

# OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS DU MORBIHAN



Crédit photo : Alexandre Lamoureux



Source : morbihan.com



Crédit photo : Alexandre Lamoureux



# L'OBSERVATION DES LOYERS EN MORBIHAN

## UN OBSERVATOIRE ANCRÉ LOCALEMENT

L'observation du parc locatif privé est mis en place depuis de nombreuses années à l'ADIL (Agence Départementale de l'Information et du Logement) du Morbihan. L'agence a été désignée en 2017 par l'ensemble de ses partenaires pour intégrer le réseau national des Observatoires Locaux des Loyers, créé à l'initiative du Ministère du Logement. Trois ans plus tard, en 2020, elle obtient l'agrément de son OLL auprès du Ministère de la Cohésion des territoires. Cela témoigne de son engagement pour une meilleure connaissance du marché locatif qui est indispensable à l'élaboration des politiques locales de l'habitat.

## TROIS TERRITOIRES OBSERVÉS DANS LE CADRE DE L'OLL

Trois Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI), présentés plus en détail page 3, sont examinés dans cette étude :

**Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération (GMVA)**  
**Lorient Agglomération**  
**Auray Quiberon Terre Atlantique (AQTA)**

Les villes-centres des deux agglomérations, **Vannes** et **Lorient**, sont également étudiées. Cependant, l'observation de la ville d'Auray (AQTA) n'est pas possible compte tenu des critères méthodologiques imposés dans le cadre de l'OLL.

Ces trois zones concentrent 67 % du parc locatif privé départemental et 61 % de la population totale du Morbihan.



**PROFESSIONNELS  
ENQUÊTÉS**



**ENQUÊTES  
VALIDÉES**



**PART DU PARC  
LOCATIF PRIVÉ  
OBSERVÉ**

2017	55	4 440	10 %
2018	48	5 221	12 %
2019	45	6 417	15 %
2020	47	6 626	15 %
2021	44	7 585	17 %

## PARTENARIAT

Tous les ans, une cinquantaine de partenaires de l'ADIL du Morbihan sont contactés afin de collecter leurs données qui alimentent la partie quantitative de cette étude.

Nous échangeons également avec eux afin d'avoir leurs ressentis sur le marché locatif privé. Leur analyse est précise et ces retours qualitatifs permettent d'illustrer les chiffres, mais aussi de les comprendre. Ces "*dires d'experts*" sont ainsi retranscrits tout au long de cette étude.

Nous remercions donc sincèrement tous les partenaires, agences immobilières, administrateurs de biens et études notariales, pour leurs contributions.

Cette étude ne pourrait également être possible sans le concours des particuliers qui nous transmettent leurs conditions de location en gestion directe. Ainsi, nous remercions les 590 propriétaires-bailleurs ayant participé à l'enquête téléphonique 2021.



# TERRITOIRES D'OBSERVATION

## SECTEURS OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS DU MORBIHAN - 2021



L5600 - 01

Vannes

L5600 - 02

Golfe du Morbihan  
Vannes Agglomération  
Hors Vannes

L5601 - 03

Lorient

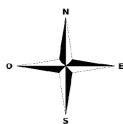
L5601 - 04

Lorient Agglomération  
Hors Lorient

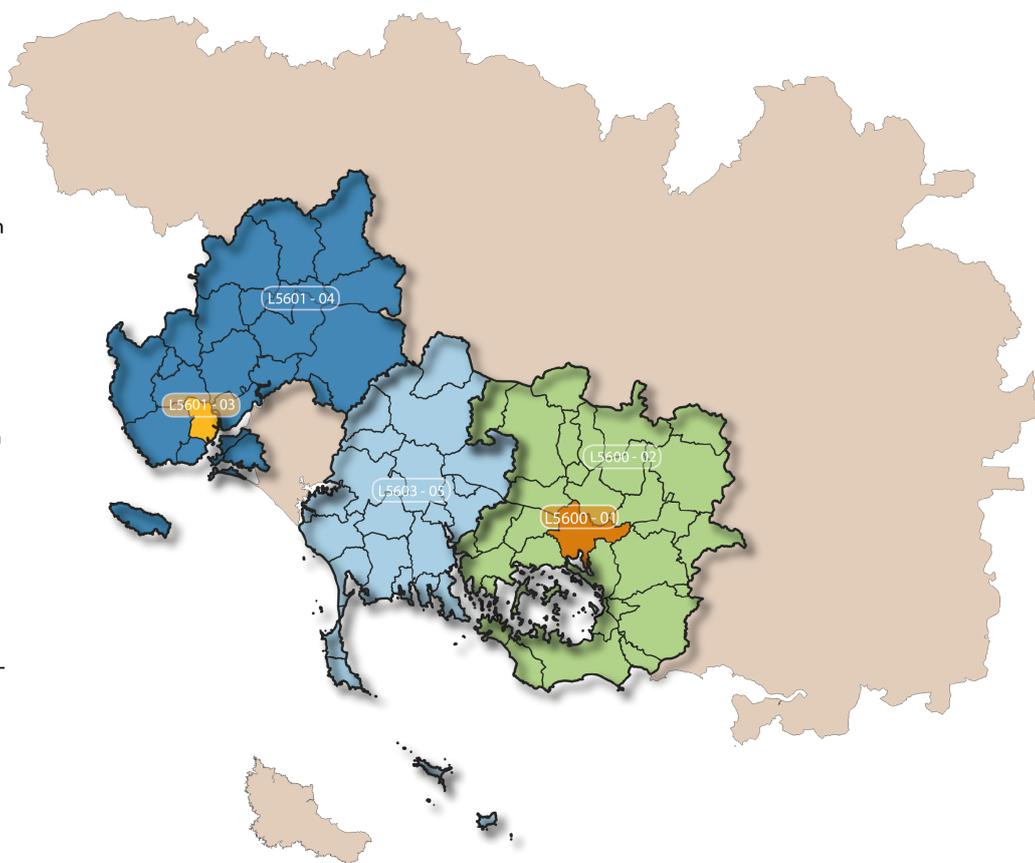
L5603 - 05

Auray Quiberon  
Terre Atlantique

0 10 20 km



adil Réalisation : ADIL 56  
Source : ADIL 56  
Date : 20/11/2020



L5600 01		Vannes
L5600 02		Arradon, Arzon, Baden, Brandivy, Colpo, Elven, Grand-Champ, Île-aux-Moines, Île-d'Arz, Larmor-Baden, Le Bono, Le Hézo, Locmaria-Grand-Champ, Locqueltas, Meucon, Monterblanc, Plaudren, Plescop, Ploeren, Plougoumen, Saint-Armel, Saint-Avé, Saint-Gildas-de-Rhuys, Saint-Nolff, Sarzeau, Séné, Sulniac, Surzur, Theix-Noyal, Le Tour-du-Parc, Trédion, Tréfléan, La Trinité-Surzur
L5601 01		Lorient
L5601 02		Brandérion, Bubry, Calan, Caudan, Cléguer, Gâvres, Gestel, Groix, Guidel, Hennebont, Inguiniel, Inzinzac-Lochrist, Lanester, Languidic, Lanvaudan, Larmor-Plage, Locmiquélic, Ploemeur, Plouay, Pont-Scorff, Port-Louis, Quéven, Quistinic, Riantec
L5603		Auray, Belz, Brech, Camors, Carnac, Crach, Erdeven, Étel, Hoedic, Île-d'Houat, Landaul, Landévant, Locmariaquer, Locoal-Mendon, Ploemel, Plouharnel, Plumergat, Pluneret, Pluvigner, Quiberon, Saint-Philibert, Saint-Pierre-Quiberon, La Trinité-sur-Mer, Sainte-Anne-d'Auray

## DES TERRITOIRES ÉTUDIÉS AU PROFIL DIFFÉRENT...



**171 704**

HABITANTS



**+0.9 %/AN**

TAUX DE VARIATION ANNUEL  
2013-2019



**205 008**

HABITANTS



**+0.3 %/AN**

TAUX DE VARIATION ANNUEL  
2013-2019



**88 405**

HABITANTS



**+0.8 %/AN**

TAUX DE VARIATION ANNUEL  
2013-2019

Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération est l'une des deux communautés d'agglomérations du Morbihan. Le territoire, composé de 34 communes, est attractif de part sa situation géographique et traversé par la RN 165. Le territoire se décompose en trois grands secteurs, d'ailleurs identifiés dans le Schéma de Cohérence Territoriale : Au sud, le pourtour du Golfe du Morbihan ; juste au-dessus, Vannes et sa périphérie, véritable bassin d'emplois ; au nord, on retrouve des communes moins denses et attractives pour les familles car non loin du bassin d'emploi vannetais.

Lorient Agglomération, est le territoire le plus peuplé du Morbihan. Son taux de variation annuel, bien qu'inférieur aux autres EPCI du sud du département, est principalement porté par son solde migratoire. L'Agglomération regroupe 25 communes formant un territoire hétérogène. On retrouve au sud des communes littorales ; puis le long du Blavet, Lorient et sa périphérie qui constituent la principale zone d'emplois de l'agglomération ; au nord, des communes plus rurales qui attirent pour leur cadre de vie. Contrairement aux deux autres territoires étudiés, le parc de logements de l'agglomération est essentiellement constitué de résidences principales (85 %).

Situé entre les deux agglomérations du département, Auray Quiberon Terre Atlantique (24 communes) est un territoire attractif, notamment du fait de sa situation géographique. Situé entre Lorient et Vannes, l'emplacement est idéal pour les ménages travaillant sur le secteur où sur l'une des deux agglomérations. Son taux de variation annuel est ainsi porté par un solde migratoire faisant partie des plus élevés du département (+1.03 %/an sur 2014-2019). Le territoire est caractérisé par son fort taux de résidences secondaires (36 %), qui tend toutefois à légèrement diminuer sur la dernière période observée. Bien que modérée, c'est la part des logements vacants qui progresse en 2018 pour atteindre 5,1 %.

## ... MAIS DES CONSTATS SEMBLABLES

La crise sanitaire que l'on traverse depuis 2020 impacte de nombreux domaines. Le secteur locatif n'est pas épargné et subit également les conséquences de cette période exceptionnelle.

Les différents professionnels rencontrés dans le cadre de cette étude ont des expériences différentes depuis le début de la pandémie. Néanmoins, ils sont unanimes sur plusieurs points que nous évoquons plus en détail tout au long de cette étude.

Globalement, la demande n'a jamais été aussi importante. En plus des morbihannais, une nouvelle clientèle s'est développée. Ils constatent une arrivée massive de personnes en provenance des grandes villes telles que Paris, Lyon... Ces personnes ont un profil soit de télé-travailleurs qui viennent s'installer au vert en famille, soit un profil plus âgé, à la retraite ou en période de pré-retraite, cherchant à s'installer sur le département. Cette

nouvelle clientèle a un budget plus important et n'hésite pas à mettre le prix pour avoir un logement. Cela contribue en partie à l'augmentation des loyers.

En effet, les propriétaires bailleurs sont conscients de cette situation, ainsi, ils n'hésitent pas à augmenter les loyers à la relocation, de façon plus ou moins modérée. Plusieurs exemples sont évoqués dans cette étude.

La tension est forte et les logements disponibles à la location très peu nombreux.

Les agences immobilières morbihannaises constatent le faible roulement des locataires. En effet, conscients eux aussi de la difficulté à trouver un bien, les locataires restent plus longtemps en place. Souvent, ceux qui libèrent leur logement sont ceux qui concrétisent un achat.

Autre constat, la hausse des

logements meublés. En effet, au vu de la fiscalité plus avantageuse, les propriétaires se tournent vers ce type de bail. La demande évolue également en ce sens, même pour des maisons.

Enfin, concernant les sorties du portefeuille des professionnels, quatre raisons sont remontées :

- les ventes de logements au vu des prix de transaction en hausse ;
- les transformations de locatifs annuels en locatifs saisonniers ;
- les ventes de logements arrivant à la fin d'un dispositif de défiscalisation, type Pinel ;
- la reprise de logement par les propriétaires pour y loger un membre de leur famille ou y habiter.

Cette brève présentation des résultats 2021 est complétée par une analyse territoire par territoire.

Cette année, un zoom sur la saisonnalité des emménagements est présenté en fin de document.



# MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ

## DONNÉES DE CADRAGE

### 1/4 DE LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS DANS LE PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES

Selon les derniers chiffres de l'INSEE (2018), la ville de Vannes a dépassé le seuil des 10 000 logements locatifs privés. Ils représentent ainsi 35 % de son parc de résidences principales. Sur le reste du territoire de l'agglomération, cette part est de 19 %.

Le parc locatif privé s'étoffe néanmoins de façon plus modérée sur la ville-centre (+0.2 % par an entre 2013 et 2018), que sur le reste de l'agglomération vannetaise (+2 % par an sur la même période).

Le parc de Vannes est essentiellement composé de logements collectifs, près de 9 logements sur 10, et de petites typologies (57 % de T1 et T2). Sur les autres communes, la maison individuelle est plus présente (57 %) car elle correspond à la demande, amplifiée notamment depuis le début de la crise sanitaire.

Cette situation a par ailleurs renforcé l'immobilisme des locataires. Le manque de logements disponibles ainsi que la hausse des prix n'incitent pas les ménages à quitter leur logement. Ainsi, à Vannes la durée moyenne d'occupation est de 4,5 ans, durée un peu plus courte que sur le reste de l'agglomération (5,1 ans). La population, plus jeune et étudiante peut expliquer cette différence.

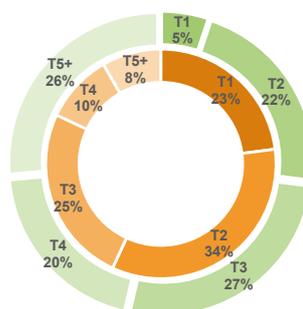
De ce fait, l'âge médian des locataires est également moins important sur la ville-centre, 38 ans, contre 43 ans sur les autres communes.

Autre différence entre ces deux secteurs : l'époque de construction. Sur Vannes, la majorité des locatifs privés ont été construits entre 1971 et 2005 (61 %). Sur le reste de l'agglomération, l'offre locative s'est développée durant les années 1990 et plus du tiers date d'après 2005.

