

Finì le temps où les prix flambaient dans le Morbihan. Il faut le reconnaître, la pause dans l'augmentation des prix est d'actualité dans le département, notamment depuis le début de l'année. Toutefois, les évolutions sont contrastées selon le type de bien ou la situation.

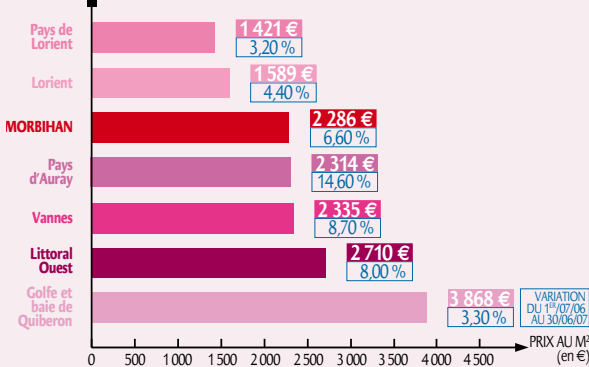
+ 6,2%

1,692 €
+ 0,1%

APPARTEMENTS

Malgré une progression de 6,6 % durant la période étudiée, les prix des appartements dans le Morbihan tendent à se stabiliser un peu partout, seules quelques communes échappent à la pause.

Les appartements anciens



Les agglomérations

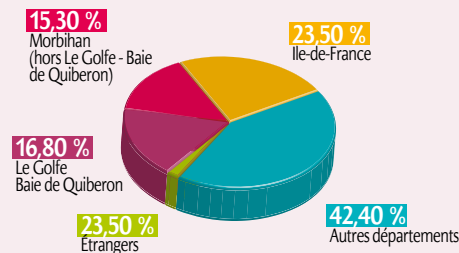
Sur Vannes les prix sont élevés et augmentent toujours, 2 335 €/m² et + 8,7 %, comptez même 2 871 €/m² pour un studio dans le quartier du Golfe. La ville attire les retraités, un acquéreur sur quatre. L'offre se concentre sur les petites surfaces, en particulier les deux et trois pièces. Sur Lorient, même si les prix ont progressé de près de 70 % au cours des 4 dernières années, le prix au m² reste inférieur à celui de Vannes, 1 589 €. Toutefois, les studios dans le centre ville s'échangent à près de 2 000 €/m². Contrairement à Vannes, les acquéreurs sont jeunes, 30 % ont moins de 30 ans et la moyenne d'âge est de 40 ans contre 47 à Vannes. Dans l'agglomération les prix sont inférieurs, 1 437 € à Lanester.

Le littoral

Sur le littoral, les moyennes sont nettement supérieures, 3 868 €/m² dans le Golfe-Baie de Quiberon, mais enregistre des prix et des évolutions différentes selon les communes. Ainsi, Quiberon voit ses prix progresser de près de 17 %, alors qu'à Carnac, ils se stabilisent (+ 2,9 %) et baissent à Sarzeau (- 4,4 %). Sur Carnac et Arzon les appartements s'échangent à près de 4 500 €/m² contre 3 200 € à Sarzeau. Sur ce secteur, la moyenne d'âge des acquéreurs est élevée, 54 ans, les retraités qui représentent plus d'un acquéreur sur quatre disposent d'un budget de 4 300 €/m².

Les prix élevés écartent les locaux de l'accession, près de 70 % des acquéreurs viennent d'un autre département.

