



© Loïc Kersuzan - Morbihan Tourisme



## LES MARCHÉS DE L'HABITAT EN 2021 DANS LE MORBIHAN

### SYNTHÈSE

Ce nouveau format d'étude regroupe trois thématiques que sont : la construction neuve, l'accession aidée et le marché de l'ancien.

L'analyse des résultats 2021 permet de dresser un bilan positif en ce qui concerne la construction et l'accession aidée. En effet, le Morbihan continue sur sa lancée de 2020 avec une production de logements qui ne cesse d'augmenter et qui n'a donc pas été impactée par la crise sanitaire. Avec 1 300 Prêts à Taux Zéro (PTZ) accordés en 2021, le département poursuit la tendance enregistrée un an auparavant.

En revanche, la crise due au Covid aura très certainement impacté le marché de l'ancien avec des prix de vente qui se sont envolés encore cette dernière année. Cela a permis aux vendeurs de tirer profit de la situation en vendant leurs biens à un prix encore plus élevé qu'en 2020 : +8 % en moyenne pour les maisons et +12 % pour les appartements. Ces augmentations s'opèrent en défaveur des ménages locaux qui peinent de plus en plus à se loger dans les centralités et périphéries urbaines.

### SOMMAIRE

- ▶ La construction neuve 1
- ▶ Zoom : Les migrations résidentielles 5
- ▶ Zoom : Construction VS artificialisation 8
- ▶ L'accession aidée 11
- ▶ Le marché de l'ancien 15

**8 236**  
logements autorisés

**1 300**  
PTZ accordés

**2 084** €/m<sup>2</sup>  
prix médian d'une maison ancienne

# LA CONSTRUCTION NEUVE EN 2021

## OBSERVATION NATIONALE ET RÉGIONALE



### 459 551

logements autorisés

### 329 633

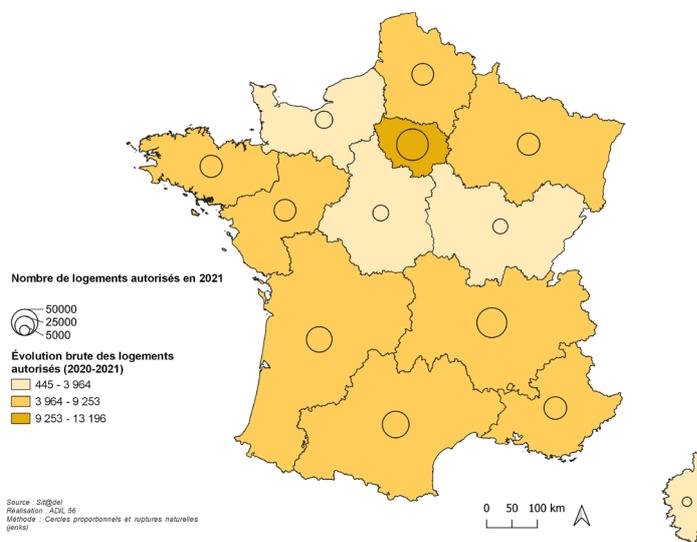
logements commencés

### UNE ANNÉE RECORD EN TERMES D'AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE

Avec près de 460 000 logements autorisés en France métropolitaine en 2021, le pays rattrape largement la chute due à la crise sanitaire de 2020 (+21 %). Sur la dernière décennie, le précédent record était de 452 000 autorisations en 2017.

Si, les années passées, les 4e trimestres étaient plus dynamiques dans le domaine, en 2021 ce n'est pas le cas. Plusieurs phénomènes expliquent cette diminution comme, la baisse du pouvoir d'achat dû à la hausse des prix dans plusieurs domaines : énergie, matériaux, en particulier ceux servant à la construction, mais aussi le durcissement des conditions d'emprunts...

### Logements autorisés en 2021 et évolution par région



### Évolution des logements commencés en France Métropolitaine depuis 2010



\* Date de prise en compte - (date réelle 2010 - 2019)  
Source : Sitadel



### 34 082

logements autorisés

### 24 440

logements commencés

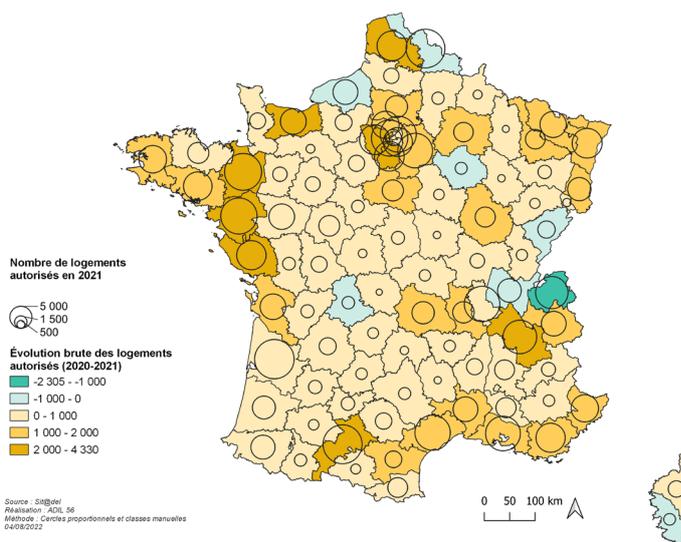
### UNE BONNE ANNÉE ÉGALEMENT POUR LE SECTEUR DE LA CONSTRUCTION EN BRETAGNE

De même qu'au niveau national, la Bretagne connaît en 2021 une année exceptionnelle en termes d'autorisations de logements. Ce sont près de 8 500 logements supplémentaires qui ont été autorisés dans la région comparativement à 2020, soit +33 %.

La dynamique est similaire pour les mises en chantier qui ont progressé de 19 % entre 2020 et 2021.

Pour rappel, en 2020, la Bretagne était la seule région française à voir son nombre d'autorisations de construire augmenter, faisant ainsi résistance face aux nombreuses conséquences de la crise sanitaire.

### Logements autorisés en 2021 et évolution par département



### Évolution des logements commencés en Bretagne depuis 2010



\* Date de prise en compte - (date réelle 2010 - 2019)  
Source : Sitadel

# OBSERVATION DÉPARTEMENTALE



## 8 236

logements autorisés

## 5 668

logements commencés

## UNE DYNAMIQUE DE LA CONSTRUCTION NEUVE QUI SE POURSUIT

Déjà en 2020, le Morbihan tirait son épingle du jeu avec un niveau de construction en hausse, que ce soit en termes d'autorisations ou de mises en chantier.

En 2021, le département continue sur cette dynamique et enregistre une hausse de 20 % pour les autorisations de construire et de 4 % pour les mises en chantier.

Les autorisations sont majoritairement portées par le logement individuel pur (+32 %) qui reste le type d'habitat privilégié des Morbihannais. Leurs mises en chantier ont progressé de 14 %. Les logements collectifs ou en résidence n'ont, quant à eux, progressé que de 3 % pour les autorisations et ont diminué de 9 % pour les mises en chantier.

Seul Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération (GMVA) voit ses autorisations de construire diminuer en 2021 (-18 %), après une année 2020 très productive notamment en termes de logements collectifs.

## QUELLES PERSPECTIVES POUR 2022 ?

Pour bon nombre de professionnels du domaine de la construction, 2022 est une année qui risque de ne pas avoir un bilan aussi positif que l'année passée.

Dans son bilan 2021, la Fédération Française du Bâtiment (FFB) évoque l'année en cours, et selon elle «tous les ingrédients d'une crise majeure et imminente du logement neuf abordable sont réunis». En effet, en 2022, le coût des matériaux de construction continue de grimper, ainsi que le coût de l'énergie ou encore le prix des terrains à bâtir. À cela s'ajoute la Réglementation Environnementale (RE) 2020 entrée en vigueur au 1er janvier 2022 pour toute construction neuve, le Zéro Artificialisation Nette (ZAN), ainsi que des conditions de crédits qui se durcissent. En août 2022, près d'une demande de prêt sur deux est refusée, principalement à cause du taux d'usure. Ce dernier a été remonté le 1er

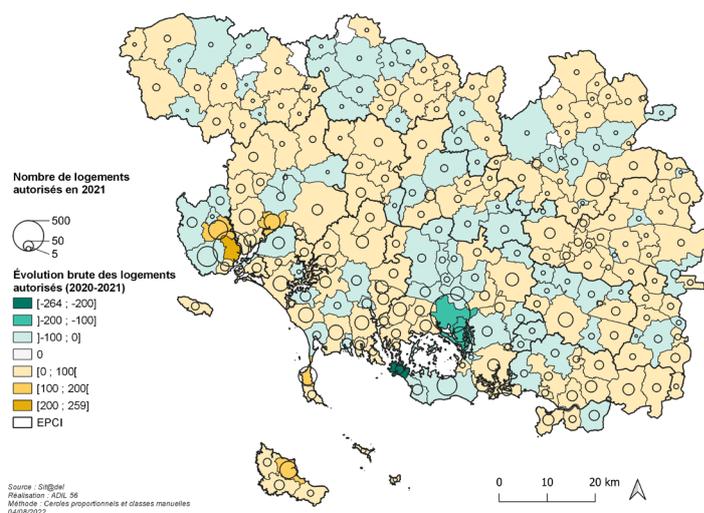
## Évolution des logements commencés dans le Morbihan depuis 2010