	VANNES	RESTE AGGLO.
Logements locatifs privés	<b>10 004</b>	<b>9 740</b>
Part du parc privé dans les résidences principales	<b>35 %</b>	<b>19 %</b>
	<b>11 %</b>	<b>57 %</b>
	<b>89 %</b>	<b>43 %</b>
Durée d'occupation moyenne	<b>4,5 ans</b>	<b>5,1 ans</b>
Âge médian des occupants	<b>38 ans</b>	<b>43 ans</b>

Source : INSEE 2018, fichier détail MIGCOM

### ► RÉPARTITION ET ÉVOLUTION DU PARC PAR NOMBRE DE PIÈCES

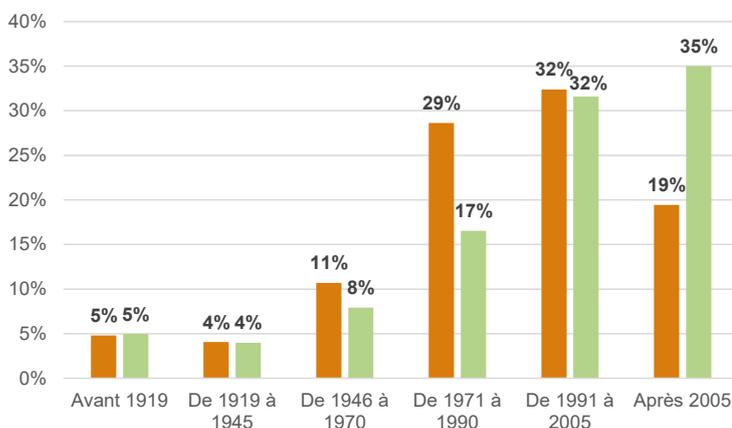


### ► Taux d'évolution annuel moyen 2013-2018

T1	▼ -1.0 %	▼ -0.2 %
T2	▼ -0.5 %	▲ +3.0 %
T3	▲ +2.1 %	▲ +2.4 %
T4	▲ +0.8 %	▲ +1.4 %
T5+	▼ -0.2 %	▲ +1.5 %
<b>Total</b>	<b>▲ +0.2 %</b>	<b>▲ +2.0 %</b>

Source : INSEE 2013-2018, fichier détail

### ► RÉPARTITION PAR ÉPOQUE DE CONSTRUCTION



Source : INSEE 2018, fichier détail

# NIVEAUX DE LOYERS PAR TYPOLOGIE

				Loyers en €/m <sup>2</sup>			
TYPOLOGIE / NOMBRE DE PIÈCES		Nombre Enquêtes	Loyer médian	Surface moyenne	Q1	Médiane	Q3
<b>Vannes</b>   	App. 1p	378	331 €	27 m <sup>2</sup>	11.1	<b>12.8</b>	14.9
	App. 2p	802	435 €	43 m <sup>2</sup>	9.3	<b>10.2</b>	11.3
	App. 3p	542	574 €	64 m <sup>2</sup>	8.6	<b>9.2</b>	10.0
	App. 4p+	147	666 €	87 m <sup>2</sup>	7.5	<b>8.2</b>	9.1
	Appartements	1 869	453 €	50 m <sup>2</sup>	8.9	<b>10.0</b>	11.3
	Maison 4p+	163	1 028 €	118 m <sup>2</sup>	8.0	<b>8.7</b>	9.8
	Maisons	202	930 €	107 m <sup>2</sup>	8.1	<b>9.2</b>	10.3
TYPOLOGIE / NOMBRE DE PIÈCES		Nombre Enquêtes	Loyer médian	Surface moyenne	Q1	Médiane	Q3
<b>Reste aggl.</b>   	App. 1p	51	335 €	28 m <sup>2</sup>	10.3	<b>11.8</b>	13.1
	App. 2p	361	432 €	45 m <sup>2</sup>	9.2	<b>9.9</b>	10.6
	App. 3p	289	550 €	64 m <sup>2</sup>	8.1	<b>8.9</b>	9.5
	App. 4p+	56	657 €	91 m <sup>2</sup>	5.8	<b>8.1</b>	8.5
	Appartements	757	491 €	58 m <sup>2</sup>	8.4	<b>9.3</b>	10.2
	Maison 4p+	504	800 €	106 m <sup>2</sup>	7.2	<b>7.9</b>	8.6
	Maisons	621	750 €	96 m <sup>2</sup>	7.3	<b>8.1</b>	9.2

## UNE TENSION QUI RESTE VISIBLE SUR LE MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ

Le territoire de Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération est un territoire attractif. Ainsi, tous les segments du marché de l'habitat sont prisés par les locaux mais aussi par de nouveaux arrivants. Les professionnels s'accordent à dire que depuis le 1er confinement dû au Covid-19, l'afflux d'une nouvelle population, en provenance de grandes agglomérations urbaines, est nettement visible sur le territoire. Cette nouvelle clientèle n'hésite pas à signer un bail sans visiter le bien ou lors d'une visite virtuelle.

La demande est très forte, l'offre beaucoup moindre. Les agences immobilières sont, tout comme les bailleurs, de plus en plus sélectifs dans les dossiers de candidature à un logement. Nombreuses sont celles qui demandent le dossier en amont des visites afin de vérifier la capacité de location des ménages. Certains propriétaires sont récalcitrants face à des locataires dont le métier a été impacté par la crise du Covid, mais indispensables à l'économie touristique (serveurs, saisonniers...).

Concernant les typologies recherchées, les demandes sont plus fortes pour des studios, notamment sur Vannes avec sa

population étudiante. Sur la ville-centre, le prix médian au m<sup>2</sup> d'un T1 est de 12.8 €/m<sup>2</sup>. Sur le reste de l'agglomération, ce prix est de 11.8 € du m<sup>2</sup>.

Les maisons sont aussi très recherchées, notamment dans la périphérie vannetaise. Depuis les confinements, les ménages veulent de l'espace et sont plus exigeants sur ce souhait d'avoir un extérieur (terrasse, balcon, jardin...).

Le prix médian pour la location d'une maison sur la ville de Vannes, en 2021, est de 930 € (soit 9.2 €/m<sup>2</sup>). Sur une commune périphérique, ce prix est de 750 € (soit 8.1 €/m<sup>2</sup>).

« Les logements construits sont de grands logements, il n'y a rien pour les jeunes et les étudiants »

« Les maisons restent très recherchées, mais les gens prennent, par défaut, ce qu'ils trouvent »

Q1 : 1er quartile = 25 % des loyers sont inférieurs à cette valeur  
Médiane : 50 % des loyers se situent en-dessous de ce chiffre et 50 % au-dessus  
Q3 : 3e quartile = 75 % des loyers sont inférieurs à cette valeur



## NIVEAUX DE LOYERS PAR ÉPOQUE DE CONSTRUCTION

				Loyers en €/m <sup>2</sup>			
ÉPOQUE DE CONSTRUCTION	Nombre Enquêtes	Loyer médian	Surface moyenne	Q1	Médiane	Q3	
<b>Vannes</b>							
 	Avant 1946	204	460 €	54 m <sup>2</sup>	8.8	10.8	12.5
	1946 - 1970	111	530 €	64 m <sup>2</sup>	8.4	9.5	10.3
	1971 - 1990	426	466 €	62 m <sup>2</sup>	8.1	9.3	11.0
	1991 - 2005	654	473 €	54 m <sup>2</sup>	9.0	10.1	11.5
	Après 2005	676	531 €	64 m <sup>2</sup>	9.0	9.8	10.6
<b>Reste aggro.</b>							
 	Avant 1946	111	650 €	79 m <sup>2</sup>	7.5	8.3	9.6
	1946 - 1970	55	595 €	83 m <sup>2</sup>	6.8	8.2	10.9
	1971 - 1990	127	687 €	94 m <sup>2</sup>	6.9	7.7	9.2
	1991 - 2005	338	673 €	83 m <sup>2</sup>	7.4	8.3	9.5
	Après 2005	747	625 €	77 m <sup>2</sup>	8.1	8.9	9.7

### UN PARC LOCATIF PRIVÉ PLUS RÉCENT SUR LA PÉRIPHÉRIE VANNETAISE

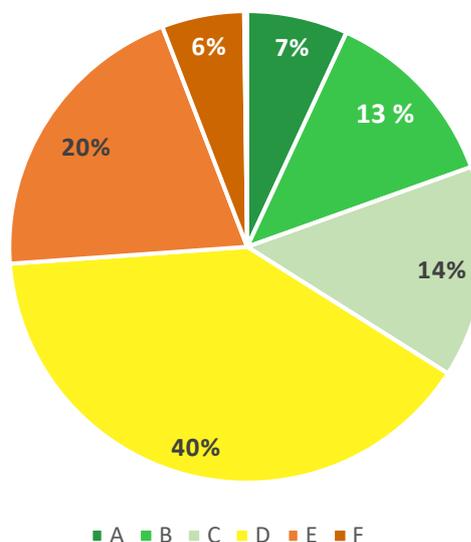
Plus du tiers du parc locatif privé a été construit après 2005 sur les communes périphérique de Vannes. Sur la ville-centre ce chiffre est de 19 %.

Pour autant, si l'on observe les niveaux de loyers en fonction de l'époque de construction, on constate des prix plus élevés sur Vannes. Un logement construit avant 1919 s'y loue 10.8 €/m<sup>2</sup>, contre 8.3 €/m<sup>2</sup> sur les autres communes. Des prix qui semblent progresser plus rapidement sur ces logements anciens tenant à la localisation des biens intramuros.

Les logements datant d'avant les premières réglementations thermiques (1974) sont, de fait, plus énergivores que les logements récents. Les professionnels s'inquiètent donc de l'avenir de ces logements avec le nouveau DPE et la loi Climat & Résilience qui vise l'interdiction, à terme, de louer des logements classés E, F ou G.

« Nous nous inquiétons pour la mise en location de certains logements avec la nouvelle réglementation du DPE »

Parmi les logements enquêtés en 2021, seulement 14 % ont l'information concernant leur DPE. Ainsi, 34 % ont une étiquette supérieure ou égale à C et 26 % ont une étiquette inférieure ou égale à E.



## NIVEAUX DE LOYERS PAR ANCIENNETÉ D'EMMÉNAGEMENT

				Loyers en €/m <sup>2</sup>			
ANCIENNETÉ D'EMMÉNAGEMENT	Nombre Enquêtes	Loyer médian	Surface moyenne	Q1	Médiane	Q3	
<b>Vannes</b>							
 	Moins de 1 an	569	500 €	60 m <sup>2</sup>	9.3	10.4	12.0
	1 à 2 ans	659	460 €	55 m <sup>2</sup>	9.0	10.0	11.6
	3 à 5 ans	469	459 €	58 m <sup>2</sup>	8.6	9.5	10.5
	6 à 9 ans	212	493 €	65 m <sup>2</sup>	8.0	8.6	9.5
	10 ans et +	162	517 €	58 m <sup>2</sup>	8.7	9.8	10.7
<b>Reste aggro.</b>							
 	Moins de 1 an	360	650 €	81 m <sup>2</sup>	7.8	9.0	10.3
	1 à 2 ans	496	640 €	81 m <sup>2</sup>	7.5	8.4	9.5
	3 à 5 ans	279	613 €	77 m <sup>2</sup>	7.5	8.6	9.6
	6 à 9 ans	163	709 €	91 m <sup>2</sup>	7.0	8.1	9.3
	10 ans et +	80	700 €	86 m <sup>2</sup>	7.3	7.9	8.5

### UN IMMOBILISME QUI S'ACCENTUE...

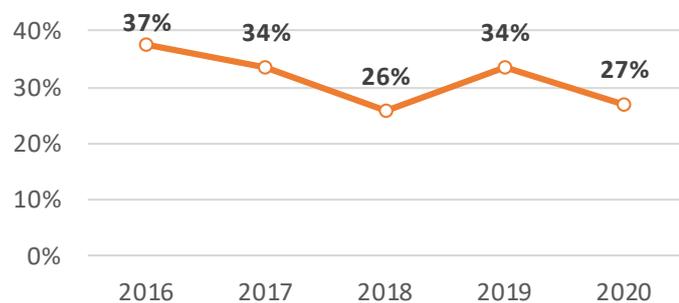
Déjà l'an dernier, nous parlions de l'immobilisme croissant des locataires, et cette année encore la durée d'occupation d'un logement locatif privé augmente. En 2018, un locataire reste en moyenne 4,9 années dans son logement, en 2017 il y restait 4,2 ans (source INSEE).

Au delà du fait qu'il est compliqué de trouver une nouvelle location, les locataires sont aussi conscients que les prix ont augmenté et restent donc dans leurs logements actuels. Les ménages qui libèrent leurs logements le font pour un projet bien précis de construction, achat ou de changement de région.

### ... ET UN LOYER DE MARCHÉ QUI PROGRESSE

Le tableau ci-dessus confirme cette hausse, notamment sur les baux signés il y a moins d'un an. Un ménage qui s'est installé sur la ville de Vannes en 2020 paye 40 centimes supplémentaires du m<sup>2</sup> comparé à un ménage installé un an auparavant. Sur le reste de l'agglomération cette différence est de 60 centimes par m<sup>2</sup>.

### ► Évolution du taux de rotation sur GMVA



L'étude de ces niveaux de loyers par typologie confirme que le loyer de marché a augmenté sur toutes les typologies. C'est d'ailleurs le seul territoire étudié qui est concerné par cette hausse généralisée.

### DES RÉPERCUSSIONS SUR LE PARC LOCATIF SOCIAL

Sur GMVA, la demande locative sociale a progressé de 6.8 % entre le 1er janvier 2020 et le 1er janvier 2021.

De plus, au sein de cette demande 2021, 4,2 % provient de locataires devant quitter leur logement qui est repris ou mis en vente (+1 point en 1 an). Bien que peu nombreux sur l'ensemble (<1 %), on constate également une augmentation des demandeurs DALO (Droit Au Logement Opposable).

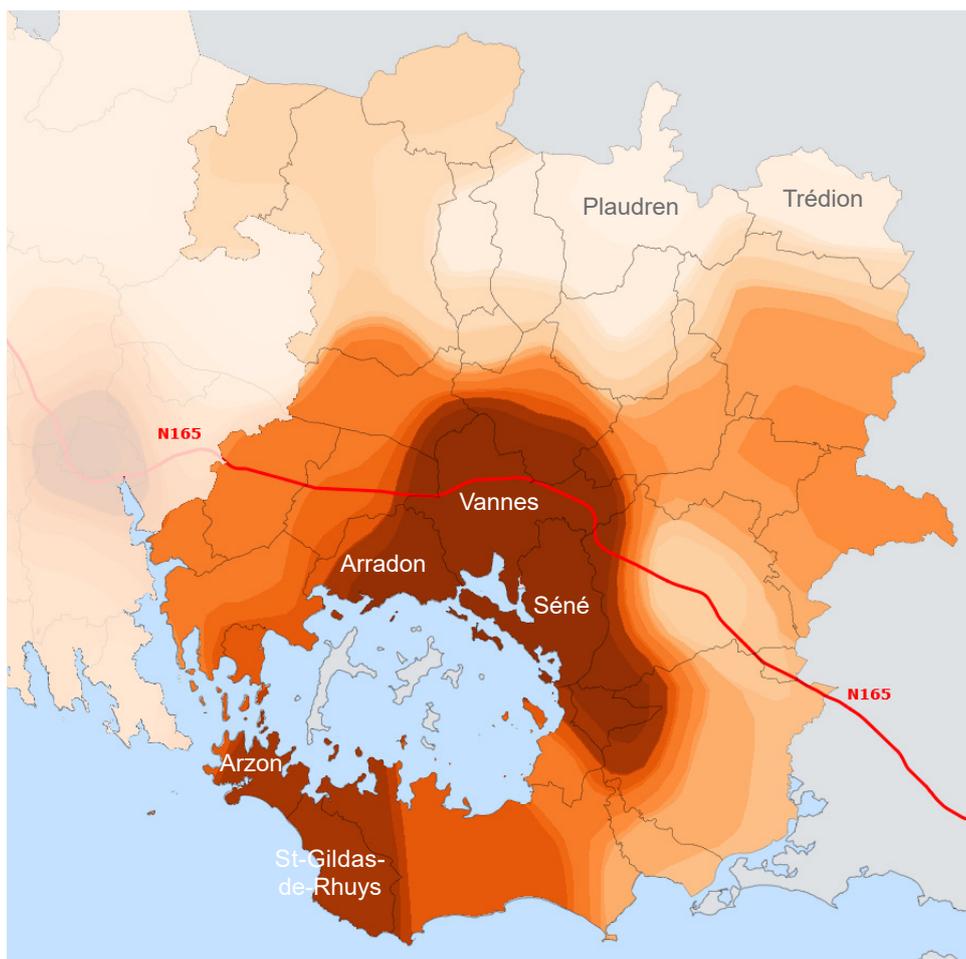
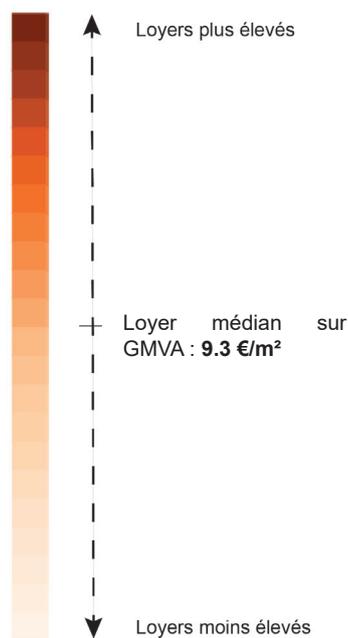
Aussi, les consultations ADIL relatives à la recherche de logements progressent fortement depuis début 2021.

