



L'Observatoire de L'HABITAT



OBSERVATOIRE DES TERRAINS À BÂTIR

MORBIHAN

SOMMAIRE

MÉTHODOLOGIE	4
PRODUCTION DE TERRAINS À BÂTIR	6
SUPERFICIE DES TERRAINS À BÂTIR	8
COMMERCIALISATION ET PRIX	10
PROFIL DES ACQUÉREURS	14
TABLEAU RÉCAPITULATIF	16

AVANT-PROPOS

Le marché des terrains à bâtir en lotissement et en ZAC se porte bien en 2018. Les professionnels (lotisseurs, commercialisateurs...) font état d'une «très bonne année» dans la continuité de ce qui avait pu être observé en 2017. Selon eux, la fin du dispositif de défiscalisation Pinel en zone B2 et C, et la disparition à termes du PTZ sur ce même secteur de marché, ne semblent pas encore avoir eu d'effets notoires sur le département du Morbihan.

Toutefois, l'incertitude semble gagner du terrain. Aux mesures gouvernementales s'ajoute une rareté grandissante des opportunités foncières sous l'effet des politiques publiques volontaristes en matière de gestion économe du foncier. La pression sur le marché se renforce, notamment sur la bordure littorale et autour des agglomérations morbihannaises.

Cette étude sur les terrains à bâtir en lotissement et en ZAC présente les chiffres clés 2018 en termes de production, de ventes mais également de stock disponible.

TERRITOIRE D'OBSERVATION



SOURCE DE DONNÉES

■ ADIL 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 la préfecture et de l'ensemble des services instructeurs du département.

■ DVF

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

■ PERVAL

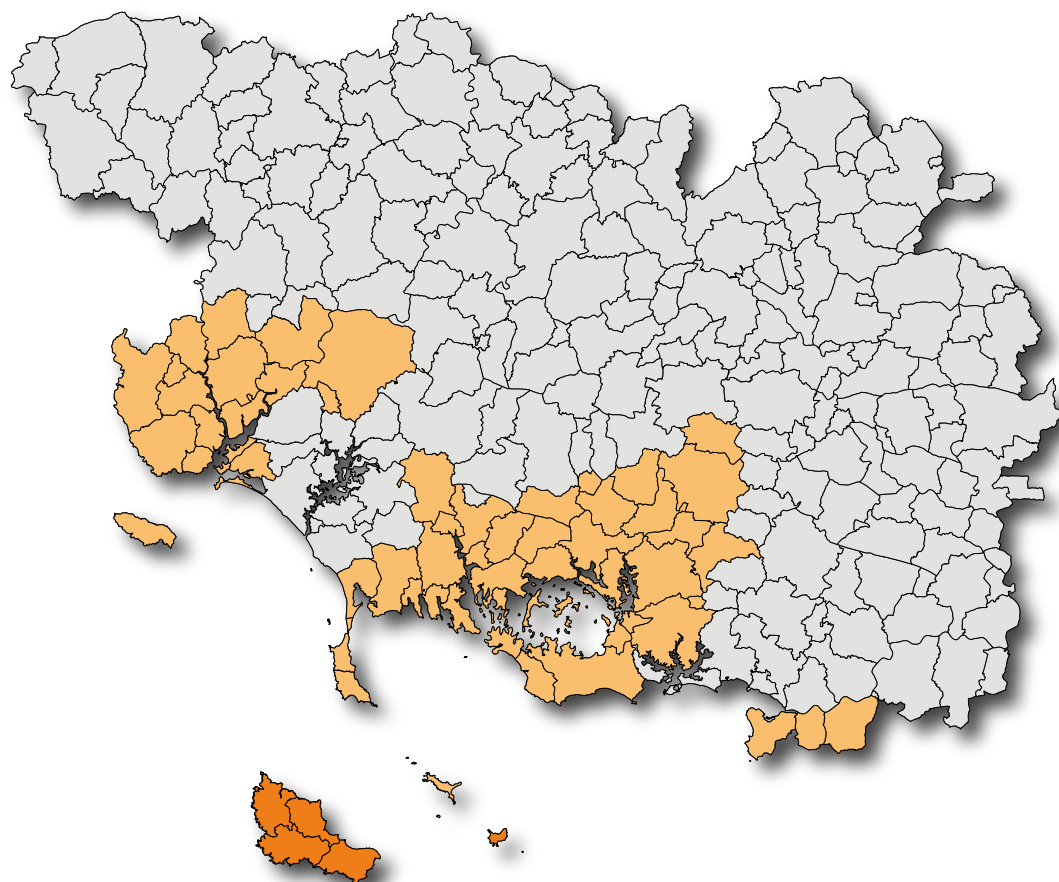
La base de données PERVAL est alimentée par les actes de vente de biens immobiliers des notaires.

PÉRIMÈTRE D'OBSERVATION

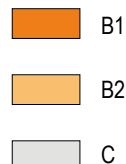
Le territoire observé dans le cadre de cette étude est l'ensemble du département du Morbihan et ses 14 EPCI :

- ▶ **CA Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération**
- ▶ **CA Lorient Agglomération**
- ▶ **CA Redon Agglomération (56)**
- ▶ **CAP Atlantique (56)**
- ▶ **CC Arc Sud Bretagne**
- ▶ **CC Auray Quiberon Terre Atlantique**
- ▶ **CC Blavet Bellevue Océan**
- ▶ **CC Belle-Île-en-Mer**
- ▶ **CC Centre Morbihan Communauté**
- ▶ **CC De l'Oust à Brocéliande Communauté**
- ▶ **CC Ploërmel Communauté**
- ▶ **CC Pontivy Communauté**
- ▶ **CC Questembert Communauté**
- ▶ **CC Roi Morvan Communauté**

Zonage caractérisant la tension du marché en Morbihan et déterminant l'éligibilité des territoires aux aides (PTZ, Pinel...)



Zonage «A / B / C»



0 10 20 km



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

LE MODULE DES TERRAINS À BÂTIR

En 1999 à la demande de la Direction Départementale de l'Équipement (DDE), l'ADIL 56 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.

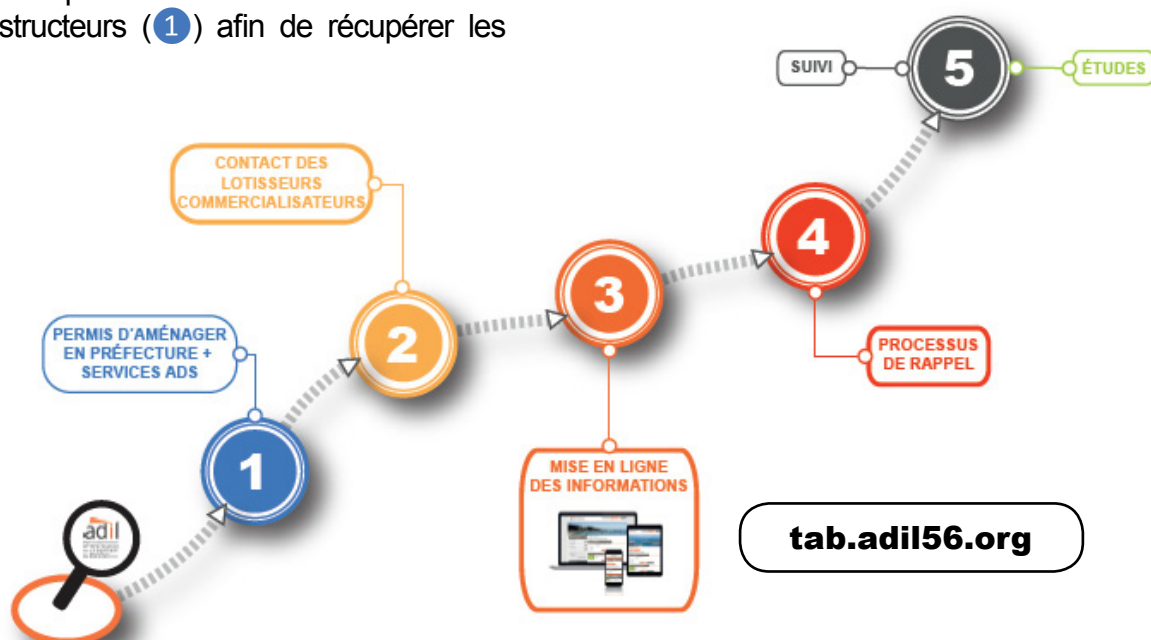
La diffusion de la connaissance de l'offre en terrains à bâtir se fait de deux manières :

- 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>

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 de 3 lots et plus 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 soit par mail, soit par téléphone. 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 et à l'échelle des deux agglomérations.



BASES ET MÉTHODOLOGIE

DVF

La base issue de DVF (Demande de Valeurs Foncières) recense 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) complétées 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 2018 est de 67 %. 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 champ d'étude concerne les terrains à bâtir (lots) appartenant à un lotissement de 3 lots et plus présents sur le département du Morbihan.

