



PRIX DES BIENS ET PROFIL DES ACQUÉREURS 2016-2018

OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER DU PAYS DE LORIENT

Contacts : Arnaud LE MONTAGNER
02 97 12 06 62

Directeur de la publication : Philippe Leblanche
ISSN 2118-1632

En moyenne sur les 5 dernières années, il s'est vendu 1440 appartements et 2520 maisons d'occasion par an sur le Nouveau pays de Lorient, soit 3960 logements¹. C'est l'équivalent chaque année d'environ trois fois le volume de logements produits (1280 par an²).

Le parc ancien joue ainsi un rôle majeur dans l'accueil de population sur le territoire et l'analyse de ces transactions permet d'identifier les orientations prises par les acquéreurs de ces logements, qu'il s'agisse de leur résidence principale, secondaire ou d'un investissement locatif.

L'étude ici présentée est élaborée à partir de l'analyse de 7500 transactions (2500 par an, soit environ 60% des transactions) décrite dans le fichier Perval – Notaires de France et permet de suivre à la fois l'évolution des prix et le profil des acquéreurs de logements sur le territoire.

[1] : Source : DVF 2013-2017. Sur Lorient Agglomération (2990), 1290 appartements et 1700 maisons sont échangés chaque année, tandis que sur Quimperlé Communauté (790) ce sont 130 appartements et 660 maisons.

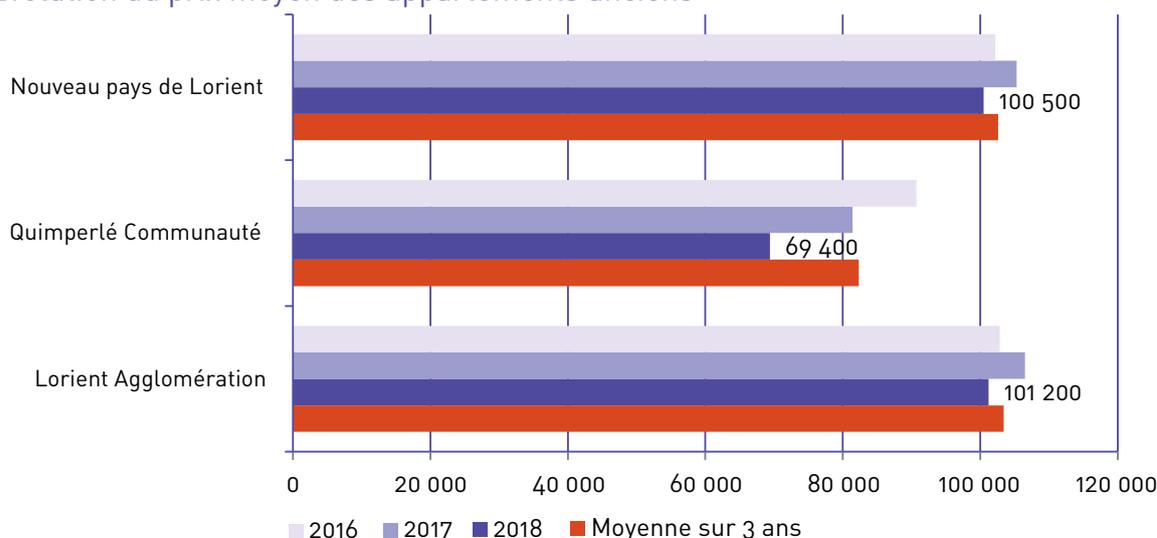
[2] : Source : Sit@del 2013-2017 – cf. AudéLor, « La construction neuve au pays de Lorient », Communication n°116, juin 2019, 10p.



LES APPARTEMENTS ANCIENS³

DES PRIX EN LÉGÈRE BAISSE

Évolution du prix moyen des appartements anciens



Source : Perval – Notaires de France
Traitements statistiques et réalisation graphique : AudéLor – Septembre 2019

Le marché des appartements anciens est essentiellement lorientais (65,6% des transactions). On atteint 93,6% des transactions avec Guidel (5,9), Ploemeur (5,4), Hennebont (5,2), Lanester (4,9), Larmor-Plage (4,1) et Quimperlé (2,5).

Le prix des appartements anciens est en légère baisse sur 3 ans (-1,6% en moyenne et -3,2% au m²) et s'établit à 100 500 € sur l'ensemble du Nouveau pays de Lorient. La ty-

pologie des biens échangés reste stable, avec en moyenne des surfaces de 62 m² par logement (53 m² seulement sur Quimperlé Communauté, mais avec un volume de transactions beaucoup plus faible) mais une répartition par taille qui est légèrement différente. Ainsi, en 2018 les parts des 3 et 4 pièces sont un peu supérieures à 2016, au détriment des 2 pièces en particulier.

Prix moyen au m ²	Lorient Agglomération	Quimperlé Communauté	Nouveau pays de Lorient
2016	1692	1674	1693
2017	1687	1428	1679
2018	1637	1497	1638
Moyenne sur 3 ans	1668	1540	1667

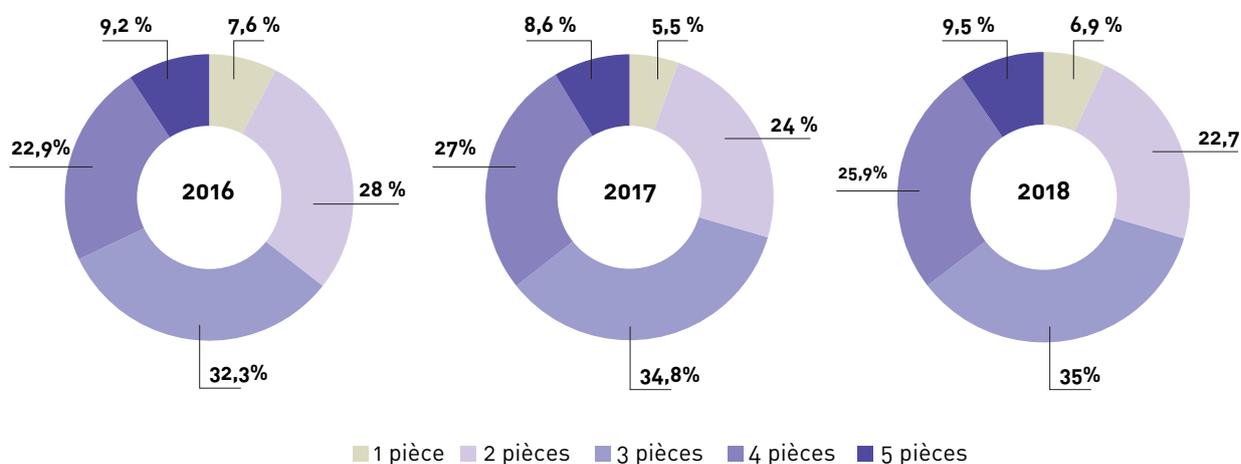
Source : Perval – Notaires de France
Traitements statistiques : AudéLor – Septembre 2019

[3] : 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 écartées les ventes en viager, 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 2340 transactions, dont 2213 sur Lorient Agglomération (615+729+869) et 107 sur Quimperlé Communauté (42+40+25).

