



Crédit photo : ADIL 56

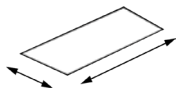


## TERRAINS À BÂTIR EN ZAC & LOTISSEMENTS

ANALYSE DE LA PRODUCTION ET DES VENTES EN 2023



**1 497**  
lots autorisés



**421 m<sup>2</sup>**  
surface médiane des  
parcelles autorisées



**135 €/m<sup>2</sup>**  
prix de vente médian

### SOMMAIRE

Méthodologie.....	1
Avant-propos.....	3
L'offre nouvelle de terrains à bâtir.....	6
Commercialisation des terrains à bâtir.....	9
Profil des acquéreurs.....	13
Fluidité du marché.....	16
Tendances 2024.....	17
Enquête auprès des professionnels.....	19
Tableaux récapitulatif par EPCI.....	21

Publication :

**ADIL du Morbihan**

Direction de la publication : Elise Demay

Réalisation : Jeanne Le Corre, Falilou Mbacke, Benoît Le Merrer

# MÉTHODOLOGIE

## Champ d'étude

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

Ce suivi annuel est réalisé par l'observatoire porté par l'ADIL depuis mai 1999.

## Processus d'enquête et de collecte des données

La structuration de la base de données sur les terrains à bâtir constitue un travail de fond réalisé tout au long de l'année.

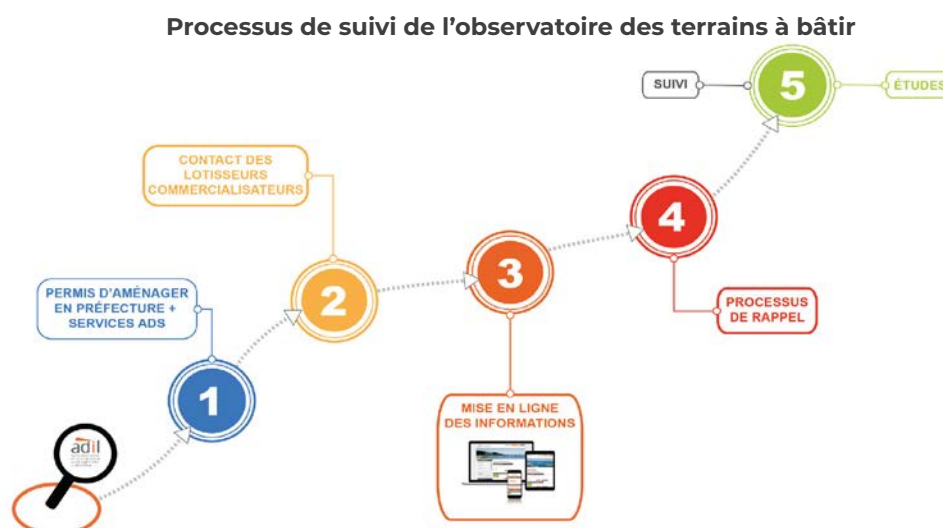
L'enquête démarre, dans un premier temps, par une prise de contact avec les différents centres instructeurs (1) et la Préfecture dans le but de recenser les permis d'aménager délivrés dans le département. Elle se poursuit par un enrichissement des données à partir de Sitadel<sup>1</sup> pour intégrer les demandes préalables.

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, et de connaître les prix et l'état de commercialisation des nouvelles opérations. Des enquêtes flash menées auprès des professionnels et des communes permettent également de mieux cerner les tendances du marché et 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 l'offre de lots disponibles par territoire (communes, EPCI) et leurs principales caractéristiques (localisation, surface, prix et coordonnées du commercialisateur).

Le travail de mise à jour en continu de ce module internet de diffusion de l'offre de terrains à bâtir disponible implique de fait un important travail de relance (4) régulier auprès des différents commercialisateurs, qui s'effectue soit par mail, soit par téléphone, tout au long de l'année.

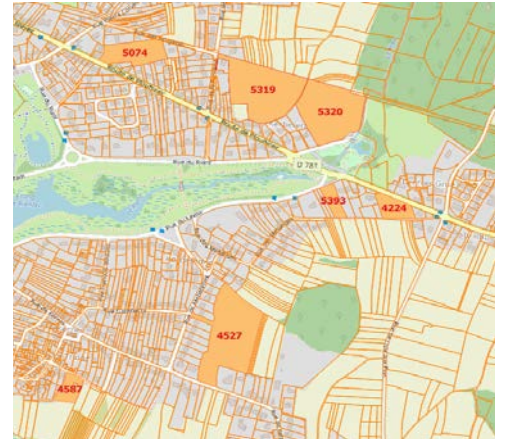
Enfin, la dernière étape du process est l'exploitation de cette base de données. Chaque année l'ADIL publie cette étude (5) permettant d'analyser les dynamiques et les évolutions du marché des terrains à bâtir en lotissement et en ZAC, en termes de surface, de prix et de stock, et ce sur l'ensemble du département du Morbihan. Cette base extraite du module des terrains à bâtir est consolidée grâce à un travail de rapprochement entre les mutations renseignées dans la base PERVAL des Notaires et celles issues de DVF+ (Demande de Valeurs Foncières).



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

## Consolidation des données grâce à un Système d'Information Géographique des données (SIG)

Afin d'améliorer la couverture géographique des ventes, un outil de SIG a été mis en place par l'ADIL du Morbihan. À chaque transmission d'information par les partenaires, une numérisation des plans de lotissements est effectuée. Cet outil de SIG permet d'enrichir les informations transmises par les partenaires (permis d'aménager, déclaration préalable) grâce à la base de données DVF+<sup>2</sup>, par géolocalisation. Cette opération permet de récupérer toutes les informations publiques relatives aux transactions effectuées dans ces lotissements : référence cadastrale, valeur foncière, surface, date de vente etc. (base de données réactualisée en avril et en octobre de chaque année). La base DVF+, tendant vers l'exhaustivité, permet donc d'augmenter sensiblement la couverture géographique et l'enrichissement des informations de vente de terrains à bâtir dans le Morbihan.



► Outil SIG ADIL 56

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

adil Agence Départementale d'Information sur le Logement du Morbihan

Accueil Adil 56 Accueil terrains Ma sélection



Bienvenue sur le site des terrains à bâtir de l'ADIL du Morbihan.  
Vous trouverez sur ce site l'offre de parcelles en lotissements et ZAC sur l'ensemble du Morbihan.  
Nous ne vendons rien ! Prenez contact directement avec le commercialisateur pour toute information sur le terrain qui vous intéresse.

TROUVER VOTRE TERRAIN

Accueil Adil 56 > Recherche

Choix du secteur

ex. : Lorient Agglomération

Découvrez les derniers terrains

204 résultats

Le Ponant - GROIX

► Module d'offre de terrains à bâtir

## Enquête auprès des lotisseurs privés

Afin de connaître la vision des lotisseurs sur le marché, une enquête a été menée durant le mois d'octobre 2024. Ce questionnaire a permis de recueillir le retour d'expérience des lotisseurs sur l'évolution de la profession, notamment dans le cadre de la mise en œuvre du « Zéro artificialisation nette » (ZAN).

cf. pages 19 et 20

## Remerciements

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.

## Le module d'offre de terrains à bâtir

Par l'intermédiaire du module internet de TAB, l'ADIL met à disposition du grand public sur son site web toutes les informations concernant l'offre disponible en terrains à bâtir en lotissement et en ZAC.

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.



► Infographie des résultats de l'enquête auprès des professionnels

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

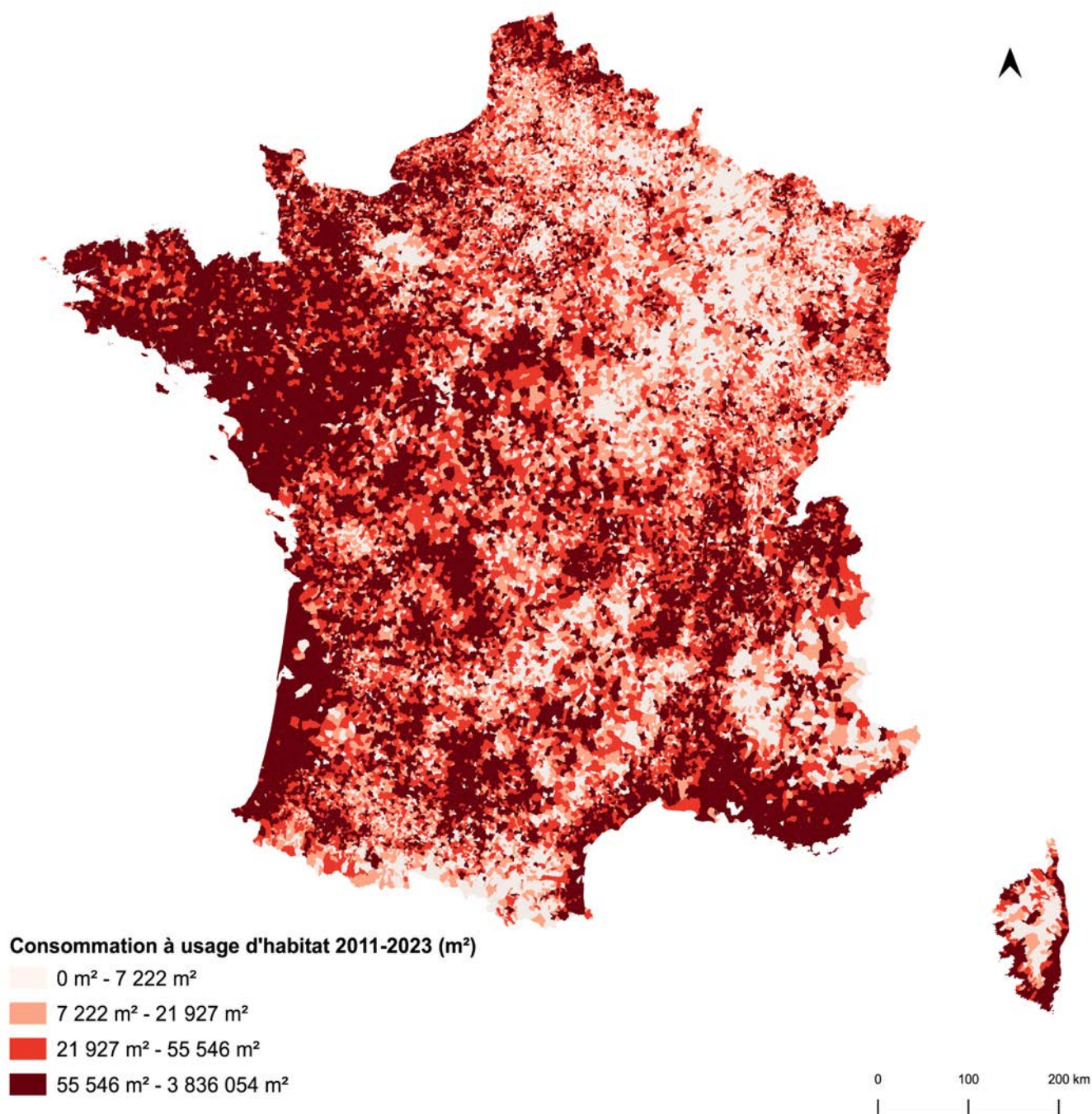


# AVANT-PROPOS

## CONSOMMATION FONCIERE ET HABITAT EN BRETAGNE : DEFIS ET ENJEUX DE SOBRIETE FONCIERE

Entre 2009 et 2015, la France a connu une baisse de la consommation d'espace naturel, agricole et forestier, elle s'est depuis maintenue au-dessus de 20 000 hectares par an. Comme l'illustre la carte ci-dessous, la consommation d'espace à destination de l'habitat se localise principalement sur le littoral, ainsi qu'autour des métropoles. Le phénomène est très concentré : 5 % des communes sont concernées par 38% de la consommation d'espaces<sup>3</sup>.

