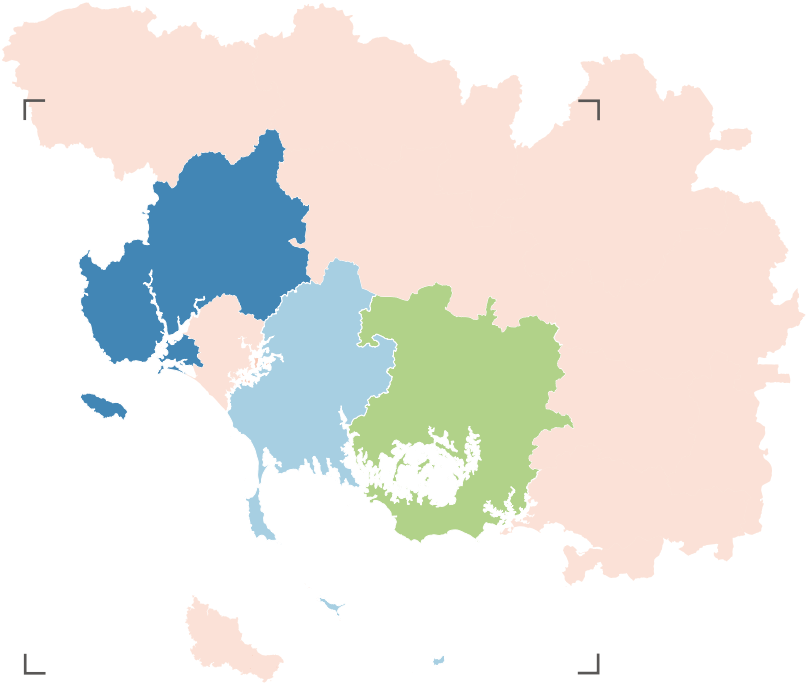
OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

adil
Agence Départementale d'Information sur le Logement du Morbihan

#2 JANVIER 2019

OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS EN MORBIHAN 2018









Réalisation :
► **Observatoire de l'habitat - ADIL56**

Publication :
► **ADIL 56**

Date de publication :
► **Janvier 2019**

Pour plus d'informations :

►**www.adil56.org**

►**02 97 47 68 91**

Remerciements

Remerciements aux nombreux professionnels contributeurs, ayant permis de récolter les références loyers sur les trois territoires d'observation : Golfe du Morbihan Vannes Agglomération, Lorient Agglomération et Auray Quiberon Terre Atlantique.

ÉDITORIAL

Désignée en 2017 pour intégrer le dispositif national d'observation des loyers, l'Agence Départementale d'Information sur le Logement du Morbihan a le plaisir de vous présenter les résultats de l'enquête 2018.

Déployé sur les territoires de Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération, Lorient Agglomération, et Auray Quiberon Terre Atlantique, l'observatoire permet aujourd'hui de couvrir 66% du parc locatif privé de l'ensemble du département.

Cette démarche portée par le Ministère en charge du Logement a été rendue possible par le concours d'un réseau partenarial solide qui s'est construit localement au fil des années. C'est une collaboration active entre acteurs qui s'opère, de la collecte des logements gérés par les professionnels et particuliers, jusqu'à la restitution finale des résultats.



Ces éléments d'analyses bénéficient à la fois aux collectivités territoriales souhaitant répondre le plus justement possible aux besoins de leurs territoires en matière d'habitat, mais également aux professionnels et particuliers qui sollicitent régulièrement les juristes et chargés d'études de l'ADIL. L'objectif est d'être en capacité de fournir plusieurs clés de compréhension des marchés locatifs locaux afin d'orienter les décisions et les démarches des différents protagonistes des territoires.

On ne pourrait conclure cet avant-propos sans souligner le soutien des différents financeurs associés à la démarche d'observation, rendant possible la mise en œuvre de cet observatoire local des loyers destiné à améliorer et approfondir la connaissance du marché de l'habitat sur nos territoires.

L'OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS

LE RÉSEAU

Parti du constat que tout un segment de marché du logement échappait à la connaissance du public, le Ministère en charge du logement a mis en place, dès 2013, un réseau expérimental d'observatoires locaux des loyers réunissant alors 19 observatoires.

S'appuyant sur certains dispositifs locaux d'observation des loyers déjà existants, issus d'initiatives locales impulsées par des ADIL (Agences départementales d'information sur le logement), des agences d'urbanisme et des collectivités locales, chacun des observatoires s'est mis en place en partenariat avec des acteurs locaux multiples : collectivités locales, fédérations et syndicats de l'immobilier, acteurs du logement social, caisses des allocations familiales, associations représentant les locataires, etc.

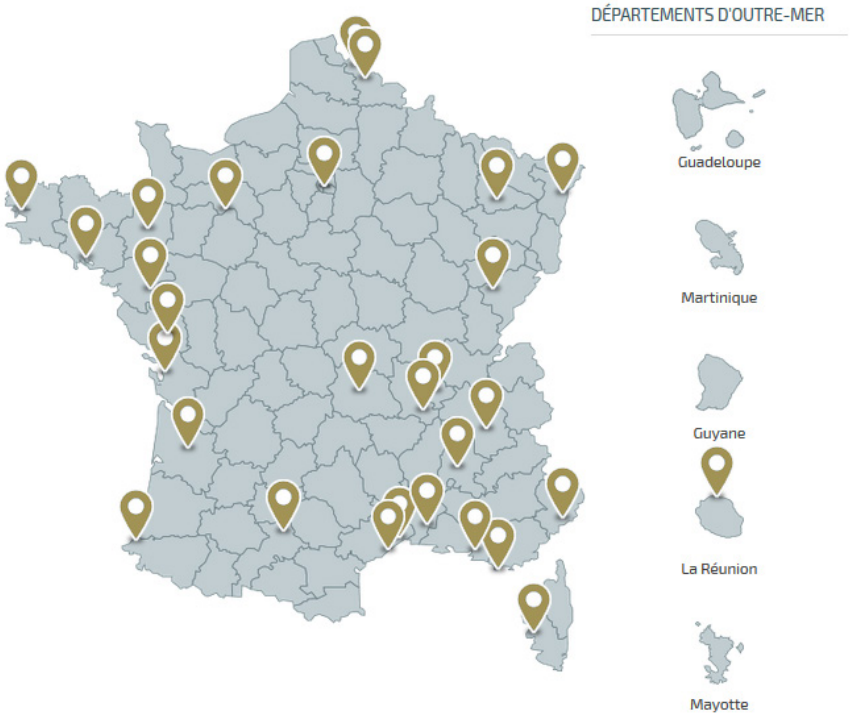
DES OBSERVATOIRES POUR CONNAÎTRE ET AGIR

Le dispositif OLL (Observatoires Locaux des Loyers) 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. La transparence des prix favorise la fluidité du marché, notamment en diminuant la vacance locative (un logement au juste loyer trouvera preneur plus facilement) ;

- 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,…).

Aujourd'hui, le réseau des **Observatoires Locaux des Loyers** regroupe 29 structures réparties sur 43 territoires et couvre 50 % du parc locatif privé national.



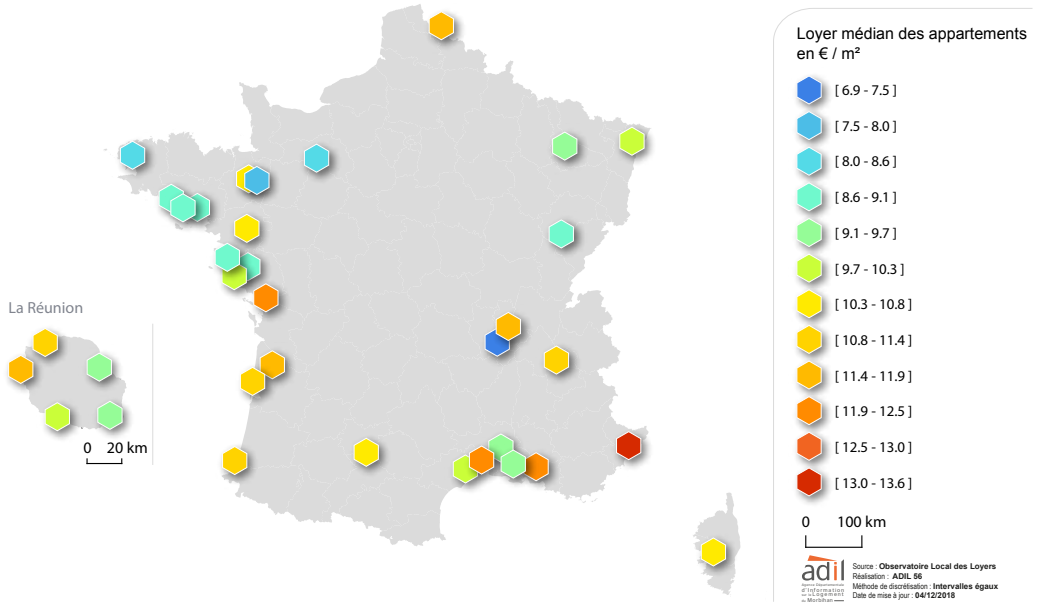
DES RÉSULTATS COMPARABLES À L'ÉCHELLE DE LA FRANCE

Les observatoires partagent les mêmes méthodes, diffusent des résultats fiables et comparables tout en répondant au mieux à la diversité des questions posées par leurs partenaires locaux. Les résultats, cartographies et publications de tous les observatoires locaux sont disponibles sur le site officiel des OLL :

