

### SOMMAIRE

- ▶ Enquête et contextualisation 1
- ▶ Golfe du Morbihan - Vannes Agglo. 5
- ▶ Lorient Agglomération 11
- ▶ Auray Quiberon Terre Atlantique 17
- ▶ Tableaux récapitulatifs 27



## OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS DU MORBIHAN

### ÉTUDE 2020

L'Observatoire Local des Loyers (OLL) du Morbihan, piloté par l'ADIL 56, comprend cinq zones d'observation. Les villes-centres de Vannes et de Lorient font ainsi l'objet d'une observation à part entière avec des objectifs définis.

Cette année est marquée par l'obtention de l'agrément de l'OLL 56 auprès du Ministère de la cohésion des territoires témoignant de notre engagement pour une meilleure connaissance du marché locatif, connaissance indispensable à l'élaboration des politiques locales de l'habitat.



**26%**  
du parc privé observé



**6 626**  
enquêtes réalisées



**47**  
professionnels enquêtés



## PARTENARIAT

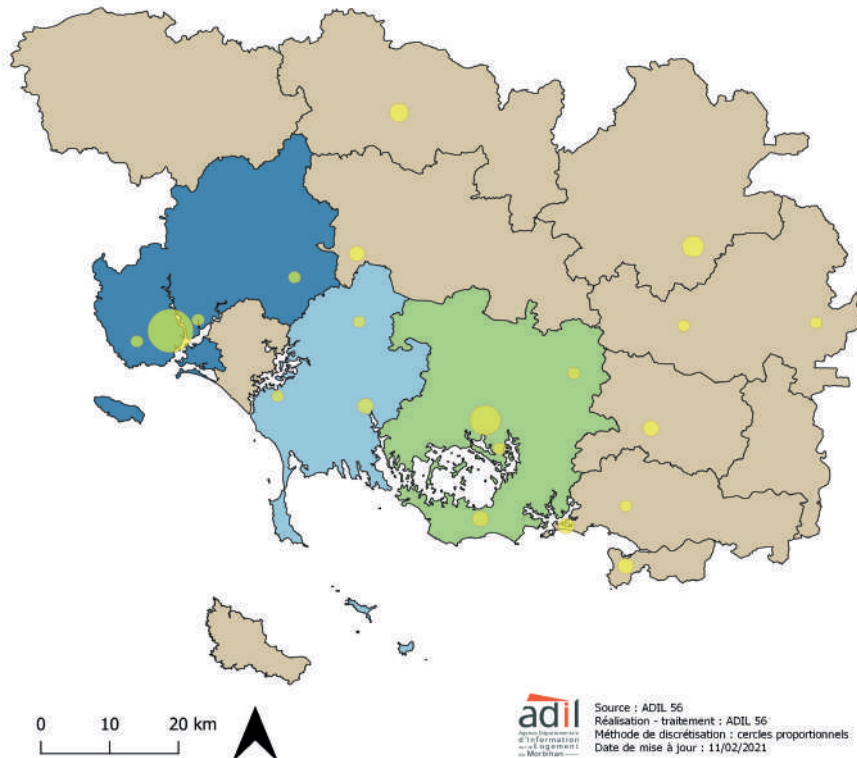
Cette étude ne pourrait être réalisée sans le concours des nombreux professionnels partenaires de l'ADIL 56. Leurs références alimentent la partie quantitative de ce rapport et leurs retours qualitatifs, «à dire d'experts», sont précieux pour la compréhension complète du fonctionnement du parc locatif privé.

Nous tenons ainsi à les remercier sincèrement pour leurs contributions.

Les échanges au sein du réseau régional sur l'observation des loyers piloté par la DREAL (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement), ont également été source d'inspiration pour le développement de travaux complémentaires dans cette publication.



# L'OBSERVATION DES LOYERS EN MORBIHAN



**PROFESSIONNELS  
ENQUÊTÉS**



**ENQUÊTES  
VALIDÉES**



**PART DU PARC  
LOCATIF PRIVÉ  
OBSERVÉ**

| Année | Professionnels<br>enquêtés | Enquêtes<br>validées | Part du parc<br>locatif privé<br>observé |
|-------|----------------------------|----------------------|--|
| 2017  | 55                         | 4 440                | 10%                                      |
| 2018  | 48                         | 5 221                | 12%                                      |
| 2019  | 45                         | 6 417                | 15%                                      |
| 2020  | 47                         | 6 626                | 15%                                      |

## UN OBSERVATOIRE ANCRÉ LOCALEMENT

Engagée depuis de nombreuses années sur 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, créé à l'initiative du Ministère du Logement. L'entrée dans ce 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, réunissant divers métiers de l'immobilier 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 l'autre segment de marché du parc locatif privé : le parc géré de particulier à particulier.

## UN PÉRIMÈTRE D'OBSERVATION QUI COUVRE LES 2/3 DU PARC LOCATIF PRIVÉ MORBIHANNAIS

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 67 % 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.

# TERRITOIRES D'OBSERVATION

## SECTEURS OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS DU MORBIHAN - 2020



- L5600 - 01 Vannes
- L5600 - 02 Golfe du Morbihan  
Vannes Agglomération  
Hors Vannes



- L5601 - 03 Lorient
- L5601 - 04 Lorient Agglomération  
Hors Lorient

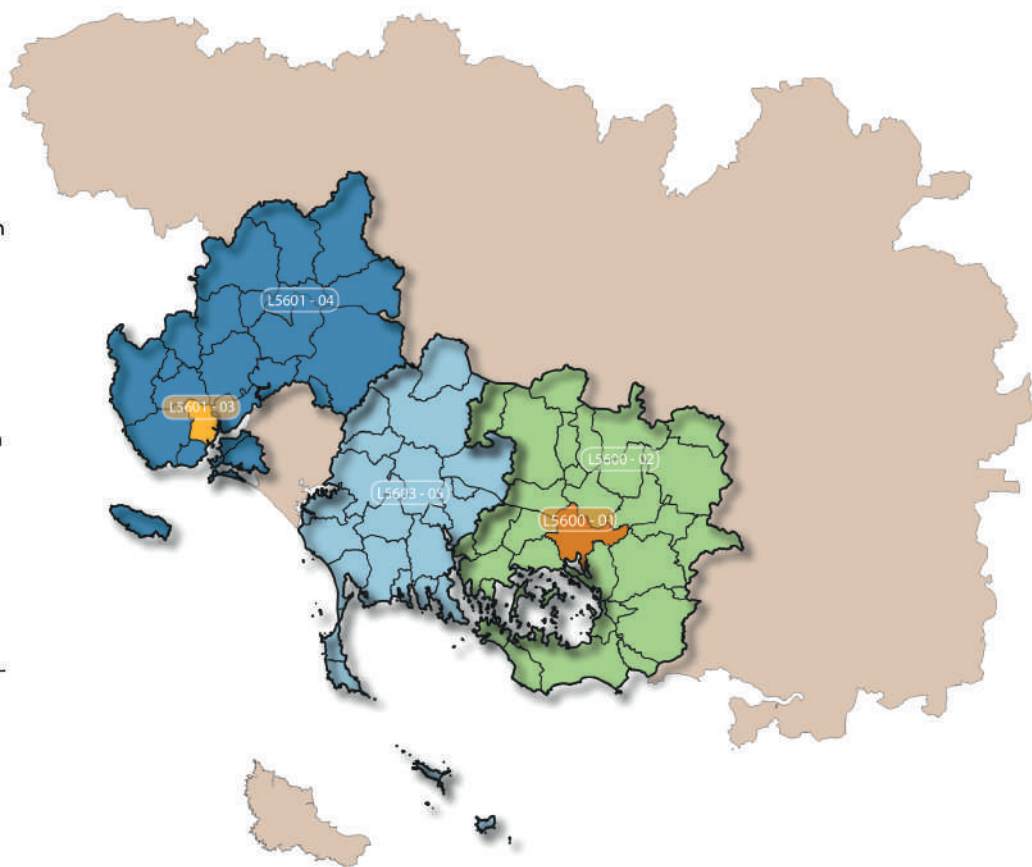


- L5603 - 05 Auray Quiberon  
Terre Atlantique

0 10 20 km



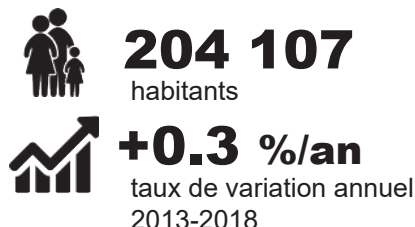
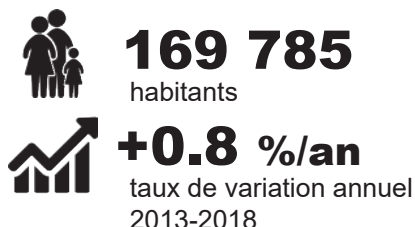
adil Réalisation : ADIL 56  
Source : ADIL 56  
Date : 20/11/2020



|                     |  |  |
|---------------------|--|--|
| <b>L5600<br/>01</b> |  | Vannes   |
| <b>L5600<br/>02</b> |  | 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, Plougoumen, Saint-Armel, Saint-Avé, Saint-Gildas-de-Rhuys, Saint-Nolff, Sarzeau, Séné, Sulniac, Surzur, Theix-Noyal, Le Tour-du-Parc, Trédion, Tréfléan, La Trinité-Surzur |
| <b>L5601<br/>01</b> |  | Lorient  |
| <b>L5601<br/>02</b> |  | Brandérion, Bubry, Calan, Caudan, Cléguer, Gâvres, Gestel, Groix, Guidel, Hennebont, Inguiniel, Inzinzac-Lochrist, Lanester, Languidic, Lanvaudan, Larmor-Plage, Locmiquélic, Ploemeur, Plouay, Pont-Scorff, Port-Louis, Quéven, Quistinic, Riantec  |
| <b>L5603</b>        |  | 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   |



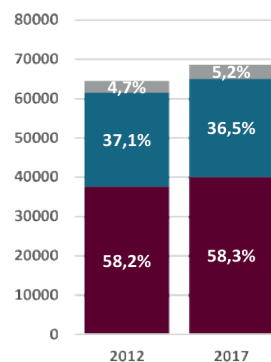
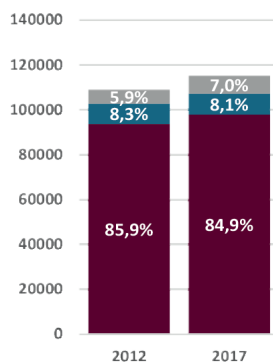
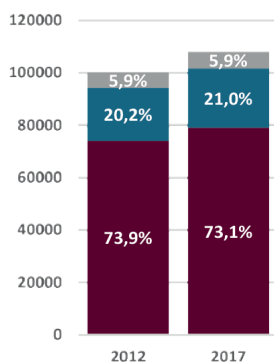
# CONTEXTUALISATION



2020 marque l'année d'approbation du nouveau Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération. Ce document qui vient compléter les autres documents d'urbanisme propose une vision globale du territoire et met un point d'honneur à la production de logements variés en s'adaptant aux évolutions démographiques et sociétales et en répondant aux besoins de la population. Le territoire est aussi très attractif et son évolution de population est essentiellement due au solde migratoire.

Lorient Agglomération a un rythme de croissance démographique assez faible mais en augmentation sur les dernières années. Le solde migratoire compense un solde naturel négatif. Ainsi, pour conserver sa population sur le territoire, l'agglomération fixe dans son Programme Local de l'Habitat (PLH), exécutoire entre 2016 et 2022, des objectifs de diversification de l'offre de logements pour répondre aux nouveaux besoins de la population. Le parc locatif privé se porte bien mais en parallèle on observe une augmentation de la part des résidences secondaires et des logements vacants.

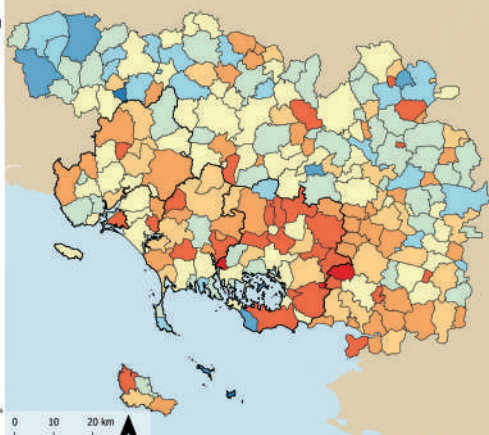
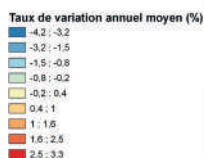
Le territoire d'Auray Quiberon Terre Atlantique est un des territoires les plus attractifs du Morbihan. C'est essentiellement grâce au solde migratoire que le taux de variation de la population est si important. En effet, AQTA attire sur sa partie littorale - en plus des résidents secondaires - beaucoup de personnes âgées, et des familles sur les secteurs au nord, plus ruraux. Le PLH, qui arrive à sa fin (2016-2022), définit "la poursuite de la diversification de l'offre de logements pour assurer un équilibre démographique" comme l'un des 5 axes de sa politique de l'habitat.



■ Résidences principales ■ Résidences secondaires ■ Logements vacants

## OBSERVATOIRE LOYERS

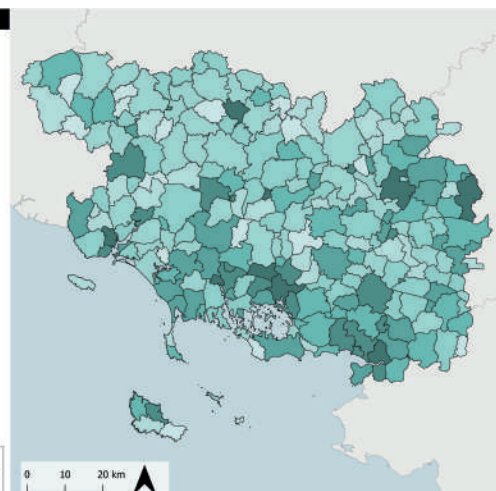
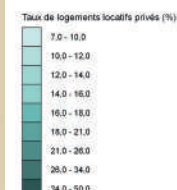
### ÉVOLUTION ANNUELLE MOYENNE DE LA POPULATION 2013-2018



## OBSERVATOIRE LOYERS

### PART DE LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS

► Territoire - Morbihan  
► Arrondissement - Auray





# MARCHÉ LOCATIF

## DONNÉES DE CADRAGE



### LE PARC LOCATIF PRIVÉ ACCUEILLE 38 % DES NOUVEAUX ARRIVANTS PAR AN

Territoire accueillant chaque année plus de 1 400 nouveaux habitants, Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération bénéficie d'une véritable force d'attraction, récemment confortée par la crise sanitaire.

L'accueil de nouveaux ménages cumulé au besoin de satisfaire les parcours résidentiels des locaux, impliquent un développement quantitatif du parc de logements sur l'ensemble de l'agglomération.

