

Observatoire des loyers de l'ADIL du Morbihan

Historique • Méthodologie • Résultats

Présentation du 24 novembre 2016



Historique • Chiffres clés



1992

Année de 1^{ère} observation des loyers du parc privé en Morbihan

2001 : partenariat constitué avec les services de l'Etat, du département, de l'agence d'urbanisme Audélor et des agences immobilières

2008 : généralisation de l'observatoire des loyers à l'ensemble du département

3

Equipe de l'Observatoire : une enquêtrice et deux chargées d'études

87

Nombre de professionnels enquêtés chaque année

170

Nombre de particuliers enquêtés en 2015

29

Nombre de lieux de collecte

2 500

Kilomètres parcourus chaque année par l'enquêtrice

Méthodologie



Champ de l'enquête

Ensemble du marché locatif privé

- loyers de marché et des locataires stables
- évolutions des loyers à la relocation et en cours de bail
- taux de rotation
- délai de relocation

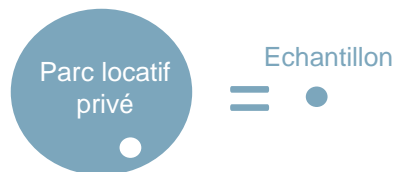
①

Technique d'enquête

Questionnaire

Enquête quantitative de type PANEL

échantillon dont la structure est permanente



Enquête qualitative
entretiens individuels avec les professionnels de la gestion locative

②

Collecte



Entretien face à face
support papier / transfert de fichiers



Messagerie électronique



Téléphone



Augmenter les volumes en réduisant les coûts de collecte

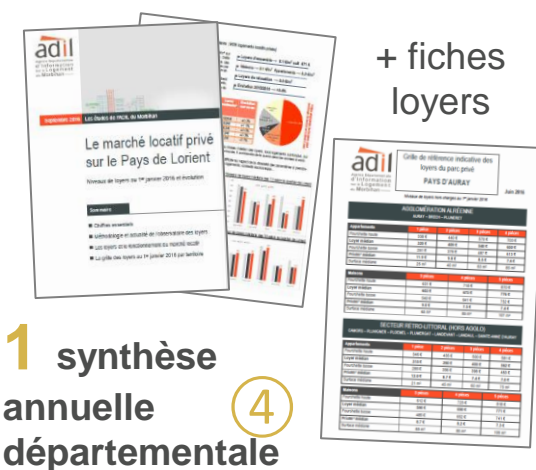
③

Résultats

4 000 références

Taux de couverture : **91%** des communes morbihannaises

6 à 8 études annuelles par Pays



1 synthèse annuelle départementale

④

Zonage



ACTUEL

26 secteurs allant de la commune à l'EPCI



FUTUR

Evolution du
zonage du
fait...



