



PAYS DE LORIENT - QUIMPERLÉ

PÉRIODE COVID : LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER ANCIEN


REMERCIEMENTS

- M. Christophe Diraison, directeur de l'agence Laforêt de Quimperlé,
- M. Laurent Prima, directeur de l'agence ERA de Quimperlé,
- M. Nicolas Le Bec, directeur de l'agence Le Bec Immobilier à Lorient,
- M. Xavier Nicol et Mme Sandrine Limbourg, responsables associés de l'Agence des Avens à Moëlan-sur-Mer,
- M. Florent Laprevote, dirigeant de l'agence Immobilière Plus à Lorient,
- M. Baptiste Jaffré, directeur de l'agence Laforêt à Plouay,
- Me François-Gilles Lancelot, notaire à Lorient,
- Me Rozenn Le Beller, notaire à Lanester,
- Me Audrey Desamblanc-Merchadier, notaire à Riec-sur-Bélon,
- Mme Allanic, négociatrice chez Me Nolwenn Hénaff-Tatibouet, notaire à Quéven.


SOMMAIRE

1 UNE FORTE HAUSSE DES APPARTEMENTS ANCIENS ENTRE 2019 ET 2020	5
UNE HAUSSE DÉJÀ ENGAGÉE AVANT LES CONFINEMENTS	5
PÉNURIE, PLACEMENTS DE LONG TERME ET RENDEMENTS LOCATIFS	7
UN MARCHÉ QUI RESTE TRÈS LOCAL	9
MOINS DE TRÈS JEUNES ACQUÉREURS EN 2020, PLUS DE SENIORS	12
2 EN 2020, UNE HAUSSE DE +6,3 % EN UN AN SUR LES MAISONS	13
UNE HAUSSE D'AVANTAGE MARQUÉE EN SORTIE DE CONFINEMENT	13
L'ATTRAIT DES ESPACES EXTÉRIEURS	15
UN PHÉNOMÈNE DE REPORT GÉOGRAPHIQUE DE LA DEMANDE	15
3 DES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER PARTAGÉS SUR LES PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'ANCIEN	17
UN STOCK EN COURS DE RECONSTITUTION ?	17
UN MEILLEUR ÉCOULEMENT DES BIENS D'EXCEPTION ET DES BIENS « DÉLAISSÉS »	17
UN CERTAIN SCEPTICISME SUR LA HAUSSE DES MOBILITÉS RÉSIDENTIELLES	18
QUELLE DURABILITÉ DU PHÉNOMÈNE DE HAUSSE ?	18

LES CHIFFRES À RETENIR

- Prix moyen d'un appartement : **123 600 €**
> **+17,4 %** en un an (2019-2020)
 - Prix moyen d'une maison : **212 000 €**
> **+6,3 %** en un an (2019-2020)
- 

ÉVOLUTION DU MARCHÉ :

- Moins de négociations
 - Très grande vitesse de commercialisation
 - Davantage d'investisseurs
 - Recherche d'espaces extérieurs
- 

AVANT-PROPOS

Représentant chaque année environ trois fois le volume de constructions neuves, le marché de l'ancien joue un rôle majeur dans l'accueil et le maintien de la population sur le territoire. Le nombre de ventes immobilières (maisons et appartements) a progressivement augmenté de 2014 à 2018 passant de 2660 à 4200 transactions. L'activité du marché a donc été en forte hausse : 12 % par an. Ainsi, le nombre élevé de transactions a progressivement fait diminuer le stock de logements en vente et la situation de pénurie d'offre sur le marché de l'occasion s'est fait sentir dès la fin de l'année 2019, au cours de laquelle le nombre de transactions est redescendu brutalement à 3500¹.

L'année 2020, marquée par la crise sanitaire, a également été une année de hausse des prix de l'immobilier assez nette. L'étude ici présentée² évalue l'ampleur et tente, à l'appui d'entretiens menés auprès de professionnels de l'immobilier, d'en identifier les causes.

¹ Source : DVF 2014-2019.

² L'étude ici présentée est élaborée à partir de l'analyse d'un échantillon de 6300 transactions réalisées en 2019 et 2020 et décrites par le fichier Perval – Notaires de France. Ces données permettent de suivre à la fois l'évolution des prix et le profil des acquéreurs.

Téléchargez
les publications ici





1 UNE FORTE HAUSSE DES APPARTEMENTS ANCIENS ENTRE 2019 ET 2020

Le prix moyen des appartements de 1 à 5 pièces sur le pays de Lorient-Quimperlé s'établit à 123 600 € en 2020 contre 105 300 € en 2019, soit une hausse de 17,4 % en un an. C'est un rythme de progression très supérieur à celui constaté entre 2016 et 2019 : +1,0 % par an en moyenne.

La hausse est d'autant plus remarquable qu'on constate davantage de ventes de biens de 1 à 3 pièces que l'année précédente.

UNE HAUSSE DÉJÀ ENGAGÉE AVANT LES CONFINEMENTS

La hausse des prix n'a pas attendu la crise sanitaire. Elle est marquée dès le début de l'année 2020 : les prix constatés en janvier et février étaient supérieurs de 13 et 17 % à ceux du même mois de l'année précédente. Très peu de ventes ont été enregistrées en mars et avril du fait du confinement. Le mois de mai est marqué par une reprise très forte (+57 % de ventes par rapport à mai 2019), avec un phénomène de rattrapage des procédures non abouties en mars et avril. On connaît aussi une très forte hausse

des prix pour des biens probablement négociés avant le confinement. Le phénomène de très forte hausse du nombre de transactions enregistrées se retrouve également en septembre et octobre (+35 % et +31 % de ventes), ainsi qu'en décembre à la sortie du deuxième confinement.

Le prix des appartements augmente fortement sur Lorient Agglomération, qui représente plus de 90 % du marché, mais diminue sur Quimperlé Communauté.

NOTE MÉTHODOLOGIQUE

Ne sont pris en compte que les appartements de 1 à 5 pièces – Les données sur les prix moyens et surfaces moyennes sont basées sur des échantillons respectant les critères statistiques préconisés par les Notaires de France : sont écartés les ventes en viager, les logements sociaux, les biens avec des prix très faibles ou très élevés, les biens atypiques, les biens avec des surfaces habitables très faibles ou très élevées. L'échantillon total est de **1029** appartements en 2019 (dont 974 sur Lorient Agglomération et 48 sur Quimperlé Communauté) et **1178** en 2020 (dont 1067 sur Lorient Agglomération et 99 sur Quimperlé Communauté).

