



Credit photo : ADIL 56



TERRAINS À BÂTIR EN ZAC & LOTISSEMENTS

ANALYSE DE LA PRODUCTION ET DES VENTES EN 2021

SYNTHÈSE

SOMMAIRE

► Production de terrains à bâtir	2
► Commercialisation	6
► Profil des acquéreurs	8
► Stock et fluidité du marché	9
► Tendances 2022	11
► Exemples d'opérations	12
► Tableaux récapitulatifs	13
► Glossaire et bases de données	14
► Méthodologie et module	15

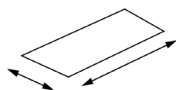
Après une année 2020 fortement perturbée par la crise sanitaire, la production de terrains à bâtir reprend des couleurs en 2021 avec 1 384 lots autorisés sur 119 opérations. Un niveau de production toutefois inférieur à l'année 2019, ce qui n'est pas étonnant au vu du contexte actuel dans le domaine de l'aménagement du territoire (raréfaction des réserves foncières, hausse des coûts...).

Du côté des ventes, l'année 2021 enregistre également un rebond, avec toutefois, un prix d'ensemble inférieur aux années précédentes. La géographie des lots vendus explique cette baisse, conséquence d'une répartition des ventes plus diffuse sur le Morbihan.

Le stock de lots disponibles diminue en raison des ventes nombreuses en 2021, tandis que la production, en baisse, ne permet pas de renouveler le stock.



1 384
lots autorisés



445 m²
surface médiane des
parcelles autorisées



130 €/m²
prix de vente médian

PRODUCTION DE TERRAINS À BÂTIR EN ZAC ET LOTISSEMENTS EN 2021

UNE PRODUCTION QUI REPART À LA HAUSSE EN 2021

Après la chute de la production de ZAC et lotissements en 2020 suite, notamment, à la crise sanitaire, l'année 2021 dresse un bilan positif. En effet, avec **119 opérations autorisées sur le Morbihan**, la production est relancée même si ce chiffre est inférieur à 2019 (136 opérations).

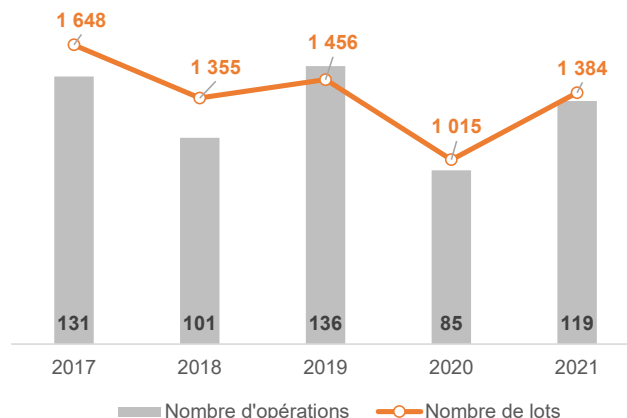
DES OPÉRATIONS PLUS PETITES QUE LES ANNÉES PRÉCÉDENTES

1 384 lots ont été créés sur ces 119 lotissements et ZAC, soit des opérations de **11.6 lots en moyenne**.

Un ratio comparable à 2020, mais inférieur aux années passées, signe donc d'une diminution progressive de la taille des opérations.

Le plus grand projet en 2021 compte 52 lots, toutefois le quart des opérations contiennent entre 10 et 20 parcelles.

Variation du nombre d'opérations et de lots autorisés



DES TAILLES D'OPÉRATIONS QUI VARIENT SELON LES EPCI

Ce ne sont pas sur les territoires qui ont le plus grand nombre d'opérations que l'on retrouve les plus grands programmes. En effet, en 2021, l'agglomération vannetaise totalise 40 autorisations de lotir pour près de 400 lots, soit une moyenne de 9,9 lots par lotissement. A contrario, Arc Sud Bretagne dénombre 8 opérations pour 150 lots, soit 18,9 lots en moyenne.

Par ailleurs, si l'on compare aux opérations de 2011, on constate une diminution de la taille des opérations sur des territoires où le foncier se fait de plus en plus rare, comme par exemple sur les deux agglomérations morbihannaises et une augmentation sur des territoires plus au nord tels que De l'Oust à Brocéliande Communauté ou encore Pontivy Communauté.

CHIFFRES CLÉS 2021

119 opérations autorisées
85 en 2020

1 384 lots produits
1 015 en 2020

11.6 lots par lotissement
11.9 en 2020

445 m² de surface médiane
425 m² en 2020

Taille des opérations par EPCI	2011	2021
Arc Sud Bretagne	25,3	18,9
Auray Quiberon Terre Atlantique	7,1	10,4
Baud Communauté	16,7	16
Cap Atlantique (56)	8	3
Blavet Bellevue Océan Communauté	15,1	21,5
Centre Morbihan Communauté	13,4	13,4
De l'Oust à Brocéliande Communauté	5,3	13
Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération	11,9	9,9
Lorient Agglomération	10,7	8,8
Ploërmel Communauté	12,2	12
Pontivy Communauté	7,4	18,2
Questembert Communauté	4,3	8
Redon Agglomération (56)	7	16,6
Roi Morvan Communauté	-	10
Morbihan	11,2	11,6

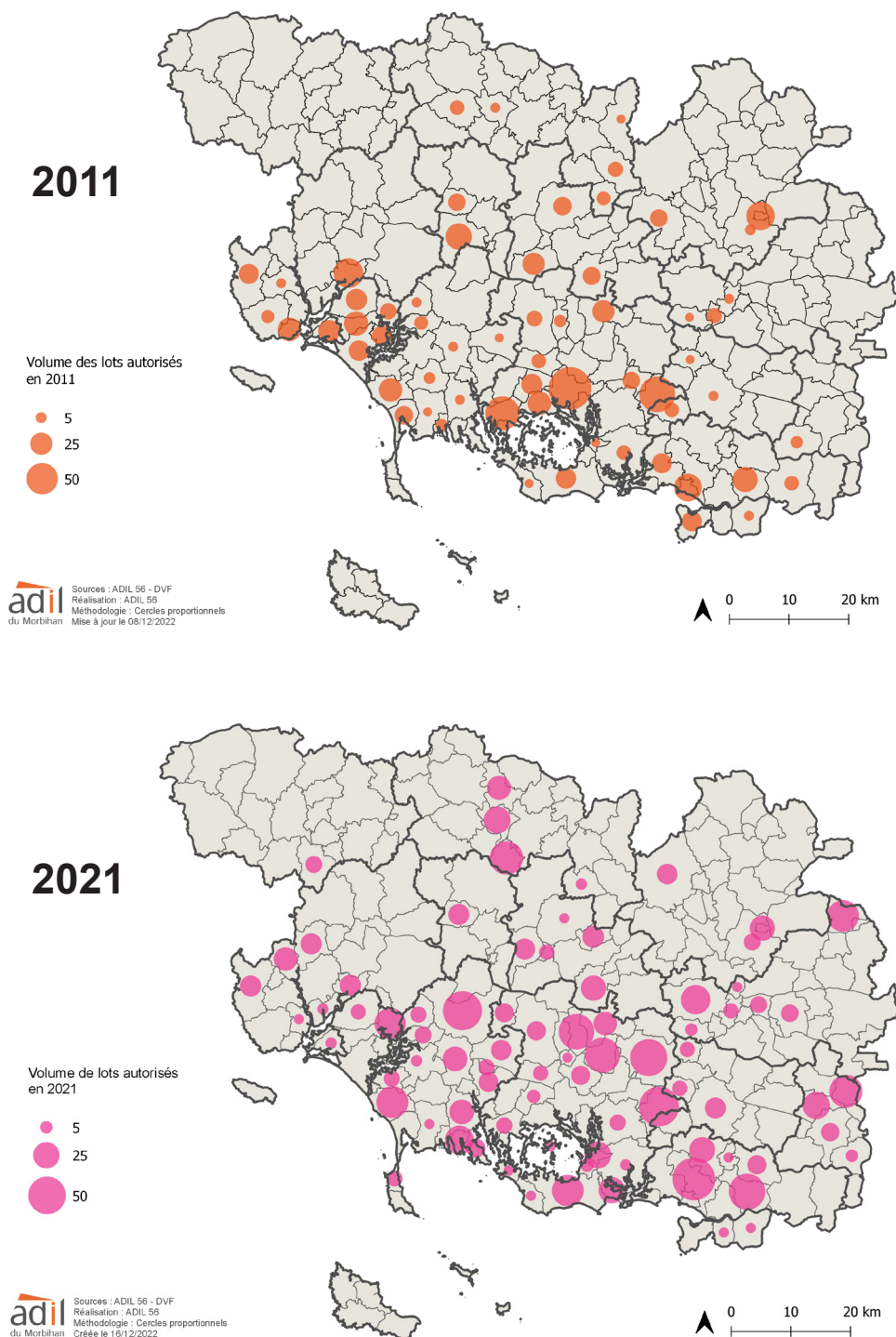
UNE PRODUCTION DE TERRAINS À BÂTIR QUI SE DIFFUSE SUR L'ENSEMBLE DU MORBIHAN

Localisée pendant plusieurs années sur la bande littorale, la production de ZAC et lotissements se diffuse d'année en année sur des secteurs plus ruraux, situés au nord du département. Les cartes ci-dessous permettent de constater cette progression entre 2011 et 2021.

