



© Office du Tourisme Golfe du Morbihan - Vannes Tourisme



## LES MARCHÉS DE L'HABITAT EN 2023 DANS LE MORBIHAN

**5 610**

logements autorisés

**909**

PTZ accordés

**2 143 €/m<sup>2</sup>**

prix médian d'une maison ancienne

**140 €/m<sup>2</sup>**

prix médian d'un terrain à bâtir

### SOMMAIRE

- ▶ La construction neuve..... 1
- ▶ L'accession aidée à la propriété..... 7
- ▶ Le marché de l'ancien..... 18
- ▶ Zoom sur : les terrains à bâtir en lotissement et Z.A.C.... 24

# LA CONSTRUCTION NEUVE EN 2023

## UNE CRISE EUROPÉENNE DE LA CONSTRUCTION

Malgré des contextes démographiques, économiques et politiques nationaux différents, la crise du logement touche tous les pays d'Europe.

Plusieurs causes ont conduit à cette situation de « crise du logement européenne ». Tout d'abord une pénurie de logements due à une forte croissance démographique dans les grandes villes, où l'offre de terrains adaptés à la construction de logements est limitée. De plus, les coûts de construction ont augmenté mettant en difficulté les entreprises. Enfin la hausse des taux d'intérêt et la faible croissance des salaires par rapport à celle des prix du logement impactent les ménages souhaitant acquérir un logement, en particulier les plus modestes.

Cette crise touche aussi bien la construction de maisons individuelles que les grands projets immobiliers. Les salariés ne pouvant se loger, cela se repercute directement sur le secteur économique, privant les entreprises de mains d'œuvre. Aujourd'hui, seuls l'Espagne et le Portugal semblent échapper à cette tendance.

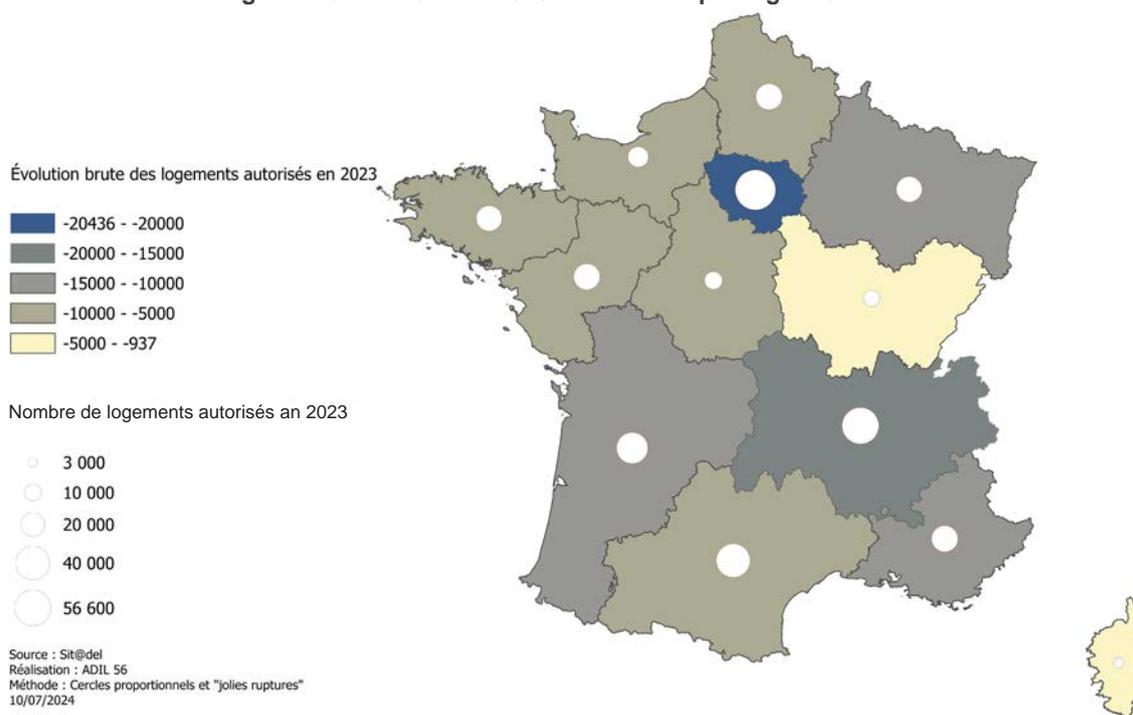
Diverses solutions sont proposées par les gouvernements européens : favoriser la construction d'1,5 million de logements au Royaume-Uni, simplifier les procédures d'autorisation afin d'attirer les investisseurs au Portugal ou stimuler les investissements publics en Allemagne. Build Europe, l'organisation faîtière pour les fédérations nationales européennes de promoteurs, aménageurs et constructeurs de logements, publie quant à elle un manifeste de « solutions politiques pour un logement abordable ». Parmi les mesures proposées : aider les primo-accédants à acquérir un logement durable, faciliter la croissance de l'offre de logements abordables en mobilisant les ressources publiques et privées, rendre les villes moyennes plus attrayantes ... \*

## OBSERVATION NATIONALE

### UN NOMBRE DE CONSTRUCTIONS NEUVES HISTORIQUEMENT BAS

335 182 logements ont été autorisés sur le territoire métropolitain en 2023, soit un recul de 35% par rapport à 2022. Le marché de la construction neuve a connu une baisse historique en 2023, avec un nombre de logements autorisés à son plus bas niveau depuis 2014. Cette chute de la production est observable dans toutes les régions. Les plus forts reculs d'autorisations de constructions entre 2022 et 2023 ont eu lieu en Île-de-France (-20 436 logements) et en Auvergne-Rhône-Alpes (-18 549).

Logements autorisés en 2023 et évolution par région sur un an



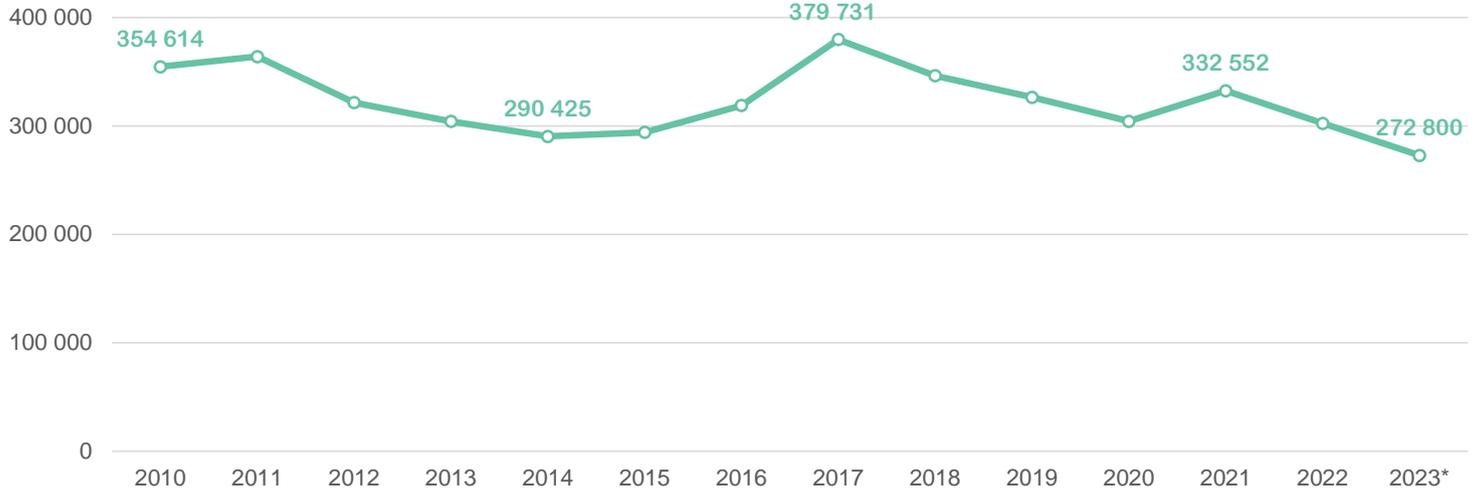
\*sources : Pourquoi la crise du logement va durer en Europe. Courrier international. Publié le 03/11/2023 [consulté le 17/07/2024]. Disponible sur : < <https://www.courrierinternational.com/article/pronostic-pourquoi-la-crise-du-logement-va-durer-en-europe> >

Logement abordable, de la crise aux solutions. Build Europe, Manifeste 2024, [consulté le 17/07/2024]. Disponible sur : < <https://buildeurope.net/wp-content/uploads/2023/12/Manifesto-de-Build-Europe-pour-labordabilite-du-logement-dans-lUE.pdf> >

La dynamique des mises en chantier suit les mêmes tendances que les autorisations. En effet, même si les chiffres de 2023 ne sont pas encore consolidés\*, ils montrent une baisse du nombre de logements commencés, observable depuis 2020, qui se poursuit. Les ouvertures de chantiers avaient connu une forte reprise entre 2020 et 2021(+8%), à la suite de la crise Covid et des confinements, avant de redescendre entre 2021 et 2022 (-10%). Ce recul se poursuit en 2023, avec 272 800 logements mis en chantier en France métropolitaine, contre 302 552 en 2022, soit une baisse de 11%.

Les prévisions pour l'année 2024 ne sont guère optimistes. Dans son bilan de fin d'année 2023, la Fédération française du bâtiment (FFB) parlait déjà « d'un marché du logement neuf qui s'enfonce dans la récession ».

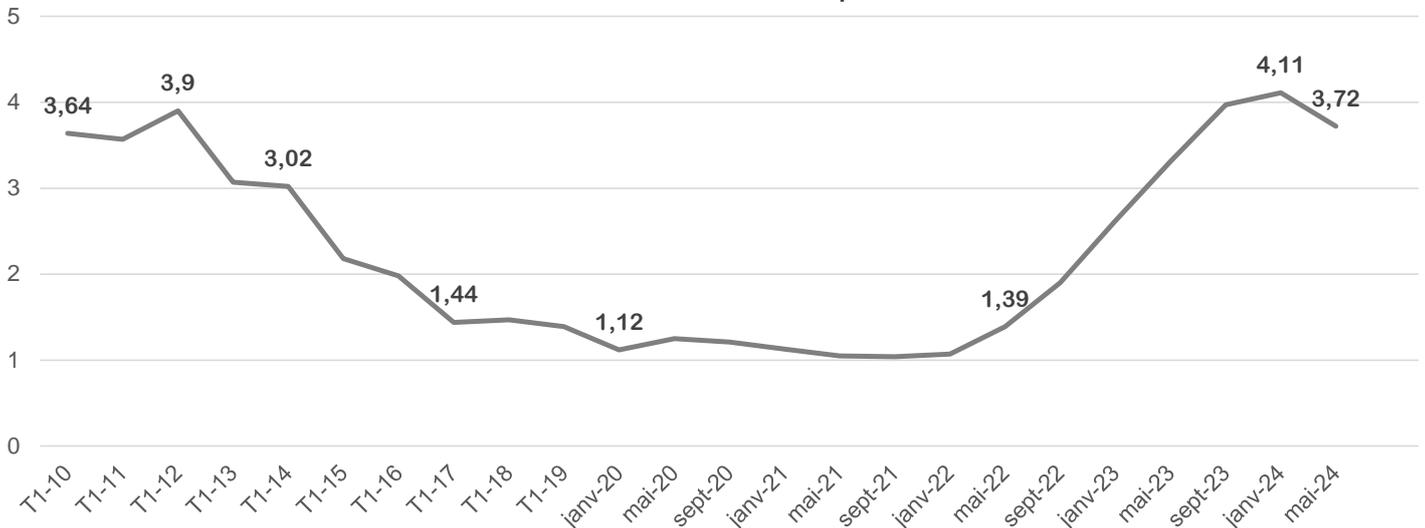
Évolution du volume de logements commencés en France Métropolitaine



\* Données comportant une part d'incertitude non négligeable du fait des perturbations des délais d'ouverture de chantier depuis la crise sanitaire  
source : Sit@del au 01/07/2024

La hausse des taux des prêts bancaires, qui a atteint 4,2%\*\* pour un prêt sur 20 ans en décembre 2023, a aggravé les difficultés d'accès aux crédits immobiliers des ménages souhaitant acheter un logement. Nombre d'entre eux ont été contraints d'abandonner leurs projets d'achat, faute d'obtention d'un emprunt bancaire.

Évolution des taux de crédits aux particuliers



source : crédits logements / CSA entre janvier 2010 et mai 2024

En mai 2024, le taux moyen des crédits immobiliers s'établissait à 3,72%. Ce taux est donc en légère baisse, mais reste élevé, car il était à 1,39% en mai 2022.

Le marché de la construction neuve fait aussi face à une forte inflation. Au premier trimestre 2024, l'indice du coût de la construction, qui mesure chaque trimestre l'évolution des prix des bâtiments neufs à usage principal d'habitation, a connu une hausse de 7.22% par rapport au premier trimestre 2023.\*\*\*

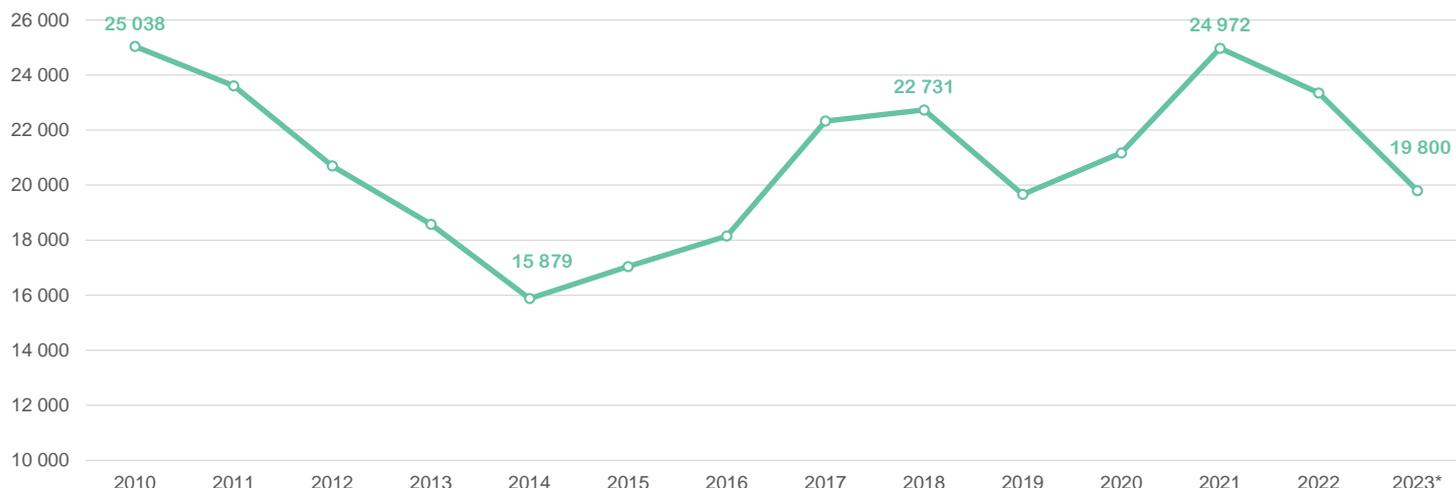
\* Si les estimations des autorisations sont solides, celles des logements commencés comportent une part d'incertitude non négligeable du fait des perturbations des délais d'ouverture de chantier depuis la crise sanitaire. Les estimations des mises en chantier présentées dans cette publication sont donc susceptibles de donner lieu à des révisions significatives.