...du nouveau découpage intercommunal
dès le 1^{er} janvier 2017



...des secteurs sous-dimensionnés



...et des perspectives d'entrée de l'ADIL
du Morbihan dans la démarche OLL

Bilan de la démarche



Difficultés rencontrées



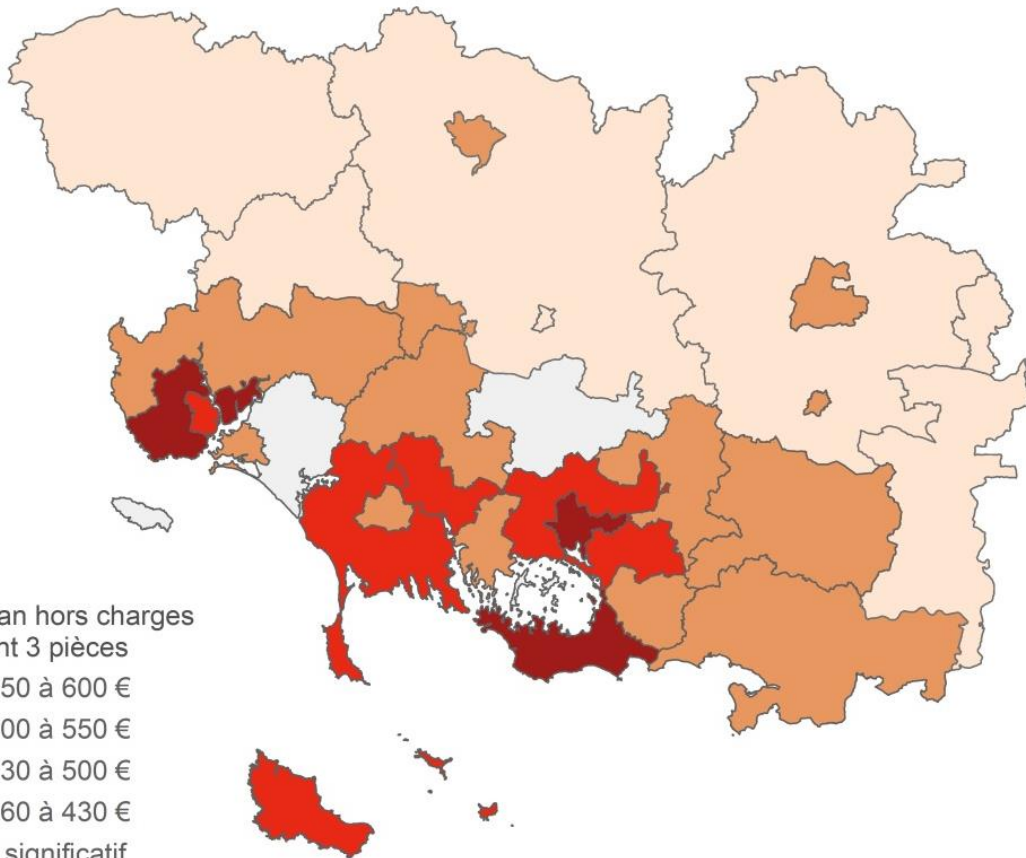
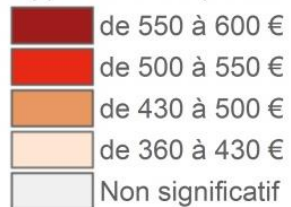
Résultats : les niveaux de loyers issus de l'enquête 2015

