

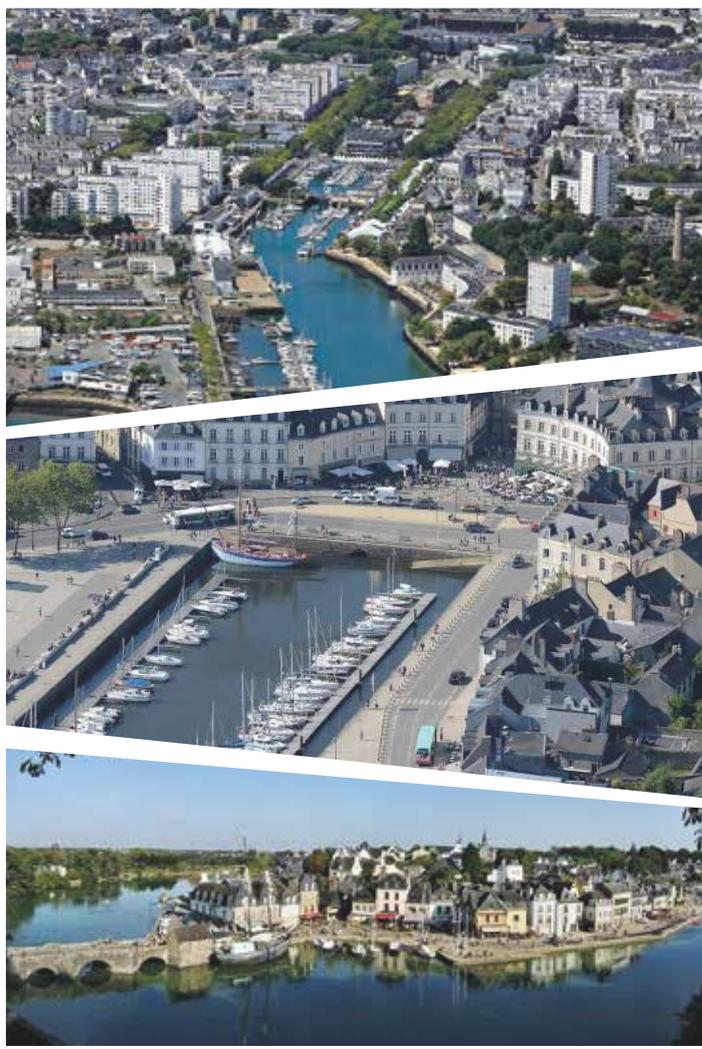


Observatoire de **L'HABITAT** du Département du Morbihan



OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS DU MORBIHAN

2019



SOMMAIRE

DONNÉES DE CADRAGE	5
RÉSULTATS DE LA CAMPAGNE 2019 :	
▶ GOLFE DU MORBIHAN - VANNES AGGLOMÉRATION	6
▶ LORIENT AGGLOMÉRATION	12
▶ AURAY QUIBERON TERRE ATLANTIQUE	18
ZOOM SUR LES LOGEMENTS LOUÉS MEUBLÉS	24
TABLEAUX RÉCAPITULATIFS DES NIVEAUX DE LOYERS	26

AVANT-PROPOS

L'OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS DU MORBIHAN, PILOTÉ PAR L'ADIL 56, ÉVOLUE EN 2019 POUR CONSTITUER CINQ ZONES D'OBSERVATION.

LES VILLES-CENTRES, VANNES ET LORIENT, FONT AINSI L'OBJET D'UNE OBSERVATION À PART ENTIÈRE AVEC DES OBJECTIFS DÉFINIS.

CETTE ANNÉE EST ÉGALEMENT MARQUÉE PAR LA DEMANDE D'AGRÈMENT DE L'OLL 56 AUPRÈS DU MINISTÈRE DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES TÉMOIGNANT DE NOTRE ENGAGEMENT POUR UNE MEILLEURE CONNAISSANCE DU MARCHÉ LOCATIF, CONNAISSANCE INDISPENSABLE À L'ÉLABORATION DES POLITIQUES LOCALES DE L'HABITAT.

PARTENARIAT

Cette étude ne pourrait être réalisée sans le concours des nombreux professionnels partenaires de l'ADIL 56. Leurs références alimentent la partie quantitative de ce rapport et leurs retours qualitatifs, «à dire d'experts», sont précieux pour la compréhension complète du fonctionnement du parc locatif privé.

Nous tenons ainsi à les remercier sincèrement pour leurs contributions.

Les échanges au sein du réseau régional sur l'observation des loyers piloté par la DREAL, ont également été source d'inspiration pour le développement de travaux complémentaires dans cette publication.



Étude Boutet
Étude Couzigou
Étude Lancelot
Cabinet Raison Macé

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 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

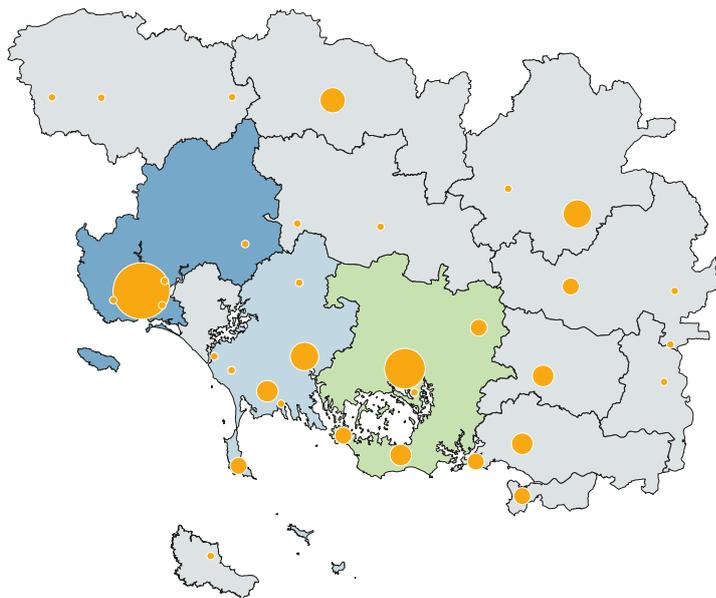
L'alimentation quantitative et qualitative de l'observatoire de l'ADIL du Morbihan s'appuie sur un partenariat d'emprise départementale, réunissant divers métiers de l'immobilier tels que les administrateurs de biens, agents immobiliers et études notariales. Cette participation active des professionnels 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 :

- **Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération**
- **Lorient Agglomération**
- **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 le centre de traitement sur la base des prescriptions méthodologiques.



PROFESSIONNELS ENQUÊTÉS SUR LE MORBIHAN



0 10 20 km



adil

Source : ADIL 56
Réalisation Traitement : ADIL 56
Méthode de répartition : Cercles proportionnels
Date de mise à jour : 04/12/2019

SUR LES SECTEURS OLL



45

professionnels
partenaires
enquêtés



6417

enquêtes
validées



14,5%

du parc locatif
privé observé

TERRITOIRE D'OBSERVATION

SECTEURS OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS DU MORBIHAN - 2019



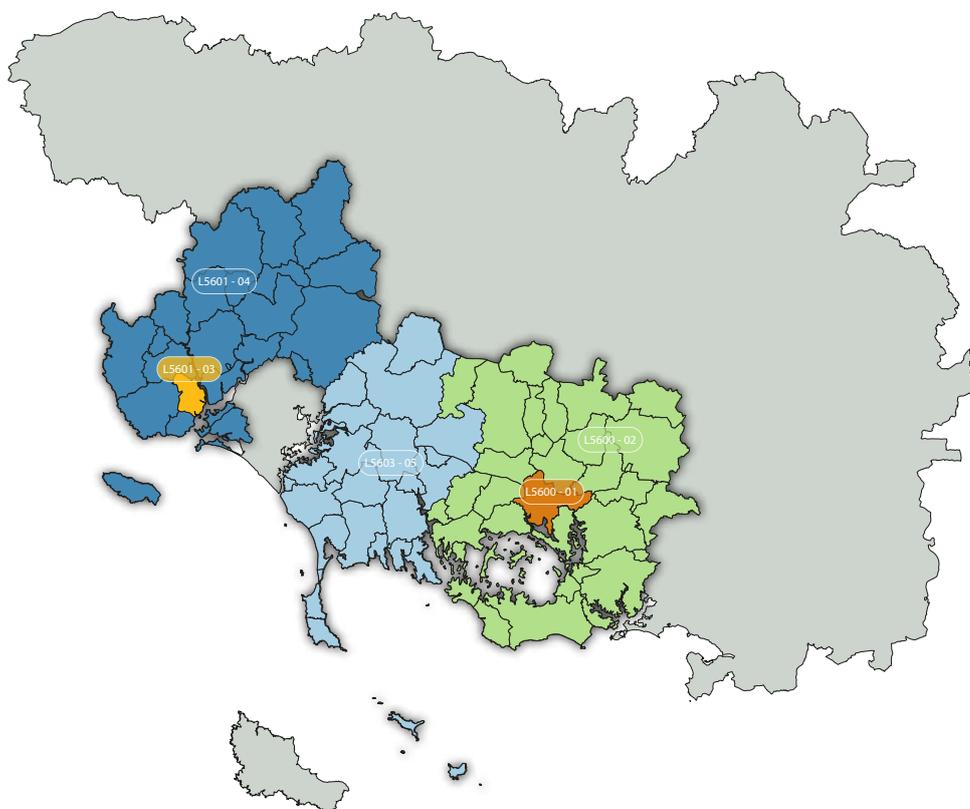
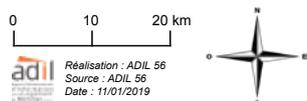
- L5600 - 01** Vannes
- L5600 - 02** Golfe du Morbihan
Vannes Agglomération
HORS VANNES



- L5601 - 03** Lorient
- L5601 - 04** Lorient Agglomération
HORS LORIENT



- L5603 - 05** Auray Quiberon
Terre Atlantique



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, Plougoumelen, 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, Locniquélic, Ploemeur, Plouay, Pont-Scorff, Port-Louis, Quéven, Quistinic, Rianteac
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

DONNÉES DE CADRAGE

► GOLFE DU MORBIHAN - VANNES AGGLOMÉRATION

 **168 351**
habitants

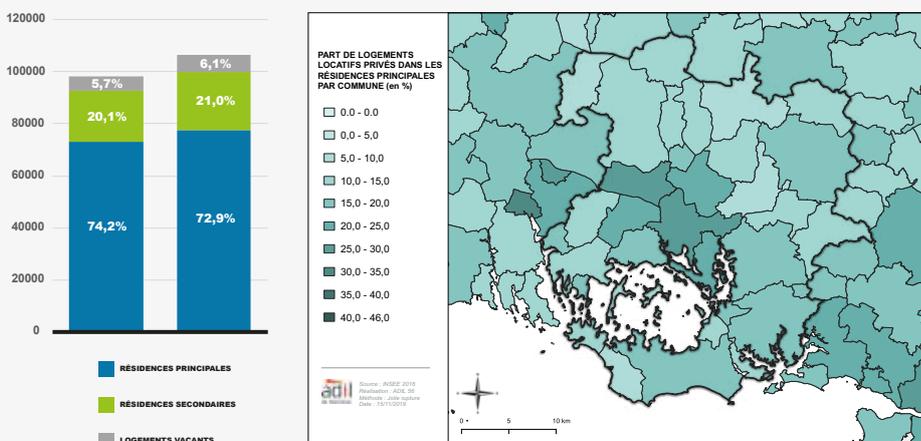
 **+ 0.9 % / an**
variation annuel

Source : recensement INSEE 2017, variation annuelle 2012-2017

En 2019, le territoire de Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération affirme sa politique locale de l'habitat avec l'élaboration du nouveau programme de l'habitat (2019-2024). Ce premier PLH suite à la fusion de 3 anciens EPCI*, vient proposer une vision globale et cohérente pour le territoire avec une attention particulière portée sur la production variée et adaptée de logements à l'ensemble des besoins et évolutions démographiques. Ce document a par ailleurs été réalisé conjointement au SCOT, PCAET et PDH.

* Vannes Agglomération, CC Presqu'île de Rhuys, CC Loc'h Communauté

► OCCUPATION DES LOGEMENTS ET TAUX DE LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ PAR COMMUNE



► LORIENT AGGLOMÉRATION

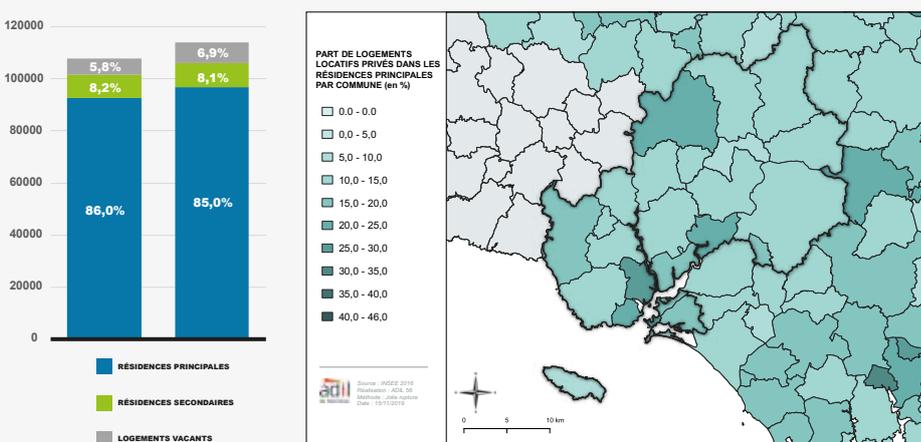
 **203 309**
habitants

 **+ 0.3 % / an**
variation annuel

Source : recensement INSEE 2017, variation annuelle 2012-2017

Le territoire de Lorient Agglomération connaît une croissance démographique mesurée : en moyenne 485 habitants supplémentaires par année. Le Programme Local de l'Habitat (2017-2022) 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 de logements notamment via la réhabilitation d'une partie du parc ancien.