\*\* source : observatoire crédit logement / csa : <https://www.observatoirecreditlogement.fr/derniere-publication>

\*\*\* source : Agence Nationale pour l'Information sur le Logement

## OBSERVATION RÉGIONALE

### Évolution du volume de logements commencés en Bretagne



\* Données comportant une part d'incertitude non négligeable du fait des perturbations des délais d'ouverture de chantier depuis la crise sanitaire  
source : Sit@del au 01/07/2024

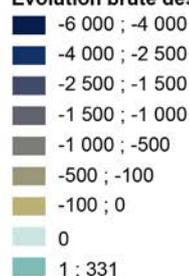
## UNE TRÈS FORTE BAISSÉ DES AUTORISATIONS EN BRETAGNE

La Bretagne, à l'instar de la France métropolitaine, enregistre une chute du nombre de logements autorisés entre 2022 et 2023 (-28%, soit 6 309 logements en moins). La région suit donc la tendance nationale, avec un nombre d'autorisations de constructions à son plus bas niveau depuis 2015.

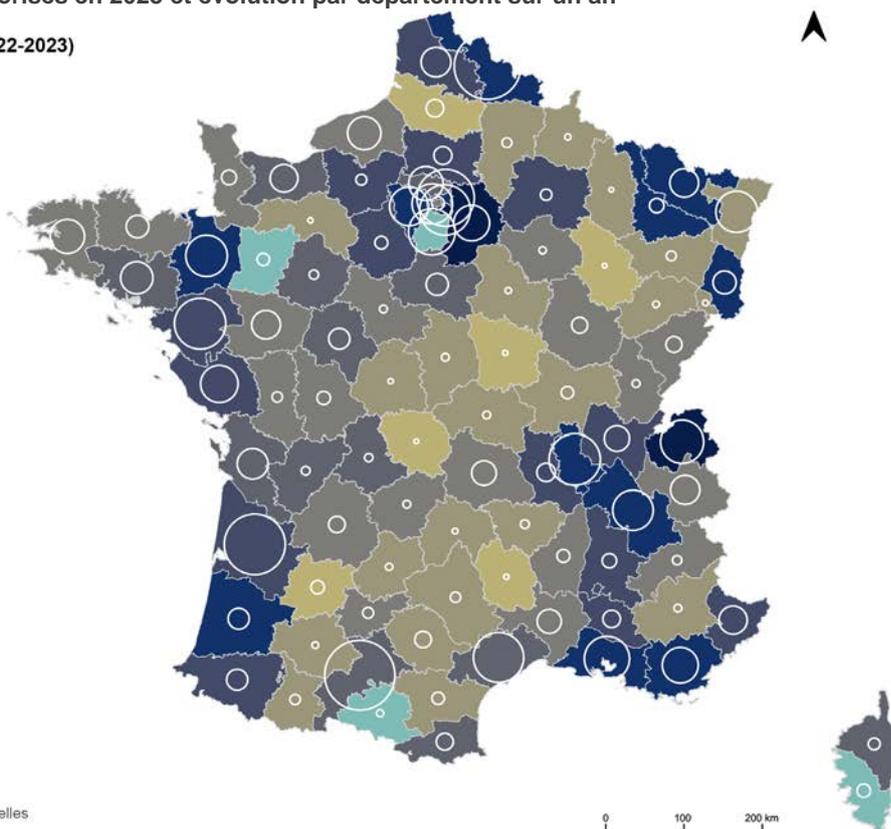
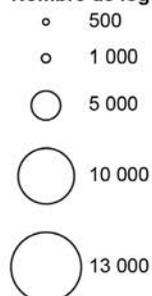
Pour ce qui est du nombre de mises en chantier, il suit la même tendance que les autorisations. En 2023, 19 800 logements ont été commencés contre 23 350 en 2022, soit une chute de 18%. Les mises en chantier s'inscrivent dans une tendance baissière depuis deux ans, (-7% entre 2021 et 2022). Là aussi, les projections des acteurs du bâtiment sont très pessimistes. La branche bretonne de la FFB parle d'un effondrement de la commercialisation des logements neufs en 2024 du fait de la hausse des taux de crédit, évoquée précédemment, qui impacte fortement la capacité d'emprunt des ménages désirant acheter un logement neuf.

### Logements autorisés en 2023 et évolution par département sur un an

#### Evolution brute des logements autorisés (2022-2023)

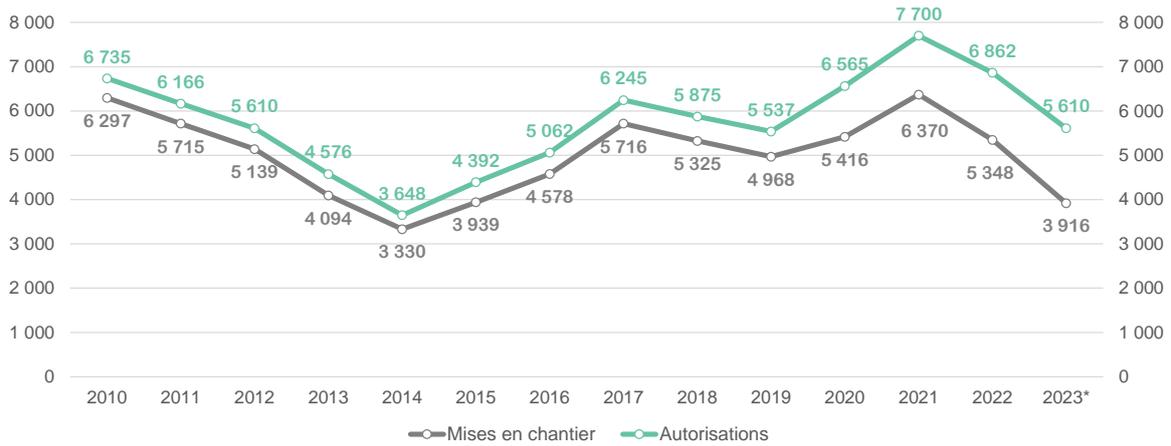


#### Nombre de logement autorisés en 2023



## OBSERVATION DÉPARTEMENTALE

### Évolution du volume de logements autorisés et commencés dans le Morbihan



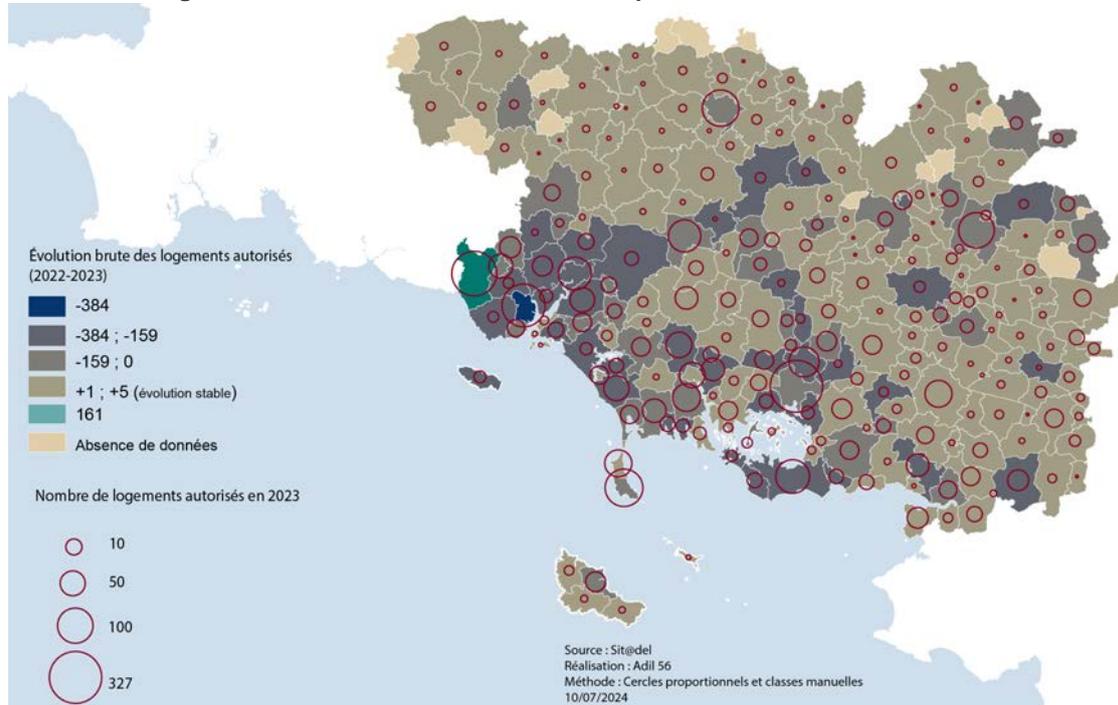
\* Données comportant une part d'incertitude non négligeable du fait des perturbations des délais d'ouverture de chantier depuis la crise sanitaire  
source : Sit@del au 01/07/2024

### DES MISES EN CHANTIER DE LOGEMENTS EN FORT REPLI DEPUIS FIN 2021 DANS LE MORBIHAN ET AU NIVEAU DE 2015

Le département du Morbihan enregistre un très fort recul du nombre de logements autorisés avec une baisse de 22% du volume d'autorisations entre 2022 et 2023. La carte ci-dessous, montre une géographie de la construction neuve très concentrée sur le littoral, et sur les villes de Pontivy et de Ploërmel.

Pour les mises en chantier, 62% de la production de logements neufs en 2023 est localisée dans les trois EPCI : Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération (27%), Lorient Agglomération et Auray Quiberon Terre Atlantique (18% chacun).

### Logements autorisés en 2023 et évolution par commune morbihannaise sur un an



### UN NOMBRE DE MISES EN CHANTIER QUI CONTINUE DE BAISSER

Le recul du volume de constructions neuves touche davantage les logements individuels que les collectifs. Entre 2022 et 2023, la construction de maisons individuelles a chuté de 28% dans le Morbihan, contre 17% pour les appartements.

## PAROLES DE PROFESSIONNELS - QUELLES TENDANCES EN 2024 ?

D'après les professionnels, avec qui nous avons échangé dans le cadre de cette étude, le marché du logement (neuf ou ancien) traverse une période d'incertitude. Les taux de crédits encore élevés retardent les projets d'achat de potentiels acquéreurs, qui espèrent une baisse des taux d'emprunt.

Ainsi, sur les 6 premiers mois de l'année 2024, les professionnels constatent un marché très calme, avec très peu de transactions.



## LES PROJETS IMMOBILIERS À VENIR DANS LE MORBIHAN

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



**AURAY - Le Clos Ty Guen**  
Les Nouveaux Constructeurs  
Livraison: 4e trimestre 2025

Situé entre le centre-ville et la gare d'Auray, ce programme propose 19 logements du T2 au T4 avec des surfaces allant de 40 à 80 m<sup>2</sup>. La résidence sécurisée dispose d'un parking privatif et d'un beau jardin paysager. Les appartements possèdent un balcon ou une loggia.



Source : Les Nouveaux Constructeurs

**PLOËRMEL - Connect**  
Fily Promotion  
Livraison : 3e trimestre 2025

Cette résidence sécurisée de 3 bâtiments propose 25 logements sur deux étages du T1 au T4, jusqu'à 92 m<sup>2</sup>. Au Sud centre-ville, la résidence est dotée de stationnements souterrains.



Source : Fily Promotion

**VANNES - Cézanne**  
Espacil Accession  
Livraison : 4e trimestre 2025

Au coeur du quartier de Ménimur, en pleine rénovation urbaine, la résidence est composée de 60 appartements, du T2 au T4, sur trois bâtiments. Chaque logement bénéficie d'une terrasse ou d'une loggia, ainsi que d'un stationnement privatif couvert.



Source : Espacil Accession

## TABLEAUX RÉCAPITULATIFS PAR EPCI

### ► AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE - LOGEMENTS

	Autorisations 2023	Évolution brute 2022/2023	Individuel	Collectif
Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération	1 204	- 594	686	518
Auray Quiberon Terre Atlantique	1 078	+ 12	513	565
Lorient Agglomération	1 053	- 473	391	662
Ploërmel Communauté	378	- 7	237	141
De l'Oust À Brocéliande Communauté	304	- 29	238	66
Arc Sud Bretagne	301	- 113	256	45
Pontivy Communauté	260	+ 4	158	102
Questembert Communauté	185	- 17	133	52
Centre Morbihan Communauté	177	- 1	163	14
Blavet Bellevue Océan Communauté	169	- 1	130	39
Baud Communauté	161	+ 40	66	95
Redon Agglomération (56)	111	- 50	99	12
Presqu'île de Guérande Atlantique (Cap Atlantique)	91	- 11	61	30
Roi Morvan Communauté	69	- 32	64	5
Belle-Île-en-Mer Communauté	69	+ 20	47	22
<b>MORBIHAN</b>	<b>5 610</b>	<b>- 1 252</b>	<b>3 242</b>	<b>2 368</b>

### ► MISES EN CHANTIER - LOGEMENTS

	Mises en chantier 2023	Évolution brute 2022/2023	Individuel	Collectif
Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération	1 058	- 461	611	447
Auray Quiberon Terre Atlantique	698	- 153	370	328
Lorient Agglomération	688	- 303	312	376
Arc Sud Bretagne	274	- 94	214	60
Pontivy Communauté	247	+ 79	142	105
Ploërmel Communauté	180	- 113	159	21
De l'Oust À Brocéliande Communauté	169	- 127	169	0
Centre Morbihan Communauté	132	- 5	132	0
Redon Agglomération (56)	110	- 8	102	8
Questembert Communauté	105	- 95	105	0
Blavet Bellevue Océan Communauté	85	- 39	85	0
Presqu'île de Guérande Atlantique (Cap Atlantique)	60	- 10	60	0
Baud Communauté	59	- 38	55	4
Roi Morvan Communauté	36	- 28	36	0
Belle Ile en Mer Communauté	15	- 37	15	0
<b>MORBIHAN</b>	<b>3 916</b>	<b>- 1 432</b>	<b>2 567</b>	<b>1 349</b>

