 97 € contre 147 € dans l'AAV de Rennes hors Rennes Métropole. Ce prix semble se stabiliser au sein de la Bretagne Romantique en 2022, alors qu'il augmente dans les autres territoires.

ÉVOLUTION DU PRIX HT AU M² MÉDIAN (EN €)



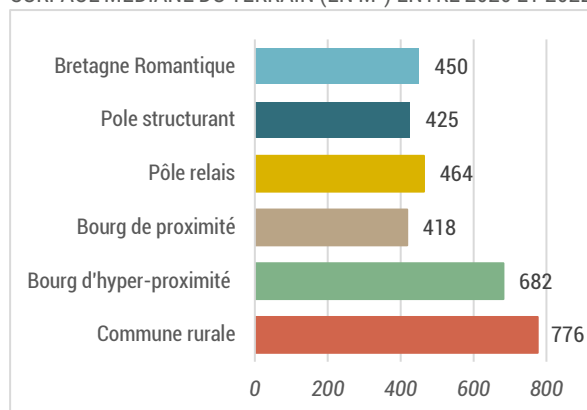
Source : DV3F, 2013-2022 – Traitements Audiar.

UN MARCHÉ FONCIER HÉTÉROGÈNE SELON L'ARMATURE TERRITORIALE

DES TERRAINS PLUS GRANDS DANS LES BOURGS D'HYPER-PROXIMITÉ ET DANS LES COMMUNES RURALES...

Les terrains à bâtir vendus entre 2020 et 2022 dans les communes rurales et les bourgs de proximité se caractérisent par leur grande taille : 50 % des terrains vendus ont une surface supérieure à 776 m² dans les communes rurales et supérieure à 682 m² dans les bourgs d'hyper-proximité. Les pôles et les bourgs de proximité affichent des parcelles plus réduites. En effet, à Combourg, la moitié des terrains vendus mesurent moins de 425 m². Cette surface médiane est inférieure à 464 m² dans les pôles relais et à 418 m² dans les bourgs de proximité.

SURFACE MÉDIANE DU TERRAIN (EN M²) ENTRE 2020 ET 2022



Source : DV3F, 2020-2022 – Traitements Audiar.

... ET DES PRIX MOINS ÉLEVÉS

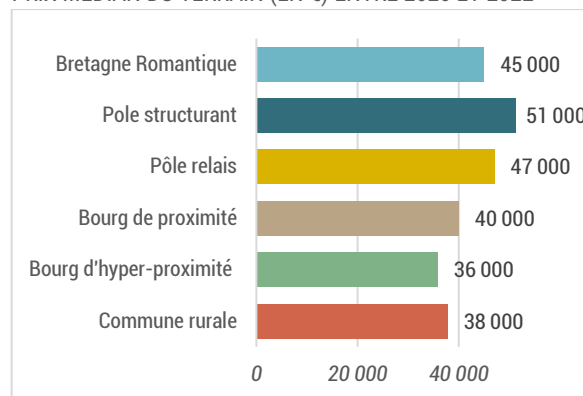
En plus d'avoir les surfaces de terrains les plus grandes, les communes rurales et les bourgs de proximité ont également les prix les moins élevés. La moitié des terrains des bourgs d'hyper-proximité se sont vendus en dessous de 36 000 € pour un prix médian au m² de 60 €. La moitié des terrains des communes rurales affichent un prix inférieur à 30 000 € pour un prix médian au m² de 46 €.

A contrario, 50 % des terrains vendus dans le pôle structurant entre 2020 et 2022 le sont à un prix supérieur à 110 € le m². Les pôles relais et les bourgs de proximité se situent à un niveau intermédiaire, avec un prix médian au m² de 93 €.

Dans le pôle structurant de Combourg, le prix médian au m² se rapproche de celui observé dans les couronnes de l'aire d'attraction rennaise.