« Au vu de la forte demande, l'agence est en mesure de proposer des préavis réduits aux locataires sortants »



## NIVEAUX DE LOYERS PAR LOCALISATION

### CARTE LISSÉE DES NIVEAUX DE LOYERS SUR GMVA



### TROIS GRANDES ZONES DE NIVEAUX DE LOYERS

La carte lissée ci-dessus permet d'examiner spatialement les niveaux de loyers sur toute l'agglomération vannetaise. Trois zones de marché se dessinent nettement.

■ Vannes et sa périphérie : la ville-centre ainsi que quelques communes de la 1ère couronne (Arradon, Séné...) sont les secteurs où les niveaux de loyers sont les plus élevés de Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération. On note aussi des loyers plus élevés sur la pointe de la Presqu'île de Rhuys, notamment sur Arzon et Saint-Gildas-de-Rhuys.

■ Les communes de seconde couronne : la 2de couronne vannetaise affiche des prix légèrement inférieurs à Vannes et sa périphérie. En raison des prix plus élevés sur la ville-centre et de la situation géographique privilégiée de ces communes, les demandes pour y louer un bien y sont importantes.

■ Les communes moins denses : dans l'arrière pays notamment, les niveaux de loyers sont les plus faibles de l'agglomération. Ces communes sont plus éloignées du littoral et du bassin d'emplois vannetais. Cependant, environnées d'une campagne au cadre de vie agréable, elles restent tout de même recherchées par les

ménages locataires. Certaines communes, telles que Plaudren ou Trédion affichent les loyers les plus faibles de l'agglomération et sont ainsi plus accessibles aux ménages modestes.

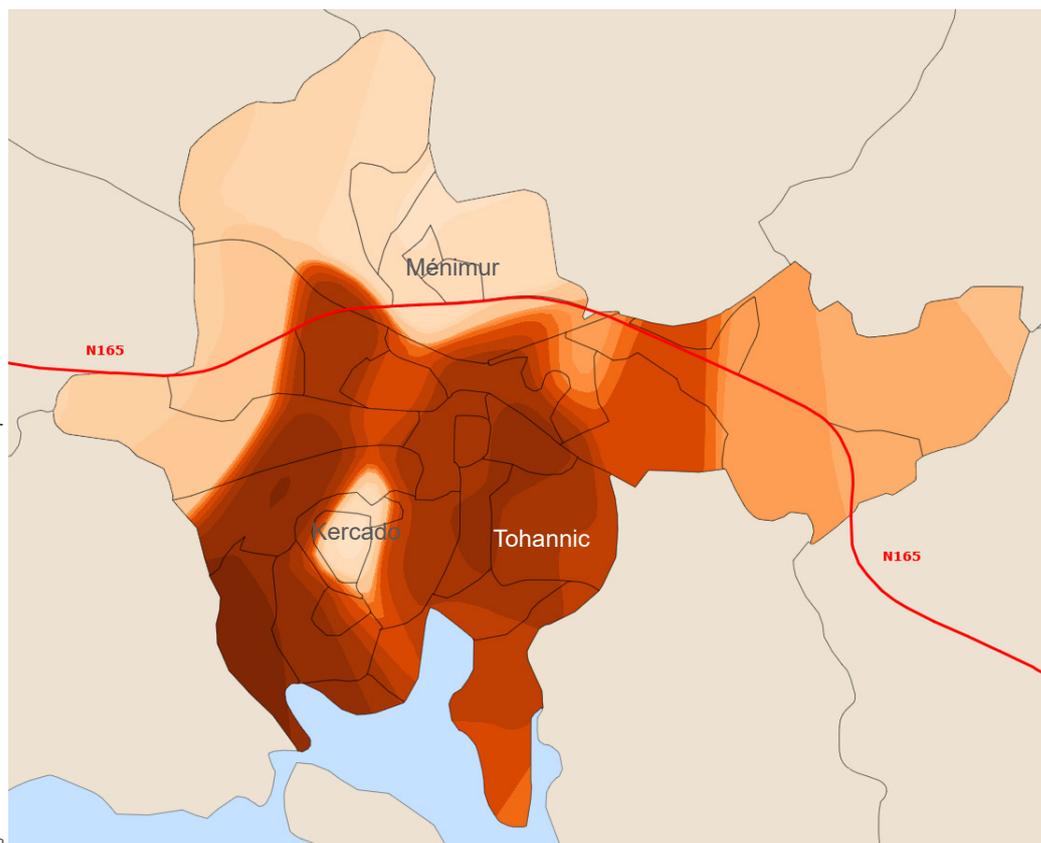
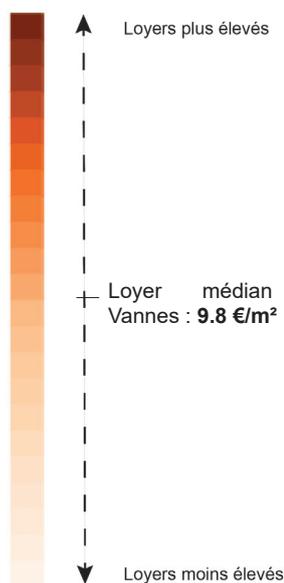
Ce schéma de sectorisation territoriale, en fonction des niveaux de loyers, est sensiblement le même sur les deux autres territoires étudiés.

# NIVEAUX DE LOYERS PAR LOCALISATION



**TERRITOIRE**  
VILLE DE VANNES

## CARTE LISSÉE DES NIVEAUX DE LOYERS SUR VANNES



**adil** du Morbihan  
Source : ANIL / ADIL 56  
Réalisation : ADIL 56  
Méthode : Carte lissée  
Date de réalisation : 08/02/2022

### Principe de la carte lissée



Carte réalisée à partir de regroupement d'entités géographiques mitoyennes (iris, communes) composant un ensemble de sous-zones de loyer homogènes (en €/m<sup>2</sup>). Conformément aux règles établies par le comité scientifique du réseau OLL, chacune de ces sous-zones de loyer contient a minima 50 observations. Le choix s'est porté sur une carte lissée afin de faire apparaître les grandes tendances spatiales et de diluer l'effet frontière aux limites géographiques de chaque sous-zone, inexistant dans la réalité. L'interpolation permet également de couvrir l'ensemble des entités géographiques, y compris celles pour lesquelles le manque de données ne permet pas de délivrer une indication fiable du niveau de loyer.

Pour réaliser cette carte lissée, le territoire de GMVA a été découpé en 15 sous-zones formées à partir de regroupement de communes aux niveaux de loyers homogènes (€/m<sup>2</sup>). Vannes a été découpée en 16 sous-zones formées à partir de regroupement d'iris aux niveaux de loyers homogènes (€/m<sup>2</sup>).

### DES ÉCARTS DE LOYERS PLUS IMPORTANTS À L'ÉCHELLE INFRA-COMMUNALE

Différentes zones se distinguent à l'intérieur même de la ville de Vannes. On note deux grandes zones et qui correspondent de fait aux quartiers de la ville.

On retrouve les niveaux de loyers les plus élevés sur le coeur même de la ville et sur les secteurs proches du littoral. Le quartier Tohannic continue également à suivre cette tendance de niveaux de loyers élevés. Secteur universitaire, le quartier a connu un développement ces dernières années avec la réalisation de plusieurs programmes neufs. Depuis le début de la pandémie, les agences ont remarqué l'arrivée de ménages en provenance de grandes villes qui sont venus

s'installer à Vannes. La ville est reliée à Paris par la LGV (Ligne à Grande Vitesse), ce qui est favorable aux personnes pouvant télétravailler. Les prix se sont ainsi envolés, notamment sur les secteurs autour du port. En effet, ce secteur est idéalement situé pour tout faire à pied et le cadre de vie y est agréable.

Deux autres quartiers se démarquent du reste de la ville. Ce sont les Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV), que sont Ménimur et Kercado. Le parc locatif privé est peu développé sur ces secteurs où l'habitat est essentiellement constitué de logements HLM. Les niveaux de loyers du parc privé y sont donc plus abordables puisqu'ils doivent rester en adéquation avec les loyers du parc social hégémonique dans ces quartiers..

« Dans les quartiers autour du port, les loyers ont augmenté de façon exponentielle »



# MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ

## DONNÉES DE CADRAGE

### UNE PROGRESSION DU PARC LOCATIF PRIVÉ PLUS IMPORTANTE SUR LA PÉRIPHÉRIE LORIENTAISE

Le parc de logements locatifs privés sur la ville de Lorient est en diminution au cours de la dernière période observée par l'INSEE (2013-2018). On note ainsi une baisse de 0.6 % par an. Comme explications possibles, il y a eu sur Lorient une hausse des logements vacants et des résidences secondaires, retirant ainsi potentiellement quelques logements du marché locatif privé.

Concernant le type de logements, sur Lorient le parc est essentiellement collectif (93 %) alors que sur les autres communes de l'agglomération, les logements individuels représentent près d'un logement sur deux. De ce fait, on y retrouve plus de grandes typologies répondant ainsi à une demande de ménages plus grands, avec enfant(s). Toutefois, entre 2013 et 2018, l'offre locative privée sur ces communes s'est étoffée sur les petits logements et a diminué sur les T4 et plus.

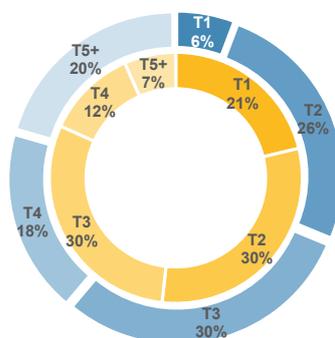
En termes d'époque de construction des biens loués, l'histoire lorientaise justifie le développement de 41 % de l'offre entre 1946 et 1970. En effet, la ville a dû se reconstruire suite à sa destruction durant la 2<sup>de</sup> guerre mondiale. Les autres communes ont une offre mieux équilibrée et un quart des logements a été construit après 2005.

Tout comme sur GMVA et AQTA, la durée d'occupation moyenne des logements locatifs privés est en hausse. En 2018, sur Lorient, un ménage restait en moyenne 5,1 ans contre 5,8 ans sur le reste de l'agglomération. Le profil plus jeune des ménages occupants (37 ans en moyenne sur la ville-centre contre 44 ans sur le reste du territoire) peut en partie expliquer cette durée d'occupation plus courte.

	LORIENT	RESTE AGGLO.
Logements locatifs privés	<b>10 327</b>	<b>11 422</b>
Part du parc privé dans les résidences principales	<b>32 %</b>	<b>17 %</b>
	<b>7 %</b>	<b>46 %</b>
	<b>93 %</b>	<b>54 %</b>
Durée d'occupation moyenne	<b>5,1 ans</b>	<b>5,8 ans</b>
Âge médian des occupants	<b>37 ans</b>	<b>44 ans</b>

Source : INSEE 2018, fichier détail MIGCOM

### ► RÉPARTITION ET ÉVOLUTION DU PARC PAR NOMBRE DE PIÈCES

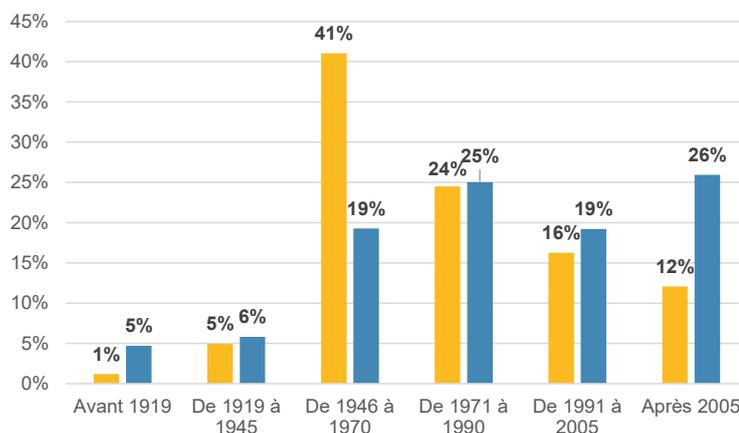


### ► Taux d'évolution annuel moyen 2013-2018

Typologie	LORIENT	RESTE AGGLO.
T1	▼ -1.7 %	▲ +1.9 %
T2	▼ -0.4 %	▲ +1.4 %
T3	▲ +2.1 %	▲ +0.8 %
T4	▼ -4.9 %	▼ -0.6 %
T5+	▼ -0.3 %	▼ -0.1 %
<b>Total</b>	<b>▼ -0.6 %</b>	<b>▲ +0.6 %</b>

Source : INSEE 2013-2018, fichier détail

### ► RÉPARTITION PAR ÉPOQUE DE CONSTRUCTION



Source : INSEE 2018, fichier détail

# NIVEAUX DE LOYERS PAR TYPOLOGIE

				Loyers en €/m <sup>2</sup>				
TYPOLOGIE / NOMBRE DE PIÈCES		Nombre Enquêtes	Loyer médian	Surface moyenne	Q1	Médiane	Q3	
<b>Lorient</b> 		App. 1p	178	328 €	27 m <sup>2</sup>	11.3	<b>12.4</b>	15.5
		App. 2p	587	435 €	44 m <sup>2</sup>	9.1	<b>10.0</b>	11.3
		App. 3p	527	526 €	62 m <sup>2</sup>	7.8	<b>8.6</b>	9.4
		App. 4p+	296	613 €	85 m <sup>2</sup>	6.9	<b>7.6</b>	8.2
		<b>Appartements</b>	1588	483 €	55 m <sup>2</sup>	8.0	<b>9.2</b>	10.9
		Maison 4p+	54	842 €	107 m <sup>2</sup>	7.1	<b>8.1</b>	8.8
		<b>Maisons</b>	69	754 €	85 m <sup>2</sup>	7.1	<b>8.3</b>	9.7
TYPOLOGIE / NOMBRE DE PIÈCES		Nombre Enquêtes	Loyer médian	Surface moyenne	Q1	Médiane	Q3	
<b>Reste agglo.</b> 		App. 2p	367	434 €	45 m <sup>2</sup>	8.9	<b>10.0</b>	11.1
		App. 3p	298	520 €	64 m <sup>2</sup>	7.5	<b>8.5</b>	9.6
		App. 4p+	117	650 €	87 m <sup>2</sup>	6.7	<b>7.5</b>	8.5
		<b>Appartements</b>	820	490 €	57 m <sup>2</sup>	7.7	<b>9.1</b>	10.2
		Maison 4p+	276	780 €	108 m <sup>2</sup>	6.7	<b>7.8</b>	8.5
		<b>Maisons</b>	377	720 €	95 m <sup>2</sup>	6.9	<b>8.0</b>	9.0

## UNE DEMANDE QUI NE CESSE D'AUGMENTER

La tension continue de s'accroître d'année en année sur le territoire de Lorient Agglomération. Comme sur GMVA une nouvelle clientèle arrive sur le secteur. Bien souvent extérieure au département, elle arrive avec un budget plus important que les ménages locaux et recherchent principalement une maison ou un appartement avec un extérieur. Les biens sans balcon sont d'ailleurs les derniers à trouver preneur.

