



adil
du Morbihan



OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS DU MORBIHAN RÉSULTATS 2023



Crédit photos : Loïc Kersuzan - Morbihan Tourisme

SOMMAIRE

Partenariat	3
Le réseau des observatoires locaux des loyers	4
L'observation des loyers en Morbihan	5
Le parc locatif privé en Morbihan.....	6
L'OLL de Vannes et les communes littorales de Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération	
Synthèse.....	8
Niveaux de loyers par typologie	9
Niveaux de loyers par époque de construction	10
Niveaux de loyers par ancienneté d'emménagement	11
L'OLL de Lorient et des communes littorales du Pays de Lorient	
Synthèse.....	12
Niveaux de loyers par typologie	13
Niveaux de loyers par époque de construction	14
Niveaux de loyers par ancienneté d'emménagement	15
L'OLL d'Auray, Brech, Pluneret et des communes littorales d'AQTA	
Synthèse.....	16
Niveaux de loyers par typologie	17
Niveaux de loyers par époque de construction	17
Niveaux de loyers par ancienneté d'emménagement	17
L'OLL des communes rurales	
Synthèse.....	18
Niveaux de loyers par typologie	19
Niveaux de loyers par époque de construction	19
Niveaux de loyers par ancienneté d'emménagement	19
Tableaux récapitulatifs	20
Point juridique	24
Boîtes à questions	25
·	
Méthodologie	26

PARTENARIAT

MERCI aux 875 propriétaires-bailleurs qui ont répondu à l'enquête téléphonique, en ligne ou lors d'un rendez-vous avec un conseiller-juriste

MERCI à la soixantaine d'agences immobilières et d'offices notariales pour leur confiance et leur contribution chaque année à cette enquête



LE RÉSEAU DES OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS (OLL)



observatoires
des loyers.org

le réseau des observatoires locaux

Le réseau des OLL en France

Classement des agglomérations par loyer médian au m² (2020-2023)

Paris intra-muros	25,0 €
Agglomération parisienne (hors Paris)	17,2 €
Annemasse	14,7 €
Nice	14,0 €
Annecey	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	8,8 €
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 €

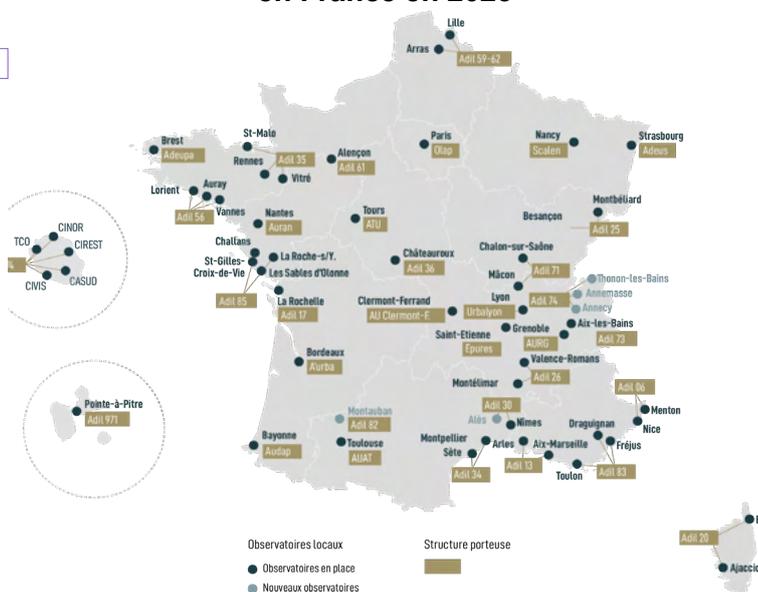
Le réseau des Observatoires Locaux des Loyers a été créé en 2013 par le Ministère en charge du logement.

Piloté par l'ANIL, 34 OLL existent aujourd'hui en France couvrant 58 agglomérations et ainsi plus de la moitié du parc locatif privé français.

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

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

Les territoires couverts par un OLL en France en 2023



Réalisation : ANIL

L'OBSERVATION DES LOYERS EN MORBIHAN

Après plus de 5 ans d'existence, l'Observatoire Local des Loyers (OLL) du Morbihan a connu quelques changements en 2023.

D'abord, il y a eu, l'élargissement du territoire d'observation, par l'intégration du territoire de **Blavet Bellevue Océan Communauté** permettant de couvrir l'ensemble du Pays de Lorient dans l'OLL, ainsi que la modification du nombre de zones, qui passe de cinq à sept englobant 88 communes.

Désormais, l'Observatoire Local des Loyers du Morbihan se décline en 7 profils de territoires : les deux villes-centres **Vannes*** et **Lorient**, les communes littorales d'**Auray Quiberon Terre Atlantique**,

les communes littorales de **Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération** et les communes rurales du département couvrant les 4 EPCI.

Pour rappel, 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.

A noter : du fait du changement de zonage les évaluations de loyer entre 2021 et 2022 ne se feront que pour les villes de Vannes et de Lorient.

SECTEURS DE L'OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS EN MORBIHAN 2023



4 EPCI
7 zones

6 703 logements
enquêtés

15 % du parc locatif
privé observé

*La ville de Vannes est répartie en deux zones : la zone 1 correspond au sud de la ville et la zone 2 au nord

LE PARC LOCATIF PRIVÉ EN MORBIHAN

HABITAT : DONNÉES DE CADRAGE ENSEMBLE DU PARC*



476 941
Nombre de logements



75%
Part de résidences principales



18%
Part de résidences secondaires



7%
Logements vacants

74% 
Maisons

25% 
Appartements

PARC DE LOGEMENT PRIVÉ*



76 699
Nombre de logements locatifs privés
soit 21% des résidences principales



30%
des ménages locataires du parc privé ont emménagé il y a moins de 2 ans

43% 
Maisons

55% 
Appartements

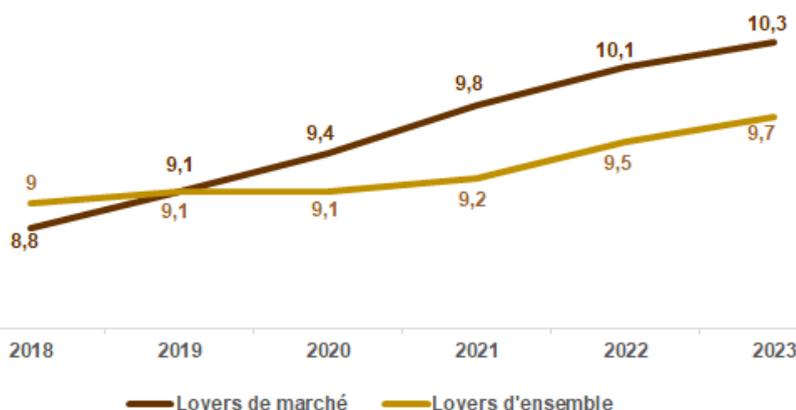
Sources : recensement de la population 2020 INSEE, traitement ADIL56

* Ces données concernent l'ensemble du département du Morbihan



Évolution des loyers €/m² sur le périmètre de l'OLL

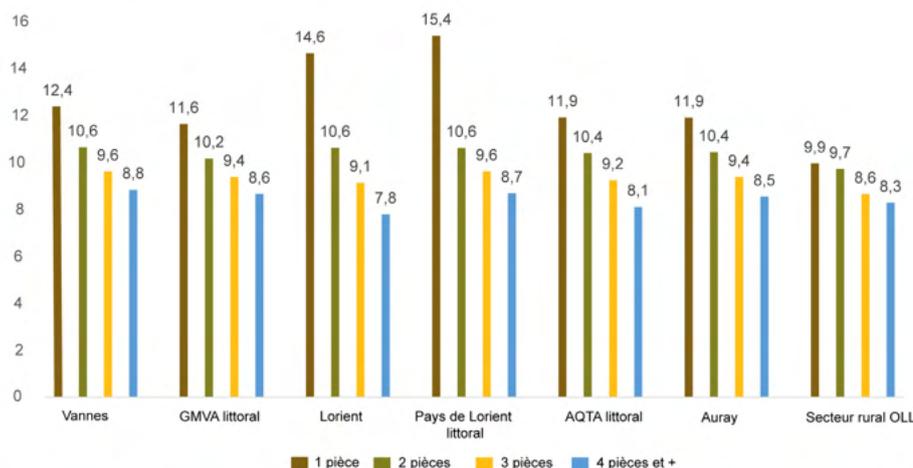
Tous biens confondus, le loyer d'ensemble médian, dans les territoires couverts par l'Observatoire Local des Loyers du Morbihan, s'élève à 9,7€/m² en 2023, contre 9,1€/m² en 2019 et 2020. Les loyers connaissent une hausse continue, qui s'accélère depuis 2021.



