



Crédit photo : ADIL 56



TERRAINS À BÂTIR EN ZAC & LOTISSEMENTS

ANALYSE DE LA PRODUCTION ET DES VENTES EN 2024

1 591

lots autorisés

394 m²

surface médiane
des parcelles
autorisées

154 €/m²

prix de vente
médian

SOMMAIRE

Avant-propos.....	2
Méthodologie.....	3
Offre nouvelle de terrains à bâtir.....	5
Commercialisation des terrains à bâtir.....	7
Fluidité du marché et stock	10
Profil des acquéreurs.....	12
Tendances 2025.....	13
Tableaux récapitulatifs par EPCI.....	14

Publication :

ADIL du Morbihan

Direction de la publication : Elise Demay

Réalisation : Jeanne Le Corre, Christophe Oliviero, Benoît Le Merrer

AVANT-PROPOS

Cette étude s'inscrit dans la continuité d'un travail engagé depuis plusieurs années par l'ADIL du Morbihan. Chaque nouvelle édition se veut à la fois un outil de suivi des dynamiques locales et un support de réflexion collective sur l'avenir de l'habitat et de l'aménagement de nos territoires.

Cette année encore, l'accent est mis sur l'évolution du foncier constructible, thématique qui cristallise de nombreuses attentes et préoccupations : celles des ménages en quête d'un terrain pour construire leur résidence principale, celles des collectivités locales soucieuses de concilier développement et sobriété foncière, mais aussi celles des professionnels de l'aménagement et de la construction qui doivent composer avec des contraintes économiques et réglementaires de plus en plus fortes.

Comprendre pour agir

L'accès au foncier reste l'un des premiers leviers d'un parcours résidentiel réussi. Or, le marché connaît de profondes mutations. Les prix progressent, la taille des parcelles se réduit, et la disponibilité des terrains varie fortement selon les territoires. Comprendre ces évolutions est indispensable pour que chacun – élus, techniciens, opérateurs comme particuliers – puisse agir avec discernement.

En fournissant des données objectives, consolidées et comparées d'une année sur l'autre, l'Observatoire de l'Habitat, porté par l'ADIL 56, permet d'identifier les tendances, d'anticiper les besoins et d'ajuster les politiques publiques. Il éclaire ainsi des choix qui engagent l'avenir, qu'il s'agisse d'orienter les documents de planification, de soutenir l'accession à la propriété ou d'encourager de nouvelles formes d'habitat plus sobres et plus durables.

Un contexte de transitions

Le marché foncier morbihannais ne peut être analysé sans prendre en compte le cadre plus large dans lequel il s'inscrit. La loi Climat et Résilience, avec son objectif de zéro artificialisation nette (ZAN), impose une gestion toujours plus économe des sols. Les impératifs de lutte contre le changement climatique, la préservation de la biodiversité et la nécessaire adaptation des territoires littoraux face aux risques côtiers viennent également complexifier les équilibres locaux.

Parallèlement, les ménages expriment des attentes nouvelles : recherche d'un cadre de vie qualitatif, proximité des services, maîtrise des coûts énergétiques. Ces aspirations réinterrogent la manière de concevoir et d'organiser l'habitat. Elles invitent à inventer des solutions conciliant confort de vie, sobriété foncière et performance énergétique.

Une ressource pour tous les acteurs

L'ADIL, par sa position d'acteur neutre et indépendant, met à disposition de tous un outil d'analyse au service du débat public. Cet Observatoire est destiné à une pluralité d'usages :

- Aux collectivités locales, il offre des repères pour piloter leurs politiques d'aménagement et de logement.
- Aux professionnels, il fournit des données utiles à leurs stratégies de développement et d'investissement.
- Aux ménages, il donne des clés pour comprendre un marché parfois complexe, et mieux orienter leurs choix résidentiels.

Au-delà des chiffres, cet Observatoire illustre aussi la capacité des acteurs à travailler ensemble. Collectivités, services de l'État, aménageurs, notaires, professionnels de l'immobilier : tous contribuent, par leurs données et leurs expertises, à enrichir la connaissance collective et à rendre possible ce document.

Une ambition partagée

L'édition 2025 de l'Observatoire de l'Habitat du Morbihan n'a pas seulement vocation à dresser un état des lieux. Elle ambitionne de nourrir la réflexion prospective et d'accompagner les transitions en cours. C'est en croisant les regards et en partageant les connaissances que nous pourrions inventer des modèles d'aménagement équilibrés, respectueux de l'environnement et accessibles à tous.

Je tiens à remercier chaleureusement l'ensemble des partenaires qui se mobilisent chaque année aux côtés de l'ADIL pour faire de cet Observatoire une référence départementale. Leur implication témoigne d'une conviction commune : bien connaître pour mieux agir.

En livrant cette nouvelle édition, notre volonté est d'apporter une lecture claire, rigoureuse et utile du marché foncier, au service des ménages, des décideurs et de tous ceux qui font vivre et évoluer le territoire morbihannais.

Soizic PERRAULT

Présidente de l'ADIL 56



MÉTHODOLOGIE

Champ de l'Observatoire

Cette étude couvre la production et la commercialisation de terrains à bâtir en lotissement et ZAC de trois lots et plus, destinée à la construction de maisons individuelles, sur l'ensemble du département du Morbihan.

Ce suivi annuel est réalisé par l'Observatoire de l'habitat de l'ADIL depuis mai 1999.

Processus d'enquête et de collecte des données

La base de données sur les terrains à bâtir est construite via une enquête continue et cyclique menée par l'ADIL tout au long de l'année. Chaque trimestre, l'enquêteur collecte les permis d'aménager (PA) auprès des centres instructeurs et de la Préfecture, puis enrichit ces données avec la base Sitadel¹ et des informations issues d'une veille active sur les divisions parcellaires (DP) de particuliers.

L'enquêteur contacte ensuite les lotisseurs pour compléter les informations manquantes (surface des lots, modalités de mise en œuvre) et valider le moment opportun de diffusion publique des projets. Cela permet aussi de mettre à jour les données sur les anciens lotissements (commercialisation, prix).

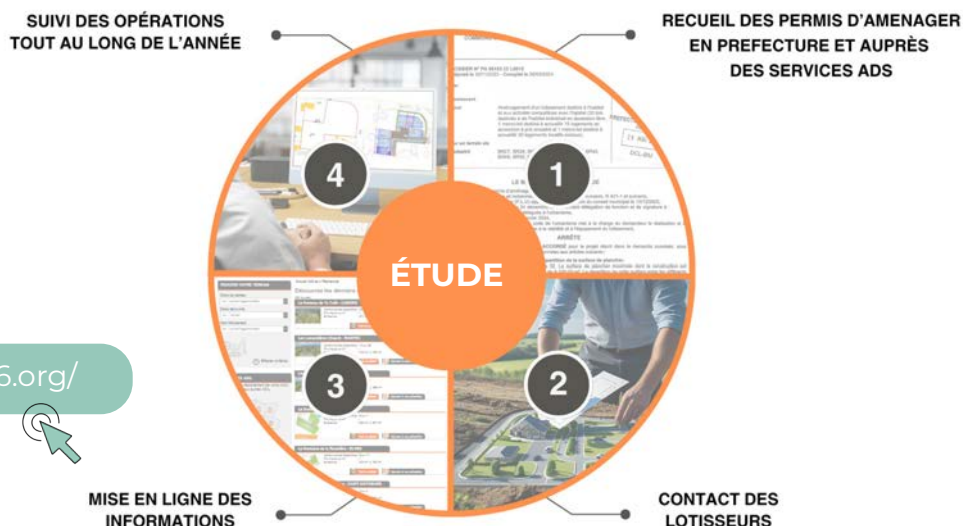
Les opérations sont alors publiées via le module en ligne, rendant visible l'offre de terrains par territoire avec leurs caractéristiques essentielles. Cette base fait l'objet d'un suivi régulier tout au long de l'année, avec relances fréquentes des commercialisateurs.

Enfin, chaque année, l'ADIL exploite cette base pour publier une étude sur l'évolution du marché des terrains en lotissement et en ZAC, grâce à un croisement avec les bases notariales PERVAL et DVF².