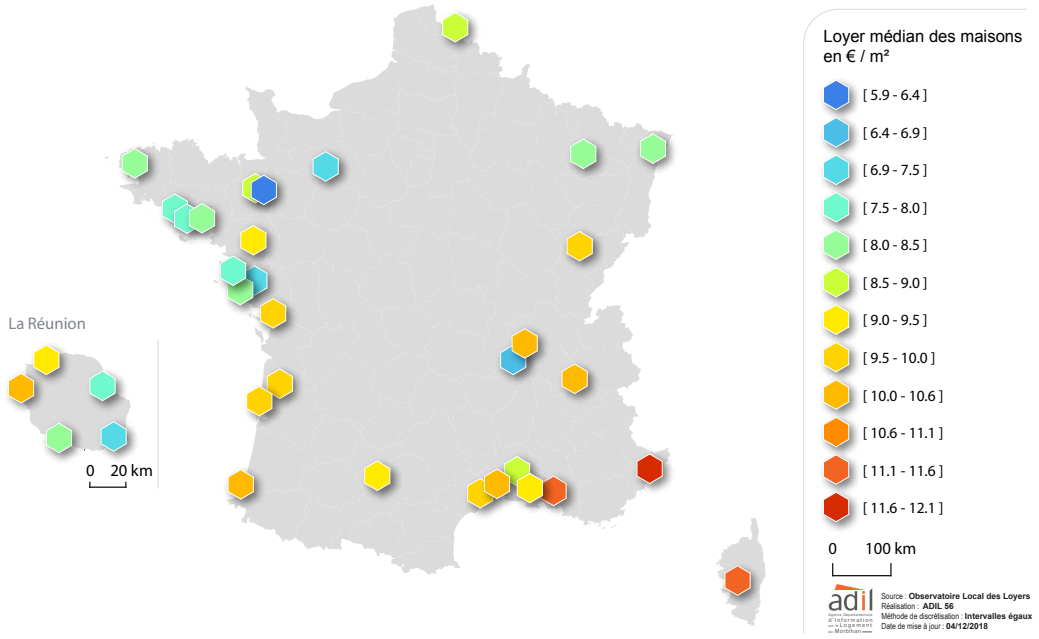
www.observatoires-des-loyers.org

OBSERVATOIRES DESLOYERS.ORG
Le réseau des observatoires locaux

Loyers des appartements du parc privé 2017



Loyers des maisons du parc privé 2017



L'OBSERVATION DES LOYERS EN MORBIHAN

UN OBSERVATOIRE ANCRÉ LOCALEMENT

Engagée depuis de nombreuses années dans les questions d'observation des loyers du parc privé, l'ADIL du Morbihan a été désignée en 2017 par l'ensemble de ses partenaires pour intégrer le réseau national des observatoires locaux des loyers (OLL), créé à l'initiative du Ministère du Logement. L'entrée dans ce nouveau réseau permet à l'observatoire de prendre une nouvelle dimension exigeant, de par ses objectifs ambitieux de collecte de données, rigueur méthodologique et transparence.

UN PARTENARIAT ÉTENDU ET DIVERSIFIÉ

L'alimentation quantitative et qualitative de l'observatoire de l'ADIL du Morbihan s'appuie sur un partenariat d'emprise départementale, ralliant divers métiers de l'immobiliers tels que les administrateurs de biens, agents immobiliers et études notariales. Cette participation active des professionnels est complétée par la mise en place d'enquêtes téléphoniques permettant de capter tout le segment de marché des logements locatifs privés gérés de particulier à particulier.

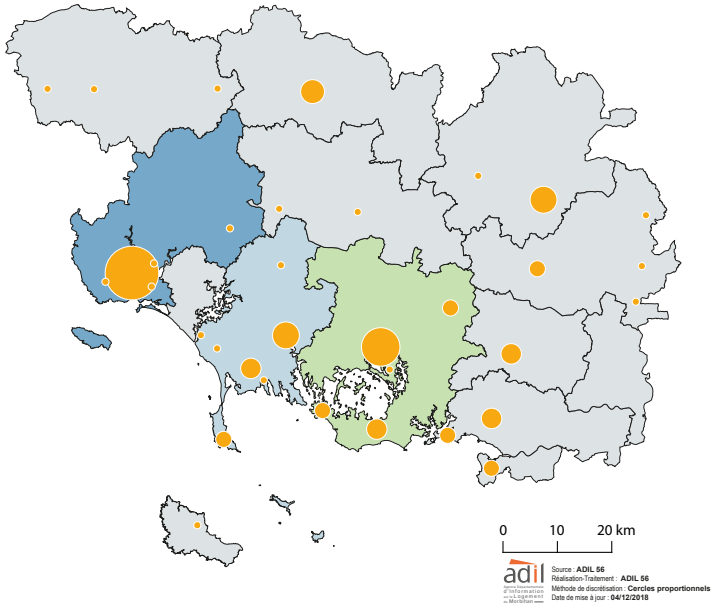
2/3 DU PARC LOCATIF PRIVÉ MORBIHANNAIS COUVERT PAR L'OLL

En Morbihan, le périmètre d'observation concerne trois établissements publics de coopération intercommunale :

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

Ces trois zones concentrent 66 % du parc locatif privé départemental et 61 % de la population totale du Morbihan. Les volumes de logements observables respectent les contraintes de taille critique fixée par le centre de traitement sur la base des prescriptions méthodologiques.

Professionnels partenaires enquêtés en 2017



48 professionnels partenaires enquêtés

5221 logements enquêtés

12% du parc locatif privé observé

QUELLE MÉTHODOLOGIE ?

LES DONNÉES

Le parc de référence pour l'observation et l'analyse des loyers est constitué de l'ensemble des locaux à usage d'habitation - meublés ou non - occupés à titre de résidence principale à l'exception des logements sociaux (HLM/Habitation à loyer modéré et SEM/ Société d'économie mixte) ou construits en maîtrise d'ouvrage d'insertion. 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 du Morbihan sont soumises à des objectifs déclinés par type de logement, nombre de pièces, localisation, et mode de gestion.

LE TRAITEMENT

Après recueil, 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 ses 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). L'ANIL 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'enquête 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 **5 221** logements locatifs privés loués vides, dont **607** en gestion directe et **4 614** en gestion déléguée à un professionnel. Seuls les résultats établis à partir d'au moins 50 enquêtes sont présentés dans ce document.

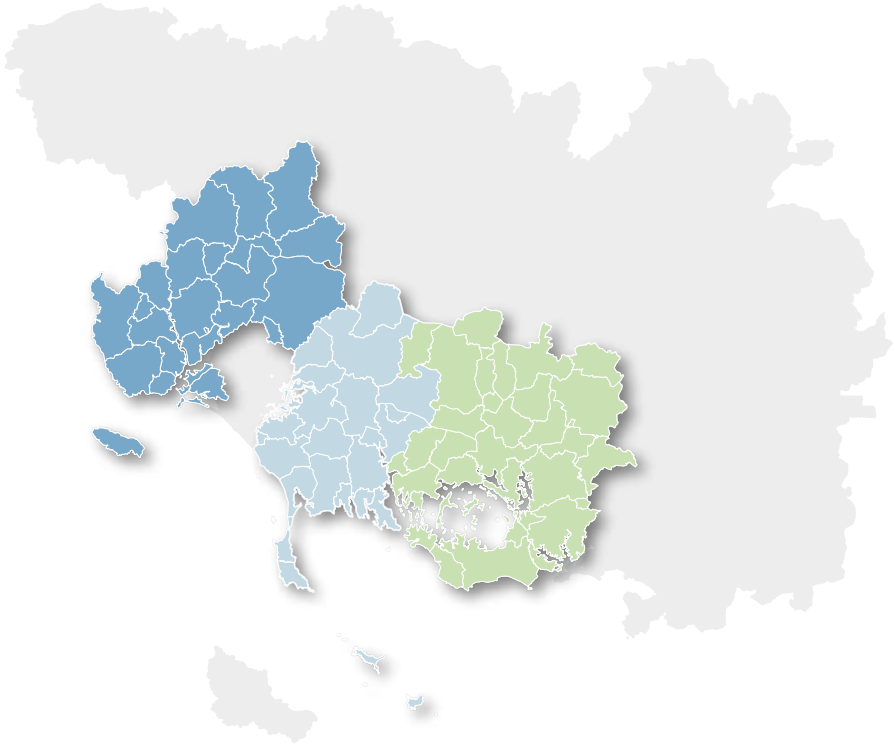
A noter également qu'au-delà de la méthodologie nationale employée applicable à l'ensemble des OLL, cette publication présente des résultats issus d'une méthodologie complémentaire.

LES ZONES D'OBSERVATION

Au vu de l'impact de la loi NOTRe, l'observation des loyers en Morbihan, selon le dispositif OLL, se focalise sur trois EPCI, identifiés comme secteurs à fort enjeux : Lorient Agglomération, Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération et Auray Quiberon Terre Atlantique.