La source utilisée pour la présente étude est Perval – Notaires de France. Elle n'est pas exhaustive de l'ensemble des transactions mais l'échantillon total est statistiquement solide. Elle a pour avantage de décrire le profil des acquéreurs.

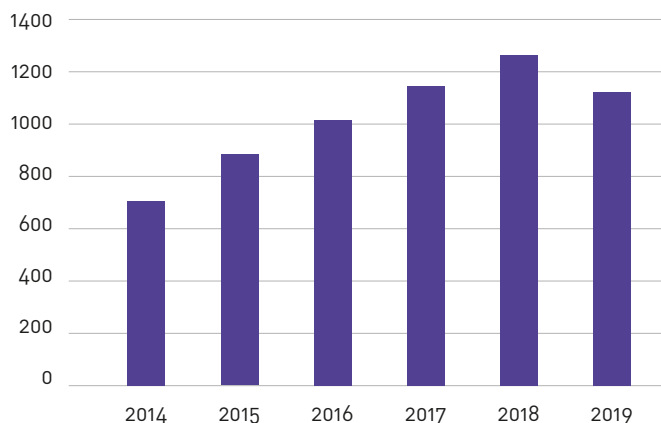
Les données DVF (demandes de valeurs foncières,) éditées par la DGFIP (Direction générale des finances publiques) sont exhaustives et permettent de connaître les volumes de ventes mais ne contiennent aucun élément sur le profil des acquéreurs.

PÉNURIE, PLACEMENTS DE LONG TERME ET RENDEMENTS LOCATIFS

Les professionnels interrogés avancent plusieurs explications à la hausse des prix des appartements sur Lorient Agglomération : la pénurie de biens, la recherche de valeur refuge pour l'épargne et les perspectives de rendements locatifs plus intéressants que ceux offerts par l'épargne classique.

Tous soulignent que dès la fin 2019 une pénurie de biens était constatée. Elle fait suite à plusieurs années successives de records de nombre de ventes. La pénurie de biens sur un marché où la demande reste importante s'accompagne d'une vitesse de commercialisation importante. Ainsi, les acheteurs renoncent très souvent à la négociation du prix demandé. La raréfaction de ces marges de négociation a fait augmenter les prix des biens échangés.

Nombre de ventes d'appartements sur le pays de Lorient-Quimperlé 2014-2019

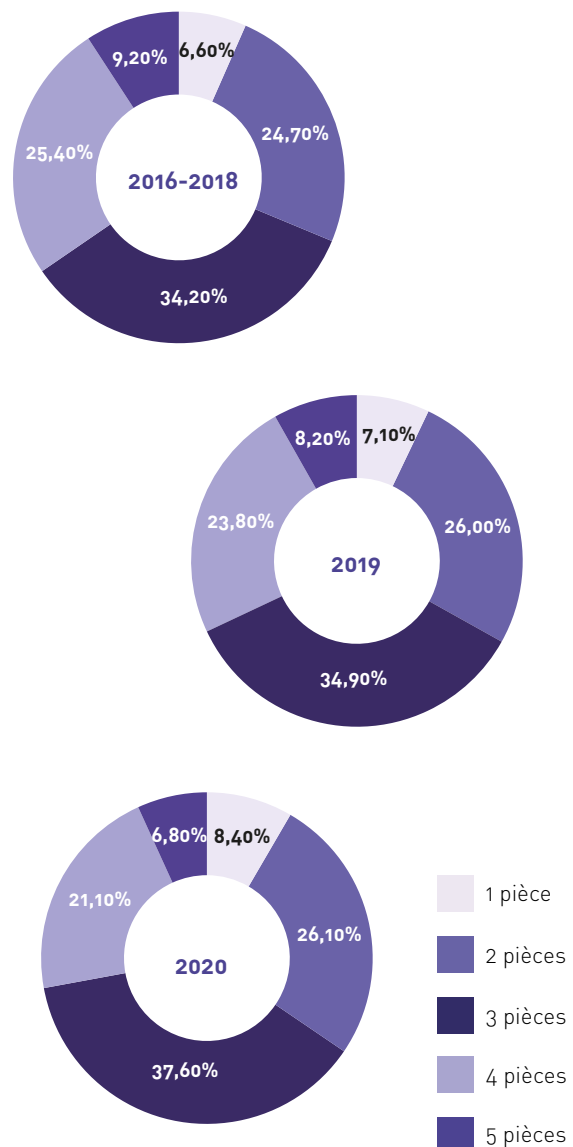


Source : DVF
Traitements statistiques et graphiques : AudéLor, juin 2021

Plusieurs professionnels citent également la perte de confiance dans les produits bancaires et le souhait de sécuriser l'épargne dans l'immobilier. La part des investisseurs tend à augmenter selon eux et cela se

traduit notamment par la hausse de la part des T1, T2 et T3, produits phares du marché locatif, parmi les biens achetés. Ils s'inquiètent de cette situation qui contribue à tarir une offre déjà faible.

Répartition des ventes par tailles d'appartements 2016-2020 sur le pays de Lorient-Quimperlé



Source : Perval – Notaires de France
Traitements statistiques et graphiques : AudéLor, juin 2021



Selon eux, les bons rendements locatifs attendus sur Lorient notamment entretiennent le phénomène, les perspectives de rendement étant dès lors plus importantes que le prix du bien.

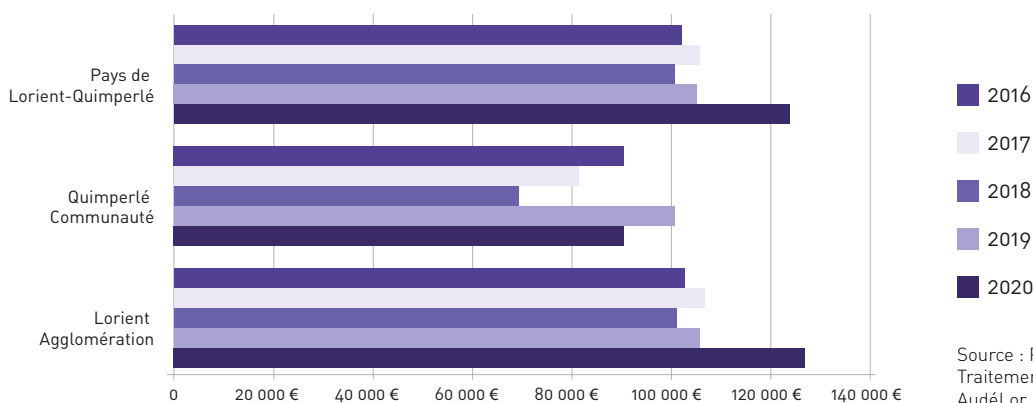
L'engouement pour ces produits se traduit par une très forte hausse des prix des T3 : +28,4%. La hausse n'est pas aussi prononcée sur les T2 (+13,8%), tandis que les prix des T1 (+8,6%) progressent moins vite que ceux des T4 (+16,5%) et des T5 (+10,2%).

