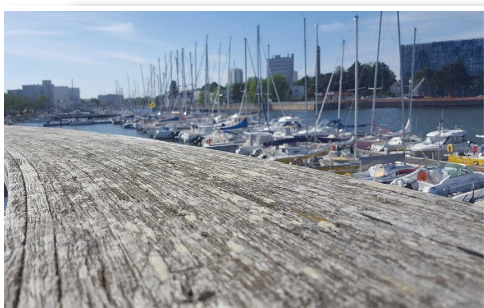


OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS du MORBIHAN

2017

MAI 2018



adil

Agence Départementale
d'Information
sur le Logement
du Morbihan —

1	Edito
2	L'Observatoire Local des Loyers
5	Méthodologie
6	Les 3 territoires
8	Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération
12	Lorient Agglomération
16	Auray Quiberon Terre Atlantique
20	Tableau Récapitulatif



EDITORIAL

Désignée en 2017 pour intégrer le dispositif national d'observation des loyers, l'Agence Départementale d'Information sur le Logement du Morbihan publie ses premiers résultats « labellisés OLL ».

Déployé sur les territoires de Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération, Lorient Agglomération, et Auray Quiberon Terre Atlantique, l'observatoire permet aujourd'hui de couvrir 66% du parc locatif privé de l'ensemble du département.

Cette démarche portée par le Ministère en charge du Logement a été rendue possible par le concours d'un réseau partenarial solide qui s'est construit localement au fil des années. C'est une collaboration active entre acteurs qui s'opère, de la collecte des logements gérés par les professionnels et particuliers, jusqu'à la restitution finale des résultats.

Les résultats bénéficient à la fois aux collectivités territoriales souhaitant répondre le plus justement possible aux besoins de leurs territoires en matière d'habitat, mais également aux professionnels et particuliers qui sollicitent régulièrement les juristes et chargés d'études de l'ADIL. L'objectif est d'être en capacité de fournir plusieurs clés de compréhension des marchés locatifs locaux afin d'orienter les décisions et les démarches des différents protagonistes des territoires.

On ne pourrait conclure cet avant-propos sans souligner le soutien des différents financeurs associés à la démarche d'observation, rendant possible la mise en œuvre de cet observatoire local des loyers destiné à améliorer et approfondir la connaissance du marché de l'habitat sur nos territoires.

**L'équipe de
l'Observatoire de l'Habitat
de l'ADIL du Morbihan**



LES OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS

Le réseau

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, dès 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, caisses des allocations familiales, associations représentant les locataires, etc.

Aujourd'hui le réseau des Observatoires Locaux des Loyers regroupe 29 structures réparties sur 43 territoires et couvre 50 % du parc locatif privé national.



Source : Observatoires locaux des loyers, ANIL

Des observatoires pour connaître et agir

Le dispositif OLL (Observatoires Locaux des Loyers) 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. La transparence des prix favorise la fluidité du marché, notamment en diminuant la vacance locative (un logement au juste loyer trouvera preneur plus facilement).
- 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,...)



LES OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS

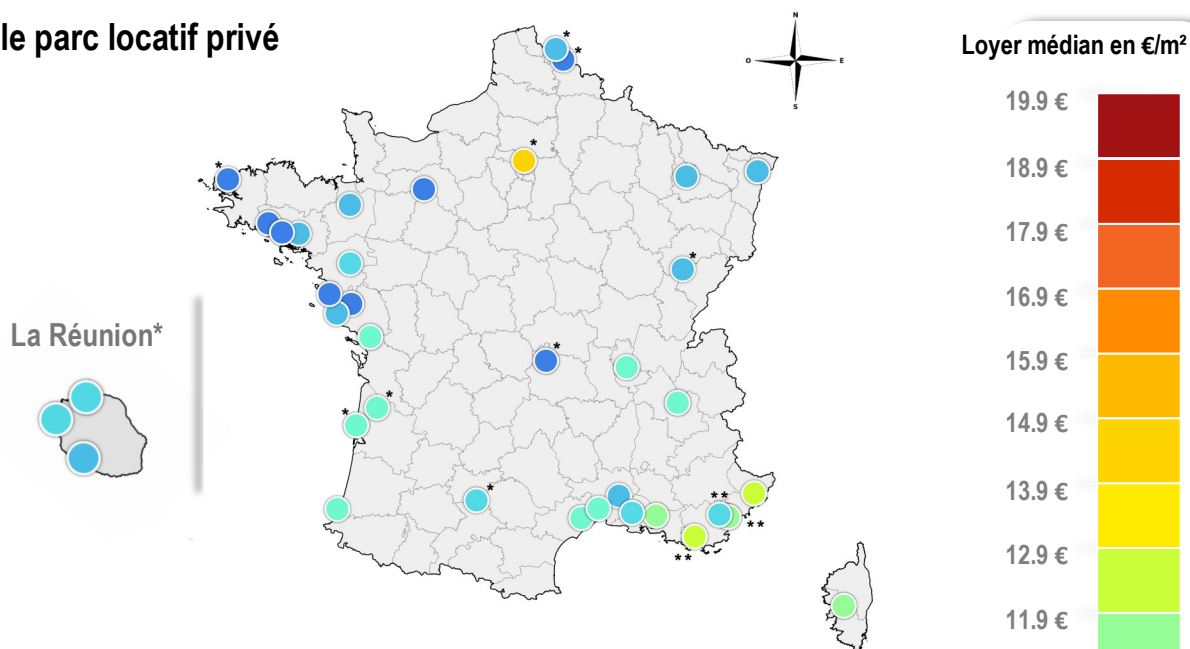
Des résultats comparables à l'échelle de la France

Les observatoires partagent les mêmes méthodes, diffusent des résultats fiables et comparables tout en répondant au mieux à la diversité des questions posées par leurs partenaires locaux. Les résultats, cartographies et publications de tous les observatoires locaux sont disponibles sur le site officiel des OLL :

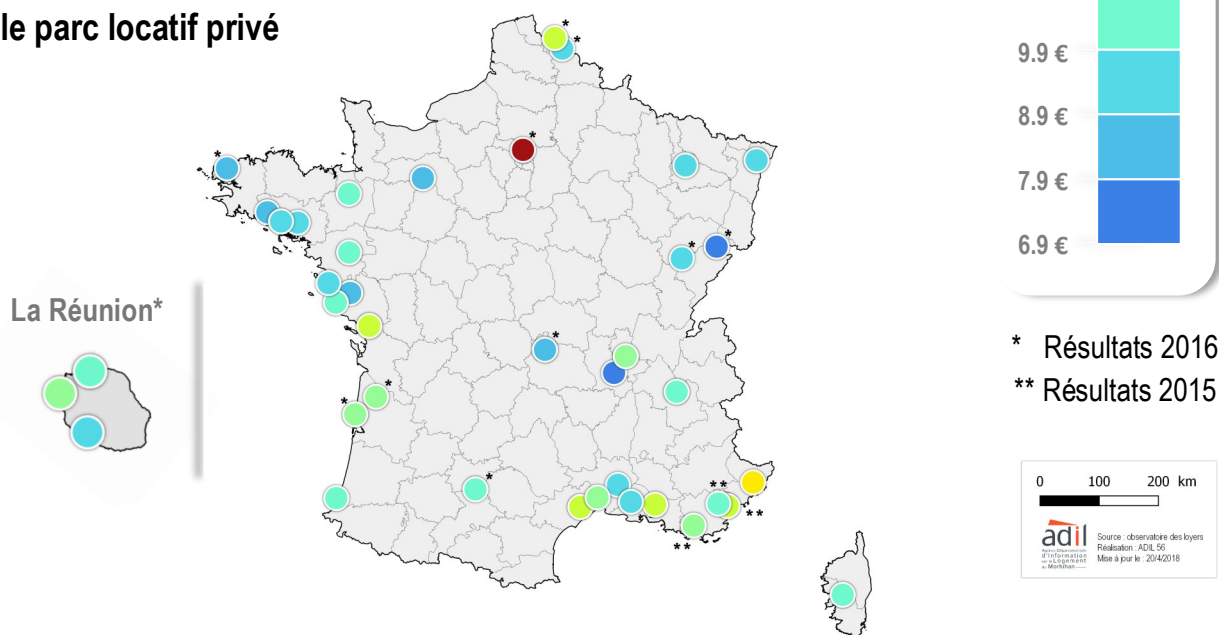
www.observatoires-des-loyers.org

Ci-dessous un aperçu de l'exploitation possible des résultats des différents OLL avec une différenciation des niveaux loyers entre maisons et appartements. Ce travail offre une visibilité à l'échelle nationale et permet de positionner les différents secteurs en fonction des autres territoires OLL.

