

OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS

DÉPARTEMENT DU MORBIHAN

RÉSULTATS 2025

JUIN 2026



Le territoire étudié



Un observatoire partenarial au service des territoires et des professionnels de l'habitat



Synthèse de l'étude

Des loyers qui continuent d'augmenter

En 2025, le loyer médian (hors charges) d'un logement loué vide atteint 10,5 €/m² sur le périmètre OLL, poursuivant la progression observée ces dernières années et confirmant le maintien d'une forte tension sur le marché locatif privé.



Les petites surfaces toujours très recherchées

Les logements de petites tailles (T1/T2) affichent les loyers au mètre carré les plus élevés et restent les plus demandés sur l'ensemble du territoire.



Des écarts entre territoires qui se réduisent

Si les niveaux de loyers demeurent plus élevés sur le littoral et dans les principales agglomérations, les communes rurales enregistrent désormais des niveaux proches de ceux observés sur certains secteurs rétro-littoraux.



Un décrochage marqué entre parc privé et parc social

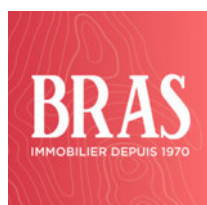
Les écarts de loyers avec le parc social sont importants, en particulier dans les agglomérations de Vannes et de Lorient illustrant les difficultés croissantes d'accès au logement pour de nombreux ménages.

PARTENARIATS

MERCI à nos **4 enquêteurs** ayant contribué à l'enquête téléphonique en gestion directe

MERCI aux **996 propriétaires-bailleurs** qui ont répondu à l'enquête téléphonique, en ligne ou lors d'un rendez-vous avec un conseiller-juriste

MERCI aux **35 agences immobilières et d'offices notariaux** pour leur confiance et leur contribution chaque année à cette enquête



LE RÉSEAU DES OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS

Le réseau des OLL en France

Classement des agglomérations par loyer médian au m² (2023-2025)

Paris intra-muros	25,0 €
Agglomération parisienne (hors Paris)	17,2 €
Annemasse	14,7 €
Nice	14,0 €
Annecy	13,4 €
Fréjus	13,1 €
Montpellier	12,8 €
Aix-Marseille	12,6 €
Toulon	12,1 €
Lyon	12,1 €
La Rochelle	12,1 €
Thonon	12,0 €
Bordeaux	12,0 €
Lille	11,5 €
Ajaccio	11,5 €
Aix-les-Bains	11,5 €
Nantes	11,4 €
Le Port	11,4 €
Toulouse	11,1 €
Sète	11,1 €
Grenoble	11,0 €
Saint-Denis(974)	10,9 €
Rennes	10,9 €
Strasbourg	10,6 €
Bayonne	10,6 €
Draguignan	10,5 €
Tours	10,4 €
La Teste-de-Buch	10,4 €
Vannes	10,3 €
Bastia	10,3 €
Pointe-à-Pitre	10,1 €
Arles	10,0 €
Alès	10,0 €
Lorient	9,9 €
Nîmes	9,8 €
Nancy	9,8 €
Auray	9,7 €
Les Sables-d'Olonne	9,6 €
Saint-Pierre	9,5 €
Besançon	9,5 €
Saint-Malo	9,3 €
Arras	9,2 €
Clermont-Ferrand	9,1 €
St Gilles Croix de Vie	8,8 €
Saint-Benoît	8,8 €
Le Tampon	8,8 €
La Roche-sur-Yon	8,6 €
Brest	8,6 €
Challans	8,4 €
Montélimar	8,3 €
Valence	8,2 €
Chalon-sur-Saône	7,7 €
Alençon	7,7 €
Montbéliard	7,6 €
Châteauroux	7,6 €
Mâcon	7,5 €
Vitré	7,3 €
Saint-Etienne	7,2 €



**observatoires
des loyers.org**

le réseau des observatoires locaux

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

Piloté par l'ANIL, 37 OLL existent aujourd'hui en France couvrant 67 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,...).

Le réseau des OLL au 01/02/2026



source : ANIL

L'OBSERVATION DES LOYERS EN MORBIHAN

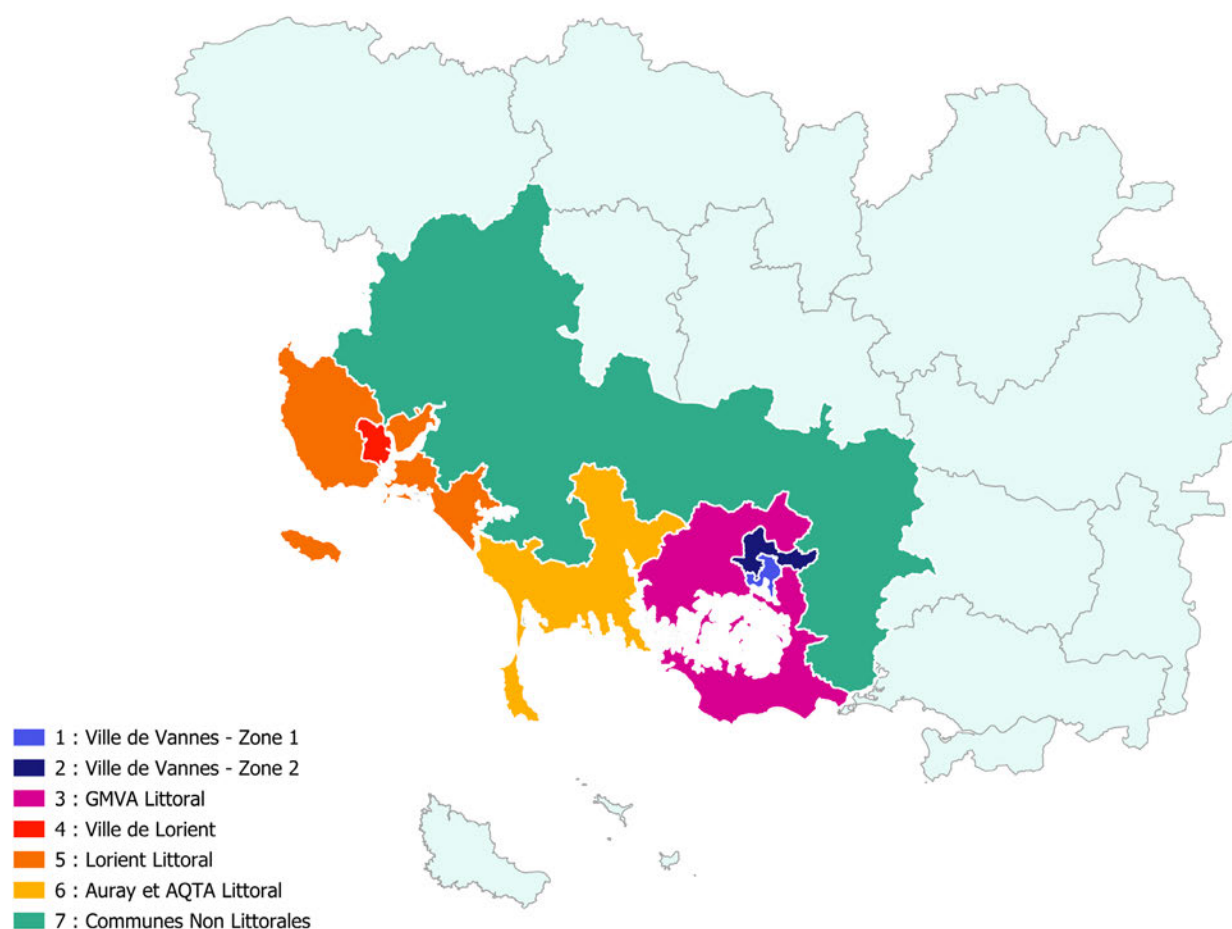
L'ADIL 56 est depuis 2017 membre du réseau des OLL créé à l'initiative du Ministère du Logement.

L'ADIL 56 a obtenu son agrément auprès du Ministère de la Cohésion des Territoires en janvier 2020, attestant de la qualité scientifique de la démarche et de la fiabilité des données récoltées.

Depuis 2023, le périmètre de l'Observatoire Local des Loyers du Morbihan couvre 7 profils de territoires :

deux zones sur la ville de **Vannes**, une zone sur la ville de **Lorient**, les communes littorales d'**Auray Quiberon Terre Atlantique**, les communes littorales de **Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération**, les communes littorales de **Lorient Agglomération** et les communes non littorales des EPCI concernés.

PÉRIMÈTRE DE L'OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS EN MORBIHAN 2025



4 EPCI
7 zones

7 126
logements enquêtés

15,4%
du parc locatif
privé vide observé

CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

ENSEMBLE DU PARC DE LOGEMENTS OLL



318 752

Nombre de logements



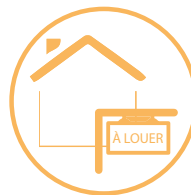
75%

Part de résidences principales



19%

Part de résidences secondaires



5%

Logements vacants

65%



Maisons



Appartements

34%

PARC DE LOGEMENT LOCATIF PRIVÉ



53 906

Nombre de logements locatifs
privés

soit 22% des résidences principales



29%

des ménages locataires du parc
privé ont emménagé il y a moins
de 2 ans

32%



Maisons



Appartements

66%



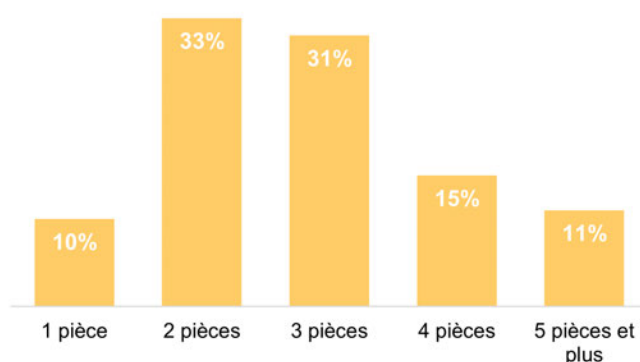
PROFIL DES LOGEMENTS OBSERVÉS EN 2025

La campagne de collecte 2025 a permis de recenser 7 126 logements, dont 6 130 issus de la gestion déléguée, soit 86 % et 996 de la gestion directe soit 16 % de la collecte. Les objectifs de collecte fixés par l'ANIL ont été dépassés, avec un taux d'atteinte global de 105 %.