Origine des acquéreurs d'appartements dans le Golfe-Baie de Quiberon

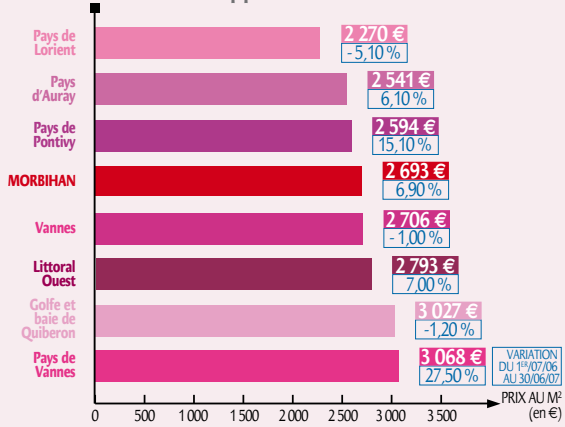


Sur le littoral Ouest les prix sont inférieurs, 2 710 €/m² mais contiennent de progresser, + 8 %. Larmor-Plage reste la commune la plus prisée du secteur, 3 431 €/m², et comptez même 4 443 €/m² pour un deux pièces.

LE NEUF

Le marché du neuf reste dynamique, presque tous les secteurs ont des programmes, mais l'offre se concentre sur les petites surfaces. Seul le secteur Golfe-Baie de Quiberon a un prix moyen supérieur à 3 000 €.

Les appartements neufs



CHIFFRES-CLÉS

APPARTEMENTS

ANCIENS : Prix au m² : 2 286 €/m² • Prix moyen : 125 471 € • Évolution entre le 1^{er}/07/06 et le 30/06/07 : + 6,6 %
• Évolution au 1^{er} semestre 2007 : - 3,4 %
NEUFS : Prix au m² : 2 693 €/m² • Prix moyen : 137 289 € • Évolution en 2006 : + 6,9 %

MAISONS

Prix moyen : 187 638 € • Évolution entre le 1^{er}/07/06 et le 30/06/07 : + 3,3 % • Évolution au 1^{er} semestre 2007 : - 5,1 %

TERRAINS

Prix au m² : 54 €/m² • Prix moyen : 58 522 € • Évolution en 2006 : + 7,3 %

+ 6,2%

- 0,7 %
42 €/m²
44,764 €

1,692 €
+ 0,1%

2007
+ 19,5 %
1,692 €
93,237 €

1,692 €
+ 0,1%

- 3,4 %
2,682
136,848 €
+ 6,2 %
- 0,7 %

Morbihan

56

MAISONS

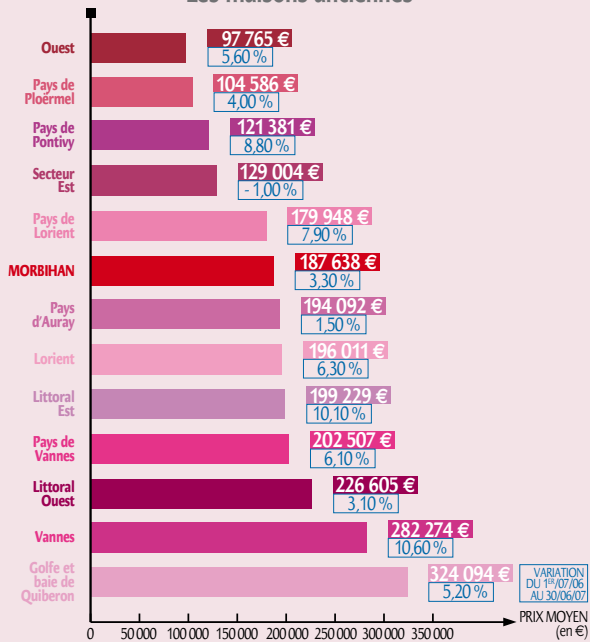
Plus que pour les appartements, le prix des maisons se stabilise, + 3,3 %.

Le littoral

Sur le secteur Golfe-Baie de Quiberon, la progression des prix se ralentit, + 5,2%. Toutefois, toutes les communes n'évoluent pas de la même façon et les stations balnéaires très prisées de Carnac et de Quiberon enregistrent des augmentations de l'ordre de 20%. Les maisons de 6 pièces sur Carnac atteignent les 545 000 €, et les 478 000 € sur Quiberon. À Saint-Gildas-de-Rhuys et à Bono, les prix baissent respectivement - 1,3 % et - 5,3 %.

