

PAYS DE LORIENT - QUIMPERLÉ

LES MARCHÉS FONCIERS DE JANVIER 2006 À JUIN 2020

PRÉAMBULE ET CADRE MÉTHODOLOGIQUE

La connaissance de l'occupation du sol et celle des mécanismes des marchés fonciers constituent les socles de la stratégie foncière et des politiques d'aménagement des collectivités territoriales.

Suite à une première segmentation des marchés fonciers réalisée en 2019 à l'échelle du SCoT du pays de Lorient, AudéLor réactualise ce travail de classification et d'analyse des transactions foncières, cette fois-ci à l'échelle du pays de Lorient-Quimperlé.

L'analyse des marchés fonciers repose sur les Demandes de Valeurs Foncières (données DVF) publiées par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP). La source de données utilisée est le fichier DV3F du Cerema enrichi et transmis par l'Établissement Public Foncier de Bretagne.

La méthodologie employée pour identifier les différents marchés fonciers du pays de Lorient-Quimperlé consiste dans un premier temps à enrichir les données DVF avec des données relatives à l'occupation du sol (OCS, RPGA, tache urbaine), de mesure de compacité des terrains vendus, de nombre et de type de locaux construits après la mutation, etc.

Dans un second temps, il s'agit de classer en 5 grands types de marchés (naturel, agricole, à urbaniser, à bâtir et bâti). Ces 5 classes se subdivisent en sous-catégories permettant de distinguer par exemple les espaces boisés des espaces naturels ou les terrains à bâtir pour l'habitat de ceux à vocation économique ou encore les maisons des appartements.

La classification et l'analyse des transactions foncières et immobilières sont réalisées à partir de données enregistrées sur la période de plus de 14 ans de janvier 2006 à juin 2020. Les prix sont indiqués en valeur nominale (euros courants) et non en valeur réelle (euros constants dont la valeur est corrigée de l'inflation).

L'enregistrement des actes de vente par les services fiscaux pouvant prendre plusieurs mois, le fichier publié au cours de l'année 2020 ne comprend pas l'ensemble des mutations effectuées en 2019, d'où le nombre un peu plus faible de mutations enregistrées cette année.



SOMMAIRE

DONNÉES GÉNÉRALES	4
LES 4 GRANDS TYPES DE MARCHÉS FONCIERS ET LE MARCHÉ IMMOBILIER	5
1 LE MARCHÉ DES ESPACES NATURELS	7
2 LE MARCHÉ DES ESPACES BOISÉS	10
3 LE MARCHÉ DES TERRES AGRICOLES	13
4 LE MARCHÉ DES TERRAINS D'HABITAT LÉGER	17
5 LE MARCHÉ DES TERRAINS BRUTS À URBANISER ET DES CHARGES FONCIÈRES	20
6 LE MARCHÉ DES TERRAINS À BÂTIR POUR L'HABITAT	21
7 LE MARCHÉ DES TERRAINS À BÂTIR EN ZONE D'ACTIVITÉS	26



DONNÉES GÉNÉRALES



77 072 mutations enregistrées de janvier 2006 à juin 2020 sur le territoire du pays de Lorient-Quimperlé.

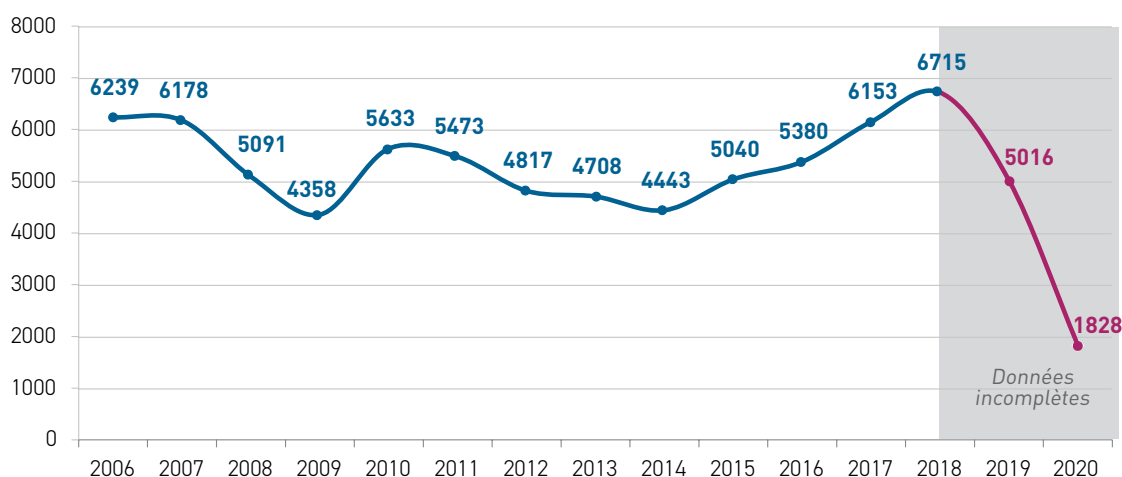
Ventes	72 065	93,5 %
VEFA (vente en l'état futur d'achèvement)	4180	5,5 %
Échanges	642	1 %
Adjudications	167	
Expropriations	18	
Total	77 072	100 %

Le nombre de mutations fluctue d'une année sur l'autre. On observe un fléchissement en 2008-2009 lié à la crise suivi d'une reprise sur les années 2010 et 2011 avant de retomber sous la barre des 5000 mutations annuelles de 2012 à 2014. De 2015 à 2018 le nombre de transactions augmente chaque année pour dépasser les 6700 mutations en 2018. Cette hausse portée par le marché

des biens immobiliers bâtis peut s'expliquer par des prix stables ou en baisse, des taux d'intérêt bas, des mesures incitatives telles que le prêt à taux zéro.

Le rythme d'évolution du nombre de mutations correspond globalement à celui observé à l'échelle nationale.

Nombre de transactions annuelles enregistrées sur le pays de Lorient - Quimperlé

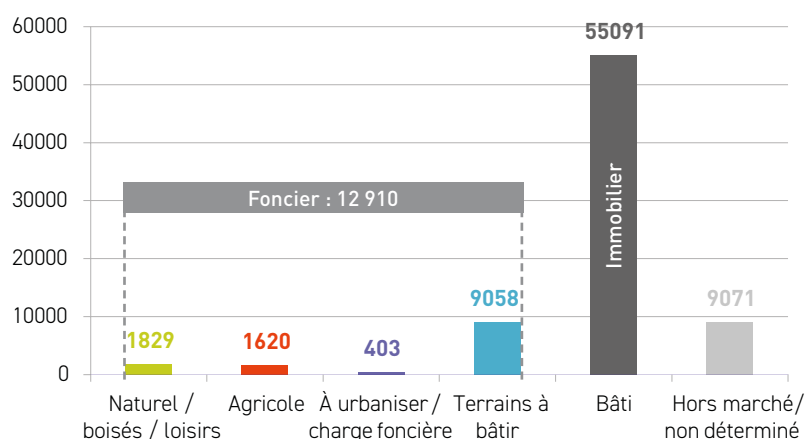


Source : DVF sur la période 2006-2020



LES 4 GRANDS TYPES DE MARCHÉS FONCIERS ET LE MARCHÉ IMMOBILIER

Nombre de transactions par grand type de marché



Source : DVF sur la période 2006-2020

Le marché immobilier (des biens déjà construits) représente l'essentiel des transactions du pays de Lorient-Quimperlé avec 55 091 mutations sur 77 072 soit 71,5%. Les 4180 ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) sont incluses dans ce marché.

Le marché foncier compte 12 910 mutations réparties dans les quatre catégories suivantes :

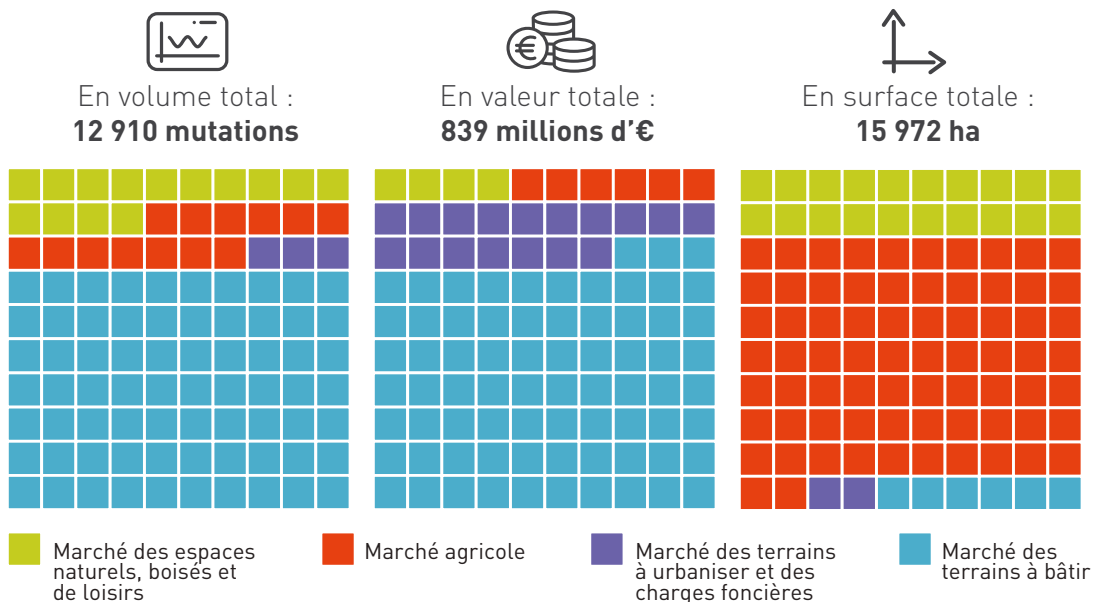
- le marché des terres et biens agricoles,
- le marché des espaces naturels et de loisirs,
- le marché des terrains à urbaniser et des charges foncières ,
- le marché des terrains à bâtir.

Ces quatre types de marchés fonciers sont très différents les uns des autres. Le marché agricole est le plus important en termes de surface avec 11 414 hectares ayant fait l'objet d'une transaction soit 71,5% de la surface totale de ces quatre marchés réunis. En valeur, le marché agricole représente à peine 6% du total des 4 marchés. À l'inverse le marché des terrains à bâtir représente une faible surface pour une valeur financière élevée.

Marché	Nombre de mutations	Valeur totale en millions d'€	Surface totale en ha	% mutations	% valeur totale	% surface totale
Naturel / boisés / loisirs	1829	38,5	3300	14,2	4,6	20,7
Agricole	1620	49,0	11414	12,5	5,8	71,5
À urbaniser / charges foncières	403	141,2	357	3,1	16,8	2,2
À bâtir	9058	610,4	900	70,2	72,7	5,6
Total	12 910	839 M€	15 972			

Un peu plus de 9000 mutations n'ont pas pu être classifiées. Certaines d'entre elles classées hors marché affichent des valeurs foncières ou des surfaces trop élevées ou trop faibles comme par exemple un terrain à bâtir de 5 m² ou un appartement vendu 100 €. D'autres mutations n'ont pas pu être classifiées du fait d'une identification indéterminée. C'est le cas pour certains terrains regroupant des caractéristiques agricoles, naturelles et résidentielles.

