

Les terrains à bâtir en lotissements et Z.A.C. en Morbihan

Bilan 2016 de la production et la commercialisation de lots à bâtir dans le département

La connaissance des dynamiques du marché du foncier à bâtir constitue un élément majeur pour l'action des acteurs du développement des territoires.

Cet observatoire du « marché des terrains à bâtir en lotissements et Z.A.C. » restitue des tendances et des particularités tant du point de vue du nombre et de la taille des surfaces concernées par les transactions, que l'estimation des prix médians du marché, ainsi que des situations et positionnement géographique de ces transactions.

Première caractéristique, qui sonne comme une évidence avec un prêt à taux zéro renforcé depuis le 1^{er} janvier 2016 et des taux d'intérêts particulièrement faibles, les ventes de terrains viabilisés redémarrent et les prix à la parcelle sont plutôt stables, alors que parallèlement la taille des lots diminue.

Seconde caractéristique, les transactions enregistrées en zones opérationnelles concernent principalement des acquéreurs locaux, primo-accédants, ce qui est moins vrai en secteur diffus.

Enfin, il est important de souligner que cet observatoire, piloté par l'ADIL, fonctionne grâce à la contribution de ses initiateurs et partenaires. Nous tenons également à remercier l'ensemble des aménageurs et commercialisateurs de terrains à bâtir, publics comme privés, ayant participé à l'enquête annuelle.



Hausse de la production de terrains à bâtir dans le département

CHIFFRES CLÉS

Volumes d'autorisations

128 opérations

1 540 lots

Consommation foncière

106 hectares

Taille moyenne des opérations

12 lots

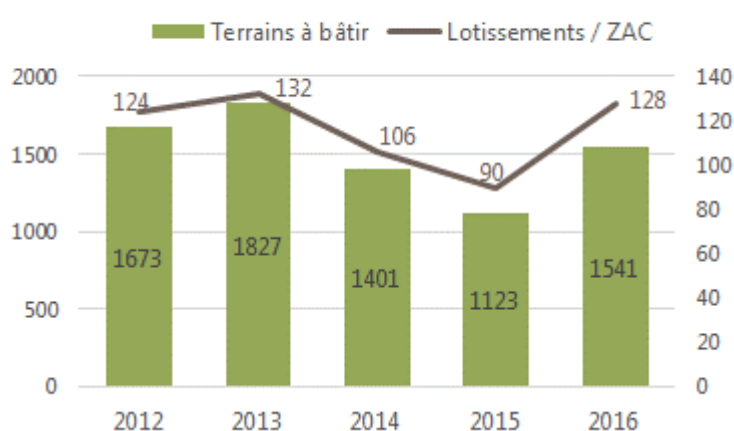
Surface nette moyenne

465 m²



En 2016, près de 130 opérations ont été autorisées en Morbihan pour un total de 1 540 terrains à bâtir, soit un rebond de 37% sur un an. Après être passée en dessous du seuil des 1 500 lots en 2014 et 2015, la production reprend des couleurs dans un contexte plus favorable incitant à emprunter et investir.

Evolution de la production de lots à bâtir



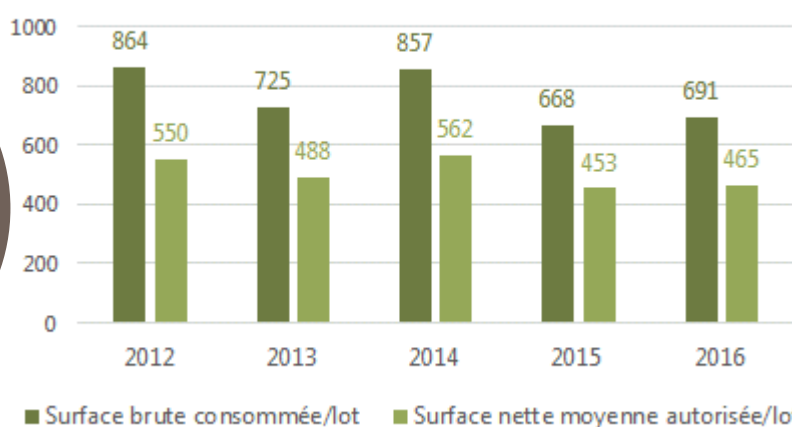
+37%
de nouveaux
lots à bâtir
entre 2015 et
2016

Si la taille moyenne des opérations autorisées en 2016 est de 12 terrains, celle-ci diffère selon le type de lotisseur : 18 lots en moyenne pour un professionnel, 6 lots pour un particulier et 16 lots pour une opération communale.

A noter : les professionnels restent toujours les premiers producteurs de terrains à bâtir en Morbihan (47%), devant les aménageurs publics (28%) et les particuliers (25%).

En 2016, l'emprise foncière totale des opérations atteint 106 hectares, dont les deux tiers sont dédiés aux lots et le tiers restant aux espaces communs (voiries, espaces verts...). Les efforts pour diminuer la consommation d'espaces naturels ou agricoles se poursuivent d'année en année. En 2016, un terrain communal fait en moyenne 440 m² (-18% par rapport à 2014), contre 450 m² pour un lot « professionnel » (-0,5%) et 520 m² pour un terrain de particulier (-14%).

Evolution des surfaces parcellaires (en m²)

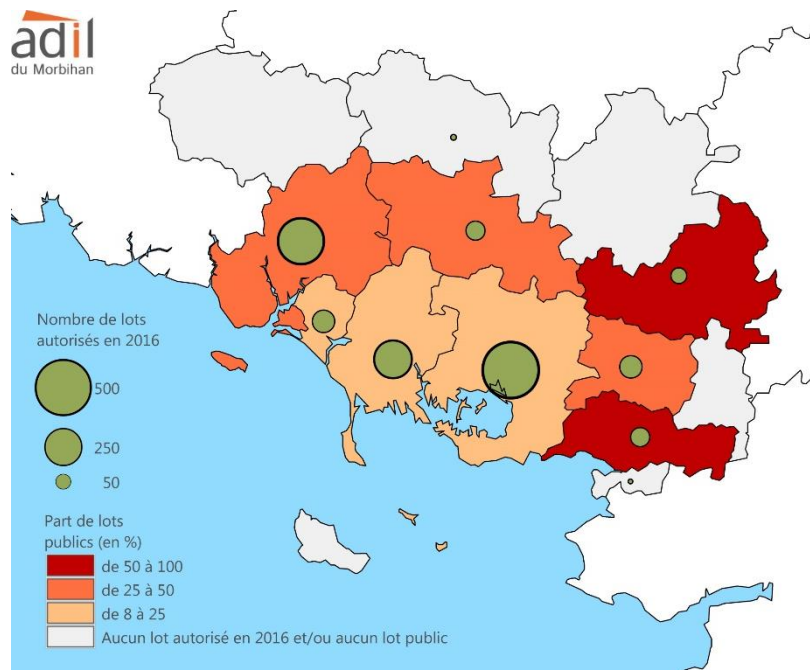


-17%
de surface
moyenne nette par
lot entre 2014 et
2016

Une production localisée sur les Pays « littoraux »

En 2016, 90% de la production de lots à bâtir émerge des Pays dits « littoraux », c'est-à-dire les Pays de Vannes, Auray et Lorient. Du jamais vu depuis la création de l'enquête terrains à bâtir à la fin des années 1990.

