



# Observatoire de **I'HABITAT** du Département du Morbihan

**DÉCEMBRE 2019**

## **ÉTUDE COMPARATIVE PARC LOCATIF PRIVÉ PARC LOCATIF SOCIAL**

### **SOMMAIRE**

▶ MÉTHODOLOGIE / SOURCE	1
▶ GOLFE DU MORBIHAN VANNES AGGLO.	3
▶ LORIENT AGGLOMÉRATION	9
▶ AURAY - QUIBERON TERRE ATLANTIQUE	15
▶ CE QU'IL FAUT RETENIR ...	21

### **CADRE DE L'ÉTUDE**

Si la notion de besoins en logements est à ce jour difficile à caractériser finement, elle reste un enjeu essentiel dans l'orientation des politiques publiques locales.

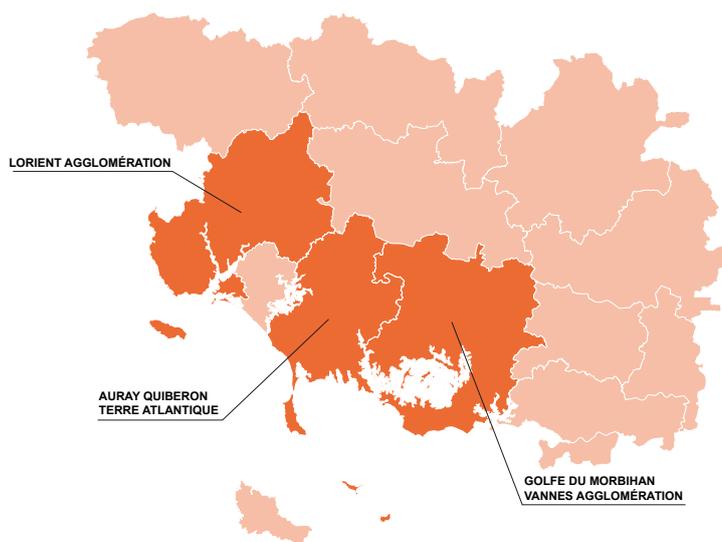
Face à l'évolution de la structure des ménages et la complexification des parcours résidentiels, il est nécessaire d'analyser l'articulation des différents segments de marché de l'habitat sur nos territoires.

Le focus est ici porté sur les relations existantes entre le parc locatif social et le parc locatif privé des trois territoires couverts par un observatoire local des loyers (OLL) :

- ▶ Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération
- ▶ Lorient Agglomération
- ▶ Auray - Quiberon Terre Atlantique

C'est une étude complémentaire dans le cadre de l'observatoire départemental des loyers du Morbihan.

### **TERRITOIRES D'OBSERVATION**



L'étude porte sur les trois territoires observés dans le cadre de l'Observatoire Local des Loyers du Morbihan :

- ▶ Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération
- ▶ Lorient Agglomération
- ▶ Auray Quiberon Terre Atlantique

Selon les derniers chiffres publiés par l'INSEE, ces trois territoires composés de 83 communes, représentent 66% du parc locatif privé morbihannais, et 82% de son parc locatif social.



## MÉTHODOLOGIE / SOURCES MOBILISÉES

### ► LE PARC LOCATIF PRIVÉ

#### Les loyers

(Source : ADIL56 - Observatoire Local du Morbihan collecte 2018)

Les loyers du parc privé proviennent de l'enquête annuelle de l'ADIL du Morbihan dans le cadre de la démarche nationale OLL. 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. Le parc de référence pour l'observation et l'analyse des loyers est constitué de l'ensemble des locaux à usage d'habitation - meublés ou non - occupés à titre de résidence principale à l'exception des logements sociaux (HLM/Habitation à loyer modéré et SEM/Société d'économie mixte) ou construits en maîtrise d'ouvrage d'insertion.

#### Zones de marché / isoprix

(Source : ADIL56 - Observatoire Local du Morbihan)

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

#### Part des locataires du secteur privé éligible à un logement social

(Source : FILOCOM 2015 - DGFIP)

La comparaison des revenus des ménages avec les plafonds HLM, selon leurs statuts d'occupation, est réalisée à partir du fichier FILOCOM. Le Fichier des LOgements par COmmunes (FILOCOM) est le résultat du traitement automatisé des données issues du fichier de la taxe d'habitation (TH) auquel est rapproché le fichier de la taxe foncière (des propriétés bâties), le fichier des propriétaires ainsi que le fichier de l'impôt sur les revenus des personnes physiques.

### ► LE PARC LOCATIF SOCIAL

#### Les loyers

(Source : RPLS au 01/01/2018 d'après SDES)

Les loyers pratiqués dans le parc locatif social sont issus du **Répertoire du Parc Locatif Social** des bailleurs sociaux (RPLS). Ce fichier exhaustif, contient des informations individuelles sur chaque logement du parc locatif des bailleurs sociaux (adresse, caractéristiques du logement, informations liées à la location, ...).

#### Tension locative sociale

(Source : FDLS au 01/01/2018)

L'indicateur de tension retenu dans le parc locatif social est le rapport entre le nombre de demandes pour 1 attribution. Plus ce ratio est élevé plus il existe un déséquilibre difficile à résorber dans le parc locatif social. Le nombre de demandes ainsi que le nombre d'attributions sont issues du Fichier de la Demande Locative Sociale (FDLS) fourni par le CREHA OUEST. Ce fichier centralise l'ensemble de la demande locative sociale, les motifs, les propositions et les attributions de logements sociaux. Il permet également de dresser le profil socio-économique des demandeurs.

### ► LES MÉNAGES

#### Caractéristiques des ménages

(Source : Insee, Recensements de la population 2016)

Les données du recensement ont été mobilisées pour comparer les deux parcs locatifs (social et privé). Il s'agit donc de résidences principales occupées (ménages) au moment du recensement. De manière générale, un ménage, au sens statistique du terme, désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation, par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne.

#### Taux d'effort des allocataires CAF

(Source : CAF 2018)

Le nombre d'allocataires CAF ainsi que la part du loyer dans les ressources sont déclinés pour le parc locatif privé et le parc locatif social. La différence entre le poids du loyer dans les ressources avant et après les aides permet de mesurer l'effet solvabilisateur des allocations CAF.



Dans cette étude, seuls les EPCI couverts par un observatoire local des loyers sont analysés :

- Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération
- Lorient Agglomération
- Auray Quiberon Terre Atlantique

Ces trois zones sont soumises à des critères méthodologiques plus avancés :

- objectifs de collecte plus conséquents ;
- enquêtes auprès des particuliers ;
- regard d'un centre national de traitement garant de la rigueur statistique ;
- ...

## MÉTHODOLOGIE / SOURCES MOBILISÉES

### ► COMPARAISON DES LOYERS ENTRE LE PARC PRIVÉ ET LE PARC SOCIAL

Combien un locataire emménageant dans le parc social aurait payé s'il était entré dans un bien équivalent du parc locatif privé ?

La position choisie pour comparer les loyers du parc locatif social avec ceux du parc locatif privé est celle d'un ménage *m* entré dans un logement du parc social. Son loyer ainsi que sa date d'entrée sont référencés dans la base RPLS ainsi que toutes les caractéristiques physiques et environnementales

de son bien. Ce loyer va être directement comparé avec ceux des logements proposés la même année dans le parc locatif privé dès lors que leurs caractéristiques vont correspondre au logement du locataire *m*. Dans la base ADIL (loyers du parc privé), un échantillon de logements proposés sur le marché la même année va être sélectionné. Cet échantillon concurrent d'au moins 11 biens<sup>(1)</sup> aux caractéristiques semblables au logement du ménage *m*, situé dans une zone de proximité la plus fine possible<sup>(2)</sup> est utilisé pour calculer le loyer de comparaison dans le parc locatif privé.

Ce travail est effectué pour l'ensemble des ménages entrés en 2017 dans le parc locatif social des bailleurs sociaux .

#### (1) Nombre de références minimum

La précision du ciblage (typologie, nombre de pièces, surface, zone de proximité) combinée à la qualité de la base ADIL atténue très fortement la variabilité des loyers permettant de se satisfaire d'un échantillon d'au moins 11 références.

#### (2) Zone de proximité la plus fine

En plus des caractéristiques, la situation géographique du logement est également prise en compte. Afin de constituer un échantillon de comparaison suffisamment conséquent dans le parc locatif privé, un algorithme procède à une implémentation géographique ascendante partant de la zone de proximité la plus fine (infra-communale) jusqu'à la zone de marché (supra-communale). 6 niveaux d'aggrégations spatiales peuvent être utilisés : 3 infra-communales (Iris, Triris, Grand Quartiers), 1 communal, 2 supra-communales ( zones de marchés affinées, zones de marché élargies).

## REMERCIEMENTS À NOS PARTENAIRES

- le Ministère de la Cohésion des Territoires
- la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS)
- le Département du Morbihan
- la CA Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération
- la CA Lorient Agglomération
- la CC Auray Quiberon Terre Atlantique



# GOLFE DU MORBIHAN VANNES AGGLOMÉRATION

**34** communes  
**166 661** habitants

## 70% DES EMMÉNAGÉS RÉCENTS ACCUEILLIS DANS LE PARC LOCATIF

Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération fait partie des territoires les plus attractifs du département. Avec près de 1 400 habitants supplémentaires chaque année, GMVA attire, porté par un bassin d'emplois dynamique articulé autour de sa ville-centre, Vannes. Le parc locatif reste la porte d'entrée principale sur le territoire quelque soit l'origine géographique du ménage.

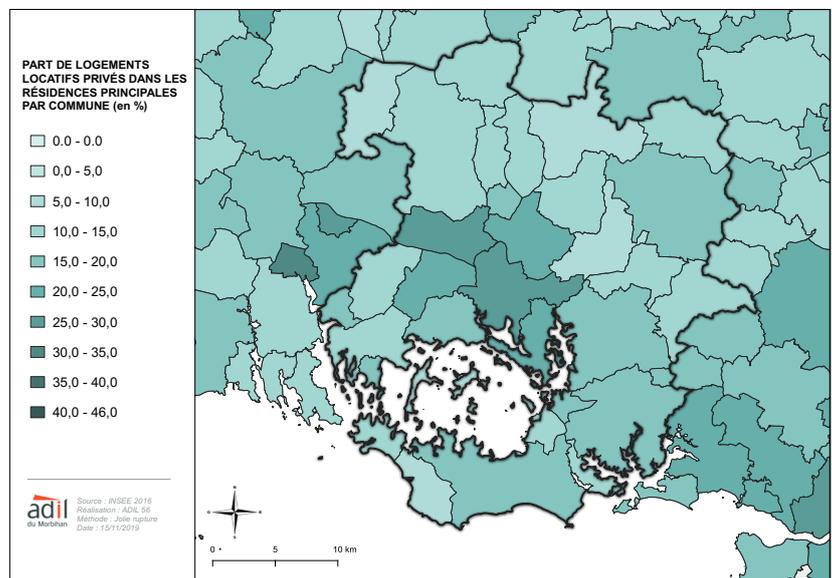
La part de ménages locataires dans le parc social progresse plus vite que dans le parc privé. Le locatif est en effet alimenté par une promotion immobilière en faveur du locatif social ( PLH GMVA : «*La promotion immobilière est réservée à 84 % au marché locatif, répartie entre locatif social (45 %) et marché locatif privé (39 %)*»).

## 1.8 LOCATAIRES DU SECTEUR LIBRE POUR 1 LOCATAIRE DU PARC SOCIAL

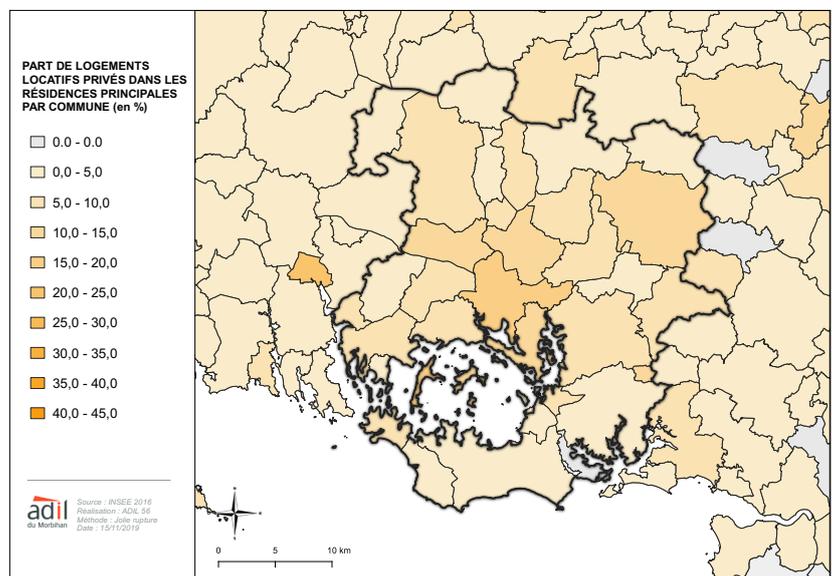
Vannes, Saint-Avé, Plescop, Monterblanc et Elven possèdent des ratios nombre de locataires du privé pour un social plutôt mesuré oscillant entre 1.4 et 1.6 témoignant d'un certain équilibre entre les deux offres. Le parc locatif privé de la commune de Sarzeau est quant à lui très conséquent au regard de son parc social, même si ces dernières années l'effort de production de logements sociaux y est plus important. Les niveaux de loyers du secteur libre auront ici un rôle déterminant sur la mixité ou non des profils de ménages : un marché onéreux écarterait de fait toute une partie de ménages aux ressources les plus modestes.