Consommation à usage d'habitat entre 2011 et 2023 en France



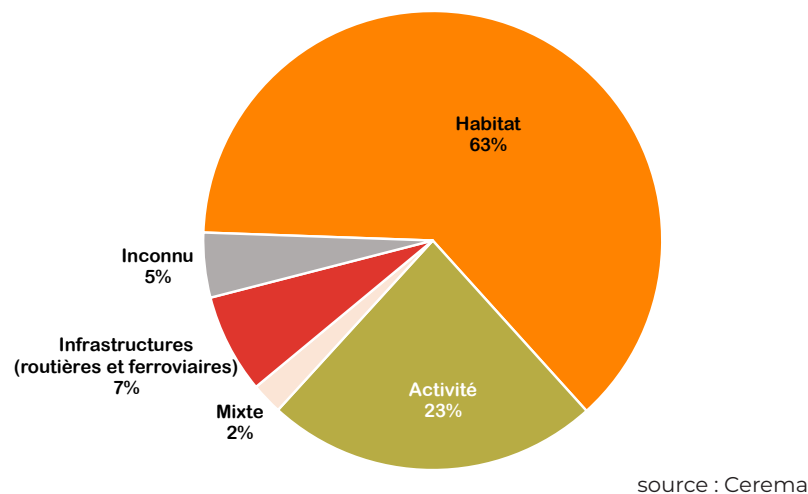
Source : Cerema  
Réalisation : ADIL 56  
Méthodologie : Quartiles  
Date : 11/2024

<sup>3</sup>Source : Cerema

Sur la période 2011-2023, 63% de la consommation d'espace en France était dédiée à l'habitat, et même plus de deux tiers (68%) en Bretagne. Cela s'explique notamment par la croissance relativement élevée du nombre de logements dans les intercommunalités bretonnes, en particulier sur le littoral et autour de la métropole rennaise.

En effet, la Bretagne se distingue par un fort taux de propriétaires : 66,3 % des résidences principales y sont occupées par leurs propriétaires, selon le dernier recensement de l'INSEE en 2021. Cet ancrage fort au logement individuel se traduit par le fait que 70 % des logements en Bretagne sont des maisons, contre une moyenne de 55 % en France.

Répartition de la consommation d'espace entre 2011 et 2023 en France



Cette particularité bretonne se heurte toutefois aux objectifs de sobriété foncière imposés par la loi Climat et Résilience de 2021, et particulièrement à l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), qui vise à stopper l'artificialisation des sols en 2050. D'ici 2031, la Bretagne ne peut donc consommer que 9 000 hectares de nouvelles terres, soit la moitié de la consommation de la période 2011-2021<sup>4</sup>. Laurence Fortin, vice-présidente de la Région Bretagne en charge des territoires, défend ce cap en matière d'aménagement. Elle souligne que l'augmentation de la consommation foncière est quatre fois plus rapide que celle de la population, ce qui montre que la construction de logements n'est pas toujours liée à l'augmentation de la population. En effet, selon le territoire, l'espace consommé par habitant varie fortement : 228 m<sup>2</sup> par habitant dans le pays de Rennes, contre 5 700 m<sup>2</sup> dans des zones moins denses comme Morlaix ou Redon. Cette disparité souligne l'importance d'une approche territorialisée pour répondre aux besoins de logements tout en préservant les terres naturelles.

Selon les lotisseurs interrogés lors de notre enquête, les premiers effets de la loi ZAN se font déjà ressentir. Ils rencontrent des difficultés croissantes pour trouver du foncier adapté à leurs projets, ce qui entraîne une hausse directe des coûts d'acquisition. Ces contraintes complexifient les projets, d'autant que les collectivités exigent désormais une densité plus élevée. Les projets situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine sont particulièrement contraints, notamment en raison de la nécessité d'obtenir, dans certains cas, l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France. Par ailleurs, la temporalité des projets s'allonge, car il faut attendre que les documents d'urbanisme soient mis en conformité avec la loi ZAN. Face à cette situation, les collectivités opposent fréquemment des sursis à statuer aux nouveaux projets.

<sup>4</sup> Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), Région Bretagne

## CONSOMMATION FONCIÈRE ET ÉVOLUTION DE LA POPULATION EN MORBIHAN

La carte ci-dessous permet d'étudier la consommation foncière destinée à l'habitat et l'évolution de la population. Nous pouvons distinguer trois profils de communes.

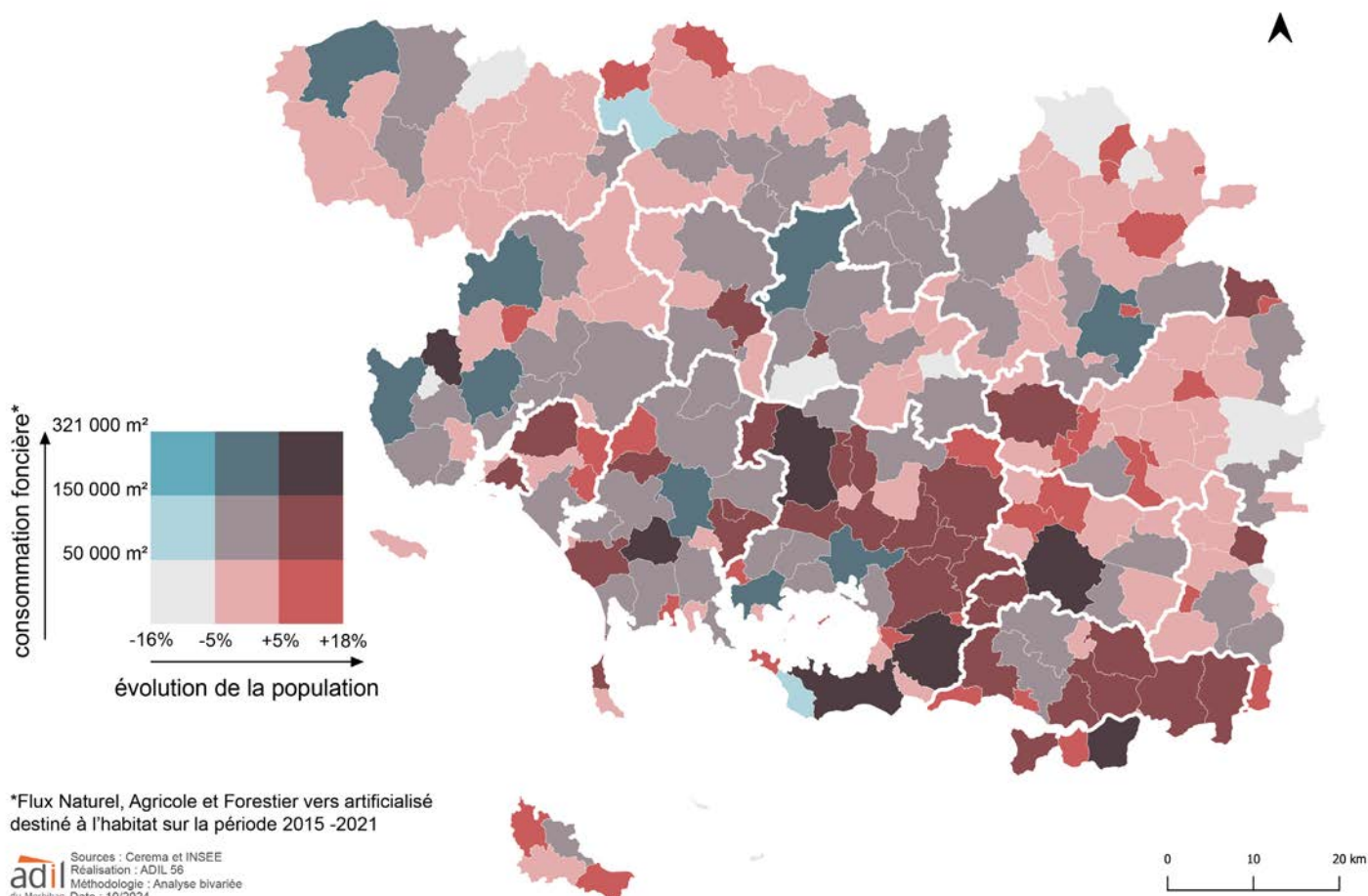
Tout d'abord, les communes dont la population est restée stable et qui ont consommé moins de 50 000 mètres carrés pour produire de l'habitat entre 2015 et 2021. Ces communes se trouvent principalement au nord du département.

Le second profil concerne les communes dont la population est, elle aussi, restée stable mais qui ont artificialisé entre 50 000 et 100 000 mètres carrés sur la même période. C'est le cas pour les communes d'Auray Quiberon-Terre Atlantique, ainsi qu'à l'ouest de Lorient Agglomération, à l'ouest de Centre Morbihan Communauté et à l'est de Pontivy Communauté. Ce sont des communes où plusieurs opérations ont été autorisées sur la période étudiée. Par exemple : à Régigny, 4 opérations ont été autorisées entre 2015 et 2021. Sur cette même période, 18% des opérations ont été autorisées sur le territoire d'Auray Quiberon Terre Atlantique et 37% sur Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération.

Enfin, les communes du quart sud-ouest du département (Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération, Arc Sud Bretagne et Cap Atlantique), qui ont gagné jusqu'à 18% d'habitants en plus sur la période 2015 et 2021, ont pour la plupart consommé 50 000 à 100 000 mètres carrés, et certaines jusqu'à 321 000 mètres carrés.

Cette analyse met en évidence la diversité des dynamiques de consommation foncière en fonction des évolutions démographiques locales et donc l'importance de stratégies d'aménagement adaptées aux spécificités territoriales, afin de répondre aux besoins de logements tout en limitant l'artificialisation des sols, conformément aux objectifs de sobriété foncière.

Consommation foncière et évolution de la population entre 2015 et 2021 en Morbihan





# L'OFFRE NOUVELLE DE TERRAINS À BÂTIR

## CONCENTRATION CROISSANTE DES LOTS EN CENTRE MORBIHAN : 40 % DES NOUVEAUX LOTS AUTORISÉS ENTRE LES AXES N165-N24

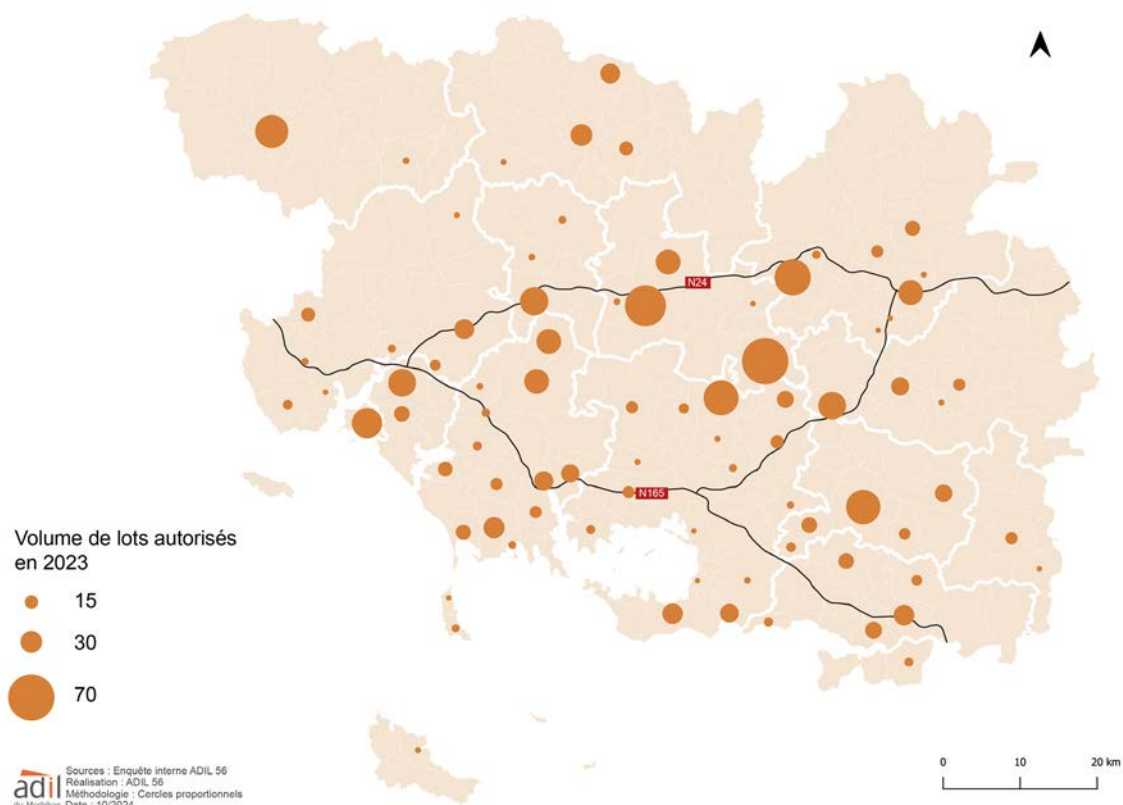
L'année 2023 est marquée par une concentration croissante de la production de lots au centre du département. En effet, 40 % des lots autorisés se situent entre les routes nationales N165 et N24. Deux communes de Centre Morbihan Communauté concentrent la majorité des lots autorisés : 71 à Plumelec et 62 à Locminé. L'intercommunalité affiche la plus forte augmentation de lots produits, avec 113 lots supplémentaires par rapport à 2022. Malgré cette tendance, c'est Auray Quiberon-Terre Atlantique qui concentre le plus grand nombre de lots autorisés en 2023 (253 lots). Parmi eux, 52 % se trouvent au nord de la N165, notamment à Pluvigner et Camors, où 35 terrains à bâtir ont été autorisés dans chacune de ces communes. Bien que la part des opérations sur les communes littorales ait fortement diminué, celles-ci restent encore possibles, comme le montrent les 29 lots autorisés à Carnac. Cette caractéristique géographique se retrouve également sur le territoire de Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération, où 51 % des lots produits se situent au nord de l'agglomération, avec notamment 52 terrains à bâtir sur trois opérations à Plaudren. Les lotissements sur les communes littorales sont de plus petite envergure, comme à Sarzeau, où 28 lots ont été autorisés, répartis sur sept opérations, témoignant ainsi de la rareté (et de la cherté) des grandes parcelles dans ces zones aujourd'hui pour l'aménagement de lotissements.