Prix moyen au m ²	2016	2017	2018	Moyenne sur 3 ans
Clohars-Carnoët	2291	2078	-	2196
Guidel	2306	2214	2091	2171
Hennebont	1593	1608	1398	1508
Inzinzac-Lochrist	-	-	-	1654
Lanester	1210	1292	1221	1243
Larmor-Plage	3362	3358	3308	3343
Lorient	1498	1545	1490	1511
Moëlan-sur-Mer	-	-	-	1996
Ploemeur	2817	2844	2760	2802
Plouhinec	-	-	-	2256
Port-Louis	-	2332	-	2134
Quéven	-	-	-	1586
Quimperlé	1403	1077	1334	1256
Total général	1693	1679	1638	1667

Source : Perval – Notaires de France
Traitements statistiques : AudéLor – Septembre 2019

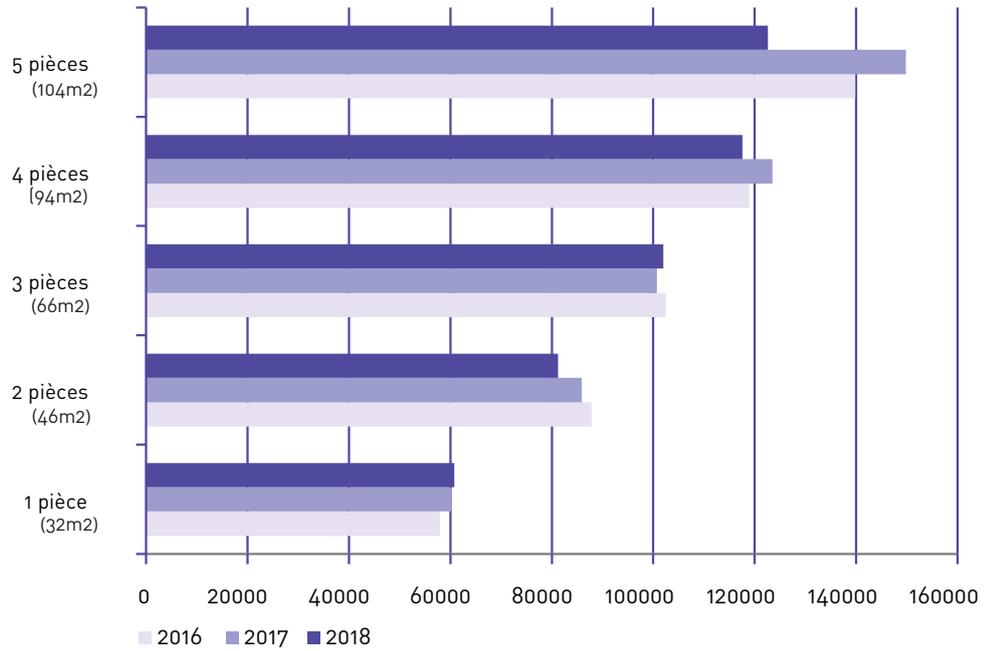
Répartition des ventes par taille de logements



Source : Perval – Notaires de France
Traitements statistiques et réalisation graphique : AudéLor – Septembre 2019

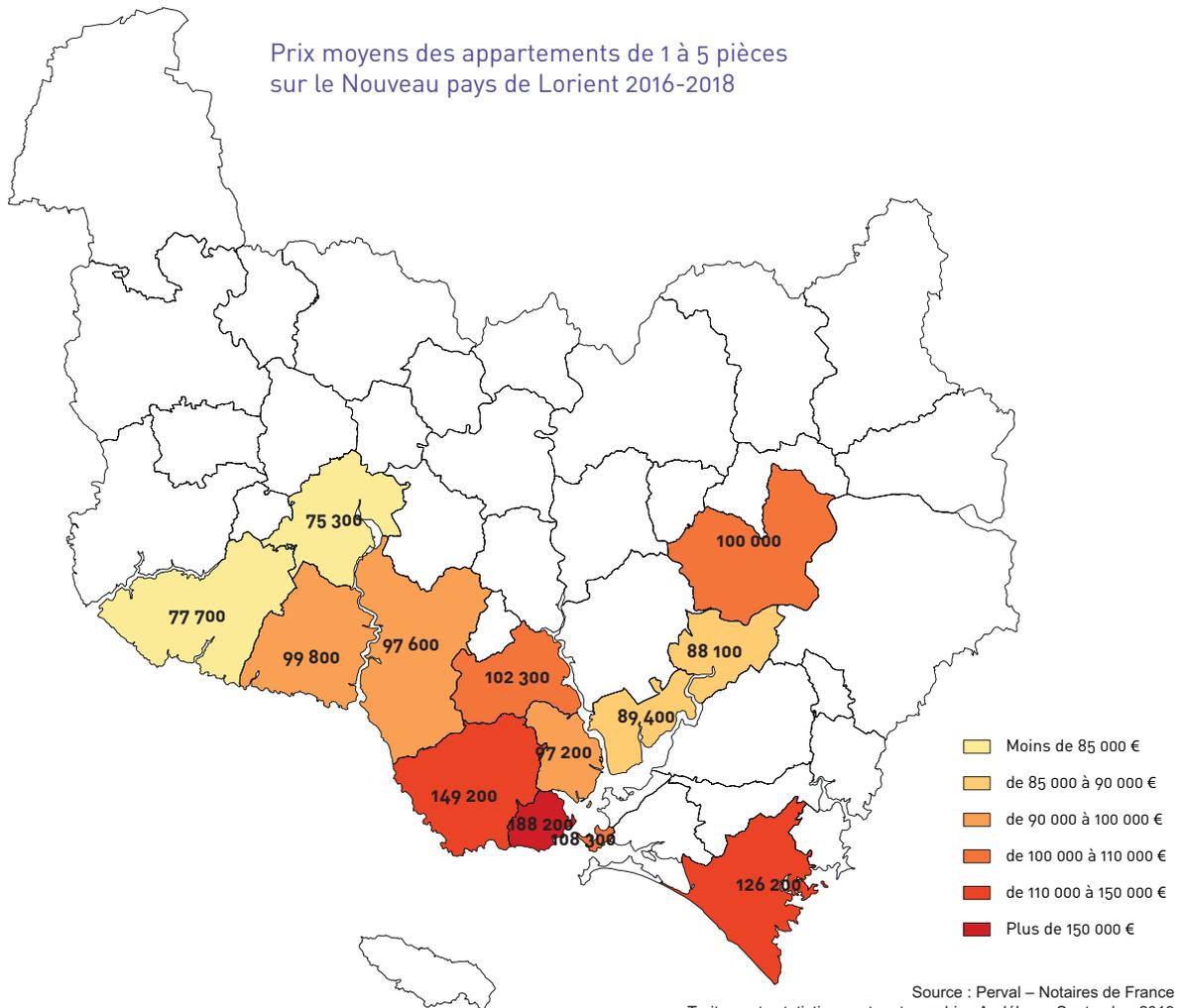
Les prix moyens ont diminué assez nettement sur les 2 pièces et 5 pièces, et dans une moindre mesure sur les 4 pièces.

Évolution des prix moyens par type de logement (entre parenthèses : surface moyenne)



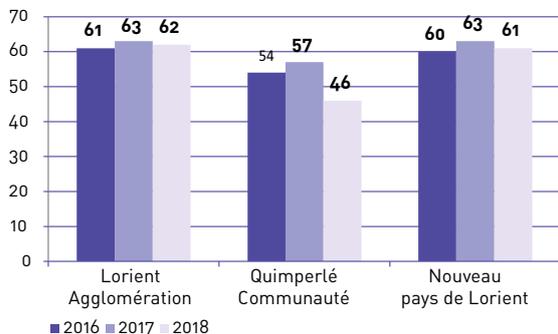
Source : Perval – Notaires de France
Traitements statistiques : AudéLor – Septembre 2019

Prix moyens des appartements de 1 à 5 pièces
sur le Nouveau pays de Lorient 2016-2018



Source : Perval – Notaires de France
Traitements statistiques et cartographie : AudéLor – Septembre 2019

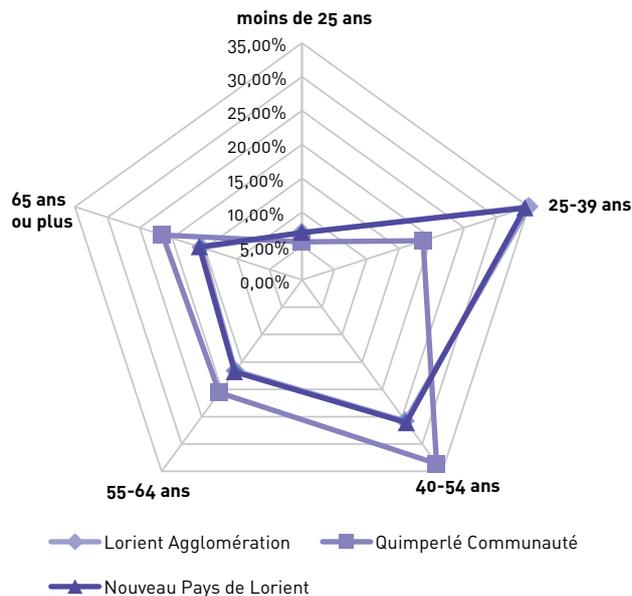
Taille moyenne des appartements anciens



**LES MOINS DE 40 ANS SONT SUR-REPRÉSENTÉS
PARMI LES ACHETEURS
D'APPARTEMENTS ANCIENS**

Les acquéreurs d'appartements anciens sur le Nouveau pays de Lorient sont âgés de 18 à 40 ans dans un peu plus de 4 cas sur 10 (41,4%). Cette proportion est plus faible sur Quimperlé Communauté (seulement 1 sur 4). Pour autant, cela est conforme à leur part dans la population de cet EPCI. Sur Lorient Agglomération les 18-40 ans sont sur-représentés par rapport à la population totale (seulement 28%). S'agissant des autres catégories d'âge, on observe une sur représentation des 40-54 ans sur Quimperlé Communauté, qui ne se retrouve pas à l'échelle du pays. En revanche, la sous-représentation des 65 ans et plus est marquée sur l'ensemble du territoire.