Nombre de lots autorisés et part de lots publics par EPCI



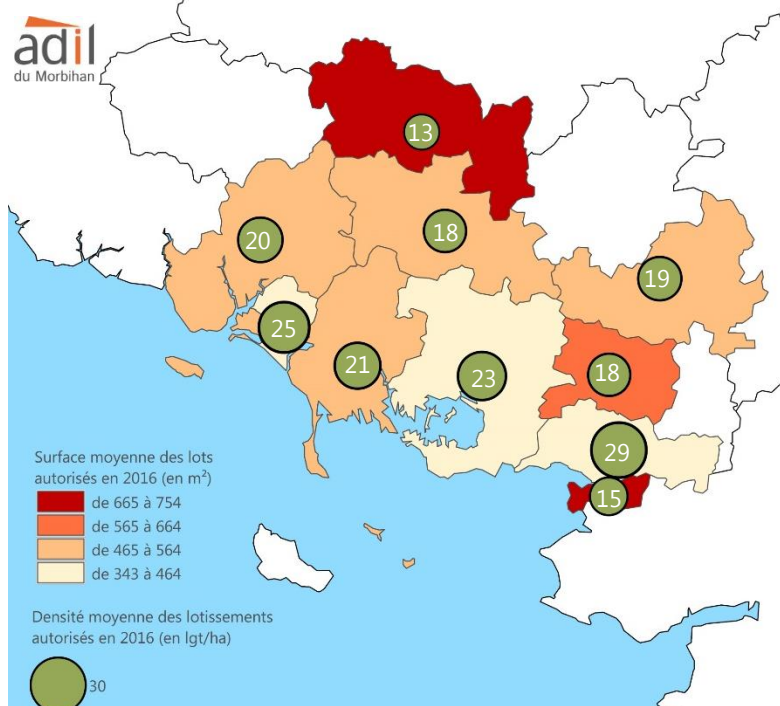
Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération arrive nettement en tête avec 540 lots autorisés, soit 35% des nouveaux terrains produits sur l'année en Morbihan, devant **Lorient Agglomération** qui totalise 350 lots.

Auray Quiberon Terre Atlantique poursuit son développement avec 250 nouveaux terrains à bâtir en 2016, en progression de 20% sur un an.

A noter qu'aucun lotissement n'a été autorisé en 2016 sur les communautés de communes de Belle-Ile en Mer, du pays de Redon (56), de Roi Morvan Communauté et de Ploërmel Communauté.

Les surfaces les plus petites se situent sur Arc Sud Bretagne, Blavet Bellevue Océan et Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération (moins de 465 m² en moyenne), ce qui explique une densité plus forte. Les lots autorisés les plus grands (plus de 665 m² en moyenne) se démarquent en 2016 sur Pontivy Communauté et Cap Atlantique (partie morbihannaise). En cause : les deux lotissements sur ces territoires sont réalisés par des particuliers (respectivement 5 et 6 lots allant de 480 m² à 1025 m²).

Surface moyenne et densité des opérations par EPCI



Des profils d'opérations diversifiés : quelques exemples récents

PAROLES D'EXPERTS

« Le lotissement reste une procédure très utilisée en Morbihan. S'il est parfois associé à des formes urbaines décriées, il reste un outil pouvant répondre aux politiques publiques actuelles et potentiellement produire un urbanisme de qualité »

« La ZAC est l'outil adapté pour les opérations d'une certaine ampleur et complexité »

« L'originalité de la démarche Bimby c'est surtout l'initiative des habitants à condition que le projet soit encadré par des experts ou du moins des spécialistes (publics ou bureaux d'études) »

Le lotissement

30 lots en 2 tranches à 500 mètres du bourg



Crédit photo : TERRAVIA

La zone d'aménagement concerté (ZAC)

1^{ère} tranche de 18 lots d'une opération comportant une soixantaine de terrains à bâtir



Crédit photo : EADM

L'opération « BIMBY * »

Deux propriétaires de maisons individuelles sur grandes parcelles (3500 m²) se sont associés pour créer un lotissement de 5 lots autour de leurs deux maisons

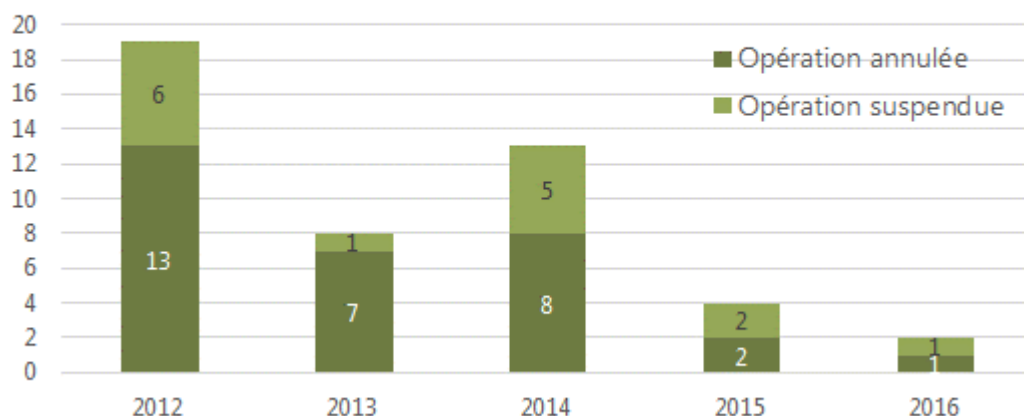
*Build in my backyard



Une évolution des pratiques réduisant ainsi les risques d'annulation des opérations

En 2016, une seule opération a été annulée en Morbihan, ce qui représente moins d'1% des permis d'aménager accordés dans l'année. En cause : l'annulation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Gildas de Rhuys en mars 2016 impactant les projets de construction sur la commune. Un autre lotissement est suspendu à Sainte-Anne d'Auray depuis mai 2016 en raison d'un recours contentieux d'un riverain.

