



© Loïc Kersuzan - Morbihan Tourisme



## LES MARCHÉS DE L'HABITAT EN 2022 DANS LE MORBIHAN

Une tension de plus en plus marquée  
sur l'ensemble des segments de  
marché du logement

**7 278**

logements autorisés



**1 157**

PTZ accordés



**2 410** €/m<sup>2</sup>

prix médian d'une maison ancienne



### SOMMAIRE

- ▶ La construction neuve 1
- ▶ Les projets immobiliers à venir dans le Morbihan 5
- ▶ L'accession aidée à la propriété 7
- ▶ Le marché de l'ancien 13
- ▶ Zoom sur les ventes de passoires énergétiques 17

# LA CONSTRUCTION NEUVE EN 2022

## OBSERVATION NATIONALE



### 482 827

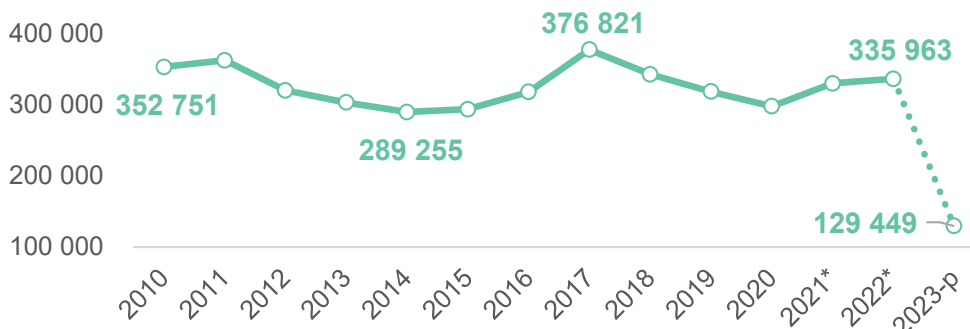
logements autorisés



### 335 963

logements commencés

Évolution des logements commencés en France Métropolitaine depuis 2010



\*Date de prise en compte - (date réelle 2010 - 2020)  
2023-p = année partielle (1er semestre)  
Source : Sitadel

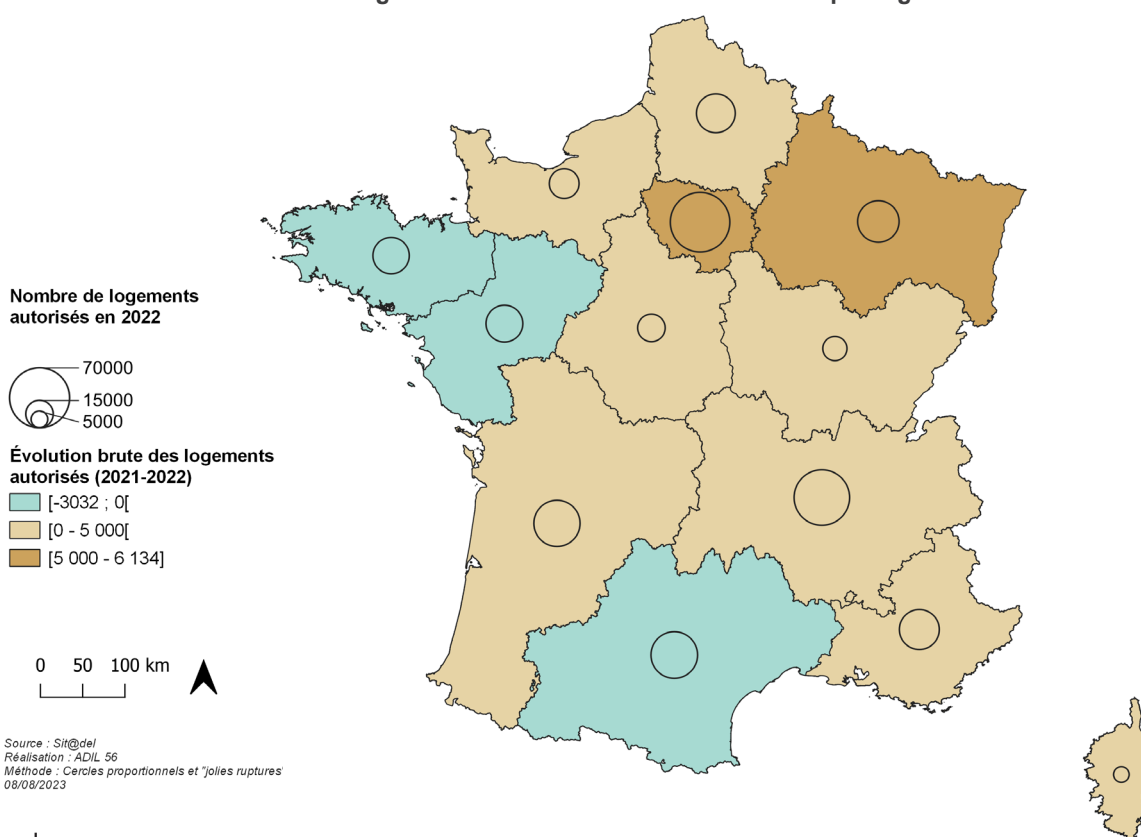
## UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS EN HAUSSE AU NIVEAU NATIONAL, MAIS EN BAISSÉ DANS TROIS RÉGIONS, DONT LA BRETAGNE

Malgré l'inflation, 2022 reste une année de croissance pour le marché de la construction neuve en France métropolitaine. Le nombre de logements autorisés connaît une hausse de 5% entre 2021 et 2022 (+23 276 logements). Néanmoins, l'analyse régionale montre que l'Occitanie, les Pays de la Loire et la Bretagne affichent un volume plus faible de logements construits par rapport à 2021. L'Île-de-France et Auvergne-Rhône-Alpes arrivent en tête en matière de volume de logements autorisés.

Cependant, cette dynamique d'autorisations diffère de celle des mises en chantier. En effet, le nombre de logements commencés connaît une hausse plus modérée : +2%, en 2022, contre +10% en 2021.

Le secteur de la construction reste impacté par des perturbations extérieures pouvant être liées à des décisions publiques comme, par exemple avec la RE 2020, ou bien à un contexte international tendu comme depuis le déclenchement de la guerre en Ukraine en février 2022.

Logements autorisés en 2022 et évolution par région



# OBSERVATION RÉGIONALE



## 31 050

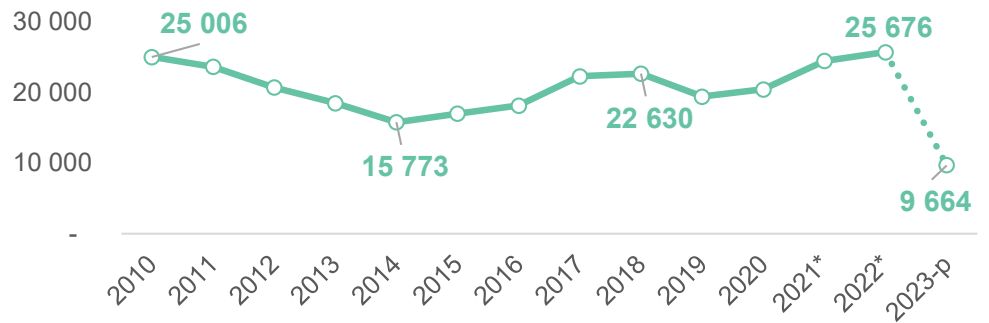
logements autorisés



## 25 676

logements commencés

Évolution des logements commencés en Bretagne depuis 2010



\*Date de prise en compte - (date réelle 2010 - 2020)  
2023-p = année partielle (1er semestre)  
Source : Sitadel

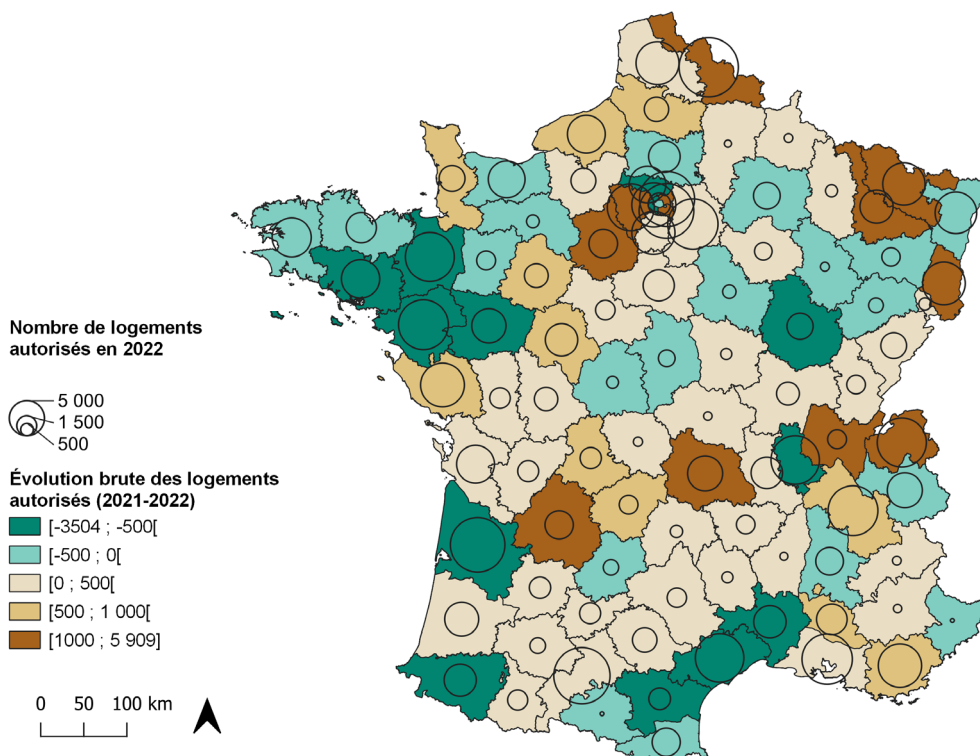
## UNE BAISSÉ DE 10% DES AUTORISATIONS EN BRETAGNE PAR RAPPORT À 2021

L'année 2022 est marquée par un recul assez important (-10%) du nombre de logements autorisés en Bretagne, après une année 2021 particulièrement dynamique pour la région (+30%). Ce sont ainsi 3 032 logements de moins qui ont été autorisés, tandis que les mises en chantier n'ont progressé que de 5% en 2022, après un rebond de 16% en 2021.

Ce ralentissement du marché du neuf est-il le signe d'un retour «à la normale» après une période d'euphorie post-covid ou un réel retournement du marché ?

