

CONFÉRENCE | DÉBAT

LA JOURNÉE DE L'IMMOBILIER BRETON

TENDANCES ET PRIX DES NOTAIRES



Chambre des notaires
du Morbihan

ACCUEIL

LES INTERVENANTS



Xavier PATRIGEON
Journaliste



Me Pierre-Olivier ROGEON
Président – Notaire à Carnac



LE PARC IMMOBILIER EN 2022 DANS LE DÉPARTEMENT DU MORBIHAN

73,6%



25,1%



472 749 logements

74,9% de résidences principales

17,9% de résidences secondaires

7,2% de logements vacants

Parc immobilier ancien selon la période d'achèvement

Avant 1946	14,0 %
Entre 1946 et 1990	49,1 %
Entre 1991 et 2015	31,1 %

71,1% des morbihannais sont propriétaires de leur résidence principale,

31,2% des morbihannais vivent dans leur résidence depuis moins de 5 ans

Source : INSEE



LES VOLUMES DE VENTES

DANS LE MORBIHAN

21 041 TRANSACTIONS EN 2022

-6,0 % par rapport à 2021

RÉPARTITION DES VENTES



55,1%



21,1%



7,6%



16,2%

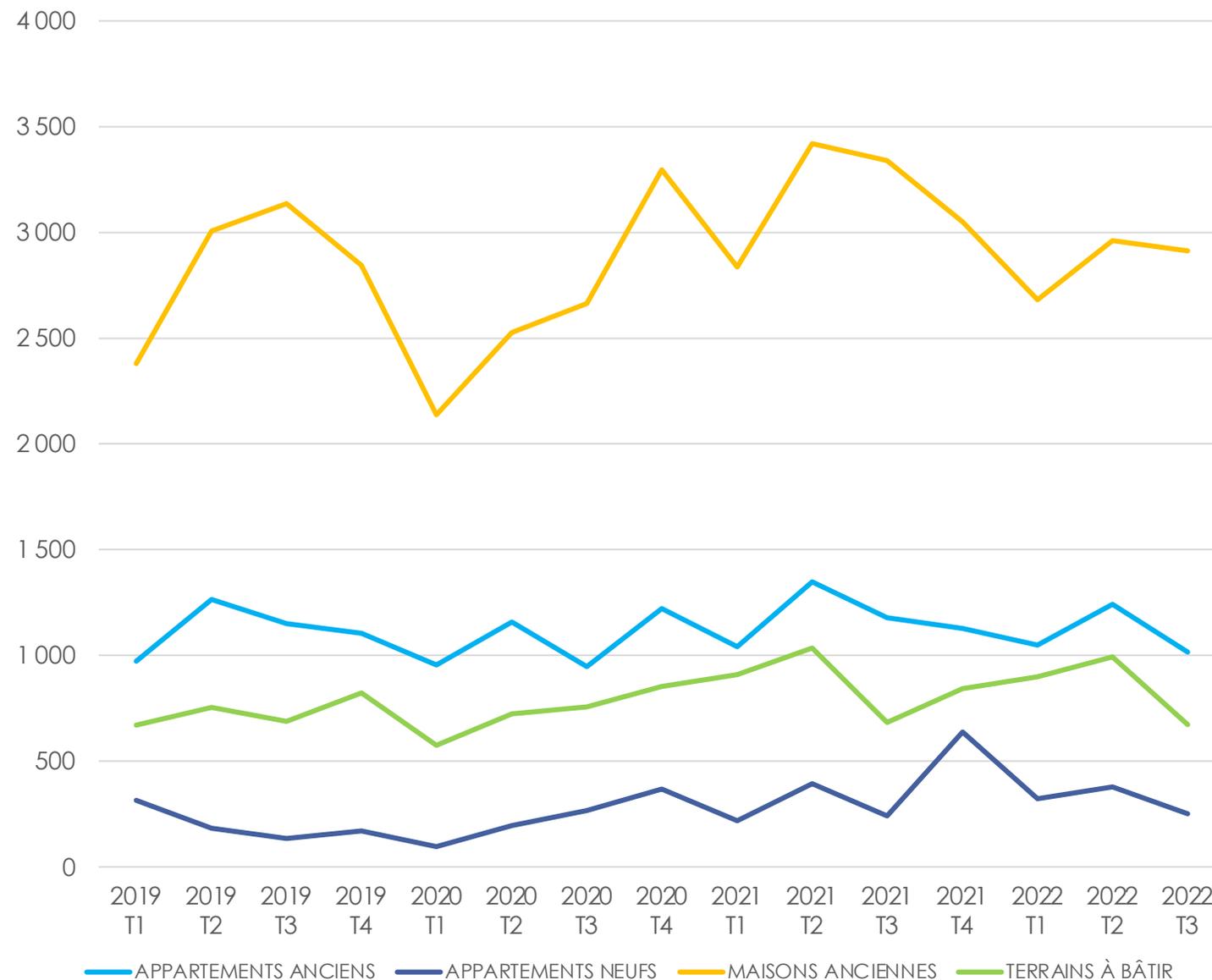


LES VOLUMES DE VENTES

PAR TRIMESTRE DANS LE MORBIHAN

Evolution sur T3 2022 / T3 2021

Maisons anciennes	-12,7 %
Appartements anciens	-13,8 %
Terrains à bâtir	-2,0 %
Appartements neufs	+4,6 %



CHIFFRES CLÉS DU DÉPARTEMENT MORBIHAN

	Prix de vente médian	Evolutions		
		1 an	5 ans	10 ans
Maisons anciennes	230 000 €	+6,5 %	+36,1 %	+33,7 %
Appartements anciens	3 200 €/m ²	+14,1 %	+55,7 %	+42,3 %
Appartements neufs	4 230 €/m ²	+0,1 %	+13,8 %	+47,0 %
Terrains à bâtir	53 000 €	-1,4 %	+2,8 %	-11,7 %

L'ÉQUIPE

LES INTERVENANTS



Me Mathilde TERSIGUEL
Notaire à Larmor-Plage



Me Philippe KERRAND
Notaire à Locminé



Me Augustin GRAND
Notaire à Ploërmel



Me Xavier CHABRAN
Notaire à Vannes



Me Emilien GUILLEVIC
Notaire à Lorient



LES DIFFÉRENTS **SECTEURS NOTARIAUX** DANS LE MORBIHAN



Littoral

Lorient

Lorient agglomération

Vannes

Vannes agglomération

Bassin d'Auray

Bassin de Gourin

Bassin de Ploërmel

Bassin de Pontivy

Bassin de Questembert

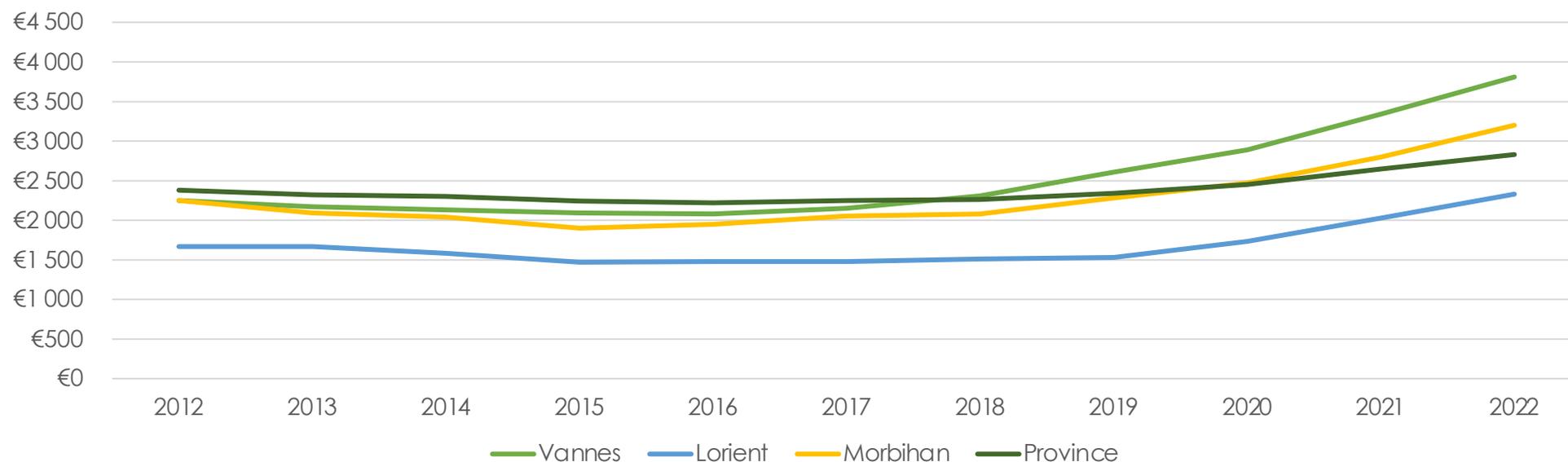
LA JOURNÉE DE L'IMMOBILIER BRETON
MARCHÉ DE L'ANCIEN



ÉVOLUTION DES PRIX SUR LES 10 DERNIÈRES ANNÉES

APPARTEMENTS ANCIENS

Zones géographiques	Prix médian	Evolution sur 1 an	Evolution sur 5 ans	Evolution sur 10 ans
Vannes	3 810 €/m ²	+14,3 %	+77,2 %	+69,5 %
Lorient	2 330 €/m ²	+14,9 %	+57,7 %	+40,0 %
Morbihan	3 200 €/m ²	+14,1 %	+55,7 %	+42,3 %
Province (hors DOM)	2 830 €/m ²	+6,6 %	+25,7 %	+19,1 %





PRIX PAR SECTEURS APPARTEMENTS ANCIENS

Zones géographiques	Prix médian au m ²	Evol. sur 1 an prix vente
Morbihan	3 200 €/m ²	+14,1 %
Littoral Guidel à Penestin	4 790 €/m ²	+15,1 %
Lorient	2 330 €/m ²	+14,9 %
Lorient agglomération	2 240 €/m ²	+18,8 %
Vannes	3 810 €/m ²	+14,3 %
Vannes agglomération	3 480 €/m ²	+13,0 %
Bassin d'Auray	3 370 €/m ²	+16,6 %
Bassin de Gourin	1 940 €/m ²	- %
Bassin de Ploërmel	1 910 €/m ²	+13,0 %
Bassin de Pontivy	1 830 €/m ²	- %
Bassin de Questembert	2 150 €/m ²	+10,7 %

LA JOURNÉE DE L'IMMOBILIER BRETON

Logement : ce qui change en 2023

- **Interdiction de location** pour les logements énergivores
- Les **DPE réalisés avant 2018 ne sont plus valables** en 2023
- Un nouvel **audit énergétique** obligatoire au 1^{er} avril