La taille médiane des opérations est de 7 lots dans le Morbihan. Toutefois, de fortes disparités géographiques existent à l'échelle des EPCI. En effet, sur le territoire de Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération, la taille médiane est de 4 lots par opération, tandis qu'elle peut atteindre 27 lots par opération sur Roi Morvan Communauté. Dans les territoires de Baud Communauté et Centre Morbihan Communauté, la taille médiane est respectivement de 13 et 12 lots.

Ces différences de taille d'opérations s'observe également à l'échelle infra-intercommunale. Par exemple, dans l'agglomération vannetaise, les opérations sont de petite taille sur la ville-centre de Vannes avec une médiane de 4 lots. En revanche, au nord de l'agglomération, des opérations plus importantes sont observées, comme à Plaudren (13 lots) ou Trédion (11 lots). Les communes situées au nord de l'intercommunalité font figure d'exception, puisque 84 % des opérations du territoire comptent moins de 10 lots et 53 % en comptent moins de 5.

À l'exception de l'intercommunalité Auray Quiberon-Terre Atlantique, la production de nouveaux lots à bâtir a diminué dans tous les EPCI ayant une façade littorale.

Localisation des lots autorisés par commune



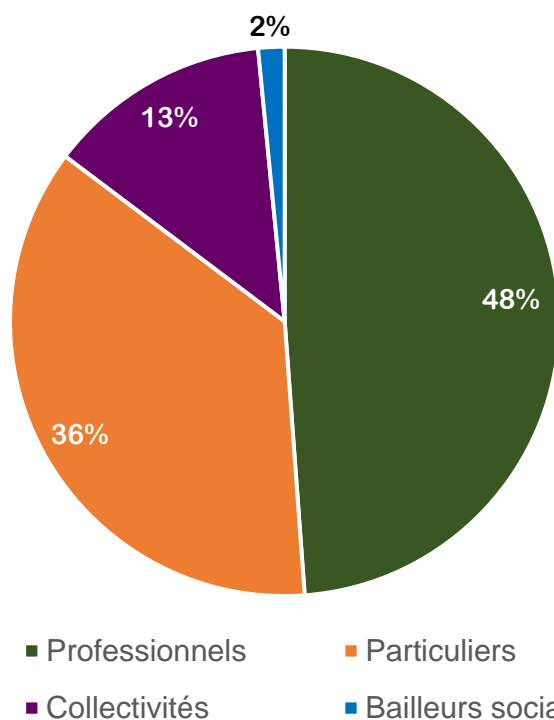
## LE MARCHÉ DU LOTISSEMENT PORTÉ PAR LES LOTISSEURS PROFESSIONNELS, EN PARTICULIER AU SUD DU DÉPARTEMENT

La taille des opérations dépend également du type de lotisseurs. Les professionnels et les collectivités proposent des opérations médianes de 11 et 14 lots. Alors que les particuliers commercialisent des lotissements plus petits avec une médiane de 4 lots.

En 2023, 48 % des lotissements dans le Morbihan ont été produits par des professionnels. La carte ci-dessous montre que les opérations commercialisées par des professionnels sont majoritairement situées au sud du département, avec 18 opérations à Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération et 15 opérations à Auray Quiberon-Terre Atlantique.

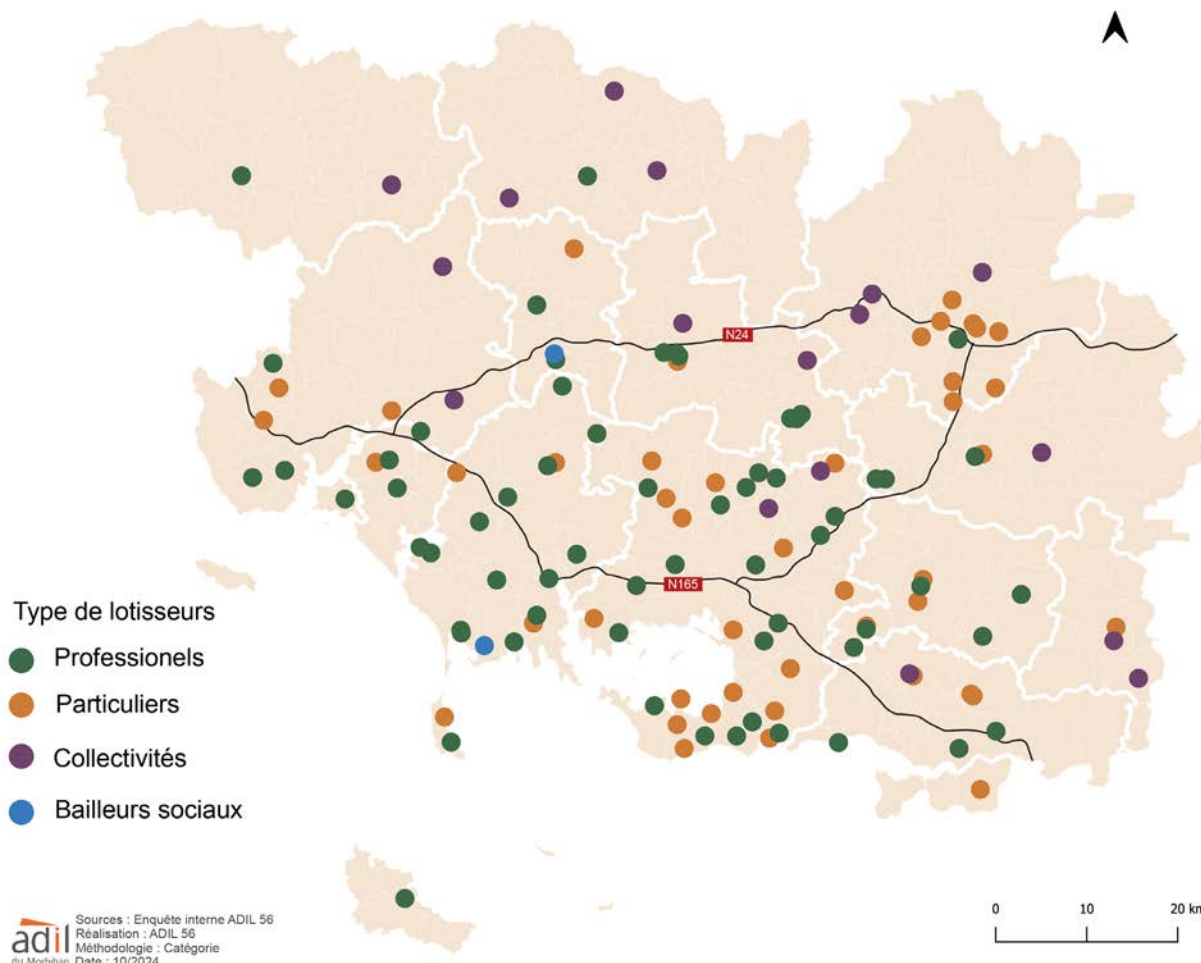
À l'inverse, les opérations initiées par les collectivités se situent principalement au nord du département. En comptabilisant uniquement les lotissements produits au nord de la N24, les particuliers sont majoritaires (45 %), suivis des collectivités (40 %). Dans cette zone, les lotisseurs professionnels ne représentent plus que 15 %.

Répartition des lotissements produits par type de lotisseurs



source : Enquête ADIL 56

Localisation des opérations autorisées en 2023 par type de lotisseurs



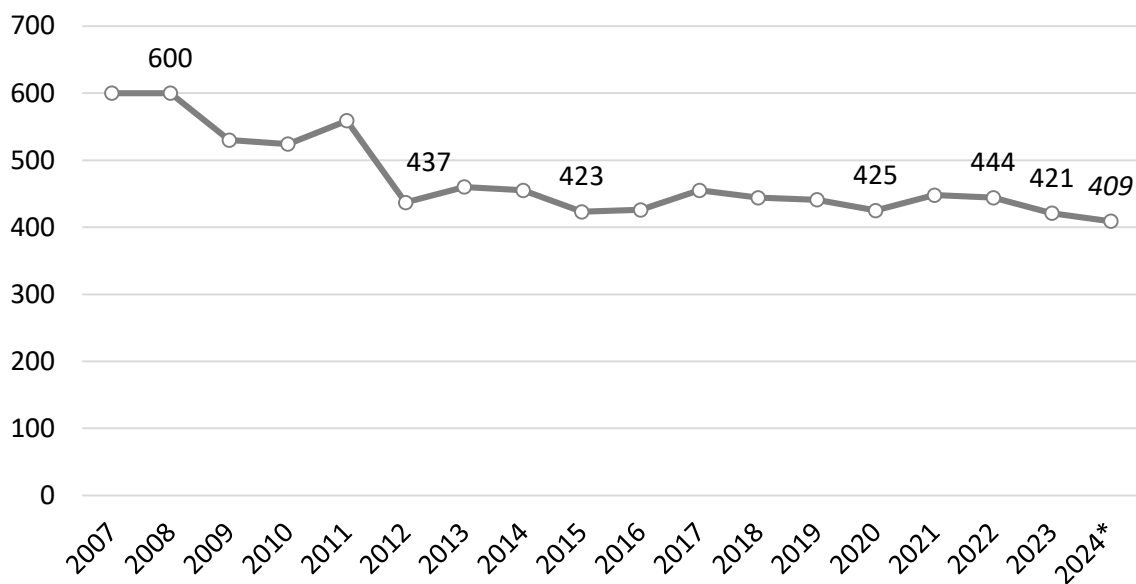


## STABILITÉ DES SURFACES ET DISPARITÉS TERRITORIALES

Avant 2010, la surface médiane des lots autorisés pouvait atteindre jusqu'à 600 m<sup>2</sup>. Depuis 2011, cette surface oscille entre 450 m<sup>2</sup> et 400 m<sup>2</sup>. En 2023, la surface médiane dans le Morbihan d'un terrain à bâtir en lotissement était de 421 m<sup>2</sup>, tandis qu'en 2024, une nouvelle baisse semble se dessiner, avec une surface estimée à 409 m<sup>2</sup> (données à consolider).

Par ailleurs, cette stabilité des surfaces médianes au niveau départemental masque des disparités entre les différents EPCI. Les territoires au nord du département se distinguent avec des surfaces médianes avoisinant les 500 m<sup>2</sup>. Il s'agit d'EPCI où, comme mentionné précédemment, une part importante des opérations sont menées par les collectivités ou les particuliers. Ces derniers proposent les plus grands lots, avec une surface médiane de 496 m<sup>2</sup>.