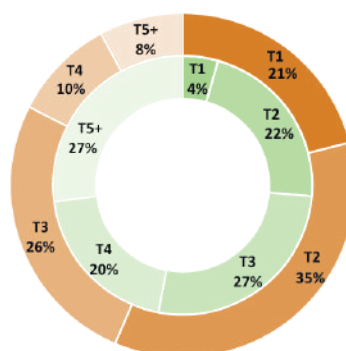
Le parc locatif privé, principal segment d'accueil des nouveaux ménages, a progressé de 1,1 % par an sur la période 2012-2017. Les petites typologies, stimulées par l'activité de promotion immobilière, ont plus particulièrement progressé en dehors de Vannes. L'incitation fiscale à l'investissement locatif (Pinel) a permis, entre autres, d'accroître l'offre locative privée via ce type de programme.

En périphérie, les communes de 1ère et de 2nde couronne ont également vu leur offre augmenter permettant d'étendre le parc locatif au-delà des frontières urbaines de la ville-centre. La volonté de conforter les pôles dits d'équilibre (Elven, Grand-Champ, Sarzeau. Voir SCoT), où le statut de propriétaire occupant reste omniprésent, implique une diversification de l'offre locale en logements par le développement du locatif.

|   | VANNES       | RESTE AGGLO.   |
|---|--------------|----------------|
| Locataires du parc privé  | <b>9 515</b> | <b>9 493</b>   |
| Part du parc privé dans les résidences principales                                | <b>33 %</b>  | <b>19 %</b>    |
|  | <b>11 %</b>  | <b>58 %</b>    |
|  | <b>89 %</b>  | <b>42 %</b>    |
| Durée d'occupation moyenne  | <b>4 ans</b> | <b>4,4 ans</b> |
| Part des emménagés récents  | <b>38 %</b>  | <b>30 %</b>    |

Source : INSEE, fichier détail MIGCOM

### ► RÉPARTITION ET ÉVOLUTION DU PARC PAR NOMBRE DE PIÈCES

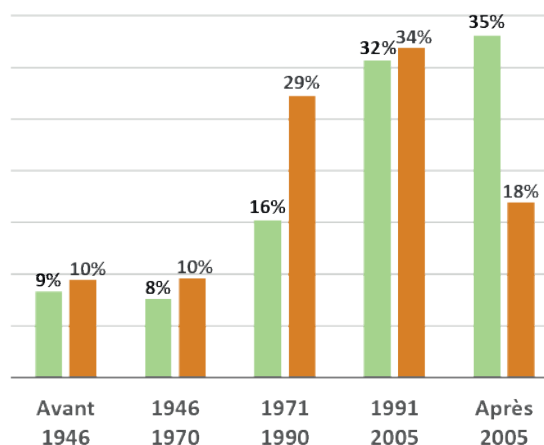


### ► Taux d'évolution annuel moyen 2012-2017

| Typologie    | VANNES   | RESTE AGGLO. |
|--------------|----------|--------------|
| T1           | ▼ -2.1 % | ▲ +1.7 %     |
| T2           | ▼ -0.1 % | ▲ +3.7 %     |
| T3           | ▲ +2.3 % | ▲ +2.7 %     |
| T4           | ▲ +0.1 % | ▲ +1.2 %     |
| T5+          | ▼ -2.0 % | ▲ +2.3 %     |
| <b>Total</b> | ▼ -0.1%  | ▲ +2.4%      |







Source : INSEE 2012-2017, fichier détail

### ► RÉPARTITION PAR ÉPOQUE DE CONSTRUCTION



Source : INSEE 2017, fichier détail

# NIVEAUX DE LOYERS PAR TYPOLOGIE

|   |              |                 |              | Loyers en €/m <sup>2</sup> |      |             |      |
|---|--------------|-----------------|--------------|----------------------------|------|-------------|------|
| TYPOLOGIE / NOMBRE DE PIÈCES  |              | Nombre Enquêtes | Loyer médian | Surface moyenne            | Q1   | Médiane     | Q3   |
| <b>Vannes</b><br>          | App. 1p      | 321             | 320 €        | 27 m <sup>2</sup>          | 10,9 | <b>12,3</b> | 15,0 |
|   | App. 2p      | 638             | 434 €        | 45 m <sup>2</sup>          | 9,1  | <b>10,0</b> | 10,9 |
|   | App. 3p      | 416             | 555 €        | 63 m <sup>2</sup>          | 8,3  | <b>9,2</b>  | 9,8  |
|   | App. 4p+     | 126             | 668 €        | 90 m <sup>2</sup>          | 7,0  | <b>8,1</b>  | 8,9  |
|   | Appartements | 1 501           | 464 €        | 52 m <sup>2</sup>          | 8,6  | <b>9,7</b>  | 11,0 |
|   | Maison 4p+   | 133             | 860 €        | 110 m <sup>2</sup>         | 7,6  | <b>8,5</b>  | 9,5  |
|   | Maisons      | 158             | 850 €        | 103 m <sup>2</sup>         | 7,7  | <b>8,8</b>  | 9,6  |
|   |              |                 |              |                            |      |             |      |
| TYPOLOGIE / NOMBRE DE PIÈCES  |              | Nombre Enquêtes | Loyer médian | Surface moyenne            | Q1   | Médiane     | Q3   |
| <b>Reste agglo.</b><br>   | App. 1p      | 53              | 335 €        | 30 m <sup>2</sup>          | 10,0 | <b>11,7</b> | 13,0 |
|   | App. 2p      | 288             | 425 €        | 46 m <sup>2</sup>          | 8,7  | <b>9,5</b>  | 10,2 |
|   | App. 3p      | 223             | 529 €        | 63 m <sup>2</sup>          | 7,6  | <b>8,7</b>  | 9,3  |
|   | Appartements | 606             | 480 €        | 56 m <sup>2</sup>          | 8,2  | <b>9,1</b>  | 10,0 |
|   | Maison 3p    | 81              | 570 €        | 70 m <sup>2</sup>          | 7,2  | <b>8,2</b>  | 8,9  |
|   | Maison 4p+   | 398             | 777 €        | 105 m <sup>2</sup>         | 6,9  | <b>7,7</b>  | 8,6  |
|   | Maisons      | 492             | 720 €        | 96 m <sup>2</sup>          | 7,0  | <b>7,9</b>  | 8,8  |



« Un problème de pénurie de biens »

Parole de professionnels

## PETITS LOGEMENTS, GRANDS LOGEMENTS : UNE TENSION GLOBALE SUR LE MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ

Le marché immobilier de l'agglomération vannetaise est sous tension. Les professionnels s'accordent à le dire : les biens se font de plus en plus rares alors que la demande en logements ne cesse de croître.

Le marché locatif privé ne déroge pas à la règle. Le peu de biens enregistrés dans le portefeuille des professionnels gestionnaires est à peine mis en vitrine que les demandes affluent en nombre quelque soit leur typologie.

Les petits logements sont toujours très demandés avec une population étudiante en hausse qui doit également faire face à la vocation saisonnière

de certains biens durant la période estivale. "Certains [étudiants] recherchent leur logement avant même l'obtention des résultats". Selon des professionnels enquêtés, à partir du "15 juillet, il n'y a plus rien à la location pour les étudiants" à cause du phénomène Airbnb bien implanté sur Vannes.

Les grands logements sont également très demandés, et ce, sur l'ensemble du territoire vannetais. La cherté de la ville-centre sur ce type de bien et notamment la maison individuelle, conduit plusieurs ménages à reconsidérer leur lieu d'implantation en s'éloignant en 1ère, voire en 2nde couronne du territoire.

En 2020, il faut compter 877€ en moyenne pour louer une maison sur Vannes, contre 737€ sur le reste de l'agglomération.



« Les maisons se louent tout le temps et n'importe où »





Parole de professionnels



## TERRITOIRE

GOLFE DU MORBIHAN - VANNES AGGLOMÉRATION

# NIVEAUX DE LOYERS PAR ÉPOQUE DE CONSTRUCTION

| ÉPOQUE DE CONSTRUCTION  | Nombre Enquêtes | Loyer médian | Surface moyenne | Loyers en €/m <sup>2</sup> |         |     |      |
|---|-----------------|--------------|-----------------|----------------------------|---------|-----|------|
|   |                 |              |                 | Q1                         | Médiane | Q3  |      |
| <b>Vannes</b>   |                 |              |                 |                            |         |     |      |
|   | Avant 1946      | 170          | 470 €           | 56 m <sup>2</sup>          | 8,0     | 9,9 | 11,3 |
|   | 1946 - 1970     | 92           | 509 €           | 60 m <sup>2</sup>          | 8,0     | 8,9 | 10,0 |
|   | 1971 - 1990     | 339          | 500 €           | 62 m <sup>2</sup>          | 7,6     | 9,2 | 10,2 |
|   | 1991 - 2005     | 546          | 469 €           | 54 m <sup>2</sup>          | 8,9     | 9,8 | 11,4 |
|   | Après 2005      | 512          | 550 €           | 64 m <sup>2</sup>          | 8,8     | 9,6 | 10,5 |
| <b>Reste agglo.</b>   |                 |              |                 |                            |         |     |      |
|   | Avant 1946      | 78           | 622 €           | 84 m <sup>2</sup>          | 6,8     | 7,6 | 8,7  |
|   | 1946 - 1970     | 48           | -               | -                          | -       | -   | -    |
|   | 1971 - 1990     | 91           | 620 €           | 84 m <sup>2</sup>          | 7,0     | 8,0 | 8,9  |
|   | 1991 - 2005     | 274          | 640 €           | 83 m <sup>2</sup>          | 7,3     | 8,2 | 9,1  |
|   | Après 2005      | 607          | 616 €           | 77 m <sup>2</sup>          | 7,8     | 8,8 | 9,7  |

## LE DPE N'EST PAS UN CRITÈRE DÉTERMINANT DANS LE CHOIX DU LOGEMENT

Comme évoqué précédemment, les dispositifs de défiscalisation ont pleinement contribué au développement de l'offre récente en matière de logements locatifs privés. Parmi les trois territoires observés, GMVA présente la part de logements locatifs privés construits après 2005, la plus importante (35%). Elle est d'autant plus récente sur les territoires de 1ère couronne.

La qualité énergétique du parc locatif privé est un enjeu non-négligeable sur le territoire. Si le DPE n'est pas le critère déterminant dans le choix du logement, la consommation énergétique du bien est prise en considération par les ménages candidats à la location.

Néanmoins, au vu de la tension présente sur le marché locatif, les agences immobilières affirment qu'un logement - même de moindre qualité - se louera, au vu du manque d'offres.



« Des locataires beaucoup plus vigilants au DPE »

Parole de professionnels

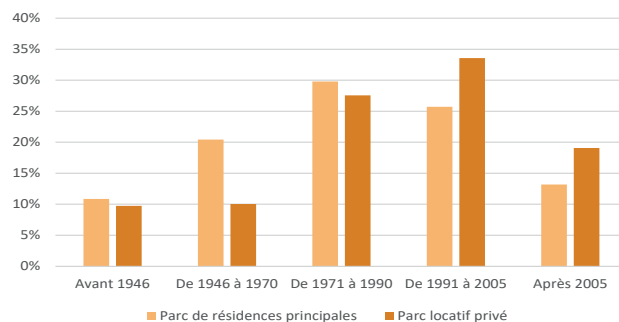


« Aujourd'hui, même un bien "pas top" se louera »

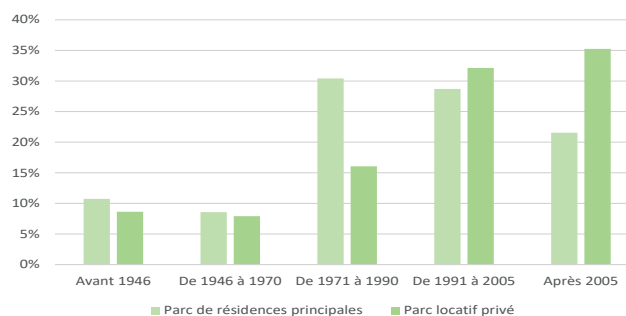
Parole de professionnels

## COMPARAISON DU PARC PAR ÉPOQUE DE CONSTRUCTION

### Vannes Ville







### Vannes Agglomération (Hors Vannes)



Source : INSEE 2017, fichier détail logements



# NIVEAUX DE LOYERS PAR ANCIENNETÉ D'EMMÉNAGEMENT

|   |                 |              |                 | Loyers en €/m <sup>2</sup> |         |      |      |
|---|-----------------|--------------|-----------------|----------------------------|---------|------|------|
| ANCIENNETÉ D'EMMÉNAGEMENT   | Nombre Enquêtes | Loyer médian | Surface moyenne | Q1                         | Médiane | Q3   |      |
| <b>Vannes</b>   |                 |              |                 |                            |         |      |      |
|   | Moins de 1 an   | 576          | 466 €           | 53 m <sup>2</sup>          | 9,0     | 10,2 | 11,5 |
|   | 1 à 2 ans       | 476          | 508 €           | 60 m <sup>2</sup>          | 8,6     | 9,6  | 10,5 |
|   | 3 à 5 ans       | 343          | 480 €           | 60 m <sup>2</sup>          | 8,1     | 9,3  | 10,4 |
|   | 6 à 9 ans       | 154          | 550 €           | 68 m <sup>2</sup>          | 7,8     | 8,6  | 9,4  |
|   | 10 ans et +     | 110          | 500 €           | 63 m <sup>2</sup>          | 7,5     | 9,2  | 10,6 |
| <b>Reste agglo.</b>   |                 |              |                 |                            |         |      |      |
|   | Moins de 1 an   | 351          | 650 €           | 82 m <sup>2</sup>          | 7,6     | 8,7  | 9,6  |
|   | 1 à 2 ans       | 328          | 600 €           | 76 m <sup>2</sup>          | 7,2     | 8,3  | 9,4  |
|   | 3 à 5 ans       | 241          | 652 €           | 83 m <sup>2</sup>          | 7,3     | 8,3  | 9,2  |
|   | 6 à 9 ans       | 121          | 655 €           | 80 m <sup>2</sup>          | 7,3     | 8,4  | 9,1  |
|   | 10 ans et +     | 57           | 650 €           | 85 m <sup>2</sup>          | 6,5     | 7,5  | 8,2  |



« Le manque d'offres locative provoque l'immobilisme des locataires »

Parole de professionnels



« Les loyers augmentent de manière plus intense sur Vannes »

Parole de professionnels

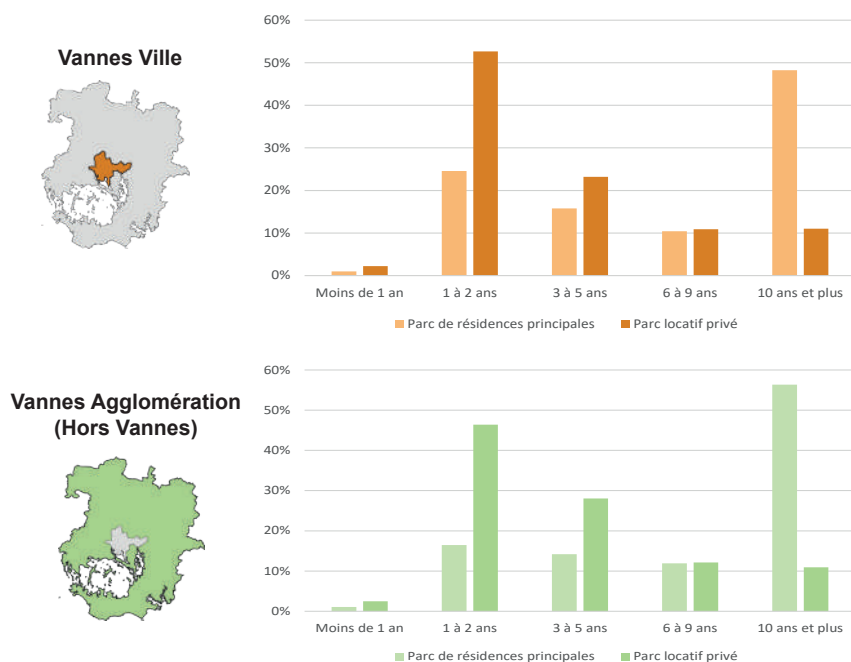
## UN IMMOBILISME CROISSANT DES LOCATAIRES

Comme observé sur les derniers chiffres de l'INSEE, la rotation au sein du parc locatif privé diminue, même si ce parc reste celui dont les occupants sont les plus mobiles. Les locataires restent en moyenne 4,20 ans dans leur logement en 2017, contre 3,85 ans en 2012.

