



adil
du Morbihan



OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS DU MORBIHAN 2022



SOMMAIRE

Partenariat	3
Le réseau des observatoires locaux des loyers	4
L'observation des loyers en Morbihan	5
L'OLL de Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération	
Données de cadrage	6
Niveaux de loyers par typologie	7
Niveaux de loyers par époque de construction	8
Niveaux de loyers par ancienneté d'emménagement	9
Niveaux de loyers par localisation	10
L'OLL de Lorient Agglomération	
Données de cadrage	11
Niveaux de loyers par typologie	12
Niveaux de loyers par époque de construction	13
Niveaux de loyers par ancienneté d'emménagement	14
Niveaux de loyers par localisation	15
L'OLL d'Auray Quiberon Terre Atlantique	
Données de cadrage	18
Niveaux de loyers par typologie	19
Niveaux de loyers par époque de construction	20
Niveaux de loyers par ancienneté d'emménagement	21
Niveaux de loyers par localisation	22
Tableaux récapitulatifs	23
Observation départementale	26
Point juridique	28
Boîtes à questions	29
Méthodologie	30

PARTENARIAT

MERCI aux 680 propriétaires-bailleurs qui ont répondu à l'enquête téléphonique, en ligne ou lors d'un rendez-vous avec un conseiller-juriste

MERCI à la cinquantaine de partenaires ayant participé à cette enquête



Cabinet
Boussion

LE RÉSEAU DES OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS (OLL)



Le réseau des OLL en France

Classement des agglomérations par loyer médian au m² (2019-2022)

Paris*	19,4 €
Nice**	14,0 €
Fréjus*	13,1 €
Montpellier*	12,8 €
Aix-Marseille**	12,5 €
Toulon*	11,9 €
Lyon**	11,9 €
La Rochelle**	11,8 €
Bordeaux**	11,7 €
Lille*	11,4 €
Le Port***	11,3 €
Nantes*	11,2 €
Toulouse*	11,0 €
Grenoble**	11,0 €
Ajaccio*	10,9 €
Saint-Denis (974)***	10,7 €
Rennes*	10,7 €
Strasbourg*	10,6 €
Sète*	10,6 €
Draguignan*	10,6 €
Bayonne*	10,5 €
Bastia*	10,5 €
La Teste-de-Buch**	10,4 €
Tours**	10,2 €
Pointe à Pitre*	10,1 €
Arles**	10,0 €
Nîmes	9,8 €
Les Sables d'Olonne*	9,6 €
Nancy*	9,6 €
Vannes	9,5 €
Saint-Pierre***	9,4 €
Besançon**	9,4 €
Saint-Malo*	9,4 €
Arras*	9,2 €
Lorient	9,0 €
Clermont-Ferrand**	9,0 €
Le Tampon***	8,8 €
St Gilles Croix de Vie*	8,8 €
Auray	8,7 €
Saint-Benoît***	8,6 €
La Roche-sur-Yon*	8,6 €
Brest*	8,6 €
Challans*	8,4 €
Montélimar**	8,3 €
Valence**	8,2 €
Chalon-sur-Saône*	7,7 €
Alençon*	7,6 €
Montbéliard**	7,5 €
Mâcon*	7,5 €
Vitré*	7,3 €
Saint-Etienne***	7,0 €

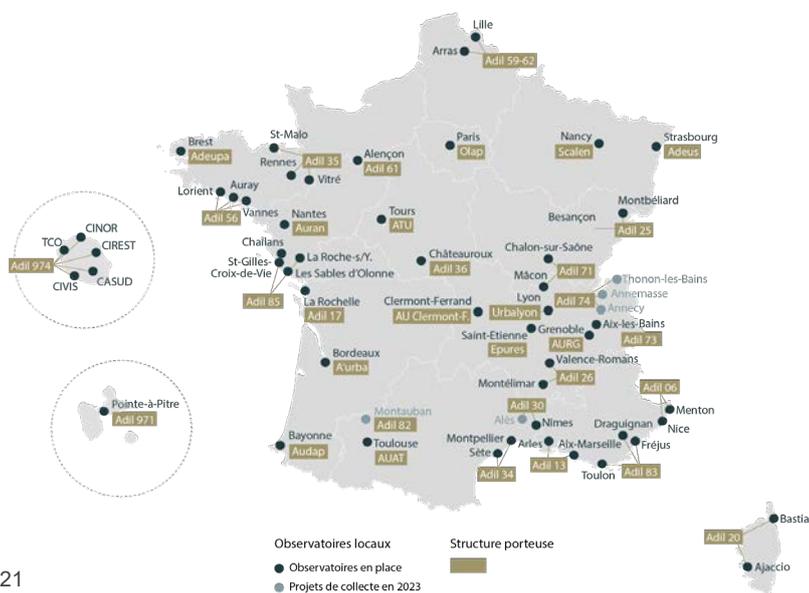
Le réseau des Observatoires Locaux des Loyers a été créé en 2013 par le Ministère en charge du logement.

Piloté par l'ANIL, 32 OLL existent aujourd'hui en France couvrant 53 agglomérations et ainsi plus de la moitié du parc locatif privé français.

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

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

Les territoires couverts par un OLL en France en 2022



*Résultats 2021
**Résultats 2020
***Résultats 2019

Réalisation : ANIL

L'OBSERVATION DES LOYERS EN MORBIHAN

L'Observatoire Local des Loyers (OLL) du Morbihan, porté par l'Agence Départementale de l'Information et du Logement (ADIL), fête ses 5 ans en 2022.

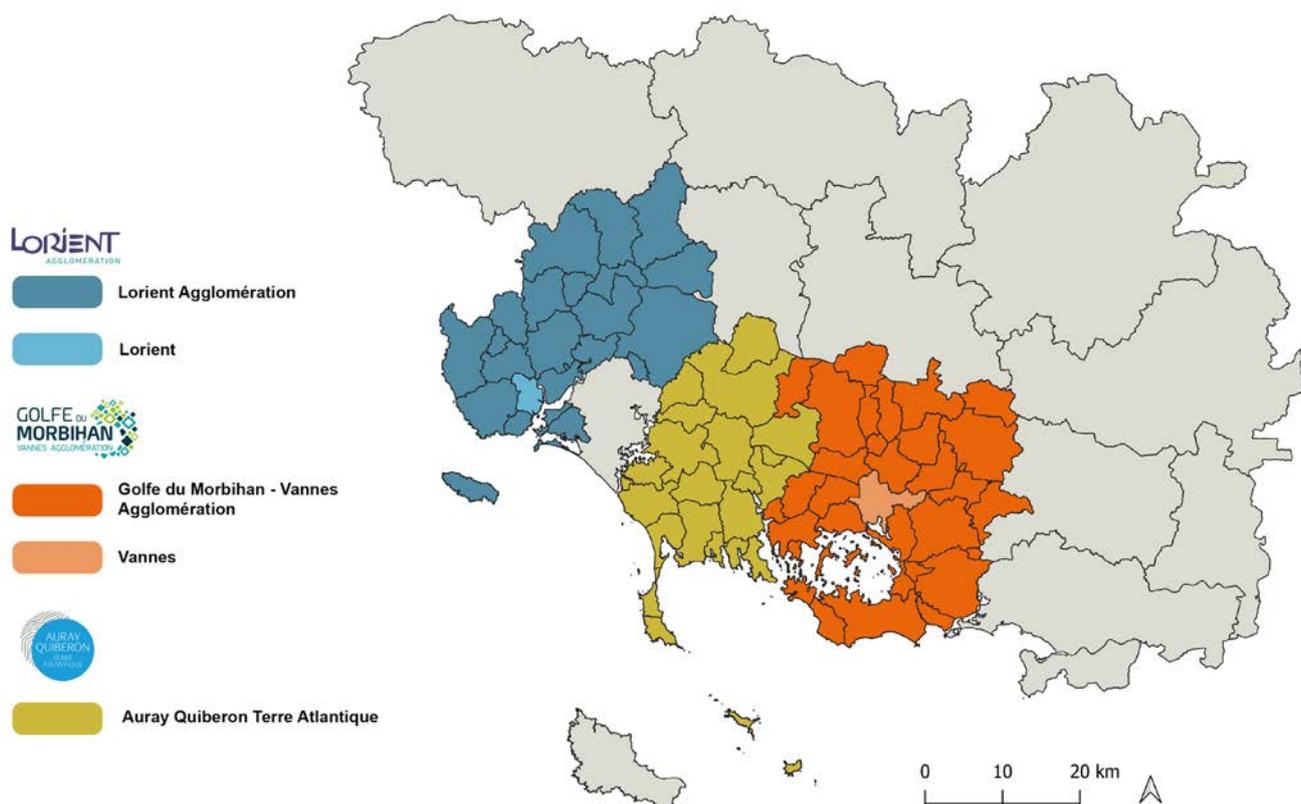
En effet, c'est en 2017 que l'agence a été désignée par ses partenaires pour intégrer le réseau national des OLL créé à l'initiative du Ministère du Logement. L'ADIL obtient en 2020 son agrément auprès du Ministère de la Cohésion des Territoires.

Deux évolutions majeures sont à noter sur ces cinq années.

D'une part sur le zonage qui est passé de trois zones à cinq en dissociant les deux villes-centres, Vannes et Lorient, des agglomérations.

D'autre part, une augmentation du nombre de logements enquêtés. Nous sommes passé de 4 440 logements en 2017 à 8 170 biens en 2022, soit 18 % du parc locatif privé, contre 10 % il y a 5 ans.

Les territoires couverts par un OLL dans le Morbihan en 2022



3 EPCI
5 zones

8 170 logements
enquêtés

18 % du parc locatif
privé observé

MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ

DONNÉES DE CADRAGE

GOLFE DU MORBIHAN - VANNES AGGLOMÉRATION

171 704 habitants
+0.9 % / an (taux de variation annuel)

81 643 ménages
40 % de personnes seules

23 380 € de revenus déclarés médian
(par unité de consommation)

111 303 logements
73 % de résidences principales
25 % de locataires du parc privé



Crédit photo : Loïc Kersuzan - Morbihan tourisme

	VANNES	RESTE AGGLO.
Logements locatifs privés	10 201	9 916
Part de locatifs privés loués vides	86 %	92 %
Part de maisons	11 %	57 %
Part des emménagés -2 ans	43 %	32 %
Part des moins de 40 ans	57 %	43 %
Nombre de personnes par ménage	1,5	2
Part des petits logements (T1-T2)	57 %	27 %
Part des logements construits avant 1971	19 %	5 %

Source : INSEE 2019, fichier détail MIGCOM

UN TERRITOIRE TOUJOURS ATTRACTIF

De part sa situation géographique notamment, le territoire de Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération est attractif et nombreux sont les ménages à vouloir s'y installer. La variation annuelle moyenne de la population s'élève à 0,9% entre 2013 et 2019 et repose intégralement sur le solde migratoire. L'agglomération fait partie des territoires morbihannais à forte attractivité résidentielle, soutenant une croissance démographique importante.

PRÈS DE 2 000 LOGEMENTS SUPPLÉMENTAIRES EN CINQ ANS

L'offre locative privée sur Golfe du Morbihan Vannes Agglomération a progressé de 10 % sur les cinq dernières années, passant ainsi de 18 260 logements à 20 120.

Adossés aux volumes du parc locatif privé, les objectifs de collecte définis par l'ANIL ont progressé au fil des ans et s'élèvent en 2022 à 2 065 logements loués vides.

La collecte est également montée en puissance avec 3 681 logements loués vides enquêtés en 2022, contre 2 194 cinq ans auparavant. Ainsi, le taux de couverture s'élève à 21%.

UN LOYER QUI A PROGRESSÉ DE PRÈS D'UN EURO PAR M²

Concernant les caractéristiques des logements enquêtés, pas de changement pour la superficie, avec en moyenne 69 m² de surface habitable. En revanche, une évolution se constate sur le loyer médian par m². Lors de la 1ère étude OLL (2017) le loyer global était de 8.6 €/m² sur GMVA, cette année il est de 9.5 €/m². Une hausse progressive et très certainement accélérée ces dernières années par une demande qui s'est intensifiée par les changements d'aspiration résidentielle engendrés par la crise sanitaire, amplifiant la demande face à une offre toujours insuffisante.