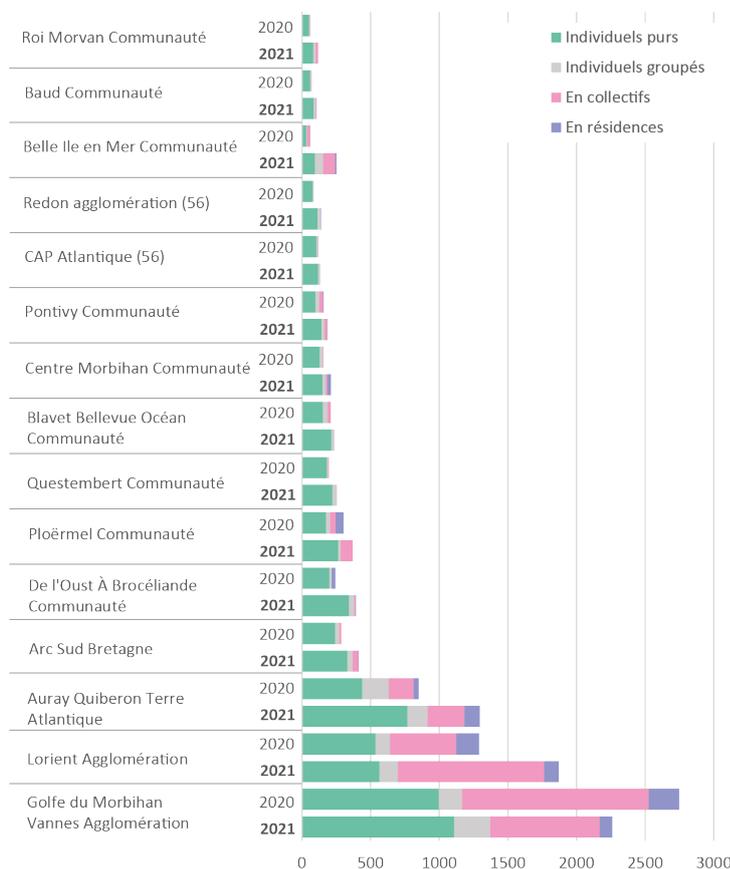
\* Date de prise en compte - (date réelle 2010 - 2019)

Source : Sitadel

## Logements autorisés en 2021 et évolution par commune



## Évolution de la typologie des logements autorisés



Source : Sitadel

## OBSERVATION DÉPARTEMENTALE

octobre dernier, mais les spécialistes craignent une augmentation continue des taux d'emprunt sur les six prochains mois, au minimum.

Les conseillers-juristes de l'ADIL du Morbihan sont les premiers à constater ces difficultés auxquelles font face les ménages. Sur les huit premiers mois de 2022, 54 futurs accédants les ont questionné sur les hausses de prix concernant leurs constructions et leurs recours - par comparaison, ils étaient 64 au total sur l'année 2021.

### UN MARCHÉ DE LA CONSTRUCTION VARIABLE D'UNE COMMUNE À UNE AUTRE

Le marché de la construction neuve n'est pas uniforme dans le Morbihan. En effet, en fonction de la configuration du territoire (attractivité, tension, ressources des ménages, disponibilité et prix du foncier), différents acteurs vont stimuler la production de logement. Ceci se traduit par le type d'habitat (individuel, collectif, groupé) et le type d'opération (promotion immobilière, lotissement, diffus).

Une typologie des communes morbihannaises est proposée ici en fonction de ces critères.

Prépondérante en zone tendue, l'activité de promotion immobilière, publique ou privée, se traduit en termes de formes urbaines par des constructions en collectif ou résidence, ou encore par des opérations d'individuel groupé. Cette activité est très localisée territorialement, puisqu'elle va s'orienter vers des territoires où se concentre la demande, ce qui sécurise le promoteur dans son processus de vente. Dans le logement social, au-delà du volontarisme de la collectivité, c'est aussi la demande potentielle qui orientera en priorité les choix d'implantation.

En 2021, dans le Morbihan, 38 communes sont dominées par un mode de production de logement d'habitat groupé. La moitié d'entre-elles est caractérisée par une prépondérance de l'habitat collectif, en logement ordinaire ou en résidence.

Il ressort de cette typologie une concentration de l'activité de promotion immobilière autour des villes-centres des territoires littoraux. L'agglomération Lorientaise arrive en tête, portée par sa ville-centre, mais également par deux communes périphériques particulièrement actives : Ploemeur et Quéven. Au total, ce sont six communes dominées par la promotion immobilière qui concentrent 40 % de la production de logement collectif dans le département. À l'échelle communale, Vannes arrive en seconde position, stimulée notamment par la zone du Poulfanc à Séné, qui profite à la ville-centre. Les communes du nord-est de l'agglomération sont également prisées

par la promotion immobilière, mais sur des formes plus hybrides, avec une forte proportion de logements en individuel groupé. La proximité d'Auray et de sa périphérie littorale, particulièrement attractive, stimule l'activité immobilière et c'est un ensemble de onze communes mitoyennes, de Carnac à Séné, qui concentrent près d'un tiers de l'activité immobilière du département.

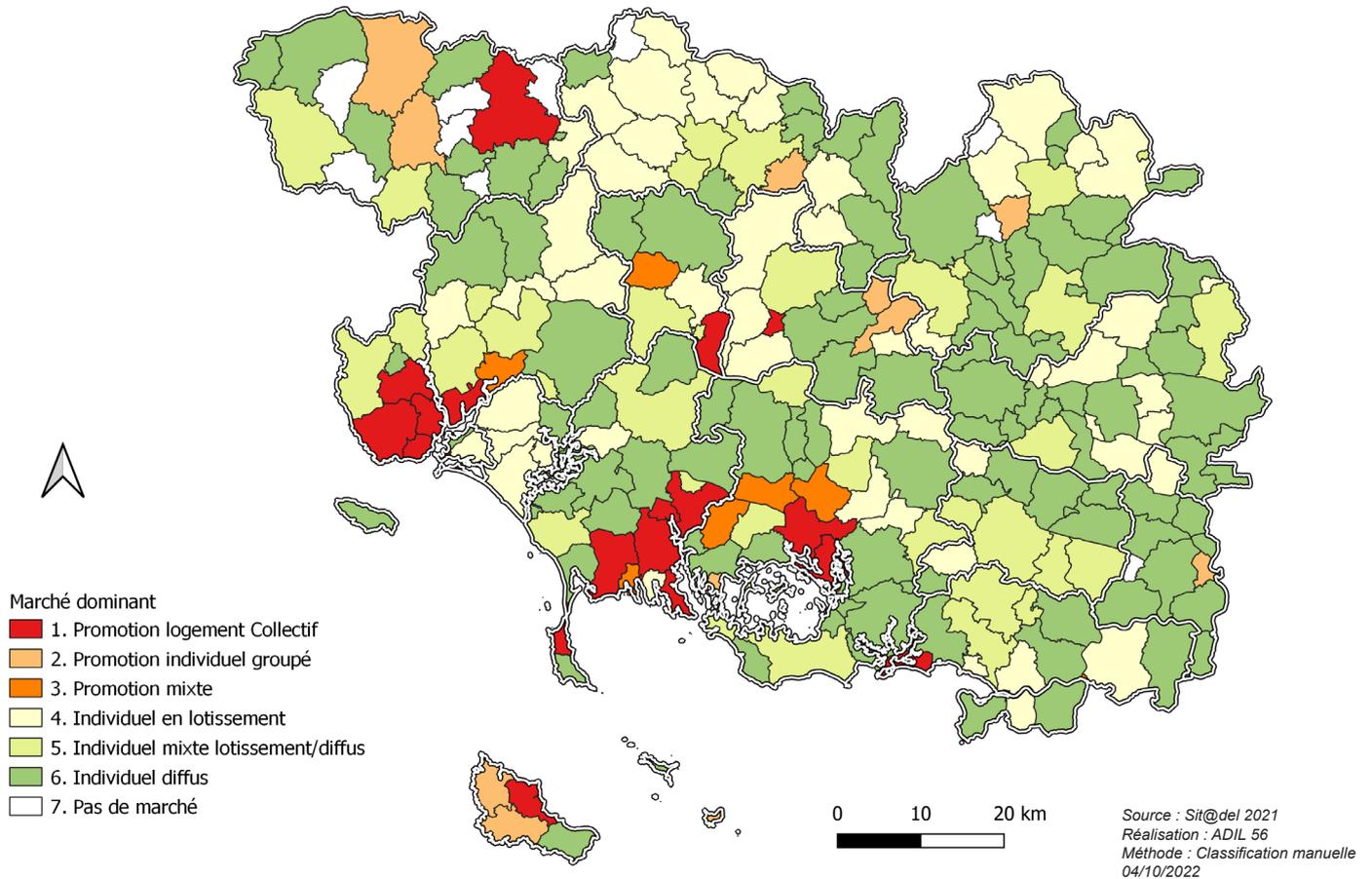
La communauté de communes de Belle-Île-en-Mer constitue un 4e secteur convoité par la promotion immobilière, qui domine 3 communes sur 4, avec une part importante du collectif sur Le Palais.

Le reste du territoire est porté par la construction de logement individuel. Si le département est particulièrement actif en matière de production de lotissement, c'est majoritairement dans le diffus que se concentre la production de ce type de logement, puisqu'un tiers des communes du département est dominé par ce mode de construction. Néanmoins, certains territoires, comme Blavet Bellevue Océan Communauté, comptent plus de permis accordés pour des maisons en lotissement. C'est également vrai pour nombre de communes du centre et du nord du Morbihan.



# OBSERVATION DÉPARTEMENTALE

Typologie communale des marchés de la construction dans le Morbihan en 2021



## ZOOM : LES MIGRATIONS RÉSIDENTIELLES SUR LE MORBIHAN

Les mouvements résidentiels sont étudiés ici sur la base de l'analyse des permis de construire autorisés en 2021. Le lieu de réalisation de la construction et le lieu de résidence du pétitionnaire ont été examinés afin de quantifier les flux entrants et sortants sur chaque territoire. Le champ d'étude se limite aux constructions de logements individuels à occupation personnelle en résidence principale.

### 85% DES PÉTITIONNAIRES SONT ORIGINAIRES DU MORBIHAN

En 2021, le département du Morbihan enregistre un solde bénéficiaire de 159 ménages. Ce solde positif représente 8 % des autorisations de maisons individuelles enregistrées sur le département, s'élevant au total à 2 000 unités en 2021.

Au cours de cette dernière année, seulement 15 % de ces autorisations émanent de demandeurs extra-départementaux. Ils sont pour plus de la moitié, originaires d'un département limitrophe (54 %). Parmi ceux-ci le département de l'Ille-et-Vilaine arrive en tête, suivi de la Loire-Atlantique.

Ce sont en particulier les territoires du sud-est du département qui attirent les pétitionnaires extérieurs au Morbihan. Redon Agglomération, Arc Sud Bretagne et Cap Atlantique (56) sont les trois EPCI dont 25% ou plus des pétitionnaires sont extra-départementaux.