	Parc locatif privé	Parc locatif social
Rés. Principales en location	<b>17 011</b>	<b>9605</b>
Part dans les Rés. Principales	<b>22%</b>	<b>12%</b>
Part dans le parc locatif privé ou social morbihannais	<b>26%</b>	<b>30%</b>
Évolution du parc	<b>+ 0.6% / an</b>	<b>+ 3.0 % / an</b>

### ► Part de ménages locataires du parc privé par commune



### ► Part de ménages locataires du parc social par commune



# PROFIL DES MÉNAGES LOCATAIRES

## LE PARC LOCATIF PRIVÉ : POINT DE DÉPART DES JEUNES MÉNAGES

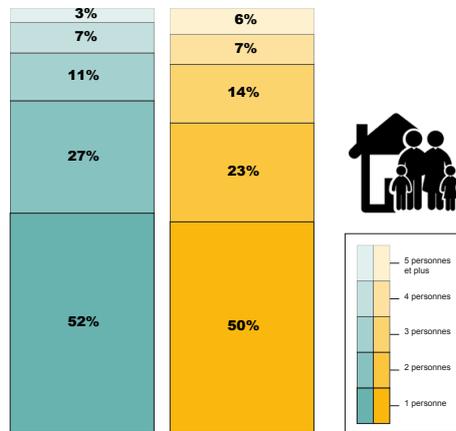
Le parc locatif privé de par sa structure mais aussi sa rapidité d'accès constitue souvent un point de départ dans les parcours de vie (professionnelle et familiale). Les jeunes actifs célibataires ou en couple sont sur-représentés comparativement aux ménages du parc social.

La part des petits ménages est également alimentée dans le parc locatif privé par un public étudiant très présent sur Vannes, et plutôt retraité dans le parc social.

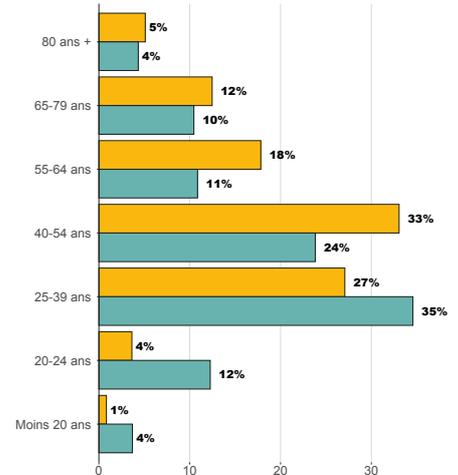
## UN ESPACE POUR LE LOYER INTERMÉDIAIRE

Si les ressources des locataires du parc privé sont plus confortables dans l'agglomération que sur d'autres territoires morbihannais, l'écart de revenus est vite atténué par un budget logement plus conséquent. De fait, moins de ménages sont éligibles aux logements sociaux et le reste à charge est plus élevé après imputation des aides aux logements. Il existe donc un espace pour les logements aux loyers plafonnés de type PLS, conventionnés ou défiscalisés permettant à des ménages aux revenus intermédiaires d'assumer financièrement les niveaux de loyers pratiqués.

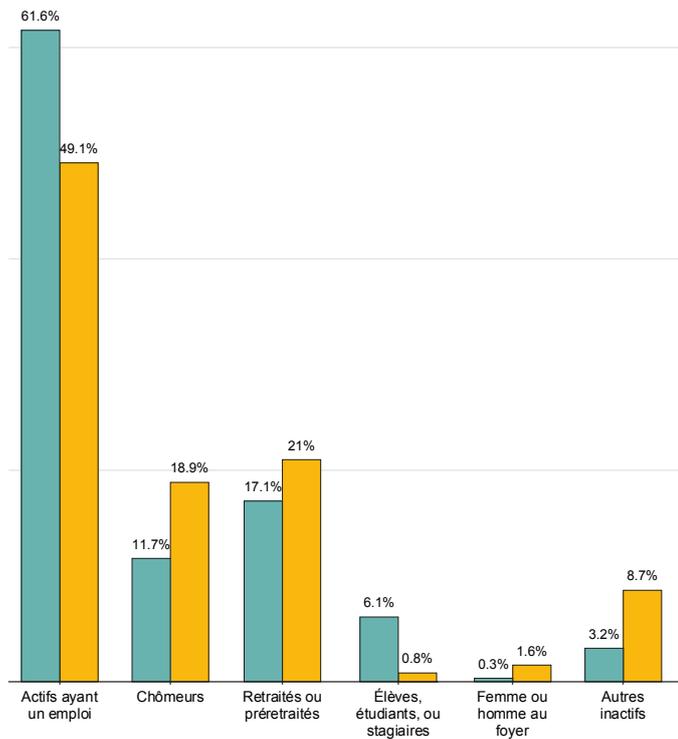
► Répartition par nombre de personnes dans les ménages locataires



► Répartition par âge des ménages locataires (personne de référence)



► Répartition par activité des ménages logés dans les parcs locatifs privé et social



► Allocataires CAF

**7 382**    **5 853**

► Poids moyen du loyer dans les ressources (sans aide au logement)

**46%**    **32%**  
↓ avec aide au logement ↓  
**24%**    **11%**

► Part des locataires du parc privé sous les plafonds HLM (2015)

<b>PLAI</b>	[31% - 33%]
<b>PLUS</b>	[66% - 68%]
<b>PLS</b>	[82% - 85%]

► Part des ménages allocataires CAF sur l'ensemble des ménages

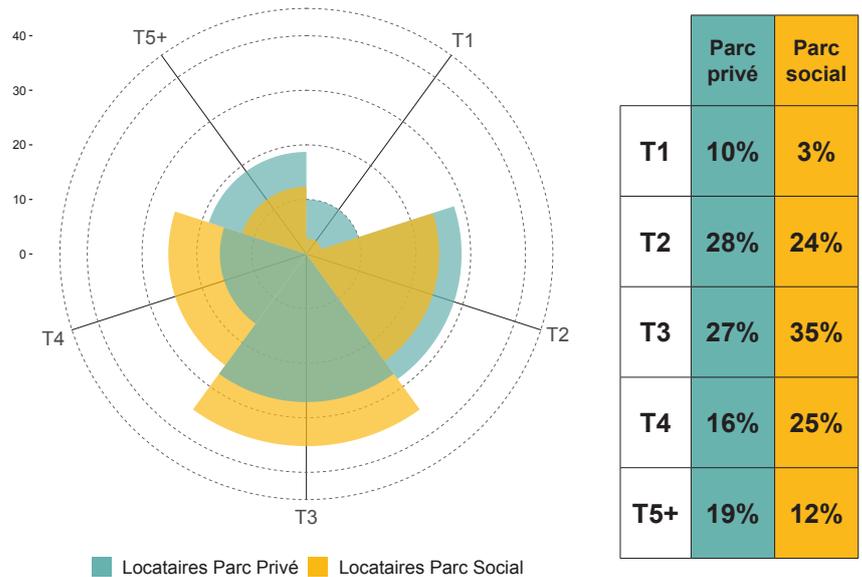
**45%**    **57%**

# STRUCTURE ET FONCTIONNEMENT DU PARC LOCATIF EXISTANT

## UN PARC LOCATIF PRIVÉ PLUS FOURNI EN PETITS ET GRANDS LOGEMENTS

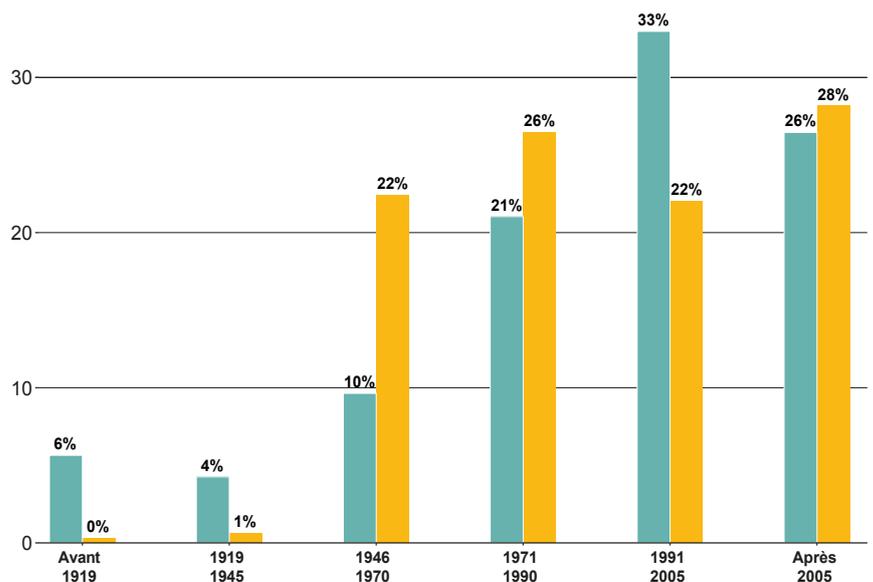
Le parc locatif social est traditionnellement plus axé sur les logements de tailles intermédiaires (T2 au T4 : 84%), correspondant à une plus large part de ménages demandeurs. La faible offre en grands logements ne se fait pas directement ressentir sur la part de logements en sur-occupation lourde. En revanche, un nombre non négligeable de petits ménages logent dans des logements trop grands (14% des ménages de 1 personne vivent dans des logements de plus de 4 pièces et 11 % des ménages de 2 personnes dans des 5 pièces et plus).

► Répartition par typologie des parcs locatifs privé et social



Le parc locatif privé affiche une part plus importante de petits et grands logements. La demande étudiante sur Vannes, a largement contribué au développement de l'offre en T1 (17% sur Vannes). Le développement de l'offre en grands logements a quant à elle pu s'appuyer sur les derniers dispositifs de défiscalisation en vigueur gonflant les volumes de T5 sur des communes du rétro-littoral, seconde couronne et Presqu'île de Rhuys.

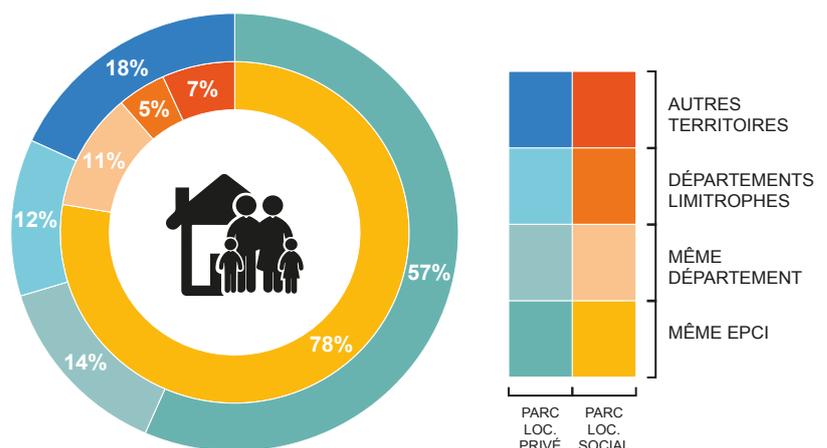
► Répartition des résidences principales en location selon l'époque de construction



## UN PARC PRIVÉ QUI ATTIRE AU-DELÀ DES LIMITES DÉPARTEMENTALES

Le rayonnement géographique de l'agglomération vannetaise attire, par le cadre de vie qu'elle offre, des ménages morbihannais mais également beaucoup de ménages extérieurs au département. Si les parts de locaux parmi les emménagements récents restent majoritaires dans les deux parcs (57% dans le parc privé, 78% dans le parc social), dans le parc privé près d'un nouvel emménagé sur 3 est originaire d'un autre département.

► Origine géographique des emménagements récents dans le parc locatif privé et le parc locatif social



► Taux d'emménagés récents



# ANALYSE DE LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE

## UNE FORTE DEMANDE SUR LES T1 AU REGARD DU PARC EXISTANT

L'indicateur de pression locative sociale est très intense sur les logements de 1 pièce : le Système National d'Enregistrement recense 7.4 demandes pour 1 attribution bien au-delà du ratio de 3 pour 1 utilisé par les organismes sociaux pour signaler un début de tension. Le parc privé mieux fourni en T1 pourrait constituer une réserve pour les ménages en attente, mais la pression émise par les étudiants réduit considérablement le stock d'autant plus pour les niveaux de loyers les plus accessibles.

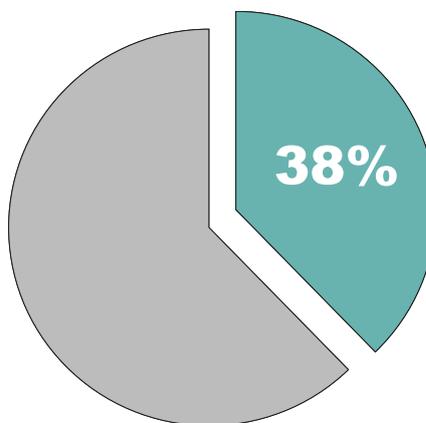
## UN GAIN DE PIÈCE DANS LE PARC PRIVÉ DIFFICILEMENT ATTEIGNABLE FINANCIÈREMENT

Les ménages résidant dans le parc locatif privé, en attente d'un logement social, représentent 38% de l'ensemble de la demande sociale. Le motif le plus souvent mis en avant est la cherté du loyer dans le secteur libre, premier poste de consommation des ménages avec l'ensemble des dépenses énergétiques qui y sont adossées. En lien avec ce premier motif, la taille du logement est également très citée lors de la demande d'un logement social. Le passage à une pièce supplémentaire dans le parc privé peut entraîner une hausse du loyer mensuel difficilement atteignable pour des ménages dont les ressources sont inférieures aux plafonds HLM.