Dans le détail, un appartement se loue à 487€ soit 9,9€/m². Une maison est louée à 884€, soit 8,9€/m².

La tension du marché locatif morbihannais est particulièrement accentuée sur les petits logements. En 2023, un T2 est loué à **12,8€/m²** soit 3,6€/m² plus cher qu'un T3 qui affiche un loyer de **9,2€/m²**.

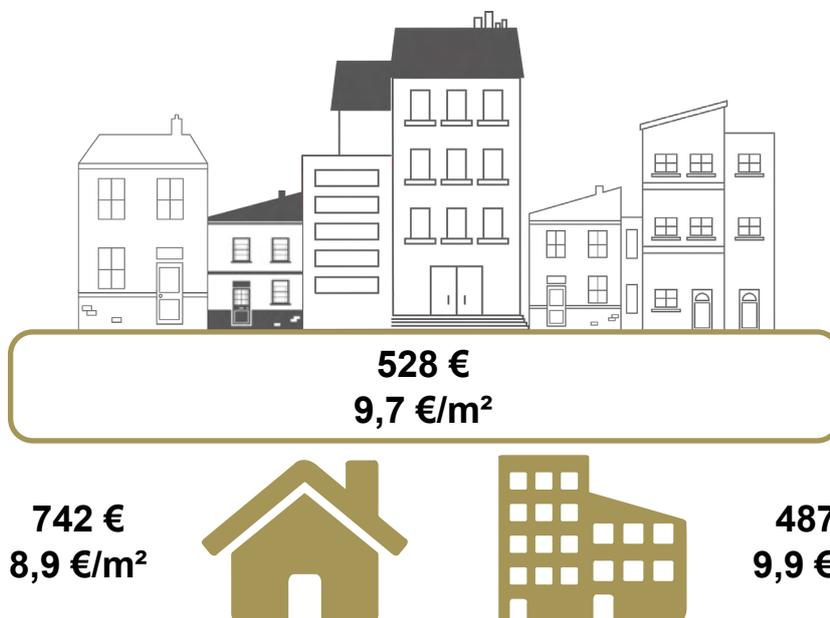
Loyer en €/m² par nombre de pièces et par secteur OLL



À l'échelle des EPCI, c'est dans le Pays de Lorient qu'on trouve les loyers de studio les plus chers du Morbihan.

Pour ce qui est des grandes villes, **Vannes** occupe la première place avec un loyer médian tous types de biens confondus de **10,3€** au mètre carré, suivi de **Lorient** (9,9€/m²) et d'**Auray** (9,7€/m²).

Quelque soit le territoire, les professionnels de la gestion locative nous font part d'une demande plus forte que l'offre du fait, entre autres, de la mise en vente de logements locatifs et de la concurrence des meublés de tourisme.



SYNTHÈSE

VANNES ET LES COMMUNES LITTORALES DE GMVA

Quel marché locatif pour la ville de Vannes ?

LOYERS MÉDIANS



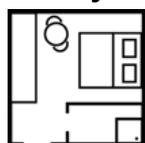
779€ soit 9,8€/m²



471€ soit 10,4€/m²



Loyer médian des studios



341 € / 12,4€/m²

Loyer médian de marché*



515 € / 11,2€/m²

Quel marché locatif pour les communes littorales du Pays de Vannes ?

LOYERS MÉDIANS



775€ soit 9,3€/m²



490€ soit 9,7€/m²



Source : ADIL56

Loyer médian des studios



345 € / 11,6€/m²

Loyer médian de marché* tous biens confondus



10,2€/m²

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

Vannes ville

Vannes ville					Loyers en €/m ²		
Typologie	Nombre de pièces	Nombre Enquêtes	Loyer Médian	Surface Médiane (en m ²)	Q1*	Médiane**	Q3***
Maisons	3 pièces	66	547 €	53	9,4 €	10,4 €	11,7 €
	4 pièces et plus	94	898 €	103	8,1 €	9,3 €	10,4 €
	Maison	160	779 €	82	8,7 €	9,8 €	10,9 €
Typologie	Nombre de pièces	Nombre Enquêtes	Loyer Médian	Surface Médiane (en m ²)	Q1*	Médiane**	Q3***
Appartements	1 pièce	236	341 €	28	10,9 €	12,4 €	14,6 €
	2 pièces	621	455 €	43	9,8 €	10,6 €	11,3 €
	3 pièces	379	593 €	63	8,8 €	9,5 €	10,4 €
	4 pièces et plus	91	728 €	82	7,5 €	8,4 €	9,4 €
	Appartements	1327	471 €	45	9,3 €	10,4 €	11,5 €

Communes littorales de Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération

Communes littorales de Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération					Loyers en €/m ²		
Typologie	Nombre de pièces	Nombre Enquêtes	Loyer Médian	Surface Médiane (en m ²)	Q1*	Médiane**	Q3***
Maisons	3 pièces	114	561 €	58	9,3 €	9,9 €	11,3 €
	4 pièces et plus	212	887 €	100	7,9 €	8,7 €	10 €
	Maison	326	775 €	87	8,1 €	9,3 €	10,3 €
Typologie	Nombre de pièces	Nombre Enquêtes	Loyer Médian	Surface Médiane (en m ²)	Q1*	Médiane**	Q3***
Appartements	1 pièce	52	345 €	30	10,4 €	11,6 €	13,2 €
	2 pièces	336	448 €	44	9,4 €	10,2 €	10,9 €
	3 pièces	251	573 €	62	8,6 €	9,2 €	9,7 €
	4 pièces et plus	64	827 €	96	8,1 €	8,4 €	9,1 €
	Appartements	703	490	49	8,9 €	9,7 €	10,7 €

UN MARCHÉ DES PETITS LOGEMENTS TOUJOURS TENDU, MÊME SI LES LOYERS SE STABILISENT



La tension sur le marché des petits logements, observée dès 2017, s'accroît en 2022.

Cette tension est plus forte sur le segment des studios. Dans la ville de Vannes, un studio de 30 m² se loue à **12,4€** au m², contre **10,6€** pour un T2 et **9,5€** pour un T3, soit un écart de **1,7€/m²** et de **2,85€/m²**

Dans une ville dont la vocation universitaire se consolide d'année en année (troisième pôle universitaire breton, derrière Rennes et Brest), les étudiants et les jeunes travailleurs sont confrontés à des loyers très élevés au vu de leur niveau de ressources. D'autant plus que l'offre se raréfie et la concurrence entre étudiants et jeunes actifs est de plus en plus intense.