Les premiers chiffres 2023 ne présagent pas un rebond du marché et les professionnels du bâtiment s'inquiètent, à juste titre, quant aux conséquences sur l'économie du secteur et sur les prix. Par exemple, la production de crédits immobiliers aux particuliers pour le logement neuf a chuté de 43% (glissement annuel à fin juillet 2023). Aussi, la capacité d'emprunt de ces ménages a diminué de 47 000 € du fait de la hausse des taux entre janvier 2022 et juillet 2023. (Source : FFB 56)

Logements autorisés en 2022 et évolution par département



Source : Sit@del  
Réalisation : ADIL 56  
Méthode : Cercles proportionnels et classes manuelles  
08/08/2023

## OBSERVATION DÉPARTEMENTALE



7 278

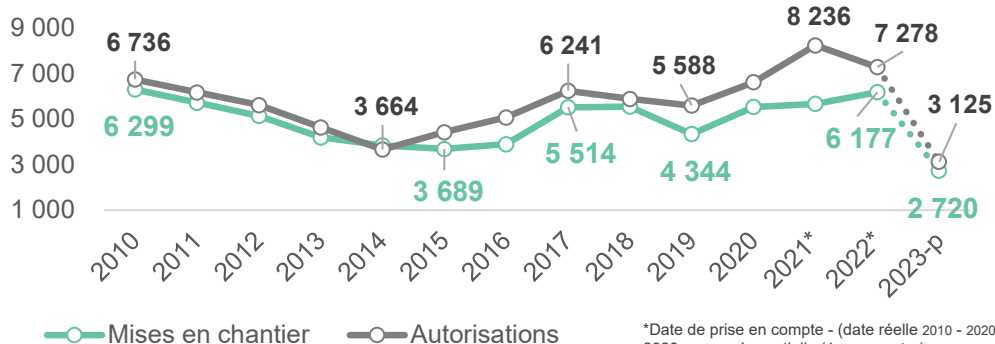
logements autorisés



6 177

logements commencés

Évolution des logements commencés dans le Morbihan depuis 2010



\*Date de prise en compte - (date réelle 2010 - 2020)  
2023-p = année partielle (1er semestre)  
Source : Sitadel

## UN RALENTISSEMENT DU MARCHÉ BRETON BIEN RESSENTI DANS LE MORBIHAN

Le Morbihan connaît un fort recul des autorisations de logements en 2022, après des années 2020 et 2021 de fortes croissances.

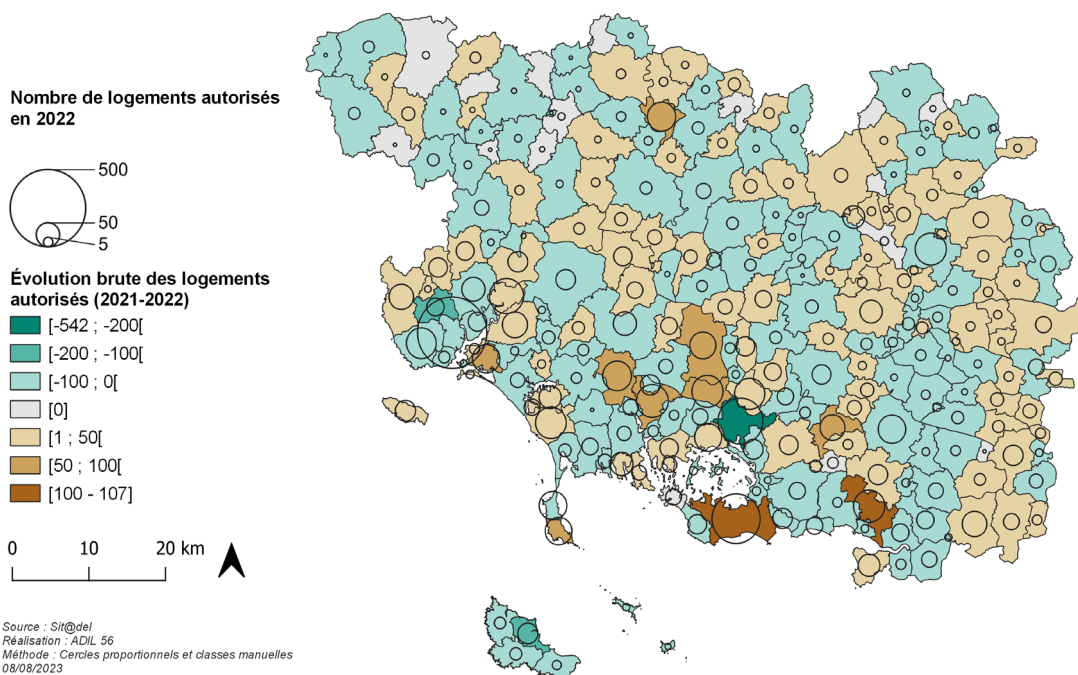
En effet, même si le nombre de logements mis en chantier augmente en 2022 (+8% par rapport à 2021), le nombre de logements autorisés chute fortement (-13% par rapport à 2021). La hausse du nombre de mises en chantier s'explique par un effet de rattrapage dans les délais de transformations des autorisations accordées en 2020 et 2021.

## S'IL Y A PLUS D'HABITANTS, IL Y A-T-IL PLUS DE CONSTRUCTIONS NEUVES ?

Desserrement des ménages, maintien à domicile tardif, augmentation de la population... aujourd'hui la demande en logements est de fait plus importante qu'il y a quelques années. Un constat qui s'est d'autant plus intensifié sur notre département depuis la crise sanitaire de 2020 et l'attractivité croissante du Morbihan.

Il est ainsi intéressant de rapporter le nombre de mises en chantier par rapport à la population départementale. La comparaison entre le début des années 2000 et la période actuelle affiche un ratio en baisse. En effet, sur la période 2000-2002, 27.6 logements ont été construits pour 1 000 habitants, contre 22.6‰ sur la période 2020-2022. Cela montre donc que malgré l'augmentation importante de la population sur le Morbihan en 20 ans (+19%), le niveau de production reste quant à lui stable, voire même diminue : 17 760 logements construits sur 2000-2002 et 17 269 sur 2020-2022.

Logements autorisés en 2022 et évolution par commune morbihannaise



## OBSERVATION DÉPARTEMENTALE

### LE LOGEMENT INDIVIDUEL TOUJOURS PLÉBISCITÉ

Même si, globalement, la part du logement individuel recule dans l'ensemble des autorisations de construire, notamment dans les territoires proches du littoral (cf graphique ci-dessous), celle-ci reste importante à l'échelle du département : 54% d'individuel pur et 10% d'individuel groupé.

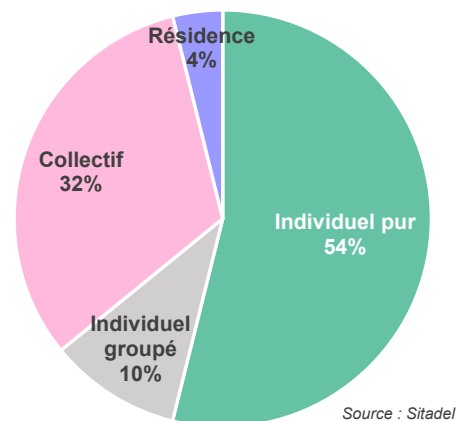
Les logements collectifs et en résidence restent quant à eux nettement plus développés dans 3 territoires, regroupant à eux seuls 63% du marché de la construction neuve, que sont : Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération, Auray Quiberon Terre Atlantique et Lorient Agglomération.

### COMMENT SE PORTE LE MARCHÉ EN 2023 ET QUELLES SONT SES PERSPECTIVES ?

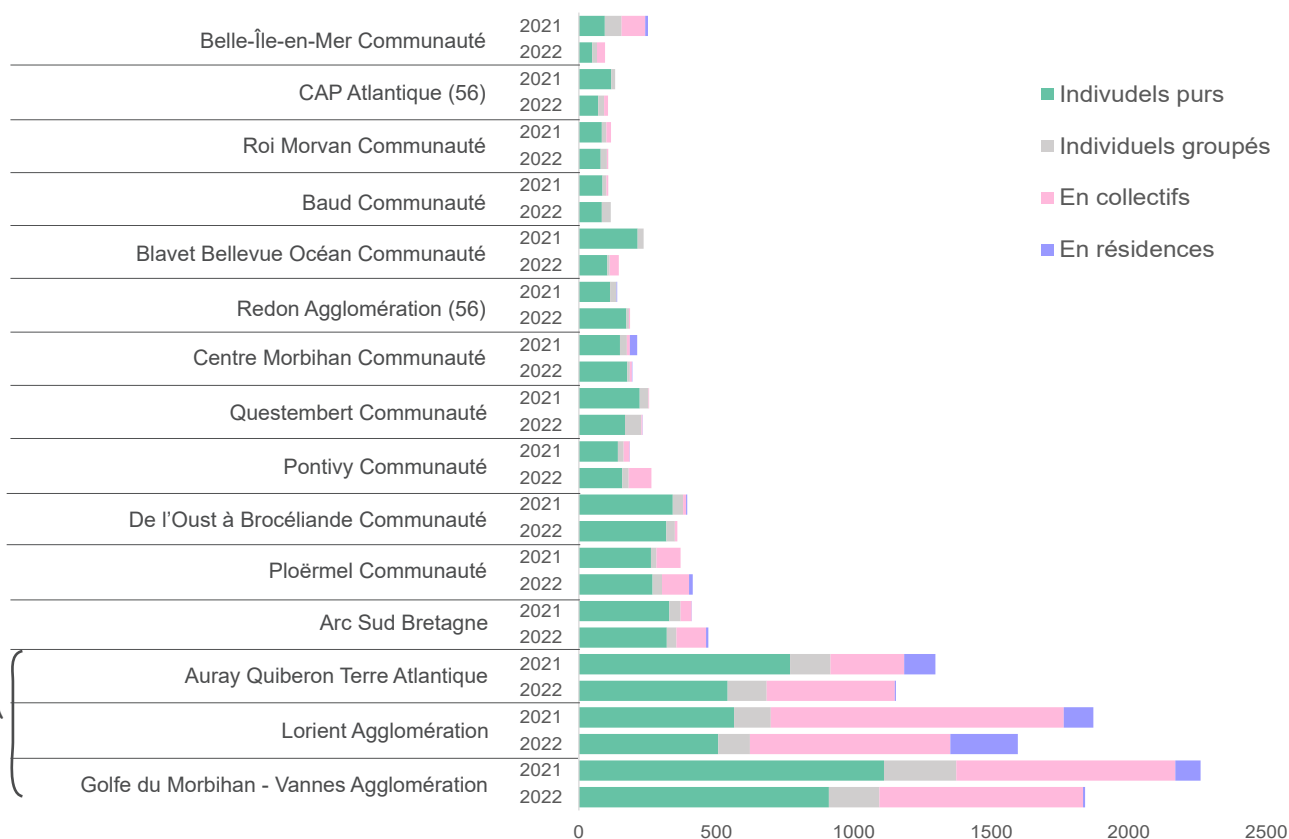
Interrogée dans la cadre de cette étude, la Fédération Française du Bâtiment du Morbihan (FFB 56) indique que la crise est à venir. Aujourd'hui, les carnets de commande des entreprises du bâtiment sont toujours remplis et les entreprises se portent bien. Toutefois, le resserrement des crédits, la hausse des taux, la hausse des coûts de construction, la raréfaction et le renchérissement du foncier augurent une crise certaine du secteur de la construction pour 2024. Par exemple, la nouvelle réglementation environnementale (RE 2020) implique une hausse, à elle seule, de 8 à 10% sur le prix d'un pavillon - sans compter la hausse du coût des matériaux et de la main-d'oeuvre.

Une situation à venir non sans conséquences donc pour les ménages et les entreprises du secteur. Par ailleurs, ces dernières sont en demande d'un retour du PTZ moins restrictif et d'un statut du bailleur privé, avec des dispositifs de défiscalisation plus stables et pérennes afin de rassurer les investisseurs qui représentent l'offre principale du marché.