Loyers des maisons dans le parc locatif privé



Loyers des appartements dans le parc locatif privé





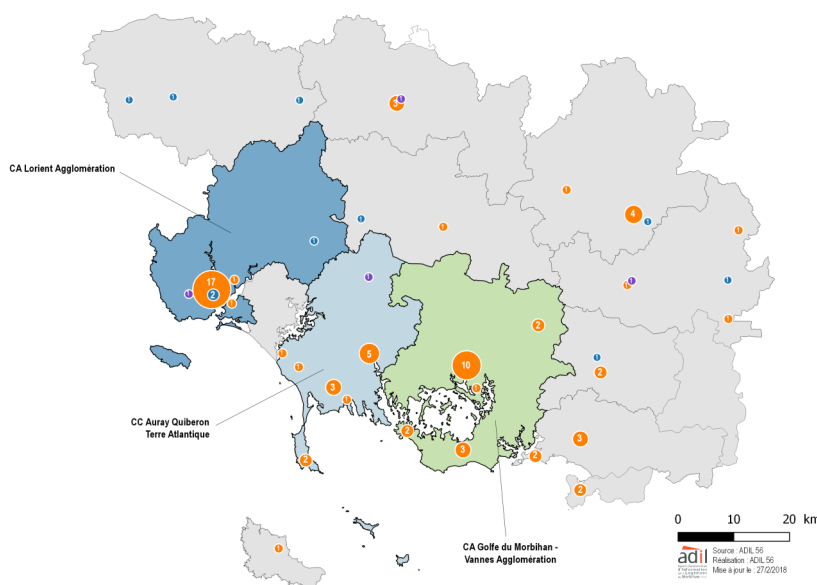
L' OBSERVATION DES LOYERS EN MORBIHAN

Un observatoire ancré localement

Engagée depuis de nombreuses années dans les questions d'observation des loyers du parc privé, l'ADIL du Morbihan a été désignée en 2017 par l'ensemble de ses partenaires pour intégrer le réseau national des observatoires locaux des loyers (OLL), créé à l'initiative du Ministère du Logement. L'entrée dans ce nouveau réseau permet à l'observatoire de prendre une nouvelle dimension exigeant, de par ses objectifs ambitieux de collecte de données, rigueur méthodologique et transparence.

Un partenariat étendu et diversifié

L'alimentation quantitative et qualitative de l'observatoire de l'ADIL du Morbihan s'appuie sur un partenariat d'emprise départementale, ralliant divers métiers de l'immobiliers tels que les administrateurs de biens, agents immobiliers et études notariales. Cette participation active des professionnels est complétée par la mise en place d'enquêtes téléphoniques permettant de capter tout le segment de marché des logements locatifs privés gérés de particulier à particulier.



2/3 du parc locatif privé morbihannais couvert par l'OLL

En Morbihan, le périmètre d'observation concerne trois établissements publics de coopération intercommunale : Lorient Agglomération, Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération et Auray Quiberon Terre Atlantique. Ces trois zones concentrent 66 % du parc locatif privé départemental et 61 % de la population totale du Morbihan. Les volumes de logements observables respectent les contraintes de taille critique fixée par la centre de traitement sur la base des prescriptions méthodologiques.

Un savoir-faire diffusé à l'ensemble du département

Au-delà des 3 zones dotées d'un dispositif d'observation « labellisé » OLL, le reste du territoire morbihannais est également étudié selon un protocole tendant vers la méthodologie nationale permettant d'évaluer et de comparer les niveaux de loyers sur l'ensemble du département.

Les résultats, analyses et publications territorialisées sont disponibles sur le site de l'ADIL du Morbihan : [ADIL 56](#)



55

Professionnels de
l'immobilier participants



4 440

logements
collectés



10%

du parc locatif privé
observé



QUELLE MÉTHODOLOGIE ?

Les données

Le parc de référence pour l'observation et l'analyse des loyers est constitué de l'ensemble des locaux à usage d'habitation - meublés ou non - occupés 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 de logement, nombre de pièces, localisation, et mode de gestion.

Le traitement

Après recueil, 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). L'ANIL 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'enquête 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 4 440 logements locatifs privés loués vides, dont 180 en gestion directe et 4 260 en gestion déléguée à un professionnel. Seuls les résultats établis à partir d'au moins 50 enquêtes sont présentés dans ce document.

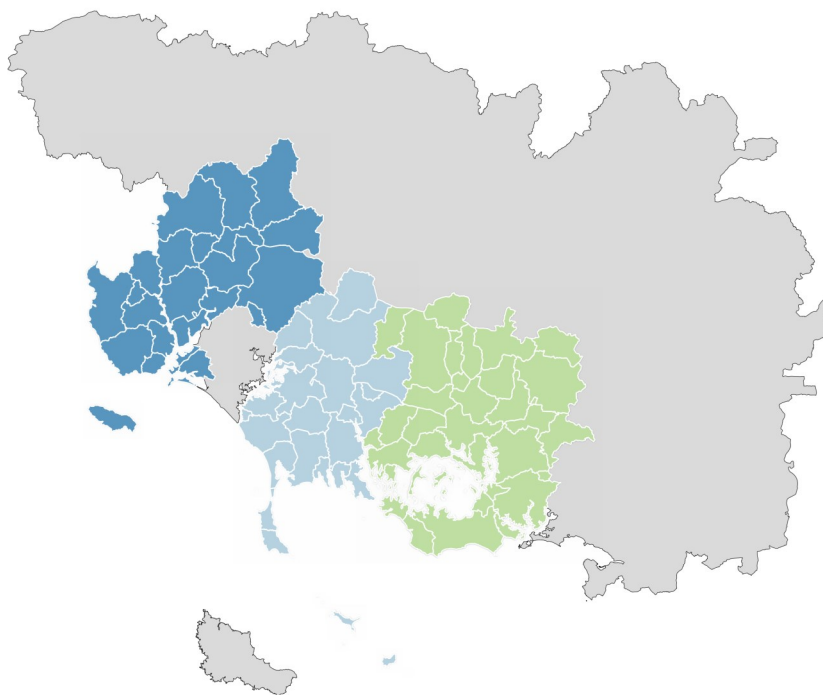
A noter également qu'au-delà de la méthodologie nationale employée applicable à l'ensemble des OLL, cette publication présente des résultats « toutes choses égales par ailleurs » selon une méthodologie complémentaire.

Les zones d'observation

Au vu de l'impact de la loi NOTRe, l'observation des loyers en Morbihan, selon le dispositif OLL, se focalise sur trois EPCI, identifiés comme secteurs à fort enjeux : Lorient Agglomération, Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération et Auray Quiberon Terre Atlantique.