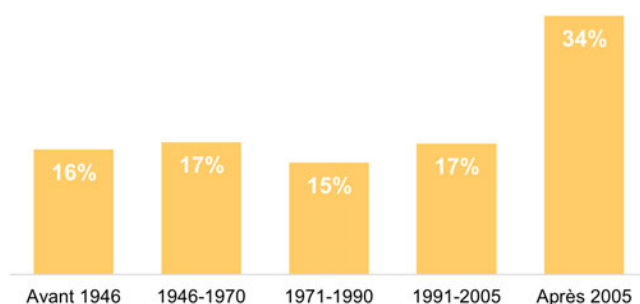
Les villes de Vannes et de Lorient concentrent chacune environ 25 % des logements collectés dans le cadre de l'enquête. Les communes littorales de Golfe du Morbihan–Vannes Agglomération et du Pays de Lorient représentent chacune près de 13 % de la collecte. Le territoire d'Auray Quiberon Terre Atlantique (AQTA) regroupe quant à lui 11 % des logements observés, tandis que les communes rurales du périmètre de l'Observatoire local des loyers concentrent 15 % de l'échantillon.

La collecte met en évidence une forte prédominance des appartements, qui représentent 79 % de l'ensemble des logements observés. Cette structure souligne le rôle central du parc locatif privé collectif dans les parcours résidentiels des ménages. Nous observons également une large représentation des petites surfaces avec 43 % de T1 et T2. Cette structure reflète une présence importante de petites surfaces dans le parc locatif privé observé, logements généralement occupés par des personnes seules ou de petites ménages. Toutefois, cette offre est principalement localisée dans les villes de Vannes et Lorient, qui regroupent 74 % de l'offre de studios et 53 % de l'offre de deux-pièces.

Répartition de la collecte par nombre de pièces

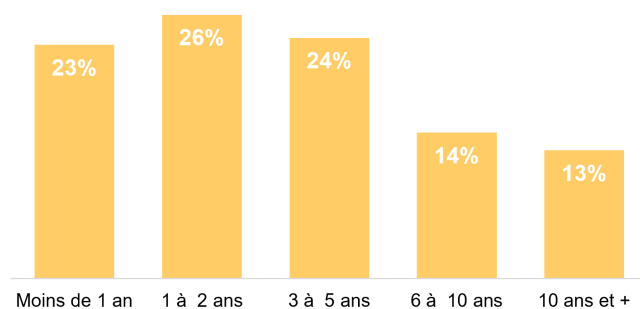


Répartition de la collecte par époque de construction



Par ailleurs, le parc étudié apparaît relativement récent. La moitié des logements ont été construits au cours des trente dernières années, ce qui peut refléter un renouvellement soutenu de l'offre locative privée ou une concentration de l'investissement immobilier sur des biens récents.

Répartition de la collecte par date d'entrée du locataire



Enfin, les locataires de ce parc se caractérisent par une mobilité élevée. Près d'un logement observé sur deux est occupé par un locataire entré dans les lieux depuis moins de trois ans, ce qui témoigne d'une mobilité résidentielle importante au sein du parc privé, choisie ou subie.

RESULTATS ENSEMBLE DU TERRITOIRE OLL

Une progression des loyers qui se poursuit en 2025

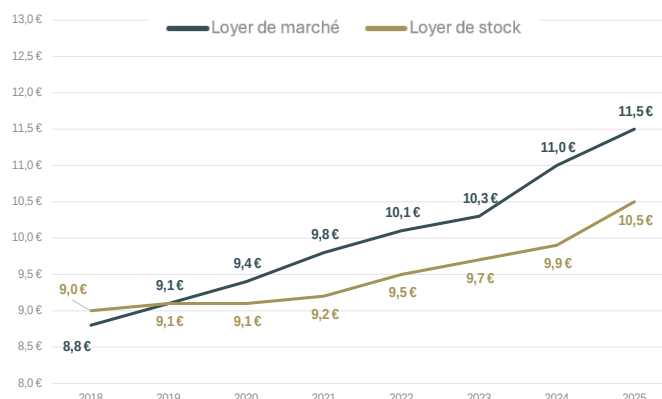
Tous biens confondus, le loyer médian de l'ensemble de la zone observée s'établit à 10,5 €/m² en 2025.

Le loyer de marché, c'est-à-dire le loyer des logements mis ou remis en location depuis moins d'un an, atteint quant à lui 11,5 €/m². L'analyse de son évolution met en évidence une accélération de la hausse des loyers depuis 2023. Entre 2018 et 2023, les augmentations annuelles étaient comprises entre 2 % et 4 %. Cette progression s'est nettement renforcée entre 2023 et 2024, avec une hausse de 7 %, avant de ralentir légèrement entre 2024 et 2025 pour s'établir à +4,5 %.

L'évolution du loyer de stock apparaît toutefois encore plus marquée sur la dernière année, avec une augmentation de 6,1 %, supérieure à celle observée pour le loyer de marché. Ce résultat doit néanmoins être interprété avec prudence. Cette progression peut notamment s'expliquer par une part plus importante de logements récemment reloués dans l'échantillon, la relocation constituant généralement le principal moment d'ajustement des loyers aux conditions du marché. Par ailleurs, l'échantillon 2025 comprend une proportion plus élevée de logements construits avant 1945. Cette évolution peut également traduire une valorisation accrue du parc ancien bien situé, notamment dans les centralités urbaines et les centres historiques, où les petites surfaces rénovées demeurent particulièrement recherchées. Enfin, les demandes de réévaluation de loyers manifestement sous-évalués formulées en cours de bail semblent également témoigner d'une tension accrue sur le marché locatif. Une quinzaine de demandes de références ont ainsi été adressées à l'observatoire au cours de l'année, suggérant une volonté croissante de certains propriétaires d'aligner les loyers pratiqués sur les niveaux observés sur le marché.

En 2025, les appartements se louent en médiane 538 € (10,8 €/m²), contre 507 € (10,4 €/m²) en 2024, tandis que les maisons atteignent 834 € (9,5 €/m²), contre 820 € (9,1 €/m²) un an plus tôt. L'écart persistant entre appartements et maisons en €/m² reflète des logiques classiques de valorisation : les appartements, souvent mieux situés et plus accessibles, concentrent la demande, tandis que les maisons, plus spacieuses, présentent un prix au mètre carré plus faible mais un loyer total plus élevé. Cette évolution confirme un renchérissement généralisé, indépendamment du type de bien.

Evolution des loyers en €/m² sur le périmètre OLL



Loyer médian tous bien confondus

580€ soit 10,5 €/m²
+17% depuis 2018



834 € soit 9,5 €/m²



538 € soit 10,8 €/m²

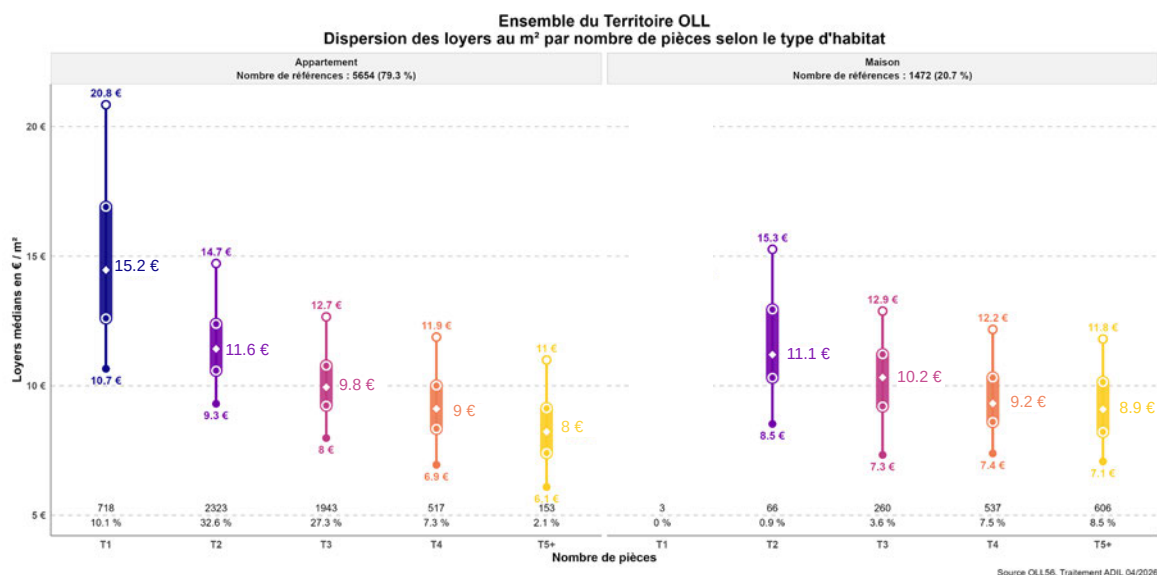
Loyer de marché

650 € soit 11,5 €/m²
+31% depuis 2018

Une forte hétérogénéité des loyers, particulièrement pour les studios

Les loyers au mètre carré sont les plus élevés pour les petites surfaces, en particulier dans le parc d'appartements. L'écart observé entre les studios et les logements de cinq pièces ou plus dépasse ainsi 7 €/m², confirmant que les petites surfaces se louent à des niveaux de loyers au mètre carré sensiblement plus élevés que les grands logements.

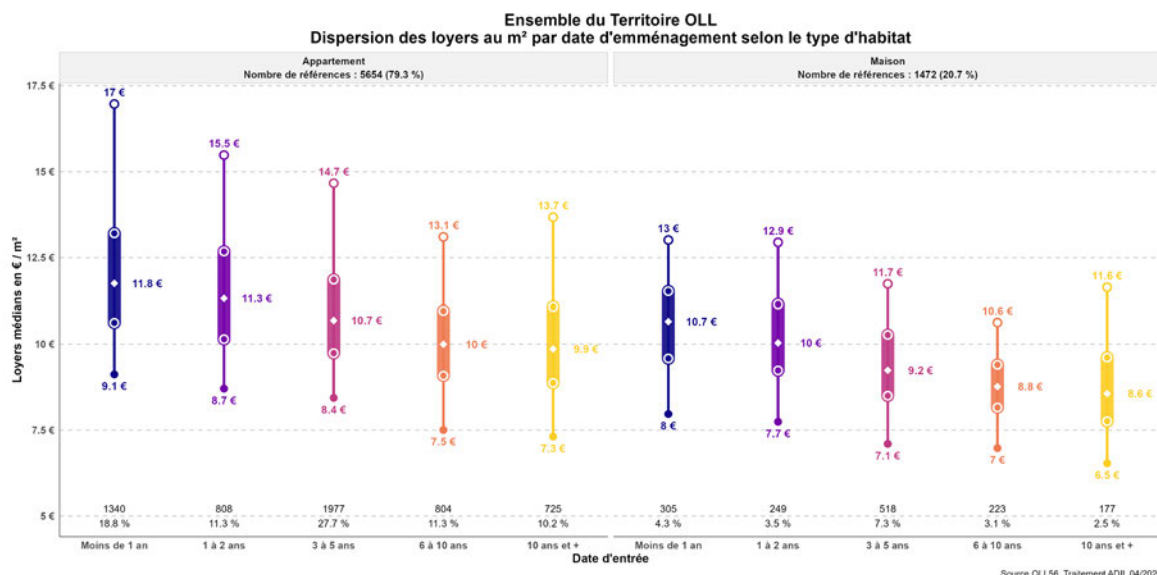
Ce graphique met également en évidence une forte dispersion des loyers, particulièrement marquée pour les studios. Pour cette catégorie, l'écart entre les loyers les plus faibles et les plus élevés atteint près de 10 €/m², révélant des écarts importants selon la localisation, l'état du logement, son niveau d'équipement ou encore ses performances énergétiques.