Sur les trois territoires étudiés, Lorient Agglomération est celui où le plus de professionnels nous ont évoqué la demande croissante de logement meublé. L'offre évolue en ce sens, puisque les bailleurs sont de plus en plus nombreux à se tourner vers ce type de bail qui est plus avantageux fiscalement.

Ces professionnels s'inquiètent du manque de logements. Des constructions sont en cours, mais leurs dates de livraison ont été retardées du fait du contexte sanitaire (confinements et pénurie de matériaux). En attendant, il

est de plus en plus compliqué de répondre à la demande.

En termes de coût de location en 2021, le prix médian au m<sup>2</sup> pour un appartement est sensiblement le même, que ce soit sur Lorient ou en périphérie avec respectivement 9.2 €/m<sup>2</sup> et 9.1 €/m<sup>2</sup>.

La maison reste plus onéreuse sur la ville centre avec un loyer médian de 8.3 € du m<sup>2</sup>, contre 8 €/m<sup>2</sup> dans une commune périphérique.

*« Beaucoup de demandes sur tous types de produits, bien évidemment les maisons, mais aussi les T2-T3 sur Lorient ville, Guidel et Ploemeur »*

*« Depuis les confinements, les demandes se portent plus sur des logements avec un extérieur »*



## TERRITOIRE

LORIENT AGGLOMÉRATION

# NIVEAUX DE LOYERS PAR ÉPOQUE DE CONSTRUCTION

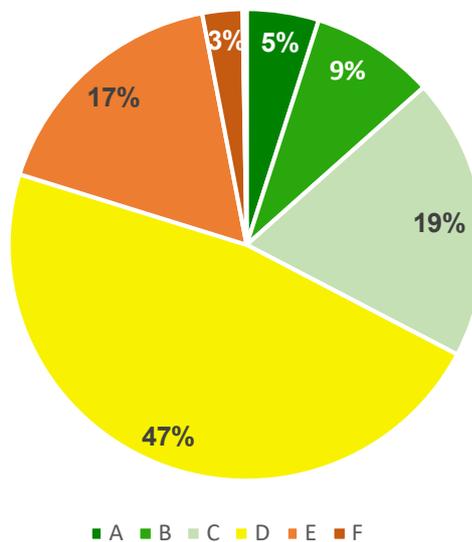
ÉPOQUE DE CONSTRUCTION	Nombre Enquêtes	Loyer médian	Surface moyenne	Loyers en €/m <sup>2</sup>			
				Q1	Médiane	Q3	
<b>Lorient</b>							
 	Avant 1946	168	430 €	47 m <sup>2</sup>	9.1	11.0	13.0
	1946 - 1970	786	500 €	60 m <sup>2</sup>	7.7	8.6	10.0
	1971 - 1990	304	460 €	57 m <sup>2</sup>	7.6	9.0	10.6
	1991 - 2005	113	490 €	49 m <sup>2</sup>	8.9	10.7	12.0
	Après 2005	286	530 €	57 m <sup>2</sup>	8.8	9.7	10.8
<b>Reste aggl.</b>							
 	Avant 1946	133	515 €	70 m <sup>2</sup>	7.2	8.4	9.8
	1946 - 1970	228	508 €	67 m <sup>2</sup>	7.1	8.7	9.8
	1971 - 1990	214	670 €	89 m <sup>2</sup>	6.7	7.8	9.8
	1991 - 2005	206	640 €	78 m <sup>2</sup>	7.2	8.4	9.9
	Après 2005	416	634 €	79 m <sup>2</sup>	7.8	8.7	9.6

## DES LOCATAIRES PLUS EXIGEANTS EN TERMES D'ESTHÉTIQUE DU BIEN

À Lorient, seulement 12 % du parc locatif privé a été construit après 2005. Ce taux est de 26 % sur le reste de l'agglomération. Le parc est ainsi plus ancien sur la ville-centre et date notamment de l'après-guerre (39-45), à la suite de la destruction de la ville par les bombardements.

D'après certains professionnels rencontrés pour cette étude, ces logements anciens, ont principalement la cote auprès des nouveaux arrivants, en provenance de régions urbaines comme Paris. Les locaux eux privilégient le neuf. Les locataires sont également plus exigeants en termes de design du logement. Ils ne se contentent plus d'un simple rafraîchissement du bien, mais veulent une décoration au style "AirBnB" (aménagements soignés, décoration chaleureuse, meubles modernes...).

Seulement 13 % des logements enquêtés en 2021 ont une information relative à leur étiquette énergétique. Parmi ces logements, 1/3 ont une étiquette supérieure ou égale à C et 20 % ont une étiquette inférieure ou égale à E.



« Les logements en stock sont les non-rénovés »

« Les Parisiens aiment l'ancien, les Lorientais le neuf. Aujourd'hui, à Lorient, le parc est bien rénové »

## NIVEAUX DE LOYERS PAR ANCIENNETÉ D'EMMÉNAGEMENT

					Loyers en €/m <sup>2</sup>		
ANCIENNETÉ D'EMMÉNAGEMENT	Nombre Enquêtes	Loyer médian	Surface moyenne	Q1	Médiane	Q3	
<b>Lorient</b>  	Moins de 1 an	471	490 €	55 m <sup>2</sup>	8.4	<b>9.5</b>	11.5
	1 à 2 ans	564	490 €	56 m <sup>2</sup>	7.9	<b>9.2</b>	11.1
	3 à 5 ans	296	480 €	59 m <sup>2</sup>	7.6	<b>8.7</b>	9.9
	6 à 9 ans	149	490 €	57 m <sup>2</sup>	7.6	<b>8.7</b>	10.5
	10 ans et +	177	500 €	58 m <sup>2</sup>	7.9	<b>9.3</b>	11.0
<b>Reste agglo.</b>  	Moins de 1 an	305	583 €	76 m <sup>2</sup>	7.6	<b>8.7</b>	10.0
	1 à 2 ans	449	567 €	76 m <sup>2</sup>	7.5	<b>8.6</b>	9.8
	3 à 5 ans	228	581 €	76 m <sup>2</sup>	7.2	<b>8.2</b>	9.5
	6 à 9 ans	117	546 €	73 m <sup>2</sup>	7.2	<b>8.4</b>	9.4
	10 ans et +	98	580 €	84 m <sup>2</sup>	5.9	<b>8.2</b>	8.8

### UN FAIBLE TURN-OVER DES LOCATAIRES

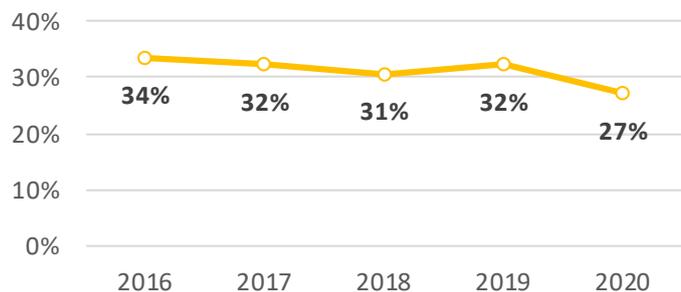
Si les professionnels rencontrés en 2021 confirment un nombre de demandes de location bien plus important en 2020, et le développement d'une clientèle plus aisée, ils confirment également le fait que le nombre de préavis a diminué. Pour exemple, une agence a enregistré une baisse de 30 % des baux signés en une année.

Au vu des prix et du manque de biens, les locataires restent en place. Les étudiants sont nombreux, notamment sur la ville centre, et ils participent grandement au turn-over sur Lorient. Néanmoins en 2020 et 2021, du fait de la situation particulière du marché, ils conservaient leur logement sur la période estivale. Seuls ceux au budget plus serré donnaient leur préavis.

### DES LOYERS DE MARCHÉ QUI AUGMENTENT NOTAMMENT SUR LES APPARTEMENTS

La grande majorité des agences le confirment, les propriétaires-bailleurs augmentent leur loyer, notamment à la relocation où les loyers prennent entre 20 € et 60 € supplémentaires.

### ► Évolution du taux de rotation sur Lorient Agglomération



Ces augmentations ne sont pas forcément justifiées, mais sont demandées par les propriétaires qui sont conscients de la tension du marché. Aussi, de plus en plus de bailleurs appliquent l'indexation du loyer.

À Lorient, un locataire qui a emménagé en 2020 paye un loyer médian de 9.5 €/m<sup>2</sup>, soit 30 centimes de plus par m<sup>2</sup> qu'un locataire déjà en place depuis un an ou deux. Sur les autres communes du territoire, cette différence est moins marquée (0.10 €/m<sup>2</sup>).

Les agences remarquent quelques cas extrêmes d'augmentation de loyers. Une agence nous a donné pour exemple un T3 de 70 m<sup>2</sup>, dans le centre-ville de Lorient, qui se louait il y a peu 500 € et qui est passé à 900 € l'an dernier.

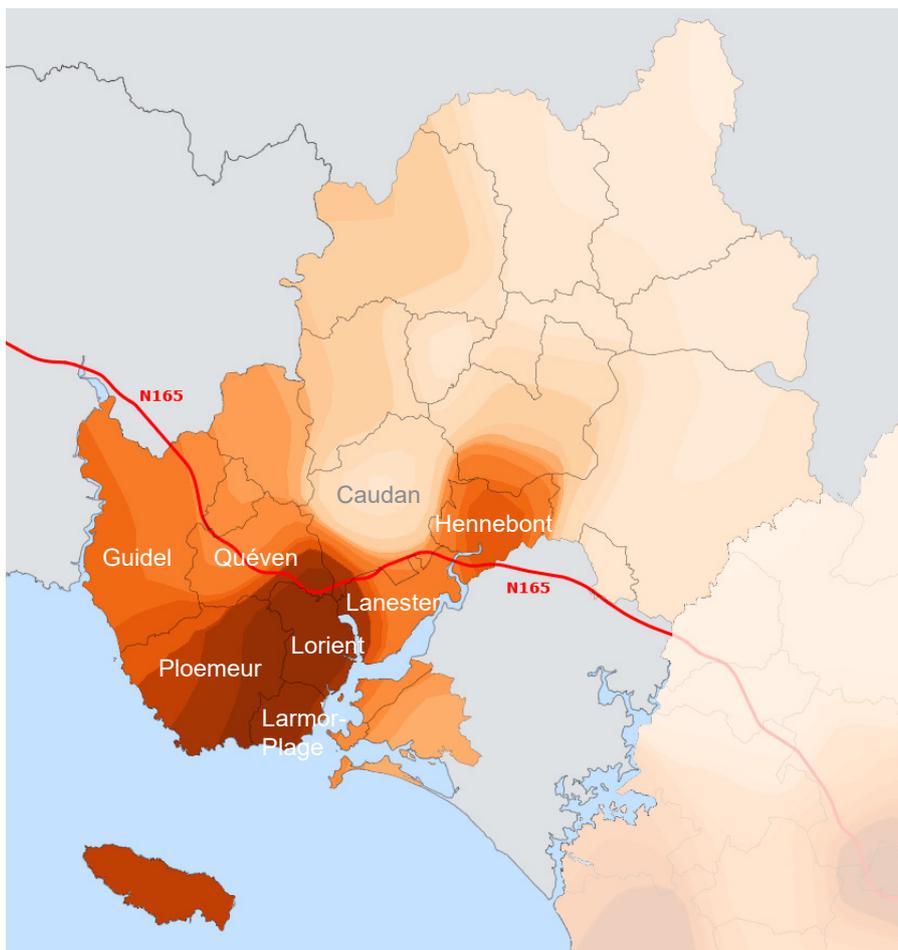
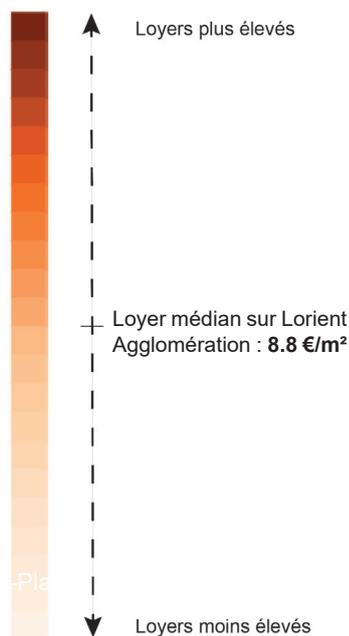
La comparaison du loyer entre les locataires stables et mobiles et selon la typologie du bien confirment que cette hausse est essentiellement sur les T2-T3.

*« Nous confirmons la hausse des loyers. Elle est de l'ordre de 10% environ et nous essayons de la contenir... »*



# NIVEAUX DE LOYERS PAR LOCALISATION

## CARTE LISSÉE DES NIVEAUX DE LOYERS SUR LORIENT AGGLOMÉRATION



**adil**  
du Morbihan

Source : ANIL / ADIL 56  
 Réalisation : ADIL 56  
 Méthode : Carte lissée  
 Date de réalisation : 08/02/2022

### TROIS ZONES DE MARCHÉ QUI SE DESSINENT

Tout comme sur GMVA, Lorient Agglomération est sectorisé en trois grandes zones de niveaux de loyers.

