

Observatoire de  
**I'HABITAT**  
du Morbihan

**adil**

Agence Départementale  
d'Information  
sur le Logement  
du Morbihan



**OBSERVATOIRE**  
**DES TERRAINS À BÂTIR**



**Morbihan**

OCTOBRE 2018





## Avant-propos

Cette étude réalisée annuellement s'inscrit dans le partenariat que l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL) du Morbihan entretient depuis plusieurs années avec les collectivités locales et les professionnels aménageurs lotisseurs.

L'ADIL suit tout au long de l'année par l'intermédiaire de son module internet l'offre et la commercialisation des terrains bâtir en Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) et en lotissement.

Ce suivi annuel est un outil indispensable à la compréhension des évolutions du marché morbihannais. Cette connaissance des dynamiques du marché des lots à bâtir constitue un élément majeur pour l'action des acteurs du développement des territoires.

Dans ce cadre, l'étude qui suit propose un aperçu de l'état actuel du marché des terrains à bâtir dans le département du Morbihan. Volume de production, surfaces, prix de ventes, caractéristiques des acquéreurs, tant d'éléments permettant ici d'appréhender les évolutions passées jusqu'à aujourd'hui, et d'aller un peu plus loin en identifiant les tendances à venir.



**Le président de l'ADIL 56  
Yannick CHESNAIS**

# SOMMAIRE

▶ <b>Le Module des terrains à bâtir</b>	<b>2</b>
▶ Le processus de récolte des données	3
▶ <b>Bases et méthodologie</b>	<b>4</b>
▶ DVF	4
▶ PERVAL	4
▶ TAB	4
▶ Méthodologie	4
▶ <b>Actualités juridiques</b>	<b>6</b>
▶ Pinel 2018	6
▶ Modification du PTZ	6
▶ Suppression APL-Accession	6
▶ <b>Territoire d'observation</b>	<b>7</b>
▶ <b>La production de terrains à bâtir</b>	<b>8</b>
▶ Une production de terrains en augmentation	8
▶ La reprise confirmée en 2017	9
▶ <b>Superficie des terrains à bâtir</b>	<b>10</b>
▶ Des terrains de plus en plus petits	10
▶ Une variation des tailles par EPCI	10
▶ Une production plus importante sur le littoral	11
▶ <b>La commercialisation des terrains à bâtir</b>	<b>12</b>
▶ 2017 dans la continuité de 2016	12
▶ Un secteur ouest plus dynamique	13
▶ <b>Le prix des terrains à bâtir</b>	<b>14</b>
▶ Des prix en augmentation	14
▶ Des surfaces vendues plus petites	14
▶ <b>Fluidité du marché</b>	<b>16</b>
▶ Vitesse de commercialisation	16
▶ Stocks des lots disponibles	17
▶ <b>Caractéristiques des acquéreurs</b>	<b>18</b>
▶ Des acquéreurs très majoritairement originaires du Morbihan	18
▶ <b>Tendances et perspectives</b>	<b>19</b>

## Le Module des terrains à bâtir

En 1999 à la demande de la Direction Départementale de l'Équipement (DDE), l'ADIL56 met en place l'Observatoire des terrains à bâtir en ZAC et en lotissement à l'échelle du Morbihan. Par l'intermédiaire du module internet développé dans ce cadre, l'ADIL met à disposition du grand public (particuliers, professionnels, décideurs locaux...) toutes les informations concernant l'offre disponible en terrains à bâtir.

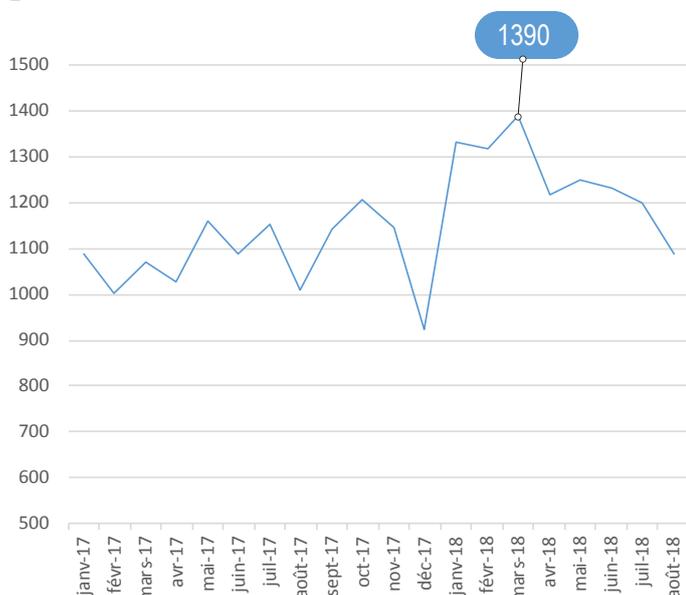
L'objectif ici est double :

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

La diffusion de la connaissance de l'offre en terrains à bâtir se fait de deux manières :

- par fiches papiers disponibles dans les centres de Vannes et de Lorient ainsi que sur les 32 permanences assurées sur le Morbihan
- par le site internet : <http://tab.adil56.org>

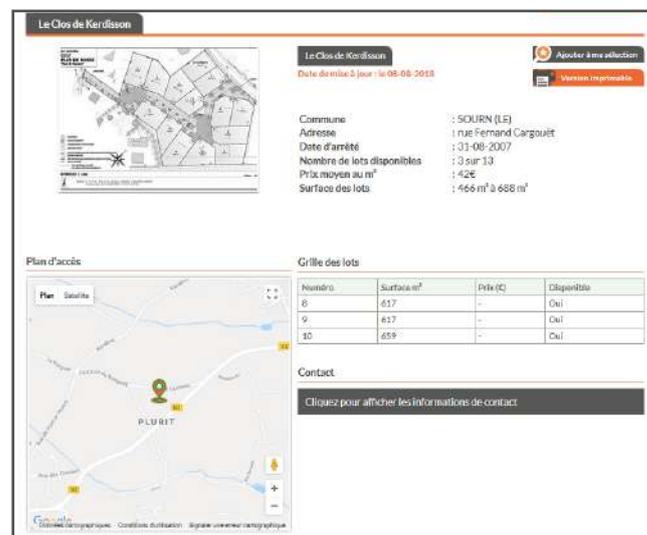
Volume de consultations du module terrains à bâtir depuis janvier 2017



Accès au module sur la page d'accueil du site <https://www.adil56.org>



Interface du module des terrains à bâtir



Interface des lots disponibles dans un lotissement

## Le processus d'enquête et de collecte des données

L'alimentation du module des terrains à bâtir constitue un travail de fond réalisé tout au long de l'année.

L'enquête démarre, dans un premier temps, par une prise de contact avec les différents centres instructeurs (1) afin de récupérer les différents permis d'aménager délivrés dans le département.

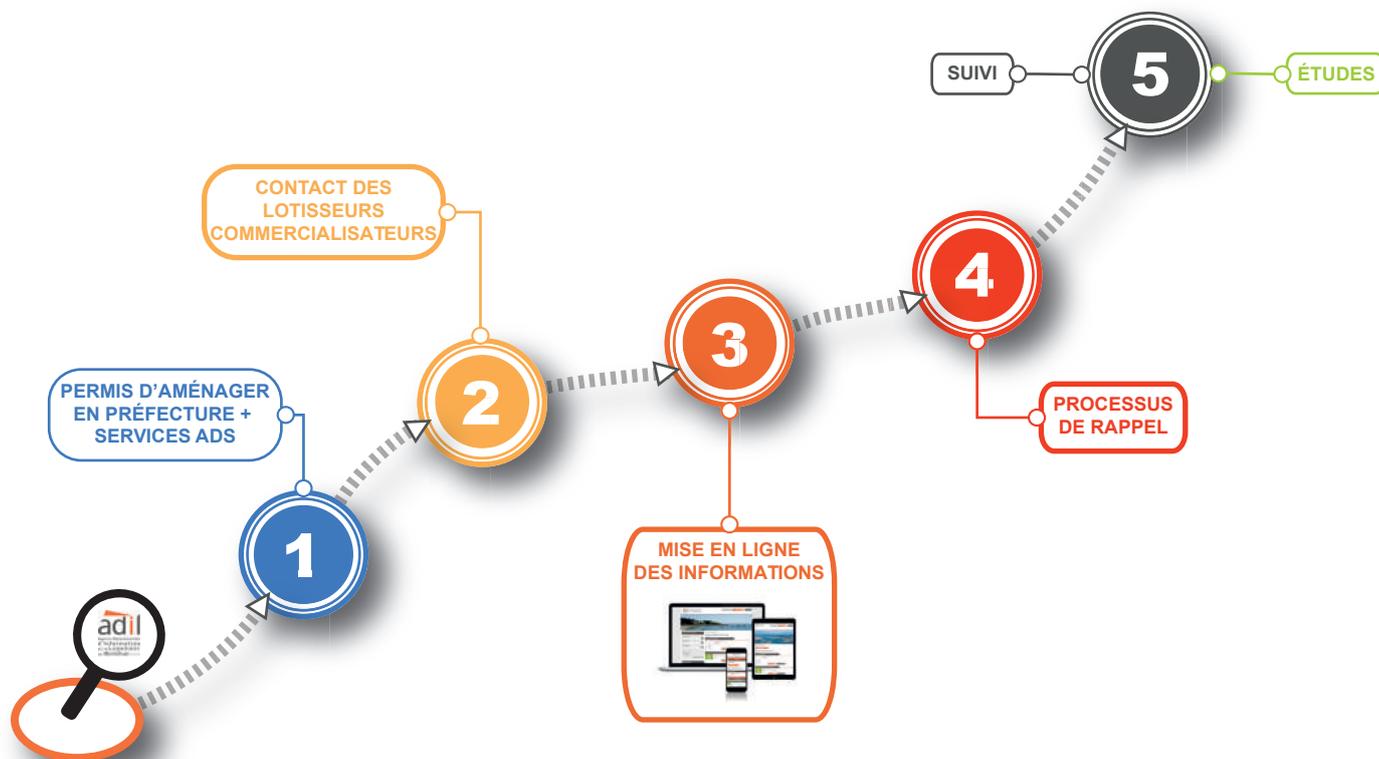
Dans un second temps, un contact direct est établi avec les lotisseurs et commercialisateurs (2). Cela permet de réaliser un état des lieux des lotissements déjà répertoriés les années précédentes en actualisant les lots qui ont été vendus, ceux qui ont été réservés ou encore ceux qui sont en compromis de vente. La rencontre avec les professionnels permet également d'échanger sur les tendances du marché et sur les projets à venir.