Par vases communicants, les demandeurs vivant dans des petits logements en situation de sur-occupation atténueraient les indicateurs de pression s'ils trouvaient un logement adapté à leurs demandes.

► Tension de la demande par typologie selon le nombre d'attributions

	Nombre de demandes	Nombre d'attributions	Nombre de demandes pour 1 attribution
<b>T1</b>	341	46	7,4
<b>T2</b>	1285	303	4,2
<b>T3</b>	1158	524	2,2
<b>T4</b>	682	306	2,2
<b>T5 +</b>	288	84	3,4

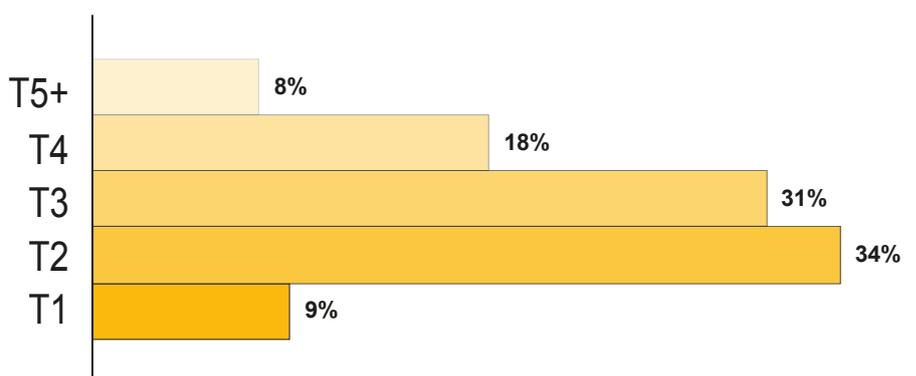


► Part des demandeurs d'un logement social logés dans le parc locatif privé

► Motifs de demande d'un logement locatif social pour un locataire du parc privé

<b>Logement trop cher</b>	28%
<b>Logement trop petit</b>	19%
<b>Divorce/Séparation</b>	8%
<b>Logement repris ou mis en vente par le propriétaire</b>	8%
<b>Raisons de santé</b>	5%

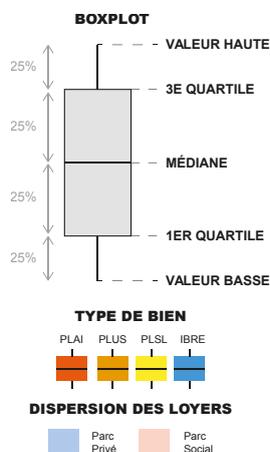
► Taille du logement souhaité par les demandeurs provenant du parc locatif privé



# ÉTUDE COMPARATIVE : APPROCHE DESCRIPTIVE

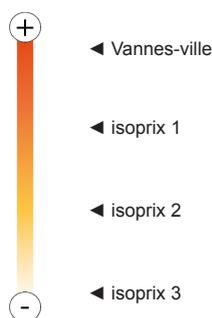
## MÉTHODOLOGIE

La comparaison directe des niveaux de loyers n'est pas évidente entre parc locatif privé et social. Les facteurs n'influencent pas les niveaux de loyers de la même manière d'un parc à l'autre et leurs caractéristiques sont, par nature, très hétérogènes. En ciblant un segment de marché spécifique (typologie, date d'entrée, localisation), il est cependant possible de ressortir des zones de chevauchement ou de complémentarité moins impactées par les différences structurelles des deux parcs.

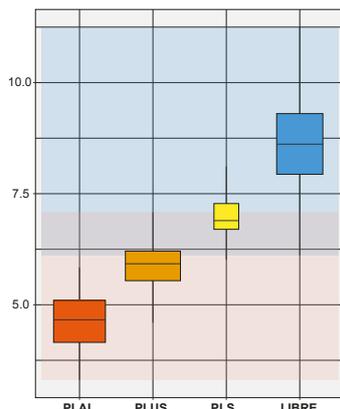


## MÉTHODOLOGIE

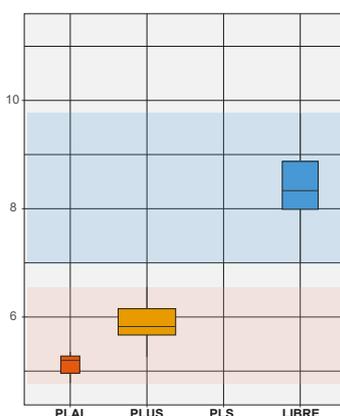
Selon un procédé identique les communes de l'agglomération ont été classées en fonction de leurs loyers affichés dans le parc locatif social ou dans le parc locatif privé comparativement à Vannes en maîtrisant au maximum l'effet des différentes caractéristiques des logements sur les montants de loyers. L'idée est de vérifier s'il existe une cohérence géographique entre les loyers pratiqués dans les deux parcs.



► Dispersion des loyers : VANNES T3



► Dispersion des loyers : ISOPRIX 1 MAISON T4



## DES SEGMENTS DE MARCHÉ PLUTÔT EN COMPLÉMENTARITÉ QU'EN CONCURRENCE

En isolant les loyers de marché pour chaque typologie dans différentes zones de marchés, très peu d'aires de chevauchement se dessinent entre les niveaux de loyer du parc social et du parc privé. Les niveaux de loyers évoluent progressivement en fonction du type de financement le plus social (PLAI) vers le loyer libre. Les loyers dans le parc social restent bien en deçà de ceux du secteur libre et répondent à leur objectif de complémentarité en proposant des loyers plus adaptés aux personnes disposant de plus faibles ressources.

Dans la zone isoprix 1 (zone de loyers identifiée comme la plus chère du parc privé), les écarts sont beaucoup plus importants. Il semble manquer d'offres en loyers intermédiaires de type PLS notamment pour des maisons. Les ménages possédant des ressources à peine supérieures aux plafonds HLM doivent rencontrer des difficultés à entrer dans le parc locatif privé au vu des niveaux de loyers pratiqués.

## DEUX GÉOGRAPHIES DE LOYERS PLUTÔT EN COHÉRENCE

Les répartitions spatiales des niveaux de loyers comparés sont très semblables entre les deux parcs : les zones où les loyers du parc privé sont les plus chers affichent également les loyers du parc social les plus onéreux et inversement.

Cependant un basculement opère sur deux communes. C'est le cas de Grand-Champ et Baden. Pour la première, le fait de posséder des loyers du parc social parmi les plus onéreux et des loyers du parc privé parmi les plus abordables atténue l'écart de niveau de loyer entre les deux parcs, tandis qu'à Baden les niveaux de loyers proposés dans le parc social pallie à la cherté du secteur libre.

Communes	Écarts des niveaux de loyers dans le parc social (%)	Zonage isoprix parc locatif privé
Arzon	5,08%	Isoprix 2
Saint-Avé	5,05%	Isoprix 1
Séné	4,80%	Isoprix 1
Grand-Champ	3,50%	Isoprix 3
Ploeren	3,01%	Isoprix 1
Plescop	1,66%	Isoprix 2
Vannes	réf.	Vannes-ville
St-Nolf	-2,27%	Isoprix 2
Locqueltas	-3,88%	Isoprix 3
Baden	-4,13%	Isoprix 1
Elven	-4,48%	Isoprix 3
La Trinité-Surzur	-4,89%	Isoprix 3
Sulniac	-5,29%	Isoprix 3
Surzur	-5,40%	Isoprix 2
Monterblanc	-6,68%	Isoprix 3
Trédion	-8,61%	Isoprix 3
St-Gildas-de-Rhuys	-10,96%	Isoprix 2

## ETUDE COMPARATIVE : APPROCHE DYNAMIQUE

### DES NIVEAUX DE LOYERS DE 19% à 46% MOINS CHERS QUE DANS LE PARC PRIVE

Les écarts de loyers entre le parc locatif social et le parc locatif privé sont principalement influencés par le type de financement initial du logement social. Ainsi un locataire entré dans un logement locatif social financé en PLUS s'acquitte d'un loyer de 31% moins cher que s'il était entré dans un logement équivalent dans le parc locatif privé. Cet écart de loyer varie respectivement de 19% à 46% qu'il s'agisse d'un loyer en PLS ou en PLAI.

### INFLUENCE GÉOGRAPHIQUE LIMITÉE

En conservant la segmentation par type de financement, les écarts de loyers entre parc social et parc privé ne subissent que de légères fluctuations non significatives, à l'exception des logements financés en PLAI sur la commune de Vannes. Les loyers en PLAI sont, en moyenne, 49% moins chers que dans le parc locatif privé tandis que sur les autres secteurs cet écart n'excède pas les 40%. Une observation a mettre en lien avec la forte proportion de logements PLAI situés en QPV sur Vannes (65%).

### COMPLÉMENTARITÉ DE L'OFFRE SUR CERTAINS SEGMENTS

Pour 16% des locataires entrés dans un logement social en 2017, il n'a pas été possible de trouver plus de trois logements équivalents proposés à la location la même année dans l'échantillon du parc locatif privé de l'ADIL du Morbihan, et ce, même en élargissant la zone géographique de recherche. Ce constat est révélateur de la rareté de certains segments de marché dans le parc locatif privé. Si sur Vannes une équivalence des offres est toujours trouvée entre les deux parcs, en zone rétro-littorale il est très difficile de trouver des appartements à la location dans le parc locatif privé. Un autre segment de marché plutôt spécifique au parc social a été également identifié : les petites maisons de 2 pièces.

### MÉTHODOLOGIE

Combien un locataire ayant emménagé dans le parc social en 2017 aurait payé dans le parc locatif privé pour un bien équivalent ?

L'étude comparative dynamique a été effectuée pour chacun des 1231 ménages entrés en 2017 dans le parc locatif social des bailleurs sociaux dans l'agglomération vannetaise. Pour 72 % d'entre eux il a été possible de constituer un échantillon suffisamment conséquent de logements dans le parc locatif privé pour mener une comparaison pertinente.

L'implémentation géographique ascendante se base sur 6 niveaux d'agrégation spatiales :

- Iris
- Triris
- Grand Quartiers
- Communale
- Zones de marché affinées
- Zones de marché élargies

A Vannes dans 89 % des cas un zonage infra-communal a permis d'établir des éléments de comparaison. Pour l'ensemble de l'agglomération de GMVA l'échelle communale et les zones de marché ont été utilisées dans 33% des cas (Vannes, littoral, 1ère et seconde couronne). Pour 28% des loyers du parc social aucun loyer de comparaison dans le parc privé n'a pu être attribué selon les critères de taille d'échantillon minimum et de proximité prédéfinis.

Écart de loyers	
LIBRE	Référence
PLS	-18.4 %
PLUS	-31.1 %
PLAI	-46.7 %

#### EXEMPLE 1

 Locataire entré en 2017

Caractéristique du bien  Offres équivalentes Proposées à la location en 2017

 PLUS	 LIBRE
 Appartement 2 pièces	 Appartement 2 pièces
 Vannes Ménimur 1	 Vannes Ménimur - St Guen*
 5.60€/m <sup>2</sup>	 9.31€/m <sup>2</sup>

\*Ménimur 1, Ménimur 2, St-Guen- Bilaire- Ménimur pavillonnaire,

#### EXEMPLE 2

 Locataire entré en 2017

Caractéristique du bien  Offres équivalentes Proposées à la location en 2017

 PLAI	 LIBRE
 Maison 4 pièces	 Maison 4 pièces
 Theix-Noyal	 GMVA 1 <sup>ère</sup> couronne*
 5.06€/m <sup>2</sup>	 7.95€/m <sup>2</sup>

\*Arradon, Meucon, Plescop, Ploeren, St-Avé, St-Nolff, Séné, Theix-Noyal

# LORIENT AGGLOMÉRATION

**25** communes  
**202 494** habitants

## UNE OFFRE LOCATIVE GLOBALEMENT MIEUX ÉQUILBRÉE QU'AILLEURS

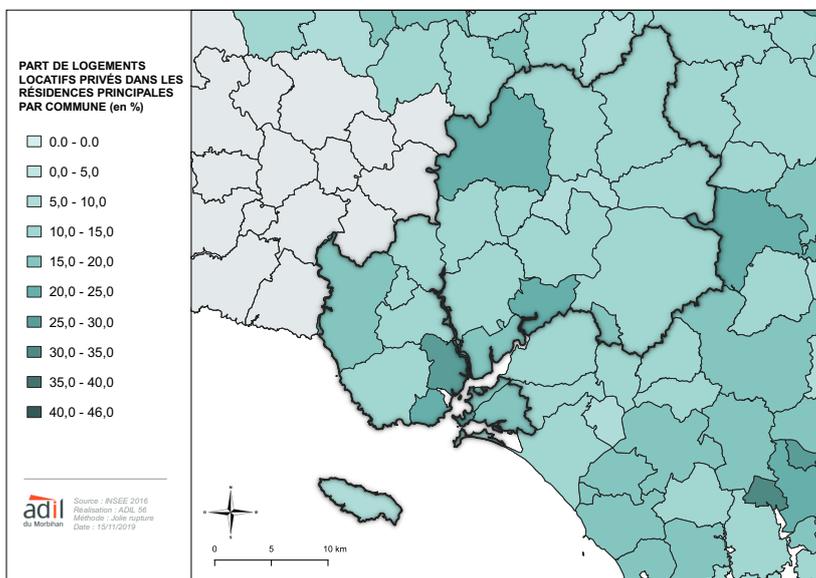
Lorient Agglomération possède le parc locatif le plus étoffé du département mais aussi le moins déséquilibré entre logements locatifs privés et sociaux. Il représente respectivement 20% et 14% des résidences principales. Historiquement concentré sur le cœur d'agglomération (Lorient, Lanester, Hennebont), l'offre locative privée comme sociale, se rééquilibre progressivement sur les communes périurbaines.