Evolution des surfaces médianes (en mètre carré) des lots à bâtir



source : Enquête ADIL 56

## CHIFFRES CLÉS 2023

**130**

opérations autorisées

0 évolution brute 2022-2023

**7 lots**

taille médiane des opérations

11 lots taille médiane des opérations en 2022

**1 497**

lots produits

-29 évolution brute 2022-2023

**421 m<sup>2</sup>**

surface médiane des lots produits

444 m<sup>2</sup> surface médiane des lots produits en 2022

# COMMERCIALISATION DES TERRAINS À BATIR

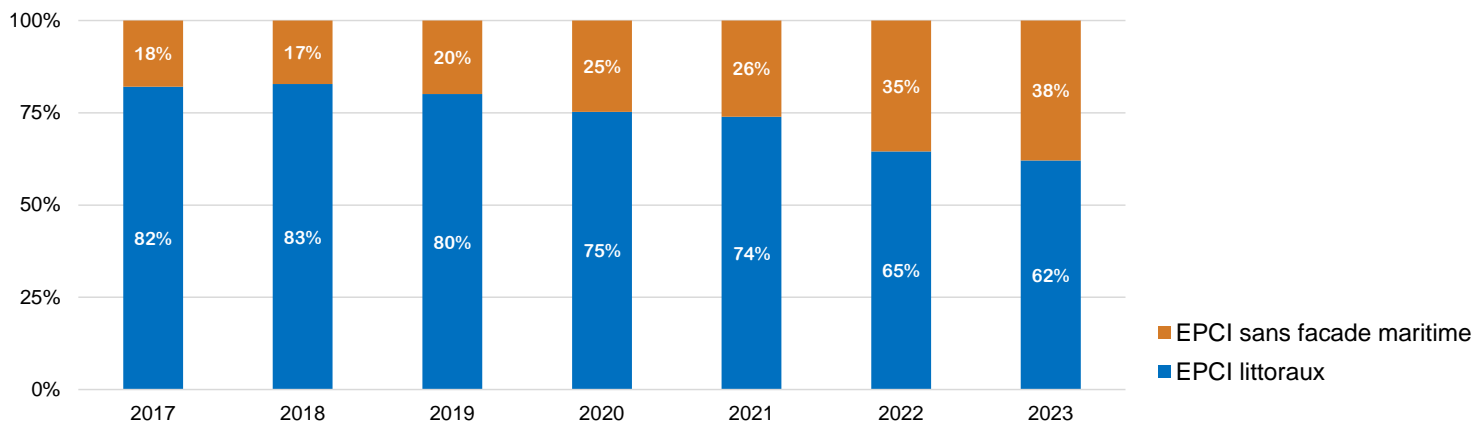
## UNE CONFIRMATION DE L'EFFET REPORT DES ACHATS DE LOTS A BATIR VERS LES TERRITOIRES RURAUX

Depuis plusieurs années, les ventes de terrains à bâtir se localisent de plus en plus dans les EPCI hors façade maritime. Cette tendance s'est nettement renforcée, puisque les données 2022 et 2023 révèlent que plus d'un tiers des ventes ont eu lieu dans ces territoires, contre seulement deux ventes sur dix en 2019. Cette dynamique s'explique en grande partie par la difficulté croissante pour les aménageurs de trouver des terrains disponibles sur les zones littorales, combinée à l'augmentation des prix d'acquisition du foncier dans ces secteurs. Les EPCI sans façade maritime constatent ainsi un regain d'attractivité en termes d'accueil de population, les terrains à bâtir étant plus accessibles, ils favorisent l'installation de familles.

Malgré cette attractivité croissante des zones rurales, les quatre EPCI littoraux du département enregistrent près de deux tiers des ventes de terrains à bâtir en lotissement. Parmi eux, Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération (GMVA) se distingue avec environ 200 transactions en 2023, Arc Sud Bretagne et Auray Quiberon Terre Atlantique (AQTA), comptant respectivement 125 et 150 ventes.

Selon les lotisseurs interrogés dans le cadre de notre enquête, un terrain à bâtir est aujourd'hui jugé attractif principalement lorsqu'il présente une petite surface et un prix inférieur au marché. Bien que la localisation, en particulier la proximité du littoral, demeure un facteur d'attrait, elle joue un rôle moins déterminant qu'auparavant, dans un contexte immobilier peu favorable à l'accession à la propriété des jeunes ménages notamment.

Répartition des ventes de terrains à bâtir dans le Morbihan



source : Enquête ADIL 56

## CHIFFRES CLÉS 2023

≈ **1 200**

lots vendus

-200 évolution brute 2022-2023

**441 m<sup>2</sup>**

surface médiane

455 m<sup>2</sup> surface médiane en 2022

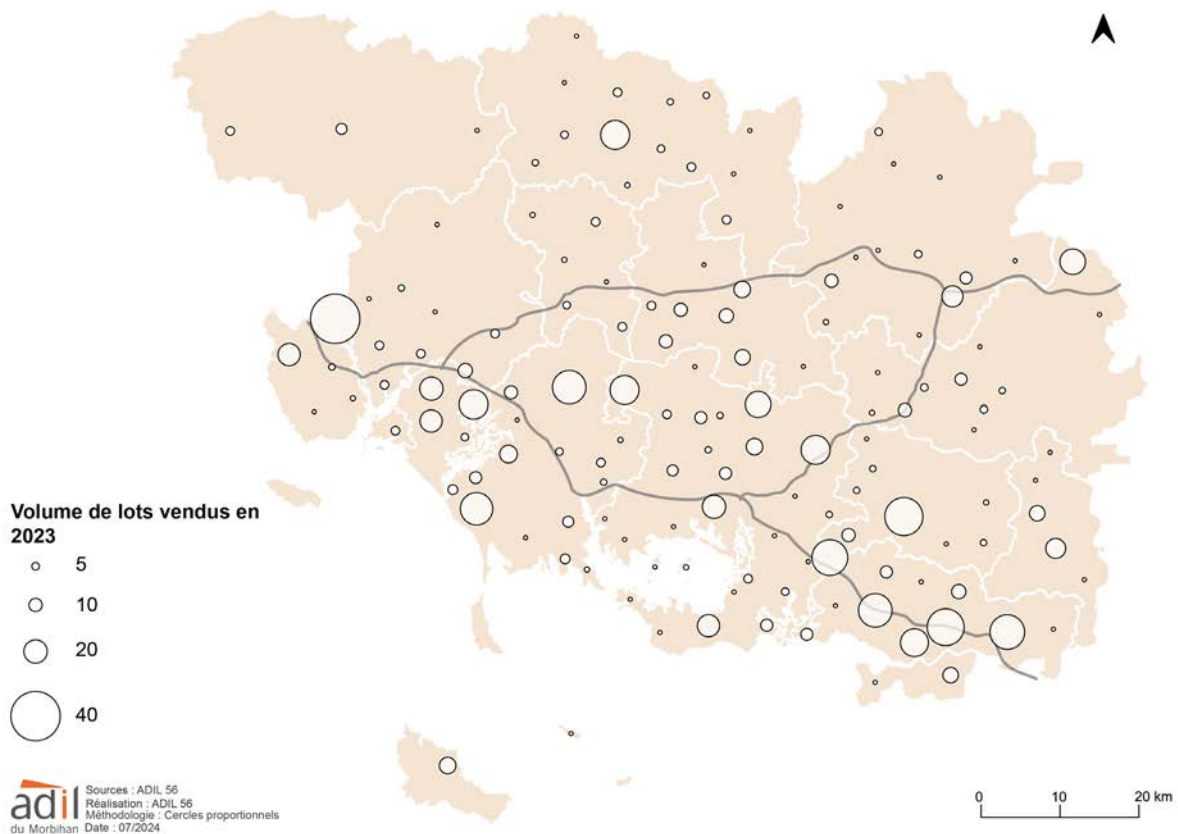
L'année 2021 a été exceptionnelle pour tous ces territoires. Sous l'effet conjugué des confinements et de taux de crédit particulièrement bas, de nombreux ménages ont opté pour la construction de maisons individuelles, entraînant un pic significatif des ventes de terrains à bâtir.

En 2022, les transactions de lots à bâtir sur Lorient Agglomération et AQTA sont revenues à des niveaux comparables à ceux d'avant la crise sanitaire. GMVA, en revanche, a suivi une trajectoire différente, ses ventes de foncier à bâtir en lotissement, qui atteignaient près de 600 transactions en 2018, ont diminué de moitié en 2022.

Entre 2022 et 2023, ces trois territoires (GMVA, AQTA et Lorient Agglomération) ont tous enregistré une baisse des ventes comprise entre 40 % à 45 %. Arc Sud Bretagne, à l'inverse, se caractérise par une relative stabilité en termes de commercialisation, avec un volume de ventes oscillant entre 100 et 150 lots au cours des cinq dernières années, culminant à près de 200 transactions en 2021.

La carte ci-dessous montre que les ventes se concentrent principalement dans les EPCI littoraux mais s'éloignent progressivement des centres-villes par rapport aux années précédentes. En 2023, les communes du sud-est du département, telles que Questembert, Marzan, Lauzach, et Nivillac, concentrent la majorité des transactions foncières, hors observations faites sur Pont-Scorff, à l'ouest, qui enregistre le plus grand nombre de ventes grâce à la grande opération « Les Hauts de Ty Nehué » de 89 lots. Ce type de programme, autorisé en 2022, fait figure d'exception face à la diminution du foncier disponible.

#### Localisation des ventes de terrains à bâtir par commune en 2023



**61 000 €**

prix médian

56 000 € prix médian en 2022

**135 €**

prix au mètre carré médian

135 € prix au mètre carré médian en 2022

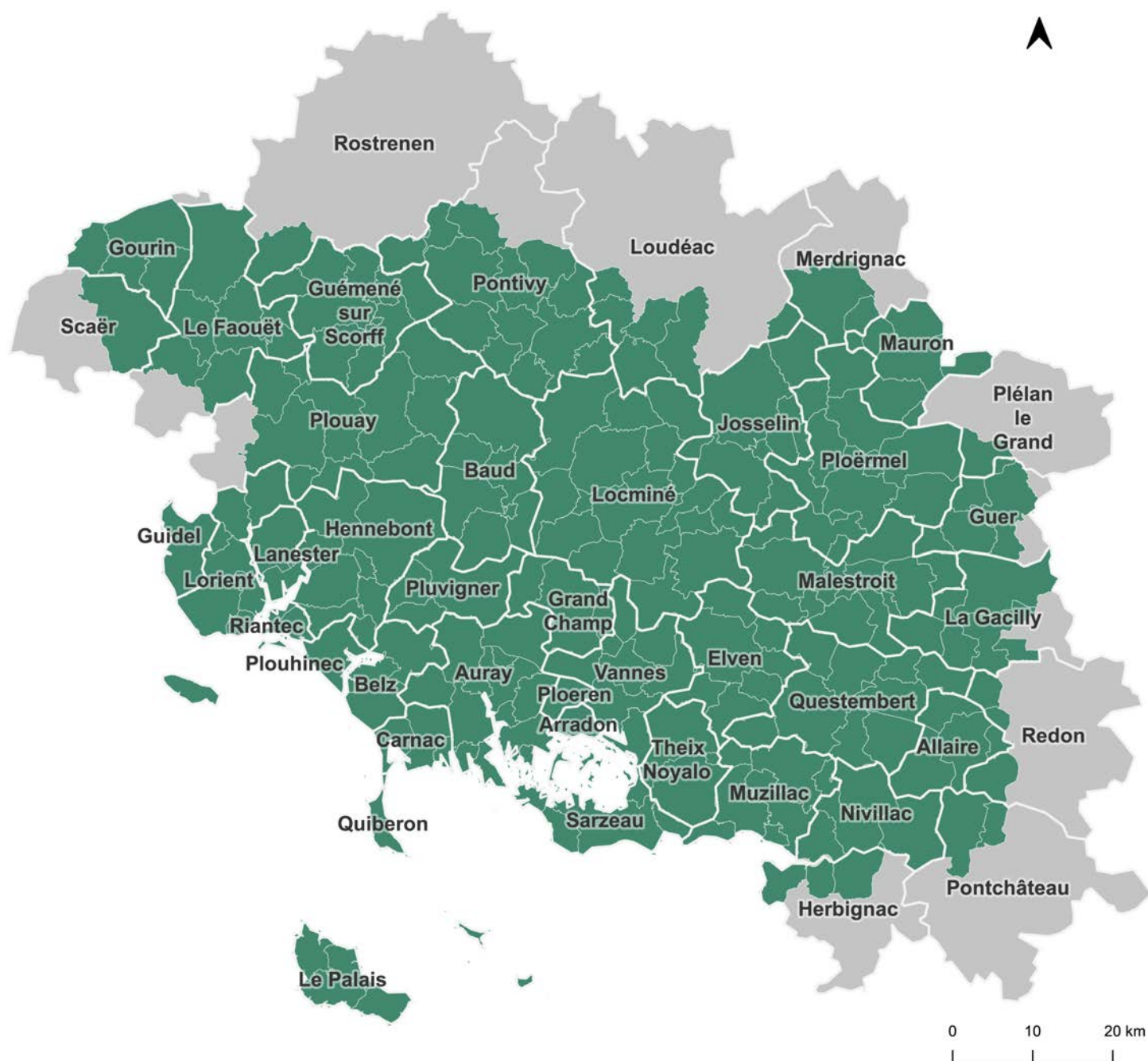


Un bassin de vie correspond au plus petit territoire où les habitants peuvent accéder aux équipements et services courants. Sa délimitation se fait en plusieurs étapes. Tout d'abord, un pôle de services est défini comme une commune disposant d'au moins 18 équipements sur les 35 de la gamme intermédiaire, avec au moins un équipement par sous-domaine.

