

SOMMAIRE

► Enquête et contextualisation	1
► Golfe du Morbihan - Vannes Agglo.	5
► Lorient Agglomération	11
► Auray Quiberon Terre Atlantique	17
► Tableaux récapitulatifs	27



OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS DU MORBIHAN

ÉTUDE 2020

L'Observatoire Local des Loyers (OLL) du Morbihan, piloté par l'ADIL 56, comprend cinq zones d'observation. Les villes-centres de Vannes et de Lorient font ainsi l'objet d'une observation à part entière avec des objectifs définis.

Cette année est marquée par l'obtention de l'agrément 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.



26%
du parc privé observé



47
professionnels enquêtés



6 626
enquêtes réalisées

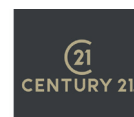


PARTENARIAT

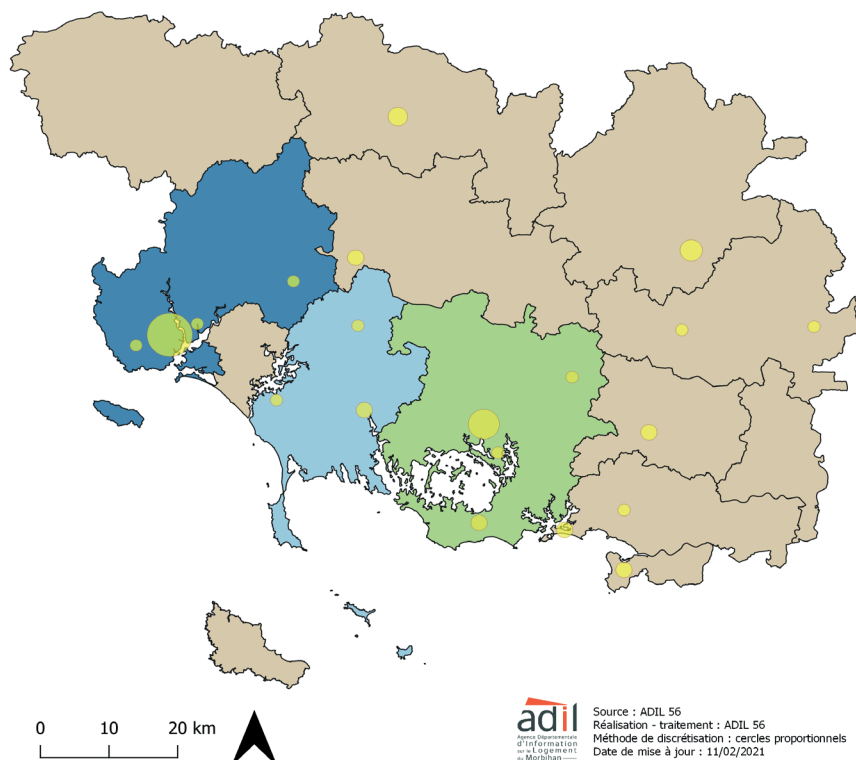
Cette étude ne pourrait être réalisée sans le concours des nombreux professionnels partenaires de l'ADIL 56. Leurs références alimentent la partie quantitative de ce rapport et leurs retours qualitatifs, «à dire d'experts», sont précieux pour la compréhension complète du fonctionnement du parc locatif 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 (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement), ont également été source d'inspiration pour le développement de travaux complémentaires dans cette publication.



L'OBSERVATION DES LOYERS EN MORBIHAN



**PROFESSIONNELS
ENQUÊTÉS**



**ENQUÊTES
VALIDÉES**



**PART DU PARC
LOCATIF PRIVÉ
OBSERVÉ**

	PROFESSIONNELS ENQUÊTÉS	ENQUÊTES VALIDÉES	PART DU PARC LOCATIF PRIVÉ OBSERVÉ
2017	55	4 440	10%
2018	48	5 221	12%
2019	45	6 417	15%
2020	47	6 626	15%

UN OBSERVATOIRE ANCRÉ LOCALEMENT

Engagée depuis de nombreuses années sur 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, 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 l'autre segment de marché du parc locatif privé : le parc géré de particulier à particulier.

UN PÉRIMÈTRE D'OBSERVATION QUI COUVRE LES 2/3 DU PARC LOCATIF PRIVÉ MORBIHANNAIS

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 67 % 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.

TERRITOIRES D'OBSERVATION

SECTEURS OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS DU MORBIHAN - 2020



L5600 - 01

Vannes

L5600 - 02

Golfe du Morbihan
Vannes Agglomération
Hors Vannes



L5601 - 03

Lorient

L5601 - 04

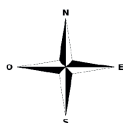
Lorient Agglomération
Hors Lorient



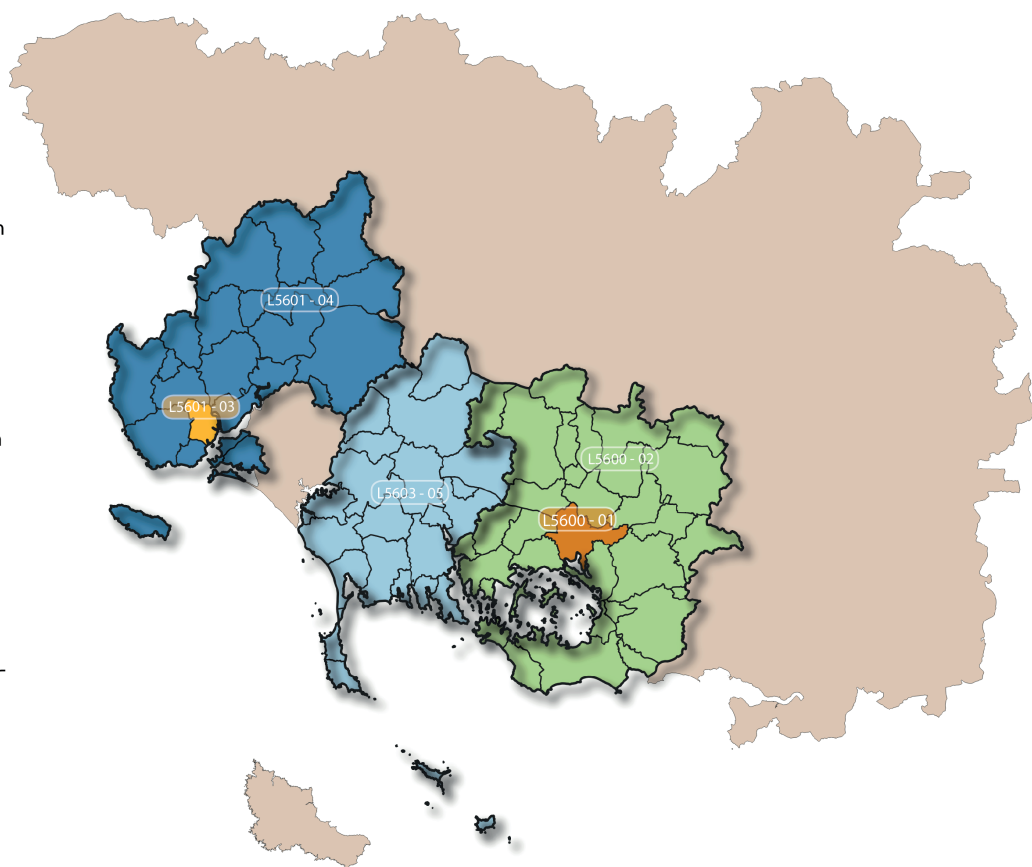
L5603 - 05

Auray Quiberon
Terre Atlantique

0 10 20 km

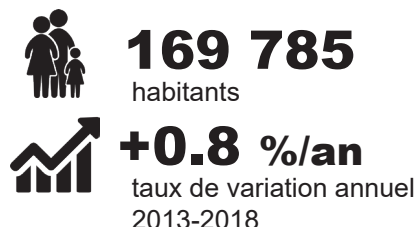


Réalisation : ADIL 56
Source : ADIL 56
Date : 20/11/2020



L5600 01		Vannes
L5600 02		Arradon, Arzon, Baden, Brandivy, Colpo, Elven, Grand-Champ, Île-aux-Moines, Île-d'Arz, Larmor-Baden, Le Bono, Le Hézo, Locmaria-Grand-Champ, Locqueltas, Meucon, Monterblanc, Plaudren, Plescop, Ploeren, 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, Locmiquélic, Ploemeur, Plouay, Pont-Scorff, Port-Louis, Quéven, Quistinic, Riantec
L5603		Auray, Belz, Brech, Camors, Carnac, Crach, Erdeven, Étel, Hoedic, Île-d'Houat, Landaul, Landévant, Locmariaquer, Locoal-Mendon, Ploemel, Plouharnel, Plumergat, Pluneret, Pluvigner, Quiberon, Saint-Philibert, Saint-Pierre-Quiberon, La Trinité-sur-Mer, Sainte-Anne-d'Auray

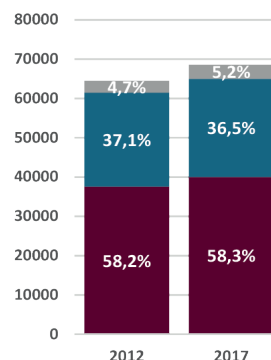
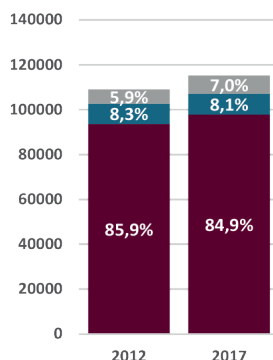
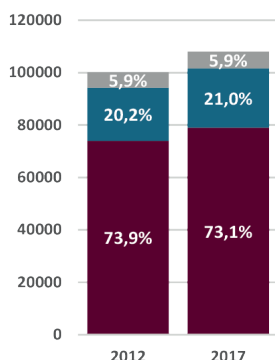
CONTEXTUALISATION



2020 marque l'année d'approbation du nouveau Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération. Ce document qui vient compléter les autres documents d'urbanisme propose une vision globale du territoire et met un point d'honneur à la production de logements variés en s'adaptant aux évolutions démographiques et sociétales et en répondant aux besoins de la population. Le territoire est aussi très attractif et son évolution de population est essentiellement due au solde migratoire.

Lorient Agglomération a un rythme de croissance démographique assez faible mais en augmentation sur les dernières années. Le solde migratoire compense un solde naturel négatif. Ainsi, pour conserver sa population sur le territoire, l'agglomération fixe dans son Programme Local de l'Habitat (PLH), exécutoire entre 2016 et 2022, des objectifs de diversification de l'offre de logements pour répondre aux nouveaux besoins de la population. Le parc locatif privé se porte bien mais en parallèle on observe une augmentation de la part des résidences secondaires et des logements vacants.

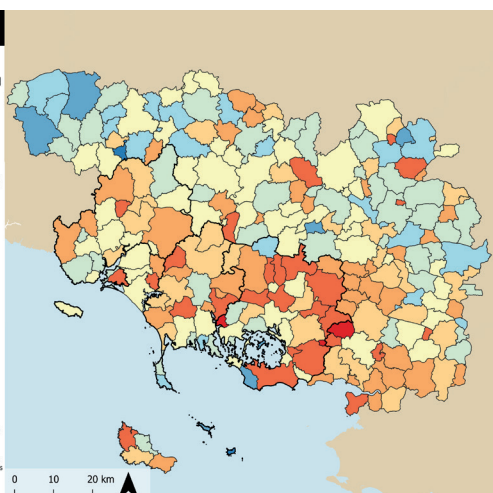
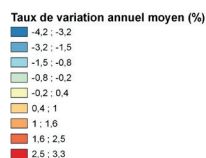
Le territoire d'Auray Quiberon Terre Atlantique est un des territoires les plus attractifs du Morbihan. C'est essentiellement grâce au solde migratoire que le taux de variation de la population est si important. En effet, AQTA attire sur sa partie littorale - en plus des résidents secondaires - beaucoup de personnes âgées, et des familles sur les secteurs au nord, plus ruraux. Le PLH, qui arrive à sa fin (2016-2022), définit "la poursuite de la diversification de l'offre de logements pour assurer un équilibre démographique" comme l'un des 5 axes de sa politique de l'habitat.