Les 4 grands marchés fonciers* sur le pays de Lorient-Quimperlé



*cette répartition en pourcentage de surface, de valeur et de nombre de ventes ne prend pas en compte les marchés des biens résidentiels et économiques déjà construits.

Source : DVF sur la période 2006-2020

Le cycle du foncier : exemple d'évolution du foncier agricole jusqu'au renouvellement urbain.



La vocation d'un terrain détermine sa valeur foncière. À l'origine agricole, naturel ou boisé, un terrain destiné à être urbanisé va entrer dans un cycle de valorisation financière jusqu'à son urbanisation définitive.

La pression de la demande et l'usage futur du terrain vont définir sa valeur. Pour les terrains en voie d'urbanisation ou de renouvellement urbain, les coûts de viabilisation jouent aussi un rôle important sur le prix du foncier.



1 LE MARCHÉ DES ESPACES NATURELS



Le marché des espaces naturels totalise 413 transactions sur la période 2006-2020.

On observe une forte amplitude au niveau des surfaces des terrains vendus, de 100 m² pour les plus petits à plus de 200 hectares pour le plus grand situé à Groix. Il peut s'agir d'espaces dunaires ou littoraux, de berges de rivières. C'est donc **un marché très diversifié** sur lequel on trouve d'un côté des acquéreurs publics comme le Conservatoire du littoral rachetant des espaces littoraux à la commune de Groix et de l'autre des particuliers achetant une prairie pour y installer des chevaux.




Le marché des espaces boisés ainsi que celui des terrains d'habitat léger ne font pas partie de cette catégorie (ils sont analysés en pages 10 et 17).

Le prix médian des espaces naturels est globalement deux fois plus élevé que celui des terres agricoles : 0,76 € / m² contre 0,37 € / m².



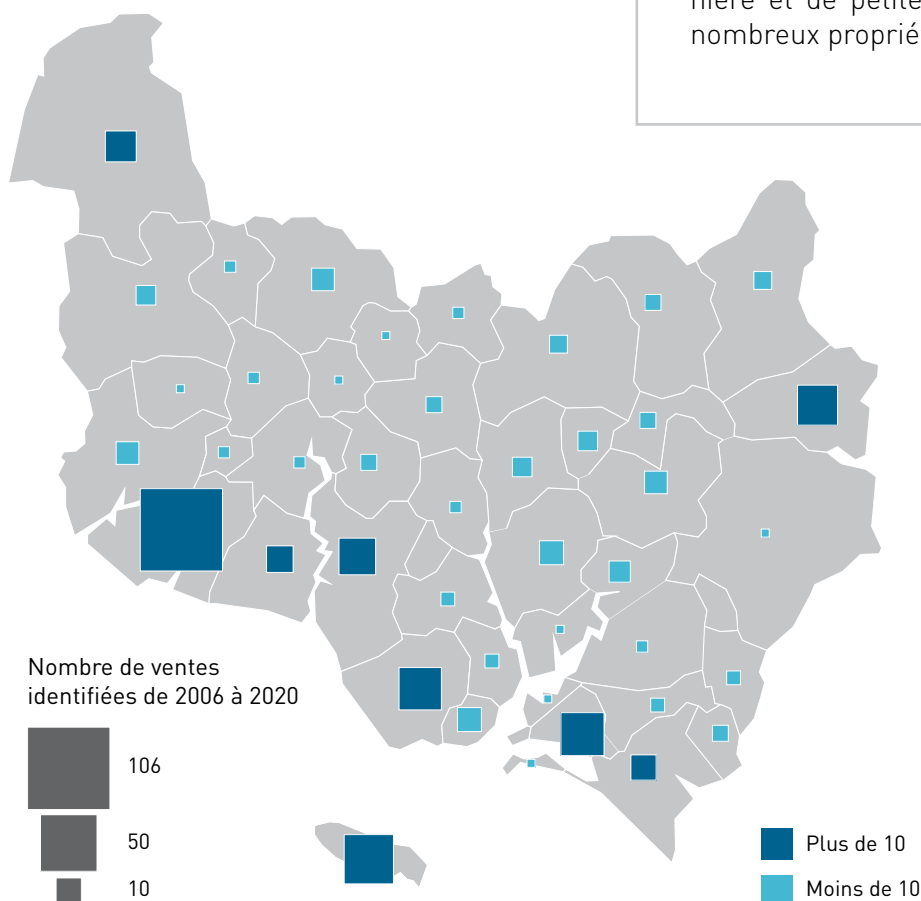
Espaces naturels (208 ha) vendus par la commune de Groix au conservatoire du littoral en 2016.

Les espaces naturels

 Nombre de ventes	413
 Surface médiane des terrains	2383 m ²
 Prix médian	0,76 € / m ²



Nombre de ventes identifiées sur les espaces naturels de 2006 à 2020 sur le pays de Lorient-Quimperlé



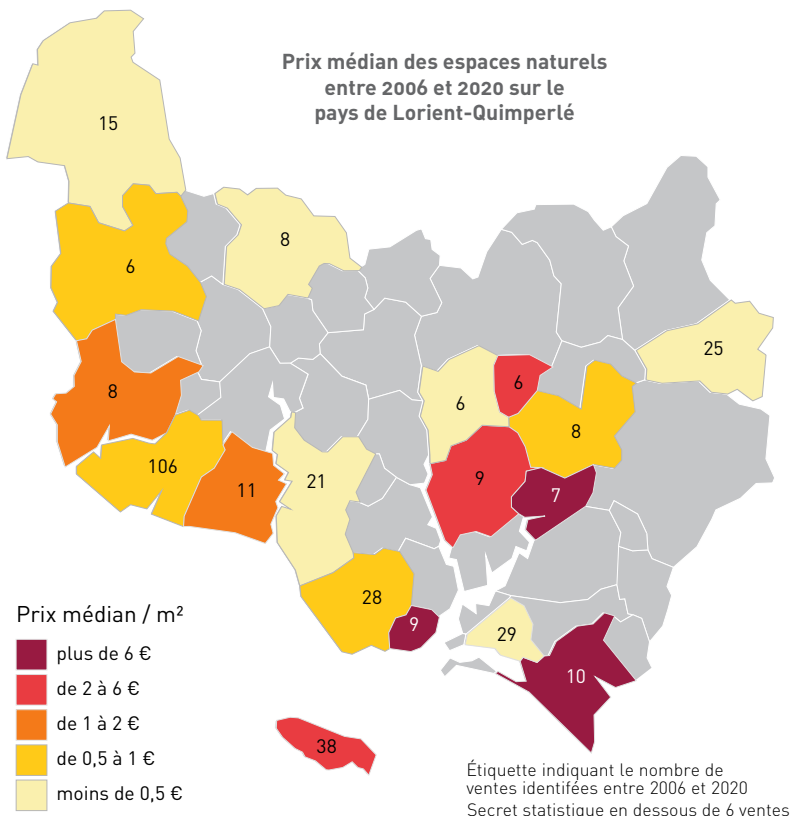
Comparé à d'autres types de marchés fonciers, celui des espaces naturels compte peu de transactions. Entre 2006 et 2020, on identifie plus de 5 ventes d'espaces naturels sur 18 communes seulement.

Les communes qui totalisent le plus de transactions sont situées sur le littoral et au nord du territoire.

Le cas de Moëlan-sur-Mer avec 106 transactions s'explique par des ventes effectuées par le Conservatoire du Littoral sur un secteur au parcellaire cadastral en lanière et de petite taille appartenant à de nombreux propriétaires.

Source : DVF sur la période 2006-2020 | Réalisation : AudéLor

**Prix médian des espaces naturels
entre 2006 et 2020 sur le
pays de Lorient-Quimperlé**

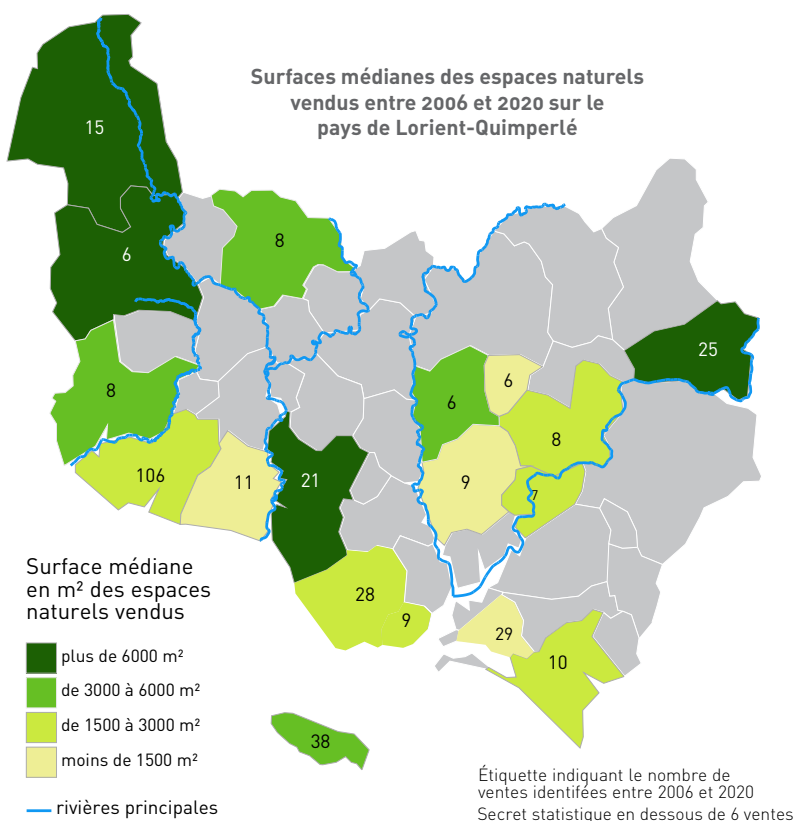


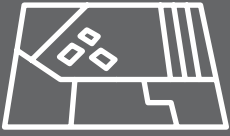
Les prix les plus élevés se retrouvent sur les communes les plus urbanisées qui comptent un faible nombre de transactions, comme Hennebont et Larmor-Plage. La rareté des espaces naturels sur les territoires à forte pression urbaine pouvant expliquer des prix plus élevés.

Les communes du nord du territoire allant de Scaër à Plouay sont les communes sur lesquelles les prix des espaces naturels sont les plus bas. Les communes littorales affichent une grande diversité de niveau de prix.

En termes de surface, les plus grands terrains échangés se situent sur les communes du nord du territoire et plus particulièrement celles traversées ou bordées par une rivière importante (Scaër, Bannalec, Quistinic).

**Surfaces médianes des espaces naturels
vendus entre 2006 et 2020 sur le
pays de Lorient-Quimperlé**





2 LE MARCHÉ DES ESPACES BOISÉS



Le marché des espaces boisés totalise plus de 1000 ventes sur la période 2006-2020 soit environ 75 par an.

