

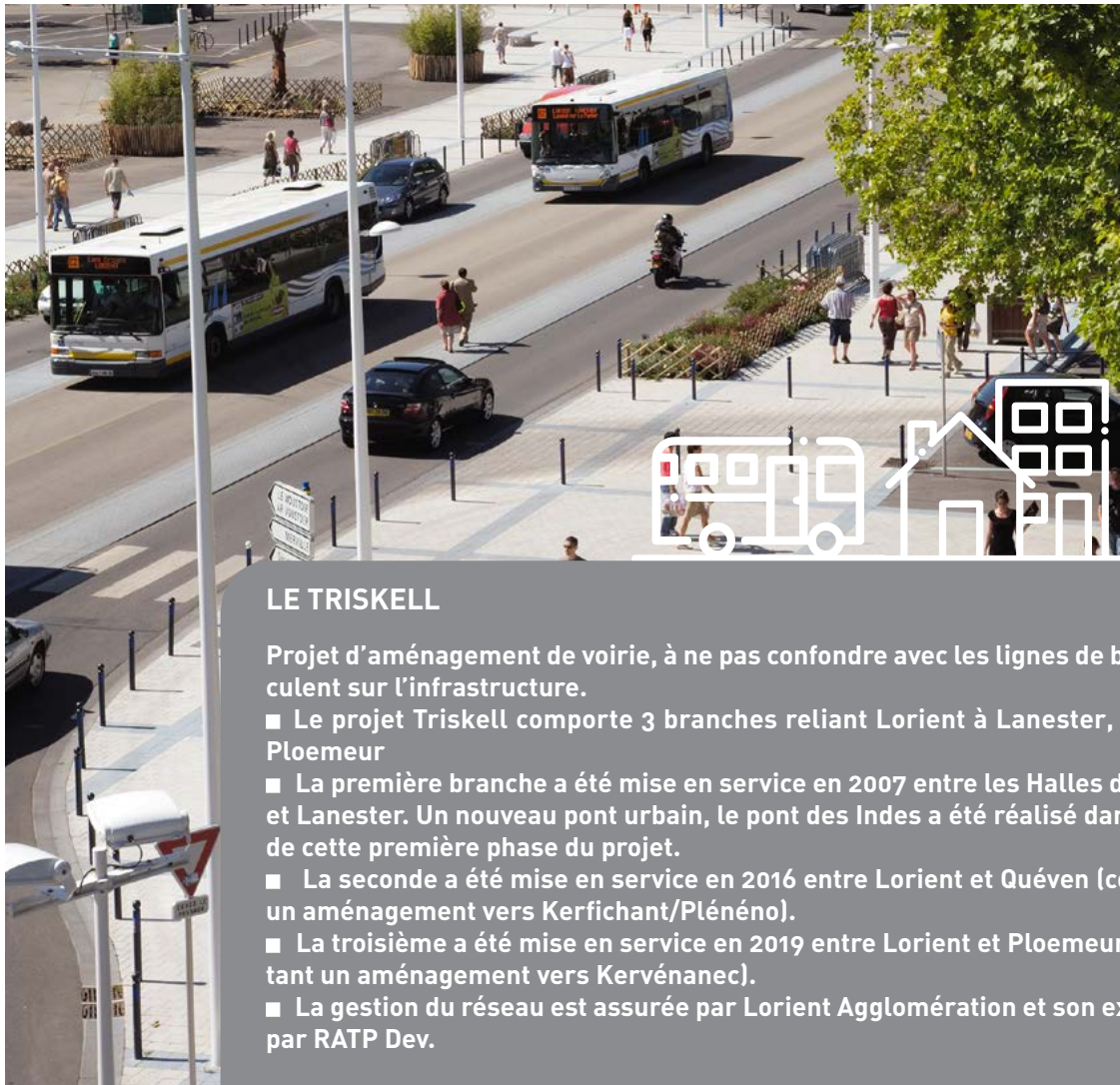
# Les mutations immobilières autour du Triskell

# 143 / JUIN 2020

Lanester – Lorient – Ploemeur – Quéven

Foncier

Mis en service progressivement sur les communes de Lorient, Lanester, Ploemeur et Quéven, Le Triskell est un projet d'aménagement de voirie visant à améliorer les conditions de circulation des bus sur les axes les plus fréquentés, l'accessibilité et le confort. Outre les questions liées aux déplacements traitées par l'observatoire des déplacements et de la mobilité, il paraissait important d'examiner quels impacts sa mise en œuvre a pu avoir sur les marchés immobiliers. Cette note présente la méthodologie et les premiers résultats de l'analyse de l'impact du Triskell sur l'immobilier dans un périmètre de 500 mètres autour du réseau.