En effet, il y a 10 ans et plus, la production de terrains à bâtir se localisait sur des communes littorales du fait de leur localisation et donc de leur attractivité : proximité de la RN165, du littoral, des deux grandes

villes Vannes et Lorient et de leurs bassins d'emplois. Aujourd'hui, ces communes arrivent à saturation de leur foncier, il y est donc de plus en plus difficile de trouver de grandes parcelles à aménager, d'où la réduction de la taille des opérations évoquées précédemment. Aussi, les prix continuent d'augmenter, rendant la bordure littorale inaccessible pour les ménages modestes. Les aménageurs se dirigent donc sur des territoires plus éloignés, où le foncier est encore disponible et moins onéreux.

Localisation des lots autorisés par commune



TOUJOURS AUTANT DE LOTISSEMENTS INITIÉS PAR LES PROFESSIONNELS

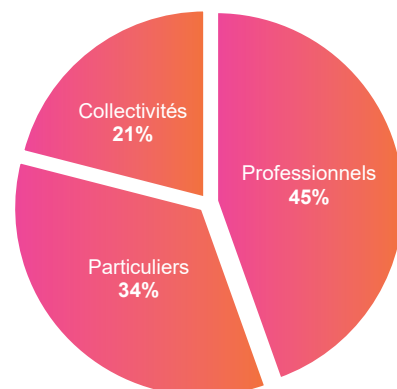
Depuis plusieurs années, la part des opérations initiées par des professionnels est en hausse progressive sur le Morbihan. En 2021, 45 % des ZAC et lotissements étaient portés par des aménageurs professionnels.

Les particuliers, bien que très présents sur ce marché dans le département comparativement à d'autres territoires, représentent 34 % des lotisseurs, soit 7 points de moins par rapport à 2019.

Les collectivités - troisième catégorie de lotisseur - voient leur part progresser et revenir à un niveau équivalent à 2018. En effet, 2019 et 2020 ont été deux années particulières pour les collectivités puisque les élections municipales se sont déroulées en période de crise sanitaire en 2020. Ces deux événements ont ainsi impacté les projets en les mettant en suspens ou en les annulant.

On dénombre seulement un projet porté par une AFUL en 2021.

Répartition des lotisseurs (2021)



LES COLLECTIVITÉS PORTEUSES DE PROJETS ESSENTIELLEMENT SUR LE NORD DU MORBIHAN

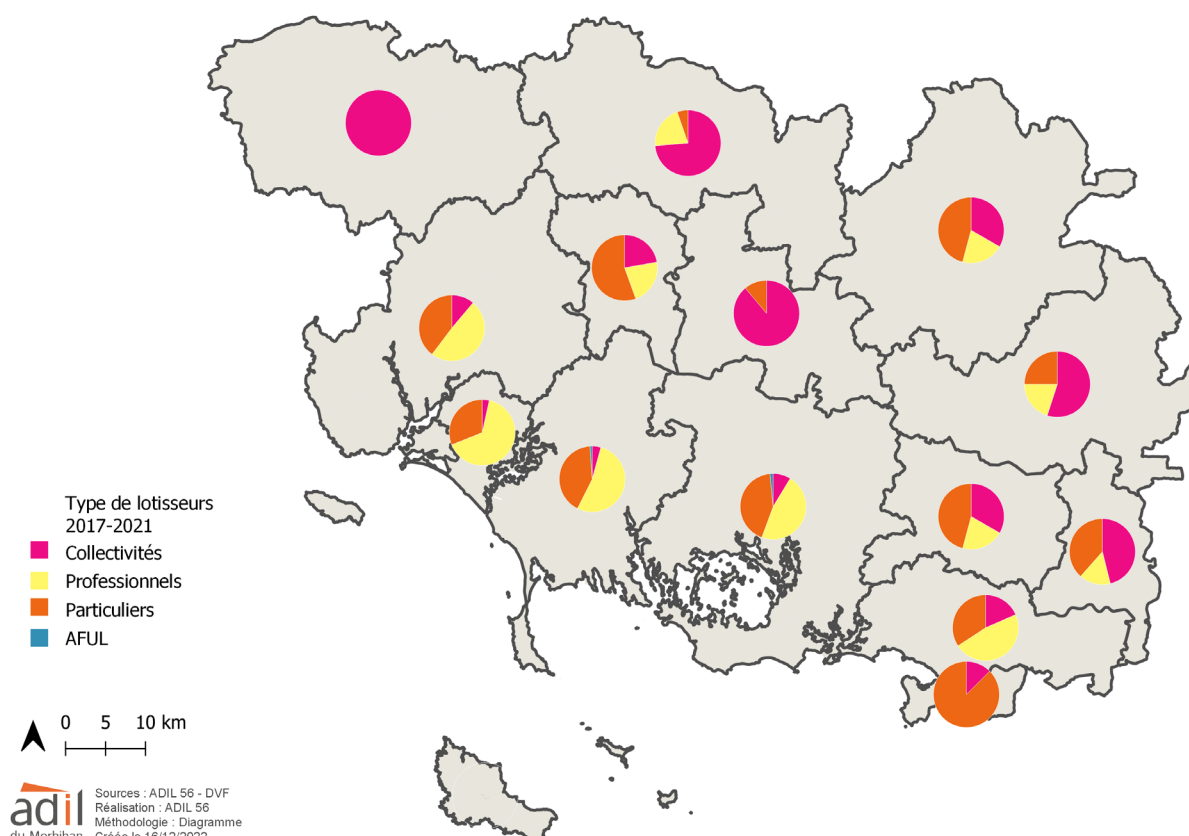
La carte, à l'échelle intercommunale, ci-dessous, met en évidence la répartition des différents types de lotisseurs ayant réalisé des opérations d'aménagement entre 2017 et 2021.

On constate ainsi une nette présence des professionnels sur les EPCI du sud Morbihan, pour des raisons évoquées précédemment (attractivité, prix du foncier plus élevé...).

C'est également sur ces territoires que l'on retrouve le plus d'opérations entreprises par des particuliers. Les territoires plus au nord totalisent quant à eux une majorité de lotissements portés par les communes.

Par ailleurs, les collectivités et professionnels créent des projets de taille plus importante que les particuliers, en moyenne 15 lots contre 6 sur la période 2017-2021.

Répartition de la production de ZAC et lotissements (2017-2021) par type de lotisseur

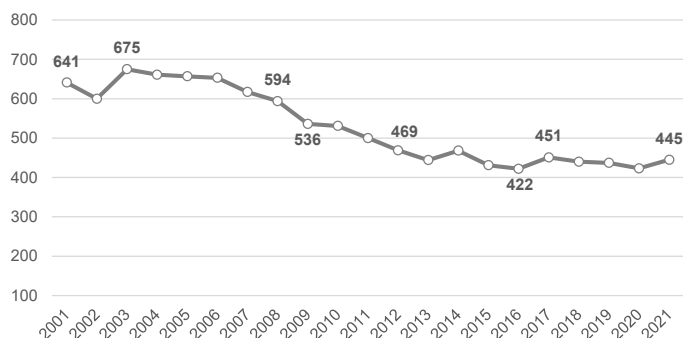


DES SURFACES QUI ÉVOLUENT PEU CES DERNIÈRES ANNÉES

Si l'on regarde le graphique ci-contre où figure l'évolution de la surface médiane des lots produits, on constate une nette diminution de celle-ci comparativement au début des années 2000. En effet, les lots produits en 2021 sont plus petits d'environ 200 m² par rapport aux lots produits il y a 20 ans.