Répartition des autorisations de construire 2022 en Morbihan par type de logement



Évolution de la typologie des logements autorisés



+63 % du marché du neuf

# LES PROJETS IMMOBILIERS À VENIR DANS LE MORBIHAN

Module des programmes neufs - ADIL 56 : <https://neuf.adil56.org/>

## LORIENT - Le Contre Point

Aiguillon

Début des travaux : Janvier 2024

Situé sur l'îlot Mettrie, à l'est du cours de Chazelles, ce projet comprendra 60 logements dont 50 en accession coopérative et 10 en Bail Réel Solidaire (BRS).

Ce projet se veut coopératif puisque les acquéreurs pourront, en discussion avec les architectes, moduler leur logement selon leurs besoins. Les parties communes pourront également être finalisées avec les futurs habitants.



Sources : Aiguillon/Ouest-France

## VANNES - Les Balcons de Maya

Bouygues Immobilier

Livraison : 3e trimestre 2025

Situé rue de Strasbourg à Vannes, juste derrière la gare, ce programme sera composé de 3 bâtiments qui accueilleront 49 appartements. Les logements iront du T1 au T4 avec des surfaces comprises entre 30 et 114 m<sup>2</sup>.

La commercialisation de ces biens débute à 159 000 € et plusieurs logements sont encore disponibles à la vente.



Source : Bouygues Immobilier

## BELZ - Les Timoniers

Kermarrec promotion

Livraison : 1e trimestre 2025

Cette future résidence comprendra 21 appartements allant du 2 au 4 pièces. Les deux bâtiments, situés rue des Quatre Chemins, auront chacun 3 niveaux.

La commercialisation a déjà commencé mais des appartements sont toujours en vente. Le premier prix de ces logements est de 189 000 €.



Source : Kermarrec

## PLUNERET - L'Archipel

Espacil Habitat

Livraison : Septembre 2024

Cette résidence, exclusivement composée d'appartements en location par le bailleur Espacil, sera composée de 2 immeubles.

18 logements seront proposés avec des surfaces comprises entre 38 et 73 m<sup>2</sup> et allant du 2 au 4 pièces.



Source : Espacil Habitat

## TABLEAUX RÉCAPITULATIFS PAR EPCI

### ► AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE - LOGEMENTS

	Autorisations 2022	Évolution brute 2021/2022	Individuel pur	Individuel groupé	Collectif	Résidence
Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération	1 841	-420	909	184	740	8
Lorient Agglomération	1 596	-275	507	115	729	245
Auray Quiberon Terre Atlantique	1 153	-143	541	142	466	4
Arc Sud Bretagne	471	+60	320	35	107	9
Ploërmel Communauté	414	+44	268	34	99	13
De l'Oust À Brocéliande Communauté	358	-36	318	31	9	0
Pontivy Communauté	264	+79	158	23	83	0
Questembert Communauté	232	-23	168	59	4	1
Centre Morbihan Communauté	194	-18	176	9	8	1
Redon Agglomération (56)	186	+47	173	9	4	0
Blavet Bellevue Océan Communauté	145	-90	103	9	33	0
Baud Communauté	116	+9	83	33	0	0
Roi Morvan Communauté	107	-10	79	23	5	0
Presqu'île de Guérande Atlantique (Cap Atlantique)	106	-26	70	22	14	0
Belle-Île-en-Mer Communauté	95	-156	48	18	29	0
<b>MORBIHAN</b>	<b>7 278</b>	<b>-958</b>	<b>3 921</b>	<b>746</b>	<b>2 330</b>	<b>281</b>

### ► MISES EN CHANTIER - LOGEMENTS

	Mises en chantier 2022	Évolution brute 2021/2022	Individuel pur	Individuel groupé	Collectif	Résidence
Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération	1 834	-333	835	168	786	45
Lorient Agglomération	1 227	+566	428	82	619	98
Auray Quiberon Terre Atlantique	1 038	+44	650	136	252	0
Arc Sud Bretagne	372	+67	262	45	65	0
De l'Oust À Brocéliande Communauté	314	+33	278	21	15	0
Ploërmel Communauté	314	+53	210	8	96	0
Questembert Communauté	190	+23	165	19	6	0
Pontivy Communauté	173	-19	138	13	17	5
Centre Morbihan Communauté	147	+26	129	13	5	0
Redon Agglomération (56)	138	+57	128	10	0	0
Blavet Bellevue Océan Communauté	123	-76	118	5	0	0
Baud Communauté	90	+34	78	5	7	0
Belle Ile en Mer Communauté	80	+27	43	37	0	0
Presqu'île de Guérande Atlantique (Cap Atlantique)	78	-40	70	8	0	0
Roi Morvan Communauté	59	+48	58	1	0	0
<b>MORBIHAN</b>	<b>6 177</b>	<b>+509</b>	<b>3 590</b>	<b>571</b>	<b>1 868</b>	<b>148</b>

Source : Sit@del2, en date de prise en compte, résultats fin mai 2023

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 2022

## OBSERVATION NATIONALE ET RÉGIONALE

Analyse des Prêts à Taux Zéro (PTZ) 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.



### 63 647

PTZ accordés en 2022

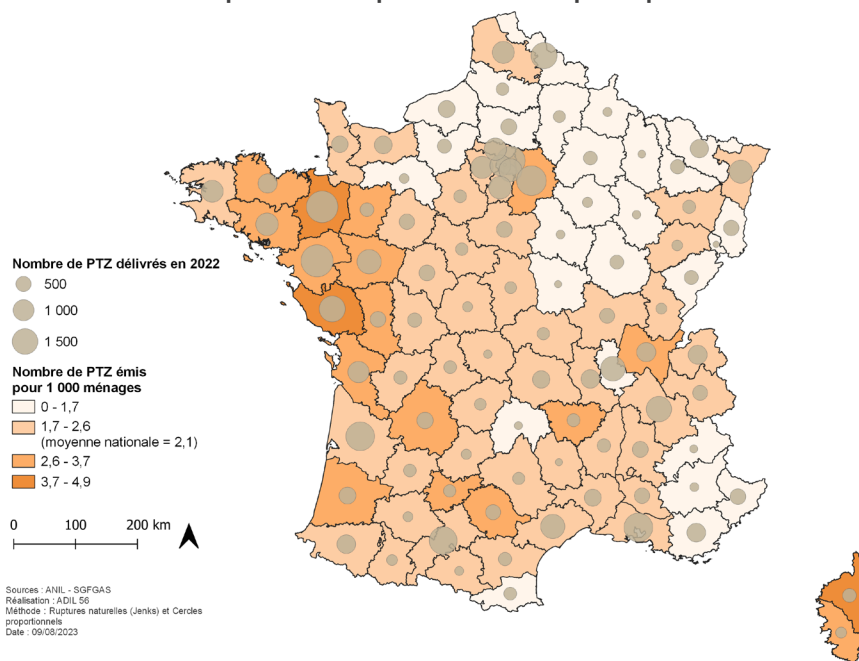
### DES ATTRIBUTIONS DE PRÊTS À TAUX ZÉRO AU PLUS BAS NIVEAU DE CES CINQ DERNIÈRES ANNÉES...

Avec près de 10 000 PTZ émis en moins en 2022, le nombre de prêts à taux zéro accordés au niveau national connaît une forte baisse par rapport à 2021 (-15%), atteignant ainsi son plus bas niveau des cinq dernières années.

Ces crédits suivent la même tendance que l'ensemble des crédits immobiliers qui, selon la Banque de France, ont connu un repli de -3% par rapport à 2021.

Plus de 7 prêts sur 10 accordés en 2022 étaient pour l'achat d'un logement neuf (achat en VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement), construction neuve avec ou sans l'achat du foncier).

### Répartition des prêts à taux zéro par département



### 5 348

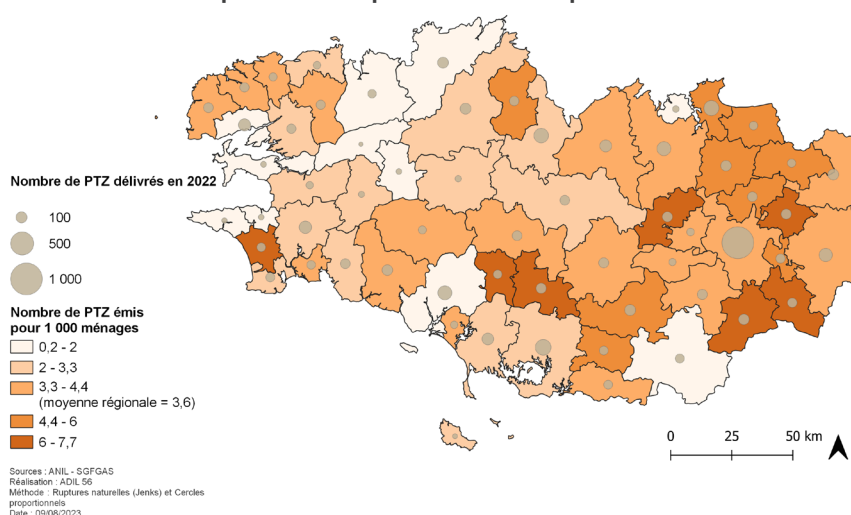
PTZ accordés en 2022

### ...ET LA BRETAGNE NE FAIT PAS EXCEPTION

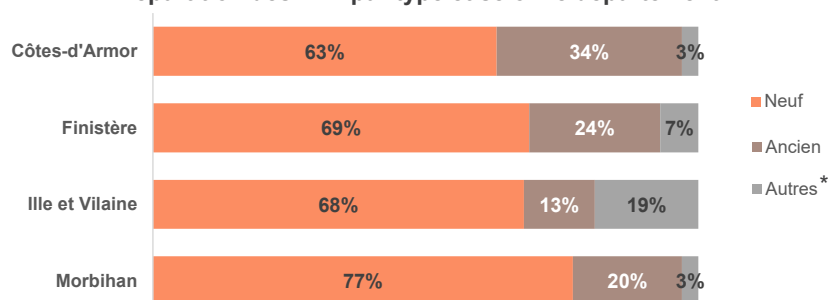
La Bretagne connaît aussi un repli du nombre de PTZ accordés en 2022 (-1 017 PTZ, soit -16%).

Si ces prêts sont majoritairement pour des projets neufs on note toutefois des particularités départementales. En Ille et Vilaine, 44% des PTZ sont pour de la construction neuve de maisons individuelles, le quart pour de la VEFA, et 12% pour des levées d'options. Les Côtes-d'Armor comptent plus du tiers des PTZ pour un projet dans l'ancien et le quart dans le Finistère.

### Répartition des prêts à taux zéro par EPCI breton



### Répartition des PTZ par type et selon le département





# OBSERVATION DÉPARTEMENTALE



## 1 157

PTZ accordés en 2022

## LE MORBIHAN DANS LA TENDANCE NATIONALE ET BRETONNE

Dans le Morbihan, le ralentissement observé en 2021 (+3%) s'est transformé en un fort recul du nombre de prêts à taux zéro accordés : -11%, soit 143 PTZ en moins pour l'année 2022.