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

La base DVF 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

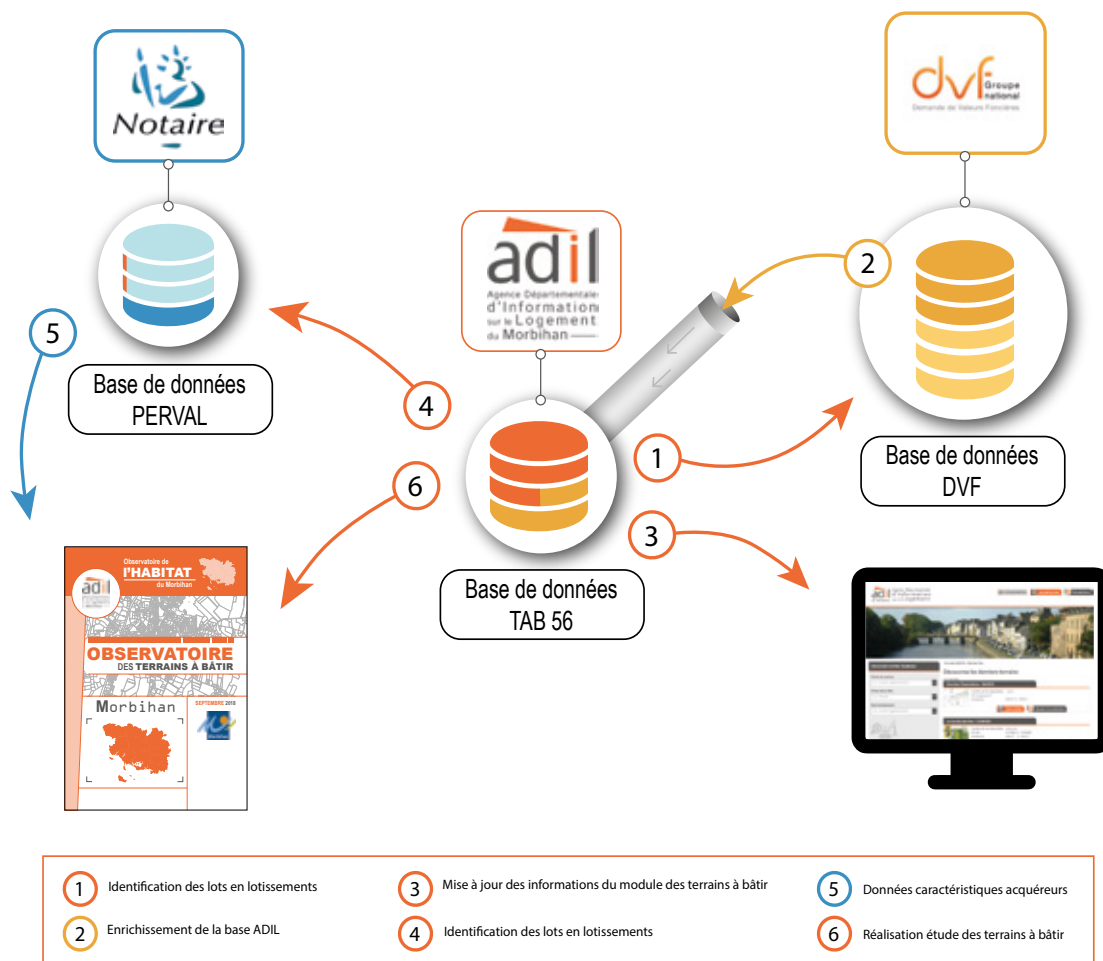
BASES ET MÉTHODOLOGIE

(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 est utilisée 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 remplissage des variables.



PRODUCTION DE TERRAINS À BÂTIR

Chiffres clés sur la production de terrains à bâtir en lotissements / ZAC en Morbihan

Année	Lotissements autorisés	Lots produits	Nombre de lots par lotissement	Surface médiane des parcelles
2016	129	1549	12	418 m ²
2017	140	1743	12.5	451 m ²
2018	108	1407	13	436 m ²

UNE RELATIVE STABILITÉ DE LA PRODUCTION SUR LES 5 DERNIÈRES ANNÉES

Après deux années de hausse successive de la production (+37% et +13%), le volume de nouveaux lots autorisés fléchit en 2018. Pour autant, il reste dans la moyenne des 5 dernières années (1450 lots par an).

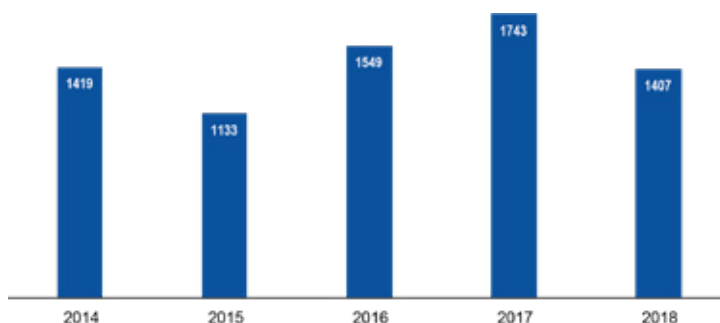
L'ensemble des lotisseurs interrogés signalent un amenuisement des opportunités foncières de plus en plus prégnant qui limite, de fait, la production de terrains à bâtir.

En 2018, ce sont 108 lotissements qui ont été autorisés en Morbihan, soit 32 de moins qu'en 2017.

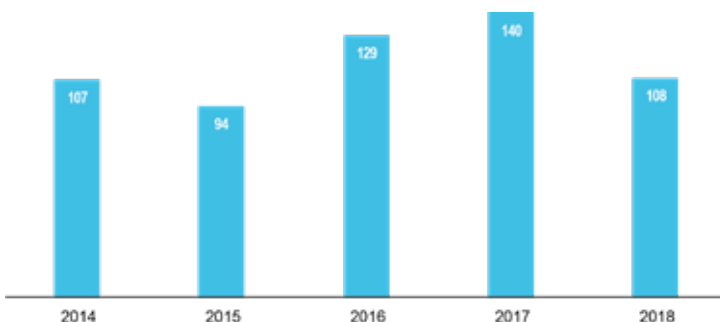
LES PROFESSIONNELS, PRINCIPAUX ACTEURS DU MARCHÉ

Les lotisseurs «particuliers», traditionnellement actifs sur le marché morbihannais des terrains à bâtir, ne représentent «plus que» 31% de l'ensemble des lotisseurs en 2018, cédant 10 points aux professionnels et collectivités. Les communes et intercommunalités ont été particulièrement actives dans les secteurs plus ruraux (Pontivy, Centre Morbihan Communauté,...).