Un constat partagé par les professionnels interrogés, soulignant un immobilisme croissant des locataires. Ces derniers, voyant une offre restreinte et des prix en hausse sur le marché, font preuve de vigilance avant de déposer leur préavis. Pour conserver leur logement, les étudiants présents sur la ville-centre n'hésitent pas à continuer de payer leur loyer durant la période estivale, même si bien souvent ils ne l'occupent pas ces quelques mois de l'année.

Par ailleurs, un ménage s'étant installé en 2020, paiera entre 0,4 et 0,6€ de plus par m<sup>2</sup> qu'un an auparavant.

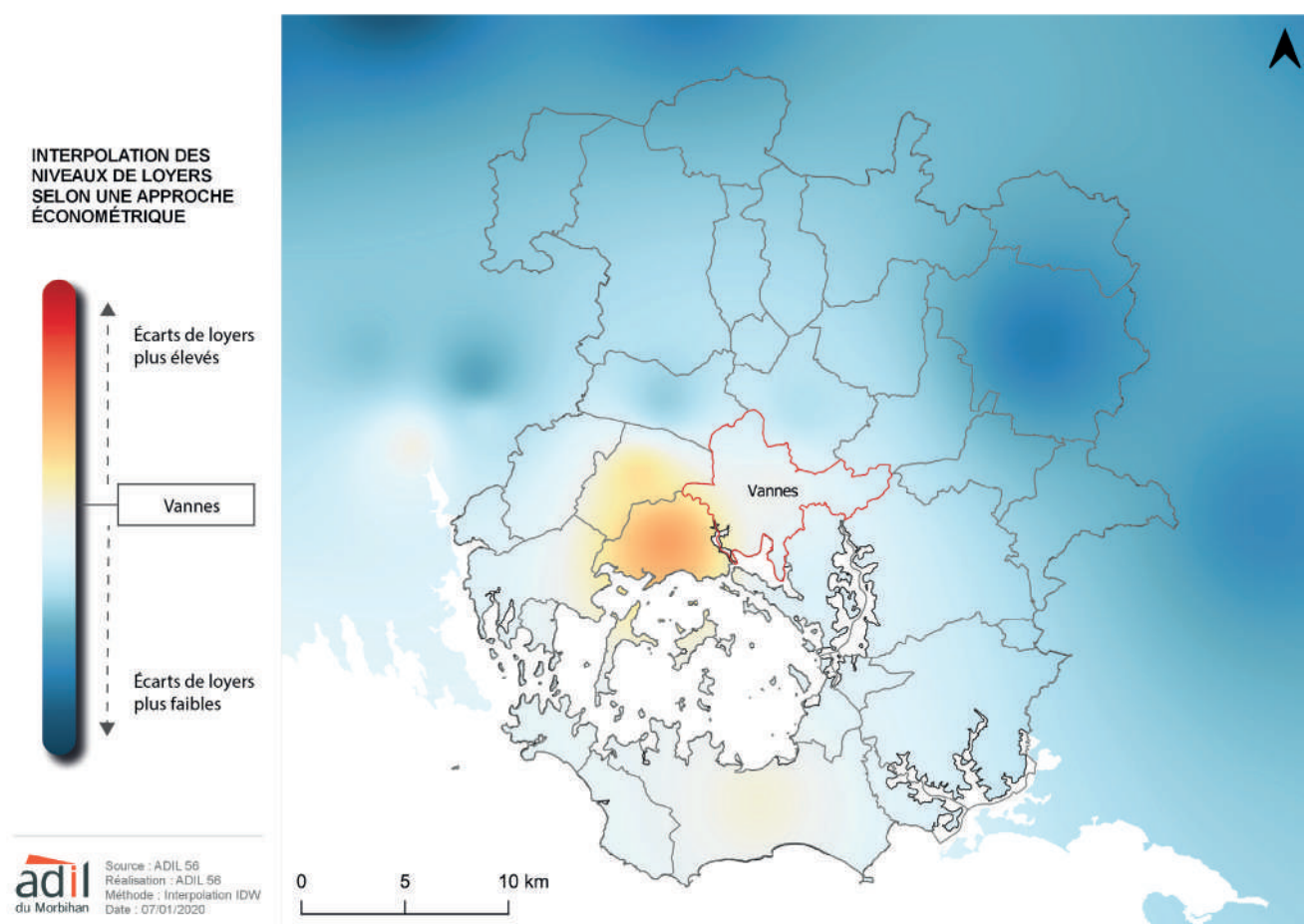
## ► COMPARAISON DU PARC PAR ANCIENNETÉ D'EMMÉNAGEMENT



Source : INSEE 2017, fichier détail logements



## NIVEAUX DE LOYERS PAR LOCALISATION



### DES ZONES DE MARCHÉ BIEN IDENTIFIÉES

La méthodologie complémentaire mise en place dans le cadre de l'observatoire local des loyers du Morbihan, a permis d'identifier et de confirmer des zones de marché clairement perceptibles via la méthode d'interpolation.

Le travail réalisé a en effet permis de mettre en exergue des zones où les prix excèdent ceux des références observées sur la ville-centre, Vannes. Ces secteurs concernent notamment les communes d'Arradon et Ploëren. On note également sur Sarzeau des niveaux de loyers "plus ou moins" équivalents à la ville-centre, tendance confirmée par les professionnels.

Les communes de 1<sup>ère</sup> couronne et situées proche du

Golfe, restent sur des niveaux de loyers relativement proches de Vannes.

À mesure de l'éloignement du cœur d'agglomération, les tons bleutés indiquent une diminution du prix du loyer. Les communes de seconde couronne, par des niveaux de loyers plus abordables et par leur proximité au cœur d'agglomération (15-20 minutes en voiture), bénéficient d'un vrai pouvoir d'attraction notamment pour les jeunes ménages actifs aux ressources moins importantes. Les locations de biens individuels par des ménages en couple avec enfant(s) constituent bien souvent des étapes temporaires dans leur parcours résidentiel avant de se diriger vers une accession à la propriété.



« Des niveaux de loyer sur Sarzeau plus ou moins équivalents à Vannes »

Parole de professionnels



« Elven est bien situé, proche des accès 4 voies et beaucoup moins cher que Vannes »

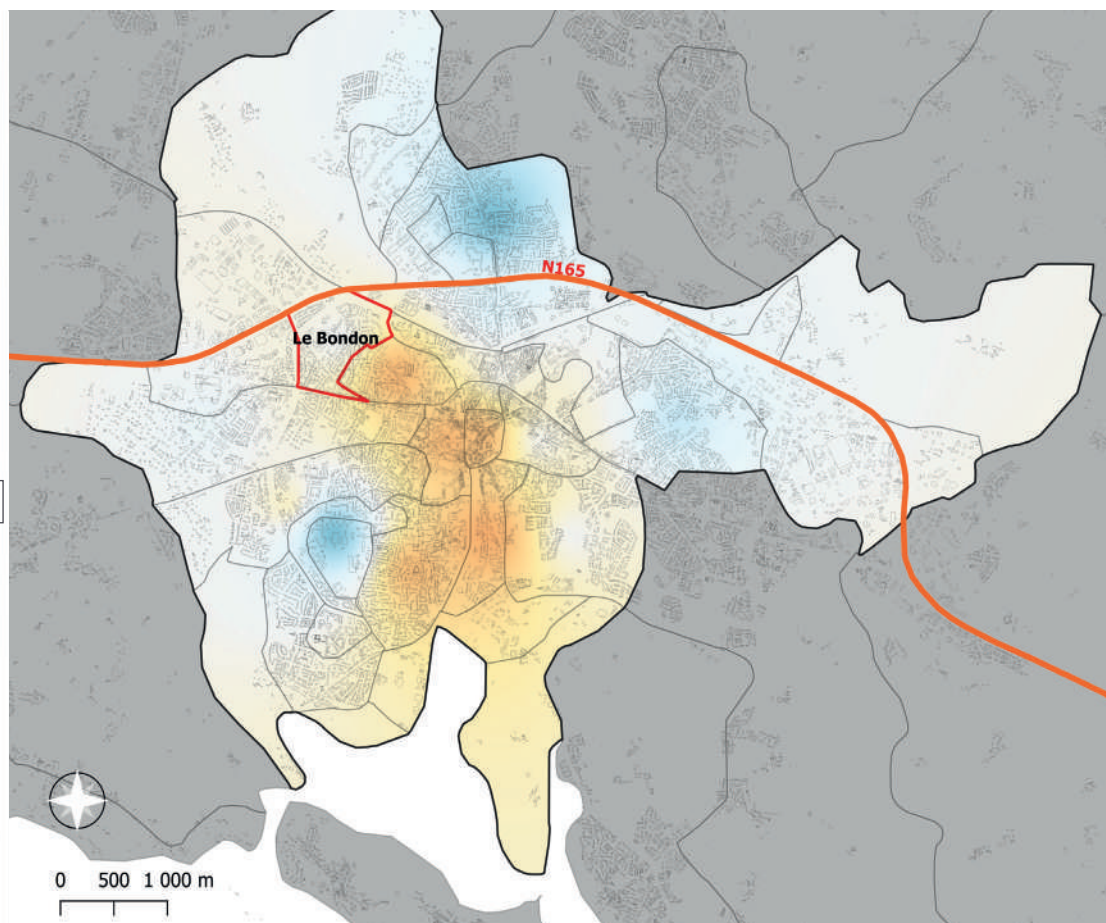
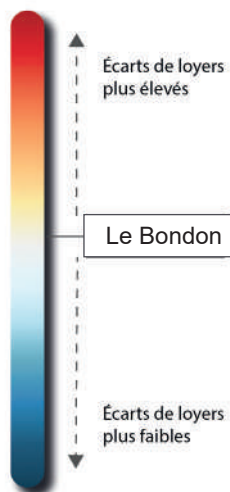
Parole de professionnels

# NIVEAUX DE LOYERS PAR LOCALISATION



**TERRITOIRE**  
VILLE DE VANNES

INTERPOLATION DES NIVEAUX DE LOYERS SELON UNE APPROCHE ÉCONOMÉTRIQUE



**adil**  
du Morbihan

Source : ADIL 56  
Réalisation : ADIL 56  
Méthode : Interpolation IDW  
Date : 07/01/2020

## 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 comparés les uns aux autres en tenant compte de la diversité des caractéristiques de leur parc de logements. Cette méthode d'analyse est complémentaire à celle validée par les prescriptions méthodologiques.

## DES QUARTIERS BIEN IDENTIFIABLES

Le travail d'interpolation sur Vannes permet de mettre en évidence des zones de marché à l'intérieur même de la ville-centre.

Les écarts de loyers sont mesurés à l'échelle intra-communale prenant pour référence, le quartier Le Bondon (IRIS\* comportant le plus d'observations sur la collecte 2020).

Le cœur de ville intra-muros, reste la zone où les niveaux de loyers atteignent les coûts les plus élevés (comparativement à la référence Le Bondon).

On note également des écarts de niveaux de loyers plus importants sur le secteur de Tohannic. Le développement urbain

du quartier avec notamment l'implantation de programmes neufs, couplé à la proximité de l'Université de Bretagne Sud (UBS) peut en partie expliquer la plus importante valorisation des biens sur le marché en lien avec une demande en hausse.

Les Quartiers Politiques de la Ville (QPV), de Ménimur et Kercado apparaissent en couleur plus bleue. Les niveaux de loyers y sont plus abordables. La présence d'un parc locatif social plus conséquent que sur le reste de la ville, conduit potentiellement certains propriétaires à pratiquer des prix en accord avec un micro-marché local.

\* IRIS : Ilôts Regroupés pour l'Information Statistique, constitue la brique de base en matière de diffusion de données à l'échelle infra-communale. Il respecte des critères géographiques et démographiques. Pour plus d'informations : <https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1523>





# MARCHÉ LOCATIF

## DONNÉES DE CADRAGE



### UNE HAUSSE MODÉRÉE DU PARC LOCATIF PRIVÉ

L'histoire urbaine lorientaise, en partie liée aux dégâts conséquents subis lors de la 2<sup>de</sup> Guerre Mondiale, influence encore aujourd'hui la structure du parc de logements du territoire. Le parc locatif privé situé sur la ville-centre, Lorient, est en effet en grande partie issu de la phase de reconstruction d'après-guerre. À côté, le parc locatif des communes du reste de l'agglomération est constitué de logements dont la construction se répartit sur la période d'après-guerre à aujourd'hui.

Au total, l'INSEE recense, au 1<sup>er</sup> janvier 2017, 21 007 logements locatifs privés sur les 25 communes de l'agglomération lorientaise. 47% se situent sur le cœur d'agglomération, qui a vu son parc progresser de 0,3% en moyenne par an entre 2012 et 2017.

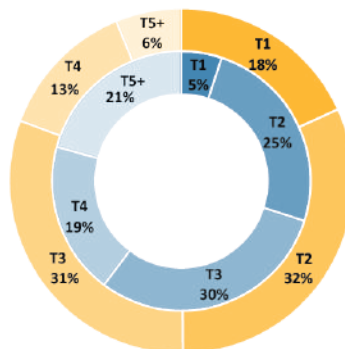
Ces variations sont plus importantes sur les communes périphériques qui, au travers des politiques publiques en matière d'habitat, tendent vers une diversification des formes d'habiter afin de faciliter les parcours résidentiels des ménages du territoire.