8,2 €/m²
tous types de biens
confondus

Morbihan
Appartement 3 pièces

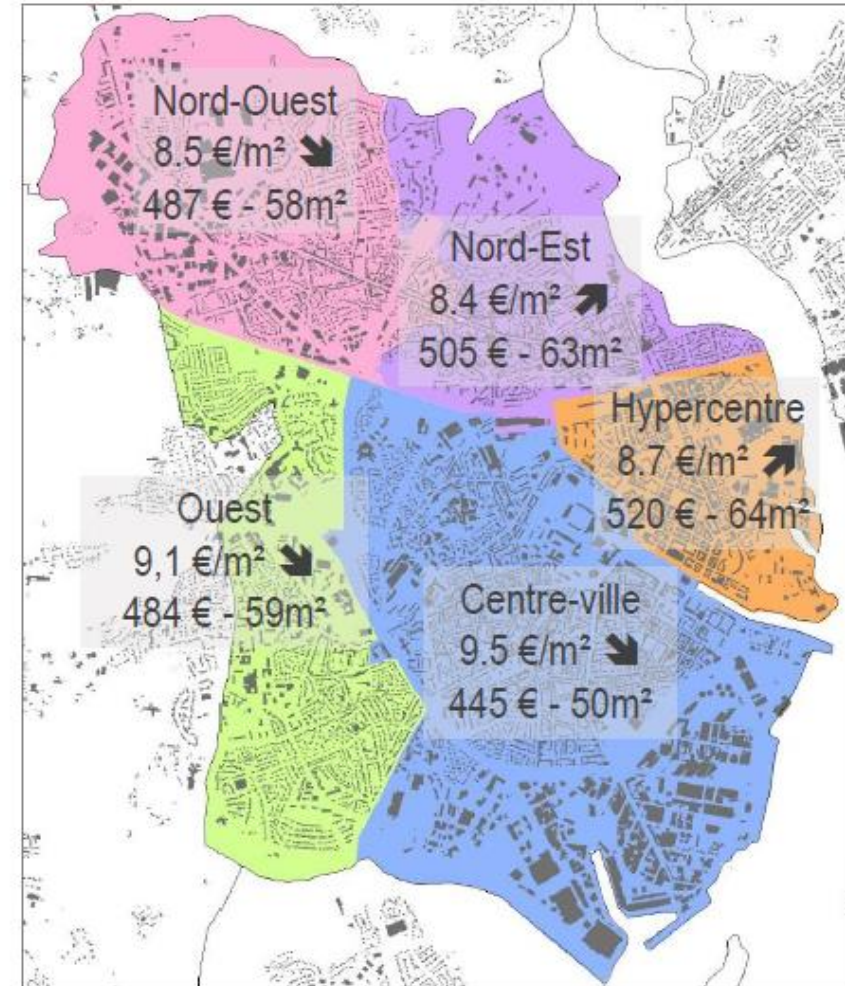
adil
du Morbihan

Loyer médian hors charges
Appartement 3 pièces



Source : Enquête Loyers ADIL56

Ville de Lorient
Ensemble des logements locatifs privés

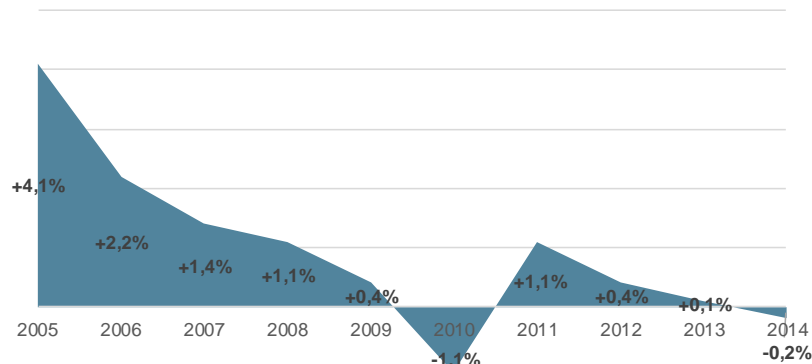


Résultats : le fonctionnement du marché

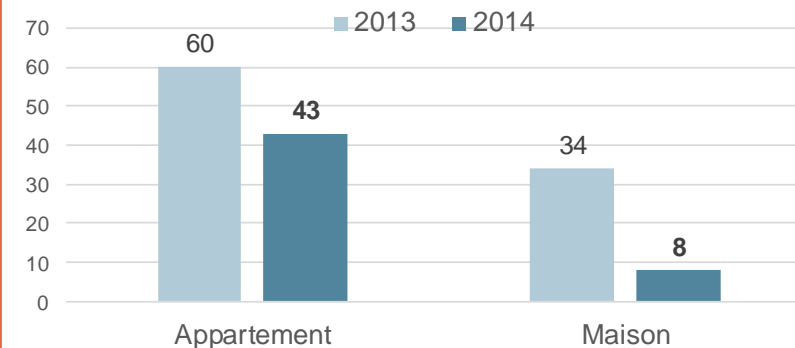


ÉVOLUTIONS

Evolution du loyer au m² médian (hors charges) depuis 10 ans en Morbihan