■ Résidences principales ■ Résidences secondaires ■ Logements vacants

OBSERVATOIRE LOYERS

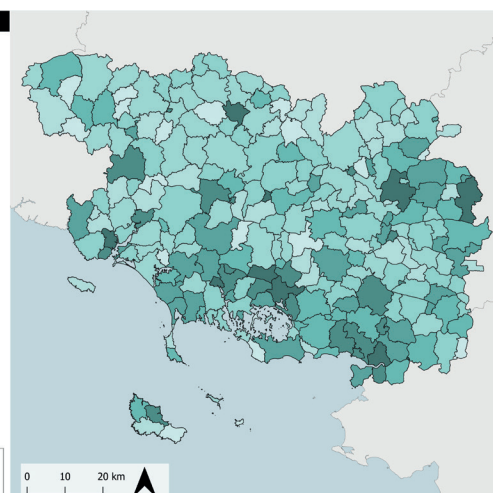
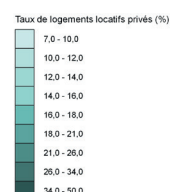
ÉVOLUTION ANNUELLE MOYENNE DE LA POPULATION 2013-2018



OBSERVATOIRE LOYERS

PART DE LOGEMENTS LOCATIFS PRIVES

► Territoire - Morbihan
► Année(s) - 2017





TERRITOIRE

GOLFE DU MORBIHAN - VANNES AGGLOMÉRATION

MARCHÉ LOCATIF

DONNÉES DE CADRAGE

LE PARC LOCATIF PRIVÉ ACCUEILLE 38 % DES NOUVEAUX ARRIVANTS PAR AN

Territoire accueillant chaque année plus de 1 400 nouveaux habitants, Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération bénéficie d'une véritable force d'attraction, récemment confortée par la crise sanitaire.

L'accueil de nouveaux ménages cumulé au besoin de satisfaire les parcours résidentiels des locaux, impliquent un développement quantitatif du parc de logements sur l'ensemble de l'agglomération.

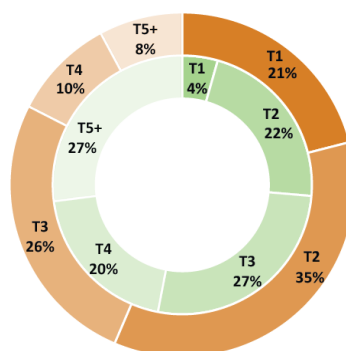
Le parc locatif privé, principal segment d'accueil des nouveaux ménages, a progressé de 1,1 % par an sur la période 2012-2017. Les petites typologies, stimulées par l'activité de promotion immobilière, ont plus particulièrement progressé en dehors de Vannes. L'incitation fiscale à l'investissement locatif (Pinel) a permis, entre autres, d'accroître l'offre locative privée via ce type de programme.

En périphérie, les communes de 1ère et de 2nde couronne ont également vu leur offre augmenter permettant d'étendre le parc locatif au-delà des frontières urbaines de la ville-centre. La volonté de conforter les pôles dits d'équilibre (Elven, Grand-Champ, Sarzeau. Voir SCoT), où le statut de propriétaire occupant reste omniprésent, implique une diversification de l'offre locale en logements par le développement du locatif.

	VANNES	RESTE AGGLO.
Locataires du parc privé	9 515	9 493
Part du parc privé dans les résidences principales	33 %	19 %
	11 %	58 %
	89 %	42 %
Durée d'occupation moyenne	4 ans	4,4 ans
Part des emménagés récents	38 %	30 %

Source : INSEE, fichier détail MIGCOM

► RÉPARTITION ET ÉVOLUTION DU PARC PAR NOMBRE DE PIÈCES

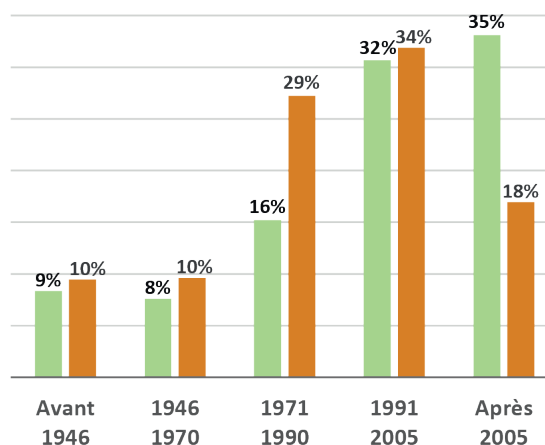


► Taux d'évolution annuel moyen 2012-2017

T1	▼ -2.1 %	▲ +1.7 %
T2	▼ -0.1 %	▲ +3.7 %
T3	▲ +2.3 %	▲ +2.7 %
T4	▲ +0.1 %	▲ +1.2 %
T5+	▼ -2.0 %	▲ +2.3 %
Total	▼ -0.1%	▲ +2.4%

Source : INSEE 2012-2017, fichier détail

► RÉPARTITION PAR ÉPOQUE DE CONSTRUCTION



Source : INSEE 2017, fichier détail

NIVEAUX DE LOYERS PAR TYPOLOGIE

					Loyers en €/m²		
TYPOLOGIE / NOMBRE DE PIÈCES		Nombre Enquêtes	Loyer médian	Surface moyenne	Q1	Médiane	Q3
Vannes   	App. 1p	321	320 €	27 m²	10,9	12,3	15,0
	App. 2p	638	434 €	45 m²	9,1	10,0	10,9
	App. 3p	416	555 €	63 m²	8,3	9,2	9,8
	App. 4p+	126	668 €	90 m²	7,0	8,1	8,9
	Appartements	1 501	464 €	52 m²	8,6	9,7	11,0
	Maison 4p+	133	860 €	110 m²	7,6	8,5	9,5
	Maisons	158	850 €	103 m²	7,7	8,8	9,6
TYPOLOGIE / NOMBRE DE PIÈCES		Nombre Enquêtes	Loyer médian	Surface moyenne	Q1	Médiane	Q3
Reste aggro.   	App. 1p	53	335 €	30 m²	10,0	11,7	13,0
	App. 2p	288	425 €	46 m²	8,7	9,5	10,2
	App. 3p	223	529 €	63 m²	7,6	8,7	9,3
	Appartements	606	480 €	56 m²	8,2	9,1	10,0
	Maison 3p	81	570 €	70 m²	7,2	8,2	8,9
	Maison 4p+	398	777 €	105 m²	6,9	7,7	8,6
	Maisons	492	720 €	96 m²	7,0	7,9	8,8



« Un problème de
pénurie de biens »

Parole de professionnels

PETITS LOGEMENTS, GRANDS LOGEMENTS : UNE TENSION GLOBALE SUR LE MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ

Le marché immobilier de l'agglomération vannetaise est sous tension. Les professionnels s'accordent à le dire : les biens se font de plus en plus rares alors que la demande en logements ne cesse de croître.

Le marché locatif privé ne déroge pas à la règle. Le peu de biens enregistrés dans le portefeuille des professionnels gestionnaires est à peine mis en vitrine que les demandes affluent en nombre quelque soit leur typologie.

Les petits logements sont toujours très demandés avec une population étudiante en hausse qui doit également faire face à la vocation saisonnière

de certains biens durant la période estivale. "Certains [étudiants] recherchent leur logement avant même l'obtention des résultats". Selon des professionnels enquêtés, à partir du "15 juillet, il n'y a plus rien à la location pour les étudiants" à cause du phénomène Airbnb bien implanté sur Vannes.

Les grands logements sont également très demandés, et ce, sur l'ensemble du territoire vannetais. La cherté de la ville-centre sur ce type de bien et notamment la maison individuelle, conduit plusieurs ménages à reconsidérer leur lieu d'implantation en s'éloignant en 1ère, voire en 2nde couronne du territoire.

En 2020, il faut compter 877€ en moyenne pour louer une maison sur Vannes, contre 737€ sur le reste de l'agglomération.



« Les maisons se louent
tout le temps et
n'importe où »

Parole de professionnels



TERRITOIRE

GOLFE DU MORBIHAN - VANNES AGGLOMÉRATION

NIVEAUX DE LOYERS PAR ÉPOQUE DE CONSTRUCTION

				Loyers en €/m ²		
ÉPOQUE DE CONSTRUCTION	Nombre Enquêtes	Loyer médian	Surface moyenne	Q1	Médiane	Q3
Vannes						
Avant 1946	170	470 €	56 m ²	8,0	9,9	11,3
1946 - 1970	92	509 €	60 m ²	8,0	8,9	10,0
1971 - 1990	339	500 €	62 m ²	7,6	9,2	10,2
1991 - 2005	546	469 €	54 m ²	8,9	9,8	11,4
Après 2005	512	550 €	64 m ²	8,8	9,6	10,5
Reste agglo.						
Avant 1946	78	622 €	84 m ²	6,8	7,6	8,7
1946 - 1970	48	-	-	-	-	-
1971 - 1990	91	620 €	84 m ²	7,0	8,0	8,9
1991 - 2005	274	640 €	83 m ²	7,3	8,2	9,1
Après 2005	607	616 €	77 m ²	7,8	8,8	9,7

LE DPE N'EST PAS UN CRITÈRE DÉTERMINANT DANS LE CHOIX DU LOGEMENT

Comme évoqué précédemment, les dispositifs de défiscalisation ont pleinement contribué au développement de l'offre récente en matière de logements locatifs privés. Parmi les trois territoires observés, GMVA présente la part de logements locatifs privés construits après 2005, la plus importante (35%). Elle est d'autant plus récente sur les territoires de 1ère couronne.

La qualité énergétique du parc locatif privé est un enjeu non-négligeable sur le territoire. Si le DPE n'est pas le critère déterminant dans le choix du logement, la consommation énergétique du bien est prise en considération par les ménages candidats à la location.

Néanmoins, au vu de la tension présente sur le marché locatif, les agences immobilières affirment qu'un logement - même de moindre qualité - se louera, au vu du manque d'offres.



« Des locataires beaucoup plus vigilants au DPE »

Parole de professionnels

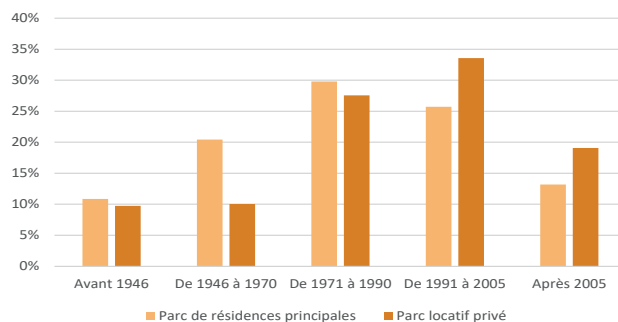


« Aujourd'hui, même un bien "pas top" se louera »

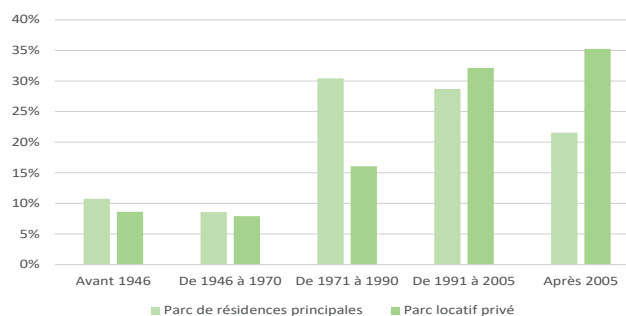
Parole de professionnels

COMPARAISON DU PARC PAR ÉPOQUE DE CONSTRUCTION

Vannes Ville



Vannes Agglomération (Hors Vannes)



Source : INSEE 2017, fichier détail logements

NIVEAUX DE LOYERS PAR ANCIENNETÉ D'EMMÉNAGEMENT

				Loyers en €/m²		
ANCIENNETÉ D'EMMÉNAGEMENT	Nombre Enquêtes	Loyer médian	Surface moyenne	Q1	Médiane	Q3
Vannes						
 	Moins de 1 an	576	466 €	53 m²	9,0	10,2
	1 à 2 ans	476	508 €	60 m²	8,6	9,6
	3 à 5 ans	343	480 €	60 m²	8,1	9,3
	6 à 9 ans	154	550 €	68 m²	7,8	8,6
	10 ans et +	110	500 €	63 m²	7,5	9,2
Reste aggro.						
 	Moins de 1 an	351	650 €	82 m²	7,6	8,7
	1 à 2 ans	328	600 €	76 m²	7,2	8,3
	3 à 5 ans	241	652 €	83 m²	7,3	8,3
	6 à 9 ans	121	655 €	80 m²	7,3	8,4
	10 ans et +	57	650 €	85 m²	6,5	7,5



« Le manque d'offres locative provoque l'immobilisme des locataires »

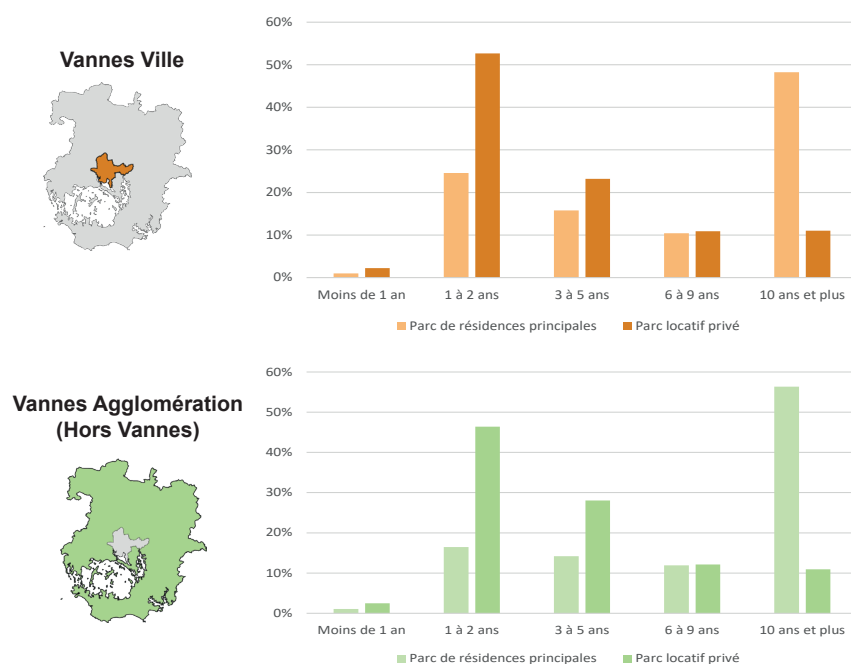
Parole de professionnels



« Les loyers augmentent de manière plus intense sur Vannes »

Parole de professionnels

► COMPARAISON DU PARC PAR ANCIENNETÉ D'EMMÉNAGEMENT



Source : INSEE 2017, fichier détail logements

UN IMMOBILISME CROISSANT DES LOCATAIRES

Comme observé sur les derniers chiffres de l'INSEE, la rotation au sein du parc locatif privé diminue, même si ce parc reste celui dont les occupants sont les plus mobiles. Les locataires restent en moyenne 4,20 ans dans leur logement en 2017, contre 3,85 ans en 2012.