Le parc locatif privé affiche un fonctionnement fluide, avec un taux de rotation global de 34%. À l'image du parc locatif social, où le taux de mobilité ne cesse de diminuer année après année, les locataires sont de moins en moins mobiles. Régulièrement soulignées par les professionnels rencontrés dans le cadre de l'enquête loyer, les incertitudes liées au coût du logement et à la solvabilité des ménages accentuent cet immobilisme des locataires en place.

|   | LORIENT        | RESTE AGGLO.   |
|---|----------------|----------------|
| Locataires du parc privé  | <b>9 849</b>   | <b>11 158</b>  |
| Part du parc privé dans les résidences principales                                | <b>31 %</b>    | <b>17 %</b>    |
|  | <b>8 %</b>     | <b>46 %</b>    |
|  | <b>92 %</b>    | <b>54 %</b>    |
| Durée d'occupation moyenne  | <b>4,7 ans</b> | <b>5,2 ans</b> |
| Part des emménagés récents  | <b>38 %</b>    | <b>30 %</b>    |

Source : INSEE 2017, fichier détail MIGCOM

### ► RÉPARTITION ET ÉVOLUTION DU PARC PAR NOMBRE DE PIÈCES

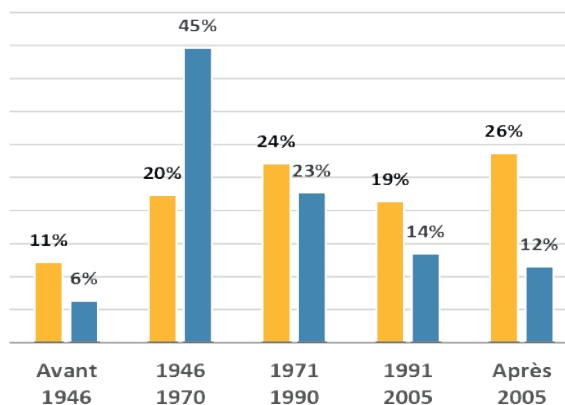


### ► Taux d'évolution annuel moyen 2012-2017

|              | LORIENT  | RESTE AGGLO. |
|--------------|----------|--------------|
| T1           | ▼ -0.9 % | ▲ +3.0 %     |
| T2           | ▲ +1.4 % | ▲ +1.9 %     |
| T3           | ▲ +2.8 % | ▲ +1.6 %     |
| T4           | ▼ -2.8 % | ▲ +0.1 %     |
| T5+          | ▼ -4.2 % | ▲ +0.5 %     |
| <b>Total</b> | ▲ +0.3%  | ▲ +1.2%      |

Source : INSEE 2012-2017, fichier détail







### ► RÉPARTITION PAR ÉPOQUE DE CONSTRUCTION



Source : INSEE 2017, fichier détail



# NIVEAUX DE LOYERS PAR TYPOLOGIE

|   |   |                     |                  |                 | Loyers en €/m <sup>2</sup> |         |             |      |
|---|---|---------------------|------------------|-----------------|----------------------------|---------|-------------|------|
| TYPOLOGIE / NOMBRE DE PIÈCES  |   | Nombre Enquêtes     | Loyer médian (€) | Surface moyenne | Q1                         | Médiane | Q3          |      |
| <b>Lorient</b><br>       |  | App. 1p             | 206              | 325             | 29                         | 9,3     | <b>12,1</b> | 14,8 |
|   |   | App. 2p             | 575              | 431             | 44                         | 8,7     | <b>10,3</b> | 11,1 |
|   |   | App. 3p             | 539              | 515             | 64                         | 7,4     | <b>8,3</b>  | 8,9  |
|   |   | App. 4p+            | 285              | 600             | 85                         | 7,0     | <b>7,6</b>  | 7,9  |
|   |   | <b>Appartements</b> | 1605             | 467             | 56                         | 7,7     | <b>8,7</b>  | 10,6 |
|   |  | Maison 4p+          | 65               | 870             | 109                        | 8,0     | <b>8,7</b>  | 8,8  |
|   |   | <b>Maisons</b>      | 79               | 850             | 99                         | 8,4     | <b>8,7</b>  | 9,4  |
|   |   |                     |                  |                 |                            |         |             |      |
|   |   |                     |                  |                 |                            |         |             |      |
| TYPOLOGIE / NOMBRE DE PIÈCES  |   | Nombre Enquêtes     | Loyer médian (€) | Surface moyenne | Q1                         | Médiane | Q3          |      |
| <b>Reste aggro.</b><br> |  | App. 2p             | 316              | 420             | 46                         | 9,1     | <b>10,0</b> | 10,8 |
|   |   | App. 3p             | 267              | 530             | 64                         | 7,5     | <b>8,4</b>  | 9,2  |
|   |   | App. 4p+            | 115              | 640             | 83                         | 6,7     | <b>8,0</b>  | 8,6  |
|   |   | <b>Appartements</b> | 736              | 480             | 57                         | 7,6     | <b>8,8</b>  | 10,3 |
|   |  | Maison 3p           | 76               | 582             | 70                         | 7,0     | <b>8,0</b>  | 10,0 |
|   |   | Maison 4p+          | 291              | 780             | 109                        | 6,4     | <b>7,6</b>  | 8,6  |
|   |   | <b>Maisons</b>      | 381              | 725             | 97                         | 6,6     | <b>7,7</b>  | 8,9  |
|   |   |                     |                  |                 |                            |         |             |      |



« Demandes en hausse pour les petits logements, les grands appartements et les maisons »

Parole de professionnels



« Louer une maison c'est compliqué car il y en a de moins en moins »

Parole de professionnels

## UNE TENSION CONFIRMÉE SUR TOUTES LES TYPOLOGIES

Année après année, le diagnostic établi par les professionnels de l'immobilier se confirme, voire s'accroît : le manque de biens sur le marché et la hausse de la demande ont progressivement installé une situation de tension sur le marché lorientais. "Aujourd'hui, tous types de biens se louent", souligne une agence. "Les demandes sont plus particulièrement en hausse pour les petits logements, les grands appartements et les maisons".

Cependant, et c'est ce que constate la majeure partie des agences enquêtées, les loyers augmentent peu, voire pas du tout.





Contrairement à GMVA où les niveaux de revenus sont plus élevés\*, les propriétaires mettant leur bien en location doivent s'ajuster aux capacités financières des ménages locaux, sous peine de subir des situations de vacance locative.

\*Le revenu médian disponible des locataires du parc privé, par unité de consommation, sur GMVA est de 19 430 € contre 18 210 € sur Lorient Agglomération. Cet écart est d'autant plus important entre les villes-centres de Vannes et de Lorient avec respectivement 19 550 € et 17 640 €.

SOURCE : FILOSOFI 2017



# NIVEAUX DE LOYERS PAR ÉPOQUE DE CONSTRUCTION

| ÉPOQUE DE CONSTRUCTION  | Nombre Enquêtes | Loyer médian | Surface moyenne | Loyers en €/m <sup>2</sup> |         |      |      |
|---|-----------------|--------------|-----------------|----------------------------|---------|------|------|
|   |                 |              |                 | Q1                         | Médiane | Q3   |      |
| <b>Lorient</b>  |                 |              |                 |                            |         |      |      |
|   | Avant 1946      | 151          | 390 €           | 46 m <sup>2</sup>          | 8,2     | 9,4  | 11,4 |
|   | 1946 - 1970     | 791          | 500 €           | 63 m <sup>2</sup>          | 7,6     | 8,6  | 9,7  |
|   | 1971 - 1990     | 329          | 470 €           | 61 m <sup>2</sup>          | 7,2     | 8,1  | 9,8  |
|   | 1991 - 2005     | 135          | 460 €           | 49 m <sup>2</sup>          | 8,9     | 11,3 | 12,3 |
|   | Après 2005      | 278          | 490 €           | 53 m <sup>2</sup>          | 8,8     | 9,8  | 10,6 |
| <b>Reste aggro.</b>   |                 |              |                 |                            |         |      |      |
|   | Avant 1946      | 110          | 580 €           | 78 m <sup>2</sup>          | 6,9     | 7,6  | 9,6  |
|   | 1946 - 1970     | 226          | 530 €           | 71 m <sup>2</sup>          | 7,5     | 8,3  | 9,9  |
|   | 1971 - 1990     | 203          | 550 €           | 75 m <sup>2</sup>          | 6,7     | 8,1  | 10,4 |
|   | 1991 - 2005     | 161          | 604 €           | 80 m <sup>2</sup>          | 6,8     | 8,2  | 9,6  |
|   | Après 2005      | 417          | 607 €           | 80 m <sup>2</sup>          | 7,8     | 8,5  | 9,2  |

## DES MÉNAGES PLUS REGARDANT SUR LA QUALITÉ ÉNERGÉTIQUE DU BIEN

En lien avec la part importante de logements construits avant les premières réglementations thermiques (RT 1975), le territoire de Lorient Agglomération fait aujourd'hui face à des enjeux importants en ce qui concerne la réhabilitation de son parc de logement.

Au-delà des politiques mises en oeuvre par l'agglomération en matière de réinvestissement et d'amélioration énergétique des biens existants, les professionnels rencontrés mettent l'accent sur l'importance pour les propriétaires bailleurs de fournir des conditions convenables de logement. Unanimes sur le sujet, ils estiment que "les logements qui ne sont pas rénovés restent plus longtemps vides". Par ailleurs, les biens avec "un mauvais système de chauffage, seraient plus difficiles à louer" du fait de ménages beaucoup plus regardants sur la consommation énergétique du logement.



« Les logements les plus difficiles à louer sont ceux avec un mauvais système de chauffage »

Parole de professionnels

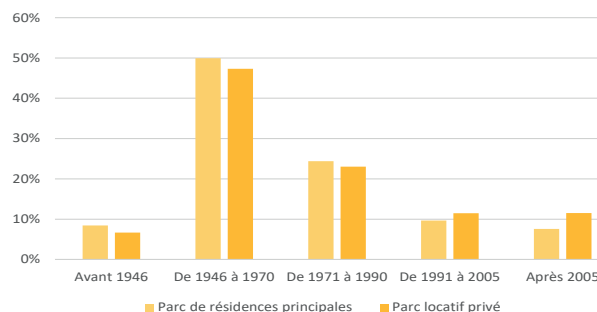


« Les logements qui ne sont pas rénovés restent plus longtemps vides »

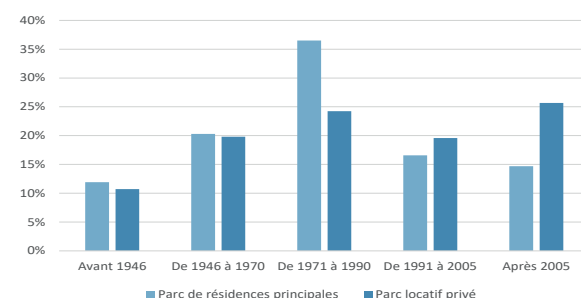
Parole de professionnels

## ► COMPARAISON DU PARC PAR ÉPOQUE DE CONSTRUCTION

### Lorient Ville







### Lorient Agglomération (Hors Lorient)



Source : INSEE 2017, fichier détail logements

# NIVEAUX DE LOYERS PAR ANCIENNETÉ D'EMMÉNAGEMENT

| ANCIENNETÉ D'EMMÉNAGEMENT   |                 |              |                 | Loyers en €/m <sup>2</sup> |         |     |      |
|---|-----------------|--------------|-----------------|----------------------------|---------|-----|------|
|   | Nombre Enquêtes | Loyer médian | Surface moyenne | Q1                         | Médiane | Q3  |      |
| <b>Lorient</b>  |                 |              |                 |                            |         |     |      |
|   | Moins de 1 an   | 579          | 490 €           | 57 m <sup>2</sup>          | 8,1     | 8,8 | 11,0 |
|   | 1 à 2 ans       | 481          | 457 €           | 55 m <sup>2</sup>          | 7,9     | 8,8 | 10,7 |
|   | 3 à 5 ans       | 298          | 500 €           | 65 m <sup>2</sup>          | 7,3     | 8,6 | 9,4  |
|   | 6 à 9 ans       | 158          | 490 €           | 61 m <sup>2</sup>          | 7,7     | 8,4 | 10,0 |
|   | 10 ans et +     | 168          | 431 €           | 55 m <sup>2</sup>          | 7,2     | 8,8 | 10,4 |
| <b>Reste agglo.</b>   |                 |              |                 |                            |         |     |      |
|   | Moins de 1 an   | 325          | 600 €           | 80 m <sup>2</sup>          | 7,3     | 8,4 | 9,8  |
|   | 1 à 2 ans       | 363          | 600 €           | 79 m <sup>2</sup>          | 7,2     | 8,3 | 9,7  |
|   | 3 à 5 ans       | 237          | 550 €           | 75 m <sup>2</sup>          | 7,0     | 7,6 | 9,3  |
|   | 6 à 9 ans       | 109          | 500 €           | 71 m <sup>2</sup>          | 6,6     | 7,7 | 9,3  |
|   | 10 ans et +     | 83           | 538 €           | 73 m <sup>2</sup>          | 6,7     | 9,1 | 11,0 |



« Dès le départ d'un locataire, le logement est reloué au plus tard dans les 15 jours, même avec un loyer surélevé »

Parole de professionnels



« Les loyers n'augmentent pas, en revanche les charges sont augmentées pour les lisser sur l'année »

Parole de professionnels

## UNE STABILISATION DES LOYERS

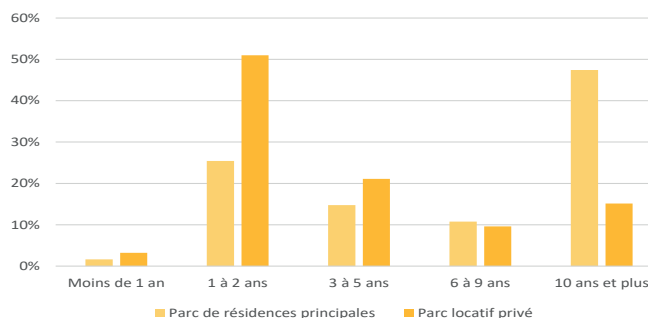
Contrairement aux autres territoires étudiés, les loyers sur Lorient Agglomération n'ont pas trop évolués encore cette année. Les professionnels confirment que les propriétaires bailleurs appliquent l'Indice de Référence de Loyers (IRL), mais restent sur les mêmes niveaux de loyers lors de la remise en location.

Néanmoins, ils constatent également des abus lors de locations de particulier à particulier. Les propriétaires sont conscients de l'attractivité du territoire et du manque de biens, ce qui les motive à augmenter leurs tarifs de location avec des loyers surévalués. "Une maison de 80 m<sup>2</sup> sans jardin, dans une commune rurale telles que Caudan ou Quéven, se loue 800 €."

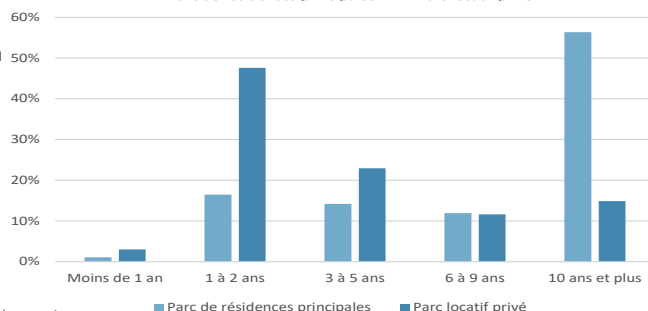
Ce phénomène est d'autant plus marqué cette année avec l'arrivée de personnes originaires de la région parisienne, en télétravail et au budget plus important que les locaux.

