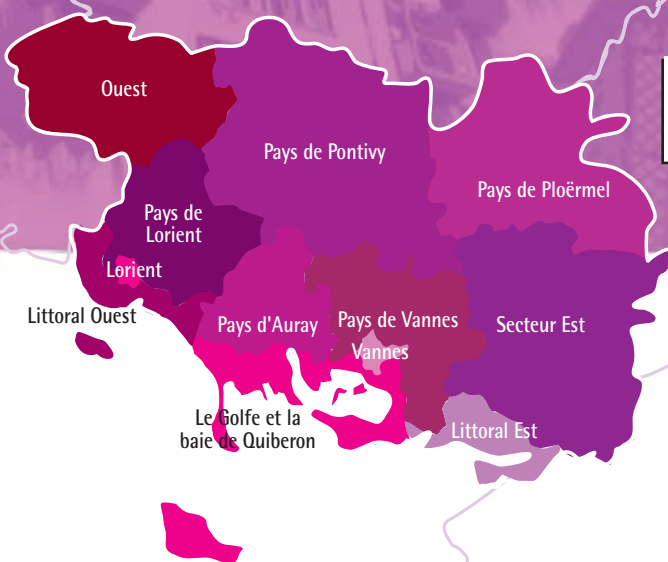


# Morbihan



**A**vec une augmentation des prix depuis 1998 de +132% pour les appartements et de +120 % pour les maisons les prix ont véritablement flambé. Le département reste très attractif, plus particulièrement sa côte qui attire toujours plus de retraités et une clientèle que l'on peut qualifier de standing.

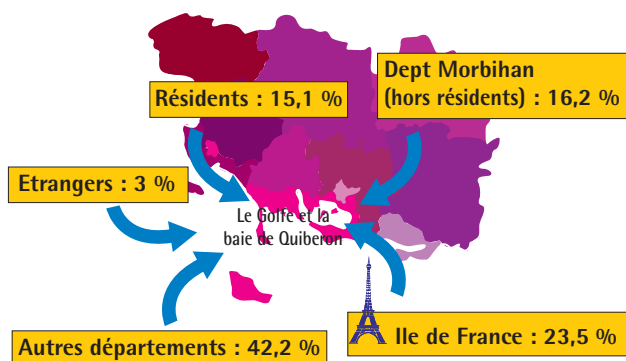
## ➔ Les appartements

Avec une progression de 0,1% au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2006, les prix des appartements dans le Morbihan tendent à se stabiliser.

### › Le littoral :

Sur la côte la stabilisation des prix n'est toujours pas à l'ordre du jour, + 16 % dans le Golfe et la baie de Quiberon, + 20 % dans le littoral Ouest. Le marché se concentre sur les petites surfaces 2 et 3 pièces. Carnac, avec un prix moyen de 4.659 €/m<sup>2</sup> continue de progresser fortement +15,6% et reste la commune la plus prisée du département. Quiberon à 3.627 €/m<sup>2</sup> et Sarzeau à 3.523 €/m<sup>2</sup> ont des prix légèrement en dessous de la moyenne du secteur. Les prix élevés écartent les résidents de l'accession, ils ne représentent que 15 % des acquéreurs. Les franciliens, qui disposent d'un budget moyen de 158.000 € représentent un acquéreur sur 4. Sur le littoral Ouest, les prix sont très nettement inférieurs, 2.776 €/m<sup>2</sup> et l'offre est moins importante.