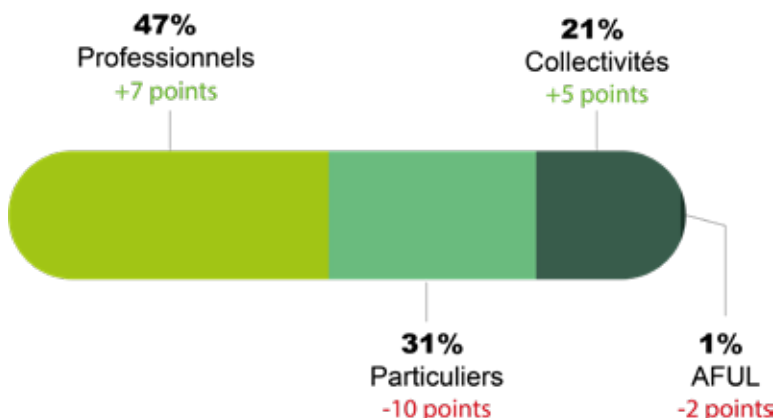
Évolution du nombre de lots autorisés



Évolution du nombre d'opérations autorisées

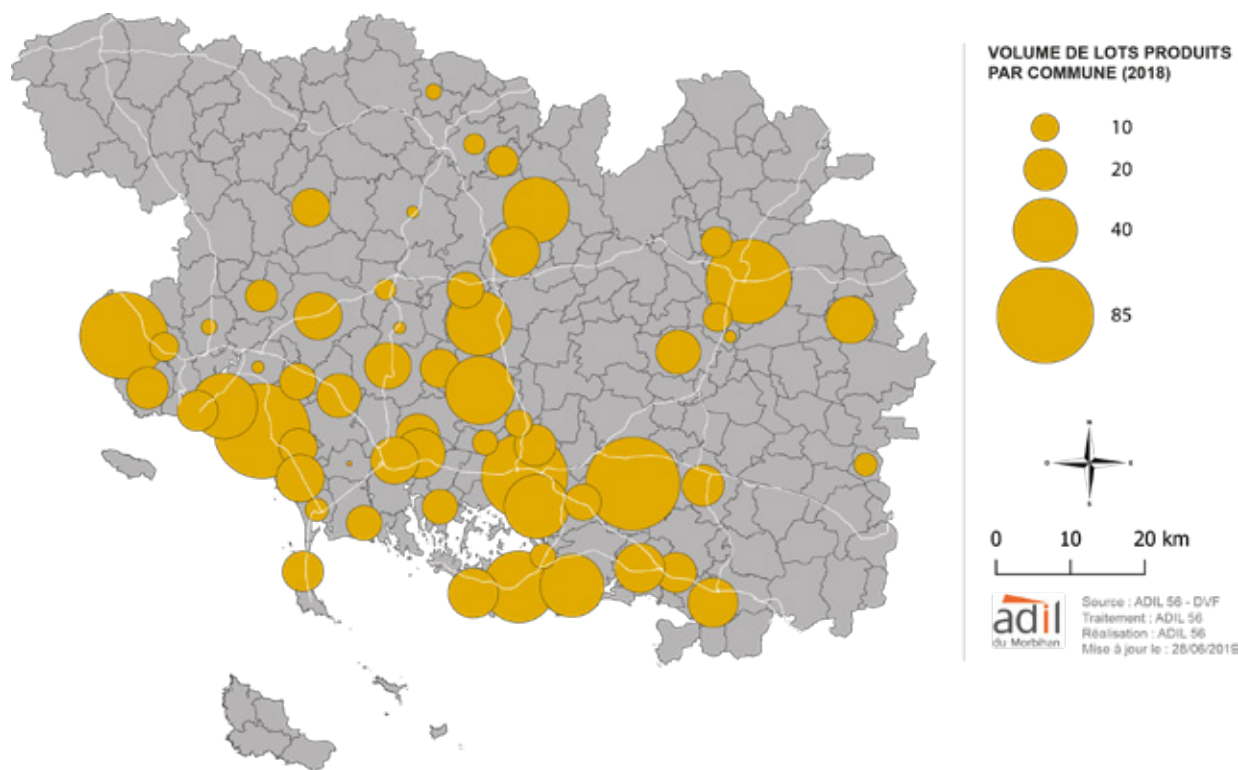


Répartition par type de lotisseur en 2018 et évolution sur un an (en points)



PRODUCTION DE TERRAINS À BÂTIR

Répartition géographique des lots produits par commune en 2018



UNE PRODUCTION 2018 PLUS INTENSE SUR LE LITTORAL

En Morbihan, la production en terrains à bâtir suit une logique spatiale fortement influencée par la localisation des services et l'accessibilité aux bassins d'emplois. On retrouve ainsi des opérations majoritairement implantées proche des coeurs d'agglomérations et des pôles urbains ainsi que le long des voies rapides connectant ces différents centres urbains. Le littoral maintient par ailleurs une influence notoire sur les lieux de réalisation des ZAC et lotissements.

Sur un an, au regard des variations de la production de lots à bâtir, la situation apparaît plutôt contrastée en Morbihan avec des EPCI tels que GMVA ou AQTA accusant de fortes baisses tandis que d'autres intercommunalités ont pu maintenir leur production voire l'augmenter (Centre Morbihan Com., Lorient Agglomération)

Évolution des lots produits par EPCI entre 2017 et 2018

	En %	En nombre
CA Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération	-32%	-214
CA Lorient Agglomération	10%	+20
CA Redon Agglomération	-77%	-27
CC Arc Sud Bretagne	-3%	-2
CC Auray Quiberon Terre Atlantique	-38%	-131
CC Centre Morbihan Communauté	54%	+34
CC de Blavet Bellevue Océan	21%	+18
CC de l'Oust à Brocéliande	-32%	-24
CC Ploërmel Communauté	15%	+12
CC Pontivy Communauté	26%	+14
CC Questembert Communauté	-55%	-24
CC Roi Morvan Communauté	-100%	-12

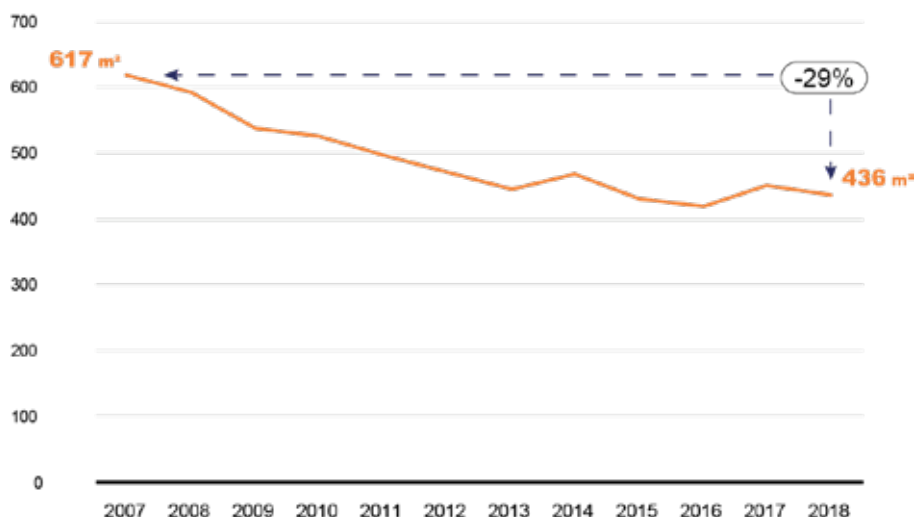
SUPERFICIE DES NOUVEAUX LOTS À BÂTIR

UNE STABILISATION DE LA TAILLE DES PARCELLES

Sur la dernière décennie, la surface des lots s'est considérablement réduite passant de 617 m² en 2007 à 436 m² en 2018. Les lois Grenelles I et II ont conforté une logique de densité urbaine entamée dans le département dès 2007. La surface médiane d'un lot à bâtir en lotissement ou ZAC s'est stabilisée en 2013, oscillant entre 450 m² et 420 m².

La taille des parcelles viabilisées est très variable d'un EPCI à l'autre. Les communes situées tout le long de la frange littorale affichent des surfaces plus petites. Sur ces territoires, s'ajoute à l'objectif de densité urbaine celui de la protection des espaces naturels (Grenelle I) mais aussi du contrôle des prix généré par la rareté foncière et la hausse de la demande. La diminution de la taille des lots a permis aux lotisseurs de

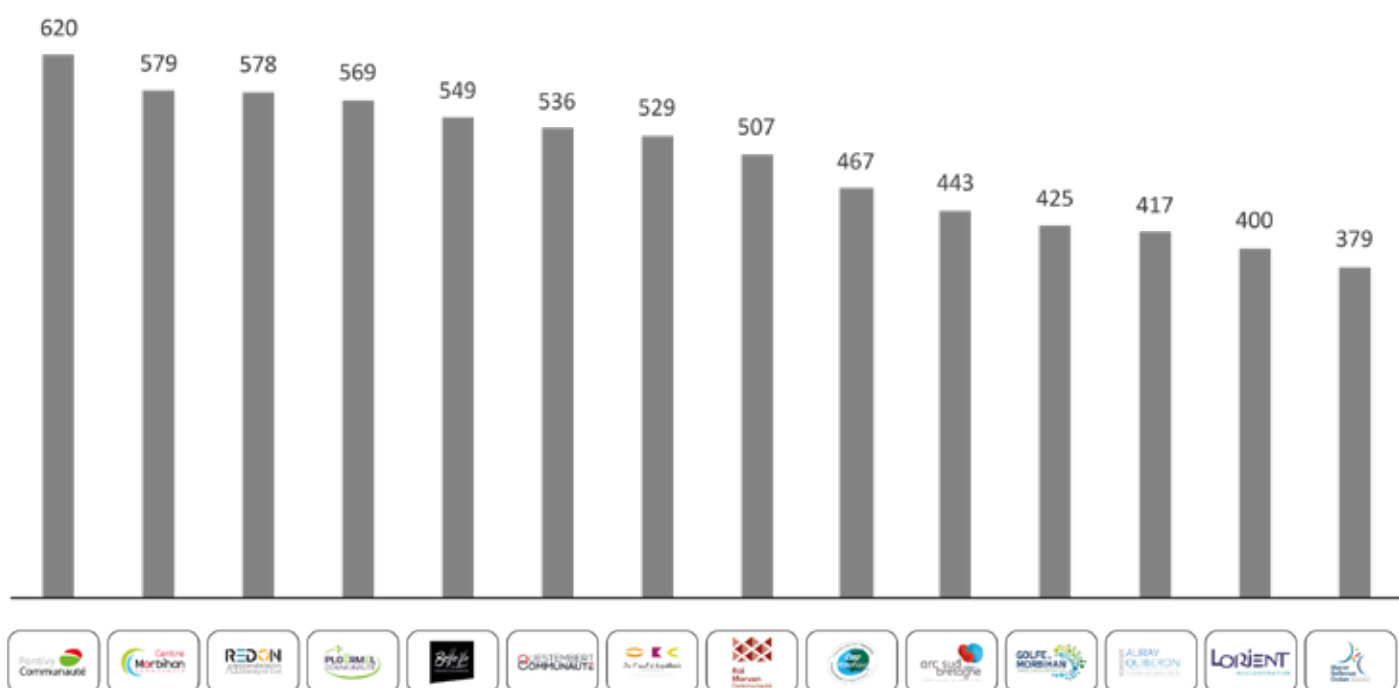
Évolution des surfaces médianes de terrains à bâtir (2007-2018)



maîtriser leurs prix de sortie afin de rester en adéquation avec le budget des potentiels accédants. Les lotissements en arrière-pays proposent quant à eux, des surfaces plus conséquentes. Seule exception à la règle, Pontivy

Communauté, où contrairement à ce qui a pu être observé dans tous les autres EPCI sur les dix dernières années, on retrouve une surface médiane des lots produits qui fluctue d'une année sur l'autre sans jamais vraiment diminuer.