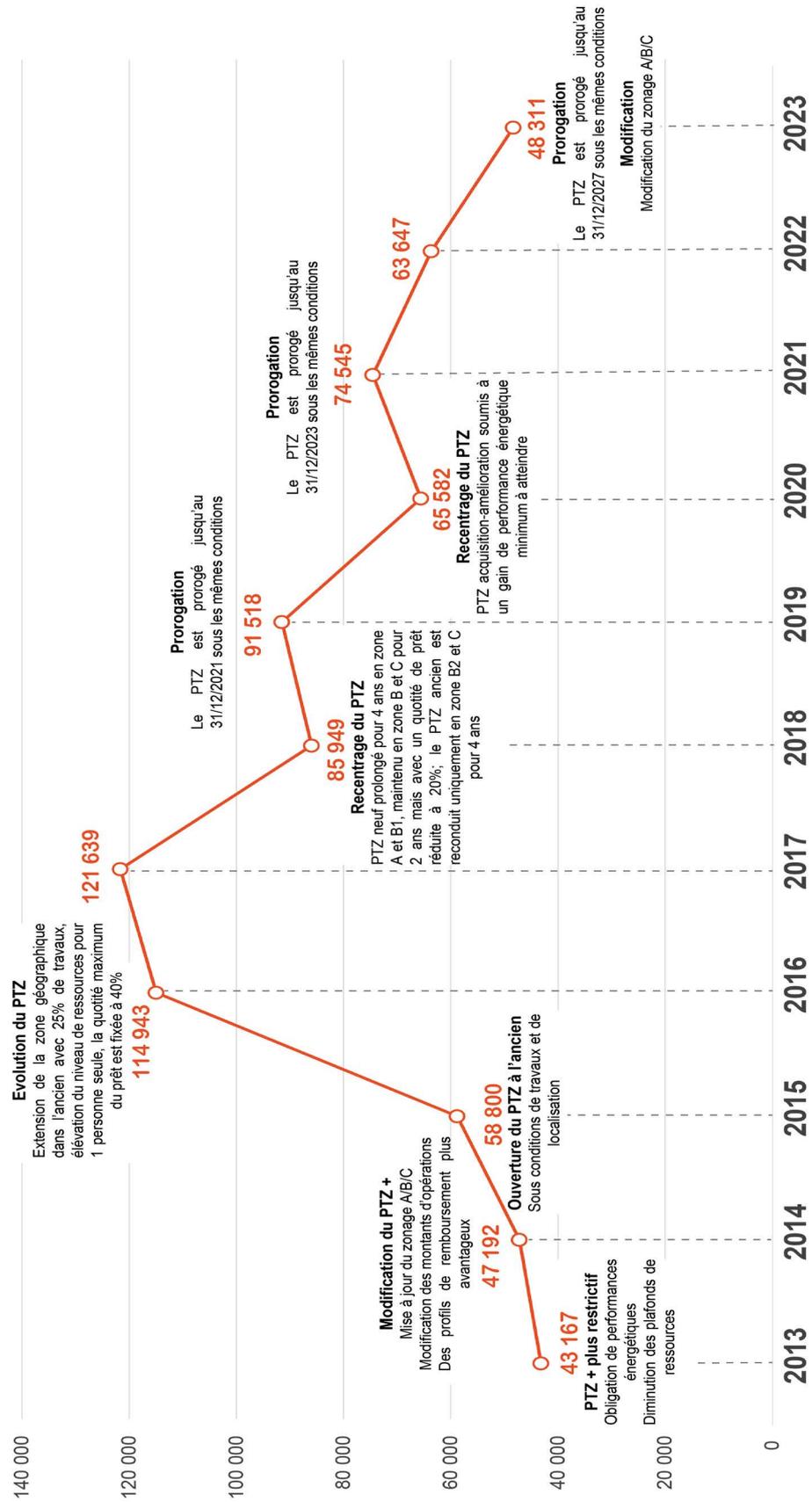
Source : Sit@del2, en date réelle, résultats début juillet 2024

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 2023

Pour rappel, le PTZ est destiné au financement de la résidence principale des primo-accédants. Son montant est déterminé en fonction de coût total de l'opération, de la localisation du logement, du nombre de personnes destinées à occuper le logement et du montant et de des autres prêts immobiliers.

Evolution réglementaire et évolution du volume de PTZ émis à l'échelle nationale sur la période 2013-2023



sources : ANIL - SGFGAS

## OBSERVATION NATIONALE

### UNE PLUS GRANDE FRÉQUENCE DES PTZ (pour 1 000 ménages) SUR L'OUEST DE LA FRANCE...

La carte ci-dessous révèle un nombre de PTZ émis pour 1 000 ménages, particulièrement important sur les départements de la côte Atlantique, de la Corse et les départements du nord-est de l'Île de France.

48 311

PTZ accordés  
en 2023

### ... ET UNE CHUTE DE LA PRODUCTION DE PTZ DE 24% EN 2022 ET 2023

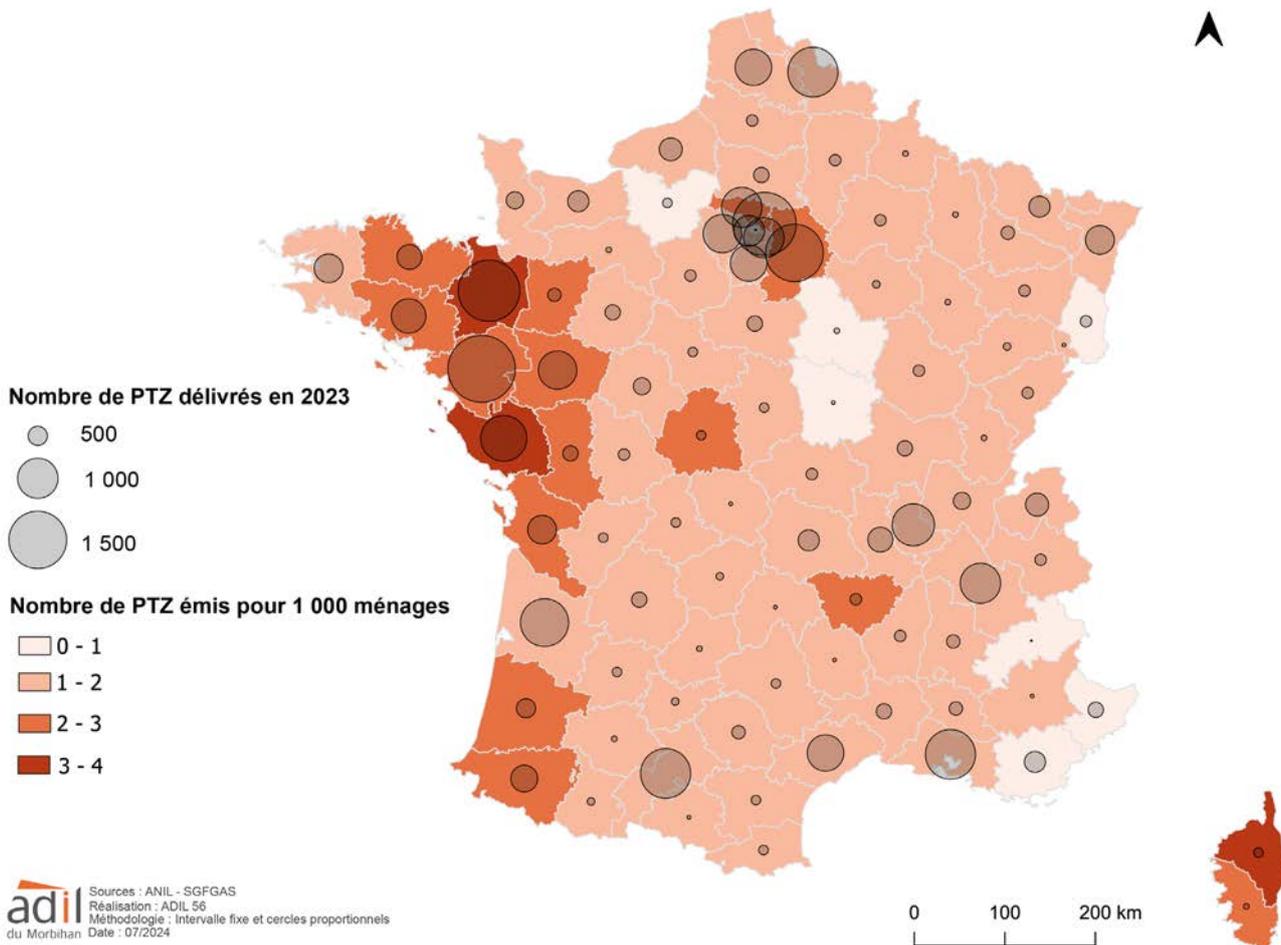
En 2022, 11 000 Prêts à Taux Zéro (PTZ) de moins avaient été attribués par rapport à 2021. En 2023, la diminution s'intensifie avec 15 000 PTZ de moins, passant ainsi sous le seuil de 50 000 PTZ émis (-24%). Cette diminution des émissions s'explique notamment par la remontée des taux d'intérêt des prêts immobiliers, qui ont rendu difficile, voire impossible, l'accession pour les ménages les plus modestes, en témoigne la forte diminution des logements autorisés ainsi que le nombre de ventes de logements anciens.

en moyenne

1,7 PTZ  
pour 1000 ménages  
en France

Les Prêts à Taux Zéro émis dans le cadre d'une opération de « bail réel solidaire » (BRS) ont triplé en comparaison à l'année précédente, représentant ainsi 1 450 PTZ soit 3% de l'ensemble des opérations. A contrario, les PTZ finançant une opération neuve (hors BRS) ont reculé de 9% entre 2022 et 2023, le neuf reste tout même le premier type d'opération financé par les PTZ.

Répartition des prêts à taux zéro par département en 2023



## OBSERVATION REGIONALE

### UN FLÉCHISSEMENT PLUS FORT DE LA PRODUCTION DE PTZ EN BRETAGNE, DE L'ORDRE DE 27%

En 2023, le nombre de PTZ émis en Bretagne a diminué de 27% sur un an, soit 1 439 PTZ de moins par rapport à 2022. L'Ille-et-Vilaine est le département où le nombre de PTZ délivrés est le plus important dans la région (3ème département à l'échelle nationale).

3 906

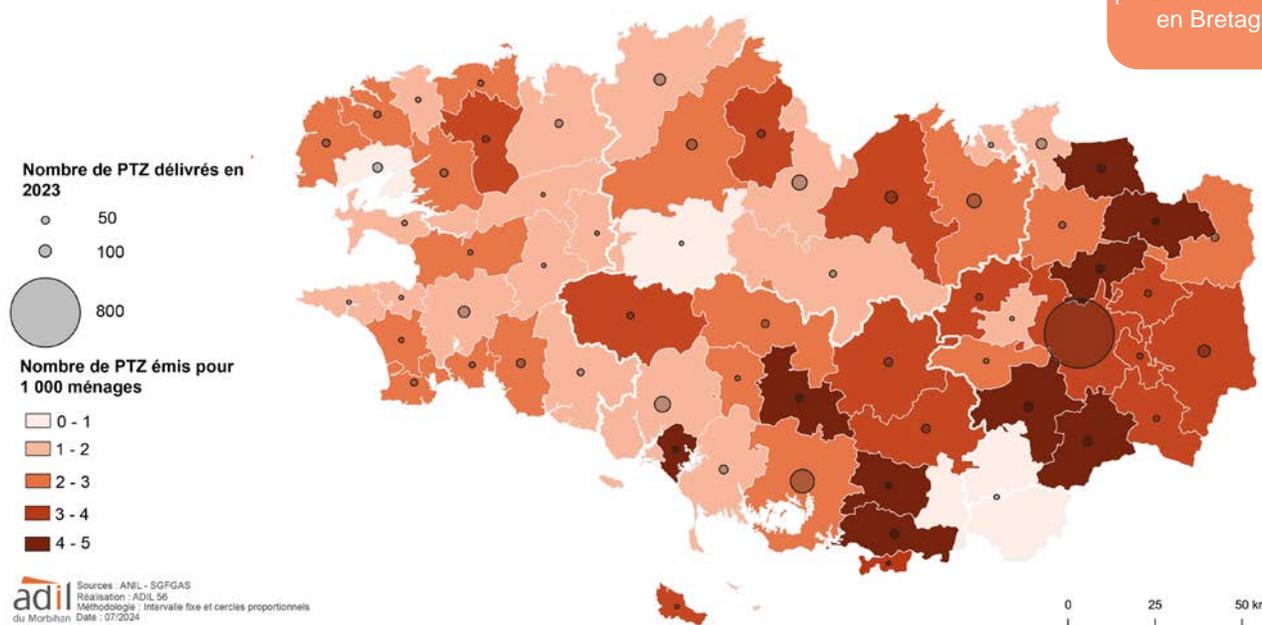
PTZ accordés  
en 2023

en moyenne

2,5 PTZ

pour 1000 ménages  
en Bretagne

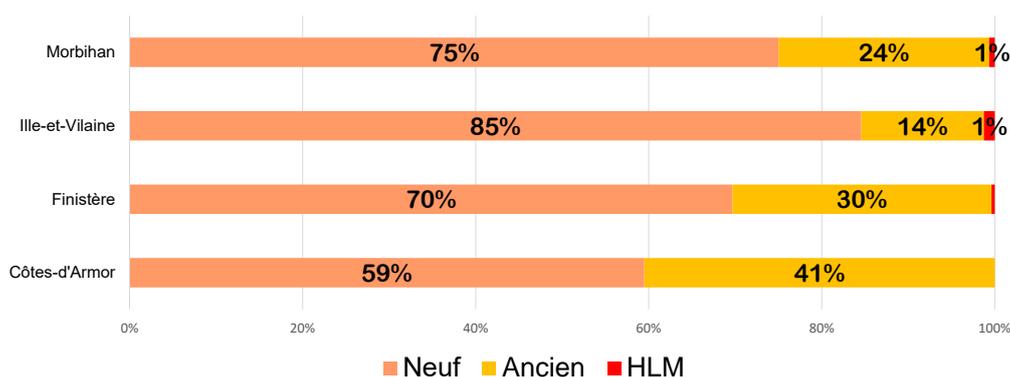
Répartition des prêts à taux zéro par EPCI breton en 2023



### UNE PRÉDOMINANCE DU NEUF DANS LES OPÉRATIONS BRETONNES

Le graphique ci-dessous permet de comparer les types d'opérations cofinancées par un PTZ dans les départements bretons. On constate la prédominance des opérations neuves, tout particulièrement en Ille-et-Vilaine. Les PTZ breïtiens financent 85 % des projets neufs, un taux supérieur à la moyenne régionale (75 %). Cela s'explique par la forte concentration des PTZ sur Rennes Métropole (19 % des PTZ émis en Bretagne), où la plupart des communes sont classées en zone B1, une zone où le PTZ n'est éligible qu'aux achats en collectif neuf (61 %).

Répartition des PTZ par type et selon le département



source : ANIL - SGFAS

## OBSERVATION DÉPARTEMENTALE

### UN NIVEAU HISTORIQUEMENT BAS DU NOMBRE DE RECOURS AU PTZ LIÉ À LA SITUATION CONJONCTURELLE

En 2023, la Société de Gestion des Financements et de la Garantie de l'Accession Sociale à la propriété (SGFGAS) a enregistré 909 PTZ accordés en Morbihan. Il s'agit du plus bas niveau depuis l'entrée en vigueur du PTZ en 1995. Dans un contexte de hausse conjointe des prix de l'immobilier et des taux d'intérêt, il est principalement dû au durcissement des conditions de crédits qui touche en premier lieu les primo-accédants pour lesquels le recours à l'emprunt est déterminant.