## LE TRISKELL

Projet d'aménagement de voirie, à ne pas confondre avec les lignes de bus qui circulent sur l'infrastructure.

- Le projet Triskell comporte 3 branches reliant Lorient à Lanester, Quéven et Ploemeur
- La première branche a été mise en service en 2007 entre les Halles de Merville et Lanester. Un nouveau pont urbain, le pont des Indes a été réalisé dans le cadre de cette première phase du projet.
- La seconde a été mise en service en 2016 entre Lorient et Quéven (comportant un aménagement vers Kerfichant/Plénéno).
- La troisième a été mise en service en 2019 entre Lorient et Ploemeur (comportant un aménagement vers Kervénanec).
- La gestion du réseau est assurée par Lorient Agglomération et son exploitation par RATP Dev.

## UNE ANALYSE BASÉE SUR LES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES

L'analyse des transactions immobilières s'effectue à partir des données DVF (déclarations des valeurs foncières, transmises par la DGFIP). Cette base de données exhaustive des transactions et mutations foncières réalisées de 2009 à 2019 permet de localiser, qualifier et connaître la valeur de chaque vente.

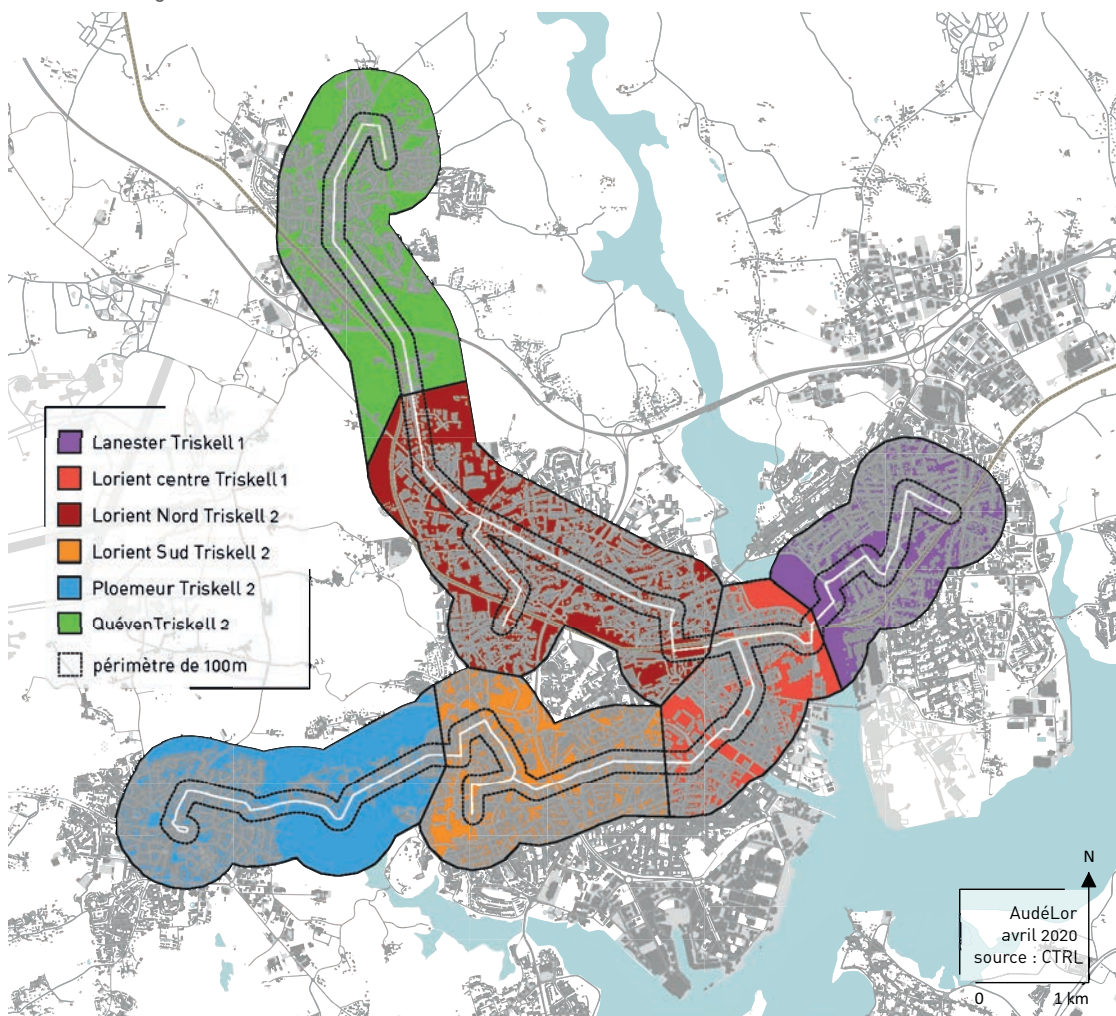
L'observation des ventes autour du Triskell est faite dans un périmètre de 500 mètres autour de la ligne de bus. Afin d'identifier