Ensuite, les zones d'influence de chaque pôle de services sont établies en regroupant les communes les plus proches, la proximité étant évaluée en temps de trajet par la route. Pour chaque commune dépourvue d'un équipement, on identifie celle qui possède l'équipement le plus proche pour la population locale. Cette analyse inclut à la fois les équipements intermédiaires et ceux de proximité. Plusieurs itérations permettent ainsi d'affiner et de tracer les contours des bassins de vie.

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

### Bassins de vie



**Méthodologie** : Afin de proposer des prix de vente couvrant un maximum de territoires, tout en tenant compte de la diminution des volumes de transactions et des exigences du secret statistique imposant un minimum de 11 transactions, les prix pour l'année 2023 ont été calculés non pas par commune, mais par bassin de vie.

## FORTE DISPARITE DES PRIX DANS LE MORBIHAN : PLUS DE 400 €/M<sup>2</sup> ENTRE LE LITTORAL ET L'INTERIEUR DES TERRES

L'analyse des prix médians au mètre carré, segmentée par bassins de vie, met en évidence trois types de marchés distincts dans le département du Morbihan.

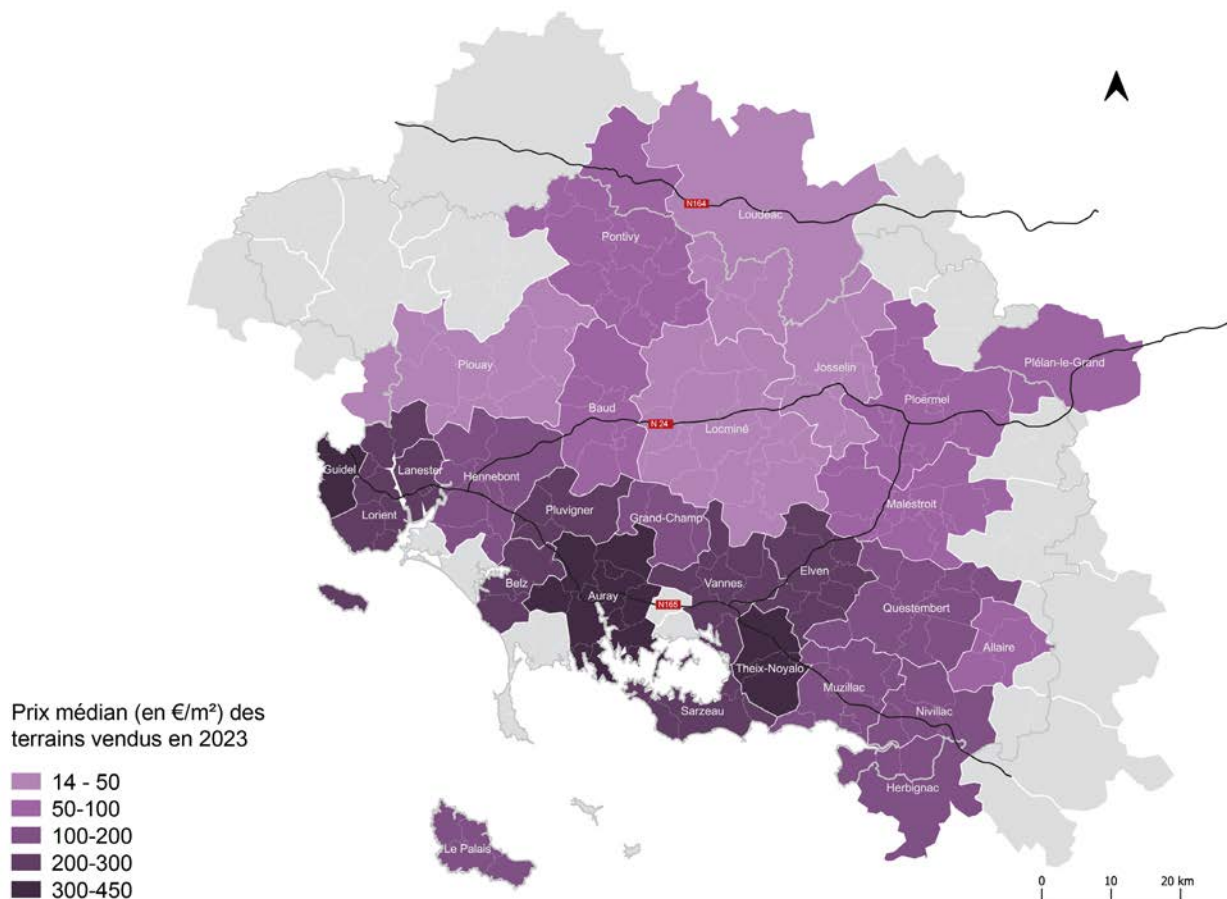
Tout d'abord, le marché littoral se caractérise par des prix élevés, oscillant entre 100 et 450 euros par mètre carré. Au sein de ce marché, on peut identifier deux sous-catégories : d'une part, les territoires littoraux limitrophes des pôles urbains de Vannes, Lorient et Auray, où les prix sont les plus élevés, entre 200 et 450 euros par mètre carré ; d'autre part, les zones littorales plus éloignées, avec des prix variant entre 100 et 200 euros le mètre carré.

Ensuite, un marché « intermédiaire » s'étend le long de l'axe Baud-Pontivy ainsi que dans la zone de Malestroit-Ploërmel, avec des prix allant de 50 à 100 euros le mètre carré. Ce segment se rapproche le plus de la médiane départementale, fixée à 135 euros par mètre carré.

Enfin, les terrains à bâtir les moins chers se trouvent dans les bassins de vie de Locminé, Josselin, et dans la partie morbihannaise du bassin de vie de Loudéac.

Les cartes des volumes de ventes et des prix médian révèlent d'importantes disparités territoriales. Au nord, les prix plus bas s'accompagnent de volumes de ventes relativement faibles, tandis qu'au sud, le nombre important de transactions s'associe à des prix élevés. Ces écarts géographiques reflètent la diversité des marchés immobiliers du Morbihan.

Prix médian (en €/m<sup>2</sup>) par bassin de vie des terrains vendus en 2023



# PROFIL DES ACQUEREURS

## ÂGE, ORIGINE ET LOCALISATION : PORTRAIT DES ACQUEREURS DE TERRAINS A BATIR DANS LE MORBIHAN EN 2023

En 2023, l'« acquéreur type » d'un terrain à bâtir dans le Morbihan a 44 ans, exerce une profession intermédiaire et réside déjà dans le département. Toutefois, des disparités géographiques apparaissent. Par exemple, l'âge moyen des acquéreurs varie de 40 ans sur Lorient Agglomération à 47 ans sur Auray Quiberon-Terre Atlantique. Cette différence ne se limite pas au marché des terrains à bâtir, mais reflète des spécificités territoriales : Lorient Agglomération accueille une population plus jeune, comme l'indique son indice de jeunesse<sup>5</sup> de 66, contre 58 pour AQTA. Par ailleurs, la part des nouveaux arrivants âgés de plus de 55 ans venant d'un autre département est beaucoup plus élevée à AQTA (39 %) que dans l'agglomération lorientaise (16 %). Les moins de 30 ans représentent 19 % des acquéreurs de terrains à bâtir dans le Morbihan, contre seulement 12 % des acheteurs de biens immobiliers d'occasion (maisons ou appartements). Cette différence s'explique en partie par un âge moyen plus élevé des accédants à la propriété dans le parc existant, qui s'établit à 50 ans.

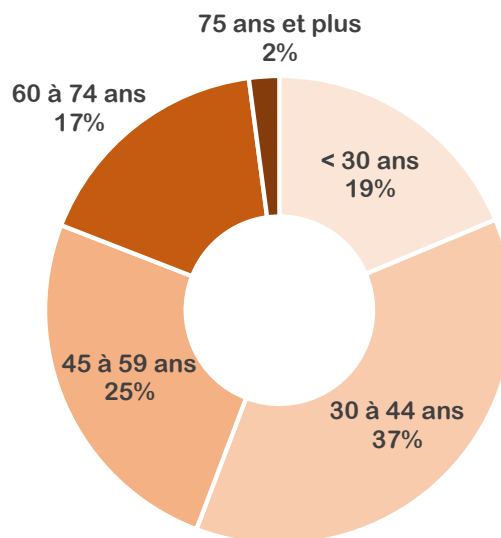
Parmi les territoires attirant le plus de jeunes acquéreurs de terrains à bâtir pour la construction de maisons individuelles, Ploërmel Communauté se distingue avec une proportion de 27 % de moins de 30 ans sur l'année 2023, suivi par Centre Morbihan Communauté, De l'Oust à Brocéliande Communauté et Lorient Agglomération avec 22 % de jeunes accédants. Aucune aide spécifique n'est proposée sur ces territoires pour ces jeunes acquéreurs, hormis sur Lorient Agglomération avec les prêts à taux zéro Prim'Access et Lorient'Access. Leur attractivité sur cette tranche d'âge est donc davantage liée à l'accessibilité du foncier et à la proximité d'un bassin d'emploi structurant.

Lors de notre enquête auprès des lotisseurs, nous leur avons demandé s'ils avaient pu constater une évolution des profils des ménages. Une grande majorité a effectivement observé un changement significatif : les primo-accédants, qui constituaient auparavant une part importante de leur clientèle, rencontrent aujourd'hui de réelles difficultés de financement de leur projet,

entraînant un net recul de ce profil parmi les acquéreurs. Ils notent ainsi une augmentation de l'âge des ménages et qu'il n'est pas rare que des personnes âgées de 30 à 40 ans n'aient pas encore accédé à la propriété.

Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération attire également les jeunes ménages de moins de 30 ans : ils représentent 21 % des acheteurs de terrains à bâtir en lotissement en 2023. Cependant, de fortes disparités existent au sein de l'intercommunalité : dans le nord de l'agglomération, près d'un tiers des acquéreurs sont âgés de moins de 30 ans, alors que dans le secteur très prisé du pourtour du Golfe du Morbihan, 46 % des acheteurs ont plus de 60 ans. Selon les lotisseurs travaillant sur ce territoire, les acquéreurs ayant un fort pouvoir d'achat privilégient la presqu'île de Rhuy. Les secundo-accédants, disposant d'un apport conséquent grâce à la vente d'un premier bien, se tournent vers la première couronne de Vannes. Quant aux primo-accédants, confrontés à des difficultés de financement, ils s'éloignent vers les terres, dans la seconde couronne de l'agglomération.