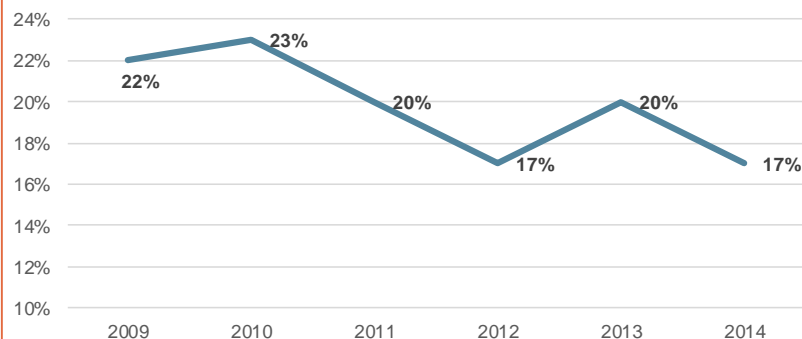


Délai médian de relocation des logements en Morbihan (en nombre de jours)



DÉLAI DE RELOCATION

Taux de mobilité des locataires du parc privé en Morbihan (en %)



MOBILITÉ RÉSIDENTIELLE



PAROLES D'EXPERTS

« Les révisions de loyers ne s'appliquent plus systématiquement »

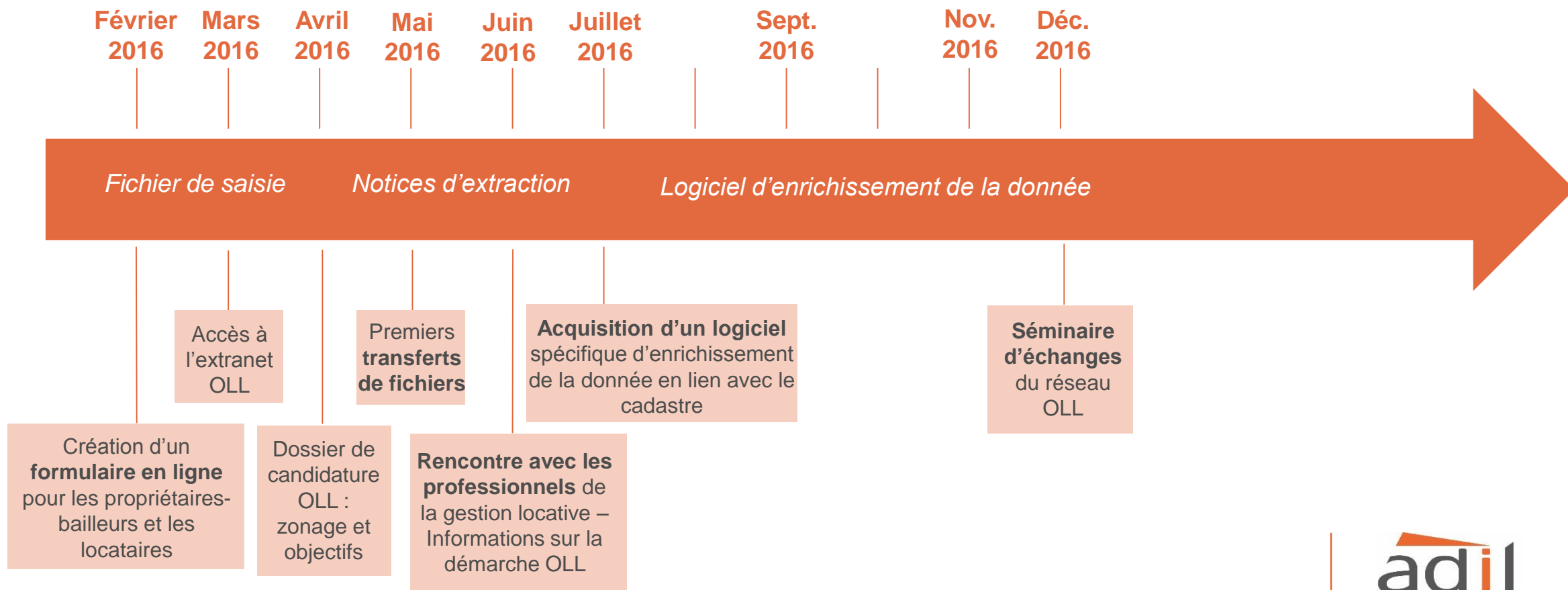
« La maison 2-3 chambres en location est très recherchée mais peu d'offre »