TERRITOIRE D'OBSERVATION

Territoires observés dans le cadre de l'OLL



Zone 1

GOLFE du MORBIHAN VANNES AGGLOMÉRATION

Arradon, Arzon, Baden, Brandivy, Colpo, Elven, Grand-Champ, Île-aux-Moines, Île-d'Arz, Larmor-Baden, Le Bono, Le Hézo, Locmaria-Grand-Champ, Locqueltas, Meucon, Monterblanc, Plaudren, Plescop, Ploeren, Plougoumelen, Saint-Armel, Saint-Avé, Saint-Gildas-de-Rhuys, Saint-Nolff, Sarzeau, Séné, Sulniac, Surzur, Theix-Noyalo, Le Tour-du-Parc, Trédion, Tréffléan, La Trinité-Surzur, Vannes

Zone 2

LORIENT AGGLOMERATION

Brandérion, Bubry, Calan, Caudan, Cléguer, Gâvres, Gestel, Groix, Guidel, Hennebont, Inguiniel, Inzinzac-Lochrist, Lanester, Languidic, Lanvaudan, Larmor-Plage, Locmiquélic, Lorient, Ploemeur, Plouay, Pont-Scorff, Port-Louis, Quéven, Quistinic, Riantec

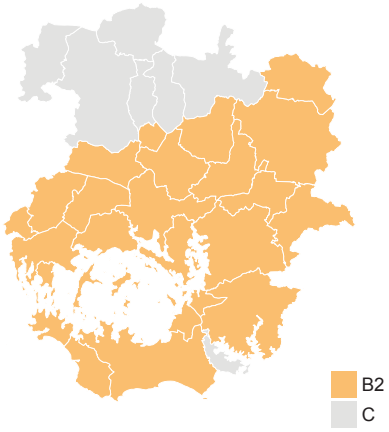
Zone 3

COMMUNAUTÉ AURAY QUIBERON TERRE-ATLANTIQUE

Auray, Belz, Brech, Camors, Carnac, Crach, Erdeven, Étel, Hoedic, Île-d'Houat, Landaul, Landévant, Locmariaquer, Locoal-Mendon, Ploemel, Plouharnel, Plumergat, Pluneret, Pluvigner, Quiberon, Saint-Philibert, Saint-Pierre-Quiberon, La Trinité-sur-Mer, Sainte-Anne-d'Auray

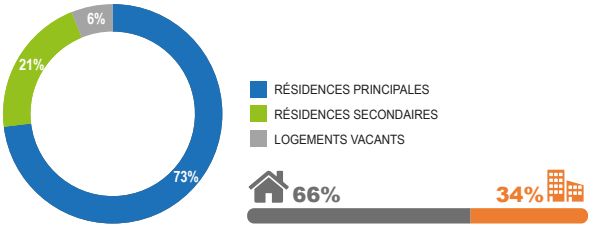
DONNÉES DE CADRAGE

►GOLFE DU MORBIHAN - VANNES AGGLOMÉRATION



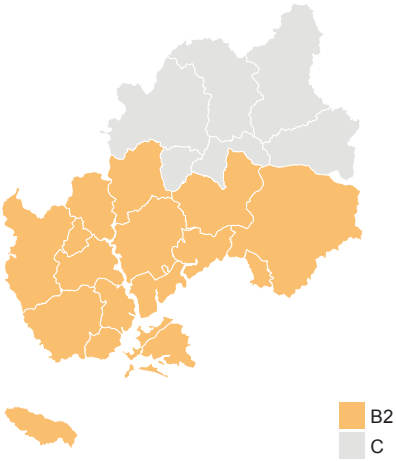
165 761
habitants

+ 1.0 %
variation annuel



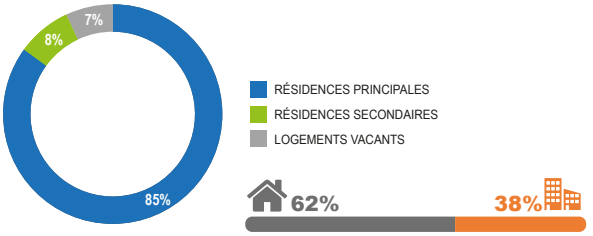
L'extension du périmètre de l'agglomération à deux territoires aux problématiques situées aux extrêmes de ce qui caractérisait dès lors l'agglomération de Vannes, à particulièrement « *bouleverser le fonctionnement du marché de l'habitat* ». La CA Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération, a engagé en 2018 l'élaboration d'un nouveau Programme Local de l'Habitat (conjointement au SCOT, PDU et PCAET) afin d'établir une politique publique en cohérence avec ces différents contextes.

►LORIENT AGGLOMÉRATION



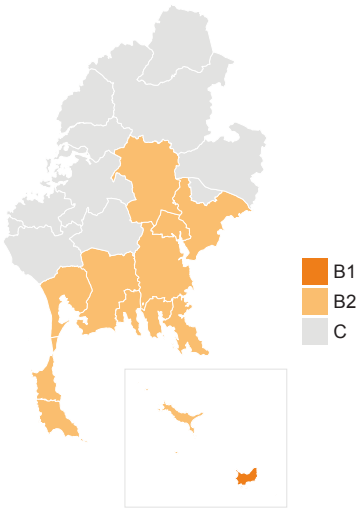
201 792
habitants

+ 0.3 %
variation annuel



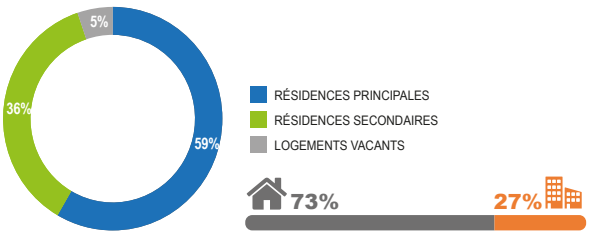
La CA Lorient Agglomération compte 19 communes en zone B2 et 6 en zone C.
Le territoire connait une croissance démographique mesurée : en moyenne 485 habitants supplémentaires par année. Le PLH de l'agglomération de Lorient vise une croissance un peu plus forte dans les années à venir en mettant en place un rythme de production plus conséquent notamment via la réhabilitation d'une partie du parc ancien.

►AURAY QUIBERON TERRE ATLANTIQUE



86 050
habitants

+ 1.0 %
variation annuel



Auray Quiberon Terre-Atlantique est le seul des 3 secteurs OLL à posséder une commune en zone B1 dite « ville chère » (Hoëdic). Les autres communes du territoire se répartissent entre zones moyennement tendues et détendues selon leur proximité avec le littoral et le Golfe du Morbihan.
L'attractivité du territoire, combinée aux fortes proportions de résidences secondaires et de logements saisonniers, provoque une tension, souvent soulignée lors des divers diagnostics réalisés sur la Communauté de Communes.



LE PARC LOCATIF PRIVÉ

CA GOLFE DU MORBIHAN - VANNES AGGLOMÉRATION

►DONNÉES DE CADRAGE PARC LOCATIF PRIVE



18 375
logements locatifs privés

24 %
des résidences principales



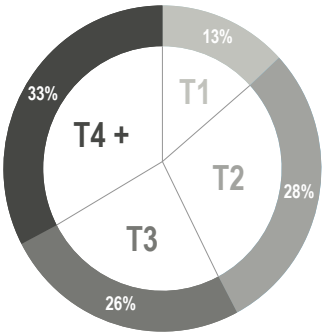
4.1 ans
durée d'occupation moyenne*

37 %
d'emménagés récents

** entre 2017 et 2018 le mode de calcul de l'indicateur a évolué pour correspondre au standard de l'Insee*

TYPOLOGIE DU PARC LOCATIF PRIVÉ

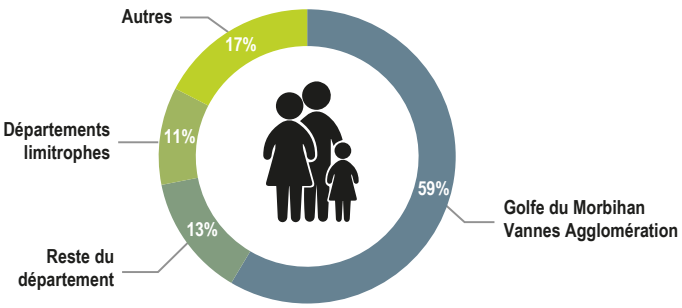




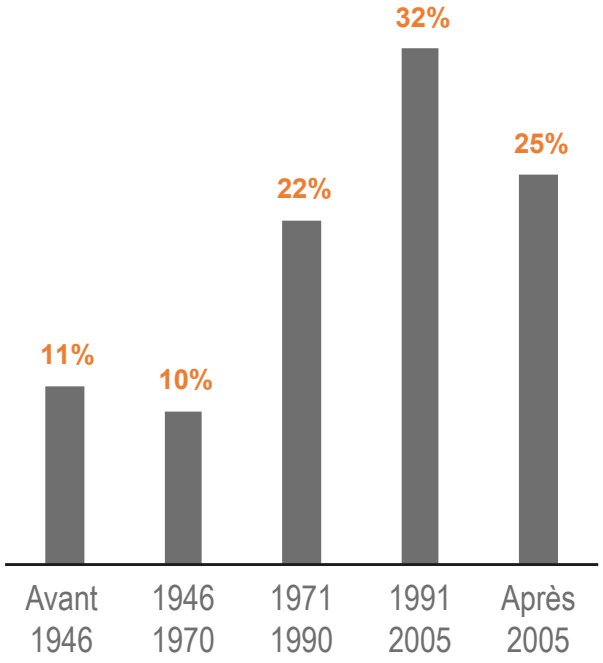
Évolutions

T1	▼ - 1.2 %
T2	▲ + 2.1 %
T3	▲ + 2.0 %
T4 +	▲ + 1.5 %

ORIGINE DES LOCATAIRES «RÉCENTS»



ÉPOQUE DE CONSTRUCTION



Une progression de l'offre locative privée en 1ère couronne

De 1997 à 2013, le parc locatif privé de l'agglomération vannetaise a connu un essor considérable, progressant en moyenne de 3.35 % par an. Portée par une demande soutenue et l'éligibilité d'une bonne partie des communes constituant l'agglomération aux dispositifs de défiscalisations, le nombre de logements locatifs privés s'est ensuite stabilisé pour atteindre aujourd'hui 18 375 logements.