C'est un marché qui se rapproche du marché agricole en termes de prix (0,38 € / m²). Les surfaces vendues restent globalement 4 fois inférieures à celles du marché agricole.

Les ventes d'espaces boisés ont été principalement identifiées avec la couverture du sol. Si une vente concerne une parcelle non bâtie et couverte à plus de 80 % d'une végétation arborée, celle-ci est classée en marché des espaces boisés.



Espace boisé de 26 ha en bordure du Blavet.

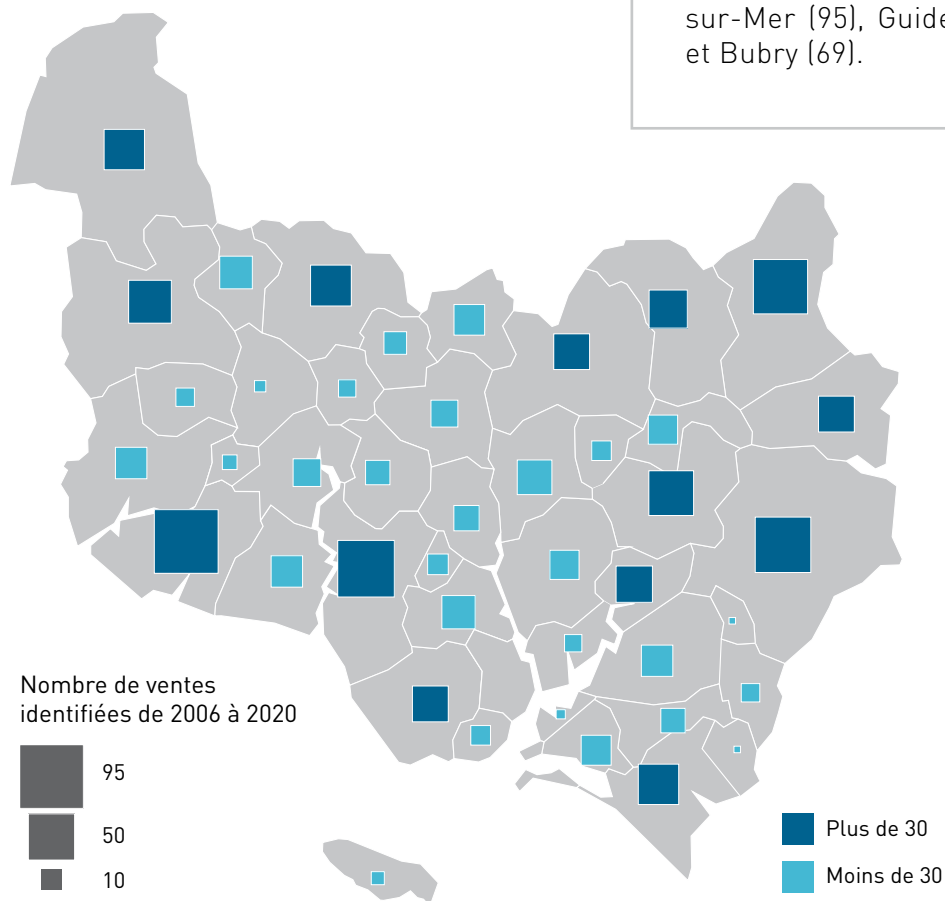
Les espaces boisés

	Nombre de ventes	1067
	Surface médiane des terrains	9302 m ² - 0,9 ha
	Prix médian	0,38 € / m ² - 3800 € / ha



Espace boisé de Plouay
Crédit : 4Vents-AudéLor

**Nombre de ventes identifiées
sur les espaces boisés de 2006 à 2020
sur le pays de Lorient-Quimperlé**

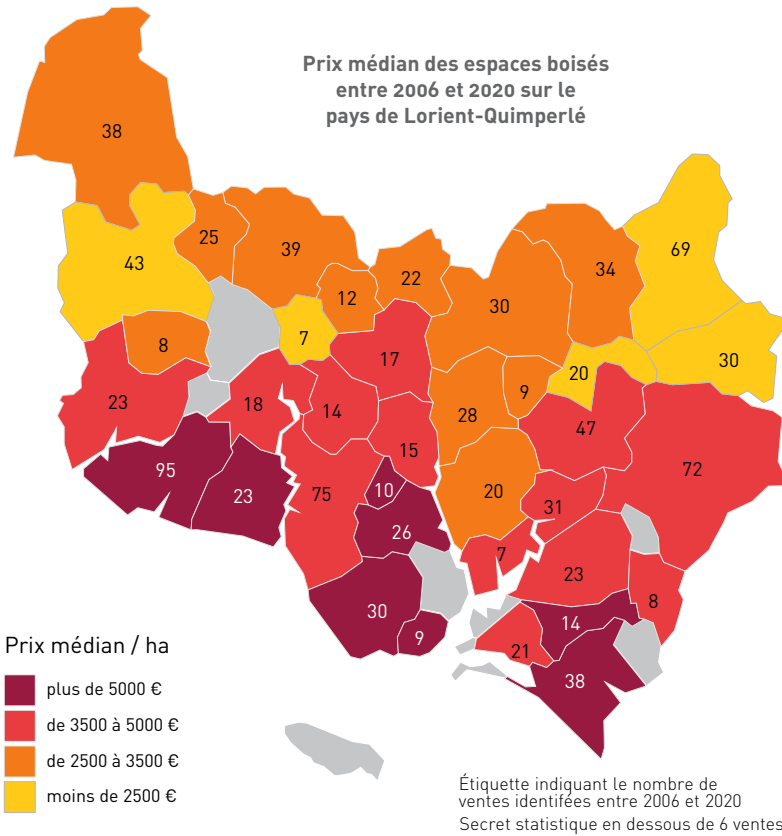


Le marché des espaces boisés est un marché qui concerne la quasi-totalité des communes du pays de Lorient-Quimperlé. Il n'y a pas de secteur géographique plus dynamique qu'un autre en termes de volumes de vente.

les communes qui comptent le plus de ventes d'espaces boisés sont Moëlan-sur-Mer (95), Guidel (75), Languidic (72) et Bubry (69).

Source : DVF sur la période 2006-2020 | Réalisation : AudéLor

**Prix médian des espaces boisés
entre 2006 et 2020 sur le
pays de Lorient-Quimperlé**

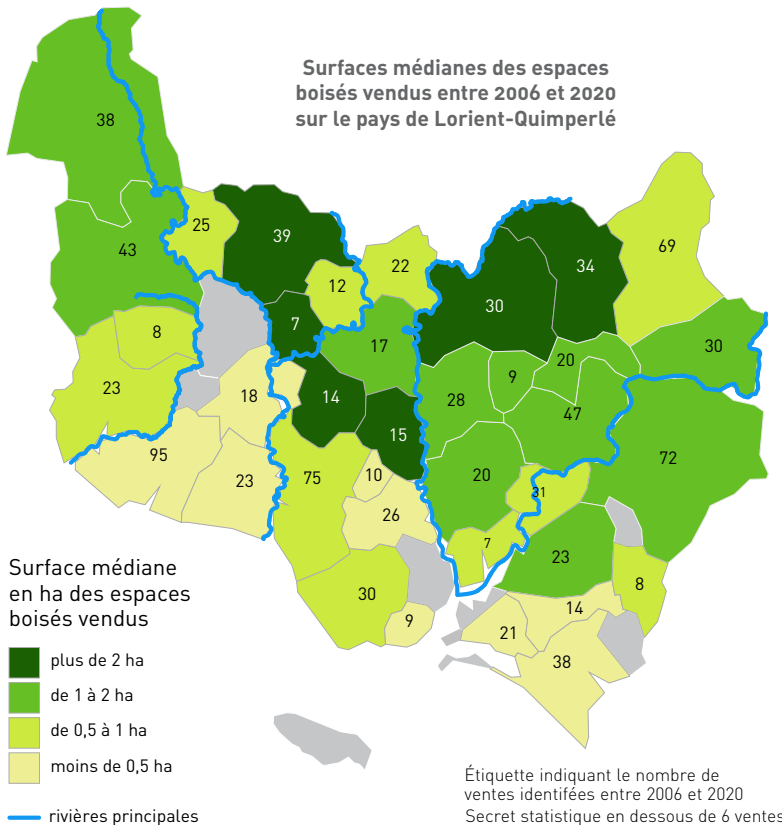


En matière de niveau de prix, la répartition géographique est très marquée. Les communes littorales affichent presque toutes des prix supérieurs à 5000 € par hectare. Les espaces boisés des communes situées au nord sont quant à eux échangés bien en dessous du prix médian calculé sur l'ensemble du territoire (3800 € / ha).

Les communes dont les prix se situent autour du prix médian du pays de Lorient-Quimperlé se trouvent aussi en position géographique médiane entre le nord et le sud du territoire.

Les plus petits espaces boisés vendus se trouvent majoritairement sur les communes les plus au sud. On retrouve les plus grands espaces boisés échangés sur la partie septentrionale du pays de Lorient-Quimperlé (Querrien, Plouay, Inguiniel) mais aussi le long des principaux cours d'eau : les 63 transactions situées à proximité immédiate d'une des rivières principales du territoire (Bélon, Laita, Isole, Ellé, Scorff et Blavet) concernent des terrains de 3,3 hectares de surface médiane.

**Surfaces médianes des espaces
boisés vendus entre 2006 et 2020
sur le pays de Lorient-Quimperlé**





3 LE MARCHÉ DES TERRES AGRICOLES

L'analyse du marché foncier agricole s'appuie sur les transactions de terres agricoles nues, sans présence de bâtiment. Ce marché concerne les terrains qui restent dans le domaine agricole et non ceux destinés à changer de vocation.