Répartition des acquéreurs de terrain à bâtir par tranche d'âge



sources :  
Bases de données immobilières notariales PERVAL,  
Enquête ADIL 56

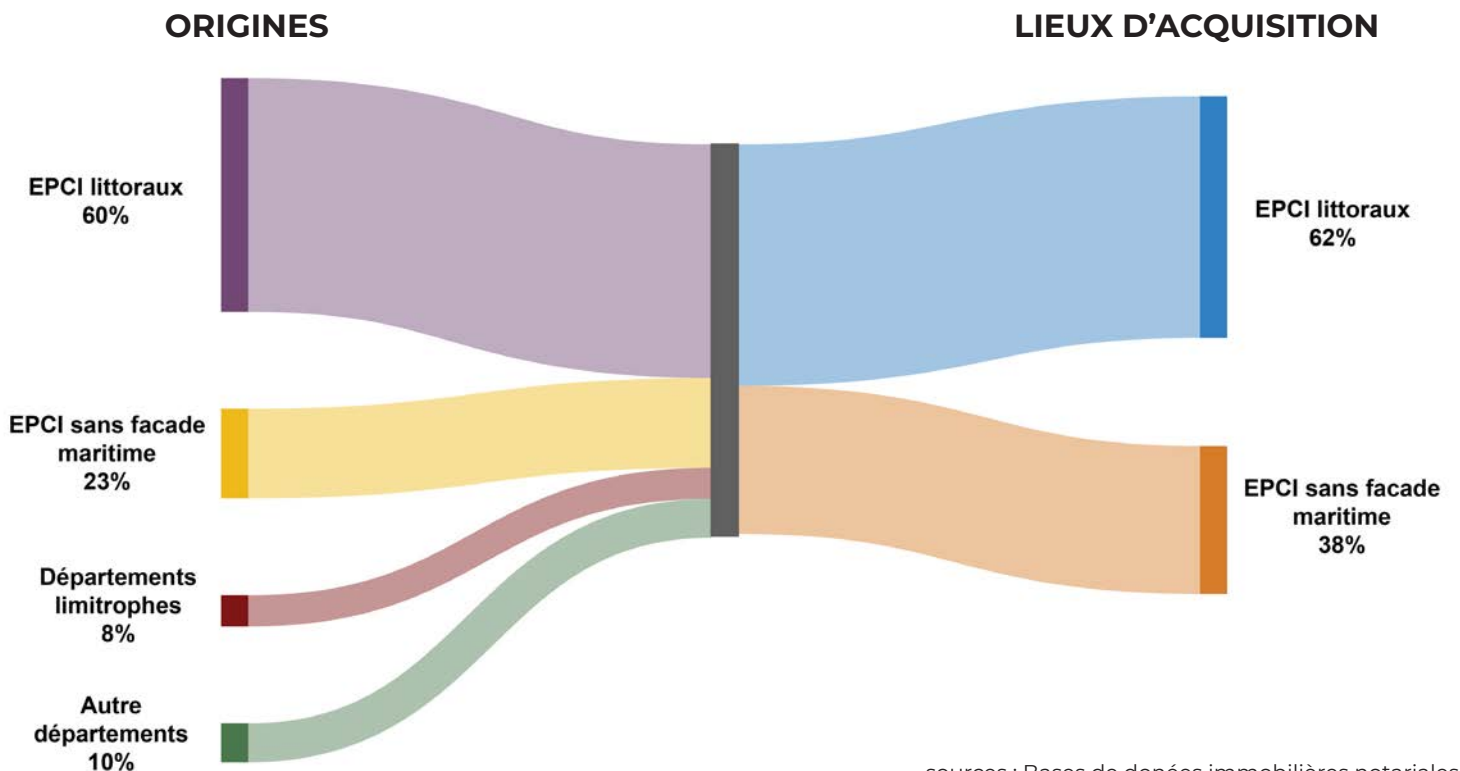
<sup>5</sup> L'indice de jeunesse indique le niveau de vieillissement de la population. Ainsi, supérieur à 100, il témoigne d'une prédominance de jeunes. À l'inverse, plus il est faible, plus la population est âgée.



A l'échelle du Morbihan, 83 % des acquéreurs de terrains à bâtir résident déjà dans le département, tandis que 8 % viennent de départements voisins et 10 % d'autres départements français.

Plus de la moitié des acheteurs (55 %) acquièrent un terrain dans l'EPCI où ils résident déjà et, parmi eux, 45 % dans leur propre commune. Une proportion significative d'acheteurs s'installe dans des EPCI ruraux après avoir vécu dans des zones littorales : par exemple, 51 % des acheteurs à Questembert proviennent de Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération (31 ménages) ou d'Arc Sud Bretagne (10 ménages). De plus, dans ces deux agglomérations, la majorité des acheteurs de terrains ruraux résident initialement dans la ville-centre ou sa périphérie proche : 65 % des acheteurs de terrains à Plaudren sont originaires de Vannes, Saint-Avé ou Séné, et 70 % de ceux achetant à Pont-Scorff viennent de Lorient, Ploemeur, Lanester ou Quéven. Ces tendances suggèrent que de nombreux ménages étaient d'abord locataires dans les cœurs d'agglomération avant de s'éloigner pour accéder à la propriété.

### Flux des acquéreurs de terrains à bâtir dans le Morbihan



sources : Bases de données immobilières notariales PERVAL, Enquête ADIL 56  
Réalisation : ADIL56

## CHIFFRES CLÉS 2023

**44 ans**  
âge moyen

**Profession intermédiaire**  
CSP la plus représentée

**83%**  
des acquéreurs sont morbihannais

## L'ATTRACTIVITE FONCIERE EN PERIPHERIE : OPPORTUNITES ET LIMITES POUR LES MÉNAGES MORBIHANNAIS

Dans le Morbihan, de nombreux ménages choisissent de s'installer en périphérie des principaux pôles d'emploi pour bénéficier de terrains moins chers et d'une meilleure qualité de vie. Cette recherche de propriété foncière à moindre coût, bien que séduisante sur le plan financier, peut mener à un désenchantement une fois confrontée aux contraintes économiques liées à la distance. Comme l'explique Anne Lambert dans «Tous propriétaires !»<sup>6</sup> l'accession à la propriété, initialement vue comme un rêve, peut se heurter aux réalités économiques : les mensualités de crédit s'ajoutent aux frais d'entretien de la maison et aux coûts du trajet domicile-travail, rarement bien anticipés. Ces dépenses supplémentaires pèsent souvent sur le budget des ménages, affectant la qualité de vie et entraînant des ajustements, comme la réduction des dépenses sur l'aménagement intérieur, l'alimentation ou même le chauffage. L'ADIL du Morbihan joue un rôle majeur dans la sensibilisation des ménages à la prise en compte de ces frais annexes souvent négligés. Grâce à l'accompagnement des conseillers juristes, l'ADIL a sécurisé 435 projets en 2023, en réalisant des plans de financement.

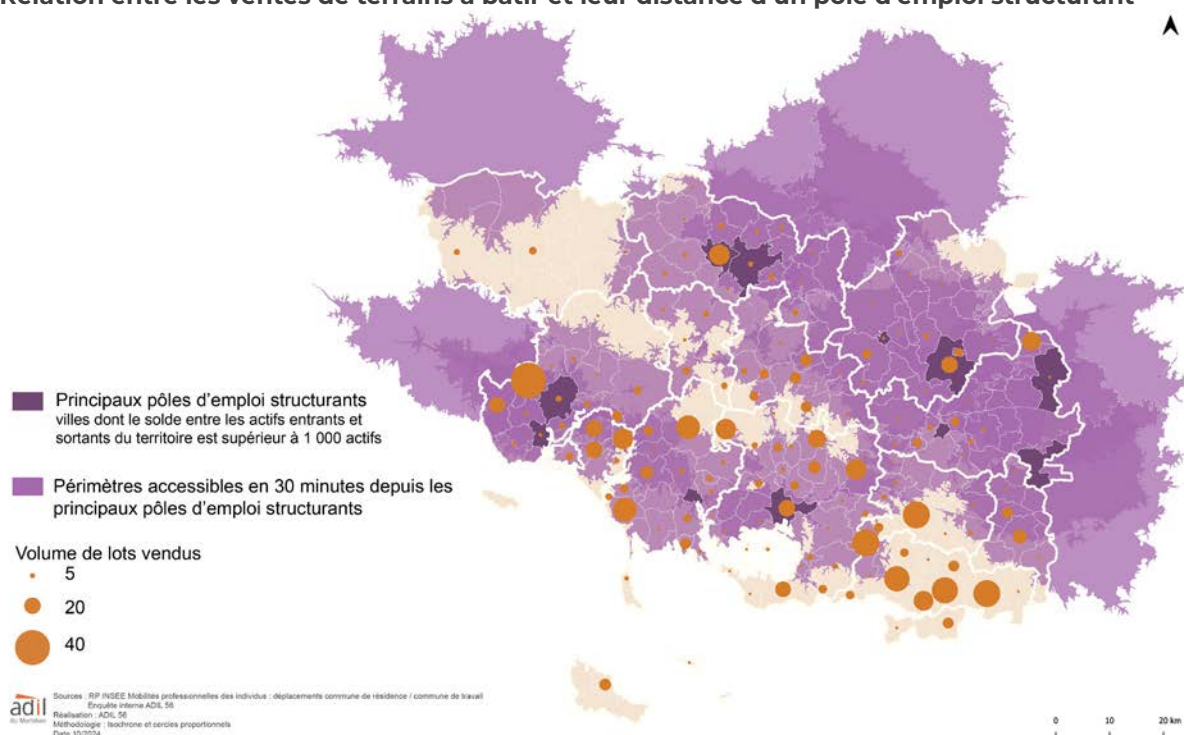
En parallèle, les conditions d'habitat dans ces zones en expansion évoluent. Selon l'enquête logement de 2020, bien que la quasi-totalité des ménages habitant dans une maison individuelle disposent d'un jardin, la taille des terrains diminue : 41 % des résidences principales individuelles construites entre 1975 et 2009 se situaient sur un terrain de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, contre seulement 30 % depuis 2010. Ainsi, l'attractivité foncière en périphérie des pôles d'emploi est contrebalancée par cette réduction de l'espace et par les coûts annexes qu'elle impose.

Il est cependant nécessaire de nuancer cette analyse : tous les actifs ne travaillent pas dans les principaux pôles d'emploi structurants et les territoires accessibles en 30 minutes en voiture depuis ces pôles couvrent une partie significative des communes morbihannaises. La carte ci-dessous montre que la majorité des ventes de terrains à bâtir réalisées en 2023 se concentrent dans ces zones accessibles, à l'exception des EPCI d'Arc Sud Bretagne (13 % des ventes), de Roi Morvan Communauté (1 % des ventes) et de CAP Atlantique (1 % des ventes), situés en-dehors de ces périmètres.

Il convient également de souligner l'influence de certains pôles d'emploi structurants situés hors du département. C'est le cas de Redon, dont le solde entre les actifs entrants et sortants est supérieur à 1 000 actifs. Ce pôle exerce une influence sur le marché des terrains à bâtir à l'est du département. De la même manière, le territoire du Mené, de Loudéac et de Carhaix ont une influence sur le nord du département et à l'ouest la commune de Quimperlé participe à la demande de terrains à bâtir dans ces zones frontalières.

En revanche, les pôles structurants d'emplois du département de la Loire-Atlantique, bien qu'affichant également des soldes positifs de plus de 1 000 actifs entrants, ceux-ci sont situés à plus de 30 minutes en voiture des EPCI de CAP Atlantique(56) et d'Arc Sud Bretagne. De ce fait, leur influence sur le marché des terrains à bâtir dans ces territoires est plus limitée, bien qu'un nombre significatif d'actifs résidant sur ces territoires travaille en Loire-Atlantique (22%).

### Relation entre les ventes de terrains à bâtir et leur distance d'un pôle d'emploi structurant



<sup>6</sup> Anne Lambert, «Tous propriétaires !». L'envers du décor pavillonnaire, Seuil, 2015

