

AVRIL 2025



adil
du Morbihan

**OBSERVATOIRE LOCAL DES
LOYERS DU MORBIHAN
RÉSULTATS 2024**



Crédit photos : Morbihan Tourisme

SOMMAIRE

Partenariat	3
Le réseau des observatoires locaux des loyers	5
Synthèse de l'étude	6
Le parc locatif privé en Morbihan.....	7
Caractéristique de la collecte 2024	8
Loyers toutes zones confondues	10
Ville de Vannes et Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération littoral	12
Ville de Lorient et Pays de Lorient littoral	14
Ville d'Auray et Auray Quiberon Terre Atlantique littoral	16
Communes rurales du périmètre OLL	18
Tableaux récapitulatifs	19
Résumé des paroles des professionnels de l'immobilier	22
Boîtes à questions	23
Méthodologie	24

PARTENARIAT



MERCI aux 1 000 propriétaires-bailleurs qui ont répondu à l'enquête téléphonique, en ligne ou lors d'un rendez-vous avec un conseiller-juriste de l'ADIL56

MERCI à toutes les agences immobilières et offices notariaux pour leur confiance et leur contribution renouvelée chaque année à cette enquête



PARTENARIAT

MERCI aux quatre enquêteurs ayant contribué à l'enquête en gestion directe



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 (2022-2024)

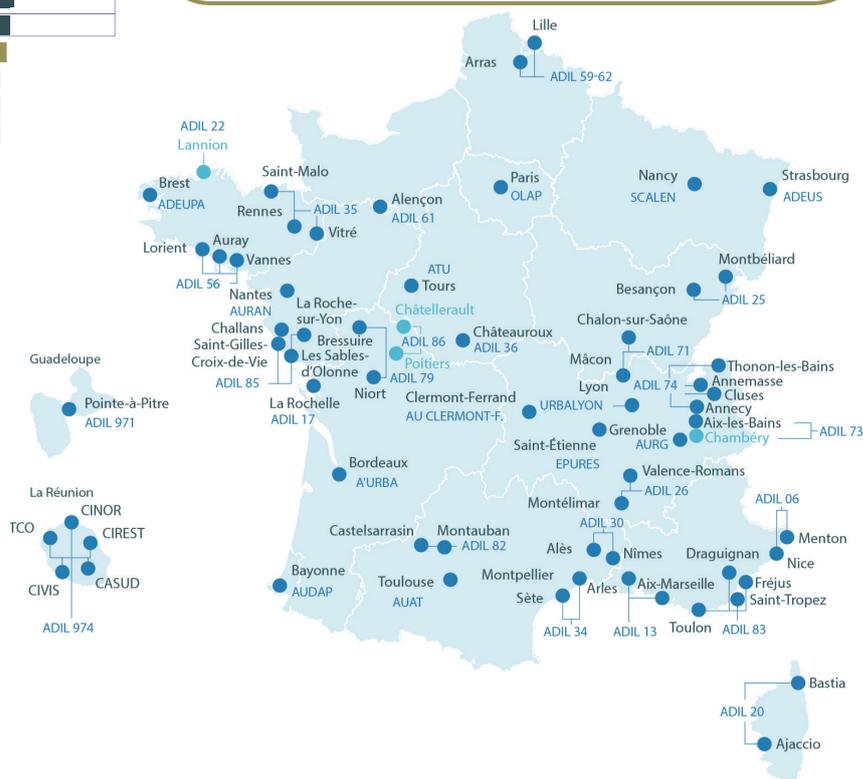
Paris intra-muros	25,7 €
Agglomération parisienne (hors Paris)	17,2 €
Annemasse	15,0 €
Nice	14,0 €
Anancy	13,8 €
Fréjus	13,1 €
Aix-Marseille	12,9 €
Montpellier	12,8 €
Toulon	12,1 €
Lyon	12,1 €
La Rochelle	12,1 €
Thonon	12,0 €
Bordeaux	12,0 €
Aix-les-Bains	11,8 €
Toulouse	11,7 €
Ajaccio	11,7 €
Lille	11,5 €
Nantes	11,4 €
Le Port	11,4 €
Sète	11,1 €
Grenoble	11,0 €
Saint-Denis (974)	10,9 €
Rennes	10,9 €
Bastia	10,7 €
Vannes	10,7 €
Strasbourg	10,6 €
Bayonne	10,6 €
Draguignan	10,5 €
Tours	10,4 €
La Teste-de-Buch	10,4 €
Auray	10,4 €
Lorient	10,3 €
Pointe à Pitre	10,1 €
Nîmes	9,8 €
Nancy	9,8 €
Arles	9,8 €
Les Sables d'Olonne	9,6 €
Arras	9,6 €
Saint-Pierre	9,5 €
Brest	9,5 €
Besançon	9,5 €
Saint-Malo	9,3 €
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 €
Challans	8,4 €
Nior	8,3 €
Montélimar	8,3 €
Valence	8,2 €
Alès	8,1 €
Châteauroux	7,9 €
Alençon	7,9 €
Montbéliard	7,7 €
Chalon-sur-Saône	7,7 €
Vitré	7,5 €
Mâcon	7,5 €
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, 37 OLL existent aujourd'hui en France couvrant 67 agglomérations et ainsi plus de la moitié du parc locatif privé français.

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

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



SYNTHÈSE DE L'ÉTUDE

Le rapport 2024 de l'Observatoire Local des Loyers (OLL) du Morbihan analyse en détail l'évolution du marché locatif privé de 4 EPCI et 88 communes couvrant sept zones distinctes, dont Vannes, Lorient, Auray, des communes littorales et des zones rurales.

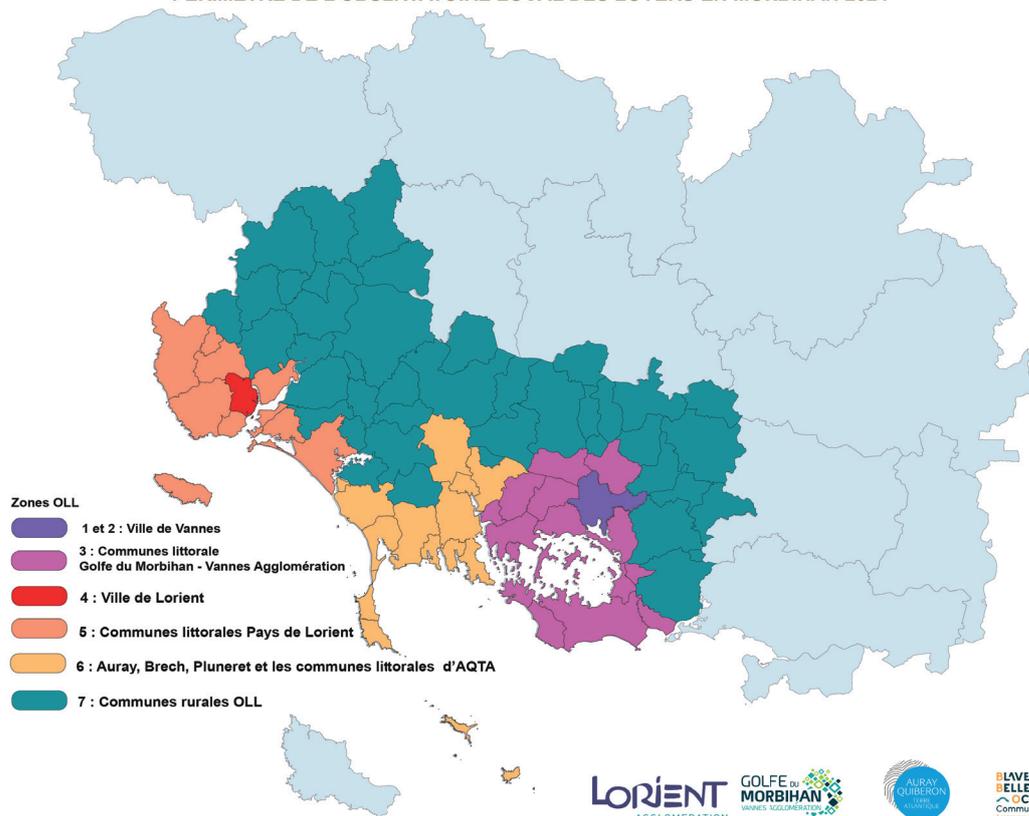
L'étude repose sur un échantillon de 8 738 logements locatifs privés loués vides (hors meublé), représentant 20 % du parc locatif privé du territoire d'observation, et met en lumière plusieurs tendances majeures.

Le loyer mensuel médian s'établit à 510 € pour les appartements et 820 € pour les maisons, avec une augmentation notable par rapport à 2023.

Cependant, cette hausse est inégale. Les petits logements (studios et T2) subissent une forte pression, avec des loyers atteignant 13,7 €/m² pour les studios et 11 €/m² pour les T2.

Les nouveaux emménagés paient des loyers bien plus élevés que les résidents installés depuis plusieurs années (jusqu'à 19 % de plus à Vannes). Les écarts géographiques

PÉRIMÈTRE DE L'OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS EN MORBIHAN 2024



sont importants : Vannes reste la zone la plus chère (loyer médian à 10,7 €/m²), tandis que les communes rurales affichent des prix plus modérés.

Le marché locatif morbihannais reste tendu, avec des loyers élevés et des disparités fortes entre territoires et typologies de logements.



Paroles de professionnels

Le marché locatif est sous tension avec des loyers élevés (T2 à 550-800€, T3 jusqu'à 1 000€), mais une stabilisation voire une baisse commence à se dessiner. Les passoires thermiques (DPE F/G) sont massivement vendues, car les locataires les refusent et les propriétaires hésitent à financer des rénovations coûteuses. Les locations meublées explosent, parfois au détriment de la rentabilité, tandis que le «coleaving» (chambres à 450-500€) se développe en réponse à la crise du logement. Les relations locatives se dégradent : états des lieux conflictuels, impayés en hausse et locataires de plus en plus exigeants, poussant certains propriétaires à vendre. À Lorient, le marché est dynamique mais cher, avec une forte demande et l'arrivée de télétravailleurs, tandis qu'à Vannes, les maisons restent inaccessibles (1 300€). 2025 s'annonce charnière : avec 30 % des logements concernés par les DPE F/G, une possible baisse des loyers et un retour partiel des Airbnb vers le marché locatif classique.

4 EPCI
7 zones

8 738 logements
enquêtés

20 % du parc locatif
privé observé

*La ville de Vannes est répartie en deux zones : la zone 1 (IRIS du périmètre OPAH RU) et zone 2 (le reste de la ville).

**La notion de littoral mentionnée ici fait référence à un découpage selon le secteur OLL, et ne doit pas être confondue avec la définition juridique du littoral.

LE PARC LOCATIF PRIVÉ EN MORBIHAN

HABITAT : DONNÉES DE CADRAGE ENSEMBLE DU PARC*



481 684
Nombre de logements



75%
Part de résidences principales



18%
Part de résidences secondaires



7%
Logements vacants

74% 
Maisons

26% 
Appartements

PARC DE LOGEMENT PRIVÉ*



77 108
Nombre de logements locatifs privés
soit 21% des résidences principales



29%
des ménages locataires du parc privé ont emménagé il y a moins de 2 ans

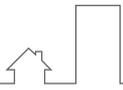
43% 
Maisons

56% 
Appartements

Sources : recensement de la population 2021 INSEE, traitement ADIL56

* Ces données concernent l'ensemble du département du Morbihan

En savoir plus : [Tableaux de bord des indicateurs 2024](#)



CARACTÉRISTIQUE DE LA COLLECTE 2024

L'observatoire local des loyers du Morbihan a recensé pour l'année 2024 un total de 8 738 logements, dont 7 850 en gestion déléguée et 888 en gestion directe.

Cela correspond à un taux d'atteinte des objectifs de 131 % (106 % pour la gestion directe et 131 % pour la gestion déléguée).

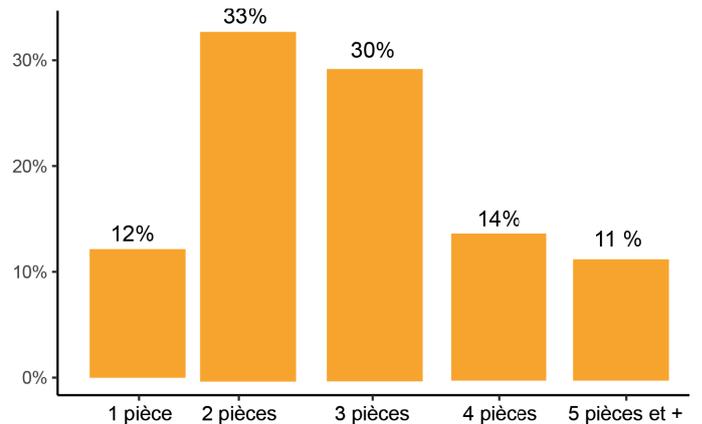
La collecte est largement dominée par les appartements, qui constituent 81 % de l'ensemble. Ce constat met en lumière l'importance du parc locatif privé en logement collectif dans le parcours résidentiel des ménages.