Cette évolution a été progressive avec des lots qui sont passés sous la barre des 600 m² en 2008, puis celle des 500 m² en 2012. Depuis, l'évolution est moins régulière et sur les cinq dernières années les terrains à bâtir stagnent autour de 450 m².

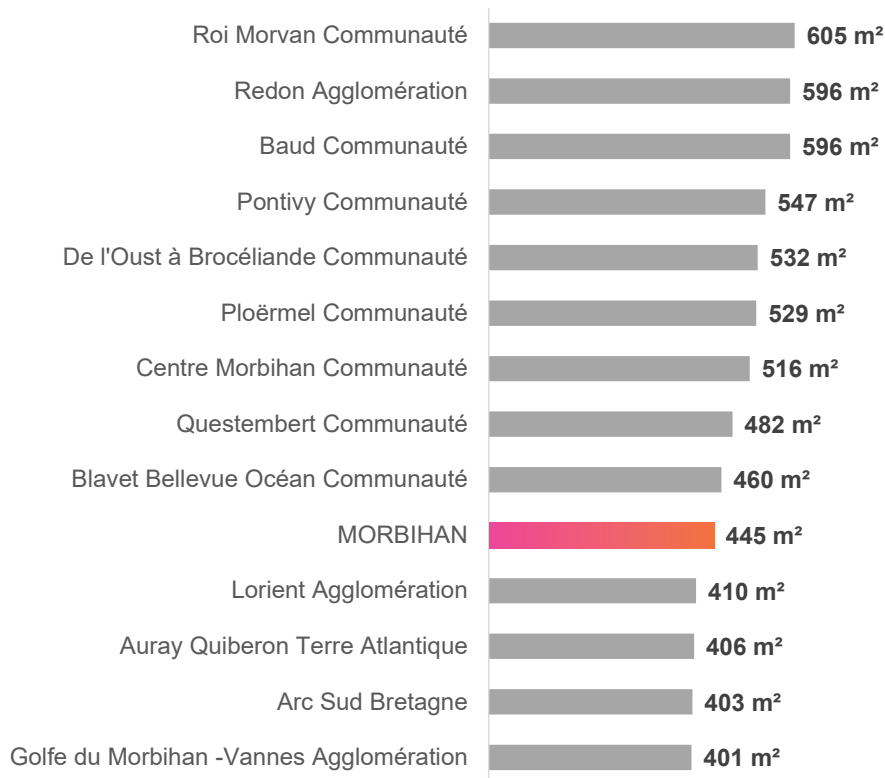
Évolution des surfaces médianes (m²) des lots à bâtir



Les contraintes liées au foncier sont de plus en plus présentes et contraignent les lotisseurs à adapter les surfaces des lots sur des parcelles totales toujours plus étroites. Ainsi, aujourd'hui il n'est pas rare de voir des lots de 120 m² (surface la plus petite répertoriée en 2021), alors qu'en 2000 la surface minimale était de 350 m².

Toutefois, comme le montre le graphique ci-dessous, sur les territoires du nord du Morbihan, les parcelles sont plus grandes que sur la bordure littorale.

Surface médiane des lots à bâtir produits en 2021 par EPCI



LES LOTISSEURS PROFESSIONNELS PROPOSENT DES LOTS AUX SURFACES PLUS PETITES

L'analyse des superficies sur la période 2017-2021, montrent en effet des différences entre les lotissements à l'initiative de professionnels ou de particuliers notamment. Sur l'ensemble du Morbihan, les professionnels proposent des lots dont la surface médiane est de 405 m², contre 500 et 510 m² pour les particuliers et collectivités. Constat logique puisque nous avons vu précédemment que les professionnels sont plus présents sur les EPCI littoraux, là où les surfaces sont plus restreintes.

Toutefois, les écarts sont plus ou moins importants en fonction des EPCI. Sur GMVA par exemple, un lot au sein d'une opération créée par un professionnel est de 398 m², contre 510 m² dans un lotissement initié par un particulier - soit une différence de 112 m². L'écart est d'environ 66 m² sur Lorient Agglomération et Arc Sud Bretagne et diminue à 47 m² sur Auray Quiberon Terre Atlantique.

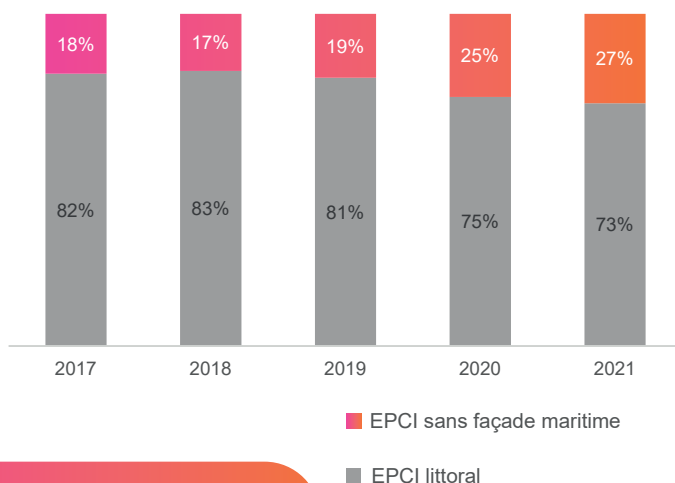
COMMERCIALISATION DES TERRAINS À BÂTIR

2021 UNE ANNÉE DE REBOND DE L'ACTIVITÉ AU PROFIT DES EPCI AU NORD DE LA RN 165

2020 avait été marquée par un recul important des ventes, en raison des confinements qui ont jalonné l'année marquée par la crise sanitaire. **L'année 2021 marque un rattrapage** par rapport à cette baisse de l'activité : on observe un rebond des ventes à un niveau supérieur à celui enregistré avant la crise sanitaire. En effet, il faut remonter à 2018 pour obtenir une année avec autant de transactions sur le marché des terrains à bâtir.

Par rapport à 2020, à date d'enquête équivalente, c'est même un doublement des ventes qui est enregistré. Cette forte hausse est autant imputable à la relance de l'activité, qu'à un retard dans l'enregistrement des mutations au sein des services dédiés, n'ayant pas permis à l'observatoire de couvrir l'ensemble des ventes sur le territoire en 2020.

Répartition des ventes de terrains à bâtir



Une tendance semble toutefois se confirmer, c'est la part déclinante des territoires littoraux, au profit des territoires plus ruraux et détendus. Avec 415 ventes recensées en 2021, les territoires sans façade maritime n'avaient jamais observé une telle activité, y compris pendant les années record de vente de la décennie 2010.

C'est surtout Golfe du Morbihan Vannes Agglomération qui enregistre le plus gros recul. Toutefois, certains territoires littoraux voient toujours leurs ventes augmenter, c'est notamment le cas d'Auray Quiberon Terre Atlantique (AQTA) et de Blavet Bellevue Océan Communauté.

Parmi les territoires de l'arrière-pays, ce sont Ploërmel Communauté et Pontivy Communauté qui prennent la plus grosse part de marché et qui captent la hausse de l'activité. Les territoires ruraux du Sud-Est (Redon Agglomération, Questembert Communauté et De l'Oust à Brocéliande Communauté) sont plus en retrait et enregistrent une baisse de part de marché.