Dans l'agglomération lorientaise 10 des 25 communes présentent un ratio nombre de logements locatifs privés pour un logement locatif social moins élevé qu'à l'échelle de la France métropolitaine (1.73), témoignant d'une meilleure répartition de l'offre entre les deux parcs. Sur ces communes le parc locatif privé et social peuvent se compléter parfaitement et répondre à des besoins différents ou alors être concurrentiels jusqu'à réduire progressivement les écarts de loyers entre les deux parcs.

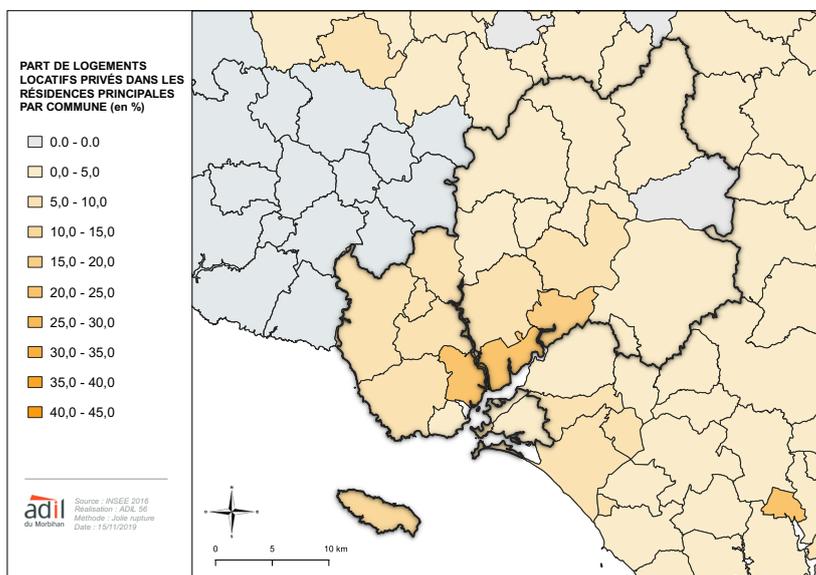
En cas de déséquilibre important, l'un des deux parcs peut compenser les carences de l'autre, ou alors, provoquer une forte spécialisation du territoire. Les communes au nord ont des parcs locatifs privés restreints et des parcs sociaux qui le sont d'autant plus : Plouay, Larmor-Plage, Riante et Locmiquélic possèdent une forte dominante locative privée, tandis que Lanester est la seule commune non insulaire du département, à présenter un ratio en faveur du logement social.

	Parc locatif privé	Parc locatif social
Rés. Principales en location	<b>19 388</b>	<b>13 708</b>
Part dans les Rés. Principales	<b>20%</b>	<b>14%</b>
Part dans le parc locatif privé ou social morbihannais	<b>29%</b>	<b>43%</b>
Évolution du parc	<b>+ 1.3 % / an</b>	<b>+ 0.4 % / an</b>

### ► Part de ménages locataires du parc privé par commune



### ► Part de ménages locataires du parc social par commune



# PROFIL DES MÉNAGES LOCATAIRES

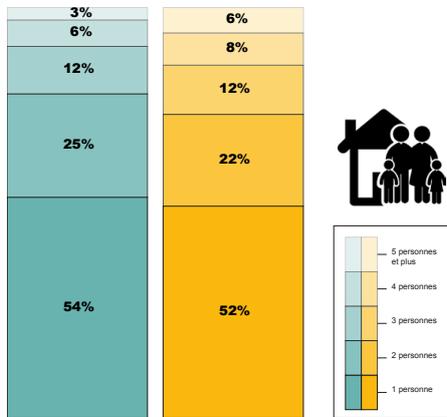
## DES PLUS PETITS MÉNAGES DANS LE PARC LOCATIF PRIVÉ

La part des personnes seules augmente plus vite dans le parc locatif privé que dans le parc locatif social. Au dernier recensement, 80% des locataires du parc locatif privé de l'agglomération lorientaise, sont des ménages de moins de 3 personnes (couples sans enfant, famille monoparentale,...) contre 74% dans le parc locatif social. Dans le parc privé, ce sont plus souvent de jeunes ménages (moins de 25 ans), étudiants ou en début de parcours professionnel, tandis que dans le parc social la proportion de petits ménages est plus alimentée par les retraités.

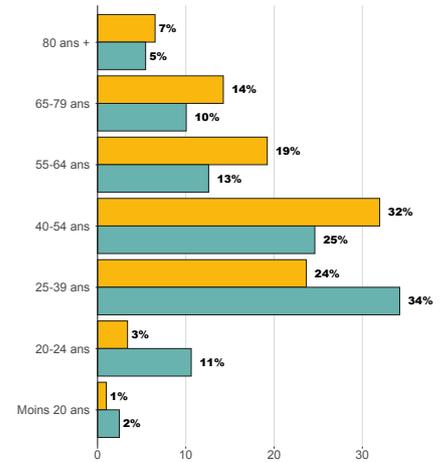
## 3/4 DES LOCATAIRES DU PARC LOCATIF PRIVÉ SONT ÉLIGIBLES À UN LOGEMENT SOCIAL

27% des locataires de Lorient Agglomération vivent sous le seuil de pauvreté, un taux comparable à celui de la France métropolitaine mais supérieur de 2.4 points à la Bretagne. Les ressources plus modestes expliquent la part importante de locataires du parc privé éligible à un logement social, environ 3 sur 4, et 9 sur 10 à un logement à loyer intermédiaire (PLS). Pour ces ménages les allocations logements ont un rôle solvabilisateur essentiel permettant de minimiser le poids moyen du loyer dans les ressources en deçà des 33% usuels.

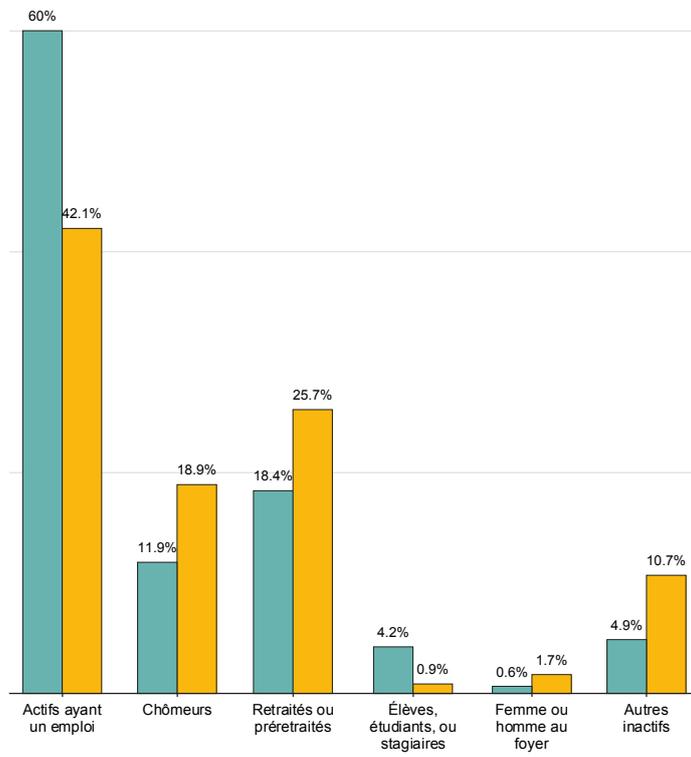
► Répartition par nombre de personnes dans les ménages locataires



► Répartition par âge des ménages locataires (personne de référence)



► Répartition par activité des ménages logés dans les parcs locatifs privé et social



### ► Allocataires CAF

**8 213 10 342**

### ► Poids moyen du loyer dans les ressources (sans aide au logement)



### ► Part des locataires du parc privé sous les plafonds HLM (2015)

<b>PLAI</b>	[35% - 40%]
<b>PLUS</b>	[71% - 76%]
<b>PLS</b>	[85% - 91%]

### ► Part des ménages allocataires CAF sur l'ensemble des ménages

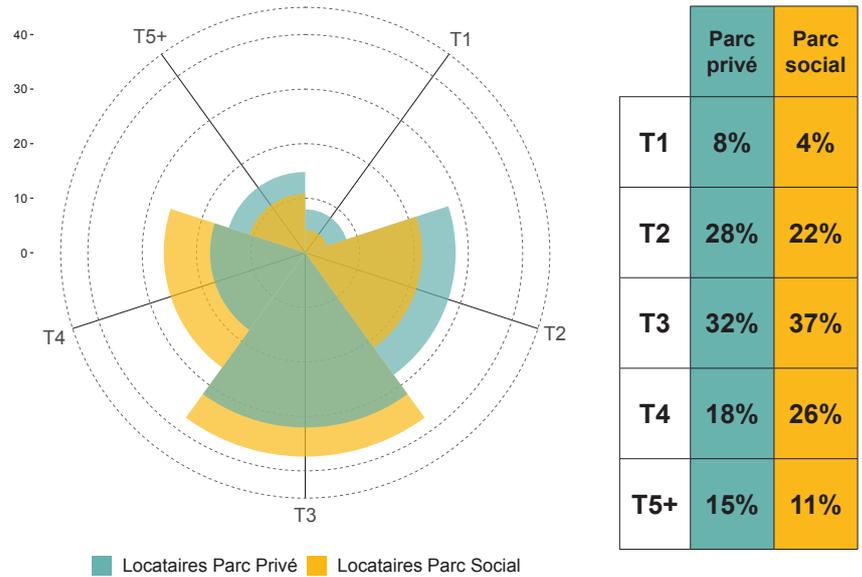
**42% 70%**

# STRUCTURE ET FONCTIONNEMENT DU PARC LOCATIF EXISTANT

## DEUX PARCS AUX STRUCTURES PLUS ÉQUILIBRÉES QU'AILLEURS

Les différences structurelles entre les deux parcs existent mais sont moins marquées que sur d'autres territoires morbihannais. Le parc social est plutôt fourni en logements T3 / T4, moins en petits et grands logements. Dans les deux parcs, les taux de sous-occupation de logements sont globalement comparables (12.1% dans le parc privé contre 10.4% dans le parc social). Les ménages d'une personne logent cependant plus souvent dans des logements de plus de 3 pièces (15.5%) dans le parc social que dans le parc privé.

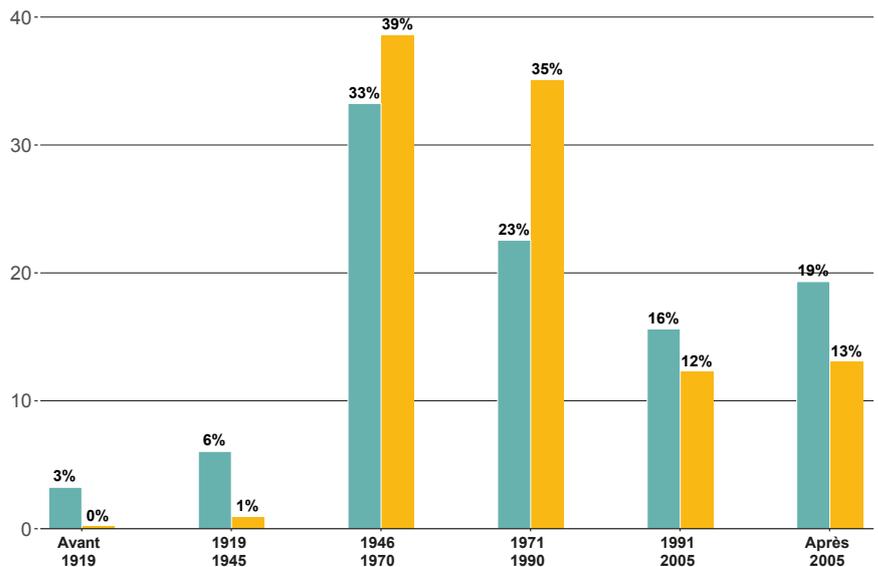
► Répartition par typologie des parcs locatifs privé et social



## DES EMMÉNAGÉS RÉCENTS ESSENTIELLEMENT LOCAUX

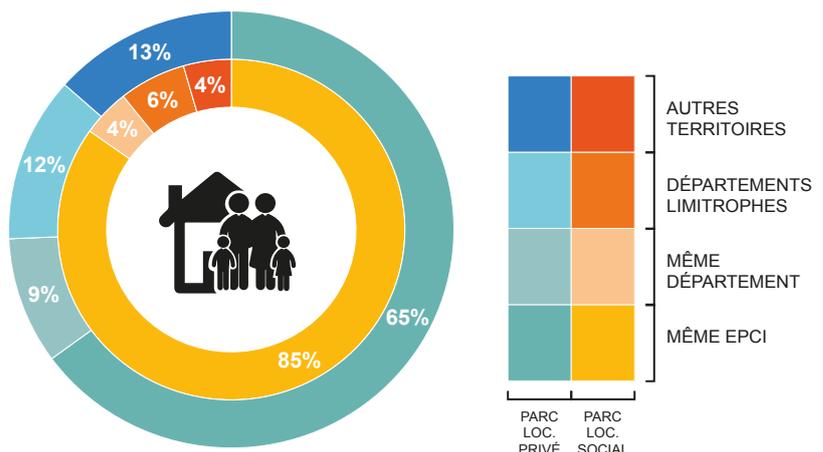
L'offre en logements à un instant T est également très dépendante de la vitesse à laquelle se libèrent les logements et/ou à la croissance du parc (production). Dans le parc privé la mobilité des ménages est traditionnellement plus forte : 1 locataire sur 3 (33%) est en place depuis moins de deux ans, 15% dans le social. La mobilité dans le parc social est beaucoup plus sensible aux nouvelles mises en service de logements, plus soutenues ces dernières années.