Cela étant, dans l'ensemble, les prix de loyer restent stables en 2023 pour la ville de Vannes. Comparé à l'année 2021, une maison se loue à **9,8€/m²**, contre **9,2€/m²** en 2021. Le prix des appartements aussi augmente très peu : **10,4€/m²** contre **10,2€/m²** en 2021. Pour rappel, les loyers des maisons et des appartements (toutes typologies) étaient de **8,7€/m²** et **9,5€/m²** en 2019.

HAUSSE DES LOYERS DES MAISONS ET STABILITÉ POUR LES APPARTEMENTS DANS LES COMMUNES LITTORALES



Dans les communes littorales de Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération, les loyers sont un peu moins élevés que dans la ville centre Vannes.

En 2022, une maison se loue dans ce secteur à **9,3€/m²** et le loyer d'un appartement est de **9,7€/m²**.

Dans le détail, un studio situé dans une commune littorale de GMVA (hors Vannes) se loue à **11,6€/m²**. Un appartement T2 affiche un loyer de **10,2€/m²** et un T3 **9,2€/m²**. Le parc est un peu plus accessible que celui de la ville de Vannes

VERS UNE STABILITÉ DES LOYERS ?

Même si le zonage OLL a été modifié, on observe une stabilité des prix dans le territoire de GMVA (à l'exception des studios vannetais). Faut-il y voir l'impact du bouclier loyer instauré dans le cadre de la loi «Pouvoir d'achat» adopté le 18 août 2022 qui plafonne l'Indice de Référence des Loyers (IRL) à 3.5% jusqu'en avril 2024 ? Ou la conséquence directe d'une rotation en berne des locataires ?

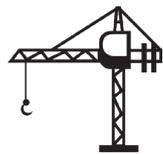
*Q1 : 1er Quartile = 25 % des loyers sont inférieurs à cette valeur

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

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

Vannes ville

Époque de construction	Nombre Enquêtes	Loyer Médian	Surface Médiane (en m ²)	Loyers en €/m ²		
				Q1*	Médiane**	Q3***
Avant 1946	197	464 €	45	8,9 €	10,2 €	12 €
1946-1970	132	493 €	50	8,7 €	9,4 €	10,9 €
1971-1990	298	471 €	48	9 €	10,2 €	11,6 €
1991-2005	428	481 €	45	9,5 €	10,6 €	11,9 €
Après 2005	432	499 €	47	9,4 €	10,3 €	11 €



UN REGAIN D'ATTRACTIVITÉ POUR LE PARC LE PLUS RÉCENT DE LA VILLE DE VANNES



Les logements privés construits après 2005, à Vannes, connaissent une hausse des loyers plus forte que le reste du parc. Ils passent de **9,8€/m²** en 2022 à **10,3€/m²** en 2023. Pour rappel, ces logements étaient loués à 9,5€/m² en 2019. On note donc une progression constante. Le loyer du parc datant de 1946 à 1970 évolue peu : **9,3€/m²** en 2019, contre **9,4€/m²** en 2023.

Cette stabilité est observable dans le reste du parc, à des niveaux différents, à l'exception de celui d'avant 1946. Ce dernier connaît une hausse d'1€/m² comparé à 2018, affichant ainsi un loyer de **10,2€/m²**.

58% des logements locatifs de Vannes enquêtés datent d'après 1991.

UN PARC ANCIEN PLUS CHER DANS LES COMMUNES LITTORALES DE GMVA



Dans les communes littorales de GMVA c'est le parc ancien qui affiche les loyers les plus élevés : les logements datant d'avant 1946 affichent un prix médian de **610€**, soit **10,3€/m²**.

Les communes littorales de GMVA abritent un parc locatif privé plus récent que celui de la ville de Vannes : 81% des logements enquêtés datent d'après 1991.

Communes littorales de Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération

Époque de construction	Nombre Enquêtes	Loyer Médian	Surface Médiane (en m ²)	Loyers en €/m ²		
				Q1*	Médiane**	Q3***
Avant 1946	51	610 €	61	8,0 €	10,3 €	12,3 €
1946-1970	38	-	-	-	-	-
1971-1990	104	561 €	65	7,8 €	9,0 €	10,5 €
1991-2005	371	557 €	59	8,6 €	9,5 €	10,7 €
Après 2005	465	521 €	57	8,9 €	9,6 €	10,5 €



« Notre agence travaille presque en cercle fermé, c'est-à-dire que des propriétaires ont vendu leur logement, ils se retrouvent en recherche de location, l'agence leur loue un bien »

« L'inflation impacte les départs. De ce fait, moins de turnover. Le préavis de trois mois n'existe presque plus »

Parole de professionnels

Vannes ville

	Ancienneté emménagement	Nombre Enquêtes	Loyer Médian	Surface Médiane	Loyers en €/m ²		
					Q1*	Médiane**	Q3***
	Moins de 1 an	223	515 €	45	10,0 €	11,2 €	12,8 €
	1 à 2 ans	440	508 €	48	9,7 €	10,6 €	11,8 €
	3 à 5 ans	269	484 €	47	9,3 €	10,3 €	11,2 €
	6 à 9 ans	342	450 €	47	8,6 €	9,6 €	10,8 €
	10 ans et plus	213	468 €	46	8,9 €	9,9 €	11,2 €

Communes littorales de Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération

	Ancienneté emménagement	Nombre Enquêtes	Loyer Médian	Surface Médiane	Loyers en €/m ²		
					Q1*	Médiane**	Q3***
	Moins de 1 an	204	543 €	53	9,2 €	10,2 €	11,1 €
	1 à 2 ans	312	560 €	59	8,9 €	9,7 €	10,8 €
	3 à 5 ans	204	538 €	58	8,9 €	9,5 €	10,2 €
	6 à 9 ans	211	534 €	61	8,3 €	9 €	10,2 €
	10 ans et plus	98	619 €	65	8,2 €	8,9 €	10,2 €



LA MOBILITÉ DES LOCATAIRES PROVOQUE UNE HAUSSE DES LOYERS

Les locataires entrés dans leurs logements il y a moins d'une année payent des loyers plus élevés que les locataires dits «stables».

À Vannes, par exemple, un locataire ayant emménagé en 2022 paie un loyer de **11,2€/m²** contre **10,3€/m²**

pour ceux occupant le même logement depuis 3 à 5 ans, soit un écart de près d'**1€/m²** par mois. Cela représente 636€ de plus par an pour un **T2bis** de **53 m²**. Le parc de logements de Vannes accueille beaucoup de jeunes étudiants et des jeunes travailleurs.



DES ÉCARTS MOINS IMPORTANTS DANS LES COMMUNES LITTORALES DE GMVA

Dans les communes littorales de Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération, le constat reste le même.

Les logements remis en location en 2022 se louent plus chers : **10,2€/m²**, contre **9,5€/m²** pour ceux dont la date d'emménagement est entre 3 et

5 ans, soit un écart de **0,70€/m²** par mois.

Par ailleurs, 15% des logements enquêtés à Vannes sont occupés par des locataires présents depuis moins d'une année. C'est 20% pour les communes littorales de GMVA. Cela montre un marché encore très mobile. La tension du marché fait que les agences n'ont plus besoin de publier les annonces. Il y a en permanence des listes d'attente.



« Même situation que l'an dernier. Pas de publication, car l'agence a déjà des dossiers en attente et elle est assaillie d'appels, tous les candidats à la location ont de bons dossiers. Beaucoup de propriétaires veulent vendre car les prix sont en hausse. »

« Les propriétaires ne sont pas ouverts à la colocation, malgré une demande de plus en plus importante de la part de salariés trenténaires qui travaillent dans les bars, restos... Très peu de colocation pour des étudiants. Les meublés de 550€ et plus sont loués à de jeunes actifs qui arrivent dans la région avec un nouvel emploi »

Parole de professionnels

SYNTHÈSE

LORIENT ET COMMUNES LITTORALES DU PAYS DE LORIENT

Quel marché locatif pour la ville de Lorient ?