Surface médiane des terrains à bâtir produits sur la période 2014-2018 par EPCI



SUPERFICIE DES NOUVEAUX LOTS À BÂTIR

Les chiffres présentés ici se basent sur les superficies totales des ZAC et lotissements produits. Ils donnent ainsi une tendance de la consommation foncière à vocation d'habitat (en ZAC et lotissement).

DES AGGLOMÉRATIONS PLUS CONSOMMATRICES SUR LES 6-7 DERNIÈRES ANNÉES

Entre 2012 et 2018, les 834 lotissements produits en Morbihan se sont étendus sur environ 727 hectares. La CA Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération concentre à elle seule 30 % de cette consommation foncière, devant Lorient Agglomération (19%) et la Communauté de Communes d'Auray Quiberon - Terre Atlantique (15%). Le caractère attractif des agglomérations de Vannes et Auray ont de fait concentré une part importante de la production sur leurs territoires. Ce sont des secteurs où les marchés de l'immobilier se sont tendus ces dernières années, faisant face aux besoins en logements générés par l'arrivée de nouvelles populations. Sur Lorient Agglomération les besoins émanent plus souvent de ménages locaux antérieurement locataires.

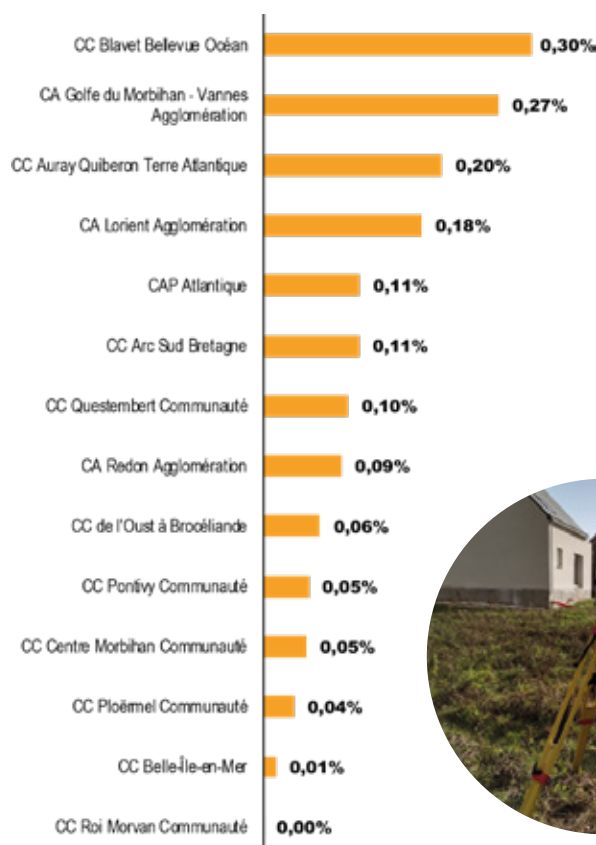
Rapportée à sa superficie totale, la CC Blavet Bellevue Océan a été l'EPCI le plus consommateur de foncier à vocation d'habitat en lotissement. Ce territoire, situé idéalement entre plusieurs grands bassins d'emploi, est également prisé par les aménageurs-lotisseurs qui profitent de conditions d'aménagement plus souples pour constituer de très grandes opérations.

Sur les territoires plus éloignés du littoral, la production y est beaucoup plus mesurée, voire même en baisse sur les deux dernières années. Les collectivités sont d'ailleurs plus souvent à l'initiative de la création de lotissements palliant la baisse d'activités des professionnels sur leurs secteurs.

Superficie moyenne consommée par an par EPCI période 2012-2018

	Moyenne par an (ha)
CA Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération	30.5
CA Lorient Agglomération	18.8
CC Auray Quiberon Terre Atlantique	15.2
CC de l'Oust à Brocéliande	6.0
CC Arc Sud Bretagne	5.5
CC Pontivy Communauté	5.3
CC Blavet Bellevue Océan	5.1
CC Centre Morbihan Communauté	4.7
CC Questembert Communauté	4.5
CC Ploërmel Communauté	4.1
CA Redon Agglomération	2.8
CAP Atlantique	1.0
CC Belle-Île-en-Mer	0.2
CC Roi Morvan Communauté	0.1
MORBIHAN	104

Surface consommée en terrains à bâtir rapportée à la superficie de l'EPCI sur la période 2012-2018



COMMERCIALISATION ET PRIX

Les chiffres sur les ventes des terrains à bâtir seront amenés à être consolidés au fur et à mesure de la réception des informations récoltées. Des ajustements pourront ainsi être effectués dans les années à venir. Un délai de 1 à 2 années (environ) est nécessaire pour voir les volumes de ventes se stabiliser.

UNE ANNÉE 2018 DANS LA CONTINUITÉ DE 2017

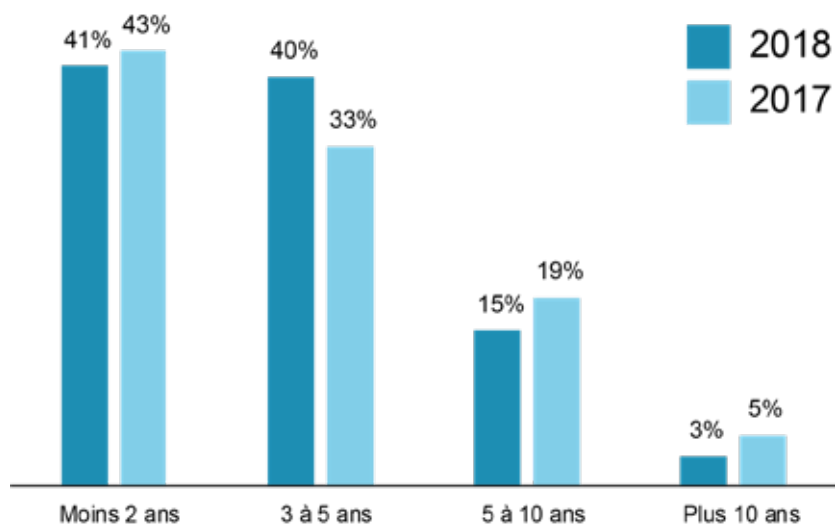
L'embellie entamée en 2017 se poursuit en 2018 dans le Morbihan. Le volume de ventes sur le marché des terrains à bâtir en ZAC et lotissement se maintient, et ce, malgré les craintes évoquées en réactions à la suppression du PINEL en zone détendues et au rabotement du PTZ dans le neuf (contribution de 20 % en 2018 contre 40 % en 2017). Les professionnels n'ont en effet pas ressenti d'impacts quantitatifs de ces mesures législatives sur leurs ventes. Il y a certes moins d'investisseurs «purs», mais le niveau de tension est tel que les terrains sont vite vendus du moins sur le sud du département où se concentre 82 % du marché.

La demande reste forte, le marché porteur, mais l'amenuisement des opportunités foncières risque dans les années à venir de créer un déséquilibre offre / demande avec une production moins importante.