■ Lorient et Larmor-Plage : la ville centre et sa commune voisine sont les deux villes aux loyers les plus importants de l'agglomération. Ce niveau de loyer impacte les secteurs voisins bien qu'il diminue à mesure de l'éloignement de Lorient.

■ La périphérie lorientaise : avec des niveaux de loyers inférieurs à la ville-centre, les communes voisines telles que Guidel, Ploemeur, Quéven, Lanester, Hennebont et celles situées de l'autre côté du Blavet, restent tout de même dans la fourchette haute des loyers de l'agglomération.

■ Les communes de l'arrière-pays : situées plus au nord de l'agglomération et sur un territoire moins dense, Caudan et les communes des secteurs 1, 2 et 8 du PLH de Lorient Agglomération affichent des niveaux de loyers parmi les plus bas de

l'agglomération.

Quelques professionnels confirment qu'auparavant ces secteurs étaient moins prisés par les ménages, néanmoins au vu de la difficulté de se loger sur le sud du territoire, les locataires s'éloignent de la ville-centre.

*Pour réaliser cette carte lissée, le territoire de Lorient Agglomération a été découpé en 10 sous-zones formées à partir de regroupement de communes aux niveaux de loyers homogènes (€/m<sup>2</sup>).*

« Au vu des prix, les ménages s'éloignent dans des secteurs auparavant moins prisés »

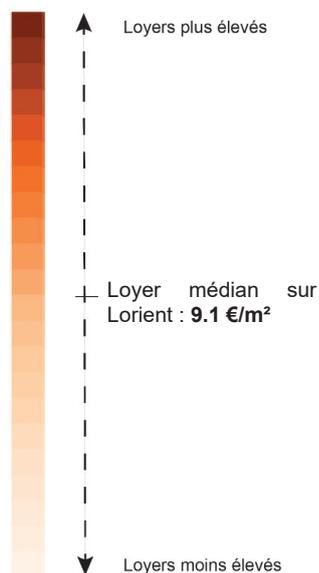
« Les maisons en campagne et un peu anciennes ne sont pas préférées par les locataires »

## NIVEAUX DE LOYERS PAR LOCALISATION



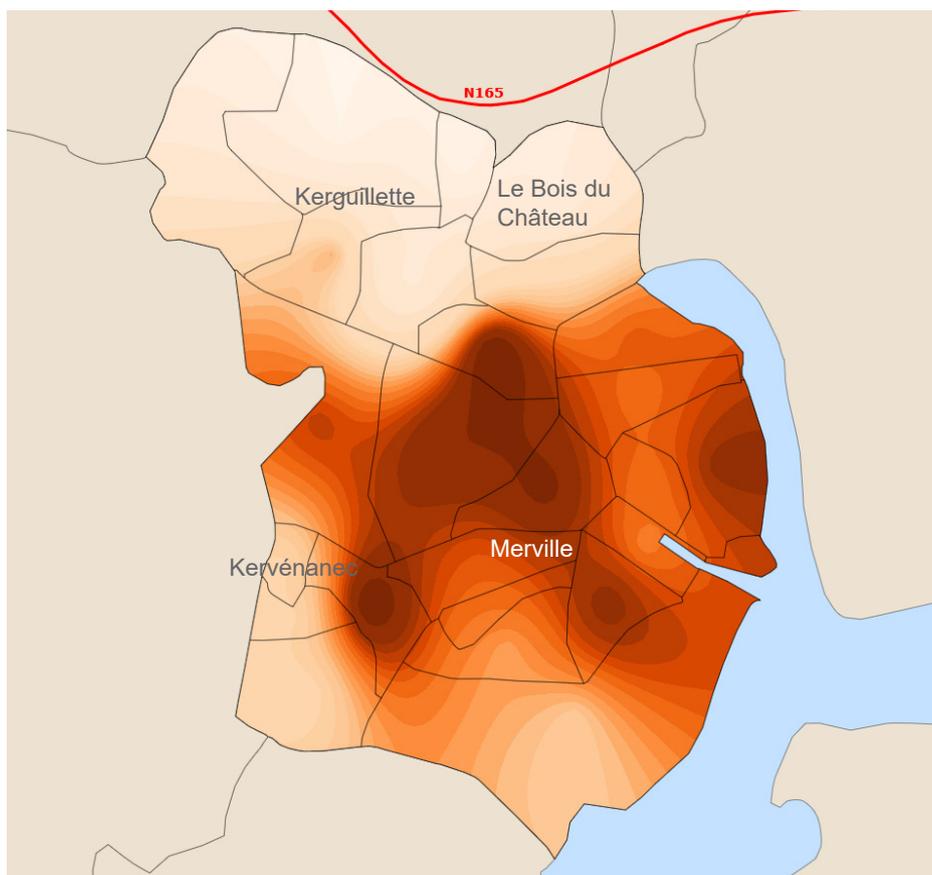
**TERRITOIRE**  
VILLE DE LORIENT

### CARTE LISSÉE DES NIVEAUX DE LOYERS SUR LORIENT



**adil**  
du Morbihan

Source : ANIL / ADIL 56  
Réalisation : ADIL 56  
Méthode : Carte lissée  
Date de réalisation : 08/02/2022



### DES QUARTIERS BIEN IDENTIFIABLES

Quelques quartiers lorientais se démarquent en termes de prix de location. La cartographie ci-dessus fait notamment ressortir le centre-ville qui affiche des loyers dans la fourchette haute. À mesure de l'éloignement du centre, les niveaux de loyers régressent. Cependant, les quartiers autour du port ont aussi des loyers hauts, ainsi que ceux proches de l'université de Bretagne Sud. Les professionnels confirment que ces secteurs sont les plus recherchés du fait de la proximité de tous les services, tout se fait à pied. Une

agence a même plus de demandes pour le quartier de Merville que sur l'hyper-centre.

Plus au nord de la ville, on distingue des quartiers plus accessibles. Par ailleurs, on y retrouve deux QPV sur cette zone, Bois du Château et Kerguillette. Ainsi tout comme à Vannes, le parc locatif social étant plus présent, les loyers du parc privé y sont donc de fait moins élevés que sur le reste de la ville. Au sud-ouest, le QPV Kervénanec ressort également avec des niveaux de loyers les plus bas du territoire.

Plusieurs professionnels rencontrés pour cette étude nous ont

affirmé que ces quartiers restent stigmatisés par la population locale mais aussi par les nouveaux arrivants. En effet, les ménages en recherche d'un logement sur le secteur se renseignent sur les quartiers et leur réputation. Les logements sont donc plus compliqués à louer sur ces QPV. Le secteur de la gare, qui a subi des travaux d'embellissement n'est également pas privilégié par les personnes en recherche d'un logement à louer.

*Pour réaliser cette carte lissée, la ville de Lorient a été découpée en 16 sous-zones formées à partir de regroupement d'Iris aux niveaux de loyers homogènes (€/m<sup>2</sup>).*

*« Malgré des travaux de réhabilitation de certains quartiers, les locataires ne veulent pas s'y installer »*



# MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ

## DONNÉES DE CADRAGE

### UN PARC LOCATIF PRIVÉ PLUS INDIVIDUEL ET RÉCENT QUE SUR LES AUTRES TERRITOIRES ÉTUDIÉS

L'offre locative privée n'a pas la même structure sur Auray Quiberon Terre Atlantique que sur les deux agglomérations morbihannaises. Sa ville-centre, Auray, n'a pas la même taille que Lorient et Vannes, toutefois au dernier recensement de l'INSEE (2018), près de 2 500 logements locatifs privés ont été comptabilisés, soit 1/3 du parc de résidences principales. Son parc est d'ailleurs en évolution de 1 % par an sur la période 2013-2018. Sur le reste de l'EPCI, cette évolution est à la baisse, avec -1.3 % par an.

Sur AQTA, les logements locatifs privés sont presque aussi nombreux en collectifs qu'en individuels. Sur la ville-centre on compte 17 % de maisons (contre 7 % et 11 % sur Lorient et Vannes) et 58 % sur les autres communes.

Autre particularité, la typologie des biens loués. Les logements d'une pièce représentent seulement 13 % des locatifs privés sur Auray, tandis que sur Lorient et Vannes ce taux est supérieur à 20 %.

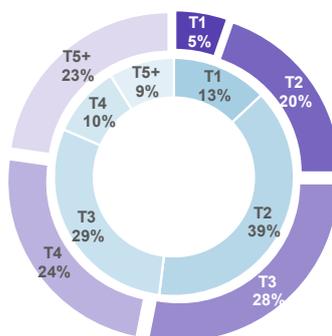
Le parc locatif privé est plus récent sur AQTA que sur les agglomérations. En effet, sur Auray tout comme sur les autres communes du territoire, plus d'un logement sur deux a moins de 30 ans.

Le constat est semblable aux autres territoires étudiés sur le fait que, d'année en année, la durée d'occupation des logements augmente. Les locataires restent en moyenne 4.8 ans dans leur logement sur Auray et 5.6 ans sur les autres communes de l'EPCI. Les professionnels rencontrés constatent que les locataires restent en place sauf s'ils sont dans une situation telle qu'une séparation ou un achat.

	AURAY	RESTE EPCI
Logements locatifs privés	<b>2 477</b>	<b>6 154</b>
Part du parc privé dans les résidences principales	<b>33 %</b>	<b>18 %</b>
	<b>17 %</b>	<b>58 %</b>
	<b>83 %</b>	<b>42 %</b>
Durée d'occupation moyenne	<b>4,8 ans</b>	<b>5,6 ans</b>
Âge médian des occupants	<b>42 ans</b>	<b>43 ans</b>

Source : INSEE 2018, fichier détail MIGCOM

### ► RÉPARTITION ET ÉVOLUTION DU PARC PAR NOMBRE DE PIÈCES

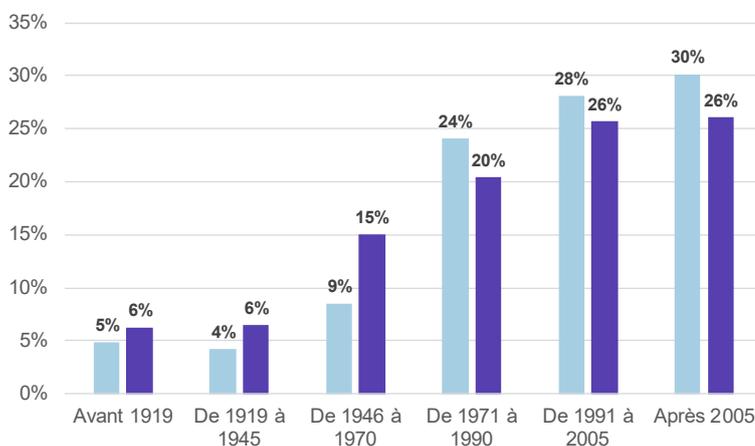


### ► Taux d'évolution annuel moyen 2013-2018

Nombre de pièces	Auray (%)	Reste EPCI (%)
T1	▲ +1.1 %	▼ -0.6 %
T2	▲ +1.6 %	▼ -2.5 %
T3	▲ +2.6 %	▼ -2.4 %
T4	▼ -4.7 %	▲ +1.7 %
T5+	▲ +0.8 %	▼ -2.0 %
Total	▲ +1.0 %	▼ -1.3 %

Source : INSEE 2013-2018, fichier détail

### ► RÉPARTITION PAR ÉPOQUE DE CONSTRUCTION



Source : INSEE 2018, fichier détail

# NIVEAUX DE LOYERS PAR TYPOLOGIE

TYPOLOGIE / NOMBRE DE PIÈCES	Nombre Enquêtes	Loyer médian	Surface moyenne	Loyers en €/m <sup>2</sup>		
				Q1	Médiane	Q3
App. 1p	88	310 €	26 m <sup>2</sup>	10.1	12.3	14.1
App. 2p	385	430 €	45 m <sup>2</sup>	8.8	10.5	11.5
App. 3p	296	530 €	64 m <sup>2</sup>	7.3	8.6	9.6
App. 4p+	66	680 €	100 m <sup>2</sup>	5.6	7.6	8.4
<b>Appartements</b>	<b>835</b>	<b>460 €</b>	<b>56 m<sup>2</sup></b>	<b>7.9</b>	<b>9.4</b>	<b>11.0</b>
Maison 4p+	319	780 €	107 m <sup>2</sup>	6.6	7.5	8.6
<b>Maisons</b>	<b>447</b>	<b>703 €</b>	<b>96 m<sup>2</sup></b>	<b>6.8</b>	<b>7.8</b>	<b>8.9</b>



## UNE DEMANDE PORTÉE SUR LES MAISONS

Sur Auray Quiberon - Terre Atlantique également les maisons ont toujours la cote, demande amplifiée depuis la pandémie. Ce type de bien se reloue immédiatement. Les agences rencontrées le confirment et elles sont très souvent sollicitées pour des logements individuels avec un espace extérieur. Si les petits logements sont cette année moins évoqués par les professionnels, les T2 et T3 sont, quant à eux, très demandés. Cette recherche

est en adéquation avec le marché locatif proposé sur le territoire d'AQTA puisque 55 % du parc est composé de T2-T3.

Le secteur est touristique, ainsi de nombreux saisonniers viennent y travailler à la saison estivale. Néanmoins, se pose le problème du logement puisque de plus en plus de petits logements, type studio, sont transformés en locatifs saisonniers et quittent donc l'offre locative annuelle. De plus, cette typologie ne représente que 8 % du parc locatif privé (INSEE 2018).

Le loyer médian pour une maison sur Auray Quiberon Terre Atlantique est de 703 €, soit 7.8 €/m<sup>2</sup>. Pour un logement en collectif, le loyer est de 460 €, soit 9.4 €/m<sup>2</sup>. Ces loyers, à la hausse, poussent quelques locataires qui le peuvent à quitter rapidement leur logement pour concrétiser un achat immobilier.



Crédit photo : Alexandre Lamoureux

« Le marché est très tendu !  
Nous avons énormément de  
demandes et peu d'offres »

« Forte demande toujours sur les maisons,  
surtout sur Auray. Les T2 et T3 se louent  
aussi très bien »



## TERRITOIRE

AURAY QUIBERON TERRE ATLANTIQUE

# NIVEAUX DE LOYERS PAR ÉPOQUE DE CONSTRUCTION

ÉPOQUE DE CONSTRUCTION	Nombre Enquêtes	Loyer médian	Surface moyenne	Loyers en €/m <sup>2</sup>		
				Q1	Médiane	Q3
Avant 1946	231	520 €	73 m <sup>2</sup>	6.5	8.1	10.6
1946 - 1970	116	600 €	73 m <sup>2</sup>	6.7	8.4	10.2
1971 - 1990	141	500 €	75 m <sup>2</sup>	6.4	7.6	10.2
1991 - 2005	308	610 €	72 m <sup>2</sup>	7.8	8.6	9.8
Après 2005	486	630 €	79 m <sup>2</sup>	7.5	8.6	9.9



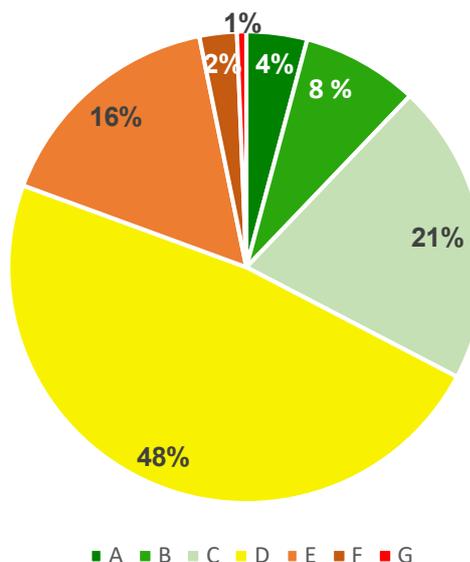
## PEU DE LOGEMENTS ANCIENS DANS LE PARC LOCATIF PRIVÉ

Les communes du territoire d'Auray Quiberon Terre Atlantique ont un parc locatif privé relativement récent. Les dispositifs type Pinel ont permis de faire émerger de nouveaux programmes neufs ces dernières années. En effet, sur les 486 logements enquêtés et construits après 2005, 21 % sont indiqués comme étant sous un régime de défiscalisation. Toutefois, selon certains professionnels enquêtés, le remplacement du Pinel par le Pinel Breton freine les investisseurs dans leur projet. En effet, le périmètre du dispositif est ainsi réduit et ne concerne plus que quelques zones sur Auray et Quiberon.