Objectifs

- Suivre la production de terrains à bâtir
- Analyser la commercialisation des lots
- Mesurer la demande et les profils des acquéreurs
- Evaluer les prix et les surfaces des terrains
- Observer les tendances du marché
- Fournir une aide à la décision pour les acteurs locaux
- Contribuer à une meilleure planification urbaine

Cycle de suivi annuel de l'offre de TAB en Morbihan



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

¹ Sitadel : Base de données regroupant les informations sur les autorisations d'urbanisme, alimentée par les collectivités

² DVF+ (Demandes de valeurs foncières) est une base de données issue des actes notariés et permet de connaître les transactions immobilières des 5 dernières années en France (hors Haut-Rhin, Bas-Rhin, la Moselle et Mayotte).

Un outil stratégique d'aide à la décision de la politique habitat du Département

ANTICIPER LES ÉVOLUTIONS DU MARCHÉ

Repérage des tendances (prix, profils des acquéreurs) qui influencent directement la stratégie à long terme du logement

ÉCLAIRER LES POLITIQUES LOCALES DE L'HABITAT

Guide les politiques locales dans la définition des objectifs de production dans les PLH.

SOUTENIR LES OBJECTIFS DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

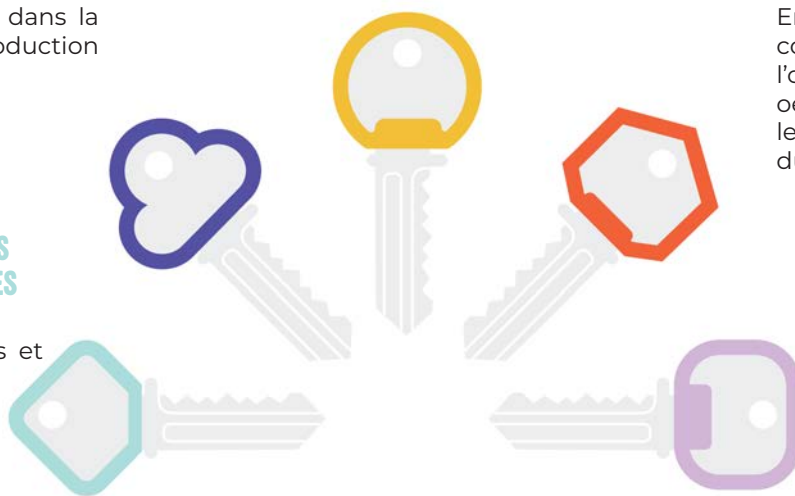
En identifiant la consommation foncière réelle, l'outil accompagne la mise en oeuvre du ZAN, il offre une lecture partagée et objective du rythme d'urbanisation

CONNAÎTRE LES DYNAMIQUES FONCIÈRES ET RÉSIDENTIELLES

Fournit des données fiables et actualisées sur l'offre réelle

FACILITER LA COORDINATION ENTRE ACTEURS

Un support de dialogue entre le Département, les EPCI, les communes, les aménageurs et l'État, afin de construire une vision commune et mieux coordonner l'offre de logements.



Intérêt pour les futurs acquéreurs

L'Observatoire, notamment via le module Terrain à Bâtir, en complément de l'accompagnement de l'ADIL, constitue une aide précieuse pour les futurs acquéreurs. Il apporte une vision claire et transparente du marché local. De son côté, le pôle juridique sécurise le projet en apportant des conseils juridiques et financiers personnalisés. Ensemble, ces outils permettent aux acquéreurs, notamment les primo-accédants, d'aborder leur projet immobilier avec plus de confiance, de réalisme et d'anticipation.

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



OBSERVATOIRE

Visualiser les secteurs actifs

Connaître les prix et les surfaces (pour mieux préparer son budget)

Rendre plus lisible le marché local

Repérer des programmes adaptés à leurs moyens

PÔLE JURIDIQUE

Donner des informations juridiques sur les lotissements, permis, ...

Apporter un conseil financier personnalisé (évaluation de la capacité d'achat, simulation de prêt immobilier, comprendre les frais annexes, taxes, notaire, ...)

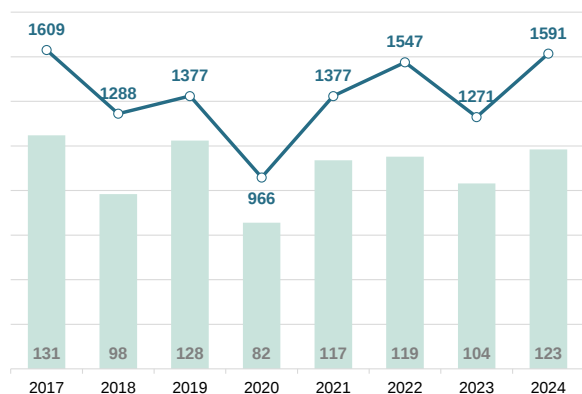
Conseiller sur la construction et la contractualisation (CCMI, garanties, étapes de la construction, ...)

Remerciements

Nous remercions chaleureusement l'ensemble de nos partenaires institutionnels et techniques, ainsi que tous les aménageurs et commercialisateurs, publics comme privés, qui participent chaque année à cette enquête. Leur contribution active, par le partage de données et d'informations de terrain est essentielle à la faisabilité et à la richesse de l'observatoire. Grâce à leur engagement, nous pouvons proposer une analyse fine et actualisée du marché des terrains à bâtir dans le Morbihan, au service des collectivités, des professionnels et des ménages en recherche d'un projet résidentiel.

OFFRE NOUVELLE DE TERRAINS À BÂTIR

Évolution du nombre d'opérations et de lots autorisés en Morbihan entre 2017 et 2024



source : Observatoire TAB ADIL 56

2024 : REPRISE MARQUÉE DE L'OFFRE DE TERRAINS À BÂTIR DANS LE MORBIHAN

En 2024, 123 lotissements ont été autorisés dans le Morbihan, marquant une reprise après un creux en 2023. En nombre total de lots, 2024 atteint un record, avec 1 591 lots autorisés, le plus haut niveau jamais enregistré dans le département depuis 2018. En 2024, près de 118 hectares ont été consacrés à des opérations en lotissement en Morbihan, sans distinction entre projets en renouvellement urbain ou en extension.

Les intercommunalités de Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération (GMVA), Lorient Agglomération (LA) et Auray Quiberon Terre Atlantique (AQTA) concentrent à elles seules plus de 50 % des opérations et des lots produits.

La taille médiane des opérations reste stable dans le temps, avec 8 lots par opération en 2024, un chiffre similaire à ceux observés depuis 2020. Cependant, la typologie des porteurs de projets évolue :

42 % des opérations autorisées dans le Morbihan sont portées par des professionnels, une part en légère augmentation depuis 2017. Cette proportion varie fortement selon les territoires : elle est particulièrement élevée dans les EPCI du sud du département, atteignant de 58 % sur AQTA à 46 % sur GMVA. À l'inverse, dans les zones plus rurales, la part des opérations professionnelles est nettement plus faible, avec 40 % sur Centre Morbihan Communauté et seulement 13 % sur Ploërmel Communauté.

La participation des communes est en net recul, ne représentant plus que 12 % des opérations, soit leur plus bas niveau sur la période 2017-2024. Ce désengagement peut s'expliquer par une volonté croissante des collectivités de confier l'aménagement à des opérateurs privés, face à la complexité des procédures et aux contraintes du ZAN.

Les opérations portées par des particuliers apparaissent plus volatiles et moins ancrées dans les dynamiques territoriales. Elles répondent davantage à des opportunités individuelles (héritage, ventes ponctuelles) qu'à des logiques d'aménagement coordonnées. Cependant, on observe une tendance à la professionnalisation de certains profils : des particuliers réalisent désormais une opération par an, brouillant la frontière entre lotisseur occasionnel et opérateur professionnel.