des dynamiques spécifiques selon la proximité plus ou moins immédiate du réseau, cette zone large de 500 mètres est composée d'un périmètre proche de moins de 100 mètres.

En plus de cette classification en 2 niveaux de proximité, le périmètre d'étude a été subdivisé en 6 sections définies par commune et par phase de réalisation de l'infrastructure.

Les résultats sont restitués à une échelle agrégée, plus pertinente statistiquement, lorsque le nombre de transactions l'exige.

Périmètre de 500 m et sections du Triskell

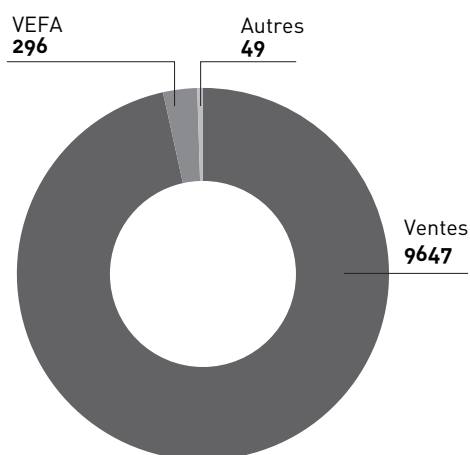


## DES VENTES DE LOGEMENTS TRÈS MAJORITYTAIRES

**9992** mutations de biens bâtis ont été effectuées sur le périmètre de 500 mètres autour du Triskell entre 2009 et 2019.

**9647** mutations sont des ventes, 296 des ventes en état futur d'achèvement et 49 des adjudications ou des échanges.

Types de transaction

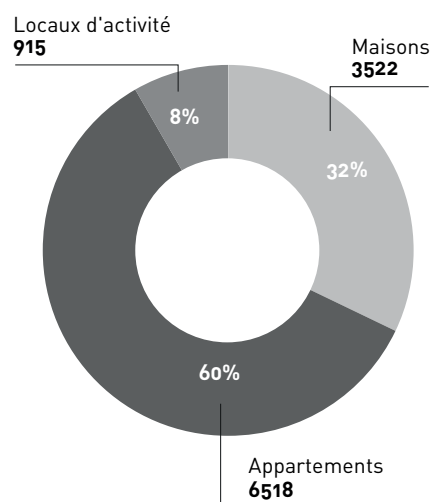


Source : DVF 2009-2019 - Traitement AudéLor

**10 955** locaux (sans compter les dépendances) ont été vendus sur la période dans le périmètre d'étude, une même vente pouvant comprendre plusieurs locaux.

60 % de ces locaux sont des appartements soit plus de 6500, 32 % des maisons (plus de 3500) et 8 % des locaux d'activité soit un peu plus de 900.