► OCCUPATION DES LOGEMENTS ET TAUX DE LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ PAR COMMUNE



► AURAY QUIBERON TERRE ATLANTIQUE

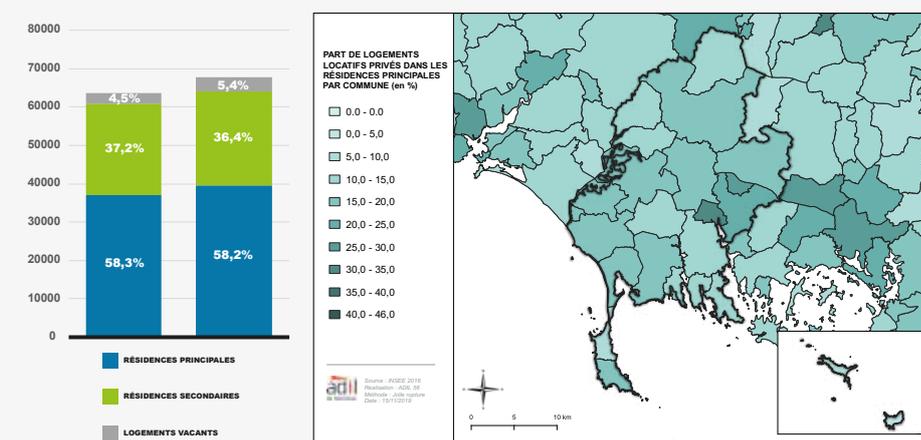
 **86 692**
habitants

 **+ 0.7 % / an**
variation annuel

Source : recensement INSEE 2017, variation annuelle 2012-2017

A mi-chemin entre les deux agglomérations, Auray Quiberon Terre Atlantique est l'un des territoires les plus attractifs du Morbihan. Le secteur se caractérise en effet par un fort apport migratoire porté par les personnes âgées sur le sud-littoral et la forte activité des résidences secondaires ; et par les familles au nord. Le Programme Local de l'Habitat (2016-2022), aujourd'hui à mi-parcours, définit le développement résidentiel du territoire comme l'un des enjeux prioritaires du programme sur les 6 années d'exercice.

► OCCUPATION DES LOGEMENTS ET TAUX DE LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ PAR COMMUNE



DONNÉES DE CADRAGE

VANNES
 GMVA HORS VANNES

▶ LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ



9 220

9 120

▶ PART DANS LES RÉSIDENCES PRINCIPALES

33 %

18 %

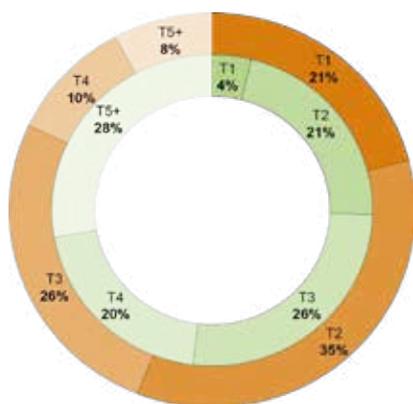
Source : INSEE, fichier détail

▶ TYPOLOGIE DU PARC



Source : INSEE, fichier détail

▶ RÉPARTITION ET ÉVOLUTION DU PARC PAR NOMBRE DE PIÈCE

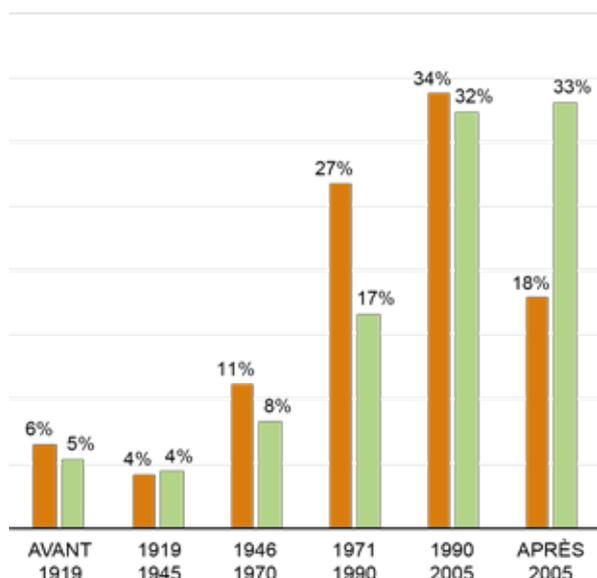


▶ Taux d'évolution annuelle moyen 2011-2016

T1	-3.5%	-0.7%
T2	-0.9%	+3.8%
T3	+1.5%	+2.2%
T4	+0.4%	+0.8%
T5 +	-2.3%	+3.2%

Source : INSEE, fichier détail

▶ RÉPARTITION PAR ÉPOQUE DE CONSTRUCTION



Source : INSEE, fichier détail

UN RÉÉQUILIBRAGE EN COURS DE L'OFFRE LOCATIVE PRIVÉE EN FAVEUR DES COMMUNES PÉRIURBAINES

Porté par une demande soutenue, et l'éligibilité de plusieurs communes aux dispositifs d'investissement locatif, le parc locatif privé a connu un essor considérable entre 1997 et 2013 (+3.35% par an). Depuis, le nombre de ménages locataires du parc privé, semble s'être stabilisé, poursuivant toutefois sa progression positive.

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 plus de 50% des logements locatifs privés du territoire.

39% des locataires du parc locatif privé de Vannes sont des emménagés récents. Le marché est plutôt fluide en lien avec la composition du parc vannetais majoritairement constitué de petits logements (T1/T2). Ces derniers sont également les segments de marché affichant les plus forts taux de rotation.



▶ DURÉE D'OCCUPATION MOYENNE

4,1 ans

4,3 ans

▶ PART DES EMMÉNAGÉS RÉCENTS

39 %

32 %

Source : INSEE, fichier détail

NIVEAUX DE LOYERS PAR TYPOLOGIE

UN MARCHÉ TRÈS DYNAMIQUE SUR LES PETITS LOGEMENTS ET LES MAISONS

L'ensemble des professionnels rencontrés cette année n'identifient pas de différence concernant les temps de relocation selon le nombre de pièces : « tout se loue bien ». Les T2 sur Vannes sont de plus en plus recherchés et les annonces de location de maisons n'ont plus besoin d'être mises en vitrine pour être pourvues.

Le marché semble présenter un déséquilibre offre/demande évident matérialisé par une vacance locative très faible en agence et des délais de préavis quasi-inexistants : « trop peu de biens sont disponibles sur le marché pour répondre à la demande ». Les seuls logements dans les portefeuilles de gestion des agences entre deux locations, sont les logements en travaux.

Le segment des T1 reste associé à l'activité étudiante dont les effectifs continuent d'augmenter. Les ménages candidats sur ces types de biens doivent faire preuve de réactivité, quitte à prendre le logement par anticipation par manque d'offre à cette période. Arrivé fin août, la tâche deviendra très compliquée. Il peut arriver qu'un propriétaire transforme un grand logement pour accueillir plusieurs colocataires étudiants, mais ces cas ne sont pas quantifiables.

Les T3 mettent quant à eux, un peu plus de temps à trouver preneur, mais se louent tout de même très bien notamment sur les communes de la Presqu'île de Rhuys où les locataires ont un profil plus âgé.



« une rentrée marquée par une augmentation des effectifs d'étudiants [...] »

Dossier de presse, Université Bretagne Sud, 03/09/2019



« un impact du AIRBNB est constaté [...] avec beaucoup moins de logements loués à l'année »

Parole de professionnels

TYPLOGIE / NOMBRE DE PIÈCES	Nombre Enquêtes	Loyer médian (€)	Surface moyenne	LOYERS EN €/m ²		
				Q1	Médiane	Q3
App. 1p	281	315 €	27 m ²	10.3	12.0	13.5
App. 2p	636	420 €	44 m ²	8.9	9.9	10.8
App. 3p	429	549 €	65 m ²	7.9	8.7	9.4
App. 4p+	145	658 €	87 m ²	7.3	8.0	8.6
Appartements	1491	442 €	50 m ²	8.4	9.5	10.9
Maison 4p+	133	820 €	107 m ²	7.7	8.3	9.4
Maisons	159	800 €	99 m ²	7.8	8.7	9.6

VANNES



TYPLOGIE / NOMBRE DE PIÈCES	Nombre Enquêtes	Loyer médian (€)	Surface moyenne	LOYERS EN €/m ²		
				Q1	Médiane	Q3
App. 2p	266	433 €	45 m ²	8.8	9.7	10.5
App. 3p	240	529 €	61 m ²	7.9	8.6	9.4
App. 4p+	99	663 €	91 m ²	6.8	7.9	9.2
Appartements	642	480 €	56 m ²	8.0	9.1	10.0
Maison 3p	68	561 €	70 m ²	7.4	8.2	9.4
Maison 4p+	352	770 €	105 m ²	6.9	7.7	8.6
Maisons	432	720 €	96 m ²	7.0	7.8	8.7

RESTE AGGLO.



NIVEAUX DE LOYERS PAR ÉPOQUE DE CONSTRUCTION

UNE OFFRE NOUVELLE FORTEMENT ALIMENTÉE PAR LES DISPOSITIFS DE DÉFISCALISATION

25% du parc locatif privé de l'agglomération s'est développé après 2005 dont 65 % en 1ère et 2nde couronne de la ville-centre.

Parmi les enquêtes réalisées cette année, 33 % des logements construits après 2005 sont sous un régime de défiscalisation de type Pinel. Une des contreparties réglementaires de ce dispositif implique le plafonnement des loyers pratiqués selon une grille fixée nationalement et déclinée par zone de tension.

Par méthode de comparaisons multiples, les écarts de loyers constatés sont toutefois minimes entre le secteur libre et les produits défiscalisés. Les appartements de types 2 et 3 sur Vannes, produits fiscaux les plus sollicités, sont dans les fourchettes de prix du secteur libre et ce, même en portant la comparaison sur les nouveaux emménagés dans des logements récents.

FOCUS

LE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

L'enquête 2019 a permis d'évaluer la connaissance ou non du DPE par les locataires. Sur le territoire de GMVA, parmi les personnes enquêtées

- ▶ **10%** ignorent ce qu'est un DPE ;
- ▶ **70%** ne connaissent pas le DPE du logement qu'ils occupent ;
- ▶ Parmi les réponses récoltées, **13%** ont un DPE inférieur ou égal à E et **46%** ont un DPE supérieur ou égal à C.

▶ **RÉPARTITION PAR LETTRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE**

A	<div style="width: 12%; height: 10px; background-color: #2e8b57;"></div> 12%
B	<div style="width: 16%; height: 10px; background-color: #2e8b57;"></div> 16%
C	<div style="width: 18%; height: 10px; background-color: #90ee90;"></div> 18%
D	<div style="width: 41%; height: 10px; background-color: #ffff00;"></div> 41%
E	<div style="width: 9%; height: 10px; background-color: #ffa500;"></div> 9%
F	<div style="width: 3%; height: 10px; background-color: #ff4500;"></div> 3%
G	<div style="width: 1%; height: 10px; background-color: #ff0000;"></div> 1%

« les sorties de portefeuilles sont dues aux ventes de biens (fin de défiscalisation, trop de travaux à réaliser... »

Parole de professionnels

Cette proximité des niveaux de loyers s'explique par l'impossibilité de moduler les plafonds nationaux aux particularités du marché locatif local. Cela rend, d'un autre côté, le dispositif plus incitatif pour les investisseurs leur assurant un rendement locatif convenable.

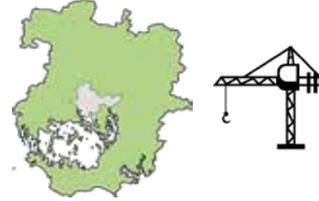
ÉPOQUE DE CONSTRUCTION	Nombre Enquêtes	Loyer médian (€)	Surface moyenne	LOYERS EN €/m ²		
				Q1	Médiane	Q3
Avant 1946	166	430 €	55 m ²	7.8	9.2	11.1
1946 - 1970	100	540 €	70 m ²	8.0	9.3	10.0
1971 - 1990	351	480 €	61 m ²	7.8	9.1	10.3
1991 - 2005	534	450 €	53 m ²	8.6	9.8	11.4
Après 2005	499	513 €	61 m ²	8.5	9.5	10.0

VANNES



ÉPOQUE DE CONSTRUCTION	Nombre Enquêtes	Loyer médian (€)	Surface moyenne	LOYERS EN €/m ²		
				Q1	Médiane	Q3
Avant 1946	66	515 €	71 m ²	7.2	8.1	9.4
1946 - 1970	41	-	-	-	-	-
1971 - 1990	88	632 €	80 m ²	7.5	8.4	9.5
1991 - 2005	281	630 €	83 m ²	7.3	8.1	9.3
Après 2005	598	642 €	80 m ²	7.4	8.5	9.4

RESTE AGGLO.



NIVEAUX DE LOYERS PAR ANCIENNETÉ D'EMMÉNAGEMENT

DES NIVEAUX DE LOYERS EN HAUSSE EN 2018

Les professionnels du secteur sont unanimes sur la tendance haussière des loyers de marché. Les propriétaires conscients de la raréfaction des biens augmentent les loyers à la relocation «et ça se loue». En conséquence, face au manque d'offres et à l'augmentation des prix, le taux de rotation baisse : «les locataires ne prennent pas le risque de quitter leur logement, sous peine de payer plus cher, sans réelle justification».

L'analyse comparée des loyers à la relocation 2017 et 2018 par segment de marché borne cette hausse entre 3.5 % et 4.6 %. Une augmentation des niveaux de loyers plus rapide que l'inflation mesurée en 2018 par l'INSEE (1.8 %) qui est beaucoup plus marquée sur les petits appartements vannetais (1 et 2 pièces) et les maisons de plus de 4 pièces en zone isoprix 1 (Arradon, Baden, Saint-Avé, Sené).



FOCUS

SAISONNALITÉ DES EMMÉNAGEMENTS

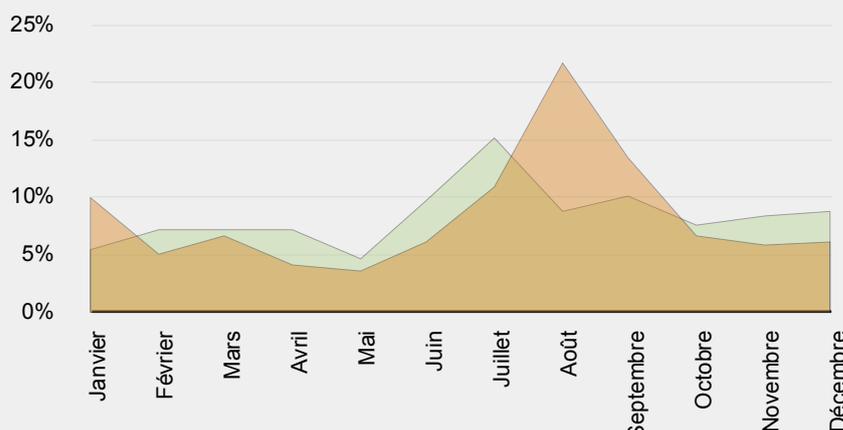
La collecte des données auprès des professionnels de l'immobilier au 1er janvier 2019, permet d'identifier au regard de la date d'emménagement des locataires, s'il existe ou non une saisonnalité sur l'entrée dans une nouvelle location.