« Les logements anciens non rénovés ne se louent pas »

Projet d'intégration au réseau OLL en 2017



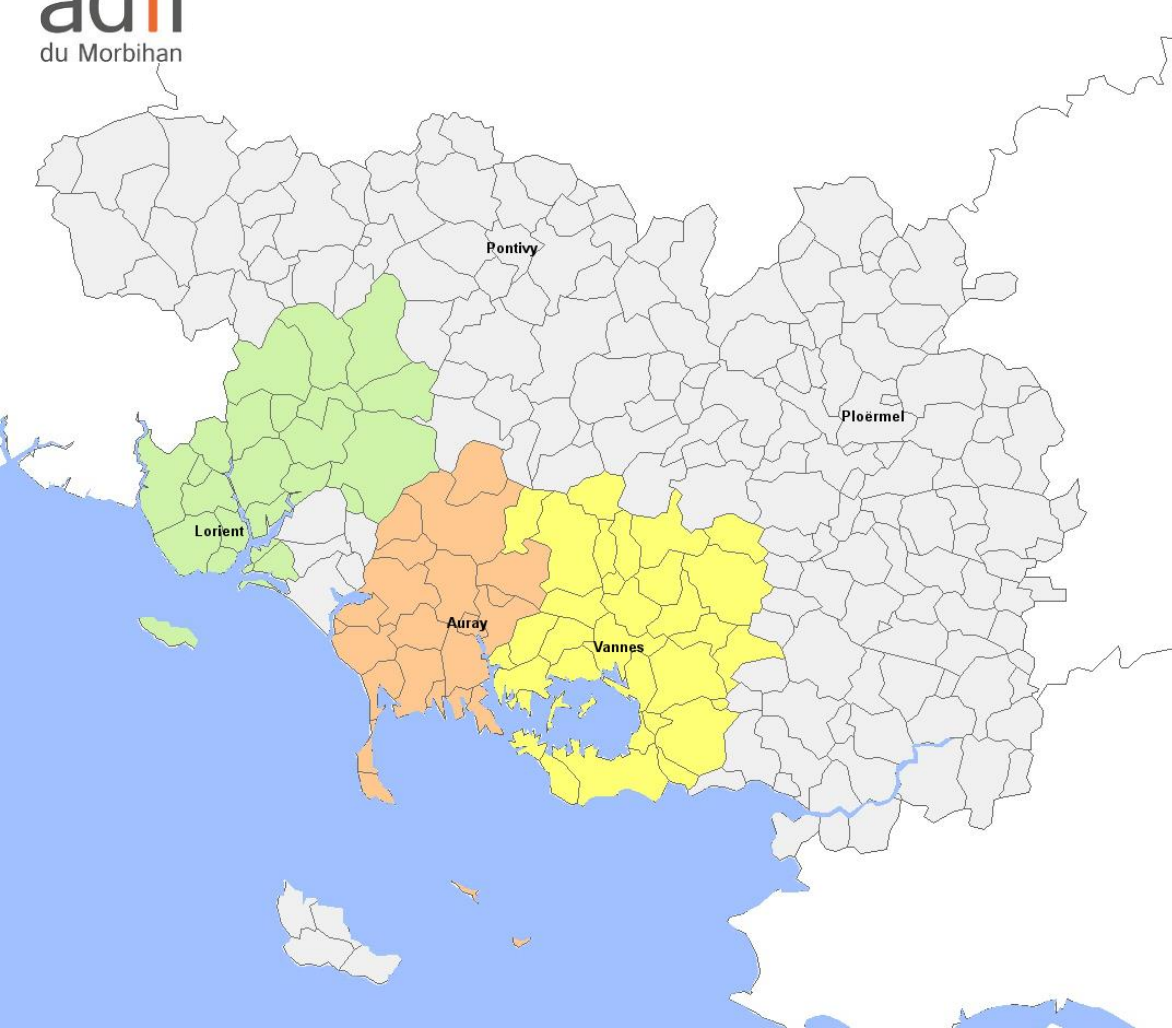
Avec l'appui de l'ADIL 35, l'Observatoire de l'ADIL 56 se prépare techniquement...