CHIFFRES CLÉS

123 opérations autorisées
+19 évolution brute 2023-2024

1 591 lots produits
+320 évolution brute 2023-2024

8 lots
taille médiane des opérations en 2024
8 lots taille médiane des opérations en 2023

UNE PRODUCTION FONCIÈRE CONCENTRÉE AUTOUR DES PÔLES URBAINS ET DES AXES ROUTIERS STRUCTURANTS

Lorient Agglomération est l'EPCI qui concentre le plus grand nombre de terrains à bâtir autorisés en 2024 avec près de 350 lots. Ce chiffre s'explique notamment par la dynamique sur la commune de Riantec, où quatre opérations ont été autorisées, dont plusieurs dépassent les 25 lots. Par ailleurs, la carte ci-contre met en évidence l'influence des grands axes routiers sur l'implantation des nouvelles opérations. Ainsi, 28 % des lots autorisés en 2024 se situent au sud de la N165, un axe structurant du territoire. 20 % supplémentaires se trouvent dans la zone comprise entre les deux principaux axes routiers du département. Ces localisations confirment l'attractivité des secteurs bien desservis en infrastructures.

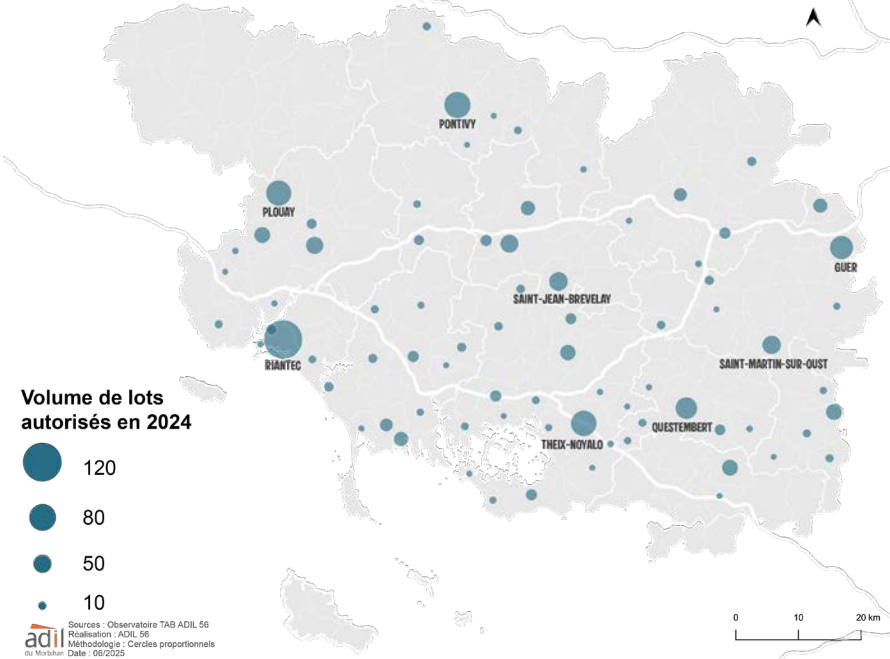
Cette dynamique se retrouve clairement dans l'évolution de la répartition de l'offre nouvelle selon les types de densité définis par l'INSEE et regroupés par l'Observatoire de l'habitat. Le graphique ci-contre illustre notamment le poids croissant des bourgs ruraux dans la production de lots à bâtir. Bien qu'ils ne représentent que 28 % des communes, ils concentrent jusqu'à 54 % de l'offre certaines années, et encore 49 % en 2024. Cette sur-représentation témoigne d'une stratégie d'urbanisation intermédiaire, privilégiée par les lotisseurs, qui permet de développer des opérations d'envergure dans des territoires moins denses mais proches des pôles d'emplois et de services.

Les secteurs d'habitat dispersé et très dispersé, bien qu'ils représentent 61 % des communes du Morbihan, voient leur part dans l'offre nouvelle de lots à bâtir chuter, passant de 50 % en 2019 à 26 % en 2024. Après une période de forte production dans ces territoires, comme à Plaudren en 2023, la dynamique s'essouffle. Ces espaces, souvent peu attractifs pour les opérateurs, peinent à séduire les ménages en raison de leur éloignement des zones d'emploi et de leur faible niveau d'aménités.

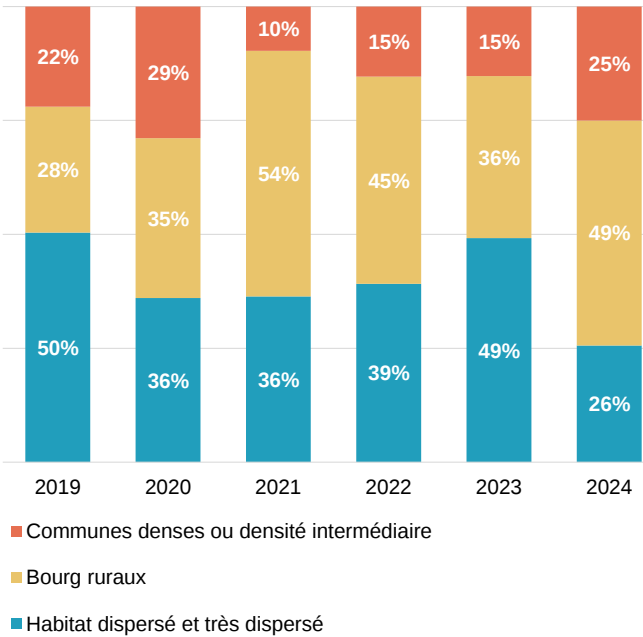
Enfin, les communes denses ou de densité intermédiaire, peu nombreuses (11 % du total), conservent une part relativement stable et modérée de l'offre, oscillant entre 10 et 29 %. Cela s'explique notamment par un tissu urbain déjà dense, qui limite les possibilités de lancer de grandes opérations d'aménagement.

Comme l'avaient souligné les lotisseurs professionnels interrogés lors de notre précédente étude, la localisation est aujourd'hui un critère déterminant pour les acquéreurs, davantage que la superficie du terrain. En effet, ces derniers ne recherchent plus nécessairement de grands terrains. Cela se confirme dans le graphique ci-contre, qui montre que la taille médiane des terrains à bâtir a diminué de 50 m² en quatre ans.

Localisation de l'offre nouvelle de terrains à bâtir par commune en 2024

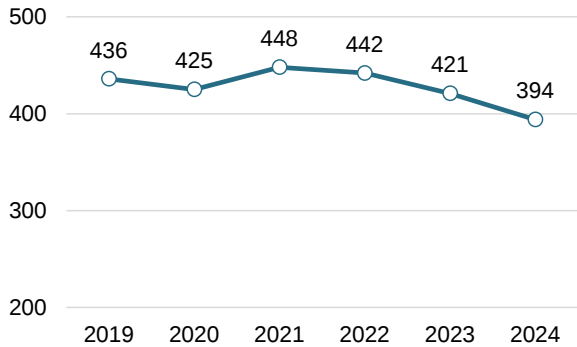


Répartition de l'offre nouvelle de lots à bâtir par typologie de communes entre 2019 et 2024



source : Observatoire TAB ADIL 56

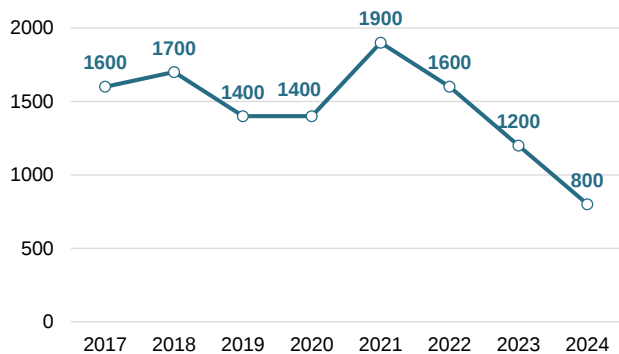
Évolution des surfaces médianes (en mètre carré) de l'offre nouvelle de lots à bâtir



source : Observatoire TAB ADIL 56

COMMERCIALISATION DES TERRAINS À BÂTIR

Évolution du nombre de terrains à bâtir vendus en Morbihan entre 2017 et 2024



source : Observatoire TAB ADIL 56

EFFONDREMENT DES VENTES DE TERRAINS À BÂTIR : -33% EN 2024 À L'ÉCHELLE DU DÉPARTEMENT

Après deux années de progression, la part des ventes situées dans les EPCI sans façade littorale recule légèrement en 2024. Ces territoires ne représentent désormais plus qu'un tiers des ventes, contre 38 % en 2023. On observe ainsi une reconcentration des ventes sur les cinq EPCI situés sur le littoral, marquant un retour vers les zones les plus tendues, en contraste avec la tendance à la dispersion observée en 2023. Cette dynamique s'inscrit dans un contexte global de forte baisse du nombre de terrains à bâtir vendus dans le Morbihan, passant de 1 200 en 2023 à seulement 800 en 2024. Ce repli, amorcé depuis le pic de 2021 (1 900 ventes), reflète un net ralentissement du marché, avec une offre qui se recentre sur les zones littorales les plus attractives.