909

PTZ accordés  
en 2023

en moyenne

2,6 PTZ

pour 1000 ménages  
en Morbihan

### UNE BAISSÉ GLOBALE DE 21% DU NOMBRE DE PRÊTS

L'année 2023 est marquée par une baisse du nombre de demandes de prêt sur l'ensemble des EPCI du Morbihan, à l'exception de Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération qui a enregistré 10 PTZ de plus par rapport à 2022. Le territoire d'Auray Quiberon Terre Atlantique voit son nombre de PTZ divisé par deux en un an, passant de 113 à 58.

Rapporté au poids démographique des EPCI, le nombre de PTZ distribués illustre les dynamiques de la primo-accession. Ce ratio montre notamment l'effet de report vers les territoires ruraux, plus accessibles en termes de prix, entraîné par la tension sur les EPCI littoraux. Cet effet est particulièrement visible sur les territoires d'Arc Sud Bretagne (4,6 PTZ pour 1 000 habitants), Centre Morbihan Communauté (4,4) et Questembert Communauté (4,1).

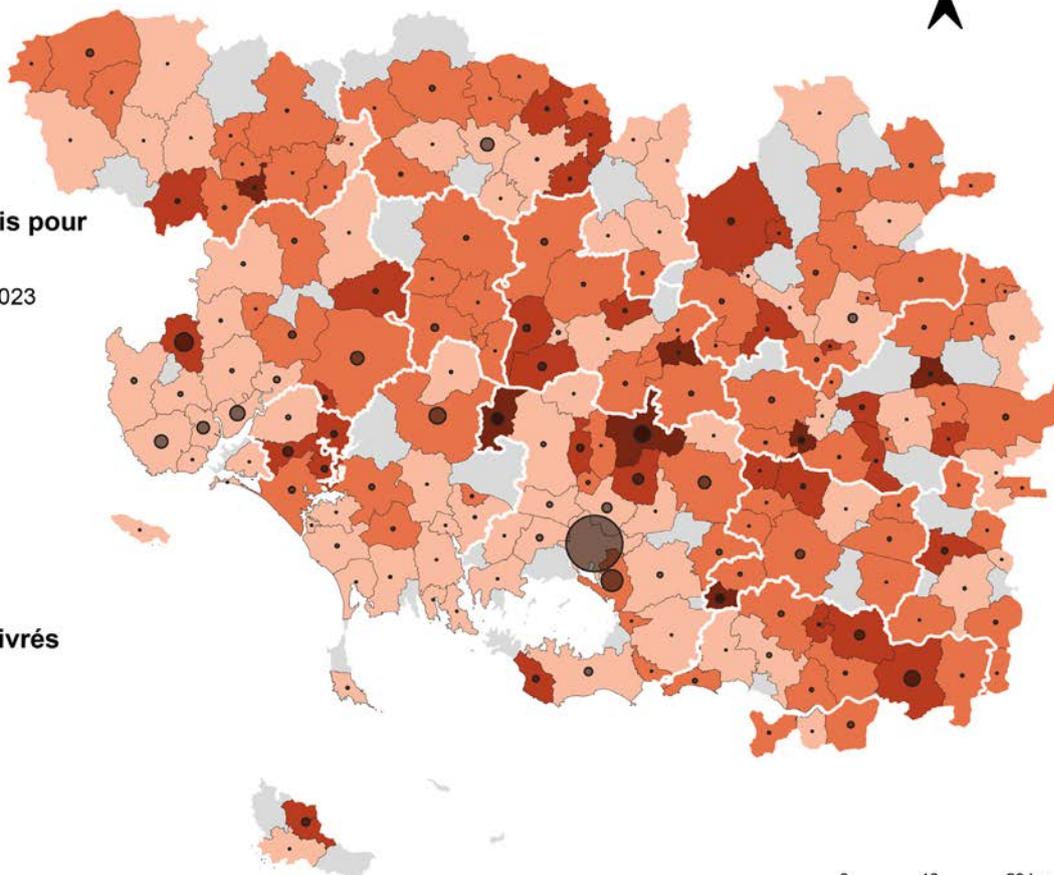
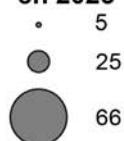
Répartition des prêts à taux zéro par commune en 2023



#### Nombre de PTZ émis pour 1 000 ménages

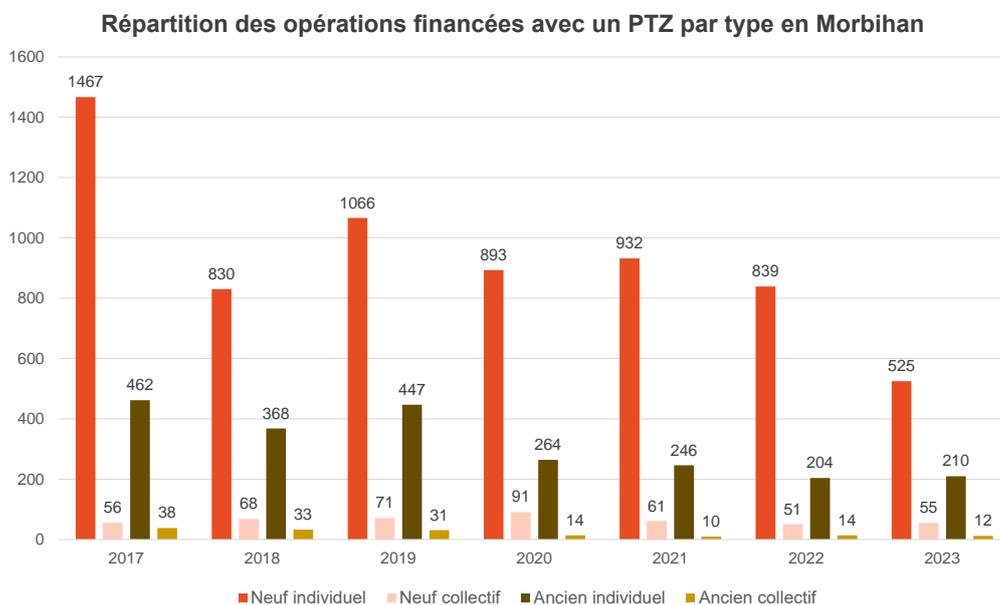


#### Nombre de PTZ délivrés en 2023



## LES EMISSIONS DE PTZ NEUFS DIVISÉES PAR DEUX DEPUIS 2019

Les PTZ attribués en Morbihan ont toujours été sollicités majoritairement pour des opérations dans le neuf, du fait d'une appétence pour la maison individuelle observée à l'échelle régionale. Les difficultés du secteur de la construction sont également visibles dans l'émission des PTZ. En effet, en 2023, nous constatons une diminution de près d'un tiers du nombre de PTZ neuf comparé à 2022. Cette chute des PTZ dans le neuf est visible depuis 2021, alors que le nombre de PTZ dans l'ancien en Morbihan reste stable (évolution brute 2021-2023 : -34 unités).

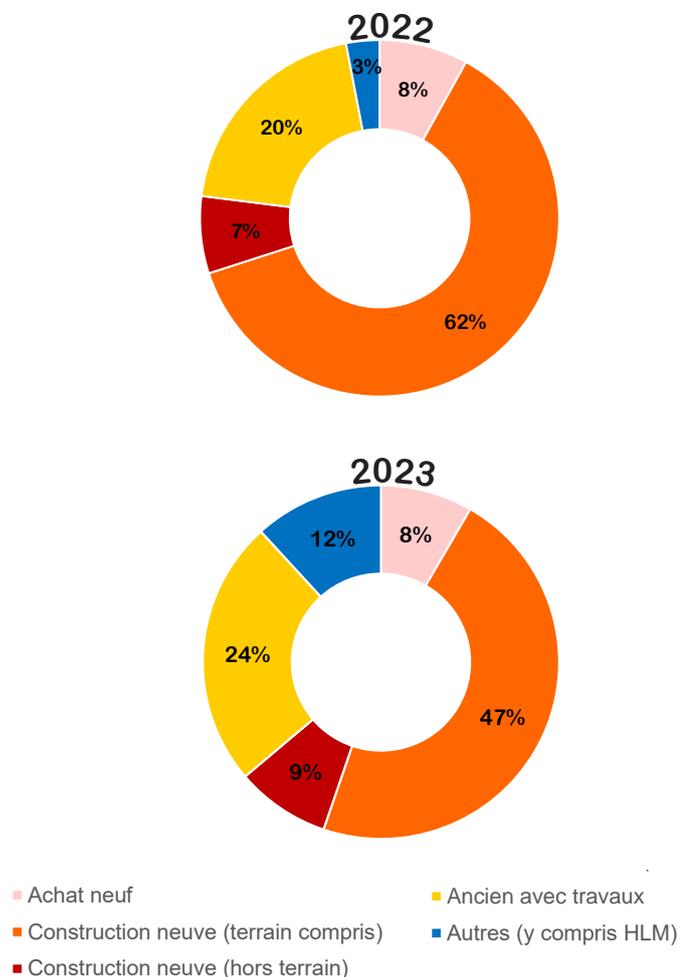


## PLUS D'UN PTZ SUR DEUX FINANCE LA CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE, ET UN SUR QUATRE L'AQUISITION – AMÉLIORATION D'UN LOGEMENT (DONT 95% EN INDIVIDUEL)

En comparant la répartition des prêts à taux zéro en 2023 et en 2022, nous observons une très nette diminution de la part des projets en construction neuve avec terrain dans l'ensemble des projets financés par un PTZ dans le Morbihan. Ce recul de la construction individuelle, qui reste tout de même majoritaire (55%), peut être imputé au foncier, qui comme nous le verrons à la fin de ce document, devient de plus en plus rare dans le Morbihan et a pour conséquence l'augmentation des prix. Cette situation profite à l'acquisition-amélioration d'un bien ancien (+4% entre 2022 et 2023) ainsi que les autres projets tels que les ventes HLM (+9% entre 2022 et 2023).

Depuis le 1er avril 2024, et la réforme du PTZ, les opérations en individuel neuf ne sont plus éligibles au PTZ. Nous pouvons donc nous attendre à une forte chute des émissions de PTZ pour l'année 2024, tout particulièrement en Bretagne où l'attachement à la maison individuelle est très fort. Les chiffres du 1er trimestre de 2024 le confirment : seulement 95 PTZ ont été attribués sur le Morbihan. C'est 40% de moins comparé au 1er trimestre 2023.

### Répartition des prêts à taux zéro en 2022 et 2023 par type sur le Morbihan

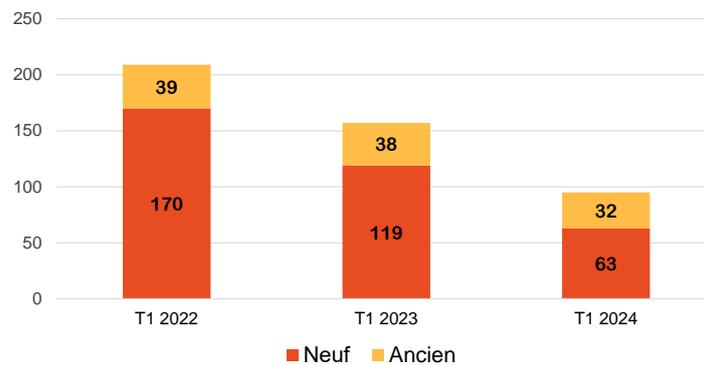


## LES ÉVOLUTIONS DU ZONAGE ABC ET LEUR IMPACT SUR LE PTZ

Suite à la parution de l'arrêté du 3 octobre 2023, quatorze communes morbihannaises sont passées de B2 à B1 dans le zonage dit « A, B, C ». Auparavant, seules les communes de Belle-Île-en-Mer et l'île d'Hoëdic étaient considérées comme tendues par ce zonage. Cette évolution entraîne des modifications dans les projets éligibles au Prêt à Taux Zéro. En effet, dans les communes classées en zone B1, seuls les projets neufs en collectifs sont désormais éligibles. Toutefois, la quotité du prêt augmente, passant de 20% en zone B2 et C à 40% (voire 50% pour les ménages les plus modestes) en zone B1.

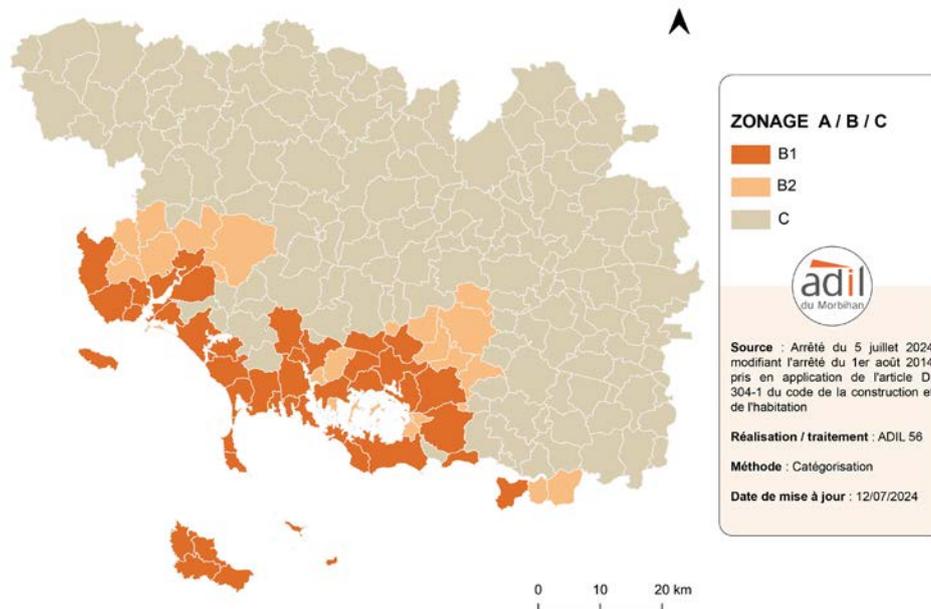
Il est difficile d'évaluer les effets du changement de zonage pour l'année 2023, celui-ci étant survenu au cours du dernier trimestre. Le graphique ci-dessous n'indique pas de reprise des projets de construction neuve au premier trimestre 2024. Jusqu'à présent, ce zonage n'a pas modifié le type de projet des ménages consultant l'ADIL, qui ont préféré se tourner vers des communes non-tendues. Cependant, l'arrêté du 5 juillet 2024, modifiant de nouveau le zonage et classant 27 nouvelles communes en zone B1, pourrait contraindre les projets des primo-accédants, désireux de construire une maison individuelle.