A dire d'experts, le sentiment sur le secteur de Vannes est qu'il y a de moins en moins de saisonnalité. Les emménagements se font tout

au long de l'année avec tout de même une plus forte intensité au moment de l'époque estivale.

En effet, par le public étudiant qu'elle accueille chaque année, Vannes voit son marché de la location s'activer sur la période de pré-rentree.

► RÉPARTITION PAR DATE D'ENTRÉE DES LOCATAIRES DANS LE LOGEMENT 2018



VANNES	ANCIENNETÉ D'EMMÉNAGEMENT	Nombre Enquêtes	Loyer médian (€)	Surface moyenne	LOYERS EN €/m ²		
					Q1	Médiane	Q3
	Moins de 1 an	424	465 €	54 m ²	8.6	9.6	10.8
	1 à 2 ans	604	450 €	57 m ²	8.4	9.5	10.9
	3 à 5 ans	333	480 €	60 m ²	8.0	9.0	10.2
	6 à 9 ans	164	520 €	64 m ²	7.8	8.5	10.2
	10 ans et +	125	559 €	67 m ²	7.8	9.2	10.5

RESTE AGGLO.	ANCIENNETÉ D'EMMÉNAGEMENT	Nombre Enquêtes	Loyer médian (€)	Surface moyenne	LOYERS EN €/m ²		
					Q1	Médiane	Q3
	Moins de 1 an	277	570 €	75 m ²	7.5	8.8	9.6
	1 à 2 ans	358	642 €	85 m ²	7.4	8.1	9.1
	3 à 5 ans	269	650 €	83 m ²	7.1	7.9	9.0
	6 à 9 ans	119	600 €	79 m ²	6.9	8.1	9.9
	10 ans et +	51	650 €	82 m ²	7.2	8.1	8.5

NIVEAUX DE LOYERS PAR LOCALISATION

LE RESTE DE L'AGGLOMÉRATION DIVISIBLE EN 3 ZONES DE MARCHÉ

En prenant Vannes comme référence, les 33 autres communes du territoire se répartissent en 3 zones de marché distinctes :

► Zone isoprix 1 : un secteur littoral ouest composé de la commune affichant les loyers les plus onéreux : Arradon et ses communes limitrophes ;

► Zone isoprix 2 : les communes jouxtant Vannes et le Golfe du Morbihan par sa façade ouest avec des loyers à peine plus faibles ;

► Zone isoprix 3 : les communes les plus au nord, en seconde couronne, proposant des loyers plus abordables.

Depuis 2 ans la configuration spatiale des loyers reste assez stable.

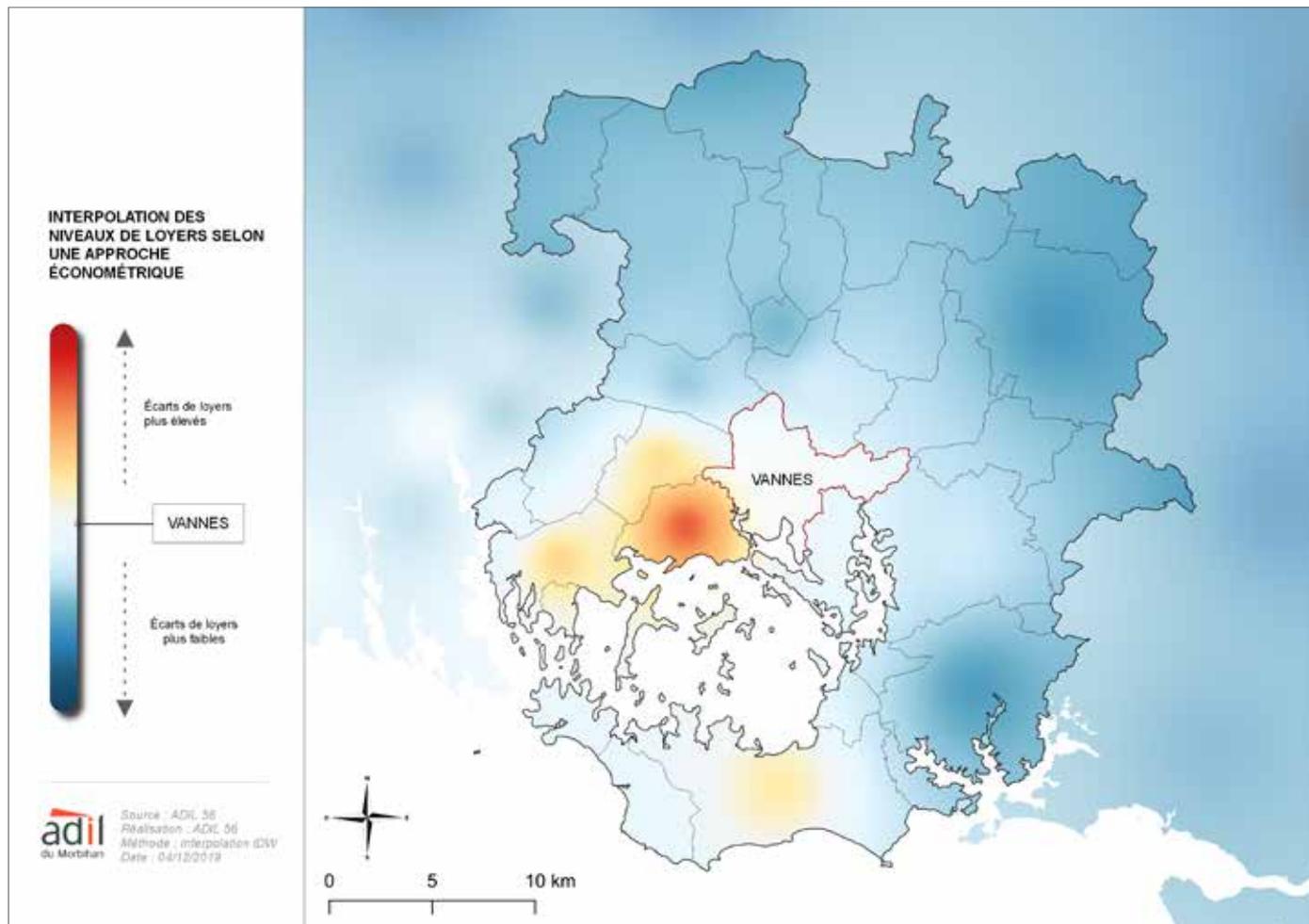
Sarzeau semble toutefois se démarquer de plus en plus des communes situées dans sa proximité géographique pour se rapprocher des niveaux de loyers de la zone isoprix 1 (zone où les loyers sont légèrement plus élevés qu'à Vannes).



« les secteurs les plus demandés sont Vannes et la première couronne »

Parole de professionnels

► INTERPOLATION DES ÉCARTS DE NIVEAUX DE LOYER SUR GMVA



NIVEAUX DE LOYERS PAR LOCALISATION

DES QUARTIERS POLITIQUE DE LA VILLE CLAIREMENT IDENTIFIABLES

Nouvelle zone d'observation en 2019, la commune de Vannes fait également l'objet d'un travail d'interpolation des niveaux de loyers afin d'identifier les écarts entre les différents quartiers de la ville.

L'analyse est menée à l'IRIS* avec pour référence, l'IRIS comportant le plus d'observations sur la collecte 2019, en l'occurrence le quartier du **Bondon**.

Deux informations ressortent directement de cette visualisation cartographique :

► un secteur centre aux niveaux de loyers plus élevés que sur l'IRIS de référence, qui se prolonge vers le port, au sud-est de la ville-centre ;

► des secteurs aux niveaux de loyers plus faibles en lien avec les quartiers prioritaires politiques de la ville (QPV : Ménimur et Kercado), où la forte part de logements locatifs sociaux tend à atténuer les niveaux de loyers dans le marché libre.

* IRIS : Ilôts Regroupés pour l'Information Statistique, constitue la brique de base en matière de diffusion de données à l'échelle infra-communale. Il respecte des critères géographiques et démographiques. Pour plus d'information : <https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1523>

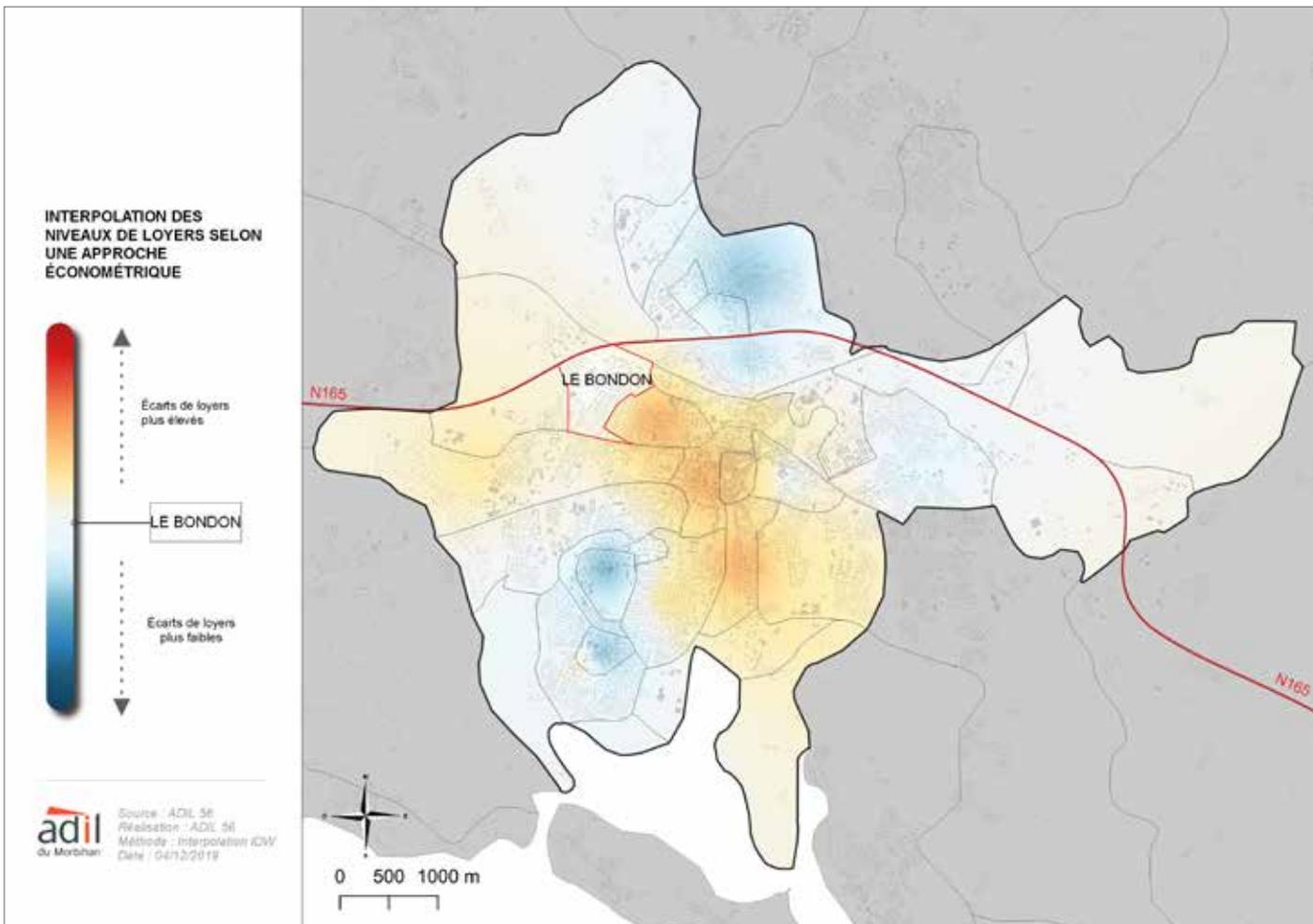
Principe de la carte d'interpolation



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 est combinée à des résultats issus d'une modélisation iso-prix permettant de limiter les effets structurels des logements sur les écarts de loyers. Les niveaux de loyers des communes sont ainsi comparés les uns aux autres en tenant compte de la diversité des caractéristiques de leur parc de logements. Cette méthode d'analyse est complémentaire à celle validée par les prescriptions méthodologiques.