Des niveaux de loyers plus élevés pour les emménagement récents

En ce qui concerne la date d'emménagement, l'analyse met en évidence un écart d'environ 2 €/m² entre les locataires installés depuis plus de dix ans et ceux ayant intégré leur logement depuis moins d'un an. Cet écart est cohérent avec la progression des loyers observée ces dernières années et illustre les différences de niveaux de loyers entre les emménagés récents et les locataires dits stables.

Par ailleurs, les logements récemment remis en location présentent une plus grande dispersion des loyers, particulièrement dans le parc d'appartements. Pour ces logements, les loyers s'échelonnent ainsi d'environ 9 €/m² à 17 €/m².

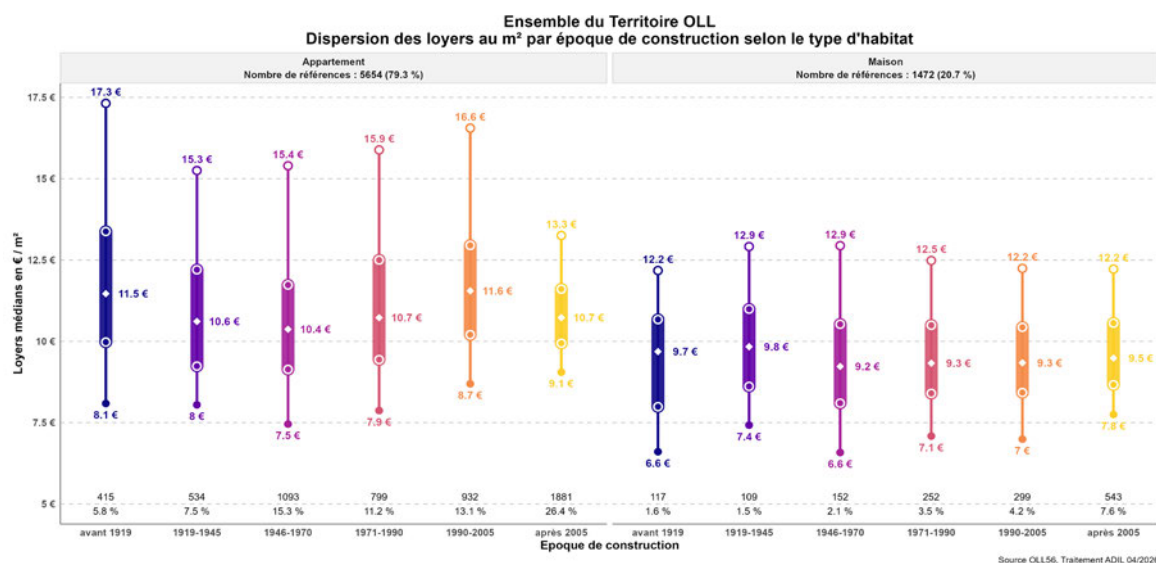


Les logements anciens affichent des niveaux de loyers comparables, voire supérieurs, aux logements récents

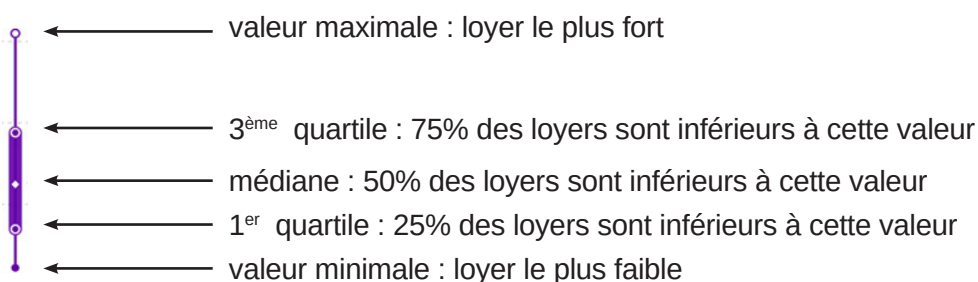
En matière d'époque de construction, ce sont les appartements construits avant 1919 qui affichent les loyers les plus élevés, après ceux édifiés entre 1990 et 2005. Cette situation pourrait être liée à la forte représentation de logements anciens dans les centres villes historiques notamment à Vannes et Auray où la demande locative demeure soutenue. Les loyers plus modérés observés pour les logements construits entre 1946 et 1970 peuvent également s'expliquer par le poids important du parc issu de la reconstruction lorientaise au sein de cette catégorie.

À l'inverse, les logements les plus récents ne présentent pas les niveaux de loyers les plus élevés. Cette situation peut notamment s'expliquer par l'application de dispositifs d'investissement locatif, tels que le dispositif Pinel, qui encadrent les loyers pratiqués. Elle peut également être liée à une localisation plus périphérique de ces programmes immobiliers récents.

Pour les maisons, l'époque de construction semble exercer une influence beaucoup plus limitée sur les niveaux de loyers. Les écarts observés entre les différentes périodes de construction sont relativement faibles. On constate également une dispersion moins importante des loyers que dans le parc d'appartements, traduisant une plus grande homogénéité des prix pratiqués.



Méthodologie de lecture des graphiques de dispersion des loyers



RESULTATS PAR ZONE OLL

Une tension locative généralisée portée par l'attractivité des territoires morbihannais

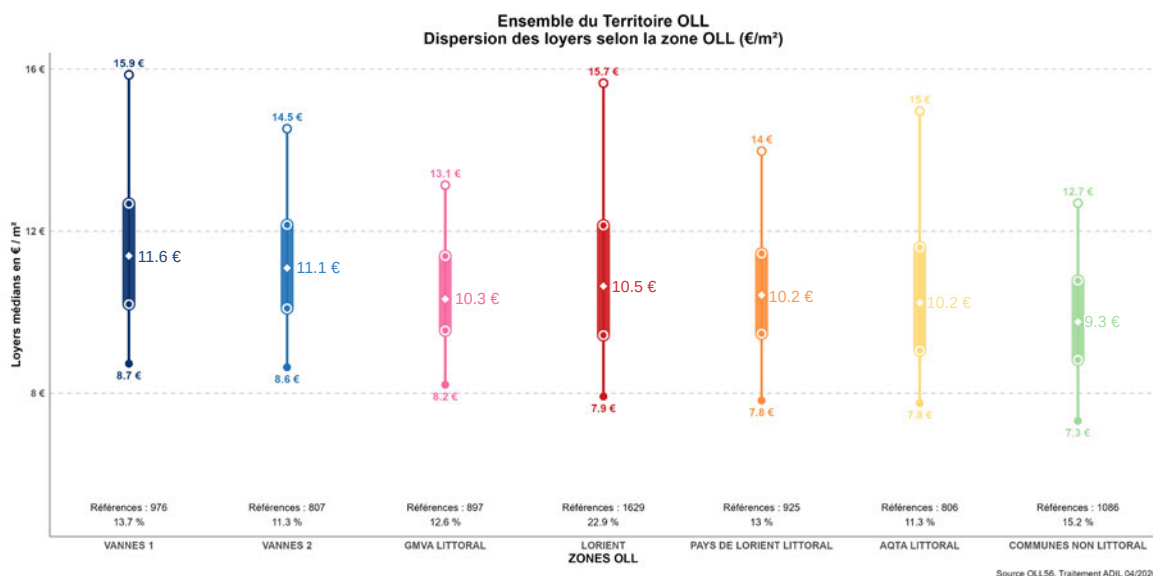
À l'échelle des zones de l'Observatoire local des loyers, les communes littorales des différentes intercommunalités présentent des niveaux de loyers au mètre carré très proches. Le loyer médian s'établit ainsi à 10,2 €/m² sur le littoral du Pays de Lorient et d'Auray Quiberon Terre Atlantique, contre 10,3 €/m² sur celui de Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération.

Les communes rurales affichent les niveaux de loyers les plus faibles du périmètre observé. Toutefois, l'écart demeure relativement limité, avec un loyer médian inférieur d'environ 1 €/m² à celui constaté sur les secteurs littoraux, ce qui témoigne d'une attractivité croissante de ces territoires.

Sans surprise, les villes de Vannes et de Lorient enregistrent les loyers médians les plus élevés. Le secteur sud de Vannes (zone 1) se distingue particulièrement, avec une progression de 6,4 % sur la dernière année, soit la plus forte hausse observée parmi les secteurs étudiés. Cette évolution peut notamment s'expliquer par la mise sur le marché de programmes immobiliers récents, dont les niveaux de loyers contribuent à tirer les prix vers le haut. La ville de Lorient connaît également une augmentation de son loyer médian, de l'ordre de 2 %, confirmant la poursuite de la hausse des loyers dans les principaux pôles urbains du département. Cette hiérarchie confirme le rôle structurant des pôles urbains, où la concentration des emplois et des services alimente la demande locative et tire les prix à la hausse.

Éclairage des professionnels de la gestion locative

Les professionnels interrogés signalent un marché locatif toujours très tendu, marqué par une demande nettement supérieure à l'offre disponible. Plusieurs facteurs sont régulièrement évoqués : développement des locations meublées touristiques, arbitrages patrimoniaux de certains propriétaires (vente/reprise) ou encore difficulté de production d'une offre nouvelle.



VILLE DE VANNES

Une forte demande de petites surfaces portée par l'attractivité étudiante et résidentielle

La ville de Vannes se caractérise par une forte présence de logements collectifs, qui représentent près de 70 % du parc, ainsi que par une proportion importante de petites typologies : 30 % des logements sont des T1 ou des T2. Cette structure se distingue de celle observée à l'échelle du Morbihan, où prédominent les maisons individuelles et les logements de cinq pièces ou plus.

Cette composition du parc répond aux caractéristiques démographiques de la ville. La taille moyenne des ménages y est plus faible que dans le reste du département, avec 1,8 personne par ménage contre 2,06 à l'échelle morbihannaise. Cette situation s'explique notamment par les phénomènes de décohabitation, mais également par la présence importante d'étudiants et de jeunes actifs occupant plus fréquemment de petits logements. Ainsi, 23 % des habitants de Vannes sont âgés de 15 à 29 ans et 13 % des personnes âgées de 15 à 64 ans sont étudiantes. En dix ans, le nombre d'étudiants a progressé de 55 % sur la commune.