Évolution du prix moyen des appartements 2019-2020 par territoires

	2019			2020		
	Lorient Agglomération	Quimperlé Communauté	Pays de Lorient-Quimperlé	Lorient Agglomération	Quimperlé Communauté	Pays de Lorient-Quimperlé
1 pièce	62 500 €	55 100 €	62 100 €	70 400 €	49 200 €	67 400 €
2 pièces	86 700 €	93 900 €	87 300 €	102 700 €	74 300 €	99 400 €
3 pièces	104 200 €	110 100 €	104 600 €	137 000 €	101 400 €	134 300 €
4 pièces	122 800 €	121 000 €	123 000 €	143 000 €	148 200 €	143 200 €
5 pièces	152 100 €	95 000 €	151 400 €	168 400 €	136 000 €	166 800 €
Total	105 400 €	100 500 €	105 300 €	126 700 €	90 500 €	123 600 €

Source : Perval – Notaires de France
Traitements statistiques et graphiques : AudéLor, juin 2021

Évolution du prix moyen des appartements 2016-2020



Source : Perval – Notaires de France
Traitements statistiques et graphiques : AudéLor, juin 2021

Évolution du prix moyen au m² des appartements 2019-2020 par territoires

	2019			2020		
	Lorient Agglomération	Quimperlé Communauté	Pays de Lorient-Quimperlé	Lorient Agglomération	Quimperlé Communauté	Pays de Lorient-Quimperlé
1 pièce	2 562 €	2 371 €	2 552 €	2 871 €	2 106 €	2 767 €
2 pièces	1 963 €	2 470 €	2 000 €	2 334 €	1 889 €	2 295 €
3 pièces	1 686 €	1 798 €	1 694 €	2 220 €	1 658 €	2 182 €
4 pièces	1 632 €	1 553 €	1 633 €	1 898 €	1 955 €	1 900 €
5 pièces	1 678 €	856 €	1 666 €	1 854 €	1 459 €	1 834 €
Total	1 745 €	1 912 €	1 755 €	2 132 €	1 789 €	2 111 €

Source : Perval – Notaires de France
Traitements statistiques et graphiques : AudéLor, juin 2021

Les prix de l'immobilier sur le Pays de Lorient-Quimperlé restent malgré tout inférieurs à ceux de Vannes et Auray, les deux autres agglomérations littorales du Morbihan (cf. tableau ci-contre). Ils sont également inférieurs à ceux des métropoles de l'est breton (Rennes et Nantes). Brest et Quimper restent moins chères.

Prix moyen en €/au m² des appartements et maisons dans les villes de l'Ouest ▶

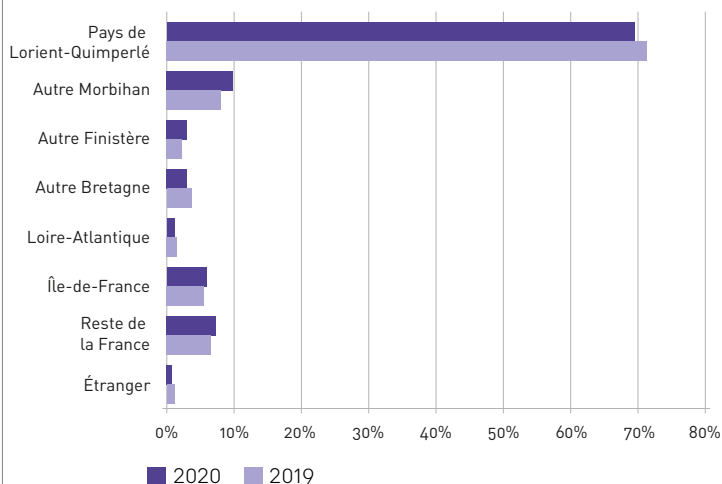
	Appartements	Maisons
Lorient	2 211 €	2 474 €
Vannes	3 676 €	3 407 €
Auray	3 021 €	3 058 €
Quimper	1 904 €	1 913 €
Rennes	3 908 €	4 272 €
Nantes	4 107 €	3 961 €
Brest	2 038 €	2 158 €

Source : SeLoger.fr

UN MARCHÉ QUI RESTE TRÈS LOCAL

Parmi les acquéreurs d'appartements, 7 sur 10 sont domiciliés sur le territoire du Pays de Lorient – Quimperlé au moment de l'achat. C'est un tout petit peu moins que l'année précédente (71,2%) et très proche de ce qui était constaté sur la période 2016-2018 (70,4 %).

Évolution de la part des acquéreurs par origine géographique 2019-2020



Source : Perval – Notaires de France
Traitements statistiques et graphiques : AudéLor, juin 2021

Les personnes venant du reste de la Bretagne et de Loire-Atlantique représentent 16,6% des acquéreurs. Leur part globale est stable mais parmi eux on retrouve davantage de Morbihannais que les années précédentes : 9,7% en 2020 contre 8,0% en 2019 et 7,4% sur la période 2016-2018.

La part des Franciliens est stable sur un an (5,7% contre 5,5% en 2019) et est plus faible que sur la période 2016-2018 (6,2%).

En moyenne, les acquéreurs venus de l'extérieur sont plus âgés que les acquéreurs locaux. Les professionnels expliquent ce phénomène par des objectifs différents : les acquéreurs locaux sont davantage à la recherche de biens constituant leur résidence principale tandis que les acquéreurs venant de l'extérieur sont davantage sur des projets d'investissement locatif, de résidence secondaire ou de préparation de leur retraite sur le territoire. Des investissements locatifs sont également réalisés par de jeunes ménages, locataires dans des métropoles sur lesquelles ils n'ont pas les moyens d'acquérir leur résidence principale. Les budgets consacrés à l'achat d'appartement par des « externes » sont également plus élevés que ceux des locaux, mais avec une progression sur un an moins importante. Par exemple, les budgets des acquéreurs issus de Lorient Agglomération ont augmenté de 20,9% tandis que ceux des Franciliens ou des personnes hors Bretagne et Loire-Atlantique n'ont progressé respectivement que de 11,0% et 12,2%.