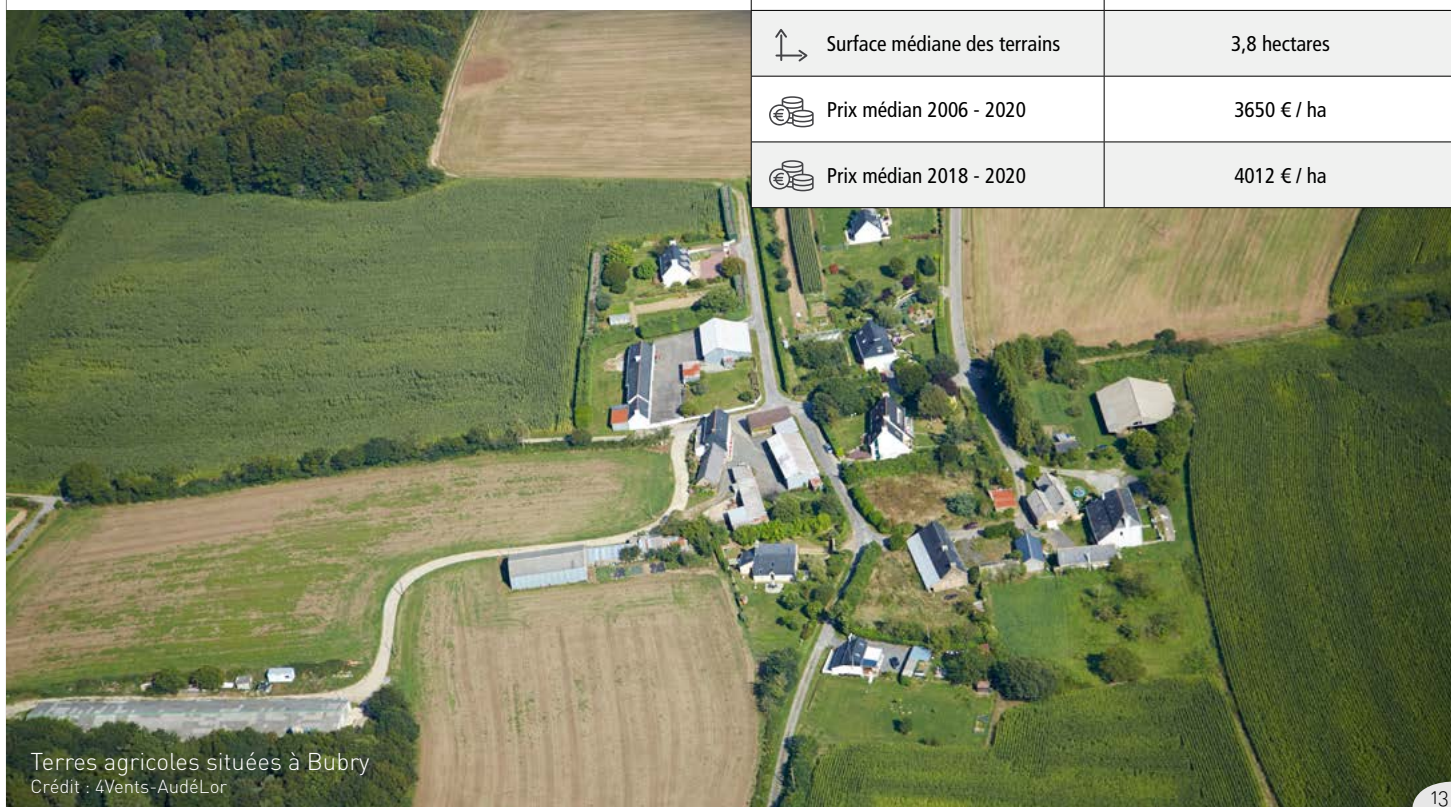
i Sur la période 2006-2020, on dénombre 1512 transactions de ce type, soit environ une centaine par année.

Cela représente une surface totale échangée de 10 666 hectares (un même terrain agricole ayant pu être vendu plusieurs fois sur la période étudiée). Pour la seule année 2018, c'est 1,5% de la SAU du pays de Lorient - Quimperlé qui a changé de propriétaire.



Vente de terres agricoles.

Les terres agricoles	
Nombre de ventes	1512
Surface médiane des terrains	3,8 hectares
Prix médian 2006 - 2020	3650 € / ha
Prix médian 2018 - 2020	4012 € / ha



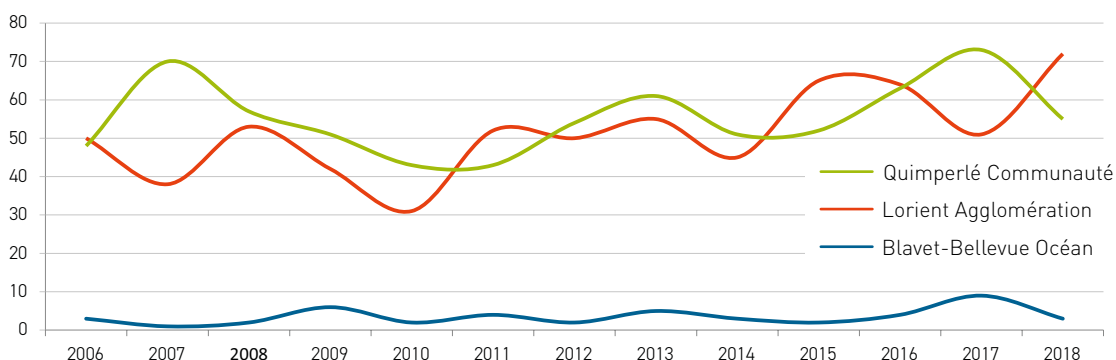
Terres agricoles situées à Bubry
Crédit : 4Vents-AudéLor

Sur l'ensemble du pays de Lorient-Quimperlé, le nombre de transactions de terres agricoles par an est globalement en augmentation entre 2006 et 2018 (de 101 à 130). Les courbes d'évolution par intercommunalité sont assez similaires pour Quimperlé Communauté et Lorient Agglomération. Sur la communauté de communes de Blavet Bellevue Océan ayant une SAU moins importante, le nombre de transactions

annuelles reste limité. La tendance à la hausse concerne tous les secteurs géographiques du territoire.

Qu'il s'agisse de secteurs à forte pression urbaine autour du cœur d'agglomération, des communes littorales ou de communes plus rurales au nord, le marché des terres agricoles connaît une dynamique relativement homogène sur l'ensemble de son territoire.

Nombre de transactions par an par EPCI

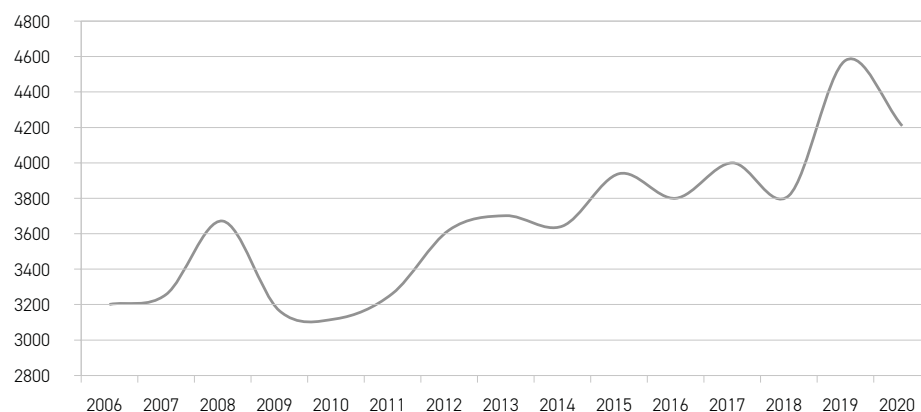


Source : DVF sur la période 2006-2020

Le prix médian de la terre agricole est de 3650 € / ha sur l'ensemble de la période. Hormis une baisse marquée en 2009 et 2010, il augmente de manière significative et reste supérieur à 3800 € / ha depuis l'an-

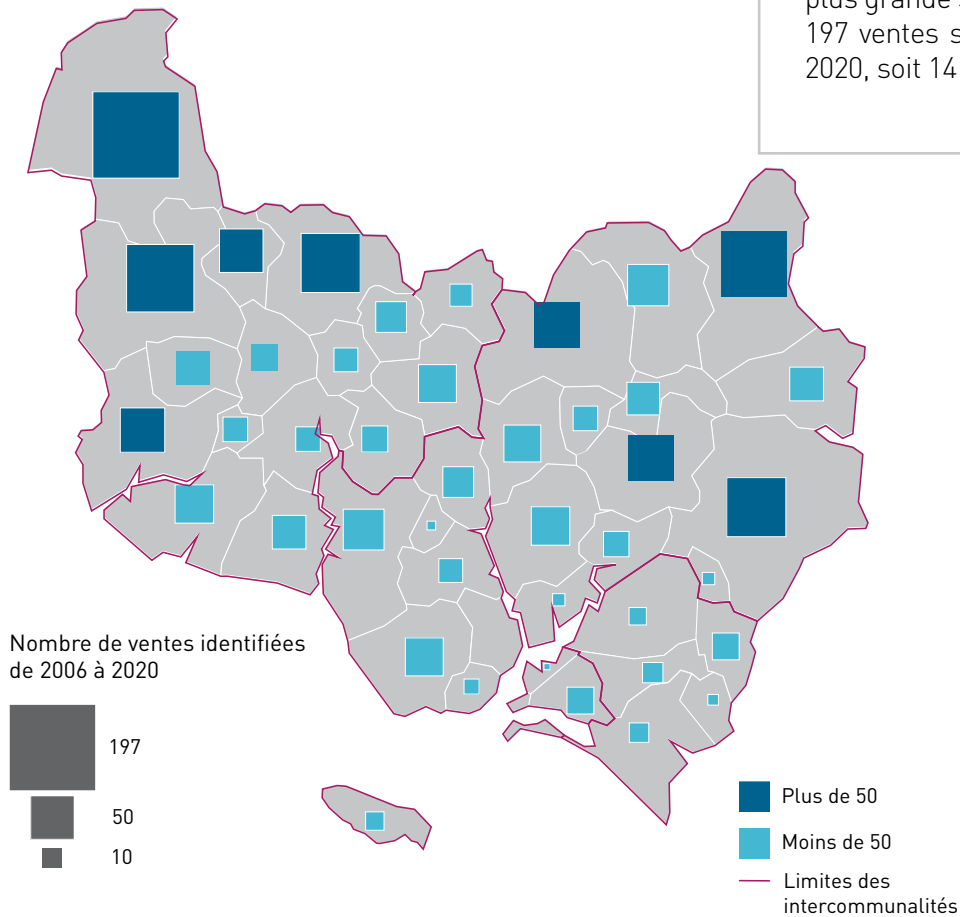
née 2015. Cette tendance à la hausse des prix en zone de polyculture-élevage, type d'agriculture que l'on retrouve majoritairement sur le pays de Lorient-Quimperlé, s'observe également à l'échelle nationale.

Prix médians à l'hectare



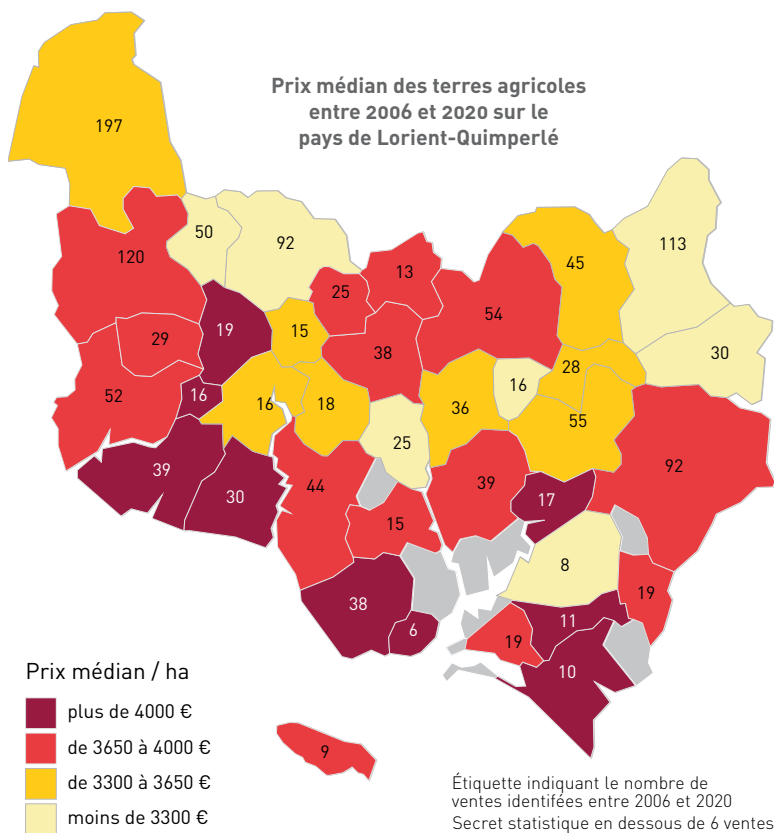
Source : DVF sur la période 2006-2020

Nombre de ventes identifiées sur les terres agricoles de 2006 à 2020 sur le pays de Lorient-Quimperlé



Si le nombre de transactions est nul ou très faible sur les communes les plus urbanisées du cœur d'agglomération, le marché des terres agricoles s'avère assez dynamique sur tout le reste du territoire, qu'il s'agisse de secteurs littoraux, périurbains ou ruraux. La commune de Scäer avec la plus grande SAU du territoire compte 197 ventes sur la période de 2006 à 2020, soit 14 par an.

