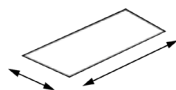




Crédit photo : ADIL 56



1 448
lots autorisés



444 m²
surface médiane des
parcelles autorisées



141 €/m²
prix de vente médian

TERRAINS À BÂTIR EN ZAC & LOTISSEMENTS

ANALYSE DE LA PRODUCTION ET DES VENTES EN 2022

Le marché des terrains à bâtir morbihannais affiche une stabilité en nombre d'opérations et en nombre de lots par lotissement. Les transactions sur le littoral restent dominantes, mais la répartition des terrains à bâtir est beaucoup plus diffuse en 2022 que par le passé.

Par ailleurs, le marché des TAB se rapproche de son niveau de 2019, en termes de surfaces médianes, même si les dynamiques de prix varient beaucoup selon les EPCI

SOMMAIRE

► Méthodologie et module	3
► Production de terrains à bâtir	4
► Commercialisation	8
► Profils des acquéreurs	10
► Stock et fluidité du marché	11
► Tableaux récapitulatifs	13
► Tendances 2023	14
► Exemples d'opérations	15

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.

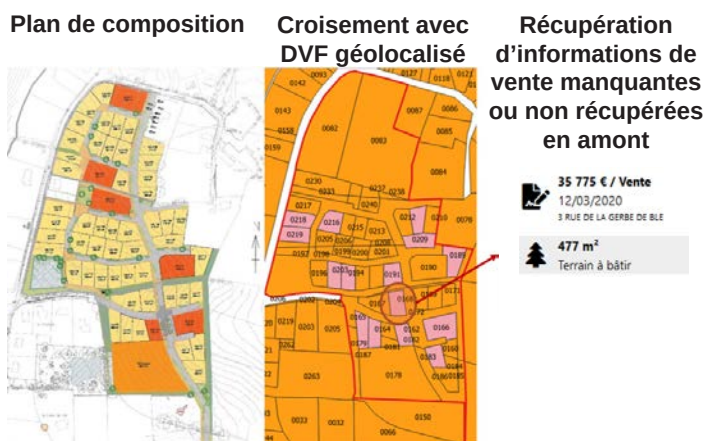
Les **bases DVF et TAB** sont combinées afin de parfaire la base de données principale.

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 manié avec précaution en raison de l'hétérogénéité de la qualité et du taux de remplissage de certaines 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 D'OFFRE DE TERRAINS À BÂTIR

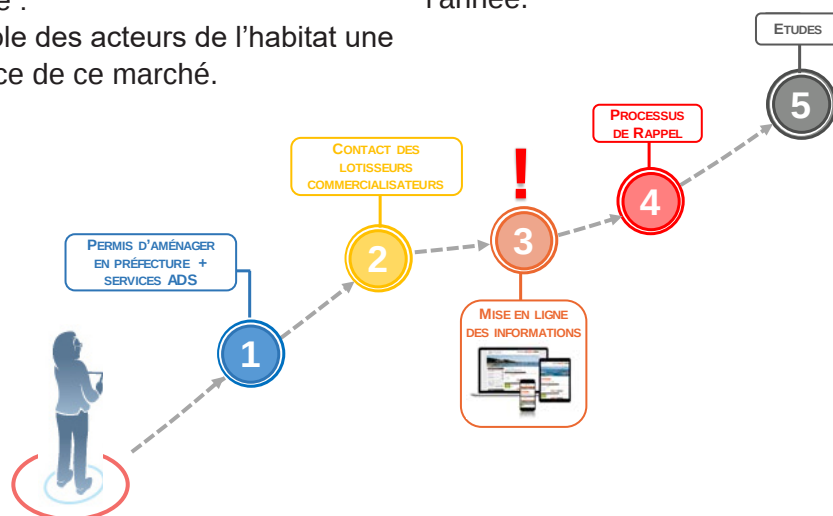
Par l'intermédiaire du module internet des TAB, l'ADIL met à disposition sur son [site web](#) du grand public (particuliers, professionnels, décideurs locaux...) toutes les informations concernant l'offre disponible en terrains à bâtir en lotissement ZAC.

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.



REMERCIEMENTS

Nous tenons à remercier tous les acteurs qui nous ont permis de réaliser cette étude : nos partenaires publics (Préfecture, collectivités locales), les lotisseurs et commercialisateurs, les Offices notariaux, ainsi que les particuliers aménageurs.

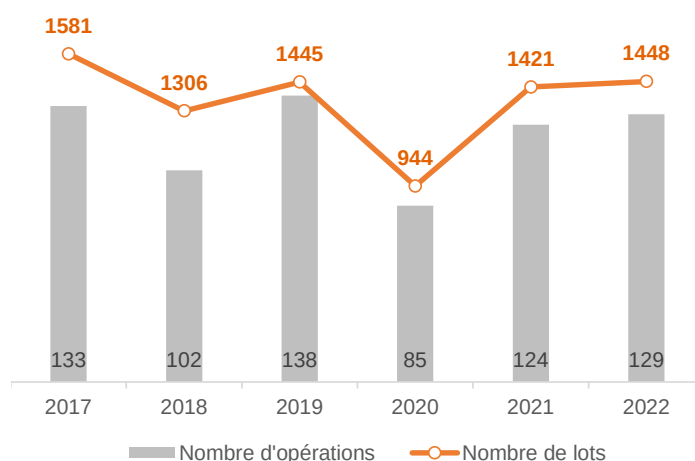
PRODUCTION DE TERRAINS À BÂTIR EN ZAC ET LOTISSEMENTS EN 2022

UN NOMBRE D'AUTORISATIONS QUI RESTE STABLE EN 2022 PAR RAPPORT À 2021

Les données sur les terrains à bâtir de l'année 2022 montrent une stabilité du nombre de ZAC et de lotissements produits dans le Morbihan. En effet, en 2022 129 opérations ont été autorisées, soit 5 de plus qu'en 2021. Le nombre de lots contenus dans ces opérations reste aussi stable : 1 448 lots en 2022, contre 1 421 en 2021.

En termes de taille d'opération, on constate une légère densification à l'échelle départementale. Passant de 10,5 lots par opération en 2019, à 11,2 en 2022. Ce constat se vérifie dans les EPCI du sud du département, qui densifient leurs opérations. C'est le cas par exemple du territoire de CAP Atlantique qui passe de 6 lots par opération en 2019, à 11 lots en 2022 soit le double. De même pour Lorient Agglomération, qui passe de 8,9 à 15,3 lots par opération entre 2019 et 2022. En revanche, sur les territoires de Pontivy Communauté et Baud Communauté les lots produits par opération sont moins denses qu'en 2019. Pontivy Communauté passe de 20,7 lots par opération à seulement 9,4.