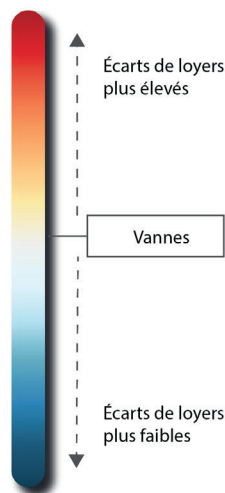
Un constat partagé par les professionnels interrogés, soulignant un immobilisme croissant des locataires. Ces derniers, voyant une offre restreinte et des prix en hausse sur le marché, font preuve de vigilance avant de déposer leur préavis. Pour conserver leur logement, les étudiants présents sur la ville-centre n'hésitent pas à continuer de payer leur loyer durant la période estivale, même si bien souvent ils ne l'occupent pas ces quelques mois de l'année.

Par ailleurs, un ménage s'étant installé en 2020, paiera entre 0,4 et 0,6€ de plus par m² qu'un an auparavant.

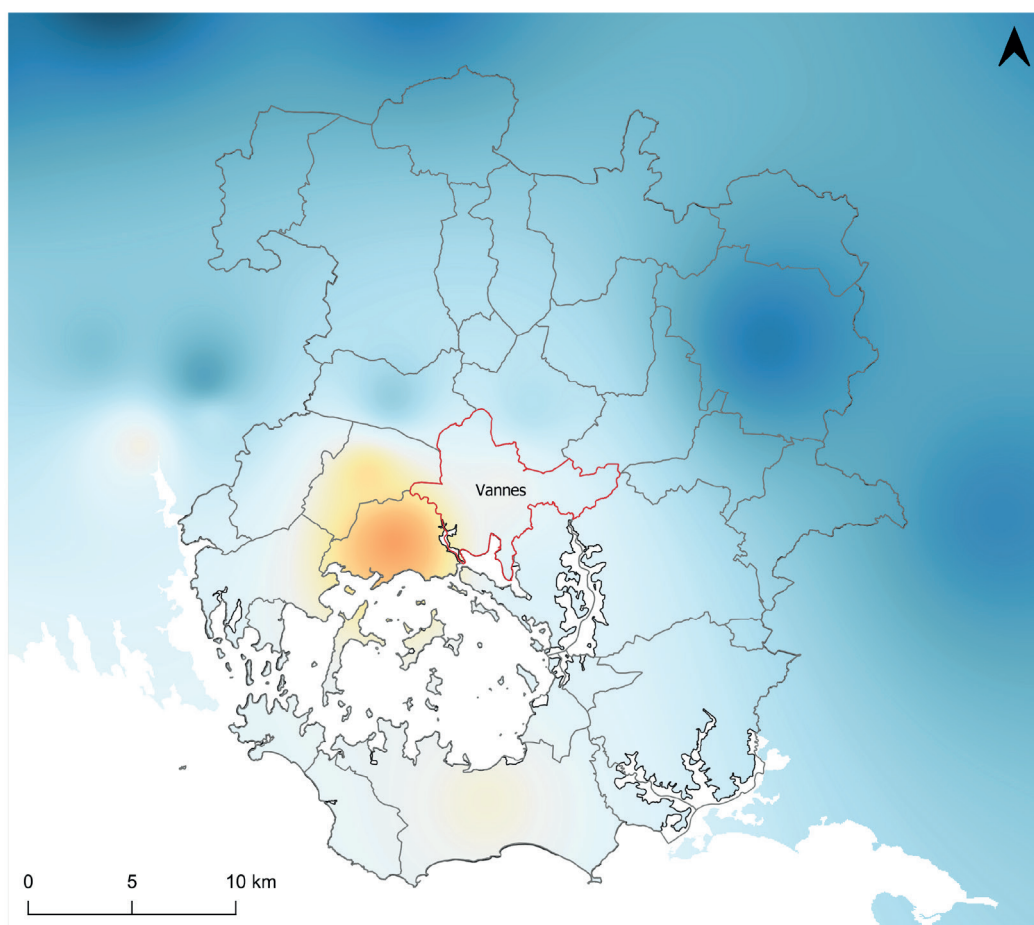


NIVEAUX DE LOYERS PAR LOCALISATION

INTERPOLATION DES NIVEAUX DE LOYERS SELON UNE APPROCHE ÉCONOMÉTRIQUE



Source : ADIL 56
Réalisation : ADIL 56
Méthode : Interpolation IDW
Date : 07/01/2020



DES ZONES DE MARCHÉ BIEN IDENTIFIÉES

La méthodologie complémentaire mise en place dans le cadre de l'observatoire local des loyers du Morbihan, a permis d'identifier et de confirmer des zones de marché clairement perceptibles via la méthode d'interpolation.

Le travail réalisé a en effet permis de mettre en exergue des zones où les prix excèdent ceux des références observées sur la ville-centre, Vannes. Ces secteurs concernent notamment les communes d'Arradon et Ploëren. On note également sur Sarzeau des niveaux de loyers "plus ou moins" équivalents à la ville-centre, tendance confirmée par les professionnels. Les communes de 1^{ère} couronne et situées proche du

Golfe, restent sur des niveaux de loyers relativement proches de Vannes.

À mesure de l'éloignement du cœur d'agglomération, les tons bleutés indiquent une diminution du prix du loyer. Les communes de seconde couronne, par des niveaux de loyers plus abordables et par leur proximité au cœur d'agglomération (15-20 minutes en voiture), bénéficient d'un vrai pouvoir d'attraction notamment pour les jeunes ménages actifs aux ressources moins importantes. Les locations de biens individuels par des ménages en couple avec enfant(s) constituent bien souvent des étapes temporaires dans leur parcours résidentiel avant de se diriger vers une accession à la propriété.



« Des niveaux de loyer sur Sarzeau plus ou moins équivalents à Vannes »

Parole de professionnels



« Elven est bien situé, proche des accès 4 voies et beaucoup moins cher que Vannes »

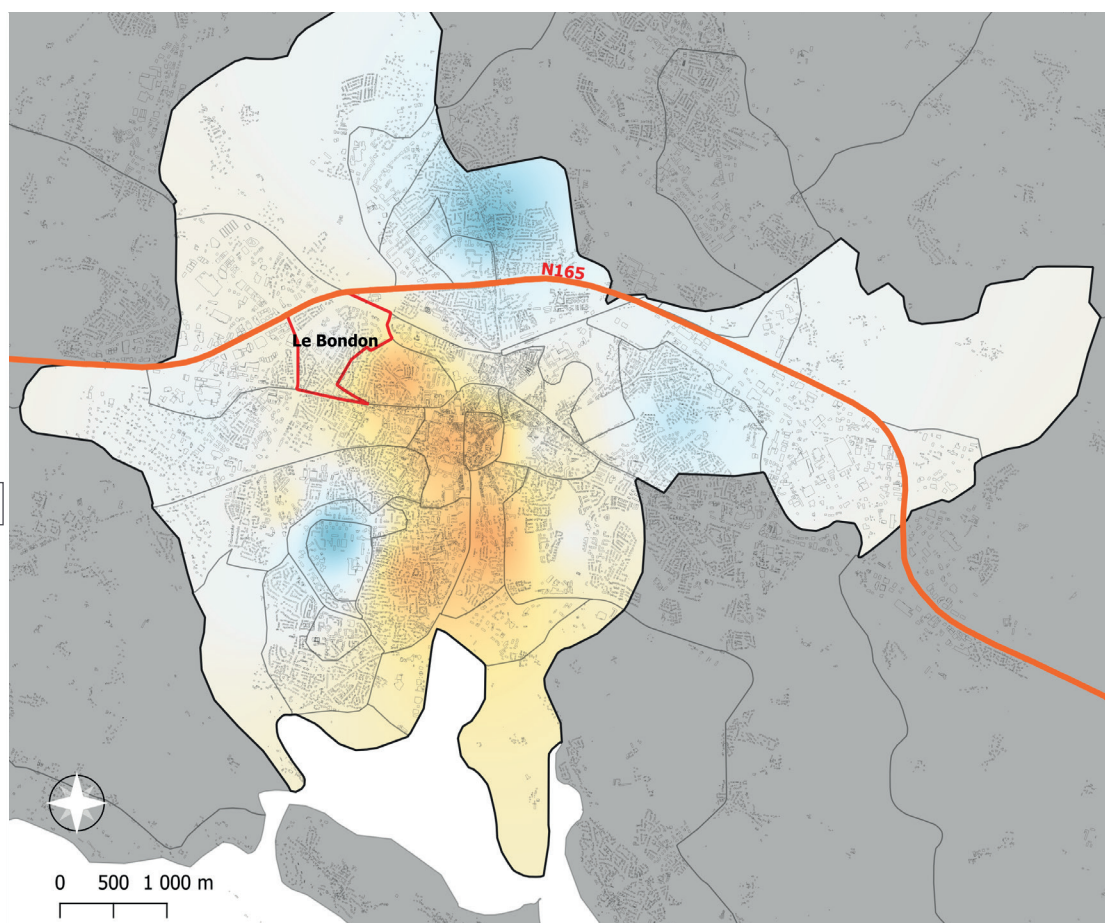
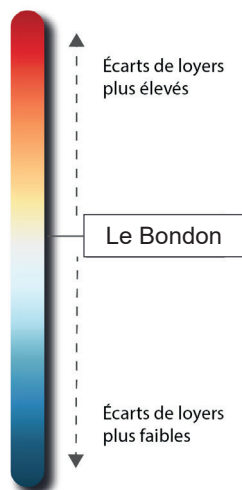
Parole de professionnels

NIVEAUX DE LOYERS PAR LOCALISATION



TERRITOIRE
VILLE DE VANNES

INTERPOLATION DES NIVEAUX DE LOYERS SELON UNE APPROCHE ÉCONOMÉTRIQUE



Source : ADIL 56
Réalisation : ADIL 56
Méthode : Interpolation IDW
Date : 07/01/2020

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.

DES QUARTIERS BIEN IDENTIFIABLES

Le travail d'interpolation sur Vannes permet de mettre en évidence des zones de marché à l'intérieur même de la ville-centre.

Les écarts de loyers sont mesurés à l'échelle infra-communale prenant pour référence, le quartier Le Bondon (IRIS* comportant le plus d'observations sur la collecte 2020).

Le cœur de ville intra-muros, reste la zone où les niveaux de loyers atteignent les coûts les plus élevés (comparativement à la référence Le Bondon).

On note également des écarts de niveaux de loyers plus importants sur le secteur de Tohannic. Le développement urbain

du quartier avec notamment l'implantation de programmes neufs, couplé à la proximité de l'Université de Bretagne Sud (UBS) peut en partie expliquer la plus importante valorisation des biens sur le marché en lien avec une demande en hausse.

Les Quartiers Politiques de la Ville (QPV), de Ménimur et Kercado apparaissent en couleur bleu. Les niveaux de loyers y sont plus abordables. La présence d'un parc locatif social plus conséquent que sur le reste de la ville, conduit potentiellement certains propriétaires à pratiquer des prix en accord avec un micro-marché local.

* 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'informations : <https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1523>



MARCHÉ LOCATIF

DONNÉES DE CADRAGE

UNE HAUSSE MODÉRÉE DU PARC LOCATIF PRIVÉ

L'histoire urbaine lorientaise, en partie liée aux dégâts conséquents subis lors de la 2^{de} Guerre Mondiale, influence encore aujourd'hui la structure du parc de logements du territoire. Le parc locatif privé situé sur la ville-centre, Lorient, est en effet en grande partie issu de la phase de reconstruction d'après-guerre. À côté, le parc locatif des communes du reste de l'agglomération est constitué de logements dont la construction se répartit sur la période d'après-guerre à aujourd'hui.