Comme l'indique le tableau ci-dessus, les niveaux de loyers varient très peu selon l'époque de construction du bien.

Concernant les diagnostics de performance énergétique, aucun des professionnels rencontrés en 2021 n'a évoqué sa nouvelle réglementation et son impact sur les locations futures. Le parc étant plus récent que sur les secteurs voisins, l'impact sera sans doute moindre sur le territoire communautaire.

Parmi les logements enquêtés en 2021, 1/4 ont l'info concernant leur étiquette énergétique. Pour ces logements, 1/3 ont une étiquette supérieure ou égale à C et 19 % ont une étiquette inférieure ou égale à E.



**Page 30** : Loi Climat & Résilience et nouveau DPE : quel impact de ces mesures sur le marché locatif ?



## NIVEAUX DE LOYERS PAR ANCIENNETÉ D'EMMÉNAGEMENT

ANCIENNETÉ D'EMMÉNAGEMENT	Nombre Enquêtes	Loyer médian	Surface moyenne	Loyers en €/m <sup>2</sup>			
				Q1	Médiane	Q3	
 	Moins de 1 an	325	575 €	71 m <sup>2</sup>	7,8	8,7	10,6
	1 à 2 ans	434	540 €	73 m <sup>2</sup>	6,9	8,6	10,2
	3 à 5 ans	298	601 €	71 m <sup>2</sup>	7,5	8,6	10
	6 à 9 ans	139	689 €	91 m <sup>2</sup>	6,4	7,6	8,7
	10 ans et +	86	610 €	84 m <sup>2</sup>	6,9	7,8	8,9

### UNE VOLONTÉ DE HAUSSE DES LOYERS FACE À LA DEMANDE CROISSANTE

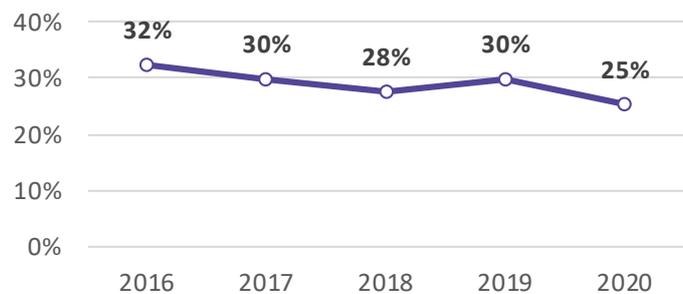
Comme sur les deux autres territoires étudiés précédemment, la tension est de plus en plus perceptible sur Auray Quiberon Terre Atlantique. La rotation est faible et la relocation se fait immédiatement à la libération des biens.

Les propriétaires sont conscients de la rareté des biens et de la forte demande, ainsi certains n'hésitent pas à appliquer des prix bien au-dessus des loyers de marché. Les agences incitent ces bailleurs à demander un loyer raisonnable et en adéquation avec les revenus des habitants du territoire. Ceux-ci sont en effet moins élevés que ceux des ménages en télétravail et extérieurs à la région Bretagne.

### UNE HAUSSE DES LOYERS PLUS MARQUÉE SUR LES GRANDES TYPOLOGIES

Le tableau ci-dessus indique les niveaux de loyers en fonction de l'ancienneté d'emménagement des locataires. Si le loyer de marché médian n'a augmenté que de 10 centimes par m<sup>2</sup>, la différence est plus importante sur les quartiles. En effet, 25 % des locataires ayant emménagé en 2020 ont un loyer médian de 7.8 €/m<sup>2</sup>, soit 0.9 €/m<sup>2</sup> de plus que ceux installés depuis 1 an ou deux.

### ► Évolution du taux de rotation sur AQTA



Pour illustrer cette hausse des loyers, une agence a pris l'exemple d'une maison sur Locoal-Mendon qui, en 2019 était louée 770 € et qui a été relouée très rapidement deux ans plus tard au prix de 880 €.

En effet, si l'on regarde plus en détail ce loyer de marché en fonction de la typologie, on constate que ce sont

les 4 pièces et plus qui sont concernés par cette hausse de loyers. Les locataires déjà en place dans un logement de ce type payent un loyer médian de 7.3 €/m<sup>2</sup>, contre 8.5 €/m<sup>2</sup> pour un locataire ayant emménagé en 2020.

« Il y a peu de roulement, les locataires restent en place s'ils n'ont pas de bonnes raisons de changer (séparation, achat...) »

« Malgré la pression de certains propriétaires, l'agence refuse de louer au-dessus du loyer de marché »

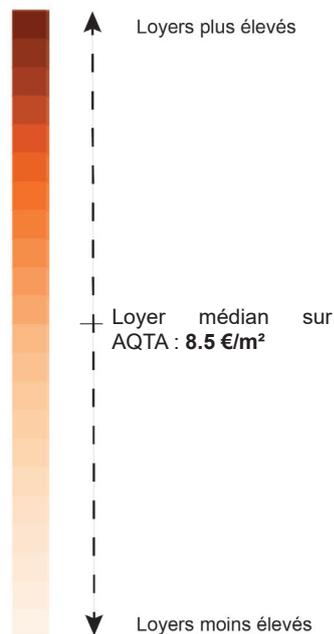


## TERRITOIRE

AURAY QUIBERON TERRE ATLANTIQUE

# NIVEAUX DE LOYERS PAR LOCALISATION

## CARTE LISSÉE DES NIVEAUX DE LOYERS SUR AQTA



**adil** du Morbihan

Source : ANIL / ADIL 56  
Réalisation : ADIL 56  
Méthode : Carte lissée  
Date de réalisation : 08/02/2022



### DES NIVEAUX DE LOYERS QUI VARIENT EN FONCTION DE LA LOCALISATION

Sans grande surprise, la ville centre, Auray, affiche des loyers situés en haut de l'échelle. Son attractivité rayonne sur les communes environnantes, avec une première couronne qui se dessine, composée des communes de Brec'h, Pluneret, Crac'h et même Sainte-Anne d'Auray.

Toutefois, la ville la plus onéreuse en termes de loyers du parc locatif privé est la ville de Quiberon. Le parc de logements de cette commune touristique est essentiellement composé de résidences secondaires, laissant peu de place aux logements locatifs. Du fait de cette tension, les loyers du parc locatif privé y sont donc élevés et cette cherté

s'étend sur toute la Presqu'île. Cela oblige donc les ménages à louer des biens plus au nord, tout en restant proche du littoral.

Les communes situées entre Quiberon et Auray, et à la situation géographique privilégiée car proche du littoral et non loin de la RN 165 reliant Vannes et Lorient, affichent également des niveaux de loyers parmi les plus élevés.

Plus au nord du territoire d'Auray Quiberon Terre Atlantique, nous retrouvons des communes plus rurales et donc aux loyers moins élevés. Cependant, ce secteur tend à se développer puisque les ménages modestes et dans l'incapacité de payer un loyer sur des villes plus au sud viennent s'y installer.

Globalement, sur le secteur

d'AQTA, la quatre voies délimite bien les zones de marchés, tout comme sur les autres secteurs étudiés auparavant.

*Pour réaliser cette carte lissée, le territoire d'AQTA a été découpé en 8 sous-zones formées à partir de regroupement d'Iris aux niveaux de loyers homogènes (€/m<sup>2</sup>).*

*« Une grande partie des locataires reporte leur choix sur Plouharnel, Quiberon étant trop cher »*

*« Ste Anne d'Auray, devient le "Elven" de Vannes, du fait des prix sur Auray, les locaux s'y retranchent »*

## UNE OBSERVATION DÉPARTEMENTALE

Afin de couvrir tout le département morbihannais sur cette question des loyers dans le parc privé, l'ADIL du Morbihan enquête également les autres EPCI du département.

Ce sont ainsi 11 secteurs supplémentaires aux 3 secteurs OLL qui sont observés.

La méthodologie appliquée est proche de celle développée dans le cadre du réseau national d'observation des loyers.

Les résultats sont ensuite exposés dans une étude individuelle pour chaque territoire. Ce document reprend également des éléments quantitatifs, tels que les données de cadrage et de loyers, et qualitatifs, grâce aux dires des professionnels enquêtés.

Des fiches loyers sont aussi éditées chaque année afin de synthétiser uniquement les niveaux de loyers par typologie et par secteurs infra-territorial. Elles sont disponibles sur le [site de l'ADIL](#).

### Pontivy Communauté

" L'engouement pour la Bretagne se confirme, même à Pontivy, loin de la mer, surtout en mai 2020, à la sortie du 1er confinement. "

### Ploërmel Communauté

" Les dossiers sont récupérés avant les visites, car il y a trop de demandes pour peu de biens, la sélection se fait donc en amont. Lorsque le logement se libère, le propriétaire se pose la question de savoir s'il remet à la location ou s'il vend. "

### De l'Oust à Brocéliande Communauté

" Les demandes sont en hausse, surtout pour les maisons. Les propriétaires ont bien compris qu'ils sont en position de force au vu du manque de bien. "

### Baud Communauté

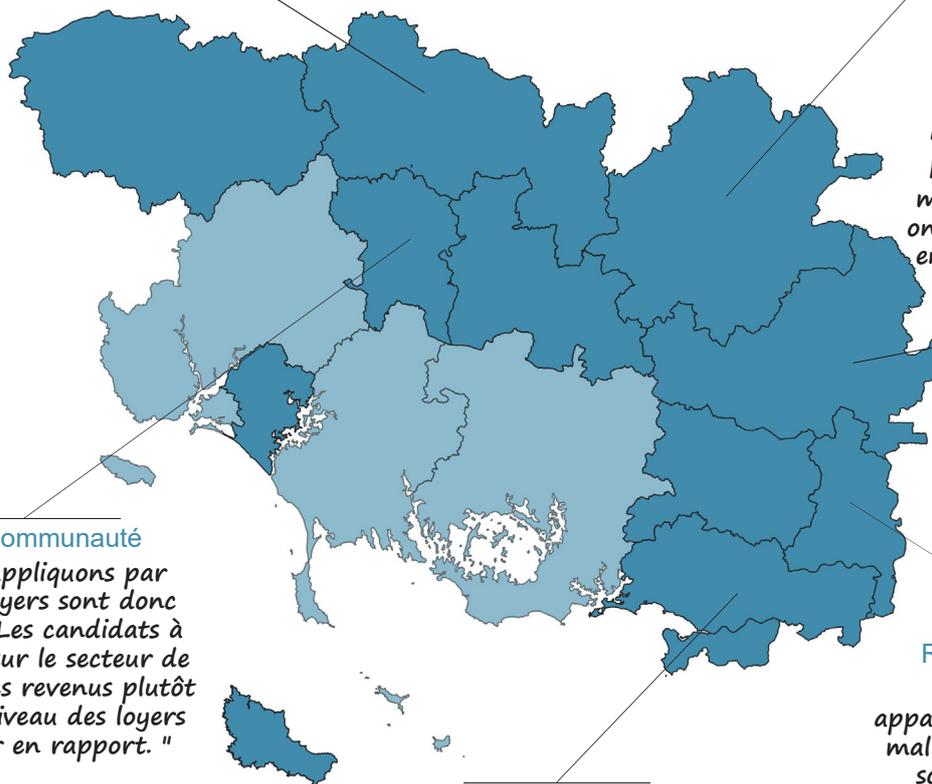
" Nous n'appliquons par l'IRL, les loyers sont donc inchangés. Les candidats à la location sur le secteur de Baud ont des revenus plutôt faibles, le niveau des loyers doit rester en rapport. "

### Redon Agglomération

" Quelques petits appartements qui avaient du mal à trouver un locataire, sont aujourd'hui loués. Tout part, même si le plus recherché reste la maison avec 3 chambres "

### Arc Sud Bretagne

" Depuis le Covid et les confinements, il y a une arrivée massive de citoyens en provenance de grandes villes. Il y a beaucoup d'achats à la va-vite, sans même faire de visite. Les "gros budgets" sont plus fréquents qu'auparavant. "



## ZOOM : L'EFFET COVID-19 SUR LA SAISONNALITÉ DES BAUX

L'année 2020 ayant été frappée de plein fouet par la crise du Covid-19, nous avons donc voulu voir son impact sur la saisonnalité des baux signés.

Cette analyse de la saisonnalité est possible grâce aux dates d'emménagements des locataires renseignées lors de l'enquête.

Les trois graphiques ci-contre illustrent la répartition des baux en cours sur chaque EPCI, en fonction du mois de signature du bail. Sont aussi différenciés les locataires mobiles, c'est-à-dire ceux ayant emménagé en 2020, des locataires stables, ayant emménagé avant 2020. La courbe des locataires s'étant installés en 2019 permet de comparer la saisonnalité avec 2020.

### DES LOCATAIRES STABLES SANS SAISONNALITÉ MARQUÉE

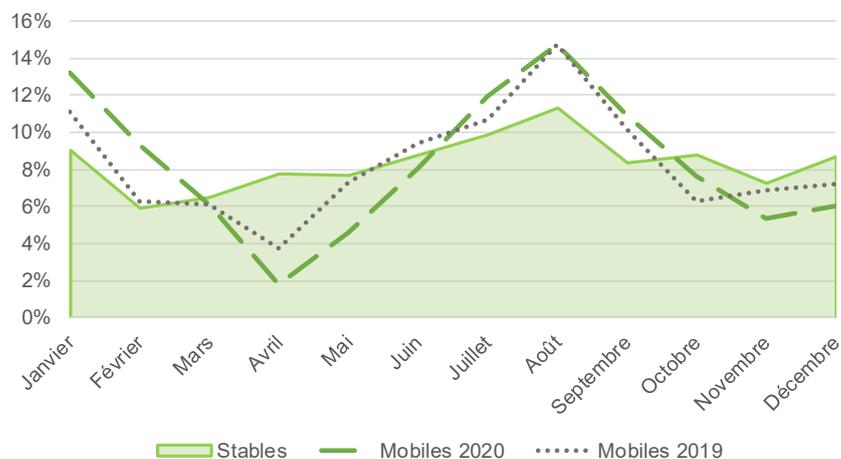
Si l'on observe les aires représentées sur les graphiques, correspondant aux baux signés par les locataires stables, on constate une relative homogénéité des baux signés tout au long de l'année. Ce constat est visible sur les trois EPCI étudiés. Cela signifie donc que ces locataires ne sont pas ceux qui alimentent la saisonnalité.