Variation du nombre d'opérations et de lots autorisés



CHIFFRES CLÉS 2022

129 opérations autorisées
137 en 2019

1 448 lots produits
1 440 en 2019

11,2 lots par lotissement
10,5 en 2019

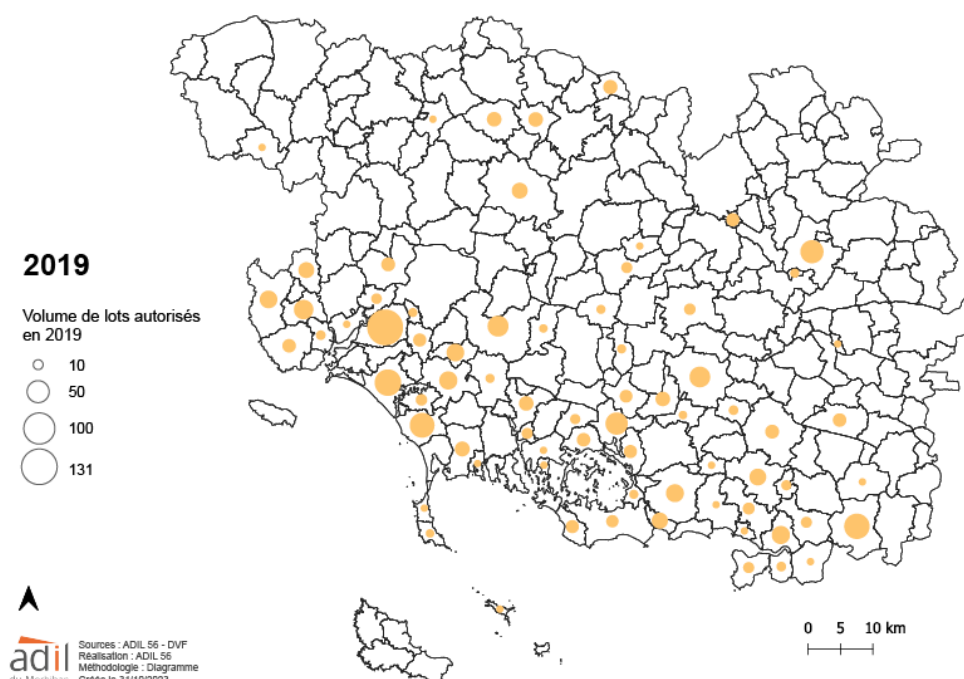
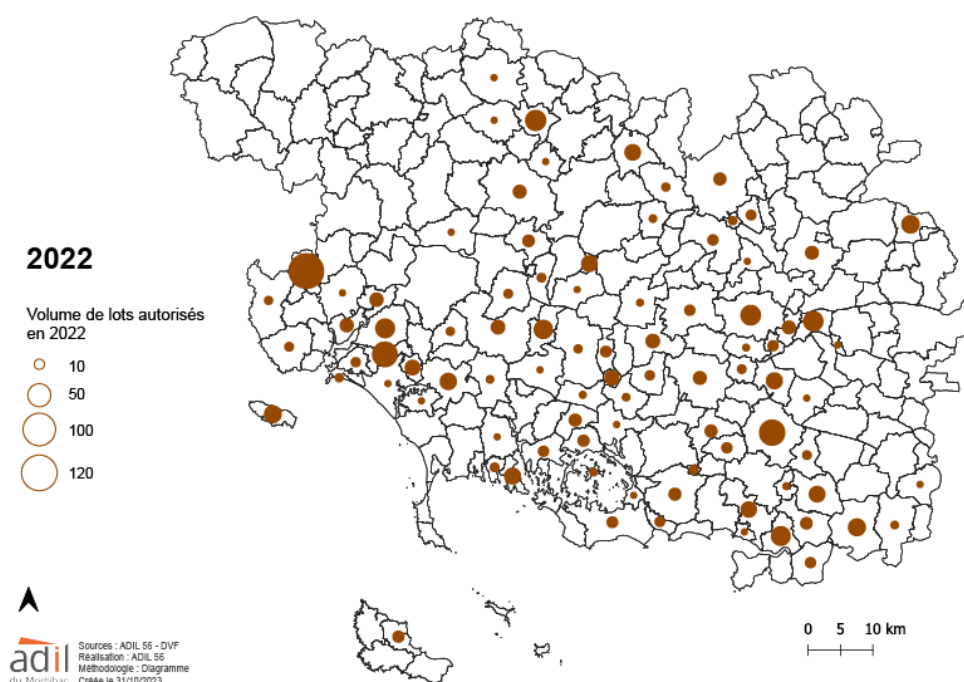
444 m² de surface médiane
435 m² en 2019

Taille des opérations par EPCI (en nombre de lots par opération)	2019	2022
Arc Sud Bretagne	17,1	16,4
Auray Quiberon Terre Atlantique	11	9,1
Baud Communauté	12,5	10,3
CC Belle Ile en Mer	-	7
Cap Atlantique (56)	6	11
Blavet Bellevue Océan Communauté	16,8	17,9
Centre Morbihan Communauté	12,3	9,6
De l'Oust à Brocéliande Communauté	7,5	18,3
GM-Vannes Agglomération	7,5	6,9
Lorient Agglomération	8,9	15,3
Ploërmel Communauté	11,3	8,6
Pontivy Communauté	20,7	9,4
Questembert Communauté	9,8	15,8
Redon Agglomération (56)	3	4
Roi Morvan Communauté	5	-
MORBIHAN	10,5	11,2

UNE PRODUCTION QUI S'ÉTEND VERS LE NORD DU DÉPARTEMENT

Les deux cartes ci-dessous permettent de comparer la production de terrains à bâtir avant et après la crise Covid-19. Pour une production similaire en volume (1 440 en 2019, contre 1 448 en 2022), on observe une nette orientation de la production vers le nord du département. En 2019, les EPCI littoraux représentaient 80% de la production de lotissements, contre 63 en 2022. Ce ruissellement de la production s'explique en partie par une raréfaction du foncier qui s'intensifie sur les communes littorales engendrant une augmentation des prix, contraignant ainsi les ménages (pas seulement les plus modestes) à se tourner vers des communes plus au nord pour acquérir un terrain à bâtir.

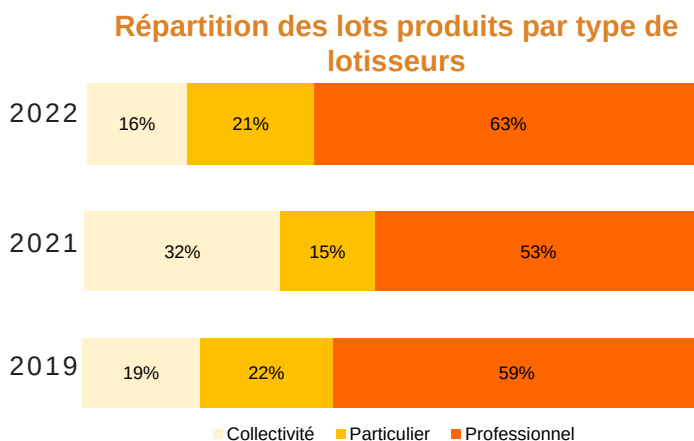
Localisation des lots autorisés par commune



DE MOINS EN MOINS DE LOTS PRODUITS PAR LES COLLECTIVITÉS, AU NIVEAU DÉPARTEMENTAL

Le marché des lotissements morbihannais est en majorité porté par des lotisseurs professionnels : 63% des lots produits en 2022, contre 53% en 2021. Alors que la part des collectivités recule de moitié, passant de 32% à 16% entre 2021 et 2022. Quant à la part des particuliers, celle-ci augmente de 5 points : 21% en 2022, contre 15% en 2021.