Répartition des acheteurs par tranches d'âge



Source : Perval – Notaires de France
Traitements statistiques et réalisation graphique : AudéLor – Septembre 2019

DAVANTAGE DE CADRES SUR LORIENT AGGLOMÉRATION

Les cadres et professions intermédiaires représentent 4 acquéreurs sur 10. Ils sont particulièrement sur-représentés sur Lorient Agglomération par rapport à leur part dans la population active. Les employés à l'inverse sont sous-représentés parmi les

acquéreurs d'appartements anciens, surtout sur Lorient Agglomération. Les retraités représentent 2 acquéreurs sur 10. Ils sont plus nombreux sur Quimperlé Communauté.

Catégorie socioprofessionnelle regroupée	Lorient Agglomération	Quimperlé Communauté	Nouveau pays de Lorient
Agriculteur	0,1%	0,0%	0,1%
Artisan, commerçant, chef d'entreprise	5,1%	4,3%	5,0%
Cadre	14,2%	6,5%	13,8%
Profession intermédiaire	26,3%	14,0%	25,7%
Ouvrier	20,2%	25,8%	20,6%
Employé	8,3%	17,2%	8,7%
Retraité	22,4%	30,1%	22,7%
Sans activité	3,4%	2,2%	3,3%
Total général	100,0%	100,0%	100,0%

Source : Perval – Notaires de France
Traitements statistiques : AudéLor – Septembre 2019

DES ACHETEURS MAJORITAIREMENT DÉJÀ RÉSIDENT DU TERRITOIRE

Sur chaque territoire on voit la prédominance d'acquéreurs d'appartements anciens vivant déjà sur le territoire. Au total, 7 acquéreurs sur 10 vivent déjà sur le terri-

toire au moment de leur achat. Par ailleurs 13,3% des acquéreurs vivent en Bretagne. Les Franciliens représentent 6,2% des acheteurs seulement.

Origine géographique	Lorient Agglomération	Quimperlé Communauté	Nouveau pays de Lorient
Lorient Agglomération	66,2%	12,1%	63,4%
Quimperlé Communauté	2,8%	45,8%	4,8%
Blavet Bellevue Océan	2,1%	0,0%	2,2%
Reste du Morbihan	7,2%	5,6%	7,4%
Reste du Finistère	2,7%	5,6%	2,8%
Reste de la Bretagne	3,0%	4,7%	3,1%
Ile de France	6,1%	9,3%	6,2%
Reste de la France	8,7%	15,9%	9,1%
Étranger	1,7%	0,9%	1,2%
Total général	100,0%	100,0%	100,0%

Source : Perval – Notaires de France
Traitements statistiques : AudéLor – Septembre 2019



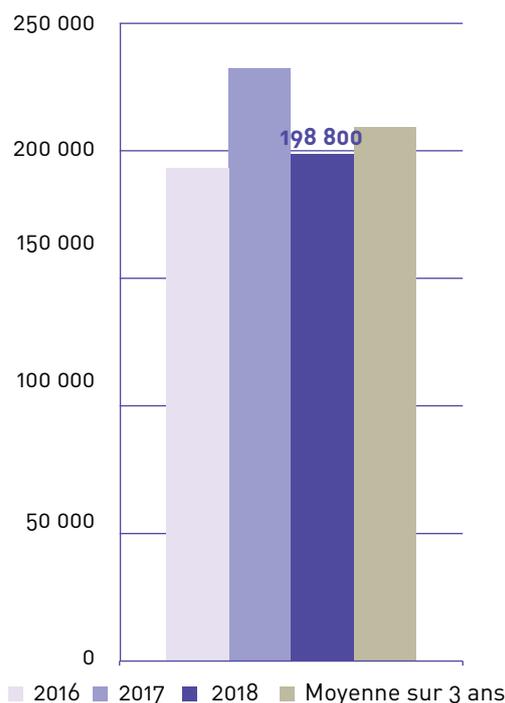
LES APPARTEMENTS NEUFS⁴

UNE OFFRE TRÈS DIFFÉRENTE, DES PRIX MOYENS EN NETTE BAISSÉ

Les transactions d'appartements neufs observées sont quasi exclusivement sur Lorient Agglomération. Sur les 438 transactions observées, 137 concernent Lorient (31,7%), 89 Lanester (20,6%), 72 Ploemeur (16,2%). On retrouve également Larmor-Plage (52 transactions /12,0%), Quéven (36/8,1%) et Guidel (30/6,3%). Ces six communes regroupent 95% des transactions.

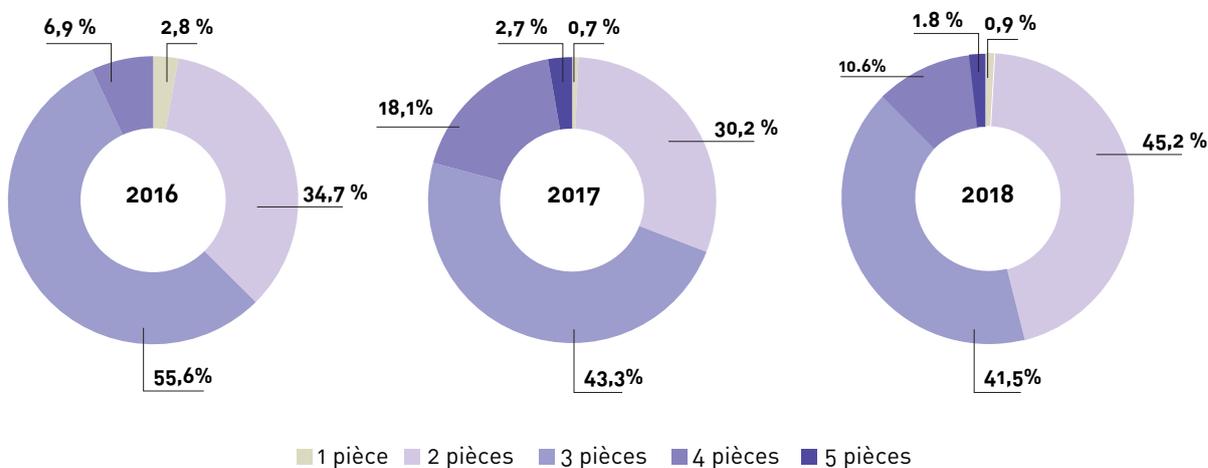
Le prix moyen des appartements neufs a connu une nette baisse sur un an (-14,5%) qui s'explique par une répartition différente de la production. En 2017, l'ensemble des logements vendus comportaient une part de 4 pièces et plus, soit 20,8% contre seulement 12,4% en 2018. Par ailleurs, les ventes en 2018 se sont nettement orientées vers les 2 pièces. Ainsi, le prix moyen s'établit à 198 800 € en 2018, pour des biens d'une taille moyenne de 60 m² (contre 67 en 2017 et 59 en 2016). Le prix moyen au m² est de 3321 € en 2018, en recul de 6,2%.