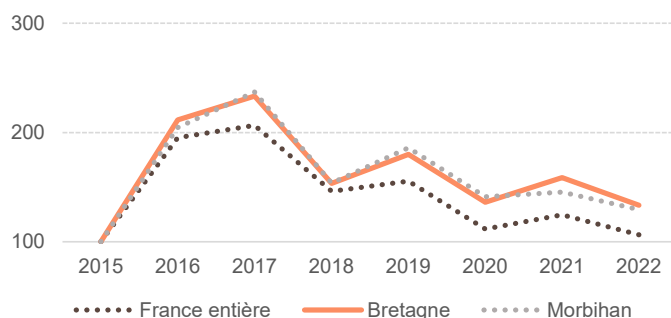
Ce repli s'explique, entre autres, par la difficulté des ménages modestes d'accéder aux crédits principaux, dont le PTZ est un complément, du fait : de la baisse du pouvoir d'achat impactant l'épargne, de la hausse des taux d'intérêt et des prix immobiliers.

## MOINS DE PTZ POUR L'ACQUISITION-AMÉLIORATION AU PROFIT DE LA CONSTRUCTION NEUVE

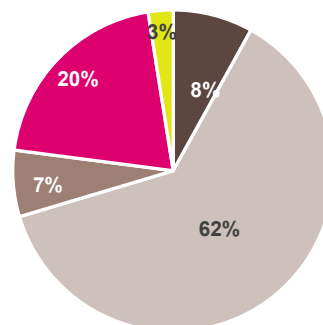
Les constructions de maisons individuelles avec achat du terrain représentent 62% des PTZ émis en 2022. Une part en nette hausse comparativement à 2019 où ce type de projet ne représentait que 57% des prêts. Dans le même temps, les projets d'acquisition-amélioration de biens anciens sont passés de 29% à 20%, bénéficiant ainsi à tous les autres types de projets co-finançables avec l'aide d'un PTZ.

Cette baisse des PTZ pour un projet ancien s'explique en grande partie du fait qu'en 2020 un recentrage du prêt a eu lieu et l'accord d'un PTZ pour une acquisition-amélioration est désormais soumis à un gain de performance énergétique minimum à atteindre.

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



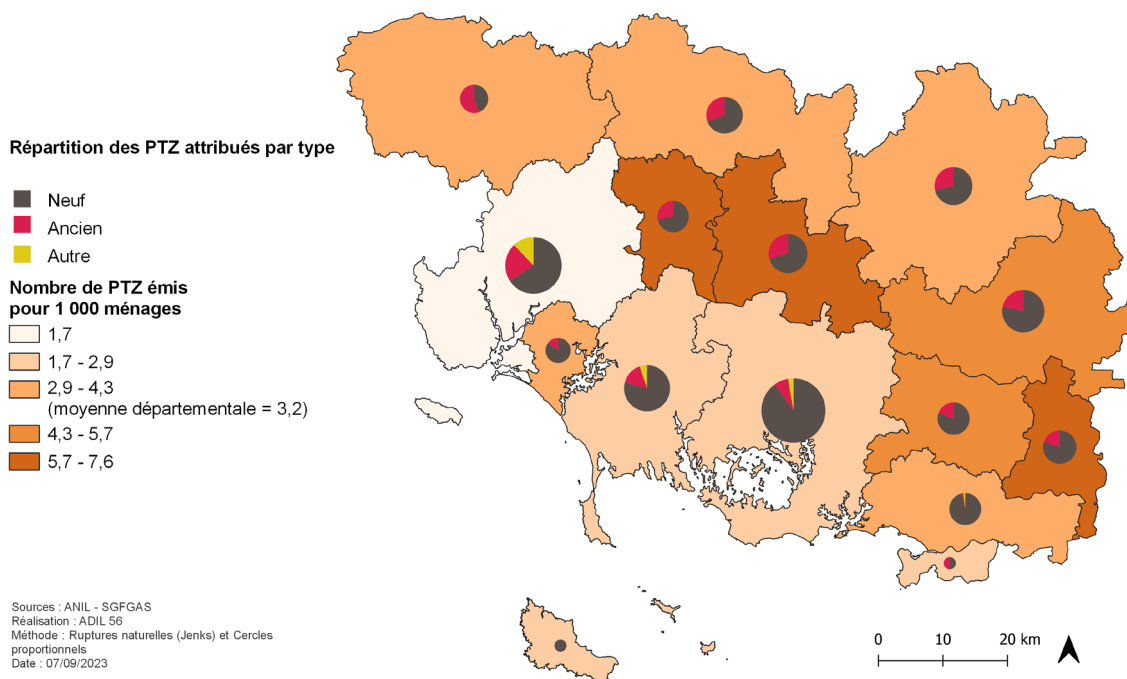
Répartition des prêts à taux zéro 2022 par type sur le Morbihan



- VEFA
- Construction avec terrain
- Construction sans terrain
- Acquisition-Amélioration
- Levées d'options

Source : SGFGAS - ANIL

Répartition des prêts à taux zéro par EPCI



## DES MÉNAGES PRIMO-ACCÉDANTS EN RECHERCHE DE BIENS PLUS ABORDABLES SUR LE NORD DU DÉPARTEMENT

Le recul du nombre de prêts à taux zéro cache tout de même des disparités entre les territoires du Morbihan. En effet, les EPCI rétro-littoraux connaissent des hausses pouvant aller jusqu'au doublement du nombre de PTZ accordés entre 2021 et 2022. C'est le cas par exemple de Redon Agglomération (56), qui passe de 30 à 60 PTZ. Baud Communauté connaît une augmentation de +56%, passant de 34 PTZ à 53.

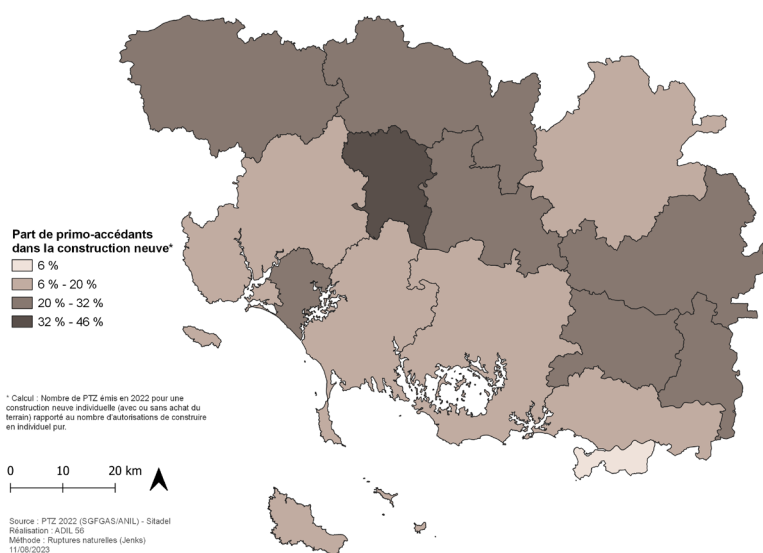
Dans une moindre mesure, Roi Morvan Communauté et Centre Morbihan Communauté ont aussi connu une hausse du nombre de prêts à taux zéro émis pour un projet sur leur territoire (respectivement, +6 et +9 PTZ).

Ainsi, du fait de la rareté et de la cherté de l'offre immobilière et foncière sur le littoral, les ménages s'installent sur les territoires au nord de la RN 165.

### 20% DE LA CONSTRUCTION NEUVE PORTÉE PAR LE PTZ

Après deux années de baisse de la part de la construction neuve portée par le PTZ, 2022 stabilise à 20% (19% en 2021). En effet, 797 prêts ont été émis pour des constructions neuves de maisons individuelles (avec ou sans achat du terrain) et 3 921 logements individuels purs ont été autorisés. Sur Baud Communauté, ce ratio est de 46%, contre seulement 6% sur CAP Atlantique (56).

### Part des primo-accédants dans la construction neuve en 2022



### QUID DES CMISTES\* EN 2023 ?

D'après la FFB 56, les constructeurs de maisons individuelles sont, quant à eux, déjà très impactés par le contexte évoqué précédemment.

En effet, les contrats de construction de maison individuelle, qui lient un ménage à un constructeur, fixent plusieurs garanties notamment en termes de prix et de livraison. La hausse des prix qui intervient durant la construction ne peut donc être répercutée sur le ménage qui a signé à un prix ferme en début de projet. Aussi, les constructeurs rencontrent des difficultés à trouver des entreprises impliquant, de fait, des retards de livraison qui peuvent donner lieu à des pénalités demandées par le ménage signataire.

\*Constructeurs de Maisons Individuelles

## PROFIL DES MÉNAGES ET DES OPÉRATIONS

### UN PROFIL SEMBLABLE D'ANNÉE EN ANNÉE...

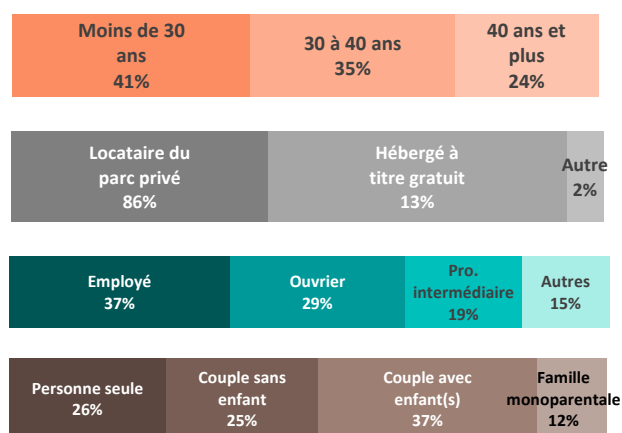
Le profil des ménages bénéficiaires d'un PTZ en 2022, présenté ci-contre, n'a pas beaucoup évolué ces dernières années.

Si l'on prend l'année 2019 pour comparaison, on note toutefois une hausse de la part des 40 ans et plus qui passe de 21% à près du quart en 2022. La part des personnes seules perd également 2 points entre ces deux années, tout comme la part des ouvriers, au profit des CSP\* « autres » et notamment des artisans, commerçants et professions libérales qui sont plus représentés en 2022 (7,5% contre 5%)

### ... MAIS DES CONDITIONS FINANCIÈRES QUI ONT ÉVOLUÉ

En 2022, le revenu médian des ménages emprunteur est de 35 018 € (net imposable annuel). Un chiffre en hausse puisqu'il était de 31 410 € il y a 4 ans.

### Profil des primo-accédants emprunteur à taux zéro



Source : SGFGAS - ANIL

Par ailleurs, en 2022, 7 ménages sur 10 avaient un apport, contre 4 en 2019. En effet depuis 2020, le Haut Conseil de Stabilité Financière a contraint les banques à être plus vigilantes sur la solvabilité des ménages, écartant de fait de nombreux primo-accédants du marché.

\* CSP : Catégorie Socio-Professionnelle

## PROFIL DES MÉNAGES ET DES OPÉRATIONS

### 2022, ANNÉE DE RÉHAUSSE DU TAUX DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Après plusieurs années de baisse du taux des crédits immobiliers, 2022 marque la fin d'un cycle. C'est notamment fin mars que les taux ont commencé leur envolée, déclenchée, entre autre, par la guerre en Ukraine ayant entraîné une crise énergétique. Ajouté à cela la revalorisation insuffisante du taux d'usure. Une situation non sans conséquence pour les ménages emprunteurs et principalement pour les primo-accédants qui, pour certains, voient leurs rêves de devenir propriétaires se briser.