Types de locaux



Source : DVF 2009-2019 - Traitement AudéLor



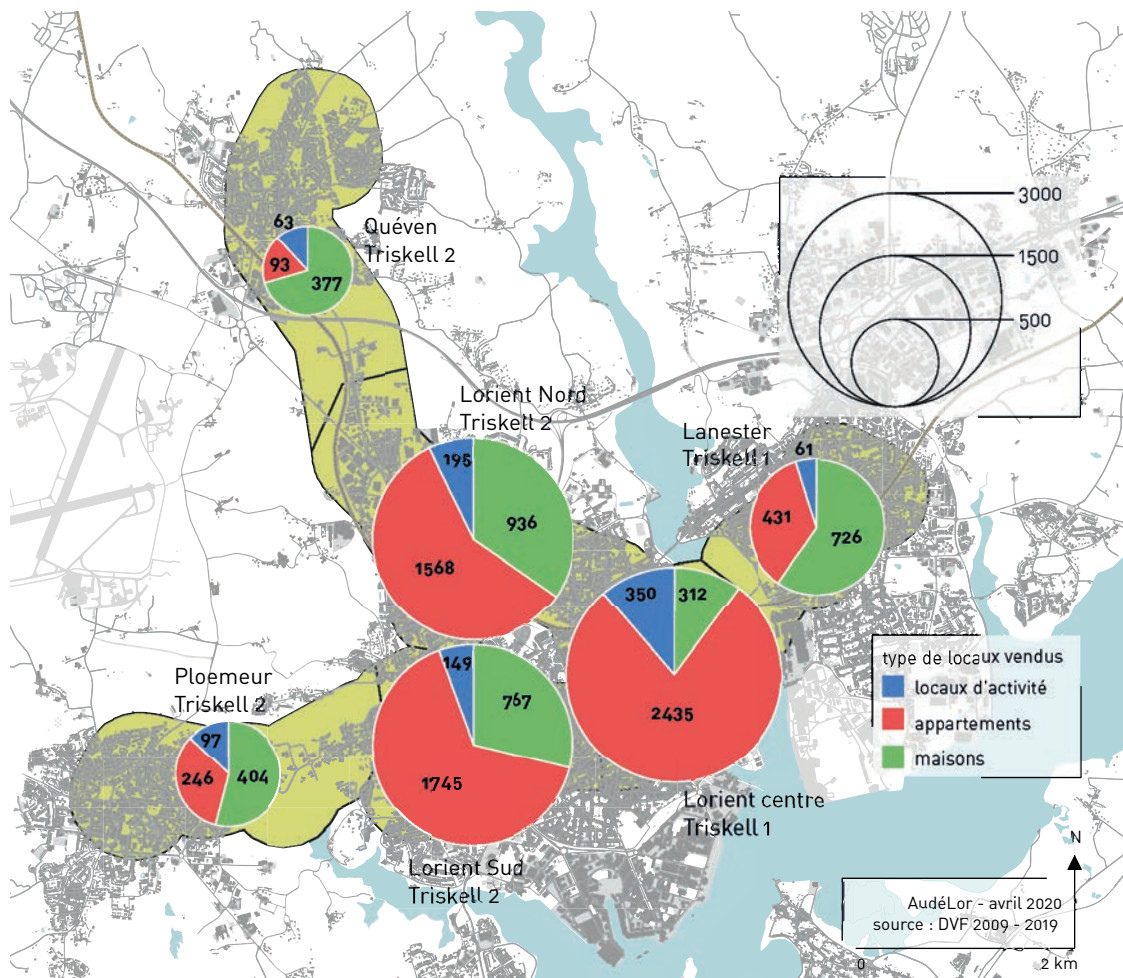
## DES MUTATIONS ESSENTIELLEMENT SUR LA PARTIE LA PLUS DENSE DU PARCOURS

La répartition géographique du nombre de mutations par secteur est très variable. Les secteurs de Quéven et Ploemeur, au tissu urbain moyennement dense, comptent peu de transactions comparativement à ceux de Lorient. À une distance de 500 mètres autour du Triskell, la commune de Quéven totalise 533 biens vendus, Ploemeur 747, Lanester 1218 et Lorient 8457. Les biens vendus sur les secteurs lorientais représentent 78 % des biens vendus dans l'ensemble des secteurs proches du Triskell.

Les maisons sont les biens majoritairement vendus sur les secteurs de Ploemeur, Quéven et Lanester. Cela correspond logiquement à la typologie de leur parc immobilier principalement constitué de maisons individuelles. Les secteurs lorientais ont quant à eux une surreprésentation d'appartements en matière de vente et aussi dans l'ensemble de leur parc immobilier.

La part de vente de locaux d'activité est plus importante dans les secteurs comprenant des zones d'activités ainsi que dans le centre-ville de Lorient composé de nombreux bureaux et locaux commerciaux.