Évolution du prix moyen des appartements neufs sur Lorient Agglomération



Source : Perval – Notaires de France
Traitements statistiques et réalisation graphique : AudéLor – Septembre 2019

Répartition des ventes par taille de logements



Source : Perval – Notaires de France
Traitements statistiques et réalisation graphique : AudéLor – Septembre 2019

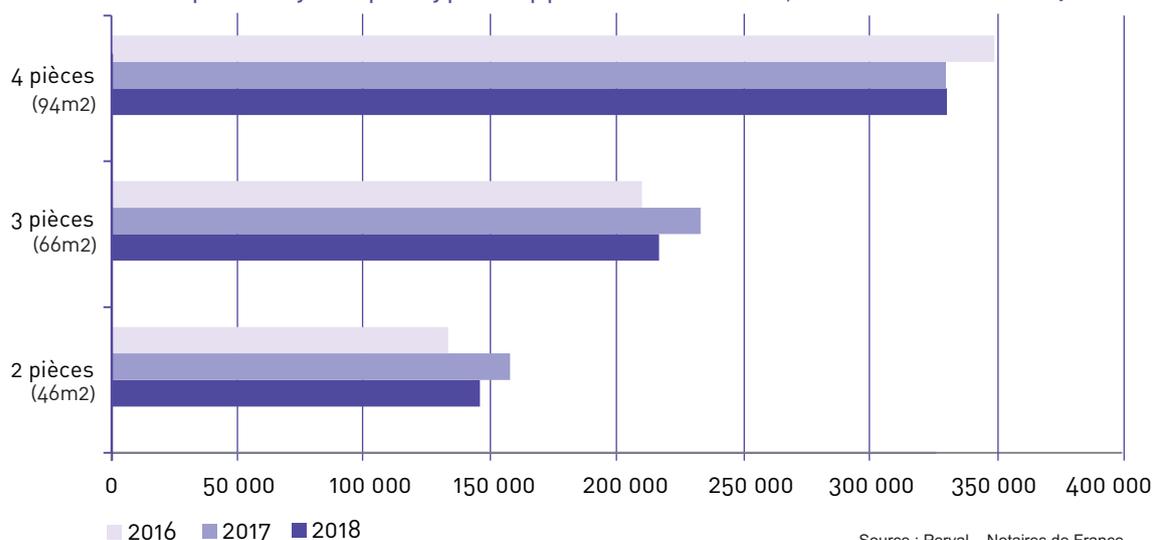
(4) : Ne sont pris en compte que les appartements de 1 à 5 pièces. Les données sur les prix moyens et surfaces moyennes sont basées sur des échantillons respectant les critères statistiques préconisés par les Notaires de France : sont écartés les ventes en viager, logements sociaux, les biens avec des 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 438 transactions, dont 436 sur Lorient Agglomération (70+149+217).

Prix moyen au m ²	Lorient Agglomération
2016	3372
2018	3542
2018	3321
Moyenne sur 3 ans	3410

Prix moyen au m ²	Lorient Agglomération
2 pièces	3221
3 pièces	3391
4 pièces	3670

Source : Perval – Notaires de France
Traitements statistiques : AudéLor – Septembre 2019

Évolution des prix moyens par type d'appartements (entre parenthèses : surface moyenne)



Source : Perval – Notaires de France
Traitements statistiques : AudéLor – Septembre 2019

À l'instar du marché de l'ancien, on note des différences de prix par territoire, mais qui sont cependant beaucoup moins marquées. Ainsi, si sur le marché de l'ancien le prix au m² varie dans un rapport de 1 à 2,7, sur le marché du neuf le rapport n'est que de 1 à 1,5.

	Prix moyen au m ² 2016-2018
Guidel	4427
Lanester	2927
Larmor-Plage	4421
Lorient	3263
Ploemeur	3522
Quéven	3132

Source : Perval – Notaires de France
Traitements statistiques : AudéLor – Septembre 2019

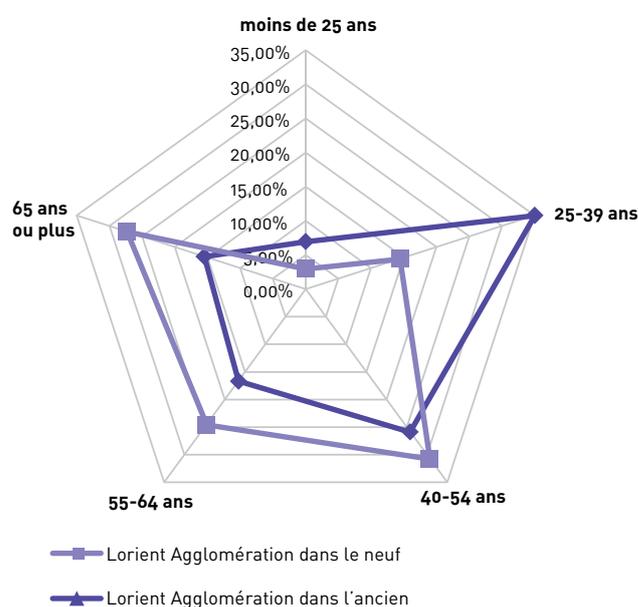


DES ACHETEURS PLUS AGÉS QUE SUR LE MARCHÉ DE L'ANCIEN

Les acquéreurs d'appartements neufs sont nettement plus âgés que sur le marché de l'ancien. Ainsi, alors que sur le marché de l'ancien les moins de 40 ans sont un peu plus de 40%, ils ne sont que 17,4% dans le neuf. A l'inverse, les 55 ans et plus sont 51,8% dans le neuf, contre 32,1% dans l'ancien. Les capacités d'investissement des uns et des autres et les prix très différents sur les deux marchés expliquent ces typologies d'acquéreurs différenciées. On remarque par ailleurs une part nettement supérieure des cadres (19,5%/14,2%) et des retraités (36,5%/22,4%), et dans une moindre mesure des artisans, commerçants et

chefs d'entreprises (6,2%/5,1%) sur le marché du neuf. Les professions intermédiaires, employés et ouvriers ne forment plus que 1 acheteur sur 3 dans le neuf (contre un peu plus de la moitié dans l'ancien).

Répartition des acheteurs par tranches d'âge



Source : Perval – Notaires de France
Traitements statistiques : AudéLor – Septembre 2019

Catégorie socioprofessionnelle regroupée	Lorient Agglomération
Agriculteur	1,2%
Artisan, commerçant, chef d'entreprise	6,2%
Cadre	19,5%
Profession intermédiaire	19,0%
Ouvrier	11,1%
Employé	4,4%
Retraité	36,5%
Sans activité	2,2%
Total général	100,0%

Source : Perval – Notaires de France
Traitements statistiques : AudéLor – Septembre 2019

Si on observe l'origine géographique des acquéreurs d'appartements neufs, on voit nettement diminuer la part des acquéreurs résidant sur le territoire (56,8% contre 71,1% dans l'ancien), au profit des autres territoires, en particulier du reste du Morbihan (+3,1 points), du reste de la Bretagne hors Finistère (+4,1 points) et de l'Île-de-France (+4,9 points).

Origine géographique	Lorient Agglomération
Lorient Agglomération	50,2%
Quimperlé Communauté	3,4%
Blavet Bellevue Océan	3,2%
Reste du Morbihan	10,3%
Reste du Finistère	3,9%
Reste de la Bretagne	7,1%
Ile de France	11,0%
Reste de la France	10,3%
Étranger	0,5%
Total général	100,0%

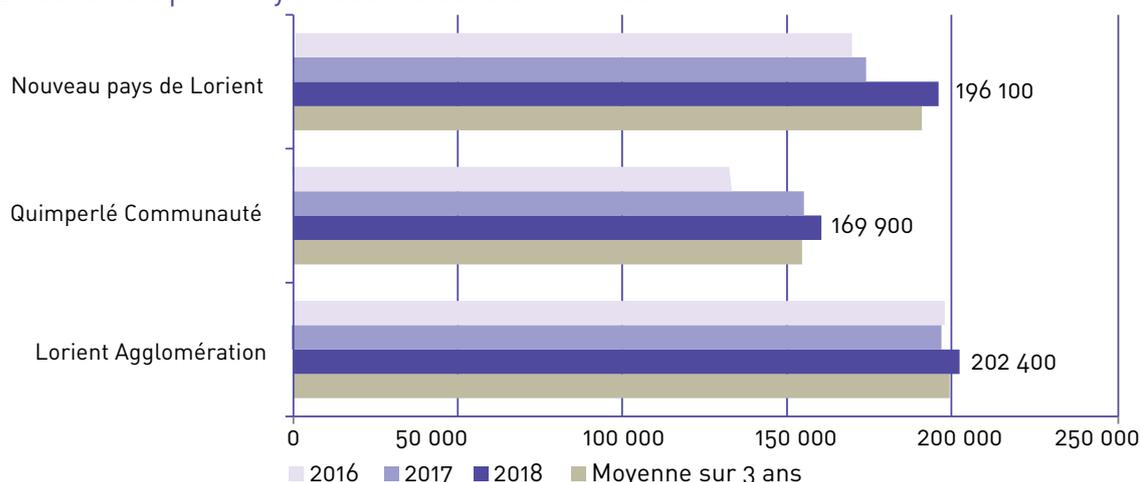
Source : Perval – Notaires de France
Traitements statistiques : AudéLor – Septembre 2019