NIVEAUX DE LOYERS PAR TYPOLOGIE

TYPOLOGIE / NOMBRE DE PIÈCES				Loyers en €/m ²				
				Q1*	Médiane**	Q3***		
Vannes 	 	App. 1p	376	340 €	27 m ²	11.3	13.2	15.3
		App. 2p	890	447 €	43 m ²	9.6	10.5	11.5
		App. 3p	610	586 €	64 m ²	8.7	9.5	10.3
		App. 4p+	148	712 €	90 m ²	7.6	8.3	9.0
		Appartements	2 024	482 €	51 m ²	9.0	10.2	11.8
		Maison 4p+	163	1 000 €	118 m ²	8.3	9.2	10.1
		Maisons	195	921 €	108 m ²	8.3	9.2	10.3
Reste agglo. 	 	App. 1p	73	344 €	29 m ²	10.1	12.1	14.2
		App. 2p	427	434 €	42 m ²	9.5	10.2	11.3
		App. 3p	334	555 €	64 m ²	8.1	9.0	9.5
		App. 4p+	51	687 €	84 m ²	7.1	8.3	8.9
		Appartements	885	498 €	54 m ²	8.6	9.5	10.6
		Maison 4p+	458	790 €	105 m ²	7.4	8.0	8.8
		Maisons	577	750 €	96 m ²	7.5	8.2	9.5

LES STUDIOS, PROIE DES ÉTUDIANTS VANNETAIS DE PLUS EN PLUS NOMBREUX

La ville-centre, Vannes, accueille plus de 9 000 étudiants répartis sur une vingtaine d'établissements post-bac. C'est ainsi le 3^{ème} pôle universitaire breton derrière Rennes et Brest, avec une forte hausse des effectifs ces dernières années. Maintenir cette attractivité implique d'offrir des conditions de logement acceptables, en qualité comme en quantité, sur la ville et sa proche périphérie.

Ce public, aux moyens limités, privilégie les studios qui sont de plus en plus rares sur le marché et

dont le loyer augmente d'année en année. En 2022, un T1 est occupé pour un loyer médian de 13.2 €/m², contre 12.8 € un an auparavant.

UNE TENSION DÉJÀ PERCEPTIBLE EN 2017

Lors de la première publication OLL en 2017, les écarts de loyers entre les T1 et T2 témoignaient déjà de la particularité de ce segment du marché locatif sur l'agglomération vannetaise. En effet, l'écart de loyer médian entre les deux typologies était de 1.7 €/m² sur GMVA dans son ensemble - aujourd'hui cet écart est de 2.7 € sur Vannes et 1.9 € sur le reste de l'agglomération.

Une tension qui s'est nettement accrue au fil des années.

"Il manque tous types de logements, mais surtout de petits logements pour les étudiants."

Les professionnels rencontrés évoquent chaque années le manque de petite typologie. De plus en plus d'étudiants - de parents d'étudiants - louent leur logement tout l'été, même s'ils ne l'occupent pas durant cette période. La difficulté à trouver un autre bien et la hausse des prix en sont les causes principales.

*Q1 : 1er Quartile = 25 % des loyers sont inférieurs à cette valeur

**Médiane = 50 % des loyers se situent en-dessous de ce chiffre et 50 % au-dessus

***Q3 : 3^e quartile = 75 % des loyers sont inférieurs à cette valeur

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	197	520 €	57 m ²	9.0	10.9	12.9
		1946 - 1970	125	550 €	70 m ²	8.3	9.1	10.6
		1971 - 1990	395	530 €	60 m ²	8.4	9.6	11.1
		1991 - 2005	671	487 €	52 m ²	9.3	10.5	11.9
		Après 2005	831	550 €	68 m ²	9.0	9.8	10.6
Reste agglo.								
		Avant 1946	103	630 €	75 m ²	7.0	8.2	10.0
		1946 - 1970	41	-	-	-	-	-
		1971 - 1990	117	651 €	85 m ²	7.0	8.3	10.0
		1991 - 2005	328	683 €	84 m ²	7.7	8.5	10.2
		Après 2005	873	615 €	75 m ²	8.2	9.2	10.0

UNE HAUSSE DES LOYERS PLUS MARQUÉE SUR LES LOGEMENTS RÉCENTS DE LA PÉRIPHÉRIE VANNETAISE

Le parc locatif privé de l'agglomération vannetaise, hors Vannes, est composé pour plus du tiers de logements construits après 2005. Un chiffre en évolution puisque plusieurs zones sont concernées par le Pinel Breton, incitant ainsi l'investissement locatif.

Le loyer médian de ces logements récents est de 9.2 €/m², un niveau certes inférieur à celui sur Vannes (9.8 €/m²), mais qui a progressé. En effet, dans l'enquête 2021, le loyer médian de ces logements était de 8.9 €/m² - celui de Vannes n'a en revanche pas évolué.

NOUVEAU DPE : QUELLES CONSÉQUENCES ?

Plusieurs professionnels rencontrés lors de l'enquête 2022 partagent leurs inquiétudes quant au nouveau DPE émanant de la Loi Climat & Résilience. Les craintes de voir partir certains logements en locatif saisonnier ou d'être vendus sont nombreuses. Une agence a d'ailleurs perdu plusieurs biens pour cette raison.

"En 2021, sur 250 biens en gestion, 9% ont été vendus à cause de la nouvelle réglementation thermique"

Pour rappel, ce nouveau DPE est entré en vigueur au 1er juillet 2021. La Loi Climat & Résilience du 24/08/2021 se basera sur ce diagnostic pour conditionner le droit de location des logements. Ainsi, depuis fin août 2022, les

loyers des logements classés F ou G sont gelés et ne peuvent plus être augmentés à la relocation ou réévalués avec l'IRL (Indice de Référence des Loyers).

L'interdiction de mettre en location des passoires énergétiques entrera en vigueur dès le 1er janvier 2023 pour les logements sous le seuil des 450 kWh/m² d'énergie finale, puis 1er janvier 2025 pour les G... (Cf page 28).

Plusieurs dispositifs d'aides financières existent pour aider les propriétaires-bailleurs à la réalisation de travaux d'amélioration énergétique de leur logement. Toutefois, malgré ces aides, certains bailleurs aux ressources modestes n'ont pas le budget suffisant pour engager les travaux. D'autres, en particulier les personnes âgées, n'ont pas l'énergie ou la motivation nécessaire pour effectuer ces rénovations.

NIVEAUX DE LOYERS PAR ANCIENNETÉ D'EMMÉNAGEMENT

					Loyers en €/m ²		
ANCIENNETÉ D'EMMÉNAGEMENT	Nombre Enquêtes	Loyer médian	Surface moyenne	Q1	Médiane	Q3	
Vannes							
 	Moins de 1 an	609	530 €	59 m ²	9.5	10.7	12.4
	1 à 2 ans	726	514 €	60 m ²	9.1	10.3	11.6
	3 à 5 ans	459	472 €	56 m ²	8.7	9.8	10.9
	6 à 9 ans	274	495 €	63 m ²	8.1	8.9	9.8
	10 ans et +	151	530 €	67 m ²	8.2	9.5	10.6
Reste aggro.							
 	Moins de 1 an	356	660 €	75 m ²	8.6	9.7	11.0
	1 à 2 ans	528	663 €	80 m ²	8.0	8.8	10.0
	3 à 5 ans	326	654 €	80 m ²	7.5	8.3	9.5
	6 à 9 ans	175	680 €	85 m ²	7.4	8.3	9.5
	10 ans et +	77	660 €	87 m ²	7.2	7.8	8.3

FOCUS SUR LES EMMÉNAGÉS DEPUIS MOINS DE 2 ANS

		
Part des moins de 40 ans	78 %	57 %
Nombre de personnes par ménage	1,49	1,95
Part des logements 1 & 2 pièce(s)	66 %	33 %

DES LOYERS PLUS ÉLEVÉS POUR LES LOCATAIRES MOBILES

L'analyse des loyers en fonction de la date d'emménagement des locataires met en évidence une augmentation marquée des loyers lors de la relocation ou mise en location. Un constat qui justifie l'immobilisme des locataires par peur de ne pas retrouver autre chose à loyer équivalent.

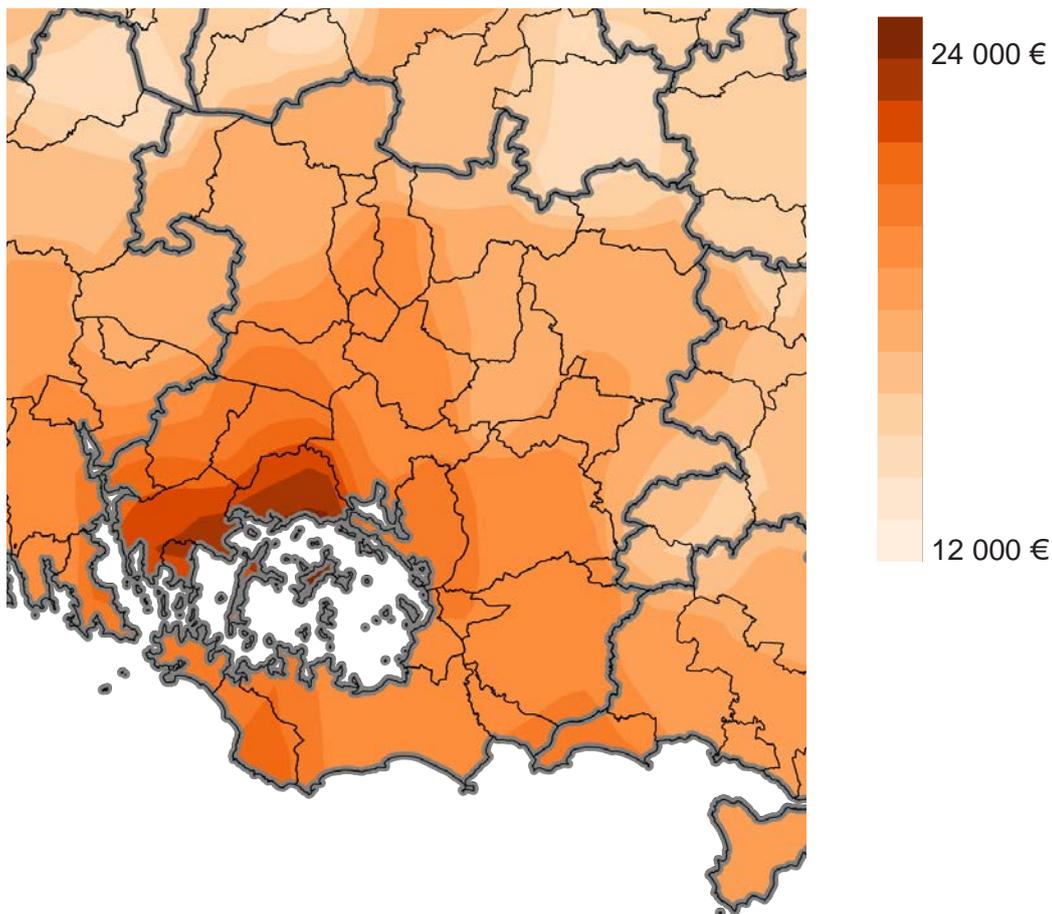
Sur la ville-centre de Vannes, un ménage qui a emménagé il y a moins d'un an aura un loyer au m² supérieur de 40 centimes par rapport à un locataire en place depuis un an ou deux. Sur le reste de l'agglomération, cette différence est de 90 centimes. Cette situation pénalise fortement les ménages entrants qui n'ont pas encore de logements sur le territoire, pour lesquels le parc locatif privé constitue la porte d'entrée privilégiée.

"Les étudiants ont conservé leur logement car ils ne veulent pas prendre le risque de ne pas trouver autre chose au même prix"

"J'ai l'exemple d'un loyer de 926 € au moment de la sortie et qui est passé à 1 270 € à la relocation"

NIVEAUX DE LOYERS PAR LOCALISATION

Carte lissée des revenus déclarés des locataires du parc privé



Le Fichier Localisé Social et Fiscal (FILOSOFI) est établi à partir de données fiscales et de données sur les prestations sociales des principaux organismes gestionnaires. FILOSOFI permet une observation du revenu des ménages à différents échelons géographiques. En raison de la sensibilité de la donnée, il n'existe pas de fichier détail. Les indicateurs proposés respectent un seuil de diffusion élevé et certains croisements, dont celui traitant des statuts d'occupation, ne sont diffusés qu'à partir d'un seuil de 1000 ménages ou de 2000 personnes. Ainsi, certaines communes ne sont pas couvertes, et les données infra-communales ne traitent que des Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville. C'est aussi pour cette raison que cet indicateur est diffusé sous forme de carte lissée, afin de couvrir l'ensemble du périmètre observé.