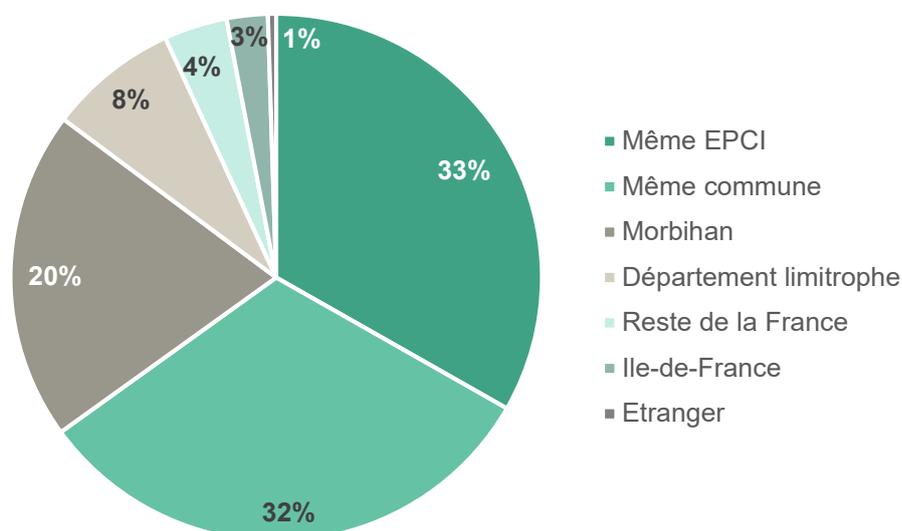
Concernant les ménages venant de départements limitrophes, la destination de prédilection se situe sur les EPCI frontaliers de la partie est du département. Ploërmel Communauté et la CC de l'Oust à Brocéliande Communauté (OBC) sont

particulièrement convoités. Situés dans les franges de l'aire urbaine rennaise, ces territoires offrent un coût de foncier abordable pour un projet de logement individuel.

Les Franciliens représentent quant à eux 17 % des installations d'extra-départementaux dans le Morbihan. Ils plébiscitent les territoires littoraux (76 % des autorisations), notamment Auray Quiberon Terre Atlantique (AQTA) et Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération, qui attirent plus de la moitié des pétitionnaires de la région parisienne.

En ce qui concerne les sorties, un département s'illustre particulièrement : le Finistère, qui concentre plus de 6 sorties sur 10. Plus largement, 89 % des sortants s'orientent vers des départements limitrophes. Le territoire de Quimperlé Communauté est plébiscité par les morbihannais, regroupant la moitié du flux, lequel provient essentiellement du territoire voisin : Lorient Agglomération.

Origine géographique des pétitionnaires en Morbihan



Source : Sitadel 2021

## ZOOM : LES MIGRATIONS RÉSIDENTIELLES SUR LE MORBIHAN

### UN MÉNAGE SUR TROIS FAIT CONSTRUIRE DANS SA COMMUNE DE RÉSIDENCE

Alors que 15 % des propriétaires de constructions neuves sont exogènes au territoire, seuls 7 % des morbihannais font bâtir leur résidence principale en dehors du département.

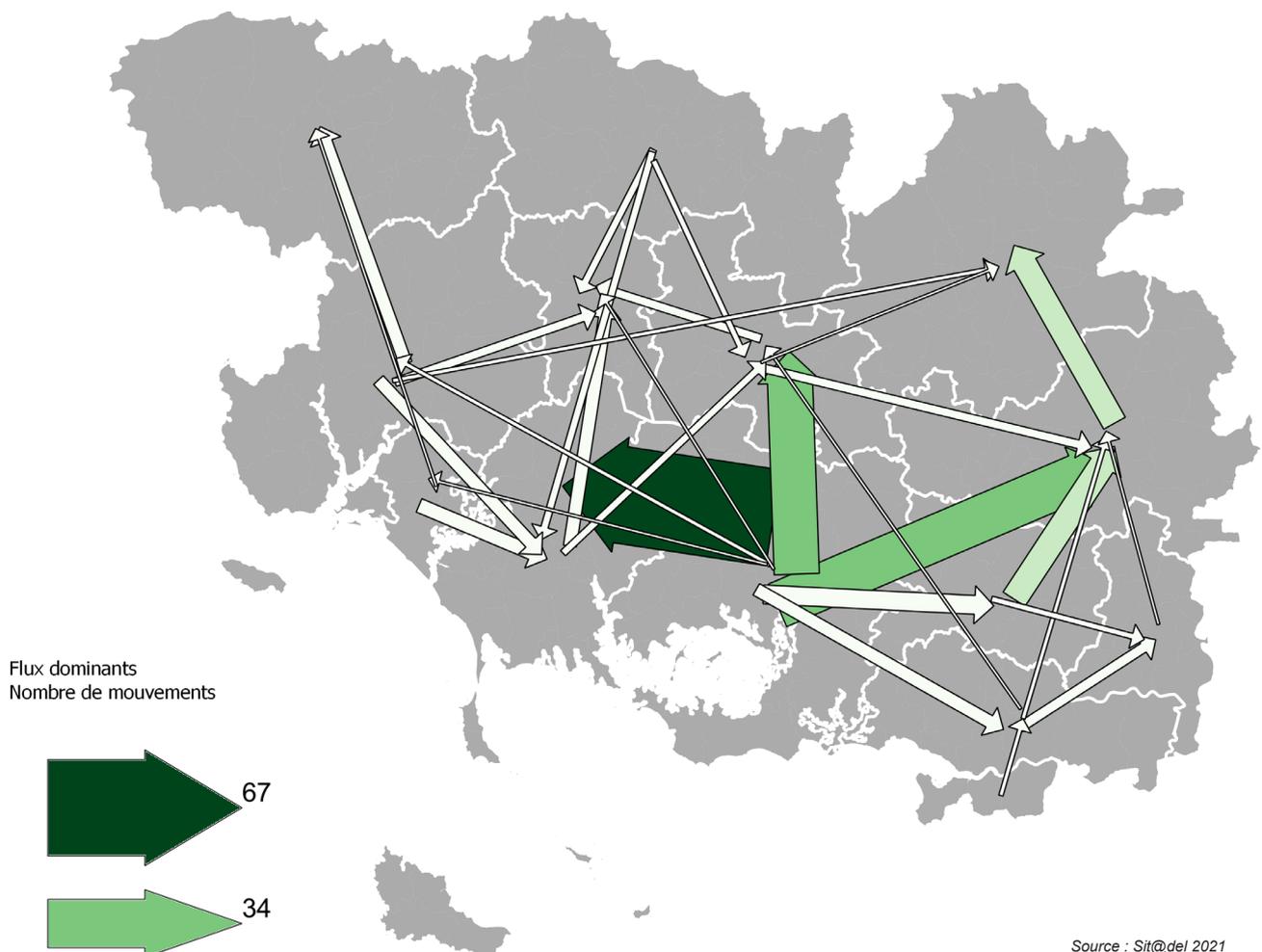
Un tiers des morbihannais fait construire dans leur commune de résidence, et 7 morbihannais sur 10 dans le même EPCI, ce qui témoigne d'un fort attachement local à leur bassin de vie. Ce taux est disparate, très faible à Pontivy Communauté (10 %), mais très élevé (>80 %) sur AQTA, Ploërmel Communauté et de l'Oust À Brocéliande Communauté.

Par ailleurs, les intercommunalités de la frange Est du département enregistrent la plus forte proportion de pétitionnaires locaux, souvent supérieure à 50% des projets. Pour ce qui est des changements de commune au sein du même territoire, c'est AQTA

(53 %) et Lorient Agglomération (47 %) qui arrivent largement en tête. L'effet agglomération qui suppose une plus forte mobilité ne se manifeste pas réellement dans le Morbihan, même GMVA retient plus de 50% de ses pétitionnaires dans son périmètre.

Cet effet est en revanche nettement plus sensible à l'échelle communale, en particulier pour les villes-centres de territoires littoraux : Vannes, Auray et Lorient enregistrent un taux de mobilité endogène compris entre 7 et 10 %. Ceci s'explique par des opportunités de construction de maisons individuelles nettement plus favorables en périphérie, en termes de disponibilité et de coût du foncier. De l'autre côté du spectre, cinq communes pour lesquelles plus de 10 permis ont été autorisés en 2021 présentent un taux de sédentarité supérieur ou égal à 65 % : Sarzeau, Pluméliau-Bieuzy, La Gacilly, Elven et Ploërmel.

Flux départementaux des migrations résidentielles sur le Morbihan entre EPCI  
Construction de maisons individuelles à occupation personnelle en résidence principale



Source : Sit@del 2021  
Réalisation : ADIL 56  
Méthode : Carte de flux  
04/10/2022

## DES FLUX INTER-COMMUNAUX TRÈS LOCAUX

Toujours parmi les communes pour lesquelles plus de 10 permis ont été autorisés en 2021, les quatre qui comptent le plus de résidents changeant de commune, mais restant dans l'EPCI d'origine, sont situées à AQTA : Ploemel (79 %), Brech (77 %), Auray (77 %) et Carnac (69 %). La cinquième est Lorient (67 %).

Les mouvements les plus importants entre communes concernent des villes très proches géographiquement. C'est le cas notamment pour la commune de Lorient concernant les sortants : en direction de Caudan (15 ménages) et de Quéven (10 ménages) où les flux sont élevés. Le flux Lanester vers Caudan est également important (9 sortants). Le flux Pluneret/Auray vers Sainte-Anne d'Auray cumule quant à lui 24 sortants. Ainsi, les mouvements infra-EPCI sont prédominants, le principal flux s'affranchissant des limites intercommunales étant celui qui relie la ville de Vannes à celui de deux communes d'AQTA (Sainte-Anne d'Auray et Pluneret), cumulant 10 sortants.

Ceci est conforme aux flux enregistrés entre EPCI, puisque le flux principal est celui de GMVA vers AQTA, nettement favorable à cette dernière : 67 entrants, contre 10 sortants. Les trois principaux flux sortants concernant d'ailleurs GMVA, de l'Oust À Brocéliande

Communauté et Centre Morbihan Communauté. Ce mouvement vers le Nord s'enregistre également dans les territoires moins tendus, le 4e flux sortant étant celui de Questembert Communauté vers OBC et le 5e d'OBC vers Ploërmel Communauté.