## COMPARAISON DU PARC PAR ANCIENNETÉ D'EMMÉNAGEMENT

### Lorient Ville



### Lorient Agglomération (Hors Lorient)

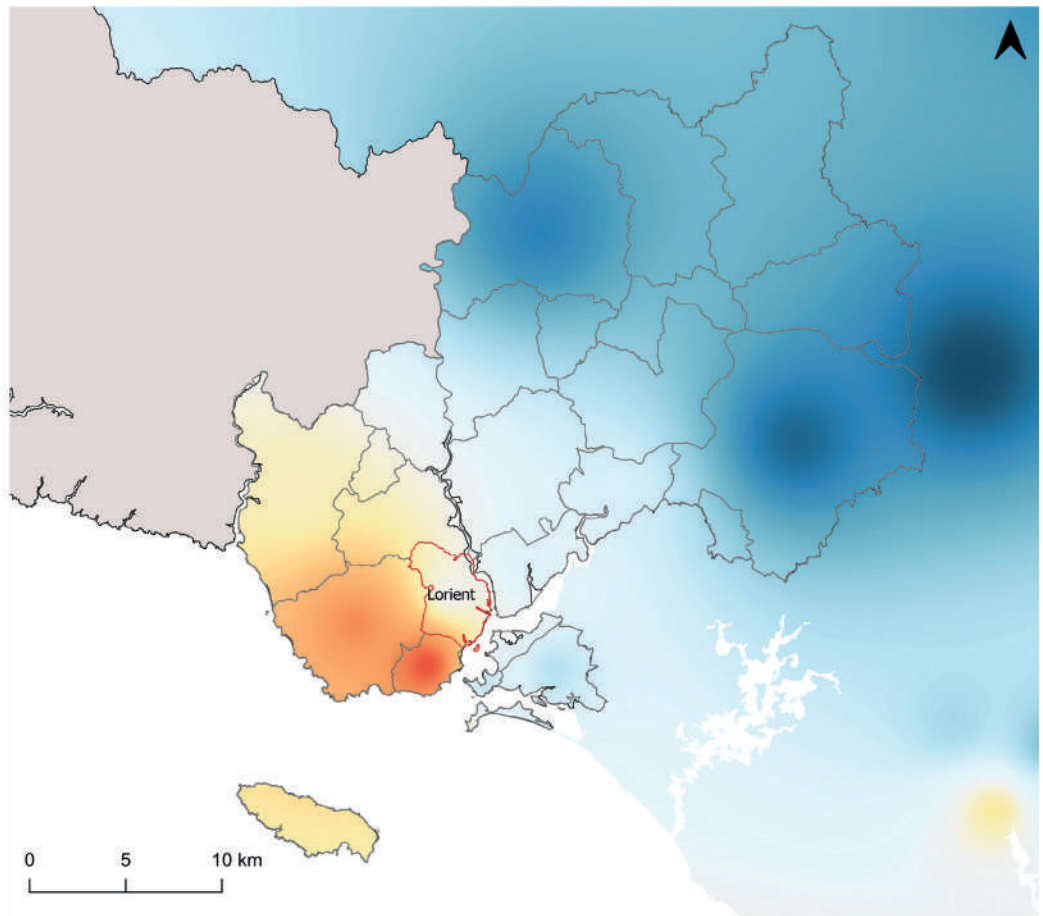
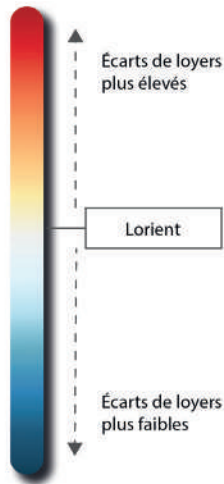


Source : INSEE 2017, fichier détail logements



# NIVEAUX DE LOYERS PAR LOCALISATION

INTERPOLATION DES NIVEAUX DE LOYERS SELON UNE APPROCHE ÉCONOMÉTRIQUE



**adil** du Morbihan  
 Source : ADIL 56  
 Réalisation : ADIL 56  
 Méthode : Interpolation IDW  
 Date : 07/01/2020

## UNE FRACTURE ENTRE LE LITTORAL ET L'ARRIÈRE-PAYS LORIENTAIS

L'observation annuelle des écarts de niveaux de loyers entre les communes du territoire a permis de consolider et confirmer trois zones de marché bien distinctes sur le territoire de Lorient Agglomération.

Avec pour référence Lorient, la couronne sud-ouest littorale (secteur 5 du PLH + Guidel), constitue la première zone de marché avec les niveaux de loyers les plus élevés de l'agglomération. Certaines agences lorientaises indiquaient, lors de l'enquête annuelle, une forte augmentation des niveaux de loyers sur les communes du secteur sud.

Les communes à proximité de la ville-centre (secteur 4, 6, 7 du PLH) ainsi que l'Île de Groix, affichent pour leur part des niveaux de loyers équivalents à Lorient permettant d'identifier une seconde zone de marché.

Enfin, les communes positionnées sur le rétro-littoral dans l'arrière-pays (secteurs 2 et 8 du PLH) appartiennent à la troisième zone de marché, plus détendue, avec des montants de loyers plus "abordables".



« Les loyers augmentent fortement sur les secteurs sud (Guidel, Larmor-Plage et Ploemeur) »

Parole de professionnels



# NIVEAUX DE LOYERS PAR LOCALISATION



**TERRITOIRE**  
VILLE DE LORIENT

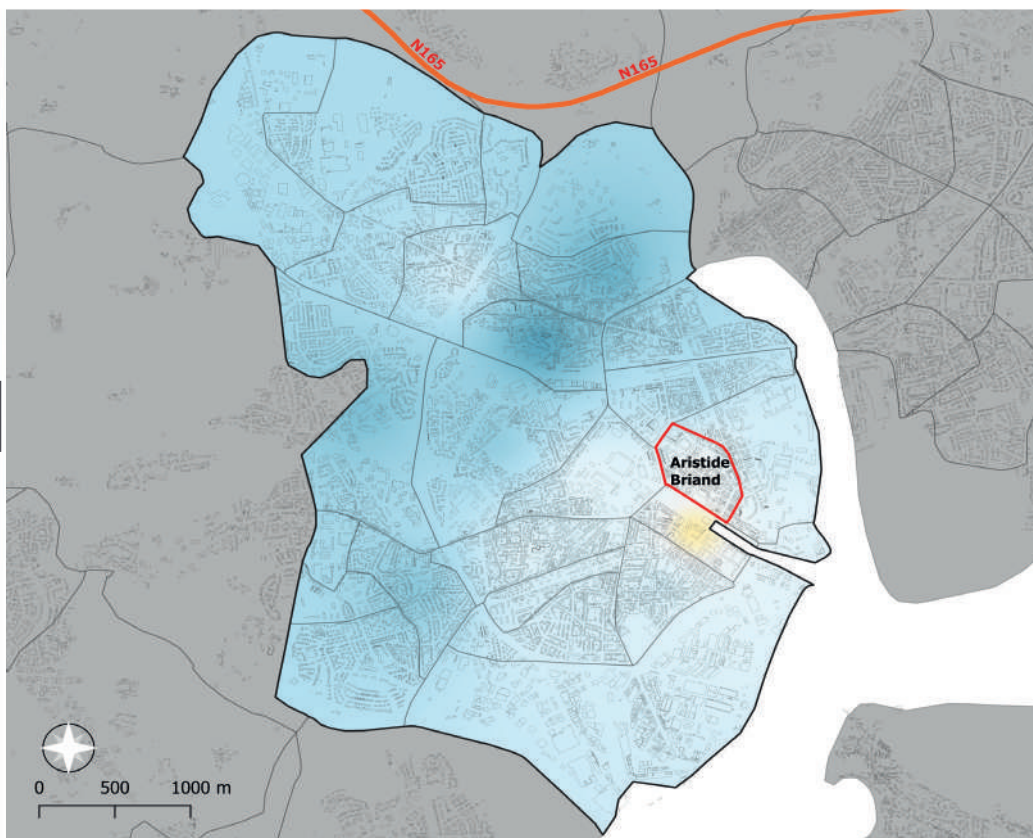
INTERPOLATION DES NIVEAUX DE LOYERS SELON UNE APPROCHE ÉCONOMÉTRIQUE



Écarts de loyers plus élevés

Aristide Briand

Écarts de loyers plus faibles



**adil**  
du Morbihan

Source : ADIL 56  
Réalisation : ADIL 56  
Méthode : Interpolation IDW  
Date : 07/01/2020



0 500 1000 m

## 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 comparés les uns aux autres en tenant compte de la diversité des caractéristiques de leur parc de logements. Cette méthode d'analyse est complémentaire à celle validée par les prescriptions méthodologiques.

## DES NIVEAUX DE LOYERS HOMOGÈNES SUR LA VILLE DE LORIENT

Cette carte représente les niveaux de loyers à l'échelle de la ville-centre, Lorient.

Les écarts sont mesurés à l'échelle infra-communale prenant pour référence l'IRIS\* avec le plus d'observations sur la collecte 2020, soit le quartier Aristide Briand.

Les niveaux de loyers, bien qu'homogènes sur la ville, varient tout de même en fonction de la situation géographique du logement :

- au sud-est, les quartiers du centre-ville affichent des loyers plus onéreux,

notamment sur le quai de Rohan ;

- au nord, les quartiers du Manio et Étienne Dolet sont plus accessibles.

Les professionnels indiquent que certains quartiers restent stigmatisés et ce *"malgré les efforts des pouvoirs publics pour changer l'aspect et l'image de ces quartiers"*. Cela va donc de pair avec des loyers moins onéreux sur ces secteurs.

\* IRIS : Ilôts Regroupés pour l'Information Statistique, constitue la brique de base en matière de diffusion de données à l'échelle infra-communale. Il respecte des critères géographiques et démographiques. Pour plus d'informations : <https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1523>



# MARCHÉ LOCATIF

## DONNÉES DE CADRAGE

### UNE TENSION GRANDISSANTE SUR LE PARC LOCATIF PRIVÉ



Intercalée entre les deux bassins d'emplois principaux du Morbihan, la communauté de communes d'Auray Quiberon Terre Atlantique est un territoire attractif captant en moyenne chaque année 630 nouveaux habitants (période 2012-2017).

Le parc locatif privé, privilégié par 31 % des nouveaux arrivants, s'est progressivement développé sur le secteur, notamment sur Auray et les communes proches. C'est un parc relativement récent, puisque 52% des logements ont été construits après 1990.

Très demandé, le territoire voit son marché immobilier se tendre de plus en plus ces dernières années. Le locatif privé n'y échappe pas. Les professionnels enquêtés indiquent recevoir plusieurs dizaines de demandes locatives par jour.

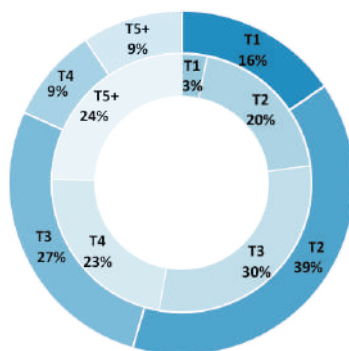
Le manque de logements et le peu de rotation au sein du parc ont pour conséquence une progression des niveaux de loyers. L'importance de l'activité touristique sur le territoire contribue par ailleurs au renforcement de cette tension. Le Programme Local de l'Habitat en vigueur (2016-2022) mettait déjà en évidence, au moment de la réalisation de son diagnostic, "la concurrence directe des résidences secondaires et du locatif saisonnier avec les logements permanents comme un facteur de tension locale".

Cette tendance se renforce en cette période de crise sanitaire.

|   | AURAY          | RESTE EPCI     |
|---|----------------|----------------|
| Locataires du parc privé  | <b>2 472</b>   | <b>5 939</b>   |
| Part du parc privé dans les résidences principales                                | <b>34 %</b>    | <b>18 %</b>    |
|  | <b>18 %</b>    | <b>59 %</b>    |
|  | <b>82 %</b>    | <b>41 %</b>    |
| Durée d'occupation moyenne  | <b>4,2 ans</b> | <b>4,9 ans</b> |
| Part des emménagés récents  | <b>34 %</b>    | <b>30 %</b>    |

Source : INSEE 2017, fichier détail MIGCOM

### ► RÉPARTITION ET ÉVOLUTION DU PARC PAR NOMBRE DE PIÈCES

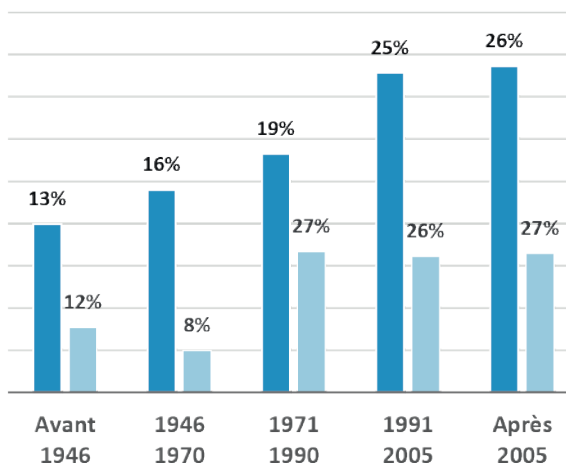


### ► Taux d'évolution annuel moyen 2012-2017

| Nombre de pièces | Taux d'évolution annuel moyen 2012-2017 |
|------------------|---|
| T1               | ▲ +13 %                                 |
| T2               | ▲ +4.2 %                                |
| T3               | ▲ +1.8 %                                |
| T4               | ▼ -6.2 %                                |
| T5+              | ▲ +2.7 %                                |
| Total            | ▲ +3.2%                                 |



Source : INSEE 2012-2017, fichier détail

### ► RÉPARTITION PAR ÉPOQUE DE CONSTRUCTION



Source : INSEE 2017, fichier détail

# NIVEAUX DE LOYERS PAR TYPOLOGIE

| TYPOLOGIE / NOMBRE DE PIÈCES  | Nombre Enquêtes | Loyer médian | Surface moyenne    | Loyers en €/m <sup>2</sup> |             |      |
|---|-----------------|--------------|--------------------|----------------------------|-------------|------|
|   |                 |              |                    | Q1                         | Médiane     | Q3   |
| <br>App. 1p    | 73              | 341 €        | 28 m <sup>2</sup>  | 11,5                       | <b>13,2</b> | 14,5 |
|   | 309             | 430 €        | 46 m <sup>2</sup>  | 8,3                        | <b>9,8</b>  | 11,0 |
|   | 262             | 529 €        | 64 m <sup>2</sup>  | 7,1                        | <b>8,6</b>  | 9,6  |
|   | 42              | -            | -                  | -                          | -           | -    |
| Appartements  | 686             | 480 €        | 54 m <sup>2</sup>  | 7,8                        | <b>9,6</b>  | 10,8 |
| <br>Maison 4p+ | 291             | 770 €        | 108 m <sup>2</sup> | 6,3                        | <b>7,3</b>  | 8,3  |
|   | 382             | 702 €        | 97 m <sup>2</sup>  | 6,5                        | <b>7,4</b>  | 8,7  |

## UNE TENSION FANTÔME SUR LES PETITS LOGEMENTS

Comme évoqué précédemment, la tension du marché locatif privé alréen s'est accentuée ces dernières années. La demande est telle, que les agences n'affichent même plus les biens en vitrine au regard du nombre d'appels reçus lorsqu'une annonce de location est mise en ligne.