CHIFFRES CLÉS 2021

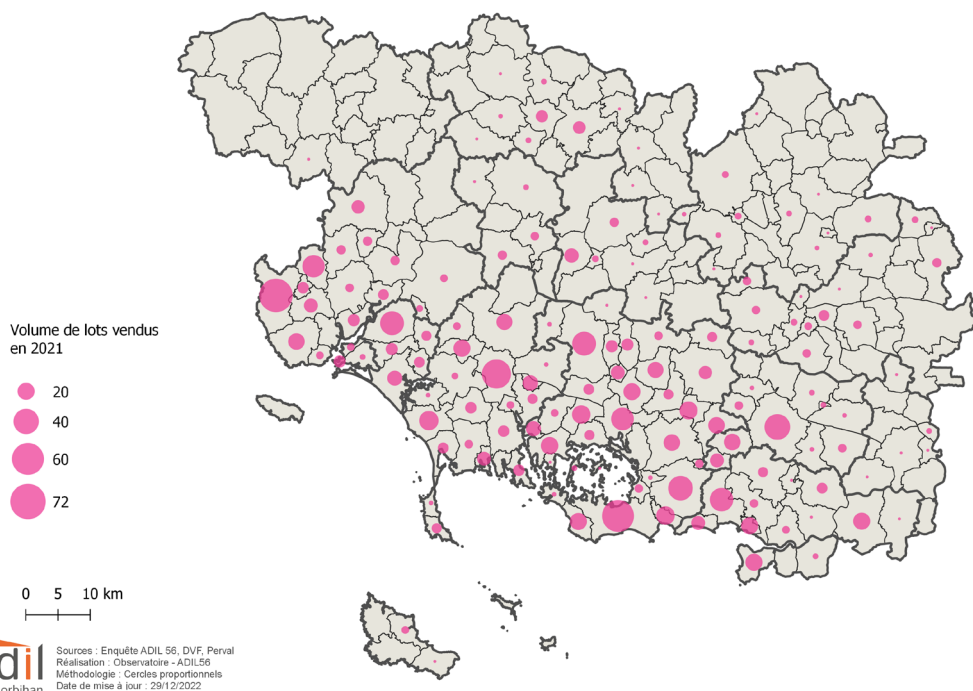
~1 500 lots vendus
~1 300 en 2020

458 m² de surface médiane
447 m² en 2020

52 000 € de prix médian
55 040 € en 2020

130 €/m² de prix médian
133 € en 2020

Localisation des ventes de terrains à bâtir par commune en 2021



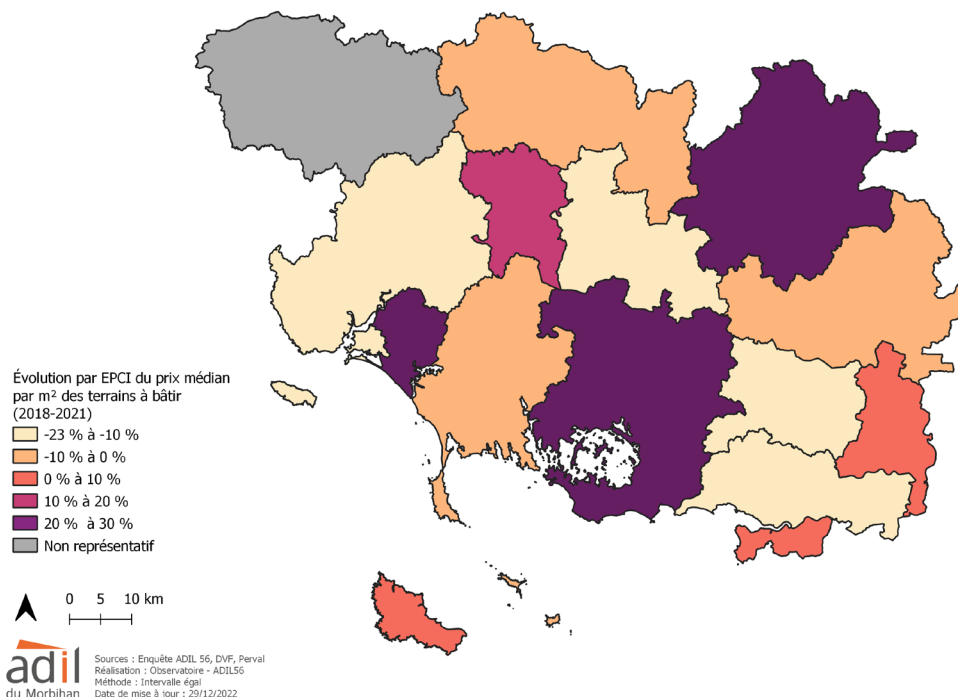
UN IMPACT FORT DE LA GÉOGRAPHIE DES VENTES SUR LES PRIX

Dans la continuité d'une tendance enregistrée depuis 2018, **le prix médian au m² des terrains vendus dans le Morbihan tend à diminuer**, ce qui est en contradiction avec les dires des professionnels et particuliers prospectant sur ce segment. Toutefois, **cette baisse n'existe pas à localisation équivalente**. En réalité, près de 80 % des communes ayant enregistré au moins 5 ventes annuelles en 2020 et en 2021 ont connu une hausse de leur prix médian au m².

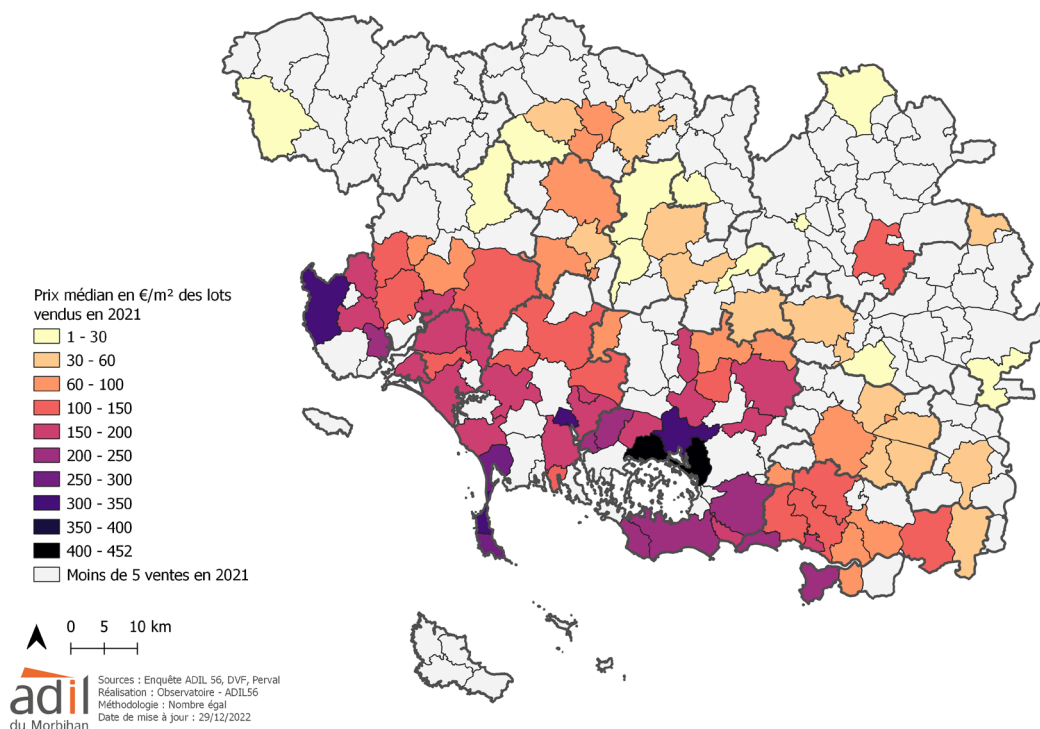
C'est la géographie des ventes, en pleine transformation et de moins en moins orientée vers les territoires littoraux, qui permet de contenir

le prix médian au m² des terrains à l'échelle du Morbihan pour les accédants sur ce marché. En effet, l'accroissement de l'activité en 2021 s'est opérée sur des territoires aux prix les plus abordables : le prix d'un terrain dans un EPCI non-littoral (52 €/m²) est en moyenne 3,5 fois moins élevé que celui d'un territoire littoral (181 €/m²). Au sein des EPCI littoraux eux même, cette différence joue fortement, puisque les communes littorales (259 €/m²) voient leurs prix augmenter de 7,2 % entre 2020 et 2021, alors qu'ils baissent de 6 % dans le même temps dans les autres communes (138 €/m²).

Évolution du prix médian par EPCI entre 2018 et 2021



Prix médian par commune des terrains vendus en 2021



PROFIL DES ACQUÉREURS

LES PROFESSIONS INTERMÉDIAIRES : CSP QUI RESTE LA PLUS REPRÉSENTÉE

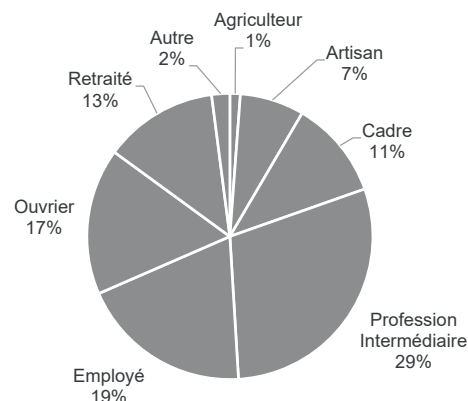
En 2021, **29 %** des acquéreurs d'un terrain à bâtir dans le Morbihan exercent une **profession intermédiaire**. On retrouve ensuite majoritairement des employés (19 %) et des ouvriers (17 %).