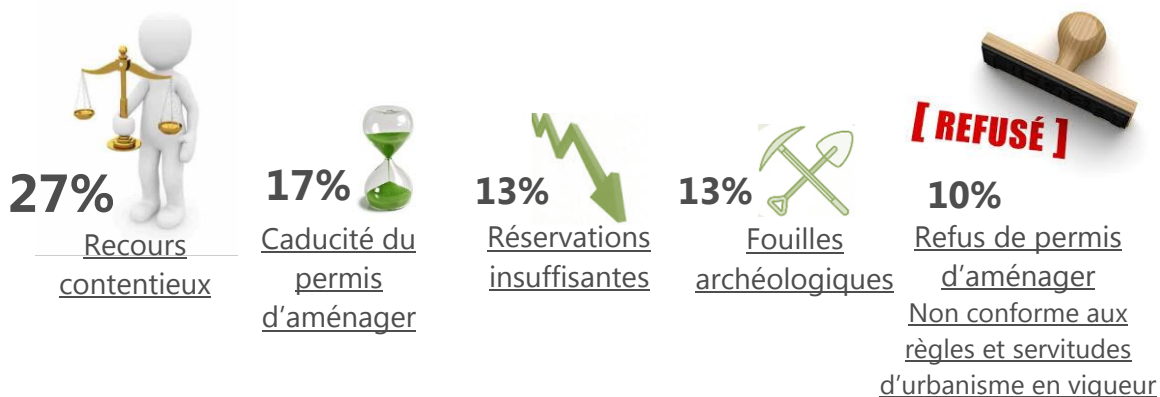
Nombre d'opérations annulées ou suspendues en Morbihan selon l'année d'autorisation du permis d'aménager



Cependant, force est de constater que, sur les cinq dernières années, les annulations ou suspensions de permis d'aménager se réduisent nettement dans le département. Il est vrai que la baisse des taux d'intérêts et le PTZ attractif ont aidé à la commercialisation des lots à bâtir. Néanmoins, afin de réduire les risques inhérents à toute opération (réservations insuffisantes de terrains, recours gracieux, découvertes de sites archéologiques, refus de permis d'aménager, ...), les aménageurs-lotisseurs font de moins en moins de réserves foncières et procèdent par phasage en dissociant bien les tranches des opérations pour pouvoir se désengager si besoin. Certains peuvent inscrire une condition suspensive de 40% de réservations lors de l'achat de la parcelle à lotir.

Principaux motifs évoqués lors d'annulation ou de suspension d'opérations

(période 2012-2016 / sur un total de 30 lotissements en Morbihan)



A noter que les recours contentieux observés sur les 5 dernières années ne concernent pas uniquement les communes littorales du département. Ils s'exercent dans la moitié des cas en couronne des villes-centres ou en secteur périurbain.

Enfin, il arrive souvent que l'emprise foncière de l'opération abandonnée fasse l'objet d'un nouveau permis d'aménager pour un nouveau projet (autre lotisseur, modification des surfaces, ...).

CHIFFRES CLÉS

Volumes de ventes en 2016

950 lots

Volumes de réservations mi-2017

590 lots

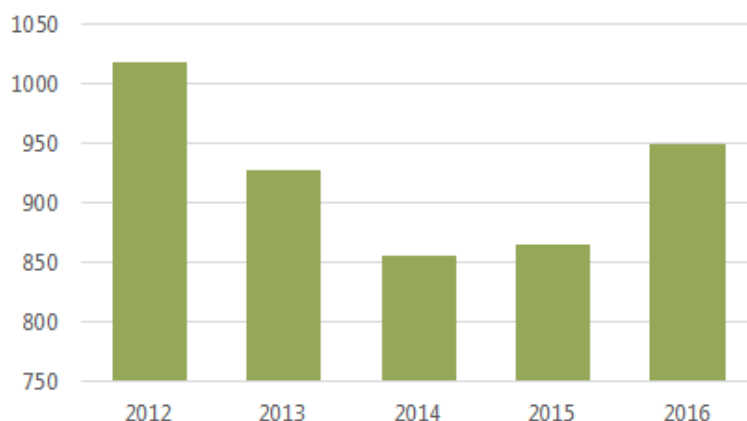
Nombre moyen de ventes par opération en 2016

3 lots

Un redémarrage des ventes de terrains viabilisés

En 2016, 950 ventes (actes authentiques) de terrains à bâtir ont été comptabilisées en lotissement et Z.A.C. sur l'ensemble du département du Morbihan, soit un volume en hausse de 10% sur un an. Le nombre de réservations de lots enregistrées à la fin du 1^{er} semestre 2017 (590 lots) laisse à penser que cette dynamique positive va se poursuivre dans les mois à venir.

Evolution des ventes de lots à bâtir

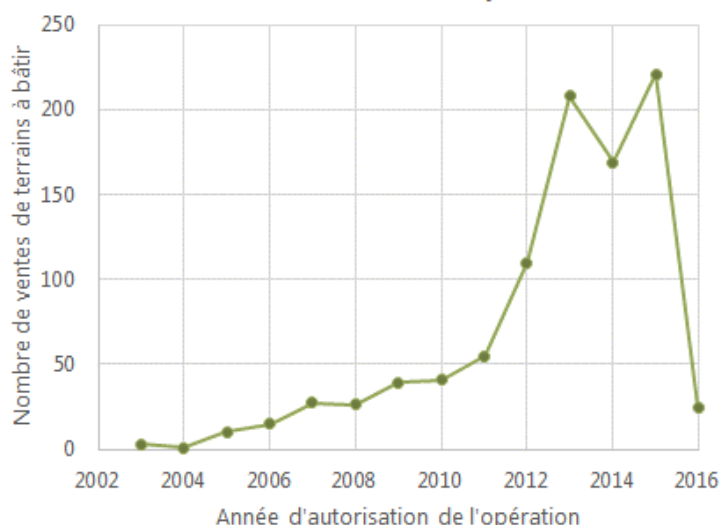


+10%
de ventes de
lots à bâtir
entre 2015 et
2016

Cinq lotissements ont capté 10% des acquéreurs, avec entre 15 à 30 ventes par opération sur l'année. Ils se situent sur les communes de Landévant, d'Auray, d'Elven et de Plouay.

L'analyse montre que les acquéreurs privilégient l'offre récente : près des deux tiers des ventes concrétisées en 2016 concernent des opérations autorisées entre 2013 et 2015. Aux dires des aménageurs-lotisseurs, la commercialisation des opérations se fait souvent en dent de scie, avec un attrait pour la nouveauté au début du lancement du lotissement puis un tassement du rythme de commercialisation pour retrouver ensuite un vif intérêt au moment des premières constructions de maisons.

Répartition des ventes selon l'année d'autorisation de l'opération



63%
des ventes dans
des opérations
récentes (moins
de 5 ans)

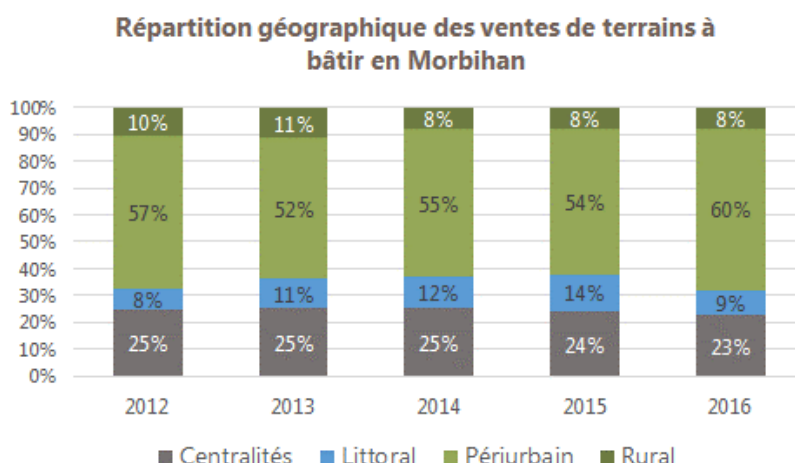
Les critères de choix de la localisation et les stratégies des ménages en matière d'accès à la propriété sont d'autant plus diversifiés que le territoire sur lequel ils résident est lui-même différencié, en termes de coût, de morphologie, d'équipement et de valorisation sociale. Une première distinction générale, certes assez grossière, peut être faite entre les centralités et les zones périurbaines d'une part, le littoral et le rural, d'autre part.