Nombre de locaux vendus dans les périmètres de 500 mètres autour du Triskell



## LE TRISKELL NE PROVOQUE PAS DE HAUSSE DU NOMBRE DE TRANSACTIONS

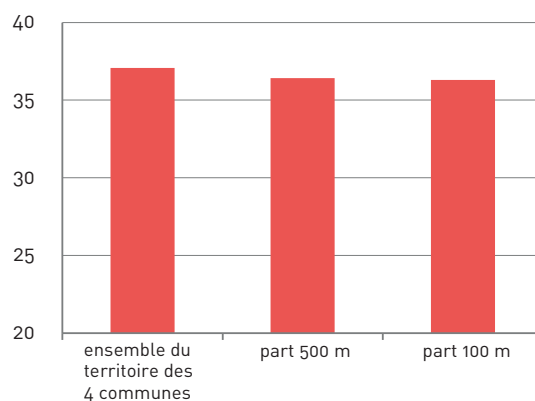
La proximité du Triskell ne constitue pas un facteur qui influe sur le nombre de ventes. Pour les locaux d'activité et les appartements, plus les biens sont proches du réseau TCSP, moins le turnover ou taux de rotation est important (nombre de locaux vendus/nombre de locaux existants sur le secteur).

Sur le périmètre à moins de 100 mètres le nombre de locaux d'activité vendus / le nombre de locaux d'activité existants représente 22,5% du parc, contre 23,5% dans le périmètre de moins de 500 mètres, et 24,1% sur le reste du territoire.

Le taux de rotation ou turnover des maisons à proximité immédiate du Triskell se rapproche des taux de rotation des appar-

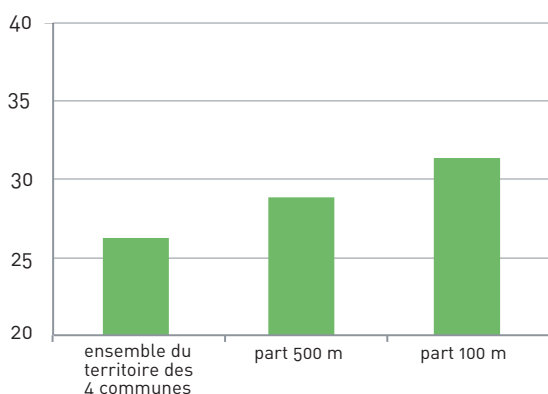
tements. Il s'agit donc de biens immobiliers qui ont les mêmes caractéristiques dans le parcours résidentiel de leur acquéreur : l'investissement est de durée assez courte, sur un terrain de taille modeste et constitue une transition avant un achat et une installation plus durable souvent dans un secteur plus "reculé".

Pourcentage de vente d'appartements sur l'ensemble des appartements par secteur



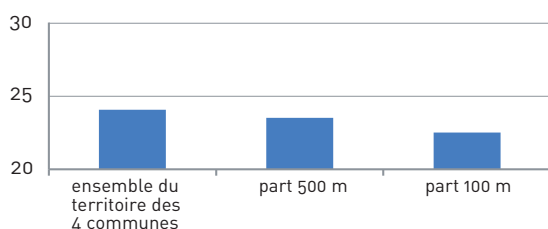
Source : DVF 2009-2019 - Traitement AudéLor

Pourcentage de ventes de maison sur l'ensemble des maisons par secteur



Source : DVF 2009-2019 - Traitement AudéLor

Pourcentage de ventes de locaux d'activité sur l'ensemble de ces locaux par secteur



Source : DVF 2009-2019 - Traitement AudéLor

### Taux de vente par type de local sur l'ensemble des biens de même type.

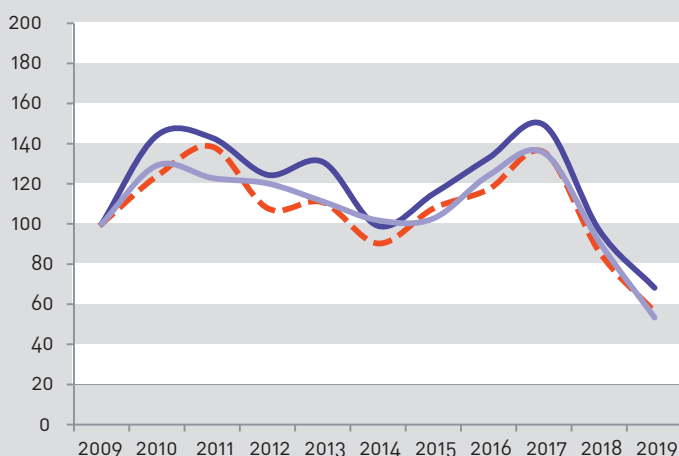
**Attention** il ne s'agit pas exactement de la part du parc qui a été vendue sur la période. Un bien peut avoir été vendu plusieurs fois, cependant cela reflète la dynamique du marché selon les types de bien.