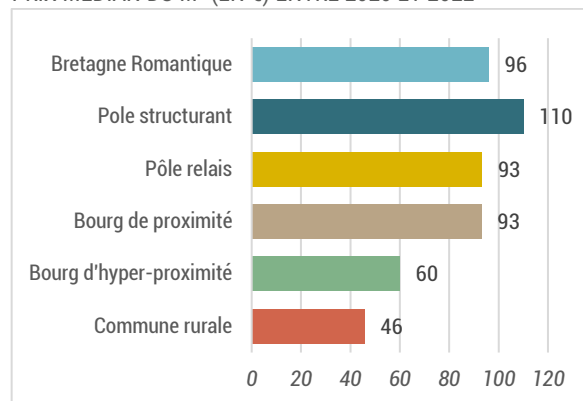
En fait, les prix des terrains augmentent au fur et à mesure qu'ils se situent dans la partie haute de la hiérarchie de l'armature territoriale.

PRIX MÉDIAN DU TERRAIN (EN €) ENTRE 2020 ET 2022



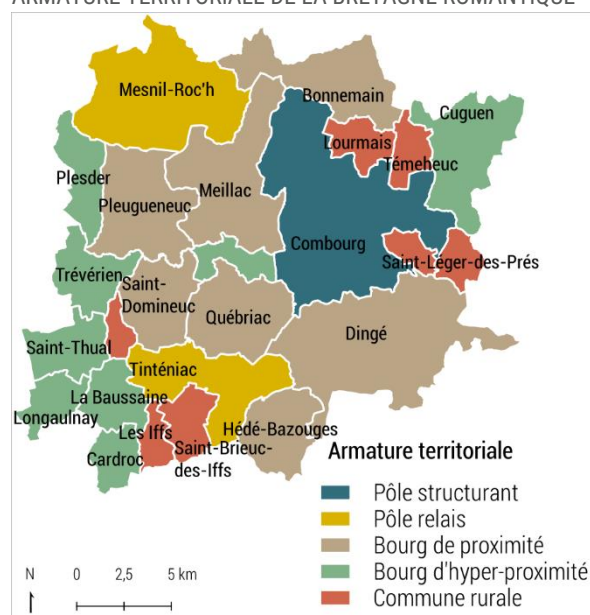
Source : DV3F, 2020-2022 – Traitements Audiar.

PRIX MÉDIAN DU M² (EN €) ENTRE 2020 ET 2022



Source : DV3F, 2020-2022 – Traitements Audiar.

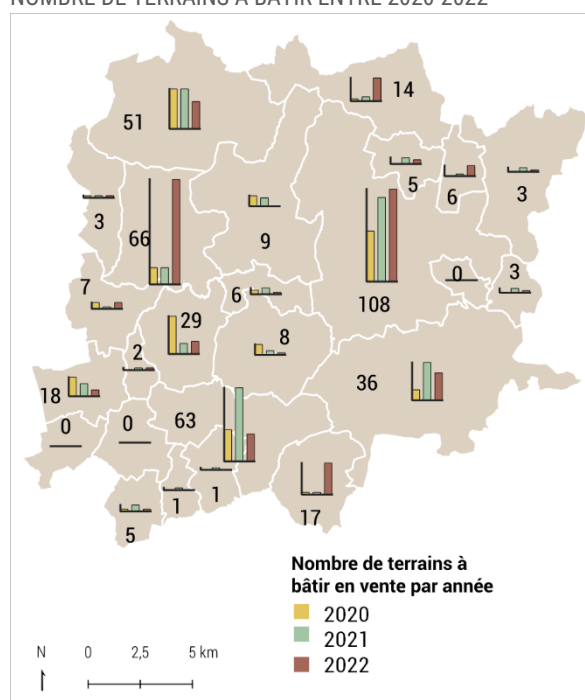
ARMATURE TERRITORIALE DE LA BRETAGNE ROMANTIQUE



Source : PLUi Bretagne Romantique – Traitements Audiar.

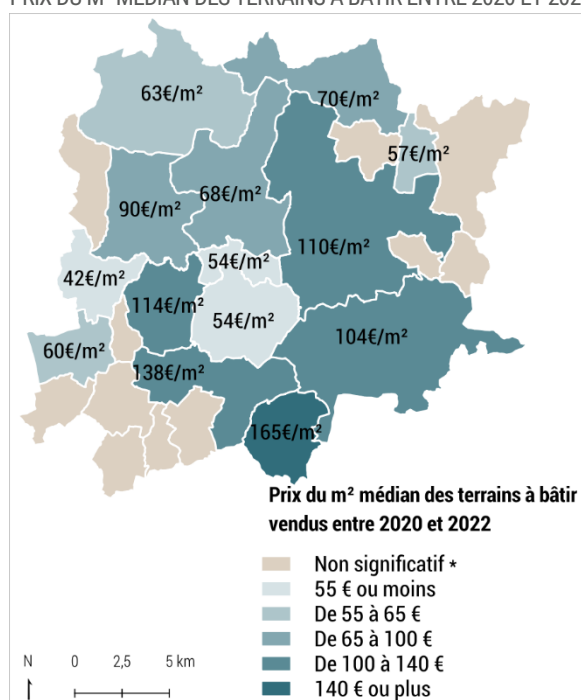
Caractéristiques des terrains à bâtir vendus entre 2020 et 2022