LA JOURNÉE DE L'IMMOBILIER BRETON
DPE : ce qui change en 2023

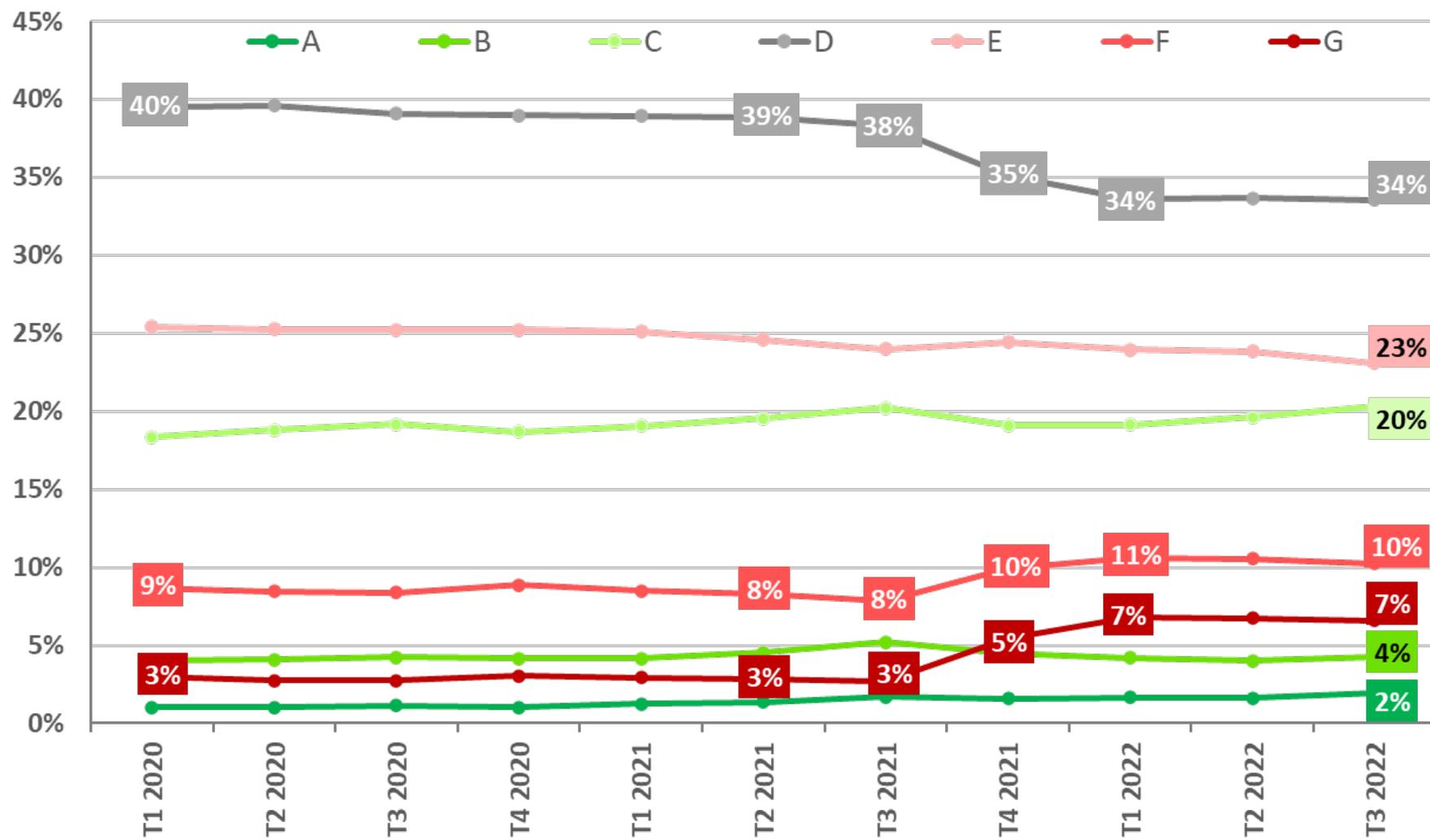
CLASSES ÉNERGÉTIQUES EN VIGUEUR POUR LES DPE

Source : ministère de la Transition écologique

A	Moins de 70 kWh/m ² /an et de 6 kg CO ₂ /m ² /an
B	De 70 à 110 kWh/m ² /an et de 6 à 11 kg CO ₂ /m ² /an
C	De 110 à 180 kWh/m ² /an et de 11 à 30 kg CO ₂ /m ² /an
D	De 180 à 250 kWh/m ² /an et de 30 à 50 kg CO ₂ /m ² /an
E	De 250 à 330 kWh/m ² /an et de 50 à 70 kg CO ₂ /m ² /an
F	De 330 à 420 kWh/m ² /an et de 70 à 100 kg CO ₂ /m ² /an
G	Plus de 420 kWh/m ² /an et plus de 100 kg CO ₂ /m ² /an

RÉPARTITION DES LOGEMENTS ANCIENS VENDUS SELON L'ÉTIQUETTE ÉNERGIE

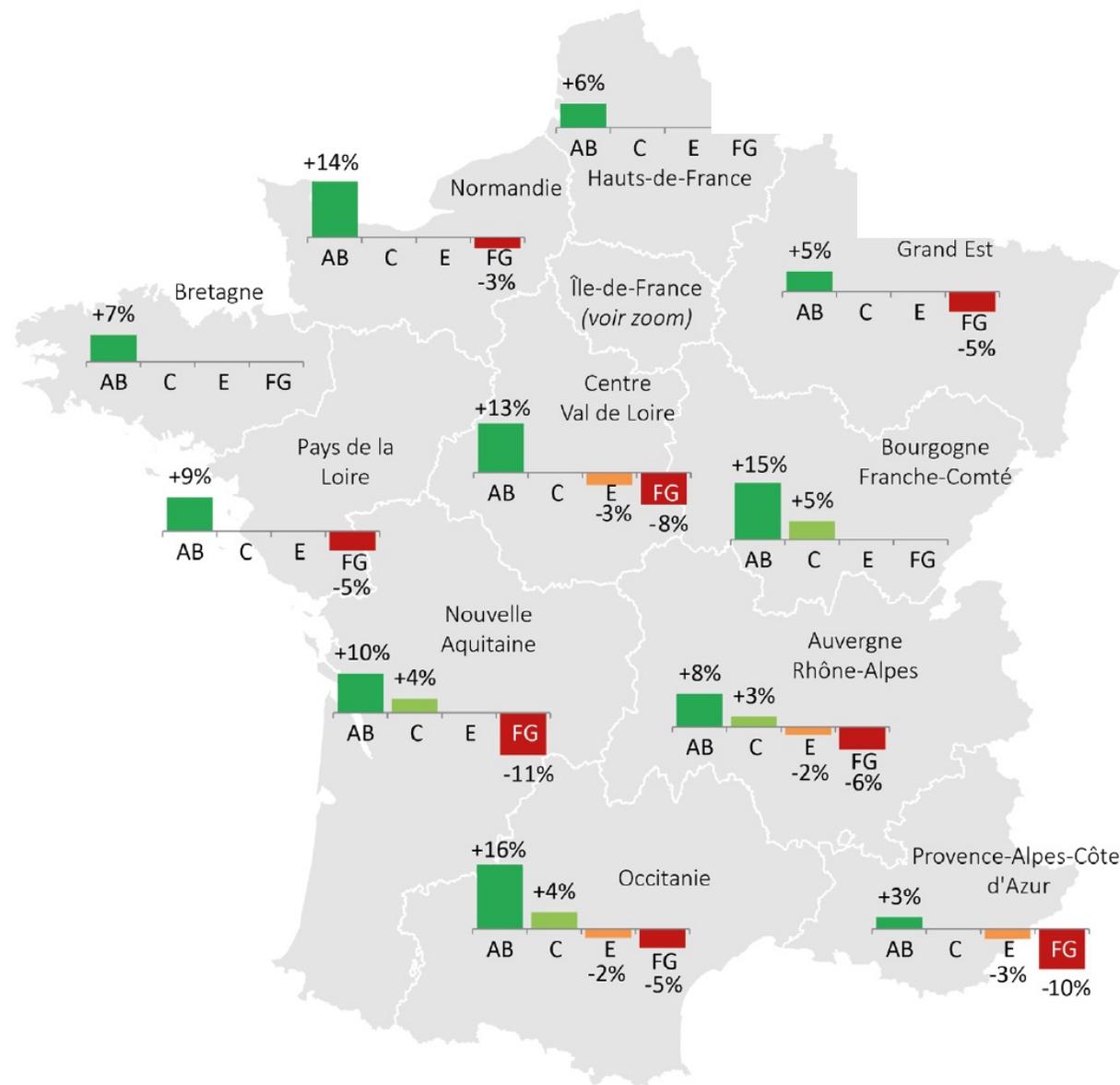
TRANSACTIONS DE LOGEMENTS ANCIENS EN FRANCE MÉTROPOLITAINE



PART DES TRANSACTIONS EN 2021

APPARTEMENTS ANCIENS

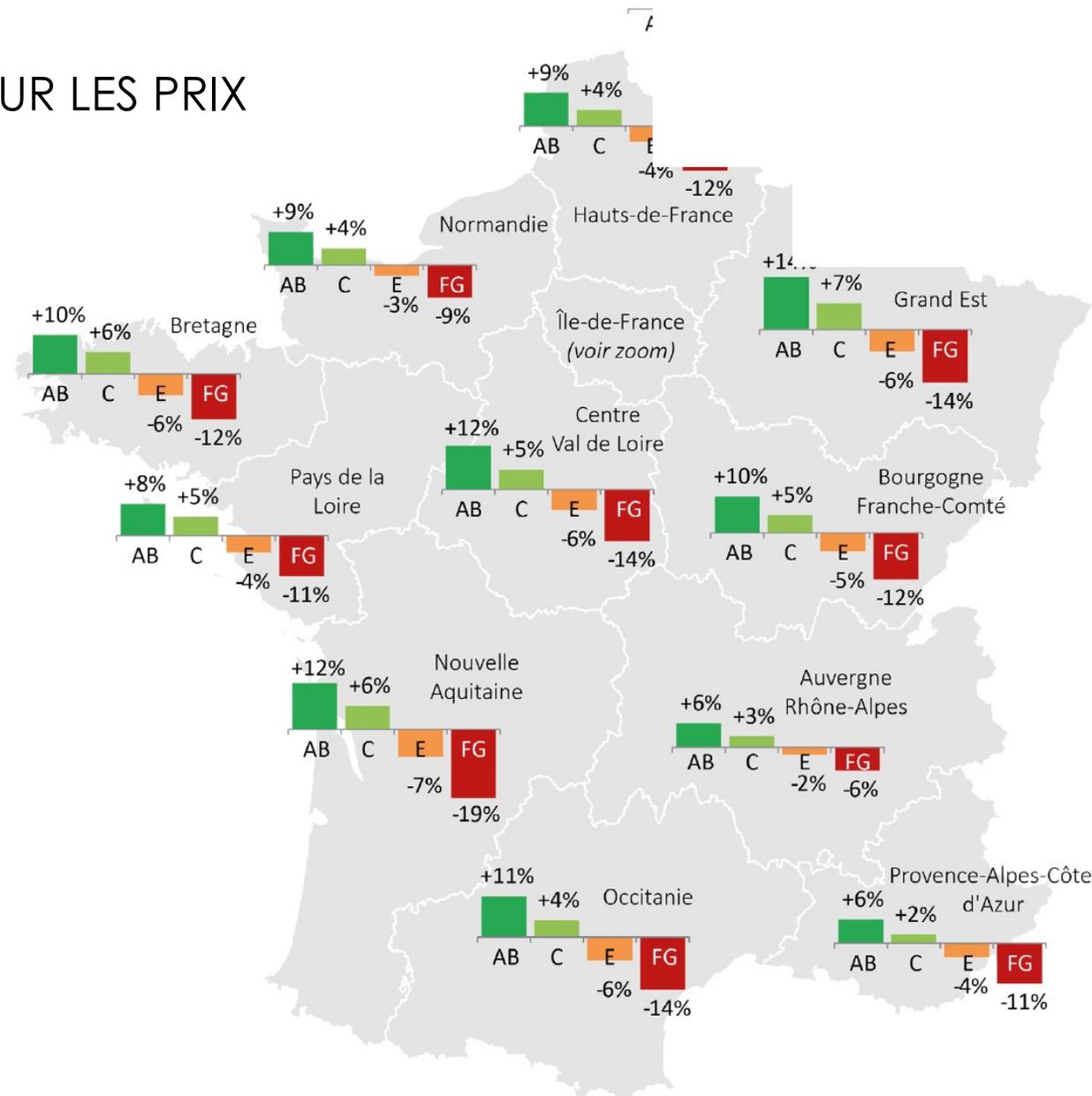
En Bretagne, les appartements anciens d'étiquette énergie de classes A-B se sont vendus en moyenne 7% plus cher que ceux de classe D, toutes choses égales par ailleurs.