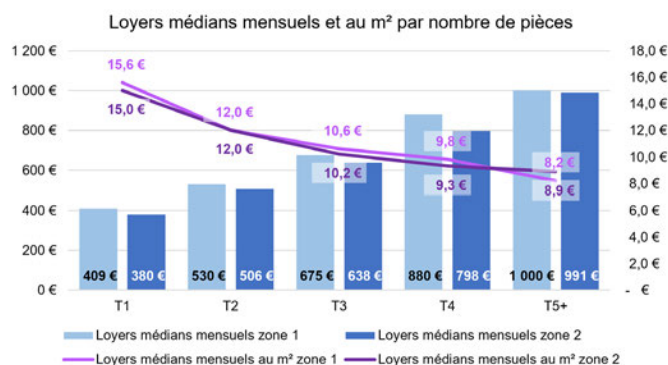
Le renouvellement du parc alimente la progression des loyers de marché

Près d'un quart des logements enquêtés ont été remis en location au cours des douze derniers mois. Les loyers de marché observés apparaissent homogènes entre les deux secteurs vannetais. Toutefois, les dynamiques d'évolution diffèrent. Sur le secteur sud de Vannes (zone 1), la hausse des loyers s'est particulièrement accélérée au cours des deux dernières années. Dans la zone 2, cette accélération est intervenue plus précocement, entre trois et cinq ans auparavant, soit dès 2020.

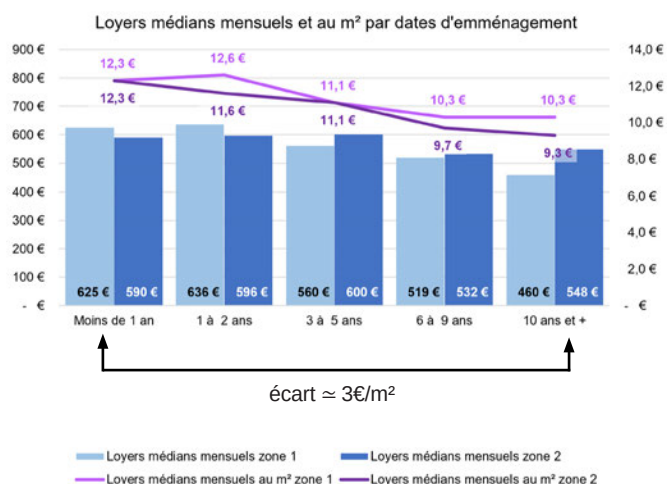
Une partie de ces évolutions pourrait être liée à l'arrivée progressive de programmes immobiliers récent sur le marché locatif, dont les niveaux de loyers sont généralement supérieurs à ceux du parc plus ancien.



Cette attractivité génère une forte pression sur les petites surfaces. Les studios affichent ainsi un loyer médian compris entre 15 €/m² et 15,6 €/m² selon les secteurs de la ville. Ces niveaux sont comparables à ceux observés à Lorient, où les studios se louent en médiane à 15,5 €/m². Les deux villes partagent plusieurs caractéristiques favorables au développement de la demande de petites surfaces, notamment la présence d'établissement d'enseignement supérieur et proportion importante de ménages de petites tailles.



« Un loyer au m² quasiment divisé par deux entre un studio et un T5 »



VILLE DE VANNES

VANNES ZONE 1

LOYERS MÉDIANS

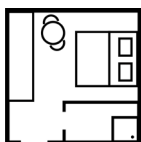


980 € soit 10,3 €/m²



570 € soit 11,6 €/m²

LOYERS MÉDIANS DES STUDIOS



409 € soit 15,6 €/m²

LOYERS MÉDIANS DE MARCHÉ *



625 € soit 12,3€/m²

VANNES ZONE 2

LOYERS MÉDIANS

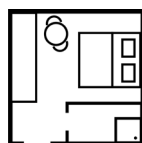


840 € soit 9,1 €/m²



553 € soit 11,6 €/m²

LOYERS MÉDIANS DES STUDIOS



380 € soit 15 €/m²

LOYERS MÉDIANS DE MARCHÉ *



590 € soit 12,3€/m²

* Le loyer de marché correspond aux loyers des ménages ayant moins d'une année d'emménagement

TABLEAUX RÉCAPITULATIFS

Ville de Vannes zone 1

					Loyers en € /m ²		
					Q1	Médiane	Q3
	Maisons	27	-	-	-	-	-
	1 pièce	812	409 €	28 m ²	11,9 €/m ²	15,8 €/m ²	16,9 €/m ²
	2 pièces	1657	524 €	43 m ²	10,7 €/m ²	12 €/m ²	13 €/m ²
	3 pièces	1203	674 €	64 m ²	9,6 €/m ²	10,5€/m ²	11,5 €/m ²
	4 pièces	357	817 €	85 m ²	8,6 €/m ²	9,6 €/m ²	11,6 €/m ²
	5 pièces et plus	69	1 000 €	131 m ²		8,3 €/m ²	
	Appartements	949	570 €	52 m ²	10 €/m ²	11,6 €/m ²	13,1 €/m ²
	Avant 1946	228	550 €	56 m ²	9,8 €/m ²	11,3 €/m ²	13,9 €/m ²
	1946-1970	539	600 €	64 m ²	8,7 €/m ²	11 €/m ²	12,8 €/m ²
	1971-1990	933	550 €	54 m ²	9,7 €/m ²	11,6 €/m ²	13 €/m ²
	1991-2005	1235	588 €	50 m ²	10,2 €/m ²	12 €/m ²	13,7 €/m ²
	Après 2005	659	606 €	56 m ²	10 €/m ²	11,9 €/m ²	12,2 €/m ²
	Moins de 1 an	202	625 €	54 m ²	11,1 €/m ²	12,3 €/m ²	14,1 €/m ²
	1 à 2 ans	197	636 €	53 m ²	10,7 €/m ²	12,6 €/m ²	13,7 €/m ²
	3 à 5 ans	231	560 €	57 m ²	10 €/m ²	11,1 €/m ²	12,8 €/m ²
	6 à 9 ans	172	519 €	55 m ²	9,1 €/m ²	10,3 €/m ²	11,6 €/m ²
	10 ans et plus	174	460 €	55 m ²	8,9 €/m ²	10,3 €/m ²	11,6 €/m ²

Ville de Vannes zone 2

					Loyers en € /m ²		
					Q1	Médiane	Q3
	Maisons	108	840 €	104 m ²	8,6 €/m ²	9,1 €/m ²	11,1 €/m ²
	1 pièce	99	380 €	26 m ²	11,9 €/m ²	15 €/m ²	16,9 €/m ²
	2 pièces	318	505 €	42 m ²	10,7 €/m ²	12 €/m ²	13 €/m ²
	3 pièces	232	638 €	63 m ²	9,6 €/m ²	10,2 €/m ²	11,5 €/m ²
	4 pièces et plus	50	-	-	-	-	-
	Appartements	699	553 €	50 m ²	10 €/m ²	11,6 €/m ²	13,1 €/m ²
	Avant 1946	50	-	-	-	-	-
	1946-1970	33	-	-	-	-	-
	1971-1990	112	570 €	67 m ²	8,7 €/m ²	10,2 €/m ²	12,8 €/m ²
	1991-2005	270	566 €	51 m ²	9,7 €/m ²	12 €/m ²	13 €/m ²
	Après 2005	342	590 €	65 m ²	10 €/m ²	10,8 €/m ²	12,2 €/m ²
	Moins de 1 an	207	590 €	57 m ²	11,1 €/m ²	12,3 €/m ²	14,1 €/m ²
	1 à 2 ans	171	596 €	59 m ²	10,7 €/m ²	11,6 €/m ²	13,7 €/m ²
	3 à 5 ans	202	600 €	62 m ²	10 €/m ²	11,1 €/m ²	12,8 €/m ²
	6 à 9 ans	114	532 €	58 m ²	9,1 €/m ²	9,7 €/m ²	11,6 €/m ²
	10 ans et plus	113	548 €	66 m ²	8,9 €/m ²	9,3 €/m ²	11,6 €/m ²

GMVA LITTORAL

LOYERS MÉDIANS



900 € soit 9,6 €/m²



566 € soit 10,8 €/m²



Un marché locatif littoral marqué par une forte demande sur les petites et moyennes surfaces

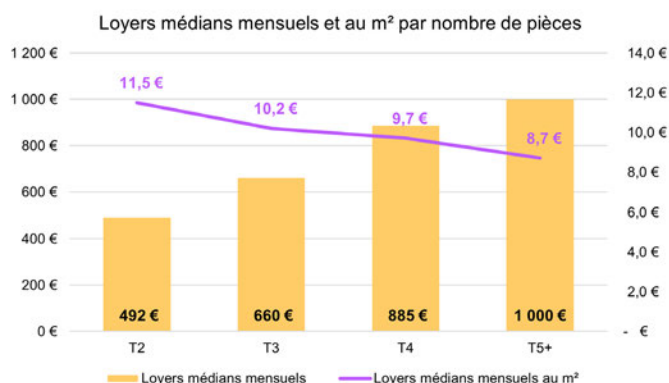
Le secteur littoral de l'agglomération de Vannes se caractérise par une forte attractivité résidentielle et touristique qui influence durablement le fonctionnement du marché du logement.

Près de 900 logements ont été enquêtés sur la zone littorale de Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération. Les appartements y sont largement majoritaires, représentant 71 % de l'échantillon. Les logements de type T1 demeurent peu présents dans les communes de la zone étudiée. Environ une trentaine de logements seulement ont pu être enquêtés pour cette catégorie, un effectif insuffisant pour produire des résultats statistiquement représentatifs.

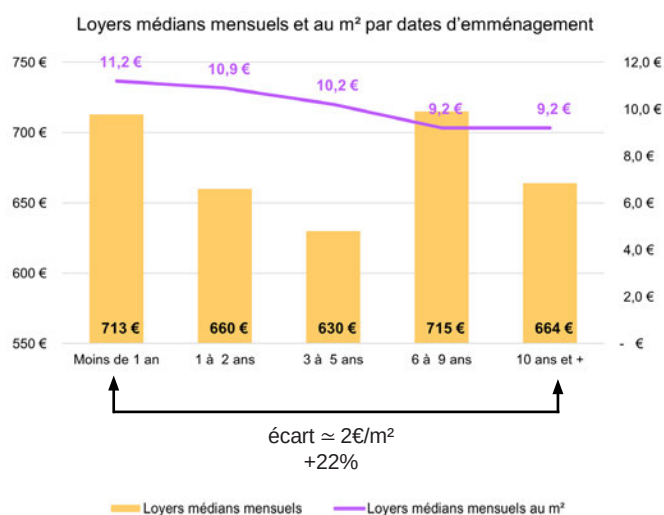
LOYERS MÉDIANS DE MARCHÉ



713 € soit 11,2 €/m²



Sur le littoral de GMVA, le loyer médian, toutes typologies confondues, s'établit à 680 € mensuels, soit 10,3 €/m², pour une surface moyenne de 74 m². Le parc locatif privé de ce secteur se caractérise principalement par des logements de taille intermédiaire : près des deux tiers des logements enquêtés comportent en effet deux ou trois pièces. Les niveaux de loyers observés traduisent une forte pression locative sur ces petites et moyennes surfaces.