REVENUS DES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ ET NIVEAUX DE LOYERS, QUELLE RÉPARTITION AU SEIN DE GMVA ?

Chaque année l'analyse spatiale des niveaux de loyer permet de distinguer trois zones de marché distinctes au sein de l'agglomération vannetaise.

Tout d'abord les communes les plus proches de la ville-centre, sont celles pour lesquelles les niveaux de loyer sont les plus élevés. C'est également le cas pour les revenus des locataires du parc privé, notamment pour les communes à l'ouest de Vannes. Arradon et Baden sont les communes disposant du plus haut niveau revenu de l'intercommunalité. Les locataires arradonnais culminent à 24 710 € annuels déclarés, par unité de consommation, soit le plus haut niveau de revenus sur ce segment dans le Morbihan. En périphérie ouest, Séné clôt le podium des communes aux plus hauts revenus pour les locataires.

Ensuite viennent les communes littorales, notamment de la presqu'île de Rhuys.

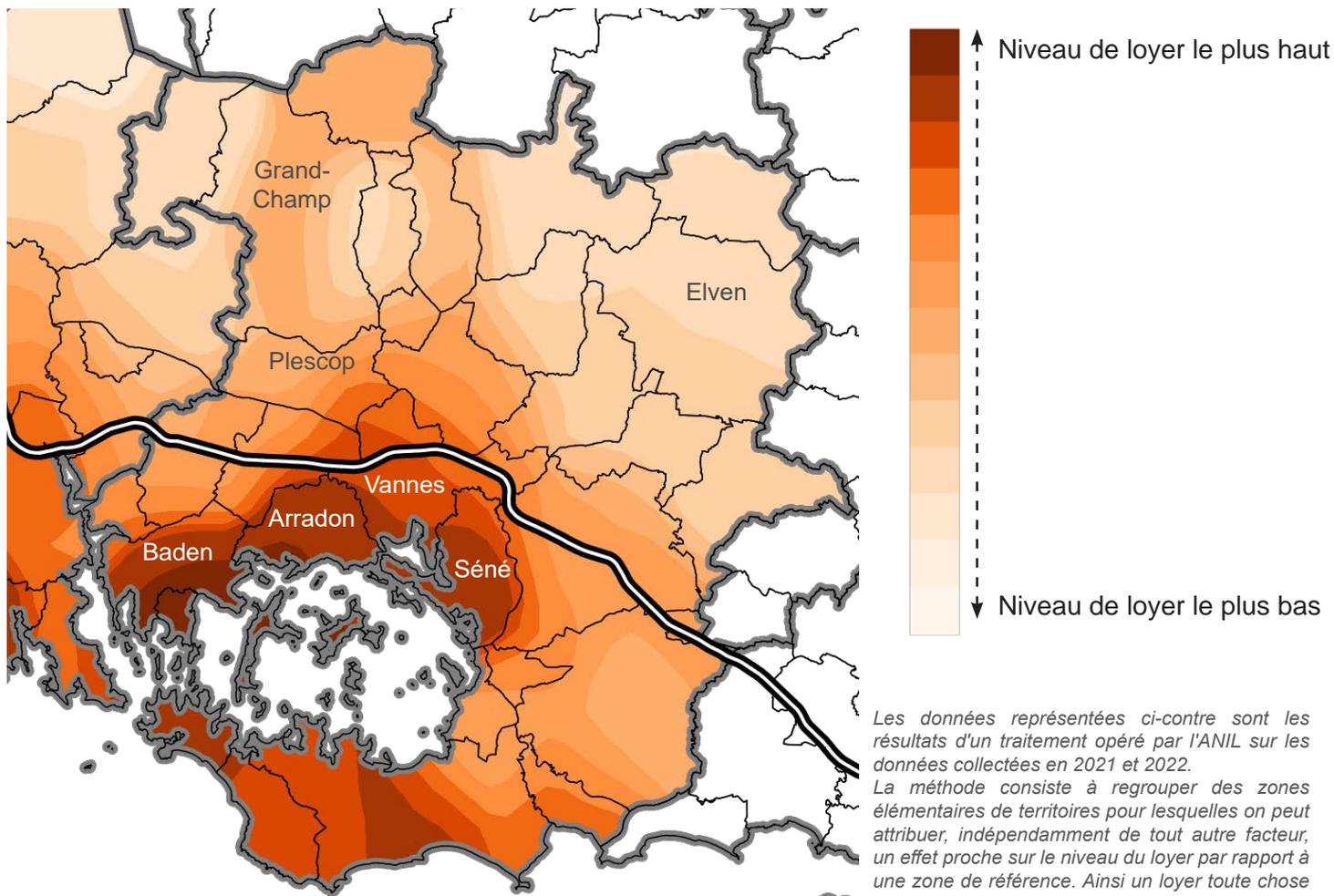
Les communes situées plus au nord, comme Elven, Plescop ou Grand-Champ, présentent une population de locataires aux niveaux de revenus plus modestes, ce qui va de pair avec le niveau des loyers du parc privé.

Seule exception à cette règle, la ville de Vannes, qui se place bien au-dessus du reste de l'agglomération en termes de loyer, mais qui présente des revenus de locataires tout juste dans la médiane intercommunale (19 850 € annuels déclarés contre 19 650 € sur GMVA). Ceci s'explique par la fonction d'accueil de la ville-centre, notamment des étudiants et des populations en début de parcours résidentiel et professionnel, aux ressources plus modestes. Le parc social est aussi bien développé sur la ville avec 19 % de résidences principales occupées par ces locataires. De fait, ce parc accueille des populations plus fragiles économiquement et socialement, lesquelles privilégient la proximité des emplois et des services sociaux offerts par une ville qui jouit également du statut de préfecture du département.

NIVEAUX DE LOYERS PAR

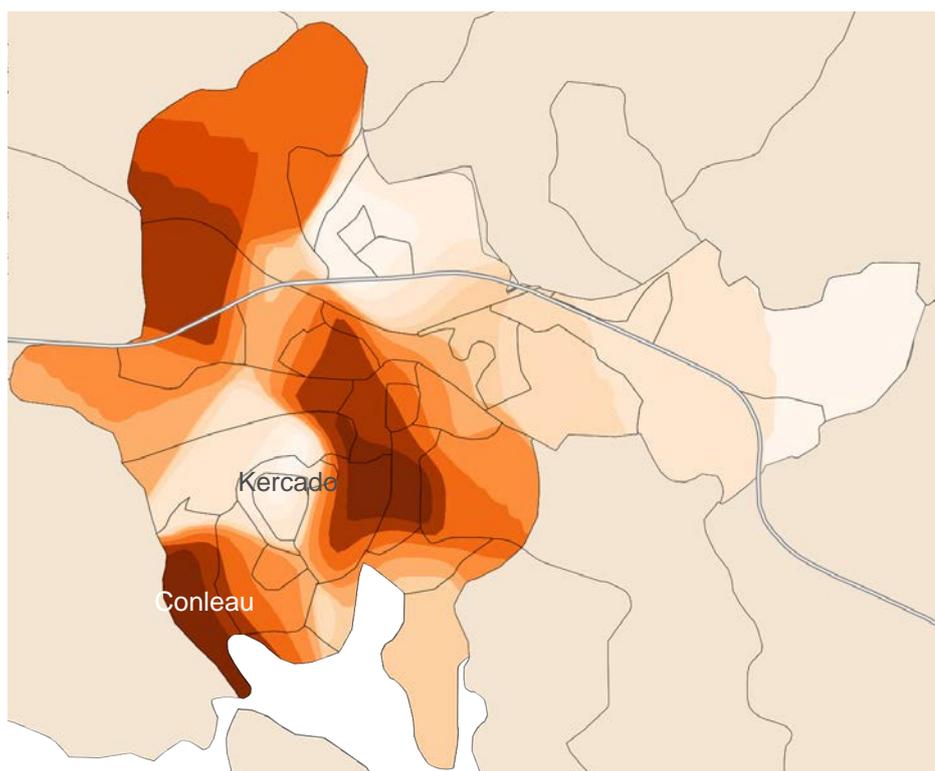
LOCALISATION

Carte lissée des loyers sur GMVA et Vannes



Les données représentées ci-contre sont les résultats d'un traitement opéré par l'ANIL sur les données collectées en 2021 et 2022.

La méthode consiste à regrouper des zones élémentaires de territoires pour lesquelles on peut attribuer, indépendamment de tout autre facteur, un effet proche sur le niveau du loyer par rapport à une zone de référence. Ainsi un loyer toute chose égale par ailleurs est obtenu. L'échantillon de chaque zone étant insuffisamment représentatif, nous avons choisi de représenter ces résultats sous forme de carte lissée, afin de couvrir l'intégralité du périmètre observé. Les résultats sont à interpréter avec prudence notamment pour les îles, situées en périphérie et marquant une rupture géographique, présentant de surcroît un faible échantillon de données collectées.



À l'échelle infra-communale, la ville de Vannes est caractérisée par des niveaux de loyers très disparates, notamment dans sa partie sud.

Les secteurs les plus cotés, en dehors de la partie sud du centre-ville (port), sont situés au sud-ouest de la ville, notamment les quartiers du Vincin et de Conleau. Ces deux secteurs sont toutefois séparés par le quartier de Kercade, lequel propose les niveaux de loyers les plus bas de Vannes.

Plus homogène, la partie nord de la ville offre en revanche des niveaux de loyers plus conformes à la moyenne communale.

MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ

DONNÉES DE CADRAGE

LORIENT AGGLOMÉRATION

205 008 habitants
+0.3 % / an (taux de variation annuel)

99 564 ménages
42 % de personnes seules

21 440 € de revenus déclarés médian
(par unité de consommation)

117 094 logements
85 % de résidences principales
22 % de locataires du parc privé



Crédit photo : Loïc Kersuzan - Morbihan tourisme

	LORIENT	RESTE AGGLO.
Logements locatifs privés	10 399	11 531
Part de locatifs privés loués vides	82 %	94 %
Part de maisons	7 %	45 %
Part des emménagés -2 ans	47 %	32 %
Part des moins de 40 ans	59 %	40 %
Nombre de personnes par ménage	1,50	1,90
Part des petits logements (T1-T2)	52 %	31 %
Part des logements construits avant 1971	47 %	9 %

Source : INSEE 2019, fichier détail MIGCOM

LE TERRITOIRE LE PLUS PEUPLÉ DU DÉPARTEMENT

Avec 205 008 habitants au dernier recensement de l'INSEE (2019), Lorient Agglomération est le territoire Morbihannais où résident le plus d'habitants. Le taux de variation annuel moyen de la population est de 0.3 % entre 2013 et 2019, chiffre inférieur au deux autres territoires étudiés.

Le parc de logements de l'agglomération lorientaise est principalement issu de la reconstruction de l'après-guerre. Ainsi, 38 % des logements ont été construits avant les premières réglementations thermiques datant de 1974. Le revenu des ménages est moins

élevé que sur GMVA ou AQTA et le parc de logement est occupé de manière plus permanente puisque 85 % des logements sont des résidences principales contre 73 % pour l'agglomération vannetaise et 59 % sur Auray Quiberon Terre Atlantique.

900 LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS SUPPLÉMENTAIRES EN CINQ ANS

L'offre locative privée de Lorient Agglomération a progressé de 4 % depuis 2017, passant de 21 035 logements à 21 930.

Une évolution aussi visible dans le nombre de biens enquêtés qui est passé de 1 545 à 3 107 logements

loués vides. Un doublement de la collecte en cinq années qui permet d'atteindre un taux de couverture de 16% sur le territoire. La collecte de données par voie dématérialisée a permis d'améliorer le panel de logements enquêtés.

+0.5 €/M² EN CINQ ANS SUR LE LOYER GLOBAL D'UN LOGEMENT VIDE

La surface habitable des logements enquêtés n'a pas évolué en cinq ans : 66 m² en moyenne. En revanche, le niveau de loyer a lui progressé. Le loyer global d'un bien locatif privé loué vide est de 9 €/m² sur Lorient Agglomération, soit 50 centimes de plus que celui observé en 2017.