Le niveau des prix a une incidence sur les acquéreurs, **près de 55 % sont des cadres, 20 % sont des retraités, et les locaux n'interviennent que dans 19 % des transactions.**

Les maisons anciennes



Sur le littoral Ouest, c'est encore Larmor-Plage qui enregistre le prix le plus élevé, près de 450 000 € pour une maison de 6 pièces. Sur l'île de Groix, où l'offre se concentre sur les petites maisons, 4 pièces et moins, le prix moyen est de 228 175 €.

Malgré une augmentation de 10,1 % et un prix moyen de 199 229 €, le littoral Est reste le secteur le plus abordable sur la côte.

Les agglomérations

Les notaires constatent que les différences de prix entre Vannes et Lorient s'accroissent, les prix ayant progressé à nouveau de + 10,6 % à Vannes, où les maisons de 6 pièces atteignent les 350 000 €. Cela a une incidence sur le profil des acquéreurs, 34,8 % de cadres supérieurs à Vannes contre 15,5 % à Lorient et 12 % d'employés contre 20 %. La moyenne d'âge à Vannes est de 48 ans contre 43 ans à Lorient.

Dans les agglomérations, celle de Vannes est plus onéreuse que celle de Lorient.

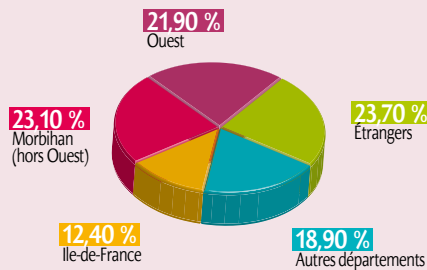
Dans le Pays d'Auray, les prix s'échelonnent de 110 218 € à Camors à 242 435 € à Pluneret. Le profil des acquéreurs est hétérogène, 15 % de cadres supérieurs, 13 % d'ouvriers, 9 % d'employés,...

Les secteurs ruraux

Dans le nord du département les prix sont inférieurs et se répartissent de 97 765 € dans l'Ouest à 129 000 € à l'Est. Dans tous les secteurs la participation des britanniques dans les transactions a fortement diminué, passant de près de 40 % en 2003 à 19,8 % en 2007 dans le Pays de Ploërmel, de 33,5 % dans l'Ouest en 2003 à 22,5 % en 2007.

Mais l'ensemble de ces secteurs attire des acquéreurs venant de l'extérieur, en particulier des franciliens à la recherche de tranquillité.

Origine des acquéreurs dans le secteur Ouest



TERRAINS

Les terrains à bâtir

SECTEUR	PRIX AU M ²	PRIX MOYEN	1 ^{er} /07/06 AU 30/06/07
Ouest	11 €	17 614 €	27,50 %
Pays de Pontivy	19 €	21 976 €	- 5,20 %
Pays de Ploërmel	14 €	19 545 €	- 25,60 %
Secteur Est	22 €	30 435 €	31,50 %
Littoral Est	81 €	70 433 €	14,40 %
Pays de Vannes	79 €	66 554 €	11,90 %
Pays d'Auray	63 €	62 760 €	10,20 %
Pays de Lorient	71 €	58 166 €	13,70 %
Golfe et Baie de Quiberon	166 €	134 298 €	6,10 %
Littoral Ouest	108 €	96 607 €	27,40 %
MORBIHAN	54 €	58 522 €	7,30 %

Même les terrains à bâtir ont amorcé la pause, + 7,3%. Toutefois, les secteurs Est et Ouest voient encore leurs prix flamber avec des + 30%.

Dans le secteur Golfe-Baie de Quiberon, le prix des terrains de moins de 600 m² frôlent les 230 €/m². Les prix ont une incidence sur l'âge des acquéreurs, 49 ans en moyenne.

Logiquement, les jeunes investissent plus massivement dans les secteurs les moins onéreux, les moins de 30 ans représentent près d'un quart des acquéreurs dans le Pays de Pontivy et dans le secteur Est.