

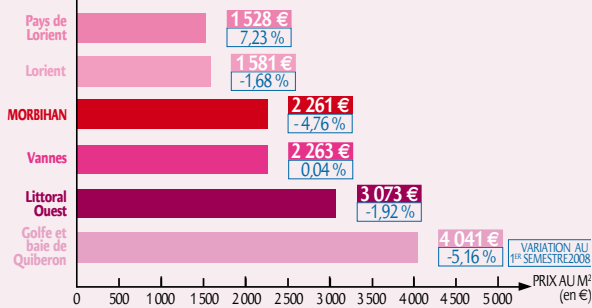
- 4,76 % pour les appartements, - 2,27 % pour les maisons au cours du 1^{er} semestre 2008, comme les autres départements le Morbihan a vu ses prix moyens reculer, même son célèbre Golfe n'échappe pas au ralentissement du marché de l'immobilier.

1,692 €
+ 0,1%

APPARTEMENTS

Dans le Morbihan il existe deux marchés essentiels distincts d'appartements, le premier se situant dans les deux villes du département, le second sur le littoral.

Les appartements anciens



Les villes : Lorient se tasse, son agglomération progresse

Les prix ne progressent plus à Vannes mais restent élevés. Toutefois, comme dans de nombreuses villes de la région la participation des plus jeunes (moins de 30 ans) a tendu à progresser au cours des dernières années, 11 % des acquéreurs en 2004, 18 % en 2008.

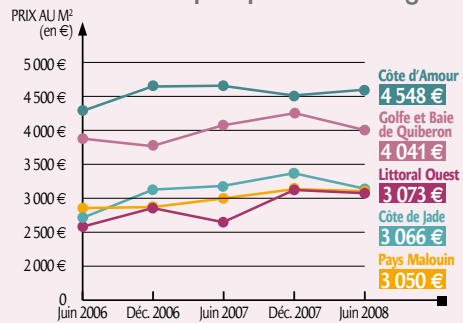
À Lorient c'est l'inverse. Les prix reculent, - 1,68 %, la participation des jeunes également, 20 % en 2008 contre 24,4 % en 2004. Toutefois la moyenne d'âge des acquéreurs y reste très nettement inférieure, 42 ans à Lorient contre 48 ans à Vannes.

Sur Lorient, les notaires constatent que les prix résistent dans le Centre ville, + 2,59 % et atteignent les 1 704 €/m².

Par ailleurs, sur l'agglomération lorientaise, les prix ont continué de progresser à un rythme soutenu.

Le littoral morbihannais : des prix très au-dessus de la moyenne

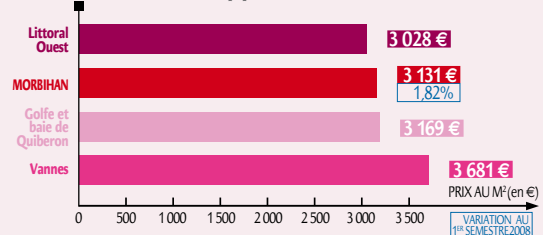
Évolution du prix au m² sur les littoraux les plus prisés de la région



Le Golfe du Morbihan et la Baie de Quiberon font jeu égal avec la Côte d'Amour. Ils restent les secteurs les plus prisés du département, mais ils n'échappent pas au retournement de conjoncture, - 5,16 %. Dans l'Ouest du département, les prix sont inférieurs de près de 1 000 €/m² et reculent également.

Sur ces secteurs, les prix ayant atteint de tels niveaux que seuls les retraités (35 % des acquéreurs) et les cadres (38 %) peuvent y investir, la moyenne d'âge s'en ressent, 53 ans dans le Golfe du Morbihan. Les locaux sont quasiment écartés du marché, ils n'interviennent que dans 13 % des transactions dans le Golfe.

Les appartements neufs



CHIFFRES-CLÉS

APPARTEMENTS

ANCIENS : Prix au m² : 2 261 €/m² • Évolution au 1^{er} semestre 2008 : - 4,76 % • Évolution sur 4 ans : + 53,50 %
NEUFS : Prix au m² : 3 131 €/m² • Évolution au 1^{er} semestre 2008 : + 1,82 %

MAISONS

Prix moyen : 202 540 € • Évolution au 1^{er} semestre 2008 : - 2,27 % • Évolution sur 4 ans : + 56,00 %

TERRAINS

Prix moyen : 70 100 € • Évolution au 1^{er} semestre 2008 : + 6,05 % • Évolution sur 4 ans : + 80,10 %