IMPACTS DES ÉTIQUETTES ÉNERGIE SUR LES PRIX

MAISONS ANCIENNES

En Bretagne, les maisons anciennes d'étiquette énergie de classes F-G se sont vendues en moyenne 12% moins cher que celles de classe D, toutes choses égales par ailleurs.



Sources : calcul ADNOV à partir des bases de données des notaires de France BIEN et Perval.
L'absence de données signifie que le modèle n'a pas mis en évidence d'effet significatif.



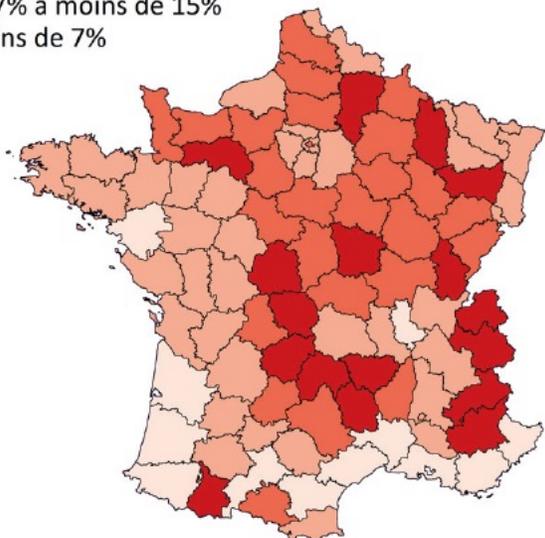
PART DES TRANSACTIONS EN 2021

LOGEMENTS ANCIENS

Étiquettes F et G

Part des logements
d'étiquettes F-G

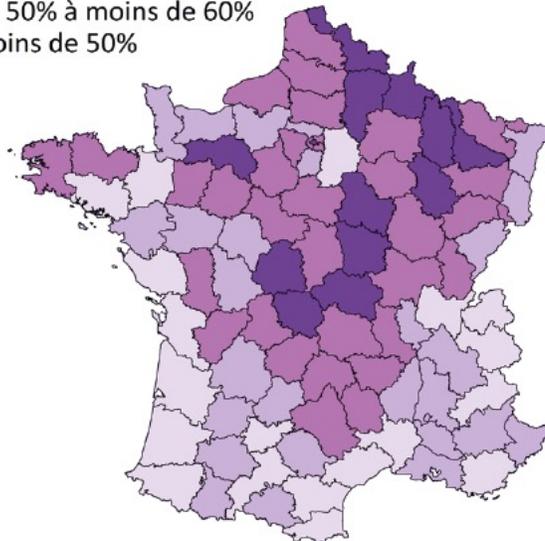
- Au moins 20%
- De 15% à moins de 20%
- De 7% à moins de 15%
- Moins de 7%



Construits avant 1980

Part des logements
construits après 1980

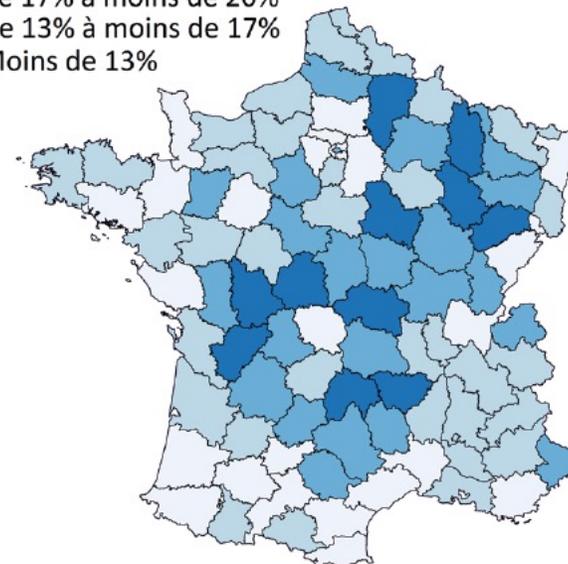
- Au moins 70%
- De 60% à moins de 70%
- De 50% à moins de 60%
- Moins de 50%



À rénover

Part des logements
à rénover

- Au moins 20%
- De 17% à moins de 20%
- De 13% à moins de 17%
- Moins de 13%

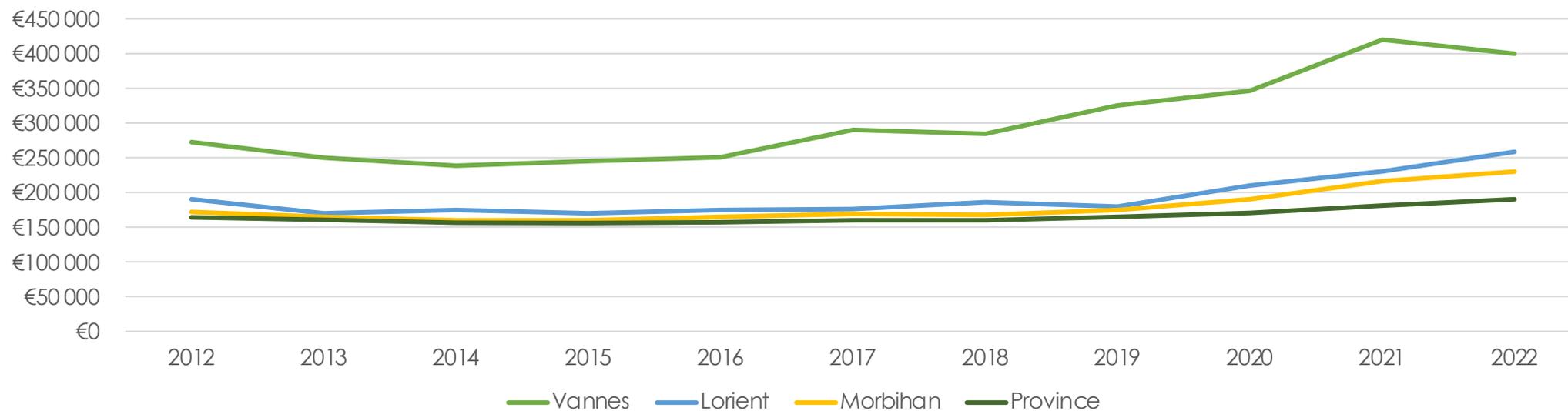


Sources : calculADNOV à partir des bases de données des notaires de France BIEN et Perval

ÉVOLUTION DES PRIX SUR LES 10 DERNIÈRES ANNÉES

MAISONS ANCIENNES

Zones géographiques	Prix médian	Evolution sur 1 an	Evolution sur 5 ans	Evolution sur 10 ans
Vannes	400 000 €	-4,8 %	+37,9 %	+46,6 %
Lorient	258 500 €	+12,4 %	+46,9 %	+36,1 %
Morbihan	230 000 €	+6,5 %	+36,1 %	+33,7 %
Province (hors DOM)	190 200 €	+5,1 %	+18,9 %	+16,0 %





PRIX PAR SECTEURS
MAISONS ANCIENNES

Zones géographiques	Prix de vente médian	Evol. sur 1 an prix vente
Morbihan	230 000 €	+6,5 %
Littoral Guidel à Penestin	364 400 €	+10,4 %
Lorient	258 500 €	+12,4 %
Lorient agglomération	237 300 €	+7,9 %
Vannes	400 000 €	-4,8 %
Vannes agglomération	370 000 €	+15,9 %
Bassin d'Auray	300 000 €	+15,4 %
Bassin de Gourin	118 900 €	- %
Bassin de Ploërmel	123 300 €	+7,3 %
Bassin de Pontivy	149 000 €	+14,6 %
Bassin de Questembert	190 000 €	+11,8 %

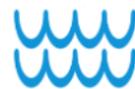
LA JOURNÉE DE L'IMMOBILIER BRETON CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES



- Un réchauffement climatique avec une **augmentation annuelle des températures** favorisant les îlots de chaleurs et épisodes de pollution atmosphériques.



- Un **assèchement des sols** de plus en plus marqué, un risque augmenté pour les feux de forêt. Une **intensification des périodes de sécheresse** avec des risques pour les personnes fragiles.



- Elévation probable du niveau moyen mondial de la mer comprise entre 45 et 82 cm à l'horizon 2100. Les aléas submersion et érosion favorisés.



- Des précipitations annuelles qui ont augmenté entraînant un **risque d'inondations** et dégradation des infrastructures.