CHIFFRES CLÉS

≈ **800** lots vendus

- 400 évolution brute 2023-2024

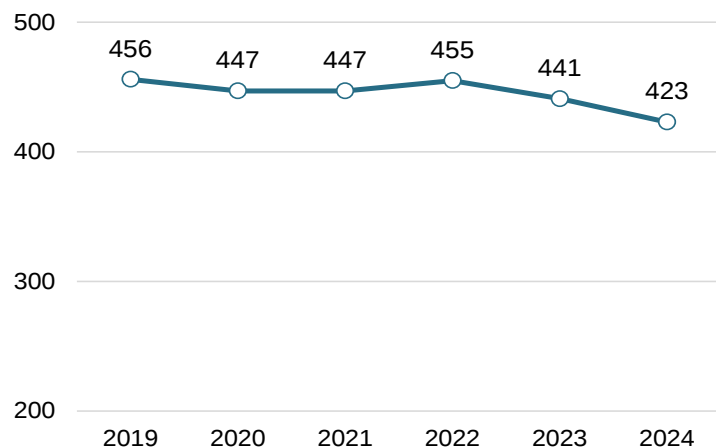
423 m² surface médiane

441 m² surface médiane en 2023

64 000 € prix médian

61 000 € prix médian en 2023

Évolution des surfaces médianes (en mètre carré) des lots à bâtir vendus



sources : Perval et Observatoire TAB ADIL 56

Cette concentration géographique, combinée à la rareté croissante du foncier, a un impact direct sur la surface médiane des lots vendus, qui poursuit sa baisse. En 2023, la surface médiane s'élevait encore à 441 m², mais la tendance actuelle montre un recul constant. Cette évolution n'est pas liée uniquement à la tension foncière mais également aux aspirations des acquéreurs, les retours recueillis lors de notre enquête menée en 2024 auprès des lotisseurs professionnels morbihannais, indiquaient que la demande se portait majoritairement sur des terrains compris entre 350 et 400 m², plutôt que sur de grandes parcelles.

GOLFE DU MORBIHAN - VANNES AGGLOMÉRATION A CAPTÉ UNE VENTE SUR QUATRE

Depuis 2023, la part des ventes de lots à bâtir dans les communes denses ou de densité intermédiaire a chuté en cohérence avec la diminution de la part de la production de lots sur ce secteur entre 2021 et 2023 que nous avons pu observer précédemment.

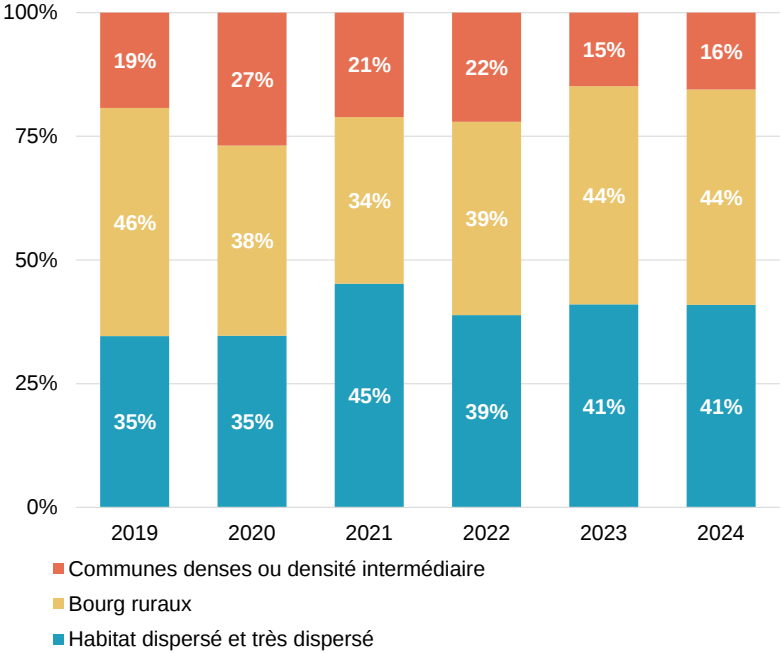
En 2024, l'agglomération vannetaise concentre un quart des ventes de terrains à bâtir dans le Morbihan. Plaudren se distingue avec 42 ventes issues de trois grandes opérations récentes, illustrant une dynamique de développement sur des fonciers encore disponibles. À l'inverse, Sarzeau, bien que restant active, voit ses ventes diminuer, les opérations devenant plus petites et plus diffuses, en lien avec une raréfaction du foncier. Ces deux communes reflètent ainsi des dynamiques d'aménagement contrastées selon leur contexte territorial. Derrière Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération, plusieurs intercommunalités se distinguent également par leur activité foncière: Arc Sud Bretagne, Auray Quiberon Terre Atlantique, Lorient Agglomération et Blavet Bellevue Océan Communauté, représentent 40% des ventes.

Sur le territoire d'Arc Sud Bretagne, les ventes se concentrent autour de quelques opérations structurantes, notamment à Péaule, tandis que d'autres communes comme Muzillac présentent une dynamique plus diffuse, marquée par la fin de certains projets d'envergure. Dans l'intercommunalité Auray Quiberon Terre Atlantique, les ventes apparaissent plus dispersées, avec une répartition sur l'ensemble du territoire.

UNE HAUSSE DE 15% DES PRIX AU MÈTRE CARRÉ ENTRE 2019 ET 2024

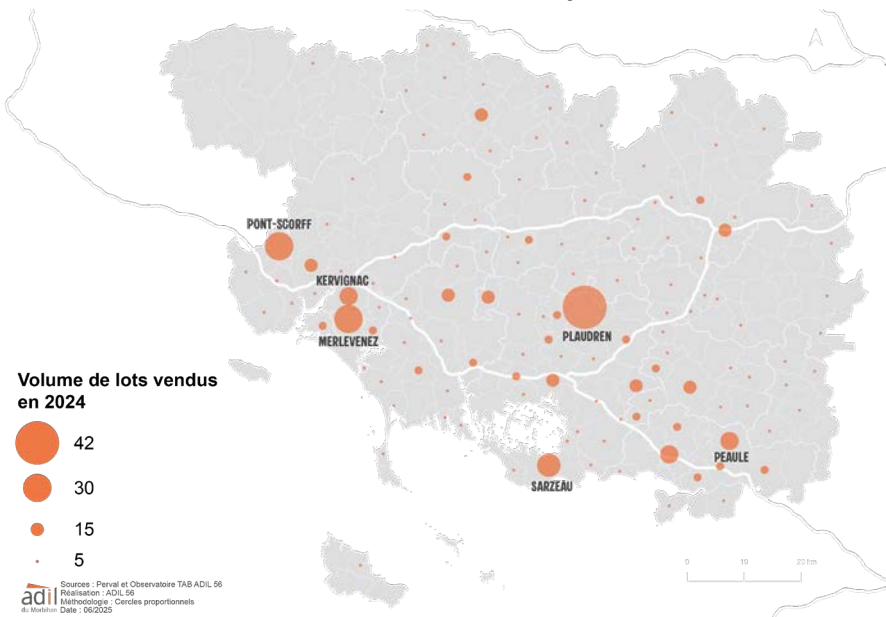
Les communes denses ou à densité intermédiaire enregistrent la plus forte augmentation, passant de 182 €/m² en 2019 à 252 €/m² en 2024, soit une hausse de 70 €/m². Dans les bourgs ruraux, le prix médian progresse de 120 €/m² à 175 €/m², traduisant également une forte augmentation de 55 €/m². En revanche, dans les zones à habitat dispersé ou très dispersé, l'évolution est quasi stable : 133 €/m² en 2019 contre 131 €/m² en 2024, soit une légère baisse. Ces données montrent que la pression foncière est plus marquée dans les zones urbanisées ou en voie de densification, tandis que les zones les plus rurales connaissent une stabilité des prix, voire un léger recul.