Au total, l'INSEE recense, au 1^{er} janvier 2017, 21 007 logements locatifs privés sur les 25 communes de l'agglomération lorientaise. 47% se situent sur le cœur d'agglomération, qui a vu son parc progresser de 0,3% en moyenne par an entre 2012 et 2017.

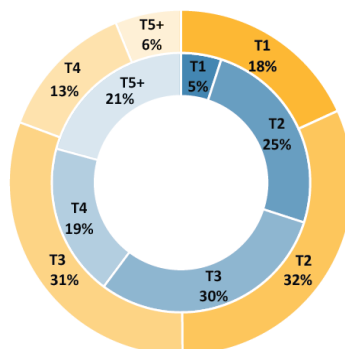
Ces variations sont plus importantes sur les communes périphériques qui, au travers des politiques publiques en matière d'habitat, tendent vers une diversification des formes d'habiter afin de faciliter les parcours résidentiels des ménages du territoire.

Le parc locatif privé affiche un fonctionnement fluide, avec un taux de rotation global de 34%. À l'image du parc locatif social, où le taux de mobilité ne cesse de diminuer année après année, les locataires sont de moins en moins mobiles. Régulièrement soulignées par les professionnels rencontrés dans le cadre de l'enquête loyer, les incertitudes liées au coût du logement et à la solvabilité des ménages accentuent cet immobilisme des locataires en place.

	LORIENT	RESTE AGGLO.
Locataires du parc privé	9 849	11 158
Part du parc privé dans les résidences principales	31 %	17 %
	8 %	46 %
	92 %	54 %
Durée d'occupation moyenne	4,7 ans	5,2 ans
Part des emménagés récents	38 %	30 %

Source : INSEE 2017, fichier détail MIGCOM

► RÉPARTITION ET ÉVOLUTION DU PARC PAR NOMBRE DE PIÈCES

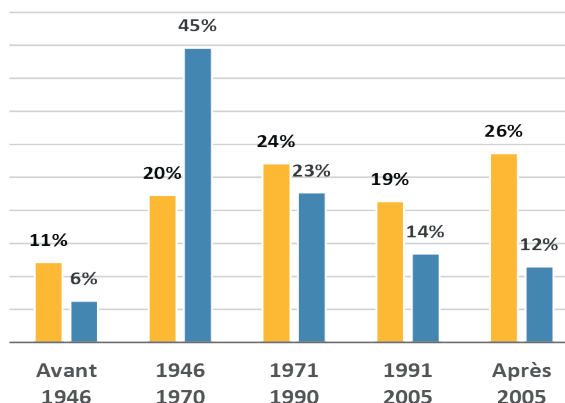


► Taux d'évolution annuel moyen 2012-2017

T1	▼ -0.9 %	▲ +3.0 %
T2	▲ +1.4 %	▲ +1.9 %
T3	▲ +2.8 %	▲ +1.6 %
T4	▼ -2.8 %	▲ +0.1 %
T5+	▼ -4.2 %	▲ +0.5 %
Total	▲ +0.3%	▲ +1.2%

Source : INSEE 2012-2017, fichier détail

► RÉPARTITION PAR ÉPOQUE DE CONSTRUCTION



Source : INSEE 2017, fichier détail

NIVEAUX DE LOYERS PAR TYPOLOGIE

					Loyers en €/m ²		
TYPOLOGIE / NOMBRE DE PIÈCES					Q1	Médiane	Q3
Lorient   	App. 1p	206	325	29	9,3	12,1	14,8
	App. 2p	575	431	44	8,7	10,3	11,1
	App. 3p	539	515	64	7,4	8,3	8,9
	App. 4p+	285	600	85	7,0	7,6	7,9
	Appartements	1605	467	56	7,7	8,7	10,6
	Maison 4p+	65	870	109	8,0	8,7	8,8
	Maisons	79	850	99	8,4	8,7	9,4
TYPOLOGIE / NOMBRE DE PIÈCES					Q1	Médiane	Q3
Reste aggro.   	App. 2p	316	420	46	9,1	10,0	10,8
	App. 3p	267	530	64	7,5	8,4	9,2
	App. 4p+	115	640	83	6,7	8,0	8,6
	Appartements	736	480	57	7,6	8,8	10,3
	Maison 3p	76	582	70	7,0	8,0	10,0
	Maison 4p+	291	780	109	6,4	7,6	8,6
	Maisons	381	725	97	6,6	7,7	8,9



« Demandes en hausse pour les petits logements, les grands appartements et les maisons »

Parole de professionnels



« Louer une maison c'est compliqué car il y en a de moins en moins »

Parole de professionnels

UNE TENSION CONFIRMÉE SUR TOUTES LES TYPOLOGIES

Année après année, le diagnostic établi par les professionnels de l'immobilier se confirme, voire s'accroît : le manque de biens sur le marché et la hausse de la demande ont progressivement installé une situation de tension sur le marché lorientais. "Aujourd'hui, tous types de biens se louent", souligne une agence. "Les demandes sont plus particulièrement en hausse pour les petits logements, les grands appartements et les maisons".

Cependant, et c'est ce que constate la majeure partie des agences enquêtées, les loyers augmentent peu, voire pas du tout.

Contrairement à GMVA où les niveaux de revenus sont plus élevés*, les propriétaires mettant leur bien en location doivent s'ajuster aux capacités financières des ménages locaux, sous peine de subir des situations de vacance locative.

*Le revenu médian disponible des locataires du parc privé, par unité de consommation, sur GMVA est de 19 430 € contre 18 210 € sur Lorient Agglomération. Cet écart est d'autant plus important entre les villes-centres de Vannes et de Lorient avec respectivement 19 550 € et 17 640 €.

SOURCE : FILOSOFI 2017

NIVEAUX DE LOYERS PAR ÉPOQUE DE CONSTRUCTION

					Loyers en €/m ²		
ÉPOQUE DE CONSTRUCTION		Nombre Enquêtes	Loyer médian	Surface moyenne	Q1	Médiane	Q3
Lorient 	Avant 1946	151	390 €	46 m ²	8,2	9,4	11,4
	1946 - 1970	791	500 €	63 m ²	7,6	8,6	9,7
	1971 - 1990	329	470 €	61 m ²	7,2	8,1	9,8
	1991 - 2005	135	460 €	49 m ²	8,9	11,3	12,3
	Après 2005	278	490 €	53 m ²	8,8	9,8	10,6
ÉPOQUE DE CONSTRUCTION		Nombre Enquêtes	Loyer médian	Surface moyenne	Q1	Médiane	Q3
Reste aggl. 	Avant 1946	110	580 €	78 m ²	6,9	7,6	9,6
	1946 - 1970	226	530 €	71 m ²	7,5	8,3	9,9
	1971 - 1990	203	550 €	75 m ²	6,7	8,1	10,4
	1991 - 2005	161	604 €	80 m ²	6,8	8,2	9,6
	Après 2005	417	607 €	80 m ²	7,8	8,5	9,2

DES MÉNAGES PLUS REGARDANT SUR LA QUALITÉ ÉNERGÉTIQUE DU BIEN

En lien avec la part importante de logements construits avant les premières réglementations thermiques (RT 1975), le territoire de Lorient Agglomération fait aujourd'hui face à des enjeux importants en ce qui concerne la réhabilitation de son parc de logement.

Au-delà des politiques mises en oeuvre par l'agglomération en matière de réinvestissement et d'amélioration énergétique des biens existants, les professionnels rencontrés mettent l'accent sur l'importance pour les propriétaires bailleurs de fournir des conditions convenables de logement. Unanimes sur le sujet, ils estiment que "les logements qui ne sont pas rénovés restent plus longtemps vides". Par ailleurs, les biens avec "un mauvais système de chauffage, seraient plus difficiles à louer" du fait de ménages beaucoup plus regardants sur la consommation énergétique du logement.



« Les logements les plus difficiles à louer sont ceux avec un mauvais système de chauffage »

Parole de professionnels

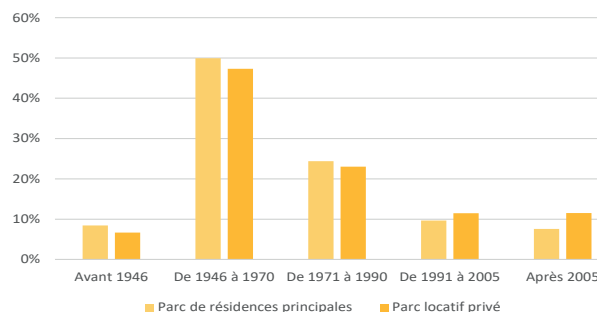


« Les logements qui ne sont pas rénovés restent plus longtemps vides »

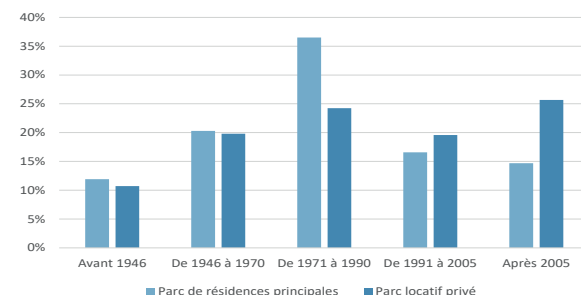
Parole de professionnels

► COMPARAISON DU PARC PAR ÉPOQUE DE CONSTRUCTION

Lorient Ville



Lorient Agglomération (Hors Lorient)



Source : INSEE 2017, fichier détail logements

NIVEAUX DE LOYERS PAR ANCIENNETÉ D'EMMÉNAGEMENT

					Loyers en €/m ²		
ANCIENNETÉ D'EMMÉNAGEMENT		Nombre Enquêtes	Loyer médian	Surface moyenne	Q1	Médiane	Q3
Lorient  	Moins de 1 an	579	490 €	57 m ²	8,1	8,8	11,0
	1 à 2 ans	481	457 €	55 m ²	7,9	8,8	10,7
	3 à 5 ans	298	500 €	65 m ²	7,3	8,6	9,4
	6 à 9 ans	158	490 €	61 m ²	7,7	8,4	10,0
	10 ans et +	168	431 €	55 m ²	7,2	8,8	10,4
Reste aggro.  	Moins de 1 an	325	600 €	80 m ²	7,3	8,4	9,8
	1 à 2 ans	363	600 €	79 m ²	7,2	8,3	9,7
	3 à 5 ans	237	550 €	75 m ²	7,0	7,6	9,3
	6 à 9 ans	109	500 €	71 m ²	6,6	7,7	9,3
	10 ans et +	83	538 €	73 m ²	6,7	9,1	11,0


 « Dès le départ d'un locataire, le logement est reloué au plus tard dans les 15 jours, même avec un loyer surélevé »
 Parole de professionnels


 « Les loyers n'augmentent pas, en revanche les charges sont augmentées pour les lisser sur l'année »
 Parole de professionnels

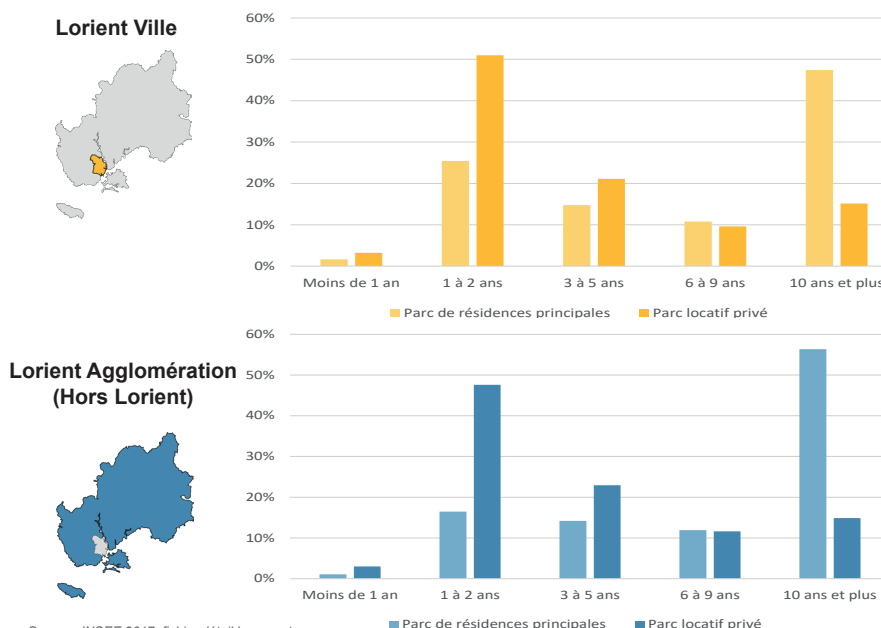
UNE STABILISATION DES LOYERS

Contrairement aux autres territoires étudiés, les loyers sur Lorient Agglomération n'ont pas trop évolués encore cette année. Les professionnels confirment que les propriétaires bailleurs appliquent l'Indice de Référence de Loyers (IRL), mais restent sur les mêmes niveaux de loyers lors de la remise en location.