► INTERPOLATION DES ÉCARTS DE NIVEAUX DE LOYER SUR VANNES



DONNÉES DE CADRAGE



LORIENT



LORIENT AGGLO.
HORS LORIENT

▶ LOCATAIRES DU PARC LOCATIF PRIVÉ



9 871

11 319

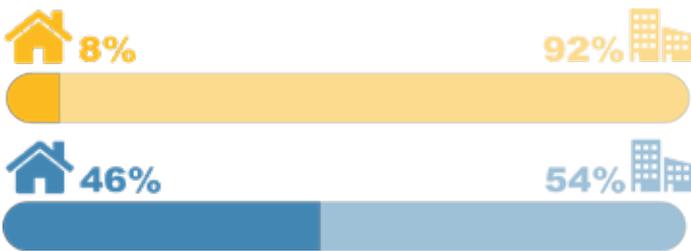
▶ PART DANS LES RÉSIDENCES PRINCIPALES

31 %

17 %

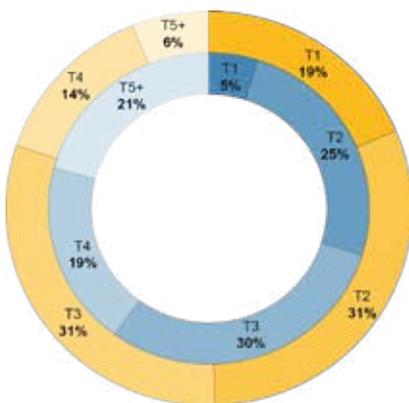
Source : INSEE, fichier détail

▶ TYPOLOGIE DU PARC



Source : INSEE, fichier détail

▶ RÉPARTITION ET ÉVOLUTION DU PARC PAR NOMBRE DE PIÈCE

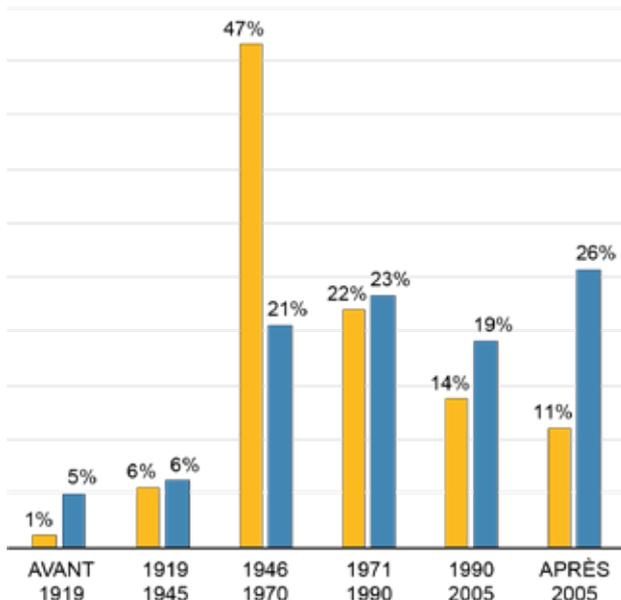


▶ Taux d'évolution annuelle moyen 2011-2016

T1	+0.4%	+1.8%
T2	+1.5%	+3.5%
T3	+1.9%	+2.5%
T4	-2.6%	+1.6%
T5+	-5.3%	+1.7%

Source : INSEE, fichier détail

▶ RÉPARTITION PAR ÉPOQUE DE CONSTRUCTION



Source : INSEE, fichier détail

UN PARC LOCATIF POTENTIELLEMENT ÉNERGIVORE ISSU ESSENTIELLEMENT DE LA PÉRIODE D'APRÈS-GUERRE

Le parc de logements locatifs de Lorient est en grande partie issu de la phase de reconstruction d'après-guerre (1946-1970) avec 47 % des logements du parc locatif privé construits sur cette période. De fait, beaucoup de logements ont été conçus avant les premières normes thermiques de 1974 les rendant potentiellement plus énergivores que le parc d'après 1974.

D'un point de vue géographique, les logements locatifs privés se concentrent majoritairement sur les communes du pôle urbain (Lorient, Lanester, Hennebont), mais le développement du parc ces dernières années se porte plus sur les communes périurbaines de l'agglomération où toutes les typologies de logements sont en progression. La ville-centre comptabilise, quant à elle, 380 ménages de moins logés dans des grands logements entre 2011 et 2016.

Les taux de rotation ainsi que l'ancienneté d'occupation moyenne semblent se stabiliser sur Lorient tandis que sur le reste de l'agglomération les mouvements d'entrées et sorties sont moins nombreux : malgré une offre récente plus conséquente le taux d'emménagés récents est en baisse entre 2011 et 2016 (-2 %).



▶ DURÉE D'OCCUPATION MOYENNE

2 ans

3.4 ans

▶ PART DES EMMÉNAGÉS RÉCENTS

39 %

31 %

Source : INSEE, fichier détail

NIVEAUX DE LOYERS PAR TYPOLOGIE

BAISSE DE LA VACANCE ET DES DÉLAIS DE RELOCATION

La grande majorité des professionnels rencontrés font état d'une baisse de l'offre, malgré un maintien de la demande. Les conséquences se font ressentir sur les indicateurs de fonctionnement du marché locatif : la vacance commerciale baisse et les délais de relocation sont raccourcis.

Sans doute liés à l'activité étudiante de la ville-centre, les logements de type 1 sont très sensibles aux variations saisonnières : «un appartement d'une pièce libéré en avril mettra plus d'un mois à se louer». Les grands appartements et maisons se louent quant à eux toujours très vite et au meilleur prix d'autant plus s'ils disposent d'un extérieur, un garage ou un parking.

Les logements proposés pour la première fois sur le marché locatif mettent plus de temps à être loués car «les propriétaires ont tendance à surévaluer leurs biens». Sur Lorient Agglomération contrairement à GMVA, le marché doit donc beaucoup plus se réguler pour s'adapter aux capacités financières des locataires.



« Sur Lorient, les T4/ T5 avec une grande pièce de vie sont très recherchés et vite reloués »

Parole de professionnels



« Toujours des demandes sur les maisons qui se font de plus en plus rares »

Parole de professionnels



LORIENT	TYPLOGIE / NOMBRE DE PIÈCES	Nombre Enquêtes	Loyer médian (€)	Surface moyenne	LOYERS EN €/m ²		
					Q1	Médiane	Q3
	App. 1p	200	345 €	29 m ²	10.8	12.8	14.3
	App. 2p	534	420 €	45 m ²	8.6	9.6	10.7
	App. 3p	515	500 €	63 m ²	7.3	8.0	8.8
	App. 4p	220	562 €	78 m ²	6.8	7.5	8.2
	App. 5p +	73	672 €	101 m ²	5.9	6.7	7.3
	Appartements	1542	464 €	56 m ²	7.5	8.6	10.3
	Maison 4p+	68	770 €	97 m ²	7.1	8.2	9.2
	Maisons	85	740 €	89 m ²	7.6	8.1	9.2

RESTE AGGLO.	TYPLOGIE / NOMBRE DE PIÈCES	Nombre Enquêtes	Loyer médian (€)	Surface moyenne	LOYERS EN €/m ²		
					Q1	Médiane	Q3
	App. 2p	304	420 €	45 m ²	8.4	9.7	10.7
	App. 3p	248	520 €	62 m ²	7.7	8.5	9.7
	App. 4p+	117	580 €	83 m ²	6.2	7.1	8.8
	Appartements	715	464 €	55 m ²	7.7	9.1	10.4
	Maison 3p	61	580 €	69 m ²	7.5	8.5	10.0
	Maison 4p	136	735 €	96 m ²	6.6	8.0	8.9
	Maison 5p+	181	800 €	113 m ²	6.3	7.6	8.8
	Maisons	394	732 €	95 m ²	6.8	7.9	9.1

NIVEAUX DE LOYERS PAR ÉPOQUE DE CONSTRUCTION

UN FORT ENJEUX DE RÉNOVATION

Les candidats potentiels à la location sont plus regardant sur la qualité des prestations, équipements (parking/garage, ascenseur,...). Pour faire face à l'offre récente, souvent mieux dotée, les propriétaires de logements anciens n'ont d'autres choix que d'entamer des travaux de réhabilitation au risque de subir de la vacance locative. «Les logements non remis au goût du jour (mal rénovés, cuisine vieillotte, tapisserie ancienne,...) ont du mal à trouver preneur».

Parmi les logements enquêtés construits après 2005, 30 % sont sous un régime de défiscalisation, principalement des appartements de 2 et 3 pièces. A caractéristiques équivalentes, les loyers observés sur ces types de biens sont à peine moins élevés que les loyers de marché du secteur libre, à époque de construction équivalente. En revanche, le plafonnement des ressources semblent jouer son rôle : «des candidats sont écartés parce que leurs revenus sont trop élevés».



FOCUS

LE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

L'enquête 2019 a permis d'évaluer la connaissance ou non du DPE par les locataires. Sur le territoire de Lorient Agglomération, parmi les personnes enquêtées :

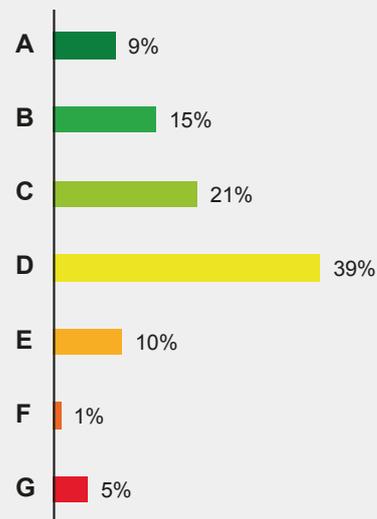
► **10%** ignorent ce qu'est un DPE ;

► **67%** ne connaissent pas le DPE du logement qu'ils occupent ;

► Parmi les réponses récoltées, **16%** ont un DPE inférieur ou égal à E, et **45%** ont un DPE supérieur ou égal à C.

Selon certains professionnels, le DPE est de plus en plus connu des locataires, il fait parti des critères prioritaires de décision avec le loyer.

► RÉPARTITION PAR LETTRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE



ÉPOQUE DE CONSTRUCTION	Nombre Enquêtes	Loyer médian (€)	Surface moyenne	LOYERS EN €/m ²		
				Q1	Médiane	Q3
Avant 1946	172	404 €	49 m ²	7.6	8.9	11.4
1946 - 1970	776	484 €	61 m ²	7.3	8.4	9.7
1971 - 1990	330	480 €	62 m ²	7.2	8.1	9.8
1991 - 2005	115	500 €	52 m ²	8.7	10.0	11.9
Après 2005	234	504 €	54 m ²	8.6	9.6	10.6

ÉPOQUE DE CONSTRUCTION	Nombre Enquêtes	Loyer médian (€)	Surface moyenne	LOYERS EN €/m ²		
				Q1	Médiane	Q3
Avant 1946	110	580 €	75 m ²	7.0	7.8	9.4
1946 - 1970	230	490 €	69 m ²	7.0	8.3	9.8
1971 - 1990	202	560 €	81 m ²	6.2	7.6	9.3
1991 - 2005	167	650 €	76 m ²	8.1	9.1	10.0
Après 2005	400	630 €	82 m ²	7.5	8.5	9.6

NIVEAUX DE LOYERS PAR ANCIENNETÉ D'EMMÉNAGEMENT

STABILISATION DES LOYERS DE MARCHÉ EN 2018

En prenant en compte l'inflation 2018, les niveaux de loyers du marché locatif privé de l'agglomération de Lorient conservent leur stabilité. Les professionnels valident cette estimation quantitative : «vu le contexte, une hausse des loyers n'est pas envisageable, ils étaient un peu trop élevés à un moment, le fait qu'ils stagnent permet un rééquilibrage».

Les baux en cours subissent quant à eux plus systématiquement la majoration de l'IRL*. Des professionnels déplorent le formalisme de la loi ALUR** : « avant la demande d'application ou non de l'IRL pouvait être réalisée verbalement entre le propriétaire et l'agent immobilier, aujourd'hui la demande est écrite et dans le cas d'une non-réponse de la part du bailleur, l'agence l'applique par défaut pour ne pas être en tort».

* IRL : Indice de Référence des Loyers

** ALUR : loi pour l'Accès au Logement et Urbanisme Rénové, loi n°2014-366 du 24 mars 2014

FOCUS

SAISONNALITÉ DES EMMÉNAGEMENTS

La saisonnalité des entrées dans les logements est plus marquée sur Lorient. Pour les mêmes raisons que Vannes, la population étudiante plus présente sur la ville-centre, influence le marché locatif sur la période de pré-entrée.

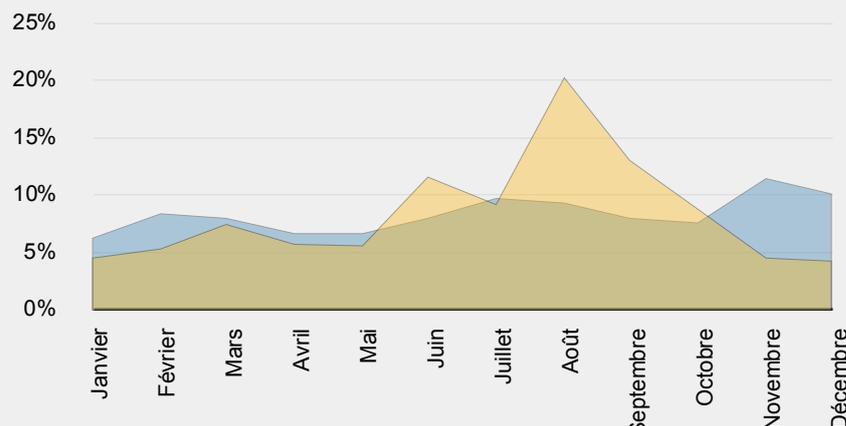


« Les studios, selon la période à laquelle ils sont proposés, se loueront plus ou moins rapidement »

Parole de professionnels

En dehors de Lorient, aucun pic d'activité n'est apparent, le nombre d'entrées est constant tout au long de l'année.

► RÉPARTITION PAR DATE D'ENTRÉE DES LOCATAIRES DANS LE LOGEMENT 2018



LORIENT	ANCIENNETÉ D'EMMÉNAGEMENT	Nombre Enquêtes	Loyer médian (€)	Surface moyenne	LOYERS EN €/m ²		
					Q1	Médiane	Q3
	Moins de 1 an	501	450 €	54 m ²	7.6	8.7	10.7
	1 à 2 ans	550	465 €	57 m ²	7.5	8.8	10.3
	3 à 5 ans	288	495 €	60 m ²	7.5	8.5	10.0
	6 à 9 ans	153	499 €	62 m ²	7.4	8.4	9.4
	10 ans et +	135	500 €	67 m ²	6.8	8.1	9.5

RESTE AGGLO.	ANCIENNETÉ D'EMMÉNAGEMENT	Nombre Enquêtes	Loyer médian (€)	Surface moyenne	LOYERS EN €/m ²		
					Q1	Médiane	Q3
	Moins de 1 an	337	530 €	73 m ²	7.2	8.5	9.9
	1 à 2 ans	358	600 €	80 m ²	7.2	8.5	9.6
	3 à 5 ans	234	560 €	78 m ²	7.4	8.3	9.5
	6 à 9 ans	94	648 €	79 m ²	6.9	8.3	9.6
	10 ans et +	86	600 €	78 m ²	7.0	7.8	9.0

NIVEAUX DE LOYERS PAR LOCALISATION

UNE RUPTURE LITTORAL / RÉTRO-LITTORAL

La classification des zones de marché reste inchangée depuis 2017. Le marché locatif de l'agglomération lorientaise est étiré géographiquement entre :

► des loyers plus élevés dans les communes littorales de Ploemeur, Guidel et Quéven, situées dans la zone d'influence de Larmor-Plage, commune la plus chère de l'agglomération ;

► des niveaux de loyers de moins en moins conséquents à mesure que l'on se rapproche des communes de l'arrière-pays (Languidic, Quistinic) voire

l'extérieur du territoire (Baud, Camors).