Répartition des ventes de terrains à bâtir par typologie de commune entre 2019 et 2024

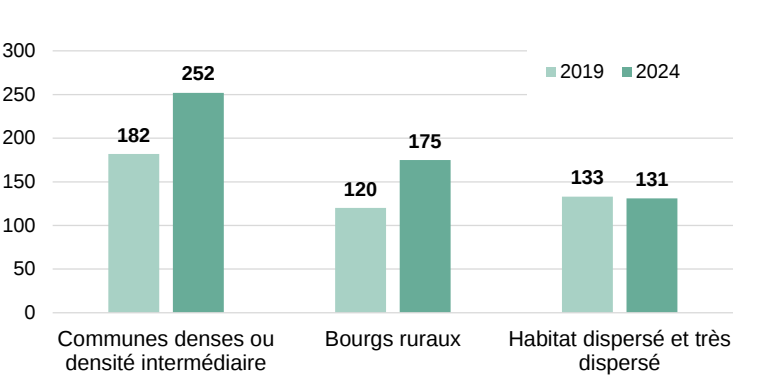


sources : Perval et Observatoire TAB ADIL 56

Localisation des ventes de terrains à bâtir par commune en 2024



Évolution des prix médians (en €/m²) des lots à bâtir vendus entre 2019 et 2024 par typologie de communes



sources : Perval et Observatoire TAB ADIL 56

2024 MARQUE UNE REPRISE DANS L'AUGMENTATION DES PRIX POUR LE FONCIER

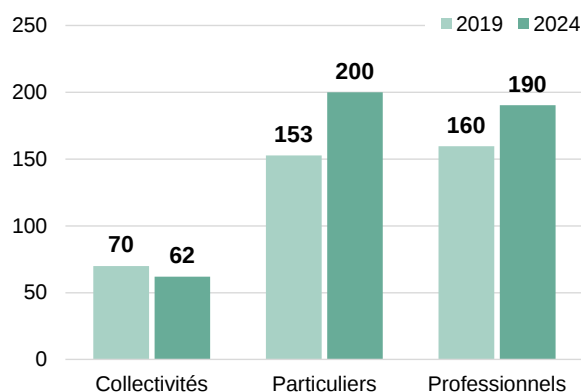
En 2024, le prix médian d'un terrain à bâtir dans le Morbihan s'établit à 154 €/m². La carte ci-dessous montre que les prix les plus élevés se concentrent autour du Golfe du Morbihan, notamment sur la Presqu'île de Rhé.

À l'échelle départementale, après une période de stabilité des prix entre 2019 et 2022, les ventes enregistrées en 2024 révèlent une hausse du prix au mètre carré, couplée à une réduction progressive des surfaces vendues, une tendance amorcée dès 2022. La surface médiane est ainsi passée de 456 m² en 2019 à 423 m² en 2024.

La hausse du prix au mètre carré la plus marquée concerne le bassin de vie de Locminé, où le prix est passé de 30 €/m² en 2019 à 134 €/m² en 2024. Cette évolution s'explique par un changement de profil des aménageurs intervenant sur le territoire : en 2019, 69 % des lots vendus l'étaient par des collectivités locales, contre seulement 20 % en 2024. À l'inverse, les opérateurs privés sont passés de 8 % à 73 % des ventes sur cette même période.

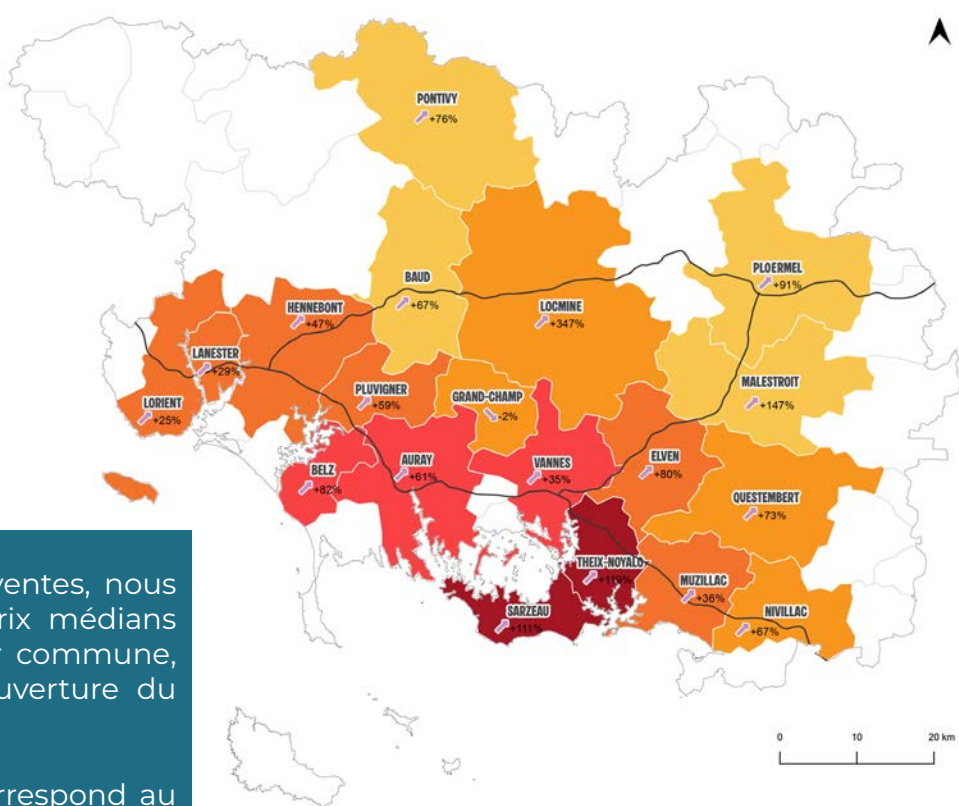
Cette augmentation des prix peut s'expliquer en partie par la baisse de la part des lots vendus par les collectivités, qui pratiquent généralement des prix inférieurs. En 2024, seuls 21 % des lots vendus proviennent des collectivités, soit le taux le plus faible depuis 2019. En effet, le prix médian des lots vendus par des collectivités sur l'ensemble du département est de 62€/m². À titre de comparaison, les lots vendus par les professionnels et les particuliers présentent un prix médian oscillant entre 190 €/m² et 200 €/m², ce qui contribue à tirer les prix vers le haut, en particulier dans les zones tendues. Par rapport aux niveaux de 2019, ce sont les lots cédés par des particuliers qui ont connu la plus forte hausse, passant de 153 €/m² à 200 €/m².

Évolution des prix médians (en €/m²) des lots à bâtir vendus entre 2019 et 2024 par type de lotisseur



sources : Perval et Observatoire TAB ADIL 56

Prix médian (en €/m²) par bassin de vie des terrains vendus en 2024



En raison du faible nombre de ventes, nous avons choisi de présenter les prix médians par bassin de vie plutôt que par commune, afin d'assurer une meilleure couverture du département.

Pour rappel, un bassin de vie correspond au plus petit territoire dans lequel les habitants ont accès aux équipements et services de proximité. Certains bassins de vie peuvent être interdépartementaux. Toutefois, seules les ventes réalisées dans des communes situées dans le Morbihan sont prises en compte ici.