La première et seconde couronne ont profité conjointement d'un accroissement de leur parc locatif privé, permettant d'étendre spatialement l'offre en dehors de la ville-centre (Vannes) qui concentre aujourd'hui 50 % des logements locatifs privés du territoire.

37 % des logements du parc locatif privé ont connu un changement de locataires durant l'année civile. Ce taux de rotation assez élevé souligne un fonctionnement du marché plutôt fluide.



NIVEAUX DE LOYERS 2018

CA GOLFE DU MORBIHAN - VANNES AGGLOMÉRATION

►PAR TYPOLOGIE

Typologie Nombre de pièce		Nombre Enquêtes	Loyer moyen (€)	Surface moyenne	Loyer € / m²				
					1er décile	1er quartile	Médiane	3e quartile	9e décile
	App. 1p	308	320 €	27 m²	9.1	10.3	**12.0**	13.8	15.8
	App. 2p	858	424 €	45 m²	8.0	8.7	**9.6**	10.5	11.3
	App. 3p	646	539 €	64 m²	6.9	7.6	**8.3**	9.3	10.3
	App. 4p+	246	687 €	88 m²	5.9	7.1	**7.9**	8.7	9.1
	Appartements	2058	467 €	52 m²	7.3	8.2	**9.3**	10.5	12.0
	Maison 3p	94	612 €	68 m²	7.7	8.1	**9.2**	10.1	10.7
	Maison 4p+	455	793 €	106 m²	5.9	6.7	**7.6**	8.4	9.1
	Maisons	566	747 €	97 m²	6.2	6.9	**8.0**	8.8	9.9

Une tension palpable sur les petits logements et les maisons

Si les studios sont plus accessibles que dans les autres grandes villes étudiantes françaises, les écarts de loyers entre les logements d'1 et de 2 pièces témoignent de la particularité de ce segment du marché locatif dans l'agglomération vannetaise. Si on se réfère à l'étude réalisée par le réseau national des OLL*, ces écarts seraient synonymes de tension qui pourrait potentiellement être induite par la présence d'étudiants (en augmentation sur Vannes) sur le territoire : plus les étudiants occupent une place prépondérante sur le marché des studios, plus les loyers médians au m² se distinguent nettement de ceux des appartements de deux pièces.

Un second facteur dont se soucient de plus en plus les professionnels, c'est le phénomène de «airbnbsation» qui assèche l'offre locative traditionnelle. Sur beaucoup de segments de marché, les agences n'arrivent plus à faire face à la demande. Lorsqu'une maison est remise sur le marché de la location, elle trouve très rapidement preneur.

2018

« Les effectifs de l'Université Bretagne Sud sont en hausse [...] »

Article Le Télégramme, «Université Bretagne Sud. Accompagnement des étudiants fragiles», 07/09/2018

« la location touristique [...] accentue le manque de logements disponibles à la location »

Parole de professionnels



* Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération

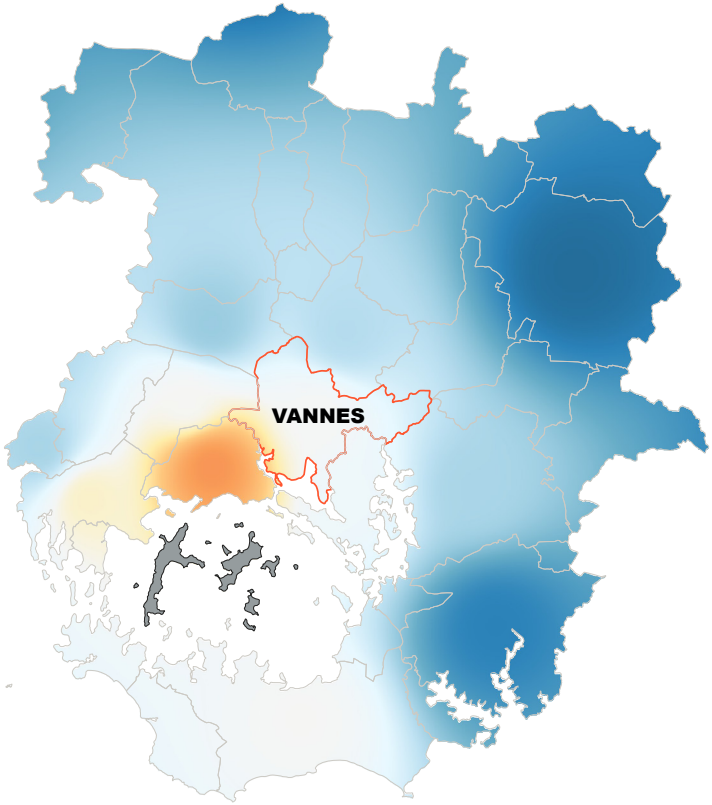
** « Territoires et loyers : premières analyses thématiques », L'Observatoire Local des Loyers, Décembre 2016

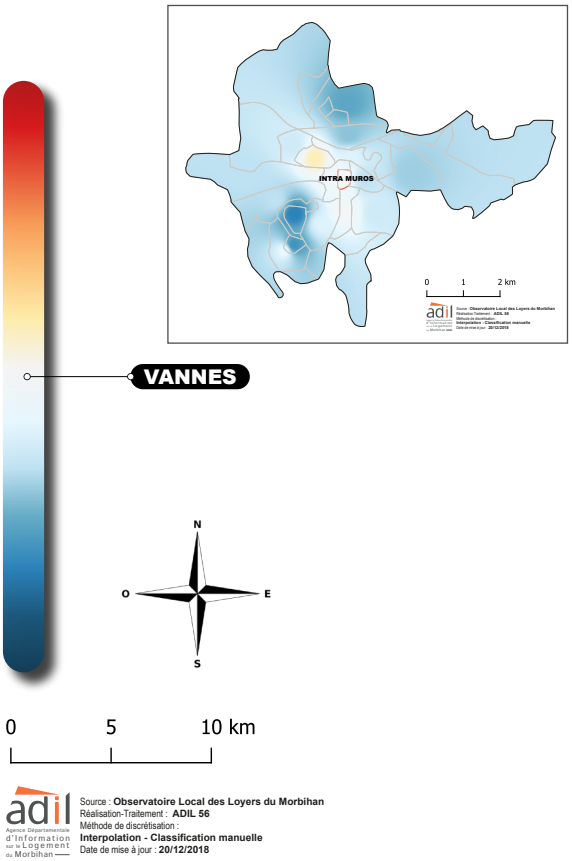


NIVEAUX DE LOYERS 2018

CA GOLFE DU MORBIHAN - VANNES AGGLOMÉRATION

►PAR RÉPARTITION SPATIALE





3 zones de marché distinctes

L'intensification de la collecte de données auprès des propriétaires bailleurs gérant leurs biens en direct avec leurs locataires, a permis de mieux appréhender le territoire périurbain, secteur où la majorité des locations s'effectuent de particulier à particulier.

Les niveaux de loyers de la commune d'Arradon ressortent comme les plus élevés de l'agglomération suivi de Vannes et des communes composant la ceinture du Golfe. A contrario, les extrémités nord et est proposent des logements avec des loyers plus accessibles.

Principe de la carte d'interpolation

La carte d'interpolation permet de projeter une estimation des valeurs à partir d'un échantillon de données et d'une valeur de référence. Ce procédé offre la possibilité de compenser la carence en collecte sur certains secteurs et ainsi obtenir une visualisation théorique globale sur l'ensemble du territoire. La méthode d'interpolation employée est la Pondération par l'Inverse de la Distance (IDW). Elle permet de calculer la valeur d'une cellule en faisant la moyenne des valeurs des points échantillonnage voisins de la cellule de calcul.