En bordure littorale, la cherté des loyers est fortement liée aux prix de l'immobilier, transactions et foncier, bien plus onéreux que sur le reste de l'agglomération.

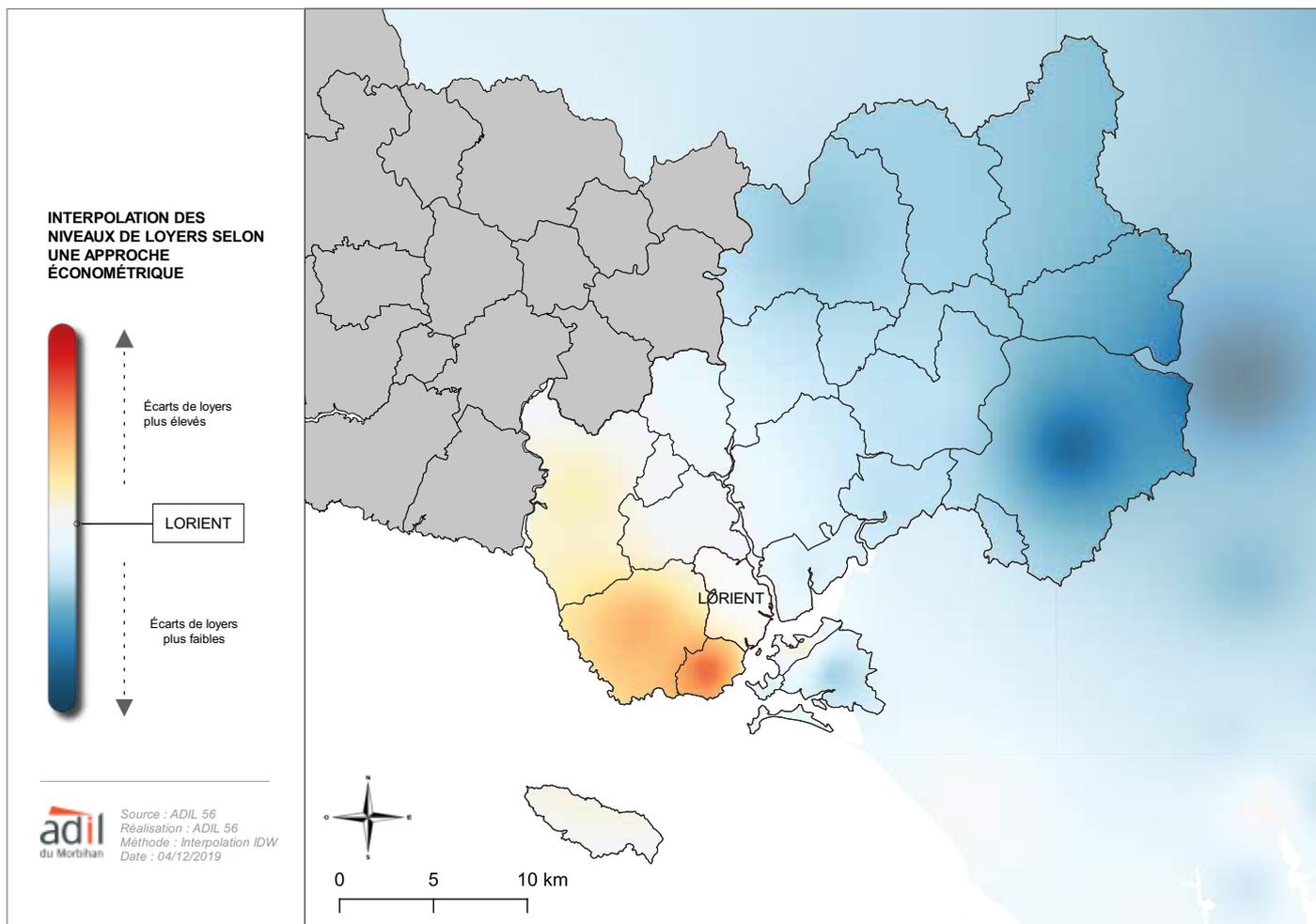
Les propriétaires bailleurs ou investisseurs intègrent un revenu locatif plus conséquent pour s'assurer un taux de rendement positif. Les niveaux de loyers sont également alimentés par la demande qui reste très présente sur cette zone.



« Beaucoup de demandes surtout en maisons sur Guidel, Larmor-Plage, Ploemeur, Quéven »

Parole de professionnels

► INTERPOLATION DES ÉCARTS DE NIVEAUX DE LOYER SUR LORIENT AGGLOMÉRATION



NIVEAUX DE LOYERS PAR LOCALISATION

UNE HOMOGENÉITÉ DES NIVEAUX DE LOYERS SUR LORIENT

Depuis cette année, la ville de Lorient est devenue une zone d'observation à part entière pour l'observatoire local des loyers. L'intensification de la collecte a permis de réaliser un travail de hiérarchisation des niveaux de loyers à l'échelle de la ville-centre.

Les écarts sont mesurés à l'échelle infra-communale prenant pour référence, le quartier **Aristide Briand** (IRIS comportant le plus d'observations sur la collecte 2019).

Les niveaux de loyers varient en fonction de la situation

géographique du logement :

- ▶ au sud-est, les quartiers du centre-ville affichent les loyers les plus onéreux notamment sur le quai de Rohan ;
- ▶ dans le nord-ouest, les quartiers de Bourgneuf et Lanveur Kerfichant sont plus accessibles.

Malgré tout, les écarts de loyers d'un quartier à un autre sont peu conséquents traduisant une certaine homogénéité des niveaux de loyers à l'échelle infra-communale.

* IRIS : Ilôts Regroupés pour l'Information Statistique, constitue la brique de base en matière de diffusion de données à l'échelle infra-communale. Il respecte des critères géographiques et démographiques.
Pour plus d'information : <https://www.insee.fr/fr/metadata/definition/c1523>

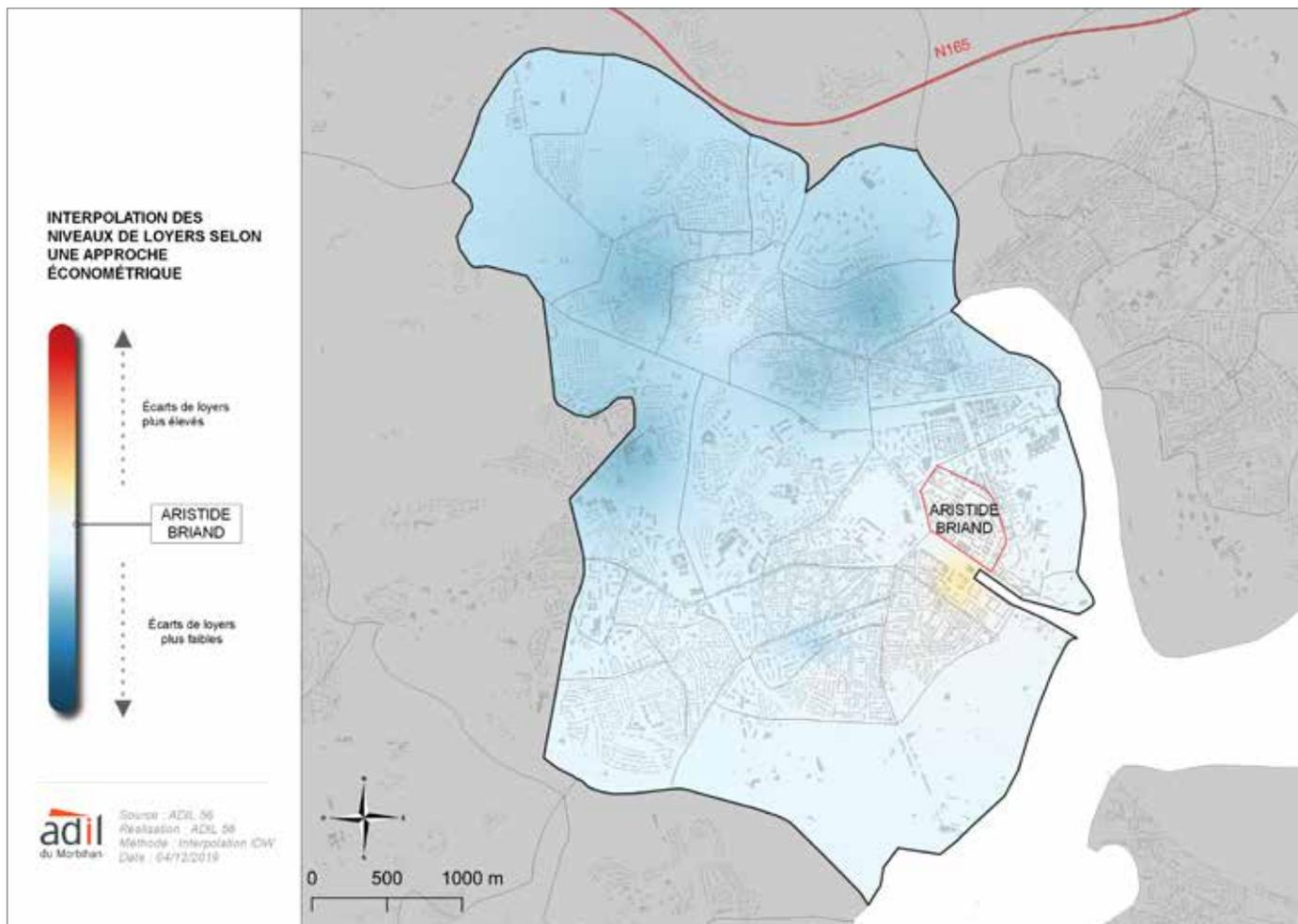
Principe de la carte d'interpolation



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 est combinée à des résultats issus d'une modélisation iso-prix permettant de limiter les effets structurels des logements sur les écarts de loyers. Les niveaux de loyers des communes sont ainsi comparés les uns aux autres en tenant compte de la diversité des caractéristiques de leur parc de logements. Cette méthode d'analyse est complémentaire à celle validée par les prescriptions méthodologiques.

▶ INTERPOLATION DES ÉCARTS DE NIVEAUX DE LOYER SUR LORIENT



DONNÉES DE CADRAGE

▶ LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ



8 349

▶ PART DANS LES RÉSIDENCES PRINCIPALES

21 %

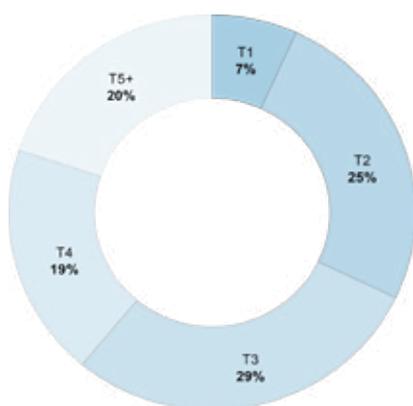
Source : INSEE, fichier détail

▶ TYPOLOGIE DU PARC



Source : INSEE, fichier détail

▶ RÉPARTITION ET ÉVOLUTION DU PARC PAR NOMBRE DE PIÈCE



▶ Taux d'évolution annuelle moyen 2011-2016

T1 ▲ +0.6%

T2 ▲ +2.0%

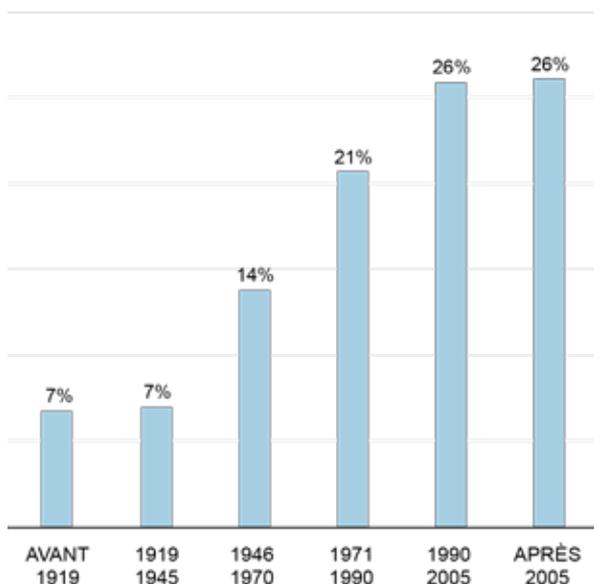
T3 ▲ +1.0%

T4 ▼ -0.1%

T5 + ▲ +2.7%

Source : INSEE, fichier détail

▶ RÉPARTITION PAR ÉPOQUE DE CONSTRUCTION



Source : INSEE, fichier détail

LE PARC LOCATIF PRIVÉ : 1ER PARC D'ACCUEIL DES NOUVEAUX ARRIVANTS

Avec en moyenne 800 habitants supplémentaires chaque année, Auray Quiberon Terre Atlantique fait partie des intercommunalités les plus attractives du département. En parallèle, la part de ménages locataires du parc privé poursuit sa progression avec +1.3% en moyenne par an entre 2011 et 2016. Parmi les emménagés récents, près de 40% proviennent de l'extérieur du territoire justifiant le rôle essentiel du parc locatif privé dans l'accueil de nouveaux ménages.

Ces dernières années, le parc locatif privé a connu un développement plus intensif en zone B2 (agglomération alréenne, Presqu'île de Quiberon), profitant, entre autres, des dispositifs incitatifs d'investissement locatif (Scellier, Pinel...). Plus d'un logement sur quatre a été construit après 2005.

La dominante touristique de la Presqu'île de Quiberon ou encore de la Ria d'Étel, combinée aux fortes proportions de résidences secondaires rend le territoire plus susceptible d'être impacté par le phénomène de «airbnbisation».



▶ DURÉE D'OCCUPATION MOYENNE

3.4 ans

▶ PART DES EMMÉNAGÉS RÉCENTS

32 %

Source : INSEE, fichier détail

NIVEAUX DE LOYERS PAR TYPOLOGIE

UN MARCHÉ UN PEU PLUS SOUS TENSION

Selon l'ensemble des professionnels rencontrés dans le cadre de l'enquête, le marché alréen est tendu : « beaucoup de demandes, peu d'offres, pas de délais de relocation ». Seules les petites surfaces sont plus difficiles à louer mais « d'une façon générale il y a moins de demandes sur ce type de logement ».