LES MAISONS ANCIENNES⁵

DES PRIX EN LÉGÈRE HAUSSE

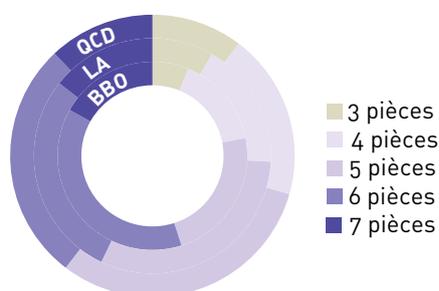
Évolution du prix moyen des maisons anciennes



Source : Perval – Notaires de France
Traitements statistiques et réalisation graphique : AudéLor – Septembre 2019

Le prix des maisons anciennes est en légère hausse sur 3 ans (+4,9% en moyenne), en particulier sur Quimperlé Communauté (+7,7%) et s'établit à 196 100 € sur l'ensemble du Nouveau pays de Lorient. La typologie des biens échangés reste stable, avec une répartition des ventes par taille équivalente d'une année sur l'autre et en moyenne des surfaces de 105 m² par logement, sans différence notable entre les deux communautés d'agglomération. Sur Blavet Bellevue Océan, la part des 6 pièces et plus (55%) est supérieure à la moyenne du territoire (42,8%).

Répartition par taille des maisons anciennes sur les trois communautés



Source : Perval – Notaires de France
Traitements statistiques et réalisation graphique : AudéLor – Septembre 2019

Les prix au m² sont en hausse de 6,6% entre 2016 et 2018, portée par la hausse des prix sur Blavet Bellevue Océan. Sur Lorient

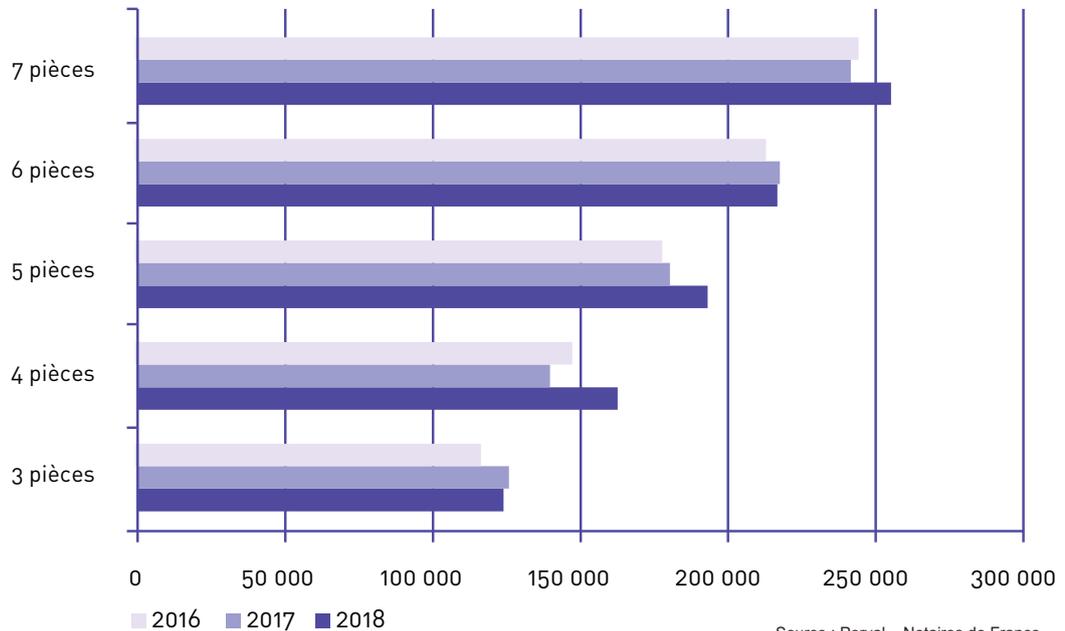
Agglomération la hausse n'est que de 4%. On constate une hausse sur deux ans sur l'ensemble des types de biens.

Prix moyen au m ²	Lorient Agglomération	Quimperlé Communauté	Nouveau pays de Lorient
2016	2117	1426	1932
2017	2180	1472	1986
2018	2202	1517	2060
Moyenne sur 3 ans	2169	1470	1995

Source : Perval – Notaires de France - Traitements statistiques : AudéLor – Septembre 2019

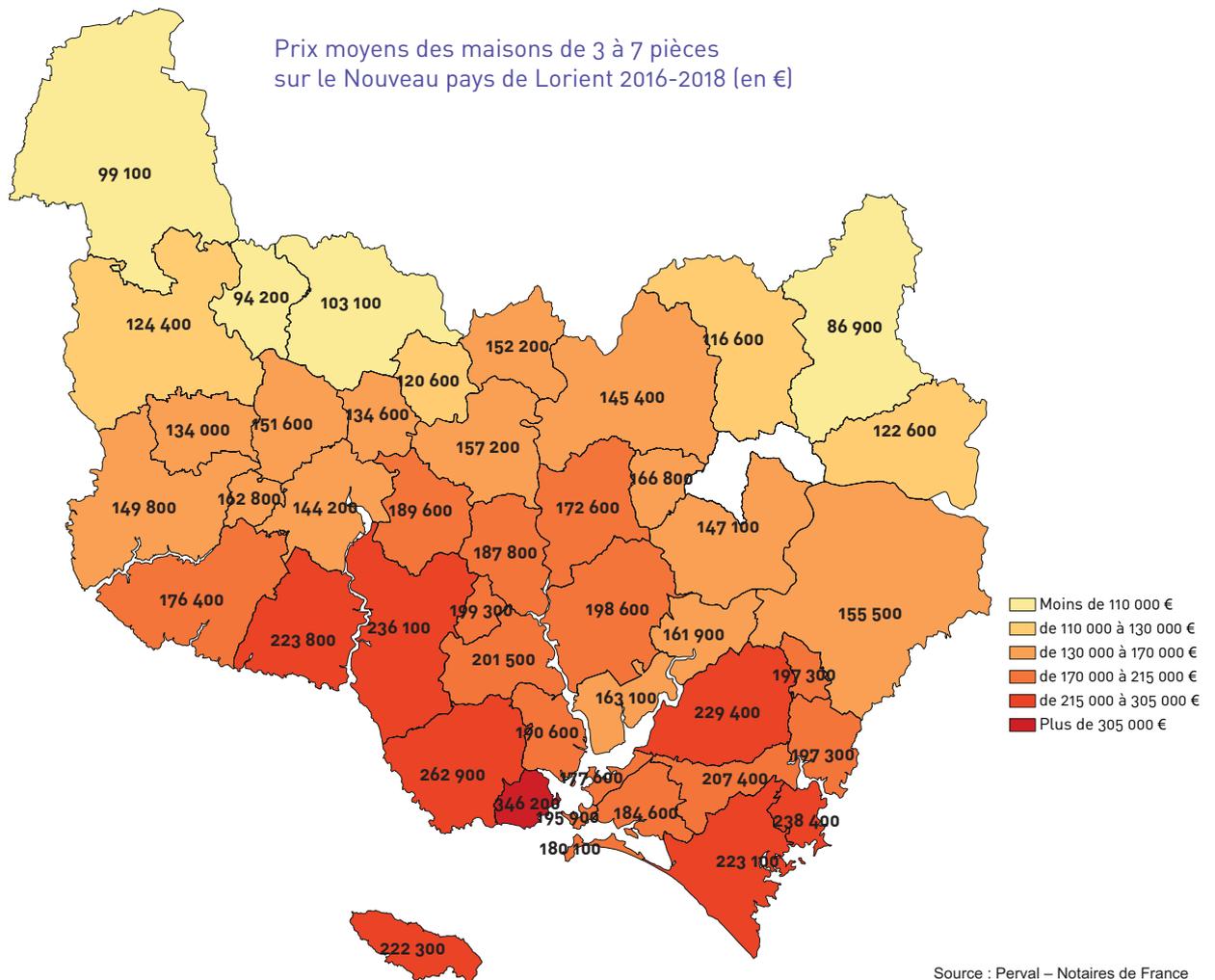
[5] : Ne sont prises en compte que les maisons de 3 à 7 pièces. Les données sur les prix moyens et surfaces moyennes sont basées sur des échantillons respectant les critères statistiques préconisés par les Notaires de France : sont écartés les ventes en viager, logements sociaux, les biens avec des prix très faibles ou très élevés, les biens atypiques, les biens avec des surfaces habitables très faibles ou très élevées. L'échantillon total est de 4897 transactions, dont 3568 sur Lorient Agglomération (1078+1190+1300) et 1069 sur Quimperlé Communauté (350+406+313).