Evolution des émissions de PTZ sur le 1er trimestre entre 2022 et 2024 en Morbihan



source : ANIL- SGFAS

Zonage ABC dans le département du Morbihan



**Zone B1** : Arradon, Arzon, Auray, Baden, Bangor, Belz, Brech, Carnac, Crach, Damgan, Erdeven, Étel, Groix, Guidel, Hennebont, Hoëdic, Île-d'Houat, Kervignac, La Trinité-sur-Mer, Lanester, Larmor-Plage, Le Palais, Locmaria, Locmariaquer, Locmiquélic, Lorient, Pénestin, Plescop, Ploemeur, Ploeren, Plouharnel, Plouhinec, Pluneret, Port-Louis, Quiberon, Riantec, Saint-Avé, Saint-Gildas-de-Rhuys, Saint-Philibert, Saint-Pierre-Quiberon, Sarzeau, Sauzon, Séné, Surzur, Theix-Noyal, Vannes

**Zone B2** : Brandérion, Camoël, Caudan, Cléguer, Elven, Férel, Gâvres, Gestel, Île-aux-Moines, Île-d'Arz, Inzinzac-Lochrist, La Trinité-Surzur, Languidic, Larmor-Baden, Le Bono, Le Hézo, Meucon, Monterblanc, Plougoumelen, Pont-Scorff, Quéven, Saint-Armel, Saint-Nolff, Sulniac, Trédion, Treffléan

**Zone C** : le reste du territoire

## LES MOINS DE 35 ANS PRINCIPAUX BÉNÉFICIAIRES, AVEC 2 PRÊTS MOBILISÉS SUR 3

Le contexte bancaire actuel défavorable incite moins les plus jeunes (moins de 25 ans) à se lancer dans une première acquisition. En 2023, ils représentent 15% des ménages bénéficiaires d'un PTZ, soit 6 points de moins sur un an.

Cette difficulté à emprunter pour les ménages, quel que soit leur âge, est également mise en évidence au travers de l'analyse des niveaux de revenus des primo-accédants. En effet, les plus modestes, appartenant au 1er quartile, ne représentent plus que 8% de l'ensemble des acquéreurs en 2023, soit 5 points de moins que la période 2019-2021, où les taux d'intérêt étaient très bas et donc plus avantageux pour les emprunteurs.

## DES PROFILS DIFFÉRENTS SELON LES TYPES D'OPÉRATIONS

Lorsque nous comparons le profil type d'un ménage primo-accédant selon le type d'opération, nous observons que ceux qui construisent une maison individuelle (avec terrain) ont des revenus médians plus importants que les acquéreurs d'un bien ancien. La seconde différence réside dans le fait qu'il s'agit majoritairement de familles avec enfant(s) alors que les profils se tournant vers le marché de l'ancien sont en grande partie des personnes seules.



### PROFIL TYPE DES ACQUEREURS MAISON + TERRAIN

- AGE MOYEN : 32 ans
- CSP : Employé
- MÉNAGE : Couple avec enfant(s)
- REVENU MÉDIAN : 3 387 € / mois
- STATUT D'OCCUPATION : Locataire du parc privé



### PROFIL TYPE DES ACQUEREURS D'UNE MAISON ANCIENNE

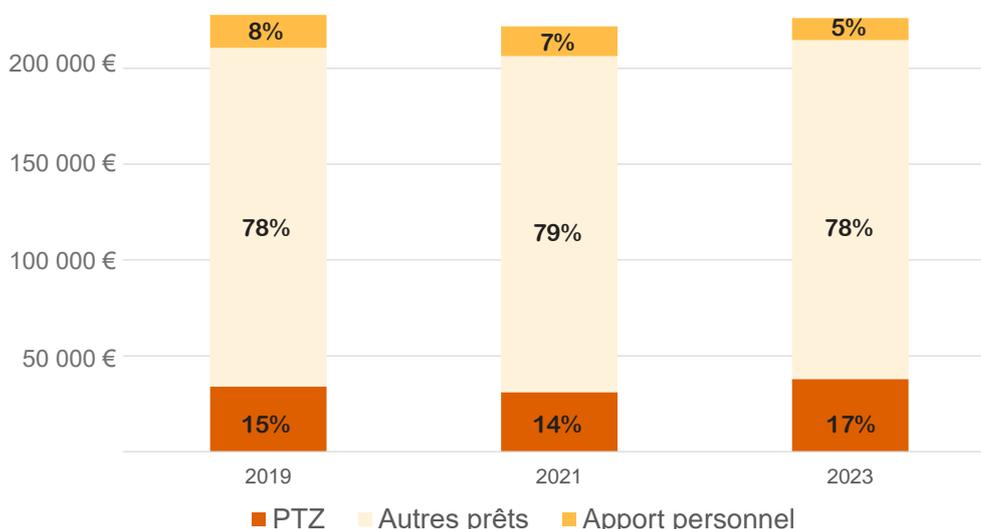
- AGE MOYEN : 32 ans
- CSP : Ouvrier
- MÉNAGE : Personne seule
- REVENU MÉDIAN : 2 753 € / mois
- STATUT D'OCCUPATION : Locataire du parc privé

source : ANIL- SGFAS

## UNE QUOTITÉ DE PTZ UN PEU PLUS FORTE COMPENSANT UN MOINDRE APPORT PERSONNEL EN 2023

Le graphique ci-dessous permet d'observer une diminution de la part de l'apport des ménages. Celui-ci, complété par la part financée avec un PTZ dont le montant médian a augmenté d'un peu moins de 4 000 €, permet aux ménages de ne pas augmenter leurs taux d'endettement « classique ».

Evolution du plan de financement moyen des opérations PTZ en Morbihan



source : ANIL- SGFAS

## LES MENSUALITÉS CONSENTIES PAR LES MÉNAGES AUGMENTENT D'ANNÉE EN ANNÉE

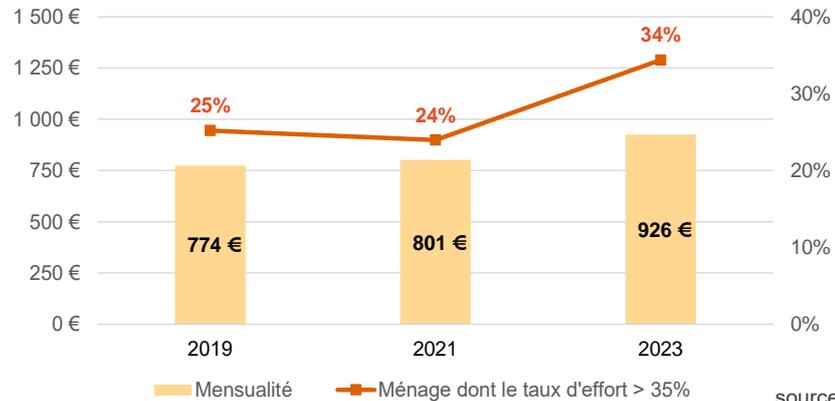
La mensualité médiane de remboursement, versée par les ménages morbihannais n'a fait qu'augmenter au cours de la période 2019-2023 passant de 774 € à 926 €, soit +20%. Par ailleurs, 34% des emprunteurs supportent un taux d'effort de plus de 35%, soit 9 points de plus par rapport à 2019.

Le taux d'effort médian des ménages emprunteurs dans le Morbihan est de 33,4%, soit un peu au-dessus du seuil maximal de 33% recommandé par les établissements bancaires. Jusqu'à présent, ce taux d'effort était proche des 31%, ce qui confirme que la part des dépenses liées au logement pèse de plus en plus lourd dans le budget des ménages primo-accédants.

Évolution des mensualités médianes et part des primo-accédants ayant un taux d'effort supérieur à 35%

**11 596 €**  
apport personnel médian

**23,9 ans**  
durée moyenne du prêt principal

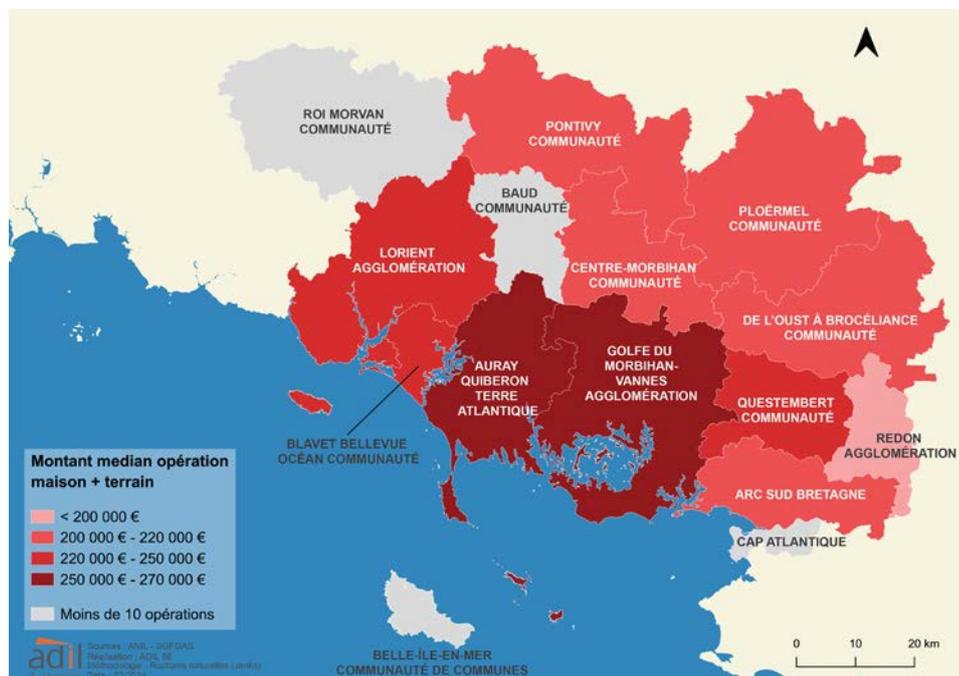


## UN EFFORT FINANCIER DE PLUS EN PLUS IMPORTANT POUR MENER À BIEN UN PROJET DE CONSTRUCTION DE MAISON INDIVIDUELLE

Tous types d'opérations confondues, le coût total TTC médian des logements cofinancés à l'aide d'un PTZ est de 204 023 €. Ce montant médian varie de 176 449 € pour une opération d'acquisition-amélioration à 234 403 € pour une opération de construction avec achat de terrain compris. Ces prix ont respectivement progressé de +10% et +12% par rapport à 2019.

Au-delà du type d'opération, le critère géographique est également très important tant les disparités de prix restent marquées entre les secteurs ruraux et les secteurs urbains et littoraux. La carte ci-dessous permet d'observer que pour la construction d'une maison individuelle (avec l'achat du terrain), le nord du département affiche des prix médians inférieurs à 220 000 €, soit jusqu'à 50 000 € de moins que pour les territoires littoraux.

Montant total des opérations de construction de « maison + terrain » financées à l'aide d'un PTZ en 2023



# ÉCO-PRÊTS À TAUX ZÉRO

## CONDITIONS D'ATTRIBUTION

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'...). L'éco-PTZ, est disponible jusqu'au 31 décembre 2027.

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

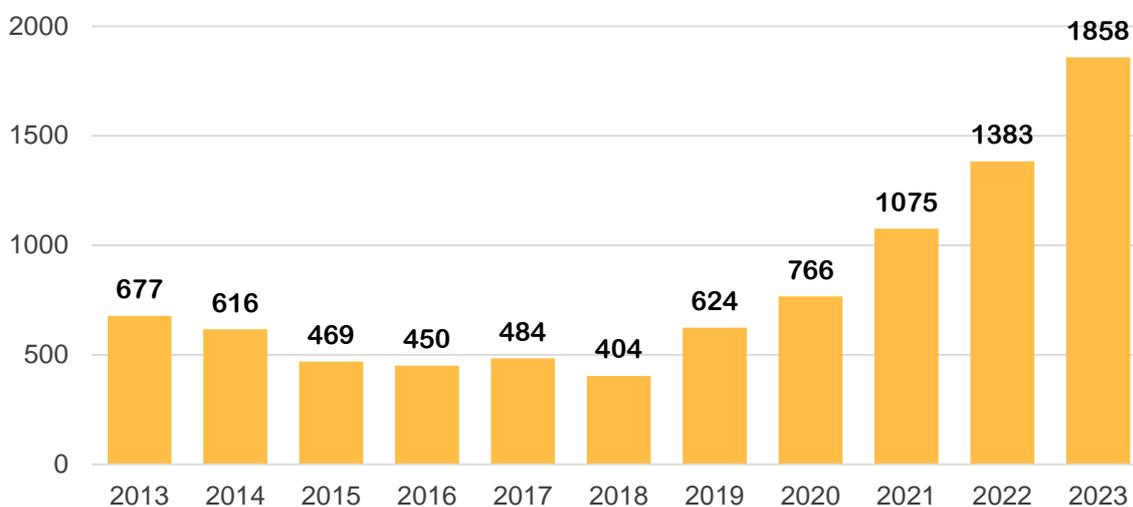
- pour une action de rénovation ponctuelle permettant l'amélioration de la performance énergétique de son logement, comme par exemple l'isolation de la toiture ou le changement du système de chauffage ;
- pour des travaux de rénovation globale de son logement permettant d'atteindre un objectif de performance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

## LES ÉCO-PTZ MULTIPLIÉS PAR TROIS ENTRE 2019 ET 2023

Depuis 2019, les émissions d'éco-PTZ sont en très nette augmentation. En effet, 1 858 éco-PTZ ont été accordés en 2023 dans le Morbihan, contre 624 en 2019, soit + 1 234 prêts sur la période 2019-2023.

La loi de finances 2019 a donné un nouvel élan au dispositif, comme le montre le graphique ci-dessous, le rendant plus accessible (valable pour un logement achevé depuis plus de 2 ans, contre achevé avant 1990 auparavant) et plus avantageux (montants des plafonds des aides plus élevés). Ces dernières années la communication autour de « Ma Prime Rénov' » ainsi que la loi Climat et Résilience de 2021 a permis la progression des émissions d'éco-PTZ. En effet, le dispositif est accessible aux propriétaires bailleurs, qui doivent rénover leurs biens les plus énergivores dans le cadre de l'interdiction progressive de mise en location des passoires énergétiques prévu par la loi de 2021.