Certains propriétaires de petits logements préfèrent louer en Airbnb ou en meublé car « c'est plus rentable ». Malgré tout, ce phénomène reste marginal puisque le secteur de l'immobilier ne semble pas identifier d'impact direct sur son activité courante. Si des bailleurs se posent la question lors de la réception du préavis de leurs locataires en place, les contraintes du Airbnb restent trop importantes (changements réguliers d'occupants, ménage, gestion des clés, ...), d'autant que les durées de séjour sont très courtes, comparativement aux locations saisonnières classiques (minimum une semaine).

Les maisons proposent toujours des loyers en deça de ceux affichés par les deux agglomérations voisines, mais un processus de rattrapage semble en cours : « les maisons font face à une flambée des prix et ça se loue ». Les propriétaires qui ont acheté un terrain et investi sur ce segment de marché sont obligés de louer à des loyers élevés « pour rentrer dans leurs frais ».



« [...] les maisons se louent très rapidement, les T2 et T3 aussi »

Parole de professionnels



« les petites surfaces (T1) sont les plus difficiles à louer »

Parole de professionnels



TYPOLOGIE / NOMBRE DE PIÈCES	Nombre Enquêtes	Loyer médian (€)	Surface moyenne	LOYERS EN €/m ²			
				Q1	Médiane	Q3	
 	App. 1p	64	330 €	28 m ²	10.9	13.0	15.2
	App. 2p	268	425 €	45 m ²	8.6	9.8	10.9
	App. 3p	227	520 €	62 m ²	7.5	8.5	9.3
	App. 4p+	53	600 €	97 m ²	6.5	7.1	8.1
	Appartements	612	471 €	55 m ²	8.4	9.5	10.9
	Maison 3p	67	578 €	73 m ²	6.7	7.9	8.8
	Maison 4p	145	695 €	89 m ²	6.8	7.6	8.7
	Maison 5p+	119	780 €	117 m ²	6.0	7.0	7.9
	Maisons	345	688 €	94 m ²	6.5	7.4	8.6

NIVEAUX DE LOYERS PAR ÉPOQUE DE CONSTRUCTION

LES PROFESSIONNELS CRAIGNENT LA FIN DU PINEL

Des trois territoires enquêtés, dans le cadre de l'observatoire local des loyers, AQTA est celui où les professionnels évoquent le plus souvent leurs inquiétudes vis-à-vis de la fin du Pinel. Le dispositif Denormandie est vu d'un bon œil pour la rénovation d'une partie du parc locatif mais il pourrait «détourner les investisseurs vers d'autres secteurs», étant donné qu'aucune commune du territoire n'y est éligible*.

Parmi les 312 logements construits après 2005, pour lesquels le type de location a été renseigné lors de la collecte 2019, 22 % sont sous un régime de défiscalisation. Il s'agit essentiellement d'appartements de type 2 et 3 appartenant à des programmes neufs sur la commune d'Auray. « Ces dernières années il y a eu pas mal de programmes neufs sur le secteur » permettant de compenser une partie du manque de biens proposés à la location sur le marché.

* les communes éligibles au dispositif d'investissement dans l'ancien «Denormandie», sont les communes du plan «Action cœur de ville» mais également celles ayant signé une opération de revitalisation du territoire (ORT). En Morbihan, seules Lorient, Vannes et Pontivy aujourd'hui sont éligibles.



FOCUS

LE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

L'enquête 2019 a permis d'évaluer la connaissance ou non du DPE des locataires. Sur le territoire d'Auray Quiberon Terre Atlantique, parmi les personnes enquêtées :

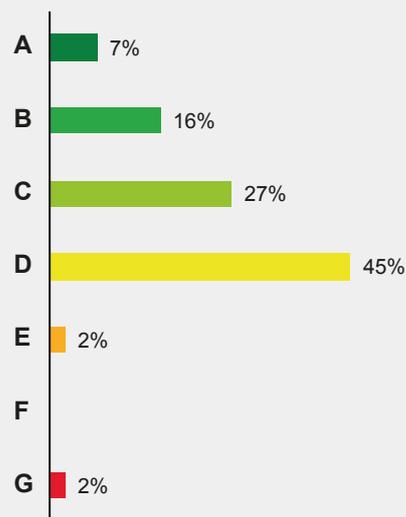
► **4%** ignorent ce qu'est un DPE ;

► **64%** ne connaissent pas le DPE du logement qu'ils occupent ;

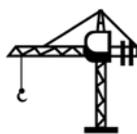
► Parmi les réponses récoltées, **4%** ont un DPE inférieur ou égal à E, et **50%** ont un DPE supérieur ou égal à C.

Pour les professionnels du secteur, le DPE arrive en 3ème position sur les critères de choix d'un logement, derrière le loyer et la localisation du bien.

► RÉPARTITION PAR LETTRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE



ÉPOQUE DE CONSTRUCTION	Nombre Enquêtes	Loyer médian (€)	Surface moyenne	LOYERS EN €/m ²		
				Q1	Médiane	Q3
Avant 1946	166	450 €	60 m ²	7.1	8.6	9.8
1946 - 1970	62	520 €	70 m ²	6.7	7.7	9.3
1971 - 1990	89	600 €	81 m ²	6.4	7.1	9.2
1991 - 2005	305	574 €	77 m ²	6.7	8.1	9.6
Après 2005	335	640 €	78 m ²	7.6	8.6	9.6



NIVEAUX DE LOYERS PAR ANCIENNETÉ D'EMMÉNAGEMENT

UN MARCHÉ ORIENTÉ À LA HAUSSE

Au-delà des hausses de loyers, lors de la relocation sur les maisons, évoquées par les agents immobiliers du territoire, les analyses de comparaisons multiples entre les loyers de 2018 et 2019 font état d'une augmentation significative des niveaux de loyers sur les appartements T3 de la ville-centre et d'une stabilité sur les logements T2.

Le faible turn-over des locataires sur l'ensemble de l'intercommunalité alréenne n'apporte pas suffisamment d'éléments quantitatifs pour mesurer pleinement l'évolution des loyers de marché sur les autres segments.



« Moins de turn-over »

Parole de professionnels



FOCUS

SAISONNALITÉ DES EMMÉNAGEMENTS

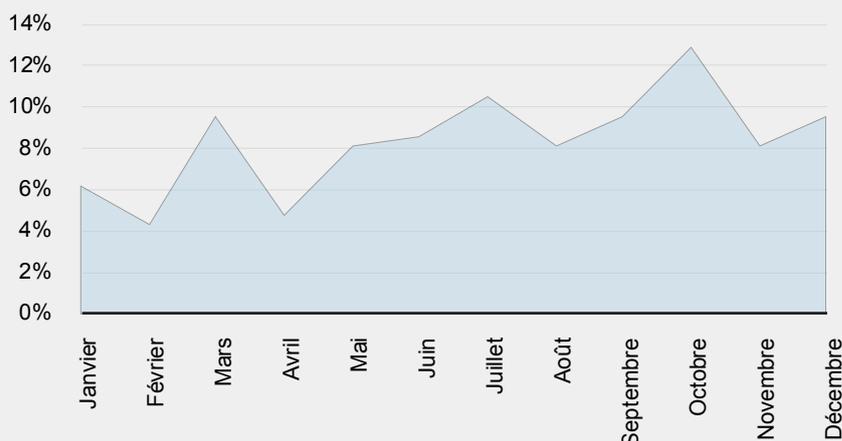
La récolte des données auprès des professionnels de l'immobilier au 1er janvier 2019, permet d'identifier en fonction de la date d'emménagement des locataires, s'il existe ou non une saisonnalité sur l'entrée dans une nouvelle location.

Disposant d'une offre en étude supérieure moins importante que sur les villes de Vannes et Lorient,

le pic des mises en location en fin de période estivale est nettement moins perceptible.

Si on note un volume plus conséquent d'emménagements au mois d'octobre, la saisonnalité est clairement moins marquée sur Auray Quiberon Terre Atlantique. Elle semble toutefois être plus active sur la période de mai à octobre.

► RÉPARTITION PAR DATE D'ENTRÉE DES LOCATAIRES DANS LE LOGEMENT 2018



ANCIENNETÉ D'EMMÉNAGEMENT	Nombre Enquêtes	Loyer médian (€)	Surface moyenne	LOYERS EN €/m ²		
				Q1	Médiane	Q3
Moins de 1 an	264	480 €	68 m ²	7.3	8.8	10.0
1 à 2 ans	302	585 €	75 m ²	7.1	8.1	9.1
3 à 5 ans	219	550 €	73 m ²	7.0	8.4	9.3
6 à 9 ans	108	600 €	85 m ²	6.2	7.3	9.2
10 ans et +	64	520 €	74 m ²	6.7	7.5	10.0



NIVEAUX DE LOYERS PAR LOCALISATION

LA LOCALISATION DU BIEN : 1ER CRITÈRE DE CHOIX DEVANT LE PRIX DU LOGEMENT

Le marché locatif privé de la Communauté de Communes d'Auray Quiberon - Terre Atlantique est plus restreint que sur les deux agglomérations voisines. Les professionnels sont moins présents en nombre sur le territoire, rendant la part de gestion assurée entre particuliers prépondérante. Malgré tout, les niveaux de loyers se tiennent dans des fourchettes plutôt réduites.

Auray affiche les loyers les plus élevés de la zone d'observation,

mais Quiberon et La Trinité-sur-Mer, qui souffrent d'un manque de références de comparaison, pourraient déclasser la ville-centre en seconde position derrière les communes de proximité littorale.

Les loyers au nord du territoire influencés par les communes de Camors et Pluvigner restent plus accessibles.

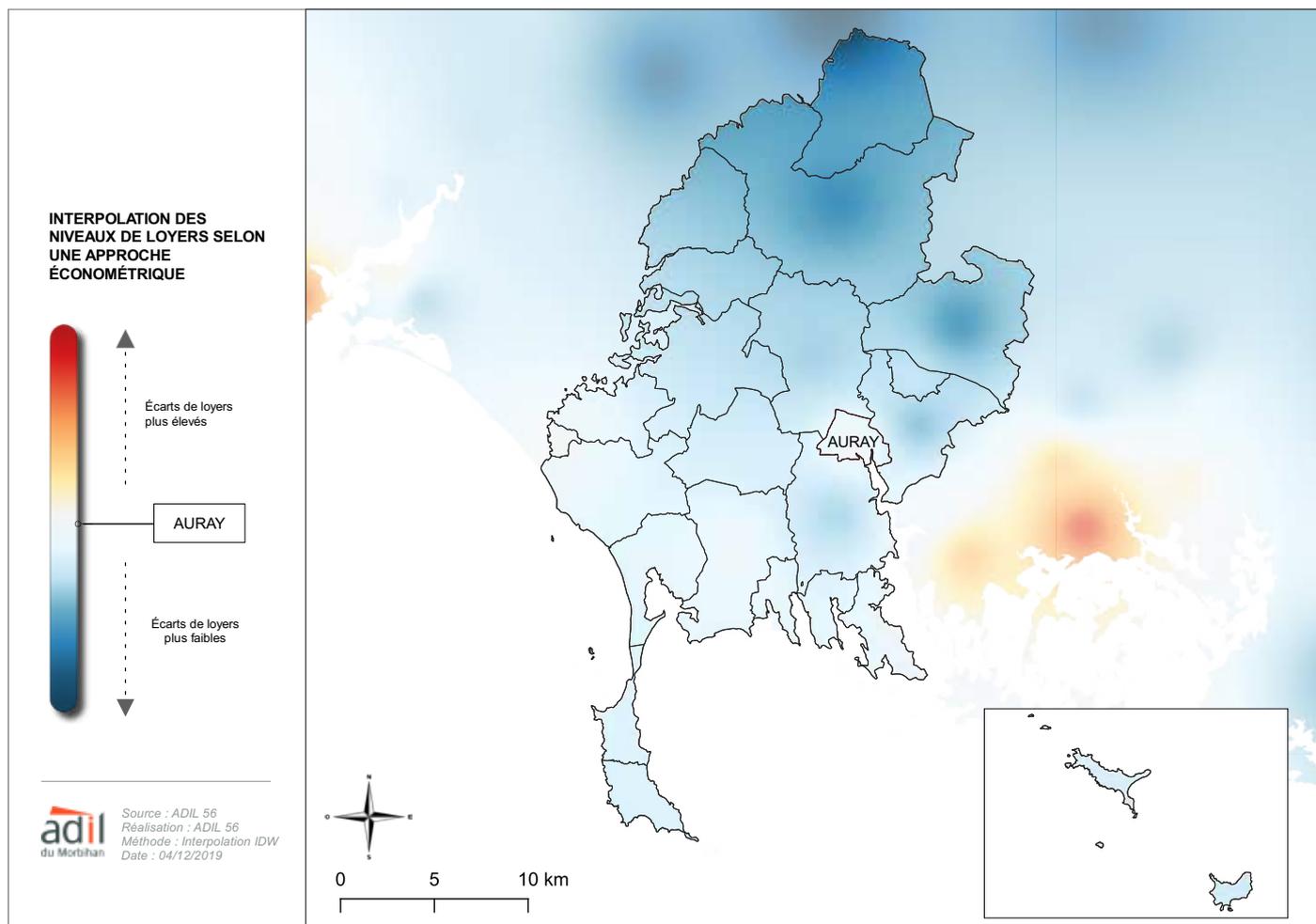
Principe de la carte d'interpolation



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 est combinée à des résultats issus d'une modélisation iso-prix permettant de limiter les effets structurels des logements sur les écarts de loyers. Les niveaux de loyers des communes sont ainsi comparés les uns aux autres en tenant compte de la diversité des caractéristiques de leur parc de logements. Cette méthode d'analyse est complémentaire à celle validée par les prescriptions méthodologiques.