Après obtention des informations et validation par les commercialisateurs, les données sont mises en ligne au travers du module des terrains

à bâtir (3). Ainsi, sont rendues visibles les offres disponibles par territoire (communes, EPCI). Les données relatives aux ventes de terrains sont conservées en interne ce qui permet par la suite d'analyser les volumes de vente, les surfaces consommées etc...

L'objectif de tendre vers l'exhaustivité nécessite par ailleurs un travail de relance (4) auprès des différents acteurs contactés qui s'effectue soit par mail, soit par voie téléphonique.

Enfin, la dernière étape du process est l'exploitation de cette base de données. Chaque année sont publiées 3 études (5) permettant d'analyser les dynamiques et les évolutions du marché des terrains à bâtir en lotissement et en ZAC. Elles permettent aux différents contributeurs et partenaires d'avoir un aperçu de l'état du marché en Morbihan.



Processus de suivi de l'observatoire des terrains à bâtir

## Bases et méthodologie

### DVF

La base issue de DVF (Demande de Valeurs Foncières) recense, sur le périmètre concerné l'ensemble des mutations à titre onéreux (les donations, transmissions par succession et les transferts de sociétés sont exclus de la base).

Les données sont agrégées par la DGFIP à partir des enregistrements effectués par le service de la publication foncière (anciennement conservation des hypothèques) complétés du descriptif des biens issus des informations cadastrales mises à jour avec les déclarations des propriétaires.

DVF a de nombreux atouts en matière d'observation, notamment sa fiabilité et son exhaustivité. Il y a néanmoins certaines limites et précautions d'usages à prendre en compte :

- DVF ne donne pas d'information pour qualifier les vendeurs et acquéreurs
- La typologie des biens et les segmentations de marchés sont difficiles pour certaines catégories comme la distinction neuf/ancien, le foncier économique et le non bâti.

### PERVAL

La base de données PERVAL est alimentée par les actes de vente de biens immobiliers des notaires situés en province. Alors qu'avant 2011, la transmission des données se faisait sur la base du volontariat, la loi de modernisation des professions judiciaires ou juridiques du 28 mars 2011 officialise la base et instaure une nouvelle obligation de service public pour les notaires. Il faudra attendre cinq années pour qu'un arrêté du 30 septembre 2016 valide les bases de données immobilières notariales sur les mutations d'immeubles à titre onéreux dans leur périmètre actuel (avant-contrats et ventes). Les notaires sont tenus de les alimenter depuis le 1er janvier 2017.

La base PERVAL comprend des variables permettant de dresser le profil des intervenants

(acquéreur et vendeur) ce qui constitue son principal intérêt. A contrario, la non exhaustivité de la base, malgré l'obligation de son alimentation, interroge sur les biais d'omission présents dans PERVAL. Le taux de couverture de la base de données en Morbihan pour 2017 est de 64 %. Les variables sont de qualités hétérogènes tout comme leurs taux de remplissage.

### TAB 56

La base extraite du module de terrains à bâtir de l'ADIL (TAB 56) est alimentée tout au long de l'année par processus d'enquêtes et mises à jour. La donnée est construite et consolidée à partir des informations recueillies auprès de l'ensemble des services instructeurs du département et la DDTM. A partir de la liste des permis d'aménager, les lotisseurs publics et privés sont interrogés afin de connaître les caractéristiques précises des lots disponibles et vendus en lotissement. Ces informations permettent de dresser l'état de commercialisation d'un lotissement ainsi que les prix de vente de chacun des lots. La base tend vers l'exhaustivité mais dépend essentiellement de la participation des lotisseurs à l'enquête.

### Méthodologie

Le champs d'étude concerne les terrains à bâtir (lots) appartenant à un lotissement de 3 lots et plus présents sur le département du Morbihan.

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

La base DVF n'identifie pas spécifiquement les terrains à bâtir localisés dans un lotissement. Une segmentation est réalisée en recoupant les positions géographiques des ventes et leurs nombres. Plusieurs ventes aux mêmes caractéristiques réalisées dans un périmètre restreint augmente la présomption de présence d'un lotissement. Ces blocs de mutations (lotissements potentiels) vont ensuite subir plusieurs tentatives d'identification dans le

module des terrains à bâtir de l'ADIL se finalisant le plus souvent par 2 issues :

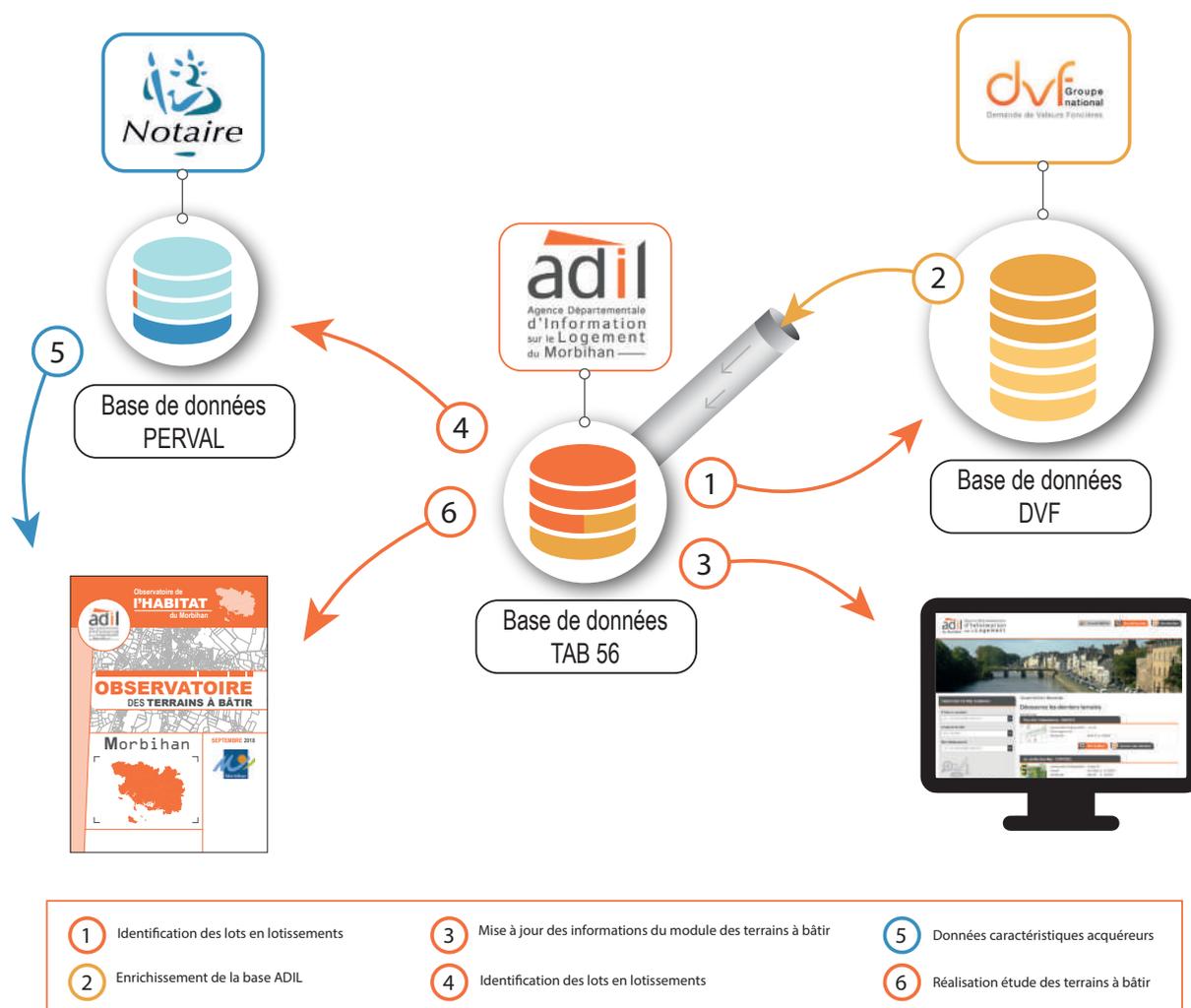
- Le bloc de mutations est repéré dans le module : les informations des lots vendus dans DVF complètent celles de la base ADIL. Il s'agit le plus souvent de l'état de commercialisation d'un terrain (disponible / sous compromis -> vendu) ou du prix de la vente une fois négocié.

- Le bloc de mutations n'est pas repéré dans le module : une enquête est réalisée auprès de la mairie pour vérifier s'il existe un lotissement non référencé. L'enquête est relancée auprès du lotisseur.

### La base PERVAL pour dresser le profil des intervenants

La base PERVAL est la seule des trois bases à posséder des informations sur les caractéristiques des vendeurs et des acquéreurs. Comme pour la base issue de DVF, un travail de rapprochement entre les mutations renseignées dans PERVAL et celles renseignées dans le module TAB est nécessaire afin de différencier les terrains en lotissements des terrains en diffus. L'ensemble des analyses issues de PERVAL doivent être maniées avec précautions à cause de la non-exhaustivité de la base (sans doute informative) ainsi que l'hétérogénéité de la qualité et du taux de remplissages des variables.

#### ► Schéma de la méthodologie mise en oeuvre dans le cadre de l'étude



## Actualités juridiques

Les tendances du marché foncier dépendent étroitement de la conjoncture économique mais aussi des évolutions réglementaires. Les aides à l'accession à la propriété, les déductions fiscales ou encore les grandes orientations politiques en termes de production, peuvent avoir un effet sur la dynamique et la fluidité du marché.

Dans ce cadre un panorama des évolutions juridiques récentes est ici proposé afin d'appréhender les chiffres et peut-être d'identifier des tendances pour les années à venir.

### Pinel 2018

Le dispositif PINEL est une réduction d'impôt au titre de l'investissement locatif intermédiaire dite «Pinel», bénéficiant aux personnes physiques et aux sociétés de personnes, non soumises à l'impôt sur les sociétés.

Le dispositif d'investissement locatif PINEL a été prorogé pour 4 années supplémentaires soit jusqu'au 31 décembre 2021. A compter du 1er janvier 2018, le dispositif a été recentré dans les zones tendues et dans les communes couvertes par un contrat de redynamisation de site de défense, cela signifie que **ne sont plus éligibles au Pinel, les communes des zones B2 et C**. Des dispositifs transitoires ont été mis en place pour permettre une sortie progressive de ces communes. Ainsi, le dispositif PINEL peut s'appliquer :

- aux acquisitions de logements ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire avant le 31 décembre 2017 et à la condition que cette acquisition soit réalisée par le contribuable au plus tard le 31 décembre 2018

- pour les logements que le contribuable fait construire (Ex : maisons individuelles), la réduction d'impôt PINEL peut s'appliquer si le permis de construire a été déposé avant le 31 décembre 2017.