L'analyse selon l'ancienneté d'occupation met également en évidence des écarts significatifs. Les ménages ayant récemment intégré le parc locatif privé du littoral de GMVA s'acquittent d'un loyer au mètre carré supérieur de 2 € à celui des locataires installés depuis plus de dix ans. En revanche, l'écart de loyer mensuel entre les locataires entrés depuis moins d'un an et ceux occupant leur logement depuis plus de six ans reste limité. Cette situation s'explique notamment par des différences de surface : les logements occupés par les ménages les plus anciennement installés présentent une surface moyenne plus grande que pour les emménagements récents.

Ces résultats suggèrent que les logements de plus grande superficie favorisent une occupation plus durable du parc locatif privé, tandis que les petites surfaces connaissent un turnover résidentiel plus important.

TABLEAUX RÉCAPITULATIFS

Communes littorales de Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération

					Loyers en € /m ²		
					Q1	Médiane	Q3
	4 pièces	90	847 €	90 m ²	8,6 €/m ²	9,7 €/m ²	11 €/m ²
	5 pièces et plus	124	1 005 €	110 m ²	8,1 €/m ²	9 €/m ²	10 €/m ²
	Maisons	256	900 €	96 m ²	8,3 €/m ²	9,6 €/m ²	11,2 €/m ²
	2 pièces	285	492 €	44 m ²	10,5 €/m ²	11,5 €/m ²	12 €/m ²
	3 pièces	242	640 €	64 m ²	9,5 €/m ²	10 €/m ²	11 €/m ²
	4 pièces et plus	80	819 €	96 m ²	8,5 €/m ²	9 €/m ²	9,3 €/m ²
	Appartements	641	566 €	55 m ²	9,7 €/m ²	10,8 €/m ²	11,8 €/m ²
	Avant 1946	74	760 €	81 m ²	8 €/m ²	10,2 €/m ²	11 €/m ²
	1946-1970	22	-	-	-	-	-
	1971-1990	92	700 €	81 m ²	8,8 €/m ²	10 €/m ²	11,8 €/m ²
	1991-2005	190	710 €	77 m ²	8,9 €/m ²	10,3 €/m ²	11,9 €/m ²
	Après 2005	519	626 €	70 m ²	9,6 €/m ²	10,4 €/m ²	11,5 €/m ²
	Moins de 1 an	172	713 €	71 m ²	10,2 €/m ²	11,2 €/m ²	12,5 €/m ²
	1 à 2 ans	221	660 €	74 m ²	9,9 €/m ²	10,9 €/m ²	12,6 €/m ²
	3 à 5 ans	223	630 €	74 m ²	9,5 €/m ²	10,2 €/m ²	11,4 €/m ²
	6 à 9 ans	133	715 €	80 m ²	8,7 €/m ²	9,2 €/m ²	10,7 €/m ²
	10 ans et plus	148	664 €	76 m ²	8,3 €/m ²	9,2 €/m ²	10,6 €/m ²



© Loïc KERSUZAN - Morbihan Tourisme

VILLE DE LORIENT

LOYERS MÉDIANS

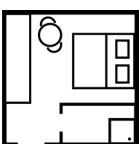


937 € soit 9,3 €/m²



545 € soit 10,6 €/m²

LOYERS MÉDIANS DES STUDIOS



385 € soit 15,5 €/m²

LOYERS MÉDIANS DE MARCHÉ



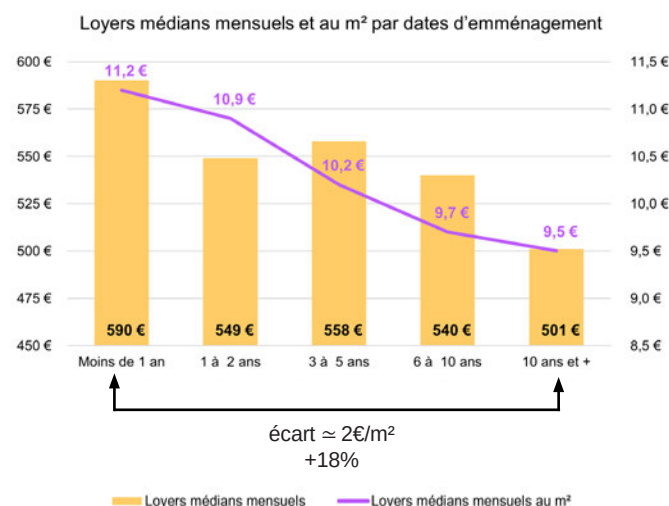
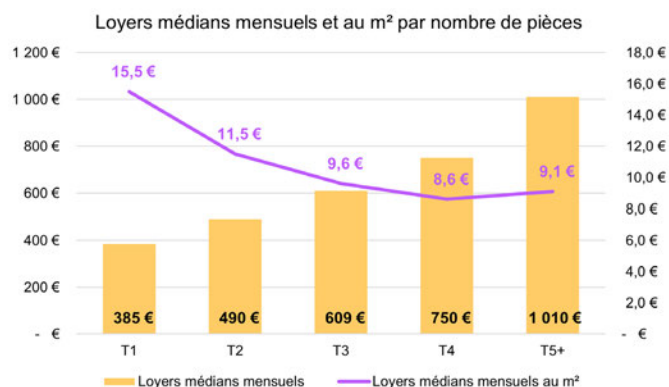
590 € soit 11,2 €/m²



Des spécificités démographiques soutenant la demande sur les petits logements

À Lorient, plus de 1 600 références ont été collectées. L'échantillon est composé à 49% de petites typologies de 1 à 2 pièces et à 95% d'appartements, ce qui reflète un parc très collectif. Les petits logements représentent 27% du parc local, contre 13% dans le Morbihan. Cette structure s'inscrit aussi dans l'héritage de la reconstruction d'après-guerre, qui a fortement façonné le profil du parc locatif local.

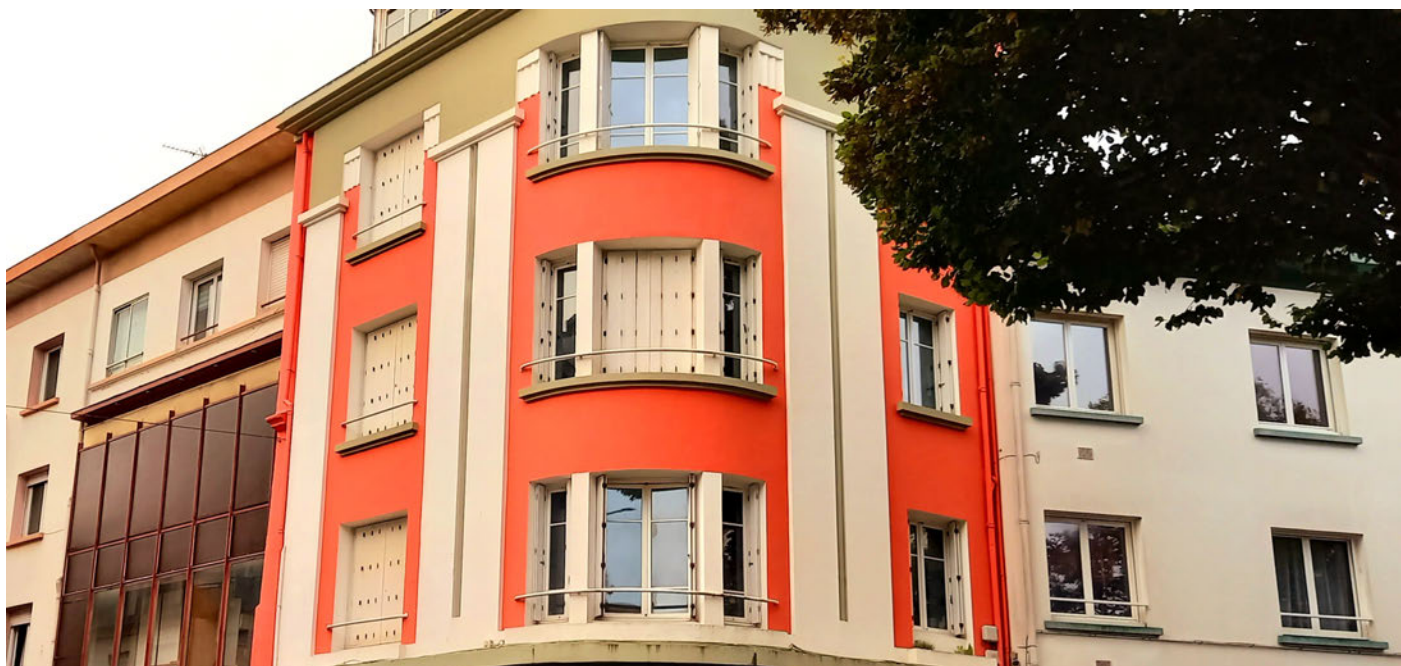
Le loyer médian, toutes typologies confondues, s'établit à 555 € mensuels, soit 10,5 €/m². Les niveaux de loyers observés mettent en évidence une forte tension sur le segment des petits logements, dont les loyers au mètre carré apparaissent particulièrement élevés. Cette situation s'explique en partie par les caractéristiques démographiques de la ville. La population étudiante et les jeunes actifs y sont fortement représentés : 22 % des habitants de Lorient ont entre 15 et 29 ans, contre 14 % à l'échelle départementale. Par ailleurs, les personnes seules constituent 57 % des ménages, contre 40 % dans l'ensemble du Morbihan. Ces spécificités contribuent à renforcer la demande sur les petites surfaces locatives. Le loyer au mètre carré est relativement modéré pour les T4, avant de remonter pour les T5. Cette évolution s'écarter de la tendance habituelle de baisse du prix au m² avec la taille du logement, et peut s'expliquer par qualité des équipements, une localisation plus favorable des logements enquêtés, dans un contexte où l'échantillon reste limité pour les grandes typologies à Lorient.



Des écarts significatifs apparaissent lorsque l'on analyse les loyers au mètre carré selon la date d'emménagement. Les ménages ayant intégré récemment le parc locatif privé s'acquittent ainsi d'un loyer au mètre carré supérieur d'environ 2 € à celui des locataires installés depuis plusieurs années. Cette différence traduit la progression continue des loyers observée sur le marché locatif au cours de la dernière décennie. Les relocations constituent en effet le principal moment d'ajustement des loyers aux conditions du marché. Cet écart met ainsi en évidence les difficultés croissantes rencontrées par les nouveaux entrants pour accéder au parc locatif privé, dans un contexte de tension persistante entre l'offre et la demande.