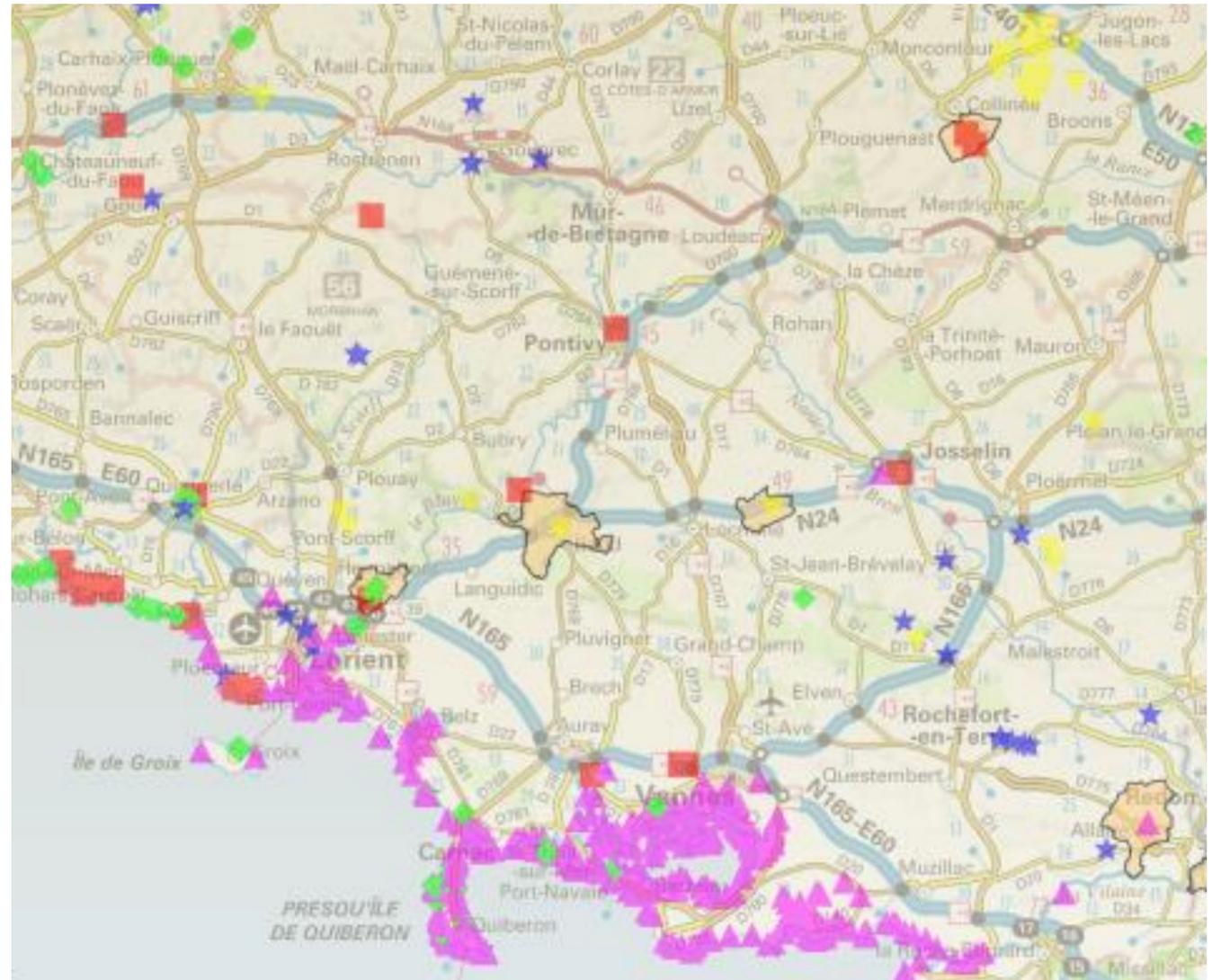
EROSION DU LITTORAL VERS UNE ACCENTUATION ?