LOYERS MÉDIANS



836€ soit 9,2€/m²

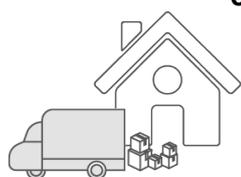


490€ soit 9,9€/m²



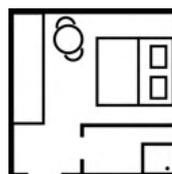
Source : ADIL56

Loyer médian de marché* tous biens confondus



523 € soit 11 €/m²

Loyer médian des studios



345 € soit 14,6€/m²

Quel marché locatif pour les communes littorales du Pays de Lorient ?

LOYERS MÉDIANS



727€ soit 9,1€/m²



523€ soit 9,9€/m²



Source : Loïc KERSUZAN Morbihan-Tourisme

Loyer médian de marché* tous biens confondus



542 € soit 10,2€/m²

Loyer médian des T3



549€ soit 10,2€/m²



571€ soit 9,4€/m²

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

Lorient ville

Lorient ville					Loyers en €/m ²		
Typologie	Nombre de pièces	Nombre Enquêtes	Loyer Médian	Surface Médiane	Q1*	Médiane**	Q3***
Maisons	3 pièces	18	-	-	-	-	-
	4 pièces	32	-	-	-	-	-
	Maisons	50	836 €	99 m ²	7,7 €	9,2 €	10,5 €
Typologie	Nombre de pièces	Nombre Enquêtes	Loyer Médian	Surface Médiane	Q1*	Médiane**	Q3***
Appartements	1 pièces	152	345 €	24 m ²	11,9 €	14,6 €	17 €
	2 pièces	358	450 €	42 m ²	9,6 €	10,6 €	11,9 €
	3 pièces	332	560 €	64 m ²	8,1 €	9,1 €	10 €
	4 pièces et plus	135	640 €	81 m ²	7,0 €	7,8 €	8,8 €
	Appartements	977	490 €	52 m ²	8,4 €	9,9 €	11,7 €

Communes littorales du Pays de Lorient

Communes littorales du Pays de Lorient					Loyers en €/m ²		
Typologie	Nombre de pièces	Nombre Enquêtes	Loyer Médian	Surface Médiane	Q1*	Médiane**	Q3***
Maisons	3 pièces	92	549 €	54 m ²	9,3 €	10,2 €	11,4 €
	4 pièces et plus	151	822 €	99 m ²	7,6 €	8,7 €	9,4 €
	Maisons	243	727 €	80 m ²	8,3 €	9,1 €	10,3 €
Typologie	Nombre de pièces	Nombre Enquêtes	Loyer Médian	Surface Médiane	Q1*	Médiane**	Q3***
Appartements	1 pièces	45	-	-	-	-	-
	2 pièces	268	450 €	43 m ²	9,6 €	10,6 €	12,2 €
	3 pièces	227	571 €	62 m ²	8,5 €	9,4 €	10,2 €
	4 pièces et plus	110	705 €	86 m ²	7,1 €	8,7 €	9,8 €
	Appartements	650	523 €	53 m ²	8,8 €	9,9 €	11,5 €



LORIENT FAIT FACE À DES LOYERS TRÈS ÉLEVÉS SUR LES PETITS LOGEMENTS

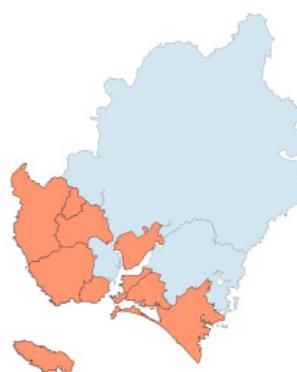
L'analyse des loyers par taille de logements montre des écarts plus importants pour le Pays de Lorient que dans tout le reste du département.

Pour la ville de Lorient l'écart entre un studio et un T3 est de **5,5€/m²**. On note donc une aggravation de la tension sur les

petites surfaces déjà perceptible les années précédentes.

Ici, comme dans le territoire de Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération, les ménages jeunes sont les plus impactés par ces niveaux de loyers, souvent en décalage avec leurs niveaux de ressources.

À Lorient, une maison (toutes typologies confondues) se loue à **9,2€/m²** en 2023, contre **8,4€/m²** en 2022 et **8,1€/m²** en 2019. On observe donc une hausse plus forte entre 2022 et 2023 qu'entre 2019 et 2022. Un appartement à Lorient affiche un loyer médian/m² de **9,9€** en 2023, contre **9,5€/m²** en 2022 et **8,6€/m²** en 2019.



UNE HAUSSE MODÉRÉE DES LOYERS DANS LES COMMUNES LITTORALES DU PAYS DE LORIENT

Une maison dans les communes littorales du Pays de Lorient se loue à **9,1€/m²** et un appartement affiche à loyer médian/m² de **9,9€**.

Le marché du Pays de Lorient aurait-il atteint un point de saturation, avec un plafond de loyer maximum acceptable pour les locataires ? Cette question se pose d'autant plus que des professionnels du territoire nous font part de biens n'ayant pas trouvé de locataires car les propriétaires demandaient des loyers très élevés, en décalage avec le marché.

Lorient ville



Époque de construction	Nombre Enquêtes	Loyer Médian	Surface Médiane
Avant 1946	242	465 €	48
1946-1970	396	518 €	60
1971-1990	179	500 €	53
1991-2005	83	469 €	41
Après 2005	127	523 €	49

Loyers en € /m²

Q1*	Médiane**	Q3***
8,2 €	9,7 €	11,9 €
8 €	9,5 €	11,1 €
8,5 €	10 €	12 €
9,9 €	11,2 €	15,8 €
9,3 €	10,2 €	11,3 €

Communes littorales du Pays de Lorient



Époque de construction	Nombre Enquêtes	Loyer Médian	Surface Médiane
Avant 1946	148	547 €	62
1946-1970	176	530 €	60
1971-1990	163	621 €	64
1991-2005	238	564 €	58
Après 2005	168	551 €	55

Loyers en € /m²

Q1*	Médiane**	Q3***
8,3 €	9,3 €	11,1 €
7,7 €	9,0 €	12,1 €
8,6 €	9,9 €	12,8 €
9,0 €	9,8 €	10,4 €
9,2 €	9,9 €	11,0 €

UN NIVEAU DE LOYER PEU DÉPENDANT DE L'ÂGE DU PARC



Les logements les plus récents ne se louent pas systématiquement plus chers que le parc ancien. Dans la ville de Lorient, comme dans les communes littorales du Pays de Lorient, les logements construits entre 1991 et 2005 sont loués plus chers que ceux d'après 2005. Situation qu'on peut aussi remarquer à Vannes. La localisation d'un bien a un poids plus important pour déterminer le montant du loyer.

Par ailleurs, seuls 12% des logements enquêtés à Lorient datent d'après 2005. Et 65% datent d'avant 1970. Se pose donc la question des étiquettes énergétiques et des contraintes réglementaires imposées par la loi Climat et Résilience concernant les logements classés F et G notamment.

DES LOCATAIRES MIEUX SENSIBILISÉS SUR LES QUESTIONS ÉNERGÉTIQUES



Des agences immobilières rencontrées lors de la collecte des données nous font part de négociation entre locataires et propriétaires concernant le prix de loyers des logements, en fonction de l'étiquette énergétique.