► Répartition des résidences principales en location selon l'époque de construction



Dans l'agglomération, une grande partie de la mobilité s'opère en interne, entre ménages locaux. Dans le parc social 85 % des emménagés récents résidaient déjà sur le territoire et 65 % dans le parc locatif privé.

► Origine géographique des emménagés récents dans le parc locatif privé et le parc locatif social



► Taux d'emménagés récents



## ANALYSE DE LA DEMANDE SOCIALE

### UNE TENSION À NUANCER SUR LES T1 DANS LE PARC SOCIAL

L'indicateur de tension, nombre de demandes pour une attribution, indique une tension plus vive sur les petits logements et particulièrement les logements en T1. En comparant les fortes proportions de petits ménages qui continuent de progresser dans le parc social et le faible volume de T1 et de T2 le nombre de demandes pour une attribution est mathématiquement plus intense. Seule une rotation très soutenue, d'au moins 50%, parviendrait à atténuer l'indicateur de tension, or elle atteint difficilement les 20% de renouvellement sur les T1.

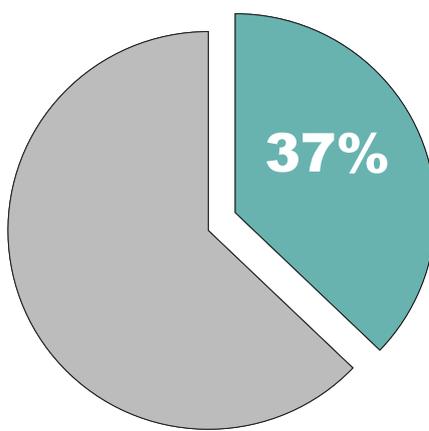
Toutefois, cette tension apparaît moins problématique sur Lorient Agglomération en la comparant aux autres territoires étudiés : 7.4 demandes pour 1 attribution sur GMVA, 35.6 sur AQTA. Les petits logements du parc locatif privé de l'agglomération lorientaise seraient ainsi essentiellement sollicités par des demandes provenant de 3 principales sources : les petits ménages ne pouvant prétendre à un logement social ; les étudiants et les ménages ayant fait une demande dans le parc social mais dans l'attente d'une réponse du fait de la forte pression sur ce segment.

### PRÈS DE 4 DEMANDEURS SUR 10 ISSUS DU PARC LOCATIF PRIVÉ

37% de la demande locative sociale émanent de ménages du parc locatif privé, ce qui représente 6% de l'ensemble des locataires des logements non HLM loués vides. Un chiffre très faible au regard des 75% pouvant prétendre à un logement social. Le motif le plus souvent mis en avant pour la demande d'un logement social est la cherté du logement (31%) devant sa taille (13%).

► Tension de la demande par typologie selon le nombre d'attributions

	Nombre de demandes	Nombre d'attributions	Nombre de demandes pour 1 attribution
<b>T1</b>	591	119	5,0
<b>T2</b>	1778	478	3,7
<b>T3</b>	1581	805	2,0
<b>T4</b>	927	491	1,9
<b>T5 +</b>	410	131	3,1

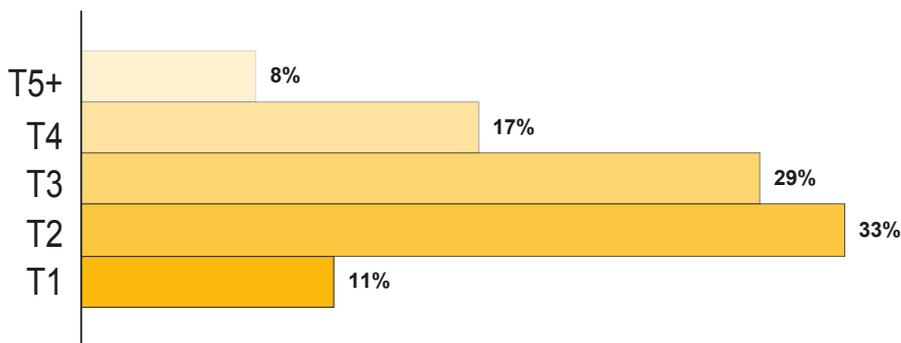


► Part des demandeurs d'un logement social logés dans le parc locatif privé

► Motifs de demande d'un logement locatif social pour un locataire du parc privé

<b>Logement trop cher</b>	31%
<b>Logement trop petit</b>	13%
<b>Logement repris ou mis en vente par le propriétaire</b>	8%
<b>Divorce / Séparation</b>	7%
<b>Logement insalubre / dangereux</b>	6%

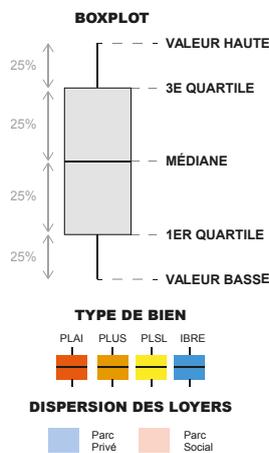
► Taille du logement souhaité par les demandeurs provenant du parc locatif privé



# ÉTUDE COMPARATIVE : APPROCHE DESCRIPTIVE

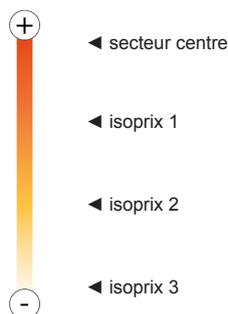
## MÉTHODOLOGIE

La comparaison directe des niveaux de loyers n'est pas évidente entre parc locatif privé et social. Les facteurs n'influencent pas les niveaux de loyers de la même manière d'un parc à l'autre et leurs caractéristiques sont, par nature, très hétérogènes. En ciblant un segment de marché spécifique (typologie, date d'entrée, localisation), il est cependant possible de ressortir des zones de chevauchement ou de complémentarité moins impactées par les différences structurelles des deux parcs.

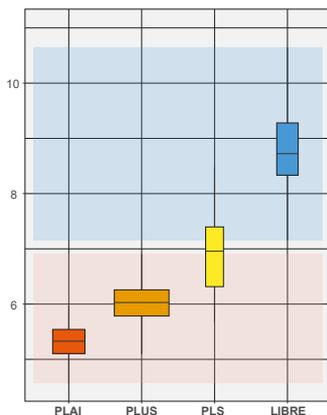


## MÉTHODOLOGIE

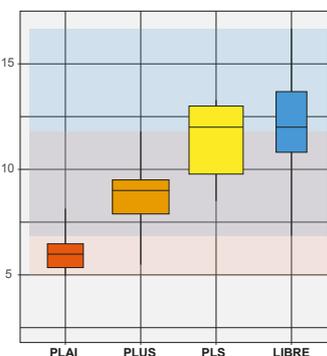
Selon un procédé identique les communes de l'agglomération ont été classées en fonction de leurs loyers affichés dans le parc locatif social ou dans le parc locatif privé comparativement à Lorient en maîtrisant au maximum l'effet des différentes caractéristiques des logements sur les montants de loyers. L'idée est de vérifier s'il existe une cohérence géographique entre les loyers pratiqués dans les deux parcs.



► Dispersion des loyers (en €/m<sup>2</sup>) : AFFINÉ T3



► Dispersion des loyers (en €/m<sup>2</sup>) : AFFINÉ T1 SECTEUR CENTRE



## CONCURRENCE SUR LES T1 EN COEUR D'AGGLOMÉRATION

Le premier graphe (nouveaux emménagés dans des appartements T3 construits après 2005), est un bon exemple de complémentarité entre loyers du parc social et loyers du parc privé. Les niveaux de loyers augmentent crescendo du type de financement le plus social (PLAI) vers le loyer libre sans grande zone de chevauchement.

Le second graphe isole les loyers des emménagés récents dans des T1 en cœur d'agglomération. Dans ce cas de figure, les loyers PLS sont équivalents à ceux du parc libre, l'offre est même suffisamment conséquente pour créer une concurrence entre les deux parcs d'autant que 85 à 91% des locataires du parc locatif privé sont éligibles à un logement en PLS. 25% des loyers du parc privé possèdent même des niveaux équivalents aux loyers PLUS. C'est parmi les appartements d'une pièce en cœur d'agglomération qu'il y aura le plus d'éventualité de trouver des logements considérés comme appartenant au «parc social de fait».

## UNE RÉPARTITION DES LOYERS PLUS ÉCLATÉE DANS LE PARC SOCIAL

Contrairement au parc locatif privé, où une géographie des loyers transparaît, plus élevés au sud et moins onéreux au nord, le classement des communes par niveaux de loyers du parc locatif social aurait une représentation spatiale plus éclatée. Dans le cœur d'agglomération, Lorient et Lanester gardent des niveaux de loyers comparables contrairement à Hennebont bien moins chers. Les loyers du parc social de Plouay font partie des plus onéreux du territoire à l'encontre de ce qui est observé dans le parc privé tandis qu'à l'inverse ceux de Gestel et Guidel sont parmi les moins chers.

Communes	Écarts des niveaux de loyers dans le parc social	Zonage isoprix parc locatif privé
Pont-Scorff	2,55 %	Isoprix 2
Plouay	2,52 %	Isoprix 3
Ploemeur	2,27 %	Isoprix 1
Quéven	1,17 %	Isoprix 1
Lorient	réf.	Secteur centre
Lanester	-1,80 %	Secteur centre
Languidic	-2,75 %	Isoprix 3
Caudan	-2,84 %	Isoprix 2
Inzinzac-Lochrist	-4,38 %	Isoprix 3
Cléguer	-4,61 %	Isoprix 3
Riantec	-4,68 %	Isoprix 2
Guidel	-5,31 %	Isoprix 1
Gâvres	-6,14 %	Isoprix 2
Lanvaudan	-6,21 %	Isoprix 3
Hennebont	-6,72 %	Secteur centre
Gestel	-7,28 %	Isoprix 1
Brandérian	-9,98 %	Isoprix 3
Locmiquélic	-12,27 %	Isoprix 2

## ÉTUDE COMPARATIVE : APPROCHE DYNAMIQUE

### DES NIVEAUX DE LOYERS DE 21% à 43% MOINS CHER QUE DANS LE PARC LOCATIF PRIVE

Les écarts de loyers entre les deux parcs locatifs sont principalement influencés par le type de financement. Ainsi un locataire entré dans un logement locatif social paiera en moyenne 21% moins cher s'il s'agit d'un loyer PLS et 30% moins cher s'il s'agit d'un loyer PLUS que s'il était rentré dans un logement équivalent dans le parc locatif privé. Cet écart de loyer entre parc privé et parc social peut aller jusqu'à 43 % pour un logement de type PLAI.

### DES ÉCARTS DE LOYERS MOINS IMPORTANTS AU NORD

En lien avec la tension du marché locatif privé, les écarts de loyers (entre le parc locatif social et le parc locatif privé) sont moins conséquents dans le nord du territoire et ce, quelque soit le type de financement initial du logement social. L'écart se réduit d'environ 10% entre loyers libres et loyers PLS et PLUS et de 5% entre loyers libres et PLAI. Sur les autres communes, les écarts de loyers sont constants que ce soit au sein des centralités ou même du littoral.

### COMPLÉMENTARITÉ DE L'OFFRE POUR LES GRANDS APPARTEMENTS

Pour 3% des locataires entrés dans un logement social en 2017, il n'a pas été possible de trouver plus de trois logements équivalents proposés à la location la même année dans l'échantillon du parc locatif privé de l'ADIL du Morbihan, et ce même en élargissant la zone géographique de recherche. Ces cas de figure sont révélateurs de la rareté de certains segments de marché dans le parc locatif privé. Il s'agit le plus souvent de grands appartements (4 pièces et plus) et plus particulièrement des 6 pièces en coeur d'agglomération. Les nouveaux emménagés sur ces typologies dans le parc social auraient difficilement pu trouver une offre équivalente dans le parc locatif privé.

Écart de loyers	
LIBRE	Référence
PLS	- 21.1 %
PLUS	- 30.5 %
PLAI	- 43.1 %

### MÉTHODOLOGIE

Combien un locataire ayant emménagé dans le parc social en 2017 aurait payé dans le parc locatif privé pour un bien équivalent?

L'étude comparative dynamique a été effectuée pour chacun des 2181 ménages entrés en 2017 dans le parc locatif social des bailleurs sociaux du Pays de Lorient. Pour 87 % d'entre eux il a été possible de constituer un échantillon suffisamment conséquent de logements dans le parc locatif privé pour mener une comparaison pertinente.

L'implémentation géographique ascendante se base sur 6 niveaux d'agrégation spatiales:

- Iris
- Triris
- Grand Quartiers
- Communale
- Zones de marché affinées
- Zones de marché élargies

A Lorient dans 44 % des cas, un zonage infra-communal a permis d'établir des éléments de comparaison. Pour l'ensemble de l'agglomération de Lorient, l'échelle communale et les zones de marché ont été utilisées dans 32 % des cas (centralités, littoral, nord). Pour 15 % des loyers du parc social aucun loyer de comparaison dans le parc privé n'a pu être attribué selon les critères de taille d'échantillon minimum et de proximité prédéfinis.