Toutefois, sur certains EPCI, d'autres catégories socio-professionnelles (CSP) entrent dans ce top 3. Sur Blavet Bellevue Océan Communauté et sur l'Agglomération vannetaise, les cadres remplacent les ouvriers et sur Cap Atlantique (56) et Ploërmel Communauté les retraités sont plus représentés que les ouvriers.

Par ailleurs, en croisant la profession des acquéreurs et leur région d'origine, on constate que près du tiers des franciliens ayant acheté un terrain dans le Morbihan sont des cadres. Parmi les bretons (hors Morbihan), 26 % sont des retraités et autant ont une profession intermédiaire. Enfin, les ménages acquéreurs venant d'une autre région que la Bretagne, l'Île de France ou les Pays de la Loire sont pour près du tiers des retraités.

Aussi, du fait de leur capacité financière plus importante et de leurs choix de localisation, les prix d'achat des terrains acquis par des CSP supérieures, ainsi que par les retraités, sont plus élevés que les autres.

Répartition des acquéreurs 2021 par CSP



UN ÂGE MOYEN QUI VARIE SELON LES TERRITOIRES D'ORIGINE ET D'ACHAT

L'âge moyen des acquéreurs est de **45 ans**, un âge semblable aux années précédentes. Toutefois, ce chiffre est différent selon l'origine géographique des acquéreurs. En effet, les acquéreurs morbihannais ont 43 ans en moyenne, contre 53 ans pour ceux arrivant d'une autre région - il est même de 55 ans pour les franciliens.

Un âge qui varie également en fonction de l'EPCI où s'installent les ménages. On retrouve les acquéreurs les plus jeunes sur Centre Morbihan Communauté et Baud Communauté (respectivement 38 et 39 ans en moyenne). Tandis que les plus âgés achètent sur Cap Atlantique (50 ans en moyenne).

PROFIL TYPE DES ACQUÉREURS D'UN TAB DANS LE MORBIHAN

45 ans
âge moyen

Profession intermédiaire
CSP la plus représentée

* **Morbihannais** (83 %)

* **Golfe du Morbihan**

Vannes Agglomération (28 %)
Département et EPCI d'origine

Profil des acquéreurs par EPCI en 2021	Âge moyen	Part des acquéreurs hors Bretagne + 44
Arc Sud Bretagne	47 ans	11 %
Auray Quiberon Terre Atlantique	45 ans	7 %
Baud Communauté	39 ans	8 %
Belle-Île-en-Mer Communauté	-	-
Blavet Bellevue Océan Communauté	46 ans	9 %
Cap Atlantique (56)	50 ans	13 %
Centre Morbihan Communauté	38 ans	0 %
De l'Oust à Brocéliande Communauté	46 ans	9 %
Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération	45 ans	10 %
Lorient Agglomération	42 ans	4 %
Ploërmel Communauté	47 ans	4 %
Pontivy Communauté	44 ans	7 %
Questembert Communauté	45 ans	9 %
Redon Agglomération (56)	-	-
Roi Morvan Communauté	-	-

Le manque de ventes sur certains territoires ne permet pas de donner un résultat

STOCK ET FLUIDITÉ DU MARCHÉ

UNE DIMINUTION CONTINUE DES STOCKS, EN PARTICULIER DANS LES SECTEURS CONVOITÉS

En conséquence des ventes exceptionnelles enregistrées, le stock diminue fortement en 2021.

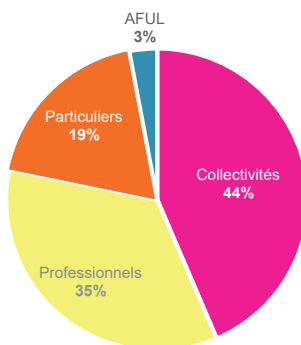
Avec **1 372 unités au 31/12/2021**, il atteint un niveau particulièrement bas, pratiquement deux fois inférieur à celui enregistré au cours de la décennie 2010. C'est sur les secteurs littoraux que cette baisse est la plus importante, signe que le renouvellement de l'offre ne permet pas de suivre la demande, malgré des ventes en baisse relative. En effet, pour la première fois le stock des EPCI littoraux est minoritaire par rapport à celui des EPCI de l'arrière-pays. La proportion s'est inversée en une année : alors qu'il pesait pour 53 % de l'ensemble en 2020, le stock des EPCI littoraux se réduit à 47 % en 2021.

Ancienneté des lots vendus

	2021
Moins de 2 ans	30 %
2 à 5 ans	42 %
5 à 10 ans	16 %
Plus de 10 ans	13 %

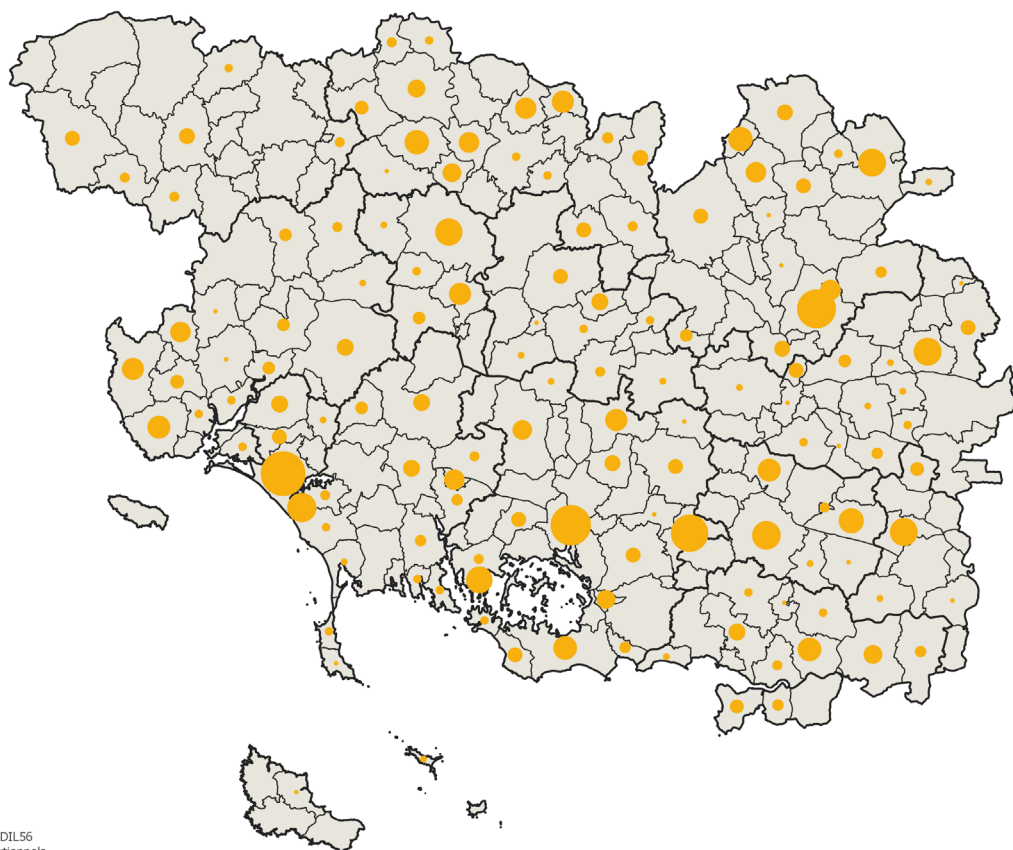
Quels sont les caractéristiques des lots disponibles ?

Moyenne d'ancienneté : **5,7 ans**
Surface : **505 m²**
Prix de vente affiché : **33 018 €**



Le prix au m² est de **62 €**, soit 53 % inférieur au prix du marché 2021. Toutefois, les prix sont ceux affichés en début de commercialisation, ils peuvent ainsi être revus à la hausse pendant la durée de commercialisation.