▼ Mouvements de terrain

- Glissement
- ◆ Eboulement
- ▼ Coulee
- ★ Effondrement
- ▲ Erosion des berges

▼ Communes avec mouvements non cartographiables

- Mouvements de terrain non localisés

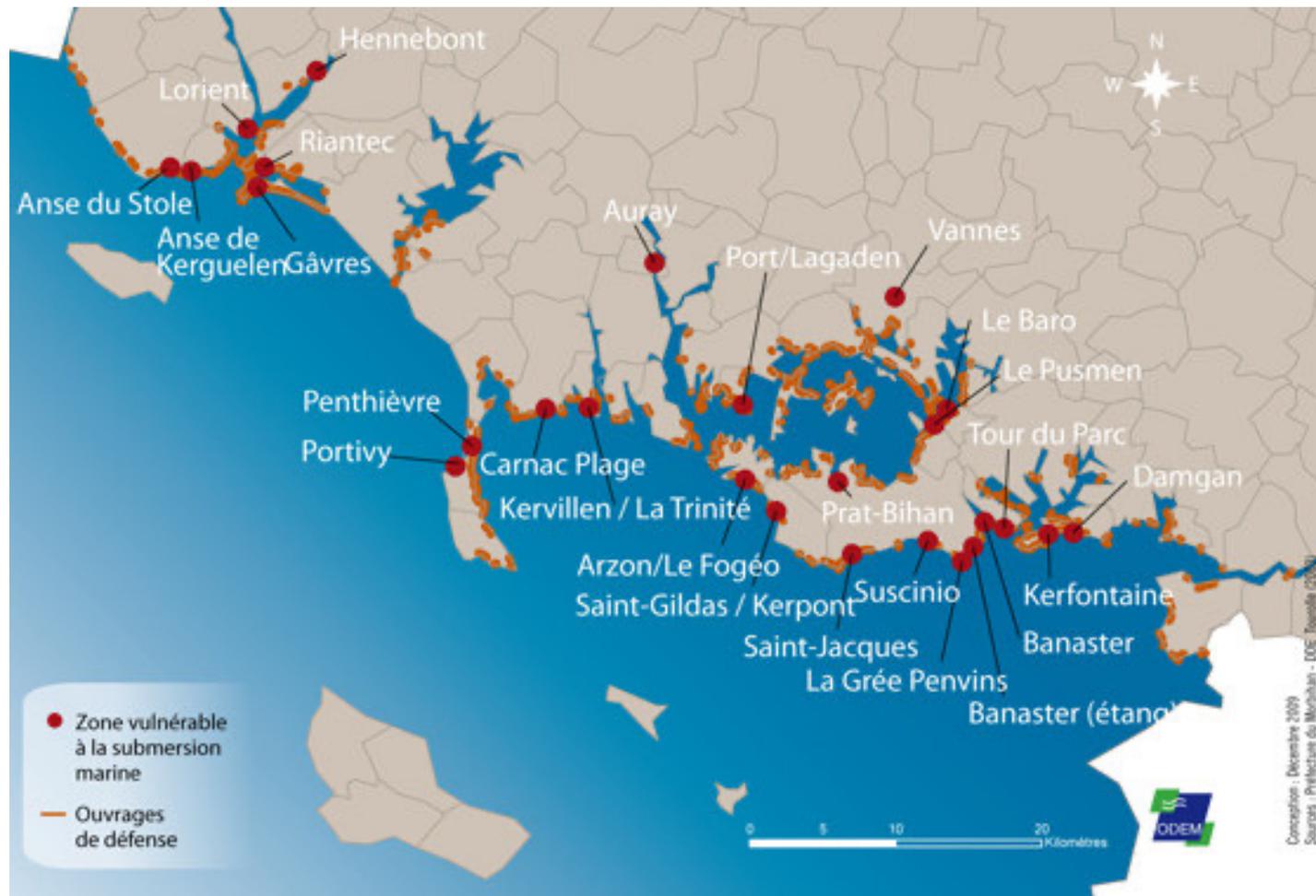


Source : Géorisques 2019



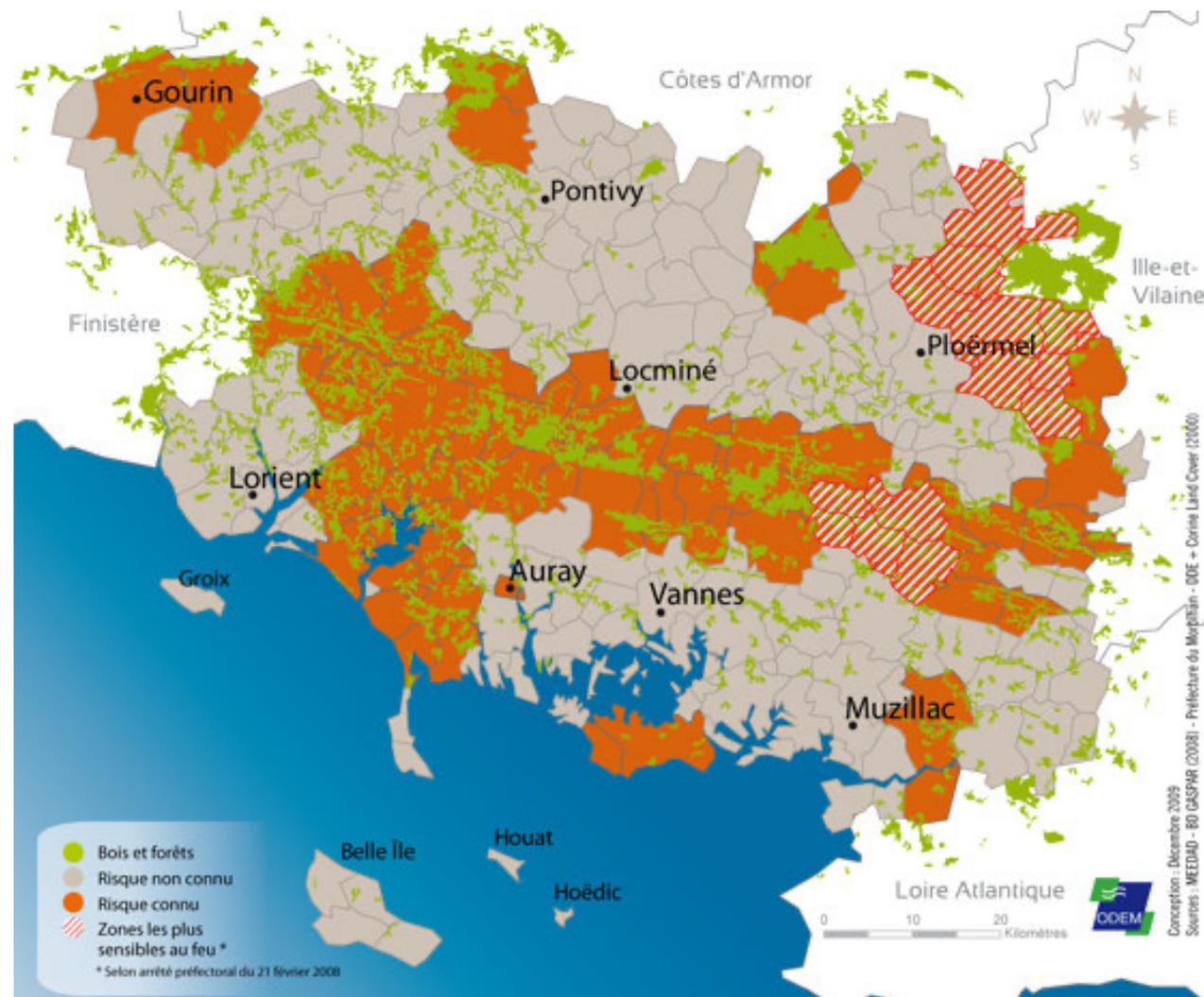
EVOLUTION DU TRAIT DE CÔTE

ZONES VULNERABLES

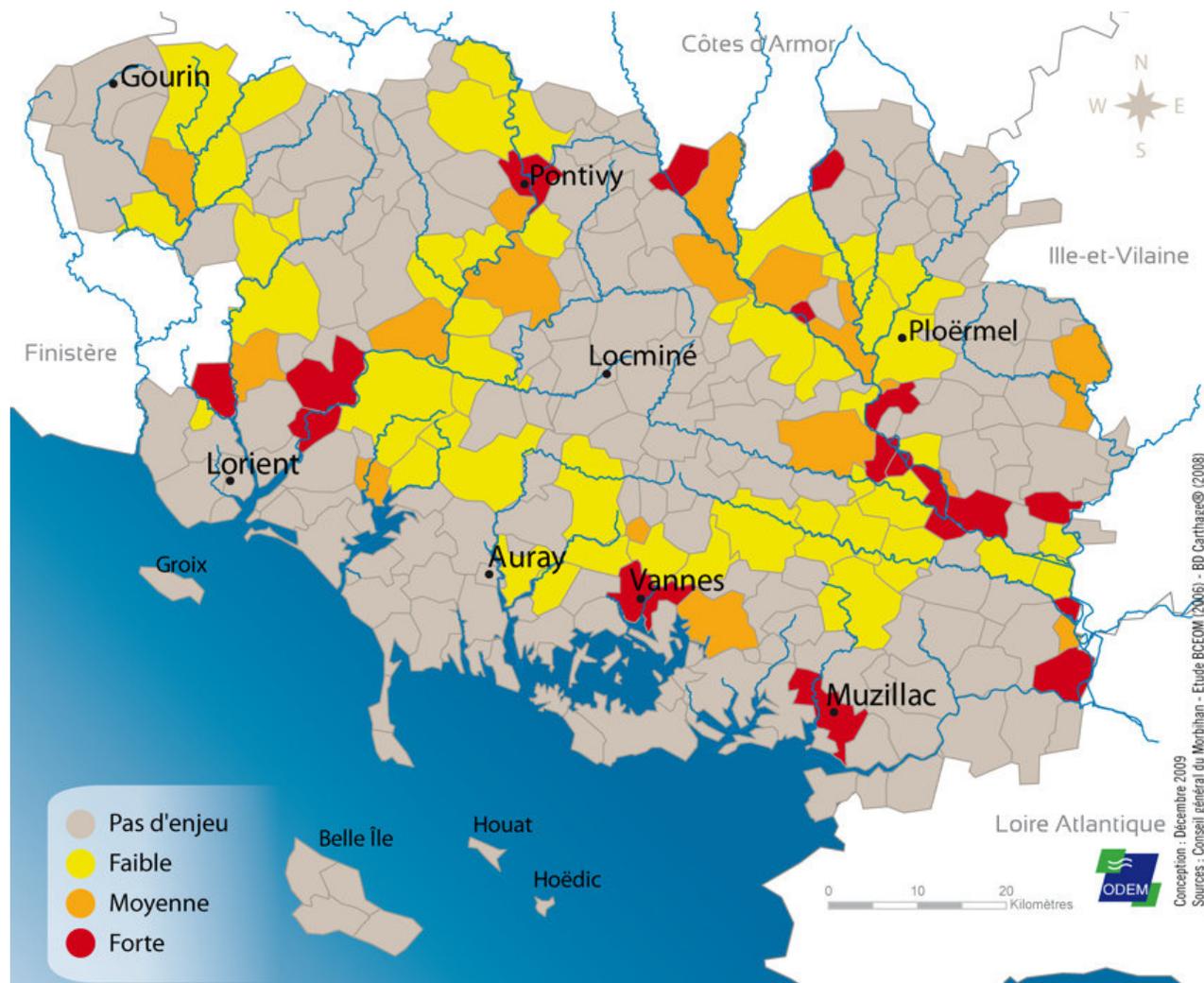


RISQUES DE FEUX DE FÔRETS

SECHERESSE



RISQUES D'INNONDATIONS ASSAINISSEMENT



PROFIL DES ACQUÉREURS DANS LE MORBIHAN

PROFIL			
MAISONS ANCIENNES		APPARTEMENTS ANCIENS	
ÂGE MOYEN 48 ans	230 000 € PRIX MÉDIAN	ÂGE MOYEN 48 ans	160 000 € PRIX MÉDIAN
PROFESSIONS 25 % > Profession intermédiaire 20 % > Retraité		PROFESSIONS 27 % > Profession intermédiaire 23 % > Retraité	
Durée moyenne de détention 12 ans		Durée moyenne de détention 10 ans et 7 mois	

PROFIL DES ACQUÉREURS DANS LE MORBIHAN



Chambre des notaires
du Morbihan

LA JOURNÉE DE L'IMMOBILIER BRETON
VANNES & SES QUARTIERS



VANNES & SON AGGLOMÉRATION

LES QUARTIERS VANNETAIS

	Maisons anciennes		Appartements anciens	
	Prix médian	Évolution / 1 an	Prix médian au m ²	Évolution / 1 an
Nord-Menimur	330 000 €	+10,0 %	2 430 €	+19,8 %
Est	357 000 €	+5,2 %	3 650 €	+11,5 %
Centre-ville	622 000 €	-1,3 %	4 340 €	+15,7 %
Golfe	463 500 €	+3,8 %	3 810 €	+15,4 %
Ouest	430 000 €	-4,4 %	3 600 €	+10,7 %

LA JOURNÉE DE L'IMMOBILIER BRETON
LORIENT & SES QUARTIERS



LORIENT & SON AGGLOMÉRATION

LES QUARTIERS LORIENTAIS

	Maisons anciennes		Appartements anciens	
	Prix médian	Évolution / 1 an	Prix médian au m ²	Évolution / 1 an
Centre-ville	-	-	2 440 €	+14,7 %
Université Blum	260 000 €	+11,1 %	2 510 €	+19,9 %
Kerentrech Keryado	252 500 €	- %	2 090 €	+15,9 %
Bois du Château	-	-	1 470 €	+12,8 %
Kervennanec Le Ter	240 000 €	+3,7 %	1 900 €	+6,9 %
Merville Nouvelle Ville	320 000 €	+11,7 %	2 470 €	+14,6 %

LA JOURNÉE DE L'IMMOBILIER BRETON
LE LITTORAL



LE LITTORAL
LES VILLES BALNÉAIRES

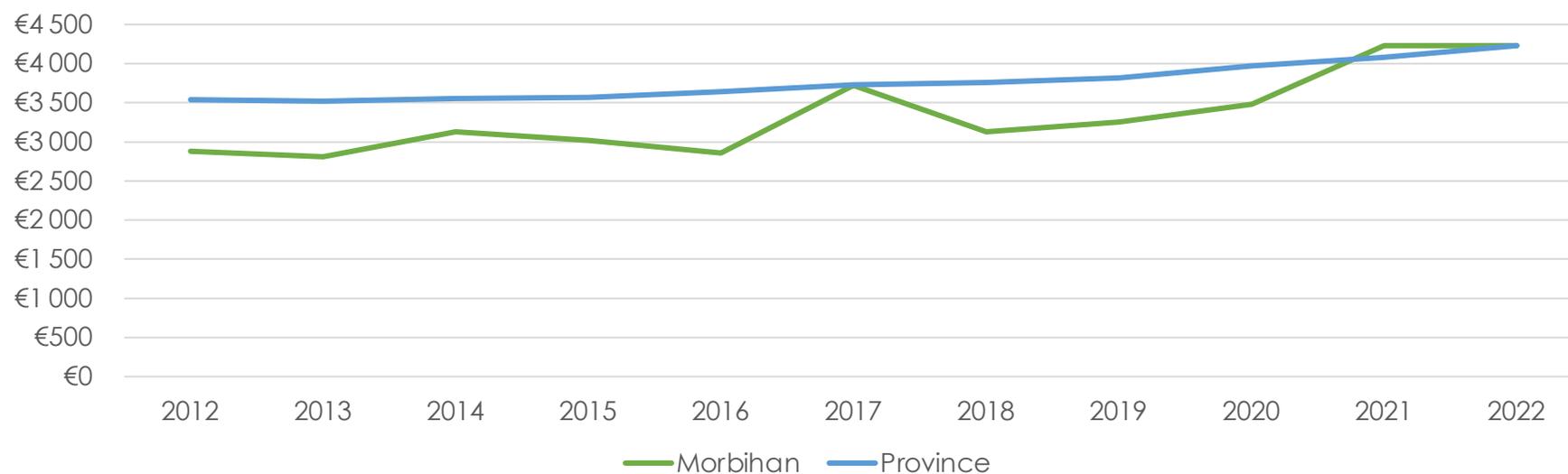
	Maisons anciennes	
	Prix médian	Évolution / 1 an
Arzon	425 000 €	-3,4 %
Arradon	560 000 €	+10,9 %
Baden	589 200 €	- %
Carnac	558 500 €	- %
Erdeven	305 000 €	-1,7 %
Guidel	360 000 €	+12,5 %
Larmor-Plage	467 800 €	+9,5 %
Penestin	270 000 €	+0,9 %
Ploemeur	377 500 €	- %
Quiberon	401 500 €	+8,5 %
Saint-Gildas-de-Rhuys	430 000 €	- %
Sarzeau	385 000 €	+10,0 %
La Trinité-sur-Mer	650 000 €	+10,8 %

LA JOURNÉE DE L'IMMOBILIER BRETON
NEUF & CONSTRUCTION



ÉVOLUTION DES PRIX SUR LES 10 DERNIÈRES ANNÉES DES APPARTEMENTS NEUFS

	Prix médian au m ²	Evolutions		
		1 an	5 ans	10 ans
Morbihan	4 230 €/m ²	+0,1 %	+13,8 %	+47,0 %
Province (hors DOM)	4 230 €/m ²	+3,5 %	+13,2 %	+19,3 %



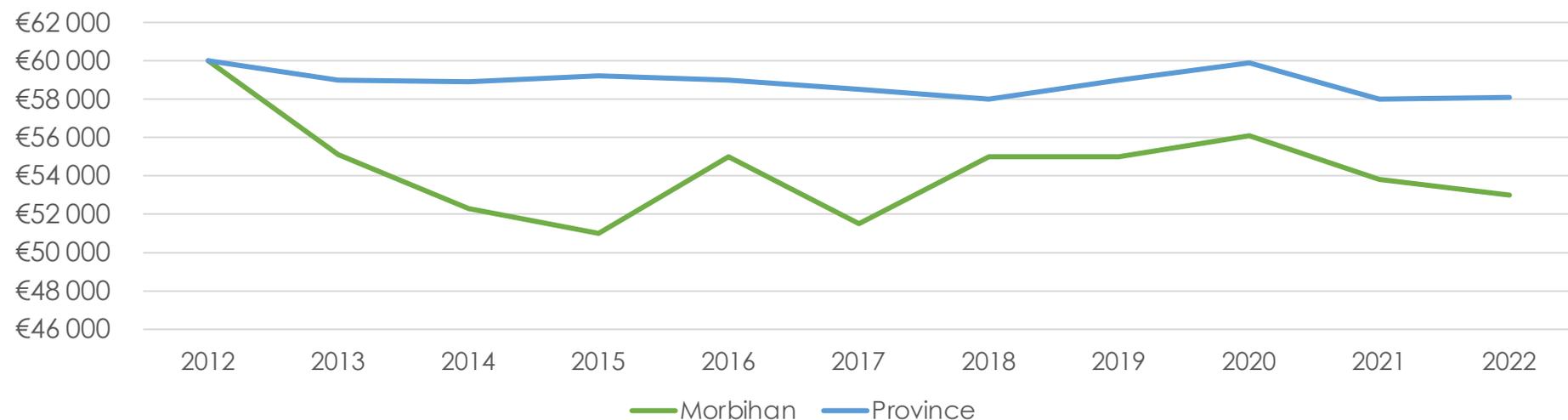


PRIX PAR SECTEURS APPARTEMENTS NEUFS

Zones géographiques	Prix médian / m ²	Evolution sur 1 an
Morbihan	4 230 €/m²	+0,1 %
Littoral Guidel à Penestin	4 900 €/m ²	+0,8 %
Lorient	4 110 €/m ²	+5,4 %
Lorient agglomération	3 400 €/m ²	+8,8 %
Vannes	4 640 €/m ²	-4,8 %
Vannes agglomération	3 810 €/m ²	- %
Bassin d'Auray	3 880 €/m ²	+10,4 %
Bassin de Pontivy	2 850 €/m ²	- %
Bassin de Questembert	4 150 €/m ²	- %