Les candidats à la location sont de mieux en mieux informés sur les diagnostics énergétiques.

Ils se renseignent sur les factures d'énergies des précédents locataires. Si le diagnostic est défavorable, des négociations sur le loyer peuvent être faites à la demande des locataires. Ceux-ci semblent d'ailleurs mieux informés que les propriétaires sur la réglementation en vigueur.



«Concernant la nouvelle réglementation thermique, les propriétaires commencent à se renseigner pour faire un diagnostic. Les locataires sont plus au courant que les propriétaires.»

Parole de professionnel

Lorient ville

				Loyers en € /m ²		
Ancienneté emménagement	Nombre Enquêtes	Loyer Médian	Surface Médiane	Q1*	Médiane**	Q3***
Moins de 1 an	188	523 €	51 m ²	9,4 €	11 €	13,6 €
1 à 2 ans	340	490 €	51 m ²	8,6 €	10 €	11,9 €
3 à 5 ans	217	495 €	53 m ²	8,3 €	9,6 €	11 €
6 à 9 ans	194	500 €	57 m ²	8 €	9,2 €	10,5 €
10 ans et plus	88	511 €	59 m ²	8,2 €	9,5 €	10,7 €



Communes littorales du Pays de Lorient

				Loyers en€ /m ²		
Ancienneté emménagement	Nombre Enquêtes	Loyer Médian	Surface Médiane	Q1*	Médiane**	Q3***
Moins de 1 an	160	542 €	51 m ²	9,3 €	10,2 €	12 €
1 à 2 ans	248	554 €	59 m ²	8,7 €	9,7 €	11,2 €
3 à 5 ans	204	549 €	58 m ²	8,5 €	9,4 €	10,7 €
6 à 9 ans	210	590 €	63 m ²	8,4 €	9,5 €	11,2 €
10 ans et plus	71	567 €	62 m ²	8 €	9,6 €	10,3 €



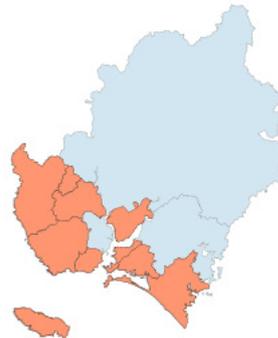
AUGMENTATION DES LOYERS À LA RELOCATION PLUS FORTE À LORIENT QUE DANS LES COMMUNES LITTORALES

Dans les communes littorales du Pays de Lorient le loyer médian est de **10,2€/m²** contre **9,7€/m²** pour les locataires installés depuis 1 à 2 ans.



Le changement d'occupant est souvent l'occasion pour un propriétaire de réévaluer le montant du loyer de son logement.

Ainsi à Lorient, un ménage avec moins d'un an d'emménagement paye un loyer médian de **523€**, soit **11€/m²**, contre **490€** pour un locataire avec deux ans de présence dans le même logement (**10€/m²**).



La part des emménagés récents est de 18% à Lorient, comme dans le reste du territoire du Pays de Lorient.

51% des locataires lorientais occupent leurs logements depuis moins de 3 ans. Cette part était de 65% en 2019. Cela illustre bien l'immobilisme croissant des locataires du parc privé, confirmé par les agences partenaires enquêtées.

Pour rappel, le loyer des emménagés récents (moins d'un an) était de **8,7€/m²** en 2018, soit une hausse de 26% en 5 ans.



Source : Loïc KERSUZAN Morbihan-Tourisme

SYNTHÈSE

COMMUNES LITTORALES D'AURAY QUIBERON TERRE ATLANTIQUE

Quel marché locatif pour les communes littorales d'AQTA ?



Loyer médian des T3



561 € soit 9,7 €/m²



582 € soit 9,1 €/m²



Source : Loic KERSUZAN Morbihan-Tourisme

LOYERS MÉDIANS



689 € soit 8,5 €/m²



498€ soit 9,8€/m²

Loyer médian de marché tous biens confondus



555 € soit 10,3 €/m²

Communes littorales d'Auray Quiberon Terre Atlantique

Typologie	Nombre de pièces	Nombre Enquêtes	Loyer Médian	Surface Médiane	Loyers en €/m ²		
					Q1*	Médiane**	Q3***
Maisons	3 pièces	101	561 €	60 m ²	8,6 €	9,7 €	11,1 €
	4 pièces et plus	218	766 €	92 m ²	7,6 €	8,1 €	8,9 €
	Maisons	319	689 €	79 m ²	7,7 €	8,5 €	9,6 €
Typologie	Nombre de pièces	Nombre Enquêtes	Loyer Médian	Surface Médiane	Q1*	Médiane**	Q3***
Appartements	1 pièce	105	349 €	28 m ²	10 €	11,9 €	15,2 €
	2 pièces	447	456 €	43 m ²	9,2 €	10,4 €	11,6 €
	3 pièces	342	582 €	62 m ²	8,3 €	9,1 €	10,1 €
	4 pièces et plus	110	764 €	92 m ²	7,1 €	8,5 €	9,3 €
	Appartements	1004	498 €	51 m ²	8,5 €	9,8 €	11,3 €

DES ÉCARTS ENTRE LES STUDIOS ET LES T3 PARMIS LES PLUS FORTS DU DÉPARTEMENT MORBIHANNAIS

Les communes littorales d'Auray Quiberon-Terre Atlantique connaissent aussi une forte tension sur les petits logements. Dans ce secteur, un studio de 28 m² se loue à **349€**, soit **11,9€/m²**. L'écart entre un studio et un appartement T2 est de **1,5€/m²**, et de **3,6€/m²** entre un studio et un T3.

Dans l'ensemble, une maison (toutes typologies confondues) affiche un prix de loyer de **689€**, soit **8,5€/m²**. Un appartement coûte à la location **498€**, soit **9,8€/m²**.

DES BIENS RETIRÉS DU MARCHÉ LOCATIF ET MIS À LA VENTE

Le marché locatif d'AQTA, comme celui des territoires morbihannais, fait face à deux phénomènes : la mise en vente de logements locatifs et le développement de la location saisonnière. En effet, les professionnels rencontrés lors de la collecte des données nous font part de la rareté des biens en location à l'année du fait de la mise en vente de logements par des propriétaires, pour des raisons financières. Par ailleurs, certains propriétaires retirent leurs logements de la location annuelle pour les mettre en location saisonnière. Cette pratique de congés frauduleux peut donner lieu à une amende pénale et à des dommages et intérêts pour les locataires lésés.

Communes littorales d'Auray Quiberon Terre Atlantique

Typologie	Époque de constructions	Nombre Enquêtes	Loyer Médian	Surface Médiane	Loyers en €/m ²		
					Q1*	Médiane**	Q3***
	Avant 1946	202	520 €	55 m ²	8,1 €	10 €	12,3 €
	1946-1970	101	565 €	60 m ²	7,7 €	9,5 €	11,6 €
	1971-1990	159	529 €	55 m ²	7,7 €	9,4 €	11,5 €
	1991-2005	406	555 €	62 m ²	8,1 €	9,2 €	10,5 €
	Après 2005	455	541 €	58 m ²	8,5 €	9,5 €	10,6 €

DES PÉRIODES DE CONSTRUCTION QUI INFLUENCENT PEU LES LOYERS

Dans le territoire d'AQTA, la période de construction semble peu influencer les prix de loyers. Les logements construits avant 1946 se louent un tout petit peu plus cher que le reste du parc : **0,50€/m²**. Mais lorsqu'on observe les différentes dates de constructions, les écarts de loyers ne dépendent pas du caractère récent du bien.