#### EXEMPLE 1



Locataire entré en 2017

Caractéristique du bien

- PLUS
- Appartement 3 pièces
- Lorient Polygone

€ 4.41€/m<sup>2</sup>

Offres équivalentes Proposées à la location en 2017

- LIBRE
- Appartement 3 pièces
- Lorient Merville – Polygone\*

€ 7.46€/m<sup>2</sup>

\*Merville, Polygone, Chant des Oiseaux

#### EXEMPLE 2



Locataire entré en 2017

Caractéristique du bien

- PLUS
- Maison 4 pièces
- Ploemeur

€ 6.58€/m<sup>2</sup>

Offres équivalentes Proposées à la location en 2017

- LIBRE
- Maison 4 pièces
- Lorient Agglo. Secteur 5\*

€ 8.76€/m<sup>2</sup>

\*Larmor-Plage, Ploemeur

# AURAY QUIBERON TERRE ATLANTIQUE

**24** communes  
**86 301** habitants

## UN PARC LOCATIF SOCIAL PRINCIPALEMENT LOCALISÉ SUR AURAY

Par sa situation attractive à mi-chemin entre Vannes et Lorient, le territoire d'Auray Quiberon Terre Atlantique maintient depuis quelques années un dynamisme démographique soutenu, porté essentiellement par l'apport migratoire de familles (au nord de la RN165) et de ménages retraités (sud-littoral).

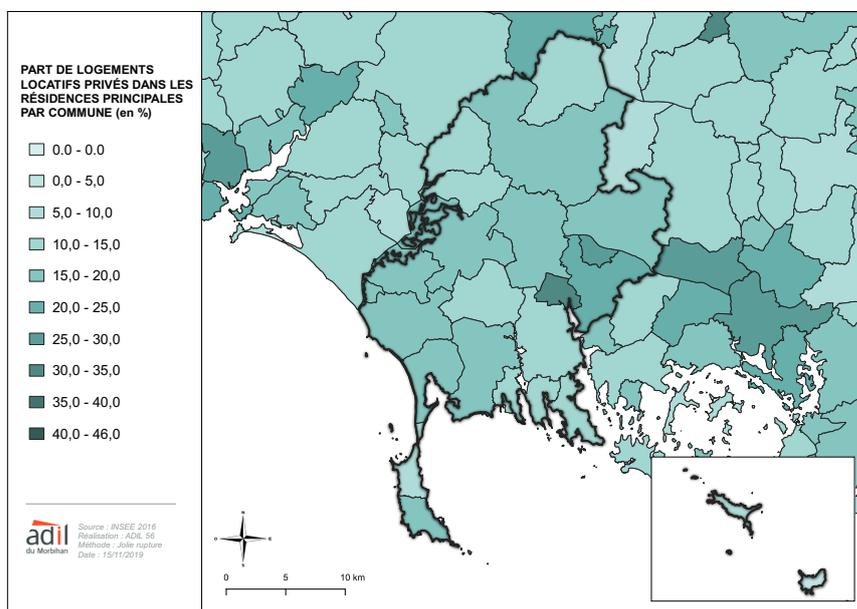
Parmi les ménages installés récemment (moins de 2 ans), AQTA se distingue par une part plus importante de propriétaires (31% contre 25% en Morbihan). La location reste néanmoins la première option d'installation des emménagés récents (66%), essentiellement dans le parc locatif privé (56%). Ce dernier, plus développé que le parc social (20% des résidences principales contre 7% pour le parc locatif social), se concentre majoritairement sur l'agglomération alréenne (30%). L'offre se diffuse ensuite de manière relativement homogène sur le reste du territoire.

Le parc locatif social, nettement moins développé se localise à plus de 50% sur Auray. Seules trois communes dépassent les 10% de logements locatifs sociaux : Auray, Hoedic et Quiberon.

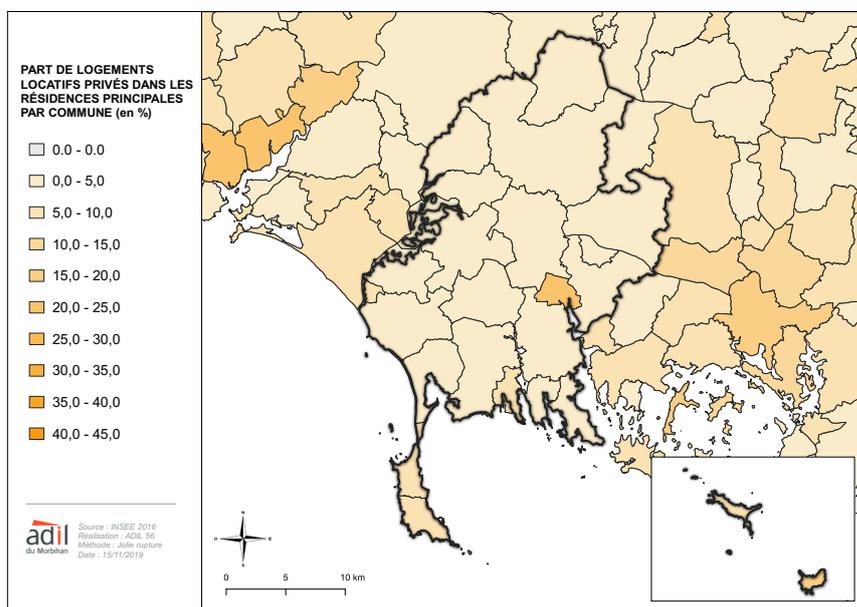
L'un des axes du programme local de l'habitat (PLH) actuellement en exercice, vise d'ailleurs à répondre au « besoin croissant de logements locatifs sociaux [...] avec une tension sur la demande qui s'est fortement accrue depuis 2015 ... ».

	Parc locatif privé	Parc locatif social
Rés. Principales en location	<b>7 873</b>	<b>2 919</b>
Part dans les Rés. Principales	<b>20%</b>	<b>7%</b>
Part dans le parc locatif privé ou social morbihannais	<b>12%</b>	<b>9%</b>
Évolution du parc	<b>+ 1.6 % / an</b>	<b>+ 4.4 % / an</b>

### ► Part de ménages locataires du parc privé par commune



### ► Part de ménages locataires du parc social par commune



# PROFIL DES MÉNAGES LOCATAIRES

## DES TAILLES DE MÉNAGES COMPARABLES

Le parc privé des deux principales agglomérations morbihannaises accueille plus souvent des ménages de 1 et 2 personnes que le parc social. Sur AQTA, il n'existe pas de décalage significatif concernant la répartition du nombre de personnes par ménage allant dans ce sens. La taille des ménages est même extrêmement proche entre les deux parcs.

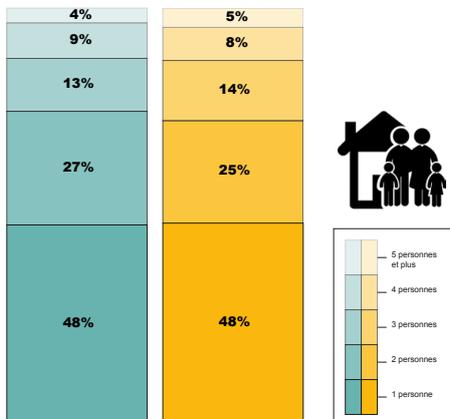
La dimension étudiante des deux territoires voisins est en partie responsable de la bascule des petits ménages vers le secteur libre, en comparaison 1.1% des ménages d'Auray Quiberon - Terre Atlantique logent dans le parc locatif privé contre respectivement 6.1 % et 4.2 % pour GMVA et Lorient Agglomération.

## 3/4 DES LOCATAIRES DU PRIVÉ SOUS LES PLAFONDS PLUS

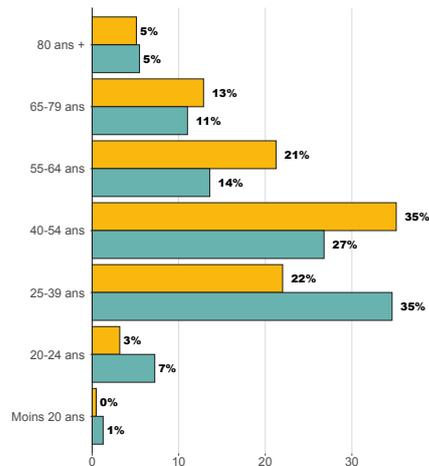
Si le revenu médian apparaît globalement plus élevé que sur d'autres secteurs, près de 75% des locataires du parc privé restent sous les plafonds PLUS, éligibles donc à un logement social.

36 % de l'ensemble des ménages locataires sont allocataires CAF et pour une bonne partie d'entre eux, l'aide au logement leur permettent de minimiser le poids moyen du loyer dans les ressources en deçà des 33% usuels.

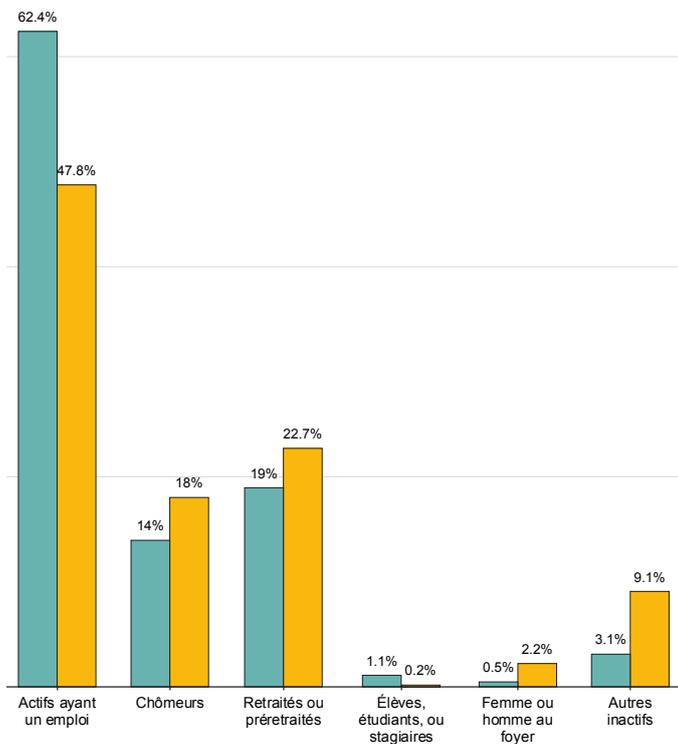
► Répartition par nombre de personnes dans les ménages locataires



► Répartition par âge des ménages locataires (personne de référence)



► Répartition par activité des ménages logés dans les parc locatifs privé et social



► Allocataires CAF

**2 743**    **1 763**

► Poids moyen du loyer dans les ressources (sans aide au logement)

**43%**    **33%**  
 ↓ avec aide au logement ↓  
**22%**    **13%**

► Part des locataires du parc privé sous les plafonds HLM (2015)

<b>PLAI</b>	[36% - 38%]
<b>PLUS</b>	[73% - 75%]
<b>PLS</b>	[86% - 91%]

► Part des ménages allocataires CAF sur l'ensemble des ménages

**36%**    **55%**

# STRUCTURE ET FONCTIONNEMENT DU PARC LOCATIF EXISTANT

## 1 PERSONNE SEULE SUR 5 EN SITUATION DE SOUS-OCCUPATION LOURDE DANS LE PARC SOCIAL

La mise en perspectives de la taille des logements et de leur occupation met en exergue des points d'inadéquation entre la composition des ménages et la structure des parcs de logements.

Dans le parc locatif social les ménages de 1 personne se retrouvent plus souvent dans des situations de sous-occupation lourde que sur le reste du territoire (20% vivent dans des logements de 4 pièces et plus contre 16 % sur l'ensemble du Morbihan). Ce constat fait directement écho au faible développement du parc en petits logements. Une partie des ménages peut se retrouver contraint de s'orienter vers une offre ne correspondant à leur besoin initial.

## UN PARC LOCATIF RÉCENT

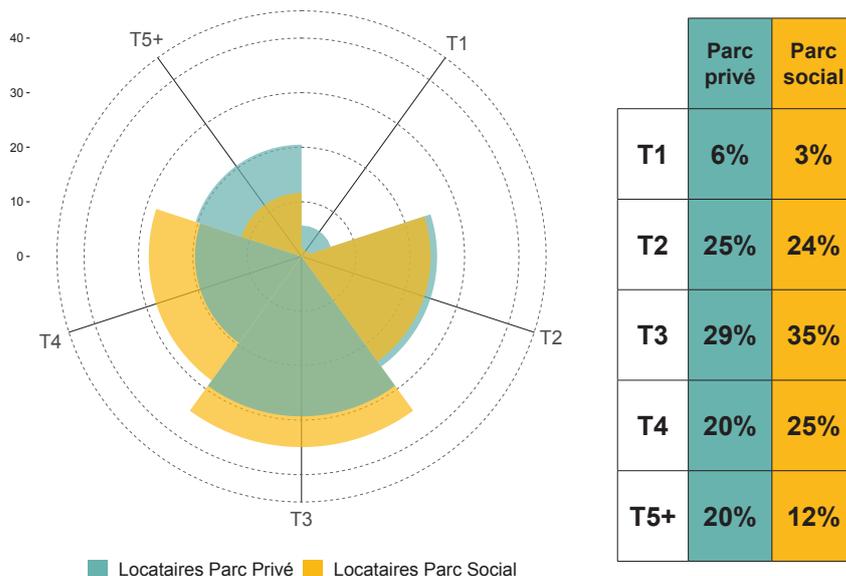
Le parc locatif privé a connu un développement plus intensif ces dernières années en zone B2, profitant des multiples dispositifs incitatifs d'investissement locatif, 27% des logements locatifs privés ont été construits après 2005. Ce chiffre s'élève à 32 % dans le parc locatif social et devrait être encore plus amplifié ces prochaines années dans le cadre d'une anticipation de l'entrée de l'agglomération dans les critères SRU qui ne saurait tarder si la croissance démographique d'Auray maintient son rythme actuel.

Le parc locatif social accueille essentiellement des ménages résidant antérieurement sur le territoire puisque 60% des emménagés récents dans le parc privé sont originaires de l'agglomération alréenne, 76% pour le parc locatif social.