+ 6,2 %

- 0,7 %
42 €/m²
44,764 €

1,692 €

+ 0,1 %

2007

+ 19,5 %
1,692 €
93,237 €

+ 0,1 %
- 3,4 %
2,682

+ 6,2 %

136,848 €

- 0,7 %

1,692 €
+ 0,1 %

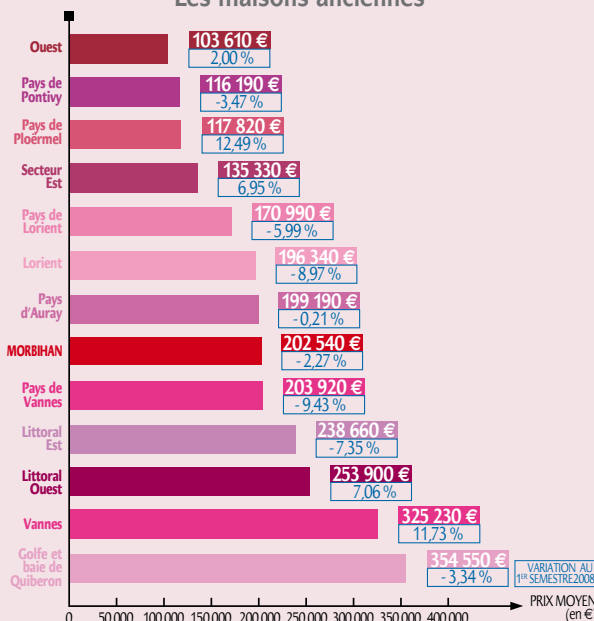
Morbihan

56

MAISONS

Entre 2004 et 2008, le prix des maisons sur le département a progressé de 56 %. En conséquence, le fléchissement de 2,27 % au 1^{er} semestre 2008 était sans doute nécessaire pour que les ménages puissent à nouveau investir.

Les maisons anciennes



Les villes : l'exception vannetaise

En enregistrant une progression de près de 12 %, Vannes se détache très nettement des autres villes bretonnes. Sa proximité du Golfe du Morbihan lui donne un atout supplémentaire. Par contre, à un tel niveau de prix la ville est sélective, 70 % des acquéreurs sont des cadres, les classes moyennes se replient sur la couronne. Mais sur cette dernière, même avec des

prix inférieurs, les candidats à l'acquisition ne peuvent plus suivre, les prix baissent de 9,5 %.

Une fois encore l'écart entre les deux villes du département s'est accentué.

À Lorient les prix ont baissé de manière plus significative sur la ville que dans l'agglomération, et ils sont repassés sous la barre symbolique des 200 000 €.

Le littoral : l'Ouest résiste

Le marché du littoral est dynamisé par l'acquisition en résidences secondaires.

Dans le Golfe du Morbihan, secteur le plus prisé du département, depuis quelques années, les locaux sont écartés du marché, et n'interviennent plus que dans 15 % des transactions. La Côte est particulièrement appréciée des franciliens qui représentent un tiers des acquéreurs. Toutefois, même l'exceptionnel a fini par avoir un prix et celui des maisons se déprécie légèrement - 3,34 %.

Sur le littoral Ouest, la situation est différente, le marché est plus local, 54 % des acquéreurs sont morbihannais, et les prix sont moins élevés. En conséquence, même si le secteur n'échappera sans doute pas à la conjoncture dans les mois qui viennent, au 1^{er} semestre les prix ont continué de progresser.

Le Nord du département : où sont passés les anglais ?

Comme le Sud du département des Côtes d'Armor, le Nord du Morbihan était l'une des régions privilégiées des britanniques. Mais les augmentations des prix de l'immobilier, de l'euro, l'attractivité des pays de l'Est et une situation économique dégradée ont eu raison d'eux. Aujourd'hui, ils sont toujours présents sur le marché mais dans une moindre mesure. À titre d'exemple dans le secteur Ouest ils n'interviennent plus que dans 20 % des transactions, contre plus de 40 % en 2004.

Cette désertion n'a pas de réelle incidence sur l'évolution des prix, puisque sur quasiment l'ensemble de ces secteurs les prix se maintiennent. Seule la région de Pontivy a vu ses prix se replier de 3,47 %.

TERRAINS

Les terrains à bâtir

SECTEUR	PRIX MOYEN	1 ^{er} SEMESTRE 2008
Pays de Pontivy	33 970 €	29,36 %
Pays de Ploërmel	22 880 €	-15,10 %
Secteur Est	37 290 €	6,85 %
Pays de Vannes	70 180 €	-5,21 %
Pays d'Auray	70 370 €	-6,09 %

SECTEUR	PRIX MOYEN	1 ^{er} SEMESTRE 2008
Pays de Lorient	56 480 €	-9,21 %
Golfe et Baie de Quiberon	150 070 €	-4,63 %
Littoral Ouest	107 830 €	-7,48 %
MORBIHAN	70 100 €	6,05 %

L'évolution du prix des terrains + 6,05 % sur le département masque la réalité. En effet, presque tous les secteurs ont vu leurs prix fléchir mais les volumes des secteurs les plus onéreux sont plus importants. Du coup cela a une incidence sur le prix moyen dans le département.