Néanmoins, ils constatent également des abus lors de locations de particulier à particulier. Les propriétaires sont conscients de l'attractivité du territoire et du manque de biens, ce qui les motive à augmenter leurs tarifs de location avec des loyers surévalués. "Une maison de 80 m² sans jardin, dans une commune rurale telles que Caudan ou Quéven, se loue 800 €."

Ce phénomène est d'autant plus marqué cette année avec l'arrivée de personnes originaires de la région parisienne, en télétravail et au budget plus important que les locaux.

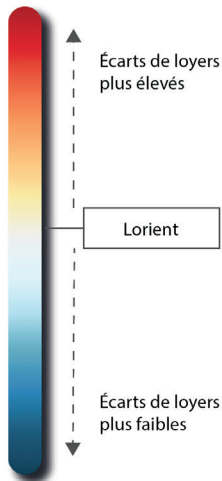
► COMPARAISON DU PARC PAR ANCIENNETÉ D'EMMÉNAGEMENT





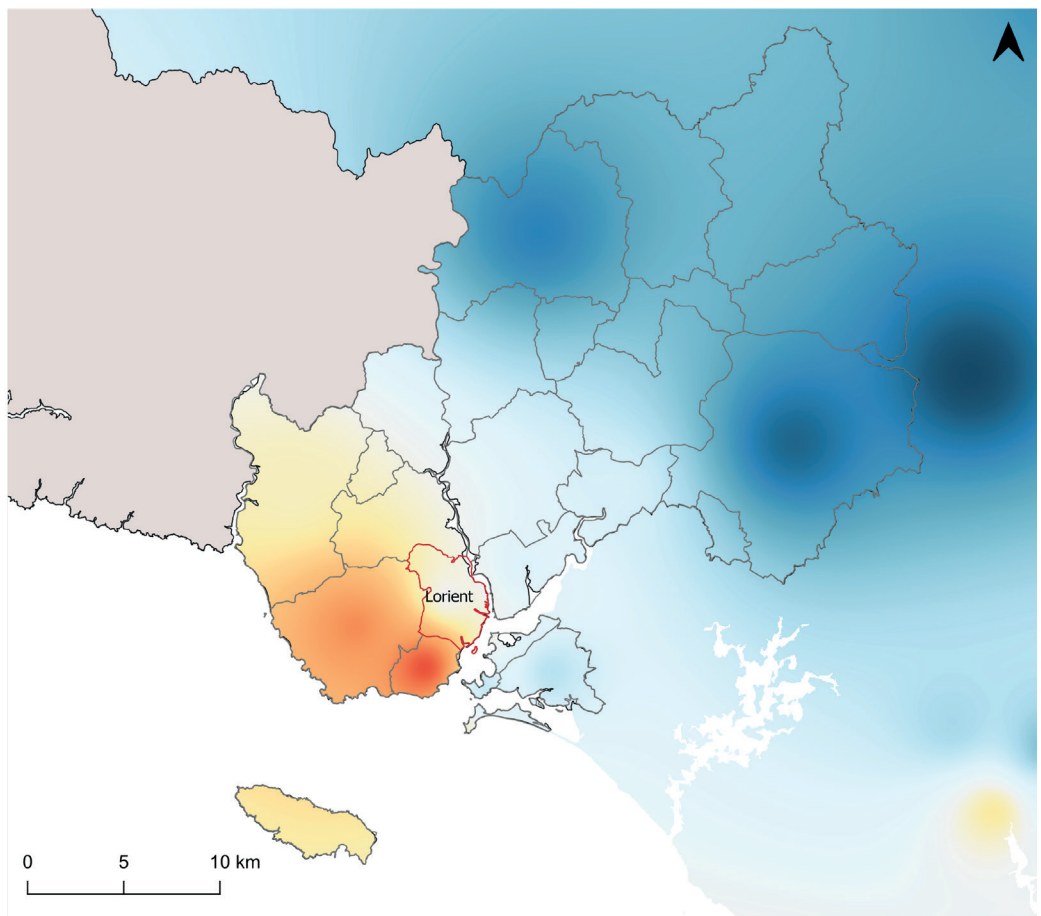
NIVEAUX DE LOYERS PAR LOCALISATION

INTERPOLATION DES NIVEAUX DE LOYERS SELON UNE APPROCHE ÉCONOMÉTRIQUE



adil
du Morbihan

Source : ADIL 56
Réalisation : ADIL 56
Méthode : Interpolation IDW
Date : 07/01/2020



UNE FRACTURE ENTRE LE LITTORAL ET L'ARRIÈRE-PAYS LORIENTAIS

L'observation annuelle des écarts de niveaux de loyers entre les communes du territoire a permis de consolider et confirmer trois zones de marché bien distinctes sur le territoire de Lorient Agglomération.

Avec pour référence Lorient, la couronne sud-ouest littorale (secteur 5 du PLH + Guidel), constitue la première zone de marché avec les niveaux de loyers les plus élevés de l'agglomération. Certaines agences lorientaises indiquaient, lors de l'enquête annuelle, une forte augmentation des niveaux de loyers sur les communes du secteur sud.

Les communes à proximité de la ville-centre (secteur 4, 6, 7 du PLH) ainsi que l'Île de Groix, affichent pour leur part des niveaux de loyers équivalents à Lorient permettant d'identifier une seconde zone de marché.

Enfin, les communes positionnées sur le rétro-littoral dans l'arrière-pays (secteurs 2 et 8 du PLH) appartiennent à la troisième zone de marché, plus détendue, avec des montants de loyers plus "abordables".



« Les loyers augmentent fortement sur les secteurs sud (Guidel, Larmor-Plage et Ploemeur) »

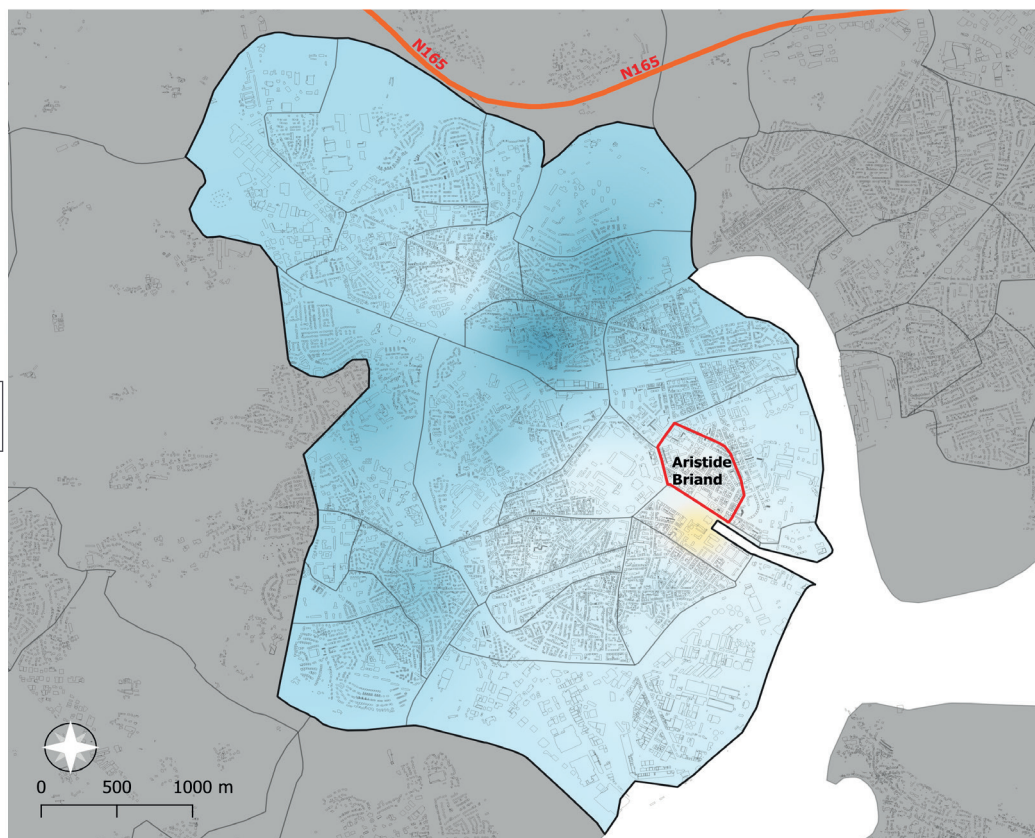
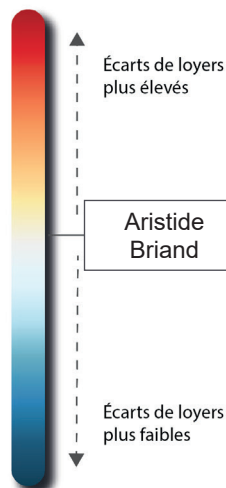
Parole de professionnels

NIVEAUX DE LOYERS PAR LOCALISATION



TERRITOIRE
VILLE DE LORIENT

INTERPOLATION DES NIVEAUX DE LOYERS SELON UNE APPROCHE ÉCONOMÉTRIQUE



Source : ADIL 56
Réalisation : ADIL 56
Méthode : Interpolation IDW
Date : 07/01/2020



0 500 1000 m

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.

DES NIVEAUX DE LOYERS HOMOGÈNES SUR LA VILLE DE LORIENT

Cette carte représente les niveaux de loyers à l'échelle de la ville-centre, Lorient.

Les écarts sont mesurés à l'échelle infra-communale prenant pour référence l'IRIS* avec le plus d'observations sur la collecte 2020, soit le quartier Aristide Briand.

Les niveaux de loyers, bien qu'homogènes sur la ville, varient tout de même en fonction de la situation géographique du logement :

- au sud-est, les quartiers du centre-ville affichent des loyers plus onéreux,

notamment sur le quai de Rohan ;

- au nord, les quartiers du Manio et Étienne Dolet sont plus accessibles.

Les professionnels indiquent que certains quartiers restent stigmatisés et ce *"malgré les efforts des pouvoirs publics pour changer l'aspect et l'image de ces quartiers"*. Cela va donc de pair avec des loyers moins onéreux sur ces secteurs.

* 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'informations : <https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1523>

**TERRITOIRE**

AURAY QUIBERON TERRE ATLANTIQUE

MARCHÉ LOCATIF

DONNÉES DE CADRAGE

UNE TENSION GRANDISSANTE SUR LE PARC LOCATIF PRIVÉ

Intercalée entre les deux bassins d'emplois principaux du Morbihan, la communauté de communes d'Auray Quiberon Terre Atlantique est un territoire attractif captant en moyenne chaque année 630 nouveaux habitants (période 2012-2017).

Le parc locatif privé, privilégié par 31 % des nouveaux arrivants, s'est progressivement développé sur le secteur, notamment sur Auray et les communes proches. C'est un parc relativement récent, puisque 52% des logements ont été construits après 1990.

Très demandé, le territoire voit son marché immobilier se tendre de plus en plus ces dernières années. Le locatif privé n'y échappe pas. Les professionnels enquêtés indiquent recevoir plusieurs dizaines de demandes locatives par jour.

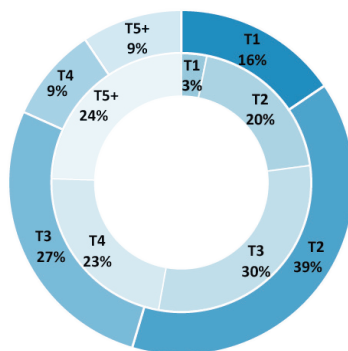
Le manque de logements et le peu de rotation au sein du parc ont pour conséquence une progression des niveaux de loyers. L'importance de l'activité touristique sur le territoire contribue par ailleurs au renforcement de cette tension. Le Programme Local de l'Habitat en vigueur (2016-2022) mettait déjà en évidence, au moment de la réalisation de son diagnostic, *"la concurrence directe des résidences secondaires et du locatif saisonnier avec les logements permanents comme un facteur de tension locale"*.

Cette tendance se renforce en cette période de crise sanitaire.