Par ailleurs, cette prépondérance des appartements dans notre collecte se manifeste également par le fait que 54 % des logements sont des T1 et T2.

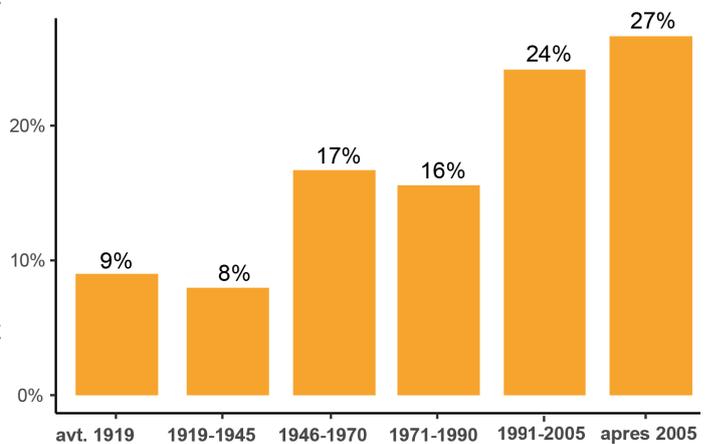
Concernant les périodes de construction, notre enquête sur le parc locatif privé est majoritairement constitué de logements récents. En effet, près de 50 % d'entre eux ont été bâtis depuis un peu plus d'une trentaine d'années.

Les locataires au sein de ce parc font preuve d'une grande mobilité. Plus d'un tiers d'entre eux (35 %) occupent leur logement depuis moins de trois ans, ce qui témoigne d'une dynamique notable en matière de rotation des locataires. Pour rappel, cette part est de 29 % de l'ensemble des ménages du département.

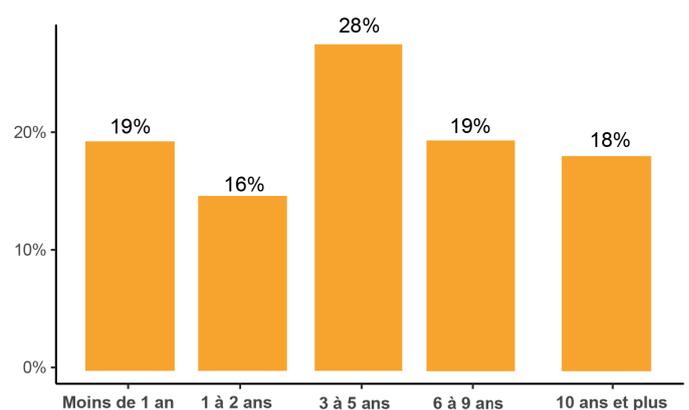
Répartition de la collecte par nombre de pièces



Répartition de la collecte par époques de construction



Répartition de la collecte par dates d'emménagement



DES DISPARITÉS DE LOYERS AU M² PLUS MARQUÉES POUR LES APPARTEMENTS, LES PETITS LOGEMENTS ET LES EMMÉNAGÉS RÉCENTS

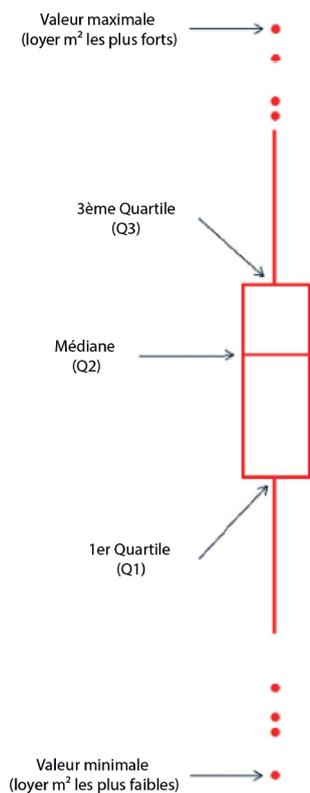
Le loyer médian au m² d'un appartement s'établit à 10,4 €, tandis que celui d'une maison est de 9,1 €.

L'analyse des différences de loyers médians au m² entre maisons et appartements met en évidence des écarts significatifs. Il est constaté une occurrence limitée de valeurs extrêmes pour les maisons, dont les niveaux restent généralement inférieurs à ceux observés pour les appartements.

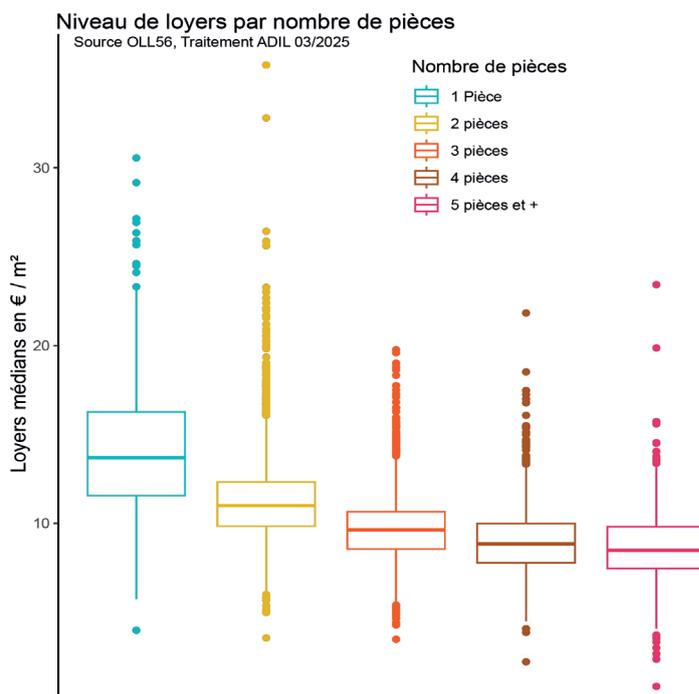
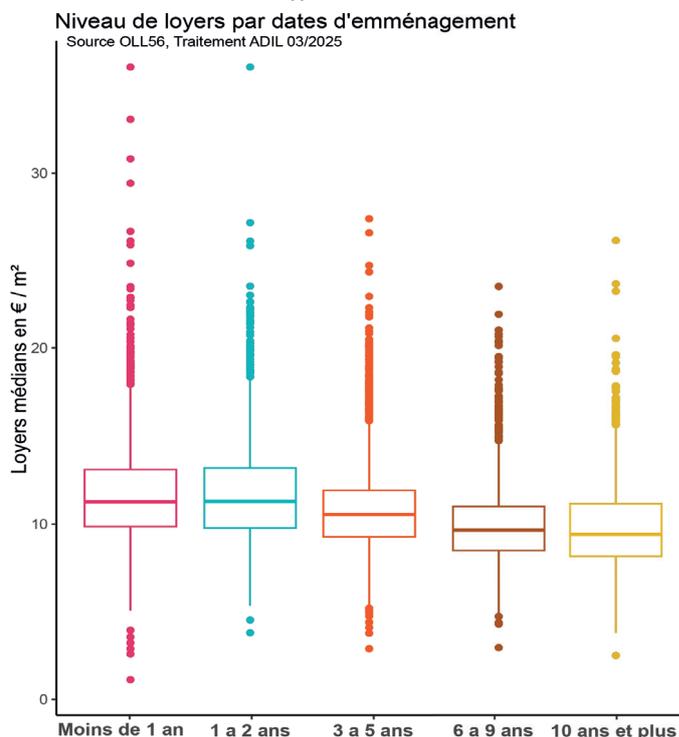
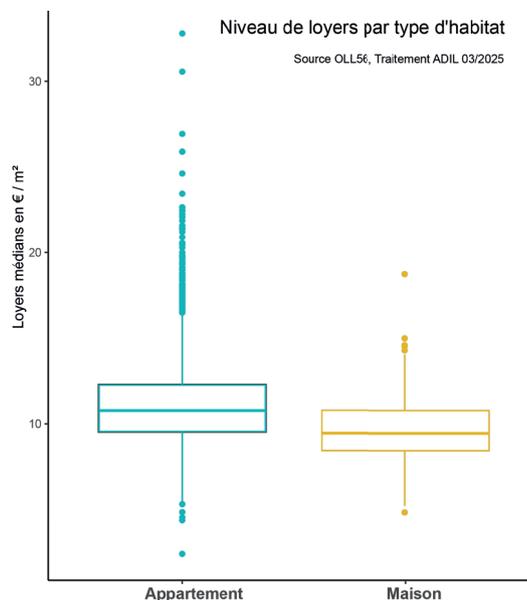
Ces disparités se reflètent également dans la distribution des loyers médians au m² selon la taille du logement. Le segment des petits logements (T1 et T2) présente des écarts nettement plus marqués par rapport aux autres catégories. Il convient de noter que ces deux typologies représentent 63 % du parc étudié, illustrant ainsi une pression considérable sur le marché locatif en matière de prix, particulièrement ressentie par les occupants de logements de petite taille.

Les ménages récemment installés dans le parc locatif privé affichent des caractéristiques similaires en termes de dispersion des loyers par rapport aux occupants des petits logements. En effet, les nouveaux arrivants (ayant emménagé depuis 1 à 3 ans) acquittent des loyers médians au m² plus élevés tout en étant confrontés aux disparités les plus importantes, comparativement à ceux qui résident dans leur logement depuis plus de 3 ans.

Lecture des graphiques de dispersion des loyers



Q1 : 1er Quartile = 25 % des loyers sont inférieurs à cette valeur
 Q2 : 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





TOUTES ZONES CONFONDUES

POUR L'ENSEMBLE DES BIENS EN LOCATIONS

Tous types de biens confondus, le loyer médian d'un logement s'élève à 550 € par mois, comparativement à 528 € en 2023, ce qui indique une augmentation mensuelle de 22 € en médiane.

Les écarts entre les loyers du marché (pour les locataires mobiles) et ceux des locataires stables continuent de se creuser depuis 2019, mettant en évidence la rareté des biens locatifs et la hausse des loyers dans le parc privé en Morbihan.

DES LOYERS BEAUCOUP PLUS ÉLEVÉS SUR LES PETITS LOGEMENTS

La pression sur le marché locatif privé est particulièrement forte pour les petites surfaces. Un studio affiche un loyer médian au m² de 13,7 €, soit 4 € de plus par rapport à un appartement de trois pièces. Pour un T2, le loyer médian atteint 11 € au m², tandis qu'un T4 se loue en médiane à 8,9 € au m².

ÉVOLUTION 2023-2024 : + 10,5 % POUR LES MAISONS, +4,1 % POUR LES APPARTEMENTS

En détail, le loyer médian pour une maison est de 820 €, contre 507 € pour un appartement.

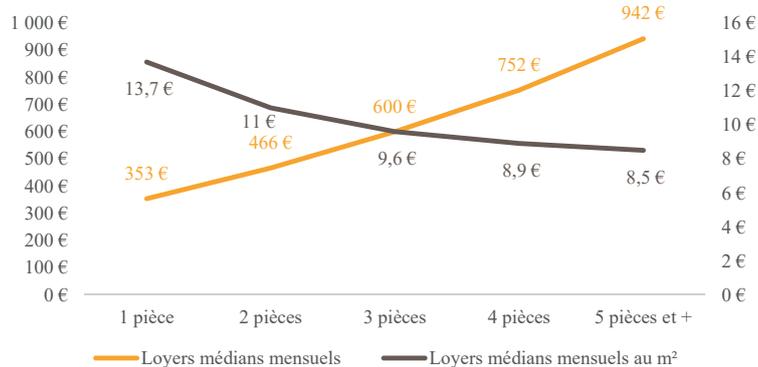
Le loyer médian des maisons a connu une hausse de 78 € en médiane mensuelle, tandis que celui des appartements a augmenté de 20 € en médiane mensuelle.

Aussi, il apparaît que les niveaux de loyer (en euros par mois et au m²) diffèrent entre appartements et maisons, reflétant des caractéristiques variées (surface, localisation, etc.) propres à chaque type d'habitat. Par ailleurs, le graphique ci-dessous montre que les loyers médians (en €/m²) sont plus élevés pour les petits logements, quelle que soit leur typologie.