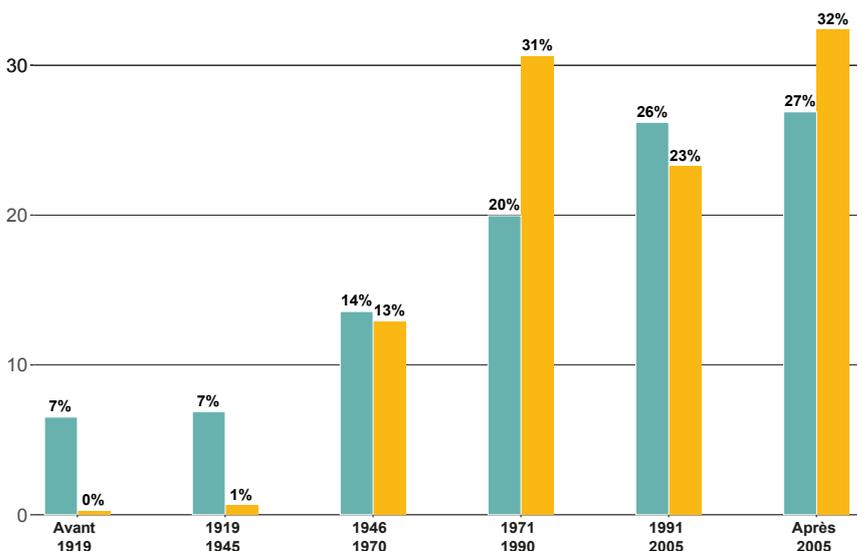
### ► Taux d'emménagés récents



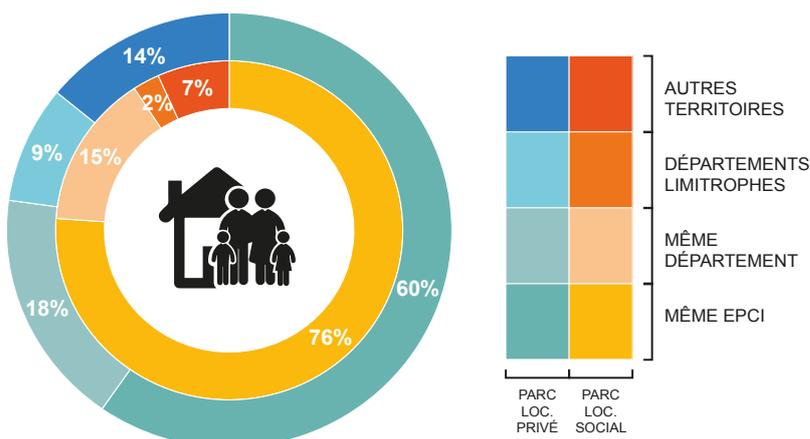
► Répartition par typologie des parcs locatifs privé et social



► Répartition des résidences principales en location selon l'époque de construction



► Origine géographique des emménagés récents dans le parc locatif privé et le parc locatif social



## ANALYSE DE LA DEMANDE SOCIALE

### LA TENSION DE LA DEMANDE CONFIRME LES BESOINS EN PETITS LOGEMENTS

L'analyse de la demande locative sociale permet de confirmer l'inadéquation existante entre occupation et structure de l'offre.

Sur le segment des T1, 36 demandes sont comptabilisées pour 1 attribution, un ratio bien au-delà du seuil des 3 pour 1 qualifié de « début de tension » par les organismes HLM. Il est probable qu'une partie de cette demande se répercute ensuite sur les T2 qui malgré un volume d'offres plus conséquent est un segment en légère tension.

Bien que les volumes soient plus faibles, le nombre de demandes en logements de 5 pièces et plus, présente également un fort décalage avec le nombre d'attributions (6/1).

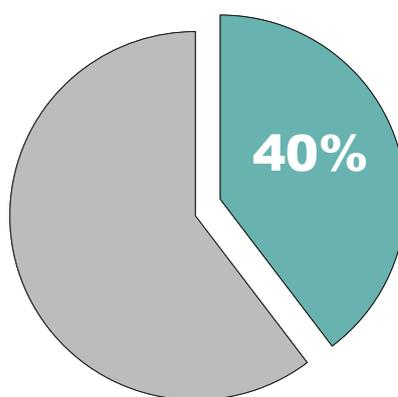
### LA SUR-OCCUPATION RAREMENT ÉVOQUÉE MAIS IMPLICITEMENT PRÉSENTE

Parmi les demandeurs de logements sociaux, 40% sont actuellement logés dans le parc privé et évoquent pour 32 % d'entre eux un loyer trop élevé comme principale raison de leur demande.

La sur-occupation d'un logement n'est quasiment jamais évoquée par les ménages demandeurs, pourtant 25 % d'entre eux ont déposé une demande pour un logement plus petit que celui qu'ils occupent dans le parc locatif privé actuellement. La cherté du loyer prend donc le pas sur la taille du logement mais les deux sont implicitement liés : un logement trop grand entraîne de fait un loyer mensuel plus conséquent.

► Tension de la demande par typologie selon le nombre d'attributions

	Nombre de demandes	Nombre d'attributions	Nombre de demandes pour 1 attribution
<b>T1</b>	143	4	35,8
<b>T2</b>	583	122	4,8
<b>T3</b>	455	164	2,8
<b>T4</b>	238	86	2,8
<b>T5 +</b>	54	9	6,0

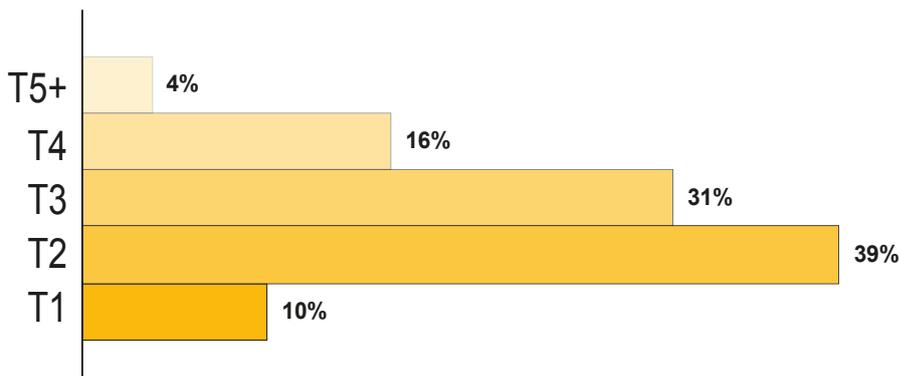


► Part des demandeurs d'un logement social logés dans le parc locatif privé

► Motifs de demande d'un logement locatif social pour un locataire du parc privé

<b>Logement trop cher</b>	32%
<b>Logement trop petit</b>	13%
<b>Logement repris ou mis en vente par le propriétaire</b>	8%
<b>Divorce / Séparation</b>	6%
<b>Logement insalubre / dangereux</b>	6%

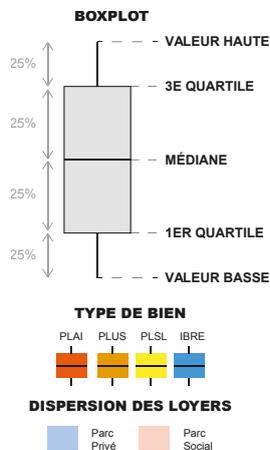
► Taille du logement souhaité par les demandeurs provenant du parc locatif privé



## ÉTUDE COMPARATIVE : APPROCHE DESCRIPTIVE

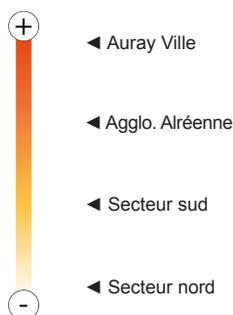
### MÉTHODOLOGIE

La comparaison directe des niveaux de loyers n'est pas évidente entre parc locatif privé et social. Les facteurs n'influencent pas les niveaux de loyers de la même manière d'un parc à l'autre et leurs caractéristiques sont, par nature, très hétérogènes. En ciblant un segment de marché spécifique (typologie, date d'entrée, localisation), il est cependant possible de ressortir des zones de chevauchement ou de complémentarité moins impactées par les différences structurelles des deux parcs.

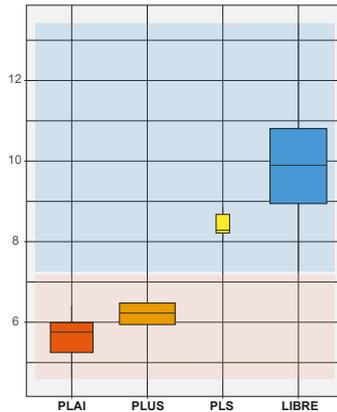


### MÉTHODOLOGIE

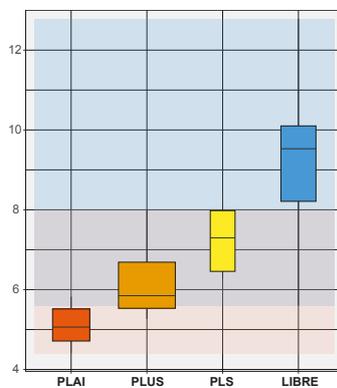
Selon un procédé identique les communes de l'agglomération ont été classées en fonction de leurs loyers affichés dans le parc locatif social ou dans le parc locatif privé comparativement à Auray en maîtrisant au maximum l'effet des différentes caractéristiques des logements sur les montants de loyers. L'idée est de vérifier s'il existe une cohérence géographique entre les loyers pratiqués dans les deux parcs.



► Dispersion des loyers (en €/m<sup>2</sup>) : AFFINÉ T2 AGGLO. ALRÉENNE



► Dispersion des loyers (en €/m<sup>2</sup>) : AFFINÉ T2 SECTEUR SUD



## PAS DE CONCURRENCE ENTRE LES SEGMENTS

Le segment des appartements T1 est difficilement observable dans l'agglomération alréenne, et pour cause, ces trois dernières années seules 9 entrées ont été enregistrées dans le parc social. Ce manque d'offres est amplifié par les grands écarts de niveaux de loyers entre parc privé et social sur les typologies supérieures (T2,T3) qui augure des difficultés pour les personnes seules à se loger en attendant une attribution sur un logement adapté.

A titre de comparaison, les appartements T2 ou même les T3 sur le littoral présentent des coupures moins nettes entre les différents types de financement. Les logements conventionnés en PLS, bien que peu présents, proposent, comme attendu, des loyers situés dans une tranche intermédiaire entre le social et le secteur libre

## UNE GÉOGRAPHIE DES LOYERS INVERSÉE ENTRE LES DEUX PARCS

Dans le parc privé, les écarts de niveaux de loyers d'une commune à l'autre sont très faibles, les loyers du pôle urbain et du littoral ne variant que très peu sur des biens comparables. L'extrême nord du territoire semble tout de même proposer des loyers plus accessibles.

Dans le parc social seules les trois communes de l'agglomération alréenne (Auray, Brec'h, Pluneret) et celle de la Presqu'île de Quiberon s'inscrivent dans une entité homogène en termes de loyers. Portées par des programmes récemment sortis de terres, les communes au nord de la RN165 affichent quant à elles des niveaux de loyers plus importants qu'au sud allant à l'encontre de la géographie des loyers établis pour le parc privé.

Communes	Écarts des niveaux de loyers dans le parc social (%)	Zonage isoprix parc locatif privé
Landévant	1,86 %	Secteur nord
Quiberon	1,24 %	Secteur sud
Auray	réf.	Auray Ville
Pluneret	-1,27 %	Agglo. Alréenne
St-Pierre-Quiberon	-1,68 %	Secteur sud
Brech	-3,10 %	Agglo. Alréenne
Plumergat	-3,76 %	Secteur nord
Camors	-4,29 %	Secteur nord
Crach	-4,54 %	Secteur sud
Ploemel	-4,62 %	Secteur sud
Locmariaquer	-4,62 %	Secteur sud
La Trinité-sur-Mer	-4,74 %	Secteur sud
Erdeven	-4,84 %	Secteur sud
Étel	-6,37 %	Secteur sud
St-Philibert	-6,60 %	Secteur sud
Carnac	-6,80 %	Secteur sud
Pluvigner	-11,00 %	Secteur nord
Plouharnel	-11,72 %	Secteur sud

# ÉTUDE COMPARATIVE : APPROCHE DYNAMIQUE

## DES NIVEAUX DE LOYERS DE 17 % à 44 % MOINS CHERS QUE DANS LE PARC LOCATIF PRIVE

Tous types confondus, les niveaux de loyers affichent bien une progression croissante du type de financement PLAI vers le loyer libre en passant quasi linéairement par le PLUS et le PLS. L'approche dynamique permet de mesurer les écarts de loyers d'un type de financement à un autre en limitant l'impact des caractéristiques intrinsèques sur le montant du loyer (typologie, localisation, ancienneté d'occupation). Ainsi les ménages entrant dans un logement social de type PLAI s'acquitteront d'un loyer mensuel en moyenne 44% moins élevé que dans le parc locatif privé. Cet écart est de 32% entre loyer PLUS et loyer libre et de 17 % pour un PLS.

## DES ÉCARTS SPATIALEMENT HOMOGENES

Outre le type de financement initial, la localisation semble faiblement impacter les écarts de loyers entre parc privé et parc social. Seuls les loyers des logements de type PLS présentent de grandes variations, avec des écarts oscillants entre -30 % et -11% selon la commune du bien.