ÉVOLUTION DES PRIX SUR LES 10 DERNIÈRES ANNÉES DES TERRAINS À BÂTIR

	Prix médian	Superficie médiane	Evolutions		
			1 an	5 ans	10 ans
Morbihan	53 000 €	550 m ²	-1,4 %	+2,8 %	-11,7 %
Province (hors DOM)	58 100 €	680 m ²	+0,2 %	-0,7 %	-3,2 %





PRIX PAR SECTEURS DES TERRAINS À BÂTIR

Zones géographiques	Prix médian	Evolution sur 1 an	Superficie de terrain médiane en m2
Morbihan	53 000 €	-1,4 %	550
Littoral Guidel à Penestin	120 000 €	+20,0 %	460
Lorient	-	- %	-
Lorient agglomération	60 600 €	+18,9 %	450
Vannes	134 200 €	-12,9 %	370
Vannes agglomération	72 900 €	-19,7 %	420
Bassin d'Auray	70 800 €	- %	450
Bassin de Pontivy	21 100 €	-7,9 %	670
Bassin de Questembert	40 000 €	0,0%	620

PROFIL DES ACQUÉREURS DANS LE MORBIHAN

PROFIL			
APPARTEMENTS NEUFS		TERRAINS À BÂTIR	
ÂGE MOYEN		ÂGE MOYEN	
55 ans	230 000 € PRIX MÉDIAN	45 ans	53 000 € PRIX MÉDIAN
PROFESSIONS		PROFESSIONS	
32 % > Retraité 24 % > Cadre supérieur		28 % > Profession intermédiaire 19 % > Employé	

PROFIL DES ACQUÉREURS DANS LE MORBIHAN



Chambre des notaires
du Morbihan

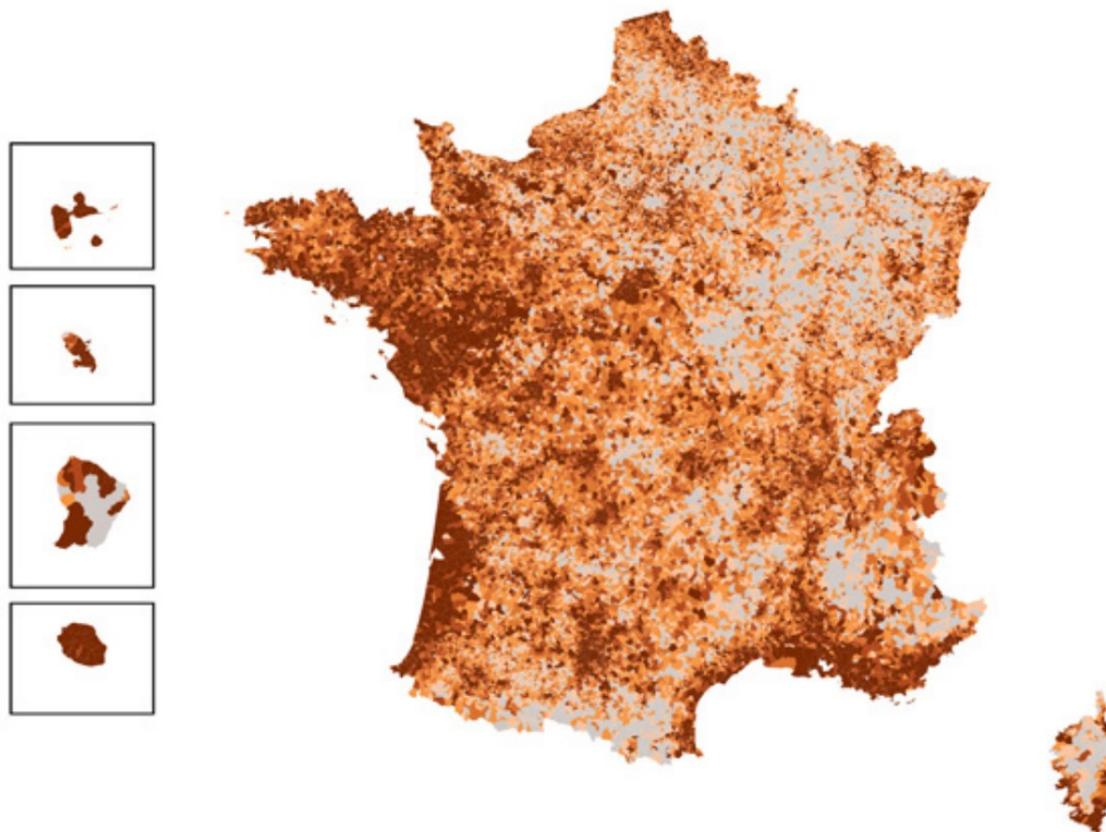
LA JOURNÉE DE L'IMMOBILIER BRETON
ZERO ARTIFICIALISATION NETTE



ESPACES NATURELS ARTIFICIALISATION DES SOLS

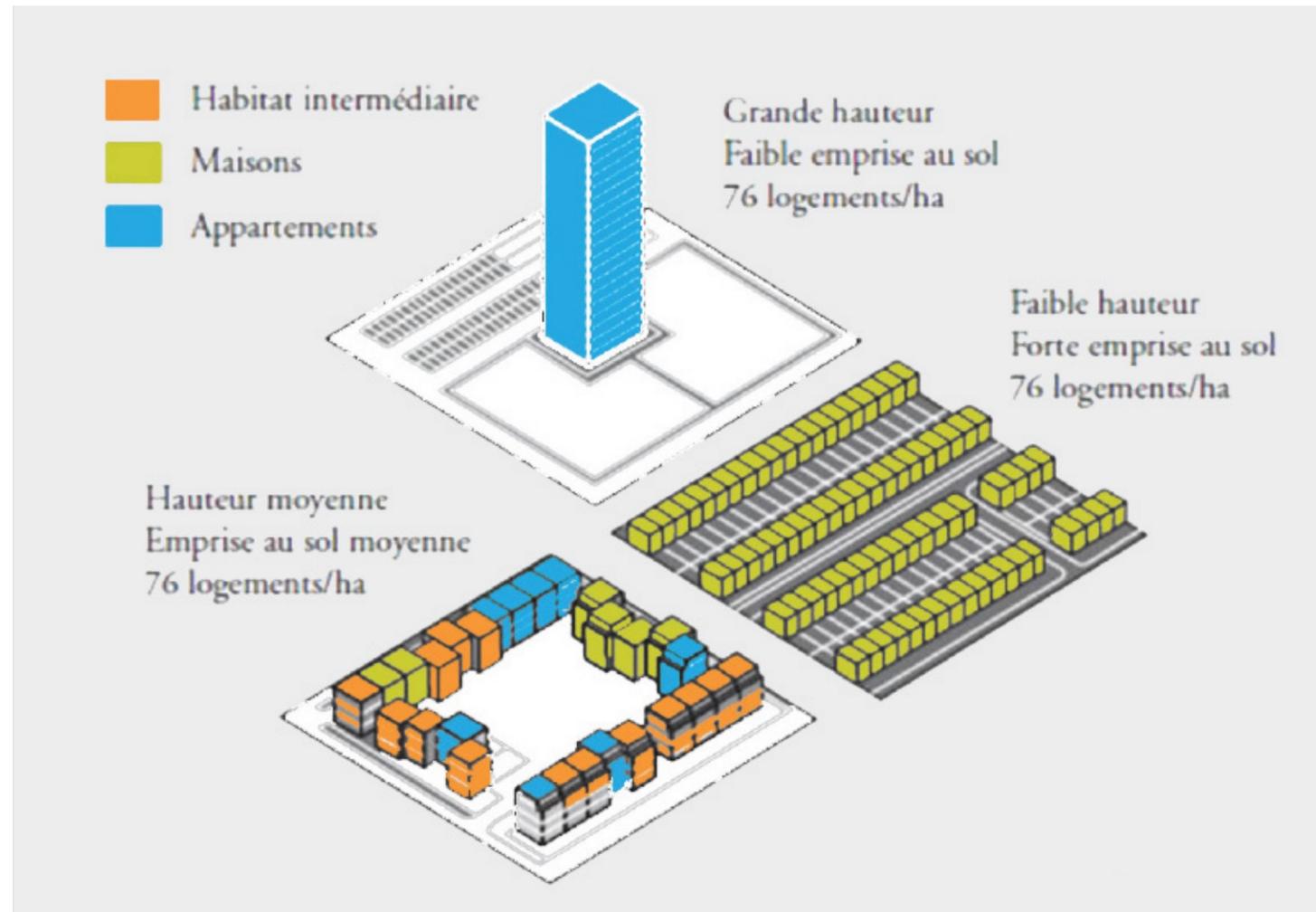
Consommation d'espaces NAF* entre 2009 et 2019

- Entre 0 et 1 ha
- Entre 1 et 2 ha
- Entre 2 et 5 ha
- Entre 5 et 10 ha
- Entre 10 et 20 ha
- Supérieur à 20 ha



ARTIFICIALISATION DES SOLS

ECART ENTRE LA DENSITÉ PERÇUE ET EFFECTIVE



ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE

CALENDRIER

CALENDRIER ZAN	
22 OCTOBRE 2022	Les propositions des conférences des Scot (schéma de cohérence territoriale) devront avoir été transmises.
22 FÉVRIER 2024	Les objectifs devront avoir été intégrés aux Sraddet (schémas d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires).
22 AOÛT 2031	Le rythme de consommation d'Enaf (espaces agricoles et forestiers) doit avoir été réduit par deux.
2050	L'échéance ultime : l'absence de toute artificialisation nette.

ARTIFICIALISATION DES SOLS

IMMOBILIER – CONSTRUCTION : QUELLES ACTIONS POUR LE ZAN ?

Renouvellement urbain

Restauration des sols
artificialisés

Qualité urbaine

Maîtrise étalement urbain

Optimisation densité espace
urbanisé

Préservation restauration
biodiversité & nature en ville

Protection des sols, des
espaces naturels, agricoles et
forestiers

LA BRETAGNE EN 2070

PROJECTION DE L'INSEE



+10% de Bretons

+13% de Français

30% des Bretons auront + de 65 ans

49 ans
âge moyen des bretons en 2070

ADAPTATION DES LOGEMENTS ?