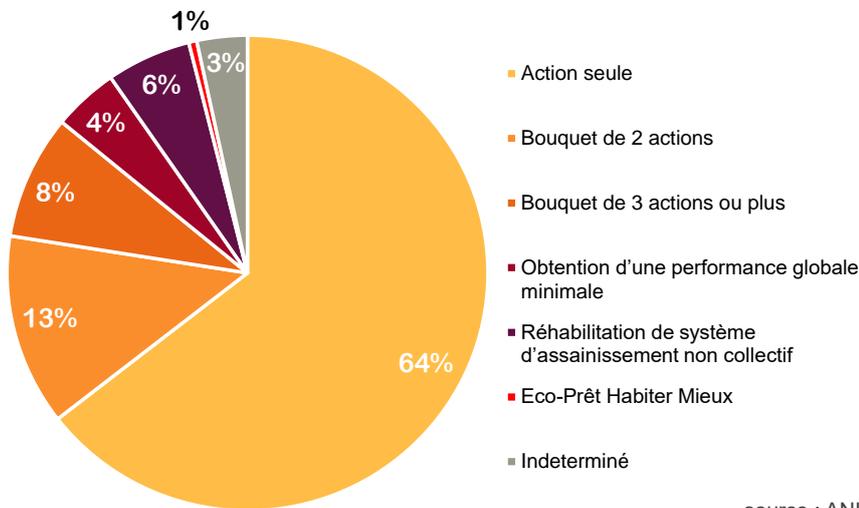
Evolution du volume d'éco-PTZ accordés entre 2013 et 2023 en Morbihan



source : ANIL- SGFAS

Les éco-PTZ accordés, financent en grande majorité (64%) une seule action d'amélioration de l'habitat. 21% concernent un bouquet deux actions de travaux ou plus. Seuls 4% des ménages bénéficiaires d'un éco-PTZ se lancent dans une rénovation globale.

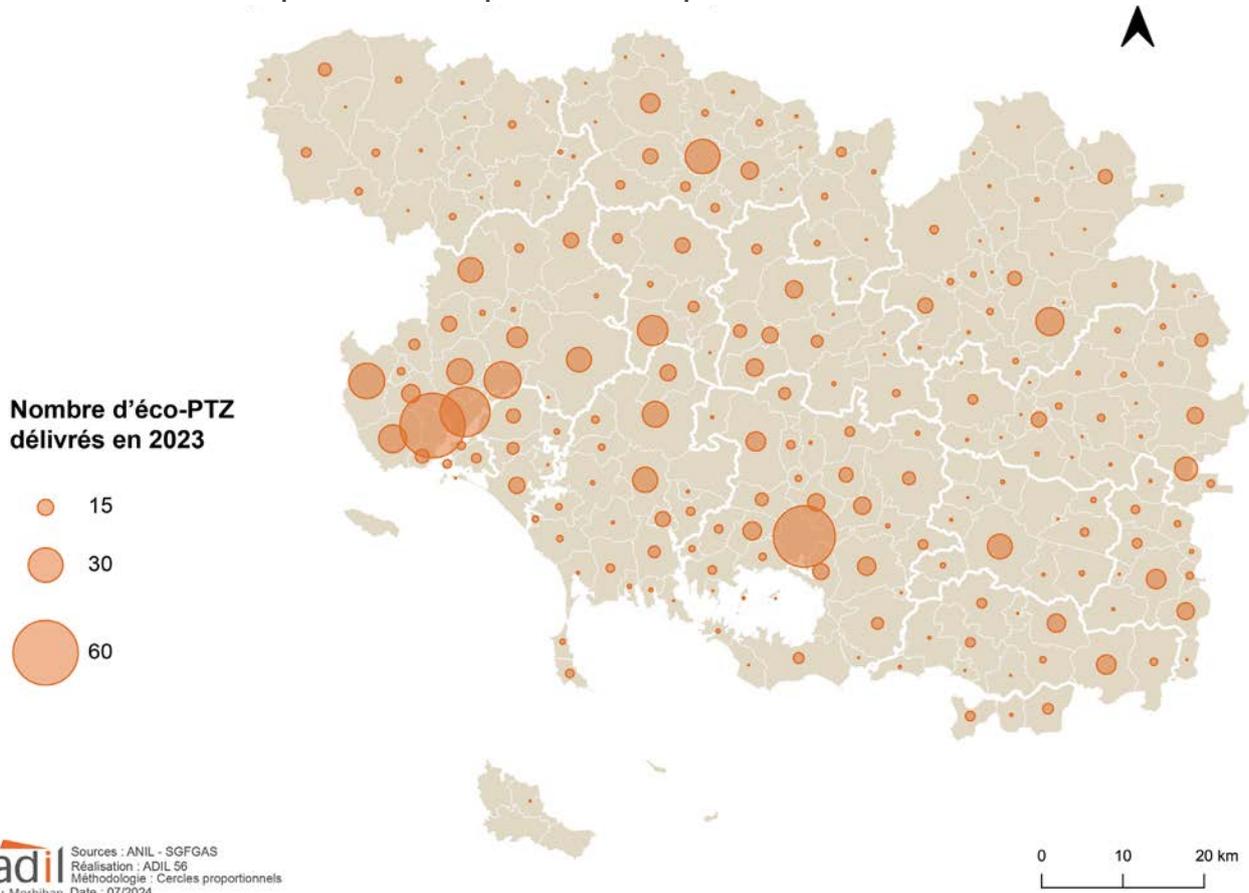
### Répartition des Éco-prêts à Taux Zéro par type de travaux en 2023



source : ANIL- SGFAS

En termes de répartition géographique, les ménages bénéficiant de ce prêt se trouvent sur l'ensemble du département. Cependant, les agglomérations de Lorient et Vannes centralisent 39% des éco-PTZ. La carte ci-dessous permet d'observer une concentration des émissions au sud de Lorient Agglomération : Lorient (60 éco-PTZ), Lanester (46 éco-PTZ), Hennebont (34 éco-PTZ), Guidel (33 éco-PTZ), soit 9% de l'ensemble des éco-prêts morbihannais délivrés en 2023.

### Répartition des Éco-prêts à taux zéro par commune en Morbihan



## TABLEAUX RÉCAPITULATIFS PAR EPCI

	Nombre de PTZ 2023	Evolution brute 2022-2023	PTZ pour 1 000 ménages	PTZ neufs	PTZ anciens	PTZ autres*
Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération	233	+ 10	2,8	154	10	69
Lorient Agglomération	144	- 29	1,4	75	40	29
De l'Oust à Brocéliande Communauté	62	- 35	3,6	35	27	0
Arc Sud Bretagne	60	+ 5	4,6	50	10	0
Ploërmel Communauté	60	- 18	3,2	42	18	0
Auray Quiberon Terre Atlantique	58	- 57	1,4	48	9	1
Pontivy Communauté	57	- 15	2,7	29	28	0
Centre Morbihan Communauté	51	- 31	4,4	32	19	0
Questembert Communauté	43	-13	4,1	35	7	1
Roi Morvan Communauté	42	- 1	3,5	7	35	0
Blavet Bellevue Océan Communauté	37	+ 3	4,7	29	6	2
Redon Agglomération (56)	22	- 38	2,8	17	5	0
Baud Communauté	19	- 34	2,6	8	11	0
CA de la Presqu'île de Guérande Atlantique (Cap Atlantique - 56)	11	+ 3	3,7	9	2	0
Belle-Île-en-Mer Communauté	10	+ 2	3,6	10	0	0
<b>MORBIHAN</b>	<b>909</b>	<b>-248</b>	<b>2,5</b>	<b>580</b>	<b>227</b>	<b>102</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	262 479 €	-	23,7 ans	315
Lorient Agglomération	241 240 €	201 146 €	23,3 ans	412
De l'Oust à Brocéliande Communauté	209 176 €	173 960 €	24,2 ans	144
Arc Sud Bretagne	214 344 €	172 197 €	24,3 ans	75
Ploërmel Communauté	204 502 €	149 817 €	24,2 ans	129
Auray Quiberon Terre Atlantique	253 775 €	-	24,6 ans	170
Pontivy Communauté	218 318 €	150 924 €	23,7 ans	158
Centre Morbihan Communauté	210 283 €	175 044 €	24 ans	94
Questembert Communauté	244 240 €	-	24,4 ans	60
Roi Morvan Communauté	-	146 540 €	24,5 ans	87
Blavet Bellevue Océan Communauté	241 972 €	-	23,4 ans	46
Redon Agglomération (56)	190 692 €	-	24,3 ans	77
Baud Communauté	-	-	24,2 ans	68
CA de la Presqu'île de Guérande Atlantique (Cap Atlantique - 56)	-	-	24,8 ans	22
Belle-Île-en-Mer Communauté	-	-	23,3 ans	1
<b>MORBIHAN</b>	<b>234 403 €</b>	<b>178 574 €</b>	<b>23,9 ans</b>	<b>1 858</b>

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

# LE MARCHÉ DE L'ANCIEN EN 2023

## NOTE MÉTHODOLOGIQUE

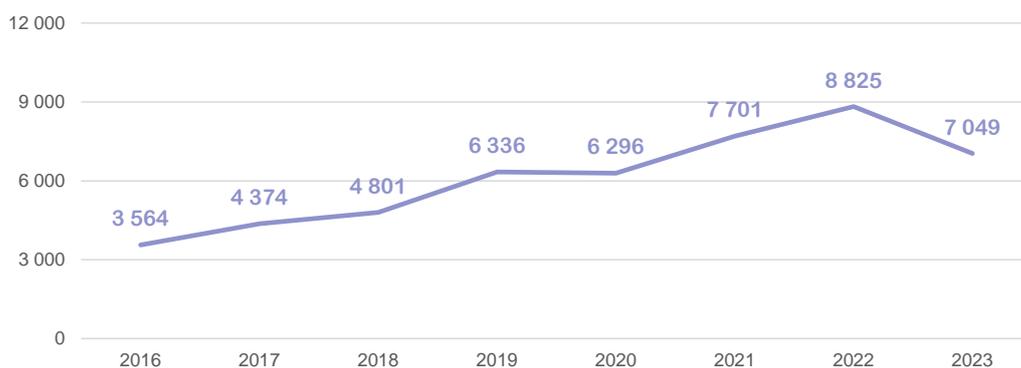
Pour réaliser cette étude, les bases de données immobilières notariales PERVAL ont été exploitées. Dans le cadre de la production de statistiques immobilières, plusieurs filtres permettant de recentrer le marché immobilier aux biens standards sont préconisés par le fournisseur de la base, ADNOV. Notamment, en excluant les surfaces trop grandes, les biens exceptionnels, les ventes en viagers ou les biens vendus par le secteur social.

## UNE CORRECTION DU MARCHÉ DE L'OCCASION APRÈS DEUX ANNÉES D'EUPHORIE POST-CRISE SANITAIRE

Représentant ces dernières années jusqu'à une fois et demie le volume de constructions neuves, le marché de l'ancien joue un rôle majeur dans l'accession et le maintien de la population sur le territoire morbihannais.

Après avoir atteint des sommets en 2021 et 2022, le marché de l'ancien, en terme de transactions (maisons et appartements), a diminué de manière notable en 2023 (-20%) dans le Morbihan, comme aux échelles régionale et nationale. Toutefois, l'attractivité du département, et notamment du littoral, fait que le niveau de transaction en 2023 reste supérieur à celui observé en 2019. Le marché reste donc solide malgré une offre de logements faible (44% des logements vendus en 2023 sont des maisons). Difficultés d'accès aux crédits immobiliers (hausse des taux), baisse du pouvoir d'achat, conjoncture économique incertaine... sont autant de facteurs participant au ralentissement du marché. Cette situation a-t-elle pour autant favoriser une baisse des prix des biens ?

Evolution des volumes des ventes de logements anciens depuis 2016 en Morbihan



source : Bases de données immobilières notariales PERVAL

## PAROLES DE PROFESSIONNELS - LE MARCHÉ 2023

Les professionnels interrogés constatent un ralentissement des ventes, dans l'ancien comme dans le neuf, dû à l'augmentation des taux d'intérêt, rendant les conditions de financement moins attractives pour les acheteurs potentiels. Une part importante des acheteurs dans le Morbihan n'ont pas eu besoin de recourir à un financement par emprunt. Ces acheteurs sans nécessité de crédit incluent souvent des retraités, des investisseurs ou des acquéreurs de résidences secondaires, qui ont pu bénéficier de la vente d'un précédent bien ou de placements financiers suffisants. Cette catégorie d'acheteurs a pu ainsi se positionner rapidement sur les biens disponibles, ce qui a contribué à maintenir une certaine stabilité des prix malgré les conditions de marché plus tendues.

**Prix élevés :** Les prix de l'immobilier ont continué à augmenter, atteignant des niveaux élevés qui ont découragé certains acheteurs. Le prix moyen au mètre carré a augmenté, avec des variations significatives selon les localités.

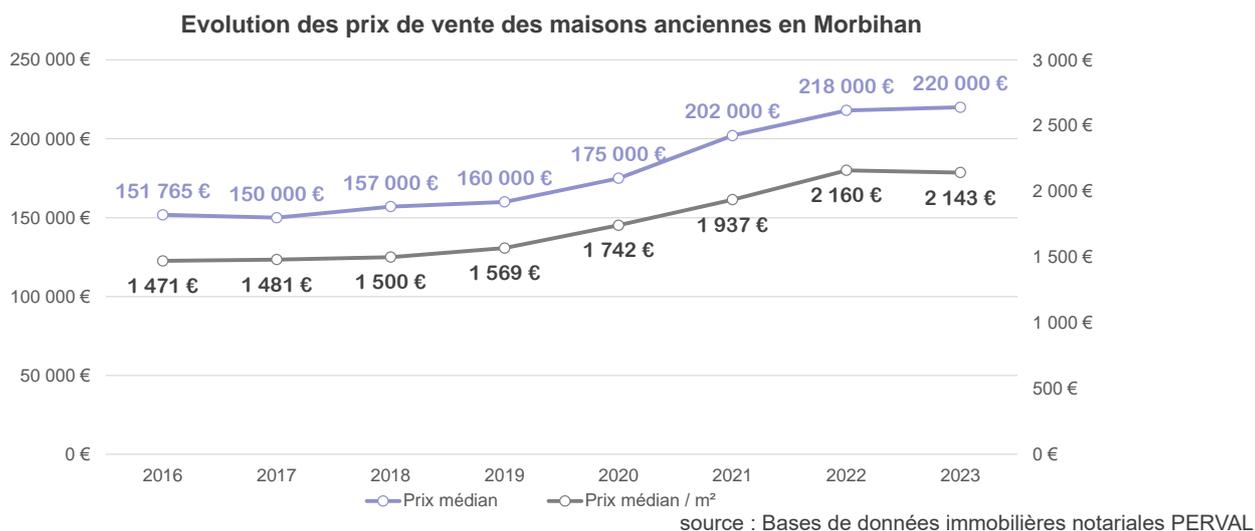
**Offre limitée :** Le marché a souffert d'une offre de biens insuffisante par rapport à la demande. Cela a contribué à maintenir les prix à un niveau élevé, malgré le ralentissement des ventes.



## UN PRIX AU M<sup>2</sup> DES MAISONS ANCIENNES EN TRÈS LÉGÈRE BAISSÉ EN 2023 (-0,8% SUR UN AN) À L'ÉCHELLE DU DÉPARTEMENT

L'analyse des données sur les transactions des maisons anciennes montre une stabilité des prix dans le Morbihan en 2023. En effet, leur prix médian au mètre carré s'élève à 2 143 €, contre 2 160 € en 2022, soit une légère baisse de -0,8%, après une hausse de 10,3% entre 2021 et 2022.