TABLEAUX RÉCAPITULATIFS

Ville de Lorient					Loyers en € /m²		
		Nombre Enquêtes	Loyer Médian	Surface Médiane	Q1	Médiane	Q3
	Maisons	84	937 €	110m²	7,5 €/m²	9,3 €/m²	11,8 €/m²
	1 pièces	233	385 €	26 m²	13,3 €/m²	15,5 €/m²	18,5 €/m²
	2 pièces	550	490€	43 m²	10,3 €/m²	11,5 €/m²	13,1 €/m²
	3 pièces	527	604 €	64 m²	8,8 €/m²	9,6 €/m²	10,9 €/m²
	4 pièces	186	716 €	82 m²	8 €/m²	8,7 €/m²	10,2 €/m²
	Appartements	1 545	545 €	55 m²	9,2 €/m²	10,6 €/m²	12,9 €/m²
	Avant 1946	407	520 €	56 m²	9,7 €/m²	10,6 €/m²	14,9 €/m²
	1946-1970	694	558 €	59 m²	9,1 €/m²	10,5 €/m²	12,9 €/m²
	1971-1990	235	560 €	60 m²	8,8 €/m²	10 €/m²	12,2 €/m²
	1991-2005	124	635 €	83 m²	8,8 €/m²	10,5 €/m²	12,9 €/m²
	Après 2005	169	600 €	55 m²	9,4 €/m²	11,5 €/m²	14,6 €/m²
	Moins de 1 an	439	590 €	62 m²	10,3 €/m²	11,2 €/m²	12,2 €/m²
	1 à 2 ans	480	549 €	57 m²	9,8 €/m²	10,9 €/m²	14,3 €/m²
	3 à 5 ans	377	558 €	60 m²	9,7 €/m²	10,2 €/m²	13,2 €/m²
	6 à 9 ans	185	540 €	60 m²	9,1 €/m²	9,7 €/m²	12,5 €/m²
	10 ans et plus	148	501 €	58 m²	8 €/m²	9,5 €/m²	10,8 €/m²



© Adil du Morbihan

PAYS DE LORIENT LITTORAL

LOYERS MÉDIANS



825 € soit 9,7 €/m²



550 € soit 10,7 €/m²



LOYERS MÉDIANS DE MARCHÉ



710 € soit 10,8 €/m²

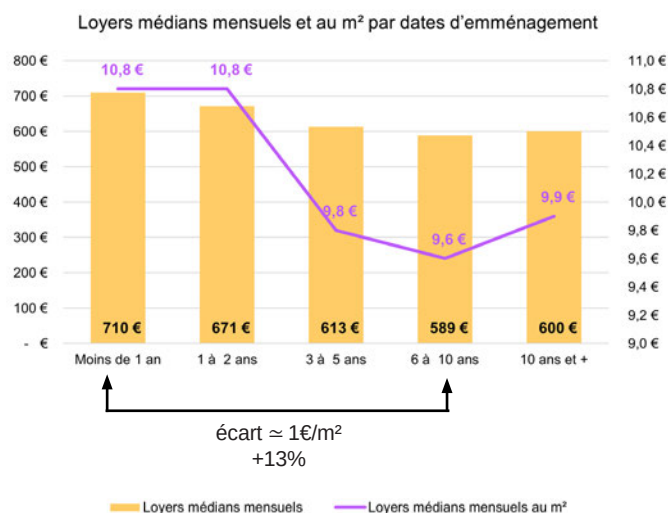
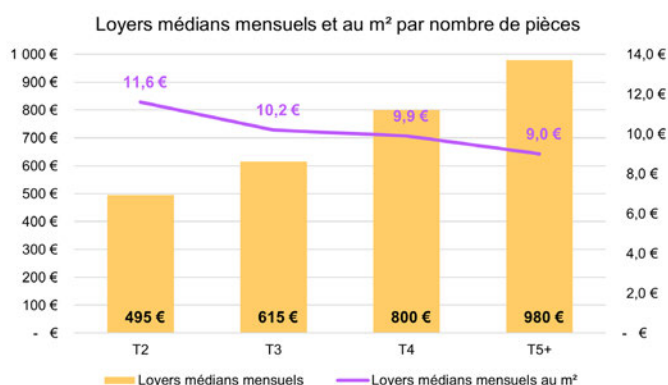
Un marché locatif littoral aux loyers homogènes mais soutenus

925 références ont été collectées dans les communes littorales du Pays de Lorient (56). Ce territoire se caractérise par une prédominance de logements collectifs, une réalité également observée dans l'échantillon étudié, qui comprend près de 700 appartements. Le parc locatif privé du littoral du Pays de Lorient présente des caractéristiques proches de celui du littoral de Golfe du Morbihan–Vannes Agglomération. Il se distingue notamment par une présence importante de grands logements, les typologies de quatre pièces ou plus représentant près de 30 % des logements enquêtés.

Le loyer médian, toutes typologies confondues, s'établit à 641 € mensuels, soit 10,2 €/m². Les niveaux de loyers au mètre carré observés dans les trois secteurs littoraux étudiés apparaissent très proches, traduisant une forte homogénéité des marchés locatifs du littoral morbihannais.

L'analyse des loyers par typologie met en évidence une dynamique comparable à celle observée sur le littoral de GMVA, avec une pression particulièrement marquée sur les petites surfaces. En revanche, pour les logements de type T5 et plus, le loyer médian mensuel demeure inférieur à 1 000 €, contrairement à ce qui est constaté sur le littoral de GMVA.

L'ancienneté d'occupation révèle également des écarts significatifs. Les locataires ayant emménagé depuis moins de deux ans acquittent des loyers sensiblement plus élevés que ceux installés depuis plus longtemps. L'écart atteint environ 1 €/m² et près de 100 € par mois, témoignant de la hausse récente des niveaux de loyers sur ce secteur.



TABLEAUX RÉCAPITULATIFS

Communes littorales du Pays de Lorient					Loyers en € /m²		
		Nombre Enquêtes	Loyer Médian	Surface Médiane	Q1	Médiane	Q3
	3 pièces	56	673 €	60 m²	9,6 €/m²	10,8 €/m²	11,8 €/m²
	4 pièces	90	800 €	85 m²	8,9 €/m²	10 €/m²	10,7 €/m²
	5 pièces et plus	96	1 005 €	116 m²	7,9 €/m²	9 €/m²	10,3 €/m²
	Maisons	249	825 €	95 m²	8,5 €/m²	9,7 €/m²	11 €/m²
	2 pièces	281	490 €	42 m²	10,3 €/m²	11,6 €/m²	12,6 €/m²
	3 pièces	252	600 €	62 m²	9,1 €/m²	10 €/m²	11,3 €/m²
	4 pièces et plus	99	740 €	85 m²	7,8 €/m²	9,1 €/m²	10,7 €/m²
	Appartements	676	550 €	55 m²	9,4 €/m²	10,7 €/m²	12,2 €/m²
	Avant 1946	128	567 €	71 m²	8,4 €/m²	9,9 €/m²	11,7 €/m²
	1946-1970	191	579 €	62 m²	8,6 €/m²	10,3 €/m²	12,8 €/m²
	1971-1990	152	650 €	73 m²	8,5 €/m²	10,3 €/m²	12,8 €/m²
	1991-2005	111	760 €	84 m²	9,1 €/m²	10,4 €/m²	12 €/m²
	Après 2005	343	655 €	74 m²	9,7 €/m²	10,3 €/m²	11,3 €/m²
	Moins de 1 an	171	710 €	75 m²	9,5 €/m²	10,8 €/m²	12,6 €/m²
	1 à 2 ans	249	671 €	70 m²	9,5 €/m²	10,8 €/m²	12,7 €/m²
	3 à 5 ans	246	613 €	72 m²	9,2 €/m²	9,8 €/m²	11,8 €/m²
	6 à 9 ans	153	589 €	70 m²	8,5 €/m²	9,6 €/m²	10,9 €/m²
	10 ans et plus	106	600 €	71 m²	8,4 €/m²	9,9 €/m²	11,4 €/m²



© Loïc KERSUZAN - Morbihan Tourisme

AQTA LITTORAL

LOYERS MÉDIANS

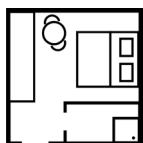


800 € soit 9 €/m²



550 € soit 10,7 €/m²

LOYERS MÉDIANS DES STUDIOS



370 € soit 15,8 €/m²

LOYERS MÉDIANS DE MARCHÉ *



600 € soit 11,9 €/m²



Des loyers plus élevés sur les petites surfaces sous l'effet du renouvellement fréquent des locataires

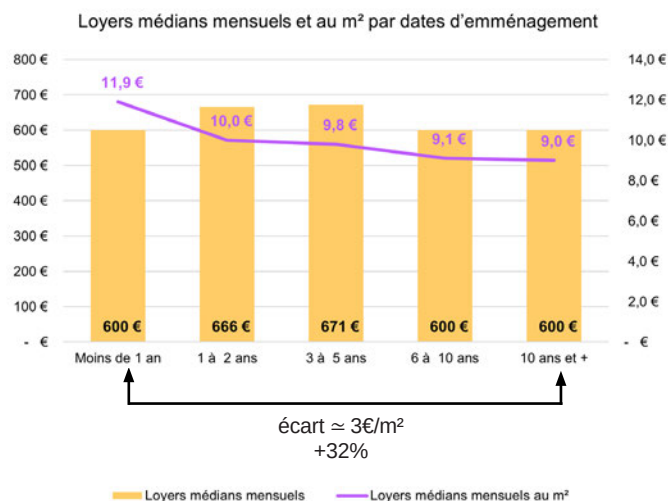
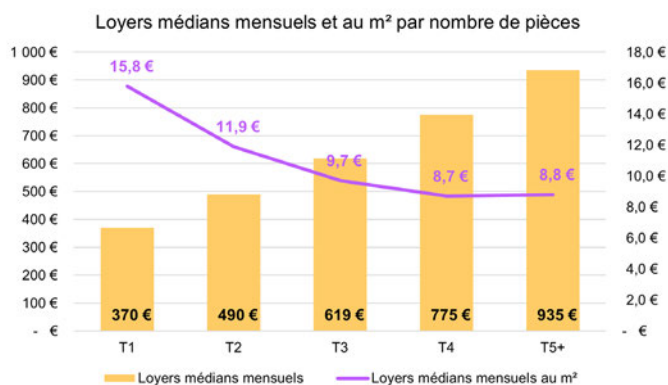
Le territoire littoral d'Auray Quiberon Terre Atlantique présente un profil résidentiel contrasté, associant la ville d'Auray, où l'ensemble des typologies de logements est représenté de manière relativement équilibrée, et les communes littorales, caractérisées par une forte proportion de grands logements. À Carnac notamment, plus d'une résidence principale sur deux compte cinq pièces ou plus. Cette diversité permet une représentation de l'ensemble des typologies au sein du parc locatif privé observé dans ce secteur.