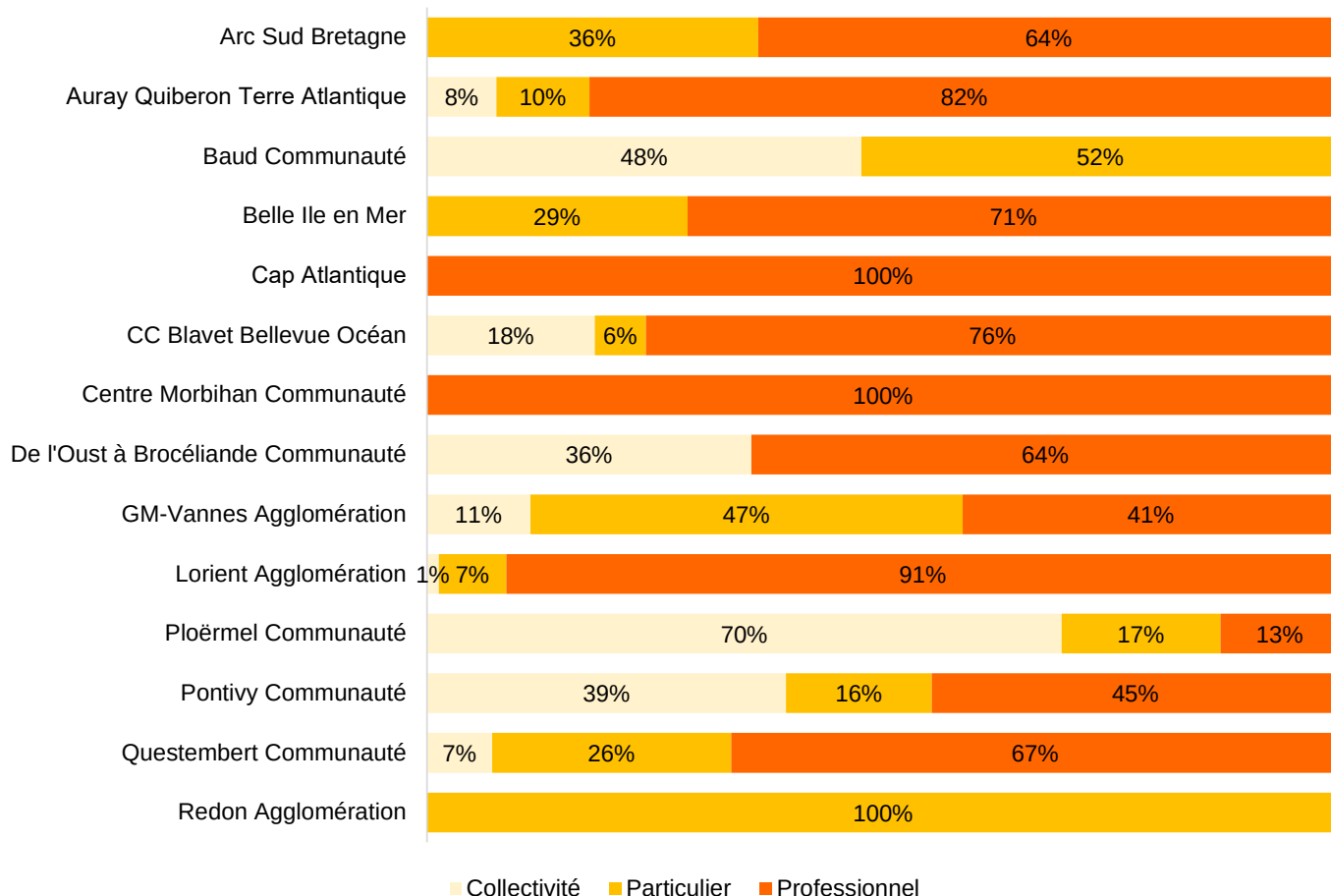
Si on compare ces chiffres à l'année 2019, on se rend compte que la répartition des lotisseurs de 2022 est très similaire à la période avant Covid-19, marquée notamment par un retour en force des particuliers et des professionnels, à l'échelle départementale.



LES COLLECTIVITÉS MOTEURS DANS LA CRÉATION DE NOUVELLES OPÉRATIONS DANS LES TERRITOIRES RURAUX

L'analyse de la répartition des lotisseurs par EPCI montre des tendances un peu plus nuancées que les chiffres globaux du département. En effet, on note une forte présence des collectivités dans les territoires où le marché est plus détendu. C'est le cas, par exemple, de Ploërmel Communauté, territoire dans lequel 70% des lots sont produits par des collectivités en 2022. On retrouve cette forte prégnance de la collectivité dans le territoire de Baud Communauté (48%), de Pontivy Communauté (39%) et de l'Oust à Brocéliande Communauté (36%).