Communes littorales d'Auray Quiberon Terre Atlantique

Typologie	Ancienneté emménagement	Nombre Enquêtes	Loyer Médian	Surface Médiane	Loyers en €/m ²		
					Q1*	Médiane**	Q3***
	Moins de 1 an	200	555 €	55 m ²	8,9 €	10,3 €	12,2 €
	1 à 2 ans	340	539 €	59 m ²	8,4 €	9,7 €	11,4 €
	3 à 5 ans	273	535 €	59 m ²	8,4 €	9,4 €	10,5 €
	6 à 9 ans	305	529 €	60 m ²	7,9 €	8,9 €	10,4 €
	10 ans et plus	205	545 €	63 m ²	7,5 €	9,2 €	10,8 €

SYNTHÈSE

COMMUNES RURALES

Quel marché locatif pour les communes rurales ?



LOYERS MÉDIANS



748 € soit 8,5 €/m²



559€ soit 9,2 €/m²

Loyer médian des T3



548 € soit 8,8 €/m²



559 € soit 9,2 €/m²

Loyer médian de marché tous biens confondus



605 € soit 9,4 €/m²

Communes rurales du territoire OLL

Typologie	Nombre de pièces	Nombre Enquêtes	Loyer Médian	Surface Médiane	Loyers en €/m ²		
					Q1*	Médiane**	Q3***
Maisons	3 pièces	106	548 €	64 m ²	7,6 €	8,8 €	10 €
	4 pièces et plus	300	800 €	98 m ²	7,3 €	8,4 €	9,3 €
	Maison	406	748 €	90 m ²	7,3 €	8,5 €	9,5 €
Typologie	Époque de constructions	Nombre Enquêtes	Loyer Médian	Surface Médiane	Q1*	Médiane**	Q3***
Appartements	1 pièce	31	-	-	-	-	-
	2 pièces	254	420 €	44 m ²	8,7 €	9,7 €	10,7 €
	3 pièces	193	545 €	63 m ²	7,8 €	8,6 €	9,4 €
	4 pièces et plus	60	695 €	89 m ²	7,3 €	7,8 €	8,7 €
	Appartement	538	559 €	50 m ²	8,1 €	9,2 €	10,1 €

DES LOYERS PROCHES DE CEUX DES COMMUNES LITTORALES D'AQTA POUR LES MAISONS

Dans l'ensemble, les communes rurales affichent des loyers par typologie moins élevés que sur les autres zones.

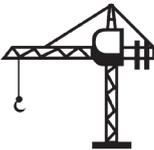
Dans ce secteur, une maison (toutes typologies confondues) est louée à **748€**, soit **8,5€/m²**. Ce loyer/m² des maisons est comparable à ceux des communes littorales d'Auray Quiberon Terre Atlantique.

DES PETITS LOGEMENTS PLUS CHERS, COMME PARTOUT

Dans ce secteur rural couvert par l'Observatoire Local des loyers un appartement est loué, en médiane, à **559€**, soit **9,2€/m²**. L'écart de prix entre les T2 et les T3 est de **1,1€/m²**.

Le parc des appartements est plutôt constitué de petit logements et de logements de taille intermédiaire : 47% des appartements enquêtés sont des T2 et 36% des T3.

Communes rurales du territoire OLL

Typologie	Époque de constructions	Nombre Enquêtes	Loyer Médian	Surface Médiane	Loyers en €/m ²		
					Q1*	Médiane**	Q3***
	Avant 1946	151	565 €	63 m ²	7,6 €	8,7 €	10 €
	1946-1970	92	500 €	65 m ²	7,0 €	8,4 €	9,8 €
	1971-1990	106	601 €	79 m ²	7,4 €	8,6 €	9,6 €
	1991-2005	256	534 €	60 m ²	7,9 €	8,7 €	9,6 €
	Après 2005	339	586 €	68 m ²	7,9 €	9,1 €	10,1 €

INFLUENCE DE L'ÂGE DU PARC SUR LES LOYERS PLUS MARQUÉE QU'AILLEURS

Les communes rurales du secteur OLL se distinguent du reste pour ce qui concerne l'influence des dates de constructions sur le loyer. Les logements construits après 2005 affichent un loyer de **9,1€/m²**. Contrairement à ce qu'on pourrait croire, le parc de logements enquêtés dans le secteur rural est plutôt récent dans son ensemble : 36% ont été construits après 2005.

UN LOYER DE MARCHÉ PLUS CHER QUE LE RESTE ET UN PARC PLUS MOBILE

Ici, comme sur les autres secteurs OLL, les ménages qui ont récemment emménagés, paient un loyer plus cher que le reste des ménages. 22% des logements enquêtés ont connu une mobilité de locataire dans les 12 derniers mois. Ce taux est de 18% pour les communes littorales du Pays de Lorient, de 15% pour AQTA et de 20% pour GMVA. Le secteur rural est donc le territoire qui connaît le plus de fluidité au sein de son parc locatif privé.

Communes rurales du territoire OLL

Typologie	Ancienneté emménagement	Nombre Enquêtes	Loyer Médian	Surface Médiane	Loyers en €/m ²		
					Q1*	Médiane**	Q3***
	Moins de 1 an	210	605 €	66	8,5 €	9,4 €	10,5 €
	1 à 2 ans	297	575 €	68	7,7 €	8,9 €	10 €
	3 à 5 ans	212	530 €	60	7,7 €	8,6 €	9,5 €
	6 à 9 ans	138	554 €	67	7,6 €	8,3 €	9,1 €
	10 ans et plus	87	610 €	80	7,3 €	8,6 €	10,2 €

TABLEAUX RÉCAPITULATIFS

Vannes ville

Vannes ville					Loyers en €/m ²		
	Nombre de pièces	Nombre Enquêtes	Loyer Médian	Surface Médiane (en m ²)	Q1*	Médiane**	Q3***
	3 pièces	66	547 €	53	9,4 €	10,4 €	11,7 €
	4 pièces et plus	94	898 €	103	8,1 €	9,3 €	10,4 €
	Maison	160	779 €	82	8,7 €	9,8 €	10,9 €
	1 pièce	236	341 €	28	10,9 €	12,4 €	14,6 €
	2 pièces	621	455 €	43	9,8 €	10,6 €	11,3 €
	3 pièces	379	593 €	63	8,8 €	9,5 €	10,4 €
	4 pièces et plus	91	728 €	82	7,5 €	8,4 €	9,4 €
	Appartements	1327	471 €	45	9,3 €	10,4 €	11,5 €
	Avant 1946	197	464 €	45	8,9 €	10,2 €	12 €
	1946-1970	132	493 €	50	8,7 €	9,4 €	10,9 €
	1971-1990	298	471 €	48	9 €	10,2 €	11,6 €
	1991-2005	428	481 €	45	9,5 €	10,6 €	11,9 €
	Après 2005	432	499 €	47	9,4 €	10,3 €	11 €
	Moins de 1 an	223	515 €	45	10,0 €	11,2 €	12,8 €
	1 à 2 ans	440	508 €	48	9,7 €	10,6 €	11,8 €
	3 à 5 ans	269	484 €	47	9,3 €	10,3 €	11,2 €
	6 à 9 ans	342	450 €	47	8,6 €	9,6 €	10,8 €
	10 ans et plus	213	468 €	46	8,9 €	9,9 €	11,2 €

Communes littorales de Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération

Communes littorales de Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération					Loyers en €/m ²		
	Nombre de pièces	Nombre Enquêtes	Loyer Médian	Surface Médiane (en m ²)	Q1*	Médiane**	Q3***
	3 pièces	114	561 €	58	9,3 €	9,9 €	11,3 €
	4 pièces et plus	212	887 €	100	7,9 €	8,7 €	10 €
	Maison	326	775 €	87	8,1 €	9,3 €	10,3 €
	1 pièce	52	345 €	30	10,4 €	11,6 €	13,2 €
	2 pièces	336	448 €	44	9,4 €	10,2 €	10,9 €
	3 pièces	251	573 €	62	8,6 €	9,2 €	9,7 €
	4 pièces et plus	64	827 €	96	8,1 €	8,4 €	9,1 €
	Appartements	703	490	49	8,9 €	9,7 €	10,7 €
	Avant 1946	51	610 €	61	8,0 €	10,3 €	12,3 €
	1946-1970	38	-	-	-	-	-
	1971-1990	104	561 €	65	7,8 €	9,0 €	10,5 €
	1991-2005	371	557 €	59	8,6 €	9,5 €	10,7 €
	Après 2005	465	521 €	57	8,9 €	9,6 €	10,5 €
	Moins de 1 an	204	543 €	53	9,2 €	10,2 €	11,1 €
	1 à 2 ans	312	560 €	59	8,9 €	9,7 €	10,8 €
	3 à 5 ans	204	538 €	58	8,9 €	9,5 €	10,2 €
	6 à 9 ans	211	534 €	61	8,3 €	9 €	10,2 €
	10 ans et plus	98	619 €	65	8,2 €	8,9 €	10,2 €

TABLEAUX RÉCAPITULATIFS

Lorient ville

Lorient ville					Loyers en € /m ²		
	Nombre de pièces	Nombre Enquêtes	Loyer Médian	Surface Médiane	Q1*	Médiane**	Q3***
	3 pièces	18	-	-	-	-	-
	4 pièces	32	-	-	-	-	-
	Maisons	50	836 €	99 m ²	7,7 €	9,2 €	10,5 €
	1 pièces	152	345 €	24 m ²	11,9 €	14,6 €	17 €
	2 pièces	358	450 €	42 m ²	9,6 €	10,6 €	11,9 €
	3 pièces	332	560 €	64 m ²	8,1 €	9,1 €	10 €
	4 pièces et plus	135	640 €	81 m ²	7,0 €	7,8 €	8,8 €
	Appartements	977	490 €	52 m ²	8,4 €	9,9 €	11,7 €
	Avant 1946	242	465 €	48	8,2 €	9,7 €	11,9 €
	1946-1970	396	518 €	60	8 €	9,5 €	11,1 €
	1971-1990	179	500 €	53	8,5 €	10 €	12 €
	1991-2005	83	469 €	41	9,9 €	11,2 €	15,8 €
	Après 2005	127	523 €	49	9,3 €	10,2 €	11,3 €
	Moins de 1 an	188	523 €	51 m ²	9,4 €	11 €	13,6 €
	1 à 2 ans	340	490 €	51 m ²	8,6 €	10 €	11,9 €
	3 à 5 ans	217	495 €	53 m ²	8,3 €	9,6 €	11 €
	6 à 9 ans	194	500 €	57 m ²	8 €	9,2 €	10,5 €
	10 ans et plus	88	511 €	59 m ²	8,2 €	9,5 €	10,7 €

Communes littorales du Pays de Lorient

Communes littorales du Pays de Lorient					Loyers en € /m ²		
	Nombre de pièces	Nombre Enquêtes	Loyer Médian	Surface Médiane	Q1*	Médiane**	Q3***
	3 pièces	92	549 €	54 m ²	9,3 €	10,2 €	11,4 €
	4 pièces et plus	151	822 €	99 m ²	7,6 €	8,7 €	9,4 €
	Maisons	243	727 €	80 m ²	8,3 €	9,1 €	10,3 €
	1 pièces	45	-	-	-	-	-
	2 pièces	268	450 €	43 m ²	9,6 €	10,6 €	12,2 €
	3 pièces	227	571 €	62 m ²	8,5 €	9,4 €	10,2 €
	4 pièces et plus	110	705 €	86 m ²	7,1 €	8,7 €	9,8 €
	Appartements	650	523 €	53 m ²	8,8 €	9,9 €	11,5 €
	Avant 1946	148	547 €	62	8,3 €	9,3 €	11,1 €
	1946-1970	176	530 €	60	7,7 €	9,0 €	12,1 €
	1971-1990	163	621 €	64	8,6 €	9,9 €	12,8 €
	1991-2005	238	564 €	58	9,0 €	9,8 €	10,4 €
	Après 2005	168	551 €	55	9,2 €	9,9 €	11,0 €
	Moins de 1 an	160	542 €	51 m ²	9,3 €	10,2 €	12 €
	1 à 2 ans	248	554 €	59 m ²	8,7 €	9,7 €	11,2 €
	3 à 5 ans	204	549 €	58 m ²	8,5 €	9,4 €	10,7 €
	6 à 9 ans	210	590 €	63 m ²	8,4 €	9,5 €	11,2 €
10 ans et plus	71	567 €	62 m ²	8 €	9,6 €	10,3 €	

TABLEAUX RÉCAPITULATIFS

Communes littorales d'Auray Quiberon Terre Atlantique

Typologie	Nombre de pièces	Nombre Enquêtes	Loyer Médian	Surface Médiane	Loyers en €/m ²		
					Q1*	Médiane**	Q3***
	3 pièces	101	561 €	60 m ²	8,6 €	9,7 €	11,1 €
	4 pièces et plus	218	766 €	92 m ²	7,6 €	8,1 €	8,9 €
	Maisons	319	689 €	79 m ²	7,7 €	8,5 €	9,6 €
	1 pièce	105	349 €	28 m ²	10 €	11,9 €	15,2 €
	2 pièces	447	456 €	43 m ²	9,2 €	10,4 €	11,6 €
	3 pièces	342	582 €	62 m ²	8,3 €	9,1 €	10,1 €
	4 pièces et plus	110	764 €	92 m ²	7,1 €	8,5 €	9,3 €
	Appartements	1004	498 €	51 m ²	8,5 €	9,8 €	11,3 €
		Avant 1946	202	520 €	55 m ²	8,1 €	10 €
1946-1970		101	565 €	60 m ²	7,7 €	9,5 €	11,6 €
1971-1990		159	529 €	55 m ²	7,7 €	9,4 €	11,5 €
1991-2005		406	555 €	62 m ²	8,1 €	9,2 €	10,5 €
Après 2005		455	541 €	58 m ²	8,5 €	9,5 €	10,6 €
	Moins de 1 an	200	555 €	55 m ²	8,9 €	10,3 €	12,2 €
	1 à 2 ans	340	539 €	59 m ²	8,4 €	9,7 €	11,4 €
	3 à 5 ans	273	535 €	59 m ²	8,4 €	9,4 €	10,5 €
	6 à 9 ans	305	529 €	60 m ²	7,9 €	8,9 €	10,4 €
	10 ans et plus	205	545 €	63 m ²	7,5 €	9,2 €	10,8 €