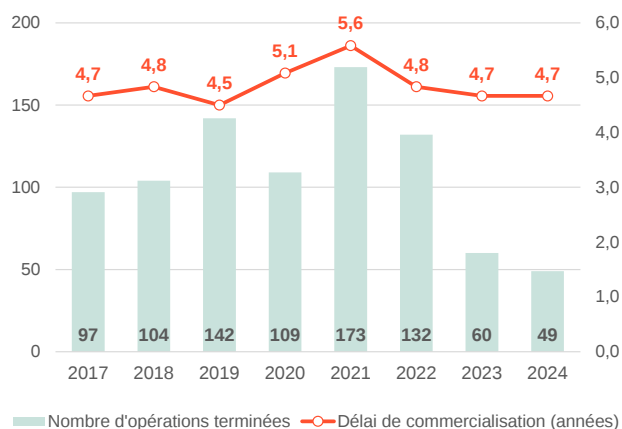
Prix médian (en €/m²) des terrains vendus en 2024



Sources : Perval et Observatoire TAB ADIL 56
 Réalisation : ADIL 56
 Méthodologie : Ruptures naturelles (Jenks)
 du Morbihan Date : 06/2025

FLUIDITÉ DU MARCHÉ & STOCK

Évolution du délai de commercialisation* et nombre de lotissements terminés l'année N



sources : Perval et Observatoire TAB ADIL 56

* **Délai de commercialisation** : temps entre la date d'arrêté et la date de fin de commercialisation, soit le dernier lot de l'opération vendu.

CHIFFRES CLÉS

49 opérations clôturées
- 11 par rapport à 2023

4 ANS ET 8 MOIS

délai moyen de commercialisation des opérations achevées en 2024

1 983 lots disponibles
au 31/12/2024

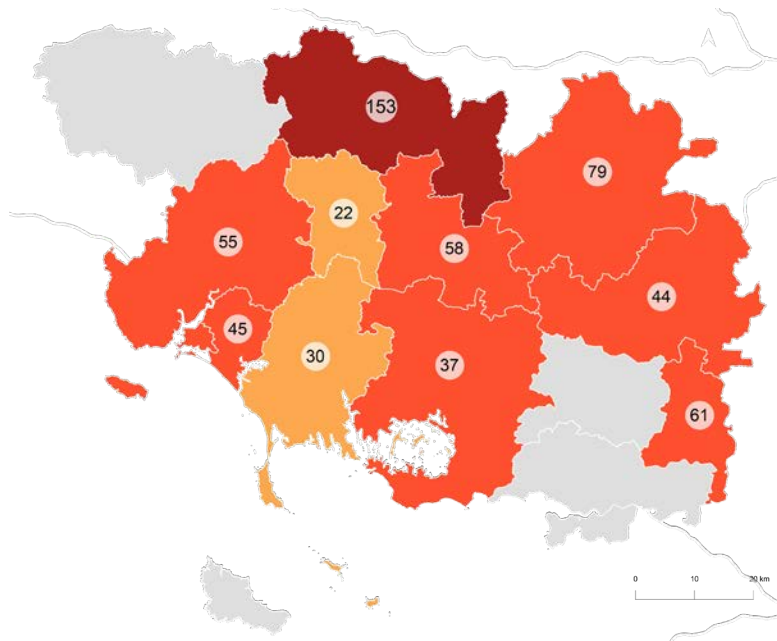
1 708 lots disponibles
au 01/06/2025

UN MARCHÉ EN FORTE PERTE DE VITESSE

Depuis 2022, le délai moyen pour vendre l'ensemble des lots d'un lotissement est inférieur à 5 ans. En 2021, ce délai avait fortement augmenté, porté par un effet post-Covid. De nombreux lots invendus depuis plusieurs années avaient alors trouvé preneurs, permettant ainsi la clôture d'opérations anciennes. Cette dynamique avait été favorisée par des conditions de financement particulièrement avantageuses.

En 2024, la situation s'est inversée : l'accès au crédit est devenu beaucoup plus contraint, ce qui se reflète dans le nombre d'opérations clôturées, en forte baisse. Moins de 50 lotissements ont été achevés cette année, un niveau historiquement bas, jamais observé depuis la crise sanitaire de 2020. Malgré un nombre de nouvelles opérations mises sur le marché qui, lui, reste stable, comme nous l'avons constaté précédemment.

Délai de commercialisation des lotissements terminés en 2024 par EPCI (en mois)



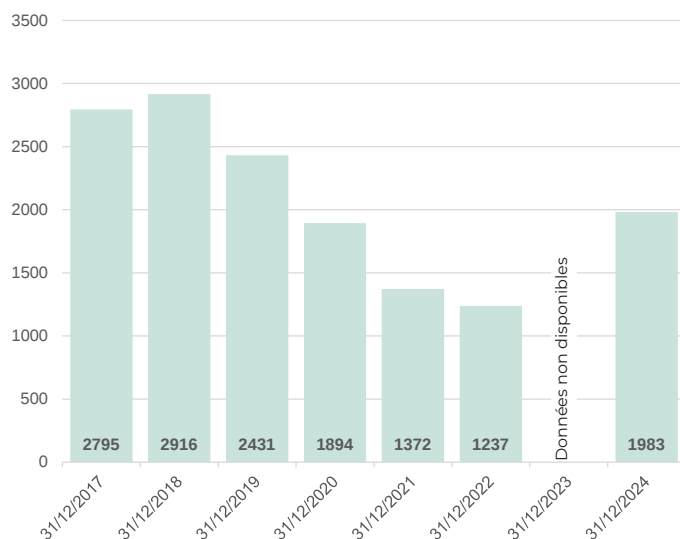
Délai moyen de commercialisation des lotissements terminés en 2024

- Moins de 36 mois
- 36 - 79 mois
- 80 - 153 mois
- Moins de 2 opérations terminées en 2024

Sources : Perval et Enquête interne ADIL 56
Réalisation : ADIL 56
Méthodologie : Ruptures naturelles (Jerika)
du Morbihan Date : 06/2025

Un quart des opérations achevées se situe sur le territoire de Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération, témoignant d'une forte demande, soutenue par une production importante et une commercialisation globalement rapide. Cependant, cette vitesse de commercialisation reste légèrement inférieure à celle observée sur les territoires de Baud Communauté et d'Auray Quiberon Terre Atlantique, où l'offre de nouveaux terrains est plus limitée.

Evolution de stock de lots à bâtir disponibles au 31/12



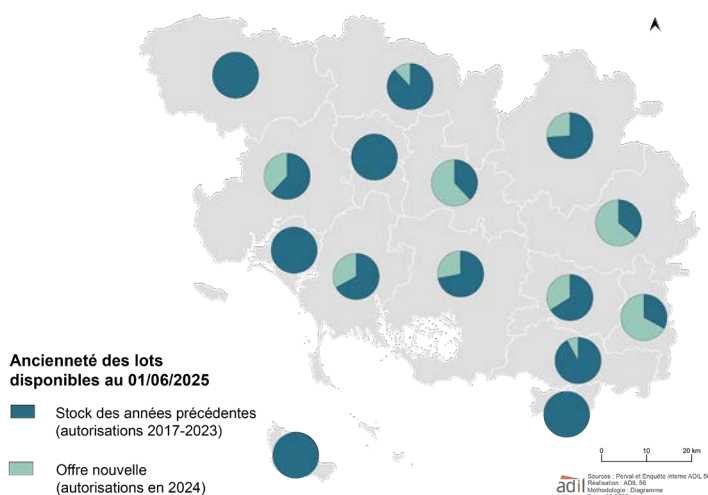
source : Observatoire TAB ADIL 56

UNE OFFRE IMPORTANTE SUR LE SECTEUR DE PLUMELEC ET SAINT JEAN BREVELAY

Après actualisation avec les données de ventes issues de la base PERVAL au 1^{er} juin 2025, 1 708 lots sont encore disponibles, dont 1 132 proviennent d'arrêtés délivrés entre 2017 et 2023, constituant ainsi le stock « ancien » encore disponible.

À l'échelle communale, Plumelec se distingue par la plus grande offre de terrains disponibles, avec 60 lots encore en stock. Ces terrains proviennent d'opérations récentes, autorisées en 2022 et 2023. La carte ci-contre met en évidence une concentration notable de lots disponibles dans ce secteur, s'étendant entre Plumelec, Saint-Jean-Brévelay et Plaudren. À elles trois, ces communes regroupent 9 % des lots disponibles recensés dans le Morbihan, soulignant leur rôle central dans l'offre foncière actuelle du département.