Localisation des lots disponibles par commune au 31 décembre 2021

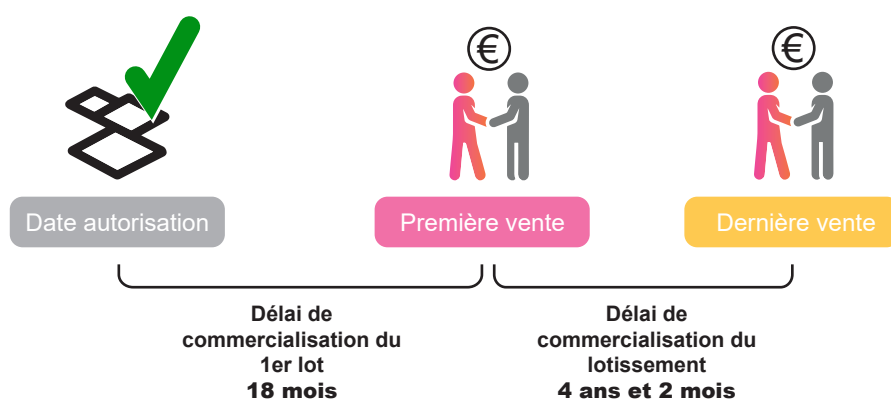


DES OPÉRATIONS QUI PRENNENT FIN FACE À UN NON RENOUVELLEMENT DU STOCK

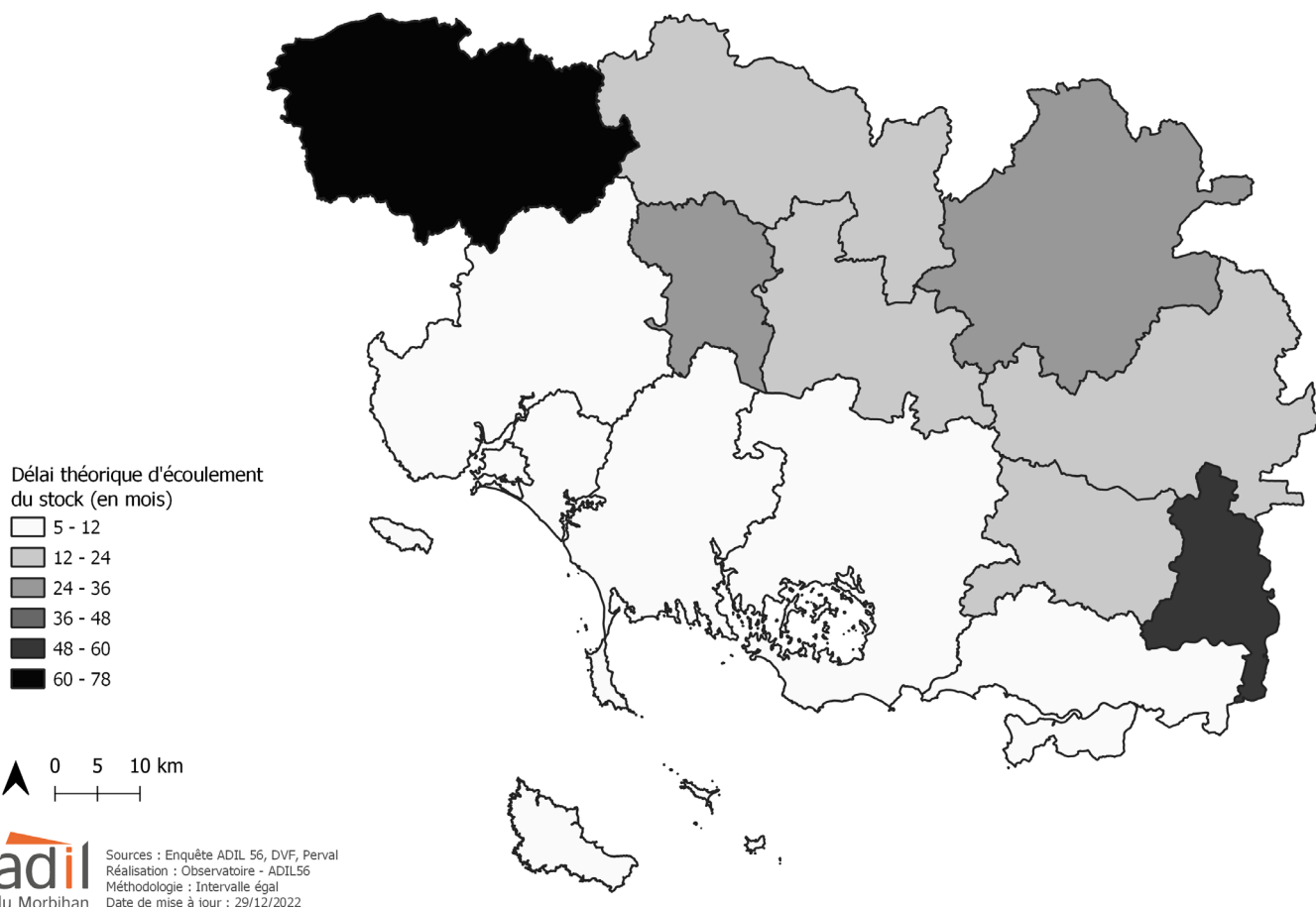
Comme en 2020, les fins d'opérations ont été nombreuses en 2021, notamment dans les territoires plus ruraux, qui bénéficient d'un attrait moindre, d'où des délais de vente plus long. Nombre de ces opérations se sont clôturées en 2021, ainsi le **délai moyen de commercialisation des lotissements terminés** s'est allongé à l'échelle départementale, passant à **5.8 ans en moyenne** contre 4.2 en 2020.

Toutefois, au regard de la forte dynamique de vente et de l'érosion considérable des stocks, le **délai**

d'écoulement théorique des lots disponibles diminue fortement en passant de 21 mois au 31/12/2020 à **11 mois** au terme de l'année 2021. Alors que seuls les territoires d'AQTA et de GMVA présentaient un délai d'écoulement inférieur à un an, l'intégralité des territoires littoraux sont désormais dans ce cas. Si aucun territoire d'arrière-pays ne rentre dans cette catégorie, les délais théoriques se raccourcissent pour eux également puisque parallèlement au rebond de la vente, tous enregistrent une baisse des stocks.



Délai théorique d'écoulement du stock de terrains à bâtir par EPCI





QUELLES TENDANCES EN 2022 ?

PRODUCTION

Les premières tendances 2022 montrent une nouvelle baisse de la production de terrains à bâtir dans le Morbihan. Un constat non étonnant au vu des éléments déjà évoqué dans cette étude, mais également les années précédentes.

En effet, la production de terrains à bâtir se confronte de plus en plus à son grand obstacle, la raréfaction du foncier disponible. Outre le fait que les grandes parcelles, souvent en extension des centralités, aient déjà été urbanisées, les contraintes imposées dans le cadre de la Zéro Artificialisation Nette restreignent encore plus la production.

C'est donc le foncier au sein du tissu urbain existant, permettant la densification, qui offre des possibilités nouvelles de production de terrains à bâtir. Ces parcelles, appelées dents creuses, bien que plus compliquées à mobiliser du fait de leur localisation (au sein d'ensembles bâtis, à cheval sur plusieurs propriétés...) offrent de nombreux avantages. C'est notamment leur emplacement proche des centralités qui est leur plus grand atout, permettant surtout de limiter l'usage de la voiture.

Toutefois, la densification est souvent mal perçue par les habitants déjà sur place et leur évoque, nuisances, bruits, vis-à-vis... Les professionnels enquêtés sont conscients *«qu'avant l'aménagement se faisait en campagne où ils ne dérangent personne, alors qu'aujourd'hui il faut remplir des trous où vivent déjà des ménages»*.

Les projets sont donc plus longs à mettre en place, il y a un besoin de consultation et de concertation avec la population présente, de pédagogie autour du projet.

2022 et les années à venir seront donc sans surprise moins productives que les années précédentes avec une disparition progressive des ZAC et lotissements tels qu'on les a connus en extension.

COMMERCIALISATION

L'année 2021 a été celle du rebond de l'activité de vente de terrains à bâtir, après une année 2020 marquée par le gel de nombreux projets d'accession à la propriété. Les excellents niveaux de vente enregistrés dans les territoires ont toutefois sérieusement entamé les stocks, qui ne se renouvellent pas suffisamment pour faire face à la demande, notamment en zone littorale. Celle-ci reste très convoitée et est caractérisée par un écoulement de plus en plus rapide des lotissements ouverts à la construction. Les premières tendances 2022 nous indiquent que cette tension va s'accroître davantage. La géographie des ventes va continuer à se réorienter vers les terres, puisque c'est désormais environ la moitié des ventes qui s'y trouve, soit une proportion deux fois plus importante qu'en 2021. Face à la rareté, ce sont désormais les stocks qui orientent la localisation du marché, laissant moins de choix au candidat. Traditionnellement moins onéreux dans l'arrière-pays, les lots disponibles sont aujourd'hui plus importants en volume dans ces territoires, qui peuvent ainsi capter de jeunes ménages au budget plus contraint.