Une segmentation du marché entre les centralités, le périurbain, le littoral et le rural

La localisation des ventes de terrains à bâtir en lotissement et Z.A.C. évolue peu en Morbihan, le secteur périurbain concentrant six transactions sur dix, soit un total de 570 lots en 2016, devant les communes dites de centralités (ville-centre et sa couronne, pôle structurant) qui captent environ un quart des acquéreurs.

A noter : la progression des ventes de terrains à bâtir observée ces dernières années sur la partie littorale du département ne se confirme pas en 2016 et retrouve un niveau équivalent à 2012.

60%
de ventes de lots
à bâtir en secteur
périurbain



Cette segmentation du marché apparaît également en termes de surface et de prix médians de lots vendus sur ces territoires :

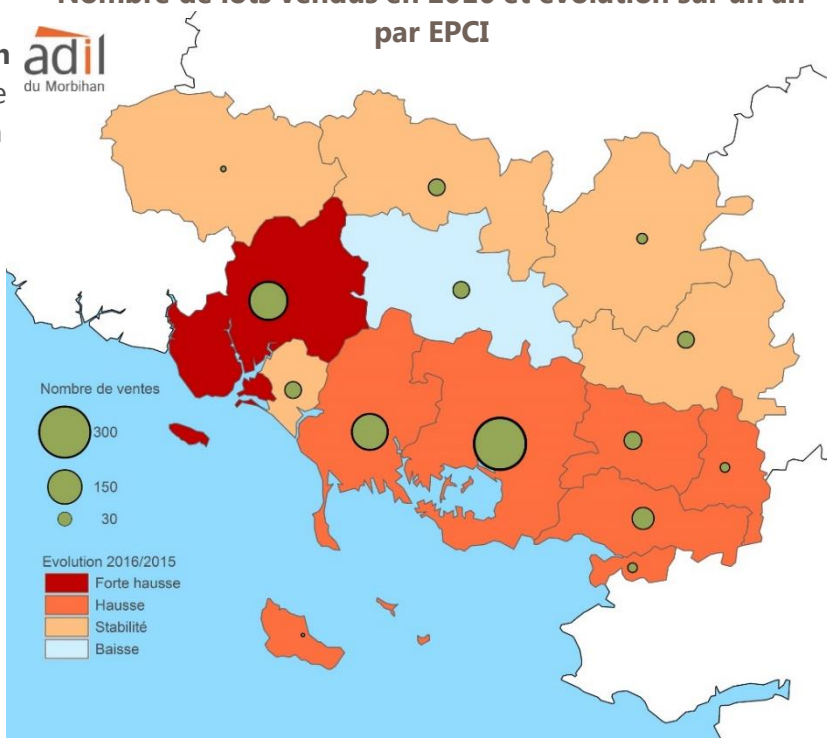
	Centralités	Périurbain	Littoral	Rural
Nb de ventes 2016	217	570	87	76
Prix médian à la parcelle	72 000 €	47 775 €	80 300 €	20 135 €
Prix/m ² médian	180 €	106 €	166 €	29 €
Surface médiane	407 m ²	463 m ²	505 m ²	616 m ²

**Golfe du Morbihan-
Vannes Agglomération**
arrive nettement en tête
avec 315 lots vendus en
2016,

devant **Lorient
Agglomération** qui
totalise 175 lots, mais
qui connaît la plus forte
progression des ventes
sur un an (+36%).

**Auray Quiberon Terre
Atlantique** enregistre
un peu plus de 150
ventes sur la même
période.

**Nombre de lots vendus en 2016 et évolution sur un an
par EPCI**



CHIFFRES CLÉS

Prix de vente médian

51 000 €

Prix au m² médian

114 €

Surface nette médiane

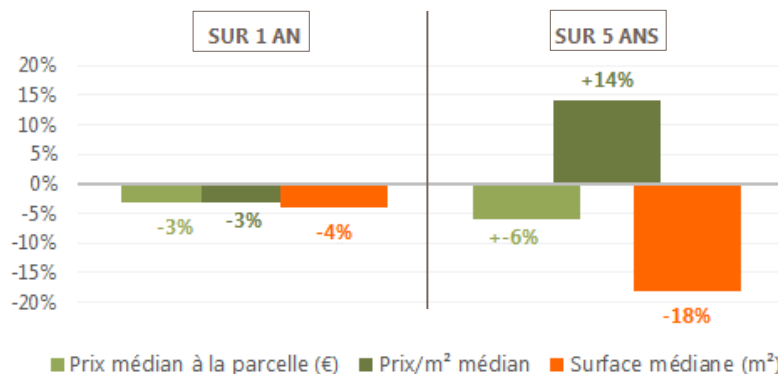
462 m²

Des prix à la parcelle stabilisés pour mieux répondre à la demande de terrains abordables

En 2016, le prix médian d'un terrain à bâtir en lotissement ou Z.A.C. s'établit à 51 000 € en Morbihan, soit à un coût relativement stable sur les cinq dernières années.

Parallèlement, le prix au m² continue de progresser : 114 € en 2016, contre 100 € en 2011.

Evolutions comparées à court et moyen terme



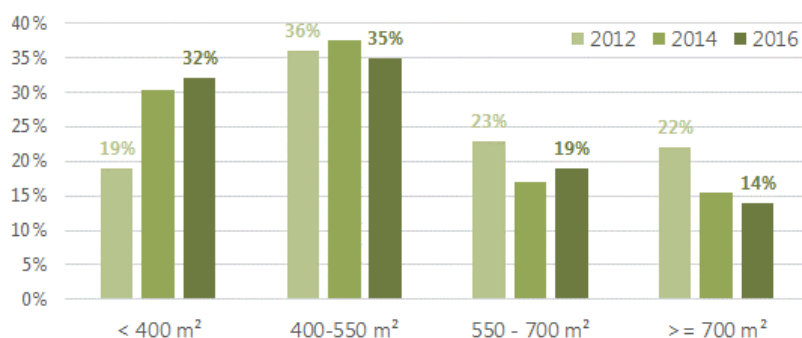
Prix au m²
+14%
entre 2011 et
2016

Cette évolution différenciée entre prix global et prix au m² implique nécessairement une baisse de la taille des parcelles à bâtir. Effectivement, depuis cinq ans, la surface médiane des lots vendus est passée de 561 à 462 m².

Ainsi, si l'on observe la répartition des ventes de terrains par gamme de surfaces, il apparaît de manière assez évidente qu'une part croissante des transactions intervient sur des lots en deçà de 400 m² (19% en 2012, 32% en 2016).