### Modification du PTZ

La loi de finances pour 2018 a prorogé le Prêt à taux Zéro pour 4 années supplémentaires. Cependant, le PTZ est recentré à compter du 1er janvier 2020 (pour les **opérations sur le neuf**) dans les zones caractérisées par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements (zones A et B1) et dans les communes dont le territoire est couvert par un contrat de redynamisation de site de défense. Du 1er janvier 2018 au 31 décembre 2019, le PTZ+ est mobilisable dans les zones B2 et C mais la quotité de prêt a été abaissée à 20 % (au lieu de 40 %)

### Suppression APL-Accession

L'APL accession est une aide personnalisée au logement accordée sous conditions de ressources aux emprunteurs qui deviennent propriétaires via un prêt conventionné (PC) ou un prêt accession sociale (PAS).

Depuis le 1er janvier 2018, **l'APL-Accession est supprimée dans le neuf** et maintenue pour deux ans dans le cadre d'une acquisition dans l'ancien.

## Territoire d'observation

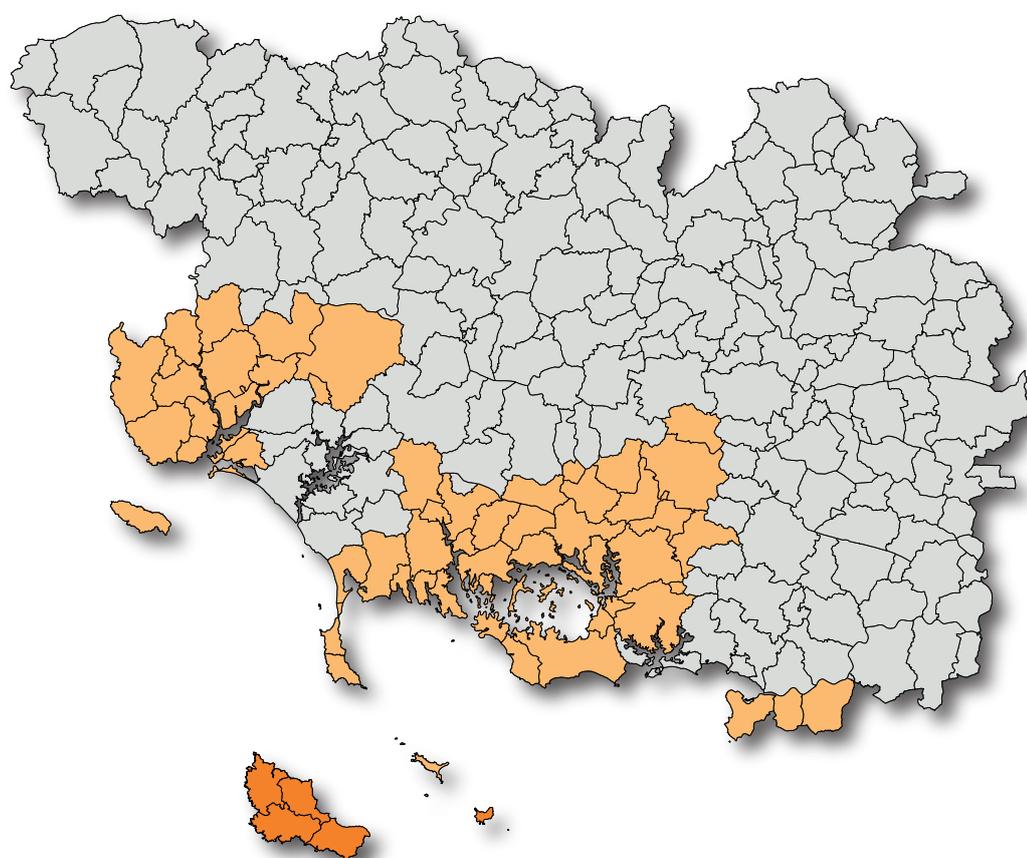
Ces changements juridiques impliquent une nouvelle approche pour les territoires. En effet, la mise en place des stratégies foncières mais également de manière générale l'atteinte des objectifs dans les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) pour répondre aux besoins de la population, dépendent en grande partie du paysage politico-juridique en place.

La zone d'étude concerne ici l'ensemble du département Morbihannais. Le zonage de tension de marché ABC et l'éligibilité de toutes ces zones au Pinel, a permis de dynamiser la production de nouveaux logements dans les territoires en zone B2 (plutôt partie littorale autour des agglomérations) et en zone C (c'est à dire le reste du département).

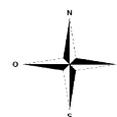
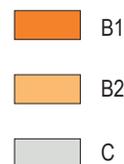
L'effet de la suppression du Pinel associé à celle de l'APL Accession et de la modification du PTZ

auront sans nul doute des conséquences sur la tendance du marché immobilier et en l'occurrence sur les terrains à bâtir.

A cela s'ajoute également les enjeux concernant la préservation du foncier vis-à-vis des problématiques environnementales. Les collectivités locales tendent aujourd'hui vers une volonté de gestion plus économe des ressources foncières et cela passe par une réglementation au travers des documents d'urbanisme (SCoT, PLU, PLH,...). Cette réglementation est plus ou moins contraignante selon les territoires et peut influencer l'orientation et la dynamique du marché.



### Zonage Pinel (56)



0 10 20 km



Source :  
**Data.gouv.fr**  
 Réalisation-Traitement :  
**ADIL 56**  
 Méthode de discrétisation :  
**Catégorisation**  
 Mise à jour le :  
**08/08/2018**

Zonage de marché ABC en Morbihan

# La production de terrains à bâtir

## Une production de terrains en augmentation

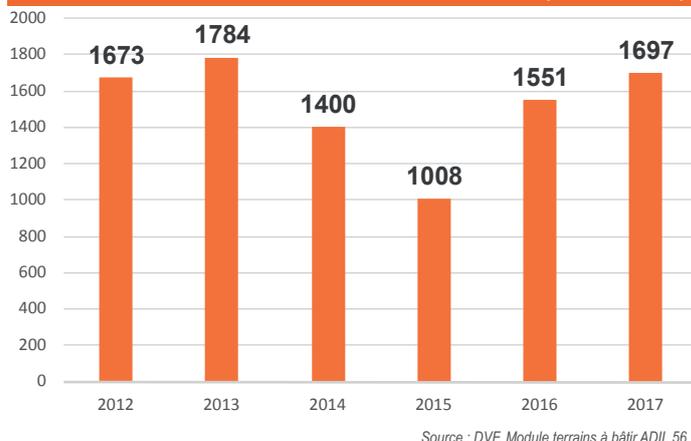
Depuis 2012, la production de terrains à bâtir en lotissement et en ZAC connaît la même tendance que le marché immobilier global.

Les effets post-crise se sont faits ressentir jusqu'à atteindre un seuil plancher record de terrains à bâtir produits en 2015. Cette baisse a pu être observée également sur les autres segments de marché de l'habitat.

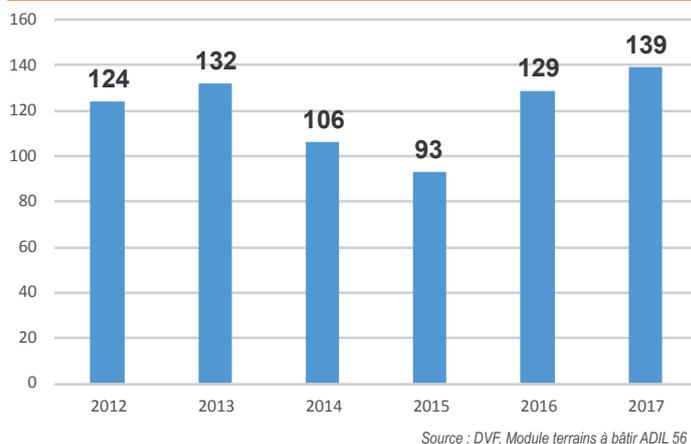
Ce seuil atteint en 2015 a ensuite laissé place en 2016 à une forte reprise avec une augmentation de +54% (**1551** lots produits) pour atteindre en 2017, **1697** lots, soit une augmentation de **+9%** par rapport à 2016.

Même constat observé que sur les années précédentes, le littoral maintient une attractivité notoire avec un rythme soutenu de production. De fait, les surfaces consommées sont bien plus importantes que sur les territoires à caractère rural situés en arrière pays (cf carte ci-dessous). Autre constat cartographique, les principaux axes routiers sont également des déterminants de localisation des lieux de production des terrains à bâtir bénéficiant de l'accessibilité aux différents pôles urbains.

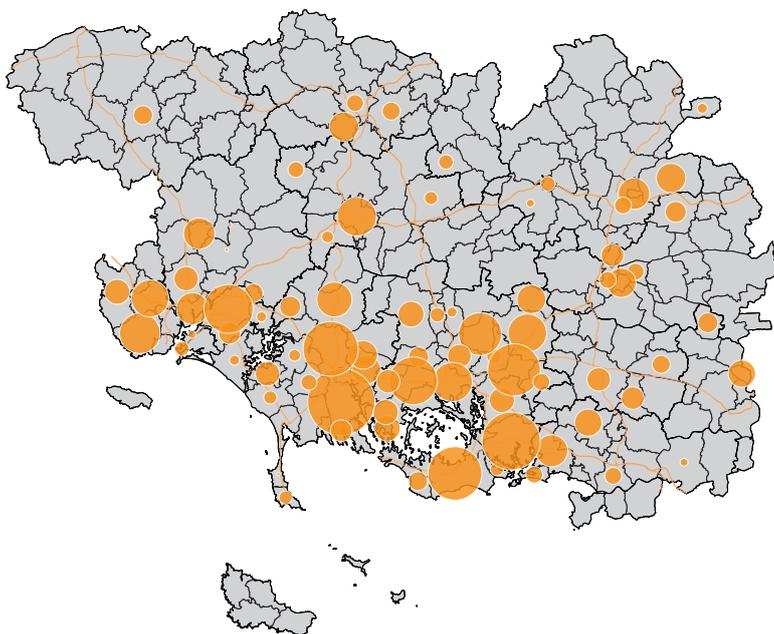
► Évolution du nombre de lots autorisés (2012-2017)



► Évolution du nombre d'opérations (2012-2017)



► Volume de lots produits par commune en 2017



**Volume de lots produits par commune en 2017**

Volume de lots

- 20 lots
- 40 lots
- 80 lots
- 109 lots

0 10 20 km

adil  
Association Départementale  
Intercommunale de  
Développement  
Immobilier et  
Urbanisme

Source : TAB - DVF  
Réalisation-Traitement : ADIL 56  
Méthode de discrétisation : Cercles proportionnels  
Mise à jour le : 14/08/2018



« 2017, une très bonne année »

## La reprise confirmée en 2017

Même constat effectué par les professionnels de l'habitat, l'année 2017 marque la confirmation d'une reprise du marché avec une production de terrains à bâtir en augmentation depuis 2 années.