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



NIVEAUX DE LOYERS 2018

CA GOLFE DU MORBIHAN - VANNES AGGLOMÉRATION

►PAR ANCIENNETÉ D'OCCUPATION

Typologie Nombre de pièce	Nombre Enquêtes	Loyer moyen (€)	Surface moyenne	Loyer € / m² 1er décile	1er quartile	Médiane	3e quartile	9e décile
Moins de 1 an	886	544 €	64 m²	6.9	7.9	**9.0**	10.1	11.8
1 à 2 ans	835	560 €	67 m²	6.8	7.9	**8.8**	9.9	11.5
3 à 5 ans	517	603 €	76 m²	6.2	7.1	**8.3**	9.8	10.6
6 à 9 ans	244	618 €	76 m²	6.5	7.6	**8.4**	9.2	10.7
10 ans et +	142	569 €	69 m²	6.5	7.2	**8.2**	10.6	11.3

Des niveaux de loyers en légères hausses en 2017

La comparaison des niveaux de loyers des locataires ayant emménagé récemment dans leur logement (loyers à la relocation) et ceux entrés entre 2015 et 2016 tout en limitant l'effet des caractéristiques des logements (typologie, surface, époque de construction,...), apporte une idée de l'évolution du marché en 2017. L'évolution moyenne des niveaux de loyers serait de l'ordre de +1,3 %, une progression approximativement similaire à 2016 qui correspond au ressenti des agences immobilières interrogées.

En dehors des petits logements, les locataires se stabilisent plus longtemps dans leurs logements tandis que sur certains segments de marché le temps de vacance entre deux locataires est quasi-nul. Un contexte favorable qui se matérialise par des hausses plus fréquentes des loyers de marché.

►PAR ÉPOQUE DE CONSTRUCTION

Typologie Nombre de pièce	Nombre Enquêtes	Loyer moyen (€)	Surface moyenne	Loyer € / m² 1er décile	1er quartile	Médiane	3e quartile	9e décile
Avant 1946	242	501 €	59 m²	6.7	7.8	**8.7**	10.7	11.9
1946 - 1970	123	556 €	62 m²	7.0	7.8	**9.7**	10.7	11.8
1971 - 1990	425	534 €	67 m²	6.3	7.4	**8.3**	9.5	11.9
1991 - 2005	784	575 €	69 m²	6.7	7.8	**8.8**	9.9	11.6
Après 2005	1050	612 €	74 m²	6.8	7.7	**8.6**	9.6	10.5

Une demande très forte sur les logements neufs ou rénovés

25 % du parc locatif privé de l'agglomération s'est développé après 2005 dont 65 % en 1ère et 2nde couronne de la ville-centre. Malgré la diversité des communes composant ces territoires périphériques, les niveaux de loyers du parc locatif récent présentent une certaine homogénéité (faible dispersion), sans doute liée à la standardisation des produits de défiscalisation et à la mise en conformité des logements pour répondre aux normes thermiques RT 2005 et 2012.

Le plafonnement des loyers dans le cadre d'un dispositif de défiscalisation de type Pinel (sur -représenté pour les investissements locatifs dans le neuf) atténue légèrement les écarts de niveaux de loyers entre le parc récent et ancien.

Les professionnels notent que ces mêmes logements, très demandés dans l'agglomération, n'alimentent l'offre que ponctuellement, le temps de l'engagement de l'investisseur (6,9, 12 ans). A la fin de cette période, ils sortent le plus souvent du portefeuille de gestion des professionnels pour être vendus.



LE PARC LOCATIF PRIVÉ

CA LORIENT AGGLOMÉRATION

►DONNÉES DE CADRAGE PARC LOCATIF

20 953
logements locatifs privés

22 %
des résidences principales

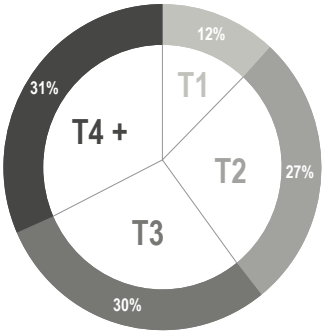
4.9 ans
durée d'occupation moyenne*

35 %
taux d'emménagés récents

** entre 2017 et 2018 le mode de calcul de l'indicateur a évolué pour correspondre au standard de l'Insee*

TYPOLOGIE DU PARC LOCATIF PRIVÉ

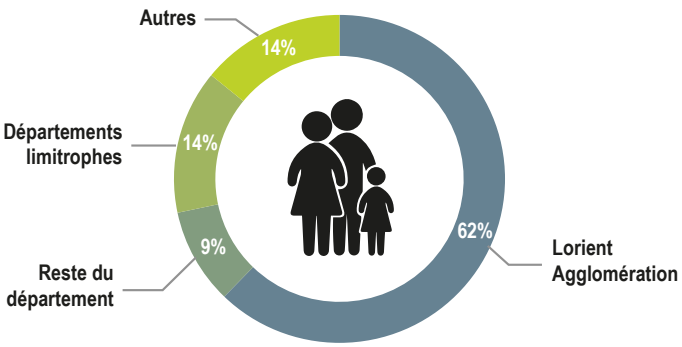




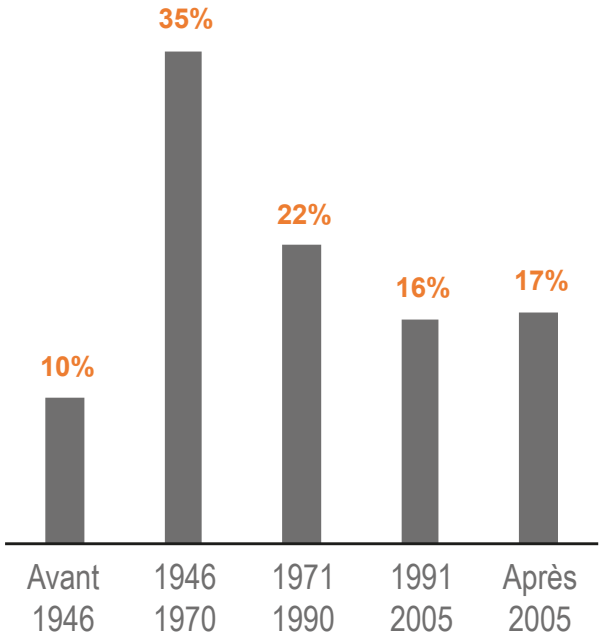
Évolutions

T1	▲ + 3.0 %
T2	▲ + 2.6 %
T3	▲ + 1.8 %
T4 +	► + 0.1 %

ORIGINE DES LOCATAIRES «RÉCENTS»



ÉPOQUE DE CONSTRUCTION



Un parc locatif d'après-guerre occupé par un public aux revenus modestes

Le parc de logements locatifs de Lorient Agglomération est en grande partie issu de la phase de reconstruction d'après-guerre (1946-1970) avec 36 % des logements du parc locatif privé construits sur cette période. De fait, beaucoup de logements ont été conçus avant les premières réglementations thermiques de 1974 et n'ont donc pas été soumis aux normes relatives à l'isolation thermique.

D'un point de vue géographique, le parc locatif se concentre majoritairement sur les communes du pôle urbain (Lorient, Lanester, Hennebont) avec notamment un taux de locataire du parc privé de 33 % sur Lorient.

Les occupants du parc locatif privé ont plutôt des revenus modestes, puisque 3 locataires sur 4 sont éligibles au logement social.



NIVEAUX DE LOYERS 2018

CA LORIENT AGGLOMÉRATION

►PAR TYPOLOGIE

Typologie Nombre de pièce		Nombre Enquêtes	Loyer moyen (€)	Surface moyenne	Loyer € / m²				
					1er décile	1er quartile	Médiane	3e quartile	9e décile
	App. 1p	144	329 €	29 m²	8.6	9.7	**11.7**	13.8	15.7
	App. 2p	485	435 €	45 m²	7.5	8.8	**9.8**	11.0	12.7
	App. 3p	463	522 €	64 m²	6.6	7.3	**8.4**	9.2	10.0
	App. 4p+	184	617 €	84 m²	5.8	6.4	**7.2**	8.2	9.0
	Appartements	1276	483 €	56 m²	6.6	7.5	**8.8**	10.3	12.2
	Maison 3p	51	548 €	66 m²	6.0	7.9	**8.6**	10.0	10.6
	Maison 4p+	283	782 €	105 m²	5.3	6.7	**7.8**	8.7	9.3
	Maisons	359	705 €	92 m²	5.5	7.0	**8.1**	9.1	10.0

Un déséquilibre offres/demandes en maisons souligné par les professionnels

En 2018, le loyer au m² d'un appartement sur l'ensemble de l'agglomération lorientaise est de 8,8 €/m², ce qui représente un coût de logement hors charge de 483 € mensuel.

Le marché locatif des secteurs de l'agglomération présente une segmentation moins marquée que sur d'autres grandes agglomérations : les écarts de loyers en fonction du nombre de pièces sont moins conséquents. En d'autres termes, le gain d'une pièce pour un logement impliquera une augmentation moyenne du niveau de loyer moins importante. Si l'offre en logement individuel n'évolue pas sur Lorient, il est probable que dans les années à venir, les écarts se creusent. A dires de professionnels, ce segment de marché est en «pénurie», en quasi-tension permanente, provoquant «des niveaux de loyers à la relocation déconnectés des vrais prix de marché».

A l'opposé, les logements collectifs ne présentant pas de belles prestations, ont de plus en plus de mal à se louer. Quelques bailleurs entament des travaux de rénovation pour y remédier tandis que d'autres sortent du marché locatif traditionnel et s'orientent vers la location touristique (plus fréquents pour les logements meublés).