NOMBRE DE TERRAINS À BÂTIR ENTRE 2020-2022



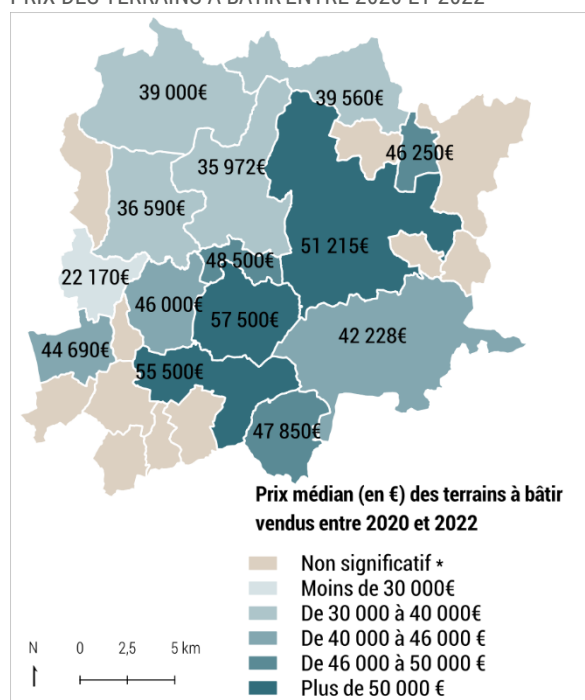
Source : DV3F, 2020-2022 – Traitements Audiar.

PRIX DU M² MÉDIAN DES TERRAINS À BÂTIR ENTRE 2020 ET 2022



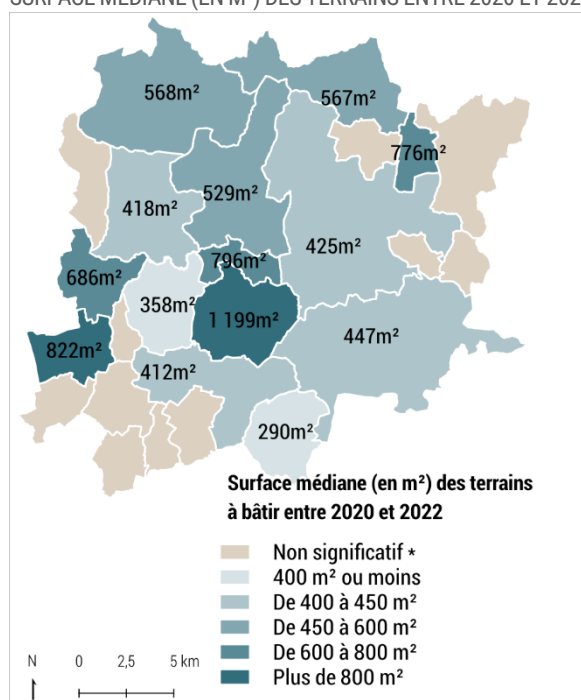
Source : DV3F, 2020-2022 – Traitements Audiar.

PRIX DES TERRAINS À BÂTIR ENTRE 2020 ET 2022



Source : DV3F, 2020-2022 – Traitements Audiar.

SURFACE MÉDIANE (EN M²) DES TERRAINS ENTRE 2020 ET 2022



Source : DV3F, 2020-2022 – Traitements Audiar.

*5 ventes ou moins ont été comptabilisées sur la période 2020-2022. Le résultat ne serait pas significatif.