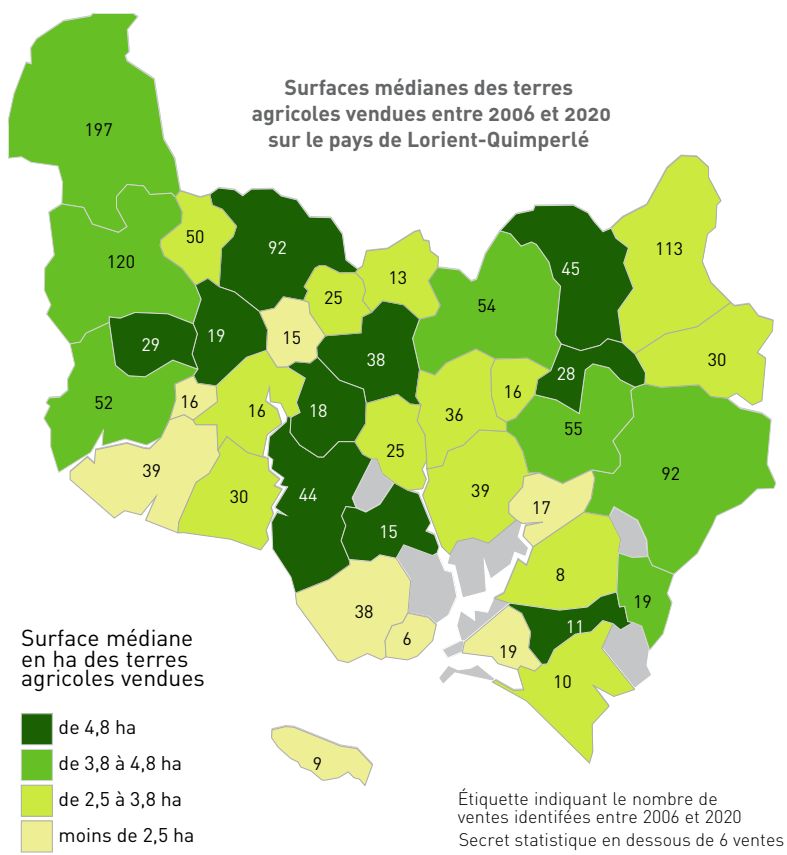
Source : DVF sur la période 2006-2020 | Réalisation : AudéLor



Les communes sur lesquelles les prix sont les plus élevés sont les communes littorales et celles à forte pression urbaine. C'est sur la partie nord du territoire que l'on observe les prix les plus bas. Cependant, la cartographie des prix par commune ne fait pas apparaître de limite franche entre le nord et le sud du territoire.

Par exemple le prix à l'hectare de la terre agricole est légèrement plus élevé à Plouay (3990 €) qu'à Guidel (3720 €) et Riantec (3800 €).

Sans qu'il y ait de contraste net entre le nord et le sud, les communes littorales à l'exception de Guidel sont davantage concernées par la vente de petits terrains. Certaines communes situées en frange nord du territoire comme Saint-Thurien ou Bubry sont aussi concernées par des ventes de plus petites surfaces. Ceci pouvant s'expliquer par un réseau bocager plus dense et un parcellaire agricole plus fractionné mais aussi par la vente d'exploitations de manière fragmentée.



Source : DVF sur la période 2006-2020 | Réalisation : AudéLor



4 LE MARCHÉ DES TERRAINS D'HABITAT LÉGER : UN MARCHÉ LITTORAL SPÉCIFIQUE

Le marché des terrains d'habitat léger est un marché spécifique à certaines communes.



Seules 9 communes comptent plus de 5 ventes identifiées pour ce type de bien foncier sur la période 2006-2020.



Terrains d'habitat léger vendus sur Moëlan.

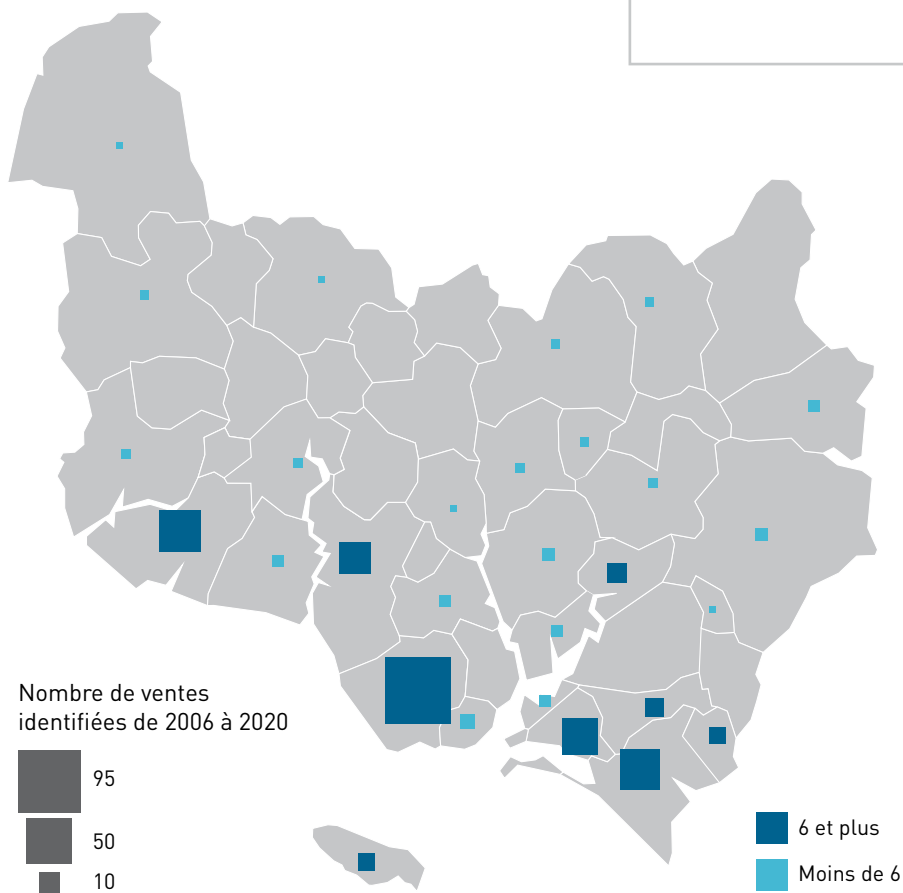
Les terrains d'habitat léger

Nombre de ventes	323
Surface médiane des terrains	420 m ²
Prix médian	113 € / m ²



Habitat léger de la pointe du talud à Ploemeur.
Crédit : 4Vents-AudéLor

Nombre de ventes identifiées sur les terrains d'habitat léger de 2006 à 2020 sur le pays de Lorient-Quimperlé

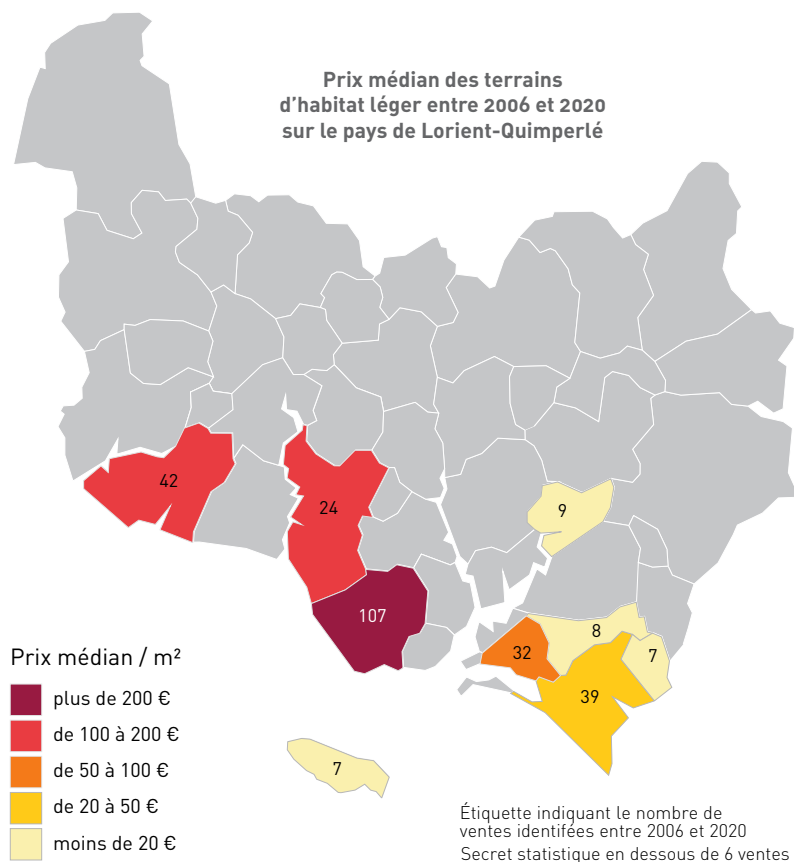


Seules les communes disposant de quartiers dédiés à l'habitat léger comptent plus de 20 ventes de terrains sur l'ensemble de la période 2006-2020. Il s'agit des communes littorales de Moëlan, Guidel, Ploemeur, Riantec et Plouhinec.

Pour les autres communes, il s'agit de transactions de terrains isolés peu nombreuses. En dessous de 6, le volume de transactions ne permet pas d'analyse statistique.