Du côté des acquéreurs, le durcissement des conditions d'emprunts tempère la demande de terrains à bâtir, amplifiée jusqu'alors par l'effet post-covid. En effet, une partie d'entre eux n'est plus considérée comme solvable par les banques pour ce type d'opération, en particulier les primo-accédants. Ceux-ci doivent en plus composer avec la hausse du prix des matériaux, l'entrée en vigueur de la RT 2020 et l'allongement des délais de livraison, autant d'éléments qui élèvent le budget final à prévoir. Conjugée à la hausse rapide des taux, cette nouvelle donne devrait permettre au marché des terrains à bâtir de rester équilibré en matière de prix à l'échelle du département. De surcroît, malgré les surcoûts engendrés par l'éloignement, l'offre existante oriente une part croissante des candidats vers les territoires les plus abordables, ce qui tend à contenir les prix à l'échelle du département. Les territoires littoraux, plus sélectifs et confrontés à une offre réduite risquent en revanche de voir leurs prix continuer à augmenter.

EXEMPLES D'OPÉRATIONS AUTORISÉES EN 2022 SUR LE MORBIHAN

Le domaine de Koadig - SAINTE-HÉLÈNE

► Date d'autorisation

14/02/2022

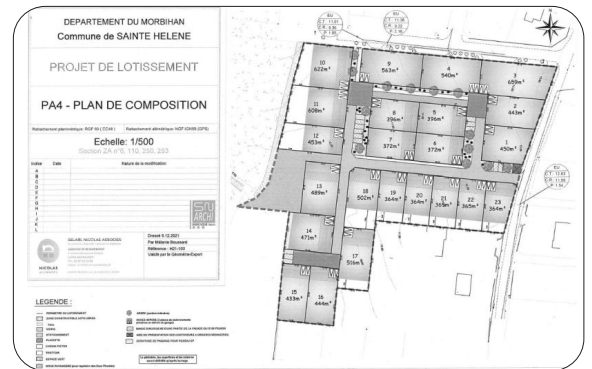
► Nombre de lots libres

23 lots

► État de commercialisation

En cours

Le Domaine de Koadig est une opération à l'initiative de la commune de Sainte-Hélène. Il regroupe au total 23 lots dont les surfaces sont comprises entre 354 et 659 m².



SOURCE : MAIRIE DE SAINTE-HÉLÈNE

La Clefs des Champs - GUEGON

► Date d'autorisation

10/01/2022

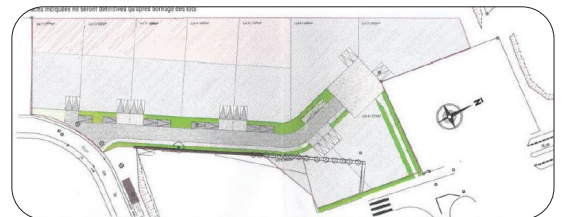
► Nombre de lots libres

9 lots

► État de commercialisation

En cours

Le lotissement communal La Clef des Champs situé sur Ploërmel Communauté totalise 9 lots. La surface des terrains va de 445 m² à 783 m². Le prix des terrains varie selon le profil des acquéreurs avec un tarif de 20 €/m² pour les primo-accédants et de 27 €/m² pour les autres ménages.



SOURCE : MAIRIE DE GUÉGON

Le Hameau de Kerrican (Tranches 4 et 5) - BRANDIVY

► Date d'autorisation

16/03/2022

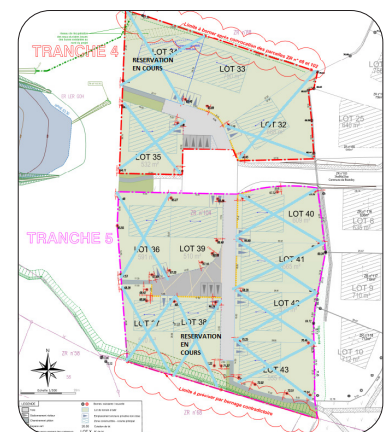
► Nombre de lots libres

12 lots

► État de commercialisation

En cours (tous sous option ou réservés)

En 2018, la commune de Brandivy a décidé la création d'un lotissement de 43 lots répartis en 5 tranches donc les deux dernières ont été autorisées en 2022 avec 12 lots. D'une surface comprise entre 510 m² et 790 m², le prix est affiché à 95 € par m².



SOURCE : MAIRIE DE BRANDIVY

TABLEAUX RÉCAPITULATIFS

► PRODUCTION

	Opérations		Lots produits		Surface médiane des lots produits	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021
CA de la Presqu'île de Guérande Atlantique (Cap Atlantique)	2	2	15	6	503 m²	-
Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération	34	40	321	394	419 m²	401 m²
Lorient Agglomération	12	9	200	79	425 m²	410 m²
Redon Agglomération (56)	1	5	22	83	556 m²	596 m²
Arc Sud Bretagne	5	8	76	151	435 m²	403 m²
Auray Quiberon Terre Atlantique	10	25	130	260	373 m²	406 m²
Baud Communauté	1	1	5	16	-	596 m²
Belle-Île-en-Mer Communauté	0	0	-	-	-	-
Blavet Bellevue Océan Communauté	6	2	59	43	402 m²	460 m²
Centre Morbihan Communauté	2	5	11	67	454 m²	516 m²
De l'Oust à Brocéliande Communauté	2	8	11	104	456 m²	532 m²
Ploërmel Communauté	1	4	8	48	-	529 m²
Pontivy Communauté	3	5	52	91	556 m²	547 m²
Questembert Communauté	7	4	111	32	427 m²	482 m²
Roi Morvan Communauté	0	1	-	10	-	605 m²
Morbihan	86	119	1 021	1 384	425 m²	445 m²

► COMMERCIALISATION

	Surface médiane		Prix médian		Prix médian au m²		Stock au 31/12/2021
	2020	2021	2020	2021	2020	2021	
CA de la Presqu'île de Guérande Atlantique (Cap Atlantique)	468 m²	409 m²	53 000 €	61 600 €	109 €/m²	142 €/m²	14
Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération	428 m²	433 m²	85 100 €	91 960 €	199 €/m²	199 €/m²	246
Lorient Agglomération	379 m²	403 m²	60 900 €	56 900 €	157 €/m²	143 €/m²	115
Redon Agglomération (56)	506 m²	493 m²	18 855 €	19 688 €	42 €/m²	41 €/m²	38
Arc Sud Bretagne	515 m²	513 m²	45 000 €	47 978 €	86 €/m²	96 €/m²	67
Auray Quiberon Terre Atlantique	382 m²	385 m²	76 820 €	59 590 €	187 €/m²	156 €/m²	120
Baud Communauté	529 m²	536 m²	32 563 €	33 588 €	77 €/m²	70 €/m²	55
Belle-Île-en-Mer Communauté	520 m²	683 m²	92 500 €	96 250 €	177 €/m²	151 €/m²	2
Blavet Bellevue Océan Communauté	376 m²	389 m²	56 000 €	67 710 €	150 €/m²	180 €/m²	80
Centre Morbihan Communauté	542 m²	565 m²	19 783 €	18 117 €	36 €/m²	36 €/m²	71
De l'Oust à Brocéliande Communauté	624 m²	611 m²	20 944 €	23 245 €	35 €/m²	45 €/m²	113
Ploërmel Communauté	629 m²	528 m²	25 000 €	30 218 €	48 €/m²	81 €/m²	183
Pontivy Communauté	653 m²	565 m²	30 917 €	22 512 €	49 €/m²	38 €/m²	151
Questembert Communauté	519 m²	595 m²	40 000 €	36 755 €	80 €/m²	59 €/m²	78
Roi Morvan Communauté	767 m²	750 m²	19 097 €	750 €	25 €/m²	1 €/m²	39
Morbihan	447 m²	458 m²	55 040 €	52 000 €	133 €/m²	130 €/m²	1 372

GLOSSAIRE

ADIL : Agence Départementale d'Information sur le Logement

AFUL : Association Foncière Urbaine Libre

AQTA : Auray Quiberon Terre Atlantique

CSP : Catégorie Socio-Professionnelle

EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale

GMVA : Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération

RT : Réglementation Thermique

TAB : Terrain À Bâtir

ZAC : Zone d'Aménagement Concertée

BASES DE DONNÉES

DVF



La base issue de DVF (Demande de Valeurs Foncières) recense l'ensemble des mutations à titre onéreux (les donations, transmissions par succession et les transferts de sociétés sont exclus de la base).