Surface en m²
-18%
entre 2011 et
2016

Répartition des ventes de lots à bâtir par tranches de surface



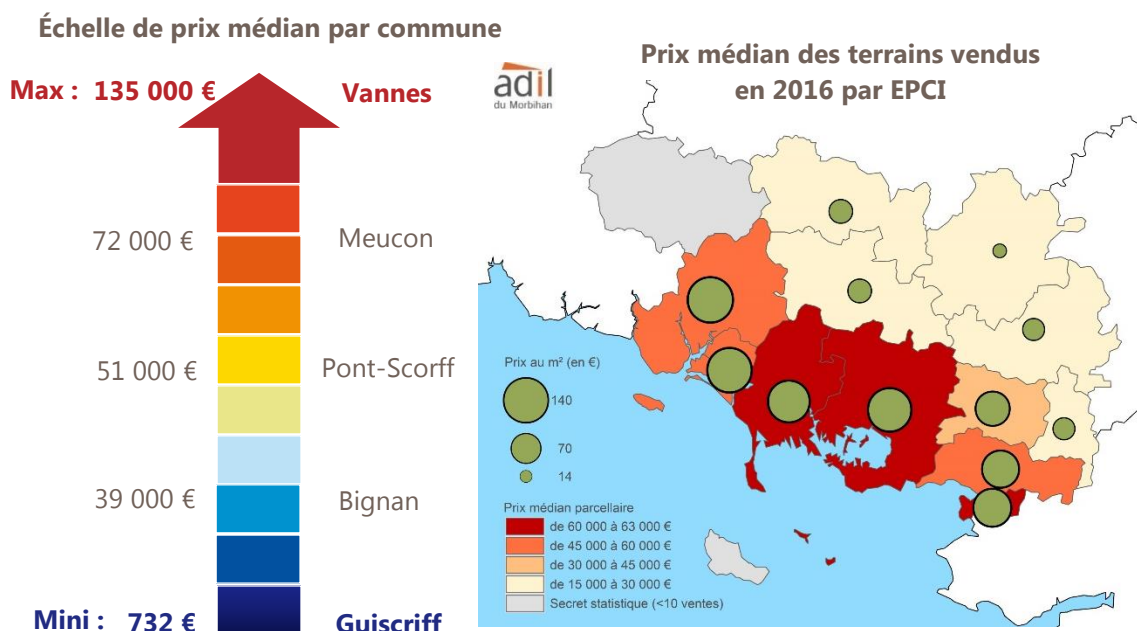
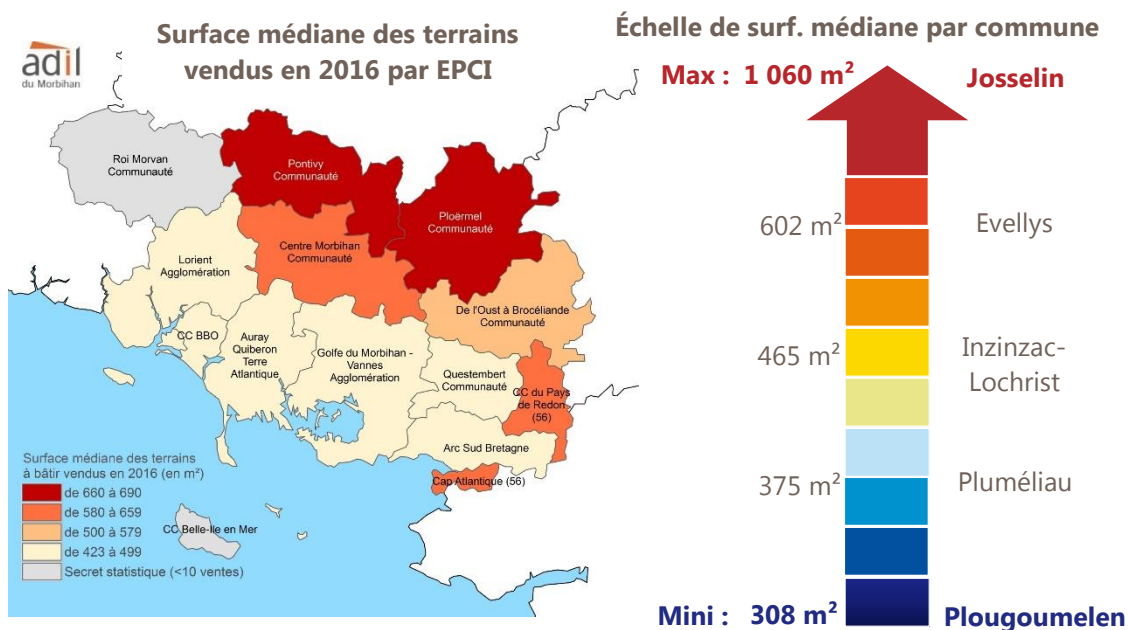
Cette réduction de la superficie des terrains correspond à l'évolution de la demande. En effet, les ménages ne cherchent plus nécessairement un grand terrain, d'une part en raison du coût, mais également en raison de la contrainte d'entretien que cela nécessite.

Au regard des petites surfaces proposées par les lotisseurs, notamment en secteur périurbain, on est souvent sur de la mitoyenneté sur un voire deux côtés. Selon les professionnels du territoire, les acquéreurs y sont toujours un peu réfractaires mais les mentalités évoluent, notamment lorsque la mitoyenneté s'opère par le garage.

Le prix du terrain est souvent déterminant, mais également la conception et la localisation du lotissement. Même si le produit « lots à bâtir » se porte mieux depuis quelques mois, son prix doit rester attractif car en Morbihan ce marché est en avant tout un marché de primo-accédant (cf. page 11).

Une dimension géographique indéniable dans la diversité de surfaces et de prix

A l'image de la diversité des paysages du Morbihan, les terrains à bâtir vendus sur le marché des lotissements et Z.A.C. présentent de fortes disparités en termes de surface et de prix selon les secteurs. Comme l'illustrent les cartes, Cap Atlantique (partie 56) propose en moyenne des terrains à un prix supérieur à 60 000 € pour une surface de 640 m² environ. A l'opposé, au nord du département, sur les secteurs de Pontivy ou de Ploërmel, un acquéreur potentiel peut trouver un terrain en lotissement de surface équivalente pour un prix trois fois moins élevé, aux alentours de 20 000 €.



Sans tenir compte de la surface, l'écart le plus remarquable en 2016 s'observe entre la commune de Guiscriff où le prix médian de vente d'une parcelle est de 732 € et la commune de Vannes où le prix médian atteint 135 000 €.