Source : DVF sur la période 2006-2020 | Réalisation : AudéLor

**Prix médian des terrains
d'habitat léger entre 2006 et 2020
sur le pays de Lorient-Quimperlé**

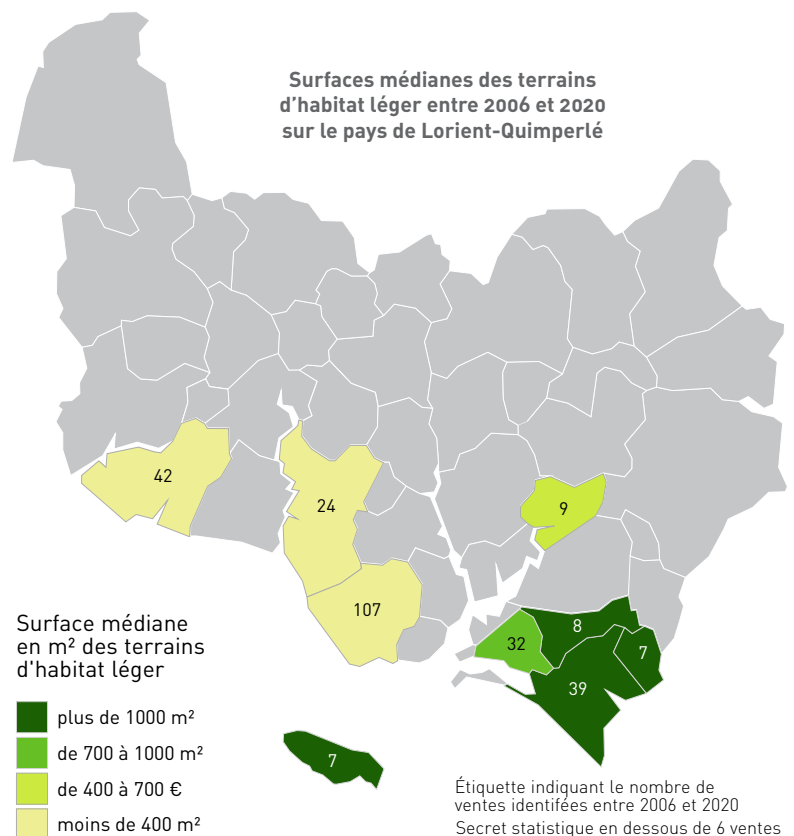


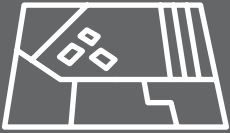
Les prix médians observés sur Moëlan, Guidel sont supérieurs à 100 € / m² et sur Ploemeur ils dépassent les 200 €. Les terrains d'habitat léger sur cette commune ont des caractéristiques de prix et de surface similaires à celles des terrains à bâtir.

Sur les communes de la communauté de communes Blavet Bellevue Océan, les prix sont moins élevés et les surfaces de terrain plus importantes. La surface médiane des terrains est supérieure à 1000 m² à Plouhinec.

L'analyse des ventes sur le reste du territoire ne permet pas de déterminer de tendance nette étant donné le faible nombre de transactions.

**Surfaces médianes des terrains
d'habitat léger entre 2006 et 2020
sur le pays de Lorient-Quimperlé**





5 LE MARCHÉ DES TERRAINS BRUTS À URBANISER ET DES CHARGES FONCIÈRES

i Ce marché qui constitue une étape intermédiaire dans les processus d'urbanisation et de renouvellement urbain compte un peu plus de 400 transactions sur la période 2006-2020.

LES TERRAINS BRUTS À URBANISER

Le segment de marché des terrains bruts à urbaniser se compose de terrains qui sortent du foncier agricole ou naturel pour être viabilisés, redécoupés et à terme commercialisés en lots. Les terrains bruts à urbaniser pour l'habitat ou l'activité économique se localisent au niveau des extensions urbaines récentes ou en cours.

Le prix médian de ce type de terrains vendus à des aménageurs publics ou privés et destinés à devenir des quartiers d'habitations est de 30 € / m², soit 3 à 4 fois moins que celui des terrains à bâtir vendus aux particuliers (cf. partie suivante). Concernant le prix médian des terrains bruts destinés à devenir des zones d'activités (6 € / m²), le rapport est également de 4 avec



Terrains vendus pour urbanisation du quartier Lenn Sec'h à Caudan.

celui des terrains à bâtir en ZAE dont le prix médian est de 24 € / m² (cf. page 28).

LES CHARGES FONCIÈRES

Le segment de marché des charges foncières se compose de terrains déjà urbanisés, acquis en vue d'une opération de renouvellement qui présentent un potentiel de valorisation de charge foncière. Il s'agit d'un marché aux valeurs foncières très variables selon l'emprise du site, sa localisation dans le tissu urbain, son potentiel de logements ou d'activités futurs, les coûts de remise en état du sol et éventuellement de dépollution. Du fait de cette grande diversité de transactions, les résultats d'une analyse statistique de ce segment de marché foncier s'avèrent difficile à interpréter. Parmi les transactions les plus emblématiques classées en charges foncières on retrouve la vente du site de l'ancien hôpital



Site de l'hôpital Bodélio à Lorient (7,5 ha).

Bodélio, l'emprise de l'actuelle opération du Parc à Bois de Lanester ou encore celui de la ZAC centre-ville d'Hennebont.



6 LE MARCHÉ DES TERRAINS À BÂTIR POUR L'HABITAT








Le marché des terrains à bâtir destiné à l'habitat constitue le principal marché foncier non bâti en nombre de transactions (8504) et en valeur totale (542 millions d'euros) cumulés sur la période 2006-2020.

De Gâvres (8 transactions) à Kervignac (602 transactions), le marché des terrains à bâtir pour l'habitat concerne toutes les communes du territoire du pays de Lorient-Quimperlé sans exception.

Les communes littorales allant de Moëlan à Ploemeur, Plouhinec et plus dans les terres, Quimperlé, Mellac, Lanester, Hennebont et Kervignac sont celles qui comptent le plus de ventes sur ce marché foncier. Ces 10 communes totalisent près de la moitié des ventes de terrains à bâtir du pays de Lorient-Quimperlé entre 2006 et 2020.

Les terrains à bâtir habitat

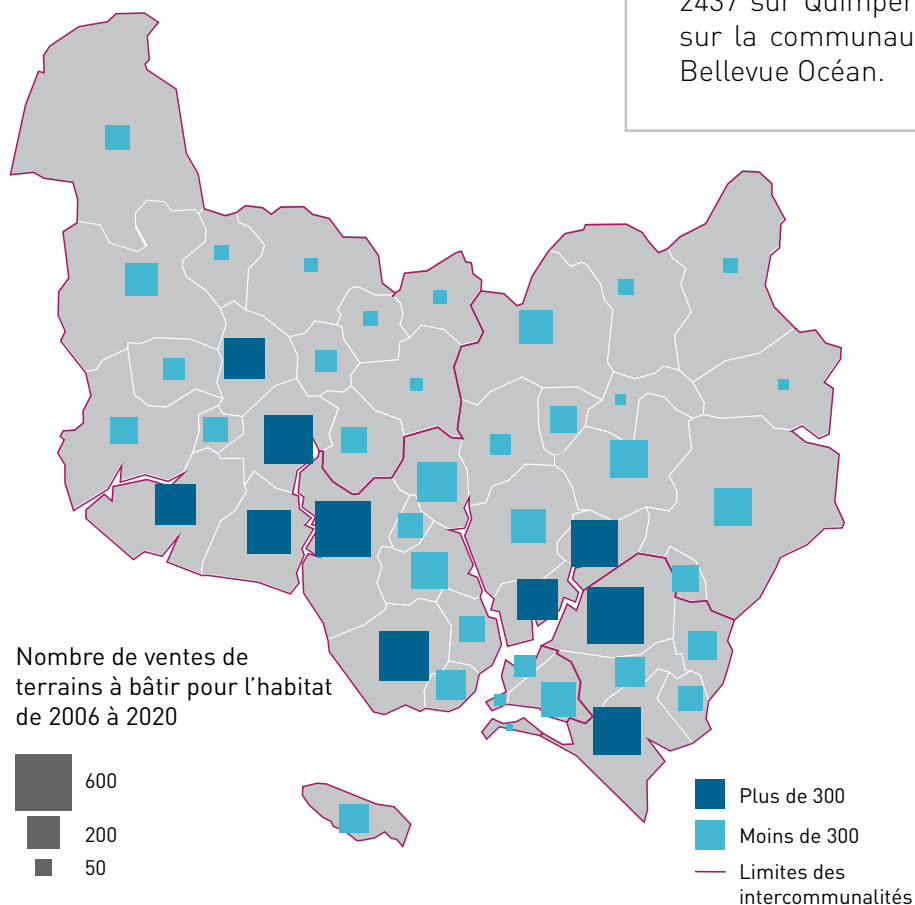
 Nombre de ventes	8504
 Surface médiane des terrains (2006-2020)	581 m ²
 Prix médian (2006-2020)	97 € / m ²
 Surface médiane des terrains (2018-2020)	412 m ²
 Prix médian (2018-2020)	139 € / m ²



Terrains à bâtir à Kervignac
Crédit : 4Vents-AudéLor

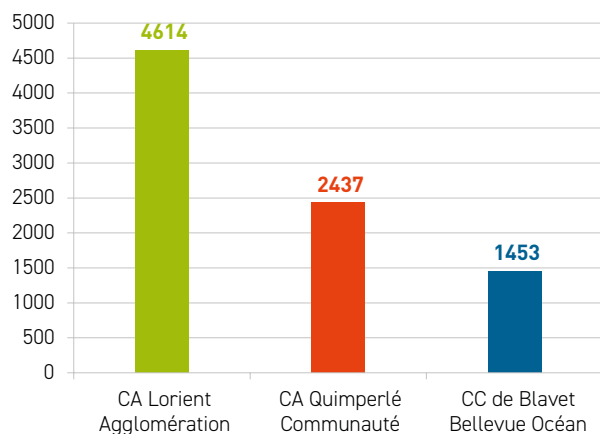
Nombre de ventes de terrain à bâtir pour l'habitat de 2006 à 2020 sur le pays de Lorient-Quimperlé

Sur les 8504 ventes de terrains à bâtir, 4614 sont localisées sur Lorient Agglomération, 2437 sur Quimperlé Communauté et 1453 sur la communauté de communes Blavet Bellevue Océan.



Source : DVF sur la période 2006-2020 | Réalisation : AudéLor

Nombre de ventes de terrains à bâtir pour l'habitat par intercommunalité de 2006 à 2020

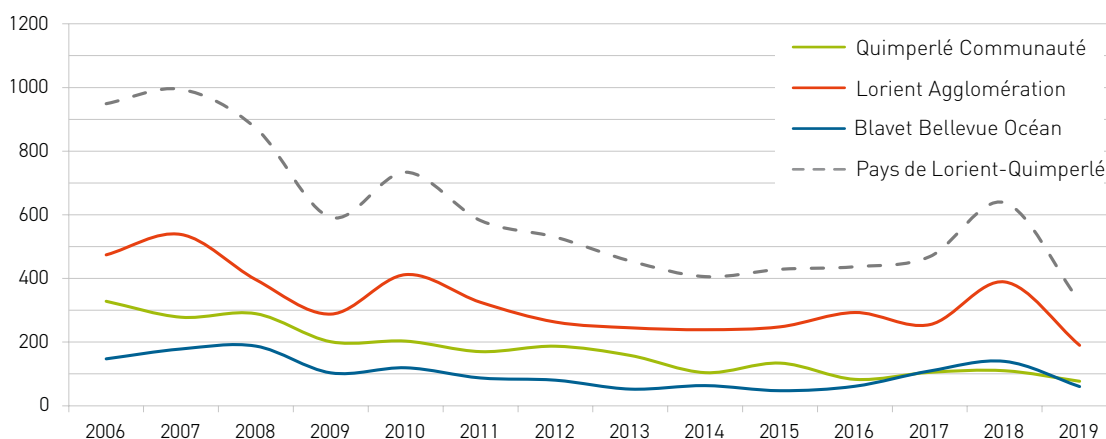


Source : DVF sur la période 2006-2020

Le rythme des ventes de terrains à bâtir pour l'habitat tend à se ralentir depuis 2006 malgré un regain observé en 2017 et 2018 sur le SCoT du pays de Lorient (Lorient Agglomération + Blavet Bellevue Océan).