## COMPLÉMENTARITÉ DE L'OFFRE : PETITS APPARTEMENTS AU NORD, GRANDS AU SUD

Pour 13% des locataires entrés dans un logement social en 2017, il n'a pas été possible de trouver plus de trois logements équivalents proposés à la location la même année dans l'échantillon du parc locatif privé de l'ADIL du Morbihan, et ce même en élargissant la zone géographique de recherche. Il s'agit majoritairement des grands appartements dans l'agglomération alréenne ou sur la frange littorale, et des appartements de type 2 au nord du territoire. Ce déséquilibre entre grands logements au nord et petits au sud se retrouve sur le stock existant. Les nouveaux emménagés sur ces typologies dans le parc social auraient difficilement pu trouver une offre équivalente dans le parc locatif privé.

## MÉTHODOLOGIE

Combien un locataire ayant emménagé dans le parc social en 2017 aurait payé dans le parc locatif privé pour un bien équivalent?

L'étude comparative dynamique a été effectuée pour chacun des 358 ménages entrés en 2017 dans un logement du parc locatif social des bailleurs sociaux situé sur une des communes de la CC d'Auray-Quiberon Terre Atlantique. Pour 76 % d'entre eux il a été possible de constituer un échantillon suffisamment conséquent de logements dans le parc locatif privé pour mener une comparaison pertinente.

L'implémentation géographique ascendante se base sur 3 niveaux d'agrégation spatiales:

- Communale
- Zones de marché affinées
- Zones de marché élargies

Pour l'ensemble de la Communauté de Communes, l'échelle communale a été utilisée dans 41 % des cas, les zones de marché affinées dans 16 % et les zones de marché élargies (agglomération alréenne, littoral, nord) dans 19 %. Pour 24 % des loyers du parc social aucun loyer de comparaison dans le parc privé n'a pu être attribué selon les critères de taille d'échantillon minimum et de proximité prédéfinis.

Écart de loyers	
LIBRE	Référence
PLS	-16.9%
PLUS	-32.5%
PLAI	-44.1%

### EXEMPLE 1



### EXEMPLE 2



\*Belz, Carnac, Crach, Erdeven, Étel, Hoëdic, Île-d'Houat, La Trinité-sur-Mer, Locmariaquer, Ploemel, Plouharnel, Quiberon, Saint-Philibert, Saint-Pierre-Quiberon

## CE QU'IL FAUT RETENIR ...



- ▶ 70% des emménagés récents logent dans le parc locatif

### PROFIL DES MÉNAGES LOCATAIRES

- ▶ De plus petits ménages dans le parc privé influencé par la présence d'étudiants sur Vannes
- ▶ Des ressources des locataires plus élevées contrebalancées par les coûts élevés du logement sur GMVA
- ▶ Une place pour du logement intermédiaire

### STRUCTURE ET FONCTIONNEMENT DU PARC LOCATIF EXISTANT

- ▶ Un parc locatif privé plus fourni en petits et grands logements
- ▶ Une offre en T1 développée en partie par la demande étudiante

### ANALYSE DE LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE

- ▶ Une forte demande sur les T1 au regard du parc existant
- ▶ Le gain d'une pièce dans le parc privé est difficilement atteignable financièrement

### ÉTUDE COMPARATIVE : APPROCHE DESCRIPTIVE

- ▶ Des segments de marché plutôt en complémentarité qu'en concurrence
- ▶ Des écarts spatiaux de niveaux de loyers plutôt en cohérence entre les deux parcs

### ÉTUDE COMPARATIVE : APPROCHE DYNAMIQUE

- ▶ Des niveaux de loyer de 19% à 46% moins chers que dans le parc privé
- ▶ Des difficultés à trouver des appartements en zone rétro-littorale



- ▶ Une offre locative globalement mieux répartie spatialement que sur les autres territoires

### PROFIL DES MÉNAGES LOCATAIRES

- ▶ 3/4 des locataires dans le parc privé éligible à un logement social

### STRUCTURE ET FONCTIONNEMENT DU PARC LOCATIF EXISTANT

- ▶ Deux parcs aux structures plus équilibrées qu'ailleurs
- ▶ Des emménagés récents essentiellement originaires du territoire

### ANALYSE DE LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE

- ▶ Une tension plus élevée mais moins problématique sur les T1
- ▶ Près de 4 demandeurs sur 10 issus du parc locatif privé

### ÉTUDE COMPARATIVE : APPROCHE DESCRIPTIVE

- ▶ Une concurrence sur les T1 détectée dans le coeur d'agglomération
- ▶ Une répartition des niveaux de loyers plus éclatée spatialement dans le parc social

### ÉTUDE COMPARATIVE : APPROCHE DYNAMIQUE

- ▶ Des niveaux de loyer de 21% à 43% moins chers que dans le parc privé
- ▶ Des écarts de loyers moins importants au nord du territoire
- ▶ Une complémentarité de l'offre pour les grands appartements



- ▶ Une parc locatif social principalement localisé sur Auray

### PROFIL DES MÉNAGES LOCATAIRES

- ▶ 3/4 des locataires dans le parc privé éligibles à un logement social

### STRUCTURE ET FONCTIONNEMENT DU PARC LOCATIF EXISTANT

- ▶ 1 personne sur 5 en situation de sous-occupation lourde dans le parc social

### ANALYSE DE LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE

- ▶ Une forte tension de la demande qui confirme les besoins en petits logements
- ▶ Une sur-occupation rarement évoquée mais implicitement présente

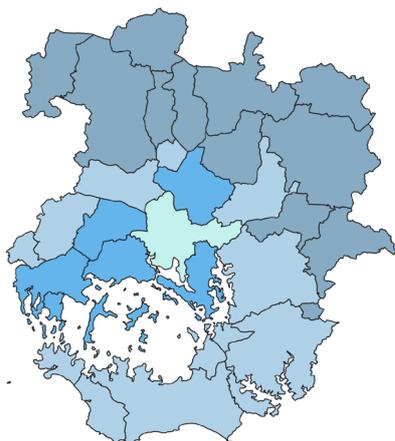
### ÉTUDE COMPARATIVE : APPROCHE DESCRIPTIVE

- ▶ Pas de concurrence entre les différents segments
- ▶ Une géographie des loyers inversée entre les deux parcs

### ÉTUDE COMPARATIVE : APPROCHE DYNAMIQUE

- ▶ Des niveaux de loyer de 17% à 44% moins chers que dans le parc privé
- ▶ Des écarts de loyers spatialement homogènes
- ▶ Une complémentarité de l'offre sur les petits appartements au nord et les grands appartements au sud

## ANNEXE : ZONAGE ISOPRIX



### ► VANNES VILLE

#### ► ISOPRIX 1

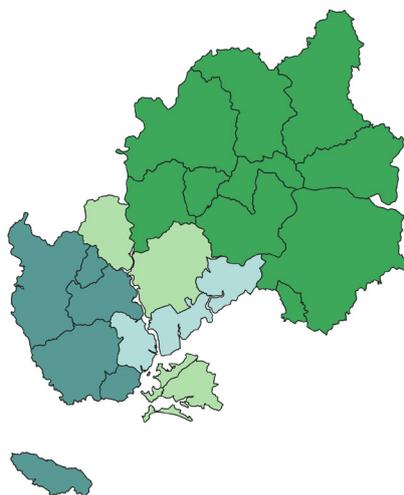
Arradon, Baden, Île-aux-Moines, Île-d'Arz, Larmor-Baden, Ploeren, Saint-Avé, Séné

#### ► ISOPRIX 2

Arzon, Bono, Le Hézo, Le Tour-du-Parc, Meucon, Plescop, Plougoumelen, Saint-Armel, Saint-Gildas-de-Rhuys, Saint-Nolff, Sarzeau, Surzur, Theix-Noyal

#### ► ISOPRIX 3

Brandivy, Colpo, Elven, Grand-Champ, La Trinité-Surzur, Locmaria-Grand-Champ, Locqueltas, Monterblanc, Plaudren, Sulniac, Trédion, Treffléan



### ► SECTEUR CENTRE

Hennebont, Lanester, Lorient

#### ► ISOPRIX 1

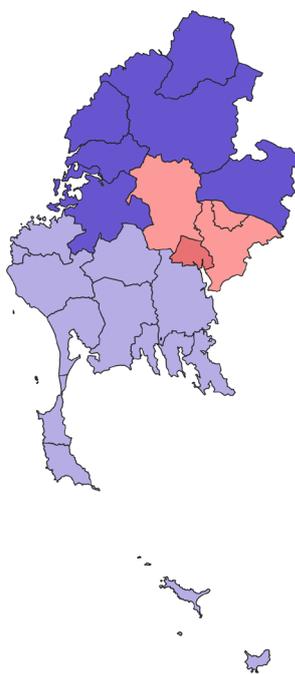
Gestel, Groix, Guidel, Larmor-Plage, Ploemeur, Quéven

#### ► ISOPRIX 2

Caudan, Gâvres, Locmiquélic, Pont-Scorff, Port-Louis, Riantec

#### ► ISOPRIX 3

Brandérion, Bubry, Calan, Cléguer, Inguiniel, Inzinzac-Lochrist, Languidic, Lanvaudan, Plouay, Quistinic



### ► AURAY VILLE

#### ► AGGLOMÉRATION ALRÉENNE

Brech, Pluneret, Sainte-Anne-d'Auray

#### ► SECTEUR SUD

Camors, Landaul, Landévant, Plumergat, Pluvigner

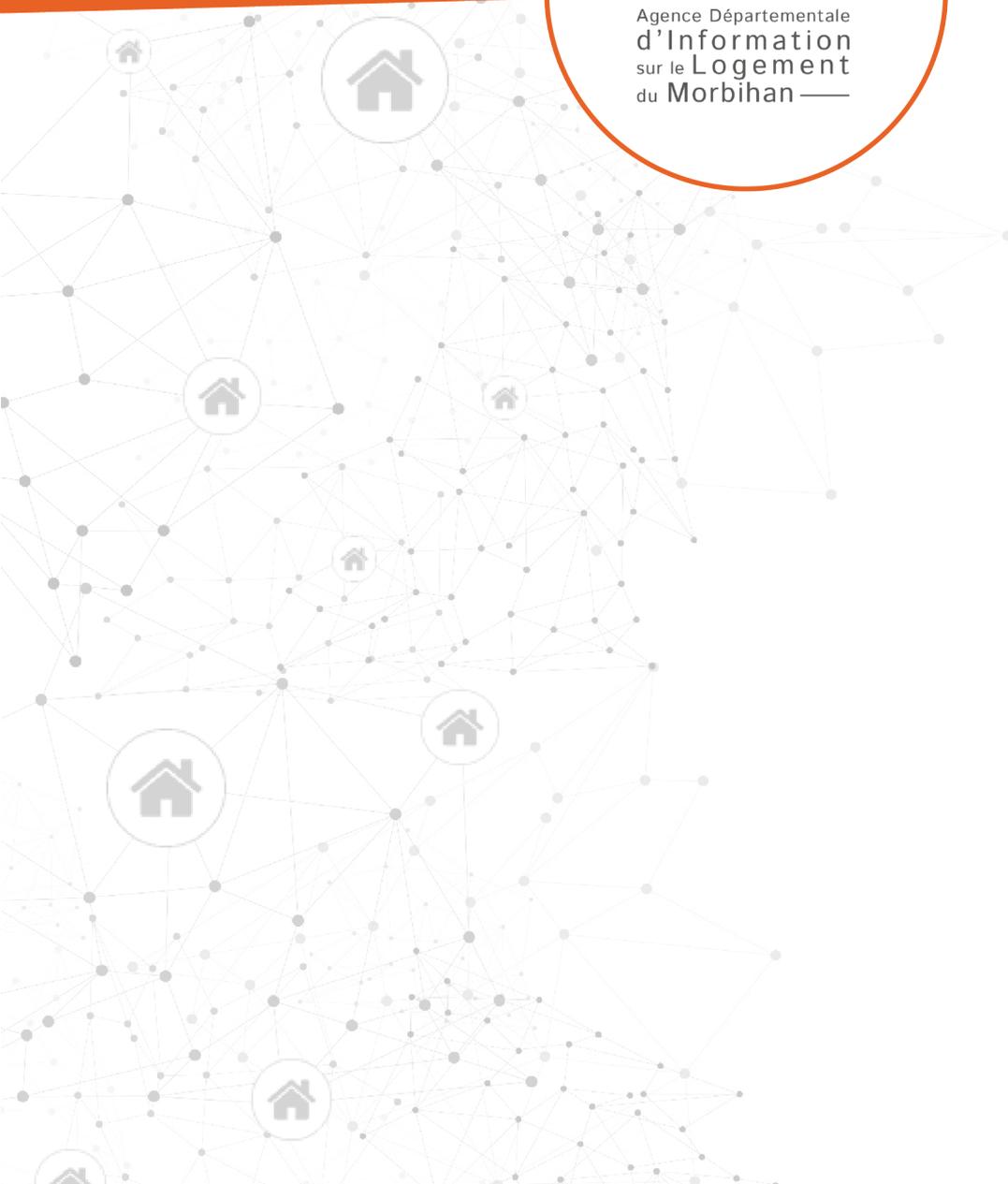
#### ► SECTEUR NORD

Belz, Carnac, Crach, Erdeven, Étel, Hoedic, Île-d'Houat, La Trinité-sur-Mer, Locmariaquer, Locoal-Mendon, Ploemel, Plouharnel, Quiberon, Saint-Philibert, Saint-Pierre-Quiberon



# adil

Agence Départementale  
d'Information  
sur le Logement  
du Morbihan



**ACCÉDEZ AUX  
ÉTUDES EN LIGNE**

RÉALISATION : Observatoire de l'Habitat - ADIL du MORBIHAN

PUBLICATION : ADIL du MORBIHAN

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

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

02 97 47 02 30 - [www.adil56.org](http://www.adil56.org)