Répartition de la production de ZAC et lotissements 2022 par type de lotisseur

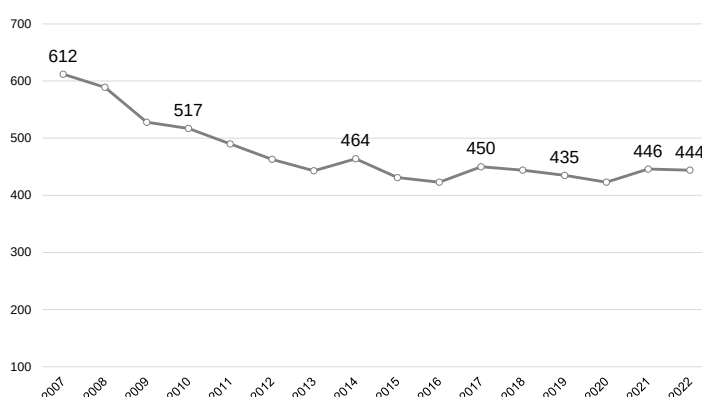


DES SURFACES MÉDIANES DONT L'ÉVOLUTION RESTE STABLE DEPUIS 2018 EN MORBIHAN

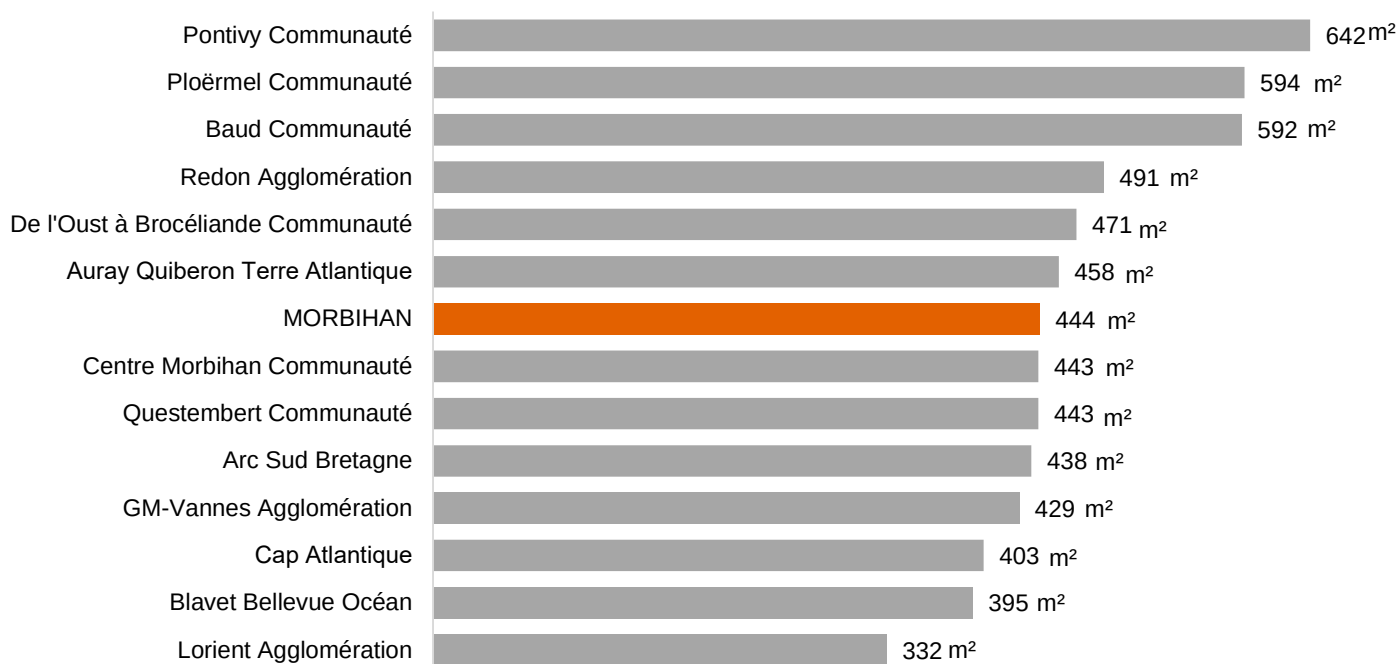
L'analyse de l'évolution des surfaces médianes des lots à bâtir montre une stabilité entre 2021 et 2022, pour retrouver le même niveau qu'en 2018. La diminution des surfaces médianes entamée depuis le début des années 2000 semble stagner. Aurait-on atteint le seuil minimum de surface acceptable pour les ménages ?

Par ailleurs, cette stabilité des surfaces médianes à l'échelle départementale fait l'objet de disparités entre EPCI. Trois territoires sont très largement au-dessus, proche des 600 m² de surface médiane (voir graphique ci-après). Il s'agit, comme nous l'avons évoqué, d'EPCI, dans lesquels les opérations portées par les collectivités restent dominantes, avec des tailles de parcelles adaptées aux demandes des futurs acquéreurs.

Évolution des surfaces médianes (m²) des lots à bâtir



Surface médiane des lots à bâtir produits en 2022 par EPCI



LES LOTISSEURS PARTICULIERS ET LES COLLECTIVITÉS OFFRENT LES PLUS GRANDES SURFACES MÉDIANES EN LOTISSEMENT

L'analyse des surfaces médianes sur la période 2022 montre que, parmi les lotisseurs, ce sont les collectivités qui proposent les plus grandes surfaces de parcelle, juste devant les particuliers. Sur cette période, la surface médiane des lots proposés par les particuliers est de 504 m², contre 409 m² pour les professionnels, soit un écart de plus de 100 m².

Au sein des EPCI, les écarts de surfaces médianes entre lotisseurs sont beaucoup moins aisés à analyser. En effet, nous pouvons avoir des territoires dans lesquels les particuliers sont très peu présents et les collectivités pèsent peu (l'essentiel des territoires de la façade maritime), et d'autres au sein desquels les lotisseurs professionnels sont presque absents, rendant les comparaisons peu pertinentes.

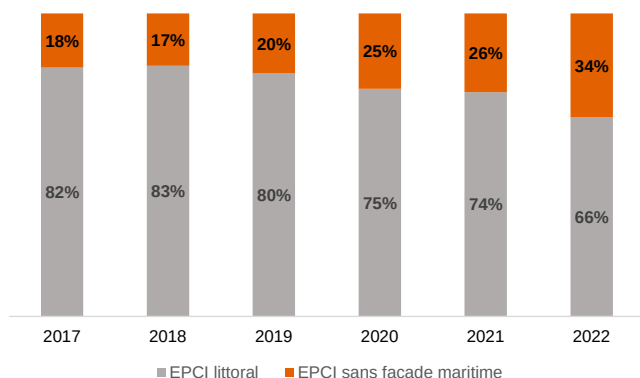
COMMERCIALISATION DES TERRAINS À BÂTIR

UN EFFET REPORT DE LA TENSION DES EPCI LITTORAUX VERS LES TERRITOIRES RURAUX FAMILIAUX, PLUS ACCESSIBLES EN TERMES DE PRIX

Depuis 2020, on remarque une progression importante de la part des EPCI sans façade maritime en matière de ventes de TAB. Ils ne représentaient que 18% des ventes en 2017, contre plus d'un tiers en 2022.

Par rapport à 2021 c'est Blavet Bellevue Océan Communauté qui enregistre le plus fort recul avec un nombre de ventes divisé par deux. Bien qu'ils restent toujours majoritaires dans la répartition des ventes, le recul des EPCI littoraux est dû à la raréfaction et au prix du foncier, mais aussi à l'attractivité nouvelle des territoires hors façade maritime.

Répartition des ventes de terrains à bâtir



La carte de la localisation des ventes par commune permet d'observer une dissémination des lots vendus sur l'ensemble du département, malgré une concentration toujours visible sur les communes les plus peuplées et aires d'attraction des villes de Lorient, Vannes et Auray où la demande en terrains constructibles est telle que les opérateurs ciblent en priorité ces secteurs. Les délais de commercialisation des lots à bâtir y sont beaucoup plus courts.

CHIFFRES CLÉS 2022

1 405 lots vendus
1 476 en 2019

449 m² de surface médiane
453 m² en 2019

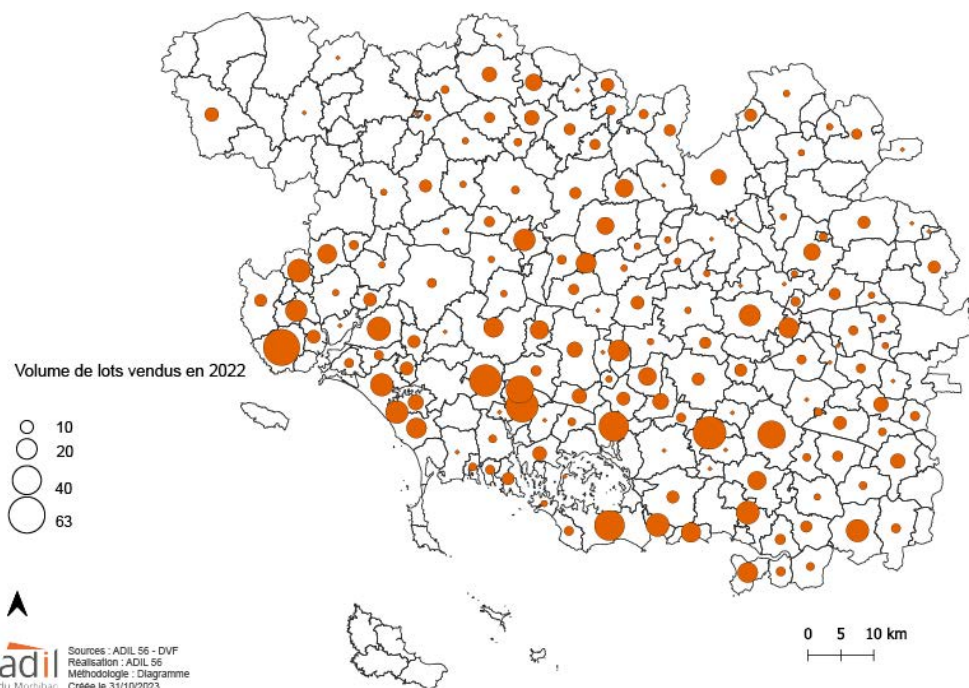
59 900 € de prix médian
59 000 € en 2019