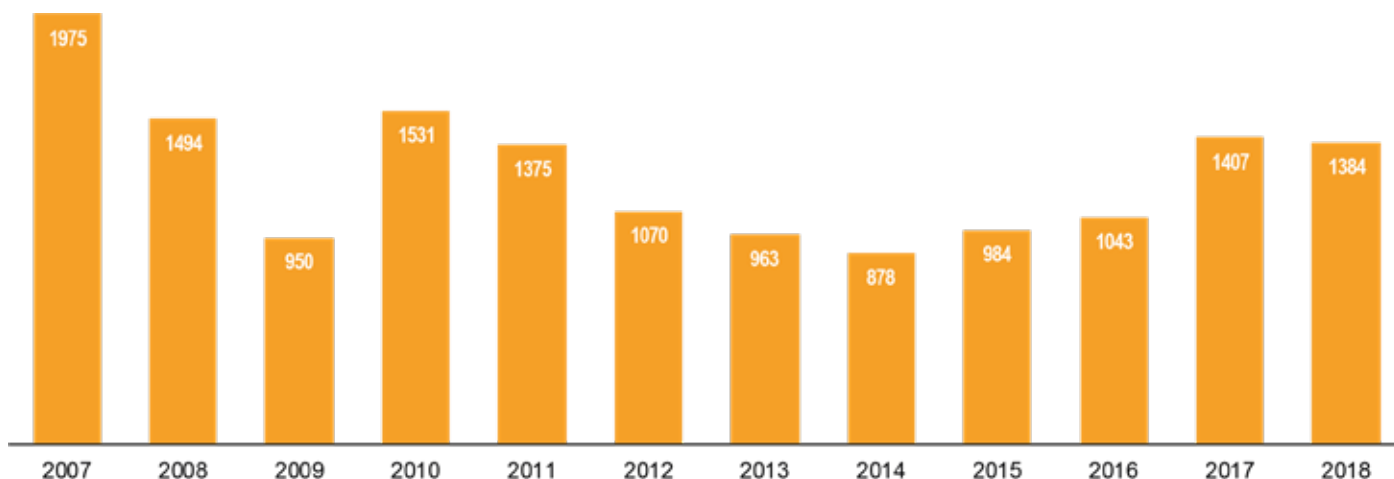
Chiffres clés ventes 2017 - 2018 et évolutions

	Ventes 2017	Ventes 2018	Évolutions sur un an
Morbihan	1407	1384	-2%

Ancienneté des lots vendus par territoire



Évolution des ventes de terrains à bâtir en lotissement et en ZAC entre 2007 et 2018



COMMERCIALISATION ET PRIX

UN LITTORAL CONFORTÉ

La localisation des ventes est, bien entendu, très influencée par la production et inversement. Les lotisseurs se positionnent sur des zones où la demande est plus forte, et avec, de fait, plus de certitudes quant à la commercialisation et l'écoulement de leur stock.

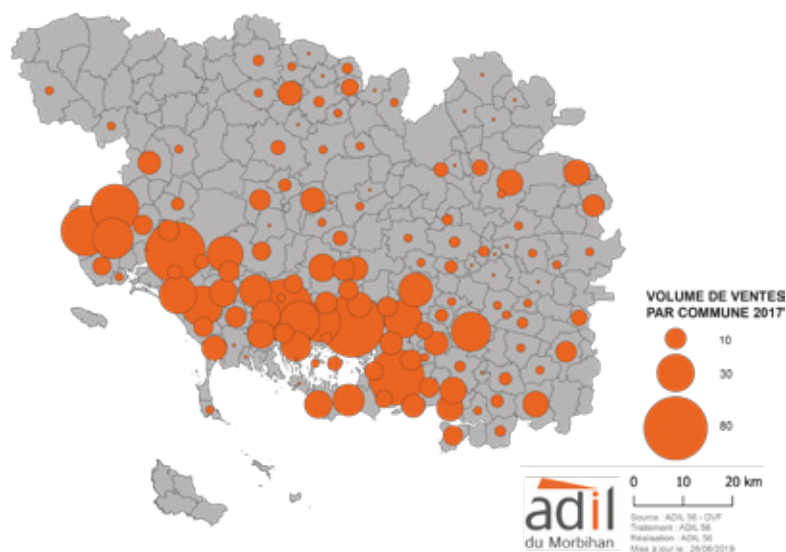
Les ménages font le choix d'une situation géographique avant toute chose, quitte à « rogner » sur la taille du terrain ou même sur le budget construction. Le domaine de l'Argoat à Ploeren en est le parfait exemple : situé à proximité de la 4 voies, le lotissement propose des terrains de 289 m² à 443 m² à un prix avoisinant les 248€/m² soit 85 % plus cher que le prix médian observé en Morbihan en 2018. Malgré tout, seuls 9 des 32 lots produits sont aujourd'hui encore disponibles à la vente.

Les professionnels interrogés s'accordent à dire que la frange littorale reste très prisée et que les rythmes de ventes y sont assez soutenus. Les EPCI la composant représentent 82% des ventes en 2018.

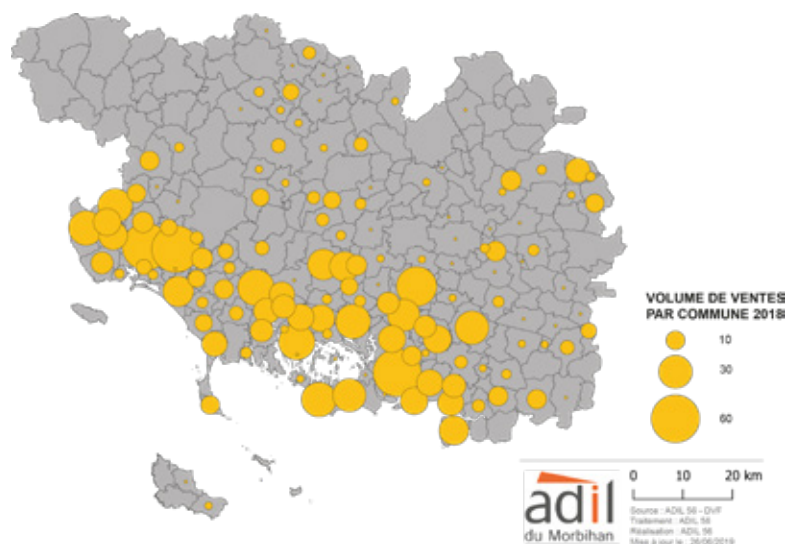
UNE ÉVOLUTION DES VENTES CONTRASTÉE PAR EPCI

Si la tendance est plutôt à la stabilité entre 2017 et 2018, pour la majorité des territoires morbihannais, les ventes sur Auray Quiberon - Terre Atlantique ont marqué le pas cette année tandis qu'à l'inverse sur Lorient Agglomération le volume de lots vendus affiche la plus forte progression du département.

Localisation des ventes de terrains à bâtir en lotissements/ZAC - 2017



Localisation des ventes de terrains à bâtir en lotissements/ZAC - 2018



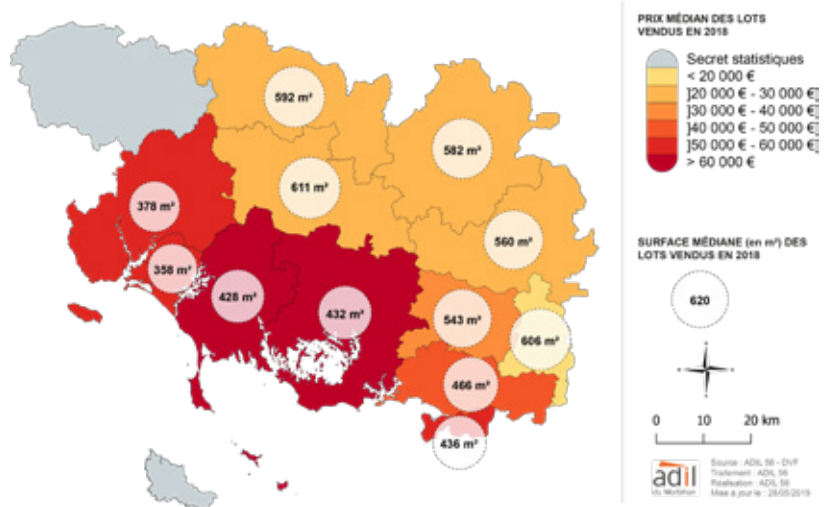
	2017	2018	Évolutions
CAP Atlantique	12	24	+12
CA Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération	481	463	-18
CA Lorient Agglomération	181	247	+66
CA Redon Agglomération	18	18	0
CC Arc Sud Bretagne	82	114	+32
CC Auray Quiberon Terre Atlantique	280	184	-96
CC Centre Morbihan Communauté	43	46	+3
CC de Belle-Île-en-Mer	0	3	+3
CC de Blavet Bellevue Océan	112	108	-4
CC de l'Oust à Brocéliande	53	58	+5
CC Ploërmel Communauté	33	21	-12
CC Pontivy Communauté	43	34	-9
CC Questembert Communauté	65	64	-1
CC Roi Morvan Communauté	4	0	-4

COMMERCIALISATION ET PRIX

STABILISATION DES PRIX ET DES SURFACES DES LOTS VENDUS

Pour la première fois depuis la création de l'observatoire, les prix et les surfaces des terrains vendus sont parvenus à se stabiliser sur l'année d'enquête précédente. Le prix au mètre carré médian d'un terrain vendu en Morbihan est de 134€/m² pour une surface médiane de 434m². Ces indicateurs centraux révèlent des contrastes lorsqu'ils sont observés à l'échelle des EPCI. Le graphique ci-dessous permet d'identifier plusieurs zones de marché distinctes :