Les acquéreurs originaires du territoire achètent traditionnellement davantage en milieu urbain. C'est toujours le cas en 2020 et c'est le secteur sur lequel les prix ont le plus augmenté au cours de l'année. Par ailleurs, en 2020, ils ont été plus nombreux que d'habitude à acheter sur le littoral, secteur qui reste le plus cher du territoire.

Ces deux phénomènes conjugués expliquent la hausse plus forte des budgets consacrés par les locaux à leurs acquisitions.

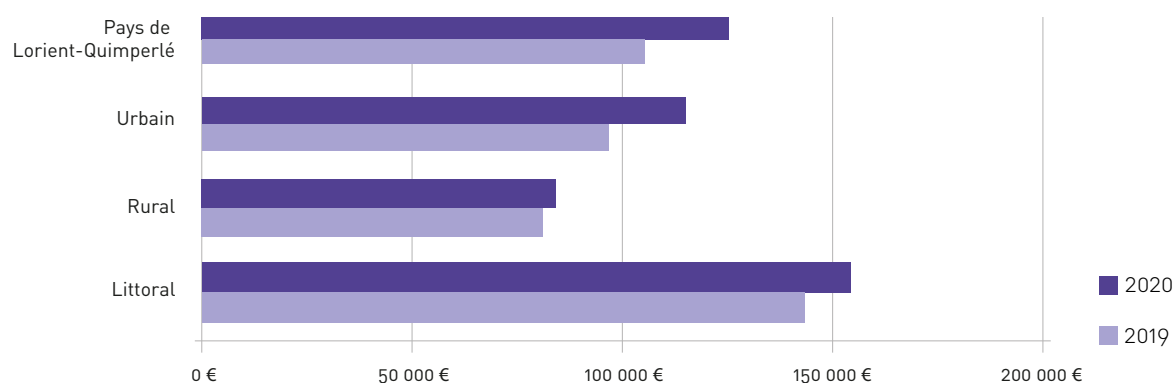
Les prix en secteur urbain ont augmenté de 18,6% sur un an tandis qu'ils n'ont progressé que de 7,8% sur les communes littorales.

Évolution du prix moyen des appartements 2019-2020 par secteurs

	2019				2020			
	Littoral	Rural	Urbain	Pays de Lorient-Quimperlé	Littoral	Rural	Urbain	Pays de Lorient-Quimperlé
1 pièce	90 900 €	NS	51 900 €	62 100 €	84 800 €	NS	55 600 €	67 400 €
2 pièces	123 000 €	NS	73 500 €	87 300 €	126 000 €	61 500 €	89 800 €	99 400 €
3 pièces	156 500 €	78 900 €	96 800 €	104 600 €	186 400 €	101 800 €	123 700 €	134 300 €
4 pièces	195 500 €	NS	117 000 €	123 000 €	240 100 €	NS	131 400 €	143 200 €
5 pièces	257 600 €	NS	140 200 €	151 400 €	202 500 €	NS	161 700 €	166 800 €
Total	143 100 €	81 500 €	98 000 €	105 300 €	154 200 €	83 100 €	116 300 €	123 600 €

Source : Perval – Notaires de France
Traitements statistiques et graphiques : AudéLor, juin 2021

NS : Non significatif



Source : Perval – Notaires de France
Traitements statistiques et graphiques : AudéLor, juin 2021

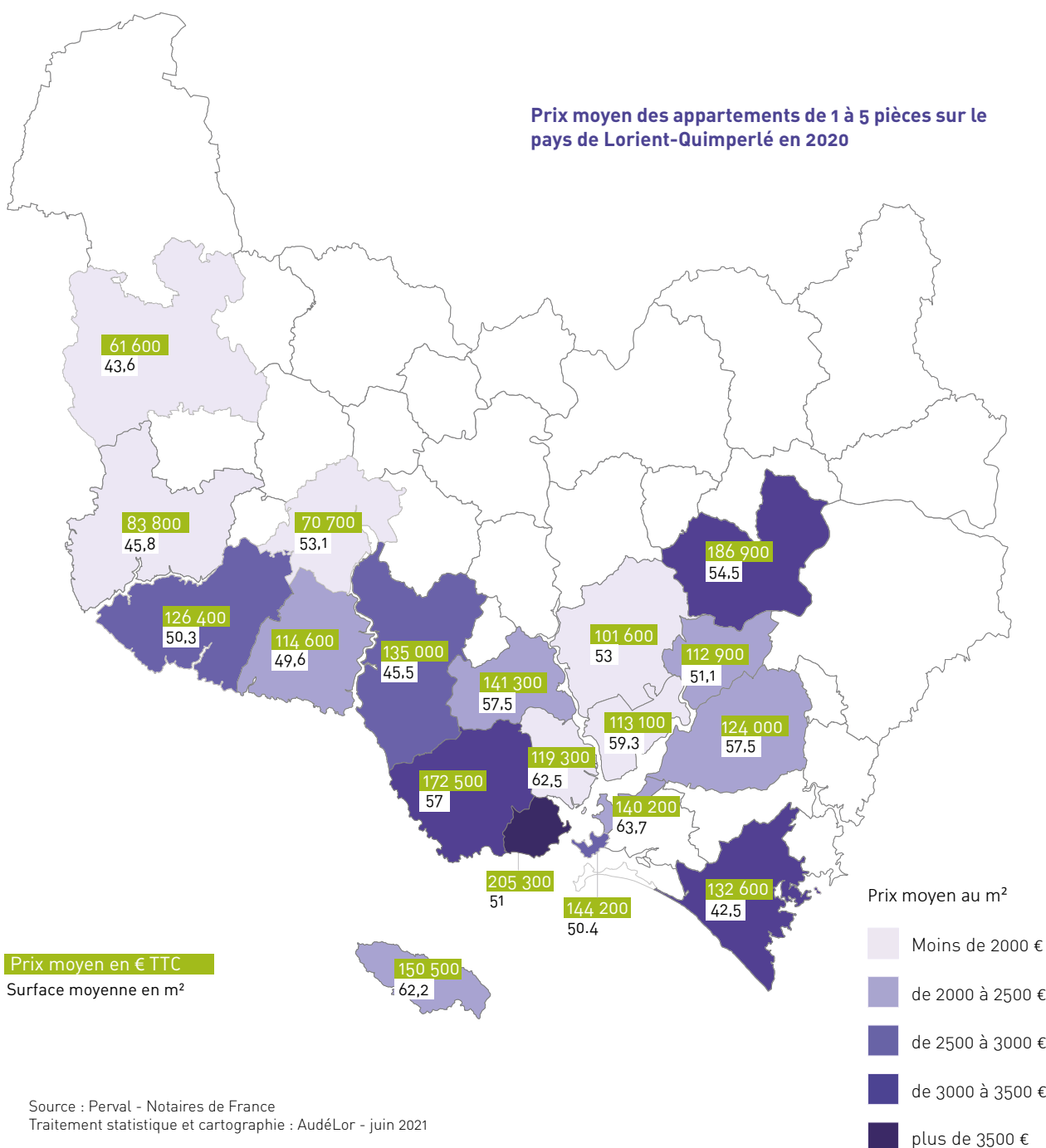
	Variation sur 12 mois			
	Littoral	Rural	Urbain	Pays de Lorient-Quimperlé
1 pièce	-6,6%	NS	7,1%	8,6%
2 pièces	2,4%	NS	22,2%	13,8%
3 pièces	19,1%	29,0%	27,8%	28,4%
4 pièces	22,8%	NS	12,3%	16,5%
5 pièces	-21,4%	NS	15,3%	10,2%
Total	7,8%	2,0%	18,6%	17,4%