NIVEAUX DE LOYERS PAR TYPOLOGIE

				Loyers en €/m ²					
TYPOLOGIE / NOMBRE DE PIÈCES		Nombre Enquêtes	Loyer médian	Surface moyenne	Q1	Médiane	Q3		
Lorient 		App. 1p	207	340 €	26 m ²	11.9	13.5	16.0	
		App. 2p	566	445 €	43 m ²	9.4	10.4	11.7	
		App. 3p	513	550 €	65 m ²	7.8	8.7	9.6	
		App. 4p+	249	627 €	86 m ²	7.0	7.6	8.3	
		Appartements	1535	500 €	56 m ²	8.2	9.5	11.0	
		Maison 4p+	91	890 €	116 m ²	7.3	8.0	9.8	
		Maisons	119	823 €	100 m ²	7.1	8.4	10.3	
		Reste agglo. 							
			App. 1p	69	335 €	28 m ²	10.8	12.0	14.1
			App. 2p	469	431 €	44 m ²	9.0	10.0	11.4
App. 3p	344		550 €	63 m ²	7.6	8.8	9.6		
App. 4p+	112		683 €	87 m ²	6.6	7.6	9.2		
Appartements	994		500 €	56 m ²	8.1	9.3	10.7		
	Maison 4p+	313	797 €	105 m ²	6.8	8.0	9.0		
	Maisons	459	707 €	93 m ²	6.9	8.2	9.5		

UNE TENSION TOUJOURS PRÉSENTE

Depuis plusieurs années le marché immobilier de Lorient Agglomération montre des signes de tension. En effet, la demande ne cesse de s'accroître, mais en parallèle l'offre évolue moins vite, rendant par conséquent la situation du marché locatif de plus en plus tendue.

Outre un immobilisme des locataires en place, de nouveaux ménages arrivent sur le territoire.

"Les loyers sont trop élevés et non justifiés"

De ce fait, les loyers augmentent rapidement puisque la location est simple et rapide, notamment depuis la période Covid. D'après une agence rencontrée, les appartements sont facilement augmentés de 50 € à la relocation et pour les maisons cela peut aller jusqu'à 100 € supplémentaires.

UNE SITUATION DE PLUS EN PLUS COMPLIQUÉE POUR LES JEUNES MÉNAGES LOCAUX

Cette hausse des prix et ce manque de rotation complexifient la situation, notamment pour les jeunes ménages. En effet, l'instabilité professionnelle ou les revenus, insuffisamment élevés selon les propriétaires, ne facilitent pas la réalisation de leurs aspirations résidentielles.

Sur le secteur, certains font par défaut de la colocation, d'autres s'éloignent de leurs secteurs privilégiés ou font des concessions sur certains critères de recherche, notamment en termes de localisation, ce qui peut les amener à s'éloigner de 10 ou 20 kilomètres.

"Les gens sont obligés de s'éloigner et de ce fait viennent de plus loin pour travailler ce qui accentue les bouchons"

NIVEAUX DE LOYERS PAR ÉPOQUE DE CONSTRUCTION

ÉPOQUE DE CONSTRUCTION	Nombre Enquêtes	Loyer médian	Surface moyenne	Loyers en €/m ²				
				Q1	Médiane	Q3		
Lorient								
		Avant 1946	182	430 €	48 m ²	8.6	10.8	13.3
		1946 - 1970	745	521 €	65 m ²	7.7	8.9	10.4
		1971 - 1990	306	484 €	58 m ²	7.8	9.1	10.6
		1991 - 2005	130	509 €	56 m ²	8.8	10.8	12.5
		Après 2005	291	534 €	55 m ²	8.9	10.1	11.0
Reste agglo.								
		Avant 1946	157	530 €	73 m ²	6.9	8.1	9.5
		1946 - 1970	220	500 €	63 m ²	7.5	9.2	10.5
		1971 - 1990	213	600 €	85 m ²	6.7	7.8	9.7
		1991 - 2005	257	641 €	73 m ²	7.8	9.1	10.5
		Après 2005	606	580 €	73 m ²	8.3	9.2	10.0

L'ÂGE DU PARC PEU IMPACTANT SUR LE NIVEAU DE LOYER

En effet, les tableaux ci-dessus montrent que les logements construits après 2005 ne sont pas forcément plus chers que les plus anciens. On note toutefois que les logements construits entre 1971 et 1990 sont moins chers en dehors de Lorient, en raison d'une surface plus élevée.

PEU DE QUESTIONNEMENTS DE LA PART DES PROPRIÉTAIRES SUR LE NOUVEAU DPE ET SES CONSÉQUENCES

De l'avis des professionnels enquêtés en 2022, rares sont les biens concernés par cette nouvelle réglementation, entrée en vigueur en juillet 2021. Toutefois, les agences immobilières sensibilisent les propriétaires de logements classés F ou G à cette nouvelle réglementation. Sur les plus de 500

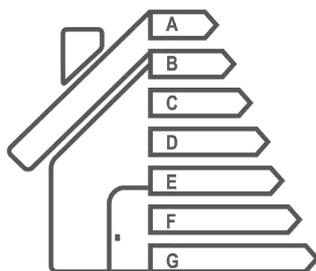
logements dont le DPE a été renseigné lors de l'enquête, moins d'un sur cinq est classé F ou G.

"Peu de propriétaires concernés se posent la question de la nouvelle réglementation DPE"

Une agence évoque ses doutes quant à cette nouvelle réglementation et constate que parfois ce sont des immeubles entiers qui sont concernés par cette mesure. Ces bâtiments anciens sont souvent la propriété de bailleurs âgés, ainsi l'application de cette mesure risque d'être incomplète dans les délais prévus par la loi.

"QUID des immeubles classés avec le nouveau DPE ?"

À noter que des exceptions existent à la réalisation de DPE tels que les monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire en application du code du patrimoine.



NIVEAUX DE LOYERS PAR ANCIENNETÉ D'EMMÉNAGEMENT

ANCIENNETÉ D'EMMÉNAGEMENT					Loyers en €/m ²		
		Nombre Enquêtes	Loyer médian	Surface moyenne	Q1	Médiane	Q3
Lorient  	Moins de 1 an	421	520	57	8.8	10.0	12.1
	1 à 2 ans	546	500	61	7.9	9.6	11.1
	3 à 5 ans	344	500	61	7.6	8.7	10.3
	6 à 9 ans	172	501	62	7.8	8.9	10.5
	10 ans et +	171	512	63	7.7	8.7	10.7
	ANCIENNETÉ D'EMMÉNAGEMENT					Q1	Médiane
Reste aggro.  	Moins de 1 an	321	590	74	7.6	9.2	10.6
	1 à 2 ans	470	570	74	7.5	8.9	10.0
	3 à 5 ans	326	564	74	7.5	8.6	10.0
	6 à 9 ans	207	550	71	7.5	8.6	10.1
	10 ans et +	129	506	68	7.1	8.6	10.0

FOCUS SUR LES EMMÉNAGÉS DEPUIS MOINS DE 2 ANS

		
Part des moins de 40 ans	80 %	57 %
Nombre de personnes par ménage	1,43	1,91
Part des logements 1 & 2 pièce(s)	63 %	36 %

UNE NETTE AUGMENTATION DES LOYERS À LA RELOCATION

Lors des départs des locataires, les propriétaires profitent d'augmenter le loyer de leur bien, rattrapant ainsi le "retard" accumulé depuis plusieurs années. En effet, les bailleurs appliquaient peu souvent l'IRL - même si les agences y ont plus souvent recours - et les loyers ont ainsi stagné pendant plusieurs années. Au renouvellement du bail aussi les loyers ont tendance à augmenter. Les conseillers-juristes de l'ADIL reçoivent de plus en plus de propriétaires-bailleurs à ce sujet afin de les aider dans le formalisme et le cadre juridique à respecter.

"Heureusement qu'il y a le Pinel pour temporiser la hausse"

La différence de loyer payé par un nouveau locataire est légèrement plus marquée sur la ville de Lorient.

En effet, un ménage qui a emménagé il y a moins d'un an paiera 40 centimes (par m²) de plus qu'un locataire installé depuis un an ou deux.

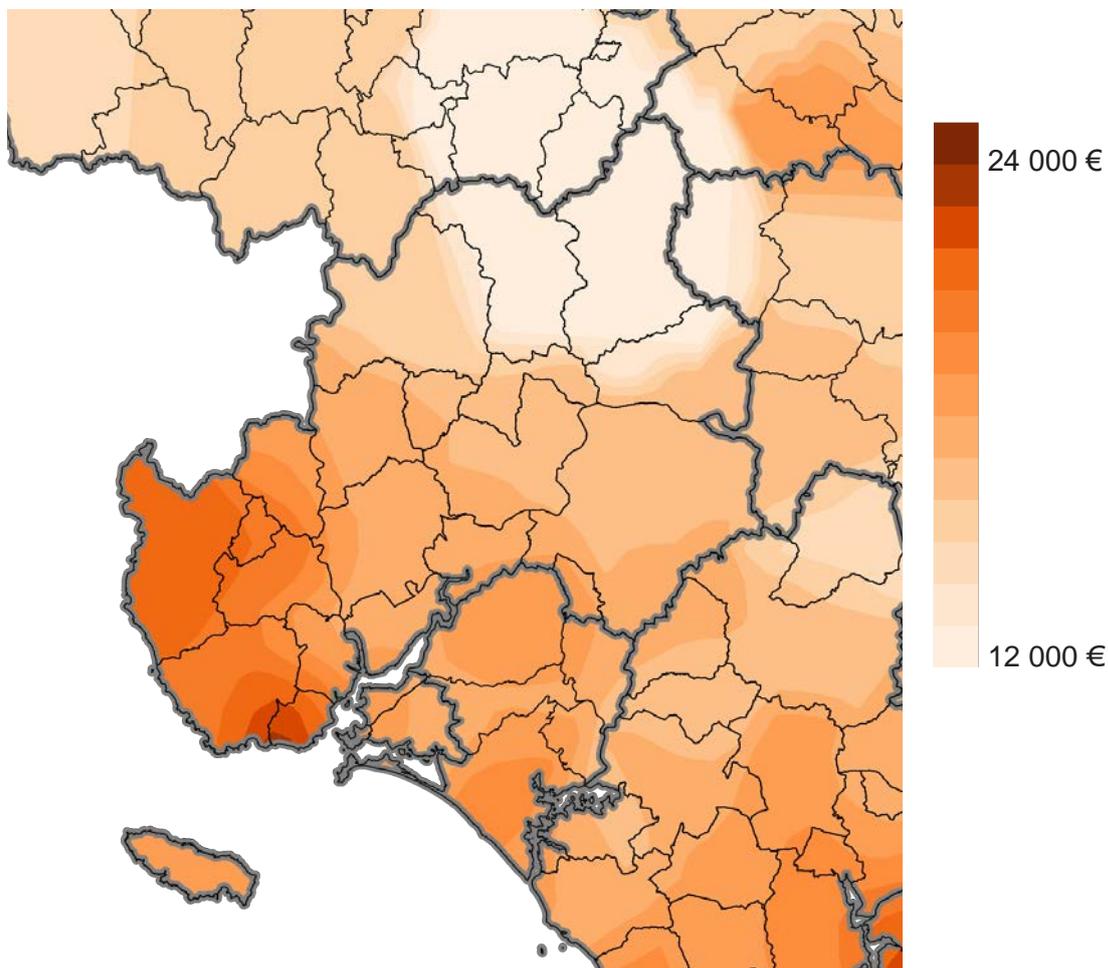
UN IMMOBILISME TOUJOURS IMPORTANT

Face à ces augmentations de loyers, les locataires en place ne bougent pas. Ce manque de roulement entraîne un blocage du marché locatif privé sur le secteur. La demande est toujours plus importante, mais l'offre stagne, voire diminue en raison des ventes pour divers motifs comme la fin de défiscalisation, la nouvelle réglementation énergétique, le marché immobilier porteur ou encore le manque d'avantages pour les bailleurs. Aussi, d'autres bailleurs récupèrent leur bien pour y habiter ou y loger un proche.

"Il n'y a pas moins de biens, mais plus de demandeurs."

NIVEAUX DE LOYERS PAR LOCALISATION

Carte lissée des revenus déclarés des locataires du parc privé



Source : Filosofi 2019

REVENUS DES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ ET NIVEAUX DE LOYERS, QUELLE RÉPARTITION AU SEIN DE LORIENT AGGLOMÉRATION ?