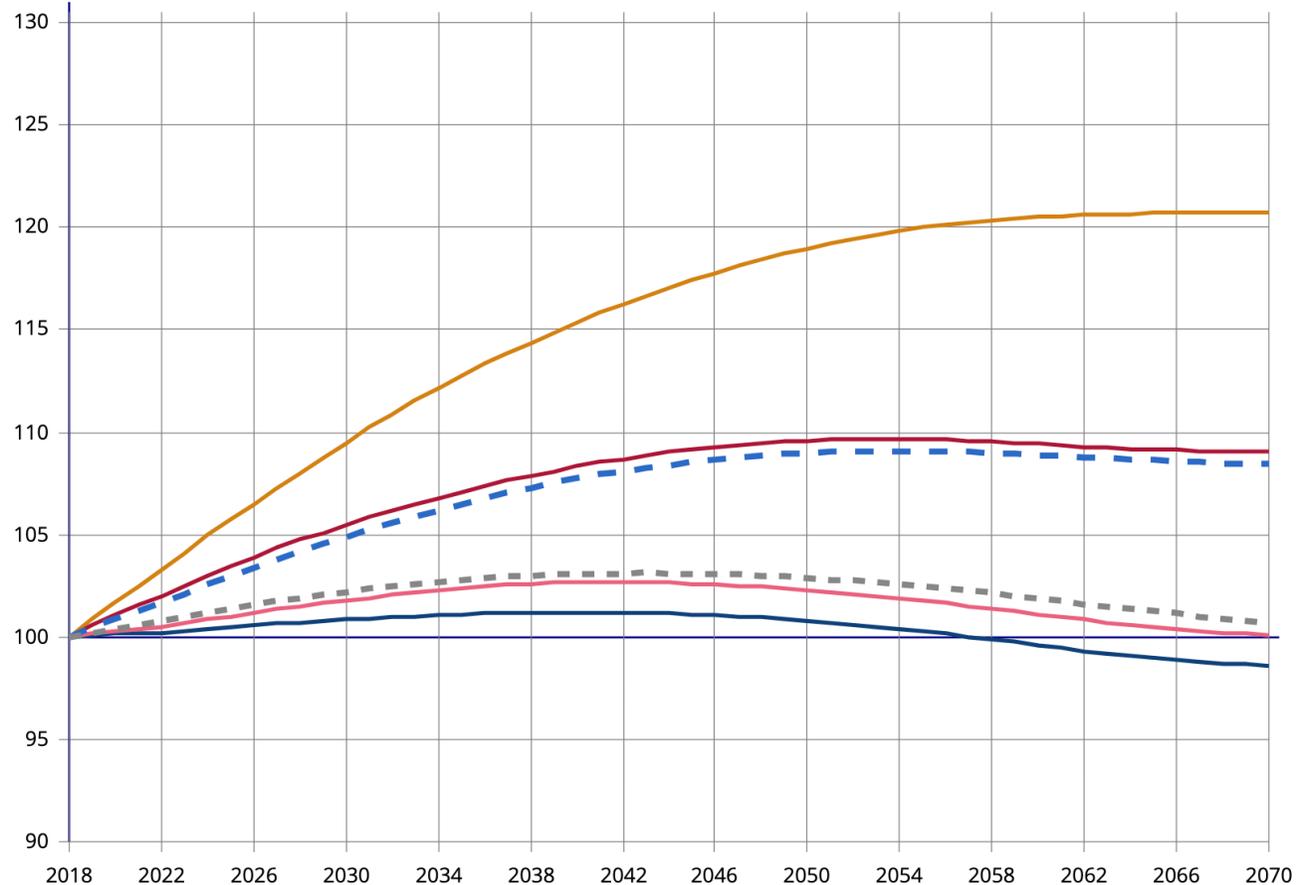
Source : INSEE

LA BRETAGNE EN 2070

PROJECTION DE L'INSEE

- Côtes-d'Armor
- Finistère
- Ille-et-Vilaine
- Morbihan
- - Bretagne
- - France métropolitaine

indice base 100 en 2018



LA JOURNÉE DE L'IMMOBILIER BRETON
A QUOI S'ATTENDRE POUR 2023 ?



ÉVOLUTION DU POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER EN FRANCE MÉTROPOLITAINE

LOGEMENTS ANCIENS

Source : Bases immobilières des Notaires de France



Le pouvoir d'achat immobilier est calculé en divisant la capacité d'emprunt des ménages par le prix moyen au m² des logements vendus. La tendance 2022 correspond au pouvoir d'achat immobilier calculé sur les 9 premiers mois de l'année 2022

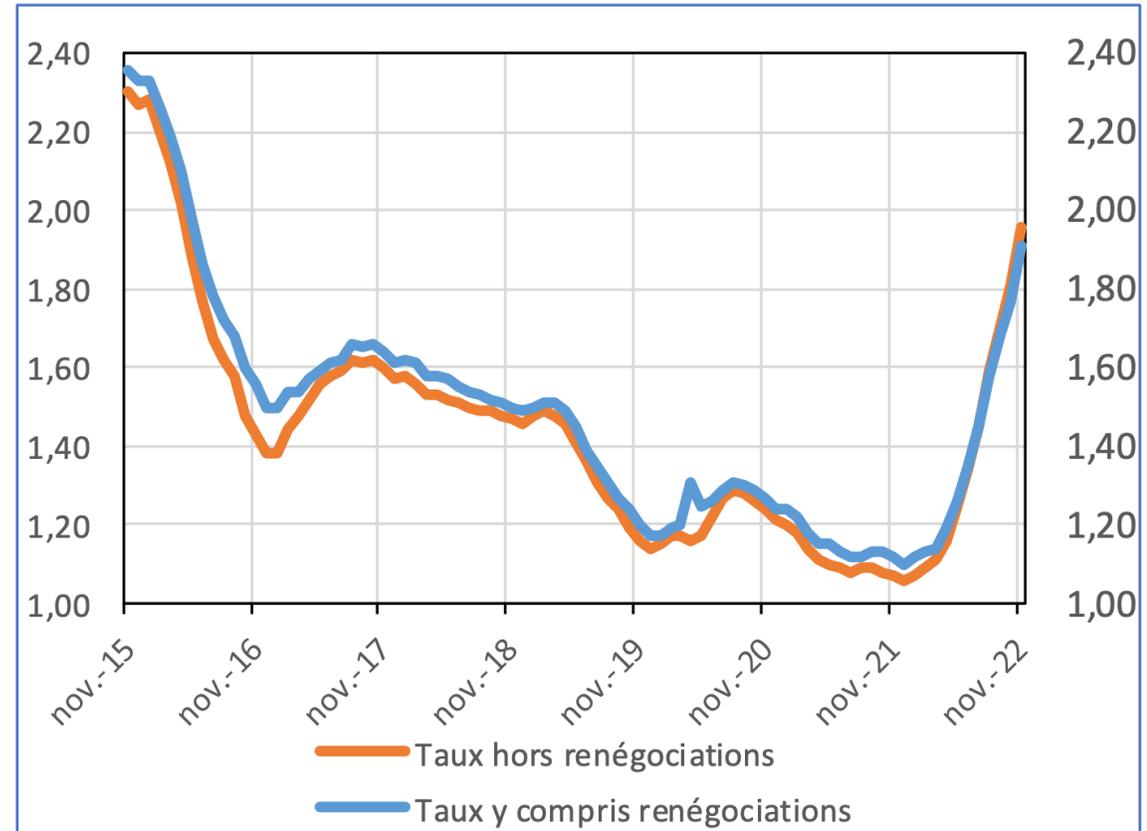
- Les prix immobiliers sont les prix au m² moyens en € constants 2019.
- La mensualité de crédit est égale au tiers du revenu disponible moyen des ménages en € constants 2019. Le revenu disponible moyen des ménages est issu de l'enquête Revenus fiscaux et sociaux (ERFS) de l'Insee de 1999 à 2019, puis estimés à partir des comptes nationaux annuels de l'Insee pour 2020, 2021 et 2022.
- Le crédit est calculé sur une durée de 20 ans, sans apport personnel, au taux d'assurance fixe de 0,36%.
- Les taux de crédit sont les moyennes annuelles des taux de crédit nouveaux à l'habitat des particuliers de la Banque de France.



TAUX DES CRÉDITS IMMOBILIERS ÉVOLUTION PAR TRIMESTRES

Taux des crédits nouveaux à l'habitat toutes durées

(Taux effectif au sens étroit, moyenne pondérée par les flux des taux à long terme et à court terme, en %)



Source : Banque de France

TAUX DES CRÉDITS IMMOBILIERS SUR LES DERNIERS MOIS

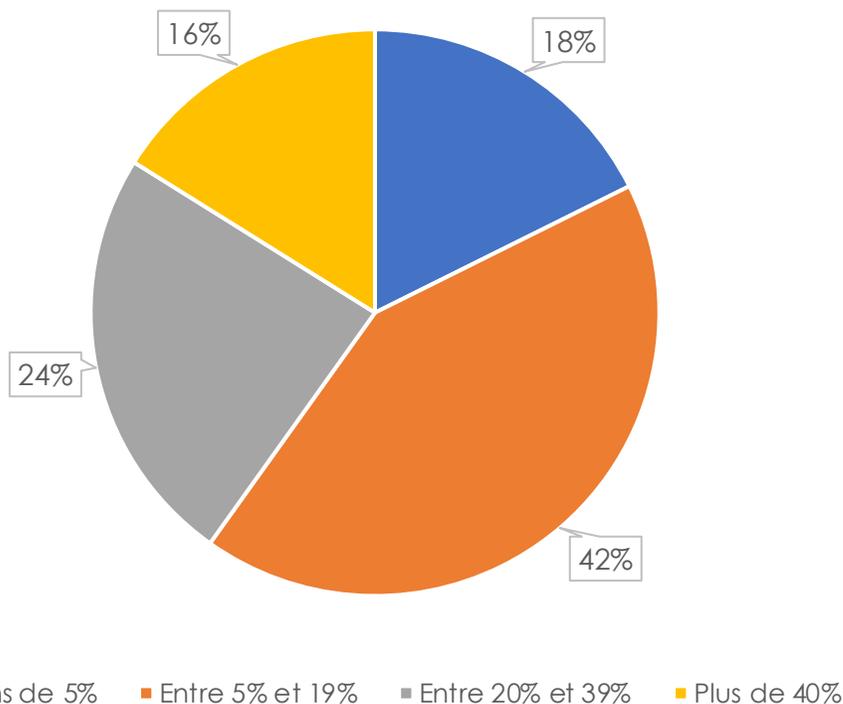
TAUX DES CRÉDITS NOUVEAUX (TAUX EFFECTIF AU SENS ÉTROIT, MOYENNE MENSUELLE)

EN POURCENTAGE	Juil-2022	Août-2022	Sept-2022	Oct-2022	Nov-2022	Déc-2022
CRÉDIT À L'HABITAT	1,45 %	1,58 %	1,68 %	1,77 %	1,91 %	2,04 %