Source : Perval – Notaires de France
Traitements statistiques et graphiques : AudéLor, juin 2021

NS : Non significatif

Les prix des appartements dépassent 3000 €/m² sur quatre communes : Inzinzac-Lochrist, Plouhinec, Ploemeur et Larmor-Plage. Sur Ploemeur et Larmor-Plage les prix sont traditionnellement élevés du fait de la proximité du littoral et du cœur

urbain de l'agglomération. Sur Inzinzac-Lochrist ce prix élevé est lié aux premières reventes d'appartements dans un ensemble de qualité situé en bordure du Blavet.



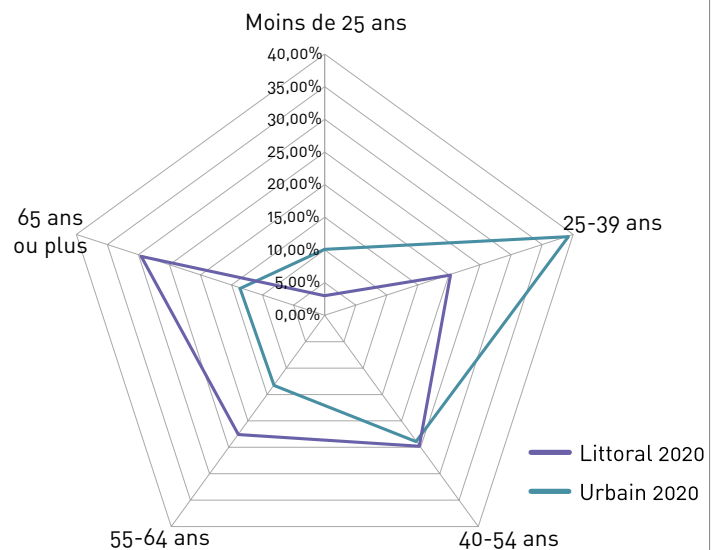
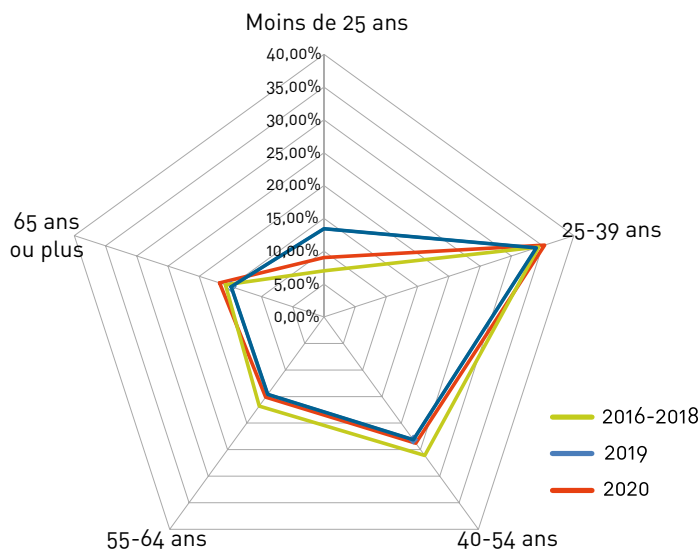


MOINS DE TRÈS JEUNES ACQUÉREURS EN 2020, PLUS DE SENIORS

La part des moins de 25 ans parmi les acquéreurs d'appartements a chuté de 4,4 points en un an pour s'établir à 9,0%. Les tranches d'âge les plus représentées restent les 25-39 ans (35,3% des acquéreurs) et les 40-54 ans (23,8%). C'est cependant la part des 65 ans et plus qui a progressé le plus en un an : +1,9 points.

à l'achat d'un appartement sont élevés et la progression d'une année sur l'autre est forte. L'écart de budget entre les moins de 25 ans et les plus de 65 ans est passé de 42,5 à 60,7%.

Part des acquéreurs d'appartements par tranches d'âge, par année et par secteur



Source : Perval - Notaires de France
Traitements statistiques et graphiques : AudéLor, juin 2021

Ces proportions sont très sensibles à la géographie. Les jeunes sont beaucoup moins présents sur le littoral où les moins de 40 ans ne représentent que 23,4% des acheteurs en 2020. A contrario, les plus de 55 ans y représentent 52% des acheteurs, dont 29,5% de plus de 65 ans.

Les écarts de budgets entre les différentes tranches d'âge se sont encore creusés : plus l'âge avance et plus les budgets consacrés

LES ACHATS SANS VISITE : MYTHE OU RÉALITÉ ?

L'information circule beaucoup : « des gens achètent sans visiter ! ». En réalité, le phénomène semble rare. Les agents immobiliers et notaires sont désemparés face à ces acquéreurs potentiels qui font des promesses d'achat au prix du mandat sans avoir visité le bien. Il s'agit surtout d'un positionnement tactique pour réduire la concurrence avec les autres acquéreurs potentiels ; en signant la promesse d'achat au prix du mandat, l'acquéreur potentiel se donne le temps de venir revisiter le bien et de réfléchir (il dispose d'un délai de rétractation de 10 jours) en s'assurant qu'aucun autre acheteur ne peut lui « souffler » le bien.