3 TERRITOIRES, 83 COMMUNES



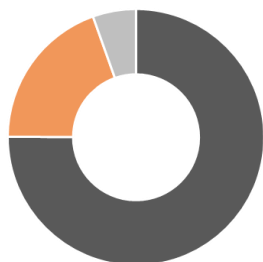
Arradon	Ploeren	Brandérion	Languidic	Auray	Locmariaquer
Arzon	Plougoumelen	Bubry	Lanvaudan	Belz	Locoal-Mendon
Baden	Saint-Armel	Calan	Larmor-Plage	Brech	Ploemel
Brandivy	Saint-Avé	Caudan	Locmiquélic	Camors	Plouharnel
Colpo	Saint-Gildas-de-Rhuys	Cléguer	Lorient	Camac	Plumergat
Elven	Saint-Nolff	Gâvres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



B2 C



164 429 habitants (2014)
+1.0 % taux de variation annuel (2009-2014)



■ Résidences principales
■ Résidences secondaires
■ Logements vacants

La CA Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération est issue de la fusion entre Vannes Agglomération, la CC de la presqu'île de Rhuys et de Loc'h Communauté. Le territoire est aujourd'hui constitué de 34 communes : 27 en zone B2 et 7 en zone C.

La croissance démographique s'est atténuée ces 5 dernières années, mais fait toujours de l'agglomération vannetaise un territoire attractif notamment via son solde migratoire.

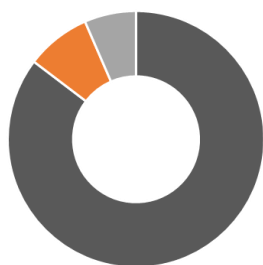
Source : INSEE 2009, 2014



B2 C



201 137 habitants (2014)
+0.2 % taux de variation annuel (2009-2014)



■ Résidences principales
■ Résidences secondaires
■ Logements vacants

La CA Lorient Agglomération compte 19 communes en zone B2 et 6 en zone C.

Le territoire connaît une croissance démographique mesurée : en moyenne 485 habitants supplémentaires par année. Le PLH de l'agglomération de Lorient vise une croissance un peu plus forte dans les années à venir en mettant en place un rythme de production plus conséquent notamment via la réhabilitation d'une partie du parc ancien.

Source : INSEE 2009, 2014



B1
B2
C



85 238 habitants (2014)
+1.1 % taux de variation annuel (2009-2014)



■ Résidences principales
■ Résidences secondaires
■ Logements vacants

Auray Quiberon Terre-Atlantique est le seul des 3 secteurs OLL à posséder une commune en zone B1 dite « ville chère » (Hoëdic). Les autres communes du territoire se répartissent entre zones moyennement tendues et détendues selon leur proximité avec le littoral et le Golfe du Morbihan.

L'attractivité du territoire combinée aux fortes proportions de résidences secondaires et de logements saisonniers provoque une tension, souvent soulignée lors des divers diagnostics réalisés sur la Communauté de Communes.

Source : INSEE 2009, 2014

LE PARC LOCATIF PRIVÉ SUR CA Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération

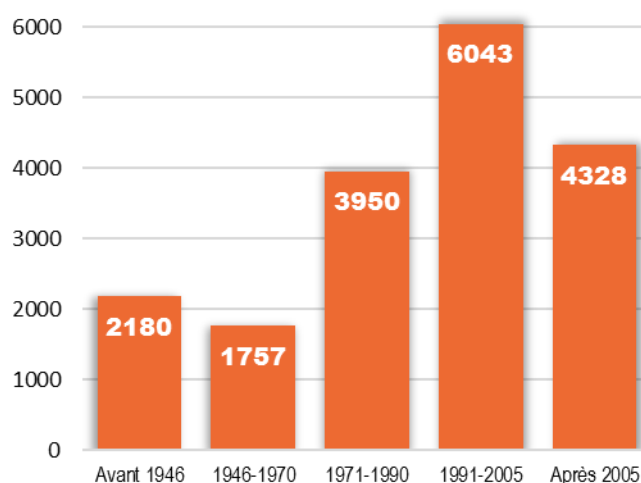
Les locations

18 258 logements locatifs privés

24 % des résidences principales

65 % de logements en collectifs

+ 1.58 % par an entre 2009 et 2014 →



T1	T2	T3	T4 et +
↘ -2.6 %	↗ +3.1 %	↗ +2.1 %	↗ +1.9 %

Source : INSEE 2009, 2014

Stabilisation du développement de l'offre locative privée depuis 2013

De 1997 à 2013, le parc locatif privé de l'agglomération vannetaise a connu un essor considérable, progressant en moyenne de 3.35 % par an. Portée par une demande soutenue et l'éligibilité d'une bonne partie des communes constituant l'agglomération aux dispositifs de défiscalisations, le nombre de logements locatifs privés s'est ensuite stabilisé pour atteindre aujourd'hui 18 258 logements.

La première et seconde couronne ont profité conjointement d'un accroissement de leur parc locatif privé, permettant d'étendre spatialement l'offre en dehors de la ville-centre (Vannes) qui concentre aujourd'hui 50 % des logements locatif privé.

37 % des logements du parc locatif privé ont connu un changement de locataire durant l'année civile. Ce taux de rotation assez élevé souligne un fonctionnement du marché plutôt fluide.

Les locataires



2 ans

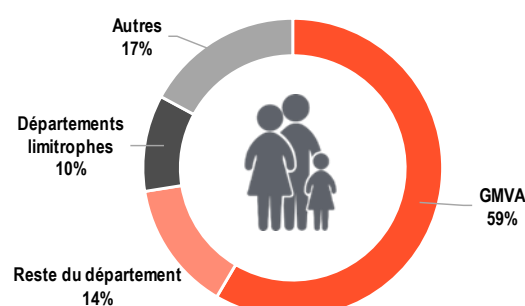
durée d'occupation moyenne



37 %

Taux de rotation

Origine géographique des locataires (ayant emménagé sur les 2 dernières années)



Source : INSEE 2009, 2014

LES LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ 2017

CA Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération

Par type de biens

					Loyer / m²				
TYPE D'HABITAT / NOMBRE DE PIECES	Nb Enquêtes	Loyer moyen (€)	Surface moyenne	1er décile	1er quartile	Médiane	3e quartile	9e décile	
	Appart 1P	282	305	28 m²	9.0	9.9	11.0	12.7	14.2
	Appart 2P	764	406	44 m²	7.8	8.5	9.3	10.1	10.9
	Appart 3P	589	537	65 m²	7.1	7.7	8.4	9.0	9.7
	Appart 4P+	140	663	89 m²	6.3	6.8	7.6	8.3	8.8
	Appartements	1775	453	52 m²	7.3	8.1	9.0	10.1	11.4
	Maison 3P	63	580	67 m²	7.2	8.0	8.8	9.7	10.2
	Maison 4P+	346	810	105 m²	6.5	7.2	7.8	8.6	9.3
	Maisons	419	755	96 m²	6.6	7.2	8.0	8.8	9.7

Source : ADIL 56, ANIL, selon méthodologie OLL

Une tension sur les studios comparable à celle observée sur l'agglomération de la Rochelle

Si les studios sont plus accessibles que dans les autres grandes villes étudiantes françaises, les écarts de loyers entre les logements d'1 et de 2 pièces témoignent de la particularité de ce segment du marché locatif dans l'agglomération vannetaise. Si on se réfère à l'étude réalisée par le réseau national des OLL*, ces écarts seraient synonymes de tension qui pourrait potentiellement être induite par la présence d'étudiants (en augmentation sur Vannes) sur le territoire : plus les étudiants occupent une place prépondérante sur le marché des studios plus les loyers médians au mètre carré se distinguent nettement de ceux des appartements de deux pièces.

Sur Vannes, 1 studio sur 2 est remis sur le marché de location chaque année et dans 1 cas sur 2, le bail de location du logement libéré sera signé par un étudiant.