### UNE HAUSSE DU COÛT DES PROJETS ACCÉLÉRÉE EN 2022

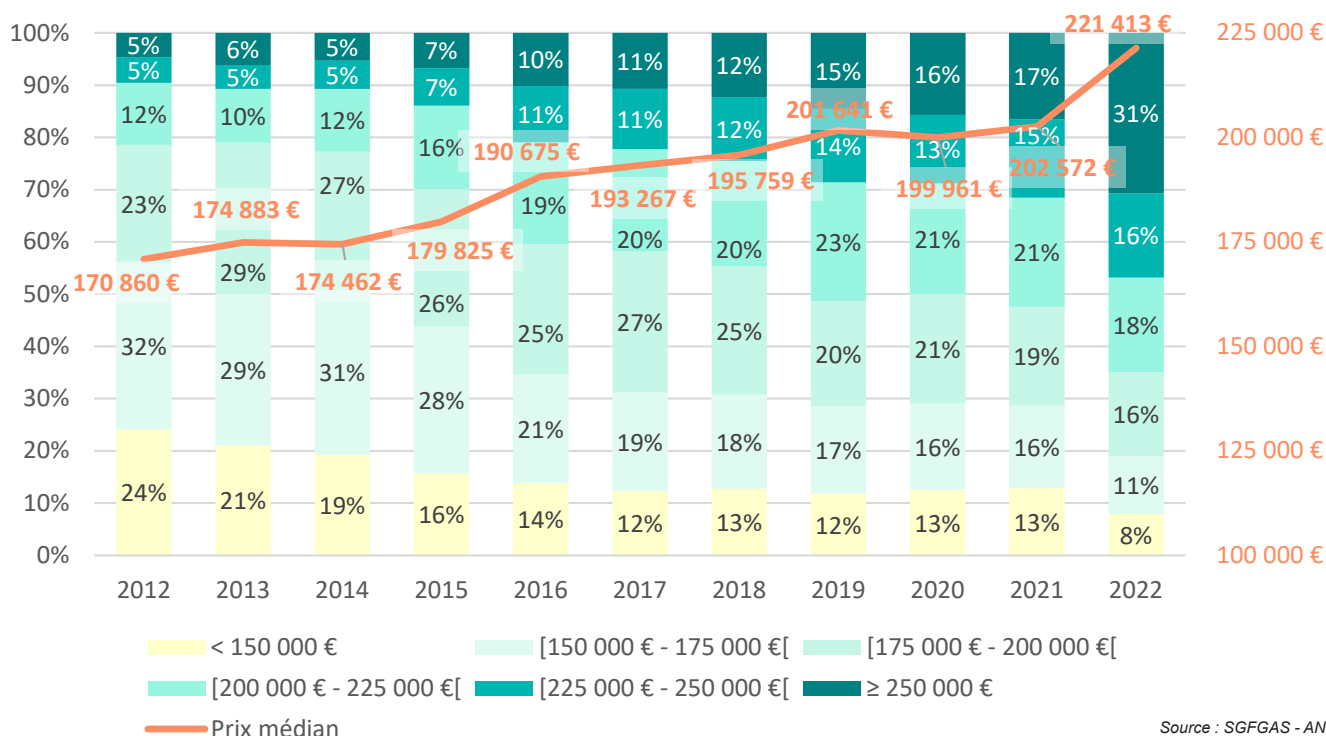
Le graphique ci-dessous montre l'évolution du prix médian des projets de construction de maison (prix maison + foncier) ces dix dernières années. En 2022 ce prix est de 221 413 €, soit 50 000 € de plus qu'en 2012 et ainsi près de 30% supplémentaires en une décennie. Cette évolution est notamment portée par la hausse de 2022 qui à elle seule représente +9.3%.

En parallèle, les prix dans l'ancien ont eux aussi augmenté. Le montant médian d'un projet d'achat d'un bien en acquisition-amélioration est de 160 704 € en 2022 contre 145 904 € un an auparavant, soit une hausse de 10%. Le graphique indique également que la part des projets (construction neuve) inférieurs à 150 000 € est passée de 24% à 8% en dix ans, tandis que dans le même temps, les projets supérieurs à 250 000 € ont augmenté de 26 points.

### QUEL AVENIR POUR LE PTZ ?

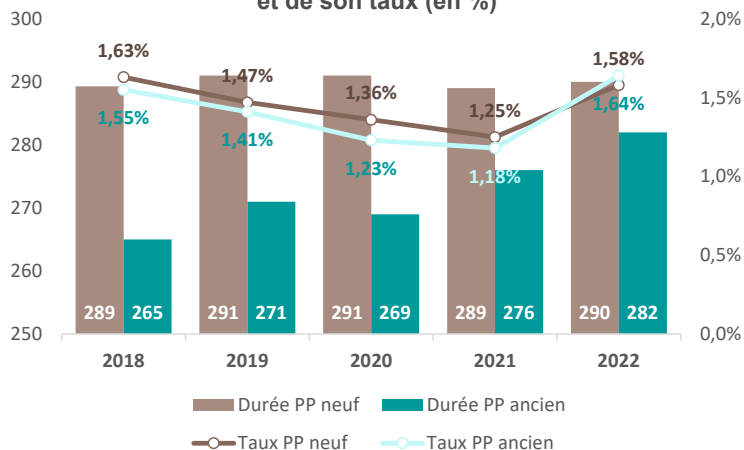
Si le gouvernement a annoncé son intention de proroger le dispositif jusqu'en 2027, les nouvelles conditions d'octroi, plus restrictives, risquent d'impacter fortement un secteur déjà en crise. Un recentrage qui inquiètent les constructeurs, notamment de maisons individuelles, qui sont déjà en difficultés.

### Évolution du prix médian des projets de construction neuve de maison individuelle (avec achat du terrain) cofinancés avec un PTZ



Source : SGFGAS - ANIL

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



Source : SGFGAS - ANIL

# L'ÉCO-PTZ

Pour en savoir plus : [www.anil.org/eco-pre-taux-zero-travaux-economie-energie/](http://www.anil.org/eco-pre-taux-zero-travaux-economie-energie/)



L'éco-PTZ, versé par certaines banques, permet de financer des travaux de rénovation énergétique d'un logement. Accessible aux propriétaires occupants et/ou bailleurs, il n'est pas soumis à des critères de ressources et est cumulable avec d'autres dispositifs d'aides (Ma PrimeRénov'...).

Ce prêt à taux zéro peut être accordé pour 3 catégories de travaux différents :

- pour un travaux de rénovation ponctuel permettant l'amélioration de la performance énergétique de son logement, comme par exemple l'isolation de la toiture ou le changement du système de chauffage...)
- pour des travaux de rénovation globale de son logement permettant d'atteindre un objectif de performance énergétique minimal
- pour la réhabilitation du système d'assainissement non collectif par un dispositif ne consommant pas d'énergie

## UN DISPOSITIF DE PLUS EN PLUS UTILISÉ

Au niveau du Morbihan, 1 383 éco-prêts à taux zéro ont été émis en 2022, soit 20% des éco-PTZ accordés en Bretagne. En seulement 4 ans, le nombre d'éco-PTZ émis a plus que doublé passant de 624 unités en 2019 à près de 1 400 en 2022. Sur un an seulement, l'évolution est de l'ordre de 26%.

Parmi l'ensemble des prêts émis, 951 ont pour objet une action seule, 171 un bouquet de 2 actions, 122 un bouquet de 3 actions ou plus, 5 un éco-prêt Habiter Mieux, 26 une obtention d'une performance globale minimale, 108 éco-prêts ont pour objet la réhabilitation de système d'assainissement non collectif.

Au niveau départemental, 3.8 éco-prêts ont été émis pour 1 000 ménages en 2022. Par comparaison, ce

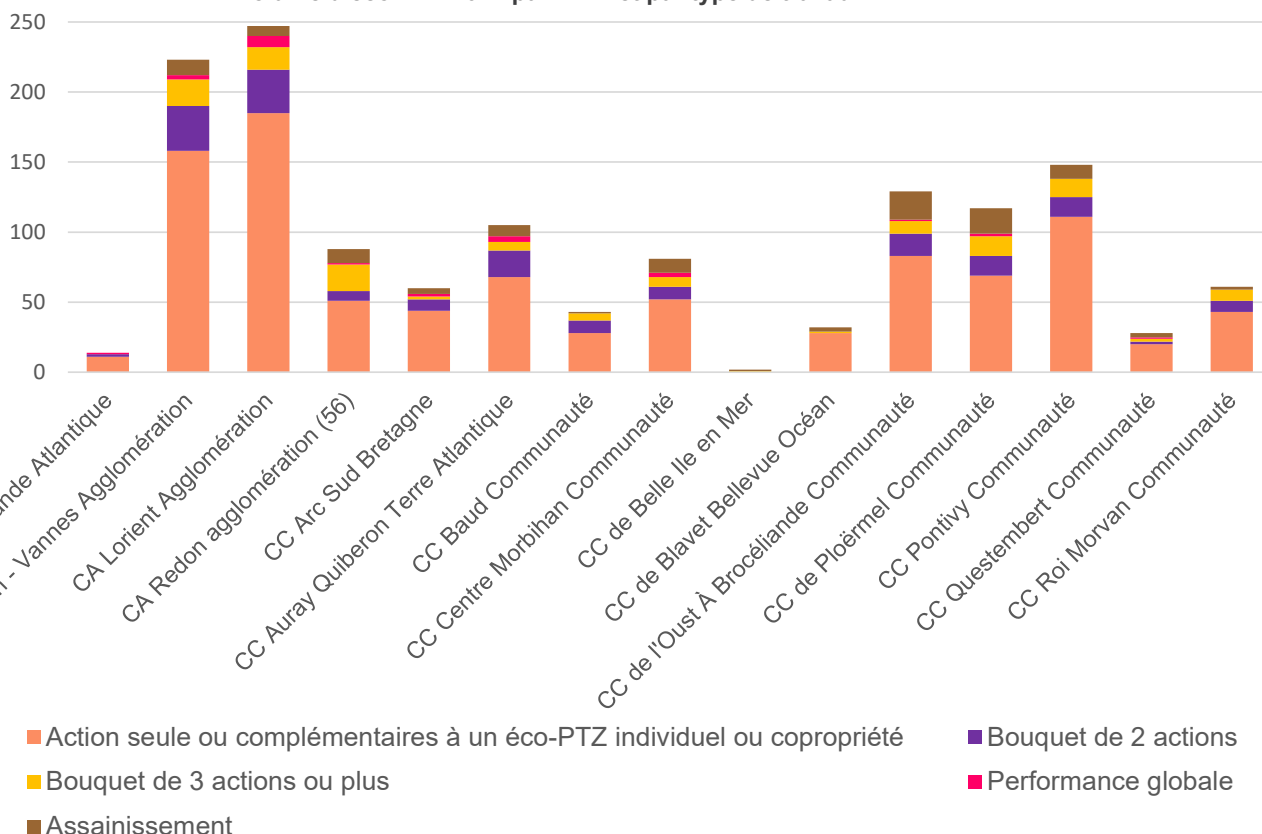
ratio est de 4.4 à l'échelle bretonne et de 2.7 au niveau national.