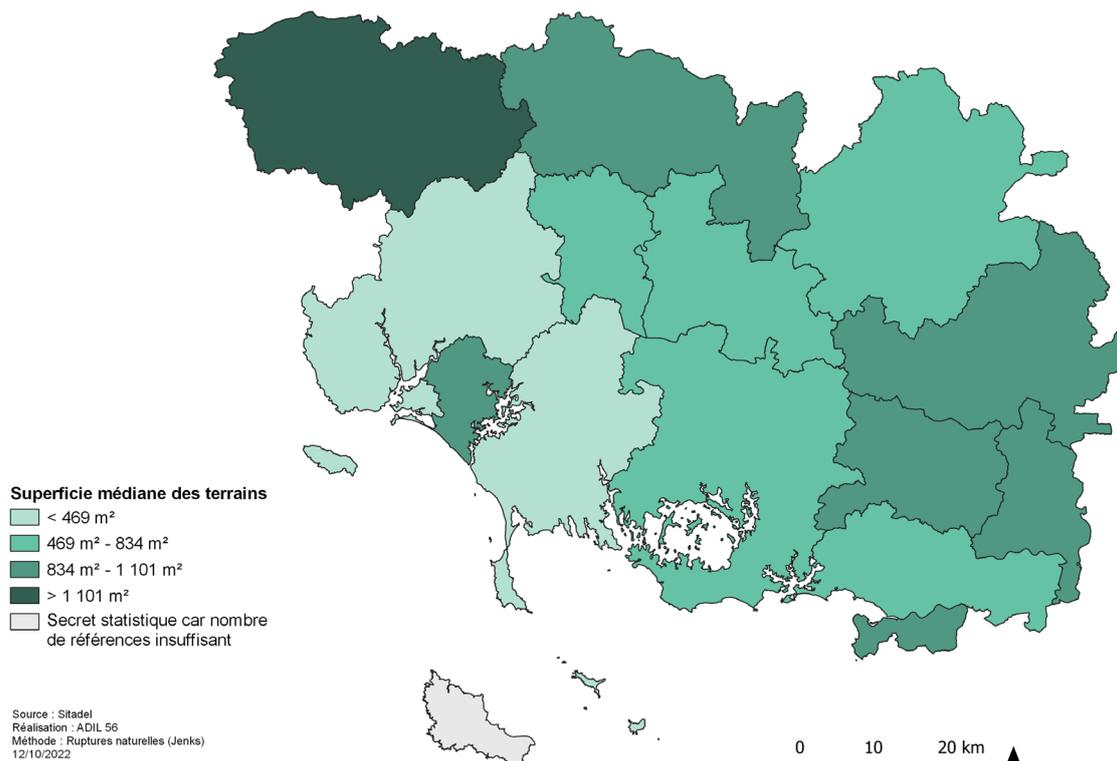
## QUID DES SURFACES CONSTRUITES ?

Quel que soit le lieu de la construction et l'origine du pétitionnaire, les surfaces habitables créées restent à peu près identiques, autour de la médiane départementale (112 m<sup>2</sup>).

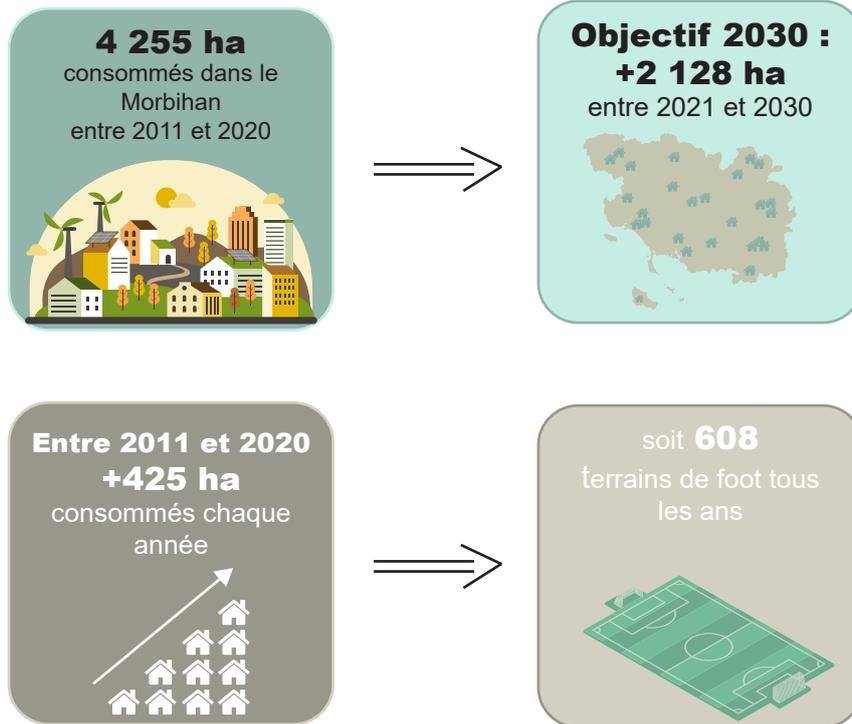
En revanche les surfaces de terrain, peuvent varier du simple au double en fonction de l'origine du pétitionnaire. En effet, un Morbihannais construisant sa résidence principale sur le département bénéficiera d'une surface de 624m<sup>2</sup>, alors qu'un pétitionnaire extra-départemental jouira de 114 m<sup>2</sup> de plus. Les franciliens s'installant dans le département détiennent la palme de la taille des terrains avec 826 m<sup>2</sup>.

Territorialement la différence est encore plus significative puisque la superficie du territoire le plus modéré sur ce segment, AQTA, est plus de 3 fois inférieure au même type de construction sur RMC (417 m<sup>2</sup> contre 1 334 m<sup>2</sup>). A l'échelle du Morbihan, la médiane se situe à 645 m<sup>2</sup> de terrain.

Superficie médiane des terrains construits en résidence principale en 2021  
(maisons individuelles à occupation personnelle)



## ZOOM : CONSTRUCTION VS ARTIFICIALISATION



### LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE, QUELS IMPACTS SUR L'URBANISATION ?

Le 22 août 2021, la loi (2021-1104) portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets a été adoptée.

L'article 191 stipule qu' «*Afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date.*»

Afin de suivre la consommation d'espaces et l'artificialisation des sols par territoires, l'État a lancé une application nommée SPARTE.

Ainsi, pour le Morbihan, nous pouvons voir que la consommation d'espace est de 4 255 hectares sur

la dernière période observée (2011-2020). 71 % de cette consommation s'est faite pour de l'habitat, 25 % pour du tertiaire, 1.5 % pour de l'usage mixte et 2.5 % pour un usage autre, non renseigné.

Une projection, selon la trajectoire de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et l'article 191, permet de poser un objectif pour 2030. Le Morbihan devra alors sur les dix prochaines années consommer au maximum 2 128 hectares.

### COMMENT ARRIVER À PLUS DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE ?

Plusieurs pistes sont envisageables pour atteindre cet objectif, le Cerema propose un Guide pratique pour limiter l'artificialisation des sols. Afin de recomposer la ville sur la ville et encourager le recyclage urbain, le guide propose plusieurs fiches outils pour : définir sa stratégie foncière, résorber la vacance, densifier, réhabiliter...

À noter que la consommation d'espace n'est pas synonyme d'artificialisation. La Loi «Climat et résilience» définit ces deux termes.

Ainsi, «*la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné*» (art. 194).

«*L'artificialisation est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage*» (art. 192).

En clair, l'artificialisation des sols traduit un changement de couverture physique du sol et la consommation d'espaces correspond à un changement d'usage.

## UN DÉVELOPPEMENT DU PARC DE LOGEMENTS PLUS IMPORTANT AU SUD-EST DU DÉPARTEMENT

Comme évoqué précédemment, le Morbihan, à l'image de la Bretagne, est particulièrement actif en matière de construction.

En effet, en 2021, on dénombre sur le département 17,4 logements construits pour 1 000 logements existants. C'est un ratio 35 % plus élevé qu'à l'échelle nationale.

Certains territoires se sont montrés particulièrement attractifs. C'est le cas pour Belle-Île-en-mer qui présente un taux de construction 2 fois supérieur à la moyenne départementale. Quatre EPCI du sud-est du département ont un taux supérieur à 20. Globalement, on constate une dynamique de construction qui suit un gradient sud-est/nord-ouest, puisque les deux territoires les moins productifs sont Roi Morvan Communauté et Pontivy Communauté.

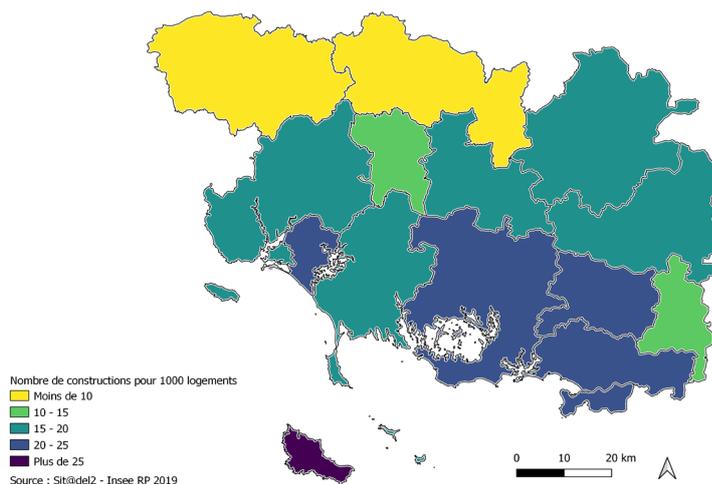
## UNE DENSIFICATION À L'OEUVRE DANS LES TERRITOIRES PLUS TENDUS

En termes d'artificialisation, ce sont naturellement les territoires les plus productifs qui consomment le plus d'espace. Néanmoins, si l'on rapporte cette consommation au nombre de logements produits, cette répartition est pratiquement inversée.