### ■ Origine des acquéreurs d'appartements anciens sur le Golfe et la Baie de Quiberon

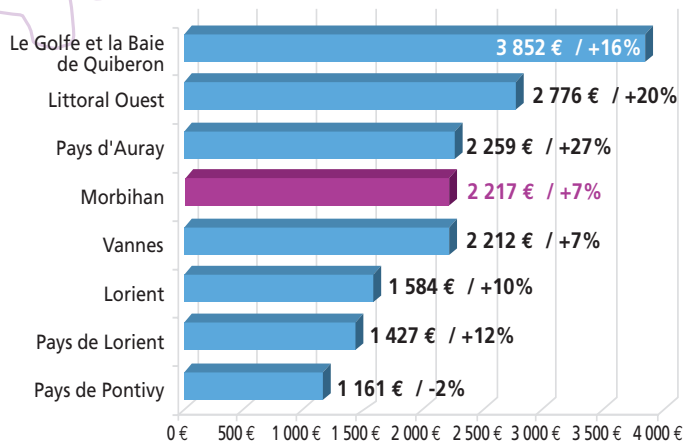


### › Les agglomérations

Si Vannes et Lorient représentent chacune plus d'un quart des transactions effectuées dans le département, les marchés ne sont pas similaires et les différences de prix entre les deux villes persistent, Lorient, 1.584 €/m<sup>2</sup>, Vannes, 2.212 €/m<sup>2</sup>. La seconde continuant de progresser très fortement +17,7 % en 2006, contre +10,4% à Lorient. Par ailleurs, la sociologie des acquéreurs est également très différente, 25 % de retraités à Vannes et une moyenne d'âge des acquéreurs de 47 ans, contre 17 % de retraités à Lorient et une moyenne d'âge de 41 ans. Sur Lorient les ouvriers sont plus présents, 11% des acquéreurs contre 6 % à Vannes. Dans les deux villes les prix selon les quartiers sont relativement homogènes et s'échelonnent à Lorient de

1.381 €/m<sup>2</sup> à Kerforn-Bois du Château à 1.739 € dans le centre ville. Sur Vannes les prix vont de 2.146 €/m<sup>2</sup> dans le quartier des clinique-Route d'Auray à 2.337 € en Centre ville. Concernant le marché du neuf, il y a comme toujours peu de transactions, mais le prix moyen se situe à 2.541 €/m<sup>2</sup> sur le département et à 2.667 €/m<sup>2</sup> à Vannes.

### ■ Prix au m<sup>2</sup> et évolution annuelle des appartements



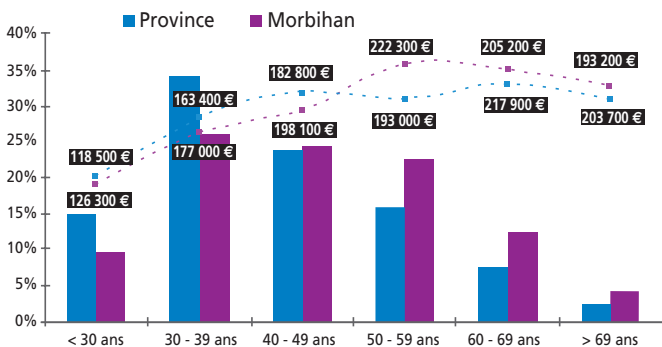
## ➔ Les maisons

Comme pour les appartements, l'évolution des prix au 4<sup>ème</sup> trimestre de +0,2 % nous indique que le marché amorce une certaine stabilisation.

### › Le littoral

Avec une progression de 1% en 2006, les prix dans le Golfe-Baie de Quiberon marquent le pas. Cette constatation doit être tempérée par le fait que sur cette côte le facteur vue mer joue à plein et chaque année sur les communes nous constatons des variations exponentielles. Ainsi, Carnac qui avait vu ses prix augmenter de 48 % en 2005, les voit fléchir de 18 % en 2006. Le marché se concentre sur une population à fort pouvoir d'acquisition, 55 % de cadres, près de 22% de retraités. Les plus jeunes, moins de 30 ans, sont quasiment absents, 3% des acquéreurs. Ce sont les étrangers (4,5% des acquéreurs) qui disposent du budget le plus conséquent, près de 515.000 € contre 240.000 € pour un morbihannais. Les littoraux Ouest et Est sont en termes de prix très loin derrière, 222.300 € pour le 1<sup>er</sup> 205.600 € pour le second. Toutefois, comptez près de 450.000 € pour une maison de 6 pièces à Larmor-Plage.

## ■ Maisons anciennes : prix de vente et part des ventes



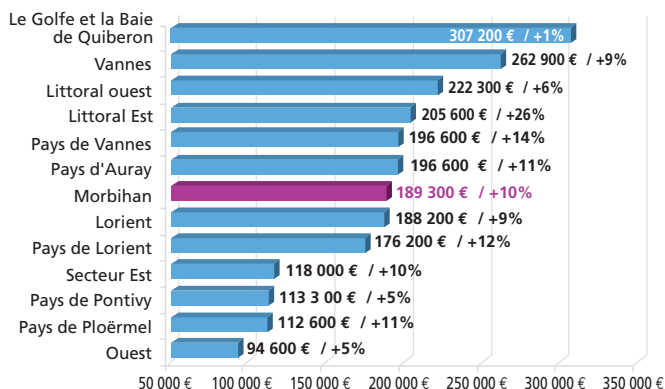
## ► Les agglomérations

Comme pour les appartements les différences entre Vannes et Lorient persistent. Les deux villes et leur Pays évoluent sensiblement au même rythme.