À l'échelle de l'agglomération lorientaise, l'analyse spatiale des niveaux de loyers fait ressortir deux grandes zones de marché distinctes.

La partie occidentale de l'agglomération, qui compte de nombreuses communes littorales souvent proches de la ville-centre, propose les loyers les plus onéreux du territoire. Une répartition identique est observée pour les revenus des locataires du parc privé : les cinq communes de l'agglomération ayant les occupants de ce segment aux revenus les plus élevés sont toutes situées à l'ouest du Scorff. La commune la mieux placée étant - de loin - Larmor-Plage pour laquelle ces revenus atteignent 24 070 € annuels déclarés par unité de consommation en 2019, soit le plus haut niveau de revenus sur ce segment dans le Morbihan. Un niveau largement plus élevé que la médiane intercommunale, laquelle se situe à

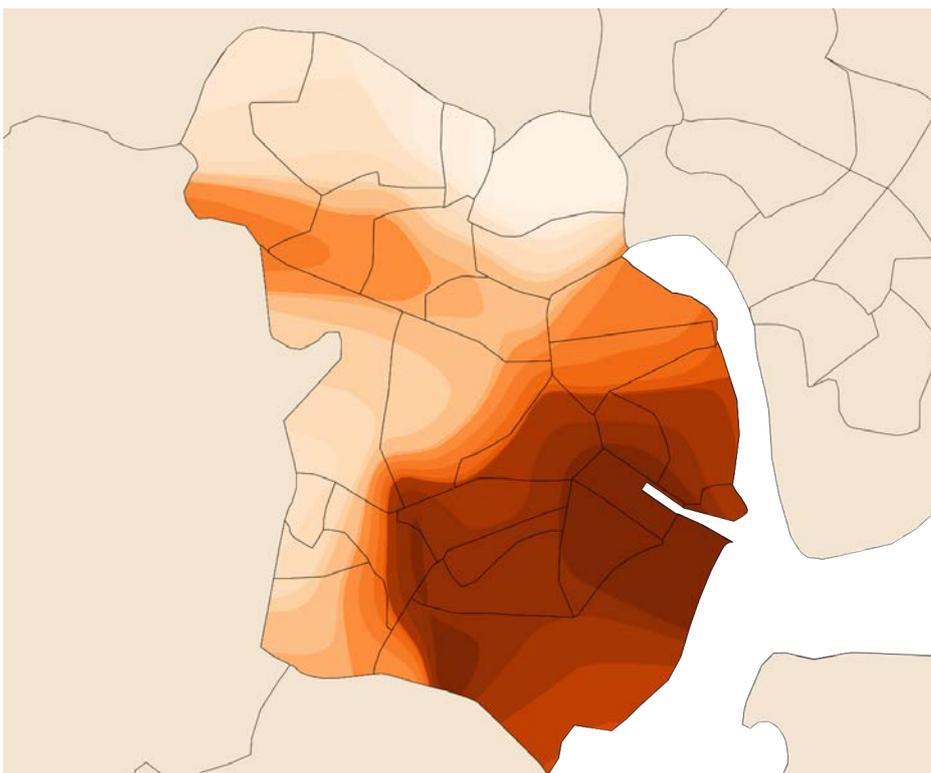
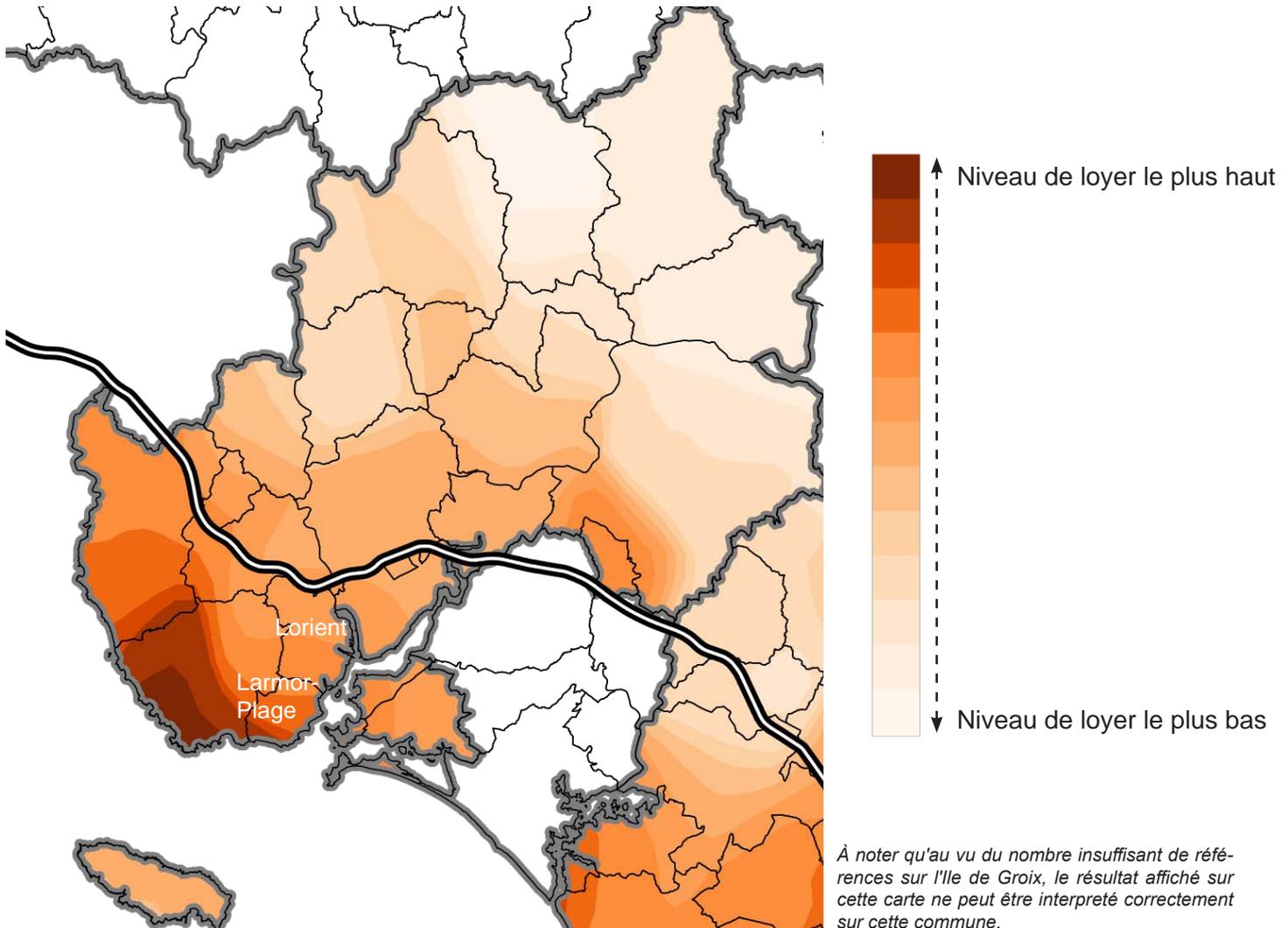
18 180 € annuels.

A l'Est du Scorff la répartition est plus homogène et suit davantage un schéma croissant du nord au sud, en fonction de la proximité avec la ville-centre. En termes de revenus, les locataires du parc privé de la commune d'Inguiniel sont les moins aisés et présentent un niveau médian de 12 790 € déclarés annuels, soit près de 2 fois moins que ceux de Larmor-Plage, ce qui illustre les disparités importantes au sein du territoire.

Les locataires de la ville-centre, Lorient, présente quant à elle un revenu médian inférieur à la moyenne intercommunale, avec 17 490 € annuels déclarés. En revanche, les loyers y sont nettement plus élevés que dans les autres communes, la demande excédant nettement l'offre en raison du nombre d'emploi qu'elle concentre, mais aussi par la proximité des services et équipements qu'elle propose. Ainsi, le taux d'effort des ménages locataires y est plus élevé que dans les autres communes du territoire.

NIVEAUX DE LOYERS PAR LOCALISATION

Carte lissée des loyers sur Lorient Agglomération et Lorient



La ville de Lorient ne montre pas de forte ségrégation par les loyers à l'échelle infra-communale.

Toutes choses égales par ailleurs, ce sont les quartiers situés sur la rade ou à l'embouchure du Scorff qui sont les plus cotés. Les quartiers plus en retrait, majoritairement situés au nord et à l'est de la commune, sont moins soumis à la pression de la demande et proposent des niveaux de loyer plus raisonnables et adaptés aux ressources des locataires.

Source : Loyers toute chose égale par ailleurs 2021-2022 - ANIL

MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ

DONNÉES DE CADRAGE

AURAY QUIBERON TERRE ATLANTIQUE

88 405 habitants
+0.8 % / an (taux de variation annuel)

41 329 ménages
37 % de personnes seules

22 170 € de revenus déclarés médian
 (par unité de consommation)

70 342 logements
59 % de résidences principales
21 % de locataires du parc privé



Crédit photo : Loic Kersuzan - Morbihan tourisme

	AURAY	RESTE EPCI
Logements locatifs privés	2 519	6 236
Part de locatifs privés loués vides	92 %	93 %
Part de maisons	17 %	58 %
Part des emménagés -2 ans	47 %	32 %
Part des moins de 40 ans	59 %	40 %
Nombre de personnes par ménage	1,55	1,98
Part des petits logements (T1-T2)	52 %	25 %
Part des logements construits avant 1971	18 %	8 %

Source : INSEE 2019, fichier détail MIGCOM

UN TERRITOIRE ATTRACTIF

Déjà évoqué dans les études publiées depuis la crise du Covid, le territoire breton, et morbihannais en particulier, a été plébiscité par les ménages en recherche d'un nouveau cadre de vie - le territoire d'AQTA n'a pas été épargné par cette attractivité.

Une agence du secteur évalue ses demandes de location émanant de ménages extérieurs au Morbihan passer de 15 % à 50 %. Ces nouveaux arrivants seraient originaires, en majorité, de la région nantaise et parisienne.

Un phénomène qui a participé à l'augmentation des loyers du fait de la demande de ménages aux revenus souvent plus élevés.

UN ÉCHANTILLON DE BIENS ENQUÊTÉS QUI A DOUBLÉ EN CINQ ANS

Le territoire d'Auray Quiberon Terre Atlantique est le plus petit des trois territoires OLL du Morbihan. Son parc de logements locatifs privés est de 8 755 biens en 2022, contre 8 214 cinq ans auparavant, soit une progression de 6,6 %.

L'échantillon de logements collectés a quant à lui presque doublé passant de 700 logements enquêtés en 2017 à 1 382 aujourd'hui. Une belle progression portée, tout comme sur les autres territoires, par un développement continu des partenariats entre l'observatoire et les professionnels

du territoire. Ainsi, le taux de couverture de l'enquête s'élève à 17 % (pour un objectif de 13 %).

UN LOYER QUI A MOINS ÉVOLUÉ QUE SUR LES AUTRES TERRITOIRES

Le loyer médian d'un logement locatif privé loué vide sur le secteur d'AQTA est de 8.7 €/m² au 1er janvier 2022, alors qu'il s'élevait à 8.5 € en 2017.

Une évolution modérée et portée principalement par les appartements qui sont passés de 9.1 € à 9.6 € par m².

NIVEAUX DE LOYERS PAR TYPOLOGIE

TYPOLOGIE / NOMBRE DE PIÈCES	Nombre Enquêtes	Loyer médian	Surface moyenne	Loyers en €/m ²			
				Q1	Médiane	Q3	
 	App. 1p	98	344 €	26 m ²	11.9	12.4	15.8
	App. 2p	443	450 €	41 m ²	9.4	11.1	12.4
	App. 3p	317	540 €	62 m ²	8.0	8.9	9.6
	App. 4p+	65	690 €	97 m ²	7.1	7.7	8.2
Appartements	923	480 €	54 m ²	8.2	9.6	11.5	
	Maison 4p+	348	791 €	107 m ²	6.6	7.7	8.7
	Maisons	459	720 €	96 m ²	6.8	7.8	8.8

UNE RECHERCHE QUI PORTE SUR TOUS TYPES DE BIENS

D'après les professionnels du secteur, tous les types de biens sont recherchés.

En effet, les saisonniers, nombreux sur AQTa, recherchent plutôt des petits logements alors que les couples et les familles convoitent les grands appartements et les maisons. C'est d'ailleurs ce type de bien qui se loue facilement plus cher.