Cette reprise peut s'expliquer en partie par une demande en progression liée à des taux d'intérêts encore bas et des dispositifs incitatifs permettant aux ménages d'accéder plus facilement à la propriété.

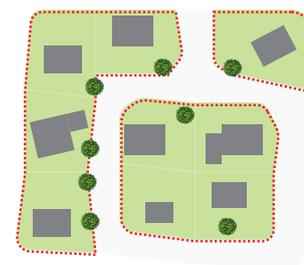
Sur les types d'opérations, la part des lotissements reste majoritaire avec plus de 95% des opérations, les 5% restants étant partagé entre les opérations en ZAC et AFUL.

Parmi les 139 lotissements dont la date d'arrêté a été déclarée en 2017, 40% l'ont été par des professionnels de l'habitat, 41% par des particuliers, 16% par des collectivités et enfin 3% par des associations.

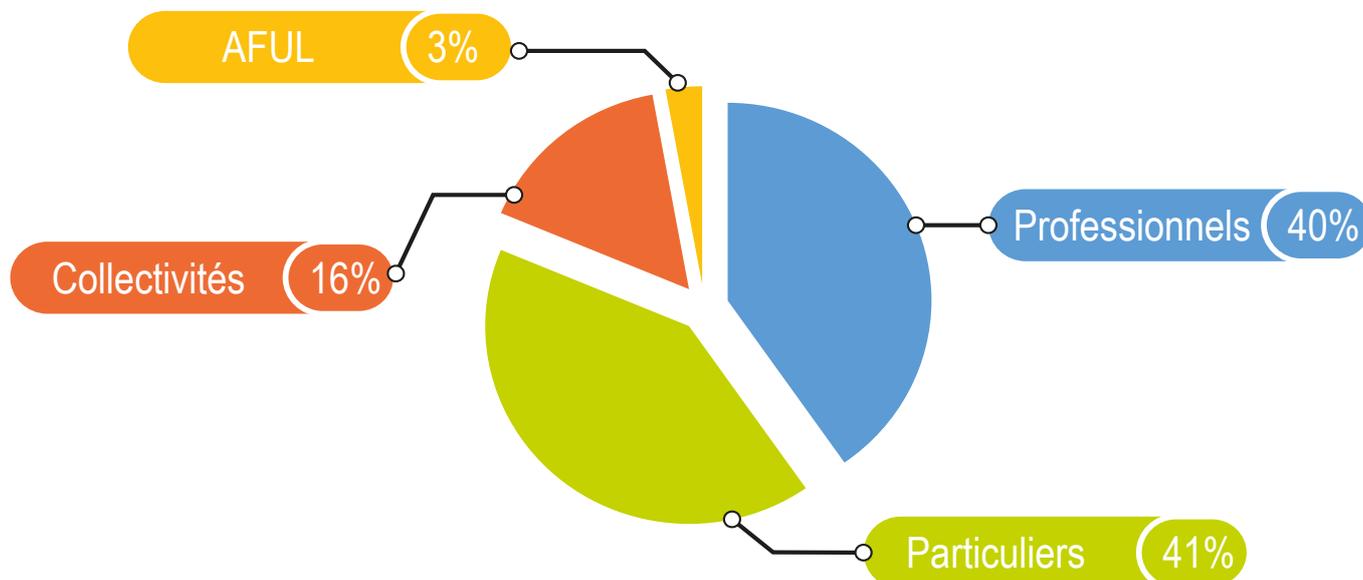
### ► Chiffres-Clés 2017

- **1697** lots à bâtir
- **139** lotissements
- **12** lots par lotissement
- **460 m<sup>2</sup>** de surface médiane
- **95%** d'opérations en lotissements

► **79 %**  
Surface privative  
(médiane)



### ► Répartition des différents types de lotisseurs en 2017



Source : DVF, Module terrains à bâtir ADIL 56

## Superficie des terrains à bâtir

### Des terrains de plus en plus petits

Depuis plusieurs années, une tendance à la baisse des surfaces de terrains à bâtir est observée. Sur plus de 10 années d'observation, on est passé d'une surface médiane de lot de 617 m<sup>2</sup> (2007) à 460 m<sup>2</sup> (2017). En 2017, la superficie médiane est de **460m<sup>2</sup>**.

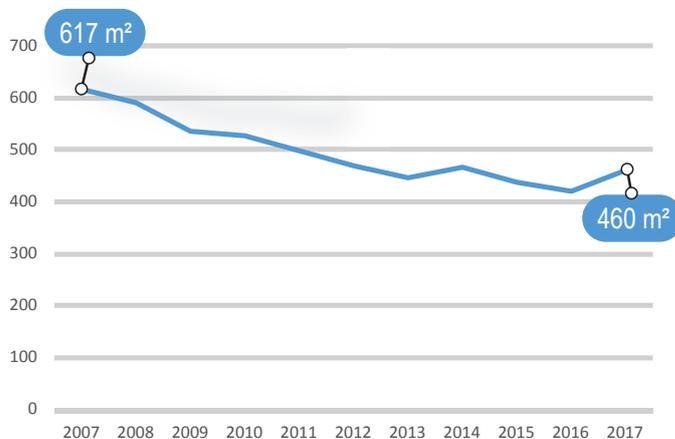
Cette diminution des parcelles peut être liée à plusieurs facteurs :

- des orientations politiques visant à une gestion plus économe du foncier et donc de plus petites parcelles ;
- une augmentation des prix des terrains à bâtir influençant le budget des ménages
- des mœurs qui évoluent avec le souhait d'un terrain avec moins d'entretiens extérieurs

### Une variation des tailles par EPCI

En s'intéressant à la comparaison entre intercommunalités, on constate que les territoires situés en bordure littorale présentent une surface médiane inférieure à ce que l'on peut observer sur les EPCI à caractère plus « rural » situé en arrière-pays.

#### ► Évolution des surfaces médianes des lots commercialisés en Morbihan

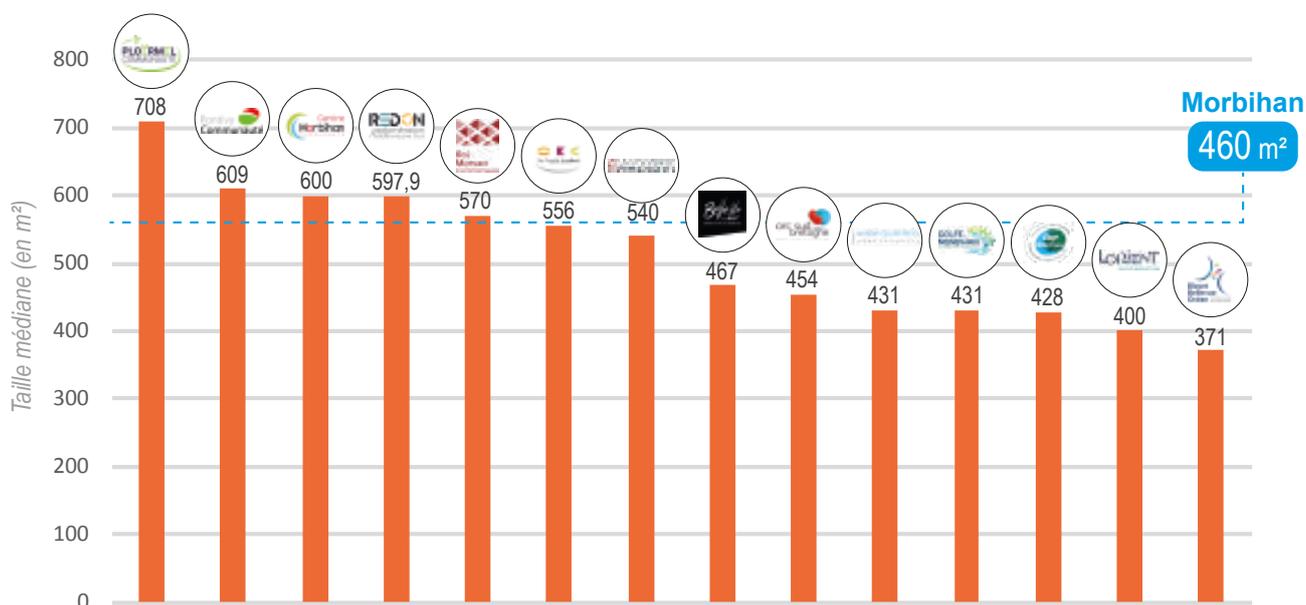


Source : DVF, Module terrains à bâtir ADIL 56

Ce différentiel peut s'expliquer par l'urbanisation plus importante des territoires littoraux avec les effets du tropisme littoral, à laquelle s'ajoute des restrictions liées à la proximité du littoral.

A l'inverse, les territoires ruraux présentent des opportunités foncières plus importantes pouvant en partie influencer la taille des parcelles proposées à la construction.

#### ► Surface médiane en m<sup>2</sup> par EPCI entre 2012 et 2017



Source : DVF, Module terrains à bâtir ADIL 56

## Une production plus importante sur le littoral

La taille médiane des parcelles ne peut en revanche être mise en lien direct avec la consommation effective totale de terrains à bâtir.

La carte ci-dessous présente le poids attribué par EPCI en termes de surface totale produite de lots à bâtir entre 2012-2017.

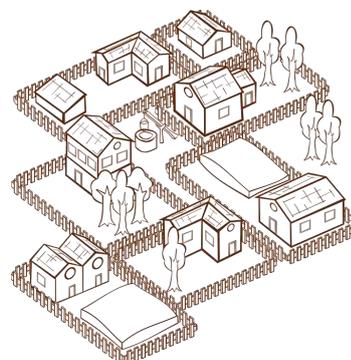
On identifie clairement les communes littorales avec GMVA, AQTA, le Pays de Lorient ou encore Arc Sud Bretagne. Ce sont pourtant des territoires avec des surfaces médianes plutôt « faibles » en comparaison avec les autres EPCI.

Le rythme de production annuel sur cette même période est cependant nettement supérieure et explique de fait cette proportion importante de surfaces consommées depuis 2012. Ces territoires représentent près de 3/4 des surfaces consommées.