	AURAY	RESTE EPCI
Locataires du parc privé	2 472	5 939
Part du parc privé dans les résidences principales	34 %	18 %
	18 %	59 %
	82 %	41 %
Durée d'occupation moyenne	4,2 ans	4,9 ans
Part des emménagés récents	34 %	30 %

Source : INSEE 2017, fichier détail MIGCOM

► RÉPARTITION ET ÉVOLUTION DU PARC PAR NOMBRE DE PIÈCES

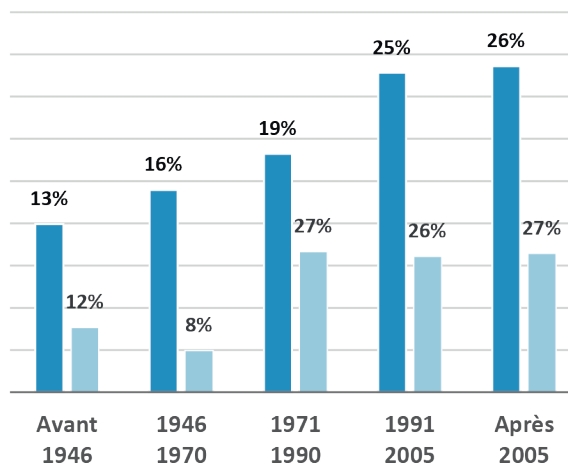


► Taux d'évolution annuel moyen 2012-2017

T1	▲ +13 %	▼ -9.3 %
T2	▲ +4.2 %	▼ -0.7 %
T3	▲ +1.8 %	▲ +1.3 %
T4	▼ -6.2 %	▲ +0.5 %
T5+	▲ +2.7 %	▲ +2.5 %
Total	▲ +3.2%	▲ +0.5%

Source : INSEE 2012-2017, fichier détail

► RÉPARTITION PAR ÉPOQUE DE CONSTRUCTION



Source : INSEE 2017, fichier détail

NIVEAUX DE LOYERS PAR TYPOLOGIE

				Loyers en €/m²				
TYPOLOGIE / NOMBRE DE PIÈCES		Nombre Enquêtes	Loyer médian	Surface moyenne	Q1	Médiane	Q3	
 	App. 1p	73	341 €	28 m²	11,5	13,2	14,5	
	App. 2p	309	430 €	46 m²	8,3	9,8	11,0	
	App. 3p	262	529 €	64 m²	7,1	8,6	9,6	
	App. 4p+	42	-	-	-	-	-	
	Appartements	686	480 €	54 m²	7,8	9,6	10,8	
		Maison 4p+	291	770 €	108 m²	6,3	7,3	8,3
		Maisons	382	702 €	97 m²	6,5	7,4	8,7



« Les maisons ne sont plus affichées en ligne car les appels sont trop nombreux »

Parole de professionnels



« Forte demande d'étudiants pour des logements sur Auray, Brech, ou Sainte-Anne-d'Auray »

Parole de professionnels

UNE TENSION FANTÔME SUR LES PETITS LOGEMENTS

Comme évoqué précédemment, la tension du marché locatif privé alréen s'est accentuée ces dernières années. La demande est telle, que les agences n'affichent même plus les biens en vitrine au regard du nombre d'appels reçus lorsqu'une annonce de location est mise en ligne.

La demande est forte sur les maisons qui restent le type de bien privilégié sur la communauté de communes. Les appartements T3 font également l'objet d'une plus forte demande.

Le paradoxe relève plutôt de l'offre en petits logements. L'année dernière, les agences immobilières évoquaient des difficultés pour la location de petits appartements type studio, trouvant difficilement preneur.

Cette année, le discours inverse indique un vrai besoin sur des petites surfaces. Les T1 ne représentent que 2% du parc de résidences principales sur AQTA, contre 51% de T5 et plus.

Une agence constate une "forte demande d'étudiants pour des logements sur Auray, Brech ou Sainte-Anne-d'Auray". La communauté de communes est également très active sur le développement d'une offre spécifique pour le public jeune, qu'ils soient apprentis ou jeunes actifs récemment entrés sur le marché du travail. Le logement saisonnier constitue une véritable demande sur la période estivale au vu de l'attractivité touristique du secteur. Le manque de biens de ce type est un frein à l'emploi saisonnier sur le territoire.

Enfin, on notera que le parc locatif social présente une tension extrême sur les T1 posant ainsi la question de l'offre locative globale en studio sur AQTA.



TERRITOIRE

AURAY QUIBERON TERRE ATLANTIQUE

NIVEAUX DE LOYERS PAR ÉPOQUE DE CONSTRUCTION

ÉPOQUE DE CONSTRUCTION	Nombre Enquêtes	Loyer médian	Surface moyenne	Loyers en €/m ²		
				Q1	Médiane	Q3
Avant 1946	187	520 €	66 m ²	7,0	8,6	9,9
1946 - 1970	85	530 €	64 m ²	7,2	9,5	10,0
1971 - 1990	115	520 €	74 m ²	6,3	8,3	10,3
1991 - 2005	304	540 €	71 m ²	7,5	8,4	10,2
Après 2005	377	575 €	77 m ²	7,1	8,4	9,7



UN PARC PRIVÉ RÉCENT

Le parc locatif privé alréen est relativement récent puisqu'un logement sur deux a été construit après 1990. Ainsi, peu de logements sont mal classés au niveau énergétique. *"Ce sont souvent des logements anciens qui ont une mauvaise étiquette et quelques locataires refusent ces logements."*

Les logements construits récemment sont pour la plupart issus de programmes neufs intégrant des produits dédiés à l'investissement locatif, type Pinel. Les professionnels enquêtés indiquent que ce dispositif montre quelques limites, notamment la complexité des calculs de loyers. *"Le loyer plancher pour les maisons Pinel ne tient pas compte des surfaces..."*, ainsi certains ménages ont des revenus trop élevés pour y prétendre.



« Les gens connaissent de plus en plus le DPE et regardent beaucoup la consommation énergétique »

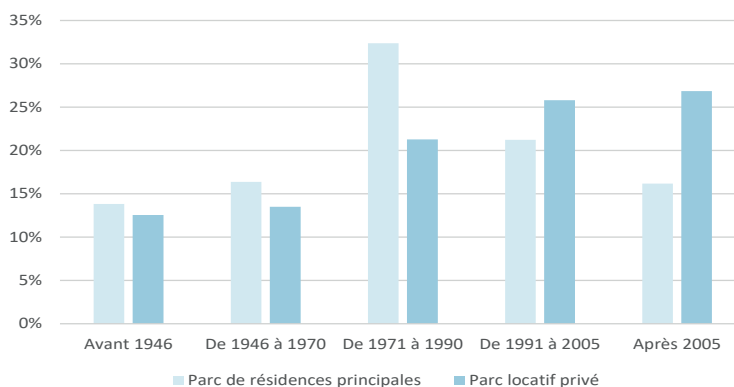
Parole de professionnels



« Le DPE n'est pas un critère déterminant. C'est plutôt l'aspect global du bien, le type de chauffage, les ouvertures... et le loyer ! »

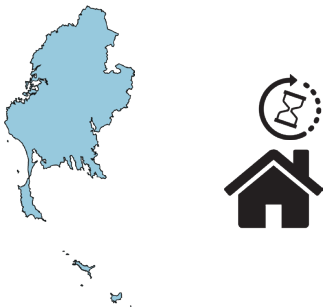
Parole de professionnels

► COMPARAISON DU PARC PAR ÉPOQUE DE CONSTRUCTION



Source : INSEE 2017, fichier détail logements

NIVEAUX DE LOYERS PAR ANCIENNETÉ D'EMMÉNAGEMENT

ANCIENNETÉ D'EMMÉNAGEMENT	Nombre Enquêtes	Loyer médian	Surface moyenne	Loyers en €/m ²		
				Q1	Médiane	Q3
	Moins de 1 an	319	520 €	68 m ²	7,5	9,0
	1 à 2 ans	307	520 €	67 m ²	7,3	8,7
	3 à 5 ans	255	580 €	75 m ²	7,1	8,1
	6 à 9 ans	119	580 €	75 m ²	7,1	8,8
	10 ans et +	68	664 €	92 m ²	6,0	7,0



« Tous les loyers ont été augmentés entre 20 et 60 € suite au départ du dernier locataire (en place depuis 2 ans minimum) »

Parole de professionnels



« Les locataires bougent peu. Ils restent en place »

Parole de professionnels

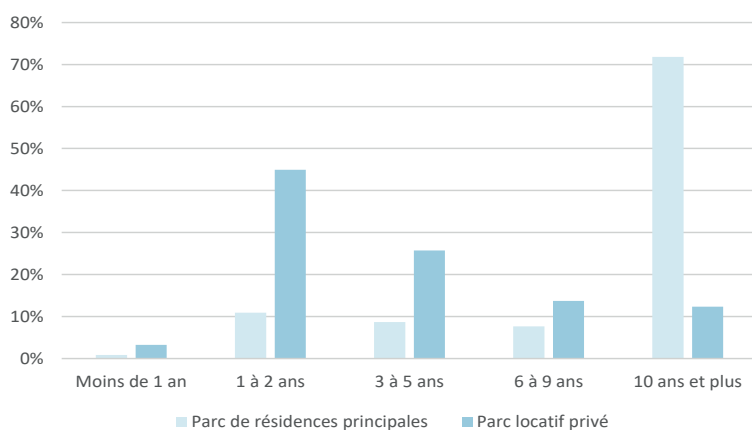
UN MARCHÉ TRÈS TENDU

À l'image du marché locatif global, les délais de relocation entre deux locataires sont très restreints. À peine libérés, les logements sont instantanément sollicités par de nouveaux candidats locataires.

Les professionnels enquêtés affirment que le turn-over est très restreint sur le secteur avec des ménages qui ne quittent pas leur logement au risque de trouver "pire pour plus cher". La situation sanitaire liée au COVID accentue cette situation avec un afflux de nouvelles personnes qui ne connaissent pas le territoire et prennent ce qu'ils trouvent comme logements.

Le travail réalisé dans le cadre de l'observation des loyers permet de mettre en évidence des écarts de niveau de loyer entre les logements remis en location en 2019 et les logements dont le bail était déjà en cours.

► COMPARAISON DU PARC PAR ANCIENNETÉ D'EMMÉNAGEMENT



Source : INSEE 2017, fichier détail logements

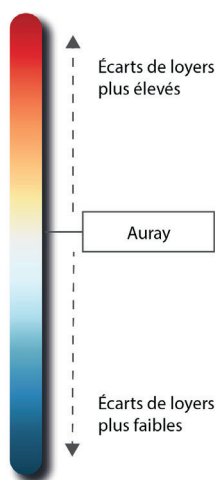
NIVEAUX DE LOYERS PAR LOCALISATION



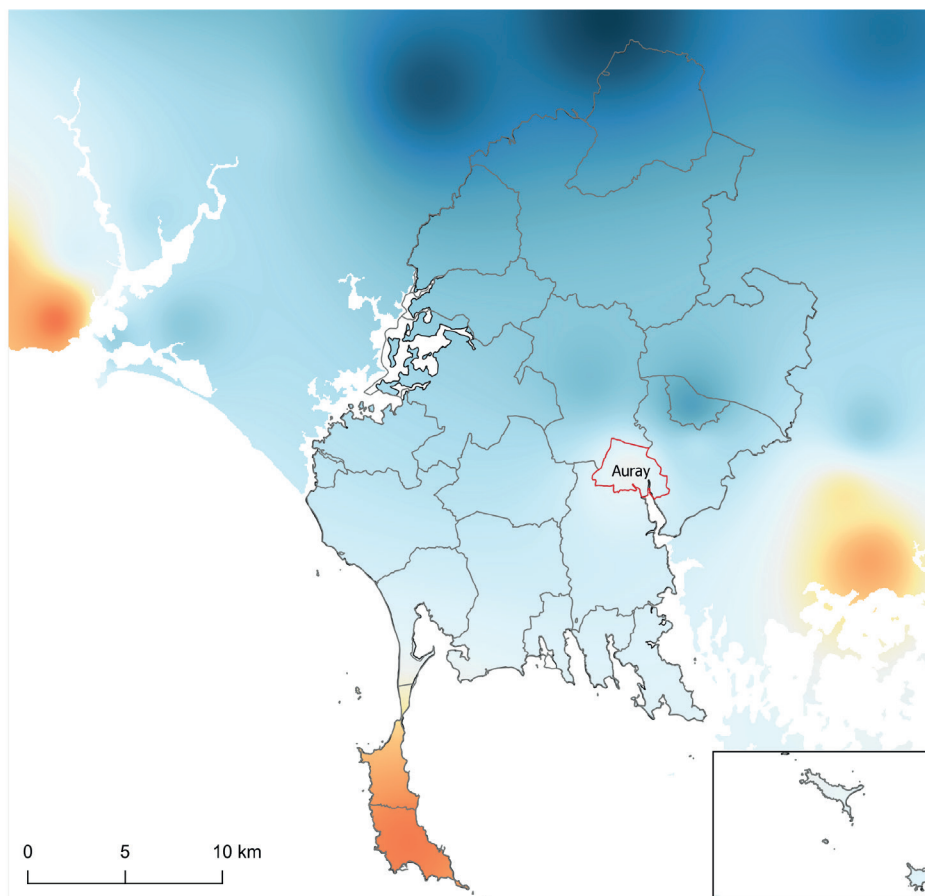
TERRITOIRE

AURAY QUIBERON TERRE ATLANTIQUE

INTERPOLATION DES NIVEAUX DE LOYERS SELON UNE APPROCHE ÉCONOMÉTRIQUE



Source : ADIL 56
Réalisation : ADIL 56
Méthode : Interpolation IDW
Date : 07/01/2020



DEUX ZONES DE MARCHÉ IDENTIFIÉES

L'analyse spatiale des écarts de niveaux de loyers sur AQTA révèle un territoire relativement homogène.