La demande est forte sur les maisons qui restent le type de bien privilégié sur la communauté de communes. Les appartements T3 font également l'objet d'une plus forte demande.

Le paradoxe relève plutôt de l'offre en petits logements. L'année dernière, les agences immobilières évoquaient des difficultés pour la location de petits appartements type studio, trouvant difficilement preneur.

Cette année, le discours inverse indique un vrai besoin sur des petites surfaces. Les T1 ne représentent que 2% du parc de résidences principales sur AQTA, contre 51% de T5 et plus.

Une agence constate une *"forte demande d'étudiants pour des logements sur Auray, Brech ou Sainte-Anne-d'Auray"*. La communauté de communes est également très active sur le développement d'une offre spécifique pour le public jeune, qu'ils soient apprentis ou jeunes actifs récemment entrés sur le marché du travail. Le logement saisonnier constitue une véritable demande sur la période estivale au vu de l'attractivité touristique du secteur. Le manque de biens de ce type est un frein à l'emploi saisonnier sur le territoire.

Enfin, on notera que le parc locatif social présente une tension extrême sur les T1 posant ainsi la question de l'offre locative globale en studio sur AQTA.



« Les maisons ne sont plus affichées en ligne car les appels sont trop nombreux »

Parole de professionnels



« Forte demande d'étudiants pour des logements sur Auray, Brech, ou Sainte-Anne-d'Auray »

Parole de professionnels



## TERRITOIRE

AURAY QUIBERON TERRE ATLANTIQUE

# NIVEAUX DE LOYERS PAR ÉPOQUE DE CONSTRUCTION

| ÉPOQUE DE CONSTRUCTION | Nombre Enquêtes | Loyer médian | Surface moyenne   | Loyers en €/m <sup>2</sup> |         |      |
|------------------------|-----------------|--------------|-------------------|----------------------------|---------|------|
|                        |                 |              |                   | Q1                         | Médiane | Q3   |
| Avant 1946             | 187             | 520 €        | 66 m <sup>2</sup> | 7,0                        | 8,6     | 9,9  |
| 1946 - 1970            | 85              | 530 €        | 64 m <sup>2</sup> | 7,2                        | 9,5     | 10,0 |
| 1971 - 1990            | 115             | 520 €        | 74 m <sup>2</sup> | 6,3                        | 8,3     | 10,3 |
| 1991 - 2005            | 304             | 540 €        | 71 m <sup>2</sup> | 7,5                        | 8,4     | 10,2 |
| Après 2005             | 377             | 575 €        | 77 m <sup>2</sup> | 7,1                        | 8,4     | 9,7  |



## UN PARC PRIVÉ RÉCENT

Le parc locatif privé alréen est relativement récent puisqu'un logement sur deux a été construit après 1990. Ainsi, peu de logements sont mal classés au niveau énergétique. *"Ce sont souvent des logements anciens qui ont une mauvaise étiquette et quelques locataires refusent ces logements."*

Les logements construits récemment sont pour la plupart issus de programmes neufs intégrant des produits dédiés à l'investissement locatif, type Pinel. Les professionnels enquêtés indiquent que ce dispositif montre quelques limites, notamment la complexité des calculs de loyers. *"Le loyer plancher pour les maisons Pinel ne tient pas compte des surfaces..."*, ainsi certains ménages ont des revenus trop élevés pour y prétendre.



« Les gens connaissent de plus en plus le DPE et regardent beaucoup la consommation énergétique »

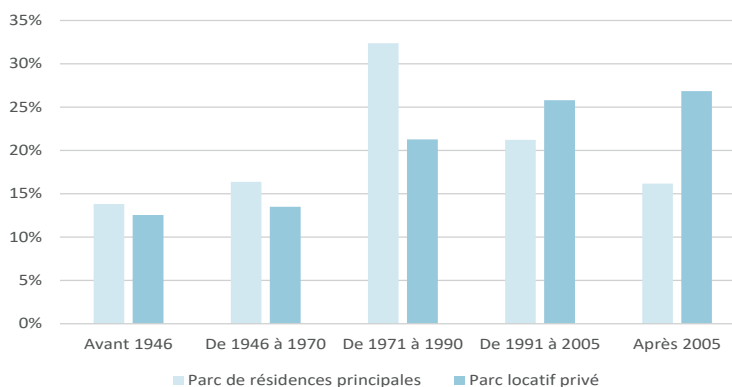
Parole de professionnels



« Le DPE n'est pas un critère déterminant. C'est plutôt l'aspect global du bien, le type de chauffage, les ouvertures... et le loyer ! »

Parole de professionnels

## ► COMPARAISON DU PARC PAR ÉPOQUE DE CONSTRUCTION



Source : INSEE 2017, fichier détail logements



# NIVEAUX DE LOYERS PAR ANCIENNETÉ D'EMMÉNAGEMENT

| ANCIENNETÉ D'EMMÉNAGEMENT | Nombre Enquêtes | Loyer médian | Surface moyenne   | Loyers en €/m <sup>2</sup> |         |      |
|---------------------------|-----------------|--------------|-------------------|----------------------------|---------|------|
|                           |                 |              |                   | Q1                         | Médiane | Q3   |
| Moins de 1 an             | 319             | 520 €        | 68 m <sup>2</sup> | 7,5                        | 9,0     | 11,5 |
| 1 à 2 ans                 | 307             | 520 €        | 67 m <sup>2</sup> | 7,3                        | 8,7     | 9,8  |
| 3 à 5 ans                 | 255             | 580 €        | 75 m <sup>2</sup> | 7,1                        | 8,1     | 9,4  |
| 6 à 9 ans                 | 119             | 580 €        | 75 m <sup>2</sup> | 7,1                        | 8,8     | 9,7  |
| 10 ans et +               | 68              | 664 €        | 92 m <sup>2</sup> | 6,0                        | 7,0     | 8,6  |



« Tous les loyers ont été augmentés entre 20 et 60 € suite au départ du dernier locataire (en place depuis 2 ans minimum) »

Parole de professionnels



« Les locataires bougent peu. Ils restent en place »

Parole de professionnels

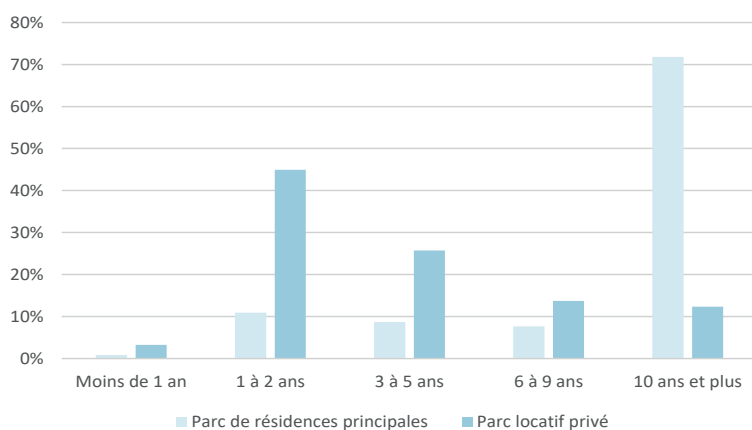
## UN MARCHÉ TRÈS TENDU

À l'image du marché locatif global, les délais de relocation entre deux locataires sont très restreints. À peine libérés, les logements sont instantanément sollicités par de nouveaux candidats locataires.

Les professionnels enquêtés affirment que le turn-over est très restreint sur le secteur avec des ménages qui ne quittent pas leur logement au risque de trouver "pire pour plus cher". La situation sanitaire liée au COVID accentue cette situation avec un afflux de nouvelles personnes qui ne connaissent pas le territoire et prennent ce qu'ils trouvent comme logements.

Le travail réalisé dans le cadre de l'observation des loyers permet de mettre en évidence des écarts de niveau de loyer entre les logements remis en location en 2019 et les logements dont le bail était déjà en cours.

## ► COMPARAISON DU PARC PAR ANCIENNETÉ D'EMMÉNAGEMENT



Source : INSEE 2017, fichier détail logements

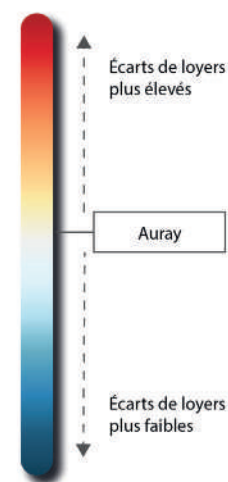


## TERRITOIRE

AURAY QUIBERON TERRE ATLANTIQUE

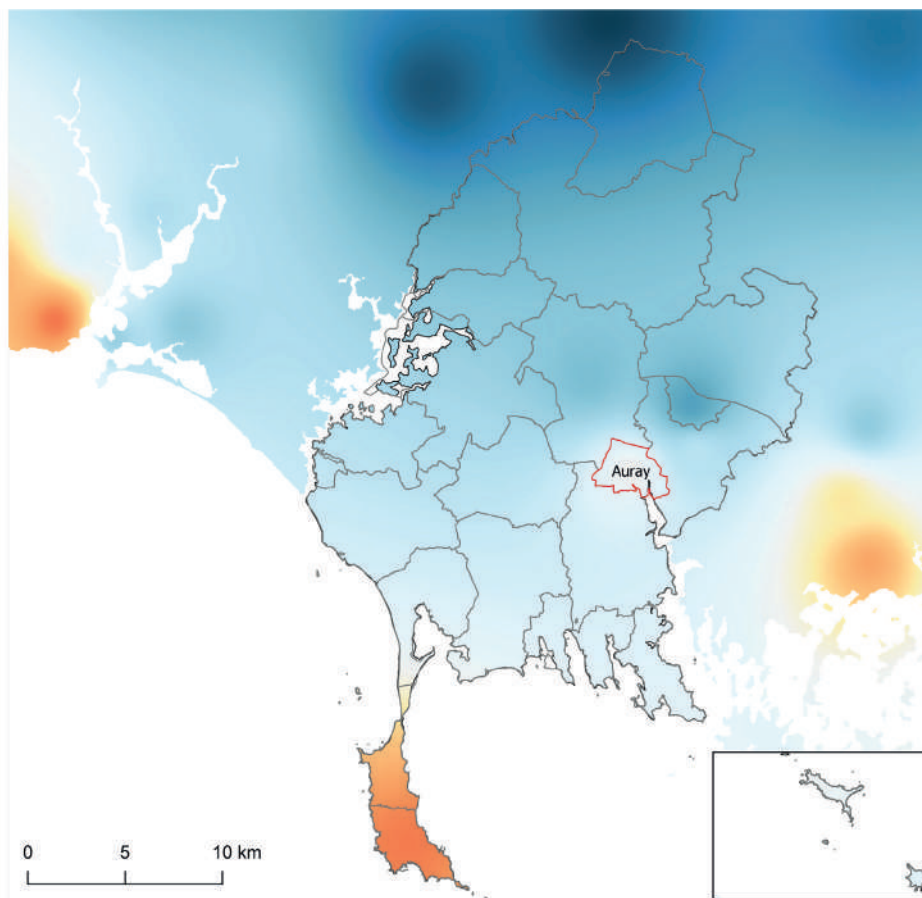
# NIVEAUX DE LOYERS PAR LOCALISATION

INTERPOLATION DES NIVEAUX DE LOYERS SELON UNE APPROCHE ÉCONOMÉTRIQUE



adi  
du Morbihan

Source : ADIL 56  
Réalisation : ADIL 56  
Méthode : Interpolation IDW  
Date : 07/01/2020



## DEUX ZONES DE MARCHÉ IDENTIFIÉES

L'analyse spatiale des écarts de niveaux de loyers sur AQTA révèle un territoire relativement homogène.

Avec pour référence la ville d'Auray, le contraste coloré permet tout de même d'identifier deux zones de marché :

- le secteur sud littoral, et les communes proches d'Auray (Pluneret, Brech), où les niveaux de loyers tendent à converger vers ce qui est observé sur la ville-centre. Le secteur de la Presqu'île de Quiberon affiche les écarts de prix les plus élevés par rapport à la ville-centre ;

- la partie nord de la 4 voies, en rétro-littoral, avec des niveaux de loyers inférieurs s'accroissant

à mesure de l'éloignement du littoral et de la ville-centre.



« Les appartements sur Pluneret et Brech sont mis au même prix qu'Auray »

Parole de professionnels



« Les communes côtières sont un peu plus chères qu'Auray »

Parole de professionnels

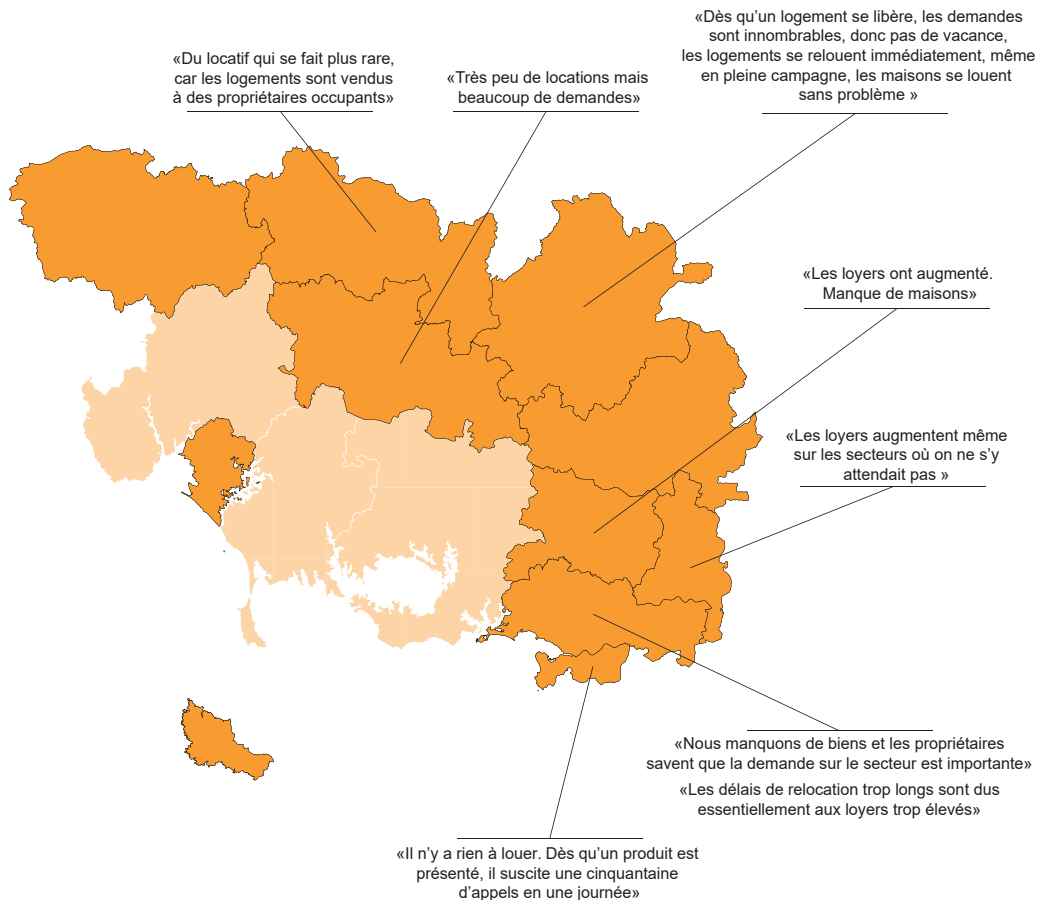
## Principe de la carte d'interpolation



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 comparés les uns aux autres en tenant compte de la diversité des caractéristiques de leur parc de logements. Cette méthode d'analyse est complémentaire à celle validée par les prescriptions méthodologiques.