► INTERPOLATION DES ÉCARTS DE NIVEAUX DE LOYER SUR AURAY QUIBERON TERRE ATLANTIQUE



UNE OBSERVATION DÉPARTEMENTALE

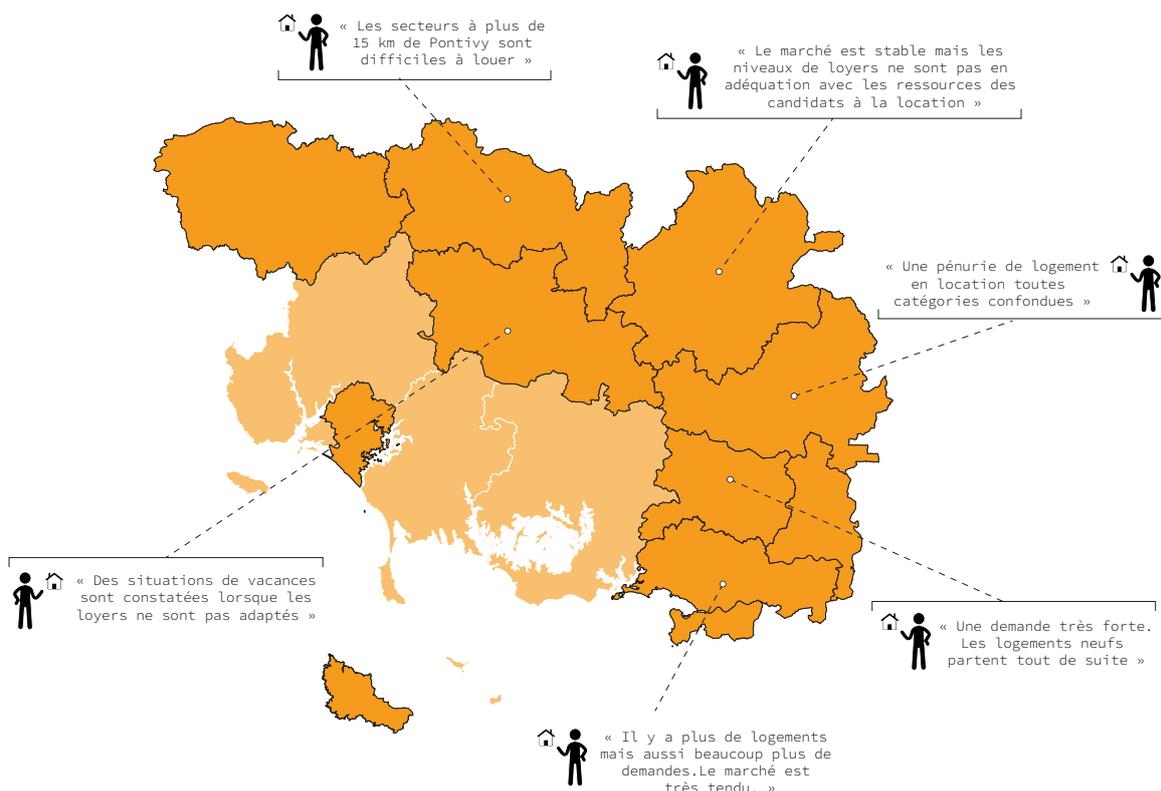
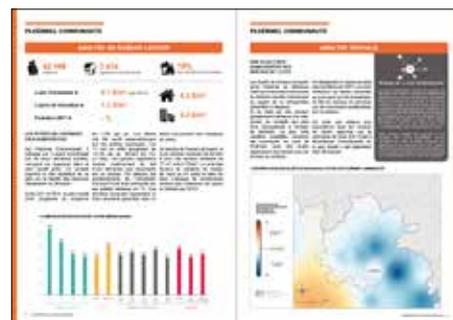
UNE OBSERVATION À L'ÉCHELLE DÉPARTEMENTALE

L'ADIL 56 mène une analyse des niveaux de loyers sur l'ensemble des EPCI morbihannais.

S'appuyant sur une méthodologie proche de celle développée dans le cadre du réseau national d'observation des loyers, l'ADIL fournit chaque année aux acteurs locaux, des niveaux de loyers annuels, complétés par une étude qualitative.

Ce panorama complet, alimenté des échanges avec les professionnels de chaque secteur, apportent de précieuses observations de terrain qui permettent de mieux appréhender les dynamiques du marché départemental et les éventuelles interactions entre territoires intercommunaux.

► PUBLICATIONS RÉALISÉES DANS LE CADRE DE L'OBSERVATION DES LOYERS EN MORBIHAN



ZOOM SUR LES LOGEMENTS LOUÉS MEUBLÉS

LA LOCATION EN MEUBLÉ : UN CALCUL COÛT / AVANTAGE DU PROPRIÉTAIRE BAILLEUR

Le choix de mise en location d'un logement en meublé ou vide est une question récurrente que se posent de plus en plus les propriétaires bailleurs au moment de la mise en location de leur bien. L'évolution des pratiques locatives, notamment via l'émergence des plateformes de locations saisonnières en ligne, les amène, en effet, à identifier la solution la plus rentable et la moins contraignante.

Régis par différentes règles (voir analyse juridique), les logements loués meublés et les logements loués vides répondent à des besoins différents. Ce constat s'illustre par des structures de parcs et des occupations qui diffèrent d'un type à l'autre.

45% sur Lorient. Ce poids des petits logements tend toutefois à diminuer sur les secteurs périurbains et sur les littoraux où l'offre en meublés peut aussi être employée à vocation touristique (rappel loi) ;

② Sans exception, les personnes seules constituent la typologie de ménage principale dans le parc locatif privé. Cette part est clairement majoritaire pour les logements meublés correspondant par ailleurs à la structure d'un parc plus porté sur les petits logements

③ Si le parc locatif privé loge le plus souvent des actifs occupant un emploi, les logements meublés sont souvent occupés par des étudiants ce qui est encore plus significatif sur Lorient : 1 meublé sur 2.

ANALYSE JURIDIQUE

DÉFINITION LOCATION MEUBLÉE

Lorsqu'il constitue la résidence principale du locataire, le logement meublé est défini comme : « un logement décent équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante » (loi du 6.7.89 : art. 25-4 / loi Alur du 24.3.14 : art. 8). La liste des éléments d'équipements que doit comporter ce mobilier est fixée par le décret du 31 juillet 2015.

<https://www.anil.org/documentation-experte/analyses-juridiques-jurisprudence/analyses-juridiques/analyses-juridiques-2015/liste-des-elements-de-mobilier-dun-logement-meuble/>

CARACTÉRISTIQUES DU BAIL

- Durée du bail :

1 an + tacite reconduction / 9 mois sans tacite reconduction (étudiant)

- Locataires éligibles :

Toute personne en capacité de contracter (constitue la résidence principale du locataire)

- Dépôt de garantie :

2 mois

- Résiliation du contrat par le locataire :

Possible avec un préavis de 1 mois

- Résiliation du contrat par le bailleur :

Possible avec un préavis de 3 mois pour reprendre ou vendre à l'échéance du bail ou pour motif légitime

- Charges locatives :

Réel ou provisions ou forfait

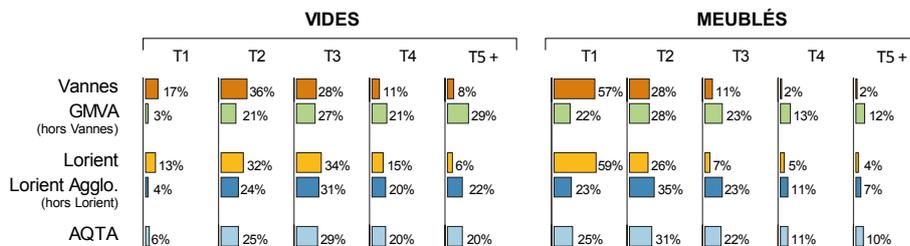
LES LOGEMENTS LOUÉS MEUBLÉS, UN PARC SPÉCIALISÉ ?

Il convient de rappeler dans un premier temps, que l'offre en meublés représente respectivement 9% et 12% du parc locatif privé sur Vannes et Lorient. Elle oscille autour des 5% sur le reste des communes des agglomérations et sur AQTA.

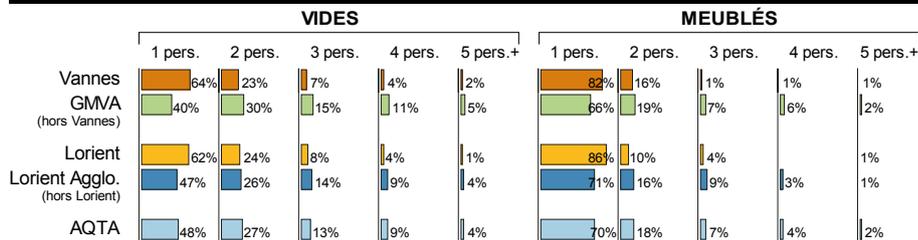
Au regard des chiffres INSEE sur la structure des parcs de logements et de leur occupation, on peut déjà constater que le parc de logements loués meublés, présente des caractéristiques propres :

① une majorité de petits logements : près de 85% des meublés localisés sur les villes-centres (Vannes et Lorient) sont des T1 et T2. Sur le parc loué vide, le ratio est de 53% sur Vannes et

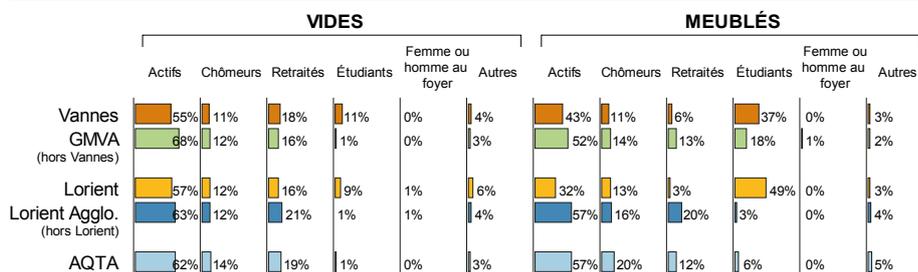
► RÉPARTITION PAR NOMBRE DE PIÈCES DES LOGEMENTS LOUÉS VIDES ET MEUBLÉS



► TAILLE DES MÉNAGES OCCUPANT LES LOGEMENTS LOUÉS VIDES ET MEUBLÉS



► ACTIVITÉS DES OCCUPANTS DES LOGEMENTS LOUÉS VIDES ET MEUBLÉS



ZOOM SUR LES LOGEMENTS LOUÉS MEUBLÉS

QUEL ÉCART DE NIVEAUX DE LOYERS ENTRE UN LOGEMENT LOUÉ MEUBLÉ ET UN LOGEMENT LOUÉ LIBRE ?

Les études loyers réalisées par l'ADIL sont focalisées sur le parc locatif privé loué vide. Les logements meublés, malgré leur intégration au champ d'observation, ne sont pas exploités. Pourtant ils subissent les mêmes critères d'exigences que les autres enquêtes. Devant la récurrence des interrogations de nos consultants sur les écarts de loyers pratiqués entre une location vide ou meublée, nous avons décidé de mener une micro-analyse de ce segment de marché, basée sur des comparaisons multiples afin d'approximer l'écart de niveaux de loyers pratiqué entre les logements loués vides ou meublés.

L'étude porte uniquement sur les logements de 1 et 2 pièces dans les villes-centres de Vannes et Lorient. Les produits meublés sont plus souvent présents sur ces segments de marché.

DES ÉCARTS DE LOYERS PLUS INFLUENCÉS PAR LA TYPOLOGIE QUE PAR LA LOCALISATION

Le premier enseignement est l'augmentation de l'écart avec le nombre de pièces. Cette inflation peut en partie s'expliquer par le coût d'ameublement de la pièce supplémentaire. Tandis que dans un studio un clic-clac pourra faire office de canapé et de lit, dans un T2 la chambre dédiée sera plus souvent équipée d'un vrai lit.

DES NATURES DE BIENS TROP HÉTÉROGÈNES POUR ÊTRE OBSERVÉS EFFICACEMENT

Le second est la haute variabilité de l'écart de loyer selon le cas analysé rendant les résultats peu stables. Tout comme l'observation de loyers chargés, l'estimation des niveaux de loyer pour les logements locatifs meublés est très périlleuse. Le niveau d'équipement et sa qualité, rend la nature des logements étudiés très hétérogène.

MÉTHODOLOGIE

Combien un locataire ayant emménagé dans un logement loué vide aurait payé dans un logement locatif meublé à caractéristiques équivalentes ?

L'étude comparative dynamique a été effectuée pour chacun des 100 ménages entrés en 2017 dans un logement locatif privé meublés sur Vannes ou Lorient. Pour 99 % d'entre eux il a été possible de constituer un échantillon suffisamment conséquent de logements dans le parc locatif privé pour mener une comparaison pertinente.

L'implémentation géographique ascendante se base sur 4 niveaux d'agrégation spatiales :

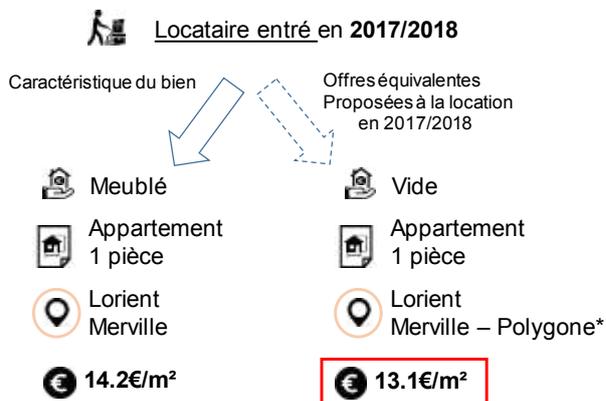
- Iris
- Triris
- Grand-quartier
- Communal

L'échelle infra-communale a été utilisée dans 96 % des cas.

Pour 1 logement, il n'a pas été possible de trouver un loyer de comparaison selon les critères de taille d'échantillon minimum et de proximité prédéfinis. Il s'agit d'une maison de 2 pièces sur Lorient.