Prix médian au m² et surface médiane des lots vendus en 2018 par EPCI

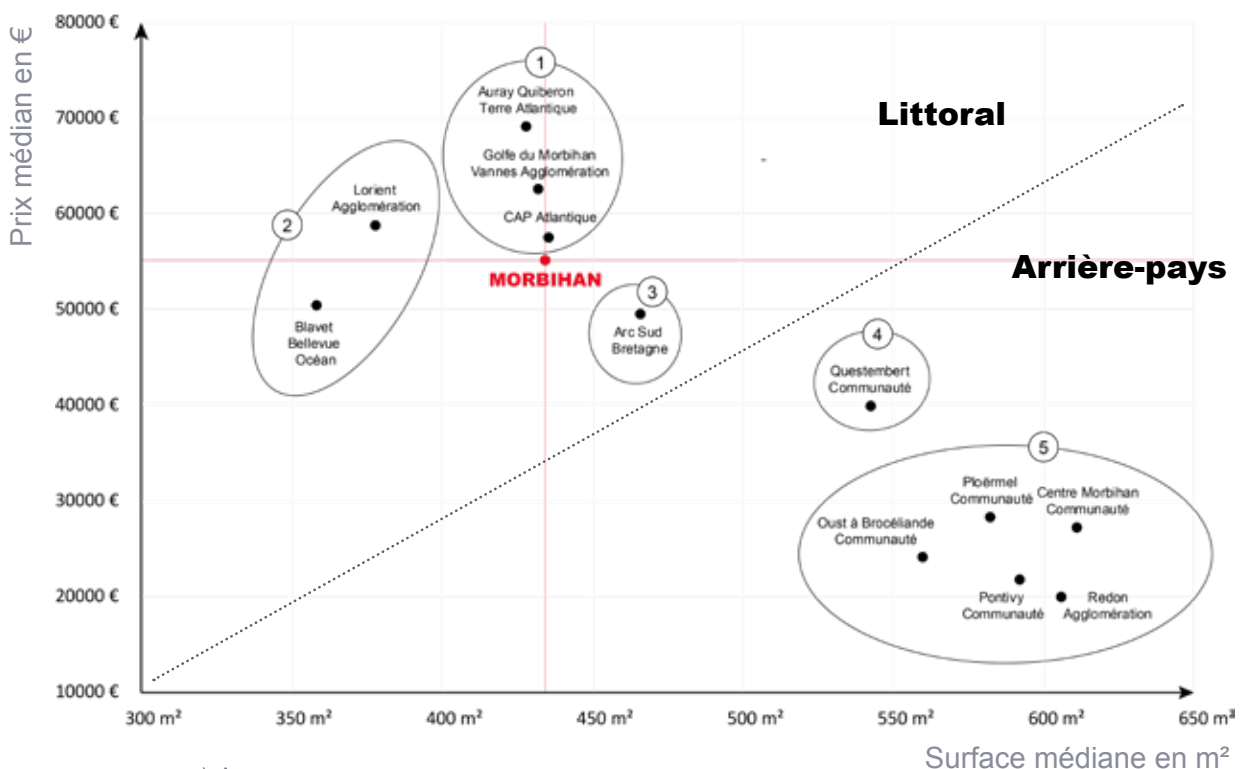


- 1 - GMVA, AQTA, CAP Atlantique avec les prix à la parcelle parmi les plus élevés du département et des surfaces de parcelles équivalentes à la médiane départementale ;
- 2 - le secteur du Pays de Lorient (56) avec des prix équivalents à la médiane départementale, mais des surfaces de terrain plus petites ;

- 3 - Arc Sud Bretagne, un territoire à proximité de l'agglomération vannetaise situé en bordure littorale avec un prix à la parcelle légèrement plus faible qu'en Morbihan mais une surface médiane plus élevée ;
- 4 - Questembert Communauté fait partie des EPCI ne disposant pas de bordure littorale mais à l'image

- d'Arc Sud Bretagne, se positionne proche du bassin d'emplois vannetais ;
- 5 - les EPCI situés en arrière-pays où la pression foncière est moins intense affichent des niveaux de prix moins élevés pour des surfaces de parcelles nettement supérieures.

Prix médian à la parcelle et surface médiane des lots vendus par EPCI en 2018



COMMERCIALISATION ET PRIX

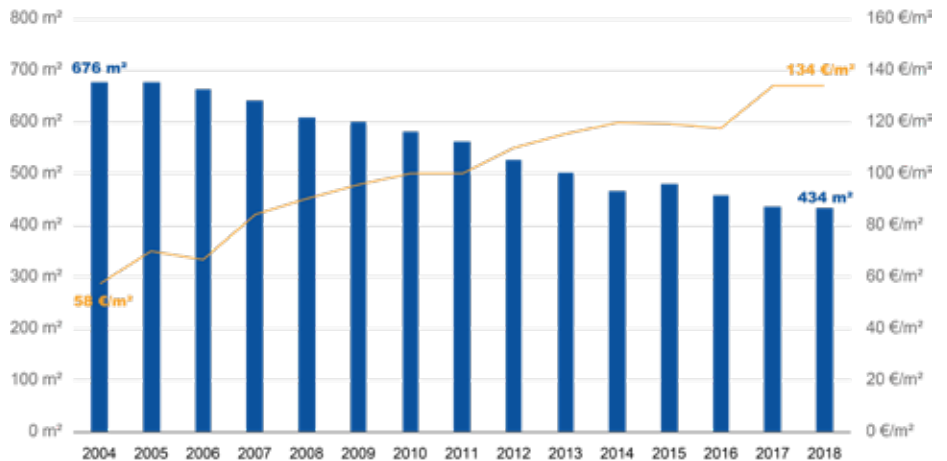
UNE TENSION DU MARCHÉ QUI S'INTENSIFIE

Sous l'effet de la hausse générale des prix dans l'immobilier et dans le même temps de la réduction de la taille des parcelles, le prix au m² a fortement progressé sur 15 ans.

Le prix médian d'un terrain à bâtir en lotissement était de 36678 € en 2004 et atteint en 2018 le prix de 55100 €, soit une progression de 50%. Quant à la taille médiane des parcelles, elle était de 676 m² en 2004 pour atteindre en 2018 434 m² (-36%). L'effet conjugué de ces deux fortes variations sur 15 ans, a contribué à une élévation du prix au m² de plus de 130% sur le Morbihan.

Aux dires de professionnels, cette tension va s'intensifier en raison de la raréfaction des opportunités foncières sur les

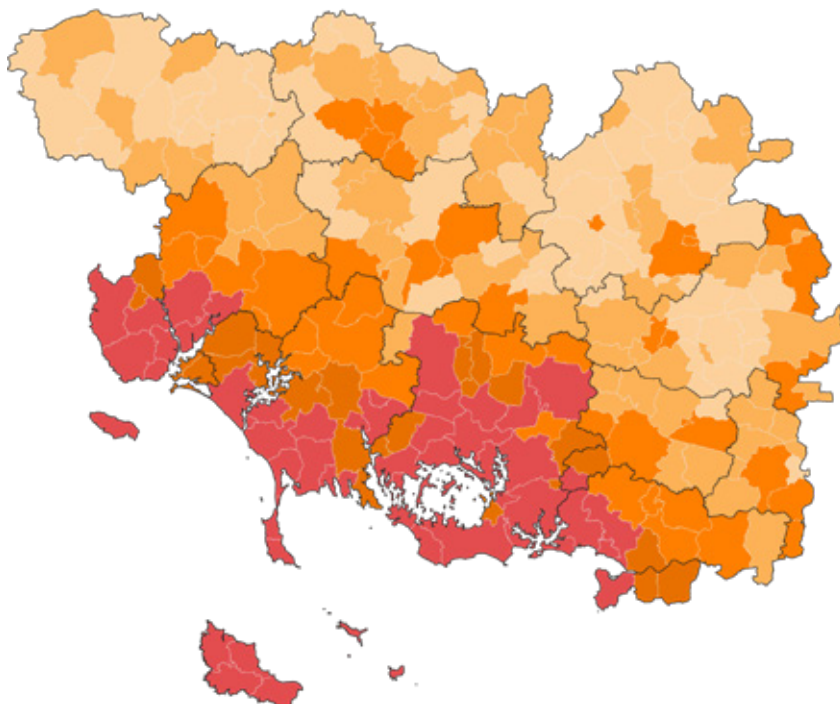
Évolution du prix médian au m² et des surfaces médianes des terrains vendus entre 2004 et 2018



secteurs plus prisés, notamment sur le littoral proche des bassins d'emplois. Au fil du temps, ces secteurs, à l'urbanisation déjà bien avancée, voient les opportunités foncières se

réduire année après année contribuant de fait à la tension d'un marché de plus en plus onéreux.