141 €/m² de prix médian
139 €/m² en 2019

UNE HAUSSE DES PRIX CONJUGUÉE À UNE BAISSSE DES SURFACES

Par ailleurs, les données de 2022 permettent de constater une hausse des prix entre 2019 et 2022 passant de 139 €/m² à 141 €/m², à l'échelle du Morbihan. Une hausse des prix conjuguée avec une diminution des surfaces médianes des terrains vendus.

Localisation des ventes de terrains à bâtir par commune en 2022



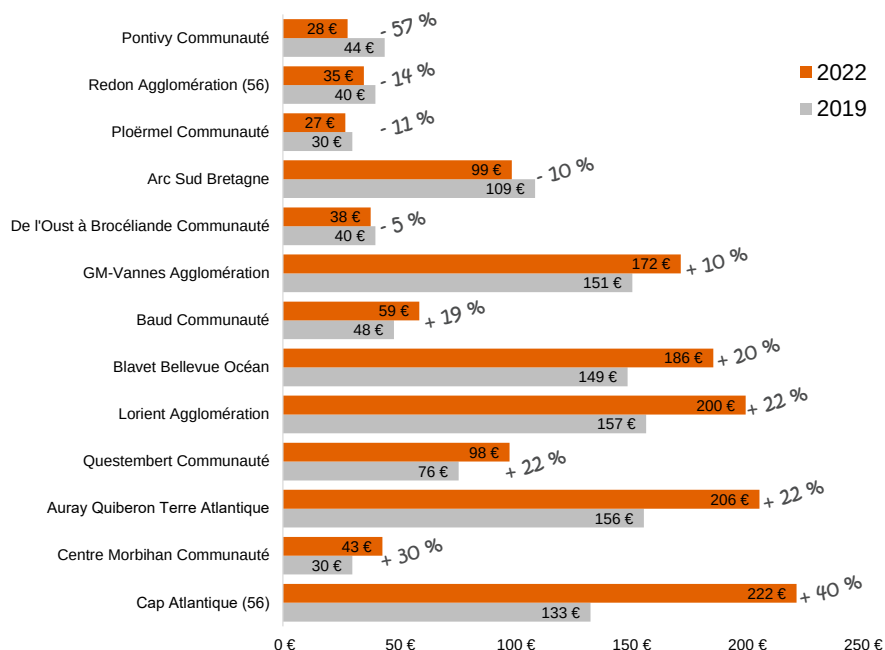
DES ÉCARTS DE PRIX/M² ALLANT DE 1 À 8 ENTRE LES EPCI MORBIHANNAIS

Le graphique ci-contre montre que l'évolution des prix au m² des terrains à bâtir entre 2019 et 2022 n'est pas homogène selon les EPCI.

En effet, on constate de fortes baisses de prix au m² par rapport à 2019 sur quatre territoires : Pontivy Communauté avec -57%, Redon Agglomération avec -14%, Ploërmel Communauté avec -11% et Arc Sud Bretagne qui affiche -10%.

A l'inverse, huit EPCI enregistrent de fortes hausses des prix jusqu'à 40% par rapport à 2019. Hors Cap Atlantique (56) où les volumes de vente sont relativement faibles, AQTA et Lorient Agglomération sont les territoires où le prix du foncier à bâtir en lotissement est le plus élevé, devant BBO et GMVA.

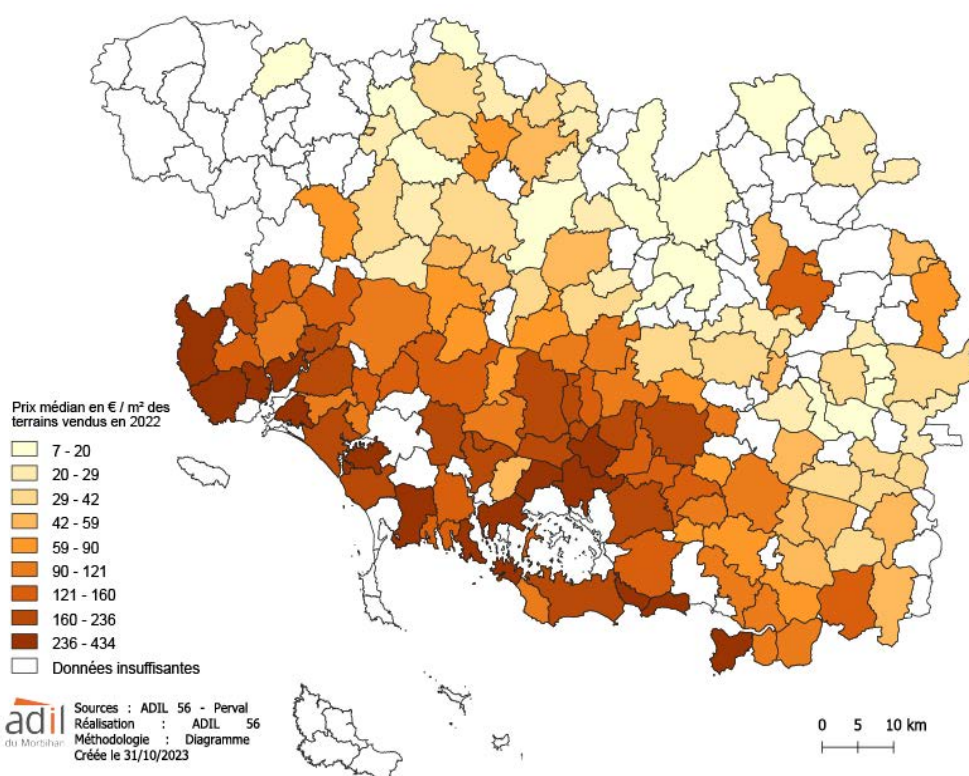
Évolution du prix médian par EPCI entre 2019 et 2022



LA LOCALISATION INFLUENCE FORTEMENT LE PRIX DE VENTE

Comme les années précédentes, on peut observer une corrélation entre la localisation et le prix de vente des terrains à bâtir. Les communes littorales affichent un prix médian variant entre **434 €/m² (Baden)** à **99 €/m² (Muzillac)**. Alors que plus on s'éloigne du littoral plus le prix au mètre carré est moins élevé et peut descendre jusqu'à **7 €/m² (Plouray et Séglien)**.