« Pénurie de maisons sur le secteur de Lorient »
Parole de professionnels

« De moins en moins de biens en gestion »
Parole de professionnels

« Les maisons sont très demandées... »
Parole de professionnels

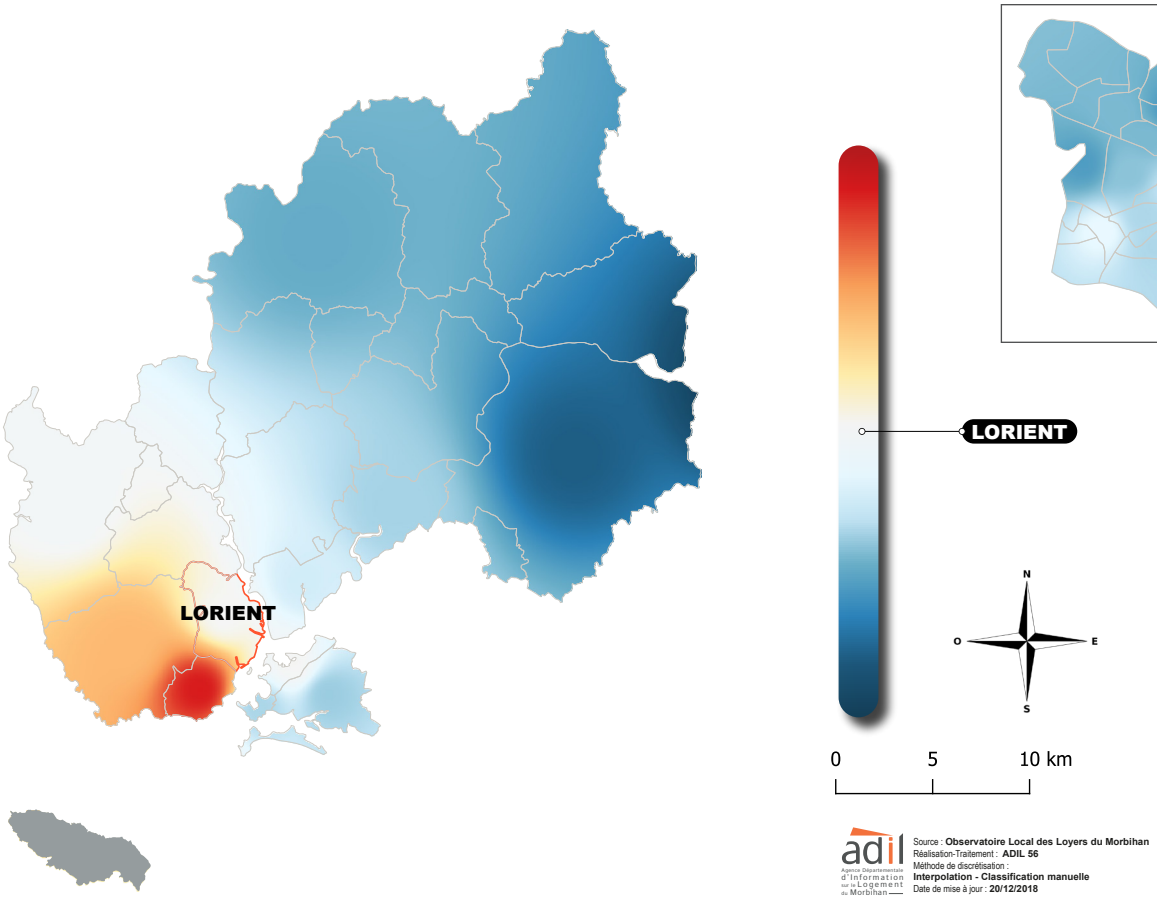


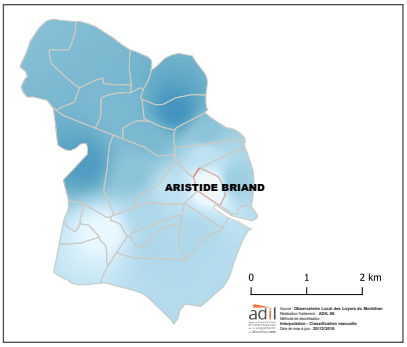


NIVEAUX DE LOYERS 2018

CA GOLFE DU MORBIHAN - VANNES AGGLOMÉRATION

►PAR RÉPARTITION SPATIALE





Une rupture littoral / rétro-littoral

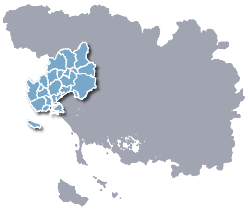
L'hétérogénéité sectorielle des niveaux de loyers observée l'année dernière se confirme en 2018. Avec Lorient comme territoire de référence, on s'aperçoit que les communes périphériques non-littorales (Quéven, Guidel ...) affichent des niveaux de loyer proches de la ville-centre.

Le marché locatif de l'agglomération lorientaise est étiré géographiquement entre des loyers élevés en bordure littorale, notamment aux abords de Larmor-Plage, Ploemeur où les professionnels observent une forte demande, et des niveaux de loyers de moins en moins conséquents à mesure que l'on se rapproche des communes de l'arrière-pays, au caractère plus rural.

Principe de la carte d'interpolation

La carte d'interpolation permet de projeter une estimation des valeurs à partir d'un échantillon de données et d'une valeur de référence. Ce procédé offre la possibilité de compenser la carence en collecte sur certains secteurs et ainsi obtenir une visualisation théorique globale sur l'ensemble du territoire. La méthode d'interpolation employée est la Pondération par l'Inverse de la Distance (IDW). Elle permet de calculer la valeur d'une cellule en faisant la moyenne des valeurs des points échantillonnage voisins de la cellule de calcul.

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



NIVEAUX DE LOYERS 2018

CA LORIENT AGGLOMÉRATION

►PAR ANCIENNETÉ D'OCCUPATION

Typologie Nombre de pièce	Nombre Enquêtes	Loyer moyen (€)	Surface moyenne	Loyer € / m² 1er décile	1er quartile	Médiane	3e quartile	9e décile
Moins de 1 an	596	507 €	60 m²	6.7	7.9	**9.0**	10.3	11.9
1 à 2 ans	509	573 €	69 m²	6.6	7.6	**8.7**	10.0	11.8
3 à 5 ans	299	557 €	70 m²	5.7	7.0	**8.3**	9.5	11.9
6 à 9 ans	130	583 €	72 m²	6.4	7.2	**8.3**	9.9	11.6
10 ans et +	101	565 €	75 m²	5.8	6.6	**7.8**	8.9	10.1

Stabilisation des niveaux de loyers en 2017

Les niveaux de loyers du marché locatif privé de l'agglomération de Lorient conservent leur stabilité à peine effritée en 2016 par une baisse restée négligeable. Les loyers à la relocation ne progressent pas plus vite que l'IRL d'une manière globale et indifférenciée.

Beaucoup de professionnels constatent un appauvrissement de l'offre locative en volume. Malgré tout, les niveaux de loyers de marché ne parviendront que difficilement à augmenter: les dossiers des locataires potentiels ne brisant que trop rarement le «plafond de verre des 3 loyers de revenus mensuel».

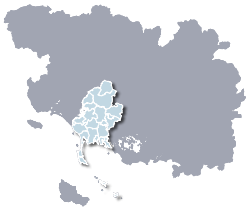
►PAR ÉPOQUE DE CONSTRUCTION

Typologie Nombre de pièce	Nombre Enquêtes	Loyer moyen (€)	Surface moyenne	Loyer € / m² 1er décile	1er quartile	Médiane	3e quartile	9e décile
Avant 1946	182	484 €	61 m²	5.5	7.0	**8.6**	9.8	11.3
1946 - 1970	541	506 €	63 m²	6.1	7.3	**8.3**	9.6	11.8
1971 - 1990	305	556 €	69 m²	6.3	7.1	**8.3**	10.0	11.4
1991 - 2005	205	616 €	70 m²	6.9	7.9	**9.0**	10.6	12.4
Après 2005	402	633 €	76 m²	7.0	7.9	**9.1**	10.0	11.3

La qualité des prestations plutôt que la performance énergétique

La dispersion des niveaux de loyers, écart entre le 1er décile et le 9ème décile, témoigne de l'hétérogénéité de l'offre locative privée par époque de construction. La mise en place de normes thermiques de plus en plus exigeantes a grandement standardisé les caractéristiques morphologiques des logements.

La performance énergétique n'est pourtant pas encore un critère déterminant dans le choix d'une location. Trop peu de locataires interrogés ne connaissaient la lettre du DPE de leur logement actuel, ni même sa signification. Les candidats potentiels sont plus regardant sur la qualité des prestations, équipements (parking/garage, ascenseur,...). Pour faire face à l'offre récente, souvent mieux dotée, les propriétaires de logements anciens n'ont d'autres choix que d'entamer des travaux de réhabilitation au risque de subir de la vacance locative.