A Lorient les prix s'échelonnent de 167.000 € dans le quartier de Kervenane-Lanveur à 226.000 € dans le centre ville. Dans le Pays de Lorient, Lanester, à 165.000 €, est moins cher que le reste du Pays. Le marché est très local, en effet 80 % des acquéreurs sont morbihanais. Toutefois, la ville bénéficie des investissements des voisins finistériens, 7,4 % des acquéreurs. Les prix permettent aux plus jeunes d'acheter et la moyenne d'âge est de 42 ans contre 46 pour le département. Enfin, dans le Pays de Lorient, ouvriers et employés représentent 40% des acquéreurs.

Dans le Pays d'Auray les prix sont au niveau du Pays de Vannes, par contre Auray à 232.700 € enregistre un prix moyen légèrement inférieur.

## ■ Prix moyen de vente et évolution annuelle



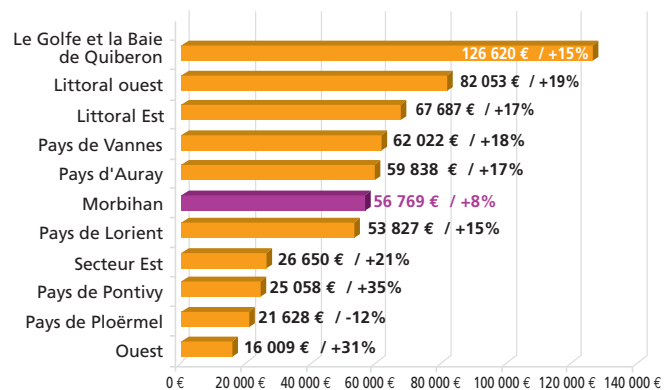
## ► Les secteurs ruraux

De nombreux secteurs ruraux ne bénéficient plus des investissements massifs des britanniques. En effet ces derniers représentaient en 2002, près de 37 % des acquéreurs dans le secteur Ouest, contre à peine 15 % en 2006, 24 % dans le Pays de Pontivy en 2002 contre 12 % en 2006, 50 % dans le Pays de Ploërmel en 2002 contre 25 % en 2006. Cet état de fait a une incidence sur l'évolution des prix, les deux premiers secteurs ont enregistré des progressions de 5%, soit deux fois moins que le département. Toutefois, le marché reste dynamique. Les prix plus faibles permettent d'attirer des acteurs au pouvoir d'acquisition moins important, 25 % des acquéreurs dans le Pays de Ploërmel sont des ouvriers.

## ➔ Les terrains

C'est une constante, le terrain à bâtir est l'investissement privilégié des jeunes. On note d'ailleurs que c'est le seul bien qui enregistre une moyenne d'âge inférieure à 40 ans, 38 ans. Le littoral et les villes enregistrent les prix les plus élevés, 210 €/m<sup>2</sup> à Auray, 175 €/m<sup>2</sup> à Sarzeau. Les secteurs ruraux ont des prix très inférieurs, à peine 11 €/m<sup>2</sup> dans le secteur Ouest.

## ■ Prix moyen de vente et évolution annuelle



## ➔ Les chiffres clés

### Les appartements

#### Appartements anciens :

- Prix au m<sup>2</sup> : 2.261 €/m<sup>2</sup>
- Prix moyen : 121.100 €
- Évolution en 2006 : + 7%
- Évolution au 4<sup>ème</sup> trimestre 2006 : + 0,1%
- Commune la plus onéreuse : Carnac à 4.659 €/m<sup>2</sup>
- Commune la plus abordable : Lanester à 1.424 €/m<sup>2</sup>

#### Appartements neufs :

- Prix au m<sup>2</sup> : 2.541 €/m<sup>2</sup>
- Prix moyen : 127.600 €
- Évolution en 2006 : + 2,8%

### Les maisons

- Prix moyen : 189.300 €
- Évolution en 2006 : + 10%
- Évolution au 4<sup>ème</sup> trimestre 2006 : + 0,2%
- Commune la plus onéreuse : Arzon à 383.500 €
- Commune la plus abordable : Berne à 83.400 €

### Les terrains à bâtir

- Prix au m<sup>2</sup> : 53.000 €/m<sup>2</sup>
- Prix moyen : 57.000 €
- Évolution en 2006 : + 8%
- Commune la plus onéreuse : Sarzeau à 174.20 €/m<sup>2</sup>
- Secteur le plus abordable : l'Ouest à 10,80 €/m<sup>2</sup>