CONJONCTURE DES AUTRES MARCHÉS FONCIERS DU TERRITOIRE

LE MARCHÉ DE LA TERRE AGRICOLE À VOCATION PRODUCTIVE

Sur la période 2020-2022, 340 ventes ont été enregistrées pour un total de 908 hectares. Le nombre de ventes et les prix sont légèrement en hausse par rapport à 2018-2019 et la superficie relativement stable (en moyenne 2,7 hectares à 0,46 € le m²). Pour comparaison dans la périphérie malouine, la superficie moyenne est de seulement 1,8 hectare par mutation, pour un prix moyen de 0,6 € le m². Il atteint 0,47 € par m² dans la couronne de l'aire d'attraction rennaise, avec des superficies moyennes de 3,6 hectares.

LE MARCHÉ DES TERRAINS À DES FINS DE LOISIRS

En Bretagne Romantique, il a représenté 91 ventes sur la période 2020-2022 avec une baisse de l'activité en 2022 : seulement 24 ventes sur le marché dans l'année pour 43 hectares (contre en moyenne 36 ventes par an entre 2013 et 2021). Les transactions entre 2020 et 2022 ont concerné de petites parcelles mesurant en moyenne 0,5 hectare, avec un prix moyen de 2,4 € le m². La superficie moyenne des terrains de ce marché est comparable à celle des communes de l'aire d'attraction rennaise, mais les prix y sont en moyenne plus élevés (2,6 € le m²). En parallèle, les prix de la périphérie malouine atteignent près de 6 € le m², pour des superficies plus réduites (0,2 hectare en moyenne).

LE MARCHÉ DES TERRAINS BRUTS À URBANISER DESTINÉS À DE L'HABITAT (ZONAGE AU DU PLU)

Ce segment demeure modeste en Bretagne Romantique, avec 21 ventes entre 2020 et 2022, pour une superficie totale d'un peu plus de 21 hectares, soit en moyenne un hectare par mutation.

Les années 2020-2022 marquent une reprise de la hausse du prix avec un prix moyen au m² de près de 12 €. Le prix moyen au m² était de 7 € en 2018-2019, de 11 € en 2016-2017 et 16 € en 2014-2015. Le prix a ainsi diminué entre 2014 et 2019. Le différentiel peut s'expliquer par la localisation du foncier, plus onéreux lorsqu'il est en zone urbaine ou en proximité immédiate. Ce prix varie en 2020-2022, entre 1,5 € le m² et près de 60 € le m², selon les mutations. Des prix bas sur ce segment peuvent également être le fruit de politiques publiques foncières, mises en place très en amont, permettant de contenir le prix de ce foncier brut.

Le prix au m² observé en Bretagne Romantique est légèrement inférieur à celui de la couronne de l'aire d'attraction de Rennes (17 € en moyenne) et bien inférieur à celui de la périphérie malouine (28 € en moyenne).

LE MARCHÉ DES TERRAINS ÉQUIPÉS À VOCATION ÉCONOMIQUE OU D'HABITAT COLLECTIF (HORS TERRAINS À BÂTIR POUR MAISON INDIVIDUELLE)

Le marché des terrains équipés à vocation d'habitat est très peu présent en Bretagne Romantique, corollaire de la faible production de logements en promotion immobilière. Cependant, 8 ventes ont été réalisées entre 2020 et 2022. Dans le même temps, Saint-Malo Agglomération hors Saint-Malo a compté 13 ventes et 73 ventes pour l'AAV de Rennes hors Rennes Métropole (67 % des mutations sur ce segment se sont réalisés dans Rennes Métropole).

Concernant le marché de terrains à vocation économique, 4,5 hectares ont été vendus sur la période 2020-2022 pour 23 mutations. Pour comparaison, 15 hectares ont été vendus via ce marché dans la périphérie malouine et 68 hectares dans les couronnes de l'aire d'attraction rennaise. Le prix atteint en moyenne 34 € du m² en Bretagne Romantique. Ce prix est respectivement de 30 € et 31 € du m² à Saint-Malo Agglomération hors Saint-Malo et dans l'AAV hors Rennes Métropole.



Agence d'urbanisme de Rennes

3 rue Geneviève de Gaulle-Anthonioz
CS 40716 – 35207 RENNES Cedex 2
02 99 01 86 40 – www.audiar.org
communication@audiar.org

RÉDACTION

Caroline ROUX

Karine BAUDY

DIRECTION DE LA PUBLICATION

Alain BÉNESTEAU

2025-3207-EXT-106