Source : Banque de France

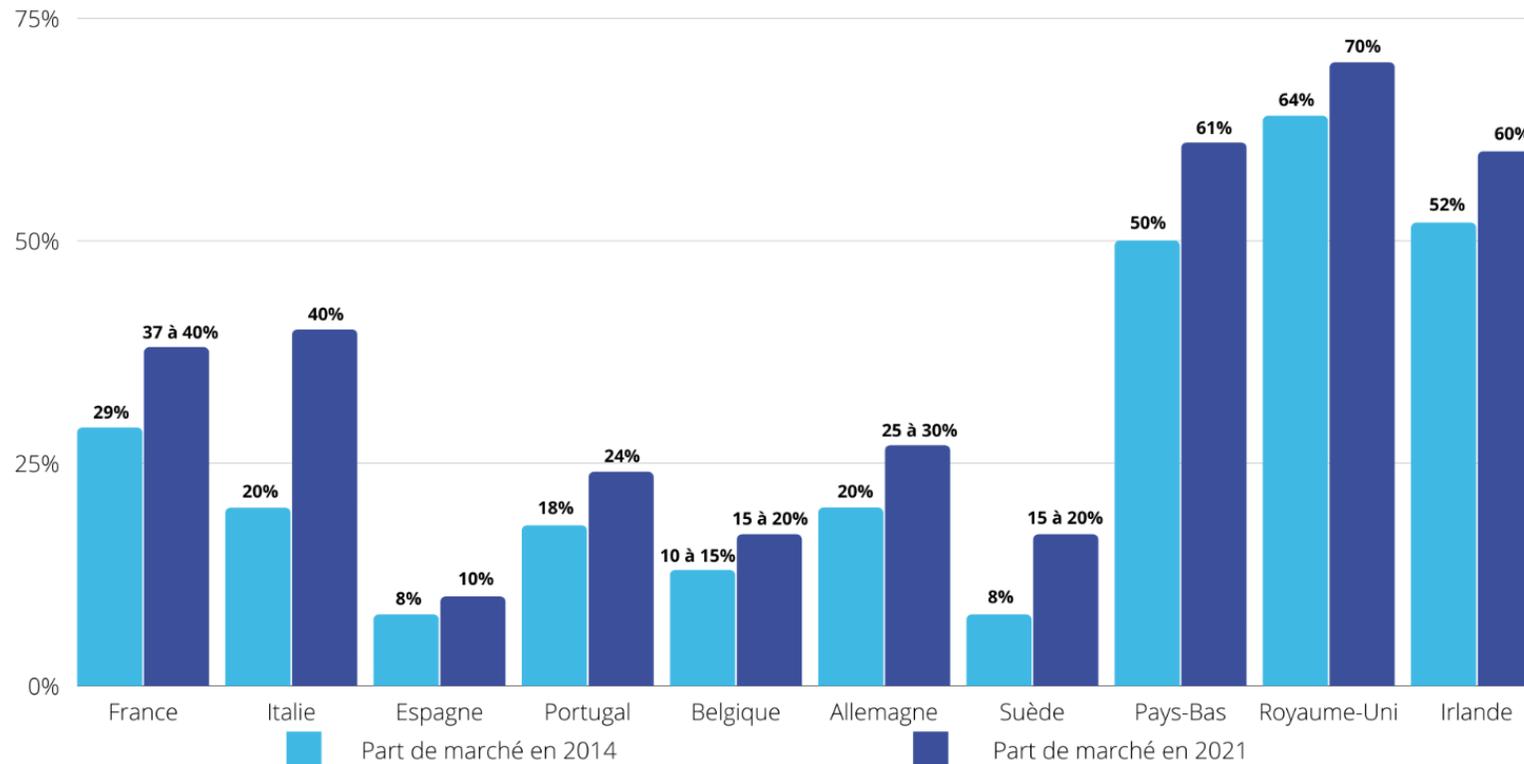
DANS QUELLE PROPORTION DE VOS RENDEZ-VOUS LA QUESTION DU TAUX D'USURE EST DEPUIS DÉBUT FÉVRIER 2022 UN ENJEU DE CONCRÉTISATION DES PROJETS POUVANT CONDUIRE À **COMPROMETTRE LA RÉALISATION D'UNE VENTE** ?

Distribution des réponses de notaires pour qui le taux d'usure peut conduire à **compromettre la réalisation d'une vente**



ÉVOLUTION DE LA PART DE MARCHÉ DES COURTIER EN EUROPE ENTRE 2014 ET 2021

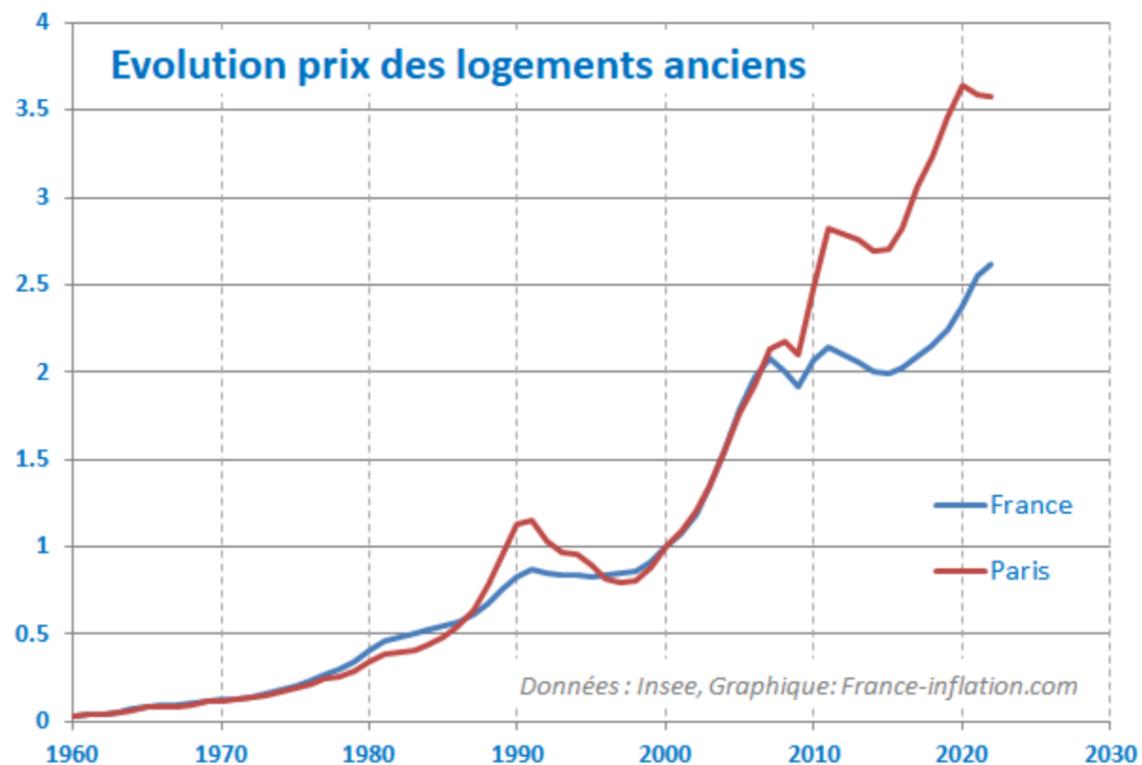
ÉVOLUTION DE LA PART DE MARCHÉ DES COURTIER EN EUROPE ENTRE 2014 ET 2021



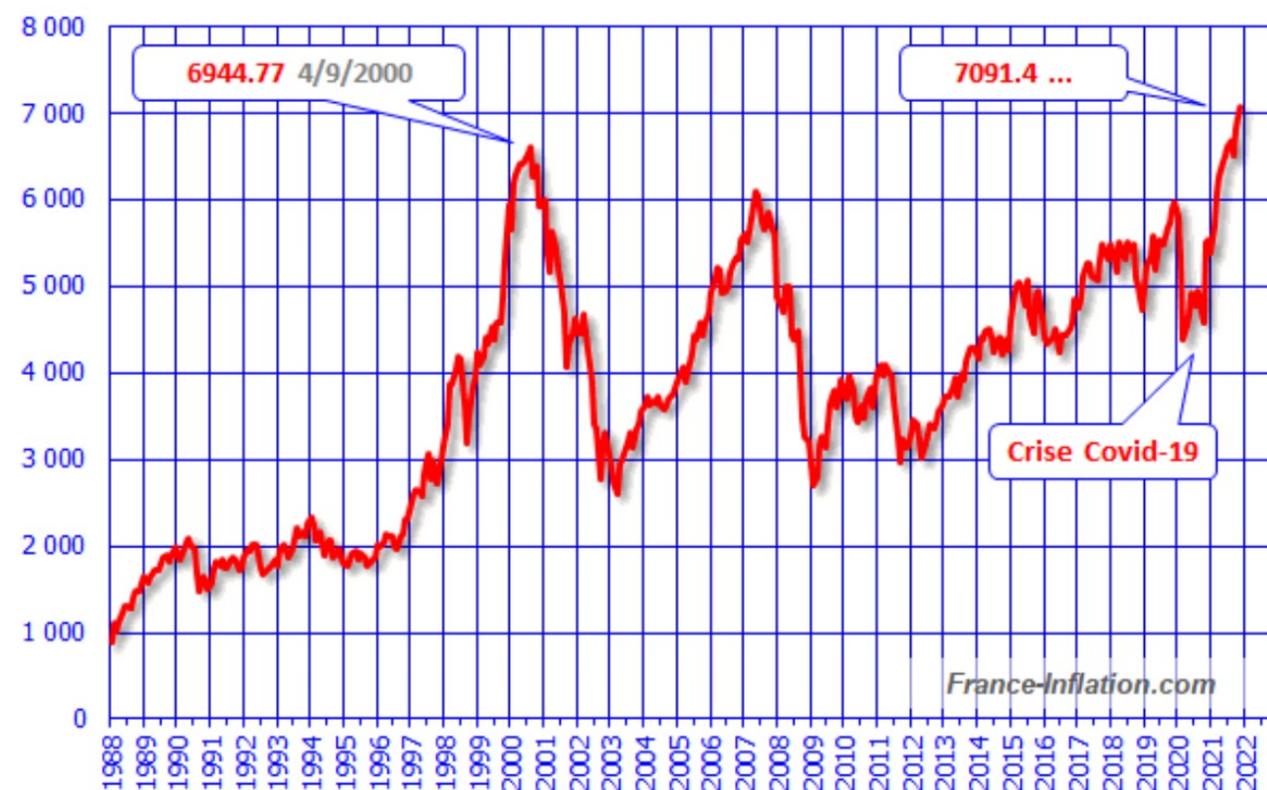
Source : Étude APIC 2021 sur le courtage en crédit en Europe

ÉVOLUTION DU PRIX DE L'IMMOBILIER ET DE LA BOURSE CES DERNIÈRES ANNÉES

ÉVOLUTION DU PRIX DE L'IMMOBILIER DEPUIS 1960



ÉVOLUTION DU CAC40 DEPUIS 1987



MERCI DE VOTRE ATTENTION

LA JOURNÉE DE L'IMMOBILIER BRETON

**TENDANCES ET PRIX
DES NOTAIRES**



Chambre des notaires
du Morbihan