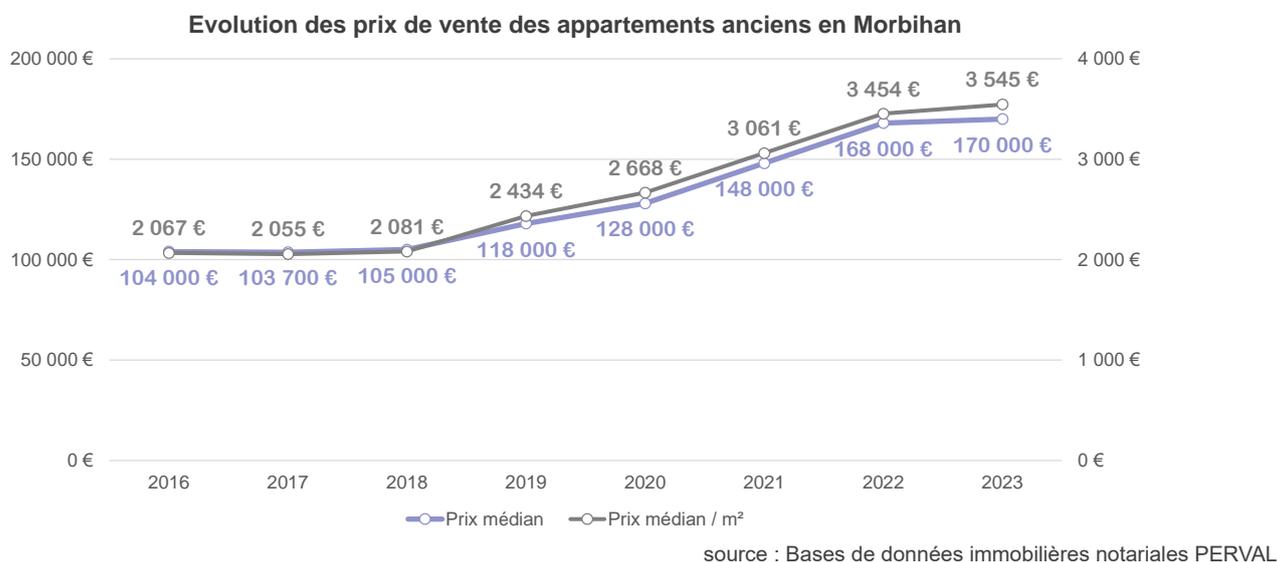
Ce léger fléchissement des prix de vente ne concerne cependant que quelques territoires morbihannais : Redon Agglomération (-7%), Cap Atlantique (-6%), Lorient Agglomération (-4%) et Ploërmel Communauté (-2%). Les prix poursuivent leurs hausses sur le reste des EPCI, jusqu'à +15% sur Questembert Communauté.



## UNE HAUSSE DES PRIX AU MÈTRE CARRÉ DES APPARTEMENTS ANCIENS QUI RALENTIT (+2,6 % EN UN AN)

Le prix des appartements anciens vendus en 2023 atteint 3 545 € / m<sup>2</sup> sur l'ensemble du département. Il progresse ainsi de +2,6% sur un an, soit moins rapidement que sur la période précédente (+12,8%).

Cela étant, à l'instar des maisons individuelles, de fortes disparités de prix et d'évolution des volumes existent entre les différents territoires morbihannais. En 2023, près de la moitié des ventes d'appartements s'est réalisée dans les villes de Vannes et Lorient. Cette forte concentration de biens immobiliers collectifs dans les villes centres du département ainsi que sur le littoral explique cette évolution plus soutenue des prix de ventes que pour les maisons. À noter que seulement 15% des transactions ont eu lieu dans une intercommunalité dépourvue de façade littorale.



## MAISONS ANCIENNES : MARCHÉS IDENTIFIÉS SUR LES EPCI LITTORAUX

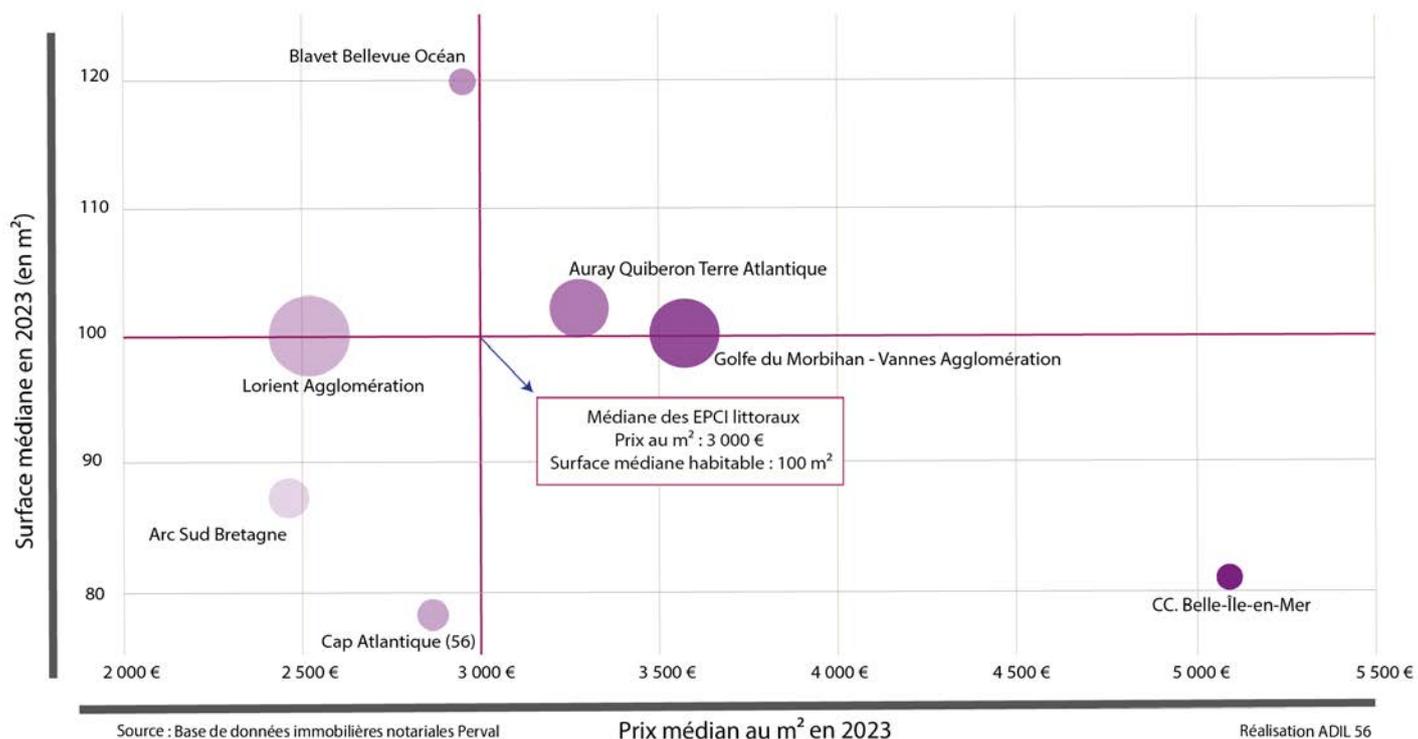
L'analyse de la répartition géographique des transactions de maisons anciennes par EPCI montre que dans les territoires littoraux plus de 8 transactions sur 10 ont eu lieu dans trois EPCI : Lorient Agglomération (36%), GMVA (27%) et AQTA (21%). Parmi ces trois territoires, le prix médian des maisons anciennes le plus abordable en 2023 se trouve sur Lorient Agglomération, avec un prix médian au mètre carré de 2 523 € et une surface habitable médiane de 100 m<sup>2</sup>.

Le prix médian au mètre carré des maisons anciennes vendues sur le territoire de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération est de 3 570 €, soit 1 047 € / m<sup>2</sup> plus cher qu'à Lorient Agglomération (+29%).

Auray Quiberon Terre Atlantique affiche, en 2023, un prix médian au mètre carré des maisons anciennes de 3 276 €. Ce prix médian au mètre carré est 8% moins cher qu'à GMVA, mais 30% supérieur à celui relevé sur Lorient Agglomération.

En 2023, Arc Sud Bretagne est l'EPCI littoral le plus accessible en termes de prix au mètre carré. À l'inverse de la Communauté de Communes de Belle-Île-en-Mer, où les maisons anciennes sont les plus onéreuses, avec un prix médian au mètre carré de 5 100 €.

Prix médian au m<sup>2</sup> et surface médiane des maisons anciennes vendues en 2023 (EPCI littoraux)



## MAISONS ANCIENNES : MARCHÉS IDENTIFÉS SUR LES EPCI RURAUX

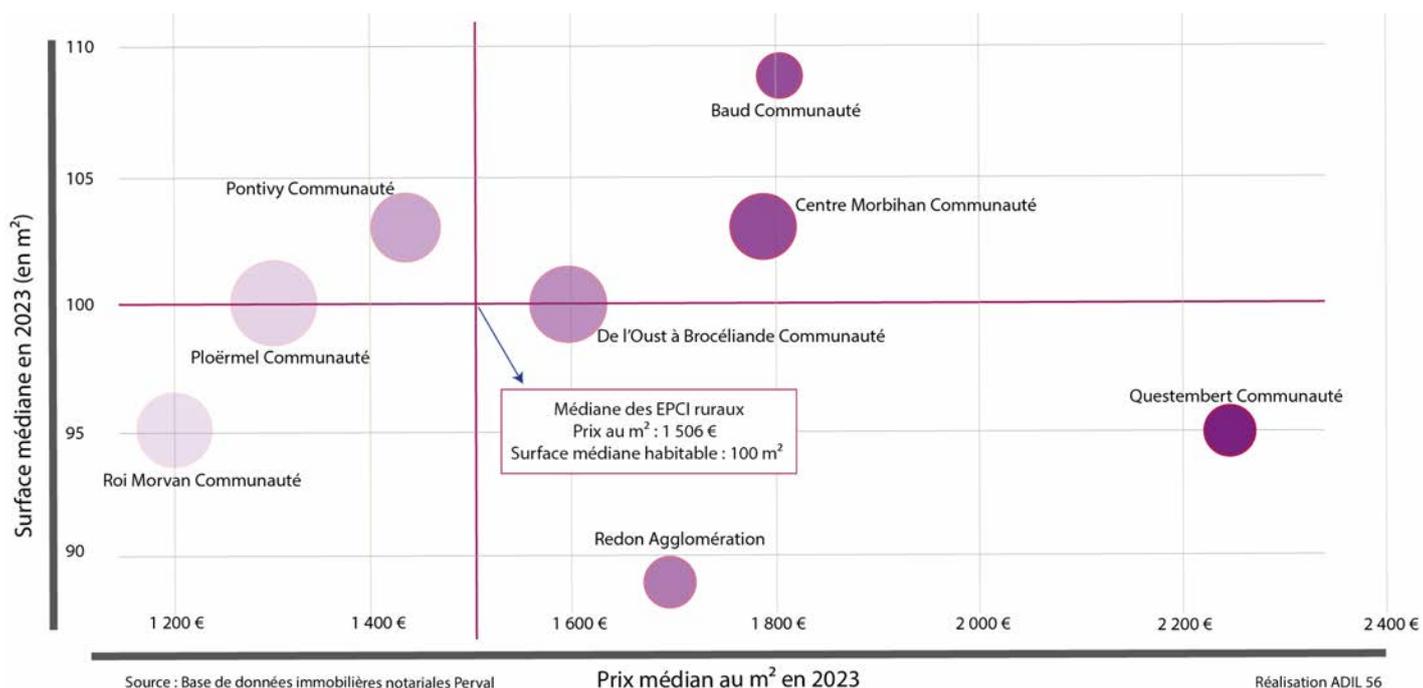
Pour ce qui est des EPCI ruraux, les volumes de ventes sont mieux répartis entre les territoires.

Roi Morvan Communauté (17% des ventes de maisons anciennes des EPCI ruraux, 8% de l'ensemble du département) est le plus abordable en termes de prix médian / m<sup>2</sup> et de surface : 1 200 € pour une surface médiane habitable de 95 m<sup>2</sup>, soit un prix/m<sup>2</sup> 44% inférieur à la moyenne départementale.

Le graphique ci-dessous permet d'observer que le marché de l'ancien de Questembert Communauté se détache des autres territoires ruraux et s'approche des prix médians pratiqués sur les EPCI littoraux tels qu'Arc Sud Bretagne.

C'est sur le territoire de Baud Communauté que se trouvent les plus grandes maisons anciennes vendues en 2023 dans les EPCI ruraux : 109 m<sup>2</sup> en médiane pour un prix médian au m<sup>2</sup> de 1 800 €.

Prix médian au m<sup>2</sup> et surface médiane des maisons anciennes vendues en 2023 (EPCI ruraux)



## LES PRIX DES MAISONS ANCIENNES VARIENT DE FAÇON SIGNIFICATIVE ENTRE LE LITTORAL ET LES TERRITOIRES RURAUX

Ainsi, les prix médians des maisons anciennes vendues en 2023 sont fortement influencés par des transactions effectuées dans les territoires littoraux, notamment à Belle-Île-en-Mer, sur Golfe du Morbihan Vannes Agglomération et sur Auray Quiberon Terre Atlantique. L'écart de prix entre le territoire ayant le prix au m<sup>2</sup> le plus élevé en 2023 (communauté de communes de Belle-Île-en-Mer) et l'EPCI le plus abordable (Roi Morvan Communauté) est de 3 897€ /m<sup>2</sup>. Autrement dit, une maison ancienne achetée en 2023 coûte parfois deux à trois fois plus chère sur le littoral qu'à l'intérieur des terres.

**LA VALEUR VERTE** définit l'augmentation de valeur engendrée par une meilleure performance énergétique et environnementale d'un bien immobilier par rapport à un autre, sur une même zone.

## UNE INFLUENCE NOTABLE DE L'ÉTIQUETTE ÉNERGÉTIQUE SUR LE PRIX DES MAISONS VENDUES

La valeur verte occupe une place cruciale, en particulier dans des villes telles que Pontivy, où elle influence fortement le marché immobilier. Les propriétés bénéficiant d'une étiquette énergétique de classe D se vendent à un prix médian nettement supérieur, parfois jusqu'à 51 % de plus que celles classées G. Ce contraste souligne l'importance croissante accordée à la performance énergétique lors des décisions d'achat. Cependant, il convient de nuancer cette observation en fonction des spécificités locales. Par exemple, à Sarzeau, l'écart entre les biens classés D et G atteint 21 %, tandis qu'à Vannes, cet écart est de 25 %. Dans ces communes, bien que l'étiquette énergétique reste un facteur important dans la décision d'achat, son impact est moins marqué que dans d'autres villes, reflétant des priorités liées à la localisation des biens et à leur proximité du littoral.



## PAROLES DE PROFESSIONNELS - QUELLES TENDANCES EN 2024 ?

Pour les professionnels de l'immobilier dans le Morbihan, le premier semestre 2024 semble être une continuité de l'année 2023.