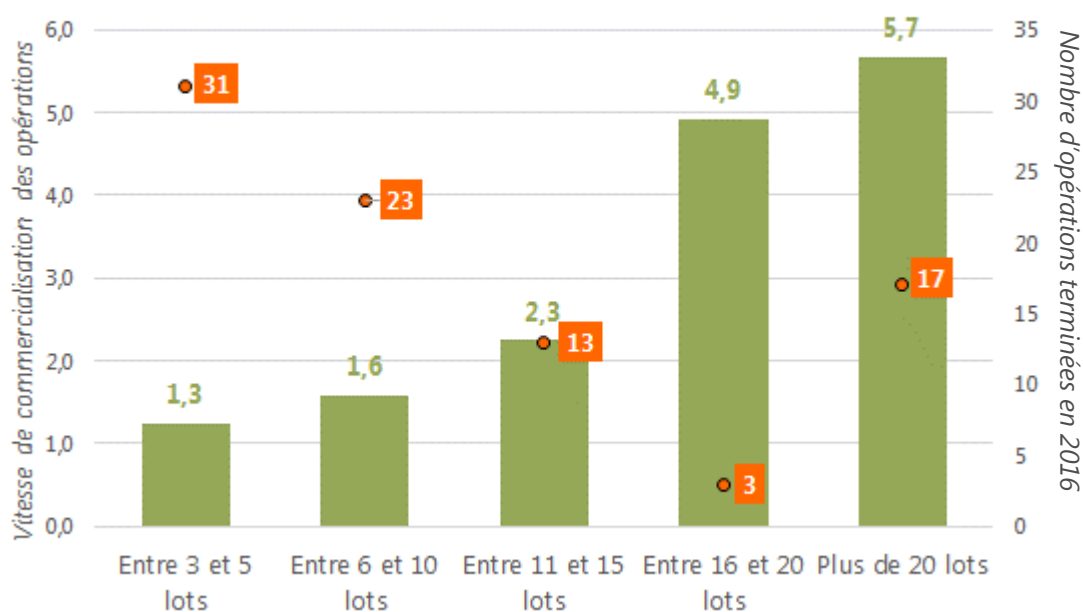
Au-delà des écarts relevés du fait de la localisation des terrains au sein des différents espaces (urbains, ruraux, ...), il existe une très forte dispersion des prix du foncier à bâtir au sein d'une intercommunalité, expliquée par leur taille, leur accessibilité et leur attractivité économique ou touristique. Chaque commune constitue de fait un territoire de marché spécifique en concurrence avec ses voisines.

Un délai médian de commercialisation des opérations de 2,2 ans

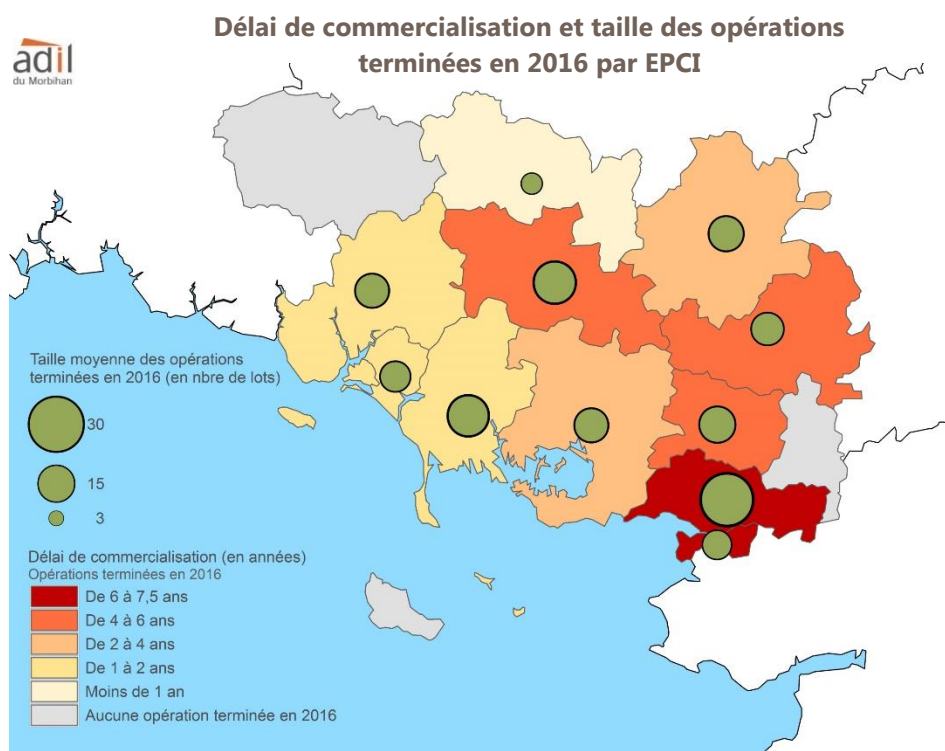
La vie d'une opération dans le département du Morbihan est plus ou moins longue selon la taille des opérations, le prix des terrains mais également la conception et la localisation du lotissement ou de la Z.A.C.

L'analyse des opérations terminées en 2016 montre que la vitesse médiane de commercialisation* des opérations est estimée à 2,2 années et qu'elle varie de 1,3 à 5,7 ans selon leurs tailles.

Vitesse de commercialisation des opérations selon leur taille (en années, sur un total de 87 opérations terminées en 2016)



Là encore, ce délai « raisonnable » diffère selon les territoires morbihannais et devra faire l'objet d'un suivi chaque année afin d'identifier d'éventuels points de blocage ou pertes de fluidité des marchés fonciers locaux.

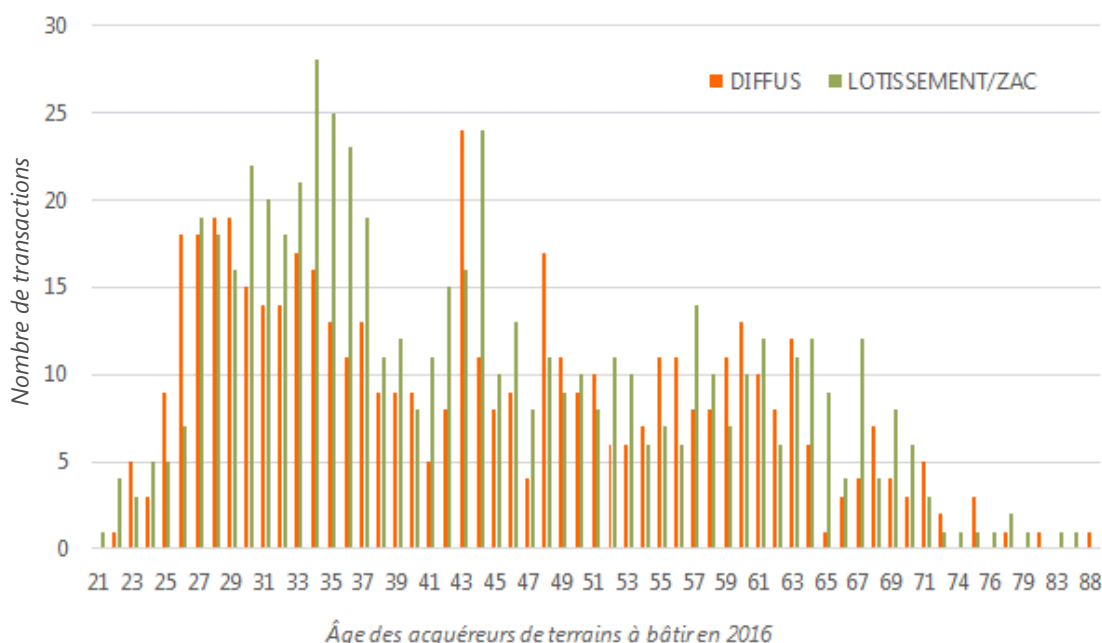


*différence entre la date de vente du dernier lot et la date de vente du premier lot de l'opération