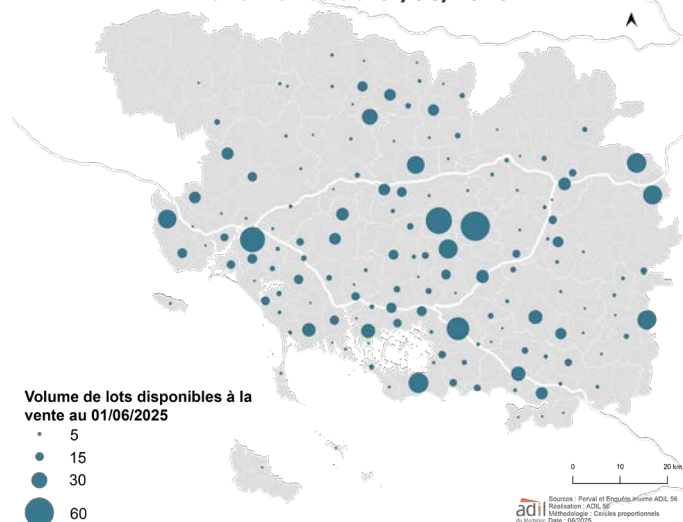
Ancienneté de l'offre de terrains à bâtir par EPCI au 01/06/2025



LA BAISSSE DES VENTES DE LOTS A BATIR IMPACTE MECANIQUEMENT LE STOCK DE TERRAINS DISPONIBLES

Cet indicateur donne un aperçu des stocks disponibles, mais reste cependant incomplet car reposant essentiellement sur du déclaratif par les commercialisateurs (lesquels ne précisant pas la date de vente dans leur communication). Par ailleurs, les retours des lotisseurs particuliers étant rares, le niveau de fiabilité des données peut également s'en trouver diminué. Il est donc essentiel de compléter cette analyse à l'aide des transactions enregistrées dans le fichier des ventes fourni par PERVAL en avril de l'année N+1. Depuis 2018, le stock de lots disponibles diminuait chaque année. Or en 2024, avec l'accès au crédit devenu plus contraint et les obstacles rencontrés par les ménages pour concrétiser leur projet d'acquisition, le stock disponible à la fin de l'année de 2024 a augmenté pour être à un niveau similaire à celui de fin 2020.

Localisation des lots disponibles à la vente au 01/06/2025

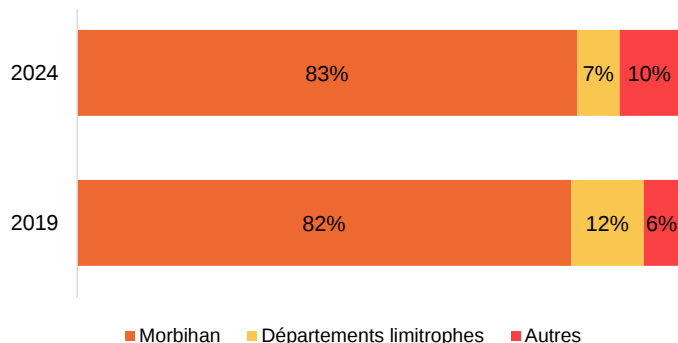


UNE ATTRACTIVITÉ RENFORCÉE SUR CMC, OBC ET REDON AGGLOMÉRATION

La carte ci-contre illustre l'ancienneté des lots encore disponibles, ce qui permet d'évaluer l'attractivité des différents territoires. Un territoire est généralement considéré comme attractif lorsqu'il dispose de peu de lots restants datant des années précédentes, associés à une proportion importante de lots récemment autorisés. Cela traduit un marché dynamique, où les acquéreurs se positionnent rapidement et où les lotisseurs lancent fréquemment de nouvelles opérations. C'est notamment le cas pour trois EPCI : Centre Morbihan Communauté, Oust à Brocéliande Communauté et Redon Agglomération. Cette attractivité croissante a suscité l'intérêt de nouveaux lotisseurs, qui ont proposé des opérations à des prix plus élevés. Cela a contribué à une hausse significative des prix, notamment sur le territoire de Centre Morbihan Communauté, où le prix au mètre carré a triplé entre 2023 et 2024.

PROFIL DES ACQUÉREURS

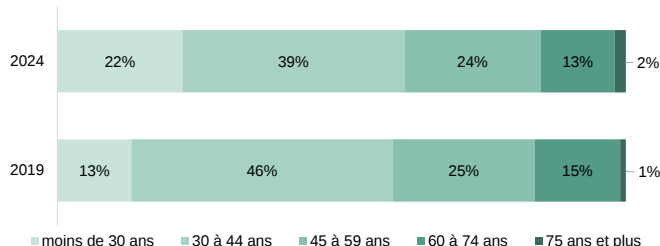
Origine géographique des acquéreurs de terrains à bâtir en 2024



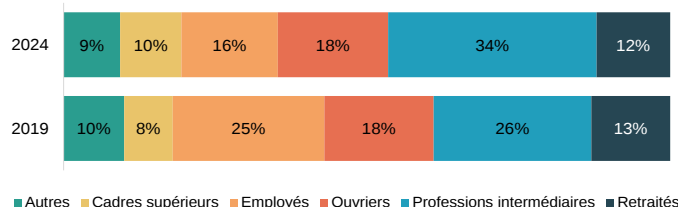
UNE PROPORTION PLUS FORTE D'ACQUÉREURS ISSUS DE LA RÉGION ILE-DE-FRANCE QUI ACHÈTENT SUR LE SECTEUR SUD OUEST DU DÉPARTEMENT

Entre 2019 et 2024, l'origine des acquéreurs de terrains a évolué : la part de ceux issus des départements bretons ou de la Loire-Atlantique est passée de 12 % à 7 %, tandis que celle des acheteurs venant de régions plus éloignées a augmenté de 6 % à 10 %. Parmi ces derniers, les Franciliens sont de plus en plus nombreux, représentant 47 % en 2024 contre 35 % en 2019. Les acquéreurs non-morbihannais présentent un profil plus âgé, avec une proportion élevée de retraités (bien que les professions intermédiaires représentent un quart d'entre eux). Leurs achats portent généralement sur des terrains plus chers. Si l'EPCI le plus sollicité par les deux profils reste Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération, les Morbihannais privilégient le nord de l'agglomération, tandis que les acquéreurs extérieurs se tournent davantage vers le littoral.

Répartition des acquéreurs morbihannais de terrains à bâtir par tranche d'âge



Répartition des acquéreurs morbihannais de terrains à bâtir par CSP

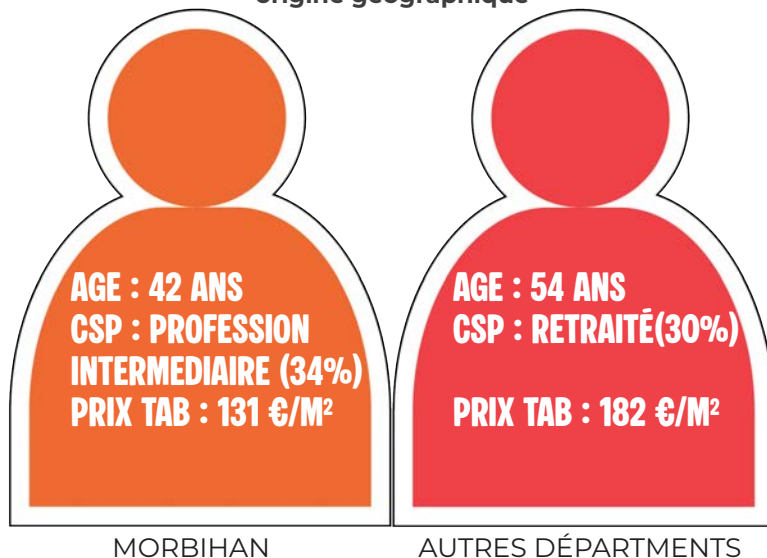


Source : base de données immobilières notariales PERVAL, Traitement Observatoire TAB ADIL 56

DES ACQUÉREURS LOCAUX MAIS QUI SORTENT DE LEUR EPCI DE RÉSIDENCE POUR POUVOIR ACCÉDER À LA PROPRIÉTÉ

La grande majorité des acquéreurs de terrains à bâtir dans le Morbihan sont déjà résidents du département. En 2024, un tiers des acheteurs ont acquis un terrain à bâtir dans le même EPCI que celui où ils résidaient déjà. Parmi eux, 41 % habitaient même dans la commune d'acquisition. C'est moins qu'en 2020 où ils étaient 63 % à acheter un terrain à bâtir dans la même EPCI que leur lieu de résidence précédent.