Les données sont agrégées par la DGFIP à partir des enregistrements effectués par le service de la publication foncière (anciennement conservation des hypothèques) complétées du descriptif des biens issus des informations cadastrales mises à jour avec les déclarations des propriétaires.

DVF a de nombreux atouts en matière d'observation, notamment sa fiabilité et son exhaustivité. Il y a néanmoins certaines limites et précautions d'usages à prendre en compte :

- DVF ne donne pas d'information pour qualifier les vendeurs et acquéreurs ;
- La typologie des biens et les segmentations de marchés sont difficiles pour certaines catégories comme la distinction neuf/ancien, le foncier économique et le non bâti.

Cette base, disponible en open-data, est mise à jour deux fois par an (au printemps et à l'automne).

PERVAL



La base de données PERVAL est alimentée par les actes de vente de biens immobiliers des notaires situés en province.

La base PERVAL, acquise chaque année, comprend des variables permettant de dresser le profil des intervenants (acquéreur et vendeur). Le taux de couverture de la base de données en Morbihan pour 2021 est de 73 %.

TAB 56



La base extraite du module de terrains à bâtir de l'ADIL (TAB 56) est alimentée tout au long de l'année par processus d'enquêtes et mises à jour. La donnée est construite et consolidée à partir des informations recueillies auprès de l'ensemble des services instructeurs du département, de la DDTM et de la Préfecture.

À partir de la liste des permis d'aménager, les lotisseurs publics et privés sont interrogés afin de connaître les caractéristiques précises des lots disponibles et vendus en lotissement. Ces informations permettent de dresser l'état de commercialisation d'un lotissement ainsi que les prix de vente de chacun des lots. La base tend vers l'exhaustivité mais dépend essentiellement de la participation à l'enquête des lotisseurs - commercialisateurs.

Nous remercions par ailleurs toutes les personnes (particuliers, communes, EPCI et professionnels) qui participent à l'enquête des TAB.

MÉTHODOLOGIE

Le champ d'étude concerne les terrains à bâtir (lots) appartenant à un lotissement de 3 lots et plus présents sur le département du Morbihan.

Les **bases DVF et TAB** sont combinées afin de parfaire la base de données principale.

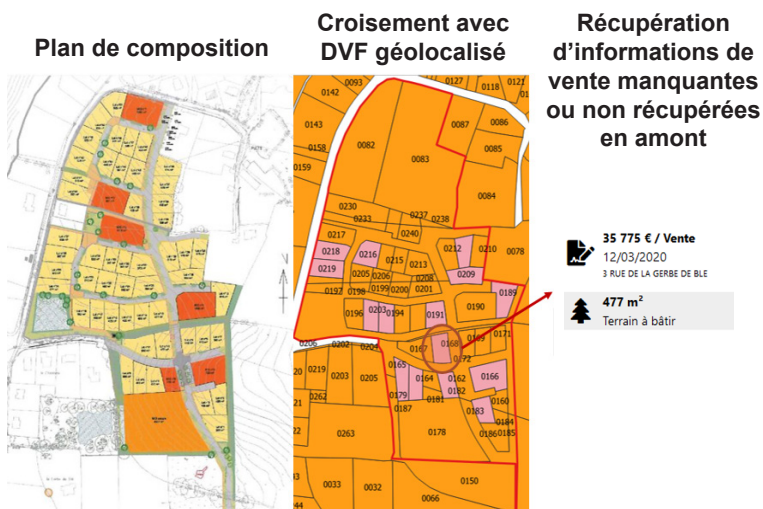
La base DVF, contenant des données agrégées par la DGFIP, n'identifie pas spécifiquement les terrains à bâtir localisés dans un lotissement. Un travail d'identification et de recherche des terrains est donc mené en interne afin de vérifier et compléter les données sur les lotissements.

La **base PERVAL**, est utilisée pour dresser le profil des acquéreurs. L'ensemble des analyses issues de cette base doivent être maniées avec précautions à cause de la non-exhaustivité de la base, ainsi que l'hétérogénéité de la qualité et du taux de remplissage des variables.

Enfin, afin d'améliorer la couverture des ventes, un **Système d'Information Géographique (SIG)** a été mis en place par l'ADIL 56. À chaque transmission d'information par les partenaires, la numérisation des plans de lotissements

est effectuée.

Le périmètre de ces lotissements est croisé avec la base open-data DVF géolocalisée. Cette opération permet de récupérer toutes les informations publiques relatives aux transactions effectuées dans ces lotissements : référence cadastrale, valeur foncière, surface, date de vente etc. (données arrêtées au 30 juin et au 31 décembre de l'année N). La base DVF, tendant vers l'exhaustivité, permet d'augmenter sensiblement la couverture des informations de vente de terrains à bâtir dans le Morbihan.



LE MODULE DES TERRAINS À BÂTIR

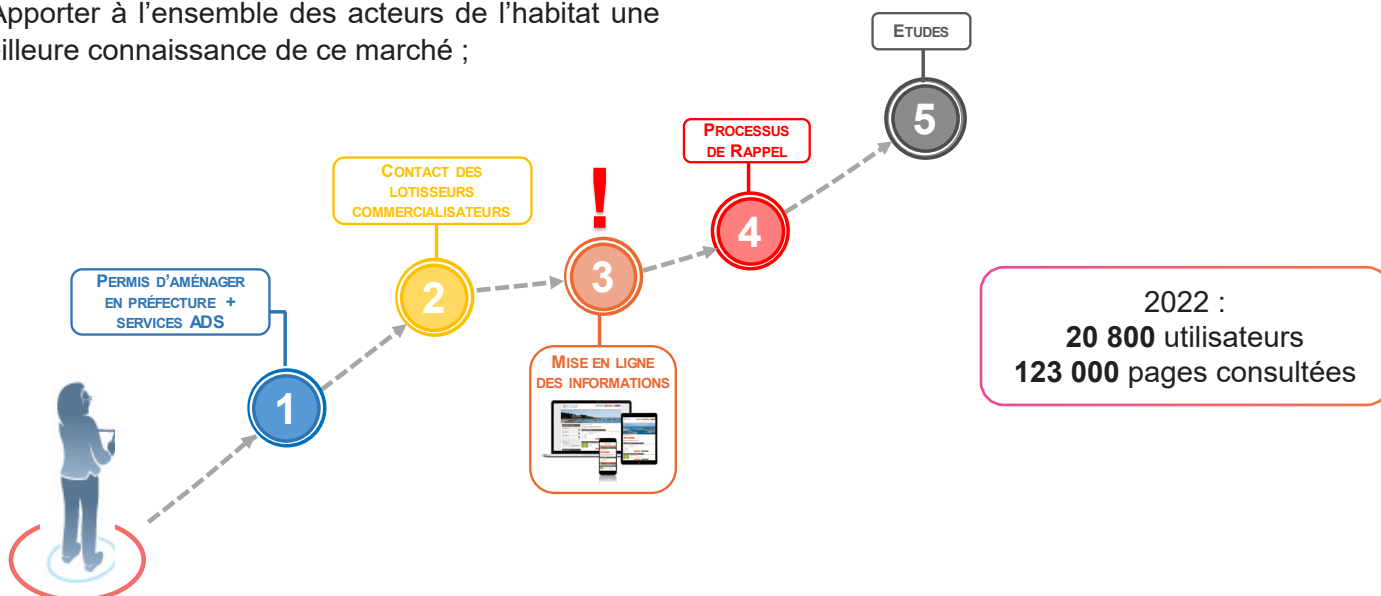
Par l'intermédiaire du module internet des TAB, l'ADIL met à disposition sur son [site web](#) du grand public (particuliers, professionnels, décideurs locaux...) toutes les informations concernant l'offre disponible en terrains à bâtir.

L'objectif ici est double :

- Apporter à l'ensemble des acteurs de l'habitat une meilleure connaissance de ce marché ;

- Tenir à jour un état de l'offre disponible pour diffuser cette information auprès des particuliers et notamment des ménages en recherche d'un terrain.

L'alimentation du module des terrains à bâtir constitue un travail de fond réalisé tout au long de l'année.





Réalisation

Observatoire de l'Habitat - ADIL du Morbihan

Publication

ADIL du Morbihan

Contacts

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

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

02 97 47 02 30 - www.adil56.org