Depuis 2017, le nombre de ventes de terrains à bâtir pour l'habitat est plus important sur la communauté de communes Blavet Bellevue Océan (329 ventes) que sur Quimperlé Communauté (302 ventes).

Nombre de ventes de terrains à bâtir pour l'habitat

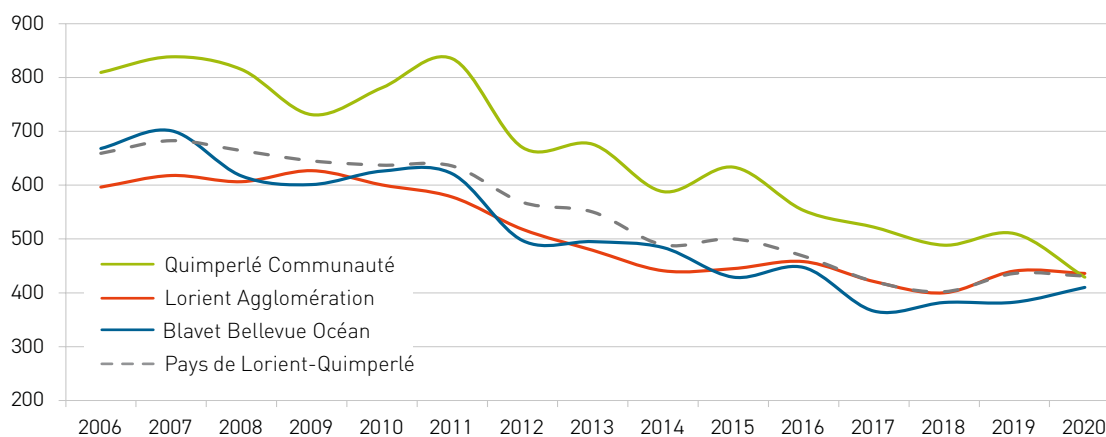


Source : DVF sur la période 2006-2020

Dans le contexte actuel de réduction de la consommation d'espace, les surfaces médianes des terrains vendus sont en constante régression quelle que soit l'intercommunalité. C'est sur Quimperlé Communauté que l'on observe la plus forte baisse depuis 2006 en passant d'une surface médiane supérieure à 800 m² par terrain vendu à une surface inférieure à 500 m² depuis 2018. Elle rejoint les surfaces médianes observées sur les autres intercommunalités.

Les courbes d'évolution des surfaces des terrains à bâtir sur Lorient Agglomération et la communauté de communes Blavet Bellevue Océan sont sensiblement les mêmes avec une tendance nette et régulière à la baisse. Depuis 2017, les surfaces médianes de terrains vendus sur Blavet Bellevue Océan sont inférieures à 400 m².

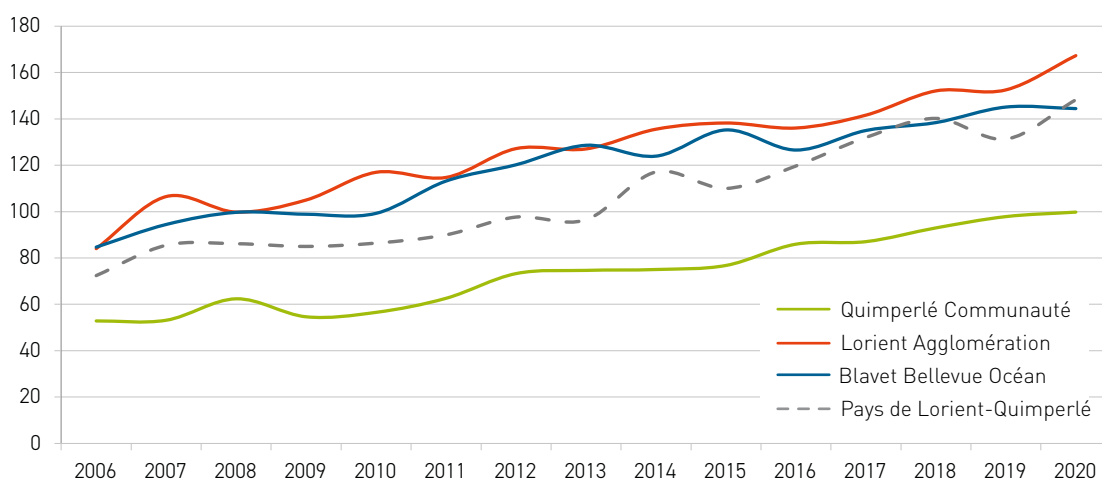
Évolution annuelle des surfaces médianes en m² des terrains à bâtir par intercommunalité



Source : DVF sur la période 2006-2020

Les courbes de prix évoluent à l'inverse de celles des surfaces. La hausse est constante sur les trois EPCI, supérieure à 50 % entre le début et la fin de la période, pour chacun d'entre eux.

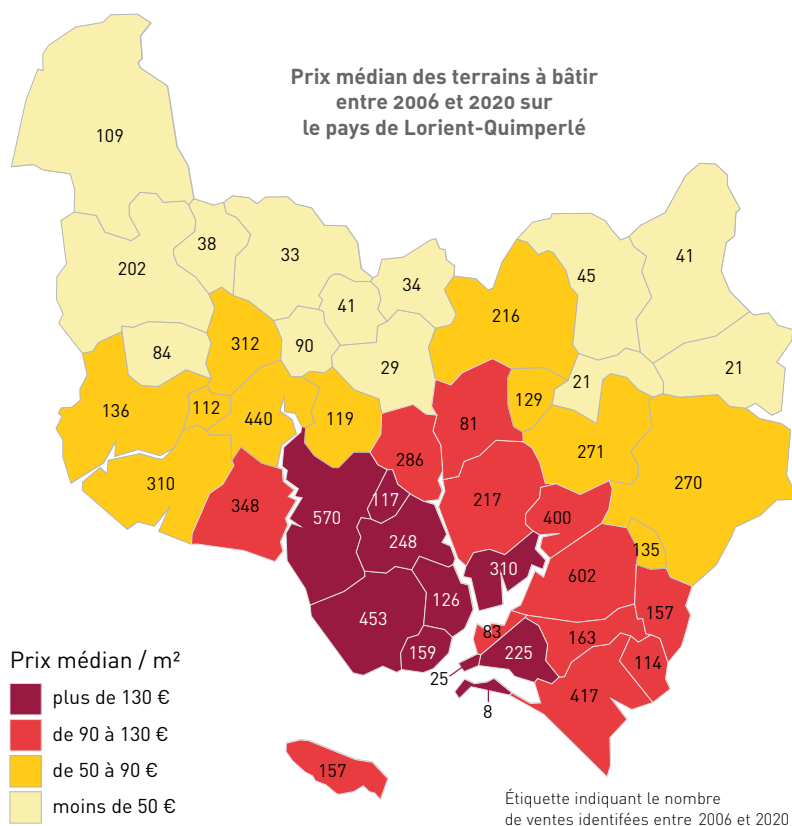
Évolution annuelle des prix au m² des terrains à bâtir par intercommunalité



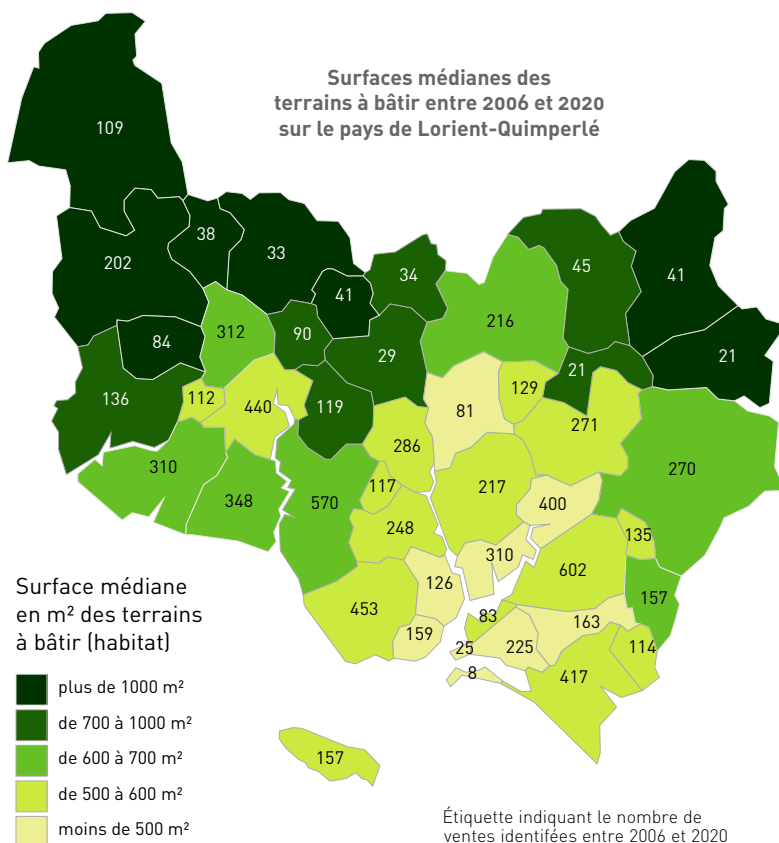
Source : DVF sur la période 2006-2020

Sur l'ensemble du territoire entre 2006 et 2020 les prix ont augmenté de plus de 70 % tandis que les surfaces vendues sont réduites de 35 %. Ainsi un terrain coûtant 50 000 € en 2006 pour une surface de 660 m² coûte aujourd'hui 55 000 € pour une surface de 430 m² (prix en euros courants).

**Prix médian des terrains à bâtir
entre 2006 et 2020 sur
le pays de Lorient-Quimperlé**



**Surfaces médianes des
terrains à bâtir entre 2006 et 2020
sur le pays de Lorient-Quimperlé**



La cartographie illustre une grande régularité dans la répartition géographique des gammes de prix médians par commune. Un premier ensemble compact de communes allant de Guidel à Riantec correspond au secteur où les prix sont les plus élevés, notamment du fait de la forte pression foncière qui s'y exerce.

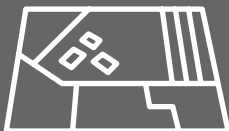
La communauté de communes de Blavet Bellevue Océan, et les communes allant d'Hennebont à Pont-Scorff forment un second ensemble aux prix médians globalement supérieurs à celui calculé pour l'ensemble du territoire.