Prix médian (en €/m²) par commune des terrains vendus en 2022

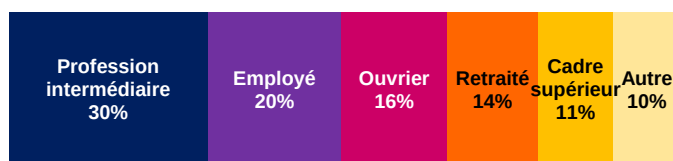


PROFILS DES ACQUÉREURS

DES PROFILS SIMILAIRES À CEUX DES ANNÉES PRÉCÉDENTES

En 2022, 30% des acquéreurs d'un terrain à bâtir dans le Morbihan exercent une profession intermédiaire. Viennent ensuite les employés (20%) et les ouvriers (16%). Cette répartition de catégories socio-professionnelles est similaire à celle des années précédentes.

Répartition des acquéreurs 2022 par CSP



Il existe peu de différence entre les profils des acquéreurs d'un terrain à bâtir dans un EPCI du littoral ou rural. À l'exception des cadres supérieurs, leur part est plus importante dans les EPCI littoraux 13% contre 7% pour le reste du territoire.

Toutefois, en croisant les catégories socio-professionnelles aux origines des acquéreurs, on observe des profils assez différents pour les acheteurs venant de territoires hors Bretagne et Loire-Atlantique. En effet, ces ménages sont principalement des retraités (30%) ou des cadres (25%) et les professions intermédiaires ne représentent que 19%. Même s'il faut noter que la part des acheteurs hors Bretagne et Loire-Atlantique reste faible : seulement 10% de l'ensemble des ménages néo-proprétaires de TAB dans le Morbihan. Cela peut s'expliquer par le fait que la plupart des acheteurs avaient déjà une résidence principale en location, en Bretagne voire même dans le Morbihan avant d'acheter.

L'âge moyen des acquéreurs est de 45 ans, similaire aux années précédentes. Cependant, si on croise les âges avec l'origine des propriétaires, on observe un écart entre les acquéreurs morbihannais qui ont en moyenne 43 ans et ceux hors Bretagne et Loire-Atlantique qui sont plus âgés (57 ans en moyenne).

Cet écart est aussi visible en fonction de l'EPCI où se trouve le terrain à bâtir. Les acquéreurs les plus jeunes s'installent à Baud Communauté, tandis que les plus âgés achètent sur Cap Atlantique, illustrant une nouvelle fois des parcours résidentiels différenciés entre le littoral et l'arrière pays morbihannais.

PROFIL TYPE DES ACQUÉREURS D'UN TAB DANS LE MORBIHAN

45 ans
âge moyen

Profession intermédiaire
CSP la plus représentée

Morbihannais (80 %)
Département d'origine

Profil des acquéreurs par EPCI en 2022	Âge moyen	Part des acquéreurs hors Bretagne + 44
Arc Sud Bretagne	45 ans	15 %
Auray Quiberon Terre Atlantique	46 ans	11 %
Baud Communauté	39 ans	15 %
Belle-Île-en-Mer Communauté	NS	NS
Blavet Bellevue Océan Communauté	42 ans	10 %
Cap Atlantique (56)	53 ans	30 %
Centre Morbihan Communauté	42 ans	2 %
De l'Oust à Brocéliande Communauté	45 ans	13 %
Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération	46 ans	8 %
Lorient Agglomération	43 ans	6 %
Ploërmel Communauté	44 ans	12 %
Pontivy Communauté	44 ans	9 %
Questembert Communauté	46 ans	9 %
Redon Agglomération (56)	44 ans	16 %
Roi Morvan Communauté	45 ans	0 %
Morbihan	45 ans	10 %

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

STOCK ET FLUIDITÉ DU MARCHÉ

DES STOCKS DE LOTS A BÂTIR EN LOTISSEMENT QUI S'AMENUISENT D'ANNÉE EN ANNÉE

Au 31/12/2022, seulement 1 237 lots étaient disponibles à la vente, soit le plus faible stock enregistré depuis ces dix dernières années. À titre de comparaison au 31/12/2019, on enregistrerait près du double de lots disponibles à la vente. On ne constate pas de différence significative entre les EPCI littoraux et ceux qui ne possèdent pas de façade maritime.

Ancienneté des lots vendus

	2022
Moins de 2 ans	30%
2 à 5 ans	49%
5 à 10 ans	10%
Plus de 10 ans	11%

Caractéristiques des lots disponibles

Moyenne d'ancienneté : 6,2 ans
Surface : 544 m²
Prix de vente affiché : 38 478 €
Prix au m² : 60 €/m²

Collectivité
31%

Particulier
20%

Professionnel
49%

Caractéristiques des lots vendus

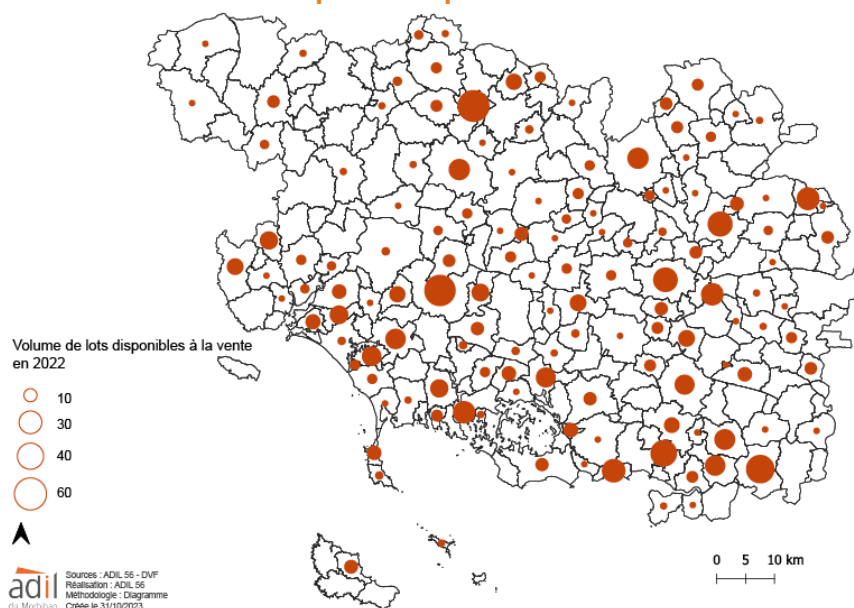
Surface : 449 m²
Prix de vente affiché : 59 900 €
Prix au m² : 141 €/m²

Collectivité
34%

Particulier
18%

Professionnel
47%

Localisation des lots disponibles par commune au 31 décembre 2022



CERTAINS LOTS RESTENT DISPONIBLES MALGRÉ DES PRIX TRÈS ATTRACTIF

Le prix des lots disponibles est bien plus faible que ceux ayant fait objet d'une transaction et les surfaces plus grandes, avec un prix au m² parfois divisé par deux par rapport aux lots déjà vendus. De plus, la répartition entre les types de lotisseurs est similaire entre les lots disponibles et ceux achetés. Par ailleurs, des professionnels nous font part de cas de renoncement de certains candidats à l'acquisition, à défaut d'accès aux crédits immobiliers.