## LES PRIX DES MAISONS ET DES APPARTEMENTS SONT PLUS FAIBLES À PROXIMITÉ DU TRISKELL

Sur l'ensemble du tracé du Triskell il y a peu de différence d'évolution des prix selon le niveau de proximité. Pour les appartements ou les maisons, les évolutions de

prix mesurées en base 100 ne montrent pas de particularité liée à la proximité du Triskell. On observe toutefois une évolution toujours plus faible du prix des maisons situées à moins de 100 mètres de la ligne de TCSP par rapport à celles situées plus loin.

Évolution du prix des appartements en base 100

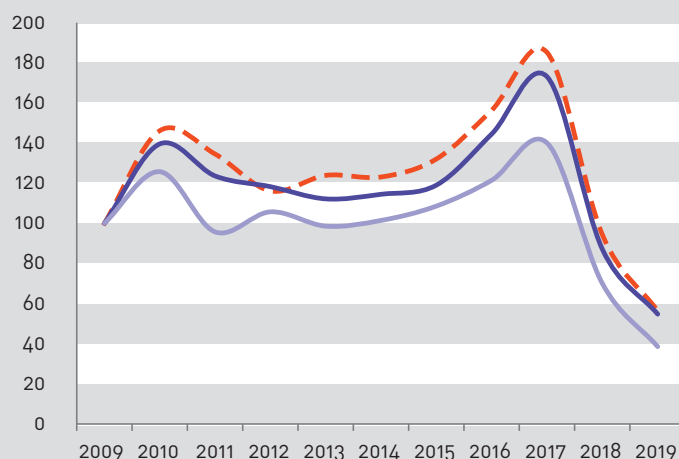


Évolution en base 100 des prix médians au m<sup>2</sup> bâti des **appartements** à 100 mètres, 500 mètres et dans l'ensemble des quatre communes traversées par le Triskell

- ensemble du territoire des 4 communes
- périmètre de 500 m
- périmètre de 100 m

Source : DVF 2009-2019 - Traitement AudéLor

Évolution du prix des maisons en base 100



Évolution en base 100 des prix médians au m<sup>2</sup> bâti des **maisons** à 100 mètres, 500 mètres et dans l'ensemble des quatre communes traversées par le Triskell

- ensemble du territoire des 4 communes
- périmètre de 500 m
- périmètre de 100 m

Source : DVF 2009-2019 - Traitement AudéLor

L'analyse des prix est réalisée sur la base des ventes ne concernant qu'un seul bien immobilier. Sur 9494 ventes, on dénombre 4528 ventes d'appartements, 3156 ventes de maisons et 398 ventes de locaux d'activités. Par ailleurs, 1412 ventes n'ont pas pu être classées dans une de ces catégories car elles concernent plusieurs types de locaux en même temps, sans qu'il ne soit possible d'attribuer une valeur à chaque local.

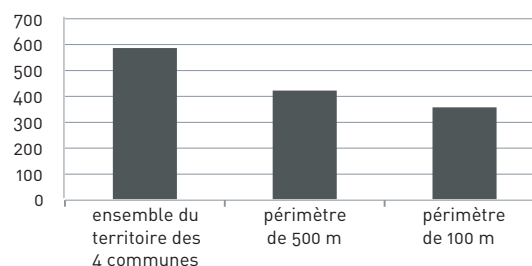
## DES MAISONS SUR DES PARCELLES SIGNIFICATIVEMENT PLUS PETITES

Quel que soit le secteur ou sur l'ensemble des 4 communes, la part de maisons ne disposant pas de terrain est identique (entre 1,4 et 1,5%). On ne peut pas dire que les maisons situées à proximité immédiate du Triskell n'ont pas de jardin ni qu'elles sont plus petites en surface bâtie. En effet, les surfaces bâties des maisons vendues sont sensiblement identiques sur les différents secteurs.

- 99 m<sup>2</sup> à moins de 100 mètres
- 101 m<sup>2</sup> à moins de 500 mètres
- 102 m<sup>2</sup> sur le territoire des 4 communes

En revanche, c'est en matière de surface de terrains que les différences sont marquées. Plus le bien vendu se trouve à proximité du Triskell et plus les surfaces de terrain sont petites.