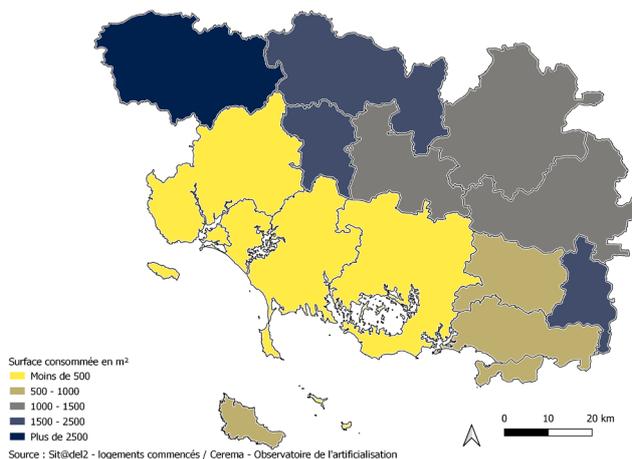
En effet, c'est dans les zones les plus tendues du territoire, essentiellement littorales, que l'artificialisation par logement est la plus faible. Avec un recul de six années (durée d'un PLH), on peut mesurer ce ratio en comparant le nombre de logements commencés aux surfaces artificialisées à destination de logement. C'est Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération qui est la plus sobre avec moins de 300 m<sup>2</sup> par logement. Lorient agglomération suit de près avec 341 m<sup>2</sup> par logement. À l'inverse, sept territoires consomment plus de 1 000 m<sup>2</sup> par logement. Aucun de ces territoires n'est littoral.

Le Morbihan reste un département plus consommateur que la moyenne nationale avec 553 m<sup>2</sup> par logement, soit 27 % de plus qu'à l'échelle de la France métropolitaine. Toutefois, ce ratio est inférieur de 7,5 % à la moyenne régionale.

Taux de construction pour 1 000 logements en 2021



Surface moyenne consommée par la construction de logement entre 2015 et 2021



### Méthodologie :

**Taux de construction :** nombre de logements autorisés en 2021 pour 1 000 logements dans le parc existant (*Insee RP 2019*)

**Consommation foncière par logement :** Nombre de m<sup>2</sup> artificialisés à destination du logement rapportés au nombre de logements commencés entre 2015 et 2021.

(Source : Observatoire de l'artificialisation et Sit@del2)

## TABLEAUX RÉCAPITULATIFS PAR EPCI

### ► AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE - LOGEMENTS

	Autorisations 2021	Évolution brute 2020/2021	Individuel pur	Individuel groupé	Collectif	Résidence
Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération	2 261	-486	1 109	263	797	92
Lorient Agglomération	1 871	+582	564	134	1 065	108
Auray Quiberon Terre Atlantique	1 296	+446	768	147	268	113
Arc Sud Bretagne	411	+126	329	41	40	1
De l'Oust À Brocéliande Communauté	394	+151	341	38	11	4
Ploërmel Communauté	370	+67	262	20	88	0
Questembert Communauté	255	+60	221	32	2	0
Belle Ile en Mer Communauté	251	+191	94	61	86	10
Blavet Bellevue Océan Communauté	235	+25	214	21	0	0
Centre Morbihan Communauté	212	+55	149	25	11	27
Pontivy Communauté	185	+27	142	21	21	1
Redon Agglomération (56)	139	+53	113	24	0	2
CA de la Presqu'île de Guérande Atlantique (Cap Atlantique)	132	+11	118	14	0	0
Roi Morvan Communauté	117	+56	83	17	17	0
Baud Communauté	107	+36	86	14	7	0
<b>Morbihan</b>	<b>8 236</b>	<b>+1 400</b>	<b>4 593</b>	<b>872</b>	<b>2 413</b>	<b>358</b>

### ► MISES EN CHANTIER - LOGEMENTS

	Mises en chantier 2021	Évolution brute 2020/2021	Individuel pur	Individuel groupé	Collectif	Résidence
Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération	2 167	-35	925	175	817	250
Lorient Agglomération	661	-242	418	34	198	11
Auray Quiberon Terre Atlantique	994	+392	553	127	224	90
De l'Oust à Brocéliande Communauté	261	+102	208	14	8	31
Ploërmel Communauté	281	+39	170	31	23	57
Arc Sud Bretagne	305	-69	273	29	3	0
Pontivy Communauté	150	+42	96	24	30	0
Centre Morbihan Communauté	121	-4	102	15	4	0
Questembert Communauté	209	+43	169	13	27	0
Blavet Bellevue Océan Communauté	199	+43	165	14	20	0
Roi Morvan Communauté	32	-3	32	0	0	0
Baud Communauté	56	-5	50	6	0	0
Redon Agglomération (56)	81	+27	71	8	0	2
CA de la Presqu'île de Guérande Atlantique (Cap Atlantique - 56)	118	-10	103	12	3	0
Belle-Île-en-Mer Communauté	32	-77	29	3	0	0
<b>Morbihan</b>	<b>5 668</b>	<b>+244</b>	<b>3 365</b>	<b>505</b>	<b>1 357</b>	<b>441</b>

Source : Sit@del2, en date de prise en compte, résultats à fin mai 2022

NB : Des écarts de chiffres peuvent apparaître entre ces chiffres et ceux des services instructeurs car les données de Sitadel dépendent des remontées d'infos des services ADS des territoires.

# L'ACCESSION AIDÉE EN 2021

## OBSERVATION NATIONALE ET RÉGIONALE

Analyse des prêts à taux zéro distribués par l'État pour favoriser l'accès à la propriété des primo-accédants aux revenus les plus modestes. Ce prêt est valable pour un projet dans l'ancien ou dans le neuf.



### 73 153

PTZ accordés en 2021

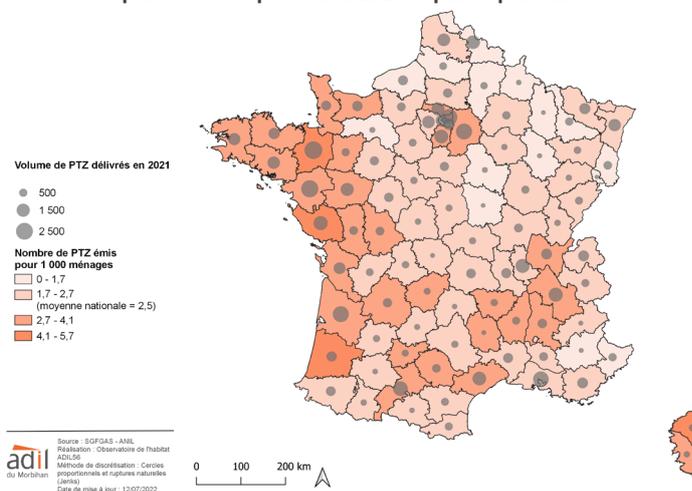
### AU NIVEAU NATIONAL, UNE REPRISE DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DES ÉMISSIONS DE PRÊTS À TAUX ZÉRO (PTZ)

Après une chute en 2020, largement impactée par la crise sanitaire, les émissions de PTZ en France (entière) repartent à la hausse en 2021 (+11.7 % sur 2020-2021), sans toutefois atteindre le niveau des années précédentes.

Cela suit la tendance générale des crédits immobiliers qui sont également repartis à la hausse en 2021 (+6.4 % sur un an selon la Banque de France).

Ce sont principalement les PTZ dans le neuf (achat en VEFA\*, construction neuve avec ou sans achat du terrain) qui sont en reprise, +13 %, contre +6 % dans l'ancien, ce qui

Répartition des prêts à taux zéro par département



coïncide avec la hausse des constructions neuves précédemment évoquée. De plus, le prêt à taux zéro pour un projet dans l'ancien est, depuis 2020, plus contraint avec notamment des critères de performances énergétiques à atteindre. Si depuis sa création (1995), le PTZ a vu ses conditions d'octroi être modifiées plusieurs fois, en 2021 aucun changement n'a eu lieu. Le dispositif est prorogé jusque fin 2023.

\* Vente en l'État Futur d'Achèvement



### 6 365

PTZ accordés en 2021

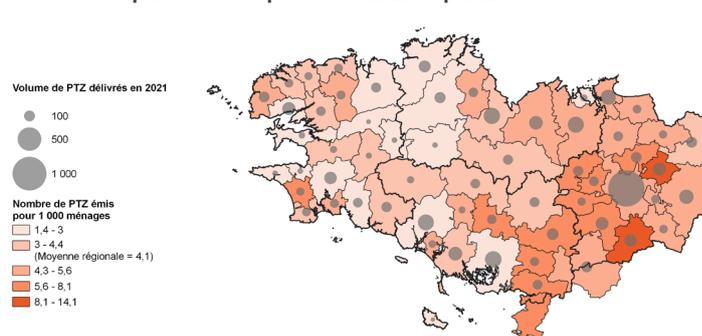
### PRÈS DE 900 PTZ SUPPLÉMENTAIRES SUR UNE ANNÉE EN BRETAGNE

En 2021, 4.1 PTZ ont été émis pour 1 000 ménages bretons - par comparaison, ce ratio était de 3.6 en 2020 et de 4.7 en 2019.

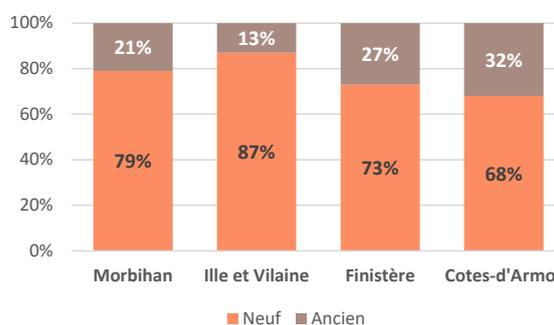
Tout comme à l'échelle nationale, cette évolution à la hausse des émissions de PTZ se fait notamment au profit des projets neufs (70 % en 2021, contre 67 % en 2020).

L'Ille et Vilaine est le département qui capte le plus de PTZ bretons (43 %), devant le Morbihan (20,4 %), le Finistère (19,8 %) et les Côtes-d'Armor (17 %).