Avec pour référence la ville d'Auray, le contraste coloré permet tout de même d'identifier deux zones de marché :

- le secteur sud littoral, et les communes proches d'Auray (Pluneret, Brech), où les niveaux de loyers tendent à converger vers ce qui est observé sur la ville-centre. Le secteur de la Presqu'île de Quiberon affiche les écarts de prix les plus élevés par rapport à la ville-centre ;

- la partie nord de la 4 voies, en rétro-littoral, avec des niveaux de loyers inférieurs s'accroissant

à mesure de l'éloignement du littoral et de la ville-centre.



« Les appartements sur Pluneret et Brech sont mis au même prix qu'Auray »

Parole de professionnels



« Les communes côtières sont un peu plus chères qu'Auray »

Parole de professionnels

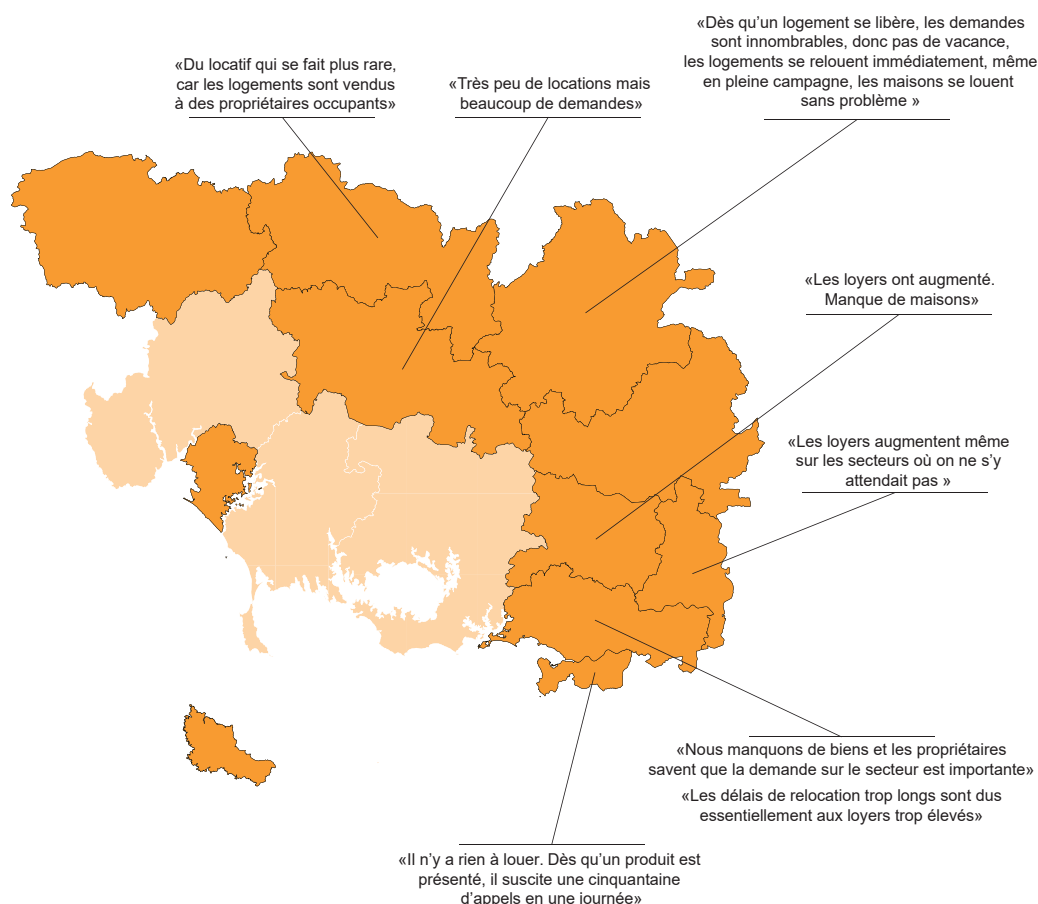
Principe de la carte d'interpolation



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.

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, apporte de précieuses observations de terrain qui permettent de mieux appréhender les dynamiques du marché départemental et les éventuelles interactions entre territoires intercommunaux.



zoom sur...

LES LOGEMENTS SOUS UN RÉGIME DE DÉFISCALISATION

LA CONTRIBUTION DES PRODUITS D'INVESTISSEMENT LOCATIF

De Robien, Scellier, Besson, Pinel, plusieurs dispositifs d'investissements locatifs se sont succédés en France ces dernières années. Depuis 2014, le dispositif Pinel a permis de constituer une offre locative privée récente avec l'émergence de plusieurs programmes immobiliers neufs non seulement sur les centres urbains mais également sur les 1^{ère} et 2^{ème} couronnes d'agglomération.

Sur l'échantillon de logements collecté en 2020, 11,6% ont été déclarés comme étant issus d'un dispositif de défiscalisation.

Les avis de professionnels révèlent l'intérêt de ce dispositif sur le contrôle des prix notamment sur Vannes permettant "aux personnes avec un salaire moins élevé de se loger". Par ailleurs, cette offre nouvelle contribue à l'amélioration de la fluidité du parc en facilitant la rotation des locataires.

Supprimé en zone B2 et C par la loi de finance pour 2020, la région Bretagne fait l'objet jusqu'à fin 2021 d'une expérimentation nommée "Pinel Breton" (voir encadré page de 24).



« Le Pinel est une bonne chose. Il permet aux personnes avec un salaire moins élevé de se loger sur Vannes »

Parole de professionnels



« Le Pinel (neuf) permet d'avoir une offre nouvelle (facilitant la rotation des locataires) et accessible »

Parole de professionnels

	GMVA		LA		AQTA
	Vannes	Hors Vannes	Lorient	Hors Lorient	
Ensemble du parc					
Locatifs Privés (LP) construits après 2005	1 628	3 146	1 002	2 737	2 159
Part des LP construits après 2005	19%	35%	12%	26%	27%
Étude OLL					
LP défiscalisés construits après 2005	189	163	121	112	87
Part des LP défiscalisés construits après 2005	37%	27%	44%	27%	23%
Part des LP défiscalisés sur le total des LP	12%	17%	8%	13%	10%



POUR ALLER PLUS LOIN

Le réseau OLL, piloté par l'ANIL, a publié en 2020 une étude à partir des résultats des enquêtes 2018 sur la place et le prix du parc récent sur le marché locatif d'appartements. Elle met en évidence les loyers des logements construits après 2005, généralement financés en recourant à des mécanismes d'incitations fiscales à l'investissement locatif.

ZOOM SUR...

LES LOGEMENTS SOUS UN RÉGIME DE DÉFISCALISATION

DISPOSITIF DE DROIT COMMUN

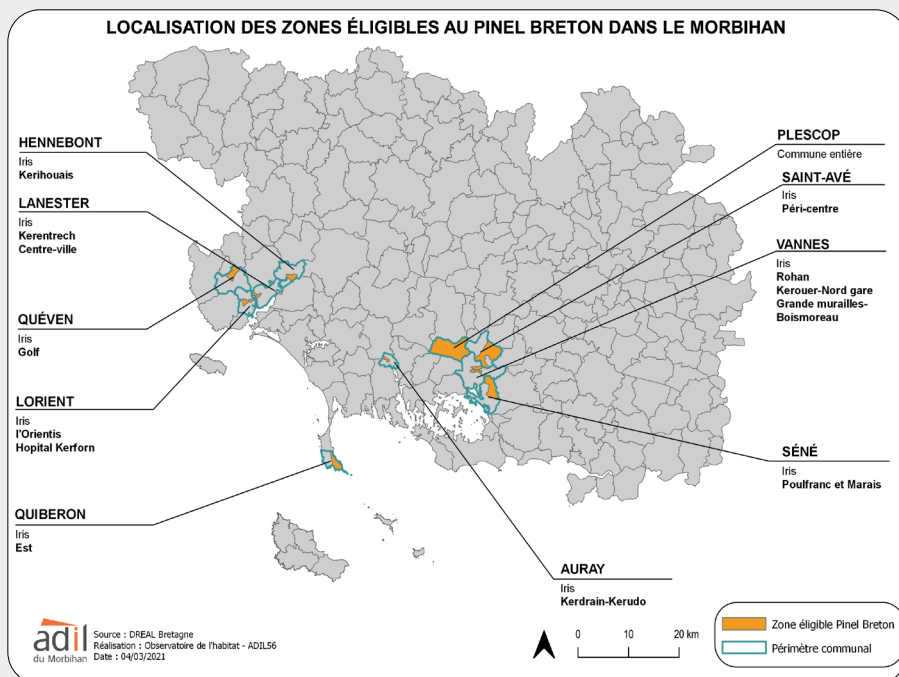
Le dispositif Pinel est un dispositif d'aide à l'investissement locatif qui permet de bénéficier d'une réduction d'impôts sur le revenu pour l'acquisition ou la construction d'un logement neuf, en contrepartie d'un engagement à le louer nu, à usage d'habitation principale et à un prix inférieur à celui de marché, pendant six ans minimum.

Les contreparties sur les niveaux de ressources des locataires et le plafonnement des loyers, en général à 20% en-dessous des loyers de marchés, répondent à un enjeu de développement d'une offre locative «intermédiaire» destinée à des ménages non éligibles à un logement social, mais éprouvant tout de même des difficultés à se loger dans le parc privé.

Le cadre général a été prolongé jusqu'à fin 2021 mais recentré dans les zones géographiques où la tension entre l'offre et la demande de logements est la plus forte (Abis, A, B1) ainsi que dans les communes couvertes par un contrat de redynamisation de site de défense.

PINEL BRETON

À titre expérimental, un **dispositif dérogatoire au droit commun a été mis en place pour la Bretagne**. Les zones éligibles se détachent du classement traditionnel A,B,C et peuvent ne concerner qu'une partie du territoire communal (IRIS, mailles 200*200). Elles



sont fixées par arrêté préfectoral après avis du Président du Conseil Régional et du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH). Le Préfet de région fixe également, par arrêté, les plafonds de loyer et de ressources du locataire pour chaque commune, ou partie de commune éligible, et par type de logement.

Les contribuables qui bénéficient de la réduction «Pinel» dans le cadre de cette expérimentation doivent souscrire une déclaration annuelle comportant des éléments permettant d'identifier le logement loué, le niveau de ressources du locataire à la conclusion ou au renouvellement du bail ainsi que le montant des loyers perçus au cours de l'année. Ces informations alimenteront le rapport d'évaluation qui devra être remis au parlement au plus tard le 30 septembre 2021.

VIE DU DISPOSITIF

L'expérimentation du dispositif «Pinel» en région Bretagne a débuté le 31 mars 2020 et s'applique :

- aux acquisitions de logements (date de signature de l'acte authentique d'achat) ;
- aux logements que le contribuable fait construire (date du dépôt de demande de permis de construire).

Le terme de l'expérimentation est fixé à la même date que le dispositif « Pinel » appliqué sur le reste du territoire national, soit le 31 décembre 2021.

LE RÉSEAU DES OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS

LE RÉSEAU OLL

Parti du constat que tout un segment de marché du logement échappait à la connaissance du public, le Ministère en charge du logement a mis en place, 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 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,...).