Les niveaux de loyers médians des petites typologies apparaissent comparables à ceux relevés dans les villes de Vannes et de Lorient. L'analyse des loyers au mètre carré met ici aussi en évidence des écarts importants selon la taille des logements, avec une différence d'environ 7 €/m² entre les studios et les logements les plus grands.

L'ancienneté d'occupation révèle également une progression marquée des loyers. Les ménages ayant intégré le parc locatif privé au cours de l'année 2025 s'acquittent ainsi d'un loyer médian supérieur d'au moins 2 €/m² à celui des locataires installés depuis plus longtemps. Cette hausse est moins visible lorsque l'on considère les loyers mensuels, les logements récemment remis en location étant généralement de plus petite taille : leur surface moyenne s'établit à 58 m², contre environ 70 m² pour les logements occupés depuis plus longtemps.

Ces logements, de petite taille, peuvent répondre à différents besoins résidentiels notamment au public mobile.

Les professionnels de l'immobilier interrogés sur le territoire ont également souligné l'émergence d'un phénomène de réorientation d'une partie du parc auparavant dédié à la location touristique vers la location à l'année. Ce mouvement peut s'expliquer par les mesures d'encadrement des meublés de tourisme adoptées par 12 communes de ce secteur. Elles ont défini les conditions et les critères d'obtention de l'autorisation de mise en location touristique.



TABLEAUX RÉCAPITULATIFS

Communes littorales d'Auray Quiberon Terre Atlantique

					Loyers en € /m ²		
					Q1*	Médiane**	Q3***
	3 pièces	55	645 €	65 m ²	8,4 €/m ²	10,1 €/m ²	11 €/m ²
	4 pièces	96	735 €	80 m ²	8,3 €/m ²	8,7 €/m ²	10,5 €/m ²
	5 pièces et plus	89	937 €	104 m ²	8 €/m ²	8,9 €/m ²	9,9 €/m ²
	Maisons	255	800 €	89 m ²	8,3 €/m ²	9 €/m ²	10,8 €/m ²
	1 pièces	66	370 €	25 m ²	11,8 €/m ²	15,8 €/m ²	18,2 €/m ²
	2 pièces	252	490 €	41 m ²	10,2 €/m ²	11,9 €/m ²	13 €/m ²
	3 pièces	188	600 €	64 m ²	8,4 €/m ²	9,6 €/m ²	10,9 €/m ²
	4 pièces et plus	45	-	-	-	-	-
	Appartements	551	550 €	53 m ²	9,3 €/m ²	11 €/m ²	12,7 €/m ²
	Avant 1946	141	602 €	66 m ²	9,3 €/m ²	10,4 €/m ²	13,8 €/m ²
	1946-1970	71	610 €	70 m ²	8 €/m ²	9,6 €/m ²	11,9 €/m ²
	1971-1990	116	600 €	63 m ²	8,4 €/m ²	10 €/m ²	11,8 €/m ²
	1991-2005	146	621 €	63 m ²	8,8 €/m ²	11,3 €/m ²	12,7 €/m ²
	Après 2005	332	666 €	73 m ²	8,8 €/m ²	9,8 €/m ²	11,5 €/m ²
	Moins de 1 an	184	600 €	58 m ²	10,6 €/m ²	11,9 €/m ²	14,5 €/m ²
	1 à 2 ans	156	666 €	77 m ²	9,7 €/m ²	10 €/m ²	12,5 €/m ²
	3 à 5 ans	192	671 €	69 m ²	8,7 €/m ²	9,8 €/m ²	11,3 €/m ²
	6 à 9 ans	154	600 €	69 m ²	8,3 €/m ²	9,1 €/m ²	10,7 €/m ²
	10 ans et plus	120	600 €	66 m ²	8,1 €/m ²	9 €/m ²	11 €/m ²



COMMUNES RURALES DU PÉRIMÈTRE OLL

LOYERS MÉDIANS



767 € soit 9 €/m²



530 € soit 10 €/m²



LOYERS MÉDIANS DE MARCHÉ *



720 € soit 10 €/m²

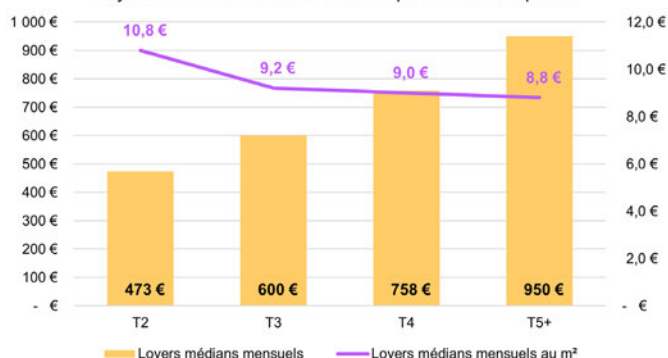
Un rapprochement des niveaux de loyers entre les espaces ruraux et les secteurs littoraux

Pus de 1 000 logements ont été enquêtés sur le secteur rural. Ce territoire se caractérise par une prédominance de logements de grande taille : 41 % des logements recensés comptent quatre pièces ou plus. L'échantillon est composé de 45 % de maisons et de 55 % d'appartements. Cette répartition apparaît toutefois un peu moins représentative de la structure réelle du parc de logements que dans les autres secteurs étudiés, la collecte ayant rencontré davantage de difficultés pour capter les maisons, notamment dans les communes les plus rurales où une partie du marché locatif passe notamment par le bouche à oreille.

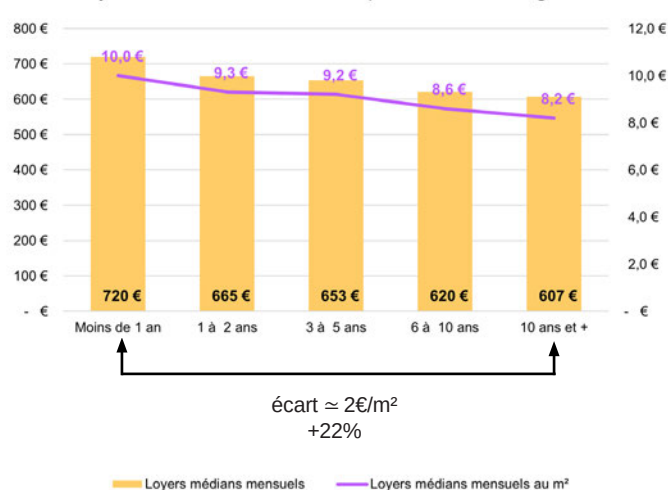
L'analyse des loyers ne met pas en évidence de décrochage entre le secteur rural et les autres territoires observés. Cette situation témoigne d'une attractivité soutenue des communes rurales, en lien avec des mobilités résidentielles croissantes : de nombreux ménages quittent Vannes, Lorient et Auray à la recherche de surfaces plus importantes et d'un loyer global maîtrisé. Dans ce contexte, les niveaux de loyers se rapprochent désormais de ceux constatés sur les secteurs littoraux. Les grands logements situés en milieu rural affichent ainsi des loyers au mètre carré comparables à ceux observés sur le littoral d'Auray Quiberon Terre Atlantique. Les logements de quatre pièces présentent même des loyers légèrement supérieurs.

L'ancienneté d'occupation met en évidence une hausse marquée des loyers au cours des dernières années. À surface comparable, un logement remis en location en 2025 présente un loyer médian de 720 €, contre 620 € pour un logement loué il y a six ans, soit une augmentation de 100 €. Cette progression s'est particulièrement accélérée entre 2024 et 2025, avec une hausse de 8 % du loyer médian mensuel. Cette évolution traduit l'extension des tensions observées dans les pôles urbains et sur le littoral vers les communes rurales situées à proximité.

Loyers médians mensuels et au m² par nombre de pièces



Loyers médians mensuels et au m² par dates d'emménagement



TABLEAUX RÉCAPITULATIFS

Communes rurales du territoire OLL					Loyers en € /m²		
Typologie	Nombre de pièces	Nombre Enquêtes	Loyer Médian	Surface Médiane	Q1	Médiane	Q3
	3 pièces	93	623 €	65 m²	8,6 €/m²	9,9 €/m²	11,3 €/m²
	4 pièces	183	796 €	87 m²	8,3 €/m²	9,2 €/m²	10 €/m²
	5 pièces et plus	190	950 €	107 m²	7,9 €/m²	9,2 €/m²	10,3 €/m²
	Maison	493	767 €	90 m²	8,2 €/m²	9€/m²	10,5 €/m²
	2 pièces	260	460 €	43 m²	9,8 €/m²	11 €/m²	12,3 €/m²
	3 pièces	217	590 €	64 m²	8,4 €/m²	9,2 €/m²	10,4 €/m²
	4 pièces et plus	75	700 €	90 m²	7,3 €/m²	8,2 €/m²	9,8 €/m²
	Appartement	593	530 €	57 m²	8,2 €/m²	10 €/m²	10,5 €/m²
	Avant 1946	147	598 €	73 m²	8,2 €/m²	8,7 €/m²	11,2 €/m²
	1946-1970	124	550 €	67 m²	7,9 €/m²	10 €/m²	10,9 €/m²
	1971-1990	133	686 €	79 m²	7,9 €/m²	9 €/m²	11 €/m²
	1991-2005	154	696 €	82 m²	8,2 €/m²	9,2 €/m²	10,9 €/m²
	Après 2005	528	730 €	80 m²	9 €/m²	9,7 €/m²	11,2€/m²
	Moins de 1 an	270	720 €	76 m²	9,6 €/m²	10 €/m²	11,9 €/m²
	1 à 2 ans	383	665 €	78 m²	8,6 €/m²	9,3 €/m²	11,3 €/m²
	3 à 5 ans	224	653 €	80 m²	8,6 €/m²	9,2 €/m²	10,8 €/m²
	6 à 9 ans	116	620 €	77 m²	7,9 €/m²	8,6 €/m²	9,8 €/m²
	10 ans et plus	93	607 €	77 m²	7,6 €/m²	8,2 €/m²	9,7 €/m²



© Adil du Morbihan

COMPARAISON DES LOYERS DU PRIVÉ ET SOCIAL

Une rupture importante entre les niveaux de loyers du parc privé et du parc social sur les villes de Vannes et Lorient

La comparaison entre les parcs locatifs privé et social met en évidence des écarts de loyers significatifs dans les deux principaux pôles urbains du Morbihan, avec une situation particulièrement marquée à Vannes.