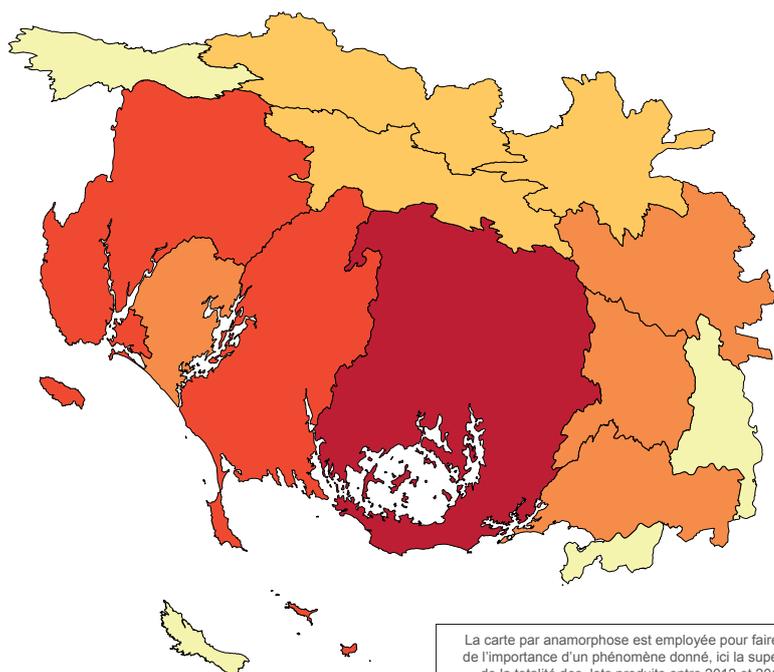
### ► Part de surface consommée par EPCI (2012-2017)

30,5%	► CA Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération
17,6%	► CA Lorient Agglomération
15,4%	► CC Auray Quiberon Terre Atlantique
5,6%	► CC de l'Oust À Brocéliande Communauté
5,3%	► CC Arc Sud Bretagne
4,8%	► CC Pontivy Communauté
4,6%	► CC Questembert Communauté
4,3%	► CC de Blavet Bellevue Océan
4,1%	► CC Centre Morbihan Communauté
3,5%	► CC de Ploërmel Communauté
3,0%	► CA Redon Agglomération
1,1%	► CA de la Presqu'île de Guérande Atlantique
0,2%	► CC de Belle Ile en Mer
0,1%	► CC Roi Morvan Communauté

Source : DVF, Module terrains à bâtir ADIL 56



### ► Carte par anamorphose\* des surfaces de lots à bâtir consommés - Volume annuel moyen produit (2012-2017)



La carte par anamorphose est employée pour faire état de l'importance d'un phénomène donné, ici la superficie de la totalité des lots produits entre 2012 et 2017. La déformation géographique permet de rendre compte de l'importance de la variable analysée.

#### Superficie et moyenne annuelle de lots produits entre 2012 et 2017

Nombre de lots moyen produits par an

- 3 à 13 lots / an
- 14 à 56
- 57 à 89
- 90 à 266
- 267 à 485



0 10 20 km



Source :  
Module TAB - DVF  
Réalisation-Traitement :

ADIL 56

Méthode de discrétisation :  
Ruptures Naturelles (Jenks)  
Anamorphose

Mise à jour le :  
10/08/2018

### Clé de lecture

Les territoires les plus volumineux sont les territoires qui ont eu une forte production (en ha) de lotissements (ou ZAC) de plus de 3 lots entre 2012 et 2017.

Le gradient de couleur informe sur le rythme de production de lots sur cette même période avec le nombre de lot moyen produit par an.

Ceci est une visualisation déformée de la réalité permettant de représenter une variable, ici la consommation en hectare de terrains par les lotissements

## La commercialisation des terrains à bâtir

### 2017 dans la continuité de 2016

L'année 2017 confirme la reprise entamée en 2015. Avec **1206** lots vendus, une progression de **+ 17 %** est observée entre 2016 et 2017, contre + 4 % entre 2015-2016.

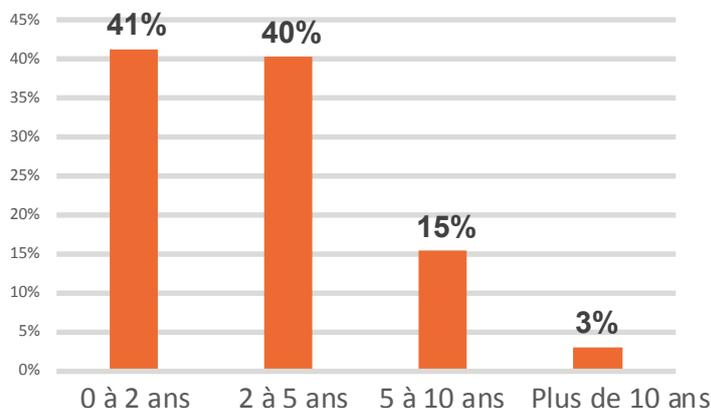
L'année 2017 est qualifiée « d'exceptionnelle ». Elle s'appuie sur des taux de prêts immobiliers bas (plus bas que 2016) et un secteur de la construction neuve qui reste encore plus abordable que la rénovation.

Sur les ventes 2017, on constate que plus de 3/4 des ventes concernent des lots issus d'opérations autorisées il y a moins de 5 ans.

Le nombre moyen de ventes par opération s'élève à **4** lots environ.



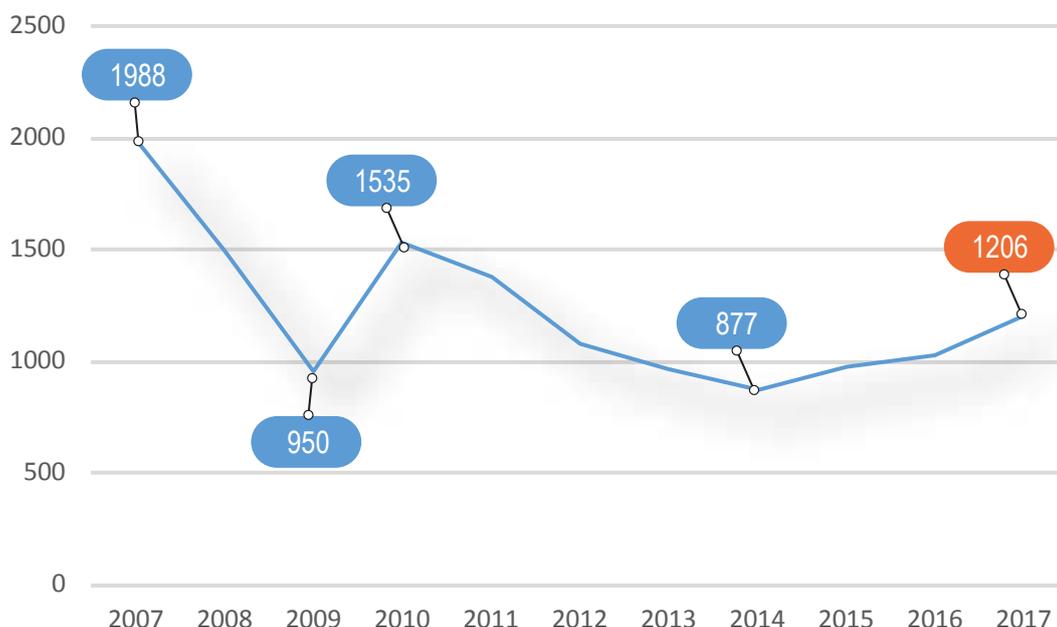
#### ► Répartition par ancienneté des lots vendus (2017)



Source : DVF, Module terrains à bâtir ADIL 56

**296** C'est le nombre de lotissements concernés par une vente en 2017

#### ► Évolution des ventes de lots à bâtir



Source : DVF, Module terrains à bâtir ADIL 56



« le secteur littoral présente une commercialisation plus rapide »

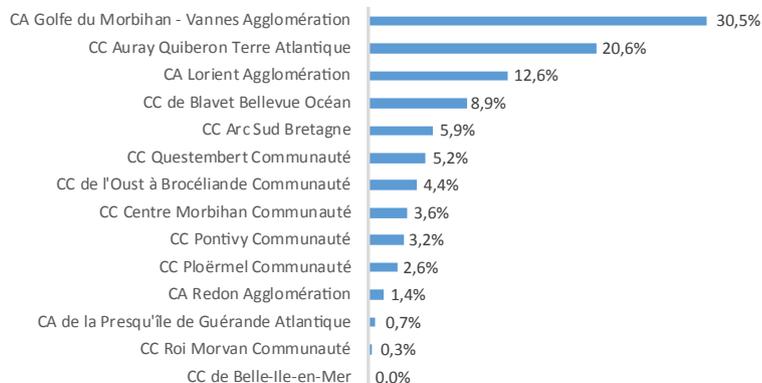
## Un secteur ouest plus dynamique

Al'image des secteurs les plus dynamiques en termes de productions de lots à bâtir, les ventes se localisent de la même manière sur ces territoires à proximité du littoral. En 2017, GMVA présente le plus fort volume de ventes avec **367** lots vendus.

La plus forte évolution constatée se situe sur le territoire de Blavet Bellevue Océan avec **+ 157 %** entre 2016 et 2017.

On peut observer en revanche une hausse plus accentuée à l'est du département le long de la N166 tandis que l'arrière-pays au nord-ouest semble marquer un ralentissement sur la période d'observation.