Répartition des prêts à taux zéro par EPCI breton



Répartition des PTZ par type et selon le département

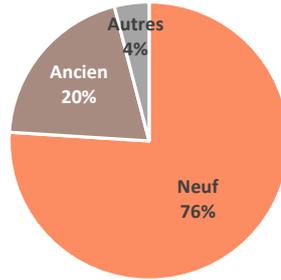


# OBSERVATION DÉPARTEMENTALE

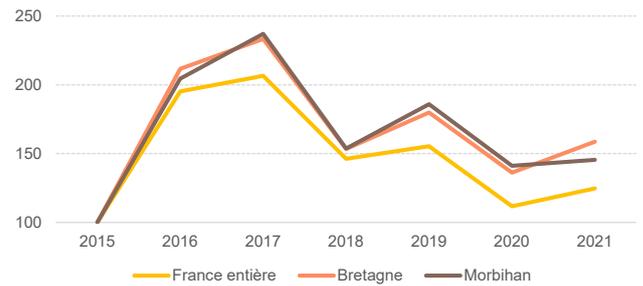


## 1 300

PTZ accordés en 2021



## Évolution comparée du volume de PTZ émis (base 100 = 2015)



Source : SGFGAS - ANIL

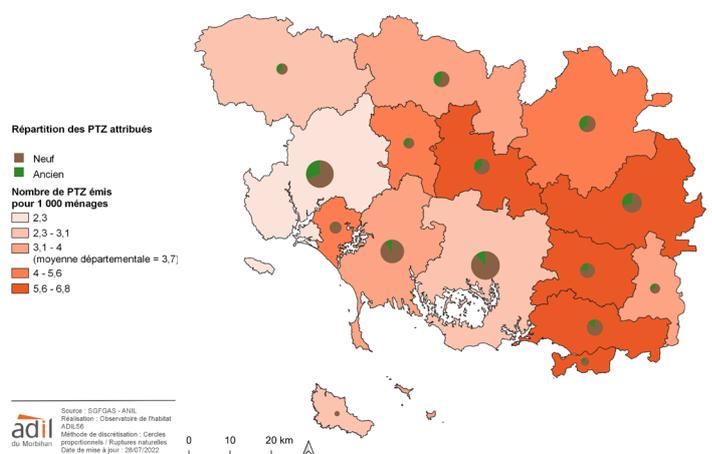
## UN NIVEAU D'ÉMISSIONS DE PTZ COMPARABLE À 2020 DANS LE MORBIHAN

Avec 38 PTZ de plus qu'en 2020 (+3 %) dans le Morbihan, la reprise du PTZ est moins marquée qu'à l'échelle nationale ou régionale.

Les PTZ dans le neuf portent cette augmentation (+6 %), tandis que ceux émis dans l'ancien ou «autres» sont en baisse respective de 6 %.

Si la plupart des EPCI du département ont connu une hausse des émissions de PTZ, cinq en ont eu moins sur leur territoire, à l'image des deux agglomérations, de Ploërmel Communauté, Redon Agglomération ou encore de la Presqu'île de Guérande.

## Répartition des prêts à taux zéro par EPCI



## 3.7 PTZ ÉMIS POUR 1 000 MÉNAGES

Dans le Morbihan, en 2021, 3.7 ménages sur 1 000 ont contracté un PTZ pour leur projet d'accession à la propriété. Un chiffre semblable à celui de 2020 (3.6) mais inférieur au ratio régional qui est de 4.1.

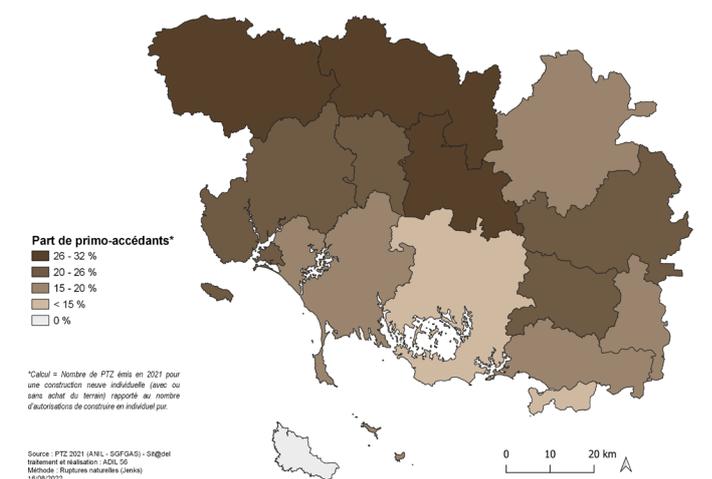
Au niveau intra-départemental, la carte ci-dessus montre que ce chiffre est plus important dans les intercommunalités de l'est du département porté par des PTZ cofinancés des projets neufs.

Les projets dans l'ancien sont quant à eux plus nombreux dans les EPCI du nord du Morbihan, mais représentent une part moins importante que les années précédentes. Par exemple en 2020, sur Roi Morvan Communauté, 73 % des prêts à taux zéro finançaient des projets anciens. En 2021, cette part est descendue à 38 %.

## 19 % DE LA CONSTRUCTION NEUVE PORTÉE PAR LE PTZ

En 2021, 887 PTZ ont été émis pour cofinancer un projet de construction neuve (avec ou sans achat du terrain) et 4 593 autorisations de construire un logement individuel pur ont été accordées. Ainsi, 19 % de la construction neuve est portée grâce au PTZ. Un chiffre en diminution de 5 points

## Part des primo-accédants dans la construction neuve en 2021



comparativement à 2020 et de 14 points par rapport à 2019. En effet, comme évoqué précédemment, les autorisations de construire ne cessent de progresser et les PTZ restent au même niveau ces deux dernières années. Faut-il y voir une exclusion progressive des primo-accédants sur certains territoires morbihannais ? En termes de géographie, c'est sur Centre Morbihan Communauté que ce ratio est le plus élevé (32 %), contre 14 % sur la Presqu'île de Guérande - Cap Atlantique et 0 % sur Belle-Ile-en-Mer Communauté.

## PROFIL DES MÉNAGES ET DES OPÉRATIONS

### UN PROFIL DE MÉNAGE PRIMO-ACCÉDANT QUI RESTE COMPARABLE AUX ANNÉES PRÉCÉDENTES

Les primo-accédants de 2021 ont globalement le même profil que les années précédentes. Toutefois, si le revenu médian évolue peu, la répartition des ménages selon leur tranche de revenu elle évolue. En effet, les ménages très modestes ont progressé de 25 % entre 2020 et 2021, alors que les ménages très aisés ont eux diminués de 9 %. Aucune modification du dispositif n'a pourtant eu lieu entre temps.

### DES ACQUÉREURS DE L'EXTÉRIEUR DU MORBIHAN DE PLUS EN PLUS REPRÉSENTÉS

En 2021, 7,6 % des ménages ayant bénéficié d'un PTZ pour un projet dans le Morbihan étaient originaires d'un autre département. Par comparaison, ils étaient 5,2 % en 2019 et 6,9% en 2020. Ces ménages sont majoritairement des voisins départementaux (22, 29, 35 ou 44), mais, comme le montre le graphique ci-contre, on note une hausse de la part des acquéreurs en provenance d'autres régions. Toutefois, le volume de ces ménages extérieurs reste faible.

### DES PROJETS AUX COÛTS TOUJOURS PLUS ONÉREUX ET DES TAUX D'EMPRUNT QUI CONTINUENT DE DIMINUER

Dans une moindre mesure qu'en 2020, l'année 2021 a également subi les effets de la crise sanitaire. Les graphiques ci-contre montrent bien la baisse continue des taux des crédits principaux et l'augmentation du coût médian d'une opération cofinancée à l'aide d'un PTZ.

En parallèle, le revenu médian des ménages n'a, quant à lui, pas beaucoup évolué, 32 304 € annuels en 2021, soit 136 € de plus qu'un an auparavant. Une hausse qui reste bien inférieure à celle de l'inflation (+1.6 % en 2021).

L'observation du coût médian des projets, grâce au graphique ci-contre, montre la hausse du prix des projets cofinancés à l'aide d'un PTZ. En effet, en 2011, 46 % des projets s'élevaient à moins de 150 000 € et 21 % à plus de 200 000 €. En 2021, cette tendance est inversée et le prix médian a ainsi progressé de 24 % en 10 ans.



#### Profil type du primo-accédant emprunteur à taux zéro

Classe d'âge : 26 - 30 ans

CSP : Employé

Revenu\* médian : 32 304 €

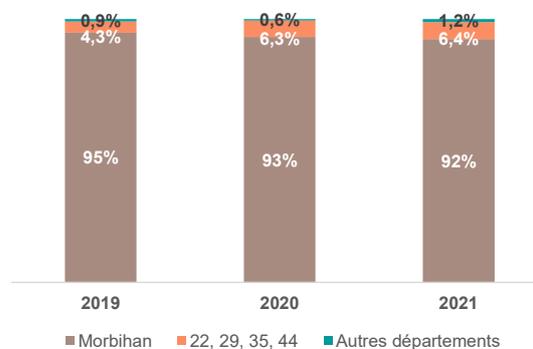
Ménage : Couple avec enfant(s)