Viennent ensuite les communes un peu plus éloignées du cœur d'agglomération dites de seconde couronne périphérique, en dessous du prix médian calculé sur l'ensemble du territoire (97 €).

Enfin les communes les plus rurales et les plus éloignées du cœur d'agglomération avec des prix inférieurs à 50 € / m², qui pour beaucoup d'entre elles comptent moins de 100 transactions sur l'ensemble de la période 2006-2020.

La cartographie des surfaces de terrains reflète également la pression foncière plus forte sur le cœur d'agglomération. Moins la pression foncière est forte, plus les surfaces sont importantes et plus les prix sont bas. Ce phénomène se retrouve aussi autour de Quimperlé.

Cléguer et Merlevenez apparaissent toutefois comme des exceptions avec des parcelles de petites tailles.



7 LE MARCHÉ DES TERRAINS À BÂTIR EN ZONE D'ACTIVITÉS : UN MARCHÉ CONCENTRÉ AU SUD



Le marché des terrains à bâtir destinés à l'activité économique est beaucoup moins important que celui des terrains destinés à l'habitat.

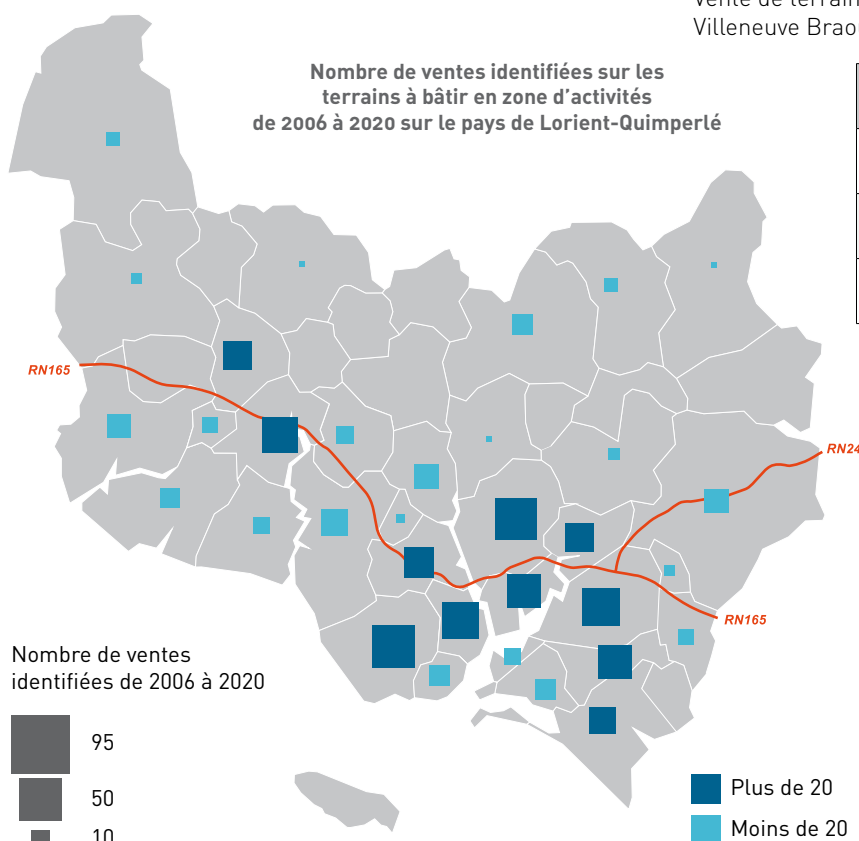
Toutes les communes ne disposent pas de zone d'activités sur leur territoire et la mise sur le marché de ce type de biens n'est pas aussi régulière que dans le domaine de l'habitat.

L'analyse des marchés fonciers porte sur la période 2006-2020. Les terrains en zone d'activités commercialisés à une date antérieure ne sont pas pris en compte dans l'étude.



Vente de terrains à bâtir sur la zone d'activités de la Villeneuve Braouic à Quimperlé.

Nombre de ventes identifiées sur les terrains à bâtir en zone d'activités de 2006 à 2020 sur le pays de Lorient-Quimperlé

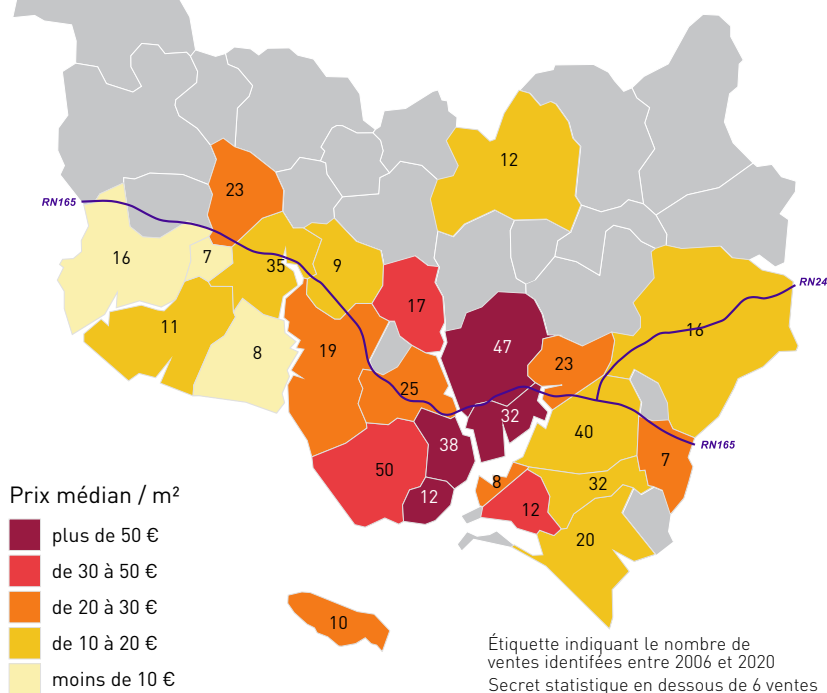


Les terrains à bâtir en zone d'activités

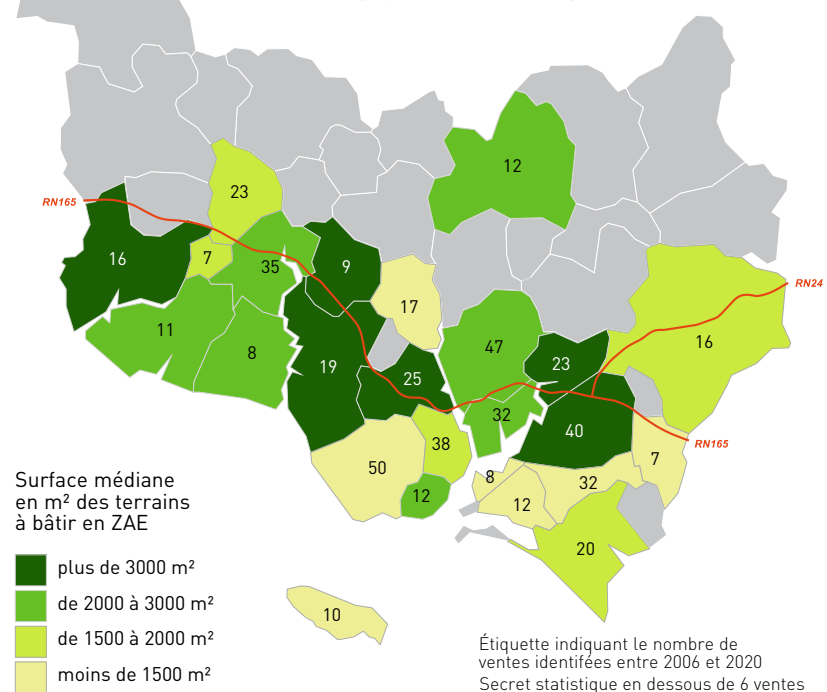
	Nombre de ventes	554
	Surface médiane des terrains	1999 m ²
	Prix médian	24 € / m ²

Source : DVF sur la période 2006-2020 | Réalisation : AudéLor

Prix médian des terrains à bâtir en zone d'activités de 2006 à 2020 sur le pays de Lorient-Quimperlé



Surfaces médianes des terrains à bâtir en zone d'activités entre 2006 et 2020 sur le pays de Lorient-Quimperlé



Les prix des terrains à bâtir en zone d'activités varient d'une commune à l'autre. Les zones de Larmor-Plage, Lorient, Lanester et Caudan, partie intégrante du cœur d'agglomération, sont celles sur lesquelles les prix des terrains à bâtir sont les plus élevés, supérieurs à 50 € / m². Sur les autres communes de la moitié sud de Lorient Agglomération, les prix s'échelonnent entre 20 et 50 €. Sur la partie nord de Lorient Agglomération comme sur la communauté de communes Blavet Bellevue Océan, les prix observés sont plus bas : entre 10 et 20 € / m².

C'est sur Quimperlé Communauté que l'on observe les tarifs les plus bas, ne dépassant pas les 25 € du m², ils sont même inférieurs à 10 € sur plusieurs communes de l'EPCI finistérien (Moëlan-sur-Mer, Baye et Clohars-Carnoët).

La superficie médiane des terrains vendus dépend davantage de la vocation de la zone d'activités et du type d'activité qui va s'y installer que de questions de « pression foncière ». Ce paramètre étant propre aux terrains à bâtir pour l'habitat. Ainsi sur les communes avec des zones industrielles la superficie médiane des terrains vendus sera plus élevée que sur d'autres communes. Par exemple, les terrains commercialisés sur Kervignac incluant la zone industrielle du Porzo, sont globalement deux fois plus grands que ceux de Merlevenez ou de Rianteac n'accueillant que des zones artisanales.



7 POINTS

À RETENIR

1

Les terres agricoles : prix médian autour de 4000 € / hectare entre 2018 et 2020 (+ 25 % depuis 2006).

2

Les espaces naturels : un marché principalement littoral.

3

Les espaces boisés : un écart entre le nord et le sud en termes de prix et de surfaces

4

Les terrains d'habitat léger : un marché spécifique à quelques communes littorales et aux caractéristiques proches de celles des terrains à bâtir.

5

Les terrains bruts (non équipés, non viabilisés) à urbaniser-première étape vers l'urbanisation : prix médian de 30 € / m² pour les futures zones d'habitat et 6 € / m² pour les futures ZAE.

6

Les terrains à bâtir pour l'habitat :

- Surface médiane entre 2018 et 2020 ► 412 m² (-38 % depuis 2006),
- Prix médian en 2018 et 2020 ► 139 € / m² (+93 % depuis 2006),
- Une disparité géographique très marquée allant du simple au triple (prix et surface) selon les communes.

7

Les terrains à bâtir en ZAE :

- Prix médian entre 2006 et 2020 ► 24 € / m²,
- Des prix plus bas sur Quimperlé Communauté et plus élevés autour de Lorient - Lanester.

AudÉLOR
DÉVELOPPEUR DE TERRITOIRE

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

www.audelor.com



LICENCE OUVERTE
OPEN LICENCE

Pour télécharger
les communications
d'AudéLor : www.audelor.com