Toutes ces situations n'aboutissent pas à des ventes, loin de là. Les vendeurs et les professionnels qui les accompagnent perdent du temps. Ces comportements tendent encore un peu plus le marché en réduisant temporairement l'offre disponible.

2 EN 2020 : UNE HAUSSE DE +6,3% DU PRIX DES MAISONS

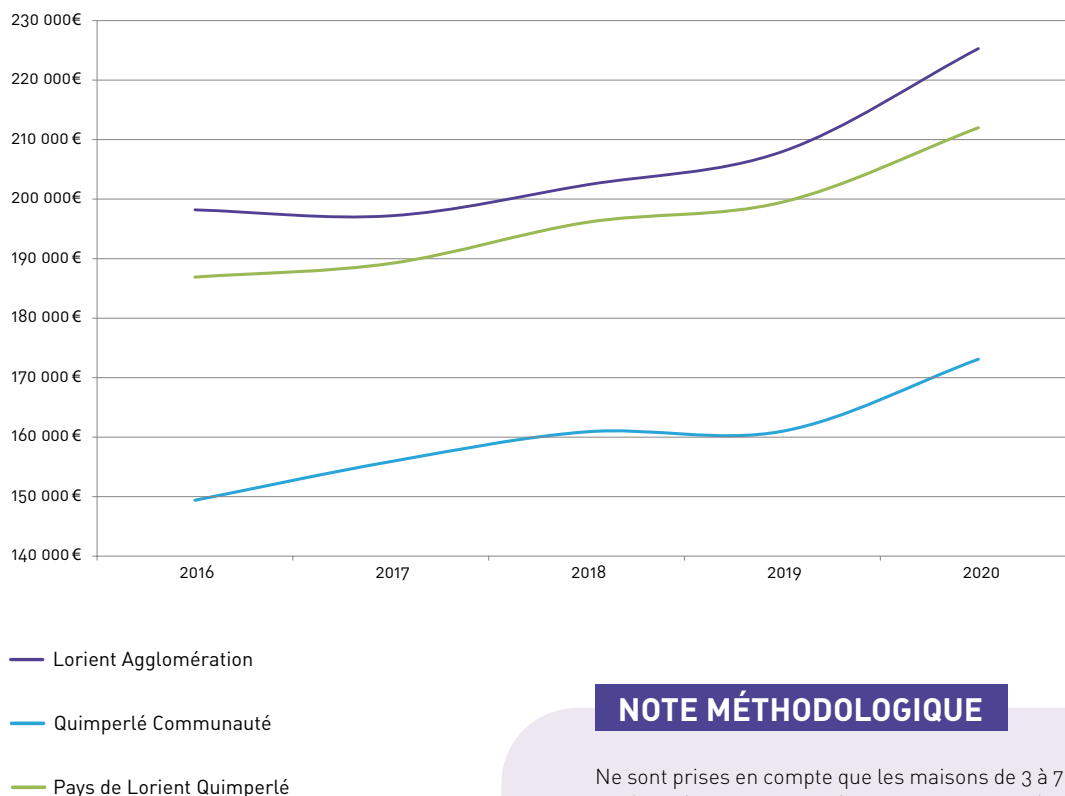
Le prix moyen des maisons de 3 à 7 pièces sur le pays de Lorient – Quimperlé s'établit à 212 000 € en 2020 contre 199 500 € en 2019, soit une hausse de 6,3%. Pour la période 2016-2019 la hausse moyenne était de +2,2% par an.

UNE HAUSSE DAVANTAGE MARQUÉE EN SORTIE DE CONFINEMENT

Comme pour le marché des appartements, le nombre de transactions de maisons n'a cessé de croître de 2014 à 2018 pour se tasser en 2019, prémices de la pénurie à venir. Les prix n'ont pas beaucoup augmenté sur les premiers mois de 2020 par rapport à la même période l'année précédente.

La hausse a été surtout marquée après le premier confinement : +9,6% sur un an en juin, +13,2% sur un an en juillet. En fin d'année (novembre et décembre) les prix étaient supérieurs de près de 10% à ceux constatés sur la même période un an avant.

Évolution du prix moyen des maisons de 3 à 7 pièces sur le pays de Lorient-Quimperlé 2014-2020



Source : Perval – Notaires de France
Traitements statistiques et graphiques : AudéLor, juin 2021

NOTE MÉTHODOLOGIQUE

Ne sont prises en compte que les maisons de 3 à 7 pièces – Les données sur les prix moyens et surfaces moyennes sont basées sur des échantillons respectant les critères statistiques préconisés par les Notaires de France. Sont écartés : les ventes en viager, les logements sociaux, les biens avec des prix très faibles ou très élevés, les biens atypiques, les biens avec des surfaces habitables très faibles ou très élevées. L'échantillon total est de **1920** maisons en 2019 (dont 1383 sur Lorient Agglomération et 409 sur Quimperlé Communauté) et **2140** en 2020 (dont 1384 sur Lorient Agglomération et 615 sur Quimperlé Communauté).