Quelques pics d'emménagements sont toutefois présents tout au long de l'année. La période de début d'année étant favorable aux déménagements, janvier est, sur les trois secteurs, un mois où les signatures de baux sont nombreuses.

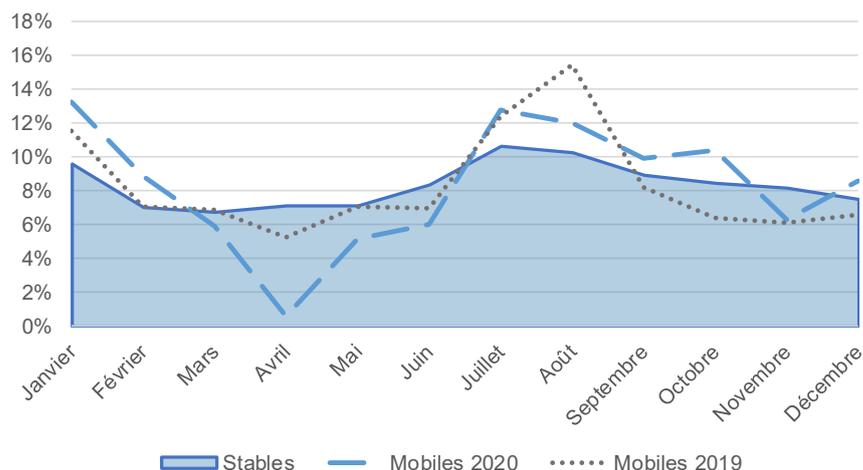
On note également sur les deux agglomérations un pic des baux signés sur la période estivale. En effet, les deux villes-centres, Vannes et Lorient, sont des villes universitaires et connaissent donc un afflux d'emménagement en juillet et août, notamment sur les petits logements.

### ► RÉPARTITION PAR DATE D'ENTRÉE DES LOCATAIRES DANS LE LOGEMENT

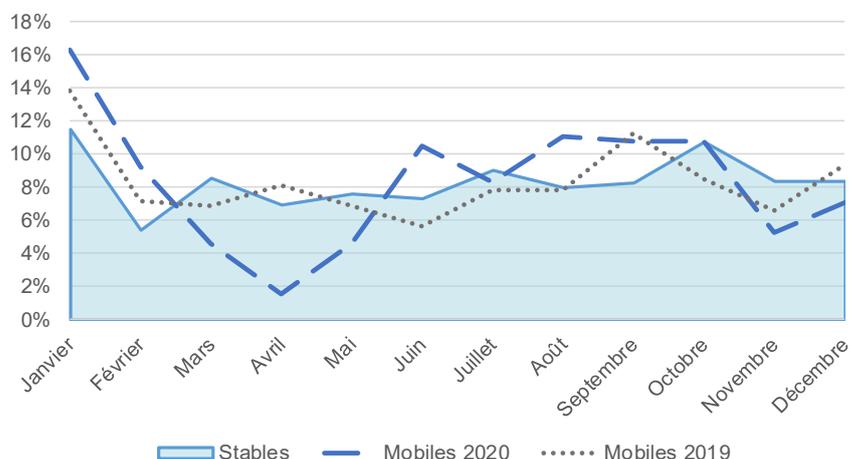
#### Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération



#### Lorient Agglomération



#### Auray Quiberon - Terre Atlantique



## ZOOM : L'EFFET COVID-19 SUR LA SAISONNALITÉ DES BAUX

Sur Auray Quiberon - Terre Atlantique, pas ou peu d'impact avec les étudiants. Néanmoins, AQTA est un territoire à l'activité touristique très développée. Ainsi, tous les ans, plusieurs logements sont occupés par des saisonniers sur une période allant d'avril à octobre. La libération de ces logements au début de l'automne entraîne donc un pic des baux signés ce mois-ci. Ce constat est également visible sur les deux agglomérations mais de façon plus modérée.

### UNE CHUTE DES EMMÉNAGEMENTS EN PÉRIODE DE CONFINEMENT

La France a connu sa première période de confinement de la mi-mars à la mi-mai 2020. Ainsi, sur les trois secteurs, nous constatons sur la courbe des locataires mobiles, l'effet très net de cette période d'arrêt total de toute activité sur l'hexagone. Les baux signés en avril 2020 sont quasi-inexistants et repartent lentement ensuite.

Sur les deux agglomérations, la période estivale est toujours marquée, avec une arrivée plus importante de nouveaux locataires en août sur GMVA et en juillet sur Lorient Agglomération. Les professionnels de ces secteurs indiquent que les logements étudiants n'ont pour autant pas été libérés durant ces périodes de

confinement. Par peur de ne pas trouver autre chose, beaucoup ont fait le choix de conserver leur logement, même si bon nombre d'entre eux sont partis se confiner dans leur famille.

Sur AQTA, les pics de baux signés en 2020 se situent en janvier, puis en juin et également à la rentrée scolaire.

Enfin, sur les trois territoires, la deuxième période de confinement, allant de fin octobre à mi-décembre, a entraîné une deuxième chute des emménagements sur cette période. Néanmoins, la reprise de l'activité a été moins marquée à la sortie de ce 2e confinement. Les agences confirment que les locataires étaient moins mobiles et donc que l'activité était moins prononcée sur cette période de fin d'année.

### DES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER QUI ONT DÛ ADAPTER LEURS MÉTHODES DE TRAVAIL

Comme nous l'ont confirmé bon nombre de professionnels interrogés lors de cette étude, l'année 2020 a modifié leurs méthodes de travail. En effet, si les autres années il y avait une relative saisonnalité et fluidité dans l'activité locative, 2020 a été totalement différente. Comme vu auparavant, les confinements ont stoppé les mouvements de locataires. Ceux-ci sont donc

restés plus longtemps en place. Le stock de logements était ainsi au plus bas, et l'est encore aujourd'hui. De plus, dès qu'un bien était mis en location il était de suite reloué. En effet, la recherche de logements locatifs s'est étalée sur l'année (hormis les périodes de confinement). Plusieurs agences ont parlé des studios qui sont d'habitude plébiscités à la rentrée, par les étudiants, et qui depuis cette crise sont recherchés tout au long de l'année.

La demande est toujours importante aujourd'hui. Ainsi, depuis le début de cette crise sanitaire, plusieurs agences demandent un dossier complet afin de sélectionner au préalable les candidats en capacité de louer un bien. Ils disposent ainsi d'une liste de personnes à contacter en cas de libération d'un logement. Les agences contactent ensuite directement ces personnes. En effet, au vu de la rapidité de relocation, elles n'ont plus le temps d'afficher les annonces en vitrine ou sur le web. Souvent, les durées de préavis ne sont même pas respectées si cela arrange les différentes parties.

Cette crise sanitaire aura donc bien perturbé le marché locatif privé, entre autres, et dont les effets seront très certainement encore ressentis sur l'année 2022.

*" Le début d'année est une période peu propice à la location de studios "en temps normal", mais aujourd'hui ça se loue quel que soit l'époque. "*

*" Malgré les confinements, l'agence a bien travaillé et a pu rattraper son "retard" après chaque sortie de confinement. "*

# LE RÉSEAU DES OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS

## LE RÉSEAU OLL

Parti du constat que tout un segment de marché du logement échappait à la connaissance du public, le Ministère en charge du logement a mis en place en 2013 un réseau expérimental d'observatoires locaux des loyers réunissant alors 19 observatoires.

S'appuyant sur certains dispositifs locaux d'observation des loyers déjà existants - issus d'initiatives locales impulsées par des ADIL (Agences Départementales d'Information sur le Logement), des agences d'urbanisme et des collectivités locales - chacun des observatoires s'est mis en place en partenariat avec des acteurs locaux multiples : collectivités locales, fédérations et syndicats de l'immobilier, acteurs du logement social, caisse d'allocation familiale, associations représentant les locataires, etc.

## DES OBSERVATOIRES POUR CONNAÎTRE ET AGIR

Le dispositif OLL est un outil d'information et d'aide à la décision répondant principalement à un double enjeu :

- La connaissance fine du fonctionnement du parc locatif privé ;
- L'amélioration de la conception, la mise en œuvre et l'évaluation des politiques publiques du logement (dispositifs de défiscalisation, conventionnement, complémentarité parc privé / parc social,...).



## ► NIVEAUX DE LOYERS MÉDIANS DES MAISONS ET APPARTEMENTS PAR TERRITOIRE OLL (EN €/M<sup>2</sup>)

Les données sur lesquelles se basent ces cartes sont issues des observatoires locaux des loyers de l'ensemble du territoire national. Dans un souci d'affichage, l'intégralité des territoires couverts par un OLL figurent sur la cartographie avec les années de publication les plus récentes au 08/02/2022, allant de 2018 à 2021 :

**2018** : Teste-de-Bûche Arcachon / CASUD (La Réunion)

**2019** : Arras / Bordeaux / Cap Excellence (Guadeloupe) / CINOR, TCO, CIVIS, CIREST (La Réunion) / Draguignan / Fréjus / Nice / Sud Loire - Proche Haute Loire / Toulon / Tours

**2020** : Ajaccio / Alençon / Arles / Bastia / Besançon / Brest / Challans-Gois / Grand Chalou / Clermont-Ferrand / Grenoble / La Rochelle / La Roche-sur-Yon / Les Sables d'Olonne / Lille / Lyon / Maçonnais Beaujolais / Aix-Marseille / Montbéliard, / Montélimar / Montpellier / Nancy / Nantes / Pays Basque et Sud Landes / Paris Intra-Muros / Agglomération de Paris (Hors Paris Intra-Muros) / Rennes / Saint-Gilles-Croix-de-Vie / Saint-Malo / Sète / Strasbourg / Toulouse / Valence-Romans / Vitry

**2021** : Auray / Lorient / Nîmes / Vannes



### NIVEAU DE LOYERS MÉDIANS DES APPARTEMENTS PAR TERRITOIRE OLL

2018 / 2019 / 2020 / 2021 (en €/m<sup>2</sup>)



Source : ANIL  
Réalisateur : ADIL 99  
Méthode : Rapures naturelles (Jérôme)  
Date : 08/02/2022

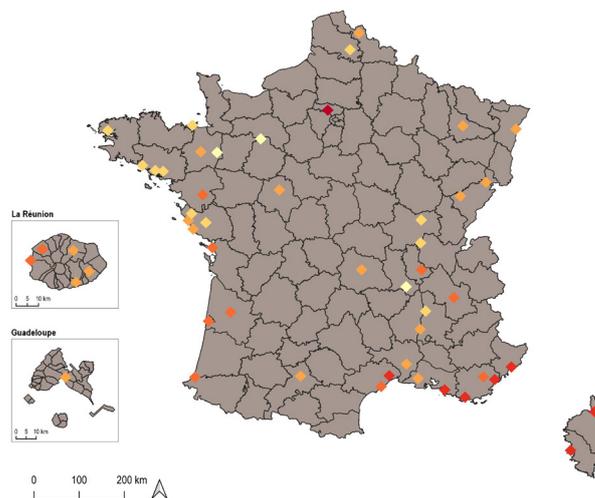
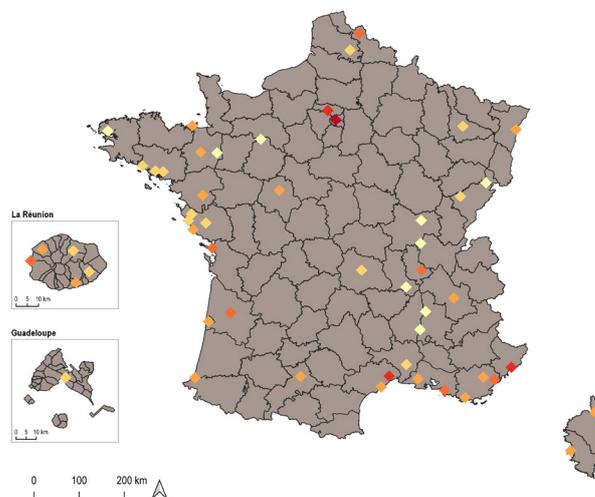


### NIVEAU DE LOYERS MÉDIANS DES MAISONS PAR TERRITOIRE OLL

2018 / 2019 / 2020 / 2021 (en €/m<sup>2</sup>)



Source : ANIL  
Réalisateur : ADIL 99  
Méthode : Rapures naturelles (Jérôme)  
Date : 08/02/2022



# MÉTHODOLOGIE

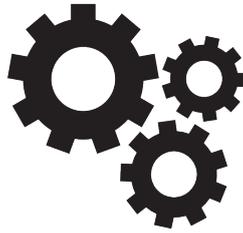


## LES DONNÉES

Le parc de références pour l'observation et l'analyse des loyers est constitué de l'ensemble des locaux à usage d'habitation - meublés ou non - occupés en location à titre de résidence principale, à l'exception des logements sociaux (HLM/ Habitation à loyer modéré et SEM/ Société d'économie mixte) ou construits en maîtrise d'ouvrage d'insertion.

Cette collecte s'opère auprès des bailleurs institutionnels, administrateurs de biens ou de tout autre fournisseur de données, complétée par des enquêtes auprès de particuliers, bailleurs ou locataires, dont la gestion locative est directement assurée par le propriétaire.

Pour être représentatives de tous les segments de parc, les références collectées par l'observatoire local du Morbihan sont soumises à des objectifs déclinés par type d'habitat (maisons/appartements), nombre de pièces, localisation et mode de gestion.

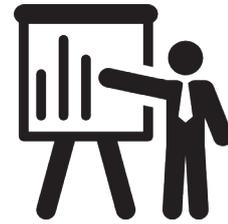


## LE TRAITEMENT

Après la collecte, l'ADIL du Morbihan effectue toutes les tâches de nettoyage, d'enrichissement ainsi que les premiers contrôles de l'intégrité et de la cohérence de ses données.

L'observatoire les transmet ensuite au centre national de traitement, dont la gestion est assurée par l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL). Cette dernière garantit la sécurité, la confidentialité et la qualité du traitement des informations, selon des règles validées par un comité scientifique composé d'experts reconnus pour leurs compétences en statistiques et en économie du logement.

Les traitements effectués ont pour objet de compléter les contrôles de cohérence et de complétude des données, de procéder à l'élimination des doublons et au redressement de l'échantillon par calage sur la structure du parc existant. En retour, le centre de traitement met à disposition de l'observatoire les données ainsi redressées en vue de leur exploitation et de leur diffusion locale.