### ► Répartition des ventes par EPCI

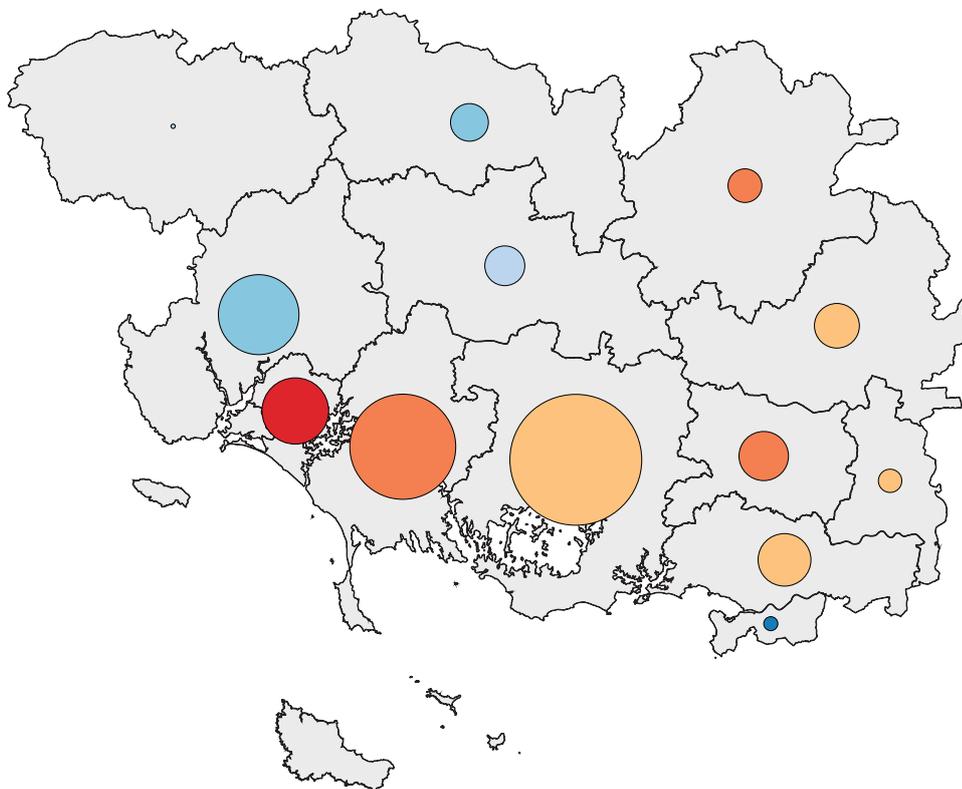


Source : DVF, Module terrains à bâtir ADIL 56

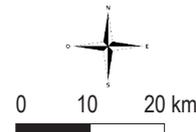
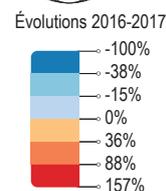
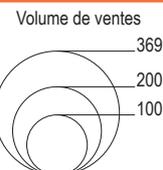
**2/3**

C'est la part des ventes que représentent GMVA, AQTA et Lorient Agglomération réunis

### ► Volume (2017) et évolutions (2016-2017) des ventes de lots par EPCI



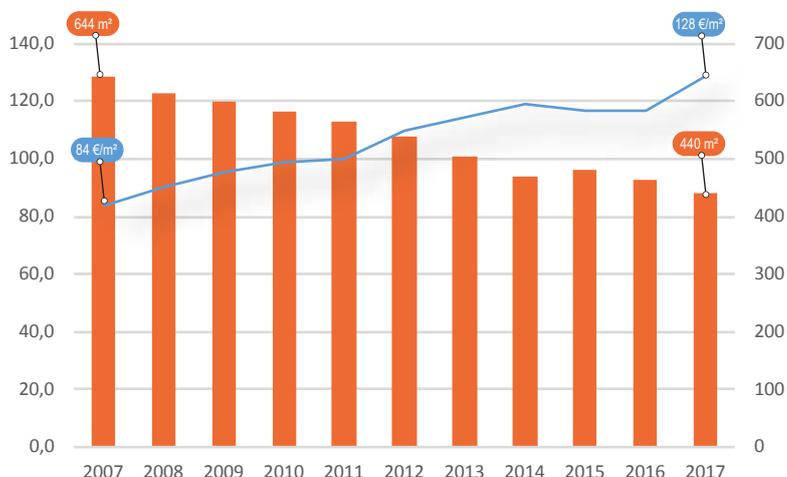
#### Ventes des terrains à bâtir et évolution 2016 - 2017



Source :  
**TAB - DVF**  
 Réalisation-Traitement :  
**ADIL 56**  
 Méthode de discrétisation :  
**Cercles proportionnels**  
**Ruptures naturelles (Jenks)**  
 Mise à jour le :  
**14/08/2018**

# Le prix des terrains à bâtir

## ► Évolution des prix et des superficies en Morbihan



Source : DVF, Module terrains à bâtir ADIL 56



## Des prix en augmentation

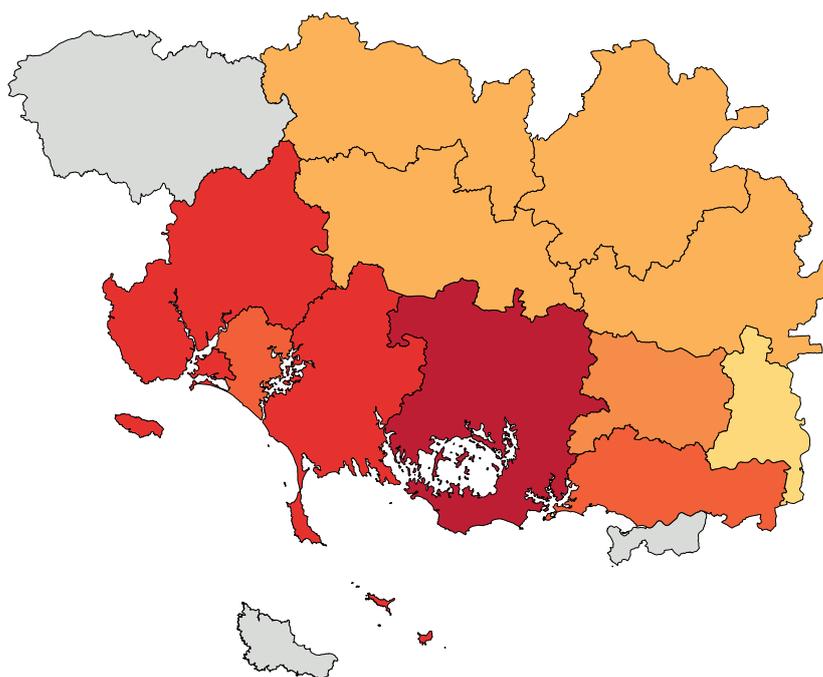
En 2017, les prix des terrains à bâtir augmentent pour atteindre un coût médian à la parcelle de **52 000 €** contre 51 812 € en 2016.

Les trois secteurs du Pays de Lorient, AQTA et GMVA, présentent à nouveau les valeurs les plus importantes du département. Une tendance qui ne s'atténuera pas avec le temps notamment avec la raréfaction des opportunités foncières et l'orientation des documents d'urbanisme prônant une plus grande sobriété foncière.

## Des surfaces vendues plus petites

Par ailleurs, comme mentionné précédemment dans l'étude, la taille des parcelles diminue (en lien avec des orientations politiques préconisant plus

## ► Prix médian par EPCI



**Prix médian à la parcelle des terrains vendus par EPCI en 2017**

Prix médian à la parcelle

- NC
- 10000 à 20000 €
- 20000 à 30000 €
- 30000 à 40000 €
- 40000 à 50000 €
- 50000 à 60000 €
- 60000 à 70000 €

Source : TAB - DVF  
 Réalisation - Traitement : ADIL 56  
 Méthode de discrétisation : Jolies ruptures  
 Mise à jour le : 17/08/2018



« Des difficultés à trouver de nouveaux terrains par le fait que les PLH préconisent moins de zones d'extention sur les communes »

de densité). On assiste en effet à une nouvelle baisse de la taille médiane des parcelles. En 2017, elle atteint **438 m<sup>2</sup>** sur l'ensemble du département du Morbihan. Au regard de la cartographie ci-dessous, on identifie les territoires à caractère rural en arrière-pays avec des superficies médianes supérieures oscillant autour des 600m<sup>2</sup>.

Cela est lié à un profil de territoire moins dense avec plus de foncier disponible. En revanche, plus on se rapproche du littoral, et plus la taille médiane des parcelles rétrécit allant jusqu'à **366 m<sup>2</sup>** pour Blavet Bellevue Océan.

Enfin, force est de constater que la taille des parcelles influence directement le prix médian au m<sup>2</sup> nettement supérieur sur le littoral.

#### ► Chiffres-Clés 2017

#### ► Prix médian

**52 000 €**

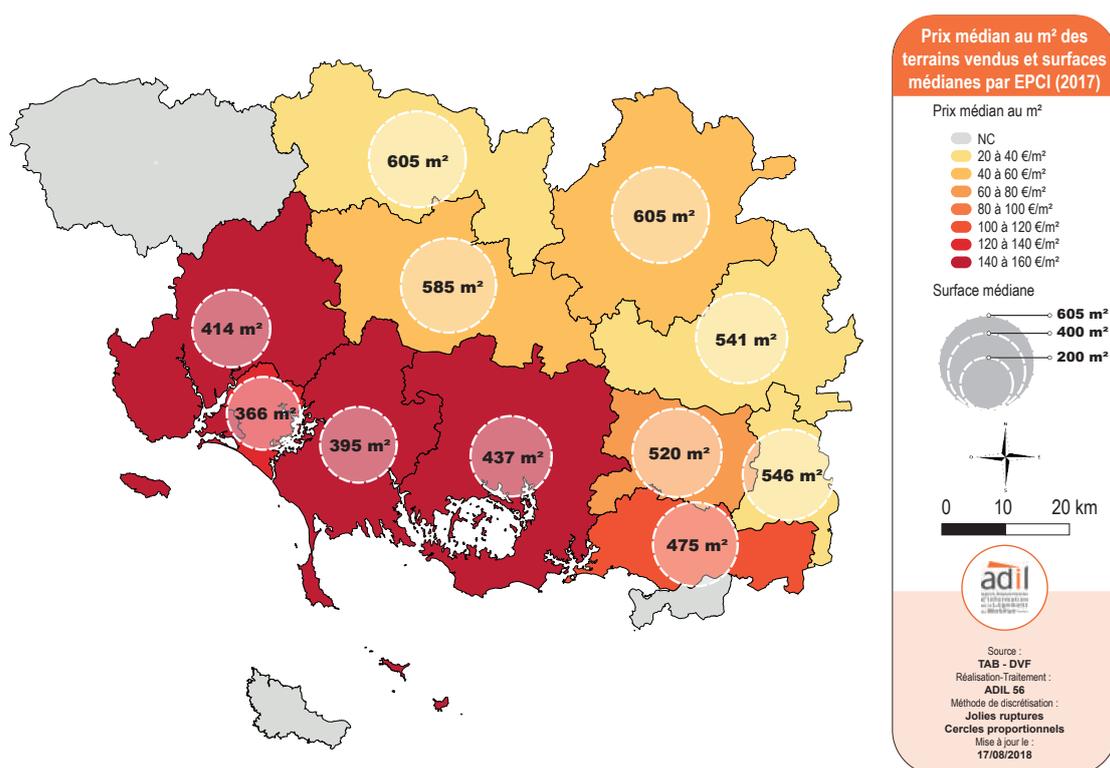
#### ► Prix médian au m<sup>2</sup>

**129 €/m<sup>2</sup>**

#### ► Surface médiane

**438 m<sup>2</sup>**

#### ► Prix médian au m<sup>2</sup> et surface médiane par EPCI en 2017



## Fluidité du marché

### Vitesse de commercialisation

Sur l'ensemble des lotissements terminés en 2017, le temps de commercialisation médian est de **3,3 ans** (il était de 2,4 ans en 2016).

Parmi eux, la date d'arrêté du lotissement le plus ancien date de 2006 tandis que le plus récent date de 2017.