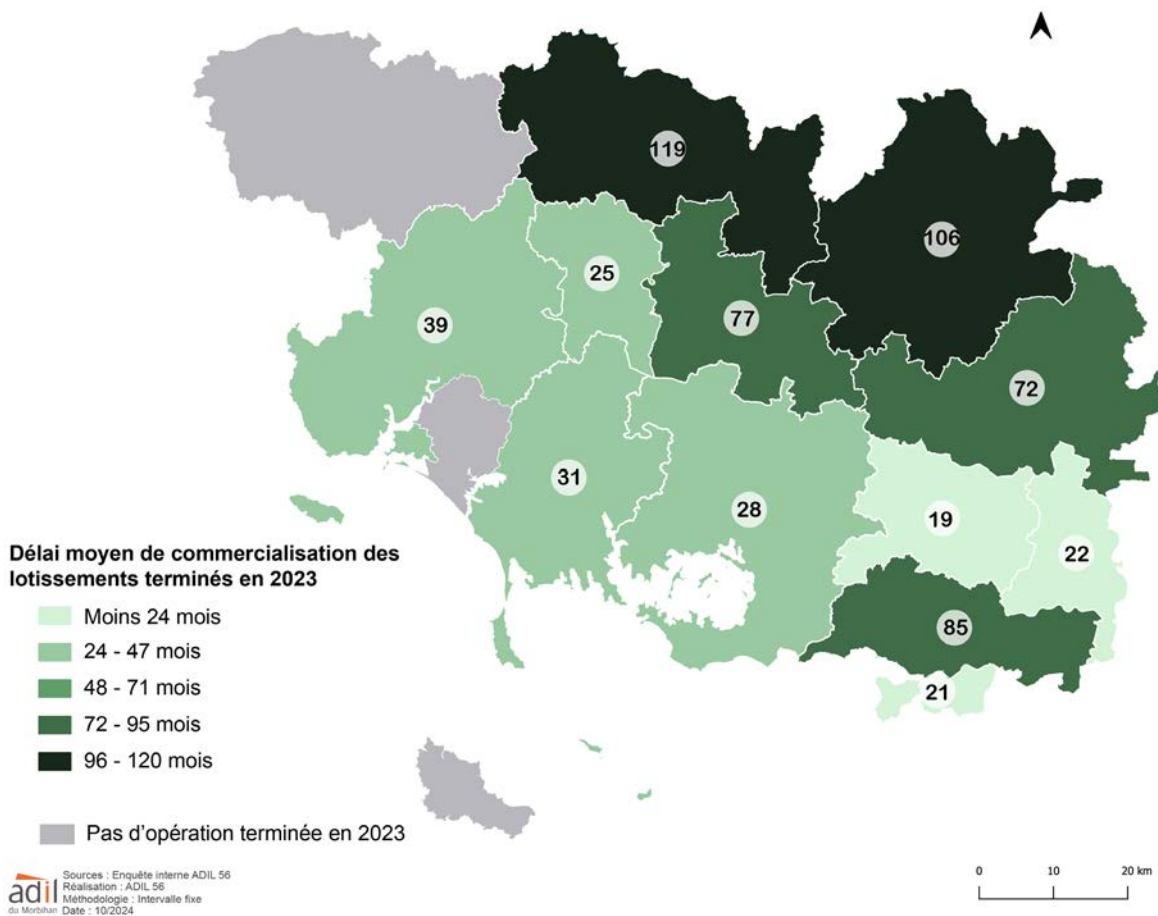
# FLUIDITÉ DU MARCHÉ

## DES DELAIS DE COMMERCIALISATION SOUS LA BARRE DES 5 ANS

En 2023, 54 lotissements ont été entièrement vendus dans le Morbihan. Le délai de commercialisation<sup>7</sup> moyen entre la date d'autorisation et la date de fin de commercialisation de ces opérations s'élève à 56 mois, soit une réduction d'un mois par rapport à 2022.

À l'échelle des EPCI, le délai moyen de commercialisation des opérations achevées en 2023 varie de 19 mois pour Questembert Communauté (1 opération) jusqu'à près de 10 ans pour Pontivy Communauté (4 opérations). L'écoulement d'un lotissement peut varier en fonction de la localisation de l'opération, du type de lotisseur mais aussi du nombre de lots.

Délai moyen de commercialisation des lotissements terminés en 2023 par EPCI (en mois)



## CHIFFRES CLÉS 2023

### 4,7 ANS

délai moyen de commercialisation des opérations achevées en 2023

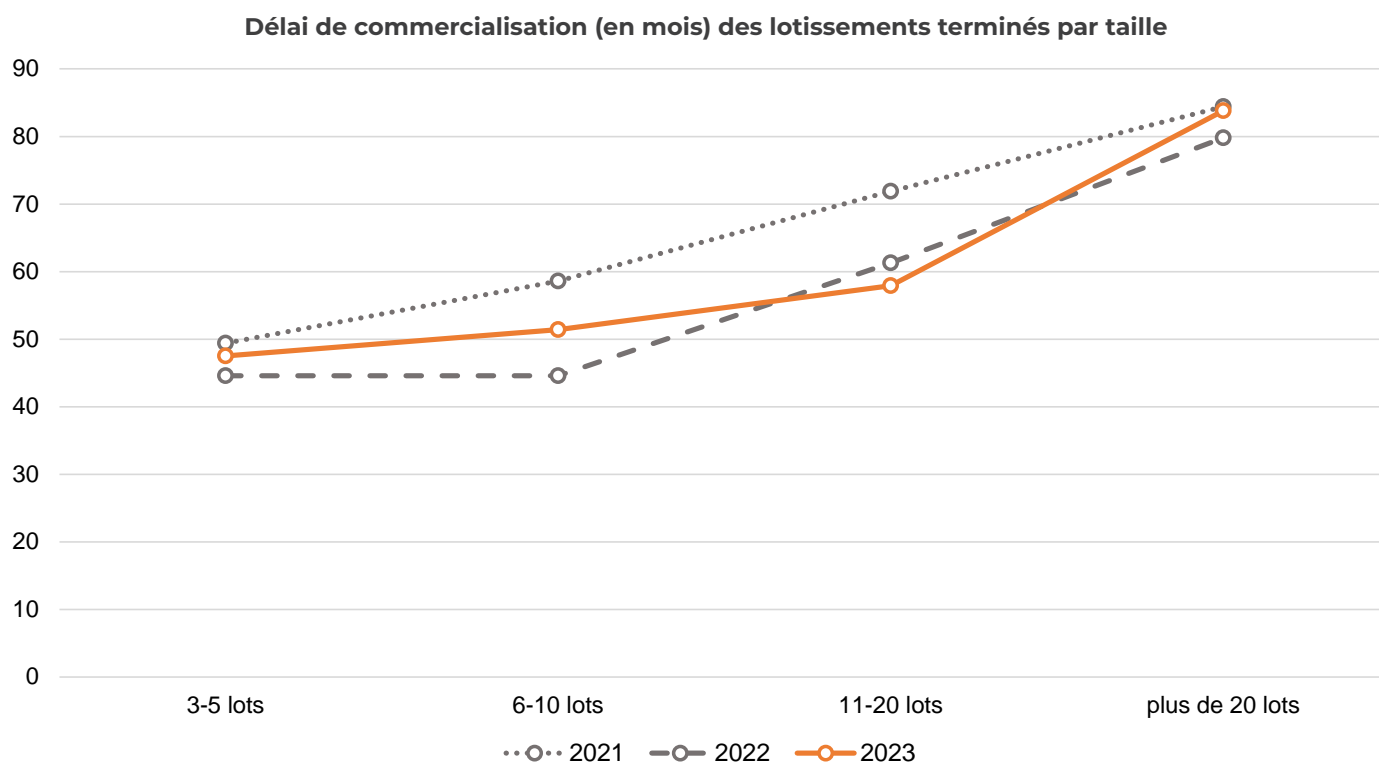
### + 3 mois

par rapport à 2019

<sup>7</sup> Délai de commercialisation : temps entre la date d'arrêt et la date de fin de commercialisation, soit le dernier lot de l'opération vendu.



Ce graphique illustre la relation entre la taille des lotissements (en nombre de lots) et le délai moyen de commercialisation pour l'année 2023. On constate que pour les lotissements comprenant entre 3 et 10 lots, les délais de commercialisation sont relativement similaires. En revanche, à partir de 11 lots, le délai augmente sensiblement, avec une hausse d'environ 22 %. Enfin, pour les très grandes opérations, le délai de commercialisation double presque, passant de 4 ans pour les lotissements de 3 à 5 lots à 7 ans. Cette tendance, observée depuis 2021, se confirme en 2023.



## TENDANCES 2024

### Production

Au troisième trimestre 2024, 62 opérations de lotissements ont été autorisées dans le Morbihan. Les permis d'aménager accordés en fin d'année viendront enrichir ces données, mais la tendance pour 2024 suggère une activité comparable à celle de 2023. Les opérations sont majoritairement concentrées sur les territoires de Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération (GMVA) et Lorient Agglomération, avec une proportion marquée de 50 % de lotisseurs professionnels, 40 % de particuliers, et une participation moindre des collectivités (10%).

Selon la dernière note de conjoncture de la CAPEB, le secteur de l'artisanat du bâtiment dans le Morbihan continue de se dégrader au troisième trimestre 2024, reflétant une conjoncture économique nationale difficile. Malgré cela, les entreprises du bâtiment semblent limiter les pertes, bien que le marché des logements individuels neufs stagne. À l'inverse, les mises en chantier de logements collectifs et les travaux d'entretien-rénovation montrent un léger rebond.

### Commercialisation

Les données sur les ventes de lots à bâtir en lotissement pour l'année 2024 ne sont pas encore consolidées, elles seront collectées tout au long de l'année 2025.

L'acquisition d'un terrain à bâtir suit généralement plusieurs étapes. Les ménages peuvent réserver leur lot en signant une promesse ou un compromis de vente, accompagné d'un versement d'acompte compris entre 5 % et 10 % du prix total. Le nombre de lots réservés constitue ainsi un indicateur clé pour analyser les tendances du marché à court et moyen terme.

Au 15 octobre 2024, 631 lots de terrains à bâtir avaient été réservés dans le Morbihan. Les prix des lots réservés sont très proches des médianes observées pour les parcelles vendues en 2023 et leur répartition géographique reflète celle des ventes déjà réalisées ces dernières années.

Ces premières données permettent d'envisager, pour l'année 2024, une consolidation des dynamiques actuelles du marché, notamment en ce qui concerne la localisation des ventes.

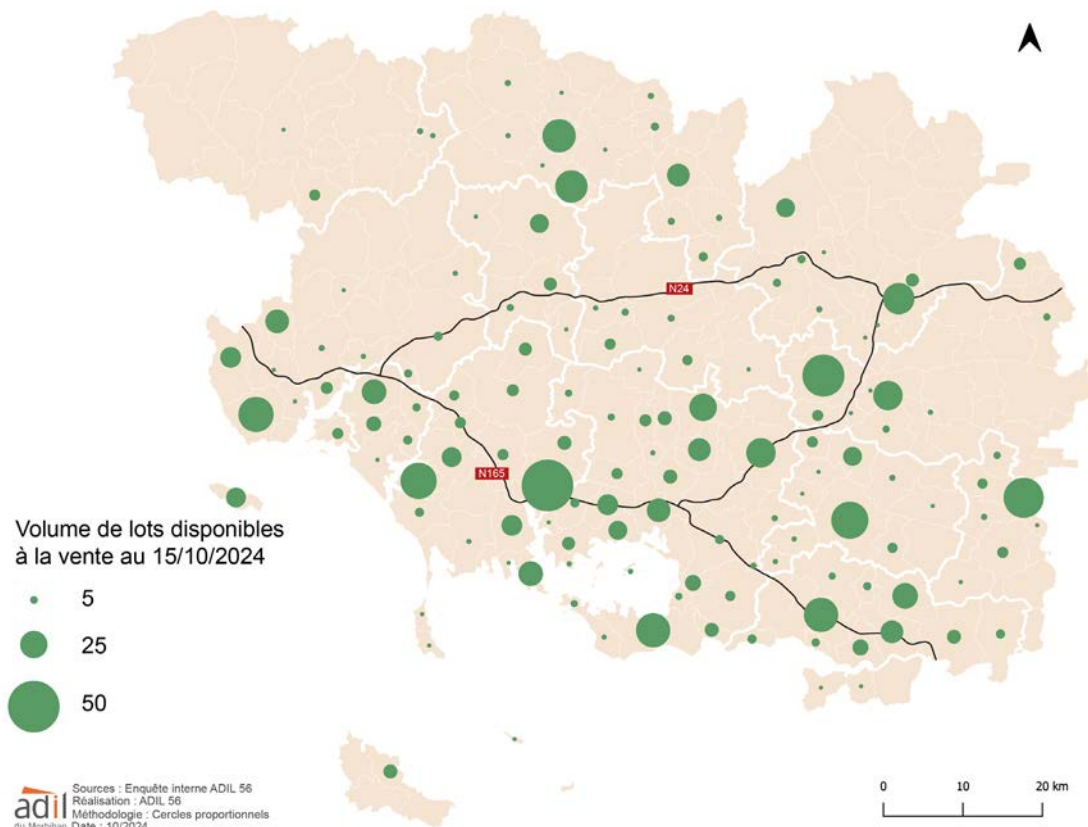
## Stock

Au 15 octobre 2024, le marché des terrains en lotissement dans le Morbihan affiche une disponibilité de 1 433 lots dont l'année d'arrêté<sup>8</sup> s'étend de 2017 à 2022. La répartition géographique de ces terrains montre une cohérence notable avec la carte des opérations autorisées, sans mettre en évidence de zones où les lots resteraient systématiquement invendus. Ce constat suggère une homogénéité de la demande dans les différentes zones du département. Par ailleurs, les lots autorisés en 2023 n'ont pas été inclus dans cette analyse, la commercialisation de ces terrains pouvant débiter plusieurs mois après l'obtention de l'arrêté, influençant leur disponibilité sur le marché à court terme.

Pluneret est la commune comptant le plus grand nombre de lots disponibles, avec 51 unités, un total qui inclut une opération majeure autorisée en 2022 mais temporairement suspendue en raison de problèmes d'assainissement.