"Les maisons se louent plus chères plus facilement, c'est le bien le plus recherché"

Concernant la localisation, les retraités, nombreux à venir s'installer sur le secteur, recherchent la proximité des commerces et services et privilégient Auray ; tandis que

les familles souhaitent un jardin et s'orientent plus sur des villes périphériques comme Brec'h ou Pluneret.

UNE TENSION SUR LES PETITS LOGEMENTS

En 2017, nous évoquions les prémices d'une tension sur les petits logements. Si la sous-occupation du parc était indiquée, les augmentations de loyers laissaient deviner un début de tension sur ces typologies.

Toutefois, en 2022, la médiane des T1 n'a pas évolué comparativement à 2021. Les deux pièces ont en revanche augmenté de 0.6 €/m².

La demande est forte sur ces petites typologies sur AQTa. En effet, comme évoqué précédemment, le secteur étant touristique,

nombreuses sont les demandes émanant de saisonniers. De plus ces logements sont de plus en plus transformés en logements meublés touristiques, type Airbnb. En effet, ce type de bien n'est pas soumis à l'obligation de performance énergétique imposée par la Loi Climat & Résilience pour les locations annuelles, ce qui favorise ainsi le changement d'usage.

Une demande également visible dans le parc social puisqu'au 1er janvier 2022, 13,5 % des demandeurs d'un logement locatif social sur AQTa souhaitaient un T1, contre 8,7 % le 01/01/2017.

"Beaucoup de logements sont en saisonnier mais l'agence essaie d'orienter les propriétaires bailleurs vers de la location à l'année."

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	186	550 €	72 m ²	6.6	8.3	11.0
1946 - 1970	107	507 €	76 m ²	6.9	9.3	11.9
 1971 - 1990	142	520 €	67 m ²	7.1	8.1	10.7
1991 - 2005	294	559 €	74 m ²	7.5	8.8	9.9
Après 2005	653	645 €	78 m ²	7.9	8.6	9.6

UNE ÉPOQUE DE CONSTRUCTION A L'EFFET LIMITÉ SUR LES LOYERS

Les logements locatifs privés du territoire d'Auray Quiberon Terre Atlantique sont relativement récents. Près d'un logement enquêté sur deux a été construit après 2005.

C'est notamment grâce aux différents dispositifs d'investissement locatif, types Pinel ou Scellier, que plusieurs programmes neufs ont vu le jour. Ces dispositifs offrent aux propriétaires bailleurs la possibilité de défiscaliser leur investissement en contrepartie d'une fixation d'un niveau de loyer inférieur au loyer de marché. Par conséquent, malgré un confort très certainement supérieur comparés aux logements plus

anciens, la différence de loyer n'est que très limitée.

Cependant, plusieurs de ces logements sortent du parc locatif depuis 2021. En effet, la réduction d'impôt s'applique sur 6, 9 ou 12 ans pour le Pinel. Ainsi, ceux qui ont bénéficié des 6 ans de défiscalisation ont donc vu cet avantage prendre fin en 2021. Ajouté à cela, un marché immobilier très porteur cette année là, bons nombres de propriétaires bailleurs concernés ont donc vendu leurs biens.

Lors de l'enquête 2022 et selon les déclarations des bailleurs, 19 % des logements construits après 2005 bénéficiaient d'un dispositif de défiscalisation, en 2021, ce chiffre était de 21 %. Une baisse confirmée par les professionnels rencontrés qui

constatent quelques sorties de portefeuille pour ce motif puisque ces biens ne retournent pas forcément dans l'offre locative.

PEU D'IMPACT DU NOUVEAU DPE

Les professionnels enquêtés ont peu évoqué la nouvelle réglementation du DPE. Une agence notifie toutefois que ce sera son "gros chantier" du moment afin d'informer et de conseiller ses quelques propriétaires concernés par la Loi Climat & Résilience.

"Peu de logements concernés par le nouveau DPE"

Sur le tiers des logements enquêtés et ayant renseigné l'étiquette énergétique, 16 % ont une étiquette E, F ou G.

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	318	570 €	74 m ²	7.8	9.4	11.9
1 à 2 ans	452	590 €	73 m ²	7.6	8.7	10.2
3 à 5 ans	334	586 €	75 m ²	7.4	8.3	9.4
6 à 9 ans	180	602 €	80 m ²	7.1	7.9	9.1
10 ans et +	98	548 €	73 m ²	7.1	8.6	10.4

FOCUS SUR LES EMMÉNAGÉS DEPUIS MOINS DE 2 ANS

Part des moins de 40 ans	63 %	53 %
Nombre de personnes par ménage	1,44	1,96
Part des logements 1 & 2 pièce(s)	58 %	27 %

UN IMMOBILISME CONSTATÉ UNANIMEMENT PAR LES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER

Toutes les agences immobilières et offices notariaux rencontrés sur le secteur d'AQTA sont unanimes sur le fait qu'il y a une rotation très faible des locataires. Les prix des marchés, que ce soit à la location, à la construction ou à l'achat ont fortement augmenté. Si ce phénomène a incité les propriétaires à vendre, les locataires n'ont, quant à eux, pas déménagé.

"Très peu de turn-over et il n'y a plus besoin de préavis au vu du nombre de demandes"

UN LOYER DE MARCHÉ QUI A FORTEMENT AUGMENTÉ

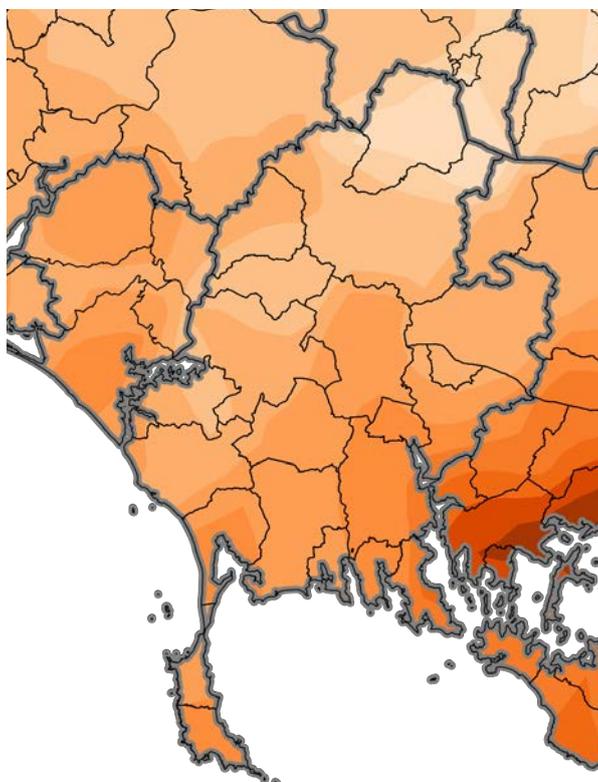
Un locataire ayant emménagé en 2021 aura un loyer (dit loyer de marché) médian par m² de 9.4 €, contre 8.5 €/m² pour un ménage étant en place depuis plus d'un an. Une différence importante et qui s'accroît au fil des ans. Dans l'étude 2021, le loyer de marché était de 8.7 €/m².

Une agence immobilière du nord du territoire illustre ces augmentations en prenant l'exemple d'une maison, aux caractéristiques comparables et à 7 kms du centre-bourg, se louant 750 € auparavant contre 1 200 € aujourd'hui.

"Les loyers sont élevés, une personne seule gagnant le SMIC ne peut pas se loger"

NIVEAUX DE LOYERS PAR LOCALISATION

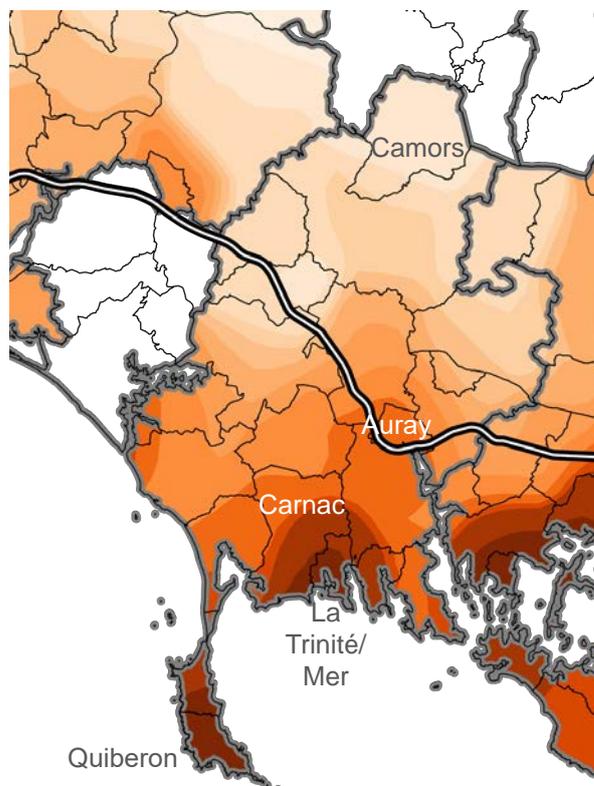
Carte lissée des revenus déclarés des locataires du parc privé



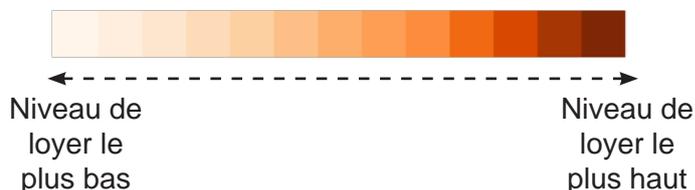
Source : Filosofi 2019



Carte lissée des loyers



Source : Loyers toute chose égale par ailleurs 2021-2022 - ANIL



REVENUS DES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ ET NIVEAUX DE LOYERS, QUELLE RÉPARTITION AU SEIN D'AQTA ?

Contrairement aux deux grands territoires voisins le territoire d'Auray Quiberon Terre Atlantique ne dispose pas de ville-centre majeure concentrant les emplois et la population comme peuvent le faire Vannes et Lorient. Ainsi, le marché locatif privé n'enregistre pas une aussi forte polarisation de la tension.

Ici, la proximité du littoral est le facteur majeur de détermination des niveaux de loyers. C'est pourquoi les loyers les plus élevés ne se situent pas dans les communes à proximité immédiate de la ville-centre, Auray, mais plutôt sur les secteurs de la presqu'île de Quiberon, de Carnac et de La Trinité-sur-Mer. Figurant parmi les communes à l'immobilier le plus cher du département, les occupants du parc locatif privé ne sont pas pour autant les plus aisés du territoire.

En effet, de par leur statut de stations balnéaires, il existe au sein de leur parc locatif privé de nombreux ménages aux revenus précaires, dépendants

de l'activité touristique, tels que les travailleurs saisonniers. Accueillir cette population, indispensable à l'économie locale, demeure une difficulté majeure sur ce territoire, malgré le déploiement par la collectivité depuis 2012 d'actions, de services et de solutions : FJT, Maison du Logement, plateforme numérique et plus récemment, la Maison des Salines.

Plus au nord, les locataires de la ville d'Auray présentent des revenus nettement plus élevés que la médiane intercommunale (19 500 euros annuels déclarés contre 18 350 €), ce qui la distingue à nouveau des deux villes-centres voisines. Ceci s'explique en partie par une proportion moindre de jeunes actifs et d'étudiants. L'offre d'emplois et de services, moins importante, fait peser moins de contraintes sur le parc locatif, les loyers alréens sont ainsi plus abordables qu'à Vannes et Lorient.

Pour le reste de l'EPCI, les niveaux de loyers, tout comme de revenus, ont tendance à décroître à mesure que l'on s'éloigne du littoral. Camors est la commune dont les locataires du parc privé sont les plus modestes sur le territoire avec 14 440 € par UC.