En comparaison de l'année précédente, on observe que les lots disponibles sont mieux répartis sur l'ensemble du territoire avec des communes qui disposent d'une offre conséquente, comme Pluvigner (57 lots disponibles), Pontivy (53 lots disponibles) et Nivillac (46 lots disponibles).

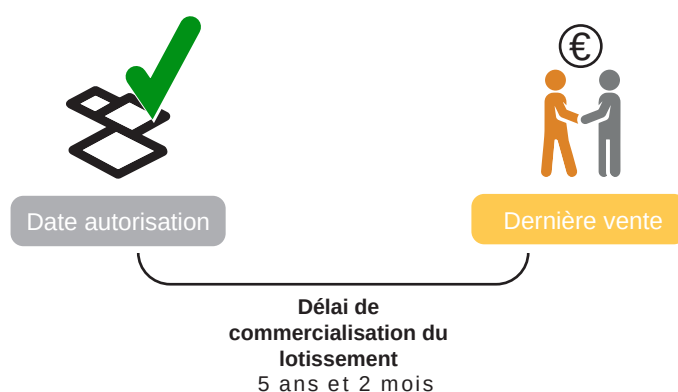
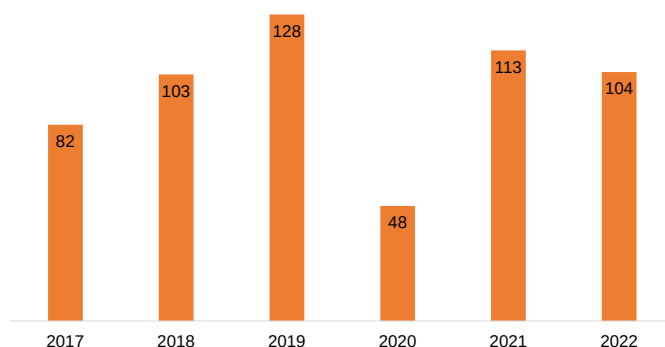
UN NOMBRE D'OPÉRATIONS ACHEVÉES EN LÉGÈRE BAISSÉ EN COMPARAISON À 2021

En 2022, 104 opérations se sont achevées, un chiffre comparable à l'année 2018. Les trois secteurs qui ont clos le plus d'opérations sont Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération (32), Auray Quiberon - Terre Atlantique (17) et Lorient Agglomération (11) ; ce sont aussi les trois EPCI les plus dynamiques en matière de production de lotissements.

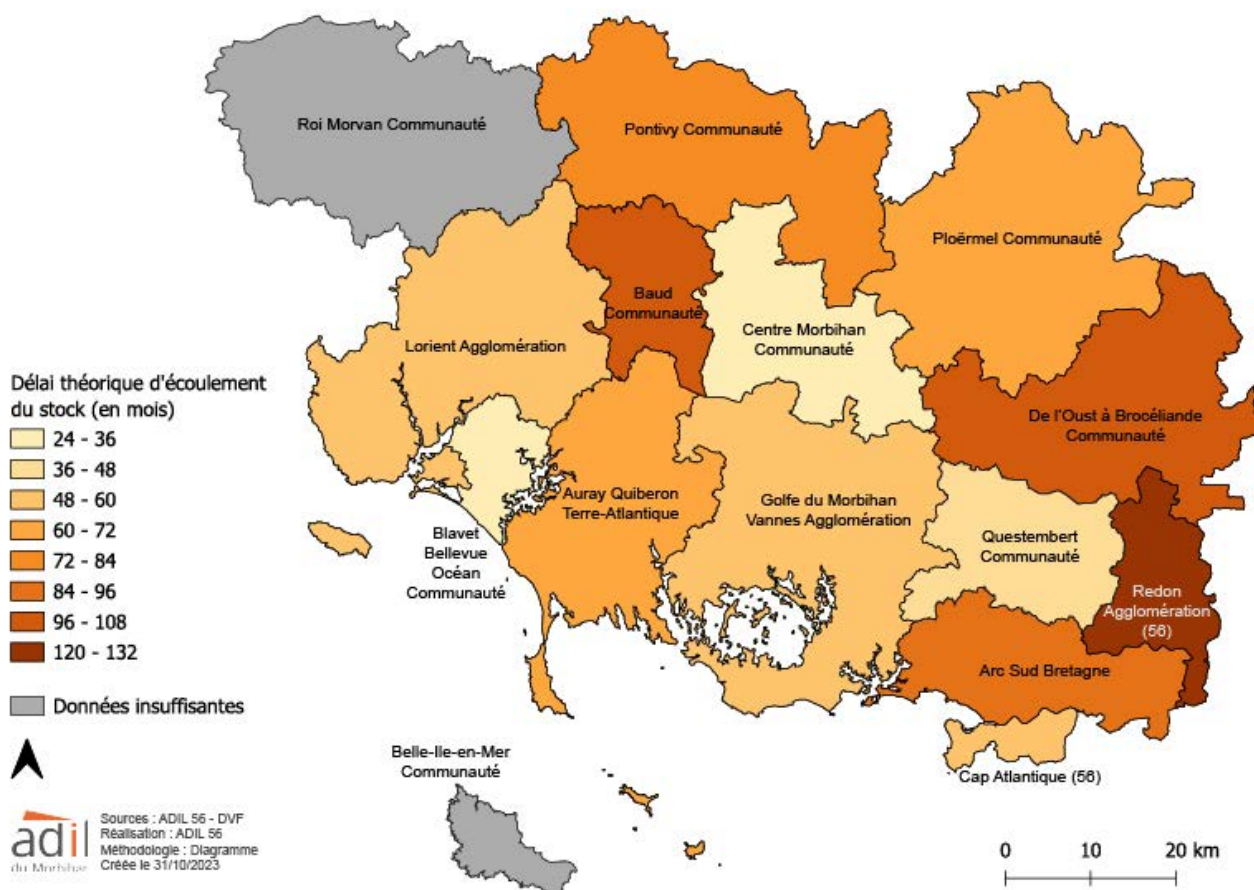
Le délai moyen entre l'autorisation de lotir et la dernière vente est **en moyenne de 5 ans et 2 mois** sur l'ensemble du Morbihan. La localisation est un argument majeur dans la rapidité de l'écoulement du stock. Les EPCI littoraux ont un délai moyen entre l'autorisation et la vente de l'ensemble du lotissement entre 2 et 5 ans, à l'exception d'Arc Sud Bretagne avec un délai moyen de 8 ans.

A noter que Centre Morbihan Communauté affiche l'un des délais d'écoulement les plus courts car il produit de petites opérations de moins de dix lots et un prix de vente médian qui reste très attractif : 44 € / m².