« Une augmentation des effectifs [...] de **2.5 %** » en 2017

Communiqué de presse Université Bretagne Sud, 05/09/2017

* « Territoires et loyers : premières analyses thématiques », L'Observatoire Local des Loyers, Décembre 2016



Port de Vannes - Centre-Ville

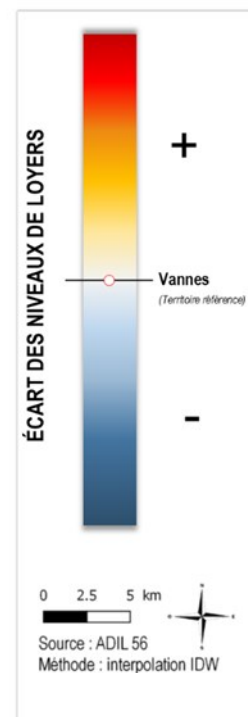
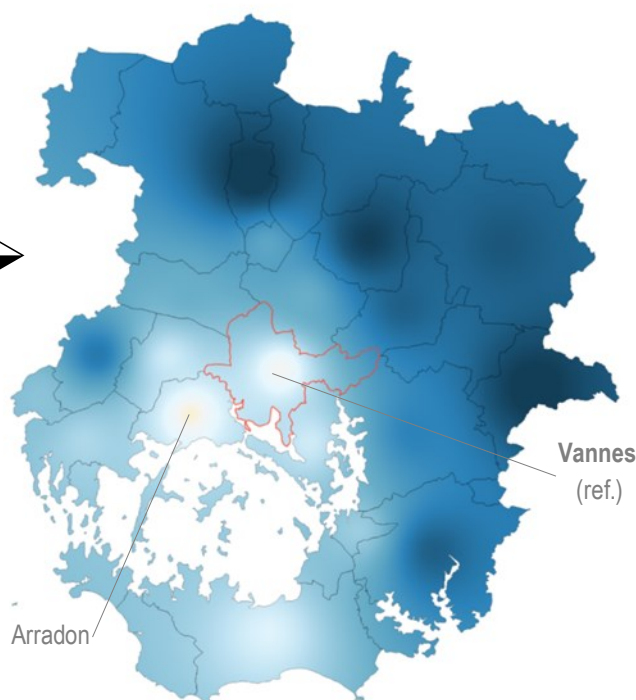
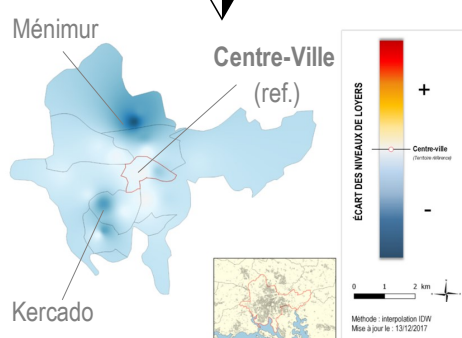
LES LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ 2017

CA Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération

Localisation

Ces représentations cartographiques illustrent l'écart des loyers, toutes choses égales par ailleurs :

- entre les différentes communes de l'EPCI et Vannes
- entre les différents quartiers de Vannes et le centre-ville



*Méthodologie hors OLL

3 zones de marché distinctes

Basée sur un modèle économétrique (comparant les niveaux de loyers des logements selon leurs caractéristiques), la carte d'interpolation présentée ci-dessus semble indiquer la présence de trois zones de marché :

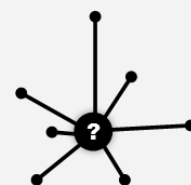
- Vannes et Arradon qui possèdent les niveaux de loyers les plus élevés de l'agglomération ;
- Une première couronne encerclant Vannes et le Golfe du Morbihan avec des niveaux de loyers intermédiaires ;
- Et enfin une seconde couronne située aux extrémités nord et est de l'agglomération où les loyers sont plus accessibles.

A l'échelle infra-communale, Vannes affiche des niveaux de loyers relativement homogènes même si les loyers sur les Quartiers Politique de la Ville (QPV) de Kercado et Ménimur ressortent clairement comme moins chers que ceux du centre-ville.

Principe de la carte d'interpolation

La carte d'interpolation permet de projeter une **estimation** des valeurs à partir d'un échantillon de données et d'une valeur de référence. Ce procédé offre la possibilité de compenser la carence en collecte sur certains secteurs et ainsi obtenir une visualisation théorique globale sur l'ensemble du territoire. La méthode d'interpolation employée est la Pondération par l'Inverse de la Distance (IDW). Elle permet de calculer la valeur d'une cellule en faisant la moyenne des valeurs des points échantillonnage voisins de la cellule de calcul.

Cette analyse spatiale combinée aux résultats issus d'un modèle économétrique affiche des écarts de loyers toutes choses égales par ailleurs, c'est-à-dire en prenant en compte la diversité des caractéristiques des parcs de logements, pour comparer des choses comparables. Cette méthode d'analyse est complémentaire à celle validée par les prescriptions méthodologiques.



LES LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ 2017

CA Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération

Par Ancienneté d'occupation

ANCIENNETÉ D'OCCUPATION	Nb Enquêtes	Loyer moyen (€)	Surface moyenne	Loyer / m ²				
				1er décile	1er quartile	Médiane	3e quartile	9e décile
 Moins de 1 an	821	561	67 m ²	7.0	7.9	8.8	9.8	11.2
1 à 2 ans	689	555	67 m ²	7.0	7.7	8.5	9.4	10.4
3 à 5 ans	407	550	67 m ²	6.9	7.5	8.5	9.4	10.5
6 à 9 ans	184	603	73 m ²	6.8	7.6	8.7	10.1	11.0
10 ans et plus	93	581	67 m ²	7.1	7.7	9.1	10.1	11.5

Source : ADIL 56, ANIL, selon méthodologie OLL

Des niveaux de loyers en légères hausses en 2016, surtout sur les petits logements

En comparant les niveaux de loyers des locataires entrés cette année et ceux entrés entre 2014 et 2015 tout en prenant bien soin d'isoler de part et d'autres les caractéristiques des logements (typologie, surface, époque de construction, localisation,...), l'évolution moyenne des niveaux de loyers en 2016 est comprise entre +1.0% et +3.7%. Les plus fortes progressions sont à mettre à l'actif des logements de 1 et 2 pièces souvent repropasés à la location avec un loyer à la hausse.

Si les augmentations de loyers ont été plus fréquentes sur Vannes et sa première couronne, le marché locatif privé s'est plutôt stabilisé en seconde couronne, secteur identifié par la carte d'interpolation comme disposant des loyers les moins onéreux de l'agglomération.

Par Epoque de construction

ÉPOQUE DE CONSTRUCTION	Nb Enquêtes	Loyer moyen (€)	Surface moyenne	Loyer / m ²				
				1er décile	1er quartile	Médiane	3e quartile	9e décile
 Avant 1946	201	528	64 m ²	6.7	7.5	8.6	10.0	10.9
1946-1970	85	560	71 m ²	6.3	7.2	8.3	9.6	10.7
1971-1990	340	552	67 m ²	6.6	7.5	8.5	9.6	11.4
1991-2005	773	575	69 m ²	7.1	7.7	8.6	9.6	10.9
Après 2005	795	566	67 m ²	7.3	7.9	8.8	9.6	10.5

Source : ADIL 56, ANIL, selon méthodologie OLL

Le parc récent entre 3 % et 5 % plus cher

25 % du parc locatif privé de l'agglomération s'est développé après 2005 dont 65 % en première et seconde couronne de la ville-centre. Malgré la diversité des communes composant ces territoires périphériques les niveaux de loyers du parc locatif récent présentent une certaine homogénéité sans doute liée à la standardisation des produits de défiscalisation et à la mise en conformité des logements pour répondre aux normes thermiques RT 2005 et 2012.