TABLEAUX RÉCAPITULATIFS

					Loyers en €/m ²		
VANNES		Nombre Enquêtes	Loyer médian	Surface moyenne	Q1	Médiane	Q3
	App. 1p	376	340 €	27 m ²	11.3	13.2	15.3
	App. 2p	890	447 €	43 m ²	9.6	10.5	11.5
	App. 3p	610	586 €	64 m ²	8.7	9.5	10.3
	App. 4p+	148	712 €	90 m ²	7.6	8.3	9.0
	Appartements	2024	482 €	51 m²	9.0	10.2	11.8
	Maison 4p+	163	1 000 €	118 m ²	8.3	9.2	10.1
	Maisons	195	921 €	108 m²	8.3	9.2	10.3
	Avant 1946	197	520 €	57 m ²	9.0	10.9	12.9
	1946 - 1970	125	550 €	70 m ²	8.3	9.1	10.6
	1971 - 1990	395	530 €	60 m ²	8.4	9.6	11.1
	1991 - 2005	671	487 €	52 m ²	9.3	10.5	11.9
	Après 2005	831	550 €	68 m ²	9.0	9.8	10.6
	Moins de 1 an	609	530 €	59 m ²	9.5	10.7	12.4
	1 à 2 ans	726	514 €	60 m ²	9.1	10.3	11.6
	3 à 5 ans	459	472 €	56 m ²	8.7	9.8	10.9
	6 à 9 ans	274	495 €	63 m ²	8.1	8.9	9.8
	10 ans et +	151	530 €	67 m ²	8.2	9.5	10.6

					Loyers en €/m ²		
RESTE AGGLO.		Nombre Enquêtes	Loyer médian	Surface moyenne	Q1	Médiane	Q3
	App. 1p	73	344 €	29 m ²	10.1	12.1	14.2
	App. 2p	427	434 €	42 m ²	9.5	10.2	11.3
	App. 3p	334	555 €	64 m ²	8.1	9.0	9.5
	App. 4p+	51	687 €	84 m ²	7.1	8.3	8.9
	Appartements	885	498 €	54 m²	8.6	9.5	10.6
	Maison 4p+	458	790 €	105 m ²	7.4	8.0	8.8
	Maisons	577	750 €	96 m²	7.5	8.2	9.5
	Avant 1946	103	630 €	75 m ²	7.0	8.2	10.0
	1946 - 1970	41	-	-	-	-	-
	1971 - 1990	117	651 €	85 m ²	7.0	8.3	10.0
	1991 - 2005	328	683 €	84 m ²	7.7	8.5	10.2
	Après 2005	873	615 €	75 m ²	8.2	9.2	10.0
	Moins de 1 an	356	660 €	75 m ²	8.6	9.7	11.0
	1 à 2 ans	528	663 €	80 m ²	8.0	8.8	10.0
	3 à 5 ans	326	654 €	80 m ²	7.5	8.3	9.5
	6 à 9 ans	175	680 €	85 m ²	7.4	8.3	9.5
	10 ans et +	77	660 €	87 m ²	7.2	7.8	8.3

TABLEAUX RÉCAPITULATIFS

LORIENT					Loyers en €/m ²		
	Nombre Enquêtes	Loyer médian	Surface moyenne	Q1	Médiane	Q3	
	App. 1p	207	340 €	26 m ²	11.9	13.5	16.0
	App. 2p	566	445 €	43 m ²	9.4	10.4	11.7
	App. 3p	513	550 €	65 m ²	7.8	8.7	9.6
	App. 4p+	249	627 €	86 m ²	7.0	7.6	8.3
	Appartements	1535	500 €	56 m²	8.2	9.5	11.0
	Maison 4p+	91	890 €	116 m ²	7.3	8.0	9.8
	Maisons	119	823 €	100 m²	7.1	8.4	10.3
	Avant 1946	182	430 €	48 m ²	8.6	10.8	13.3
	1946 - 1970	745	521 €	65 m ²	7.7	8.9	10.4
	1971 - 1990	306	484 €	58 m ²	7.8	9.1	10.6
	1991 - 2005	130	509 €	56 m ²	8.8	10.8	12.5
	Après 2005	291	534 €	55 m²	8.9	10.1	11.0
	Moins de 1 an	421	520 €	57 m ²	8.8	10.0	12.1
	1 à 2 ans	546	500 €	61 m ²	7.9	9.6	11.1
	3 à 5 ans	344	500 €	61 m ²	7.6	8.7	10.3
	6 à 9 ans	172	501 €	62 m ²	7.8	8.9	10.5
	10 ans et +	171	512 €	63 m²	7.7	8.7	10.7

RESTE AGGLO.					Loyers en €/m ²		
	Nombre Enquêtes	Loyer médian	Surface moyenne	Q1	Médiane	Q3	
	App. 1p	69	335 €	28 m ²	10.8	12.0	14.1
	App. 2p	469	431 €	44 m ²	9.0	10.0	11.4
	App. 3p	344	550 €	63 m ²	7.6	8.8	9.6
	App. 4p+	112	683 €	87 m ²	6.6	7.6	9.2
	Appartements	994	500 €	56 m²	8.1	9.3	10.7
	Maison 4p	313	797 €	105 m ²	6.8	8.0	9.0
	Maisons	459	707 €	93 m²	6.9	8.2	9.5
	Avant 1946	157	530 €	73 m ²	6.9	8.1	9.5
	1946 - 1970	220	500 €	63 m ²	7.5	9.2	10.5
	1971 - 1990	213	600 €	85 m ²	6.7	7.8	9.7
	1991 - 2005	257	641 €	73 m ²	7.8	9.1	10.5
	Après 2005	606	580 €	73 m²	8.3	9.2	10.0
	Moins de 1 an	321	590 €	74 m ²	7.6	9.2	10.6
	1 à 2 ans	470	570 €	74 m ²	7.5	8.9	10.0
	3 à 5 ans	326	564 €	74 m ²	7.5	8.6	10.0
	6 à 9 ans	207	550 €	71 m ²	7.5	8.6	10.1
	10 ans et +	129	506 €	68 m²	7.1	8.6	10.0

TABLEAUX RÉCAPITULATIFS

					Loyers en €/m ²		
AURAY QUIBERON TERRE ATLANTIQUE		Nombre Enquêtes	Loyer médian	Surface moyenne	Q1	Médiane	Q3
	App. 1p	98	344 €	26 m ²	11.9	12.4	15.8
	App. 2p	443	450 €	41 m ²	9.4	11.1	12.4
	App. 3p	317	540 €	62 m ²	8.0	8.9	9.6
	App. 4p+	65	690 €	97 m ²	7.1	7.7	8.2
	Appartements	923	480 €	54 m ²	8.2	9.6	11.5
	Maison 4p+	348	791 €	107 m ²	6.6	7.7	8.7
	Maisons	459	720 €	96 m ²	6.8	7.8	8.8
	Avant 1946	186	550 €	72 m ²	6.6	8.3	11.0
	1946 - 1970	107	507 €	76 m ²	6.9	9.3	11.9
	1971 - 1990	142	520 €	67 m ²	7.1	8.1	10.7
	1991 - 2005	294	559 €	74 m ²	7.5	8.8	9.9
	Après 2005	653	645 €	78 m ²	7.9	8.6	9.6
	Moins de 1 an	318	570 €	74 m ²	7.8	9.4	11.9
	1 à 2 ans	452	590 €	73 m ²	7.6	8.7	10.2
	3 à 5 ans	334	586 €	75 m ²	7.4	8.3	9.4
	6 à 9 ans	180	602 €	80 m ²	7.1	7.9	9.1
	10 ans et +	98	548 €	73 m ²	7.1	8.6	10.4

RÉSULTATS DISPONIBLES EN LIGNE



DEMARRAGE DE L'ENQUÊTE LOYER 2022

adil

SITE WEB DE L'ADIL
DU MORBIHAN

www.adil56.org



observatoires
des loyers.org

QUEL EST LE NIVEAU DES LOYERS ?

observatoires
des loyers.org

VOTRE OBSERVATOIRE DES LOYERS

VOUS ÊTES...

SITE WEB DE
L'OBSERVATOIRE LOCAL
DES LOYERS

www.observatoires-des-loyers.org

RUBRIQUES :

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

OBSERVATION DÉPARTEMENTALE

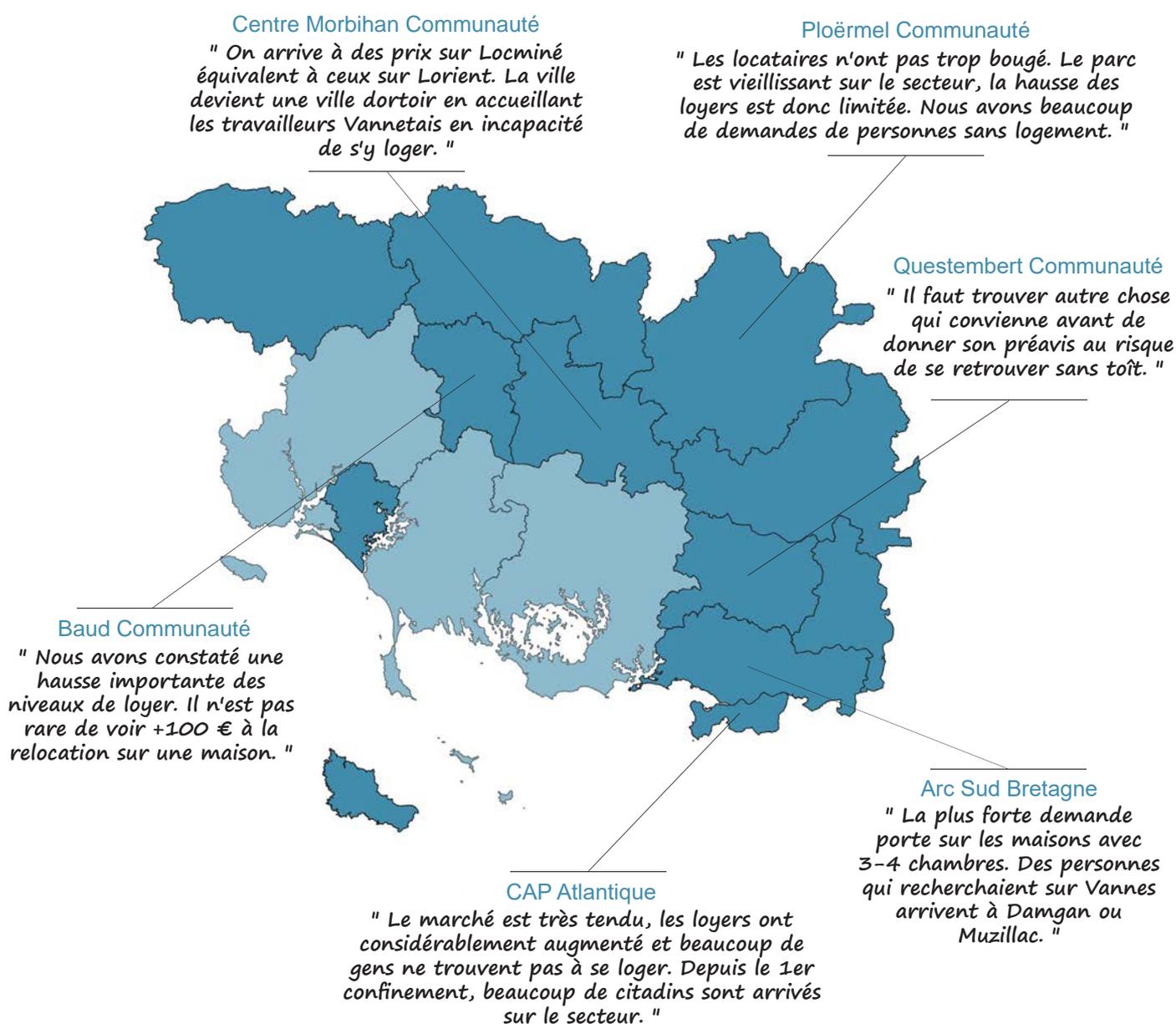
Afin de couvrir tout le département morbihannais sur cette question des loyers dans le parc privé, l'ADIL du Morbihan enquête également les autres EPCI. Ce sont ainsi 11 secteurs supplémentaires aux 3 secteurs OLL qui sont observés.

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

Les résultats sont ensuite exposés dans une étude

individuelle pour chaque territoire. Ce document reprend également des éléments quantitatifs, tels que les données de cadrage et de loyers, et qualitatifs, grâce aux avis des professionnels enquêtés.

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



OBSERVATION DÉPARTEMENTALE

La quantité de données collectées par l'observatoire des loyers de l'ADIL du Morbihan sur les territoires hors OLL est significative (2 281 observations), mais avec un taux de couverture de 3,4%, elle est insuffisante pour produire une cartographie fidèle du marché locatif à une échelle fine.