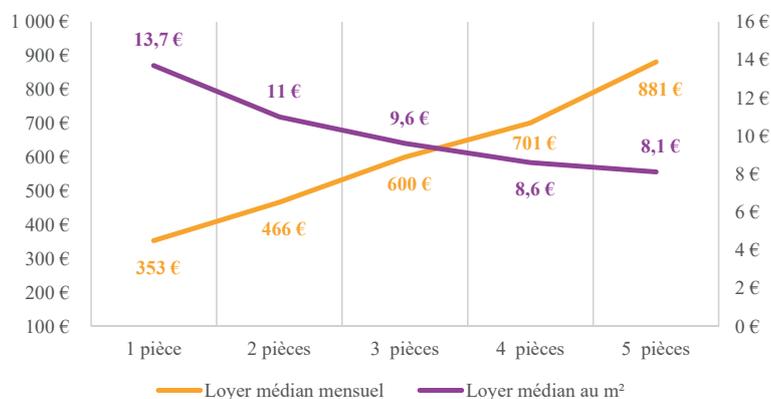
Évolution des loyers €/m² sur le périmètre OLL



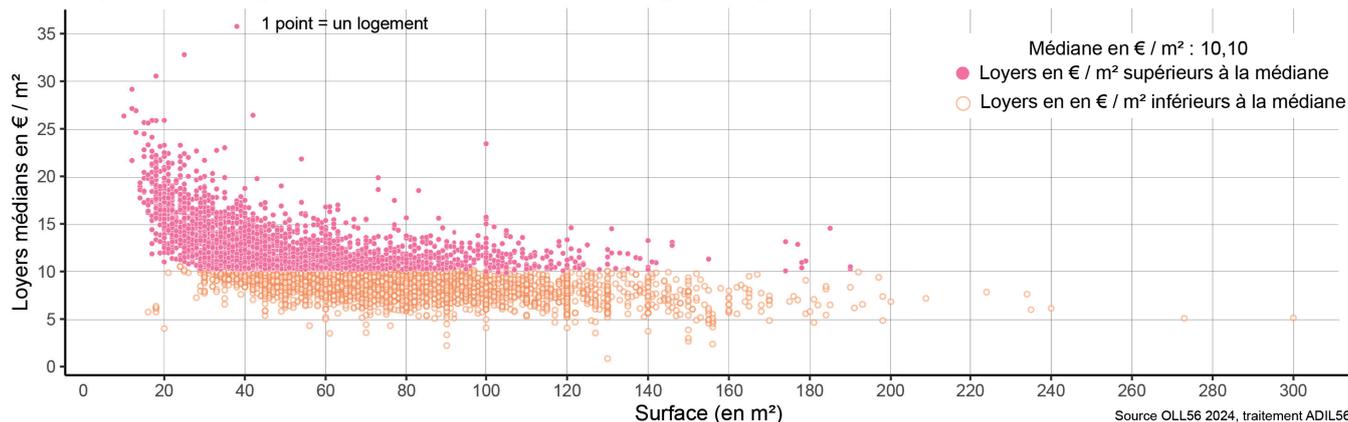
Loyers médians mensuels et au m² par taille de logement (tous biens confondus)



Loyers médians mensuels et au m² des appartements par taille



Dispersion des loyers en €/m² selon la surface du logement (ensemble des zones OLL)



LES IMPACTS DES NOUVEAUX CONTRATS DE LOCATIONS SUR LES PRIX LOCATIFS

Les dates d'emménagement servent d'indicateur clé pour analyser la pression exercée sur le marché locatif privé.

Ainsi l'augmentation des loyers est effective lors des changements de locataires. Les ménages récemment installés dans leur logement s'acquittent en médiane d'un loyer mensuel de 590 €, ce qui représente une hausse de 40 € en médiane par rapport locataires stables. Il convient de rappeler qu'un tiers des locataires résident dans leur logement depuis moins de trois ans.

Le loyer médian au m² pour les locataires mobiles connaît donc une progression plus rapide que celui des résidents stables, atteignant 11 €, contre 9,4 € pour ceux qui occupent le même logement depuis au moins cinq ans.

Pour les occupants d'appartements depuis moins d'un an, le loyer médian s'élève à 540 €, soit une différence de 15 € par mois par rapport à ceux ayant emménagé depuis trois ans ou plus.

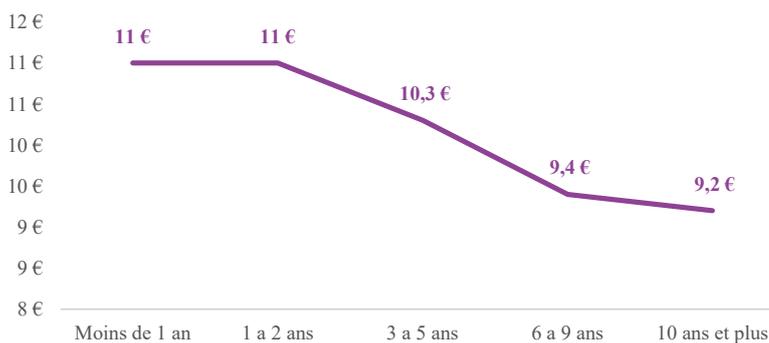
LOCATAIRES STABLES VS. NOUVEAUX ENTRANTS : UN ÉCART DE PRIX PLUS IMPORTANT POUR LA LOCATION DE MAISONS

L'écart entre les nouveaux arrivants et les résidents stables (de trois à cinq ans) atteint 90 € pour les occupants d'une maison.

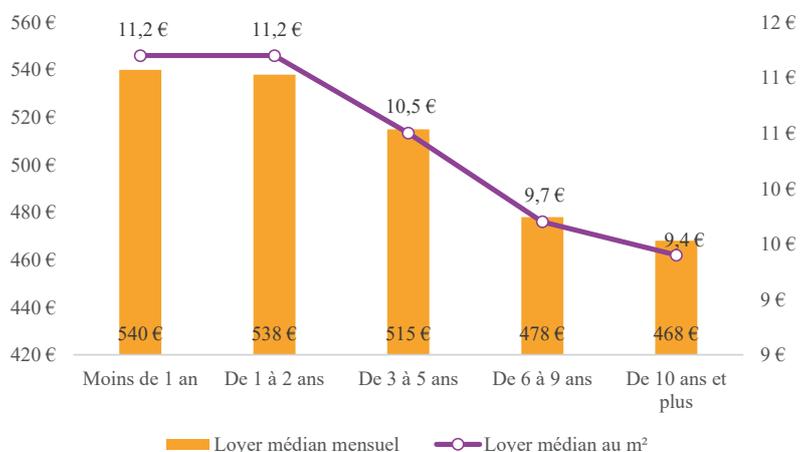
En effet, un locataire ayant emménagé dans une maison en 2023 paie en moyenne 931 € par mois, contre 823 € pour ceux présents dans le même logement depuis trois à cinq ans, ce qui correspond à une différence annuelle de 1 080 €.

Le changement d'occupant d'un logement offre aux propriétaires la possibilité de réajuster les loyers à la hausse, indépendamment du type de bien concerné. Cette tendance semble se renforcer depuis la période post-Covid-19 et touche tous les territoires couverts par l'Observatoire Local des Loyers.

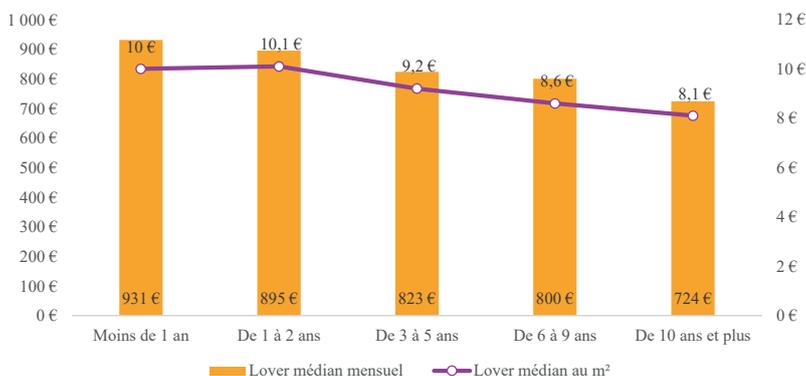
Loyers médians mensuels au m² par date d'emménagement (pour tout type de logement)



Loyers médians mensuels et au m² des appartements par date d'emménagement



Loyers médians mensuels et au m² des maisons par date d'emménagement



VILLE DE VANNES ET GMVA LITTORAL



VANNES : DES LOYERS MÉDIANS PARTICULIÈREMENT ÉLEVÉS POUR LES PETITS LOGEMENTS

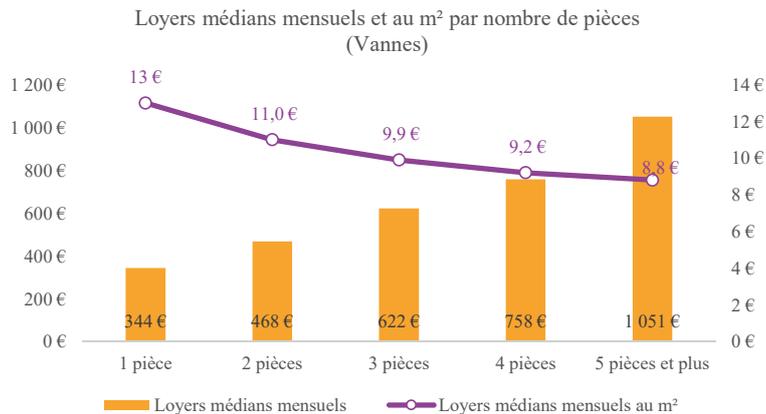
En 2024, 2 241 logements ont été référencés et analysés sur la ville-centre Vannes. Parmi ceux-ci, plus de 90 % sont des appartements.

Tous types de biens confondus, Vannes affiche les loyers médians au m² les plus élevés parmi les territoires de l'Observatoire Local des Loyers du Morbihan. Pour cette année, le loyer médian au m² évalué s'établit à 10,7 €, en augmentation par rapport au 10,3 € au m² en 2023. Ce loyer médian atteint 13 € pour les studios et 11 € pour les T2, tandis qu'il est de 8,8 € pour les logements comportant cinq pièces ou plus.

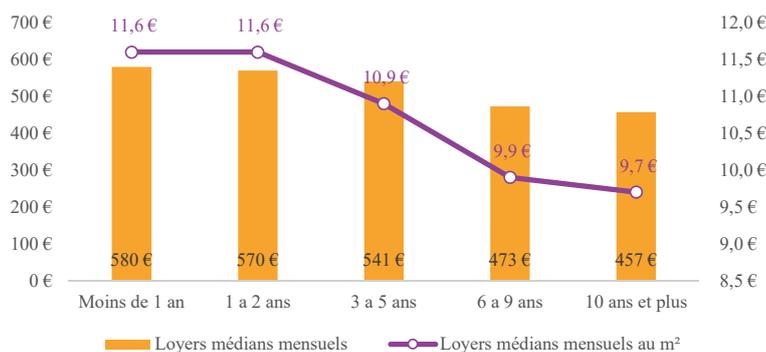
UN LOYER MÉDIAN PLUS ÉLEVÉ POUR LES NOUVEAUX BAUX

Les locataires vannetais résidant dans leur logement depuis moins de trois ans paient un loyer au m² supérieur à celui des occupants d'un même logement depuis plus de trois ans. Par exemple, la différence de loyer entre un ménage vivant dans son logement depuis au moins six ans et un autre ayant emménagé en 2023 s'élève à une médiane mensuelle de 107 € par mois, soit +19 % pour les nouveaux baux.

PARTICULIÈREMENT ÉLEVÉS POUR LES PETITS LOGEMENTS



Loyers médians mensuels et au m² par dates d'emménagement (Vannes)



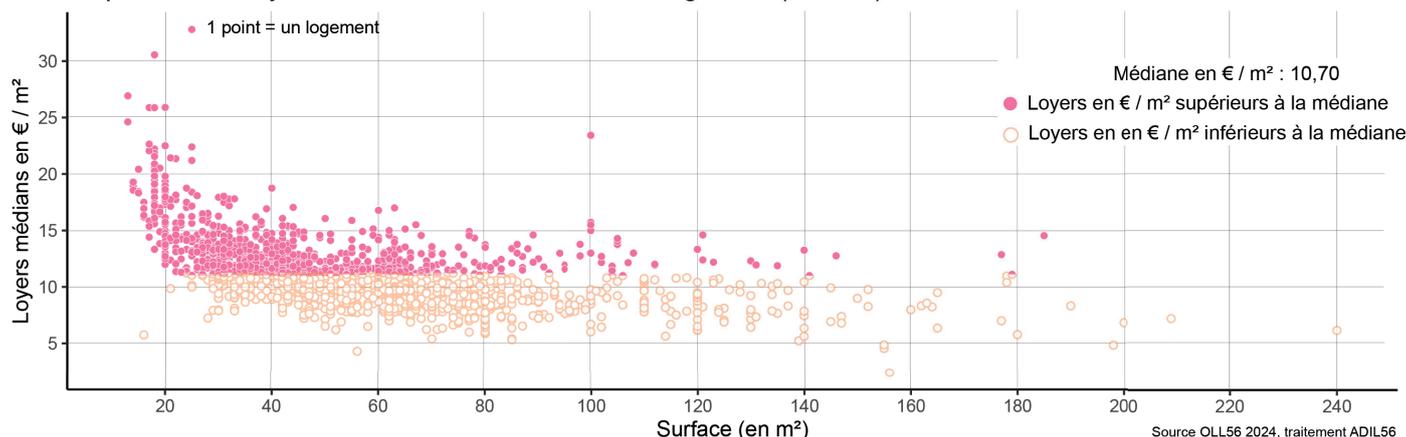
UNE RARETÉ D'OFFRES DE PETITS LOGEMENTS ABORDABLES SUR VANNES

Les disparités les plus marquées concernent principalement le parc ancien : celui des logements construits avant 1919. Ce parc se situe dans le centre de Vannes et est majoritairement composé de petits logements occupés par des étudiants et jeunes actifs. La forte demande émanant de ces profils ainsi que la rareté de l'offre en petits logements contribuent fortement à ces écarts tarifaires.