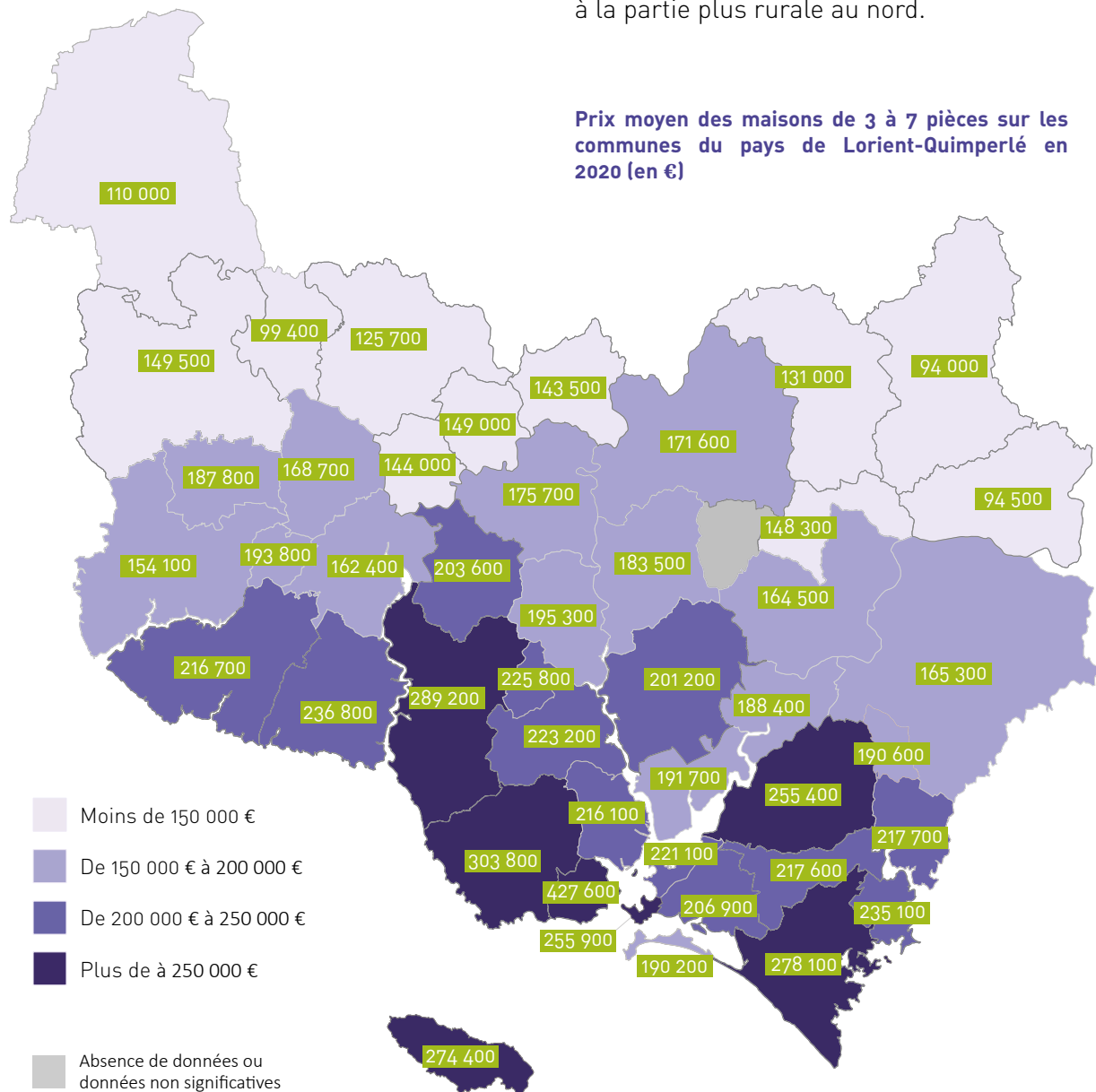


Les prix ont augmenté sur les trois intercommunalités du pays de Lorient-Quimperlé et sur toutes les typologies de communes, mais en décalé.

La hausse des prix sur 12 mois a été très forte en juin et août sur Quimperlé Communauté (respectivement +29,7% et +26,0% sur un an), tandis que sur la communauté de communes de Blavet Bellevue Océan les fortes

hausse ont été constatées en septembre et décembre (+19,4% et +22,9%). Sur Lorient Agglomération ces phénomènes de pics mensuels sont moins marqués.

Les écarts de prix moyen des maisons sont de 1 à 4,5, avec Bubry à 94 000 € et Larmor-Plage à 427 600 €. Trois lignes se dessinent sur le territoire comme autant de niveaux de prix, de la partie littoral au sud à la partie plus rurale au nord.



Source : Perval - Notaires de France
Traitement statistique et cartographie : AudéLor - juin 2021

L'ATTRAIT DES ESPACES EXTÉRIEURS

Les professionnels de l'immobilier soulignent l'importance prise dans les choix d'acquisition par la disponibilité d'espaces extérieurs depuis les confinements. Sur le marché des appartements, la présence d'un balcon ou d'une terrasse constitue un atout très valorisant pour le bien ; la disponibilité d'un jardin pour les maisons individuelles a augmenté leur attrait et donc valorisé des biens y compris sur des secteurs ordinairement moins tendus.

Cela se traduit notamment par des variations très importantes sur 12 mois dans les communes rurales. Ce sont les communes où les variations sur un an les plus fortes ont été constatées : en mai (+34,2% sur un an) et en novembre (+31,8%).

UN PHÉNOMÈNE DE REPORT GÉOGRAPHIQUE DE LA DEMANDE

Selon les professionnels de l'immobilier, l'attrait des communes rurales est expliqué par un phénomène de report, sinon d'éviction, des autres marchés.

Ainsi, les personnes originaires de Lorient Agglomération se sont portées acquéreurs de biens sur Quimperlé Communauté (+5,7 points) et sur des communes rurales (+2,6 points) en plus fortes proportions que les années précédentes. Les Franciliens restent très attachés au littoral (leur principale destination) mais se sont davantage tournés vers les communes urbaines (+2,5 points). Et les personnes venant de l'extérieur de la Bretagne se sont beaucoup plus orientées vers les communes rurales (+4,2 points).

Sur les communes rurales, la part des plus de 40 ans a assez nettement progressé. Mais, chez les 65 ans et plus, on note une plus forte progression de la part d'achat sur les communes urbaines (+1,7 points). Cependant, l'âge moyen des acquéreurs sur les communes rurales reste inférieur : 43,2 ans en moyenne en 2020 (42,0 ans en 2019) contre 44 ans sur les communes urbaines et 50,5 ans sur les communes littorales.

L'attrait des jeunes pour l'urbain est également à noter avec +1,4 points sur un an. Ce sont pourtant les jeunes qui ont dû réaliser les plus gros efforts d'augmentation du budget d'acquisition entre 2019 et 2020 : +32% sur un an, dans une situation complexe s'agissant de l'obtention de crédits. Leur budget moyen est désormais de 152 360 € ; il reste inférieur de 58,7% à celui des 65 ans et plus.

CLIMAT ET SÉCURITÉ EN BRETAGNE

Les professionnels de l'immobilier observent que parmi les personnes venant du reste de la France, ils rencontrent davantage de personnes venant du Sud de la France, à la recherche de meilleures conditions climatiques et de sécurité.