Comparaison des profils d'acquéreurs en fonction de leur origine géographique



DES JEUNES MÉNAGES PLUS PRÉSENTS, MAIS PLUS AISÉS

En 2024, l'âge moyen des acquéreurs morbihannais achetant un terrain dans le Morbihan diminue de deux ans passant de 44 ans à 42 ans, mais des disparités territoriales apparaissent. Il diminue légèrement dans les grandes agglomérations grâce à des dispositifs favorisant l'accession des jeunes ménages, tandis qu'il augmente dans les zones rurales, sous l'effet de la hausse des prix. Désormais, s'éloigner des centres urbains n'est plus réservé aux jeunes ménages modestes, mais concerne aussi des profils plus âgés.

Parallèlement, la part des acquéreurs de moins de 30 ans progresse, portée par des offres adaptées et des aides locales. Cependant, ces jeunes ménages appartiennent majoritairement aux professions intermédiaires (41 %). D'un point de vue global, la composition socioprofessionnelle des acquéreurs a évolué : la part des professions intermédiaires est en nette progression (34 % en 2024 contre 26 % en 2019), tandis que celle des employés diminue (16 % contre 25 %). Cette évolution reflète les effets de la hausse des prix du foncier, qui restreint l'accès à la propriété pour les ménages les plus modestes.

TENDANCES 2025

Production

Au 1^{er} juillet 2025, 17 lotissements ont été autorisés dans le département, totalisant 167 lots, dont 5 opérations situées sur le territoire de Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération. Ce volume reste très en dessous des niveaux observés sur les premiers semestres des années précédentes, où entre 50 et 80 opérations étaient autorisées.

Près de la moitié des projets sont portés par des lotisseurs professionnels, avec une médiane de 8 lots par opération, tous porteurs confondus. La surface médiane des terrains atteint 460 m², confirmant une certaine stabilité des configurations proposées.

Commercialisation

195 ventes ont été enregistrées au cours des six premiers mois de l'année, soit près de la moitié du volume observé à la même période en 2024. Le prix médian de ces ventes s'élève à 151 €/m², un niveau qui semble se stabiliser par rapport à 2024. Environ 750 lots ont été réservés, traduisant un maintien de l'intérêt pour l'accession malgré un contexte tendu.

CHIFFRES CLÉS

17

opérations autorisées
67 opérations autorisées les six premiers mois de 2024

167

lots produits
895 lots produits les six premiers de 2024

195

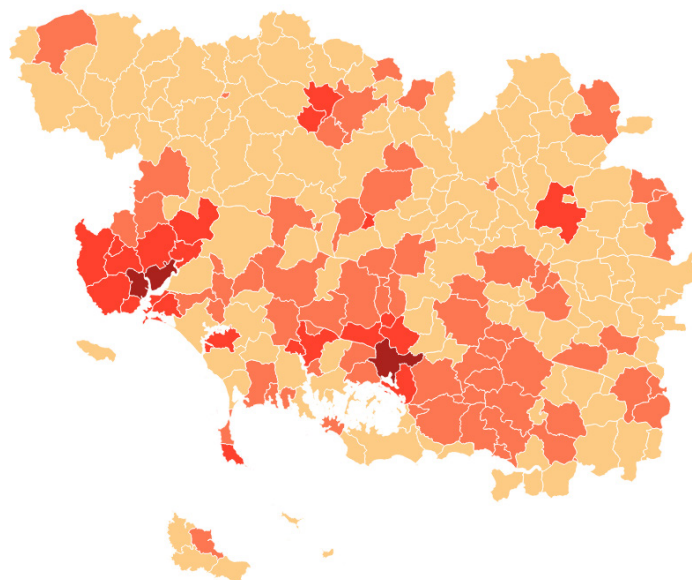
lots vendus
394 lots vendus les six premiers mois de 2024

ANNEXES

Bassins de vie



Grille communale de densité



Le bassin de vie est le plus petit territoire dans lequel les habitants ont accès aux services et équipements du quotidien.

Certains bassins de vie sont interdépartementaux (par exemple, Pontivy, Loudéac, Plélan-le-Grand, Herbignac). Cependant, seules les ventes des communes situées dans le Morbihan ont été prises en compte.

La grille communale de densité permet de classer les communes selon le nombre et la concentration d'habitants sur le territoire. Les classes utilisées ici sont issues de la grille de densité proposée par l'INSEE, mais ont été regroupées en trois catégories afin de mieux correspondre aux spécificités du Morbihan.

	LOTS PRODUITS 2024	EVOLUTION BRUTE 2023/2024	OPERATIONS 2024	EVOLUTION BRUTE 2023/2024	SURFACE MEDIANE DES LOTS PRODUITS
Arc Sud Bretagne	44	-35	4	-1	411 m²
Lorient Agglomération	349	+215	17	+9	354 m²
Auray Quiberon Terre Atlantique	167	-78	19	+3	434 m²
Ploërmel Communauté	78	-32	15	+6	596 m²
De l'Oust à Brocéliande Communauté	193	+144	10	+5	403 m²
Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération	266	+49	26	-8	361 m²
Baud Communauté	27	-1	4	+2	451 m²
Centre Morbihan Communauté	159	+74	5	-1	394 m²
Blavet Bellevue Océan Communauté	9	-51	1	-2	-
Belle Île en Mer Communauté	0	0	0	0	-
Questembert Communauté	112	+18	9	+4	482 m²
Roi Morvan Communauté	0	-54	0	-2	-
Redon Agglomération	74	+57	6	+3	467 m²
Cap Atlantique	0	-9	0	-1	-
Pontivy Communauté	113	+23	7	+2	472 m²
MORBIHAN	1 591	+320	123	+19	394 m²

	PRIX MEDIAN AU M ²		SURFACE		STOCK AU 01 /06/2025
	2024	2023	2024	2023	
Arc Sud Bretagne	124 €/m²	132 €/m²	414 m²	400 m²	108
Lorient Agglomération	200 €/m²	208 €/m²	400 m²	401 m²	172
Auray Quiberon Terre Atlantique	241 €/m²	289 €/m²	366 m²	426 m²	203
Ploërmel Communauté	60 €/m²	63 €/m²	518 m²	557 m²	78
De l'Oust à Brocéliande Communauté	62 €/m²	58 €/m²	513 m²	522 m²	152
Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération	208 €/m²	211 €/m²	411 m²	408 m²	392
Baud Communauté	80 €/m²	60 €/m²	469 m²	577 m²	14
Centre Morbihan Communauté	113 €/m²	37 €/m²	433 m²	477 m²	202
Blavet Bellevue Océan Communauté	209 €/m²	186 €/m²	365 m²	434 m²	84
Belle Île en Mer Communauté	-	-	-	-	1
Questembert Communauté	133 €/m²	125 €/m²	405 m²	428 m²	74
Roi Morvan Communauté	-	12 €/m²	-	644 m²	18
Redon Agglomération	41 €/m²	46 €/m²	571 m²	538 m²	61
Cap Atlantique	-	140 €/m²	-	410 m²	5
Pontivy Communauté	28 €/m²	41 €/m²	595 m²	554 m²	144
MORBIHAN	154 €/m²	140 €/m²	423 m²	444 m²	1 708



adil

du Morbihan

Contact

ADIL du Morbihan
Parc d'Activités de Laroiseau
14, rue Ella Maillart
56000 VANNES

ADIL du Morbihan
6 rue de l'Aquilon
Quai du Péristyle
56100 LORIENT

02 97 47 02 30 - www.adil56.org