Carte de tension du marché de l'habitat - Source : DREAL Bretagne

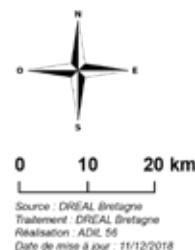


TENSION* DU MARCHÉ DE L'HABITAT EN MORBIHAN

► Classement des territoires à partir d'un indice composite de la tension

- Zone détendue (<4.5)
- Zone moyennement tendue (4.5 à 5.74)
- Zone tendue (5.75 à 6.99)
- Zone tendue à très tendue (7 à 8.25)
- Zone très tendue (>8.25)

*La définition de la tension résulte d'une analyse spécifique au territoire breton. Au sens de la loi ALUR, aucune agglomération n'est concernée en Bretagne. (décret n°2013-392 du 10 mai 2013)



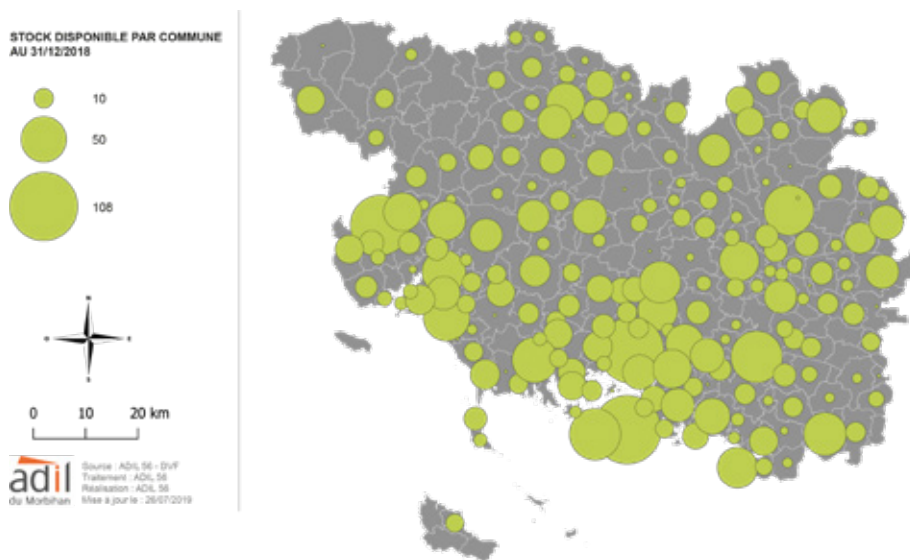
FLUIDITÉ DU MARCHÉ

PLUS DE 2900 LOTS DISPONIBLES

Au 31 décembre 2018, 2916 lots à bâtir en ZAC et lotissement étaient disponibles dans le Morbihan. En 2017, à la même date, 2700 lots étaient disponibles, soit un stock en nette progression sur un an.

On est globalement fin 2018 sur un stock plus abordable avec un prix médian à la parcelle de 40188 € et un prix médian au m² de 86 €. Ce prix plus faible que celui des lots vendus peut en partie s'expliquer par une part plus importante de lots localisés sur des territoires en arrière-pays avec un foncier moins coûteux. Pour rappel, la part des intercommunalités dites littorales parmi les ventes était de 82%, alors qu'elle n'est «que» de 60% sur le stock disponible.

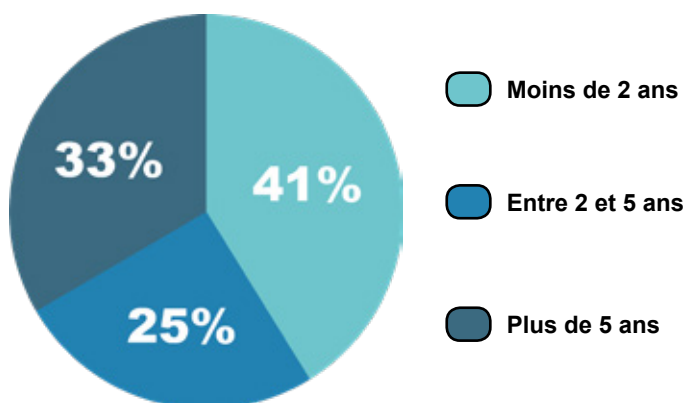
Localisation du stock de terrains à bâtir disponible au 31 décembre 2018



UN STOCK RELATIVEMENT RÉCENT

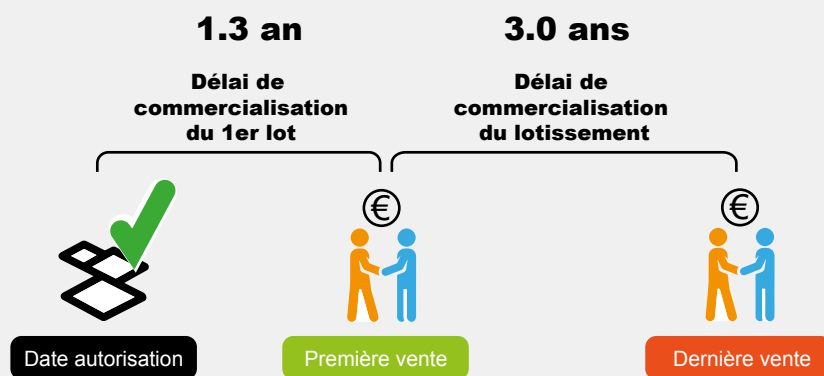
La majeure partie de ces terrains disponibles ont moins de 2 ans (41%). Une part qui est en progression (36% l'année précédente) alimentée par une offre nouvelle importante en 2018 et 2017. A noter que 8% des lots disponibles sont présents sur le marché depuis plus de 10 ans.

Ancienneté des lots disponibles au 31/12/2018



DÉLAI DE COMMERCIALISATION

En 2018, 103 ZAC et/ou lotissements ont été terminés sur le Morbihan. Le délai médian de commercialisation du 1er lot est de 1.3 an et le délai d'écoulement du stock à partir de cette première vente était de 3.0 ans. Au total, la durée médiane de commercialisation est donc de 4.3 ans, en progression par rapport aux lotissements terminés l'année précédente (3.3 ans).



CARACTÉRISTIQUES DES ACQUÉREURS

DES ACQUÉREURS LOCAUX

En 2018, la majorité (82%) des acquéreurs d'un terrain à bâtir en lotissement ou ZAC est originaire du Morbihan. Ce chiffre est plutôt stable sur les 3 dernières années.

DES ACQUÉREURS PLUS ÂGÉS SUR LE LITTORAL

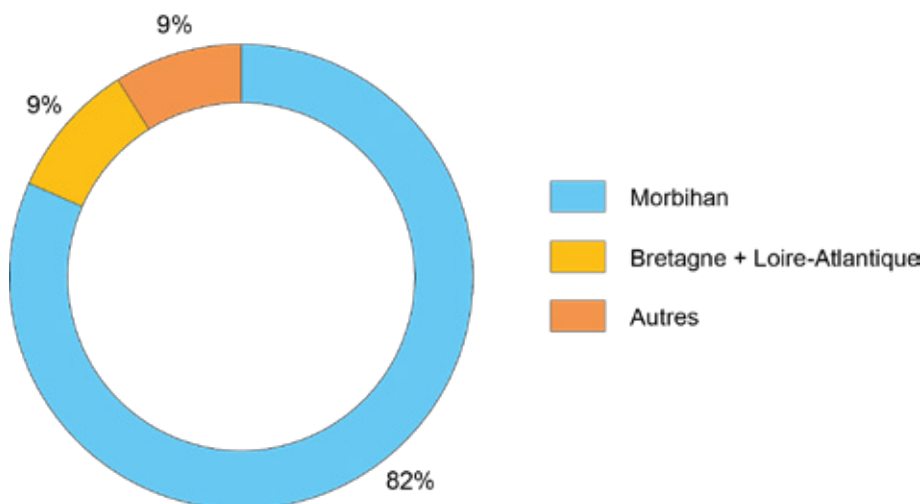
Sur les transactions répertoriées dans la base PERVAL en 2018, l'âge médian du ménage s'acquittant d'un terrain en ZAC ou lotissement est de 42 ans.

La répartition par âge des ménages acquéreurs de terrains à bâtir est très similaire à celle des prix de vente. Les personnes âgées sont un public, de manière général, plus aisé avec une enveloppe budgétaire reposant bien souvent sur la revente d'un bien antérieur.

Si l'âge type d'un acquéreur de terrains en ZAC et lotissement est plus élevé sur le sud du département, les retraités provenant de l'extérieur du territoire se sont plus souvent orientés sur le pourtour littoral à l'est : GMVA (Saint-Gildas de Rhuys, Sarzeau, le Tour du Parc), Arc Sud Bretagne, CAP Atlantique.