Golfe du Morbihan Vannes Agglomération et Auray Quiberon Terre Atlantique concentrent à eux-seuls **52,4 %** des lotissements terminés en 2017, signe d'une demande plus importante sur ces deux territoires.

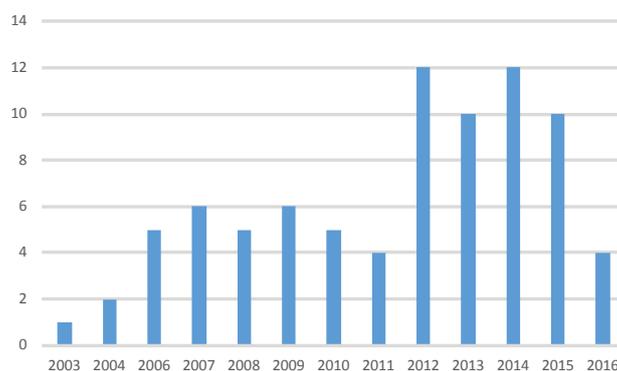
En comparant les vitesses de commercialisation en fonction de la taille en nombre de lots des lotissements, on constate que les lotissements de 6 à 10 lots se commercialisent plus rapidement que les autres. Un nombre important d'entre eux font d'ailleurs partie des lotissements terminés en 2017.

Les lotissements communaux ont un délai de commercialisation plus long de **5,6 ans**.

#### ► Nombre de lotissements terminés par EPCI (2017)

26	► CA Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération
17	► CC Auray Quiberon Terre Atlantique
7	► CC de Blavet Bellevue Océan
6	► CC de l'Oust à Brocéliande Communauté
5	► CA Lorient Agglomération
5	► CC Arc Sud Bretagne
4	► CC Pontivy Communauté
4	► CC Questembert Communauté
3	► CC Ploërmel Communauté
2	► CA de la Presqu'île de Guérande Atlantique
2	► CC Centre Morbihan Communauté
1	► CA Redon Agglomération

#### ► Année d'arrêté des lotissements terminés en 2017

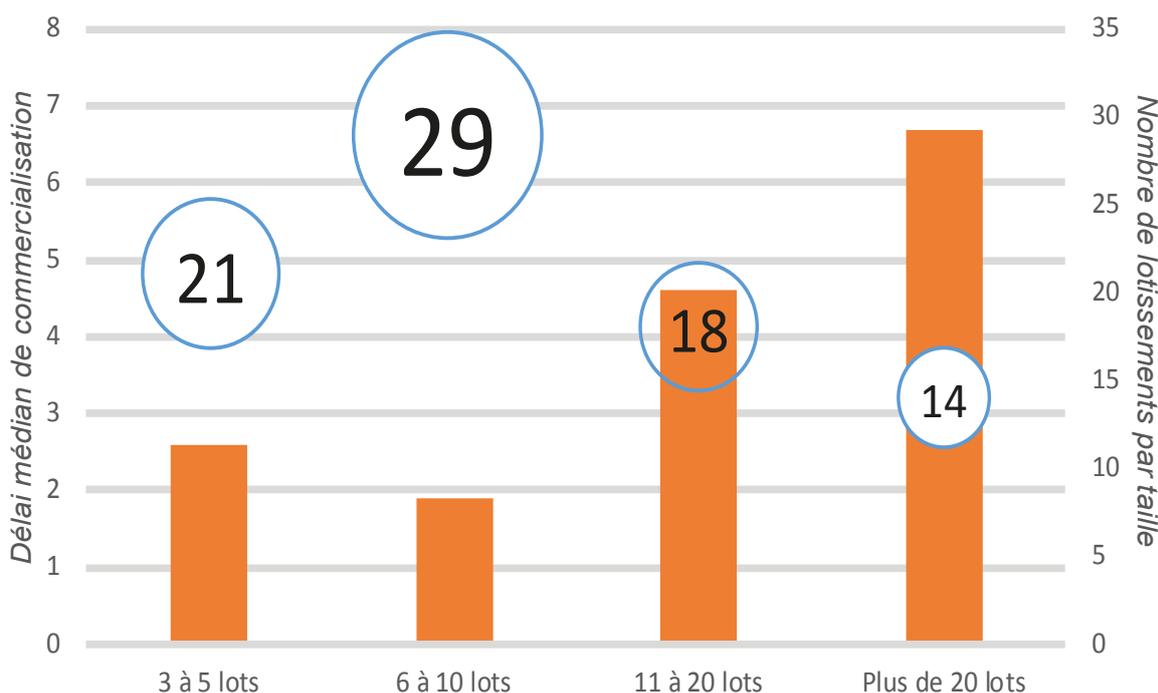


Source : DVF, Module terrains à bâtir ADIL 56

**1,2  
an**

**C'est le délai médian entre l'autorisation de lôtir et le premier lot vendu des lotissements terminés en 2017.**

#### ► Délais de commercialisation des lotissements terminés en 2017 par taille



Source : DVF, Module terrains à bâtir ADIL 56



« 2017, le stock est parti très vite »

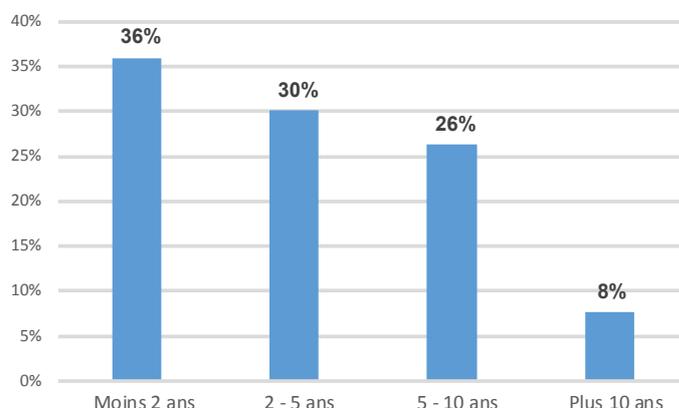
## Stocks de lots disponibles

Au 31 décembre 2017, le nombre de lots disponibles à la vente est de **2 699 lots**. En comparant avec 2016, le stock est en nette diminution notamment grâce à une année 2017 qui a vu ses ventes de lots progresser.

Le rapport entre le nombre de lots disponibles en fin d'année 2017 (2 699 lots) et le nombre de ventes sur la même année (1206 lots vendus) permet d'obtenir le délai d'écoulement théorique du stock. Ce dernier est de **2,2 ans** pour le stock au 31 décembre 2017. Cela signifie que théoriquement, 2,2 ans seraient nécessaires pour écouler le stock disponible.

Sur l'ensemble du stock disponible, la majeure partie des lots en vente date de la période 2011-2015, c'est à dire entre 2 et 6 ans. Les lots de moins de 2 ans représentent 36 % des terrains disponibles à la vente.

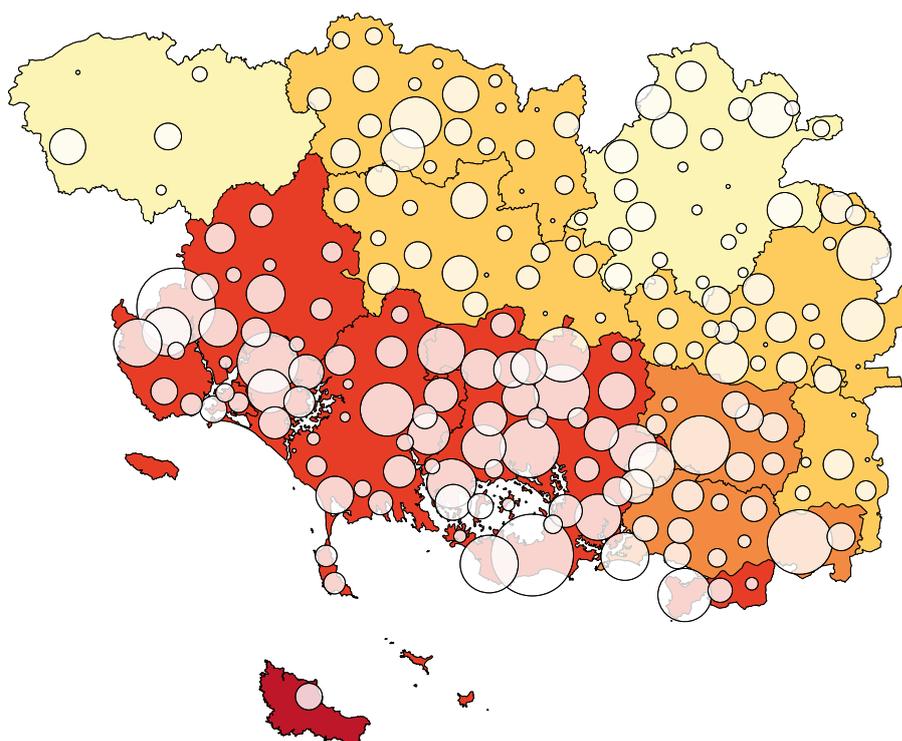
### ► Ancienneté des lots en stock en 2017



Source : DVF, Module terrains à bâtir ADIL 56

Enfin, sur le plan géographique, force est de constater que la majorité du stock se localise sur la partie sud du Morbihan, là où l'offre est plus importante. Toutefois, plusieurs territoires en arrière-pays (Pontivy Communauté, Centre Morbihan Communauté, Oust à Brocéliande Communauté,...) disposent également de terrains disponibles à la vente.

### ► Localisation du stock disponible par commune et prix médians de ces lots par EPCI



**Lots disponibles à la vente (au 31/12/17)**

**Nombre de lots disponibles par commune**

- 97 lots
- 60 lots
- 40 lots
- 20 lots

**Prix médian par EPCI des lots disponibles à la vente**

- 0 à 18 €/m<sup>2</sup>
- 19 à 44 €/m<sup>2</sup>
- 45 à 74 €/m<sup>2</sup>
- 75 à 155 €/m<sup>2</sup>
- 155 € à 203 €/m<sup>2</sup>

0 10 20 km

adil

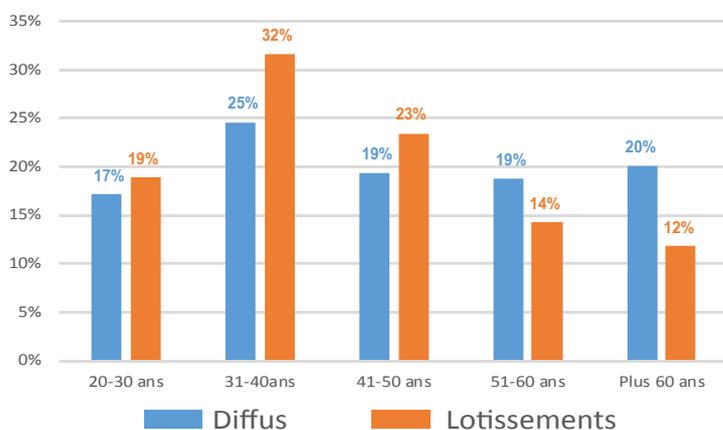
Source : Module TAB - DVF  
Réalisation-Traitement : ADIL 56  
Méthode de discrétisation : Ruptures naturelles (Jenks)  
Cercles proportionnels  
Mise à jour le : 24/08/2018

## Caractéristiques des acquéreurs

### Des acquéreurs très majoritairement originaires du Morbihan

En 2017, les professionnels de l'immobilier constatent à nouveau une forte demande en primo-accession. En effet, parmi les profils d'acquéreurs les plus observés on retrouve « beaucoup de primo-accédants jeunes, mais également des jeunes retraités en provenance de l'extérieur du département ».