Surface moyenne des terrains des maisons vendues entre 2009 et 2019



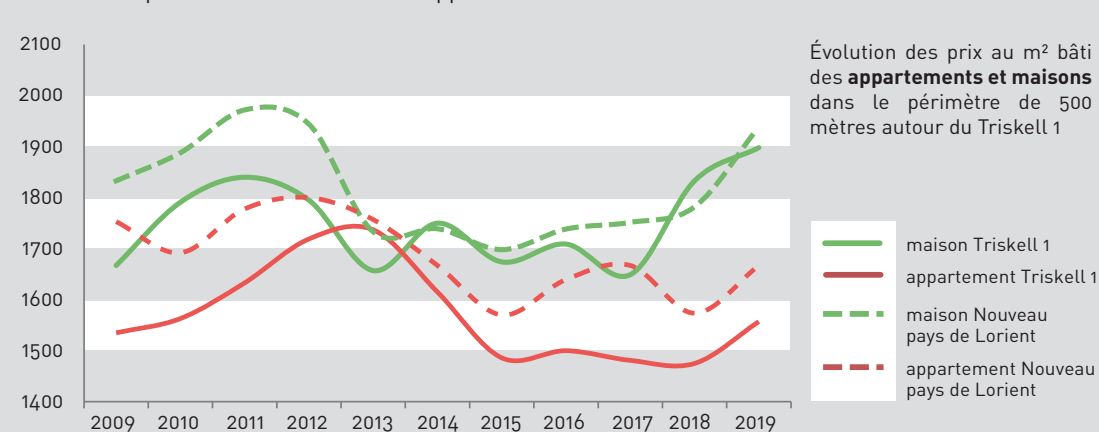
Source : DVF 2009-2019 - Traitement AudéLor

## PEU D'EFFET SUR LES SECTEURS DU TRISKELL 1

L'analyse de l'évolution des prix des maisons et des appartements sur les secteurs Triskell 1 de Lorient et Lanester, secteurs sur lesquels l'infrastructure de transport existe depuis 2007, ne met pas en évidence un "effet Triskell" sur l'immobilier. Les

courbes d'évolution du prix moyen au m<sup>2</sup> bâti suivent les tendances nationales et locales : elles sont marquées par un léger affaissement sur les années 2014 à 2016. Les biens situés à proximité immédiate de l'infrastructure n'ont pas bénéficié d'une évolution différente des autres secteurs du territoire (en plus-value ou moins-value).

Évolution du prix au m<sup>2</sup> des maisons et appartements



Évolution des prix au m<sup>2</sup> bâti des **appartements et maisons** dans le périmètre de 500 mètres autour du Triskell 1

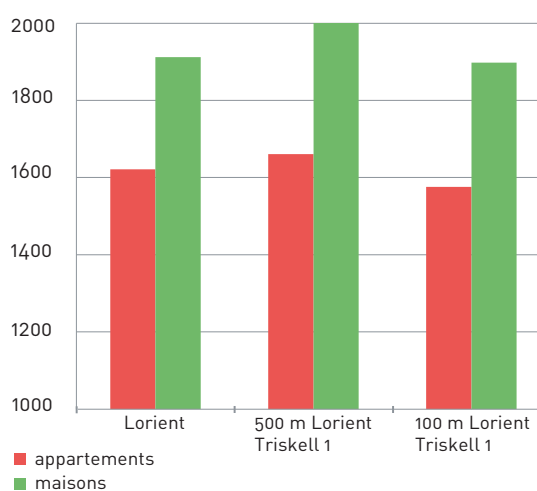
Source : DVF 2009-2019 - Traitement AudéLor

Source : DVF 2009-2019 - Traitement AudéLor

Sur Lorient, le secteur du centre-ville (T1 Lorient) est celui qui compte le plus de vente d'appartements (2435 ventes sur 6504). Le prix médian à moins de 100 mètres du Triskell reste plus faible (1576 €) que sur le périmètre large de 500 mètres (1661 €) et pour l'ensemble de la commune (1621 €). S'il n'y a pas d'effet de valorisation des prix des appartements à proximité immédiate de l'axe du TCSP, il y a cependant un effet centre-ville sur les prix. On constate le même phénomène sur le prix des maisons lorientaises.