LE PARC LOCATIF PRIVÉ

CC AURAY QUIBERON TERRE ATLANTIQUE

▶DONNÉES DE CADRAGE PARC LOCATIF

8 292
logements locatifs privés

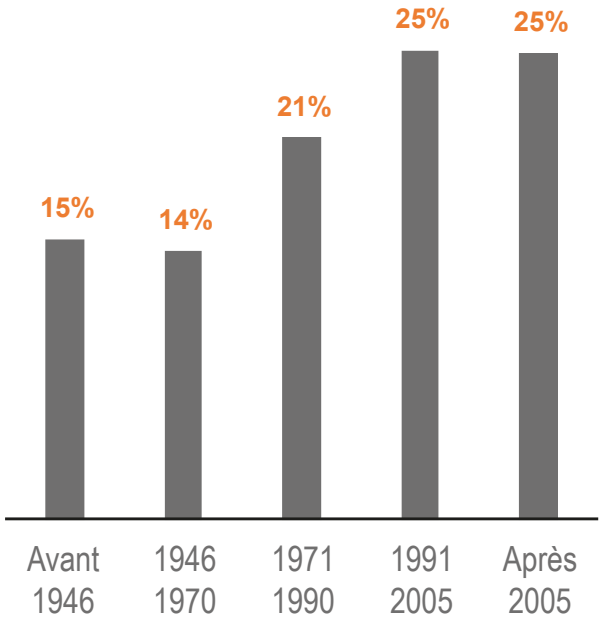
21 %
des résidences principales

4.5 ans
durée d'occupation moyenne*

32 %
taux d'emménagés récents

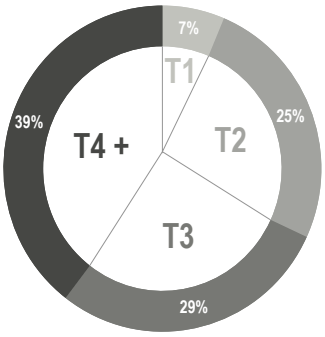
** entre 2017 et 2018 le mode de calcul de l'indicateur a évolué pour correspondre au standard de l'Insee*

ÉPOQUE DE CONSTRUCTION



TYPOLOGIE DU PARC LOCATIF PRIVÉ

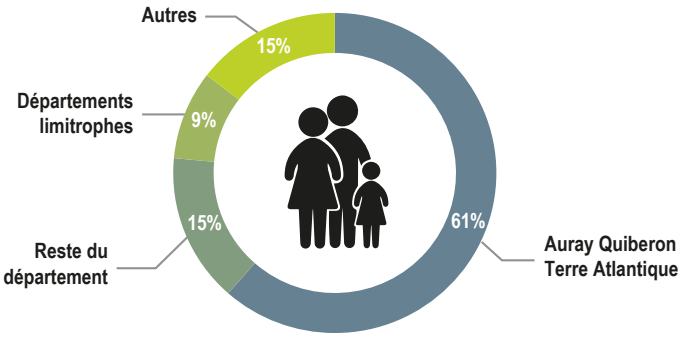




Évolutions

T1	▶ + 0.1 %
T2	▲ + 2.5 %
T3	▲ + 1.1 %
T4 +	▲ + 2.1 %

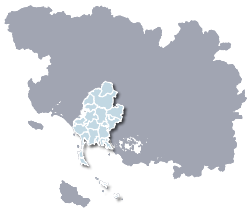
ORIGINE DES LOCATAIRES «RÉCENTS»



Un territoire à deux vitesses

Entre 2010 et 2014, le parc locatif privé a connu une augmentation moyenne de +137 logements par an sur le territoire d'Auray Quiberon Terre Atlantique. Son développement est plus soutenu sur le pôle urbain de l'agglomération Alréenne (Auray, Brec'h et Pluneret) qui concentre déjà une grande part des logements locatifs privés du territoire (41 %).

L'intercommunalité peut être découpée en deux territoires aux problématiques différentes par un axe matérialisé par la RN165 : au sud, les communes proches de la mer possèdent une croissance démographique reposant uniquement sur le solde migratoire, alimenté en grande partie par l'installation de retraités tandis que les communes situées au nord de la RN165 profitent d'une croissance plus équilibrée, dynamisée par le profil familial des nouveaux arrivants qui, par ailleurs, possèdent des revenus plus modestes.



NIVEAUX DE LOYERS 2018

CC AURAY QUIBERON TERRE ATLANTIQUE

►PAR TYPOLOGIE

Typologie Nombre de pièce		Nombre Enquêtes	Loyer moyen (€)	Surface moyenne	Loyer € / m² 1er décile	1er quartile	Médiane	3e quartile	9e décile
	App. 2p	249	435 €	46 m²	7.7	8.7	**10.0**	11.3	12.4
	App. 3p	238	510 €	63 m²	6.4	7.3	**8.1**	9.3	10.6
	App. 4p+	67	607 €	80 m²	6.3	6.5	**7.6**	8.5	9.5
	Appartements	601	472 €	55 m²	6.6	7.7	**9.1**	10.6	11.8
	Maison 3p	80	579 €	73 m²	6.0	6.9	**7.8**	9.3	10.4
	Maison 4p+	258	736 €	102 m²	5.7	6.7	**7.5**	8.3	8.9
	Maisons	361	687 €	93 m²	5.8	6.8	**7.6**	8.6	9.5

Une tension sur les petits logements et une forte demande en maisons

En 2017, comme en 2016, les hausses de loyers ont touché particulièrement les logements de 2 pièces. Il n'est pas possible d'étendre cette tendance aux T1 qui restent difficilement observables malgré une nette progression de leur volume ces cinq dernières années (+6.7 % / an). L'Insee ne recense pas plus de 365 ménages locataires du parc locatif privé résidant dans des logements de cette typologie. Les taux de sous-occupations des logements de 3 pièces et plus (publication 2018) combiné à ces augmentations de loyers peut interroger sur un potentiel déséquilibre offre/demande en petits logements.

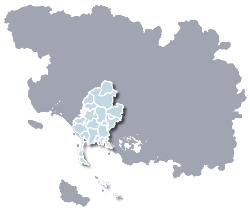
Les professionnels insistent également sur la rareté des logements de type individuel aussi bien dans les villes-centres que sur le rétro-littoral. Les maisons constitueraient un segment de transition pour certains locataires avant l'accession à la propriété.

« Les maisons sont un produit rare [...] Il manque surtout des petites maisons »
Parole de professionnels

« Le secteur est recherché mais il n'y a pas grand chose à louer... »
Parole de professionnels

« Le marché de la location est porteur »
Parole de professionnels

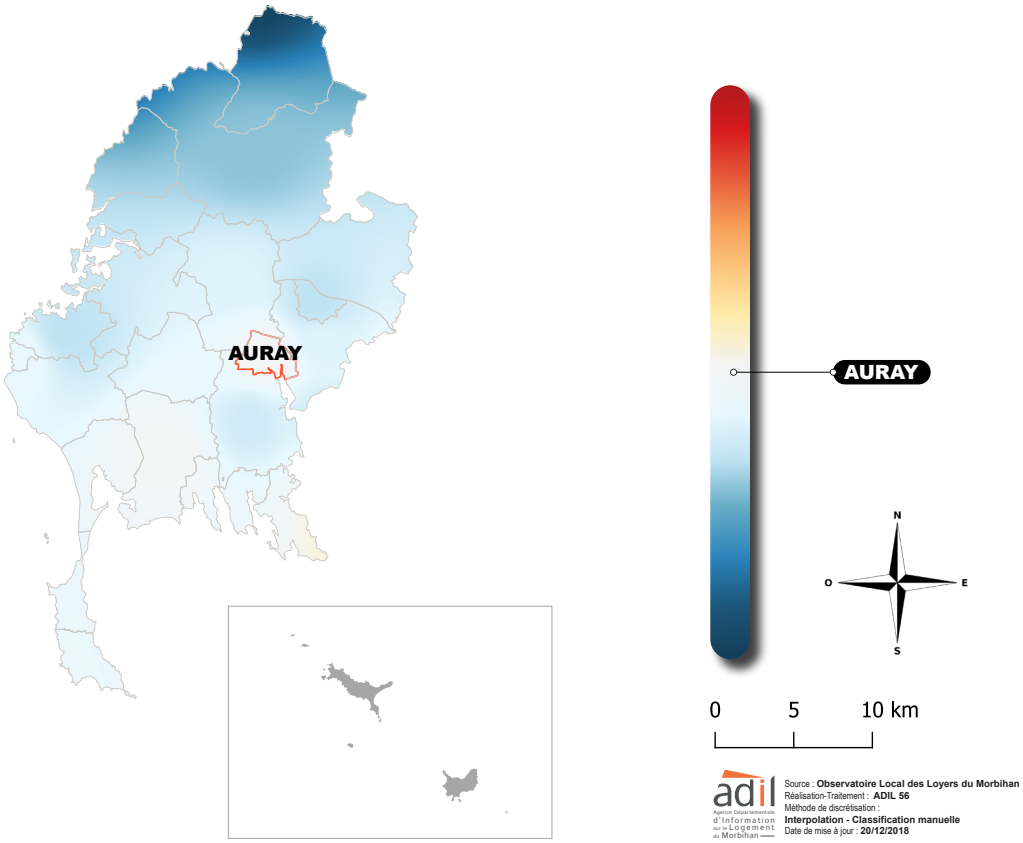




NIVEAUX DE LOYERS 2018

CC AURAY QUIBERON TERRE ATLANTIQUE

►PAR RÉPARTITION SPATIALE



Une homogénéité spatiale des niveaux de loyer

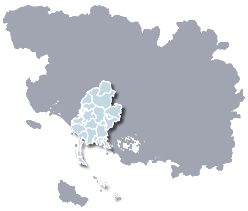
Sur le marché locatif privé de la Communauté de Communes d'Auray Quiberon - Terre Atlantique, la part de la gestion de particulier à particulier est prépondérante. L'intensification de la collecte de données auprès des propriétaires bailleurs gérants leurs biens en direct avec leurs locataires a permis de mieux appréhender le territoire périurbain.