Le loyer médian au m² dans le parc construit avant 1919 est de 11,3 €, contre 11,4 € pour les logements datant d'après 2005 (le parc le plus récent).

La ville de Vannes manque de petits logements abordables. Le graphique sur la dispersion des loyers des logements enquêtés selon leur surface montre des niveaux de loyers médians au m², dépassant les 15€ et atteignant pour quelques longtemps les 25 €/m².

Dispersion des loyers en €/ m² selon la surface du logement (Vannes)



Source OLL56 2024, traitement ADIL56

VILLE DE VANNES ET GMVA LITTORAL



UNE PLUS FORTE PRÉSENCE D'OFFRE ABORDABLE DE PETITS LOGEMENTS COMPARÉ À VANNES

Dans la zone littorale du Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération, hors Vannes, 1 018 logements ont été enquêtés en 2024, parmi lesquels 33 %

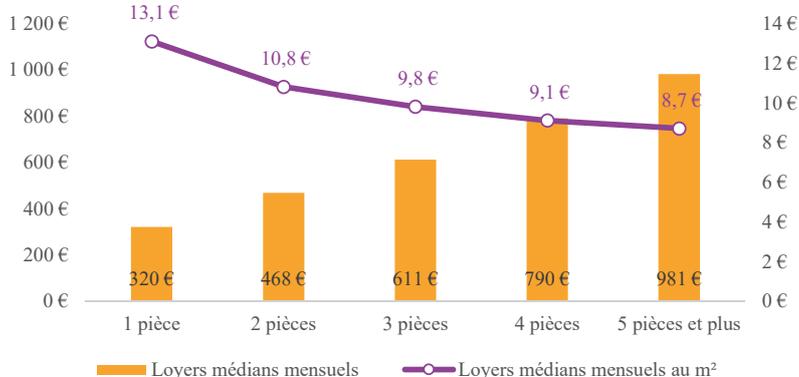
sont des maisons. Dans cette zone, le loyer médian s'élève à 10 € par mètre carré.

Ce loyer médian s'élève à 10,2 € par mètre carré pour les appartements et à 9,2 € pour les maisons. Ici aussi, la pression sur les petits logements y est également forte comme en témoigne les niveaux de loyers pratiqués.

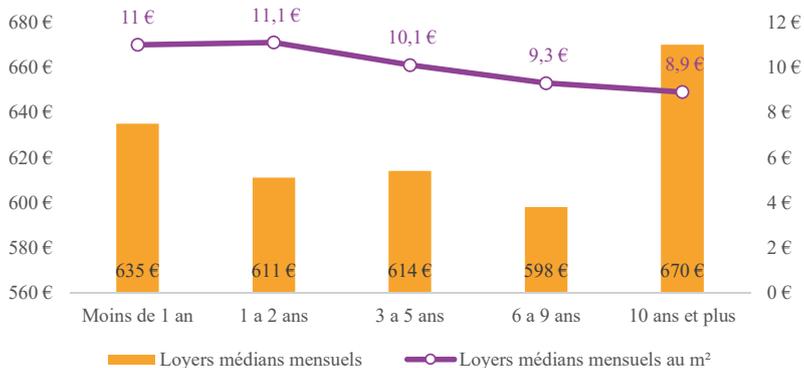
DES LOYERS JUSQU'À 6 % PLUS ÉLEVÉS POUR LES EMMÉNAGÉS RÉCENTS

Les ménages ayant récemment intégré le parc locatif privé de GMVA littoral, c'est-à-dire depuis moins d'un an, paient des loyers supérieurs de 3 % à ceux des occupants d'un même logement depuis plus de trois ans. Cet écart atteint 6 % par rapport aux locataires ayant une ancienneté de six ans ou plus.

Loyers médians mensuels et au m² par nombre de pièces (GMVA littoral)



Loyers médians et médianes en €/ m² par dates d'emménagement (GMVA littoral)

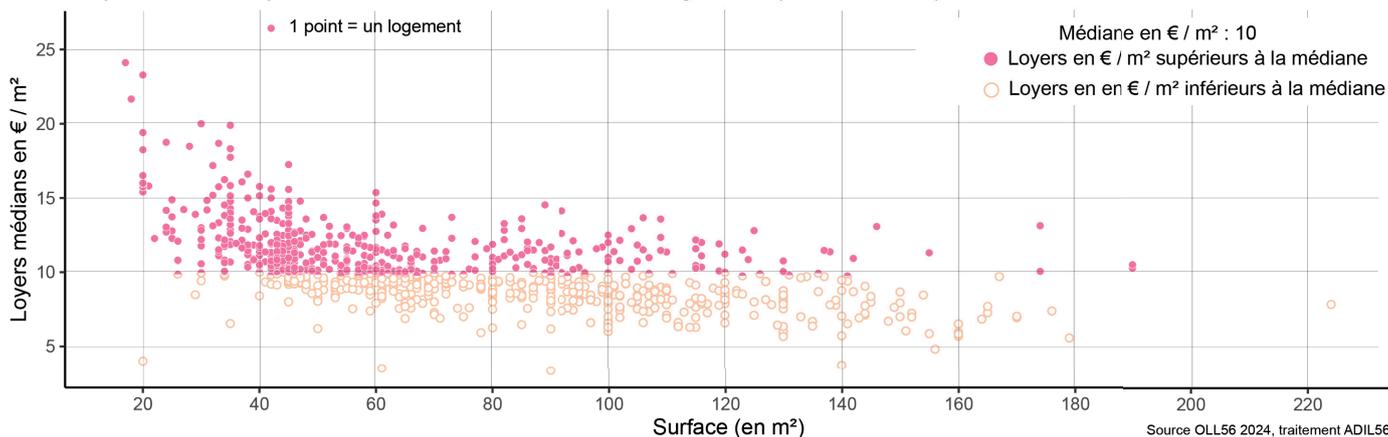


PRÈS DE LA MOITIÉ DES LOGEMENTS ENQUÊTÉS DATENT D'APRÈS 2005

Dans la zone littorale du Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération, hors Vannes, les variations de loyers sont particulièrement prononcées pour les logements construits après 2005, contrairement à Vannes. Ce segment représente près de 50 % des données collectées dans cette zone.

De plus, il s'agit principalement de logements intermédiaires tels que les types 2 et 3 qui suscitent un vif intérêt auprès des locataires, en particulier des jeunes actifs et des personnes en situation de décohabitation. Ce parc immobilier attire également des ménages plus âgés en quête d'espaces et de grands logements, souvent difficiles à trouver à Vannes.

Dispersion des loyers en €/ m² selon la surface du logement (GMVA littoral)



VILLE DE LORIENT ET PAYS DE LORIENT LITTORAL

UNE DIFFÉRENCE DE 5,60 € PAR M² ENTRE UN STUDIO ET UN T4 À LORIENT



Notre analyse concernant la ville de Lorient porte sur 1 856 logements, dont 95 % se composent d'appartements. Le loyer médian s'établit à 10,30 € par m², ce qui équivaut à un loyer mensuel de 520 €. Les appartements à Lorient présentent un loyer médian de 8,9 €

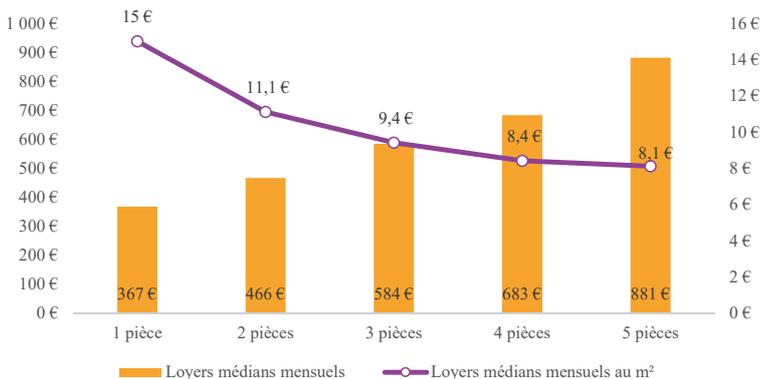
par m², alors que les maisons affichent un tarif de 7,8 €, entraînant des loyers mensuels médians respectifs de 510 € et 881 €.

Ces prix révèlent des variations significatives selon la taille du logement. Par exemple, un studio à Lorient se loue en médiane à 15 € par m², soit une différence de 5,60 € par rapport à un T3. De plus, Lorient se distingue par ses tarifs au m² médian pour les petits logements, parmi les plus élevés des secteurs OLL.

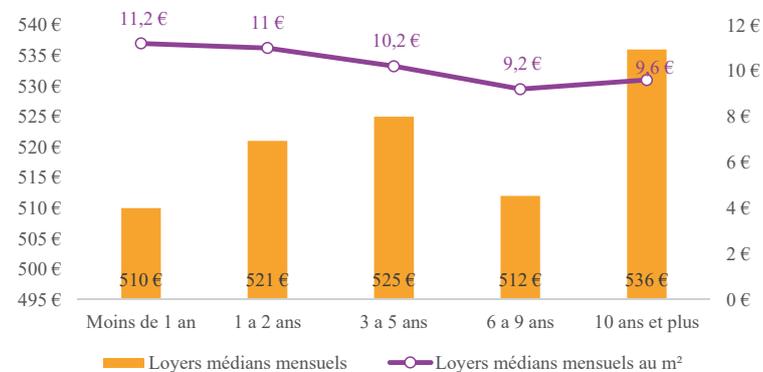
À l'instar de Vannes et des autres zones OLL, les loyers pour les nouveaux occupants à Lorient sont généralement supérieurs. En 2024, les ménages ayant moins d'un an d'ancienneté affichent un loyer médian de 11,2 € par m², tandis que ceux résidant dans leur logement depuis plus de cinq ans s'acquittent d'un loyer médian de 9,2 €/m².

En raison de son histoire, la ville de Lorient présente une spécificité concernant les loyers en fonction de l'année de construction : les logements datant d'avant la Seconde Guerre mondiale se louent à des tarifs au m² légèrement supérieurs aux autres types de logements.

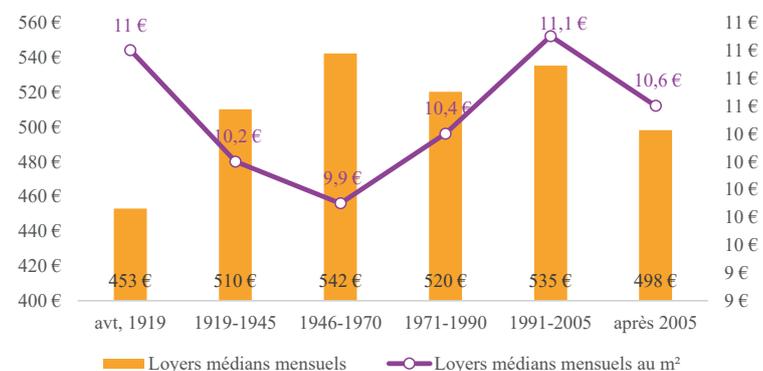
Loyers médians mensuels et au m² par nombre de pièces (Lorient)



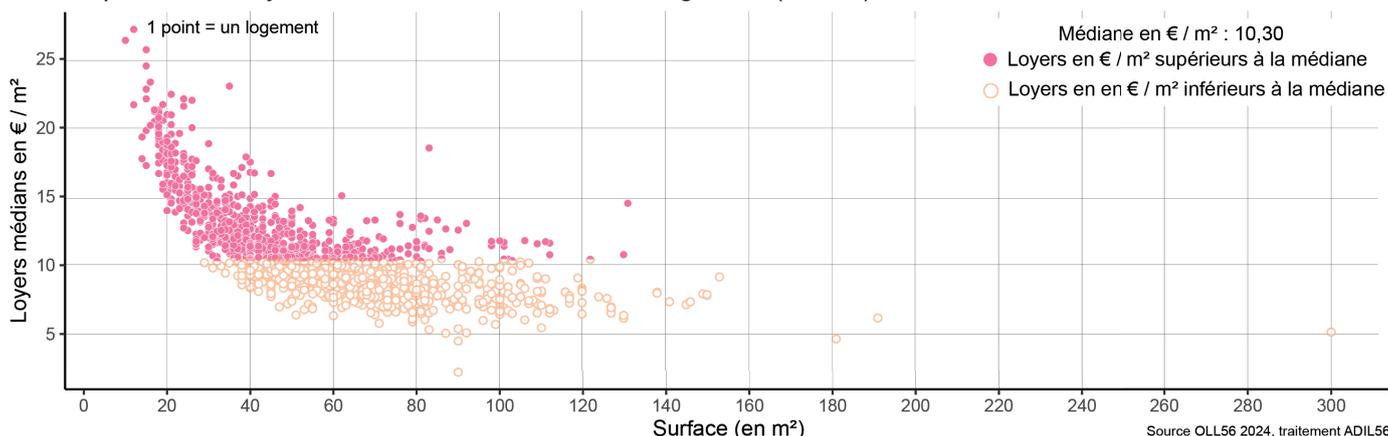
Loyers médians mensuels et au m² par dates d'emménagement (Lorient)



Loyers médians mensuels et au m² par époques de constructions (Lorient)

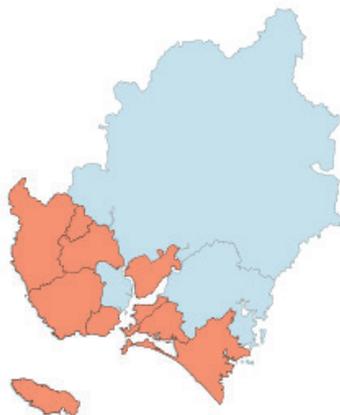


Dispersion des loyers en € / m² selon la surface du logement (Lorient)



VILLE DE LORIENT ET PAYS DE LORIENT LITTORAL

DES SITUATIONS SIMILAIRES À CELLE DE LA VILLE DE LORIENT



L'écart entre le loyer médian en euros par mètre carré pour un studio et un T3 est de 4 euros en médiane dans les communes littorales du Pays de Lorient (14,1 €, contre 10 €, respectivement).