L'éloignement à la ville-centre et la réduction surfacique atténuent légèrement les écarts de niveaux de loyers, puisque pour un bien comparable, un logement construit après 2005 se louera entre 3 % et 5 % plus cher qu'un bien construit à une époque antérieure.

LE PARC LOCATIF PRIVÉ SUR CA Lorient Agglomération

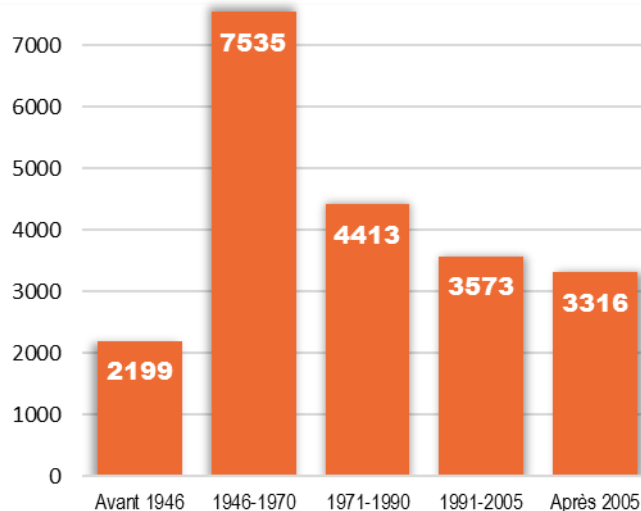
Les locations

21 035 logements locatifs privés

22 % des résidences principales

71 % de logements en collectifs

+ 2.01 % par an entre 2009 et 2014



T1	T2	T3	T4 et +
↗ +1.5 %	↗ +3.5 %	↗ +2.4 %	↗ +0.7 %

Source : INSEE 2009, 2014

Un parc locatif d'après-guerre occupé par un public aux revenus modestes

Le parc de logements locatifs de Lorient Agglomération est en grande partie issu de la phase de reconstruction d'après-guerre (1946-1970) avec 36 % des logements du parc locatif privé construits sur cette période. De fait, beaucoup de logements ont été conçus avant les premières réglementations thermiques de 1974 et n'ont donc pas été soumis à des normes relatives à l'isolation thermique.

D'un point de vue géographique, le parc locatif se concentre majoritairement sur les communes du pôle urbain (Lorient, Lanester, Hennebont) avec notamment un taux de locataire du parc privé de 32.9 % sur Lorient.

Les occupants du parc locatif privé ont plutôt des revenus modestes, en effet, 3 locataires sur 4 sont éligibles au logement social.

Les locataires



3.3 ans

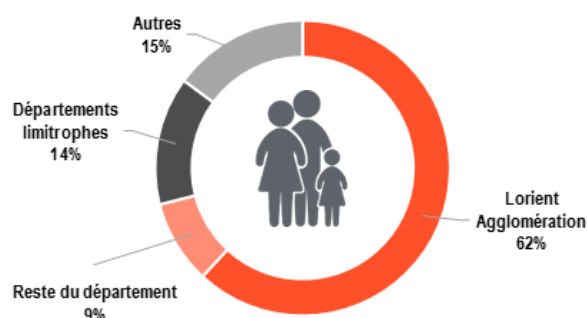
durée d'occupation moyenne



36 %

Taux de rotation

Origine géographique des locataires (ayant emménagé sur les 2 dernières années)



Source : INSEE 2009, 2014

LES LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ 2017

CA Lorient Agglomération

Par type de biens

					Loyer / m²				
TYPE D'HABITAT / NOMBRE DE PIECES	Nb Enquêtes	Loyer moyen (€)	Surface moyenne	1er décile	1er quartile	Médiane	3e quartile	9e décile	
	Appart 1P	145	348	30 m²	9.3	10.6	12.0	13.6	15.2
	Appart 2P	396	431	45 m²	7.8	8.6	9.6	10.7	11.8
	Appart 3P	417	513	63 m²	6.5	7.2	8.2	9.0	10.0
	Appart 4P+	235	572	83 m²	5.6	6.0	6.7	8.0	8.7
	Appartements	1193	473	56 m²	6.3	7.5	8.7	10.2	11.9
	Maison 4P	130	662	85 m²	6.0	7.1	7.8	8.7	9.8
	Maison 5P+	167	792	108 m²	5.9	6.7	7.4	8.5	8.9
	Maisons	352	683	88 m²	6.0	6.9	7.9	8.9	10.0

Source : ADIL 56, ANIL, selon méthodologie OLL

Une segmentation de marché moins marquée que sur d'autres territoires

En 2017, le loyer au mètre carré médian d'un appartement sur l'ensemble de l'agglomération lorientaise est de 8,7 € ce qui représente un coût de logement hors charge de 473 € mensuel. Pour une maison il faudra déboursier en moyenne 210 € supplémentaires, toutes choses relatives par ailleurs, soit un loyer moyen de 683 € mensuel.

Le marché locatif des secteurs de l'agglomération semble présenter une segmentation moins marquée que sur d'autres grandes agglomérations : les écarts de loyers en fonction du nombre de pièces sont moins conséquents. En d'autres termes le gain d'une pièce pour un logement impliquera une augmentation moyenne du niveau de loyer moins importante (de l'ordre de 10 % moins élevé) et ce, quelque soit le nombre de pièces du logement de comparaison considéré(*).

(* Exemple : Le loyer d'un logement de 1 pièce sera comparé au loyer d'un logement de 2 pièces toutes choses égales par ailleurs via un modèle économétrique, un logement de 2 pièces à un logement de 3 pièces et ainsi de suite.

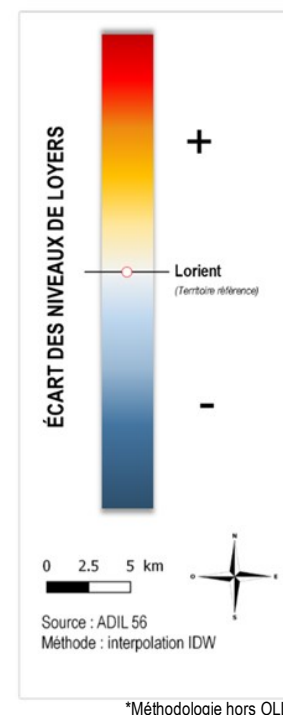
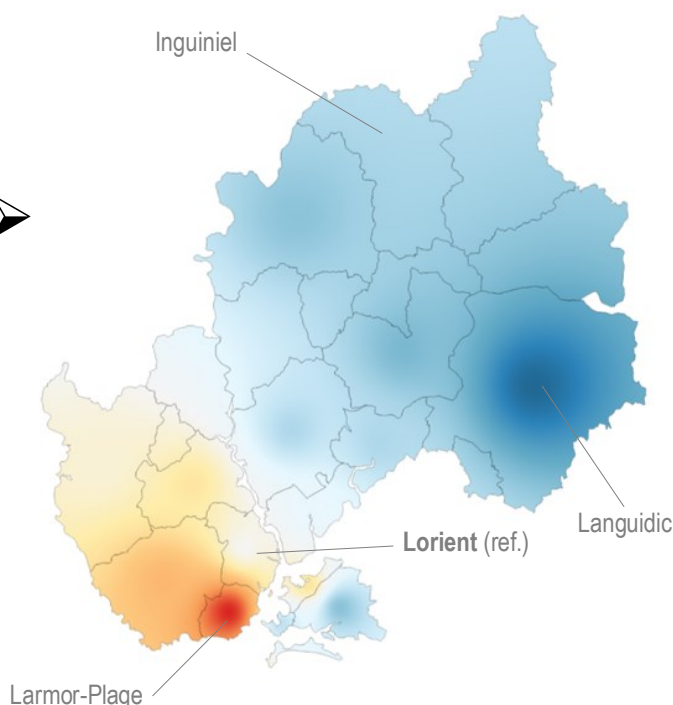
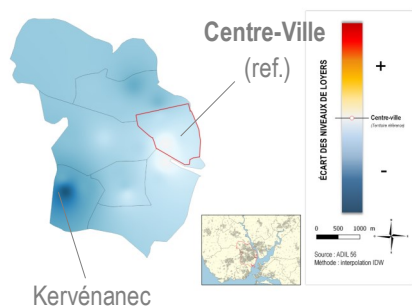