**Cependant, les lotisseurs interrogés signalent des difficultés croissantes de commercialisation en 2023 et 2024. Ils observent un allongement des délais de vente et une diminution des pré-réservations. Ces problèmes sont largement attribués à la conjoncture bancaire, qui rend l'accès à l'emprunt difficile pour de nombreux ménages. De plus, l'attentisme des acquéreurs, hésitants face à une possible évolution des aides gouvernementales, freine les projets de construction.**

Localisation des lots disponibles à la vente au 15/10/2024



<sup>8</sup> Date d'obtention du permis d'aménager

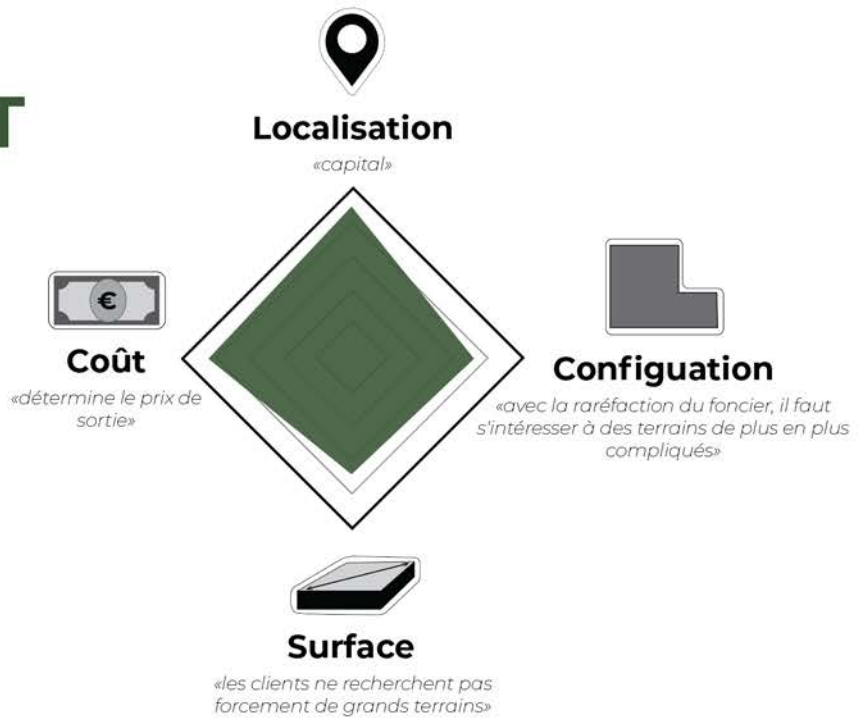
# ENQUÊTE AUPRÈS DES PROFESSIONNELLS

## PROJETS D'AMENAGEMENT

Lors de la planification de nouveaux projets, les lotisseurs privilégient la localisation et le coût du foncier, qui influence directement le prix de vente.

La configuration des projets est importante, mais les aménageurs s'adaptent à des contraintes croissantes liées à la raréfaction des terrains. La surface des lots est désormais secondaire, les ménages recherchant des terrains plus modestes.

Les lotisseurs restent également vigilants sur le marché local et les risques de recours juridiques, susceptibles de retarder les projets.



L'enquête s'est déroulée sur une période d'un mois, entre octobre et novembre 2024, et a permis de recueillir l'avis de 14 répondants. L'objectif de cette enquête était d'évaluer l'impact du ZAN sur la profession, d'identifier les tendances du marché et de recueillir des retours d'expérience concrets.



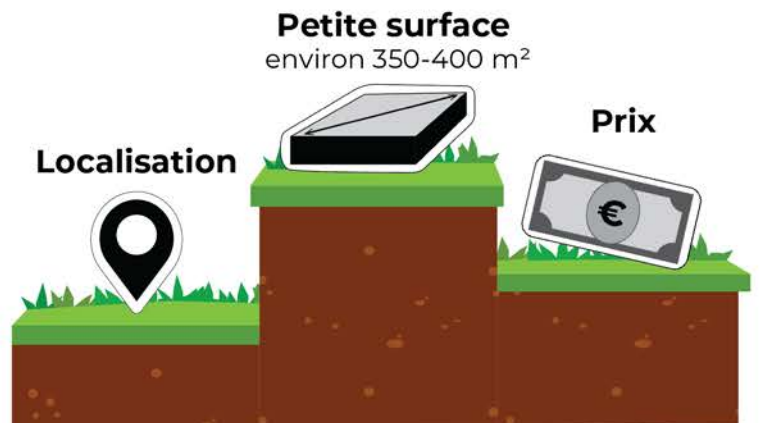
**77%**

des lotisseurs interrogés voient les premiers impacts du ZAN

Les lotisseurs constatent que la loi ZAN a des impacts importants sur leurs projets de lotissement, notamment en matière de coût, de configuration, de délais et de collaboration avec les collectivités. La raréfaction du foncier constructible et les nouvelles exigences de densité renforcent les contraintes, rendant les projets plus complexes et coûteux. Les délais de réalisation s'allongent en raison des sursis sur les projets, des ajustements aux règles d'urbanisme et des recours déposés par les particuliers. Par ailleurs, la coordination avec les communes et les EPCI se complique, dans un contexte de raréfaction du foncier.

## CRITÈRES D'ATTRACTIVITÉ D'UN LOT

Sur le marché actuel, les terrains qui se vendent le plus rapidement dans le Morbihan sont de petite surface (environ 350-400 m<sup>2</sup>), à un prix accessible, et dans une moindre mesure, situés dans des zones attractives comme le littoral ou à proximité des centres actifs.





# ENQUÊTE AUPRÈS DES PROFESSIONNELLS



**100%**

des lotisseurs interrogés ont rencontré des difficultés dans la commercialisation en 2023 et 2024



## PROFILS DES ACQUÉREURS



30 - 40 ans



actifs



en couple



de primo-accédants



âge des acquéreurs

En 2023 et 2024, les lotisseurs font face à des difficultés croissantes dans la commercialisation de leurs terrains, principalement en raison de la hausse des taux bancaires, de la crise du logement et de l'augmentation des coûts de construction.

Le marché enregistre un net recul des primo-accédants, désormais remplacés par des profils plus âgés, notamment des secondo-accédants ou des retraités disposant de budgets plus conséquents. La combinaison de taux d'intérêt élevés, de prix en hausse et de la raréfaction des terrains abordables exclut progressivement les jeunes actifs, en particulier dans les zones littorales et urbaines, où seuls des acheteurs aisés ou CSP+ peuvent encore investir.

En revanche, les zones rurales maintiennent une certaine attractivité : les projets en centre-bourg séduisent des retraités et des investisseurs, tandis que les lotissements en périphérie restent prisés par les jeunes ménages.

## PERSPECTIVES 2025



Les lotisseurs se montrent globalement pessimistes quant aux perspectives pour 2025, qu'ils envisagent comme une continuité de 2024, sans bouleversement majeur. Ils décrivent un marché attentiste, marqué par des acquéreurs hésitants, qui ont souvent du mal à concrétiser leur projet en raison des difficultés financières.

Les préoccupations sont également tournées vers les impacts de la loi ZAN, qui bouleverse la profession et impose de repenser les modèles d'aménagement. À cela s'ajoutent les incertitudes liées aux nouveaux seuils carbone 2025 de la RE 2020, qui pourraient encore accroître les coûts de construction, rendant les prix de marché toujours moins adaptés aux revenus des ménages. Dans ce contexte, le foncier devient la principale variable d'ajustement.

Malgré tout, certains lotisseurs restent modérément optimistes. Ils espèrent une reprise du marché grâce à une éventuelle baisse des taux d'intérêt et à l'attractivité du Morbihan, qui pourrait dynamiser la demande.





# TABLEAUX RÉCAPITULATIFS PAR EPCI

## ► PRODUCTION

	Lots produits 2023	Evolution brute 2022/2023	Opérations 2023	Evolution brute 2022/2023	Surface médiane des lots produits
Auray Quiberon Terre Atlantique	253	+98	20	+6	377m <sup>2</sup>
Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération	233	-58	38	+4	431 m <sup>2</sup>
Centre Morbihan Communauté	176	+113	9	+3	415 m <sup>2</sup>
Ploërmel Communauté	140	+60	12	+4	483 m <sup>2</sup>
Lorient Agglomération	130	-75	10	-2	359 m <sup>2</sup>
Questembert Communauté	117	-23	9	+1	423 m <sup>2</sup>
Arc Sud Bretagne	91	-59	8	-1	415 m <sup>2</sup>
De l'Oust À Brocéliande Communauté	82	-84	6	-3	470 m <sup>2</sup>
Pontivy Communauté	78	-15	4	-6	449 m <sup>2</sup>
Blavet Bellevue Océan Communauté	60	-61	3	-4	301 m <sup>2</sup>
Roi Morvan Communauté	54	+54	2	+2	490 m <sup>2</sup>
Baud Communauté	53	+12	4	0	416 m <sup>2</sup>
Redon Agglomération (56)	17	+17	3	+2	509 m <sup>2</sup>
Presqu'île de Guérande Atlantique (Cap Atlantique)	9	-2	1	0	-
Belle-Île-en-Mer Communauté	4	-6	1	-1	-
<b>MORBIHAN</b>	<b>1 497</b>	<b>-29</b>	<b>130</b>	<b>+5</b>	<b>421 m<sup>2</sup></b>

## ► COMMERCIALISATION

	Prix médian au m <sup>2</sup>		Surface		Stock au 15/10/2024
	2023	2022	2023	2022	
Auray Quiberon Terre Atlantique	285 €/m <sup>2</sup>	203 €/m <sup>2</sup>	414 m <sup>2</sup>	381 m <sup>2</sup>	224
Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération	211 €/m <sup>2</sup>	172 €/m <sup>2</sup>	408 m <sup>2</sup>	410 m <sup>2</sup>	311
Centre Morbihan Communauté	32 €/m <sup>2</sup>	42 €/m <sup>2</sup>	479 m <sup>2</sup>	520 m <sup>2</sup>	32
Ploërmel Communauté	63 €/m <sup>2</sup>	27 €/m <sup>2</sup>	579 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>	79
Lorient Agglomération	218 €/m <sup>2</sup>	194 €/m <sup>2</sup>	402 m <sup>2</sup>	417 m <sup>2</sup>	140
Questembert Communauté	125 €/m <sup>2</sup>	86 €/m <sup>2</sup>	428 m <sup>2</sup>	432 m <sup>2</sup>	84
Arc Sud Bretagne	133 €/m <sup>2</sup>	99 €/m <sup>2</sup>	396 m <sup>2</sup>	446 m <sup>2</sup>	135
De l'Oust À Brocéliande Communauté	59 €/m <sup>2</sup>	38 €/m <sup>2</sup>	516 m <sup>2</sup>	537 m <sup>2</sup>	120
Pontivy Communauté	41 €/m <sup>2</sup>	28 €/m <sup>2</sup>	546 m <sup>2</sup>	635 m <sup>2</sup>	122
Blavet Bellevue Océan Communauté	186 €/m <sup>2</sup>	181 €/m <sup>2</sup>	434 m <sup>2</sup>	434 m <sup>2</sup>	50
Roi Morvan Communauté	23 €/m <sup>2</sup>	1 €/m <sup>2</sup>	622 m <sup>2</sup>	605 m <sup>2</sup>	18
Baud Communauté	60 €/m <sup>2</sup>	59 €/m <sup>2</sup>	577 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	35
Redon Agglomération (56)	46 €/m <sup>2</sup>	35 €/m <sup>2</sup>	545 m <sup>2</sup>	504 m <sup>2</sup>	67
Presqu'île de Guérande Atlantique (Cap Atlantique)	140 €/m <sup>2</sup>	222 €/m <sup>2</sup>	420 m <sup>2</sup>	499 m <sup>2</sup>	4
Belle-Île-en-Mer Communauté	140 €/m <sup>2</sup>	-	355 m <sup>2</sup>	-	12
<b>MORBIHAN</b>	<b>135 €/m<sup>2</sup></b>	<b>135 €/m<sup>2</sup></b>	<b>441m<sup>2</sup></b>	<b>455m<sup>2</sup></b>	<b>1 433</b>

# NOTES

A series of horizontal dotted lines for taking notes, filling the majority of the page.



# adil

du Morbihan



## Contact

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

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

02 97 47 02 30 - [www.adil56.org](http://www.adil56.org)