Plusieurs facteurs contribuent à cette perception :

**Ralentissement des ventes** : Le marché continue d'afficher une baisse du nombre de transactions, en partie dû aux taux d'intérêt élevés qui freinent les emprunts immobiliers. Cette tendance, observée en 2023, persiste en 2024, impactant le volume global des ventes.

**Maintien des prix élevés** : Les prix immobiliers, qui avaient connu une hausse significative en 2023, ne montrent pas de signes de baisse importante.



## TABLEAU RÉCAPITULATIF PAR EPCI

### ► MAISONS ANCIENNES

	Prix de vente médian 2023	Prix de vente (au m <sup>2</sup> ) médian 2023
Belle-Île-en-Mer Communauté	385 000 €	5 097 €/m <sup>2</sup>
Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération	350 000 €	3 570€/m <sup>2</sup>
Blavet Bellevue Océan Communauté	339 400 €	2 953 €/m <sup>2</sup>
Auray Quiberon Terre Atlantique	337 500 €	3 276 €/m <sup>2</sup>
Lorient Agglomération	240 000 €	2 523 €/m <sup>2</sup>
CA de la Presqu'île de Guérande Atlantique (Cap Atlantique - 56)	235 000 €	2 870 €/m <sup>2</sup>
Arc Sud Bretagne	230 000 €	2 467 €/m <sup>2</sup>
Questembert Communauté	220 000 €	2 250 €/m <sup>2</sup>
Centre Morbihan Communauté	172 100 €	1 786 €/m <sup>2</sup>
Baud Communauté	160 000 €	1 800 €/m <sup>2</sup>
De l'Oust à Brocéliande Communauté	160 000 €	1 592 €/m <sup>2</sup>
Pontivy Communauté	150 000 €	1 429 €/m <sup>2</sup>
Redon Agglomération (56)	146 400 €	1 692 €/m <sup>2</sup>
Ploërmel Communauté	132 200 €	1 300 €/m <sup>2</sup>
Roi Morvan Communauté	114 000 €	1 200 €/m <sup>2</sup>
<b>MORBIHAN</b>	<b>220 000 €</b>	<b>2 143 €/m<sup>2</sup></b>

### ► APPARTEMENTS ANCIENS

	Prix de vente médian 2023	Prix de vente (au m <sup>2</sup> ) médian 2023
Belle-Île-en-Mer Communauté	207 300 €	4 727 €/m <sup>2</sup>
Auray Quiberon Terre Atlantique	196 008 €	4 504 €/m <sup>2</sup>
Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération	196 000 €	4 128 €/m <sup>2</sup>
Arc Sud Bretagne	165 500 €	3 500 €/m <sup>2</sup>
Blavet Bellevue Océan Communauté	160 000 €	3 037 €/m <sup>2</sup>
Lorient Agglomération	151 700 €	2 796 €/m <sup>2</sup>
Questembert Communauté	115 000 €	2 047 €/m <sup>2</sup>
Centre Morbihan Communauté	110 000 €	2 309 €/m <sup>2</sup>
Baud Communauté	108 905 €	2 549 €/m <sup>2</sup>
De l'Oust à Brocéliande Communauté	107 500 €	1 947 €/m <sup>2</sup>
Ploërmel Communauté	117 500 €	2 343 €/m <sup>2</sup>
Pontivy Communauté	95 000 €	1 900 €/m <sup>2</sup>
Roi Morvan Communauté	-	-
Redon Agglomération (56)	-	-
CA de la Presqu'île de Guérande Atlantique (Cap Atlantique - 56)	-	-
<b>MORBIHAN</b>	<b>170 000 €</b>	<b>3 545 €/m<sup>2</sup></b>

# ZOOM SUR : LES TERRAINS À BÂTIR EN LOTISSEMENT ET EN ZAC

## NOTE MÉTHODOLOGIQUE

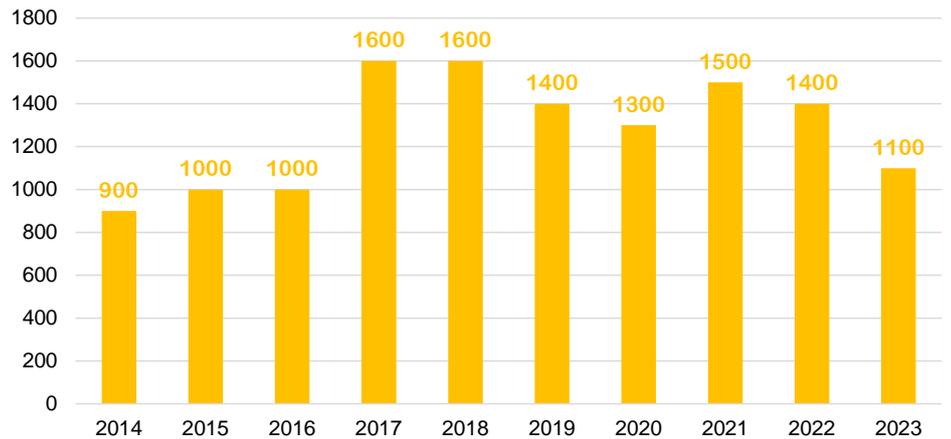
Les chiffres et analyses présentés dans cette partie sont issus de l'enquête annuelle sur la commercialisation des Terrain à Batir en lotissement et ZAC réalisée par l'ADIL 56.

*Résultats provisoires*

## LA CHUTE DES VENTES DE TERRAINS À BÂTIR S'ACCENTUE EN 2023

En 2023, les premières analyses statistiques de notre enquête interne confirment une chute des ventes de terrains à bâtir au cours de l'année. Cette baisse, amorcée en 2021, semble s'accroître entre 2022 et 2023, avec environ 300 ventes de moins enregistrées dans l'ensemble du département du Morbihan.

Évolution du volume de ventes\* de terrains à bâtir en lotissement et ZAC dans le Morbihan



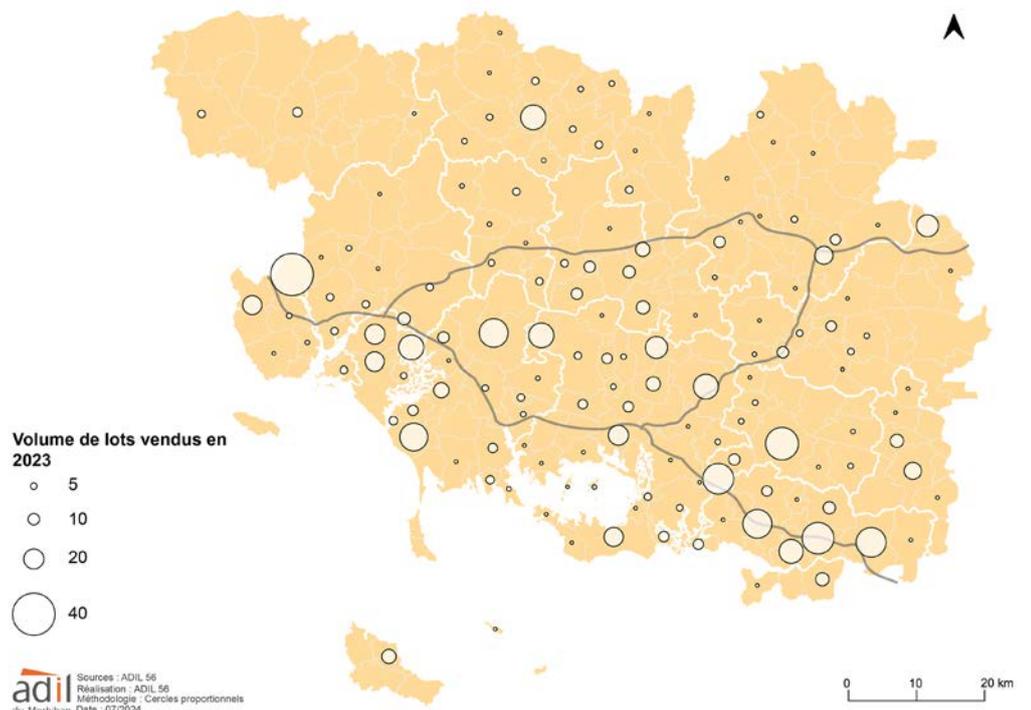
Source : enquête interne ADIL 56

La carte ci-dessous montre que les ventes sont principalement localisées sur les EPCI littoraux, mais elles s'éloignent de plus en plus des centres-villes par rapport aux années précédentes. En 2023, ce sont majoritairement les communes du sud-est du département qui concentrent le plus de transactions de foncier à bâtir, telles que Questembert, Marzan, Lauzach, et Nivillac, à l'exception de Pont-Scorff, à l'ouest, qui enregistre le plus grand nombre de ventes, notamment grâce à la grande opération « Les Hauts de Ty Nehué » de 89 lots. Ce type d'opération, autorisé en 2022, devient de plus en plus rare en raison de la raréfaction du foncier.

D'après le module des Terrains à Bâtir de l'ADIL du Morbihan, qui recense les lotissements de 3 lots ou plus ces dernières années, la taille des lotissements dans le Morbihan est en moyenne d'une dizaine de lots.

Le délai moyen de commercialisation en Morbihan est de 2 ans et 6 mois. Les stocks de lots à bâtir s'amenuisent, rendant les nouvelles opérations très convoitées par les ménages souhaitant faire construire une maison individuelle.

Localisation des ventes de terrains à bâtir par commune en 2023



\*L'analyse des ventes nécessite une prise de recul dans le temps. Il faudra en effet attendre quelques années avant de voir les volumes de ventes se stabiliser. Nous parlons ici plutôt en ordre de grandeur

## DES PRIX STABLES MAIS DES DISPARITÉS MARQUÉES ENTRE LITTORAL ET L'INTÉRIEUR DU DÉPARTEMENT

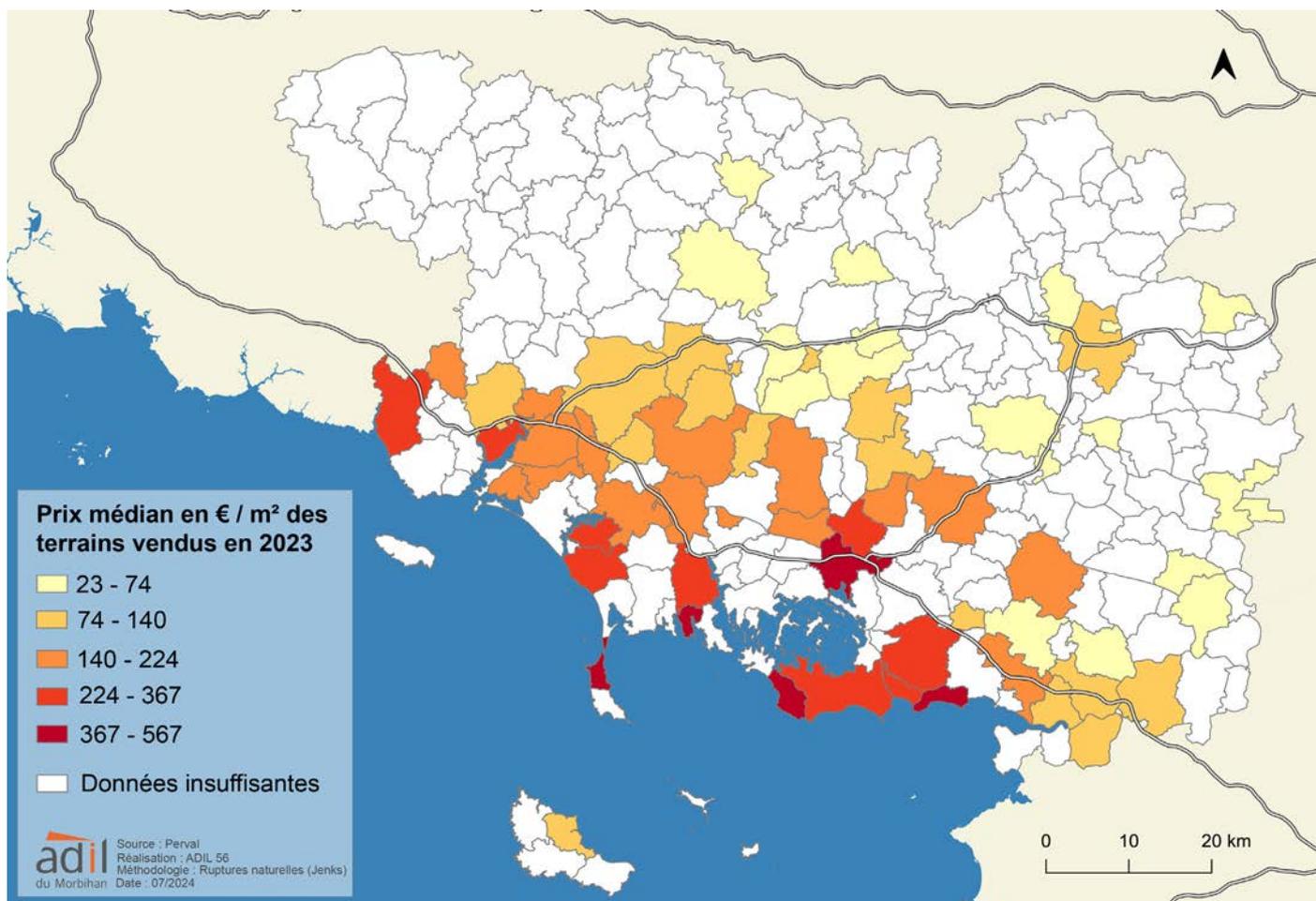
Le marché des terrains à bâtir dans le Morbihan en 2023 révèle des dynamiques contrastées, tant sur le plan des prix que sur celui des volumes de ventes.

Avec un prix médian stable autour de 60 000 €, le prix au m<sup>2</sup> n'a que légèrement diminué, passant de 141 €/m<sup>2</sup> en 2022 à 140 €/m<sup>2</sup> en 2023.

Cependant, ces chiffres masquent de fortes disparités géographiques. Les communes littorales, bien qu'elles ne représentent que 16 % des transactions, affichent des prix médians élevés, autour de 160 000 €, soit près de 100 000 € au-dessus du prix médian départemental. À l'inverse, les territoires plus ruraux, situés à plus de 20 km des côtes, concentrent 51 % des ventes avec un prix médian bien plus accessible, à 42 000 €. Cette tendance contribue à faire baisser le prix médian départemental, offrant ainsi une opportunité pour les ménages en quête de terrains à un coût plus raisonnable.

Dans ces zones rurales, la moitié des lots est cédée par les collectivités locales, qui proposent généralement des prix attractifs pour inciter de nouveaux ménages à s'installer dans leur commune, tandis qu'un tiers des lots sont vendus par les lotisseurs professionnels.

Prix médian (en €/m<sup>2</sup>) par commune des terrains à bâtir en lotissement vendus en 2023



Consulter l'offre de terrains à bâtir en lotissement et ZAC en Morbihan sur le site de l'ADIL56 :

<https://tab.adil56.org/>



# NOTES

A series of horizontal dotted lines for writing notes, spanning the width of the page.



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'Aiglon  
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