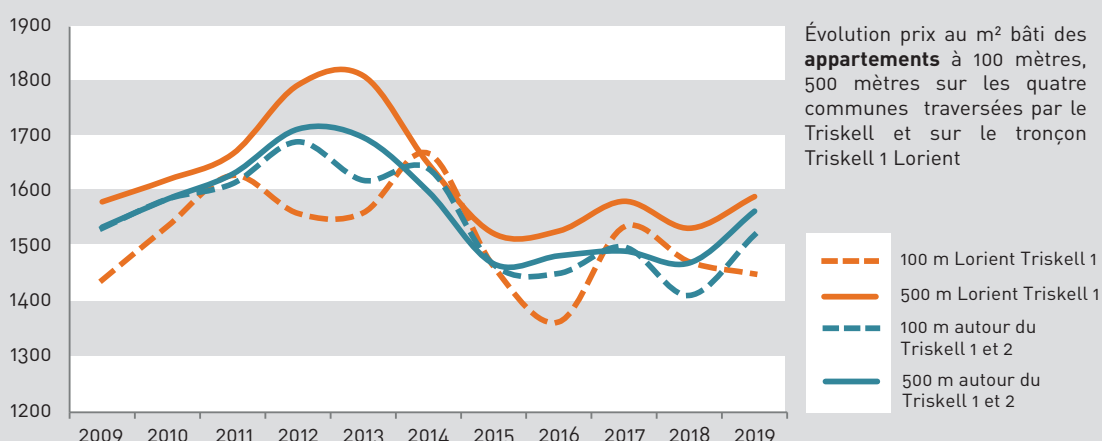
Une explication probable est que le parcours du Triskell emprunte des axes structurants à fort trafic. Du point de vue résidentiel la proximité immédiate de ce type d'axe n'est pas toujours un avantage d'où des prix légèrement inférieurs à ceux des secteurs plus éloignés. Les transactions dans le périmètre à 500 mètres s'opèrent à des prix sensiblement plus élevés, tant pour les maisons que pour les appartements. Sur le parcours Triskell 1 il s'agit du cœur de ville, avec des quartiers recherchés sans être sur les grands axes : centre-ville, Merville, Nouvelle-Ville, bords du Scorff.

Prix médian des appartements et maisons



Source : DVF 2009-2019 - Traitement AudéLor

La courbe d'évolution des prix des appartements du secteur Triskell 1 Lorient à 100 mètres est régulièrement en dessous de celles des autres secteurs plus larges et plus étendus. Au fil des ans, il ne s'est pas produit une valorisation du prix de l'immobilier sur le tronçon principal du réseau de bus de l'agglomération.

Évolution du prix au m<sup>2</sup> des appartements autour du Triskell

Source : DVF 2009-2019 - Traitement AudéLor





## LES LIMITES DE L'ANALYSE

L'analyse des transactions 2009-2019 ne permet pas de repérer d'éventuelles corrélations entre les périodes de travaux, puis la mise en service du Triskell 2 et le marché immobilier. Par ailleurs, l'observation des données des années précédant la mise en service du Triskell 2 ne montre aucun comportement de vente anticipative ou spéculative : il n'y a pas eu plus ou moins de ventes que les autres années. Toutefois, sa mise en service étant récente, les évolutions de niveau des prix seront à réexaminer dans les années à venir pour identifier si elles diffèrent des autres secteurs des communes de Lorient, Ploemeur et Quéven.

Le nombre de ventes de locaux d'activités est trop faible pour en tirer une analyse pertinente. Cela représente seulement 40 transactions annuelles sur l'ensemble du périmètre d'étude. De plus, la grande variété des types de locaux d'activités (commerces, hangars, bureaux, ...) ne permet pas d'obtenir un échantillon homogène et suffisamment important pour présenter des résultats statistiquement satisfaisants s'agissant des prix.

## CONCLUSION

Le Triskell 1 constitue un aménagement d'importance pour le territoire et la mobilité de ses habitants. Cependant il ne s'agit pas d'un aménagement aussi structurant qu'un métro ou un tramway. Son impact sur l'immobilier reste limité et peu mesurable.

D'autres opérations d'aménagement et d'urbanisme peuvent jouer un rôle dans les dynamiques immobilières du centre-ville de Lorient, comme le pôle d'échange multimodal ou le réaménagement du parc Jules Ferry à Lorient.

Sur les tronçons du Triskell 2 récemment réalisés, une évaluation ultérieure est nécessaire afin de disposer de davantage de recul temporel.

Contact : Jean-Christophe DUMONS  
02 97 12 06 64

**AUDÉLOR**  
DÉVELOPPEUR DE TERRITOIRE

12 avenue de la Perrière  
56324 Lorient cedex  
02 97 12 06 40

[www.audelor.com](http://www.audelor.com)