Vue aérienne de Lorient - Centre-ville

Localisation

Ces représentations cartographiques illustrent l'écart des loyers, toutes choses égales par ailleurs :

- entre les différentes communes de l'EPCI et Lorient
- entre les différents quartiers de Lorient et le centre-ville



*Méthodologie hors OLL

Une rupture littoral / rétro-littoral

En prenant pour valeur de référence le loyer au mètre carré médian observé sur la ville de Lorient, l'analyse cartographique par interpolation laisse apparaître une certaine hétérogénéité sectorielle des niveaux de loyers.

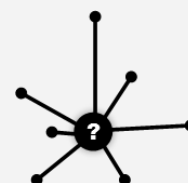
Le marché locatif de l'agglomération lorientaise est étiré géographiquement entre des loyers élevés en bordure littorale, notamment aux abords de Larmor-Plage, et des niveaux de loyers de moins en moins conséquents à mesure que l'on se rapproche des communes de Languidic à l'est ou Inguiniel au nord.

A l'échelle infra-communale, en considérant des logements possédant les mêmes caractéristiques, les écarts entre loyers au mètre carré sont assez proches d'un quartier à un autre. Les logements du centre-ville possèdent tout de même les niveaux de loyers les plus conséquents de la ville, tandis qu'à l'opposé, sur le secteur de Kervénanec, les loyers sont en moyenne 15% moins cher que dans le centre-ville.

Principe de la carte d'interpolation

La carte d'interpolation permet de projeter une **estimation** des valeurs à partir d'un échantillon de données et d'une valeur de référence. Ce procédé offre la possibilité de compenser la carence en collecte sur certains secteurs et ainsi obtenir une visualisation théorique globale sur l'ensemble du territoire. La méthode d'interpolation employée est la Pondération par l'Inverse de la Distance (IDW). Elle permet de calculer la valeur d'une cellule en faisant la moyenne des valeurs des points échantillonnage voisins de la cellule de calcul.

Cette analyse spatiale combinée aux résultats issus d'un modèle économétrique affiche des écarts de loyers toutes choses égales par ailleurs, c'est-à-dire en prenant en compte la diversité des caractéristiques des parcs de logements, pour comparer des choses comparables. Cette méthode d'analyse est complémentaire à celle validée par les prescriptions méthodologiques.



LES LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ 2017

CA Lorient Agglomération

Par Ancienneté d'occupation

ANCIENNETÉ D'OCCUPATION	Nb Enquêtes	Loyer moyen (€)	Surface moyenne	Loyer / m²				
				1er décile	1er quartile	Médiane	3e quartile	9e décile
Moins de 1 an	518	539	65 m²	6.4	7.4	8.6	9.9	11.3
1 à 2 ans	489	542	67 m²	6.4	7.2	8.5	9.6	11.2
3 à 5 ans	293	538	66 m²	6.0	7.0	8.4	9.9	11.9
6 à 9 ans	140	537	66 m²	6.0	7.3	8.5	9.9	11.0
10 ans et plus	105	483	62 m²	5.7	6.3	8.0	10.1	12.0

Source : ADIL 56, ANIL, selon méthodologie OLL

Baisse négligeable des niveaux de loyers en 2016

Après trois années de stabilisation du marché locatif privé à des niveaux de loyers comparables (Source ADIL56 « Le marché locatif privé sur le Pays de Lorient 2016 »), les niveaux de loyers ont connu une baisse estimée entre -3.5 % et -0.4 %. Ces dépréciations de loyers sont plus fréquentes sur les secteurs de la ville de Lorient et de la seconde couronne.

En moyenne, les loyers de logements de 2 pièces sont les seuls à avoir progressés en 2016 (+4.7 %), les studios et 3 pièces n'affichent pas d'évolutions significatives tandis que les logements de plus de 4 pièces subissent des baisses plus systématiques à la relocation faisant baisser en moyenne le niveau de loyer de plus de 4.9 %.

Par Epoque de construction

ÉPOQUE DE CONSTRUCTION	Nb Enquêtes	Loyer moyen (€)	Surface moyenne	Loyer / m²				
				1er décile	1er quartile	Médiane	3e quartile	9e décile
Avant 1946	138	499	61 m²	6.0	7.4	8.6	9.7	12.6
1946-1970	602	493	64 m²	6.0	6.8	7.8	9.1	10.8
1971-1990	268	560	70 m²	6.2	7.1	8.3	9.9	12.0
1991-2005	184	617	69 m²	7.4	8.2	9.2	10.5	11.7
Après 2005	353	567	66 m²	6.9	8.1	9.0	10.0	11.0

Source : ADIL 56, ANIL, selon méthodologie OLL

Des niveaux de loyers équivalents entre le parc récent et le parc construit entre 1991 et 2005

Si l'on s'en tient au tableau de loyers tous types confondus ci-dessus, on serait tenté d'annoncer que les logements construits entre 1991 et 2005 sont plus chers que ceux achevés après 2005, or cet écart en faveur de la période 1991-2005 n'est que le fruit des différences morphologiques ou géographiques des deux populations de logements, puisqu'à caractéristiques semblables les niveaux de loyer entre le parc récent et celui construit entre 1991 et 2005 sont équivalents.

En revanche, des différences significatives de niveaux de loyers s'opèrent entre les logements construits après 1990 et ceux construits avant. Pour deux logements aux caractéristiques communes, le loyer du logement construit après 1990 sera en moyenne de 8.0 % à 11.5 % plus élevé que le loyer d'un logement achevé dans une période de construction antérieure.

LE PARC LOCATIF PRIVÉ SUR CC Auray Quiberon Terre Atlantique

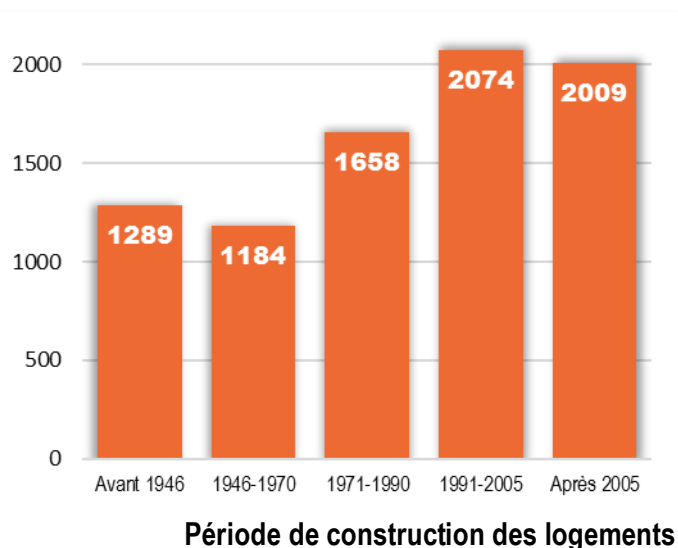
Les locations

8 214 logements locatifs privés

21 % des résidences principales

73 % de logements en collectifs

+ 1.93 % par an entre 2009 et 2014



T1	T2	T3	T4 et +
↘ -1.4 %	↗ +3.2 %	↗ +0.9 %	↗ +2.5 %

Source : INSEE 2009, 2014

Un territoire à deux vitesses

Entre 2009 et 2013, le parc locatif privé a connu une augmentation moyenne de +214 logements par an sur le territoire d'Auray Quiberon Terre Atlantique. Ce parc se concentre principalement sur le pôle urbain de l'agglomération Alréenne (Auray, Brec'h et Pluneret) avec 41 % du parc locatif privé. Le reste du parc est réparti ensuite entre les communes littorales (36 %) et le nord de la communauté de communes.