A l'inverse, en arrière-pays (Centre Morbihan Communauté, Pontivy Communauté, Ploërmel Communauté), le ménage acquéreur type a entre 32 et 34 ans et réalise le plus souvent un achat de terrain en primo-accession. Une observation réalisée par les chiffres, mais que plusieurs professionnels confirment également dans leurs propos.

Origine des acquéreurs d'un terrain à bâtir



Âge des acquéreurs par territoire

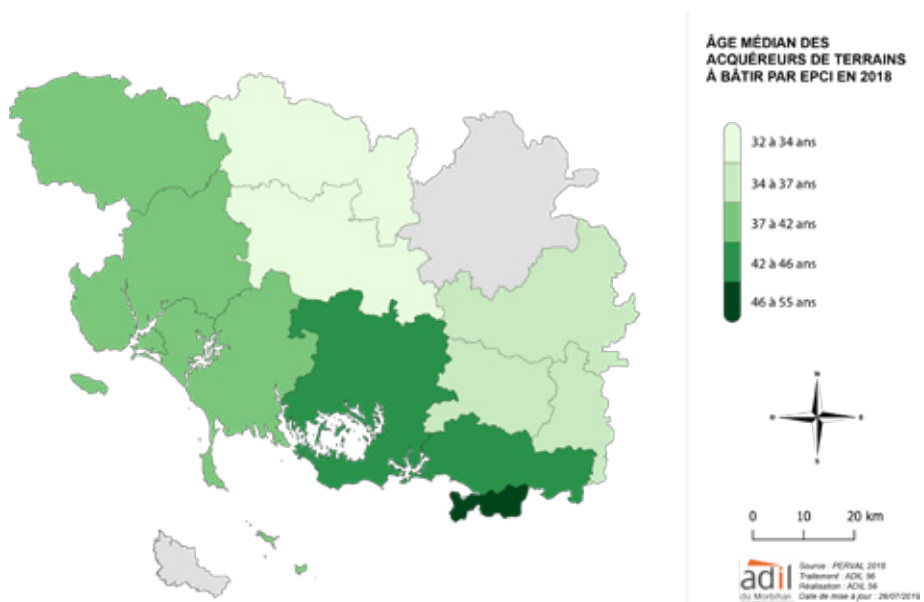


TABLEAU RÉCAPITULATIF : PRODUCTION 2018

	Opérations	Lots	Surface médiane (m ²)
CA Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération	36	457	417 m ²
CA Lorient Agglomération	20	226	354 m ²
CA Redon Agglomération (56)	1	8	490 m ²
CAP Atlantique (56)	-	-	-
CC Arc Sud Bretagne	7	73	506 m ²
CC Auray Quiberon Terre Atlantique	18	210	388 m ²
CC Belle-Île-en-Mer	-	-	-
CC Blavet Bellevue Océan	5	105	427 m ²
CC Centre Morbihan Communauté	7	97	579 m ²
CC Oust à Brocéliande Communauté	3	51	496 m ²
CC Ploërmel Communauté	5	92	459 m ²
CC Pontivy Communauté	4	68	657 m ²
CC Questembert Communauté	2	20	463 m ²
CC Roi Morvan Communauté	-	-	-
MORBIHAN	108	1407	434 m²

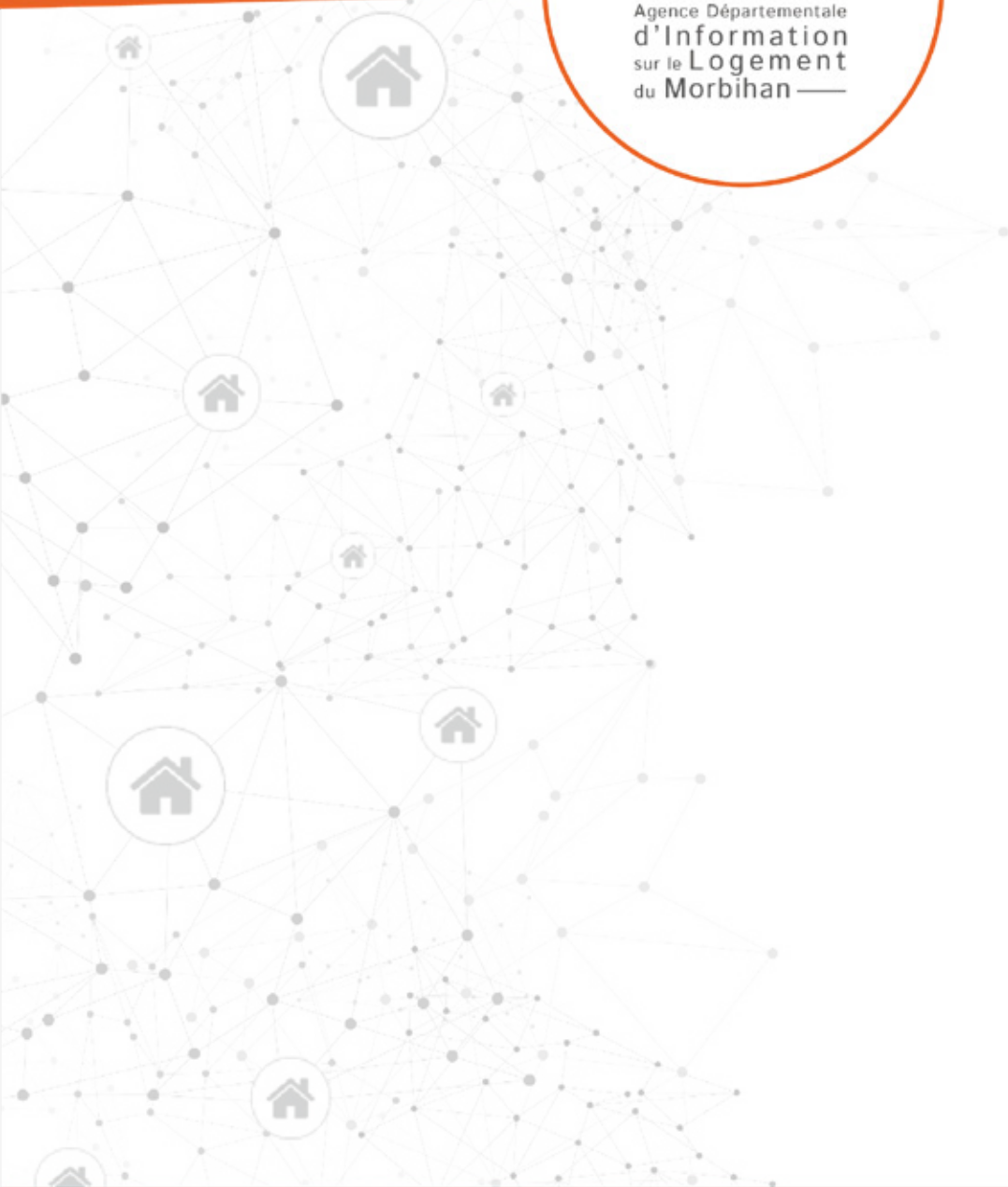
TABLEAU RÉCAPITULATIF : VENTES ET STOCK 2018

	Ventes	Prix médian	Surface médiane	Prix / m ²	Stock disponible
CA Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération	463	62 500 €	432 m ²	141 €/m ²	788
CA Lorient Agglomération	247	58 800 €	378 m ²	161 €/m ²	365
CA Redon Agglomération (56)	18	19 868 €	606 m ²	41 €/m ²	36
CAP Atlantique (56)	24	57 500 €	436 m ²	128 €/m ²	52
CC Arc Sud Bretagne	114	49 502 €	466 m ²	113 €/m ²	167
CC Auray Quiberon Terre Atlantique	184	69 075 €	428 m ²	159 €/m ²	242
CC Belle-Île-en-Mer	3	n.c	n.c	n.c	9
CC Blavet Bellevue Océan	108	50 480 €	358 m ²	135 €/m ²	149
CC Centre Morbihan Communauté	46	27 180 €	611 m ²	49 €/m ²	156
CC Oust à Brocéliande Communauté	58	24 186 €	560 m ²	45 €/m ²	284
CC Ploërmel Communauté	21	28 195 €	582 m ²	54 €/m ²	273
CC Pontivy Communauté	34	21 814 €	592 m ²	27 €/m ²	214
CC Questembert Communauté	64	39 945 €	543 m ²	76 €/m ²	138
CC Roi Morvan Communauté	-	-	-	-	43
MORBIHAN	1384	55 100 €	434 m²	134 €/m²	2916



adil

Agence Départementale
d'Information
sur le Logement
du Morbihan —



RÉALISATION : Observatoire de l'Habitat - ADIL du MORBIHAN

PUBLICATION : ADIL du MORBIHAN

CONTACT : ADIL du Morbihan
Parc d'Activités de Laroiseau
14, rue Ella Maillart
56 000 VANNES

ADIL du Morbihan
6 rue de l'Aquillon
Quai du Péristyle
56 100 LORIENT

02 97 47 02 30 - www.adil56.org