## LA DIFFUSION

Le centre de traitement fixe un minimum d'enquêtes à réaliser en fonction notamment de la dispersion des loyers pour le croisement concerné. Ce dispositif permet de garantir la précision des résultats. Ainsi en appliquant cette rigueur statistique, certains croisements de variables ne sont pas utilisables, ils correspondent pour la plupart à des segments du parc dont l'effectif est trop faible dans une zone observée.

Les résultats présentés dans cette publication ont été établis à partir d'un échantillon de **7 585** logements locatifs privés loués vides, dont **587** en gestion directe et **6 998** en gestion déléguée à un professionnel. Seuls les résultats établis à partir d'au moins 50 enquêtes sont présentés dans ce document.

À noter également qu'au-delà de la méthodologie nationale employée applicable à l'ensemble des OLL, cette publication présente des résultats issus d'une méthodologie complémentaire, notamment sur la mesure de l'évolution des loyers.

# TABLEAUX RÉCAPITULATIFS

					Loyers en €/m <sup>2</sup>		
VANNES	Nombre Enquêtes	Loyer médian	Surface moyenne	Q1	Médiane	Q3	
	App. 1p	378	331 €	27 m <sup>2</sup>	11.1	12.8	14.9
	App. 2p	802	435 €	43 m <sup>2</sup>	9.3	10.2	11.3
	App. 3p	542	574 €	64 m <sup>2</sup>	8.6	9.2	10.0
	App. 4p+	147	666 €	87 m <sup>2</sup>	7.5	8.2	9.1
	<b>Appartements</b>	1 869	453 €	50 m <sup>2</sup>	8.9	10.0	11.3
	Maison 4p+	163	1 028 €	118 m <sup>2</sup>	8.0	8.7	9.8
	<b>Maisons</b>	202	930 €	107 m <sup>2</sup>	8.1	9.2	10.3
	Avant 1946	204	460 €	54 m <sup>2</sup>	8.8	10.8	12.5
	1946 - 1970	111	530 €	64 m <sup>2</sup>	8.4	9.5	10.3
	1971 - 1990	426	466 €	62 m <sup>2</sup>	8.1	9.3	11.0
	1991 - 2005	654	473 €	54 m <sup>2</sup>	9.0	10.1	11.5
	<b>Après 2005</b>	676	531 €	64 m <sup>2</sup>	9.0	9.8	10.6
	Moins de 1 an	569	500 €	60 m <sup>2</sup>	9.3	10.4	12.0
	1 à 2 ans	659	460 €	55 m <sup>2</sup>	9.0	10.0	11.6
	3 à 5 ans	469	459 €	58 m <sup>2</sup>	8.6	9.5	10.5
	6 à 9 ans	212	493 €	65 m <sup>2</sup>	8.0	8.6	9.5
	<b>10 ans et +</b>	162	517 €	58 m <sup>2</sup>	8.7	9.8	10.7

					Loyers en €/m <sup>2</sup>		
RESTE AGGLO.	Nombre Enquêtes	Loyer médian	Surface moyenne	Q1	Médiane	Q3	
	App. 1p	51	335 €	28 m <sup>2</sup>	10.3	11.8	13.1
	App. 2p	361	432 €	45 m <sup>2</sup>	9.2	9.9	10.6
	App. 3p	289	550 €	64 m <sup>2</sup>	8.1	8.9	9.5
	App. 4p+	56	657 €	91 m <sup>2</sup>	5.8	8.1	8.5
	<b>Appartements</b>	757	491 €	58 m <sup>2</sup>	8.4	9.3	10.2
	Maison 4p+	504	800 €	106 m <sup>2</sup>	7.2	7.9	8.6
	<b>Maisons</b>	621	750 €	96 m <sup>2</sup>	7.3	8.1	9.2
	Avant 1946	111	650 €	79 m <sup>2</sup>	7.5	8.3	9.6
	1946 - 1970	55	595 €	83 m <sup>2</sup>	6.8	8.2	10.9
	1971 - 1990	127	687 €	94 m <sup>2</sup>	6.9	7.7	9.2
	1991 - 2005	338	673 €	83 m <sup>2</sup>	7.4	8.3	9.5
	<b>Après 2005</b>	747	625 €	77 m <sup>2</sup>	8.1	8.9	9.7
	Moins de 1 an	360	650 €	81 m <sup>2</sup>	7.8	9.0	10.3
	1 à 2 ans	496	640 €	81 m <sup>2</sup>	7.5	8.4	9.5
	3 à 5 ans	279	613 €	77 m <sup>2</sup>	7.5	8.6	9.6
	6 à 9 ans	163	709 €	91 m <sup>2</sup>	7.0	8.1	9.3
	<b>10 ans et +</b>	80	700 €	86 m <sup>2</sup>	7.3	7.9	8.5

# TABLEAUX RÉCAPITULATIFS

LORIENT					Loyers en €/m <sup>2</sup>		
	Nombre Enquêtes	Loyer médian	Surface moyenne	Q1	Médiane	Q3	
	App. 1p	178	328 €	27 m <sup>2</sup>	11.3	<b>12.4</b>	15.5
	App. 2p	587	435 €	44 m <sup>2</sup>	9.1	<b>10.0</b>	11.3
	App. 3p	527	526 €	62 m <sup>2</sup>	7.8	<b>8.6</b>	9.4
	App. 4p+	296	613 €	85 m <sup>2</sup>	6.9	<b>7.6</b>	8.2
	<b>Appartements</b>	1588	483 €	55 m <sup>2</sup>	8.0	<b>9.2</b>	10.9
	Maison 4p+	54	842 €	107 m <sup>2</sup>	7.1	<b>8.1</b>	8.8
	<b>Maisons</b>	69	754 €	85 m <sup>2</sup>	7.1	<b>8.3</b>	9.7
	Avant 1946	168	430 €	47 m <sup>2</sup>	9.1	<b>11.0</b>	13.0
	1946 - 1970	786	500 €	60 m <sup>2</sup>	7.7	<b>8.6</b>	10.0
	1971 - 1990	304	460 €	57 m <sup>2</sup>	7.6	<b>9.0</b>	10.6
	1991 - 2005	113	490 €	49 m <sup>2</sup>	8.9	<b>10.7</b>	12.0
	<b>Après 2005</b>	286	530 €	57 m <sup>2</sup>	8.8	<b>9.7</b>	10.8
	Moins de 1 an	471	490 €	55 m <sup>2</sup>	8.4	<b>9.5</b>	11.5
	1 à 2 ans	564	490 €	56 m <sup>2</sup>	7.9	<b>9.2</b>	11.1
	3 à 5 ans	296	480 €	59 m <sup>2</sup>	7.6	<b>8.7</b>	9.9
	6 à 9 ans	149	490 €	57 m <sup>2</sup>	7.6	<b>8.7</b>	10.5
	<b>10 ans et +</b>	177	500 €	58 m <sup>2</sup>	7.9	<b>9.3</b>	11.0

RESTE AGGLO.					Loyers en €/m <sup>2</sup>		
	Nombre Enquêtes	Loyer médian	Surface moyenne	Q1	Médiane	Q3	
	App. 2p	367	434 €	45 m <sup>2</sup>	8.9	<b>10.0</b>	11.1
	App. 3p	298	520 €	64 m <sup>2</sup>	7.5	<b>8.5</b>	9.6
	App. 4p+	117	650 €	87 m <sup>2</sup>	6.7	<b>7.5</b>	8.5
	<b>Appartements</b>	820	490 €	57 m <sup>2</sup>	7.7	<b>9.1</b>	10.2
	Maison 4p	276	780 €	108 m <sup>2</sup>	6.7	<b>7.8</b>	8.5
	<b>Maisons</b>	377	720 €	95 m <sup>2</sup>	6.9	<b>8.0</b>	9.0
	Avant 1946	133	515 €	70 m <sup>2</sup>	7.2	<b>8.4</b>	9.8
	1946 - 1970	228	508 €	67 m <sup>2</sup>	7.1	<b>8.7</b>	9.8
	1971 - 1990	214	670 €	89 m <sup>2</sup>	6.7	<b>7.8</b>	9.8
	1991 - 2005	206	640 €	78 m <sup>2</sup>	7.2	<b>8.4</b>	9.9
	<b>Après 2005</b>	416	634 €	79 m <sup>2</sup>	7.8	<b>8.7</b>	9.6
	Moins de 1 an	305	583 €	76 m <sup>2</sup>	7.6	<b>8.7</b>	10.0
	1 à 2 ans	449	567 €	76 m <sup>2</sup>	7.5	<b>8.6</b>	9.8
	3 à 5 ans	228	581 €	76 m <sup>2</sup>	7.2	<b>8.2</b>	9.5
	6 à 9 ans	117	546 €	73 m <sup>2</sup>	7.2	<b>8.4</b>	9.4
	<b>10 ans et +</b>	98	580 €	84 m <sup>2</sup>	5.9	<b>8.2</b>	8.8

## TABLEAUX RÉCAPITULATIFS

					Loyers en €/m <sup>2</sup>		
AURAY QUIBERON TERRE ATLANTIQUE		Nombre Enquêtes	Loyer médian	Surface moyenne	Q1	Médiane	Q3
	App. 1p	88	324 €	26 m <sup>2</sup>	10.1	12.3	14.1
	App. 2p	385	440 €	45 m <sup>2</sup>	8.8	10.5	11.5
	App. 3p	296	534 €	64 m <sup>2</sup>	7.3	8.6	9.6
	App. 4p+	66	648 €	100 m <sup>2</sup>	5.6	7.6	8.4
<b>Appartements</b>		835	460 €	56 m <sup>2</sup>	7.9	9.4	11.0
	Maison 4p+	319	780 €	107 m <sup>2</sup>	6.6	7.5	8.6
	Maisons	447	703 €	96 m <sup>2</sup>	6.8	7.8	8.9
	Avant 1946	231	520 €	73 m <sup>2</sup>	6.5	8.1	10.6
	1946 - 1970	116	600 €	73 m <sup>2</sup>	6.7	8.4	10.2
	1971 - 1990	141	500 €	75 m <sup>2</sup>	6.4	7.6	10.2
	1991 - 2005	308	610 €	72 m <sup>2</sup>	7.8	8.6	9.8
	Après 2005	486	630 €	79 m <sup>2</sup>	7.5	8.6	9.9
	Moins de 1 an	325	575 €	71 m <sup>2</sup>	7,8	8,7	10,6
	1 à 2 ans	434	540 €	73 m <sup>2</sup>	6,9	8,6	10,2
	3 à 5 ans	298	601 €	71 m <sup>2</sup>	7,5	8,6	10
	6 à 9 ans	139	689 €	91 m <sup>2</sup>	6,4	7,6	8,7
	10 ans et +	86	610 €	84 m <sup>2</sup>	6,9	7,8	8,9

## RÉSULTATS DISPONIBLES EN LIGNE



**DÉMARRAGE DE L'ENQUÊTE LOYER 2022**

Est-ce que vous êtes locataire ou propriétaire ? Vous allez pouvoir accéder en accès prioritaire aux données de l'étude de l'Observatoire local des loyers du Morbihan. Cette enquête annuelle sur les loyers en questionnaire détermine le 31 janvier ou l'équivalent 31/05/22.

[En Savoir Plus](#)

**adil** 56

**SITE WEB DE L'ADIL  
DU MORBIHAN**

[www.adil56.org](http://www.adil56.org)



**observatoires  
des loyers.org**

**QUEL EST LE NIVEAU DES LOYERS ?**

**SITE WEB DE  
L'OBSERVATOIRE LOCAL  
DES LOYERS**

[www.observatoires-des-loyers.org](http://www.observatoires-des-loyers.org)

### RUBRIQUES :

- > Les études de l'Observatoire
- > Enquêtes loyers du parc privé

# LOI CLIMAT & RÉILIENCE ET NOUVEAU DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE : QUEL IMPACT DE CES MESURES SUR LE MARCHÉ LOCATIF ?

Adoptée le 8 novembre 2019, la **Loi Énergie Climat** fixe des objectifs ambitieux pour la politique climatique et énergétique française. Le texte inscrit l'objectif de neutralité carbone en 2050 pour répondre à l'urgence climatique et à l'Accord de Paris sur le climat, entré en vigueur le 4 novembre 2016.

La Loi fixe le cadre, les ambitions et la cible de la politique énergétique et climatique de la France. Cela porte sur quatre axes principaux :

- la sortie progressive des énergies fossiles et le développement des énergies renouvelables ;
- **la lutte contre les passoires thermiques** ;
- l'instauration de nouveaux outils de pilotage, gouvernance et d'évaluation de la politique climatique ;
- la régulation du secteur de l'électricité et du gaz.

L'axe 2 portant sur la lutte contre les passoires thermiques aura sans nul doute des conséquences sur le marché locatif.

En effet, l'habitat représente un cinquième des émissions de gaz à effet de serre du pays. Ainsi, pour répondre à l'enjeu de lutte contre le réchauffement climatique, la rénovation thermique apparaît comme l'une des solutions.

L'un des outils mis en place par cette Loi est l'**entrée en vigueur, au 1er juillet 2021, d'un nouveau Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)**. La **Loi Climat et Résilience** du 24 août 2021, qui par ailleurs redéfinit la notion de logement décent, se basera sur le DPE pour conditionner le droit de location des logements

locatifs :

=> **Gel des loyers** : À partir du **28/08/2022**, les propriétaires de logements classés avec une étiquette énergétique F ou G ne pourront plus augmenter leur loyer, même si le bien est sous-évalué. L'application de l'IRL ne sera pas possible, tout comme l'augmentation du loyer à la relocation.

=> **Interdiction de mettre en location des passoires énergétiques** : pour être loué, un logement devra respecter un niveau de performance énergétique :

- à compter du **1er janvier 2023** : sous le seuil de 450 kWh/m<sup>2</sup>/an d'énergie finale;
- à compter du **1er janvier 2025** : entre les classes A et F ;
- à compter du **1er janvier 2028** : entre les classes A et E ;
- à compter du **1er janvier 2034** : entre les classes A et D.

Si le bailleur ne respecte pas cette mesure, il peut être mis en demeure pour la réalisation de travaux.

Ces mesures concernent plusieurs milliers de logements actuellement en location en France. Ainsi, **pour aider les propriétaires-bailleurs dans l'amélioration énergétique de leur logement, plusieurs dispositifs d'aides financières existent (primes, avantages fiscaux, prêts...)**.

Consultez les conseillers-juristes de l'ADIL pour obtenir des conseils gratuits, neutres et personnalisés.





 **observatoires  
des loyers.org**  
le réseau des observatoires locaux

Avec le soutien financier de :



**Réalisation**

Observatoire de l'Habitat - ADIL du Morbihan

**Publication**  
ADIL du Morbihan

**Contacts**

ADIL du Morbihan  
Parc d'Activités de Laroiseau  
14, rue Ella Maillart  
56 000 VANNES

ADIL du Morbihan  
6 rue de l'Aiglon  
Quai du Péristyle  
56 100 LORIENT

02 97 47 02 30 - [www.adil56.org](http://www.adil56.org)