Le marché locatif privé est moins fluide que sur les agglomérations de Vannes et de Lorient, mais reste comparable à ce qui peut être observé à l'échelle de la France métropolitaine : 1 locataires sur 3 est un emménagé récent.

L'intercommunalité d'Auray Quiberon Terre Atlantique peut être découpée en deux territoires aux problématiques différentes par un axe matérialisé par la RN165 : au sud, les communes proches de la mer possèdent une croissance démographique reposant uniquement sur le solde migratoire alimenté en grande partie par l'installation de retraités tandis que les communes situées au nord de la RN165 profitent d'une croissance plus équilibrée, dynamisée par le profil familial des nouveaux arrivants qui, par ailleurs, possèdent des revenus modestes.

Les locataires



2.4 ans

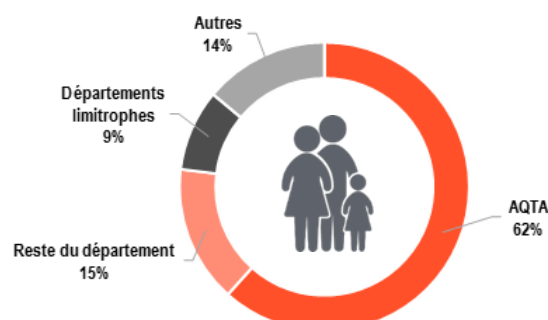
durée d'occupation moyenne



33 %

Taux de rotation

Origine géographique des locataires (ayant emménagé sur les 2 dernières années)



Source : INSEE 2009, 2014

LES LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ 2017

CC Auray Quiberon Terre Atlantique

Par type de biens

				Loyer / m²					
TYPE D'HABITAT / NOMBRE DE PIECES	Nb Enquêtes	Loyer moyen (€)	Surface moyenne	1er décile	1er quartile	Médiane	3e quartile	9e décile	
	Appart 2P	216	417	43 m²	8.2	8.9	9.8	10.7	12.1
	Appart 3P	184	516	62 m²	6.9	7.9	8.4	9.0	9.6
	Appartements	466	485	55 m²	7.2	8.2	9.1	10.1	11.7
	Maison 4P	104	685	86	6.5	7.3	8.3	8.8	9.4
	Maison 5P+	80	810	116 m²	5.6	6.3	7.1	8.0	8.5
	Maisons	235	696	92 m²	6.2	6.9	7.9	8.8	9.6

Source : ADIL 56, ANIL, selon méthodologie OLL

Les prémices d'une tension sur les petits logements

En 2017, le loyer au mètre carré médian d'un appartement sur l'ensemble de la Communauté de Communes d'Auray-Quiberon Terre Atlantique est de 9.1 € ce qui représente un coût logement hors charge de 485 € mensuel. Pour une maison il faudra déboursier en moyenne 211 € supplémentaires, toutes choses relatives par ailleurs, soit un loyer moyen de 696 € mensuel.

Il semble exister une réelle tension du marché locatif privé propre aux petits logements. Bien que les niveaux de loyers soient comparables à ceux observés sur l'agglomération vannetaise, ils ont subi des augmentations conséquentes entre 2016 et 2017. Cette tension pourrait être créée par un décalage entre l'offre et la demande illustrée par des taux de sous-occupation^(*) des grands logements du parc locatif privé bien plus élevés que sur les autres agglomérations morbihannaises (AQTA : 37 %, Lorient Agglomération : 33 %, GMVA : 31 %). Une sous-occupation qui pourrait en partie être induite par le manque de petits logements sur le territoire.

^(*) La sous-occupation calculée est définie par le décalage entre la taille du ménage et le nombre de pièces du logements + 2.
Exemple : un logement de 3 pièces occupé par une personne seule est considéré comme sous-occupé.



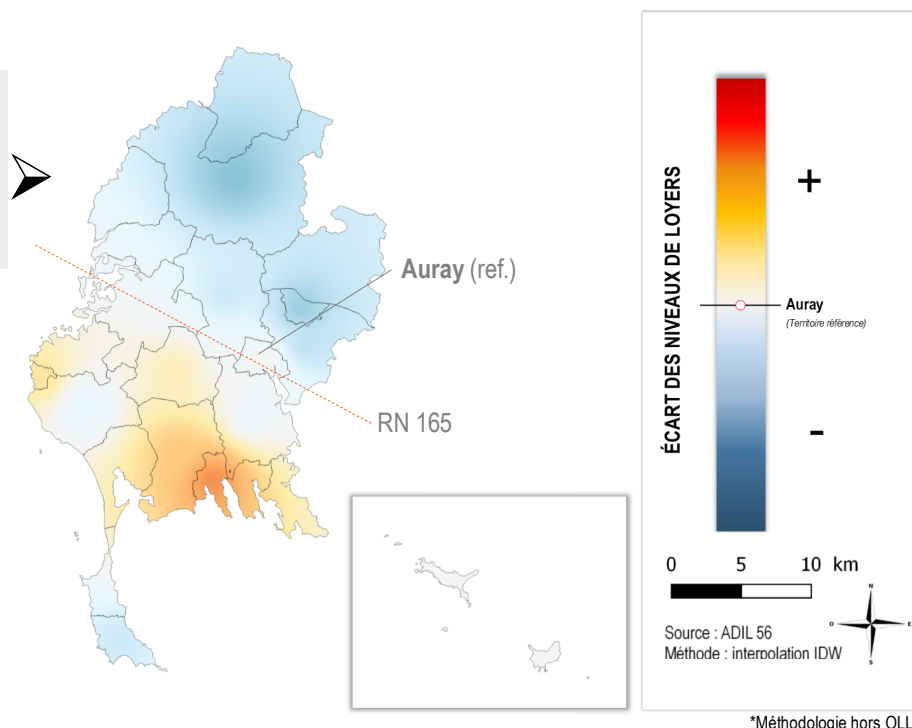
Port de Saint-Goustan - Centre-ville d'Auray

LES LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ 2017

CC Auray Quiberon Terre Atlantique

Localisation

Ces représentations cartographiques illustrent l'écart des loyers, toutes choses égales par ailleurs entre les différentes communes de l'EPCI et Auray.



2 marchés distincts matérialisés par la RN165

Le marché locatif privé semble distinguer deux zones iso-prix de loyers, calées sur la situation géographique des biens qu'ils soient au nord ou au sud de l'axe Vannes-Lorient. Cette rupture géographique d'Auray Quiberon Terre Atlantique correspond également à des problématiques sociodémographiques et économiques différentes soulignées dans le Plan Local de l'Habitat adopté le 25 mars 2016.

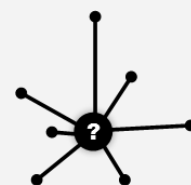
La carte d'interpolation laisse apparaître un gradient décroissant des niveaux de loyers qui s'atténue progressivement à mesure que le logement se situe à distance des communes littorales.

Malgré tout, les niveaux de loyers s'étendent selon une relative homogénéité illustrée par des contrastes de couleurs plutôt claires, signe qu'il n'existe pas d'écart extrême entre le territoire de référence, Auray, et les autres communes de l'EPCI.