Statut d'occupation : Locataire du parc privé

\* revenu annuel net imposable du ménage emprunteur

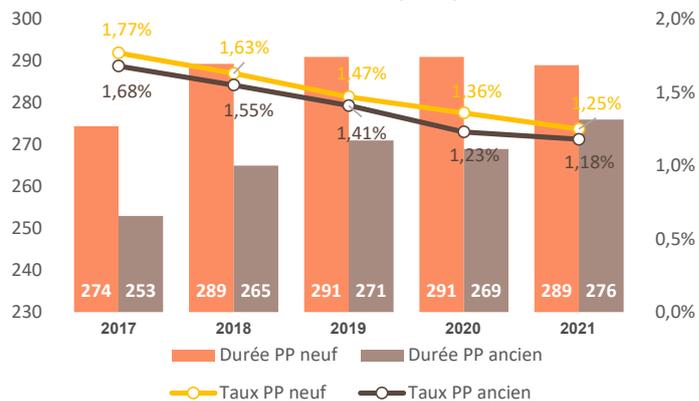
Source : SGFGAS - ANIL

#### Origine géographique des ménages ayant bénéficié d'un PTZ



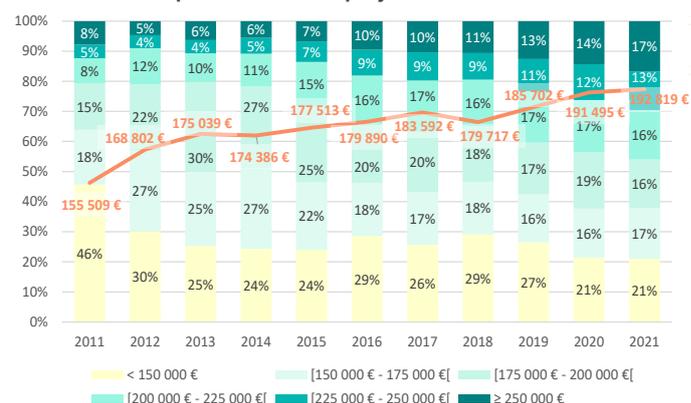
Source : SGFGAS - ANIL

#### Évolution de la durée du prêt principal (PP en mois) et de son taux (en %)



Source : SGFGAS - ANIL

#### Évolution du prix médian des projets cofinancés avec un PTZ



Source : SGFGAS - ANIL

## TABLEAUX RÉCAPITULATIFS PAR EPCI

	Nombre de PTZ 2021	Evolution brute 2020-2021	PTZ pour 1 000 ménages	PTZ neufs	PTZ anciens	PTZ autres*
Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération	244	-38	3	215	19	10
Lorient Agglomération	228	-30	2.3	156	50	22
Auray Quiberon Terre Atlantique	166	+19	4	148	11	7
De l'Oust à Brocéliande Communauté	116	+31	6.8	81	33	2
Ploërmel Communauté	81	-4	4.3	50	28	3
Arc Sud Bretagne	79	+18	6.2	67	10	2
Pontivy Communauté	75	+22	3.6	44	31	0
Centre Morbihan Communauté	73	+6	6.4	49	22	2
Questembert Communauté	66	0	6.4	51	13	2
Blavet Bellevue Océan Communauté	43	+3	5.6	42	1	0
Roi Morvan Communauté	37	+11	3.1	23	14	0
Baud Communauté	34	+8	4.7	22	12	0
Redon Agglomération (56)	30	-5	3.8	21	9	0
CA de la Presqu'île de Guérande Atlantique (Cap Atlantique - 56)	20	-7	6.8	16	3	1
Belle-Île-en-Mer Communauté	8	+4	2.9	8	0	0
<b>Morbihan</b>	<b>1 300</b>	<b>+38</b>	<b>3.7</b>	<b>993</b>	<b>256</b>	<b>51</b>

\*Autres : transformation de locaux non destinés à de l'habitation en logements ; opérations d'accession de locataires HLM

	Prix médian opération «terrain + maison»	Prix médian «acquisition amélioration» maison	Durée moyenne du prêt principal	Nombre d'éco-PTZ
Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération	226 987 €	199 199 €	24 ans	155
Lorient Agglomération	211 200 €	184 358 €	23.5 ans	190
Auray Quiberon Terre Atlantique	222 878 €	259 539 €	24 ans	92
De l'Oust à Brocéliande Communauté	184 697 €	147 864 €	23.7 ans	79
Ploërmel Communauté	190 402 €	122 685 €	23 ans	120
Arc Sud Bretagne	190 909 €	n.c	23.9 ans	43
Pontivy Communauté	165 735 €	158 611 €	23.9 ans	112
Centre Morbihan Communauté	182 323 €	128 173 €	23.9 ans	61
Questembert Communauté	196 330 €	147 234 €	23.7 ans	43
Blavet Bellevue Océan Communauté	214 863 €	n.c	24.5 ans	18
Roi Morvan Communauté	202 423 €	124 783 €	24.1 ans	52
Baud Communauté	191 541 €	152 426 €	23.8 ans	46
Redon Agglomération (56)	190 314 €	n.c	23.3 ans	48
CA de la Presqu'île de Guérande Atlantique (Cap Atlantique - 56)	202 651 €	n.c	23.8 ans	16
Belle-Île-en-Mer Communauté	n.c	n.c	n.c	0
<b>Morbihan</b>	<b>207 108 €</b>	<b>151 411 €</b>	<b>23.8 ans</b>	<b>1 075</b>

n.c : non communiqué car secret statistique (< 11 PTZ)

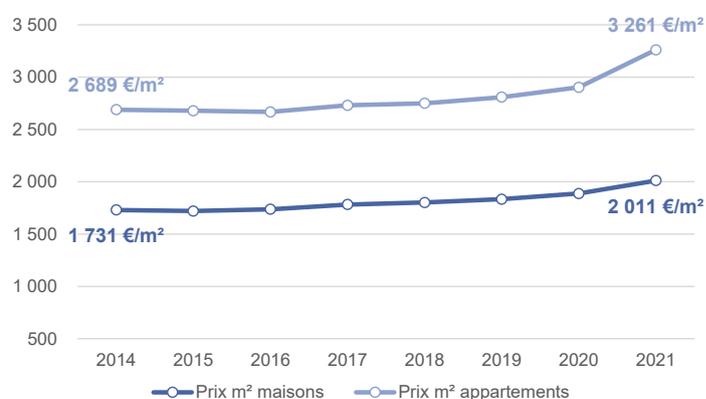
## LE MARCHÉ DE L'ANCIEN EN 2021

## OBSERVATION NATIONALE ET RÉGIONALE

2 011 €/m<sup>2</sup>prix médian des  
maisons3 261 €/m<sup>2</sup>prix médian des  
appartementsDES PRIX TRÈS LARGEMENT IMPACTÉS  
PAR LA CRISE DU COVID

La crise sanitaire due au Covid-19 a entraîné de nombreuses incertitudes notamment sur le marché du logement. Toutefois, tout comme dans le domaine de la construction, l'impact a finalement été positif avec un nombre de ventes record en 2021. La Fnaim, Fédération nationale de l'immobilier, estime à 1 200 000 ventes sur cette dernière année. Les faibles taux de crédit immobilier, l'envie de changement de lieu de vie suite aux confinements... ont été favorable à ce marché.

Concernant les prix de vente, si l'on remonte à l'avant-Covid, comme le montrent les courbes ci-contre, le prix des logements anciens augmentait

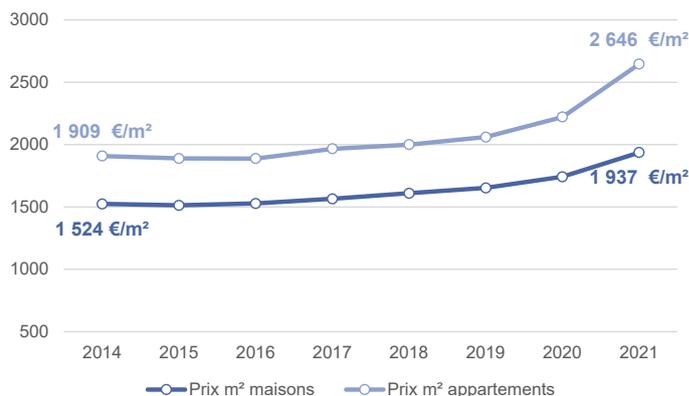
Évolution du prix de vente au m<sup>2</sup> des maisons et des appartements en France

Source : DVF

modérément. La hausse est cependant plus importante depuis 2020, première année de la crise sanitaire. À 2 011 € par m<sup>2</sup> (prix médian) en France, les maisons ont atteint un prix record en 2021. Par ailleurs, la hausse est de +11 % entre 2019 et 2021. Même constat pour les appartements, qui se vendaient à 3 261 €/m<sup>2</sup> en 2021, soit une progression de +16 % en deux ans.

1 937 €/m<sup>2</sup>prix médian des  
maisons2 646 €/m<sup>2</sup>prix médian des  
appartementsUNE HAUSSE PLUS IMPORTANTE EN  
RÉGION BRETAGNE QU'À L'ÉCHELLE  
NATIONALE

La Bretagne fait partie des régions plébiscitées durant la période pandémique, notamment avec des ménages en provenance de zones urbaines en recherche de nature, de calme et d'espace. Les professionnels de l'immobilier rencontrés par l'ADIL confirment que bien souvent, ces ménages, aux budgets plus importants que celui des Bretons, proposent des offres d'achat parfois bien supérieures au prix demandé. Un fonctionnement qui, de fait, contribue à l'augmentation des prix.

Évolution du prix de vente au m<sup>2</sup> des maisons et des appartements en Bretagne

Source : DVF

En Bretagne, le coût des maisons est en hausse de +17 % entre 2019 et 2021 et celui des appartements +28 %. Toutefois, les prix de vente médians en Bretagne restent inférieurs aux prix nationaux.

# OBSERVATION DÉPARTEMENTALE



**2 084 €/m<sup>2</sup>** **2 833 €/m<sup>2</sup>**

prix médian des  
maisons

prix médian des  
appartements

## DES PRIX DE VENTE RECORD EN 2021

Tout comme à l'échelle nationale, avant 2019, le prix de vente des logements anciens augmentait modérément, entre 1 % et 5 % selon que le bien soit une maison ou un appartement.

Comme le montrent les graphiques ci-contre, 2020 marque un changement très net se traduisant par des augmentations beaucoup plus importantes. C'est notamment le cas pour les appartements qui enregistrent une hausse de 9 % entre 2019 et 2020, contre 5 % pour les maisons (prix au m<sup>2</sup>).

En 2019, le prix médian d'une maison dans le Morbihan était inférieur à 180 000 €, deux ans plus tard il est passé à plus de 200 000 €. Constat encore plus accentué pour les appartements dont le prix de vente au m<sup>2</sup> a progressé de 23 %. Par ailleurs, à 2 084 € le m<sup>2</sup> en 2021, le prix de vente médian des maisons est plus élevé que celui à l'échelle nationale (2 011 €/m<sup>2</sup>) et régionale (1 937 €/m<sup>2</sup>).