## UNE FIN ANNONCÉE AU 31/12/2023, MAIS UNE RECONDUCTION ENVISAGÉE

Si l'éco-PTZ doit prendre fin au 31 décembre 2023, le volume d'émission de ces prêts sera très certainement encore en hausse cette dernière année. En effet, sur le Morbihan, 423 éco-PTZ ont été accordés sur le 1er trimestre 2023, contre 238 sur les 3 premiers mois de l'année 2022.

Le 27/09/2023 a été présenté en Conseil des Ministres le projet de loi finances pour 2024 dans lequel il a été envisagé la prorogation du dispositif jusqu'en 2027.

Volume d'éco-PTZ 2022 par EPCI et par type de travaux



## TABLEAUX RÉCAPITULATIFS PAR EPCI

	Nombre de PTZ 2022	Evolution brute 2021-2022	PTZ pour 1 000 ménages	PTZ neufs	PTZ anciens	PTZ autres*
Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération	223	-21	2,7	201	16	6
Lorient Agglomération	173	-55	1,7	114	38	21
Auray Quiberon Terre Atlantique	115	-51	2,7	91	18	6
De l'Oust à Brocéliande Communauté	97	-19	5,7	76	21	0
Centre Morbihan Communauté	82	+9	7,1	58	24	0
Ploërmel Communauté	78	-3	4,1	56	22	0
Pontivy Communauté	72	-3	3,5	50	22	0
Redon Agglomération (56)	60	+30	7,6	48	12	0
Questembert Communauté	56	-10	5,3	45	11	0
Arc Sud Bretagne	55	-24	4,2	53	1	1
Baud Communauté	53	+19	7,3	38	15	0
Roi Morvan Communauté	43	+6	3,6	19	24	0
Blavet Bellevue Océan Communauté	34	-9	4,3	29	5	0
CA de la Presqu'île de Guérande Atlantique (Cap Atlantique - 56)	8	-12	2,7	4	4	0
Belle-Île-en-Mer Communauté	8	0	2,9	8	0	0
<b>Morbihan</b>	<b>1 157</b>	<b>-143</b>	<b>3,2</b>	<b>890</b>	<b>233</b>	<b>34</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	232 829 €	253 668 €	24,2 ans	223
Lorient Agglomération	225 979 €	199 977 €	23,8 ans	247
Auray Quiberon Terre Atlantique	229 639 €	157 002 €	24 ans	105
De l'Oust à Brocéliande Communauté	220 931 €	143 377 €	24,2 ans	130
Centre Morbihan Communauté	221 858 €	167 257 €	23,6 ans	81
Ploërmel Communauté	220 918 €	114 284 €	24,1 ans	119
Pontivy Communauté	221 046 €	142 723 €	23,7 ans	149
Redon Agglomération (56)	220 931 €	178 651 €	23,9 ans	88
Questembert Communauté	224 905 €	196 193 €	24,4 ans	28
Arc Sud Bretagne	224 110 €	-	24,1 ans	60
Baud Communauté	225 056 €	145 068 €	24,6 ans	44
Roi Morvan Communauté	224 145 €	128 330 €	23,3 ans	61
Blavet Bellevue Océan Communauté	228 323 €	-	24,6 ans	32
CA de la Presqu'île de Guérande Atlantique (Cap Atlantique - 56)	-	-	-	14
Belle-Île-en-Mer Communauté	-	-	-	2
<b>Morbihan</b>	<b>221 413 €</b>	<b>160 000 €</b>	<b>24 ans</b>	<b>1 383</b>

- : non communiqué car secret statistique (< 11 PTZ)

## LE MARCHÉ DE L'ANCIEN EN 2022

## OBSERVATION NATIONALE ET RÉGIONALE

2 214 €/m<sup>2</sup>prix médian des  
maisons3 500 €/m<sup>2</sup>prix médian des  
appartements

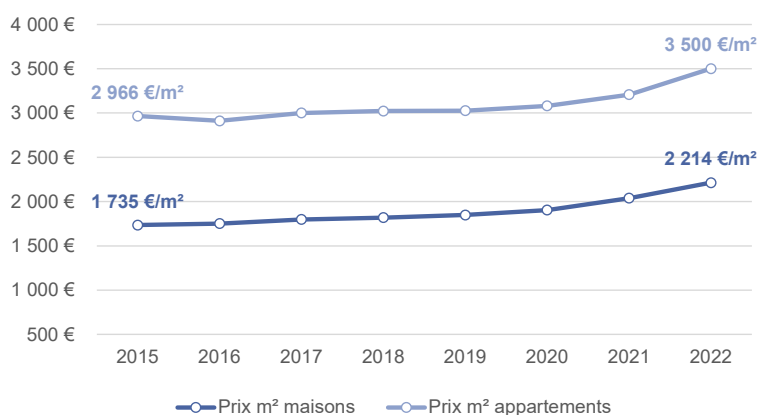
## DES PRIX DE MARCHÉ DE L'ANCIEN TOUJOURS EN HAUSSE ET DES VOLUMES DE VENTE EN LÉGER REPLI

Le nombre de transactions de logements anciens connaît un léger repli en 2022 (1 116 000 ventes, contre 1 200 000 en 2021). Mais les prix, eux, poursuivent leur envolée, accélérée depuis la crise sanitaire de 2020.

L'analyse par type de logements montre que les hausses sont identiques pour les maisons et les appartements (+8% entre 2021 et 2022).

En 2022, un appartement s'est vendu au prix médian de 3 500 €/m<sup>2</sup> et une maison à 2 214 €/m<sup>2</sup>.

Cette tendance à la hausse va-t-elle continuer de progresser en 2023 ? Plusieurs études et articles de presse parlent d'un recul des ventes mais des prix

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

Source : DVF

qui restent haut. Les Notaires de France, eux, parlent d'un «changement d'ère». Comme évoqué précédemment, le durcissement des conditions d'emprunt, le marché du neuf qui peine à redémarrer et les nouvelles obligations en termes de rénovation énergétique, viennent impacter le marché de l'ancien.

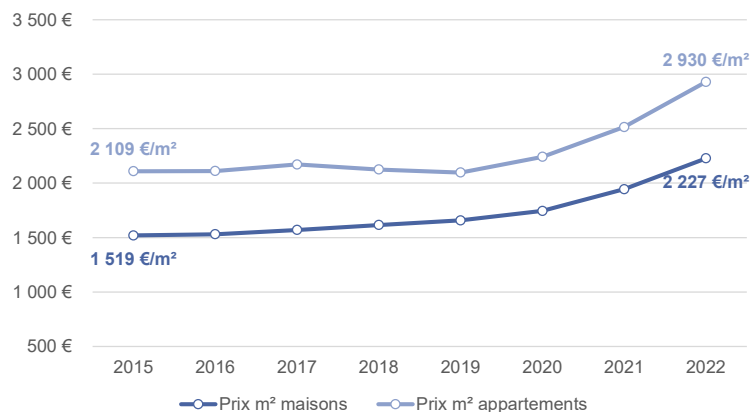
2 227 €/m<sup>2</sup>prix médian des  
maisons2 930 €/m<sup>2</sup>prix médian des  
appartements

## DES PRIX D'APPARTEMENTS EN HAUSSE DE 40% ENTRE L'AVANT ET L'APRÈS COVID

Comme au niveau national, la Bretagne voit également ses prix de vente augmenter : +15% pour les maisons et +17% pour les appartements entre 2021 et 2022 (prix au m<sup>2</sup>).

Le graphique ci-contre montre bien l'accélération de la hausse des prix depuis la période de crise sanitaire due au Covid-19. Ainsi, si l'on compare les prix avant et après cette crise (2019 et 2022), la hausse est de 40% pour les appartements et de 34% pour les maisons.

Tandis que, dans l'étude 2021, nous notions que les prix dans le marché de l'ancien étaient moins élevés en Bretagne qu'à l'échelle nationale, en 2022 le constat

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

Source : DVF

est quelque peu modifié. En effet, si le prix médian au m<sup>2</sup> reste inférieur pour les appartements (-570 €/m<sup>2</sup>), pour les maisons, avec 2 227 €/m<sup>2</sup>, le prix est supérieur de 13 €/m<sup>2</sup> par rapport à l'ensemble des biens vendus en France métropolitaine.

## OBSERVATION DÉPARTEMENTALE



**2 410 €/m<sup>2</sup>**

prix médian des  
maisons

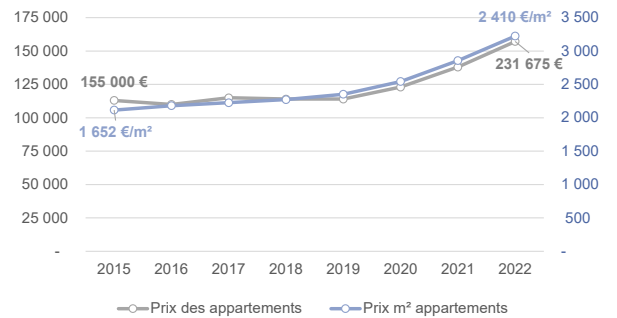
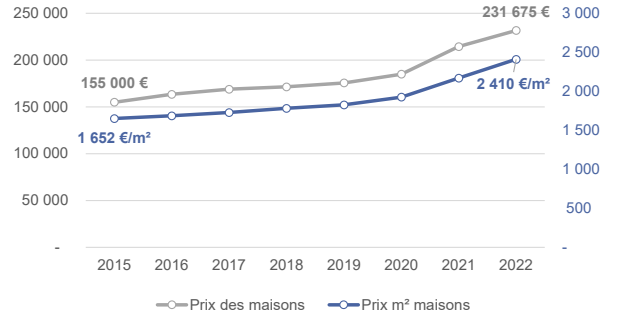


**3 224 €/m<sup>2</sup>**

prix médian des  
appartements



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



Source : DVF

## DES TENDANCES NATIONALES ET RÉGIONALES QUI SE CONFIRMENT AU NIVEAU DÉPARTEMENTAL

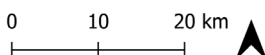
L'envolée des prix constatée précédemment se poursuit également sur le Morbihan. Avec près de 10% de hausse en 2022, l'évolution est semblable à celle de 2021. Ainsi, si on compare les prix au m<sup>2</sup> entre l'avant et l'après Covid-19 (2019 et 2022), on constate un bond de 27% pour les appartements et de 25% pour les maisons - des augmentations néanmoins plus modérées que sur la Bretagne.

Autrement dit, une maison de 100 m<sup>2</sup> achetée en 2022 dans le Morbihan coûte 58 300 € de plus qu'en 2019.

Un ménage souhaitant acquérir un appartement de 60 m<sup>2</sup> (T3) devra déboursier 52 120 € de plus qu'en 2019. À cela s'ajoute également les éventuels travaux à réaliser dans le logement et dont le coût a lui aussi augmenté.