À titre indicatif, le loyer médian dans cette zone s'élève à 10,20 € par mètre carré pour tous types de biens confondus.

DES PRÉMICES D'UNE BAISSÉ DE LOYER POUR LES NOUVEAUX ENTRANTS ?

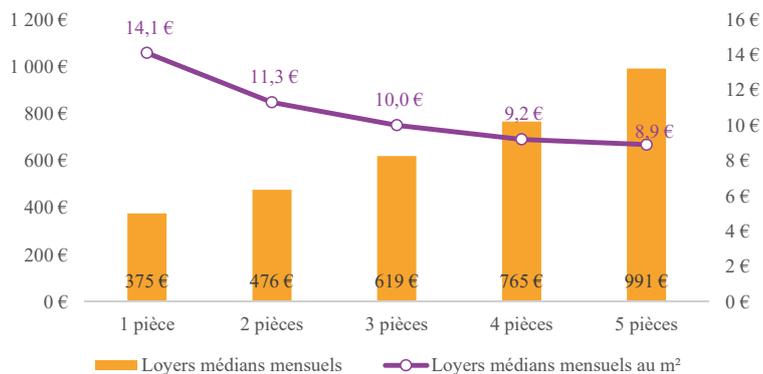
Par ailleurs, il a été constaté qu'une ancienneté récente dans le logement est associée à des loyers au mètre carré plus élevés.

L'analyse des données montre une stabilité des loyers en fonction de la date d'emménagement, dans les communes littorales du Pays de Lorient : le loyer médian au m² se situe aux alentours de 10 € pour les ménages résidant depuis au moins cinq ans, oscillant entre 10,3 € et 10,4 €.

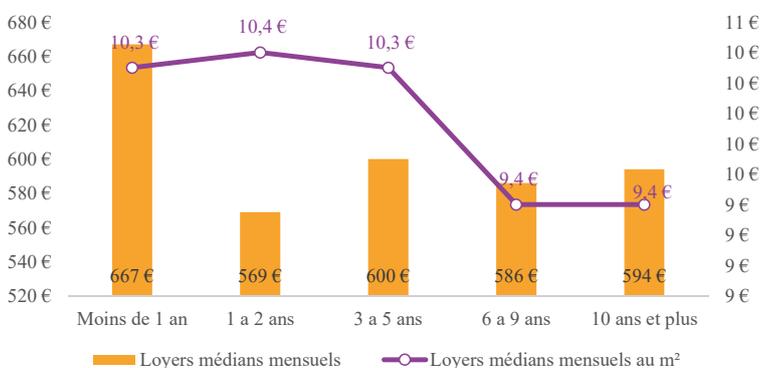
Une autre similitude avec la ville-centre réside dans l'année de construction des habitations ; ainsi, les logements édifiés avant la guerre affichent des loyers supérieurs à ceux construits plus récemment. Ce parc souvent situé en centre-ville et en cœur de bourg bénéficie d'un emplacement mieux placé.

Enfin, les communes littorales du Pays de Lorient présentent des variations de loyers au mètre carré moins marquées qu'à Lorient, avec des valeurs qui dépassent rarement les 20 €.

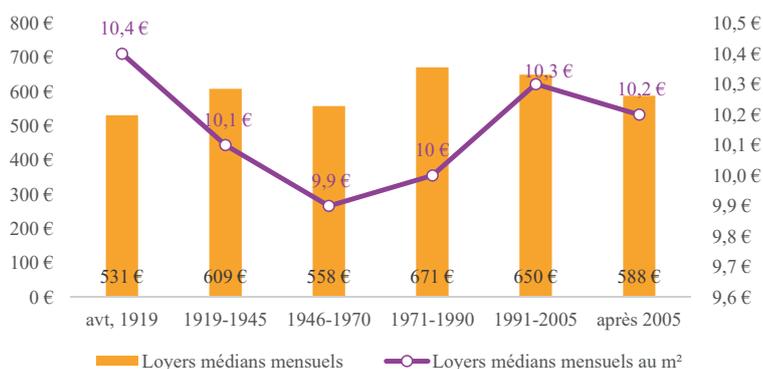
Loyers médians mensuels et au m² par nombre de pièces (Pays de Lorient littoral)



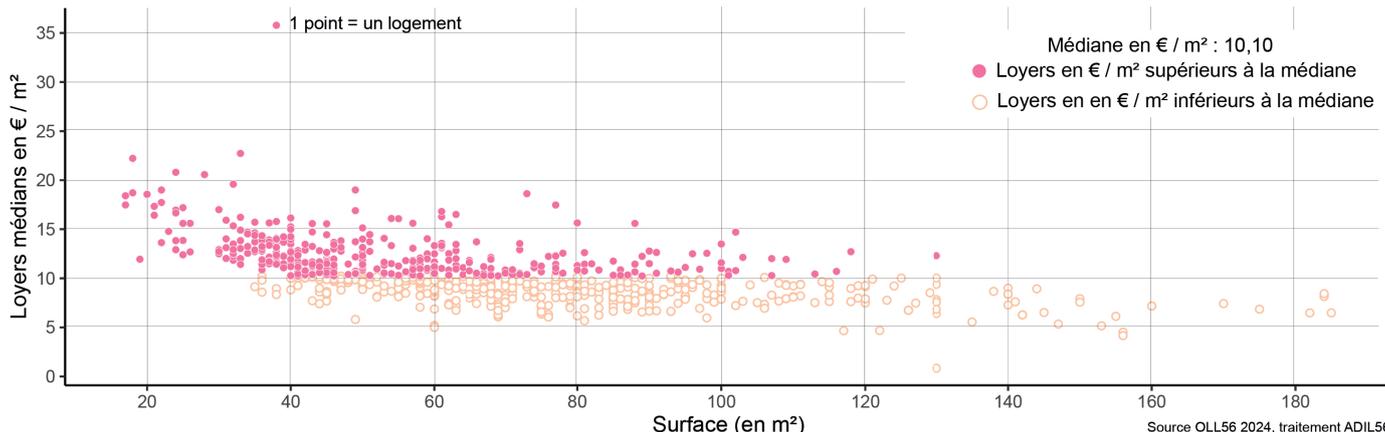
Loyers médians mensuels et au m² par dates d'emménagement (Pays de Lorient littoral)



Loyers médians mensuels et au m² par époques de constructions (Pays de Lorient littoral)



Dispersion des loyers en €/m² selon la surface du logement (Pays de Lorient littoral)



VILLE D'AURAY ET AQTA LITTORAL

DES LOYERS PLUS ÉLEVÉS POUR LES PETITS LOGEMENTS



Sur la ville d'Auray 1 010 logements ont été enquêtés en 2024. Dans l'ensemble, la ville d'Auray affiche un loyer de médian de 488 €, soit 10,40 € au m².

À l'instar de Vannes et de Lorient, la ville d'Auray connaît une forte pression sur les petits logements. Le loyer d'un studio atteint

13,1 €/m², tandis qu'un logement de cinq pièces se situe à 8,8 €/m².

UN ÉCART MARQUÉ ENTRE NOUVEAUX LOCATAIRES ET RÉSIDENTS STABLES

Les ménages ayant emménagé depuis moins d'un an s'acquittent d'un loyer médian de 12,3 €/m², soit 3,4 € de plus que ceux installés depuis plus de dix ans (8,9 €/m²). Le loyer médian est de 575 € mensuel pour les ménages nouvellement installés, soit un écart de 87 € par mois. Ce différentiel souligne l'impact des nouveaux baux sur les niveaux de loyers, phénomène qui se retrouve à l'échelle du département.

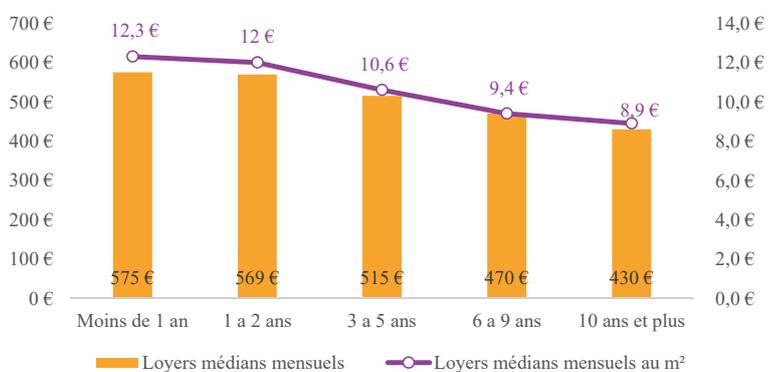
LE PARC ANCIEN : DES LOYERS ATYPIQUES

Les logements construits avant 1919 affichent des loyers médians au m² supérieurs (13,2 €), alors que ceux édifiés après 2005 s'affichent à 10 €/m². Cette disparité peut être attribuée à la rareté de l'offre dans le parc ancien, souvent concentrée en centre-ville et en cœur de bourg.

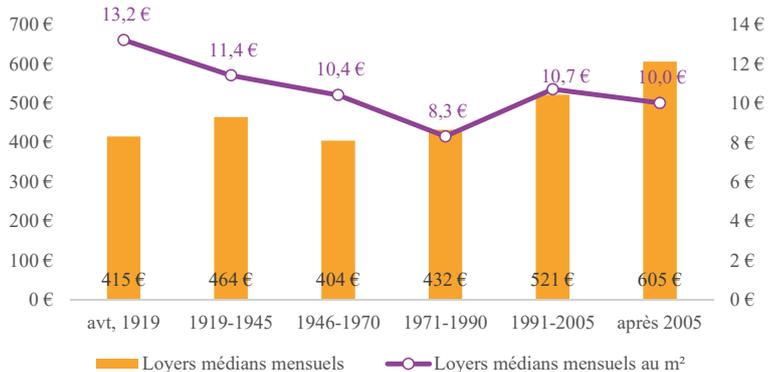
Loyers médians mensuels et au m² par nombre de pièces (Auray)



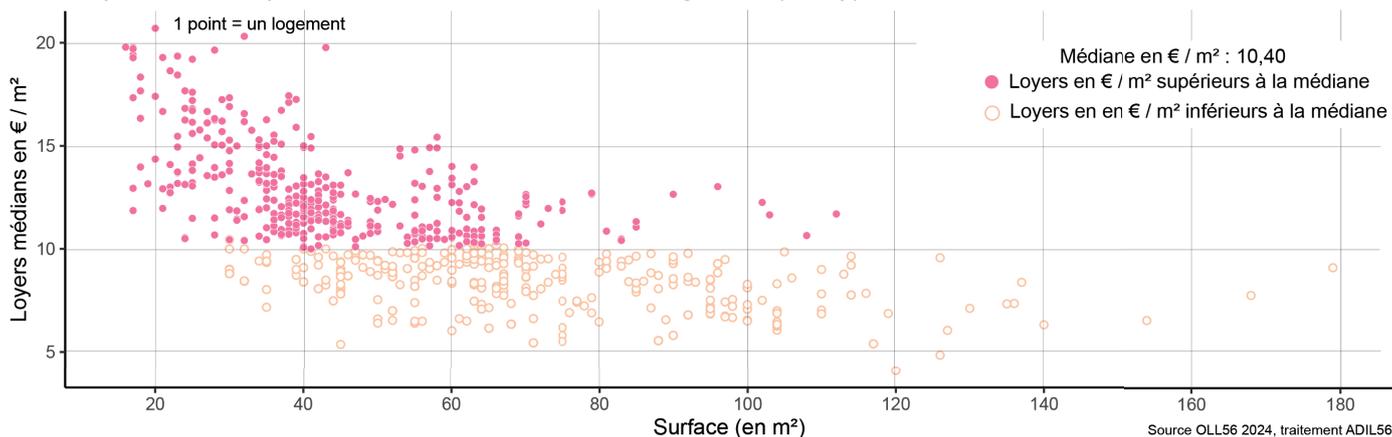
Loyers médians mensuels et au m² par dates d'emménagement (Auray)



Loyers médians mensuels et au m² par époques de constructions (Auray)



Dispersion des loyers en € / m² selon la surface du logement (Auray)



VILLE D'AURAY ET AQTA LITTORAL

DES DISPARITÉS DE LOYERS RECORD SELON LA TAILLE DU LOGEMENTS



Les communes littorales d'Auray-Quiberon Terre Atlantique font face à un marché locatif très tendu, avec de grandes disparités entre tailles de logements.