Évolution des prix moyens par type de maison



Source : Perval – Notaires de France
Traitements statistiques et réalisation graphique : AudéLor – Septembre 2019

Prix moyens des maisons de 3 à 7 pièces sur le Nouveau pays de Lorient 2016-2018 (en €)



Source : Perval – Notaires de France
Traitements statistiques et réalisation graphique : AudéLor – Septembre 2019

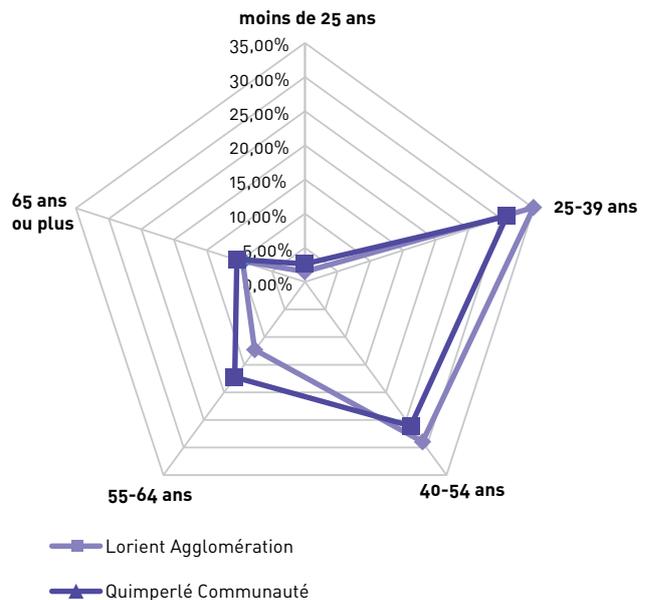
DES ACQUÉREURS UN PEU PLUS AGÉS

SUR QUIMPERLÉ COMMUNAUTÉ

ET UN PEU MOINS DE RÉSIDENTS DU TERRITOIRE

Parmi les acquéreurs sur le marché des maisons anciennes, la part des 65 ans et plus est nettement plus faible que sur le marché des appartements. S'agissant des moins de 25 ans, leur présence est quasi marginale (moins de 2%). En revanche, le nombre des 25-39 ans et 40-54 ans est nettement plus important (71,2% contre 60,5%). Sur Quimperlé la part des 25-39 ans parmi les acheteurs de maisons anciennes est très nettement supérieure si on compare les deux marchés (appartements/maisons), en particulier du fait de la moindre offre d'appartements sur ce secteur. Leur part est inférieure à celle constatée pour cette même tranche d'âge sur Lorient Agglomération (35,3/40,0). A l'inverse, sur Quimperlé Communauté, la part des 55-64 ans parmi les acquéreurs est supérieure (19,9/14,2).

Répartition des acheteurs de maisons anciennes par tranches d'âge



Source : Perval – Notaires de France
Traitements statistiques et réalisation graphique : AudéLor – Septembre 2019

Sur Lorient Agglomération, 75,9% des acquéreurs de maisons anciennes résident déjà sur le Nouveau pays de Lorient au moment de l'achat. Cette part n'est que de

61,6% sur Quimperlé Communauté, où on trouve davantage d'acquéreurs venant du reste du Finistère ou de l'extérieur de la Bretagne (25,2% contre 14,9%).

Origine géographique	Lorient Agglomération	Quimperlé Communauté	Nouveau pays de Lorient
Lorient Agglomération	72,1%	14,1%	56,7%
Quimperlé Communauté	1,1%	47,4%	11,2%
Blavet Bellevue Océan	2,7%	0,1%	3,4%
Reste du Morbihan	5,2%	2,7%	5,5%
Reste du Finistère	1,7%	8,3%	3,2%
Reste de la Bretagne	2,2%	2,2%	2,2%
Ile de France	5,5%	9,0%	6,6%
Reste de la France	8,5%	14,9%	10,2%
Étranger	0,9%	1,3%	1,1%
Total général	100,0%	100,0%	100,0%

Catégorie socioprofessionnelle regroupée	Lorient Agglomération	Quimperlé Communauté	Nouveau pays de Lorient
Agriculteur	0,46%	1,15%	0,59%
Artisan, commerçant, chef d'entreprise	6,25%	5,97%	6,28%
Cadre	17,18%	10,48%	15,49%
Profession intermédiaire	13,15%	17,92%	14,23%
Ouvrier	18,61%	21,59%	19,07%
Employé	13,15%	21,07%	25,25%
Retraité	26,59%	18,87%	16,62%
Sans activité	2,25%	2,94%	2,47%
Total général	100,0%	100,0%	100,0%

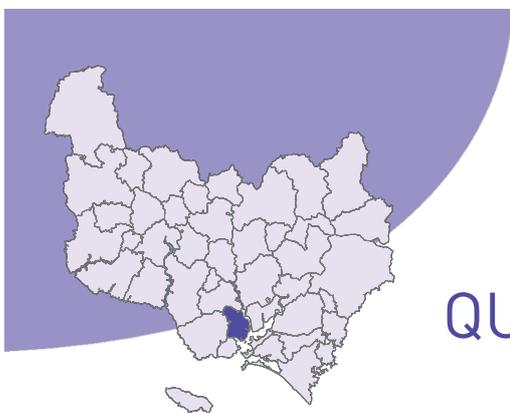
Source : Perval – Notaires de France - Traitements statistiques : AudéLor – Septembre 2019





QUELQUES ZOOMS

- Sur les territoires
- Sur les tranches d'âges
- Sur les catégories socio-professionnelles
- Sur les acquéreurs venus d'ailleurs



QUI ACHÈTE QUOI À LORIENT ?

7/10

7 achats sur 10 sont des appartements anciens, en moyenne à 99 300 €, leur valeur médiane étant de 90 250 €. Les maisons sont en moyenne à 186 800 €, la moitié d'entre elles s'échangeant à moins de 172 000 €.

46%

45,6% des acquéreurs sont des cadres et professions intermédiaires. Ils sont les acquéreurs de plus d'une maison sur deux (54,6%). Par ailleurs, 28,3% des acquéreurs sont employés et ouvriers, 17,3% sont retraités.

**Près de
1/2**

46,5% des acquéreurs résident à Lorient, tandis que 26,0% viennent d'une commune de Lorient Agglomération et 15,0% du reste de la Bretagne.

	25-39 ans	40-54 ans	55 ans et +	Cadres	Professions intermédiaires	Ouvriers et employés
Appartements	Prix moyen	93 600	89 800	110 800	97 800	88 400
	Nb moy. de pièces	3,1	3,1	3,3	3,2	3,1
	Surface moy. (m²)	63	63	69	63	63
	Prix moyen au m²	1482	1427	1624	1560	1493
	Part des acquéreurs	38%	26%	29%	14%	28%
Maisons	Prix moyen	184 500	193 900	199 100	215 300	183 300
	Nb moy. de pièces	5,1	5,3	5,2	5,3	5,3
	Surface moy. (m²)	102	106	100	105	103
	Prix moyen au m²	2248	2331	2515	2688	2569
	Part des acquéreurs	42%	39%	18%	22%	32%



QUI ACHÈTE QUOI À QUIMPERLÉ ?