Projet d'intégration au réseau OLL en 2017



Proposition de zonage



Proposition de collecte

Zone	Libellé de la zone	Nombre de logements locatifs privés (source : INSEE, RP2012, fichier détail logement)	Objectifs gestion déléguée	Objectifs gestion directe	Total objectifs
1	Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération	16 843	1 684	200	1 884
2	CC Auray Quiberon Terre Atlantique	7 444	744	100	844
3	Lorient Agglomération	18 816	1 882	200	2 082
Total		43 103 <i>66% du PLP</i>	4 310	500	4 810


Observatoire des loyers de l'ADIL du Morbihan

Annexes

Présentation du 24 novembre 2016







ENQUÊTE SUR L'EVOLUTION DES LOYERS DU PARC PRIVE

N°

Enquête effectuée par l'ADIL du Morbihan dans le cadre de l'observatoire des loyers du parc privé

Date d'enquête

Code Contact

1. Le propriétaire ou Gestionnaire

Nom:

Numéro de carte G (ou T)

Numéro de gestion du logement.....

2. Le locataire

Nom ou N° LOT

Adresse du logement loué :

COMMUNE :

3. L'immeuble, la maison qui abrite la location

TYPE DE PROPRIETE	
<input type="checkbox"/>	Personne morale ou physique
<input type="checkbox"/>	Mono-propriété (1 seul proprio)
<input type="checkbox"/>	Copropriété

TYPE DE BÂTIMENT	
<input type="checkbox"/>	1 Maison individuelle
<input type="checkbox"/>	2 Immeuble

EPOQUE DE CONSTRUCTION	
<input type="checkbox"/>	Avant 1919
<input type="checkbox"/>	1919-1945
<input type="checkbox"/>	1946-1970
<input type="checkbox"/>	1971-1990
<input type="checkbox"/>	1991-2005
<input type="checkbox"/>	Après 2005

PRESTATIONS			
<input type="checkbox"/>	OUI	NON	Parking
<input type="checkbox"/>	OUI	NON	Balcon
<input type="checkbox"/>	OUI	NON	Jardin
<input type="checkbox"/>	OUI	NON	Garage

EQUIPEMENTS ET SERVICES			
<input type="checkbox"/>	OUI	NON	Ascenseur
<input type="checkbox"/>	OUI	NON	Gardien
<input type="checkbox"/>	OUI	NON	Interphone
<input type="checkbox"/>	OUI	NON	Digicode
<input type="checkbox"/>	OUI	NON	Vidéophone

4. Le logement

ETAGE		NBRE PIECES (hors cuisine et SDB)		SURFACE		NBRE WC		NBRE SALLES D'EAU	
-------	--	-----------------------------------	--	---------	--	---------	--	-------------------	--

MODE DE CHAUFFAGE	MODE D'ENERGIE	DPE	REGIME JURIDIQUE	TYPE DE GESTION	ACCESSIBILITE HANDICAP
2 Individuel	1 Electricité	A E	1 Vide	Déléguée	1 Accès extérieur
3 Collectif	2 Gaz	B F	2 Défiscalisé	Directe	2 Usage intérieur
	3 Fuel	C G	3 Meublé		3 Aucun
	4 Energies renouvelables	D	3 Conventionné		4 Total

5. Le loyer (merci d'indiquer des montants très précis, avec 2 chiffres après la virgule)

LOYER (HORS CHARGES) AU 1 ^{er} JANVIER 2016	CHARGES DE COPROPRIETE (PROVISIONS) AU 1 ^{er} JANVIER 2016
AU 1 ^{er} JANVIER 2015	AU 1 ^{er} JANVIER 2015