Communes rurales du territoire OLL

Typologie	Nombre de pièces	Nombre Enquêtes	Loyer Médian	Surface Médiane	Loyers en €/m ²		
					Q1*	Médiane**	Q3***
	3 pièces	106	548 €	64 m ²	7,6 €	8,8 €	10 €
	4 pièces et plus	300	800 €	98 m ²	7,3 €	8,4 €	9,3 €
	Maison	406	748 €	90 m ²	7,3 €	8,5 €	9,5 €
	1 pièce	31	-	-	-	-	-
	2 pièces	254	420 €	44 m ²	8,7 €	9,7 €	10,7 €
	3 pièces	193	545 €	63 m ²	7,8 €	8,6 €	9,4 €
	4 pièces et plus	60	695 €	89 m ²	7,3 €	7,8 €	8,7 €
	Appartement	538	559 €	50 m ²	8,1 €	9,2 €	10,1 €
		Avant 1946	202	520 €	55 m ²	8,1 €	10 €
1946-1970		101	565 €	60 m ²	7,7 €	9,5 €	11,6 €
1971-1990		159	529 €	55 m ²	7,7 €	9,4 €	11,5 €
1991-2005		406	555 €	62 m ²	8,1 €	9,2 €	10,5 €
Après 2005		455	541 €	58 m ²	8,5 €	9,5 €	10,6 €
	Moins de 1 an	200	555 €	55 m ²	8,9 €	10,3 €	12,2 €
	1 à 2 ans	340	539 €	59 m ²	8,4 €	9,7 €	11,4 €
	3 à 5 ans	273	535 €	59 m ²	8,4 €	9,4 €	10,5 €
	6 à 9 ans	305	529 €	60 m ²	7,9 €	8,9 €	10,4 €
	10 ans et plus	205	545 €	63 m ²	7,5 €	9,2 €	10,8 €

POUR ALLER PLUS LOIN

Depuis 2013, le réseau des Observatoires locaux des loyers (OLL) améliore la connaissance du parc locatif privé. La dernière publication permet de comparer les niveaux de loyer médian en France, sur la base des résultats 2021 des observatoires. Elle analyse aussi les niveaux de loyers du bien le plus fréquemment loué, à savoir les logements 3 pièces, ainsi qu'un segment spécifique du marché locatif : le parc locatif construit entre 1946 et 1970.

Publication disponible sur le site : <https://www.observatoires-des-loyers.org>

Édition 2023

Les loyers du parc privé en France

À PARTIR DES RÉSULTATS 2021
DES OBSERVATOIRES LOCAUX
DES LOYERS



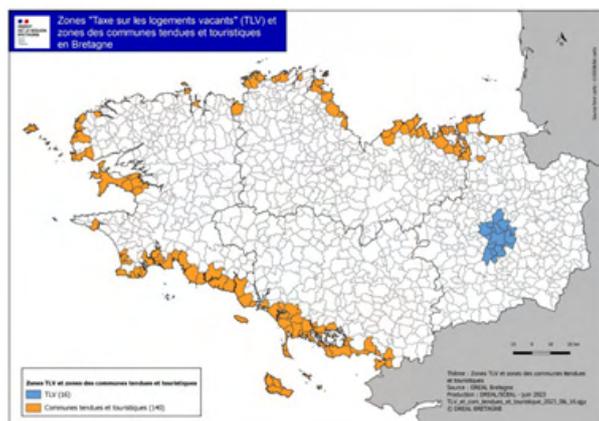
Depuis 2013, le réseau des Observatoires locaux des loyers (OLL) améliore la connaissance du parc locatif privé. Ces observatoires sont portés par des Agences d'information sur le logement (ADIL), des Agences d'urbanisme et l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (OLAP). Leur gouvernance réunit une pluralité d'acteurs du logement. En 2023, **34 observatoires couvrent 58 agglomérations**.



POINT JURIDIQUE



=> Nouvelle liste de communes classées en zone tendue touristique



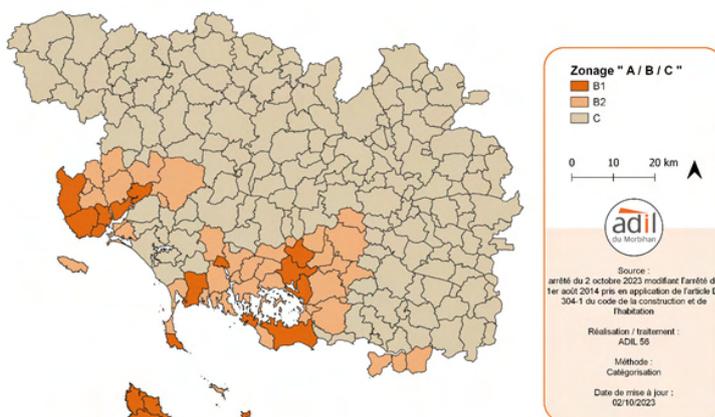
Le décret du 25 août 2023 établit la liste des communes dans lesquelles il est possible d'instituer la taxe annuelle sur les logements vacants (TLV) et de majorer la taxe d'habitation sur les logements meublés non affectés à l'habitation principale (THRS). Il met à jour et remplace le décret du 10 mai 2013.

Ce décret établit une nouvelle liste de communes classées en zone tendue touristique qui, sans appartenir à une zone d'urbanisation continue de plus de cinquante mille habitants, sont confrontées à un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant. Cette liste contient désormais 46 communes morbihannaises (Vannes et Lorient n'y figurent pas).

=> Actualisation du zonage B1, B2 et C

L'arrêté du 2 octobre 2023 concerne quant à lui le zonage A/B/C classant les territoires selon le degré de tension de leur marché immobilier local. La précédente mise à jour de ce zonage datait du 1er octobre 2014 avec des révisions partielles en 2019 et 2022.

Ce dernier est utilisé pour l'éligibilité et pour les barèmes applicables aux aides relatives à l'investissement locatif (Pinel, Denormandie, Loc'Avantages), à l'accession à la propriété (prêt social location-accession, prêt à taux zéro, TVA à taux réduit en zone ANRU et quartier prioritaire de la ville, bail réel solidaire), ainsi qu'au logement locatif intermédiaire et pour la fixation des plafonds de loyers des logements sociaux financés en PLS.



Ainsi, les zones A et B1 sont dites « tendues » alors que la zone C est considérée comme « détendue ». Ce nouvel arrêté fait passer 14 communes morbihannaises de B2 à B1, le département totalisant ainsi 19 communes « tendues », dont Lorient et Vannes.

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

Réagissez en contactant SOS loyers impayés au
0 805 160 075
ou par mail : aideauloyer@adil56.org

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



BOÎTE À QUESTIONS



Quel délai pour restituer le dépôt de garantie ?

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

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

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

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

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

Quelles sont les conditions du bail vide ?

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

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

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

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

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

Qui paie quoi dans les réparations du logement ?

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

LOCATAIRE

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

PROPRIÉTAIRE

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

MÉTHODOLOGIE



LES DONNÉES

Le parc de références pour l'observation et l'analyse des loyers est constitué de l'ensemble des locaux à usage d'habitation - non meublés - occupés en location à titre de résidence principale, à l'exception des logements sociaux (HLM/Habitation à loyer modéré et SEM/Société d'économie mixte) ou construits en maîtrise d'ouvrage d'insertion.

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

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



LE TRAITEMENT

Après la collecte, l'ADIL du Morbihan effectue toutes les tâches de nettoyage, d'enrichissement ainsi que les premiers contrôles de l'intégrité et de la cohérence de ces données.

L'observatoire les transmet ensuite au centre national de traitement, dont la gestion est assurée par l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL). Cette dernière garantit la sécurité, la confidentialité et la qualité du traitement des informations, selon des règles validées par un comité scientifique composé d'experts reconnus pour leurs compétences en statistiques et en économie du logement.

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



LA DIFFUSION

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

Les résultats présentés dans cette publication ont été établis à partir d'un échantillon de **6 803** logements locatifs privés loués vides, dont **875** en gestion directe et **5 928** en gestion déléguée à un professionnel. Seuls les résultats établis à partir d'au moins 50 enquêtes sont présentés dans ce document.

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

PARTICIPEZ À L'ENQUÊTE LOYERS 2024 !



**2 minutes
seulement**

Comment ?

Soit, en contactant directement l'ADIL au **02.97.47.02.30**

> ou en allant sur notre site : **adil56.org**

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

> ou en scannant le **QR code**

> ou en remplissant à l'ADIL le **formulaire au dos**



web





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