Variation du nombre d'opérations terminées



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



TABLEAUX RÉCAPITULATIFS

► PRODUCTION

	Opérations		Lots produits		Surface médiane des lots produits	
	2019	2022	2019	2022	2019	2022
Arc Sud Bretagne	10	9	171	148	481	438
Auray Quiberon Terre Atlantique	23	13	252	118	385	458
Baud Communauté	2	4	25	41	542	592
Belle Ile en Mer Communauté	-	2	-	14	-	403
Cap Atlantique (56)	4	1	24	11	402	409
Blavet Bellevue Océan Communauté	13	7	219	125	401	395
Centre Morbihan Communauté	4	5	49	48	527	443
De l'Oust à Brocéliande Communauté	2	9	15	165	686	471
GM-Vannes Agglomération	43	37	321	256	434	429
Lorient Agglomération	18	15	161	229	424	332
Ploërmel Communauté	7	8	79	69	457	594
Pontivy Communauté	3	10	62	94	652	642
Questembert Communauté	5	8	49	126	492	443
Redon Agglomération (56)	1	1	3	4	730	491
Roi Morvan Communauté	2	-	10	-	656	-
Morbihan	137	129	1440	1448	435 m²	444 m²

► COMMERCIALISATION

	Ventes		Surface médiane		Prix médian au m²		Stock au 31/12/2022
	2019	2022	2019	2022	2019	2022	
Arc Sud Bretagne	120	100	464 m²	429 m²	110 €/m²	99 €/m²	191
Auray Quiberon Terre Atlantique	228	232	432 m²	378 m²	160 €/m²	206 €/m²	235
Baud Communauté	17	34	649 m²	589 m²	47 €/m²	59 €/m²	40
Belle Ile en Mer Communauté	6	-	413 m²	-	179 €/m²	-	11
Cap Atlantique (56)	23	25	517 m²	500 m²	129 €/m²	234 €/m²	5
Blavet Bellevue Océan Communauté	80	69	378 m²	434 m²	150 €/m²	200 €/m²	34
Centre Morbihan Communauté	32	80	559 m²	482 m²	30 €/m²	44 €/m²	42
De l'Oust à Brocéliande Communauté	62	98	559 m²	534 m²	39 €/m²	38 €/m²	129
GM-Vannes Agglomération	490	305	440 m²	411 m²	152 €/m²	172 €/m²	142
Lorient Agglomération	237	192	405 m²	414 m²	157 €/m²	201 €/m²	73
Ploërmel Communauté	25	62	786 m²	700 m²	22 €/m²	42 €/m²	117
Pontivy Communauté	50	97	571 m²	635 m²	44 €/m²	28 €/m²	125
Questembert Communauté	98	66	523 m²	464 m²	75 €/m²	98 €/m²	53
Redon Agglomération (56)	7	31	737 m²	491 m²	42 €/m²	35 €/m²	18
Roi Morvan Communauté	1	14	-	668 m²	-	23 €/m²	22
Morbihan	1 476	1 425	453 m²	449 m²	139 €/m²	141 €/m²	1 237



QUELLES TENDANCES POUR 2023 ?

PRODUCTION ET COMMERCIALISATION

Les premières tendances de 2023 en termes de production de terrains à bâtir montrent une légère baisse de l'offre nouvelle par rapport à 2022.

Cette diminution fait écho aux dires des professionnels, qui constatent une raréfaction du foncier sur l'ensemble du Morbihan, que ce soit sur les territoires littoraux ou plus ruraux. Ces professionnels s'inquiètent par ailleurs des éventuels conséquences de la mise en œuvre du Zéro Artificialisation Nette des sols (ZAN) dans le cadre de la loi Climat et Résilience. Cette mise en œuvre du ZAN va bouleverser, leur façon de concevoir de nouvelles opérations.

Des actions de valorisation du foncier existant se multiplient. En effet, entre 2019 et 2022, la part de construction neuve sur du terrain déjà bâti est passée de 6 à 11%, soit un total de 675 logements en 2022, contre 250, trois ans plus tôt. La plus forte proportion depuis près de dix ans.

Dans certaines communes, cette part peut aller jusqu'à 85%*. Comme à Lanester, par exemple commune dans laquelle plus de huit logements sur dix construits en 2022 sont érigés sur un terrain déjà très urbanisé.

* Source : données Sitadel



Crédit photo : ADIL56

PAROLES DES COLLECTIVITES LOCALES

L'enquête flash menée au deuxième trimestre 2023 a permis de recueillir la vision des collectivités locales, à la fois sur le bilan de l'année 2022, mais aussi sur les perspectives et leur ressenti concernant le marché de l'habitat et du logement dans le Morbihan.

«2022 a été une année exceptionnelle avec 10 permis de construire. Nous avons dû modifier la destination de 4 parcelles pour avoir un stock disponible immédiatement. Le marché est plus traditionnel début 2023. Le prochain lotissement est plutôt une anticipation des conséquences du ZAN.»

«Les marchés du foncier et de l'immobilier sont très tendus sur notre territoire. Le foncier est de plus en plus rare et s'arrache à prix d'or. Il y a peu de nouveaux terrains à bâtir. La plupart du temps, les personnes achètent pour détruire et reconstruire.»

«En 2023, il y a eu une reprise de la construction dans nos communes mais qui devrait ralentir en 2024.»

«Le marché du foncier connaît une spéculation forte qui ne permet pas à la commune d'être suffisamment concurrentielle par rapport au marché des résidences secondaires. Cette situation nuit également à la question du logement pour les actifs, puisque la majorité des propriétaires trouvent une meilleure rentabilité sur de la location saisonnière. Seul 1 propriétaire privé loue actuellement un bien à l'année, la commune héberge quant à elle 20 foyers et enregistre une vingtaine de demandes de logements supplémentaires.»

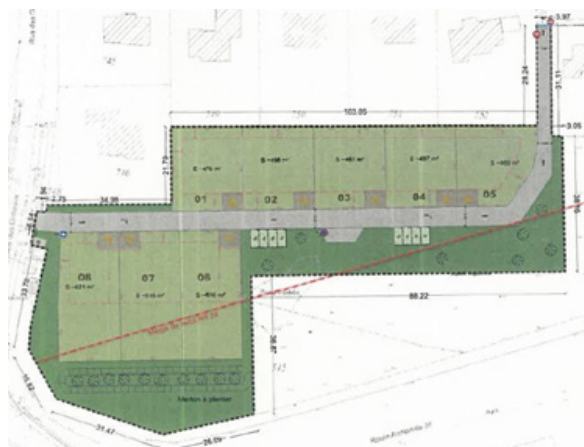
Le marché actuel est poussif. Les projets sont remis à plus tard. L'ambiance est morose dans un contexte économique difficile. Les taux d'intérêt ont beaucoup augmenté. Le coût de la vie également.

EXEMPLES D'OPÉRATIONS AUTORISÉES EN 2023 SUR LE MORBIHAN

La Résidence des Ormeaux - JOSSELIN

- Date d'autorisation
08/06/2023
- Nombre de lots libres
8 lots
- État de commercialisation
En cours

La Résidence des Ormeaux est une opération d'aménagement à l'initiative de la commune de Josselin. Elle comprend 8 lots dont les surfaces sont comprises entre 457 et 621 m².



SOURCE : MAIRIE DE JOSSELIN

Lotissement de Blénan - TRÉDION

- Date d'autorisation
13/04/2023
- Nombre de lots libres
17 lots
- État de commercialisation
En cours

Le lotissement de Blénan est une opération d'aménagement à l'initiative de la commune de Trédion. Il comprend 17 lots dont les surfaces sont comprises entre 348 et 601 m².



SOURCE : MAIRIE DE TRÉDION

Consulter l'offre de terrains à bâtir en lotissement et ZAC en Morbihan sur le site de l'ADIL56 : <https://tab.adil56.org/>



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