44%

44,1% des acquéreurs sont employés et ouvriers ; 30,1% sont cadres et professions intermédiaires, 18,6% sont retraités.

36%

36,0% ont entre 25 et 39 ans, 31,4 entre 40 et 54, 29,2% ont plus de 55 ans.

38%

38,14% des acquéreurs habitent déjà Quimperlé, 27,5% viennent des autres communes de Quimperlé Communauté et 18,2% de Lorient Agglomération.

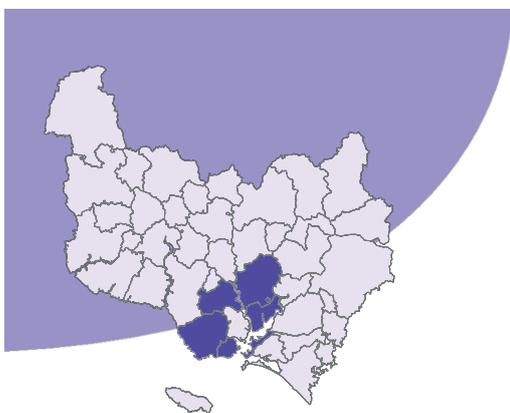
**Plus de
3/4**

77,8% des biens acquis sur Quimperlé sont des maisons, à un prix moyen de 139 900 € (77 600 € pour les appartements). La moitié des maisons sont vendues à moins de 138 800 €.

	25-39 ans	40-54 ans	55 ans et +	Cadres	Professions intermédiaires	Ouvriers et employés
Prix moyen	144 000	136 200	160 700	152 500	148 800	130 100
Nb moy. de pièces	5,3	5,4	5,3	5,7	5,3	5,1
Surface moy. (m²)	102	111	109	112	103	102
Prix moyen au m²	1450	1262	1472	1367	1569	1271
Part des acquéreurs	41%	33%	24%	12%	22%	43%

Maisons

QUI ACHÈTE QUOI EN PROXIMITÉ IMMÉDIATE DE LORIENT⁶ ?



8/10

84,2% des biens achetés sont des maisons, à un prix moyen de 174 800 € hors littoral, et de 258 300 € sur les communes littorales.

43%

43,2% des acquéreurs sont des cadres ou des professions intermédiaires. Cette part monte à 46,9% sur les communes littorales quand elle n'est que de 38,5% sur les autres communes en proximité immédiate de Lorient. Les employés et ouvriers forment 28% des acquéreurs, mais ne sont que 18% sur le littoral et 40,8% sur les communes non littorales. Les retraités représentent 26,9% des acquéreurs sur les communes littorales en proximité immédiate de Lorient.

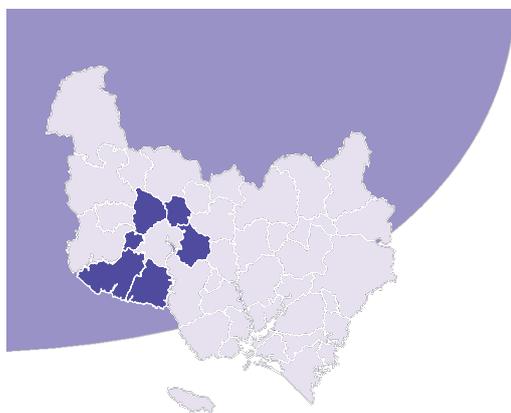
43%

C'est la part des acquéreurs de 55 ans et plus sur les communes littorales proches de Lorient. Ils ne représentent que 20,8% des acquéreurs sur les autres communes. A l'inverse, on trouve 46,3% de moins de 40 ans sur ces communes, contre seulement 26,1% sur le littoral.

	25-39 ans	40-54 ans	55 ans et +	Cadres	Professions intermédiaires	Ouvriers et employés
Appartements	Prix moyen	113 500	119 700	160 400	153 300	115 500
	Nb moy. de pièces	3,1	3,0	2,9	2,7	3,0
	Surface moy. (m²)	61	60	59	55	58
	Prix moyen au m²	1862	1982	2707	2793	2001
	Part des acquéreurs	25%	27%	45%	14%	21%
Maisons	Prix moyen	202 300	215 800	259 000	269 600	207 700
	Nb moy. de pièces	5,3	5,3	5,4	5,4	5,3
	Surface moy. (m²)	107	109	110	119	106
	Prix moyen au m²	2142	2212	2604	2522	2216
	Part des acquéreurs	37%	33%	29%	19%	26%

(6) : Larmor-Plage, Ploemeur, Quéven, Caudan, Lanester, Locmiquélic, Port-Louis

QUI ACHÈTE QUOI EN PROXIMITÉ IMMÉDIATE DE QUIMPERLÉ⁷ ?



Exclusivement

ou presque ! 98%, c'est la part représentée par les maisons parmi les biens échangés sur les communes autour de Quimperlé. Cette part est de 88,7% sur les communes littorales. Leurs prix moyens sont de 159 000 € hors littoral et 193 800 € sur les communes littorales.

Près de 1/2

2 48,3% des acquéreurs sur Clohars-Carnoët et Moëlan-sur-Mer ont 55 ans ou plus tandis que cette part n'est que de 18,8% sur les autres communes où les moins de 40 ans représentent 53,4% des acheteurs.

47%

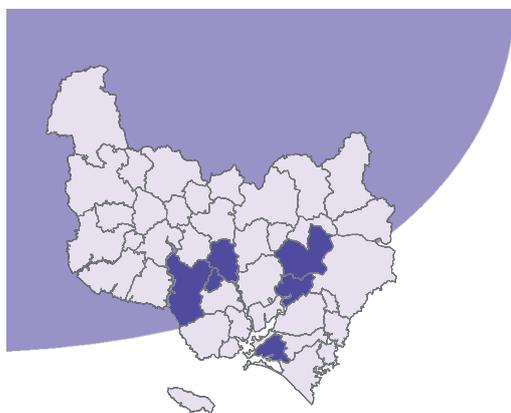
Les employés et ouvriers représentent 47,3% des acquéreurs hors communes littorales et les cadres et professions intermédiaires 36,1%. Sur les communes littorales le rapport s'inverse : 27,2 et 36,5% tandis que la part des retraités passe de 8,3% à 25,8%.

	25-39 ans	40-54 ans	55 ans et +	Cadres	Professions intermédiaires	Ouvriers et employés
Prix moyen	158 200	185 600	202 100	233 500	173 600	151 000
Nb moy. de pièces	5,2	5,2	5,0	5,2	5,1	5,2
Surface moy. (m²)	108	111	109	125	107	102
Prix moyen au m²	1464	1724	1882	1905	1637	1669
Part des acquéreurs	25%	32%	41%	15%	22%	32%

Maisons

(7) : Clohars-Carnoët, Moëlan-sur-Mer, Baye, Mellac, Tréméven, Rédéné

QUI ACHÈTE QUOI EN PÉRI-URBAIN DENSE DE LORIENT AGGLOMÉRATION⁸ ?



3/4

76,8% des biens échangés sur cette partie du territoire sont des maisons, vendus en moyenne à 187 900 €. Le marché des appartements est quasiment restreint aux communes de Guidel et Hennebont, avec des prix moyens de 97 800 € et 88 300 € pour des surfaces moyennes de 46 et 59 m².

4/10

38,6% des acquéreurs sont cadres ou profession intermédiaire, contre 35,3% d'employés et ouvriers. Ces proportions sont de 45,6% et 24,5% sur Guidel et de 29,6% et 46,3% sur Gestel. Les retraités représentent 18,7% des acheteurs. Ce taux atteint 30,0% à Riantec contre seulement 10,2% à Inzinzac-Lochrist.