Les petites surfaces subissent une pression tarifaire sans précédent, les studios atteignant 15,2 €/m² (soit 410 € pour une superficie médiane de

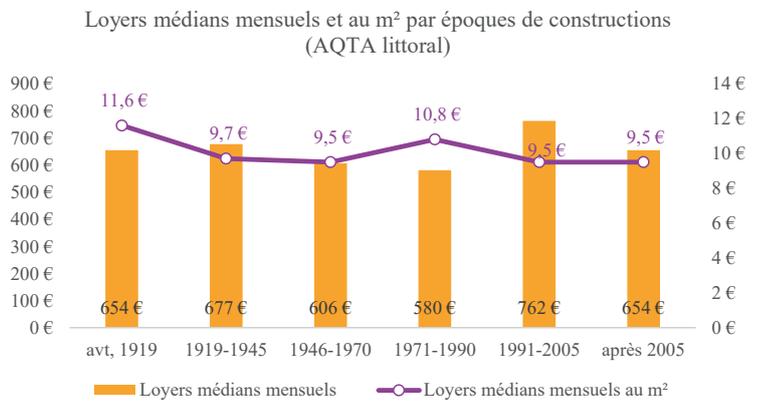
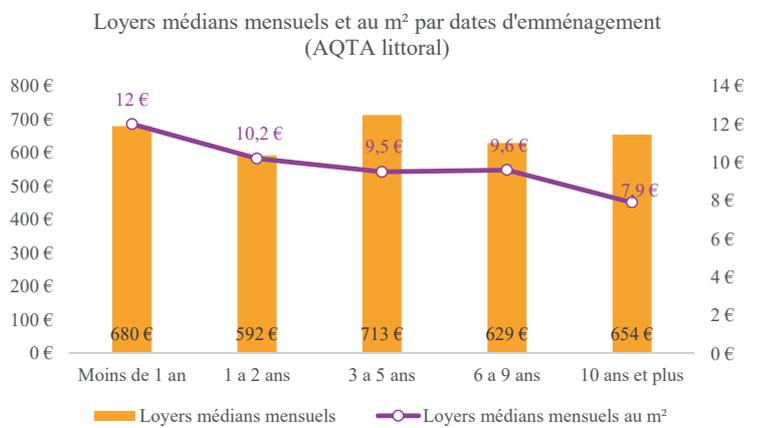
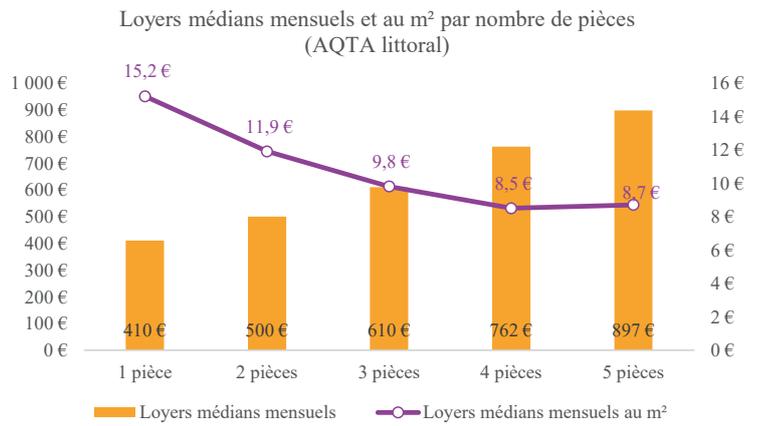
28 m²). En revanche, les loyers médians au m² des logements de type T4 se stabilisent autour de 8,5 €/m², engendrant un écart record de 6,7 €/m² entre ces deux catégories.

Cette tension se manifeste de manière plus marquée lors des changements de locataires. Les nouveaux arrivants paient en médiane 12 €/m², tandis que les résidents ayant plus de dix ans d'ancienneté ne s'acquittent d'un loyer médian au m² de 7,9 €, ce qui représente une différence de 38 %.

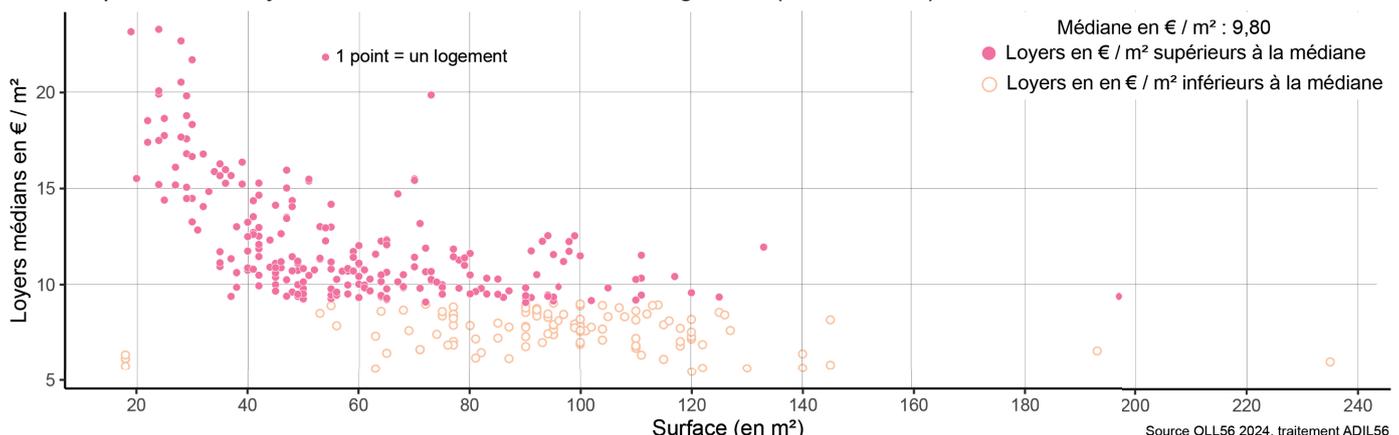
Cet « effet nouveaux contrats » s'est intensifié depuis la pandémie, témoignant de la forte demande pour ce secteur côtier prisé.

Les loyers du parc ancien (construit avant 1919) atteint 11,6 €/m², alors que les constructions récentes (post-2005) se louent autour de 9,5 €/m².

La situation du marché locatif social des communes littorales d'AQTA pose des défis majeurs en matière d'accessibilité, en particulier pour les jeunes actifs et les travailleurs saisonniers, et nécessite des mesures appropriées pour préserver la mixité sociale de ce territoire touristique.



Dispersion des loyers en € / m² selon la surface du logement (AQTA littoral)



COMMUNES RURALES DU PÉRIMÈTRE OLL

DES LOYERS PLUS MODÉRÉS QUE DANS LE RESTE DES ZONES OLL



En 2024, 1 229 logements ont été enquêtés dans les communes rurales couvertes par l'Observatoire Local des Loyers, dont 57 % d'appartements et 43 % de maisons. Le

loyer médian par mètre carré est de 9,2 €, affichant des fluctuations moins importantes qu'en milieu « urbain ».

Les communes rurales du périmètre OLL n'échappent donc pas aux disparités de loyers entre les logements locatifs privés selon leur taille, même si les écarts ici sont plus faibles que dans d'autres zones OLL. En effet, dans cette zone, un studio est loué à 11,6 € au m², contre 9,1 € au m² pour un T3 et 8,6 € au m² pour un T4.

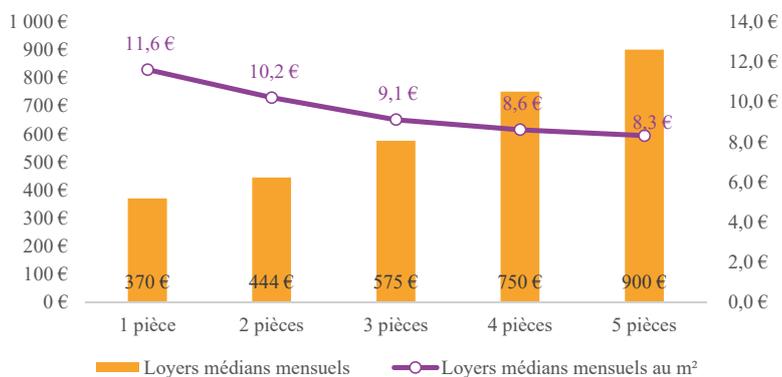
DES ÉCARTS DE LOYERS SELON LA DATE D'EMMÉNAGEMENT MOINS MARQUÉS

Les locataires présents depuis plus de dix ans paient des loyers plus constants, s'élevant à 8,6 €/m², contre 8 €/m² pour les nouveaux emménagés. Cet écart de 1,2 €/m² est moins prononcé qu'en milieu « urbain », ce qui indique un marché immobilier moins tendu.

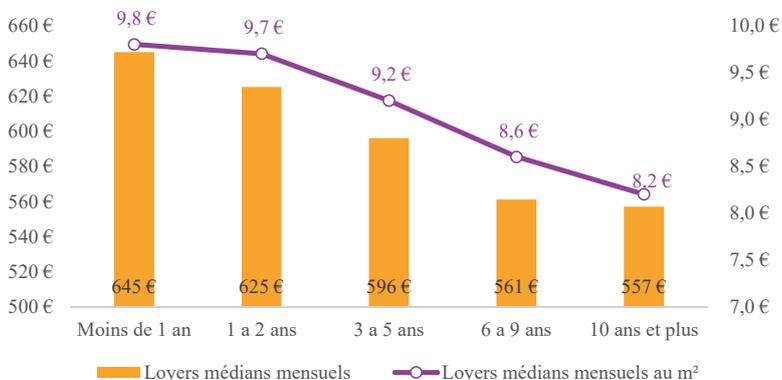
INFLUENCE DE L'ÂGE DU PARC IMMOBILIER SUR LES NIVEAUX DE LOYERS

Près de la moitié des logements enquêtés dans cette zone ont été construits après 2005, avec des loyers médians de 9,5 €/m². Ce parc récent affiche des loyers médians plus élevés que les autres parcs, plus anciens.

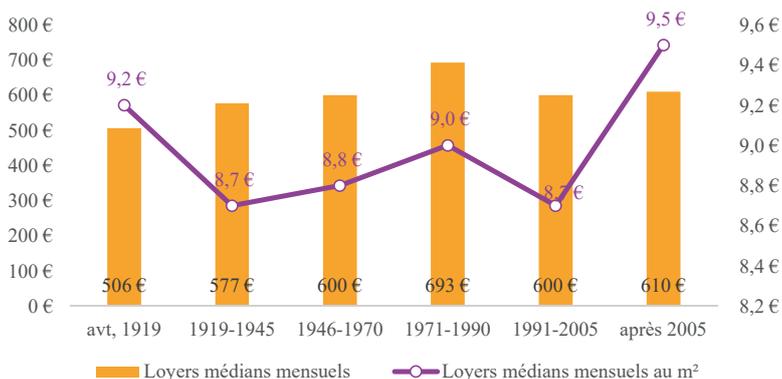
Loyers médians mensuels et au m² par nombre de pièces (Communes rurales OLL)



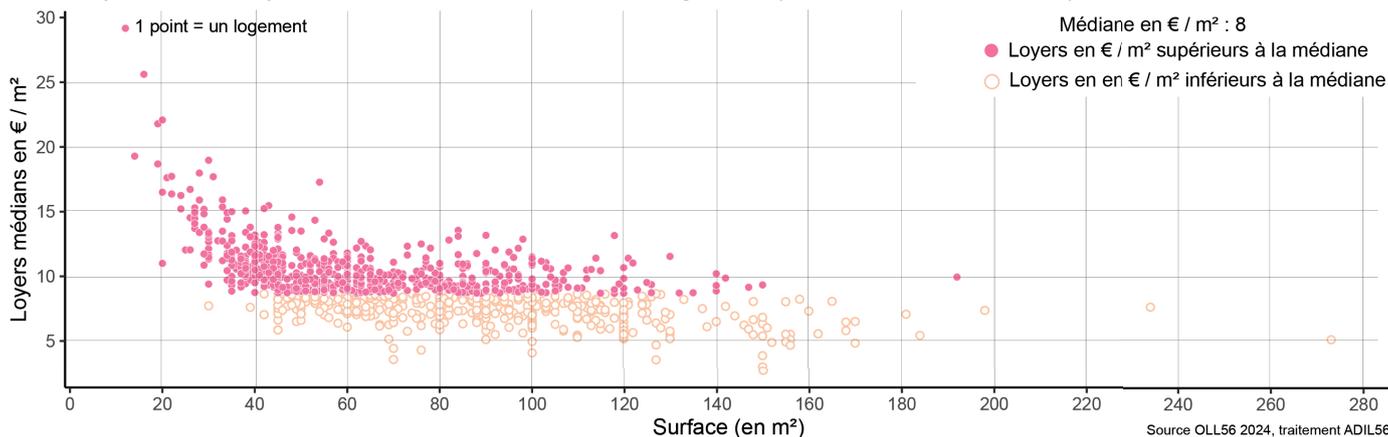
Loyers médians mensuels et au m² par dates d'emménagement (Communes rurales OLL)