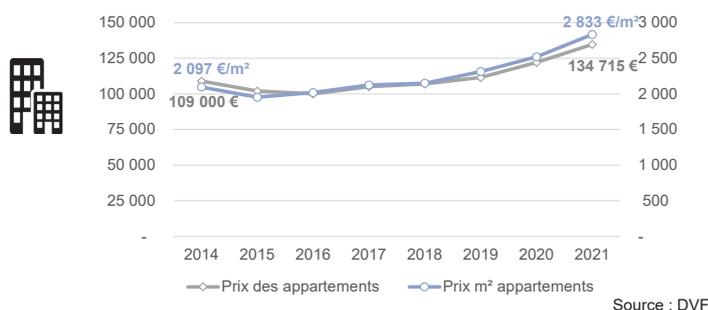
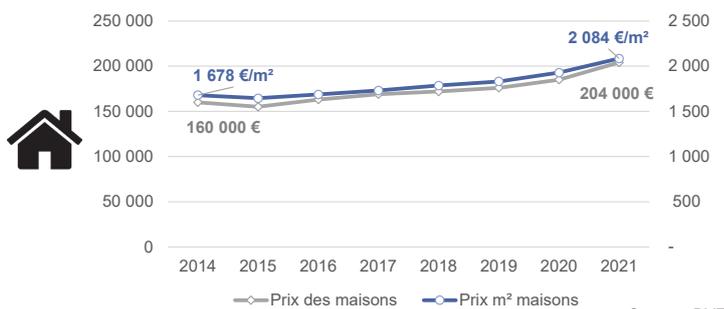
## UNE NETTE DISPARITÉ ENTRE LE FRONT LITTORAL ET L'ARRIÈRE-PAYS

L'analyse de la carte ci-contre permet d'identifier plusieurs zones de marché en fonction des ventes de maisons en 2021.

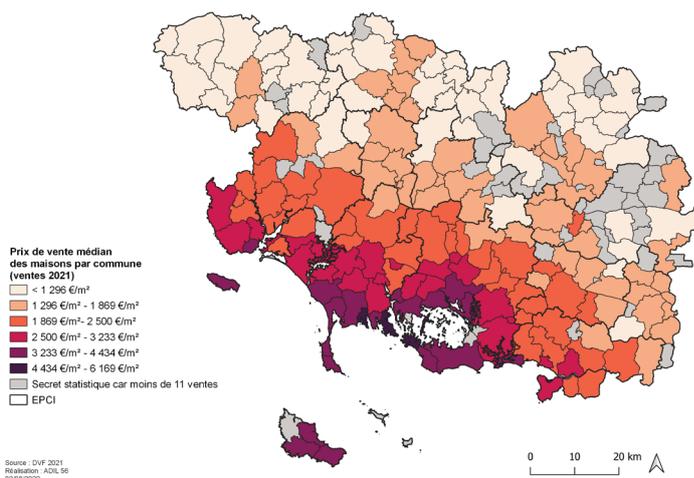
La bordure littorale affiche très nettement les prix les plus élevés. La tension y est d'ailleurs de plus en plus importante, avec des prix qui ne cessent de grimper, rendant l'accession quasiment impossible pour les primo-accédants. En effet, comme sur tout le littoral Breton, et sur la façade Atlantique de façon plus générale, les communes côtières sont très prisées, notamment par des ménages aux budgets bien plus élevés que les locaux.

Le top 10 (2021) des communes les plus chères dans le Morbihan pour l'achat d'une maison ancienne, met en évidence ce constat puisqu'il regroupe uniquement des communes littorales, dont six sont situées sur Auray Quiberon Terre Atlantique et trois sur Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération.

## Évolution du prix de vente des maisons et des appartements



## Prix de vente médian par commune des maisons anciennes en 2021



## Top 10 des communes les plus chères du Morbihan en 2021 pour l'achat d'une maison (prix au m<sup>2</sup>)



# PROFIL DES MÉNAGES ACQUÉREURS D'UNE MAISON ANCIENNE

## DES ACQUÉREURS LOCAUX MAIS MOINS REPRÉSENTÉS QUE LES ANNÉES PRÉCÉDENTES

En 2021, 60 % des acquéreurs d'une maison ancienne dans le 56 étaient morbihannais. Un chiffre en baisse comparé à 2017 où 64 % des acheteurs étaient locaux. Dans le même temps, un quart des ménages achetait une maison sur la même commune, ils sont aujourd'hui 20 %. La part des habitants de la région parisienne a quant à elle augmentée de 2 points et représente 12 % des acquéreurs en 2021.

Si l'âge a peu évolué (+1 an), la profession a elle changée. Il y a 5 ans, les retraités étaient majoritaires dans les acquisitions de maisons anciennes (21 %) et les professions intermédiaires représentaient 18%. En 2021, si la part des retraités n'a diminué que d'un seul point, ce sont les professions intermédiaires qui sont le plus représentées avec près du quart des acheteurs dans cette CSP\*.

L'analyse des profils par territoire montre quelques disparités entre les EPCI du sud du Morbihan, les territoires littoraux, et les EPCI du nord. L'âge moyen des acquéreurs d'une maison ancienne sur un EPCI non littoral est de 48 ans et de 50 ans pour les autres.

Concernant la profession, on constate que sur les EPCI littoraux, 1 acquéreur sur 2 est cadre ou profession intermédiaire, contre 1/3 dans les territoires plus au nord. Ces derniers attirant plus d'employés, d'ouvriers et d'agriculteurs (37 % contre 20 % dans le sud du Morbihan). Les retraités quant à eux s'installent autant dans le sud que le nord du Morbihan et représentent 20 % des acquéreurs d'une maison ancienne dans les deux secteurs géographiques.



Profil type des acquéreurs d'une maison ancienne en 2021 dans le Morbihan

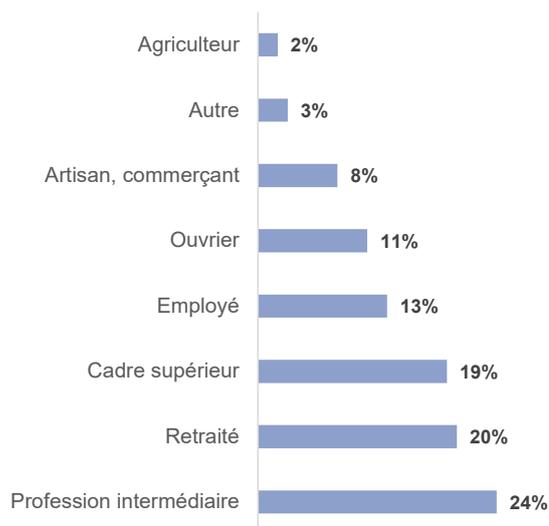
Âge moyen : 49 ans

CSP : Profession intermédiaire

Origine géographique : Morbihannais

Source : ADNOV - Année 2021 - base de données immobilières notariales PERVAL

Répartition des acquéreurs d'une maison ancienne en 2021, sur le Morbihan, selon leur CSP



Source : ADNOV - Année 2021 - base de données immobilières notariales PERVAL



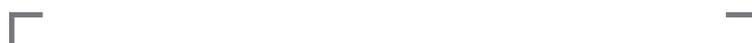
\* CSP : Catégorie Socio-Professionnelle

## TABLEAU RÉCAPITULATIF PAR EPCI

	Prix de vente médian maison ancienne 2021	Prix de vente au m <sup>2</sup> médian maison ancienne 2021	Prix de vente médian appartement ancien 2021	Prix de vente au m <sup>2</sup> médian appartement ancien 2021
Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération	330 000 €	3 091 €/m <sup>2</sup>	151 740 €	3 398 €/m <sup>2</sup>
Lorient Agglomération	240 000 €	2 401 €/m <sup>2</sup>	120 875 €	2 131 €/m <sup>2</sup>
Auray Quiberon Terre Atlantique	315 000 €	3 095 €/m <sup>2</sup>	160 000 €	3 652 €/m <sup>2</sup>
De l'Oust à Brocéliande Communauté	132 538 €	1 385 €/m <sup>2</sup>	75 990 € *	1 628 €/m <sup>2</sup> *
Ploërmel Communauté	114 888 €	1 241 €/m <sup>2</sup>	90 000 €	1 617 €/m <sup>2</sup>
Arc Sud Bretagne	230 000 €	2 277 €/m <sup>2</sup>	126 000 €	2 873 €/m <sup>2</sup>
Pontivy Communauté	120 000 €	1 242 €/m <sup>2</sup>	82 000 €	1 417 €/m <sup>2</sup>
Centre Morbihan Communauté	149 250 €	1 558 €/m <sup>2</sup>	85 000 €	1 585 €/m <sup>2</sup>
Questembert Communauté	181 000 €	1 916 €/m <sup>2</sup>	73 995 €	1 726 €/m <sup>2</sup>
Blavet Bellevue Océan Communauté	267 813 €	2 527 €/m <sup>2</sup>	149 000 €	2 712 €/m <sup>2</sup>
Roi Morvan Communauté	89 938 €	1 032 €/m <sup>2</sup>	35 000 € *	630 €/m <sup>2</sup> *
Baud Communauté	140 000 €	1 487 €/m <sup>2</sup>	104 000 €	1 795 €/m <sup>2</sup>
Redon Agglomération (56)	130 000 €	1 389 €/m <sup>2</sup>	-	-
CA de la Presqu'île de Guérande Atlantique (Cap Atlantique - 56)	243 250 €	2 671 €/m <sup>2</sup>	90 000 € *	3 135 €/m <sup>2</sup> *
Belle-Île-en-Mer Communauté	295 000 €	3 750 €/m <sup>2</sup>	140 000 €	3 175 €/m <sup>2</sup>
<b>Morbihan</b>	<b>204 000 €</b>	<b>2 084 €/m<sup>2</sup></b>	<b>134 715 €</b>	<b>2 833 €/m<sup>2</sup></b>

\*Prix de vente médian des appartements vendus entre 2019 et 2021, car nombre de ventes insuffisant sur 2021

### NOTES



### **Réalisation**

Observatoire de l'Habitat - ADIL du Morbihan

### **Publication**

ADIL du Morbihan

### **Contact**

ADIL du Morbihan  
Parc d'Activités de Laroiseau  
14, rue Ella Maillart  
56 000 VANNES

ADIL du Morbihan  
6, rue de l'Aquilon  
Quai du Péristyle  
56 100 LORIENT

02 97 47 02 30 - [www.adil56.org](http://www.adil56.org)



**POUR ACCÉDER AUX ÉTUDES  
DE L'OBSERVATOIRE  
DE L'HABITAT**