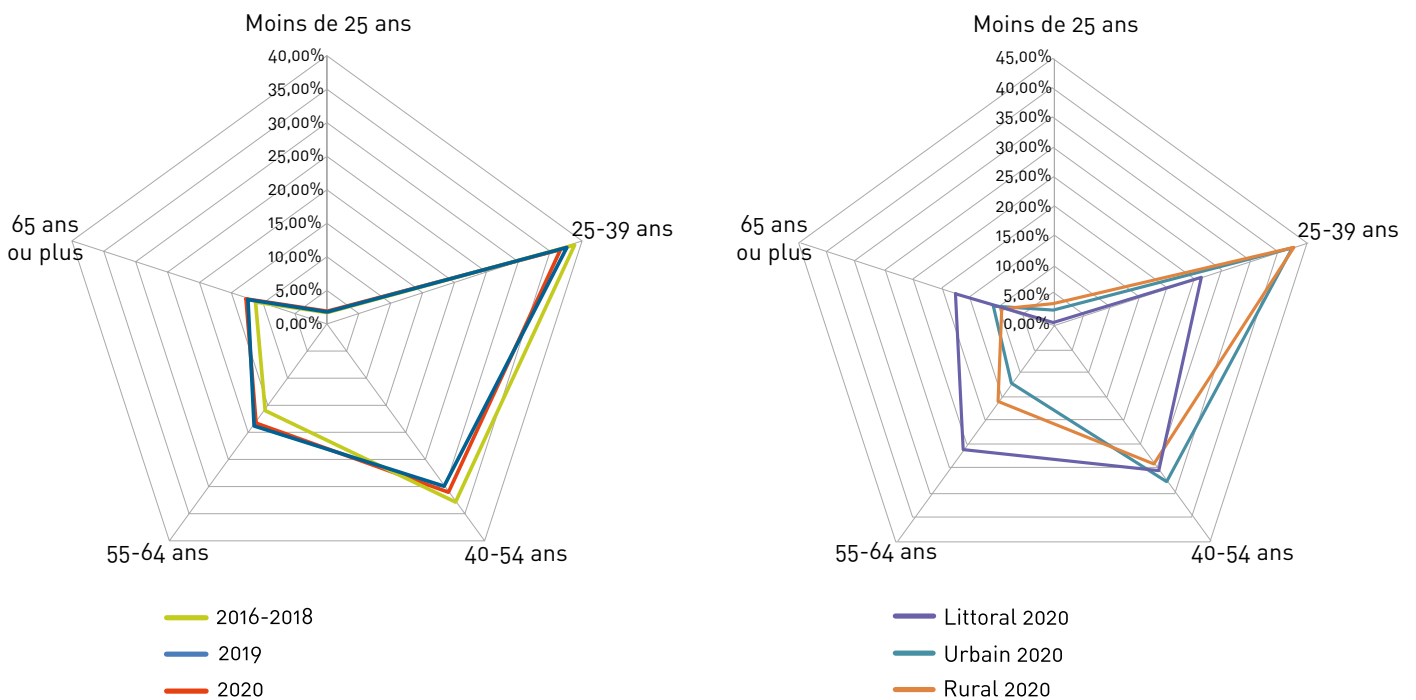


LE DURCISSEMENT DES CONDITIONS

D'OCTROI DES PRÊTS

Les professionnels de l'immobilier constatent un durcissement des conditions pour obtenir des prêts immobiliers, défavorable à l'accèsion à la propriété des ménages modestes. Les consignes passées aux banques en 2020 les ont conduites à respecter scrupuleusement des taux d'endettements des ménages inférieurs à 35% et à obtenir des garanties en termes d'autofinancement d'une part de l'acquisition. Paradoxalement, les taux sont très bas mais les ménages peinent parfois à obtenir leur prêt.

Part des acquéreurs de maisons par tranches d'âge, par années et par secteurs



Source : Perval - Notaires de France
Traitements statistiques et graphiques : AudéLor, juin 2021

3 DES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER PARTAGÉS SUR LES PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'ANCIEN

Les professionnels de l'immobilier sont globalement inquiets de l'emballement du marché. La vitesse de commercialisation des biens ne leur permet pas d'exercer leur profession dans de bonnes conditions. Ils observent par ailleurs les difficultés d'accès à la propriété des ménages du territoire.

UN STOCK EN COURS DE RECONSTITUTION ?

Beaucoup d'entre eux font part de la très nette diminution du nombre de mandats qu'ils avaient en gestion au jour le jour (4 à 5 fois moins qu'habituellement). Mais le flux de biens reste important avec de nombreuses entrées et sorties du fait des très grandes vitesses de commercialisation. Certains d'entre eux notent au premier se-

mestre 2021 un début de reconstitution de l'offre. Certains propriétaires, constatant la hausse des prix, saisissent des opportunités de vente. Par ailleurs, un certain nombre de projets de ventes ou de mobilités, reportés par la crise sanitaire, se concrétisent et contribuent à augmenter le stock.

UN MEILLEUR ÉCOULEMENT DES BIENS D'EXCEPTION ET DES BIENS « DÉLAISSÉS »

Depuis un an, les logements de très grande taille, très bien équipés (piscine, parc), très bien situés se commercialisent beaucoup plus facilement qu'avant. Ces biens exceptionnels, à 750 000 € ou plus, sont peu nombreux et concernent une clientèle rare.

La tension sur le marché engendre également un engouement nouveau pour des biens qui avaient précédemment du mal

à se vendre. Sans atteindre des vitesses de commercialisation aussi élevées que sur le littoral ou les premières couronnes périurbaines, sur les communes rurales les agents immobiliers vendent des biens en quelques mois quand il fallait parfois un an pour les mêmes types de biens avant.



UN CERTAIN SCEPTICISME SUR LA HAUSSE

DES MOBILITÉS RÉSIDENTIELLES

Les agents immobiliers sont prudents sur l'effet mobilité résidentielle de la crise sanitaire. Ils rencontrent finalement peu d'acquéreurs actifs venant de l'extérieur du pays de Lorient-Quimperlé cherchant à s'installer pour poursuivre leur activité à distance de leur entreprise. Ils évoquent davantage

l'arrivée des investisseurs et de personnes préparant leur venue sur le territoire dans quelques années et faisant l'acquisition de leur future résidence principale.

QUELLE DURABILITÉ DU PHÉNOMÈNE DE HAUSSE ?

Un certain nombre des professionnels rencontrés au cours de l'étude rappellent que les marchés immobiliers sont cycliques et qu'il convient d'être prudent quant à l'évolution des prix. Ils citent les crises des subprimes (2008) et la crise de la dette dans la zone Euro (2011) et s'inquiètent du retour à une économie moins soutenue par l'État après la crise sanitaire. L'injection d'argent

public dans l'économie et la dette qu'elle engendre leur font craindre un retournement du marché. L'absorption de la dette pourrait demander des mesures qui s'avèreraient défavorables à l'immobilier : une hausse de la fiscalité ou une diminution des avantages fiscaux liés à l'immobilier viendrait diminuer les capacités des investisseurs.

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