Principe de la carte d'interpolation

La carte d'interpolation permet de projeter une **estimation** des valeurs à partir d'un échantillon de données et d'une valeur de référence. Ce procédé offre la possibilité de compenser la carence en collecte sur certains secteurs et ainsi obtenir une visualisation théorique globale sur l'ensemble du territoire. La méthode d'interpolation employée est la Pondération par l'Inverse de la Distance (IDW). Elle permet de calculer la valeur d'une cellule en faisant la moyenne des valeurs des points échantillonnage voisins de la cellule de calcul.

Cette analyse spatiale combinée aux résultats issus d'un modèle économétrique affiche des écarts de loyers toutes choses égales par ailleurs, c'est-à-dire en prenant en compte la diversité des caractéristiques des parcs de logements, pour comparer des choses comparables. Cette méthode d'analyse est complémentaire à celle validée par les prescriptions méthodologiques.



LES LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ 2017

CC Auray Quiberon Terre Atlantique

Par Ancienneté d'occupation

ANCIENNETÉ D'OCCUPATION	Nb Enquêtes	Loyer moyen (€)	Surface moyenne	Loyer / m ²				
				1er décile	1er quartile	Médiane	3e quartile	9e décile
 Moins de 1 an	228	576	72 m ²	6.6	7.3	8.3	9.6	10.6
1 à 2 ans	224	578	72 m ²	6.6	7.5	8.5	9.6	10.3
3 à 5 ans	138	591	73 m ²	6.2	7.6	8.5	9.6	11.4
6 ans et plus	111	611	74 m ²	6.7	7.5	8.8	10.0	11.1

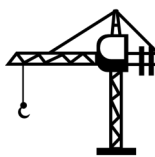
Source : ADIL 56, ANIL, selon méthodologie OLL

Les niveaux de loyers se stabilisent en 2016

Globalement le marché locatif privé de la Communauté de Communes d'Auray-Quiberon Terre Atlantique s'est stabilisé en 2016. Pour le même type de logement un locataire entré cette année paiera en moyenne le même loyer qu'un locataire entré une à deux années auparavant.

Les seules évolutions significatives interviennent sur les loyers de l'aire urbaine alréenne (Auray - Brech - Pluneret) qui affichent une évolution moyenne de +3.0 % alimentée par les nombreuses hausses de loyers à la relocation observés sur les logements de 2 et 3 pièces.

Par Epoque de construction

ÉPOQUE DE CONSTRUCTION	Nb Enquêtes	Loyer moyen (€)	Surface moyenne	Loyer / m ²				
				1er décile	1er quartile	Médiane	3e quartile	9e décile
 Avant 1946	130	504	63 m ²	6.5	7.3	8.3	9.7	11.6
1946-1970	56	604	82 m ²	6.1	6.3	7.7	9.0	10.0
1971-1990	74	576	73 m ²	6.2	6.9	8.5	9.8	12.0
1991-2005	228	608	73 m ²	7.0	7.8	8.8	9.7	11.3
Après 2005	213	617	75 m ²	6.9	7.8	8.6	9.6	10.1

Source : ADIL 56, ANIL, selon méthodologie OLL

L'époque de construction a une influence très limitée sur les niveaux de loyers

Le parc récent s'est développé plus intensivement en zone B2 offrant aux propriétaires bailleurs la possibilité de défiscaliser leur investissement en contrepartie d'une fixation du niveau de loyer inférieur aux niveaux de marché. Cette option, souvent privilégiée, explique en partie le fait que, malgré un niveau d'équipements, de confort et de normes supérieurs au reste du parc locatif, les niveaux de loyers soient lissés sur les dernières époques de construction.

TABLEAU RÉCAPITULATIF

TABLEAU RÉCAPITULATIF					Loyer / m²		
		Nb Enquêtes	Loyer moyen (€)	Surface moyenne	1er quartile	Médiane	3e quartile
GOLFE DU MORBIHAN - VANNES AGGLOMÉRATION							
	Appart 1P	282	305	28 m²	9.9	11.0	12.7
	Appart 2P	764	406	44 m²	8.5	9.3	10.1
	Appart 3P	589	537	65 m²	7.7	8.4	9.0
	Appart 4P+	140	663	89 m²	6.8	7.6	8.3
	Maison 3P	63	580	67 m²	8.0	8.8	9.7
	Maison 4P+	346	810	105 m²	7.2	7.8	8.6
	Avant 1946	138	499	61 m²	7.4	8.6	9.7
	1946-1970	602	493	64 m²	6.8	7.8	9.1
	1971-1990	268	560	70 m²	7.1	8.3	9.9
	1991-2005	184	617	69 m²	8.2	9.2	10.5
	Après 2005	353	567	66 m²	8.1	9.0	10.0
	Mobile	821	561	67 m²	7.9	8.8	9.8
	Stable	1373	561	68 m²	7.6	8.5	9.5
LORIENT AGGLOMÉRATION							
	Appart 1P	145	348	30 m²	10.6	12.0	13.6
	Appart 2P	396	431	45 m²	8.6	9.6	10.7
	Appart 3P	417	513	63 m²	7.2	8.2	9.0
	Appart 4P+	235	572	83 m²	6.0	6.7	8.0
	Maison 4P	130	662	85 m²	7.1	7.8	8.7
	Maison 5P+	167	792	108 m²	6.7	7.4	8.5
	Avant 1946	138	499	61 m²	7.4	8.6	9.7
	1946-1970	602	493	64 m²	6.8	7.8	9.1
	1971-1990	268	560	70 m²	7.1	8.3	9.9
	1991-2005	184	617	69 m²	8.2	9.2	10.5
	Après 2005	353	567	66 m²	8.1	9.0	10.0
	Mobile	518	539	65 m²	7.4	8.6	9.9
	Stable	1027	535	66 m²	7.1	8.4	9.8
AURAY QUIBERON TERRE ATLANTIQUE							
	Appart 2P	216	417	43 m²	8.9	9.8	10.7
	Appart 3P	184	516	62 m²	7.9	8.4	9.0
	Maison 4P	104	685	86 m²	7.3	8.3	8.8
	Maison 5P+	80	810	116 m²	6.3	7.1	8.0
	Avant 1946	130	504	63 m²	7.3	8.3	9.7
	1946-1970	56	604	82 m²	6.3	7.7	9.0
	1971-1990	74	576	73 m²	6.9	8.5	9.8
	1991-2005	228	608	73 m²	7.8	8.8	9.7
	Après 2005	213	617	75 m²	7.8	8.6	9.6
	Mobile	228	576	72 m²	7.3	8.3	9.6
	Stable	473	590	73 m²	7.5	8.6	9.6

Les résultats 2017 disponibles en ligne sur le site de l'Observatoire Local des Loyers

Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération

<https://www.observatoires-des-loyers.org/niveau-des-loyers/golfe-du-morbihan-vannes-agglomeration.htm>

Lorient Agglomération

<https://www.observatoires-des-loyers.org/niveau-des-loyers/lorient-agglomeration.htm>

Auray Quiberon Terre Atlantique

<https://www.observatoires-des-loyers.org/niveau-des-loyers/auray-quiberon-terre-atlantique.htm>

RÉALISATION : Observatoire Local des Loyers - ADIL du Morbihan

PUBLICATION : ADIL du Morbihan

CONTACT : ADIL du Morbihan
Parc d'Activités de Laroiseau,
14, rue Ella Maillart
56 000 VANNES
Tel : 02 97 47 02 30
Site internet : www.adil56.org



Publication de l'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT de l'ADIL du Morbihan

Parc d'Activités de Laroiseau,

14, rue Ella Maillart 56 000 VANNES

Tel : 02 97 47 02 30 - Site internet : www.adil56.org