# UNE OBSERVATION DÉPARTEMENTALE



## UNE OBSERVATION À L'ÉCHELLE DÉPARTEMENTALE

L'ADIL 56 mène une analyse des niveaux de loyers sur l'ensemble des EPCI morbihannais.

S'appuyant sur une méthodologie proche de celle développée dans le cadre du réseau national d'observation des loyers, l'ADIL fournit chaque année aux acteurs locaux, des niveaux de loyers annuels, complétés par une étude qualitative.

Ce panorama complet, alimenté des échanges avec les professionnels de chaque secteur, apporte de précieuses observations de terrain qui permettent de mieux appréhender les dynamiques du marché départemental et les éventuelles interactions entre territoires intercommunaux.



## ZOOM SUR...

### LES LOGEMENTS SOUS UN RÉGIME DE DÉFISCALISATION

#### LA CONTRIBUTION DES PRODUITS D'INVESTISSEMENT LOCATIF

De Robien, Scellier, Besson, Pinel, plusieurs dispositifs d'investissements locatifs se sont succédés en France ces dernières années. Depuis 2014, le dispositif Pinel a permis de constituer une offre locative privée récente avec l'émergence de plusieurs programmes immobiliers neufs non seulement sur les centres urbains mais également sur les 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> couronnes d'agglomération.

Sur l'échantillon de logements collectés en 2020, 11,6% ont été déclarés comme étant issus d'un dispositif de défiscalisation.

Les avis de professionnels révèlent l'intérêt de ce dispositif sur le contrôle des prix notamment sur Vannes permettant "aux personnes avec un salaire moins élevé de se loger". Par ailleurs, cette offre nouvelle contribue à l'amélioration de la fluidité du parc en facilitant la rotation des locataires.

Supprimé en zone B2 et C par la loi de finance pour 2020, la région Bretagne fait l'objet jusqu'à fin 2021 d'une expérimentation nommée "Pinel Breton" (voir encadré page de 24).



« Le Pinel est une bonne chose. Il permet aux personnes avec un salaire moins élevé de se loger sur Vannes »

Parole de professionnels



« Le Pinel (neuf) permet d'avoir une offre nouvelle (facilitant la rotation des locataires) et accessible »

Parole de professionnels

|   | GMVA   |             | LA      |              | AQTA  |
|---|--------|-------------|---------|--------------|-------|
|   | Vannes | Hors Vannes | Lorient | Hors Lorient |       |
| <b>Ensemble du parc</b>                               |        |             |         |              |       |
| <b>Locatifs Privés (LP) construits après 2005</b>     | 1 628  | 3 146       | 1 002   | 2 737        | 2 159 |
| <b>Part des LP construits après 2005</b>              | 19%    | 35%         | 12%     | 26%          | 27%   |
| <b>Étude OLL</b>                                      |        |             |         |              |       |
| <b>LP défiscalisés construits après 2005</b>          | 189    | 163         | 121     | 112          | 87    |
| <b>Part des LP défiscalisés construits après 2005</b> | 37%    | 27%         | 44%     | 27%          | 23%   |
| <b>Part des LP défiscalisés sur le total des LP</b>   | 12%    | 17%         | 8%      | 13%          | 10%   |



#### POUR ALLER PLUS LOIN

Le réseau OLL, piloté par l'ANIL, a publié en 2020 une étude à partir des résultats des enquêtes 2018 sur la place et le prix du parc récent sur le marché locatif d'appartements. Elle met en évidence les loyers des logements construits après 2005, généralement financés en recourant à des mécanismes d'incitations fiscales à l'investissement locatif.



## ZOOM SUR...

### LES LOGEMENTS SOUS UN RÉGIME DE DÉFISCALISATION

#### DISPOSITIF DE DROIT COMMUN

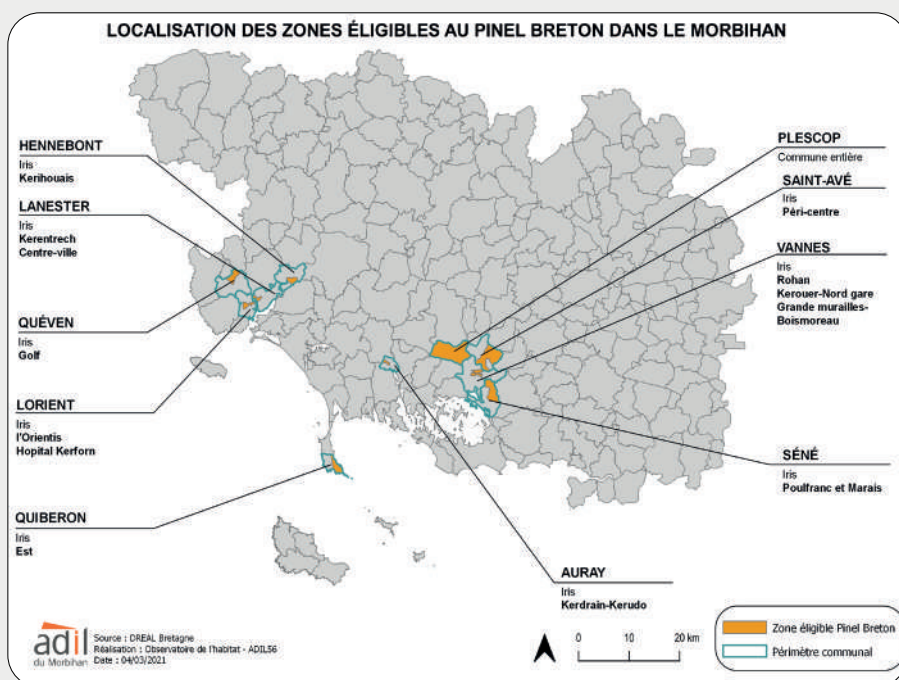
Le dispositif Pinel est un dispositif d'aide à l'investissement locatif qui permet de bénéficier d'une réduction d'impôts sur le revenu pour l'acquisition ou la construction d'un logement neuf, en contrepartie d'un engagement à le louer nu, à usage d'habitation principale et à un prix inférieur à celui de marché, pendant six ans minimum.

Les contreparties sur les niveaux de ressources des locataires et le plafonnement des loyers, en général à 20% en-dessous des loyers de marchés, répondent à un enjeu de développement d'une offre locative «intermédiaire» destinée à des ménages non éligibles à un logement social, mais éprouvant tout de même des difficultés à se loger dans le parc privé.

Le cadre général a été prolongé jusqu'à fin 2021 mais recentré dans les zones géographiques où la tension entre l'offre et la demande de logements est la plus forte (Abis, A, B1) ainsi que dans les communes couvertes par un contrat de redynamisation de site de défense.

#### PINEL BRETON

À titre expérimental, un **dispositif dérogatoire au droit commun a été mis en place pour la Bretagne**. Les zones éligibles se détachent du classement traditionnel A,B,C et peuvent ne concerner qu'une partie du territoire communal (IRIS, mailles 200\*200). Elles



sont fixées par arrêté préfectoral après avis du Président du Conseil Régional et du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH). Le Préfet de région fixe également, par arrêté, les plafonds de loyer et de ressources du locataire pour chaque commune, ou partie de commune éligible, et par type de logement.

Les contribuables qui bénéficient de la réduction «Pinel» dans le cadre de cette expérimentation doivent souscrire une déclaration annuelle comportant des éléments permettant d'identifier le logement loué, le niveau de ressources du locataire à la conclusion ou au renouvellement du bail ainsi que le montant des loyers perçus au cours de l'année. Ces informations alimenteront le rapport d'évaluation qui devra être remis au parlement au plus tard le 30 septembre 2021.

#### VIE DU DISPOSITIF

L'expérimentation du dispositif «Pinel» en région Bretagne a débuté le 31 mars 2020 et s'applique :

- ▶ aux acquisitions de logements (date de signature de l'acte authentique d'achat) ;
- ▶ aux logements que le contribuable fait construire (date du dépôt de demande de permis de construire).

Le terme de l'expérimentation est fixé à la même date que le dispositif « Pinel » appliqué sur le reste du territoire national, soit le 31 décembre 2021.

# LE RÉSEAU DES OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS

## LE RÉSEAU OLL

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

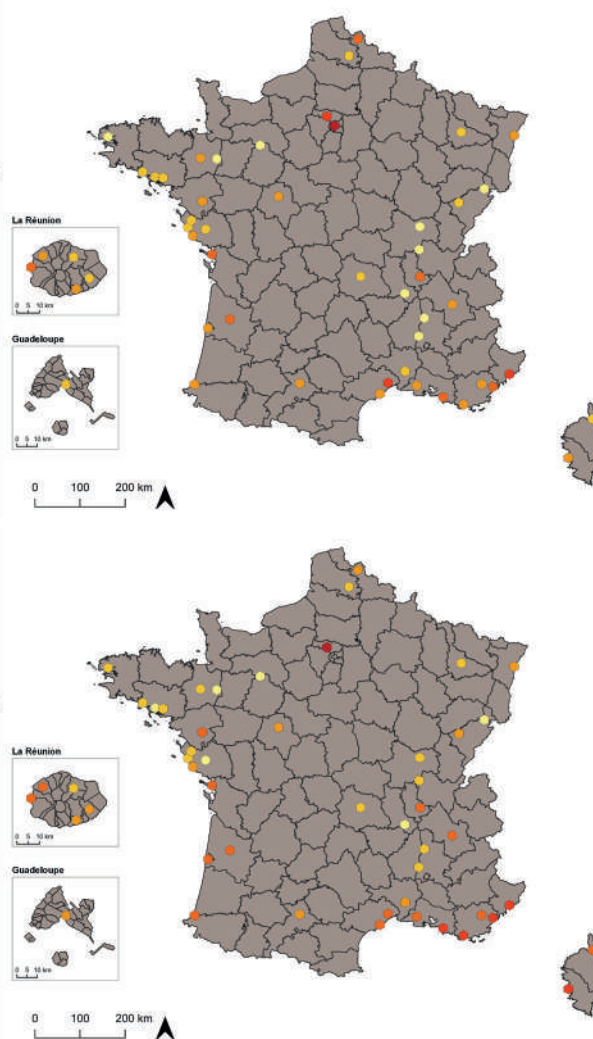
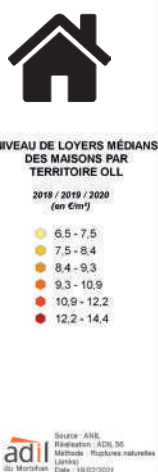
Le dispositif OLL est un outil d'information et d'aide à la décision répondant principalement à un double enjeu :

- 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 rapidement) ;
- 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,...).

## ► NIVEAUX DE LOYERS MÉDIANS DES MAISONS ET APPARTEMENTS PAR TERRITOIRE OLL (EN €/M<sup>2</sup>)

Les données sur lesquelles se basent ces cartes sont issues des observatoires locaux des loyers de l'ensemble du territoire national. Dans un souci d'affichage, l'intégralité des territoires couverts par un OLL figurent sur la cartographie avec les années de publication les plus récentes au 23/02/2021, allant de 2018 à 2020 :

**2018** : Teste-de-Bûche Arcachon / CINOR, TCO, CIVIS, CIREST, CASUD (La Réunion) / Toulouse / Tours  
**2019** : Ajaccio / Alençon / Arles / Arras / Bastia / Besançon / Bordeaux / Brest / Cap Excellence (Guadeloupe) / Challans-Gois / Grand Chalon / Clermont-Ferrand / Draguignan / Fréjus / Grenoble / La Rochelle / La Roche-sur-Yon / Les Sables d'Olonne / Lille / Lyon / Maçonnais Beaujolais / Aix-Marseille / Montbéliard / Montélimar / Montpellier / Nancy / Nantes / Nice / Pays Basque et Sud Landes / Paris Intra-Muros / Agglomération de Paris (Hors Paris Intra-Muros) / Rennes, Sud-Loire - Proche Haute Loire / Saint-Gilles-Croix-de-Vie / Sète / Strasbourg / Toulon / Valence-Romans / Vitry  
**2020** : Auray / Lorient / Nîmes / Vannes



# 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 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 du Morbihan sont soumises à des objectifs déclinés par type de logement (maisons/appartements), 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). Cette dernière garantit la sécurité, la confidentialité et la qualité du traitement des informations, selon des règles validées par un comité scientifique composé d'experts reconnus pour leurs compétences en statistiques et en économie du logement.

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







## LA DIFFUSION





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

Les résultats présentés dans cette publication ont été établis à partir d'un échantillon de **6 626** logements locatifs privés loués vides, dont **463** en gestion directe et **6 163** 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.