► NIVEAUX DE LOYERS MÉDIANS DES MAISONS ET APPARTEMENTS 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 23/02/2021, allant de 2018 à 2020 :

2018 : Teste-de-Bûche Arcachon / CINOR, TCO, CIVIS, CIREST, CASUD (La Réunion) / Toulouse / Tours
2019 : Ajaccio / Alençon / Arles / Arras / Bastia / Besançon / Bordeaux / Brest / Cap Excellence (Guadeloupe) / Challans-Gois / Grand Chalon / Clermont-Ferrand / Draguignan / Fréjus / Grenoble / La Rochelle / La Roche-sur-Yon / Les Sables d'Olonne / Lille / Lyon / Maçonnais Beaujolais / Aix-Marseille / Montbéliard / Montélimar / Montpellier / Nancy / Nantes / Nice / Pays Basque et Sud Landes / Paris Intra-Muros / Agglomération de Paris (Hors Paris Intra-Muros) / Rennes, Sud-Loire - Proche Haute Loire / Saint-Gilles-Croix-de-Vie / Sète / Strasbourg / Toulon / Valence-Romans / Vitry
2020 : Auray / Lorient / Nîmes / Vannes



NIVEAU DE LOYERS MÉDIANS DES APPARTEMENTS PAR TERRITOIRE OLL

2018 / 2019 / 2020
(en €/m²)

- 7 - 8,5
- 8,5 - 10
- 10 - 11,2
- 11,2 - 12,5
- 12,5 - 16,7
- 16,7 - 24,1

Source : ANIL
 Réalisation : ADIL 55
 Méthode : Ruptures naturelles
 (Lamé)
 Date : 18/02/2021



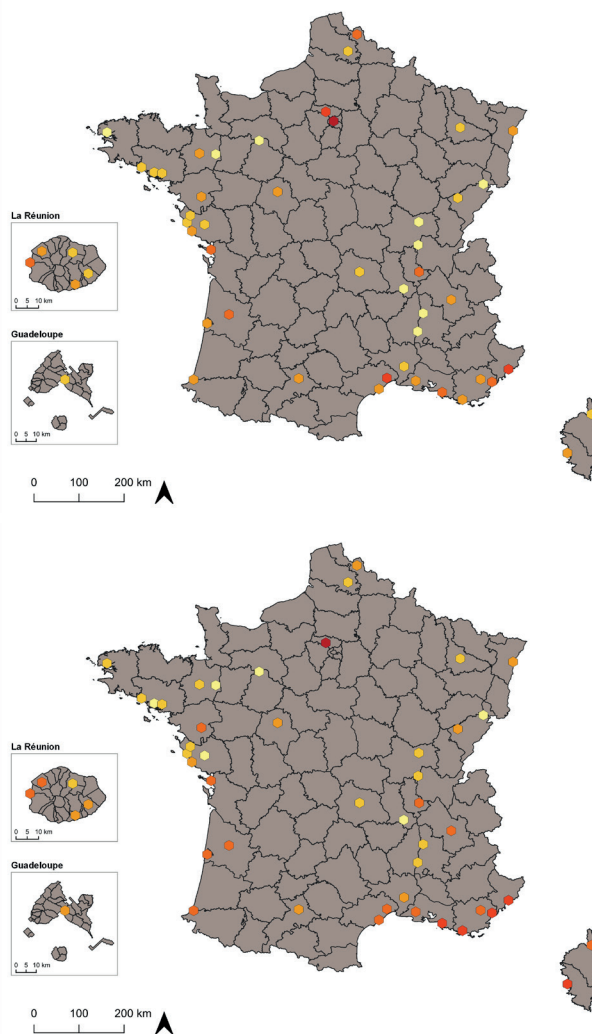
NIVEAU DE LOYERS MÉDIANS DES MAISONS PAR TERRITOIRE OLL

2018 / 2019 / 2020
(en €/m²)

- 6,5 - 7,5
- 7,5 - 8,4
- 8,4 - 9,3
- 9,3 - 10,9
- 10,9 - 12,2
- 12,2 - 14,4

Source : ANIL
 Réalisation : ADIL 55
 Méthode : Ruptures naturelles
 (Lamé)
 Date : 18/02/2021

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



MÉTHODOLOGIE

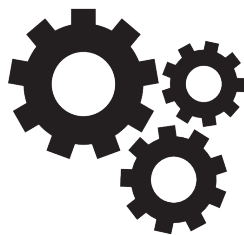


LES DONNÉES

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 en location à titre de résidence principale, à l'exception des logements sociaux (HLM/Habitation à loyer modéré et SEM/Société d'économie mixte) ou construits en maîtrise d'ouvrage d'insertion.

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

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

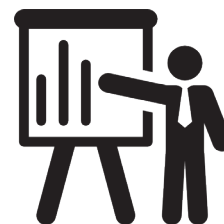


LE TRAITEMENT

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). Cette dernière garantit la sécurité, la confidentialité et la qualité du traitement des informations, selon des règles validées par un comité scientifique composé d'experts reconnus pour leurs compétences en statistiques et en économie du logement.

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



LA DIFFUSION

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

Les résultats présentés dans cette publication ont été établis à partir d'un échantillon de **6 626** logements locatifs privés loués vides, dont **463** en gestion directe et **6 163** en gestion déléguée à un professionnel. Seuls les résultats établis à partir d'au moins 50 enquêtes sont présentés dans ce document.

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

TABLEAUX RÉCAPITULATIFS

					Loyers en €/m²		
VANNES		Nombre Enquêtes	Loyer médian	Surface moyenne	Q1	Médiane	Q3
	App. 1p	321	320 €	27 m²	10,9	12,3	15,0
	App. 2p	638	434 €	45 m²	9,1	10,0	10,9
	App. 3p	416	555 €	63 m²	8,3	9,2	9,8
	App. 4p+	126	668 €	90 m²	7,0	8,1	8,9
	Appartements	1 501	464 €	52 m²	8,6	9,7	11,0
	Maison 4p+	133	860 €	110 m²	7,6	8,5	9,5
	Maisons	158	850 €	103 m²	7,7	8,8	9,6
	Avant 1946	170	470 €	56 m²	8,0	9,9	11,3
	1946 - 1970	92	509 €	60 m²	8,0	8,9	10,0
	1971 - 1990	339	500 €	62 m²	7,6	9,2	10,2
	1991 - 2005	546	469 €	54 m²	8,9	9,8	11,4
	Après 2005	512	550 €	64 m²	8,8	9,6	10,5
	Moins de 1 an	576	466 €	53 m²	9,0	10,2	11,5
	1 à 2 ans	476	508 €	60 m²	8,6	9,6	10,5
	3 à 5 ans	343	480 €	60 m²	8,1	9,3	10,4
	6 à 9 ans	154	550 €	68 m²	7,8	8,6	9,4
	10 ans et +	110	500 €	63 m²	7,5	9,2	10,6

					Loyers en €/m²		
RESTE AGGLO.		Nombre Enquêtes	Loyer médian	Surface moyenne	Q1	Médiane	Q3
	App. 1p	53	335 €	30 m²	10,0	11,7	13,0
	App. 2p	288	425 €	46 m²	8,7	9,5	10,2
	App. 3p	223	529 €	63 m²	7,6	8,7	9,3
	Appartements	606	480 €	56 m²	8,2	9,1	10,0
	Maison 3p	81	570 €	70 m²	7,2	8,2	8,9
	Maison 4p+	398	777 €	105 m²	6,9	7,7	8,6
	Maisons	492	720 €	96 m²	7,0	7,9	8,8
	Avant 1946	78	622 €	84 m²	6,8	7,6	8,7
	1946 - 1970	48	-	-	-	-	-
	1971 - 1990	91	620 €	84 m²	7,0	8,0	8,9
	1991 - 2005	274	640 €	83 m²	7,3	8,2	9,1
	Après 2005	607	616 €	77 m²	7,8	8,8	9,7
	Moins de 1 an	351	650 €	82 m²	7,6	8,7	9,6
	1 à 2 ans	328	600 €	76 m²	7,2	8,3	9,4
	3 à 5 ans	241	652 €	83 m²	7,3	8,3	9,2
	6 à 9 ans	121	655 €	80 m²	7,3	8,4	9,1
	10 ans et +	57	650 €	85 m²	6,5	7,5	8,2

TABLEAUX RÉCAPITULATIFS

					Loyers en €/m ²		
LORIENT		Nombre Enquêtes	Loyer médian	Surface moyenne	Q1	Médiane	Q3
	App. 1p	206	325 €	29 m ²	9,3	12,1	14,8
	App. 2p	575	431 €	44 m ²	8,7	10,3	11,1
	App. 3p	539	515 €	64 m ²	7,4	8,3	8,9
	App. 4p+	285	600 €	85 m ²	7,0	7,6	7,9
	Appartements	1 605	467 €	56 m ²	7,7	8,7	10,6
	Maison 4p+	65	870 €	109 m ²	8,0	8,7	8,8
	Maisons	79	850 €	99 m ²	8,4	8,7	9,4
	Avant 1946	151	390 €	46 m ²	8,2	9,4	11,4
	1946 - 1970	791	500 €	63 m ²	7,6	8,6	9,7
	1971 - 1990	329	470 €	61 m ²	7,2	8,1	9,8
	1991 - 2005	135	460 €	49 m ²	8,9	11,3	12,3
	Après 2005	278	490 €	53 m ²	8,8	9,8	10,6
	Moins de 1 an	579	490 €	57 m ²	8,1	8,8	11,0
	1 à 2 ans	481	457 €	55 m ²	7,9	8,8	10,7
	3 à 5 ans	298	500 €	65 m ²	7,3	8,6	9,4
	6 à 9 ans	158	490 €	61 m ²	7,7	8,4	10,0
	10 ans et +	168	431 €	55 m ²	7,2	8,8	10,4

					Loyers en €/m ²		
RESTE AGGLO.		Nombre Enquêtes	Loyer médian	Surface moyenne	Q1	Médiane	Q3
	App. 2p	316	420 €	46 m ²	9,1	10,0	10,8
	App. 3p	267	530 €	64 m ²	7,5	8,4	9,2
	App. 4p+	115	640 €	83 m ²	6,7	8,0	8,6
	Appartements	736	480 €	57 m ²	7,6	8,8	10,3
	Maison 3p	76	582 €	70 m ²	7,0	8,0	10,0
	Maison 4p	291	780 €	109 m ²	6,4	7,6	8,6
	Maisons	381	725 €	97 m ²	6,6	7,7	8,9
	Avant 1946	110	580 €	78 m ²	6,9	7,6	9,6
	1946 - 1970	226	530 €	71 m ²	7,5	8,3	9,9
	1971 - 1990	203	550 €	75 m ²	6,7	8,1	10,4
	1991 - 2005	161	604 €	80 m ²	6,8	8,2	9,6
	Après 2005	417	607 €	80 m ²	7,8	8,5	9,2
	Moins de 1 an	325	600 €	80 m ²	7,3	8,4	9,8
	1 à 2 ans	363	600 €	79 m ²	7,2	8,3	9,7
	3 à 5 ans	237	550 €	75 m ²	7,0	7,6	9,3
	6 à 9 ans	109	500 €	71 m ²	6,6	7,7	9,3
	10 ans et +	83	538 €	73 m ²	6,7	9,1	11,0

TABLEAUX RÉCAPITULATIFS

					Loyers en €/m ²		
AURAY QUIBERON TERRE ATLANTIQUE		Nombre Enquêtes	Loyer médian	Surface moyenne	Q1	Médiane	Q3
	App. 1p	73	341 €	28 m ²	11,5	13,2	14,5
	App. 2p	309	430 €	46 m ²	8,3	9,8	11,0
	App. 3p	262	529 €	64 m ²	7,1	8,6	9,6
	App. 4p+	42	-	-	-	-	-
	Appartements	686	480 €	54 m ²	7,8	9,6	10,8
	Maison 4p+	291	770 €	108 m ²	6,3	7,3	8,3
	Maisons	382	702 €	97 m ²	6,5	7,4	8,7
	Avant 1946	187	520 €	66 m ²	7,0	8,6	9,9
	1946 - 1970	85	530 €	64 m ²	7,2	9,5	10,0
	1971 - 1990	115	520 €	74 m ²	6,3	8,3	10,3
	1991 - 2005	304	540 €	71 m ²	7,5	8,4	10,2
	Après 2005	377	575 €	77 m ²	7,1	8,4	9,7
	Moins de 1 an	319	520 €	68 m ²	7,5	9,0	11,5
	1 à 2 ans	307	520 €	67 m ²	7,3	8,7	9,8
	3 à 5 ans	255	580 €	75 m ²	7,1	8,1	9,4
	6 à 9 ans	119	580 €	75 m ²	7,1	8,8	9,7
	10 ans et +	68	664 €	92 m ²	6,0	7,0	8,6

RÉSULTATS DISPONIBLES EN LIGNE



TERRITOIRE

GOLFE DU MORBIHAN - VANNES AGGLOMÉRATION



SITE INTERNET EPCI

<https://www.golfedumorbihan-vannesagglomeration.bzh/>

LIEN OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS

<https://www.observatoires-des-loyers.org/6/niveau-des-loyers/golfe-du-morbihan-vannes-agglomeration.htm#ca=I5600>



TERRITOIRE

LORIENT AGGLOMÉRATION



SITE INTERNET EPCI

<https://www.lorient-agglo.bzh/>

LIEN OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS

<https://www.observatoires-des-loyers.org/6/niveau-des-loyers/lorient-agglomeration.htm#ca=I5601>



TERRITOIRE

AURAY QUIBERON TERRE ATLANTIQUE



SITE INTERNET EPCI

<http://www.auray-quiberon.fr/auray-quiberon-terre-atlantique-3.html>

LIEN OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS

<https://www.observatoires-des-loyers.org/6/niveau-des-loyers/auray-quiberon-terre-atlantique.htm#ca=I5602>

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



Réalisation

Observatoire de l'Habitat - ADIL du Morbihan



Publication
ADIL du Morbihan

Contacts

ADIL du Morbihan
Parc d'Activités de Laroiseau
14, rue Ella Maillart
56000 VANNES

ADIL du Morbihan
6 rue de l'Aiglon
Quai du Péristyle
56100 LORIENT

02 97 47 02 30 - www.adil56.org