Le marché du terrain à bâtir, un marché de primo-accédants

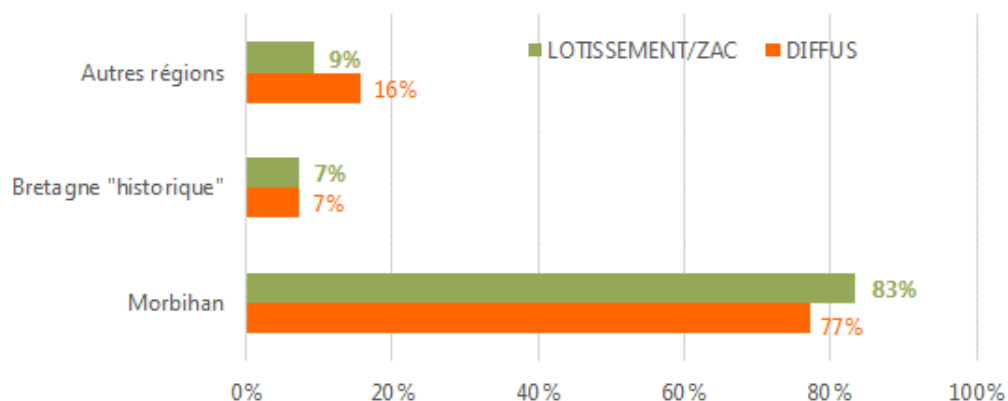
Le profil dominant de l'acquéreur en lotissement ou Z.A.C est le jeune couple. En effet, 85% des acquéreurs sont mariés, pacsés ou vivent en concubinage, et ils ont en moyenne 42 ans. Les 15% restant ont un profil plus âgé : 55 ans en moyenne, divorcé, remarié ou veuf.

Répartition des acquéreurs de terrains à bâtir en 2016 selon leur âge



Le marché du terrain à bâtir permet à des ménages plus modestes d'accéder à la propriété : les employés et les ouvriers sont les catégories socio-professionnelles les plus représentées parmi les profils d'acquéreurs et ce, quel que soit le territoire, mais dans des proportions différentes : autour de 50% sur la partie nord du département, 40% sur la partie sud qui accueille également des ménages plus âgés et plus solvables.

Origine des acquéreurs de terrains à bâtir en 2016

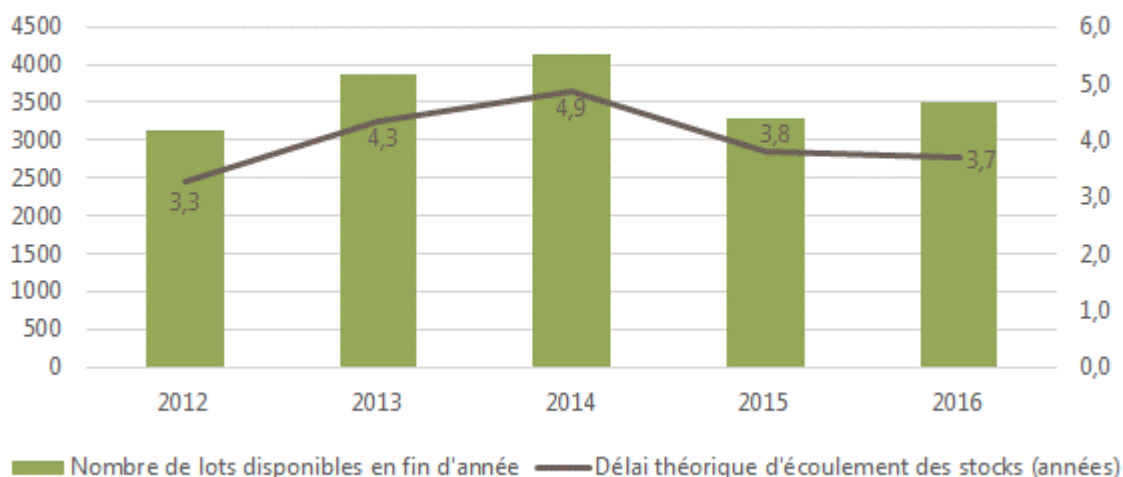


Souvent associé au phénomène de périurbanisation, c'est-à-dire au fait que les ménages s'éloignent toujours plus des centres urbains pour se loger, le marché du foncier à bâtir permet aussi et surtout à des ménages déjà présents sur le département d'accéder à la propriété. En 2016, plus de 8 ventes sur 10 en lotissement ou ZAC ont été réalisées au profit de ménages résidant déjà en Morbihan.

Un délai d'écoulement théorique du stock* de terrains de 3,7 ans

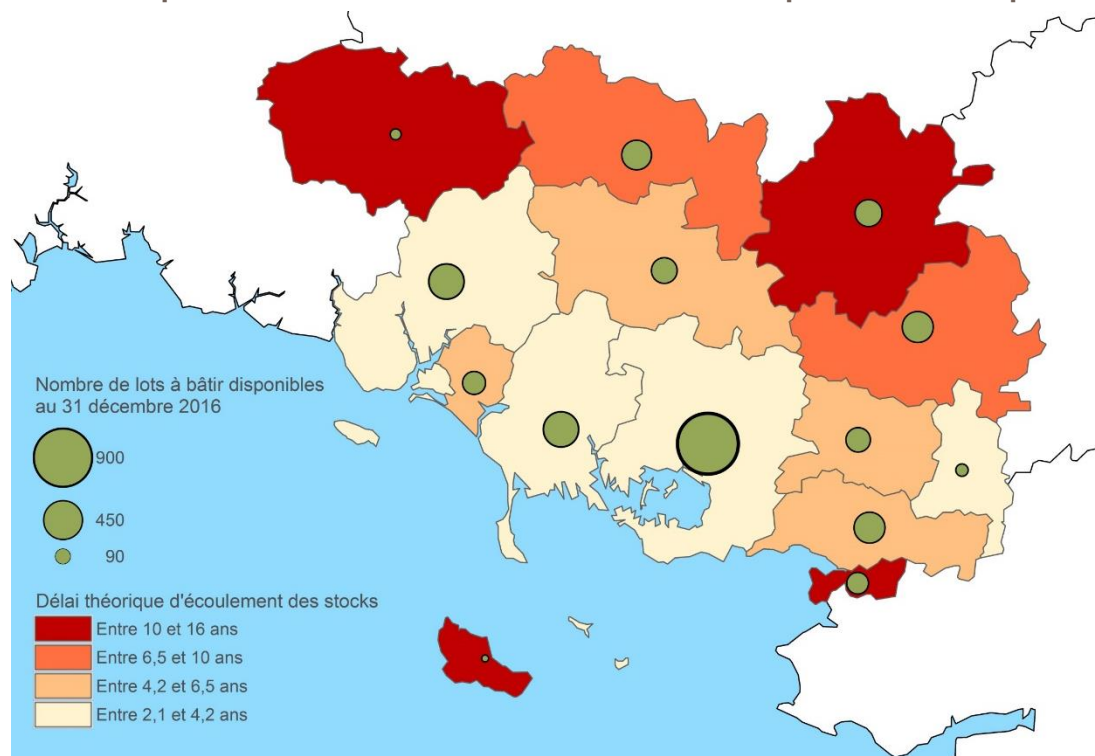
Au 31 décembre 2016, près de 3 500 lots restaient toujours à vendre sur le marché morbihannais, en hausse de près de 7% sur un an. Il s'agit bien d'un stock de lots réellement disponibles, les terrains dit « réservés » n'étant pas inclus dans ce décompte.