4/10

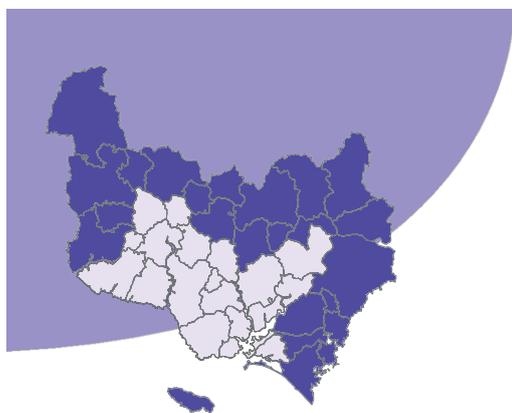
42,6% des acquéreurs sont âgés de moins de 40 ans. Cette part atteint 61,0% à Pont-Scorff contre seulement 26,8% à Riantec. Les 40-54 ans (32,1%) sont sur-représentés à Guidel (36,2%) et sous représentés à Gestel (26,2%).

	25-39 ans	40-54 ans	55 ans et +	Cadres	Professions intermédiaires	Ouvriers et employés
Prix moyen	177 100	192 900	202 800	227 000	185 800	159 000
Nb moy. de pièces	5,2	5,3	5,1	5,4	5,1	5,1
Surface moy. (m²)	105	105	105	115	102	98
Prix moyen au m²	2043	2174	2216	2479	2184	1974
Part des acquéreurs	41%	32%	25%	13%	26%	35%

Maisons

[8] : Guidel, Gestel, Pont-Scorff, Inzinzac-Lochrist, Hennebont, Riantec

QUI ACHÈTE QUOI EN DEUXIÈME COURONNE⁹ ?



105

La taille moyenne des maisons en deuxième couronne est de 105 m², et les tailles varient sur l'ensemble de cette partie du territoire de 85 m² en moyenne à Groix à 119 m² à Kervignac. Le prix moyen des maisons est de 163 700 €, mais avec des nettes différences entre communautés et communes littorales et non littorales (cf. carte sur les maisons anciennes en 3^{ème} partie). Sur Quimperlé Communauté, le prix moyen est de 126 500 €, 117 100 € sur les communes non littorales, 153 800 sur Riec-sur-Bélon. Sur Lorient Agglomération, les prix moyens sont de 163 500 €.

4/10

41,3% des acquéreurs sont des employés et ouvriers, et 31,6% des cadres ou professions intermédiaires. Ces parts sont respectivement de 48,3% et 28,4% sur les communes non littorales et de 24,2% et 34,2% sur les communes littorales. La part des retraités (16,3% en moyenne) est de 13,4% ou 26,8% sur ces deux espaces.

**Plus de
1/2**

Parmi les acquéreurs en deuxième couronne, sur les communes non littorales, 53,2% des acquéreurs ont moins de 40 ans. Cette part n'est que de 27,0% sur les communes littorales, où la part des 55 ans et plus est de 41,0% parmi les acquéreurs, contre 20,1% sur le reste de la deuxième couronne.

	25-39 ans	40-54 ans	55 ans et +	Cadres	Professions intermédiaires	Ouvriers et employés
Prix moyen	153100	163100	187700	221800	158800	143800
Nb moy. de pièces	5,2	5,1	5,1	5,4	5,1	5,2
Surface moy. (m²)	108	103	103	109	102	104
Prix moyen au m²	1484	1640	1880	2169	1638	1434
Part des acquéreurs	42%	29%	26%	10%	21%	41%

Maisons

(8) : Arzano, Bannalec, Brandérion, Bubry, Calan, Cléguer, Gâvres, Groix, Guilligomarc'h, Inguiniel, Kervignac, Languidic, Lanvaudan, Le Trévoux, Locunolé, Merlevenez, Nostang, Plouay, Plouhinec, Querrien, Quistinic, Riec-sur-Bélon, Sainte-Hélène, Saint-Thurien, Scaër

OÙ ET QUELS BIENS ACHÈTENT LES 25-39 ANS ?

7/10

70,4% achètent une maison, pour un prix moyen de 170 800 €.

1/3

Lorient est la commune où ils achètent le plus (36,3% d'entre eux).

**Presque
1/4**

Ils sont 23,9% à acheter une maison en deuxième couronne non littorale, où ils sont sur-représentés parmi les acquéreurs. Le prix moyen de ces maisons est de 146 400 €.

1/3

3 29,9% des acquéreurs de 25 à 39 ans résidaient à Lorient au moment de leur achat. Ils sont sur-représentés parmi les acquéreurs originaires de Lorient.

OÙ ET QUELS BIENS ACHÈTENT LES NON-RÉSIDENTS DU TERRITOIRE ?

3/10

30,3% des acquéreurs venant de l'extérieur du territoire achètent un bien sur une commune littorale en proximité immédiate de Lorient ou Quimperlé, en particulier Moëlan-sur-Mer, Ploemeur, Clohars-Carnoët et Larmor-Plage avec des budgets moyens de 247 000 € pour les maisons et de 153 300 € pour les appartements. Ils sont moins enclins à acheter sur les villes centres : seulement 27,3% alors qu'elles représentent 37,3% de l'ensemble des acquisitions.

1/4

23,7% des acquéreurs venant de l'extérieur du Nouveau pays de Lorient achètent sur Quimperlé Communauté (qui ne représente que 17,6% de l'ensemble des transactions).

QUELLE INFLUENCE DES DIAGNOSTICS ÉNERGÉTIQUES ?

C +15%

Les biens classés avec une étiquette de performance énergétique C sont vendus environ 15% plus chers que l'ensemble des biens.

E -11%

Avec une étiquette E leur valeur est inférieure d'environ 11% par rapport à la moyenne pour les appartements. La différence est de 15,9% pour les maisons.

Étiquettes de performance énergétique	C	D	E	Ensemble des biens
Appartement 3 à 5 pièces	127 300	110 600	99 800	112 300
Appartements 3 pièces	116 200	100 900	89 900	100 300
Maisons de 5 à 7 pièces	243 200	210 400	175 000	208 000
Maisons de 5 pièces	214 300	195 200	161 200	186 400

A +20%

Les biens classés avec une étiquette de performance des émissions de GES A sont vendus environ 20% plus chers que l'ensemble des biens.

E -20%

Avec une étiquette E leur valeur est inférieure d'environ 20% par rapport à la moyenne pour les maisons. La différence est de 14,9% pour les appartements.

Étiquettes de performance émission de gaz à effet de serre	A	B	C	D	E	F	Ensemble des biens
Appartement 3 à 5 pièces	133 700	121 600	122 200	119 900	102 600	91 800	107 900
Appartements 3 pièces	118 600	111 100	110 200	108 600	90 100	81 100	94 800
Maisons de 5 à 7 pièces	244 900	231 900	219 900	228 800	187 900	162 100	205 500
Maisons de 5 pièces	212 700	210 200	196 100	201 400	171 600	151 500	182 800

ANNEXES¹⁰

Variation sur un an des indices de prix Notaires-Insee¹¹

	LOGEMENTS ANCIENS	APPARTEMENTS ANCIENS	MAISONS ANCIENNES
France métropolitaine	3,2%	4%	2,5%
Île-de-France	4,3%	5%	2,8%
Province	2,7%	3%	2,5%

LE LITTORAL, UN MARCHÉ ORIENTÉ À LA HAUSSE

Le marché immobilier du littoral est un marché hétérogène, composé majoritairement de résidences secondaires pour certaines communes et d'un marché plus traditionnel de résidences principales pour d'autres villes moins touristiques.

À l'instar du reste de la France, le marché immobilier du littoral est orienté à la hausse.

Les prix médians des appartements anciens ont par exemple augmenté de 10 % à Arcachon et à Pornichet, 9 % à Saint-Malo et 6 % aux Sables-d'Olonne et à La Ciotat. En maisons anciennes, quelques villes ont vu leur prix s'élever fortement sur un an : +15% à Saint-Malo, +13% à Hyères, +12% à Agde et Concarneau.

Évolution des prix médians des appartements et maisons dans l'ancien des stations balnéaires
Période du 1er avril 2017 au 31 mars 2018



[10] : Source : site Internet Perval : [www. https://immobilier.statistiques.notaires.fr/](http://www.https://immobilier.statistiques.notaires.fr/)

[11] :Variation sur 1 an : Evolution entre le 1^{er} trimestre 2017 et le 1^{er} trimestre 2018

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