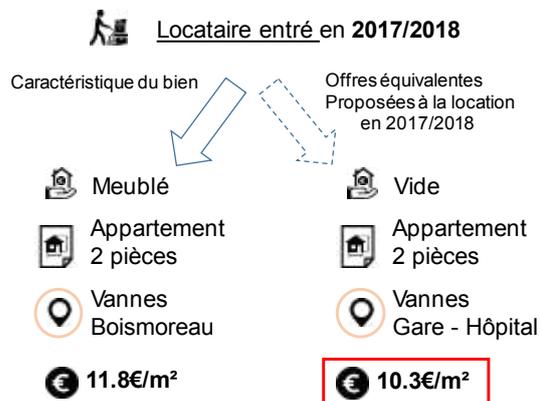
Écart de loyers		
Vannes	Meublés T1	+8.9 %
	Meublés T2	+15.9 %
Lorient	Meublés T1	+6.3%
	Meublés T2	+10.3%

EXEMPLE 1



*Merville, Polygone, Chant des Oiseaux

EXEMPLE 2



*Grande murailles-Boismoreau, Kerouer-Nord gare, Caserne-centre hospitalier

TABLEAUX RÉCAPITULATIFS

VANNES (L5600 01)

					LOYERS EN €/m ²		
					Q1	Médiane	Q3
		Nombre Enquêtes	Loyer médian (€)	Surface moyenne			
	App. 1p	281	315 €	27 m ²	10.3	12.0	13.5
	App. 2p	636	420 €	44 m ²	8.9	9.9	10.8
	App. 3p	429	549 €	65 m ²	7.9	8.7	9.4
	App. 4p+	145	658 €	87 m ²	7.3	8.0	8.6
Appartements		1491	442 €	50 m ²	8.4	9.5	10.9
	Maison 4p+	133	820 €	107 m ²	7.7	8.3	9.4
	Maisons	159	800 €	99 m ²	7.8	8.7	9.6
	Avant 1946	166	430 €	55 m ²	7.8	9.2	11.1
	1946 - 1970	100	540 €	70 m ²	8.0	9.3	10.0
	1971 - 1990	351	480 €	61 m ²	7.8	9.1	10.3
	1991 - 2005	534	450 €	53 m ²	8.6	9.8	11.4
	Après 2005	499	513 €	61 m ²	8.5	9.5	10.0
	Moins de 1 an	424	465 €	54 m ²	8.6	9.6	10.8
	1 à 2 ans	604	450 €	57 m ²	8.4	9.5	10.9
	3 à 5 ans	333	480 €	60 m ²	8.0	9.0	10.2
	6 à 9 ans	164	520 €	64 m ²	7.8	8.5	10.2
	10 ans et +	125	559 €	67 m ²	7.8	9.2	10.5

RESTE DE L'AGGLOMÉRATION (L5600 02)

					LOYERS EN €/m ²		
					Q1	Médiane	Q3
		Nombre Enquêtes	Loyer médian (€)	Surface moyenne			
	App. 2p	266	433 €	45 m ²	8.8	9.7	10.5
	App. 3p	240	529 €	61 m ²	7.9	8.6	9.4
	App. 4p+	99	663 €	91 m ²	6.8	7.9	9.2
	Appartements	642	480 €	56 m ²	8.0	9.1	10.0
	Maison 3p	68	561 €	70 m ²	7.4	8.2	9.4
	Maison 4p+	352	770 €	105 m ²	6.9	7.7	8.6
	Maisons	432	720 €	96 m ²	7.0	7.8	8.7
	Avant 1946	66	515 €	71 m ²	7.2	8.1	9.4
	1946 - 1970	41	-	-	-	-	-
	1971 - 1990	88	632 €	80 m ²	7.5	8.4	9.5
	1991 - 2005	281	630 €	83 m ²	7.3	8.1	9.3
	Après 2005	598	642 €	80 m ²	7.4	8.5	9.4
	Moins de 1 an	277	570 €	75 m ²	7.5	8.8	9.6
	1 à 2 ans	358	642 €	85 m ²	7.4	8.1	9.1
	3 à 5 ans	269	650 €	83 m ²	7.1	7.9	9.0
	6 à 9 ans	119	600 €	79 m ²	6.9	8.1	9.9
	10 ans et +	51	650 €	82 m ²	7.2	8.1	8.5

TABLEAUX RÉCAPITULATIFS

LORIENT (L5601 01)

				LOYERS EN €/m ²			
				Q1	Médiane	Q3	
	Nombre Enquêtes	Loyer médian (€)	Surface moyenne				
	App. 1p	200	345 €	29 m ²	10.8	12.8	14.3
	App. 2p	534	420 €	45 m ²	8.6	9.6	10.7
	App. 3p	515	500 €	63 m ²	7.3	8.0	8.8
	App. 4p	220	562 €	78 m ²	6.8	7.5	8.2
	App. 5p +	73	672 €	101 m ²	5.9	6.7	7.3
	Appartements	1542	464 €	56 m ²	7.5	8.6	10.3
	Maison 4p+	68	770 €	97 m ²	7.1	8.2	9.2
	Maisons	85	740 €	89 m ²	7.6	8.1	9.2
	Avant 1946	172	404 €	49 m ²	7.6	8.9	11.4
	1946 - 1970	776	484 €	61 m ²	7.3	8.4	9.7
	1971 - 1990	330	480 €	62 m ²	7.2	8.1	9.8
	1991 - 2005	115	500 €	52 m ²	8.7	10.0	11.9
	Après 2005	234	504 €	54 m ²	8.6	9.6	10.6
	Moins de 1 an	501	450 €	54 m ²	7.6	8.7	10.7
	1 à 2 ans	550	465 €	57 m ²	7.5	8.8	10.3
	3 à 5 ans	288	495 €	60 m ²	7.5	8.5	10.0
	6 à 9 ans	153	499 €	62 m ²	7.4	8.4	9.4
	10 ans et +	135	500 €	67 m ²	6.8	8.1	9.5

RESTE DE L'AGGLOMÉRATION (L5601 02)

				LOYERS EN €/m ²			
				Q1	Médiane	Q3	
	Nombre Enquêtes	Loyer médian (€)	Surface moyenne				
	App. 2p	304	420 €	45 m ²	8.4	9.7	10.7
	App. 3p	248	520 €	62 m ²	7.7	8.5	9.7
	App. 4p+	117	580 €	83 m ²	6.2	7.1	8.8
	Appartements	715	464 €	55 m ²	7.7	9.1	10.4
	Maison 3p	61	580 €	69 m ²	7.5	8.5	10.0
	Maison 4p	136	735 €	96 m ²	6.6	8.0	8.9
	Maison 5p+	181	800 €	113 m ²	6.3	7.6	8.8
	Maisons	394	732 €	95 m ²	6.8	7.9	9.1
	Avant 1946	110	580 €	75 m ²	7.0	7.8	9.4
	1946 - 1970	230	490 €	69 m ²	7.0	8.3	9.8
	1971 - 1990	202	560 €	81 m ²	6.2	7.6	9.3
	1991 - 2005	167	650 €	76 m ²	8.1	9.1	10.0
	Après 2005	400	630 €	82 m ²	7.5	8.5	9.6
	Moins de 1 an	337	530 €	73 m ²	7.2	8.5	9.9
	1 à 2 ans	358	600 €	80 m ²	7.2	8.5	9.6
	3 à 5 ans	234	560 €	78 m ²	7.4	8.3	9.5
	6 à 9 ans	94	648 €	79 m ²	6.9	8.3	9.6
	10 ans et +	86	600 €	78 m ²	7.0	7.8	9.0

TABLEAUX RÉCAPITULATIFS

AURAY QUIBERON TERRE ATLANTIQUE (L5602)

					LOYERS EN €/m ²		
		Nombre Enquêtes	Loyer médian (€)	Surface moyenne	Q1	Médiane	Q3
	App. 1p	64	330 €	28 m ²	10.9	13.0	15.2
	App. 2p	268	425 €	45 m ²	8.6	9.8	10.9
	App. 3p	227	520 €	62 m ²	7.5	8.5	9.3
	App. 4p+	53	600 €	97 m ²	6.5	7.1	8.1
	Appartements	612	471 €	55 m ²	8.4	9.5	10.9
	Maison 3p	67	578 €	73 m ²	6.7	7.9	8.8
	Maison 4p	145	695 €	89 m ²	6.8	7.6	8.7
	Maison 5p+	119	780 €	117 m ²	6.0	7.0	7.9
	Maisons	345	688 €	94 m ²	6.5	7.4	8.6
	Avant 1946	166	450 €	60 m ²	7.1	8.6	9.8
	1946 - 1970	62	520 €	70 m ²	6.7	7.7	9.3
	1971 - 1990	89	600 €	81 m ²	6.4	7.1	9.2
	1991 - 2005	305	574 €	77 m ²	6.7	8.1	9.6
	Après 2005	335	640 €	78 m ²	7.6	8.6	9.6
	Moins de 1 an	264	480 €	68 m ²	7.3	8.8	10.0
	1 à 2 ans	302	585 €	75 m ²	7.1	8.1	9.1
	3 à 5 ans	219	550 €	73 m ²	7.0	8.4	9.3
	6 à 9 ans	108	600 €	85 m ²	6.2	7.3	9.2
	10 ans et +	64	520 €	74 m ²	6.7	7.5	10.0

DES RÉSULTATS DISPONIBLES EN LIGNE

(Cliquer sur l'écran du territoire souhaité)

VANNES



RESTE AGGLO.



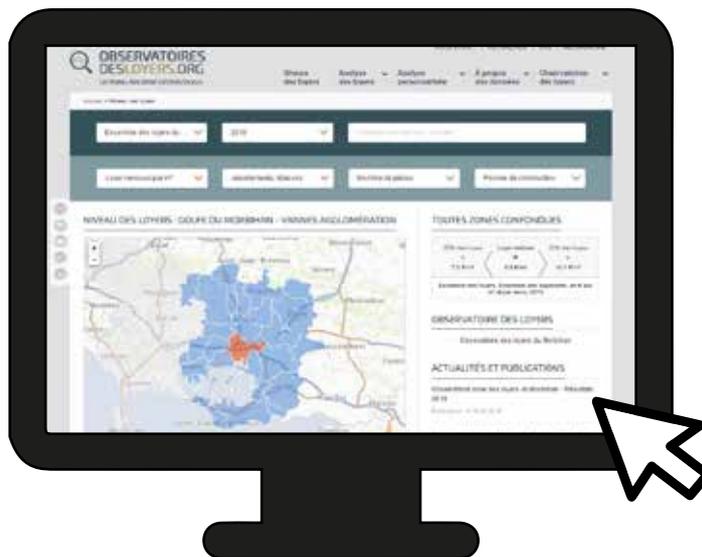
LORIENT



RESTE AGGLO.



AQTA



LE RÉSEAU OBSERVATOIRE LOCAL 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.

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 rapidement) ;
- 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,...).

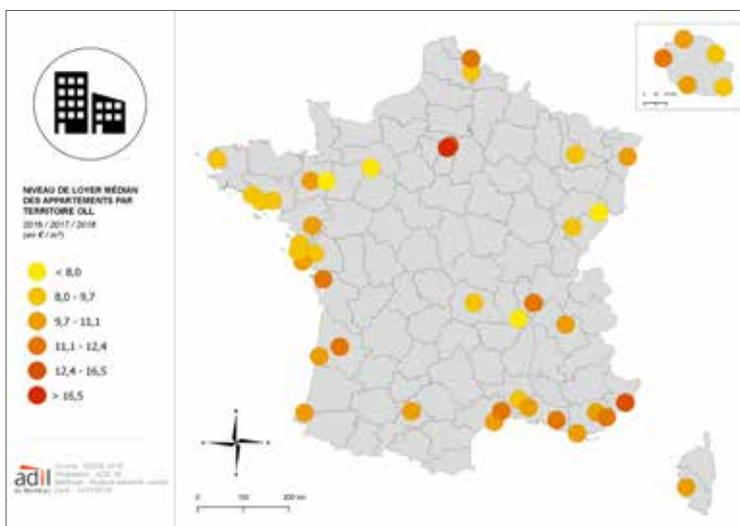
DES RÉSULTATS À L'ÉCHELLE DE LA FRANCE

Les observatoires partagent des 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.

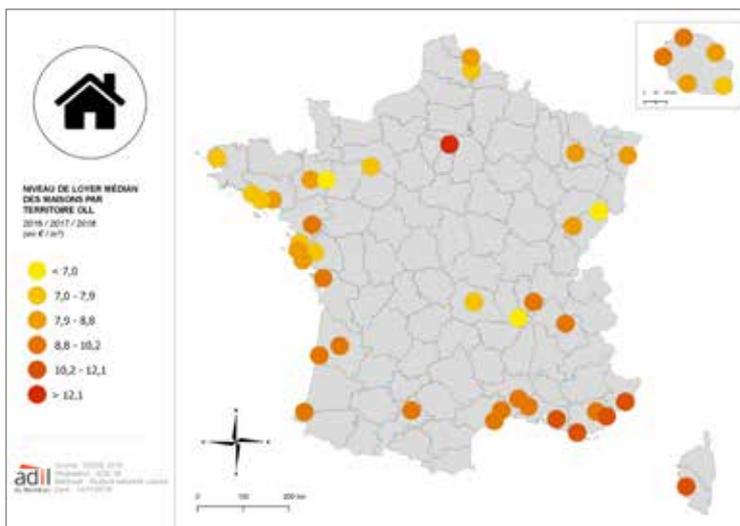


**OBSERVATOIRES
DES LOYERS.ORG**
Le réseau des observatoires locaux

► NIVEAUX DE LOYERS MÉDIANS DES APPARTEMENTS PAR TERRITOIRE OLL (EN € / M²)



► NIVEAUX DE LOYERS MÉDIANS DES MAISONS PAR TERRITOIRE OLL (EN € / M²)



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 (14/11/2019) allant de 2016 à 2019 :

2016 : Douai

2017 : Nice-Menton, Montpellier, Sète, Nancy, Clermont, Toulon, Draguignan, Fréjus, CINOR (La Réunion), TCO (La Réunion), CIVIS (La Réunion), CIREST (La Réunion), CASUD (La Réunion).

2018 : Aix-Marseille, Arles, La Rochelle, Besançon, Montbéliard, Brest, Ajaccio, Nîmes, Toulouse, Bordeaux, Test-de-Buch-Arcachon, Rennes, Vitré, Grenoble, Sud-Loire - Proche Haute-Loire, Nantes, Lille, Alençon, Bayonne, Stasbourg, Lyon, Paris Intra-muros, Agglomération de Paris (Hors Paris Intra-Muros), La Roche sur Yon, Les Sables d'Olonne, Pays de Challans, Saint-Gilles-Croix-de-Vie

2019 : Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération, Lorient Agglomération, Auray Quiberon Terre Atlantique

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 **6417** logements locatifs privés loués vides, dont **747** en gestion directe et **5670** 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 issus d'une méthodologie complémentaire.

adil

Agence Départementale
d'Information
sur le Logement
du Morbihan

PARTENAIRES CONTRIBUANT AU FINANCEMENT DE L'OBSERVATOIRE DES LOYERS



**ACCÉDEZ AUX
ÉTUDES EN LIGNE**

RÉALISATION : Observatoire de l'Habitat - ADIL du MORBIHAN

PUBLICATION : ADIL du MORBIHAN

CONTACT : 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 Pénstyle
56 100 LORIENT

02 97 47 02 30 - www.adil56.org