## Prix de vente médian des maisons anciennes en 2022 par commune

Prix de vente médian  
des maisons anciennes  
par commune  
(ventes 2022)



Source : DVF  
Réalisation : ADIL 56  
Méthodologie : Ruptures naturelles (Jenks)  
10/08/2023

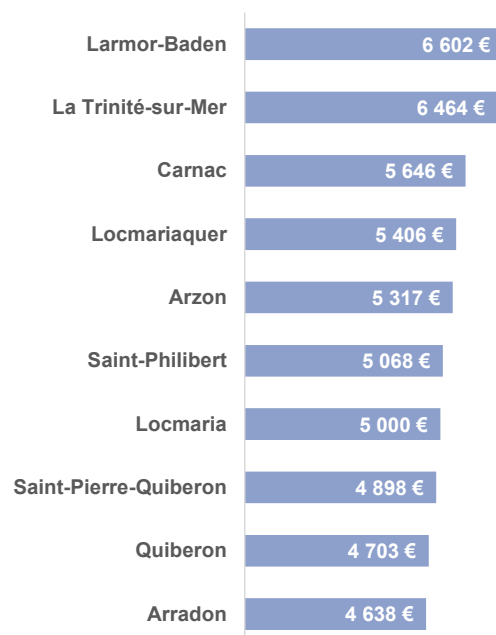
## DES ÉCARTS IMPORTANTS ENTRE LE LITTORAL ET LE RÉTRO-LITTORAL MORBIHANNAIS

Le littoral morbihannais, comme l'essentiel des côtes françaises, connaît de fortes hausses des prix et une tension du marché immobilier qui s'intensifie d'année en année.

Dans certaines communes côtières les prix au m<sup>2</sup> y sont deux à trois fois supérieurs que dans le reste du département. Par exemple, Larmor-Baden (commune la plus chère en 2022) et Mohon (commune la moins chère en 2022) affichent un écart de prix au m<sup>2</sup> de 5 730 € pour l'achat d'une maison ancienne.

Ces disparités sont aussi perceptibles entre les communes les plus onéreuses du département. Ainsi, l'écart des prix au m<sup>2</sup> entre Larmor-Baden et Arradon est proche de 2 000 €, soit un écart de 42% entre ces deux communes pourtant géographiquement très proches. À noter que quelques biens d'exception ont été vendus sur Larmor-Baden en 2022, expliquant en partie ce classement.

Top 10 des communes les plus chères du Morbihan en 2022 pour l'achat d'une maison ancienne (prix au m<sup>2</sup>)



Source : DVF

## PROFIL DES MÉNAGES ACQUÉREURS D'UNE MAISON ANCIENNE

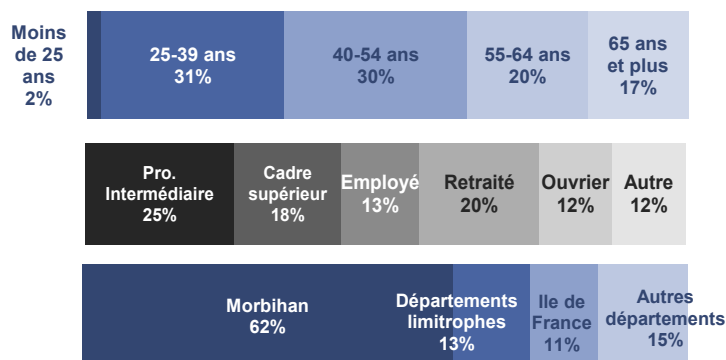
### UN MARCHÉ QUI RESTE LOCAL

En 2022, 62% des acquéreurs d'une maison ancienne dans le Morbihan habitaient déjà le département auparavant, par comparaison ce chiffre était de 64% en 2019. Une légère baisse au profit des ménages venant d'un département limitrophe (22, 29, 35, 44) qui sont 13% contre 11% en 2019. Le marché reste donc local avec une majorité de ménages habitant déjà le territoire breton.

Les autres ménages, soit un peu plus du quart des acquéreurs proviennent d'une autre région dont 11,4% arrivent de la région Île-de-France - pour rappel ce chiffre était de 10% en 2019.

Concernant la profession du ménage, le quart des acquéreurs d'une maison ancienne sont dans la CSP des professions intermédiaires, un chiffre qui augmente de 3 points comparé à 2019, tout comme les cadres supérieurs qui voient leur part également augmenter de 3 points. Les employés et les ouvriers sont quant à eux moins représentés en 2022 et perdent respectivement 2 et 1 point(s).

Profil des ménages acquéreurs d'une maison ancienne dans le Morbihan



Source : ADNOV - Année 2022 - base de données immobilières notariales PERVAL



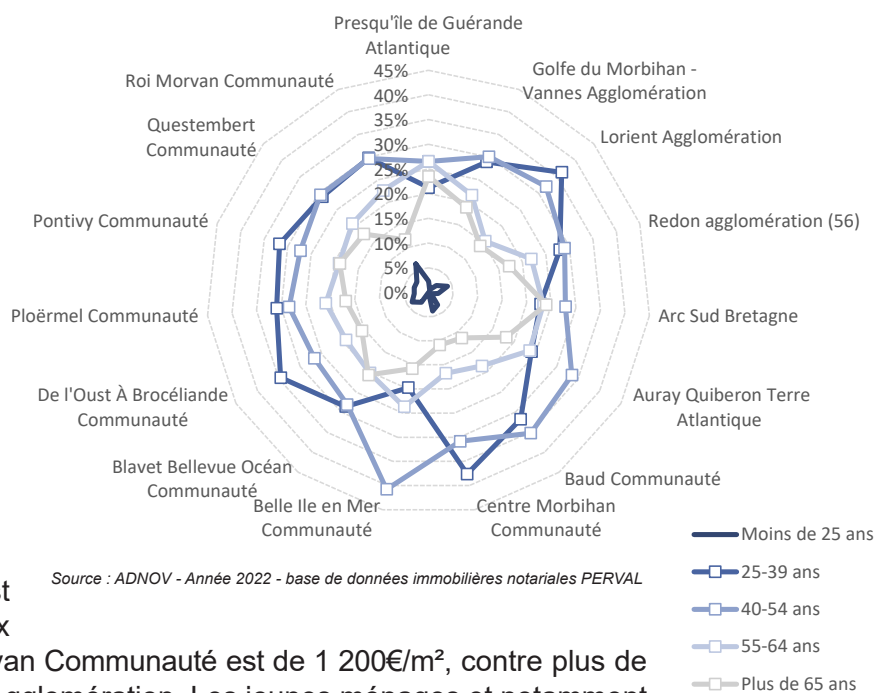
## UN PHÉNOMÈNE DE REPORT GÉOGRAPHIQUE DE LA DEMANDE, NOTAMMENT DE JEUNES MÉNAGES

Sur le Morbihan, en 2022, l'âge moyen des acquéreurs d'une maison ancienne est de 48,5 ans. Si les 40-64 ans représentent la moitié des acheteurs, la part des moins de 40 ans reste importante (33%). Un profil similaire à l'année 2019, avec toutefois la part des plus de 65 ans qui augmentent de 2 points : 17% en 2022 contre 15% trois ans plus tôt.

Cet âge varie en fonction de l'EPCI des ventes. On note ainsi globalement des acquéreurs plus jeunes sur les EPCI du nord du département, tandis que sur les territoires plus au sud et littoraux l'âge moyen est compris entre 50 et 53 ans.

Cela va de pair avec les prix évoqués plus tôt dans cette étude. En effet, le littoral est plus onéreux que le nord du Morbihan. Le prix médian d'une maison ancienne sur Roi Morvan Communauté est de 1 200€/m<sup>2</sup>, contre plus de 3 500 €/m<sup>2</sup> sur Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération. Les jeunes ménages et notamment les primo-accédants, au budget bien souvent plus serré et au vu des difficultés d'accès à l'achat évoquées précédemment, sont contraints d'acheter sur des communes moins onéreuses situées très souvent dans le rétro-littoral.

### Répartition des acheteurs par tranches d'âge et EPCI



## TABLEAU RÉCAPITULATIF PAR EPCI

EPCI	Prix de vente médian maison ancienne 2022	Prix de vente au m <sup>2</sup> médian maison ancienne 2022	Prix de vente médian appartement ancien 2022	Prix de vente au m <sup>2</sup> médian appartement ancien 2022
Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération	349 375 €	3 532 €/m <sup>2</sup>	157 000 €	3 778 €/m <sup>2</sup>
Lorient Agglomération	250 000 €	2 698 €/m <sup>2</sup>	134 000 €	2 500 €/m <sup>2</sup>
Auray Quiberon Terre Atlantique	345 000 €	3 500 €/m <sup>2</sup>	173 900 €	4 179 €/m <sup>2</sup>
De l'Oust à Brocéliande Communauté	142 895 €	1 667 €/m <sup>2</sup>	89 560 €	2 050 €/m <sup>2</sup>
Ploërmel Communauté	105 000 €	1 396 €/m <sup>2</sup>	106 250 €	1 875 €/m <sup>2</sup>
Arc Sud Bretagne	232 500 €	2 470 €/m <sup>2</sup>	127 500 €	3 643 €/m <sup>2</sup>
Pontivy Communauté	127 840 €	1 464 €/m <sup>2</sup>	102 995 €	1 692 €/m <sup>2</sup>
Centre Morbihan Communauté	177 000 €	1 727 €/m <sup>2</sup>	109 600 €	1 864 €/m <sup>2</sup>
Questembert Communauté	179 000 €	2 056 €/m <sup>2</sup>	90 000 €	1 852 €/m <sup>2</sup>
Blavet Bellevue Océan Communauté	283 570 €	3 128 €/m <sup>2</sup>	193 750 €	2 967 €/m <sup>2</sup>
Roi Morvan Communauté	92 000 €	1 200 €/m <sup>2</sup>	-	-
Baud Communauté	150 125 €	1 841 €/m <sup>2</sup>	102 500 €	1 944 €/m <sup>2</sup>
Redon Agglomération (56)	160 000 €	1 711 €/m <sup>2</sup>	-	-
CA de la Presqu'île de Guérande Atlantique (Cap Atlantique - 56)	242 250 €	2 872 €/m <sup>2</sup>	180 000 € *	3 137 €/m <sup>2</sup> *
Belle-Île-en-Mer Communauté	320 000 €	4 167 €/m <sup>2</sup>	214 125 €	4 181 €/m <sup>2</sup>
<b>Morbihan</b>	<b>231 000 €</b>	<b>2 410 €/m<sup>2</sup></b>	<b>138 500 €</b>	<b>3 224 €/m<sup>2</sup></b>

\*Prix de vente médian des appartements vendus entre 2020 et 2022, car nombre de ventes insuffisant sur 2022 uniquement

# ZOOM SUR LA VENTE DES PASSOIRES ÉNERGÉTIQUES

Le 22 août 2021 est adoptée la Loi Climat & Résilience visant à accélérer la transition écologique dans tous les domaines du quotidien. Elle impose, entre autres, des mesures de lutte contre les passoires énergétiques : gel du loyer des logements classés F et G depuis le 24/08/2022, mise en location complexifiée des passoires thermiques...

Ainsi, depuis les premières mesures, cette loi a-t-elle eu une incidence sur les ventes de logements ? Qui sont les acquéreurs de ces biens ? Certains territoires sont-ils plus concernés que d'autres ?