Evolution du stock de lots à bâtir en lotissement/ZAC et du délai théorique d'écoulement de ce stock en Morbihan



La moitié du stock de terrains à bâtir se situe dans les communes périurbaines du département, 22% sur les secteurs ruraux et 16% sur le littoral touristique. A noter que les centralités** ont vu leurs stocks de lots se réduire progressivement ces cinq dernières années, passant de 21% à 13% de l'ensemble des terrains disponibles.

Délai théorique d'écoulement des stocks et nombre de lots disponibles fin 2016 par EPCI



*rapport entre le stock disponible en fin d'année et le nombre de ventes réalisées dans l'année

** Vannes, Lorient et leurs couronnes ainsi que les pôles structurants comme Pontivy, Ploërmel, Locminé, Josselin...

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES DONNÉES PAR PAYS ET EPCI MORBIHANNAIS

	AUTORISATIONS EN 2016					VENTES EN 2016				STOCK AU 31/12/2016
	Opérations	Lots	% lots « publics »	Surface totale (ha)	Surface moyenne privative (m ²)	Nombre de lots	Prix médian / Parcelle (€)	Prix médian / m ² (€)	Surface médiane (m ²)	Lots
C.A. Lorient Agglomération	22	349	26%	27,9	494	175	54 000	140	426	370
C.C Blavet Bellevue Océan	3	98	12%	6,7	402	37	58 500	135	423	163
PAYS DE LORIENT	25	447	23%	34,6	474	212	54 660	136	425	533
C.A. Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération	52	541	23%	32,4	433	314	60 538	131	435	919
C.C. Arc Sud Bretagne	4	71	85%	3,6	343	65	45 154	98	495	279
C.C. Questembert Communauté	9	95	39%	7,2	569	44	38 500	84	485	190
PAYS DE VANNES	65	707	31%	43,2	442	423	56 000	120	447	1 388
C.C. Auray Quiberon Terre Atlantique	27	251	8%	16,6	465	152	61 000	120	441	354
C.C. Belle Ile en Mer	-	-	-	-	-	1	n.c.	n.c.	n.c.	16
PAYS D'AURAY	27	251	8%	16,6	465	153	62 000	121	441	370
C.C. Ploërmel Communauté	-	-	-	-	-	15	15 000	17	670	218
C.C. De l'Oust à Brocéliande Com.	4	52	85%	5,0	520	37	21 567	40	572	296
PAYS DE PLOËRMEL-CDB	4	52	85%	5,0	520	52	20 293	36	609	514
C.C. Centre Morbihan Communauté	5	73	48%	6,1	558	38	27 129	46	650	198
C.C. Pontivy Communauté (56)	1	6	0%	0,5	754	40	25 670	44	690	261
PAYS DE PONTIVY (56)	6	79	44%	6,6	572	78	27 129	44	664	459
C.C. Roi Morvan Communauté	-	-	-	-	-	5	n.c.	n.c.	n.c.	44
C.C. Pays de Redon (56)	-	-	-	-	-	14	22 253	38	627	47
C.A. Cap Atlantique (56)	1	5	0%	0,4	678	13	63 000	102	638	142
MORBIHAN	128	1 541	28%	106,4	465	950	51 000	114	462	3 497

SOURCE DE DONNÉES

Un recueil régulier des permis d'aménager via la DDTM, les services instructeurs des EPCI et trois communes instruisant pour leur compte (Auray, Carnac et Bréhan)

Initialement, la DDTM transmettait à l'ADIL le listing des autorisations de lotir puis des permis d'aménager à partir de 2007. Au vu du désengagement de l'Etat, les collectivités ont pris une part de plus en plus importante dans l'instruction des permis d'aménager. Ainsi, le 1er juillet 2015 a marqué la fin de la mise à disposition gratuite des services de l'Etat pour l'instruction des autorisations d'urbanisme. De fait, l'ADIL est désormais en contact avec l'ensemble des services instructeurs du département ainsi qu'avec la DDTM afin de connaître la production de lotissements et ses caractéristiques (nombre de lots, surfaces autorisées, type de lotisseur, etc.).

L'enquête sur la commercialisation des lotissements

A partir de la liste des permis d'aménager, une enquête auprès des lotisseurs (publics et privés) est réalisée chaque année via un questionnaire. L'objectif étant de connaître les lots vendus, leurs surfaces, leurs prix et in fine l'offre foncière disponible sur le Morbihan, facteur important des politiques locales de l'habitat, indispensable aux décideurs et aménageurs fonciers pour élaborer leurs stratégies de développement.

LE SITE DE PRÉSENTATION DE L'OFFRE DE TERRAINS DE L'ADIL DU MORBIHAN

Depuis 1999, date de sa création, la vocation de l'Observatoire des terrains à bâtir en lotissement et ZAC est double :

- Apporter à l'ensemble des acteurs de l'habitat une meilleure connaissance de ce marché
- Tenir à jour un état de l'offre disponible pour diffuser cette information auprès du grand public et notamment des ménages en recherche d'un terrain

Deux canaux sont utilisés pour diffuser l'offre de lots à bâtir :

- Des fiches papier disponibles dans les centres de Vannes et de Lorient, ainsi que dans les 31 permanences assurées sur le département
- Un site internet : <http://tab.adil56.org>

adil Agence Départementale d'Information sur le Logement du Morbihan

Accueil Adil 56 Accueil terrains Ma sélection

TROUVER VOTRE TERRAIN

Choix du secteur
ex.: Vannes Agglo

Choix de la ville
ex.: Vannes

Nom lotissement
ex.: Vannes Agglo

Effacer critères

Accueil Adil 56 > Recherche

Découvrez les derniers terrains

614 résultats

Le Nuie Guene - AMBON

Nombre de lots disponibles : 6 sur 10
Prix de : 47 240 € à 59 860 €
Surface de : 348 m² à 554 m²

Voir le détail Ajouter à ma sélection

Le Goh Len - SULNIAC

Nombre de lots disponibles : 1 sur 43
Prix de : 28 322 € à 70 500 €
Surface de : 289 m² à 705 m²

Voir le détail Ajouter à ma sélection

Ce dernier a été entièrement repensé en 2015 dans un souci de simplification et d'accès à des données nouvelles comme la géolocalisation. La mise à disposition de documents tels que plans et visuels reste évidemment possible à laquelle s'ajoute désormais la possibilité de présenter des documents PDF tels que plaquettes de communication, cahier des charges ou règlement de lotissement.

Pour toute question sur ce module gratuit, contactez l'enquêtrice : enquete.adil56@wanadoo.fr