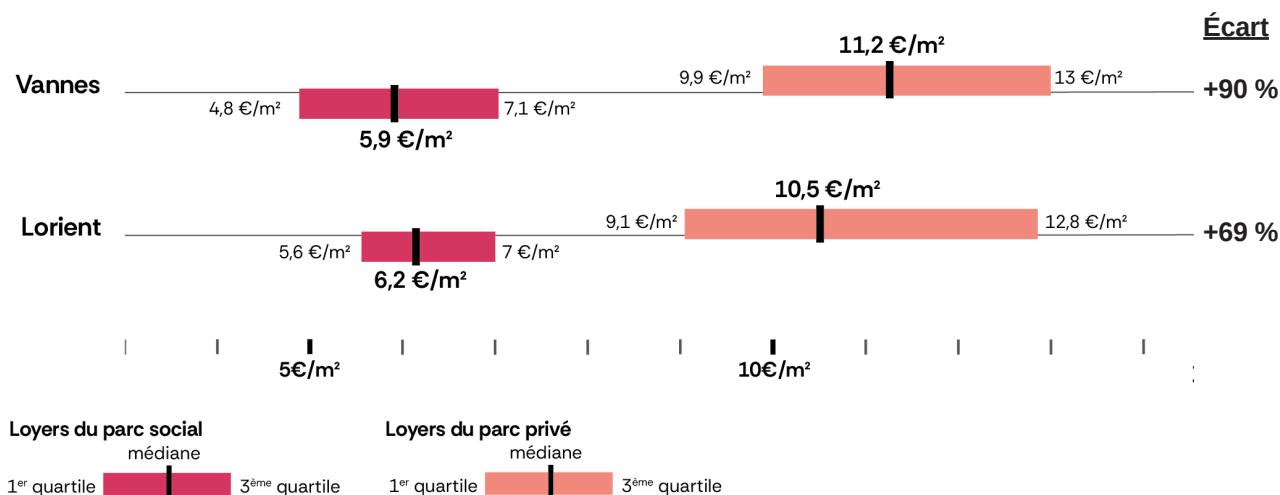
À Vannes, l'écart entre les loyers médians du parc privé et du parc social atteint 5,3 €/m², soit le plus élevé des territoires étudiés. Cette situation reflète la forte tension qui caractérise le marché locatif privé, portée par l'attractivité résidentielle et touristique du territoire.

Le parc social vannetais affiche quant à lui le loyer médian le plus faible des sept zones observées (5,9 €/m²), mais présente une forte diversité de niveaux de loyers. Cette hétérogénéité s'explique notamment par l'ancienneté des logements, les différents modes de financement du parc social et leur localisation. Les logements situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville affichent ainsi des loyers inférieurs d'environ 2 €/m² à ceux observés dans le reste du parc.

À Lorient, l'écart entre les deux parcs est un peu plus limité, de l'ordre de 4,3 €/m². Cette situation s'explique à la fois par des loyers du parc privé moins élevés qu'à Vannes et par des loyers du parc social légèrement supérieurs. Le différentiel entre les deux marchés demeure néanmoins important et témoigne également des difficultés d'accès au parc privé pour une partie des ménages.

Dans les deux villes, et plus particulièrement à Vannes, on observe une situation de forte disjonction entre les deux marchés locatifs. Les loyers les plus faibles du parc privé demeurent ainsi nettement supérieurs aux loyers les plus élevés du parc social. Cette absence de continuité entre les deux segments du marché limite les possibilités de parcours résidentiels pour les ménages modestes et accentue les difficultés d'accès à un logement abordable.

Loyers au mètre carré en 2025 des villes de Vannes et Lorient



Les données relatives à la demande de logement social illustrent d'ailleurs ces difficultés. Au 1^{er} janvier 2026, 15 383 ménages morbihannais étaient en attente d'un logement social, représentant 71 % de l'ensemble des demandeurs. Parmi les principaux motifs invoqués figurent la reprise ou la vente du logement occupé dans le parc privé, mais également le niveau élevé des loyers du marché privé. Les personnes seules représentent 57 % des demandeurs externes, contre 40 % de l'ensemble des ménages morbihannais. Les familles monoparentales sont également surreprésentées, avec 27 % des demandeurs externes contre seulement 8 % de l'ensemble des ménages du département. Ces écarts s'expliquent notamment par les difficultés accrues d'accès au parc privé pour les ménages disposant d'un seul revenu.

Ces constats soulignent l'importance du développement d'une offre locative abordable, qu'elle soit sociale ou intermédiaire, afin de répondre aux besoins des ménages confrontés aux tensions du marché privé et de limiter les phénomènes d'exclusion résidentielle dans les secteurs les plus attractifs.

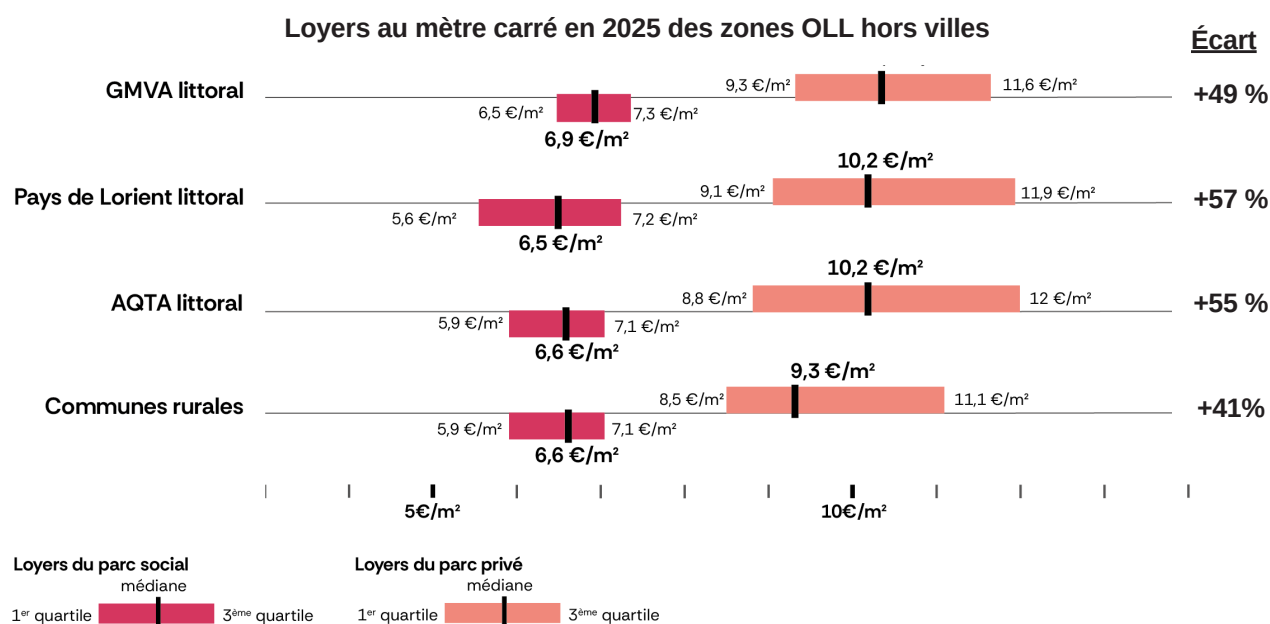
Le logement social, un levier indispensable dans des territoires soumis à une pression locative croissante

Sur les autres territoires du périmètre de l'Observatoire local des loyers, le parc social apparaît plus limité. Les villes de Vannes et de Lorient concentrent à elles seules 38 % du parc locatif social du Morbihan, ce qui explique une présence plus réduite de ce parc dans les secteurs littoraux et ruraux.

Les loyers médians du parc social y sont relativement homogènes, compris entre 6,5 €/m² sur le littoral du Pays de Lorient et 6,9 €/m² sur le littoral de Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération. Les écarts entre les loyers médians du parc privé et ceux du parc social sont également plus faibles que dans les

deux principaux pôles urbains, restant inférieurs à 4 €/m². Ces résultats traduisent une disjonction moins marquée entre les deux marchés locatifs. Néanmoins, les différences de loyers demeurent significatives et peuvent constituer un frein important aux mobilités résidentielles des ménages entre les deux parcs.

À l'échelle du Morbihan, la comparaison des différents territoires montre que les quatre intercommunalités concernées par le périmètre de l'OLL figurent parmi les secteurs les plus tendus du département. Cette tension contribue directement à la hausse des loyers du parc privé.



Sur les communes littorales, cette situation s'explique principalement par la combinaison de deux facteurs. D'une part, leur proximité avec les principaux pôles d'emploi du département soutient une forte demande résidentielle. D'autre part, la présence importante de résidences secondaires et de locations de meublés de tourisme réduit l'offre de logements disponibles à l'année. La location longue durée se trouve ainsi en concurrence avec les locations de courte durée, souvent plus rentables pour les propriétaires, ce qui accentue les tensions sur le marché locatif privé.

Les communes rurales présentent quant à elles les loyers médians du parc privé les plus faibles et les écarts les plus réduits avec le parc social. Toutefois, les loyers y poursuivent leur progression, avec une hausse de 1,1 % entre 2024 et 2025. Cette évolution s'explique notamment par le report d'une partie des actifs travaillant dans les bassins d'emploi de Vannes, Lorient ou Auray vers des territoires plus éloignés, où les loyers demeurent plus abordables. Ce phénomène contribue à diffuser les tensions locatives vers les espaces ruraux. Au regard des écarts de loyers observés entre les deux parcs, le logement social apparaît comme un levier essentiel pour permettre aux ménages les plus modestes d'accéder à un logement à coût maîtrisé dans des territoires soumis à une forte pression immobilière.

À retenir

- Les loyers du parc locatif social sont relativement homogènes sur l'ensemble du territoire
- Les loyers du parc locatif privé présentent des écarts beaucoup plus importants
- Aucun territoire observé ne présente de continuité ou de chevauchement entre les niveaux de loyers du parc social et ceux du parc privé

Pour aller plus loin

Depuis 2013, le réseau des Observatoires locaux des loyers (OLL) s'est structuré pour améliorer la compréhension du parc locatif privé français. Début 2026, ce réseau compte 37 observatoires couvrant 67 agglomérations, ce qui représente plus de 54 % du parc locatif privé national. L'étude met en lumière une grande diversité des dynamiques de marché. Les niveaux de loyers varient fortement en fonction de la tension immobilière locale. L'étude analyse également les interactions entre le parc privé et le parc social. Trois types de relations sont identifiés selon les agglomérations.

[Lire la publication sur le site de l'ANIL](#)



MÉTHODOLOGIE

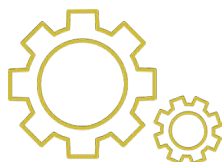


LES DONNÉES

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 **7 126** logements locatifs privés loués vides, dont **996** en gestion directe et **6 130** 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.



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