Toutefois, comme nous avons pu le voir précédemment, la géographie des revenus des locataires du parc privé épouse de manière assez fidèle celle des loyers.

La base Filosofi (Dispositif sur les revenus localisés sociaux et fiscaux), diffusée annuellement par l'INSEE, offre l'avantage

de couvrir une large partie des communes du Morbihan. Ainsi, la carte lissée ci-dessous nous permet de distinguer les zones de marché au sein du département, y compris dans les secteurs non-pourvus d'un OLL.

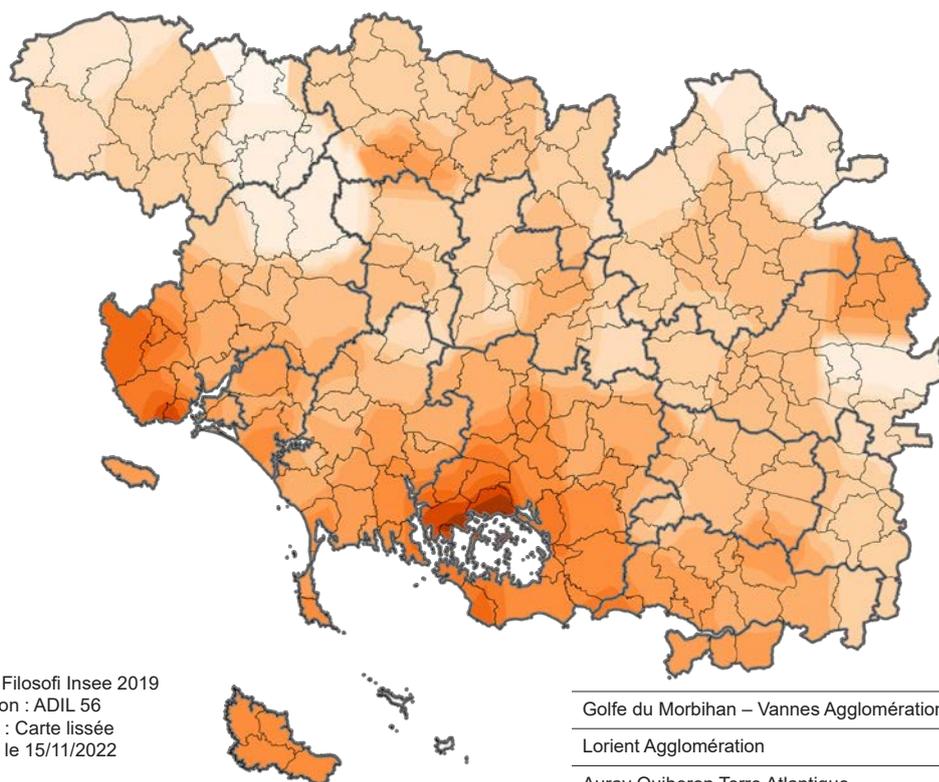
Le dernier millésime, qui traite des revenus déclarés en 2019, contient le revenu médian de 109 communes sur les 249 du département.

D'une manière générale, le niveau de loyer surfacique se superpose à celui du revenu médian déclaré à l'échelle intercommunale : pour les deux indicateurs GMVA est l'EPCI qui présente les plus

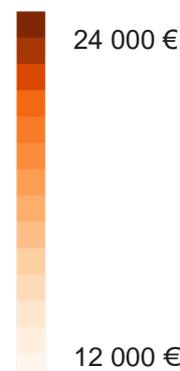
hauts niveaux et Roi Morvan Communauté les plus bas.

Toutefois, on peut observer un effet ville-centre, puisque les territoires dominés par un pôle important proposeront des loyers plus élevés à revenus équivalents. C'est le cas pour Golfe du Morbihan Vannes Agglomération et Lorient Agglomération, mais également pour Pontivy Communauté situé en zone de faibles revenus/loyers. En revanche, les territoires avec peu de grandes villes présentent un rapport plus favorable aux locataires, comme sur l'Oust à Brocéliande Communauté ou dans la partie Morbihannaise de Redon Agglomération.

Revenus médians annuels déclarés des locataires du parc privé (2019)



Baromètre des revenus



Source : Filosofi Insee 2019
Réalisation : ADIL 56
Méthode : Carte lissée
Réalisée le 15/11/2022

	Loyer médian 2022	Revenus déclarés 2019
Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération	9,5 €/m ²	19 650 €
Lorient Agglomération	9,0 €/m ²	18 180 €
Auray Quiberon Terre Atlantique	8,7 €/m ²	18 350 €
Blavet Bellevue Océan Communauté	8,7 €/m ²	18 620 €
Morbihan	8,6 €/m²	17 750 €
Arc Sud Bretagne / CAP Atlantique (56)	8,3 €/m ²	17 700 €
Pontivy Communauté	7,7 €/m ²	15 730 €
Questembert Communauté	7,6 €/m ²	16 060 €
Centre Morbihan Communauté	7,5 €/m ²	15 490 €
Baud Communauté	7,4 €/m ²	15 490 €
Ploërmel Communauté	7,0 €/m ²	15 610 €
De l'Oust à Brocéliande Communauté	6,4 €/m ²	16 270 €
Redon Agglomération (56)	6,2 €/m ²	14 920 €
Roi Morvan Communauté	5,7 €/m ²	13 300 €

POINT JURIDIQUE



=> Plafonnement temporaire de la variation de l'IRL

L'indice de référence des loyers (IRL) sert de base pour la révision annuelle des niveaux de loyers des logements locatifs. Il permet ainsi de plafonner l'augmentation du loyer qui peut être demandée tous les ans par le propriétaire à son locataire. Le bail doit cependant disposer d'une clause de révision de loyer. Cet indice est défini chaque trimestre par l'Insee en fonction de la hausse des prix. L'année 2022 ayant subi une forte inflation, l'Etat a pris la décision de plafonner cet IRL. La loi du 16 août 2022 portant mesure pour la protection du pouvoir d'achat prévoit un "bouclier loyer" plafonnant à 3,5 % maximum l'IRL pendant un an, soit jusqu'au 30 juin 2023.

=> Interdiction de louer des passoires énergétiques

La loi Climat & Résilience du 24 août 2021 redéfinit la notion de logement décent et se base sur le nouveau DPE, entré en vigueur le 1er juillet 2021, pour conditionner le droit de location des logements. Ainsi, pour être loué, et afin de lutter contre les passoires énergétiques, un logement devra respecter un niveau de performance énergétique :

- à compter du 1er janvier 2023 : sous le seuil de 450 kWh/m²/an d'énergie finale ;
- à compter du 1er janvier 2025 : entre les classes A et F ;
- à compter du 1er janvier 2028 : entre les classes A et E ;
- à compter du 1er janvier 2034 : entre les classes A et D.

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

Pour aider les propriétaires-bailleurs dans l'amélioration énergétique de leur logement, plusieurs dispositifs d'aides financières existent tels que des primes, des avantages fiscaux ou encore des prêts.

=> Gel des loyers des logements énergivores

La loi Climat & Résilience impose également un gel des loyers pour les logements les plus énergivores. Ainsi, depuis le 28 août 2022, les propriétaires de logements classés avec une étiquette énergétique F ou G ne peuvent plus augmenter leur loyer, même si le bien est sous-évalué. De plus, l'application de l'IRL n'est plus possible, tout comme l'augmentation du loyer à la relocation.

Vous êtes locataires ou propriétaires bailleurs et concernés par un problème d'impayés de loyer ?
Ne restez pas sans solution !

Réagissez en contactant SOS loyers impayés au
0 805 160 075

ou par mail : aideauloyer@adil56.org

Un conseiller de l'ADIL sera à votre écoute et vous informera gratuitement et en toute neutralité.





BOÎTE À QUESTIONS

Quel délai pour restituer le dépôt de garantie ?

Si l'état des lieux de sortie est conforme à celui d'entrée, le délai de restitution de l'intégralité du dépôt de garantie est d'un mois. En revanche, si l'état des lieux de sortie met en évidence des dégradations, le bailleur dispose de deux mois pour rendre le dépôt de garantie déduit des frais de réparation.

Puis-je augmenter le loyer de mon locataire en place ?

Oui, chaque année le loyer du locataire peut être révisé (si le contrat de location le prévoit, ce qui est généralement le cas). La révision du loyer n'est possible qu'à la date anniversaire du bail (ou date prévue dans le contrat) et se base sur l'Indice de Référence du Loyer (IRL) - publié tous les trimestres. Toutefois, si votre logement est classé F ou G, depuis le 24/08/2022, il n'est plus possible d'augmenter le loyer (Loi Climat & Résilience). Les juristes de l'ADIL du Morbihan se tiennent disponibles pour vous aider dans le calcul de cette révision de loyer.

Je suis locataire et je ne paie plus mon loyer - Mon locataire ne paie plus son loyer - Que faire ?

Payer son loyer est une obligation. En cas de difficultés, il faut agir dès le 1er mois d'impayé pour ne pas laisser la dette augmenter. Dans un premier temps, échangez entre bailleur et locataire afin de trouver une solution amiable. En cas de difficultés, les conseillers de l'ADIL du Morbihan sont à votre écoute pour vous informer gratuitement et en toute neutralité. Vous pouvez les joindre en appelant SOS Loyers Impayés au 0 805 16 00 75 (numéro gratuit).

Quelles sont les conditions du bail vide ?

Un logement vide, ou non meublé, est à meubler par le locataire, toutefois quelques éléments peuvent être mis à disposition par le bailleur, une cuisine équipée par exemple.

La durée du bail est de trois ans pour une personne physique (6 ans pour une personne morale).

Le locataire peut quitter à tout moment son logement mais doit respecter un délai de préavis. Ainsi, l'occupant doit envoyer une lettre recommandée de congé, au minimum 3 mois avant son départ. Ce délai peut être réduit à un mois sous certaines conditions (nouvel emploi...).

Je souhaite récupérer mon logement qui est actuellement loué, comment procéder ?

Que le logement soit vide ou meublé, le propriétaire ne peut récupérer son logement qu'à la fin du bail en cours. Le bailleur doit respecter un délai de préavis de 6 mois en vide et 3 mois en meublé. Et attention, récupérer son logement n'est possible que pour trois conditions : le souhait de vendre le logement, la reprise pour y habiter (le bailleur ou un membre de sa famille), ou pour un motif légitime et sérieux, tel que le non-respect des obligations du locataire par exemple.

Qui paie quoi dans les réparations du logement ?

Il est en effet pas toujours facile de s'y retrouver en termes de répartition des frais de réparation ou de travaux. Voici quelques exemples de répartition des frais :

LOCATAIRE

- Entretien courant du logement et petites réparations liées à un usage anormal du bien
- Réparations des poignées de portes, des joints, mastics ou gonds
- Petites réparations sur les robinetteries ou remplacement du flexible de douche

...

PROPRIÉTAIRE

- Réparations liées au vieillissement du logement et grosses réparations
- Remplacement d'une serrure vétuste ou de volets défectueux
- Réparations des robinets ou remplacement du ballon d'eau chaude

...

MÉTHODOLOGIE



LES DONNÉES

Le parc de références pour l'observation et l'analyse des loyers est constitué de l'ensemble des locaux à usage d'habitation - non meublés - 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 des loyers du Morbihan sont soumises à des objectifs déclinés par type d'habitat (maisons/appartements), nombre de pièces, localisation et mode de gestion.



LE TRAITEMENT

Après la collecte, l'ADIL du Morbihan effectue toutes les tâches de nettoyage, d'enrichissement ainsi que les premiers contrôles de l'intégrité et de la cohérence de ces 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 **8 170** logements locatifs privés loués vides, dont **678** en gestion directe et **7 492** en gestion déléguée à un professionnel. Seuls les résultats établis à partir d'au moins 50 enquêtes sont présentés dans ce document.

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

PARTICIPEZ À L'ENQUÊTE LOYERS 2023 !



**2 minutes
seulement**

Comment ?

Soit, en contactant directement l'ADIL au **02.97.47.02.30**
> ou en allant sur notre site : **adil56.org**

- rubrique «*En un clic*» puis
«*Enquêtes loyers du parc privé*»

> ou en scannant le **QR code**



web





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

Avec le soutien financier de :



Réalisation
Observatoire de l'Habitat - ADIL du Morbihan



Publication
ADIL du Morbihan

Contacts

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

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

02 97 47 02 30 - www.adil56.org