DATE D'ENTREE DU LOCATAIRE	CHOIX GARANTIE PROPRIETAIRE	REMARQUE
1 ^{er} Mise en Location	OUI NON	
	Assurance	
	Caution	



Brochure pour les propriétaires bailleurs



Votre location nous intéresse

Enquête sur l'évolution des locaters du parc privé

Propriétaire-bailleur
 Locataire


Nom : _____

Adresse du logement : _____

Commune : _____

Tél. : _____
Mail : _____

Date d'enquête :
Le __/__/2016

L'immeuble ou la maison qui abrite la location

Cochez la case correspondant à votre location

Maison
 Appartement

Jardin Parking
 Balcon Garage

Ascenseur Gardien
 Interphone Digicode
 Vidéophone

Année de construction : _____

Epoque :
 Avant 1919
 1919-1945
 1946-1970
 1971-1990
 1991-2005
 Après 2005

Le logement

Étage du logement loué : _____

Nombre de pièces (hors cuisine et SDB) : _____

Surface habitable : _____m²

Nombre de WC : _____

Nombre de salle d'eau : _____

Mode de chauffage : individuel collectif

Type de Propriétaire : Particulier Personne Morale

Mode d'énergie : électricité Gaz Fuel énergies renouvelables

Diag. de Performance Énergétique : A B C D E F G

Catégorie de location : libre conventionnée défiscalisée

Type de Location Vide Meublée

Type de gestion : directe déléguée

Le loyer

Merci d'indiquer les montants précis, avec 2 chiffres après la virgule

Date de sortie du précédent locataire : __/__/____

Date d'entrée du locataire actuel : __/__/____

Montant du loyer (hors charges) au 1er janvier 2016 : _____ €

Montant des charges au 1er janvier 2016 : _____ €

1 an avant...

Montant du loyer (hors charges) au 1er janvier 2015 : _____ €

Montant des charges au 1er janvier 2015 : _____ €

Remarques

Peut-on vous ré-enquêter l'année prochaine ?

OUI NON

Signature

Contact
 Rose ALEMANY - Enquêtrice
 ADIL du Morbihan
 Parc d'Activités de Laroiseau
 14, rue Ella Maillart - 56000 Vannes
 Tél. : 02.97.47.68.91
 Fax. : 02.97.47.58.93
 Email : enquete.adil56@wanadoo.fr



ADIL 56 / AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

Enquête loyers 2016 en Morbihan

Crée en 2002, l'Observatoire des Loyers du Morbihan est un outil pérenne et neutre d'analyse du marché locatif privé.

Ses objectifs sont de contribuer à la connaissance de ce marché et de faciliter la lisibilité de son fonctionnement, d'aider à la définition des politiques locales en matière d'habitat et d'informer le public.

Si vous êtes locataire ou propriétaire-bailleur d'un logement locatif privé situé dans le Morbihan, vous pouvez y participer.

Pour cela, répondez aux questions suivantes.

Les informations fournies sont anonymisées.

Temps de réalisation moyen : moins de 2 minutes

SUIVANT Page 1 sur 7

N'envoyez jamais de mots de passe via Google Forms.

Ce contenu n'est ni rédigé, ni cautionné par Google. Signaler un cas d'utilisation abusive - Conditions d'utilisation -
Clauses additionnelles

Google Forms

ADIL 56 / AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

Enquête loyers 2016 en Morbihan

*Obligatoire

Enquête loyers 2016 en Morbihan

Propriétaire-bailleur : l'adresse précise du logement loué *
N° et voie

Votre réponse

*
Code postal

Votre réponse

*
Commune

Votre réponse

RETOUR **SUIVANT** Page 3 sur 7

N'envoyez jamais de mots de passe via Google Forms.