## 45% DES MAISONS VENDUES EN 2022 SONT DES PASSOIRES ÉNERGÉTIQUES, CONTRE 37% DES APPARTEMENTS

En 2022, parmi les maisons vendues, et dont un DPE\* est indiqué, 45% ont une étiquette E, F, ou G. Parmi ces passoires thermiques, 23% sont classés E, 13% en F et 9% en G.

Par comparaison, comme le montre le graphique ci-contre, en 2019 on dénombrait 37% de passoires énergétiques cédées et réparties ainsi : 3% dans la classe G, 7% en F et 27% en E.

On note donc une réelle hausse de la vente de maisons énergivores, principalement des F et G, et ce notamment depuis la mise en application de la Loi Climat & Résilience. Aussi, l'augmentation est davantage visible sur les maisons : +8 points, contre +1 point pour les appartements.

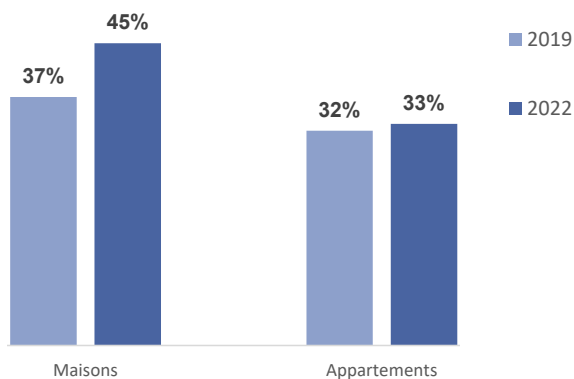
La loi Climat & Résilience vise à rendre beaucoup plus difficile, et ce de façon progressive d'ici 2034, la mise en location des passoires thermiques. De ce fait, les propriétaires qui sont en incapacité (financière ou personnelle) de rénover leur logement seront contraints, en outre, de les vendre.

## UNE GÉOGRAPHIE DES VENTES DE PASSOIRES THERMIQUES QUI VARIE SELON LES EPCI

La carte ci-contre représente la part des maisons E,F et G vendues en 2019 et en 2022 par EPCI, ainsi que la part des résidences principales construites avant 1970 et donc avant les premières réglementations thermiques.

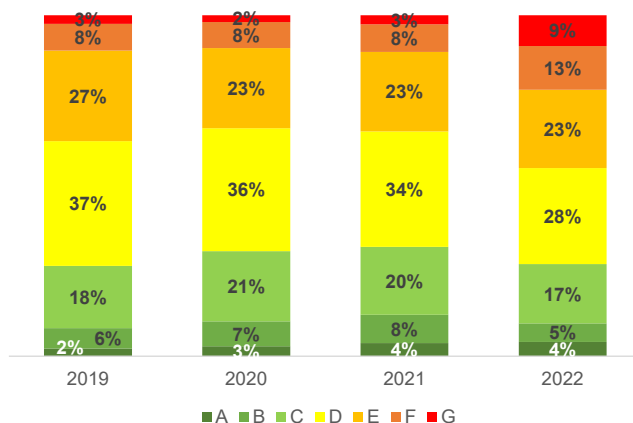
On remarque ainsi sur les territoires du nord du Morbihan un taux plus important que sur le sud. Par exemple, en 2022, à Roi Morvan Communauté, le 2/3 des ventes concernaient des maisons classées E, F ou G, contre 1/3 sur Blavet Bellevue Océan Communauté. Cela corréle avec la part des résidences principales construites avant 1970 qui est plus importante sur les EPCI rétro-littoraux.

Part des logements vendus dont le DPE est classé E, F ou G dans le total des ventes dont un DPE est indiqué



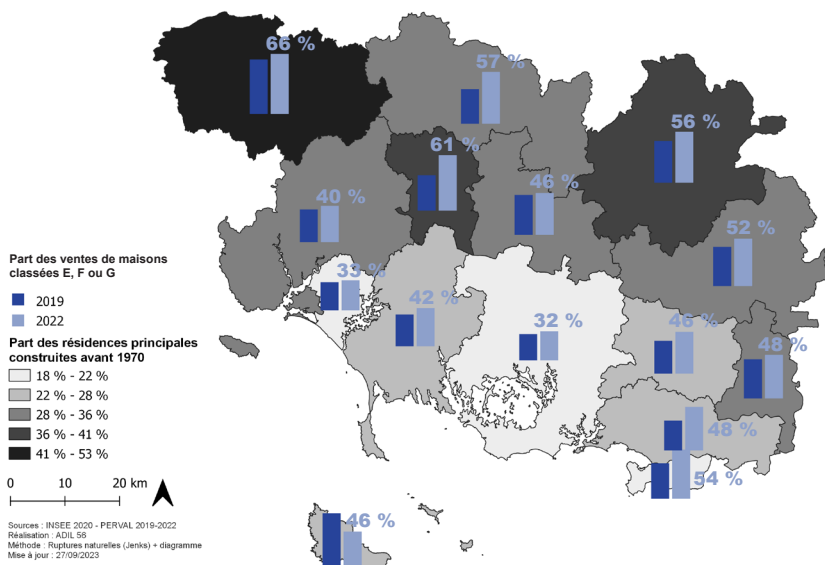
Source : ADNOV - PERVAL 2019/2022

Répartition des ventes de maisons anciennes selon le DPE en Morbihan



Source : ADNOV - PERVAL 2019/2022

Part des résidences principales construites avant 1970 et répartition des ventes de maisons classées E, F ou G



\*DPE : Diagnostic de Performance Énergétique

## ZOOM SUR LA VENTE DES PASSOIRES ÉNERGÉTIQUES

### UN PRIX DE VENTE DES MAISONS ANCIENNES QUI DIMINUE EN FONCTION DE L'ÉTIQUETTE ÉNERGÉTIQUE

Le graphique ci-contre montre le prix de vente en fonction de la classe énergétique des maisons vendues. Ainsi, logiquement plus la lettre est mauvaise, plus le prix est faible. Le delta est ainsi de 1 644 €/m<sup>2</sup> entre une maison classée A et une maison classée G en 2022, tandis qu'il était de 934 € en 2019.

Aussi, il est intéressant de voir l'évolution des prix entre 2019 et 2022. En effet, comme nous l'évoquons dans la partie «Marché de l'ancien» en page 13, on constate une réelle hausse des prix entre l'avant et l'après Covid-19.

Toutefois, cette hausse est bien plus limitée sur les maisons classées F et surtout G. Pour exemple, une maison dont l'étiquette énergétique est A, voit son prix de vente augmenter de 35% entre 2019 et 2022, contre +9% pour une maison G.

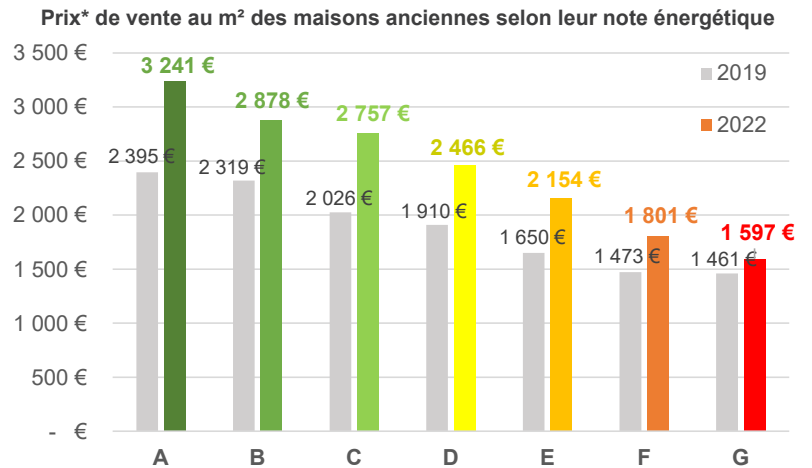
### UN PROFIL DES ACQUÉREURS SEMBLABLE QUELQUE SOIT L'ÉTIQUETTE ÉNERGÉTIQUE DE LA MAISON ACQUISE

Nous pourrions penser que plus la classe énergie est mauvaise, plus le prix est faible et donc plus les nouveaux propriétaires sont jeunes - du fait, notamment, de leur budget souvent plus petit qu'un ménage plus âgé.

Mais en réalité, la différence n'est que peu visible. En 2022, l'âge moyen des acquéreurs d'une maison ancienne classée E, F ou G est de 47 ans, contre 51 ans pour un diagnostic de performance énergétique A, B ou C.

En revanche, si l'on regarde la profession du ménage acquéreur, on note que ce sont principalement des personnes de la catégorie socio-professionnelle «Profession intermédiaire» qui achètent un logement énergivore. Les logements en haut du classement (A, B ou C) sont davantage acquis par des retraités (28%).

Du côté des vendeurs, l'âge moyen est de 61 ans (toutes étiquettes énergétiques confondues) contre 67 ans pour les maisons énergivores. Cela illustre bien le fait que plus les propriétaires sont âgés, plus ils vendent leur bien du fait, en outre, des nouvelles réglementations et des coûts engendrés par la mise aux normes de ces logements.



Source : PERVAL 2019/2022  
\*Prix au m<sup>2</sup> des maisons anciennes (hors VEFA et viager) achetées par un particulier en 2019 et 2022.

Les professionnels du secteur de l'habitat évoquent leurs craintes quant aux conséquences de la Loi Climat & Résilience sur les biens concernés. Le réseau des ADIL a par ailleurs soulevé quelques questionnements, à savoir :

- les propriétaires bailleurs vont-ils jouer le jeu ? Sachant que selon une enquête de l'UNPI\*, en 2021, près de 9% pourraient être tenté de continuer de louer leur bien en l'état, en dépit de l'interdiction.
- quelle sera la future utilisation des biens énergivores vendus ? En effet, pour le moment, les biens loués en meublé de tourisme ne sont pas concernés par cette interdiction de louer.
- la vacance des logements va-t-elle augmenter ? L'enquête de l'UNPI indique également que 7.4% des bailleurs envisageaient de laisser leur bien vide de locataire.
- les contentieux judiciaires propriétaire/locataire vont-ils augmenter et comment les tribunaux vont-ils gérer ces situations ? En effet, de plus en plus de congés pour vente ou reprise sont donnés aux locataires et ces congés ne sont pas toujours donnés dans les règles de l'art. (13% de congés absents ou illégaux relevés par les juristes de l'ADIL 56 depuis janvier 2023)
- les locataires vont-ils faire un signalement d'indécence de leur logement dans un contexte où le marché locatif est tendu et saturé ? (+53% de signalements à l'ADIL 56 entre 2022 et 2023)

Autant de questions et d'indicateurs à suivre avec attention par l'Observatoire de l'Habitat porté par l'ADIL.

\*UNPI : Union Nationale des Propriétaires Immobiliers

À noter que des dispositifs d'aides financières existent pour aider les propriétaires-bailleurs à améliorer la performance énergétique de leur bien.

« Certains bailleurs évoquent un sentiment de découragement à poursuivre la location face à ces nouvelles réglementations, notamment les personnes âgées. »

Conseiller-Juriste ADIL 56



### **Réalisation**

Observatoire de l'Habitat - ADIL du Morbihan

### **Publication**

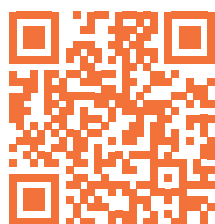
ADIL du Morbihan

### **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**