#### ► Âge des acquéreurs d'un terrain en lotissement et en diffus (2017)



Source : PERVAL

Il est intéressant de constater, au regard du graphique ci-dessus, que dans le profil des acquéreurs en lotissements, les jeunes ménages sont majoritaires. En revanche, dans les acquisitions de terrains à bâtir en diffus, le ratio se

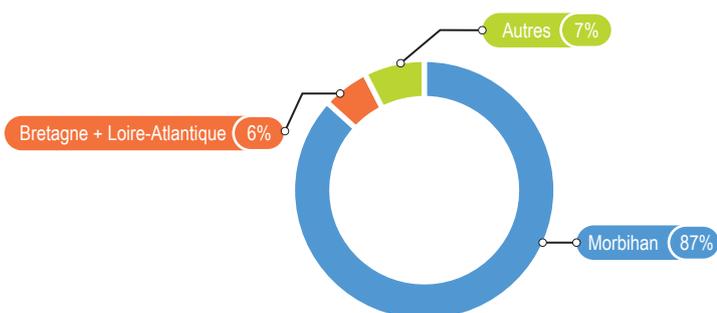
L'utilisation de la base PERVAL offre la possibilité d'avoir des informations sur les acquéreurs de terrains à bâtir en Morbihan. Élément important à souligner, cette base non-exhaustive regroupe à la fois les terrains à bâtir en lotissement ainsi que le diffus.

rééquilibre. On observe une proportion plus élevée de futurs ou jeunes retraités souhaitant acquérir un terrain hors lotissement.

L'origine des acquéreurs est également mentionné. En distinguant à nouveau les acquisitions en lotissement et en diffus, on s'aperçoit que la part des morbihannais est plus importante lorsqu'il s'agit d'acheter un terrain en lotissement qu'en diffus. Le report s'effectue au niveau des acheteurs hors Bretagne et Loire Atlantique, avec 7 % pour les terrains en lotissement et 17 % pour les terrains en diffus.

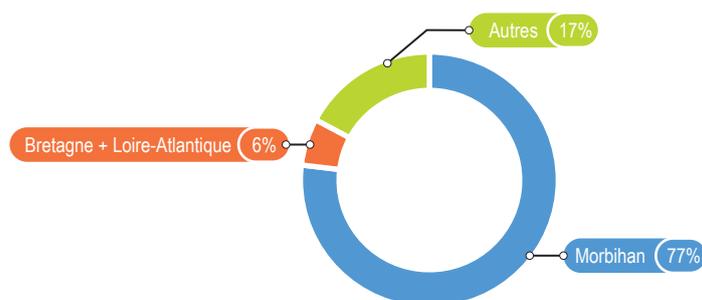
Autre chiffre, 27 % des acquéreurs de terrains à bâtir hors Bretagne et Loire-Atlantique sont originaires de la région parisienne, représentant 3,9 % de l'ensemble des acquéreurs 2017 en Morbihan.

#### ► Origines des acquéreurs des TAB en lotissement



Source : PERVAL

#### ► Origines des acquéreurs des TAB en diffus



Source : PERVAL



« Une pénurie est à prévoir dans les 3-4 prochaines années [...] et des prix qui risquent d'augmenter en conséquent »

## Tendances et perspectives

Comme nous avons pu l'observer sur l'ensemble de l'étude, les prix sont à la hausse et le contexte actuel risque de favoriser la poursuite de cette augmentation dans les années à venir.

La cadre législatif et juridique (voir partie «Actualité juridique») et ses évolutions pourraient avoir des conséquences notoires sur le marché des terrains à bâtir dans les prochaines années.

Premier fait en cause, la fin de l'éligibilité au Pinel en zone B2 (62 communes concernées en Morbihan) et C (194 communes concernées en Morbihan). La fin de ce dispositif vise à recentrer la construction de logement dans les zones plus tendues dans le but de créer un choc de l'offre destiné à faire baisser les prix.

**« la fin du Pinel en B2 a des conséquences sur le territoire morbihannais »**

En Morbihan, seules 5 communes, toutes insulaires, sont en zone B1 et peuvent donc prétendre au Pinel «nouvelle version».

Face à ce constat, quelles conséquences pour ces territoires ayant bénéficié de ce dispositif pendant plusieurs années ? Avec des communes misant sur l'offre en logement et en terrains à bâtir comme vecteur d'attractivité pour attirer de

nouvelles populations, quels vont être les effets à long, moyen, voire court termes ?

A cela s'ajoutent les prévisions de plusieurs professionnels s'accordant à dire que dans les 3 - 4 prochaines années, l'offre en terrain à bâtir deviendrait plus restreinte notamment dans les secteurs urbains et leur première couronne. Cette rareté foncière risque de conduire à terme à une augmentation des prix, susceptible de rendre plus difficile l'accession à la propriété.

**« des banques de plus en plus regardantes sur les plans de financement des ménages »**

Au-delà d'une pression foncière accrue, la capacité d'accession des ménages à la propriété risque également d'être impactée par les évolutions juridiques. En cause, la modification du PTZ et les difficultés d'obtention de prêt ou la suppression de l'APL-Accession, qui, par effet cumulatif, vont inévitablement fragiliser la capacité des ménages à investir et / ou acquérir un bien immobilier.

Ces différentes constatations restent toutefois prévisionnelles et la loi ELAN, non-détaillée jusqu'alors, devrait à nouveau amener la conjoncture actuelle à évoluer.

## Production de terrains à bâtir en 2017

	Opérations	Lots	Surface médiane (m <sup>2</sup> )	Surface totale (ha)	Évolution brute de lots produits (2016-2017)
CC Arc Sud Bretagne	8	75	423 m <sup>2</sup>	3,0 ha	- 6
CA Lorient Agglomération	15	206	400 m <sup>2</sup>	6,82 ha	- 143
CC Auray Quiberon Terre Atlantique	22	346	457 m <sup>2</sup>	19,99 ha	+ 95
CC Ploërmel Communauté	7	80	648 m <sup>2</sup>	3,78 ha	+ 80
CC Oust à Brocéliande Communauté	5	75	548 m <sup>2</sup>	4,08 ha	+ 23
CC Centre Morbihan Communauté	4	63	610 m <sup>2</sup>	4,16 ha	- 10
CA Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération	55	620	435 m <sup>2</sup>	48,94 ha	+ 79
CA Redon Agglomération (56)	6	35	633 m <sup>2</sup>	2,23 ha	+ 35
CA Presqu'Île de Guérande Atlantique (CAP Atlantique)	-	-	-	-	- 5
CC Blavet Bellevue Océan	6	87	360 m <sup>2</sup>	1,94 ha	- 11
CC Belle-Île-en-Mer	-	-	-	-	-
CC Questembert Communauté	6	44	648 m <sup>2</sup>	3,34 ha	- 51
CC Roi Morvan Communauté	1	12	507 m <sup>2</sup>	-	+ 12
CC Pontivy Communauté	4	54	565 m <sup>2</sup>	6,07 ha	+ 48
<b>MORBIHAN</b>	<b>139</b>	<b>1697</b>	<b>440 m<sup>2</sup></b>	<b>104,33 ha</b>	<b>146</b>

## Ventes de terrains à bâtir en 2017

	Lots vendus	Prix médian	Prix médian (€/m <sup>2</sup> )	Surface médiane (m <sup>2</sup> )	Stock
CC Arc Sud Bretagne	71	45 440 €	111 €/m <sup>2</sup>	476 m <sup>2</sup>	187
CA Lorient Agglomération	152	59 000 €	151 €/m <sup>2</sup>	414 m <sup>2</sup>	330
CC Auray Quiberon Terre Atlantique	249	60 000 €	149 €/m <sup>2</sup>	395 m <sup>2</sup>	223
CC Ploërmel Communauté	32	23 918,5 €	51 €/m <sup>2</sup>	605 m <sup>2</sup>	219
CC Oust à Brocéliande Communauté	53	23 120 €	40 €/m <sup>2</sup>	541 m <sup>2</sup>	258
CC Centre Morbihan Communauté	43	26 586 €	42 €/m <sup>2</sup>	585 m <sup>2</sup>	149
CA Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération	369	61 500 €	148 €/m <sup>2</sup>	437 m <sup>2</sup>	674
CA Redon Agglomération (56)	17	17 236 €	38 €/m <sup>2</sup>	546 m <sup>2</sup>	32
CA Presqu'Île de Guérande Atlantique (CAP Atlantique)	8	n.c	n.c	n.c	57
CC Blavet Bellevue Océan	108	48 947,5 €	135 €/m <sup>2</sup>	366 m <sup>2</sup>	140
CC Belle-Île-en-Mer	-	n.c	n.c	n.c	12
CC Questembert Communauté	63	38 500 €	76 €/m <sup>2</sup>	520 m <sup>2</sup>	177
CC Roi Morvan Communauté	4	n.c	n.c	n.c	40
CC Pontivy Communauté	39	21 512 €	29 €/m <sup>2</sup>	605 m <sup>2</sup>	201
<b>MORBIHAN</b>	<b>1208</b>	<b>52 000 €</b>	<b>129 €/m<sup>2</sup></b>	<b>440 m<sup>2</sup></b>	<b>2795</b>

# adil

Agence Départementale  
d'Information  
sur le Logement  
du Morbihan

+ ERGONOMIQUE  
+ CLAIR + MODERNE



AUSSI EN  
VERSION  
MOBILE

Pour la rentrée, le site de l'ADIL du Morbihan se refait une beauté. Plus d'actualités et d'informations sur le logement, des dépliants et études en téléchargement libre.



www.adil56.org

## POUR CONSULTER LES ÉTUDES EN UN CLIC

CONSULTER LES ÉTUDES



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

02 97 47 02 30 - www.adil56.org