Loyers médians mensuels et au m² par époques de constructions (Communes rurales OLL)



Dispersion des loyers en €/m² selon la surface du logement (Communes rurales OLL)



Source OLL56 2024, traitement ADIL56

TABLEAUX RÉCAPITULATIFS

TABLEAU 1 : DÉTAIL PAR NOMBRE DE PIÈCES SELON LA ZONE (€ / m²)

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
Ensemble					
Médiane base (€ / m ²)	11,6 €	9,8 €	8,6 €	7,8 €	7,5 €
Loyer médian (€ / m²)	13,7 €	11,0 €	9,6 €	8,9 €	8,5 €
Médiane haute (€ / m ²)	16,3 €	12,3 €	10,7 €	10,0 €	9,8 €
Surface médiane (m ²)	26 m ²	43 m ²	63 m ²	85 m ²	110 m ²
Nombre d'observations	1 061	2 886	2 578	1 213	1 000
Vannes					
Médiane base (€ / m ²)	11,1 €	9,9 €	9,1 €	8,5 €	7,7 €
Loyer médian (€ / m²)	13 €	11 €	9,9 €	9,2 €	8,8 €
Médiane haute (€ / m ²)	15,6 €	12,0 €	11,1 €	10,5 €	10,5 €
Surface médiane (m ²)	28 m ²	43 m ²	64 m ²	82 m ²	120 m ²
Nombre d'observations	443	820	643	199	136
GMVA littoral					
Médiane base (€ / m ²)	11,9 €	10,1 €	9,1 €	8,1 €	7,8 €
Loyer médian (€ / m²)	13,1 €	10,8 €	9,8 €	9,1 €	8,7 €
Médiane haute (€ / m ²)	15,8 €	11,9 €	10,9 €	10,5 €	9,8 €
Surface médiane (m ²)	25 m ²	44 m ²	61 m ²	89 m ²	115 m ²
Nombre d'observations	55	291	257	179	236
Lorient					
Médiane base (€ / m ²)	12,8 €	9,8 €	8,5 €	7,7 €	7,2 €
Loyer médian (€ / m²)	15,0 €	11,1 €	9,4 €	8,4 €	8,1 €
Médiane haute (€ / m ²)	17,6 €	12,5 €	10,4 €	9,6 €	9,6 €
Surface médiane (m ²)	25 m ²	43 m ²	64 m ²	82 m ²	106 m ²
Nombre d'observations	268	698	565	225	109
Pays de Lorient littoral					
Médiane base (€ / m ²)	-	10,1 €	9,1 €	8,1 €	7,6 €
Loyer médian (€ / m²)	-	11,3 €	10,0 €	9,2 €	8,9 €
Médiane haute (€ / m ²)	-	12,8 €	11,1 €	10,2 €	10,2 €
Surface médiane (m ²)	-	43 m ²	62 m ²	83 m ²	110 m ²
Nombre d'observations	48	285	321	185	126
Auray					
Médiane base (€ / m ²)	11,5 €	9,6 €	7,7 €	6,8 €	-
Loyer médian (€ / m²)	13,1 €	11,5 €	9,1 €	8,3 €	-
Médiane haute (€ / m ²)	16,3 €	12,8 €	10,3 €	9,4 €	-
Surface médiane (m ²)	24 m ²	40 m ²	64 m ²	90 m ²	-
Nombre d'observations	181	375	322	93	39
AQTA littoral					
Médiane base (€ / m ²)	-	10,6 €	8,5 €	7,6 €	7,7 €
Loyer médian (€ / m²)	-	11,9 €	9,8 €	8,5 €	8,7 €
Médiane haute (€ / m ²)	-	14,4 €	11,4 €	10,3 €	9,4 €
Surface médiane (m ²)	-	42 m ²	63 m ²	90 m ²	104 m ²
Nombre d'observations	23	100	107	90	90
Communes rurales OLL					
Médiane base (€ / m ²)	-	9,1 €	8,2 €	7,5 €	6,9 €
Loyer médian (€ / m²)	-	10,2 €	9,1 €	8,6 €	8,3 €
Médiane haute (€ / m ²)	-	11,6 €	10,0 €	9,5 €	9,4 €
Surface médiane (m ²)	-	45 m ²	63 m ²	88 m ²	110 m ²
Nombre d'observations	43	317	363	242	264

TABLEAUX RÉCAPITULATIFS

TABLEAU 2 : DÉTAIL PAR ÉPOQUES DE CONSTRUCTION SELON LA ZONE (en € / m²)

	Avant 1919	1919-1945	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
Ensemble						
Médiane base (€ / m ²)	9,1 €	8,7 €	8,4 €	8,3 €	9 €	9 €
Loyer médian (€ / m²)	10,8 €	10,3 €	9,8 €	9,9 €	10,4 €	10,0 €
Médiane haute (€ / m ²)	13,3 €	12,2 €	11,7 €	11,8 €	12,1 €	11,2 €
Surface médiane (m ²)	44 m ²	56 m ²	57 m ²	60 m ²	55 m ²	60 m ²
Nombre d'observations	786	696	1 459	1 360	2 110	2 327
Vannes						
Médiane base (€ / m ²)	9,7 €	8,7 €	8,5 €	9,2 €	9,6 €	9,4 €
Loyer médian (€ / m²)	11,3 €	10,9 €	10,1 €	10,5 €	10,9 €	10,4 €
Médiane haute (€ / m ²)	13,2 €	12,4 €	11,4 €	12,1 €	12,4 €	11,6 €
Surface médiane (m ²)	37 m ²	62 m ²	58 m ²	50 m ²	46 m ²	59 m ²
Nombre d'observations	289	81	197	442	773	459
GMVA littoral						
Médiane base (€ / m ²)	-	-	-	8,1 €	8,7 €	9,1 €
Loyer médian (€ / m²)	-	-	-	9,5 €	10 €	10 €
Médiane haute (€ / m ²)	-	-	-	11,5 €	11,5 €	11,3 €
Surface médiane (m ²)	-	-	-	90 m ²	65 m ²	58 m ²
Nombre d'observations	28	20	37	143	288	502
Lorient						
Médiane base (€ / m ²)	8,8 €	8,8 €	8,6 €	8,6 €	9,5 €	9,4 €
Loyer médian (€ / m²)	11 €	10,2 €	9,9 €	10,4 €	11,1 €	10,6 €
Médiane haute (€ / m ²)	13,2 €	12,2 €	11,6 €	12,8 €	14,3 €	11,6 €
Surface médiane (m ²)	42 m ²	50 m ²	56 m ²	55 m ²	49 m ²	46 m ²
Nombre d'observations	90	385	734	250	193	213
Pays de Lorient littoral						
Médiane base (€ / m ²)	8,5 €	9,1 €	8,3 €	8,4 €	9,3 €	9,3 €
Loyer médian (€ / m²)	10,4 €	10,1 €	9,9 €	10 €	10,3 €	10,2 €
Médiane haute (€ / m ²)	12,6 €	12,1 €	13,0 €	11,8 €	11,5 €	11,1 €
Surface médiane (m ²)	50 m ²	62 m ²	63 m ²	68 m ²	62 m ²	60 m ²
Nombre d'observations	56	103	182	157	207	260
Auray						
Médiane base (€ / m ²)	9,5 €	-	8,8 €	6,3 €	8,7 €	8,7 €
Loyer médian (€ / m²)	13,2 €	-	10,4 €	8,3 €	10,7 €	10 €
Médiane haute (€ / m ²)	15,6 €	-	12,1 €	9,4 €	12,7 €	11,7 €
Surface médiane (m ²)	36 m ²	-	40 m ²	55 m ²	50 m ²	62 m ²
Nombre d'observations	143	34	154	137	300	242
AQTA littoral						
Médiane base (€ / m ²)	-	-	6,9 €	7,8 €	7,6 €	8,5 €
Loyer médian (€ / m²)	-	-	9,5 €	10,8 €	9,5 €	9,5 €
Médiane haute (€ / m ²)	-	-	11,8 €	13,7 €	11,3 €	10,8 €
Surface médiane (m ²)	-	-	71 m ²	63 m ²	81 m ²	77 m ²
Nombre d'observations	44	24	52	79	85	126
Communes rurales OLL						
Médiane base (€ / m ²)	7,9 €	-	7,6 €	7,4 €	7,8 €	8,3 €
Loyer médian (€ / m²)	9,2 €	-	8,8 €	9 €	8,7 €	9,5 €
Médiane haute (€ / m ²)	10,8 €	-	10,2 €	10,2 €	9,9 €	10,6 €
Surface médiane (m ²)	54 m ²	-	70 m ²	85 m ²	69,5 m ²	64 m ²
Nombre d'observations	136	49	103	152	264	525

TABLEAUX RÉCAPITULATIFS

TABLEAU 3 : DÉTAIL PAR DATES D'EMMÉNAGEMENT SELON LA ZONE (en € / m²)

	Moins de 1 an	1 a 2 ans	3 a 5 ans	6 a 9 ans	10 ans et plus
Ensemble					
Médiane base (€ / m ²)	9,6 €	9,5 €	9 €	8,3 €	7,9 €
Loyer médian (€ / m²)	11 €	11 €	10,3 €	9,4 €	9,2 €
Médiane haute (€ / m ²)	12,8 €	12,9 €	11,6 €	10,7 €	10,9 €
Surface médiane (m ²)	56 m ²	55 m ²	56 m ²	58 m ²	58 m ²
Nombre d'observations	1704	1299	2425	1713	1597
Vannes					
Médiane base (€ / m ²)	10,5 €	10,2 €	9,8 €	8,8 €	8,7 €
Loyer médian (€ / m²)	11,6 €	11,6 €	10,9 €	9,9 €	9,7 €
Médiane haute (€ / m ²)	13,3 €	13,3 €	12,2 €	11,1 €	11,3 €
Surface médiane (m ²)	50 m ²	51 m ²	50 m ²	48 m ²	46 m ²
Nombre d'observations	360	320	542	545	474
GMVA littoral					
Médiane base (€ / m ²)	9,9 €	9,8 €	9,1 €	8,3 €	7,9 €
Loyer médian (€ / m²)	11 €	11,1 €	10,1 €	9,3 €	8,9 €
Médiane haute (€ / m ²)	12,4 €	11,9 €	11,1 €	10,2 €	10,4 €
Surface médiane (m ²)	61 m ²	57 m ²	61 m ²	65 m ²	80 m ²
Nombre d'observations	173	125	267	236	217
Lorient					
Médiane base (€ / m ²)	9,5 €	9,4 €	8,9 €	8,1 €	8,1 €
Loyer médian (€ / m²)	11,2 €	11 €	10,2 €	9,2 €	9,6 €
Médiane haute (€ / m ²)	13,4 €	13,9 €	11,9 €	10,6 €	11 €
Surface médiane (m ²)	46 m ²	50 m ²	52 m ²	57 m ²	60 m ²
Nombre d'observations	433	331	586	323	192
Pays de Lorient littoral					
Médiane base (€ / m ²)	9,3 €	9,6 €	9,1 €	8,1 €	7,9 €
Loyer médian (€ / m²)	10,3 €	10,4 €	10,3 €	9,4 €	9,4 €
Médiane haute (€ / m ²)	12,3 €	12,2 €	11,6 €	10,7 €	10,9 €
Surface médiane (m ²)	65 m ²	52 m ²	60 m ²	64 m ²	65 m ²
Nombre d'observations	207	125	365	177	91
Auray					
Médiane base (€ / m ²)	10,5 €	10,5 €	9,4 €	8,1 €	7,9 €
Loyer médian (€ / m²)	12,3 €	12 €	10,6 €	9,4 €	8,9 €
Médiane haute (€ / m ²)	14,8 €	13,5 €	12,5 €	11,5 €	11,5 €
Surface médiane (m ²)	47 m ²	49 m ²	49 m ²	50 m ²	45 m ²
Nombre d'observations	118	132	216	163	381
AQTA littoral					
Médiane base (€ / m ²)	10 €	-	8,5 €	8,5 €	7,1 €
Loyer médian (€ / m²)	12 €	-	9,5 €	9,6 €	7,9 €
Médiane haute (€ / m ²)	15,2 €	-	10,9 €	10,9 €	9,9 €
Surface médiane (m ²)	63 m ²	-	75 m ²	64 m ²	77 m ²
Nombre d'observations	86	48	117	79	80
Communes rurales OLL					
Médiane base (€ / m ²)	8,6 €	8,7 €	8,1 €	7,5 €	7,2 €
Loyer médian (€ / m²)	9,8 €	9,7 €	9,2 €	8,6 €	8,2 €
Médiane haute (€ / m ²)	11,0 €	11,1 €	10,3 €	9,6 €	9,3 €
Surface médiane (m ²)	65 m ²	67 m ²	67 m ²	65 m ²	66 m ²
Nombre d'observations	327	218	332	190	162