Les écarts de niveaux de loyers d'une commune à l'autre sont très faibles, les loyers du pôle urbain et du littoral ne variant que très peu. Hormis dans le nord du territoire, où les loyers sont plus accessibles, la localisation semble avoir moins d'impact sur le niveau de loyers que les caractéristiques physiques du logement.

Principe de la carte d'interpolation

La carte d'interpolation permet de projeter une estimation des valeurs à partir d'un échantillon de données et d'une valeur de référence. Ce procédé offre la possibilité de compenser la carence en collecte sur certains secteurs et ainsi obtenir une visualisation théorique globale sur l'ensemble du territoire. La méthode d'interpolation employée est la Pondération par l'Inverse de la Distance (IDW). Elle permet de calculer la valeur d'une cellule en faisant la moyenne des valeurs des points échantillonnage voisins de la cellule de calcul.

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



NIVEAUX DE LOYERS 2018

CC AURAY QUIBERON TERRE ATLANTIQUE

►PAR ANCIENNETÉ D'OCCUPATION

Typologie Nombre de pièce	Nombre Enquêtes	Loyer moyen (€)	Surface moyenne	Loyer € / m² 1er décile	1er quartile	Médiane	3e quartile	9e décile
Moins de 1 an	285	551 €	68 m²	6.4	7.3	**8.3**	9.6	11.1
1 à 2 ans	297	580 €	72 m²	6.4	7.4	**8.3**	9.8	11.4
3 à 5 ans	207	606 €	81 m²	6.1	6.8	**7.6**	9.0	10.7
6 à 9 ans	114	573 €	73 m²	5.2	6.7	**8.3**	9.9	12.1
10 ans et +	59	575 €	77 m²	5.7	6.2	**7.4**	9.4	10.6

Le marché reste stable

Les estimations font état d'un marché stable sur l'année 2017, conforme au ressenti des acteurs de l'immobilier.

L'atonie du marché paralyse la mobilité des locataires : les locataires qui souhaitent changer de logements, ne donnent leur préavis qu'après avoir trouvé une nouvelle solution, conscients du niveau de tension qui règne sur le secteur.

« Pas d'évolution des loyers»
Parole de professionnels

«Moins de turnover et moins de départs »
Parole de professionnels



►PAR ÉPOQUE DE CONSTRUCTION

Typologie Nombre de pièce	Nombre Enquêtes	Loyer moyen (€)	Surface moyenne	Loyer € / m² 1er décile	1er quartile	Médiane	3e quartile	9e décile
Avant 1946	185	474 €	60 m²	6.0	7.0	**8.4**	9.8	11.3
1946 - 1970	73	521 €	65 m²	6.4	7.3	**7.8**	10.2	11.4
1971 - 1990	106	549 €	71 m²	5.1	7.0	**8.1**	9.9	12.1
1991 - 2005	289	589 €	74 m²	6.3	7.0	**8.3**	9.7	11.0
Après 2005	309	655 €	83 m²	6.7	7.3	**8.1**	9.3	10.4

L'époque de construction

Le parc récent s'est développé plus intensivement en zone B2 offrant aux propriétaires bailleurs la possibilité de défiscaliser leur investissement en contrepartie d'une fixation du niveau de loyer inférieur aux niveaux de marché et d'un plafonnement des niveaux de ressources du ménage locataire.

Le parc ancien souffre quant à lui d'une «certaine désaffection»*. Dans ce cadre, et dans un objectif de reconquête du parc existant et vacant, le PLH en vigueur prévoit, en complément du conventionnement ANAH, des actions incitatives auprès des propriétaires de logements pour «remettre leur patrimoine sur le marché locatif». En complément d'un dispositif programmé d'amélioration de l'habitat sur le parc locatif social, ces actions devraient à terme permettre d'assainir la concurrence entre parc ancien et parc récent, et réduire les écarts de niveaux de loyers.

** Programme Local de l'Habitat d'Auray Quiberon Terre Atlantique 2016-2021*

TABLEAUX RÉCAPITULATIF

CA GOLFE DU MORBIHAN - VANNES AGGLOMÉRATION

Typologie Nombre de pièce		Nombre Enquêtes	Loyermoyen (€)	Surface moyenne	LOYER € /m² 1er quartile	Médiane	3e quartile
	App. 1p	308	320 €	27 m²	10.3	**12.0**	13.8
	App. 2p	858	424 €	45 m²	8.7	**9.6**	10.5
	App. 3p	646	539 €	64 m²	7.6	**8.3**	9.3
	App. 4p+	246	687 €	88 m²	7.1	**7.9**	8.7
	Maison 3p	94	612 €	68 m²	8.1	**9.2**	10.1
	Maison 4p+	455	793 €	106 m²	6.7	**7.6**	8.4
	Avant 1946	242	501 €	59 m²	7.8	**8.7**	10.7
	1946 - 1970	123	556 €	62 m²	7.8	**9.7**	10.7
	1971 - 1990	425	534 €	67 m²	7.4	**8.3**	9.5
	1991 - 2005	784	575 €	69 m²	7.8	**8.8**	9.9
	Après 2005	1050	612 €	74 m²	7.7	**8.6**	9.6
	Mobile	886	544	64	7.9	**9.0**	10.1
	Stable	1738	580	71	7.6	**8.5**	9.9

CA LORIENT AGGLOMÉRATION

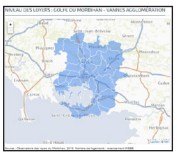
Typologie Nombre de pièce		Nombre Enquêtes	Loyer moyen (€)	Surface moyenne	LOYER € /m² 1er quartile	Médiane	3e quartile
	App. 1p	144	329 €	29 m²	9.7	**11.7**	13.8
	App. 2p	485	435 €	45 m²	8.8	**9.8**	11.0
	App. 3p	463	522 €	64 m²	7.3	**8.4**	9.2
	App. 4p+	184	617 €	84 m²	6.4	**7.2**	8.2
	Maison 3p	51	548 €	66 m²	7.9	**8.6**	10.0
	Maison 4p+	283	782 €	105 m²	6.7	**7.8**	8.7
	Avant 1946	182	484 €	61 m²	7.0	**8.6**	9.8
	1946 - 1970	541	506 €	63 m²	7.3	**8.3**	9.6
	1971 - 1990	305	556 €	69 m²	7.1	**8.3**	10.0
	1991 - 2005	205	616 €	70 m²	7.9	**9.0**	10.6
	Après 2005	402	633 €	76 m²	7.9	**9.1**	10.0
	Mobile	596	507 €	60 m²	7.9	**9.0**	10.3
	Stable	1039	571 €	71 m²	7.3	**8.4**	9.8

CC AURAY QUIBERON TERRE ATLANTIQUE

Typologie Nombre de pièce		Nombre Enquêtes	Loyer moyen (€)	Surface moyenne	LOYER € /m² 1er quartile	Médiane	3e quartile
	App. 1p	47	324 €	32 m²	9.1	**10.5**	11.8
	App. 2p	249	435 €	46 m²	8.7	**10.0**	11.3
	App. 3p	238	510 €	63 m²	7.3	**8.1**	9.3
	App. 4p+	67	607 €	80 m²	6.5	**7.6**	8.5
	Maison 3p	80	579 €	73 m²	6.9	**7.8**	9.3
	Maison 4p+	258	736 €	102 m²	6.7	**7.5**	8.3
	Avant 1946	185	474 €	60 m²	7.0	**8.4**	9.8
	1946 - 1970	73	521 €	65 m²	7.3	**7.8**	10.2
	1971 - 1990	106	549 €	71 m²	7.0	**8.1**	9.9
	1991 - 2005	289	589 €	74 m²	7.0	**8.3**	9.7
	Après 2005	309	655 €	83 m²	7.3	**8.1**	9.3
	Mobile	285	551 €	68 m²	7.3	**8.3**	9.6
	Stable	677	584 €	75 m²	7.0	**8.1**	9.5

Les résultats 2018 sont disponibles en ligne sur le site de l'Observatoire Local des Loyers :

▶ CA GOLFE DU MORBIHAN - VANNES AGGLOMÉRATION



▶ CA LORIENT AGGLOMÉRATION



▶ CC AURAY QUIBERON TERRE ATLANTIQUE



Étude réalisée avec le soutien financier

du Ministère de la Cohésion des Territoires et des Relations avec les Collectivités Territoriales,
de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
du Conseil Départemental du Morbihan
de Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération,
de Lorient Agglomération et
d'Auray Quiberon Terre Atlantique

RÉALISATION : OBSERVATOIRE DE L'HABITAT - ADIL 56

PUBLICATION : ADIL 56

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

02 97 47 02 30 - www.adil56.org