# TABLEAUX RÉCAPITULATIFS





|  |                 |              |                 |                    | Loyers en €/m <sup>2</sup> |      |      |
|--|-----------------|--------------|-----------------|--------------------|----------------------------|------|------|
| VANNES   | Nombre Enquêtes | Loyer médian | Surface moyenne | Q1                 | Médiane                    | Q3   |      |
|   | App. 1p         | 321          | 320 €           | 27 m <sup>2</sup>  | 10,9                       | 12,3 | 15,0 |
|  | App. 2p         | 638          | 434 €           | 45 m <sup>2</sup>  | 9,1                        | 10,0 | 10,9 |
|  | App. 3p         | 416          | 555 €           | 63 m <sup>2</sup>  | 8,3                        | 9,2  | 9,8  |
|  | App. 4p+        | 126          | 668 €           | 90 m <sup>2</sup>  | 7,0                        | 8,1  | 8,9  |
|  | Appartements    | 1 501        | 464 €           | 52 m <sup>2</sup>  | 8,6                        | 9,7  | 11,0 |
|   | Maison 4p+      | 133          | 860 €           | 110 m <sup>2</sup> | 7,6                        | 8,5  | 9,5  |
|  | Maisons         | 158          | 850 €           | 103 m <sup>2</sup> | 7,7                        | 8,8  | 9,6  |
|   | Avant 1946      | 170          | 470 €           | 56 m <sup>2</sup>  | 8,0                        | 9,9  | 11,3 |
|  | 1946 - 1970     | 92           | 509 €           | 60 m <sup>2</sup>  | 8,0                        | 8,9  | 10,0 |
|  | 1971 - 1990     | 339          | 500 €           | 62 m <sup>2</sup>  | 7,6                        | 9,2  | 10,2 |
|  | 1991 - 2005     | 546          | 469 €           | 54 m <sup>2</sup>  | 8,9                        | 9,8  | 11,4 |
|  | Après 2005      | 512          | 550 €           | 64 m <sup>2</sup>  | 8,8                        | 9,6  | 10,5 |
|  | Moins de 1 an   | 576          | 466 €           | 53 m <sup>2</sup>  | 9,0                        | 10,2 | 11,5 |
|  | 1 à 2 ans       | 476          | 508 €           | 60 m <sup>2</sup>  | 8,6                        | 9,6  | 10,5 |
|  | 3 à 5 ans       | 343          | 480 €           | 60 m <sup>2</sup>  | 8,1                        | 9,3  | 10,4 |
|  | 6 à 9 ans       | 154          | 550 €           | 68 m <sup>2</sup>  | 7,8                        | 8,6  | 9,4  |
|  | 10 ans et +     | 110          | 500 €           | 63 m <sup>2</sup>  | 7,5                        | 9,2  | 10,6 |

|   |                 |              |                 |                    | Loyers en €/m <sup>2</sup> |      |      |
|---|-----------------|--------------|-----------------|--------------------|----------------------------|------|------|
| RESTE AGGLO.  | Nombre Enquêtes | Loyer médian | Surface moyenne | Q1                 | Médiane                    | Q3   |      |
|  | App. 1p         | 53           | 335 €           | 30 m <sup>2</sup>  | 10,0                       | 11,7 | 13,0 |
|   | App. 2p         | 288          | 425 €           | 46 m <sup>2</sup>  | 8,7                        | 9,5  | 10,2 |
|   | App. 3p         | 223          | 529 €           | 63 m <sup>2</sup>  | 7,6                        | 8,7  | 9,3  |
|   | Appartements    | 606          | 480 €           | 56 m <sup>2</sup>  | 8,2                        | 9,1  | 10,0 |
|  | Maison 3p       | 81           | 570 €           | 70 m <sup>2</sup>  | 7,2                        | 8,2  | 8,9  |
|   | Maison 4p+      | 398          | 777 €           | 105 m <sup>2</sup> | 6,9                        | 7,7  | 8,6  |
|   | Maisons         | 492          | 720 €           | 96 m <sup>2</sup>  | 7,0                        | 7,9  | 8,8  |
|  | Avant 1946      | 78           | 622 €           | 84 m <sup>2</sup>  | 6,8                        | 7,6  | 8,7  |
|   | 1946 - 1970     | 48           | -               | -                  | -                          | -    | -    |
|   | 1971 - 1990     | 91           | 620 €           | 84 m <sup>2</sup>  | 7,0                        | 8,0  | 8,9  |
|   | 1991 - 2005     | 274          | 640 €           | 83 m <sup>2</sup>  | 7,3                        | 8,2  | 9,1  |
|   | Après 2005      | 607          | 616 €           | 77 m <sup>2</sup>  | 7,8                        | 8,8  | 9,7  |
|  | Moins de 1 an   | 351          | 650 €           | 82 m <sup>2</sup>  | 7,6                        | 8,7  | 9,6  |
|   | 1 à 2 ans       | 328          | 600 €           | 76 m <sup>2</sup>  | 7,2                        | 8,3  | 9,4  |
|   | 3 à 5 ans       | 241          | 652 €           | 83 m <sup>2</sup>  | 7,3                        | 8,3  | 9,2  |
|   | 6 à 9 ans       | 121          | 655 €           | 80 m <sup>2</sup>  | 7,3                        | 8,4  | 9,1  |
|   | 10 ans et +     | 57           | 650 €           | 85 m <sup>2</sup>  | 6,5                        | 7,5  | 8,2  |







# TABLEAUX RÉCAPITULATIFS

| LORIENT  |                     |              |                 |                         | Loyers en €/m <sup>2</sup> |             |             |
|--|---------------------|--------------|-----------------|-------------------------|----------------------------|-------------|-------------|
|  | Nombre Enquêtes     | Loyer médian | Surface moyenne | Q1                      | Médiane                    | Q3          |             |
|   | App. 1p             | 206          | 325 €           | 29 m <sup>2</sup>       | 9,3                        | <b>12,1</b> | 14,8        |
|  | App. 2p             | 575          | 431 €           | 44 m <sup>2</sup>       | 8,7                        | <b>10,3</b> | 11,1        |
|  | App. 3p             | 539          | 515 €           | 64 m <sup>2</sup>       | 7,4                        | <b>8,3</b>  | 8,9         |
|  | App. 4p+            | 285          | 600 €           | 85 m <sup>2</sup>       | 7,0                        | <b>7,6</b>  | 7,9         |
|  | <b>Appartements</b> | <b>1 605</b> | <b>467 €</b>    | <b>56 m<sup>2</sup></b> | <b>7,7</b>                 | <b>8,7</b>  | <b>10,6</b> |
|   | Maison 4p+          | 65           | 870 €           | 109 m <sup>2</sup>      | 8,0                        | <b>8,7</b>  | 8,8         |
|  | <b>Maisons</b>      | <b>79</b>    | <b>850 €</b>    | <b>99 m<sup>2</sup></b> | <b>8,4</b>                 | <b>8,7</b>  | <b>9,4</b>  |
|   | Avant 1946          | 151          | 390 €           | 46 m <sup>2</sup>       | 8,2                        | <b>9,4</b>  | 11,4        |
|  | 1946 - 1970         | 791          | 500 €           | 63 m <sup>2</sup>       | 7,6                        | <b>8,6</b>  | 9,7         |
|  | 1971 - 1990         | 329          | 470 €           | 61 m <sup>2</sup>       | 7,2                        | <b>8,1</b>  | 9,8         |
|  | 1991 - 2005         | 135          | 460 €           | 49 m <sup>2</sup>       | 8,9                        | <b>11,3</b> | 12,3        |
|  | <b>Après 2005</b>   | <b>278</b>   | <b>490 €</b>    | <b>53 m<sup>2</sup></b> | <b>8,8</b>                 | <b>9,8</b>  | <b>10,6</b> |
|  | Moins de 1 an       | 579          | 490 €           | 57 m <sup>2</sup>       | 8,1                        | <b>8,8</b>  | 11,0        |
|  | 1 à 2 ans           | 481          | 457 €           | 55 m <sup>2</sup>       | 7,9                        | <b>8,8</b>  | 10,7        |
|  | 3 à 5 ans           | 298          | 500 €           | 65 m <sup>2</sup>       | 7,3                        | <b>8,6</b>  | 9,4         |
|  | 6 à 9 ans           | 158          | 490 €           | 61 m <sup>2</sup>       | 7,7                        | <b>8,4</b>  | 10,0        |
|  | <b>10 ans et +</b>  | <b>168</b>   | <b>431 €</b>    | <b>55 m<sup>2</sup></b> | <b>7,2</b>                 | <b>8,8</b>  | <b>10,4</b> |

| RESTE AGGLO.  |                     |              |                 |                         | Loyers en €/m <sup>2</sup> |             |             |
|---|---------------------|--------------|-----------------|-------------------------|----------------------------|-------------|-------------|
|   | Nombre Enquêtes     | Loyer médian | Surface moyenne | Q1                      | Médiane                    | Q3          |             |
|  | App. 2p             | 316          | 420 €           | 46 m <sup>2</sup>       | 9,1                        | <b>10,0</b> | 10,8        |
|   | App. 3p             | 267          | 530 €           | 64 m <sup>2</sup>       | 7,5                        | <b>8,4</b>  | 9,2         |
|   | App. 4p+            | 115          | 640 €           | 83 m <sup>2</sup>       | 6,7                        | <b>8,0</b>  | 8,6         |
|   | <b>Appartements</b> | <b>736</b>   | <b>480 €</b>    | <b>57 m<sup>2</sup></b> | <b>7,6</b>                 | <b>8,8</b>  | <b>10,3</b> |
|  | Maison 3p           | 76           | 582 €           | 70 m <sup>2</sup>       | 7,0                        | <b>8,0</b>  | 10,0        |
|   | Maison 4p           | 291          | 780 €           | 109 m <sup>2</sup>      | 6,4                        | <b>7,6</b>  | 8,6         |
|   | <b>Maisons</b>      | <b>381</b>   | <b>725 €</b>    | <b>97 m<sup>2</sup></b> | <b>6,6</b>                 | <b>7,7</b>  | <b>8,9</b>  |
|  | Avant 1946          | 110          | 580 €           | 78 m <sup>2</sup>       | 6,9                        | <b>7,6</b>  | 9,6         |
|   | 1946 - 1970         | 226          | 530 €           | 71 m <sup>2</sup>       | 7,5                        | <b>8,3</b>  | 9,9         |
|   | 1971 - 1990         | 203          | 550 €           | 75 m <sup>2</sup>       | 6,7                        | <b>8,1</b>  | 10,4        |
|   | 1991 - 2005         | 161          | 604 €           | 80 m <sup>2</sup>       | 6,8                        | <b>8,2</b>  | 9,6         |
|   | <b>Après 2005</b>   | <b>417</b>   | <b>607 €</b>    | <b>80 m<sup>2</sup></b> | <b>7,8</b>                 | <b>8,5</b>  | <b>9,2</b>  |
|  | Moins de 1 an       | 325          | 600 €           | 80 m <sup>2</sup>       | 7,3                        | <b>8,4</b>  | 9,8         |
|   | 1 à 2 ans           | 363          | 600 €           | 79 m <sup>2</sup>       | 7,2                        | <b>8,3</b>  | 9,7         |
|   | 3 à 5 ans           | 237          | 550 €           | 75 m <sup>2</sup>       | 7,0                        | <b>7,6</b>  | 9,3         |
|   | 6 à 9 ans           | 109          | 500 €           | 71 m <sup>2</sup>       | 6,6                        | <b>7,7</b>  | 9,3         |
|   | <b>10 ans et +</b>  | <b>83</b>    | <b>538 €</b>    | <b>73 m<sup>2</sup></b> | <b>6,7</b>                 | <b>9,1</b>  | <b>11,0</b> |

# TABLEAUX RÉCAPITULATIFS

| AURAY QUIBERON<br>TERRE ATLANTIQUE   |                     |            |              |                         | Loyers en €/m <sup>2</sup> |             |             |
|--|---------------------|------------|--------------|-------------------------|----------------------------|-------------|-------------|
|  |                     |            |              |                         | Q1                         | Médiane     | Q3          |
|   | App. 1p             | 73         | 341 €        | 28 m <sup>2</sup>       | 11,5                       | <b>13,2</b> | 14,5        |
|  | App. 2p             | 309        | 430 €        | 46 m <sup>2</sup>       | 8,3                        | <b>9,8</b>  | 11,0        |
|  | App. 3p             | 262        | 529 €        | 64 m <sup>2</sup>       | 7,1                        | <b>8,6</b>  | 9,6         |
|  | App. 4p+            | 42         | -            | -                       | -                          | -           | -           |
|  | <b>Appartements</b> | <b>686</b> | <b>480 €</b> | <b>54 m<sup>2</sup></b> | <b>7,8</b>                 | <b>9,6</b>  | <b>10,8</b> |
|   | Maison 4p+          | 291        | 770 €        | 108 m <sup>2</sup>      | 6,3                        | <b>7,3</b>  | 8,3         |
|  | <b>Maisons</b>      | <b>382</b> | <b>702 €</b> | <b>97 m<sup>2</sup></b> | <b>6,5</b>                 | <b>7,4</b>  | <b>8,7</b>  |
|   | Avant 1946          | 187        | 520 €        | 66 m <sup>2</sup>       | 7,0                        | <b>8,6</b>  | 9,9         |
|  | 1946 - 1970         | 85         | 530 €        | 64 m <sup>2</sup>       | 7,2                        | <b>9,5</b>  | 10,0        |
|  | 1971 - 1990         | 115        | 520 €        | 74 m <sup>2</sup>       | 6,3                        | <b>8,3</b>  | 10,3        |
|  | 1991 - 2005         | 304        | 540 €        | 71 m <sup>2</sup>       | 7,5                        | <b>8,4</b>  | 10,2        |
|  | <b>Après 2005</b>   | <b>377</b> | <b>575 €</b> | <b>77 m<sup>2</sup></b> | <b>7,1</b>                 | <b>8,4</b>  | <b>9,7</b>  |
|  | Moins de 1 an       | 319        | 520 €        | 68 m <sup>2</sup>       | 7,5                        | <b>9,0</b>  | 11,5        |
|  | 1 à 2 ans           | 307        | 520 €        | 67 m <sup>2</sup>       | 7,3                        | <b>8,7</b>  | 9,8         |
|  | 3 à 5 ans           | 255        | 580 €        | 75 m <sup>2</sup>       | 7,1                        | <b>8,1</b>  | 9,4         |
|  | 6 à 9 ans           | 119        | 580 €        | 75 m <sup>2</sup>       | 7,1                        | <b>8,8</b>  | 9,7         |
|  | 10 ans et +         | 68         | 664 €        | 92 m <sup>2</sup>       | 6,0                        | <b>7,0</b>  | 8,6         |

## RÉSULTATS DISPONIBLES EN LIGNE



### TERRITOIRE

GOLFE DU MORBIHAN - VANNES AGGLOMÉRATION



#### SITE INTERNET EPCI

<https://www.golfedumorbihan-vannesagglomeration.bzh/>

#### LIEN OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS

<https://www.observatoires-des-loyers.org/6/niveau-des-loyers/golfe-du-morbihan-vannes-agglomeration.htm#ca=I5600>



### TERRITOIRE

LORIENT AGGLOMÉRATION



#### SITE INTERNET EPCI

<https://www.lorient-agglo.bzh/>

#### LIEN OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS

<https://www.observatoires-des-loyers.org/6/niveau-des-loyers/lorient-aggglomeration.htm#ca=I5601>



### TERRITOIRE

AURAY QUIBERON TERRE ATLANTIQUE



#### SITE INTERNET EPCI

<http://www.auray-quiberon.fr/auray-quiberon-terre-atlantique-3.html>

#### LIEN OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS

<https://www.observatoires-des-loyers.org/6/niveau-des-loyers/auray-quiberon-terre-atlantique.htm#ca=I5602>



 **observatoires  
des loyers.org**  
le réseau des observatoires locaux



**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  
56000 VANNES

ADIL du Morbihan  
6 rue de l'Aiglon  
Quai du Péristyle  
56100 LORIENT

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