TABLEAUX RÉCAPITULATIFS

TABLEAU 4 : DÉTAIL PAR NOMBRE DE PIÈCES SELON LA ZONE (en médiane mensuelle)

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces
Ensemble					
Médiane base	313 €	427 €	541 €	655 €	829 €
Loyer médian	353 €	466 €	600 €	752 €	942 €
Médiane haute	390 €	510 €	673 €	850 €	1 107 €
Surface médiane (m ²)	26 m ²	43 m ²	63 m ²	85 m ²	110 m ²
Nombre d'observations	1 061	2 886	2 578	1 213	1 000
Vannes					
Médiane base	310 €	430 €	570 €	671 €	887 €
Loyer médian	344 €	468 €	622 €	758 €	1 051 €
Médiane haute	388 €	513 €	700 €	900 €	1 311 €
Surface médiane (m ²)	28 m ²	43 m ²	64 m ²	82 m ²	120 m ²
Nombre d'observations	443	820	643	199	136
GMVA littoral					
Médiane base	306 €	437 €	553 €	702 €	860 €
Loyer médian	320 €	468 €	611 €	790 €	981 €
Médiane haute	387 €	510 €	664 €	922 €	1 184 €
Surface médiane (m ²)	25 m ²	44 m ²	61 m ²	89 m ²	115 m ²
Nombre d'observations	55	291	257	179	236
Lorient					
Médiane base	345 €	429 €	533 €	600 €	786 €
Loyer médian	367 €	466 €	584 €	683 €	881 €
Médiane haute	393 €	512 €	650 €	808 €	1 000 €
Surface médiane (m ²)	25 m ²	43 m ²	64 m ²	82 m ²	106 m ²
Nombre d'observations	268	698	565	225	109
Pays de Lorient littoral					
Médiane base	-	445 €	560 €	670 €	887 €
Loyer médian	-	476 €	619 €	765 €	991 €
Médiane haute	-	515 €	697 €	833 €	1 130 €
Surface médiane (m ²)	-	43 m ²	62 m ²	83 m ²	110 m ²
Nombre d'observations	48	285	321	185	126
Auray					
Médiane base	270 €	405 €	521 €	621 €	872 €
Loyer médian	313 €	460 €	593 €	689 €	900 €
Médiane haute	375 €	500 €	659 €	812 €	1 099 €
Surface médiane (m ²)	24 m ²	40 m ²	64 m ²	90 m ²	106 m ²
Nombre d'observations	181	375	322	93	39
AQTA littoral					
Médiane base	-	463 €	547 €	730 €	817 €
Loyer médian	-	500 €	610 €	762 €	897 €
Médiane haute	-	551 €	692 €	841 €	1 050 €
Surface médiane (m ²)	-	42 m ²	63 m ²	90 m ²	104 m ²
Nombre d'observations	23	100	107	90	90
Communes rurales OLL					
Médiane base	-	409 €	500 €	670 €	785 €
Loyer médian	-	444 €	575 €	750 €	900 €
Médiane haute	-	492 €	632 €	828 €	1 024 €
Surface médiane (m ²)	-	45 m ²	63 m ²	88 m ²	110 m ²
Nombre d'observations	43	317	363	242	264

TABLEAUX RÉCAPITULATIFS

TABLEAU 5 : DÉTAIL PAR DATES D'EMMÉNAGEMENT SELON LA ZONE (en médiane mensuelle)

	Moins de 1 an	1 a 2 ans	3 a 5 ans	6 a 9 ans	10 ans et plus
Ensemble					
Médiane base	476 €	469 €	460 €	429 €	400 €
Loyer médian	590 €	572 €	564 €	517 €	501 €
Médiane haute	765 €	725 €	703 €	667 €	653 €
Surface médiane (m ²)	56 m ²	55 m ²	56 m ²	58 m ²	58 m ²
Nombre d'observations	1704	1299	2425	1713	1597
Vannes					
Médiane base	476 €	470 €	447 €	386 €	364 €
Loyer médian	580 €	570 €	541 €	473 €	457 €
Médiane haute	723 €	724 €	662 €	605 €	570 €
Surface médiane (m ²)	50 m ²	51 m ²	50 m ²	48 m ²	46 m ²
Nombre d'observations	360	320	542	545	474
GMVA littoral					
Médiane base	527 €	515 €	472 €	459 €	500 €
Loyer médian	635 €	611 €	614 €	598 €	670 €
Médiane haute	880 €	859 €	854 €	807 €	860 €
Surface médiane (m ²)	61 m ²	57 m ²	61 m ²	65 m ²	80 m ²
Nombre d'observations	173	125	267	236	217
Lorient					
Médiane base	437 €	421 €	441 €	439 €	432 €
Loyer médian	510 €	521 €	525 €	512 €	536 €
Médiane haute	620 €	648 €	629 €	609 €	641 €
Surface médiane (m ²)	46 m ²	50 m ²	52 m ²	57 m ²	60 m ²
Nombre d'observations	433	331	586	323	192
Pays de Lorient littoral					
Médiane base	507 €	473 €	496 €	467 €	491 €
Loyer médian	667 €	569 €	600 €	586 €	594 €
Médiane haute	870 €	707 €	770 €	789 €	717 €
Surface médiane (m ²)	65 m ²	52 m ²	60 m ²	64 m ²	65 m ²
Nombre d'observations	207	125	365	177	91
Auray					
Médiane base	473 €	493 €	446 €	386 €	350 €
Loyer médian	575 €	569 €	515 €	470 €	430 €
Médiane haute	765 €	725 €	632 €	582 €	523 €
Surface médiane (m ²)	47 m ²	49 m ²	49 m ²	50 m ²	45 m ²
Nombre d'observations	118	132	216	163	381
AQTA littoral					
Médiane base	519 €	-	570 €	489 €	534 €
Loyer médian	680 €	-	713 €	629 €	654 €
Médiane haute	925 €	-	857 €	781 €	743 €
Surface médiane (m ²)	63 m ²	-	75 m ²	64 m ²	77 m ²
Nombre d'observations	86	48	117	79	80
Communes rurales OLL					
Médiane base	480 €	504 €	452 €	436 €	464 €
Loyer médian	645 €	625 €	596 €	561 €	557 €
Médiane haute	849 €	836 €	774 €	734 €	699 €
Surface médiane (m ²)	65 m ²	67 m ²	67 m ²	65 m ²	66 m ²
Nombre d'observations	327	218	332	190	162

RÉSUMÉ DES PAROLES DE PROFESSIONNELS

Tension du marché locatif

Le marché locatif reste très tendu, avec un manque de biens disponibles. Les locataires peinent à trouver un logement, même avec de bons dossiers. La rotation est réduite, les préavis sont moins fréquents, et de nombreux logements sont mis en vente plutôt qu'en re-location. Certains propriétaires préfèrent se détourner de la location classique en raison des difficultés rencontrées (impayés, états des lieux conflictuels, entretien négligé des logements).



Crédit photo : Morbihan-Tourisme

Évolution des loyers

Les loyers ont connu une forte hausse ces dernières années, atteignant des niveaux élevés (ex. T2 entre 550 et 800 € selon les agences). Cependant, depuis fin 2023, une stabilisation, voire une légère baisse, est constatée. Certains propriétaires sont contraints de revoir leurs

prétentions à la baisse pour trouver preneur.

Impact du DPE et des réglementations

Les logements classés F et G sont de plus en plus difficiles à louer. Certains propriétaires préfèrent vendre plutôt que d'engager des travaux coûteux de mise aux normes énergétiques. La loi Climat et Résilience ainsi que le passage en zone tendue à Lorient en 2023 accentuent ces tendances. L'audit énergétique et les travaux en copropriété prennent du temps, ce qui freine les investissements.

Forte demande pour les meublés

Le marché des locations meublées explose, y compris pour les T3 et maisons, ce qui était rare auparavant. Certains investisseurs privilégient le meublé ou la location saisonnière, influencés par des conseils d'agences. Toutefois, la rentabilité diminue avec le turn-over des locataires et la vacance des logements.

Problèmes rencontrés par les propriétaires

De nombreux propriétaires font face à des impayés et des procédures longues (1,5 an pour une expulsion). Ils sont aussi confrontés à des locataires de plus en plus exigeants sur l'état du logement et les charges. Les états des lieux sont sources de conflits fréquents, au point que certaines agences délèguent systématiquement cette tâche à des huissiers.

Transformation du marché immobilier

On observe une montée des projets de "co-living" (division de maisons en chambres individuelles). De plus, des sociétés achètent de grandes maisons pour loger leurs ouvriers. Certains investisseurs hésitent à continuer, notamment en raison des incertitudes réglementaires et de la difficulté à rentabiliser leurs biens.

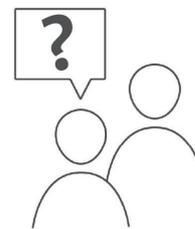
Airbnb et colocation

Les locations saisonnières (Airbnb) restent un sujet de débat. Certains syndicats de copropriété tentent de limiter leur prolifération, notamment dans les résidences haut de gamme. En parallèle, la demande en colocation explose, bien que certains propriétaires y soient encore réticents.

Profils des locataires

Le marché est marqué par une forte demande de jeunes actifs et de couples en séparation. Les locataires deviennent plus exigeants et négocient davantage. Certains conservent leur logement même en été (ex. étudiants), limitant la rotation des biens disponibles.

BOÎTE À QUESTIONS



Mon logement est-il concerné par un gel des loyers?

Le gel des loyers concerne aujourd'hui les logements classés F ou G (classification du DPE). En effet, depuis le 24.08.2022, il est interdit d'augmenter ou de réviser les loyers pour ces logements. Ces mesures s'appliquent à tous les baux signés et progressivement au moment de leur reconduction tacite ou renouvellement à compter du 24.08.22.

Quelles sont les charges locatives récupérables ?

Les charges locatives récupérables sont prévues par le décret du 26 août 1987 et désignent les charges payées par le propriétaire au bénéfice du locataire, pour le logement qu'il met en location, et qu'il peut refacturer ensuite au locataire. Elles correspondent à des dépenses liées à l'entretien des parties communes, au services rendus au locataire, à des réparations ou certaines taxes.

Comment procéder à la récupération des charges ?

En location vide une avance mensuelle sur les charges appelée provision sur charges peut être versée par le locataire. Une régularisation annuelle au frais réels doit être effectuée par le propriétaire. Il envoie un décompte des charges un mois avant la régularisation. Le décompte doit lister les charges par nature et indiquer la clef de répartition desdites charges entre les différents locataires en cas d'immeuble collectif. Pendant 6 mois, les justificatifs sont tenus à disposition du locataire dans des conditions normales. La régularisation des charges peut être réalisée jusqu'à 3 ans en arrière (article 7-1 loi 89).

Peut-on louer un logement à un mineur ?

En principe une personne doit être majeure pour pouvoir signer un contrat de location. Or un mineur n'a pas la capacité juridique.

Dans le cas où le mineur n'est pas émancipé le/les représentant(s) légal(aux) (parents ou tuteurs légaux) doivent signer le contrat de location au nom et pour le compte du mineur. Le mineur est bien mentionné comme locataire dans le contrat mais les signataires sont les parents. En revanche si le mineur est émancipé (par décision judiciaire par exemple) celui-ci peut signer seul un contrat de location.

Locataire, dois-je obligatoirement souscrire à une assurance logement ?

La loi prévoit que le locataire doit s'assurer contre les risques pour son habitation. Il doit justifier d'avoir souscrit à une assurance habitation à la date d'entrée dans les lieux, lors de la remise des clés et doit fournir chaque année son attestation à jour au bailleur.

LOCATAIRE

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

...

PROPRIÉTAIRE

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

...

MÉTHODOLOGIE



LES DONNÉES

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

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

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



LE TRAITEMENT

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

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

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



LA DIFFUSION

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

Les résultats présentés dans cette publication ont été établis à partir d'un échantillon de **8 738** logements locatifs privés loués vides, dont **888** en gestion directe et **7 850** 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 2025 !



**2 minutes
seulement**

Comment ?

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

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

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

> ou en scannant le **QR code**



web





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