Logiciel spécifique lié au cadastre



detail fiche bien locatif

liste export excel 1er prec suiv dern

UID 4123 _uidRef

Gestionnaire Auray Immobilier - Agence GAUTER 1123 voir biens de ce gestionnaire

Statut consolider

Auteur rose

audit : 13 erreur(s)

- Le BTQ de l'adresse doit comporter max 1 caractere
- Précisez un code postal
- Précisez un code insee de commune
- Précisez un zonage
- Précisez une section cadastrale
- Précisez une parcelle
- Précisez une époque de construction
- Précisez une année de construction
- Précisez une surface en m2
- Précisez un type de location
- Précisez un loyer à date enquête
- Erreur du test cohérence de surface
- Erreur du test cohérence du prix

propose formatage

Voir biens même adresse

Voir Google Map

interroge cadastre reporte mise en mémoire

Email

Prénom

Nom

Tel

AGENCE GAUTER AURAY

MAISON MAISON

21_Remarques_pour_le_centre_national_de_traitement

22_Remarques_pour_validation_enquete_2014

31_Type_d'habitat

4123

1123

Ax1123x11473

PM et autres professionnels

Classique (RdV,Tél,Courrier...)

4 4

2 2

16 16

7

b b

IMP

BALIS

LARMOR BADEN

56106

2

2

G

893

7_date_de_référence_jour

7_date_de_référence_mois

8_Prof_num_carte G ou T

8_Prof_num_gestion_logement

8_Prof_nom

21_Remarques_pour_le_centre_national_de_traitement

22_Remarques_pour_validation_enquete_2014

31_Type_d'habitat



Exemple de fiche-loyers

adil

Agence Départementale
d'Information
sur le Logement
du Morbihan

Grille de référence indicative des
loyers du parc privé

PAYS D'AURAY

Juin 2016

Niveaux de loyers hors charges au 1^{er} janvier 2016

AGGLOMÉRATION ALRÉENNE
AURAY – BRECH – PLUNERET

Appartements	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces
Fourchette haute	338 €	440 €	570 €	703 €
Loyer médian	320 €	409 €	540 €	650 €
Fourchette basse	251 €	379 €	487 €	613 €
Prix/m ² médian	11.9 €	9.8 €	8.5 €	7.6 €
Surface médiane	25 m ²	40 m ²	63 m ²	85 m ²

Maisons	3 pièces	4 pièces	5 pièces
Fourchette haute	631 €	718 €	870 €
Loyer médian	603 €	675 €	776 €
Fourchette basse	540 €	641 €	752 €
Prix/m ² médian	9.0 €	7.5 €	7.4 €
Surface médiane	65 m ²	85 m ²	107 m ²

SECTEUR RÉTRO-LITTORAL (HORS AGGLO)

CAMORS – PLUVIGNER – PLOEMEL – PLUMERGAT – LANDEVANT – LANDAUL – SAINT-ANNE D'URAY

Appartements	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces
Fourchette haute	346 €	435 €	500 €	581 €
Loyer médian	315 €	390 €	455 €	562 €
Fourchette basse	285 €	356 €	398 €	460 €
Prix/m ² médian	12.0 €	8.7 €	7.4 €	7.0 €
Surface médiane	21 m ²	45 m ²	60 m ²	75 m ²

Maisons	3 pièces	4 pièces	5 pièces
Fourchette haute	612 €	723 €	818 €
Loyer médian	590 €	690 €	771 €
Fourchette basse	485 €	652 €	741 €
Prix/m ² médian	8.7 €	8.2 €	7.3 €
Surface médiane	69 m ²	85 m ²	105 m ²

Niveaux de loyers hors charges au 1^{er} janvier 2016

ZONE LITTORALE DU PAYS (HORS PRESQU'ÎLE DE QUIBERON)
CRACH – SAINT-PHILIBERT – LOC MARIAQUER – CARNAC – LA TRINITE SUR MER – PLOUHARNEL – ETEL –
ERDEVEN – BELZ – LOCOAL-MENDON

Appartements	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces
Fourchette haute	354 €	490 €	593 €	631 €
Loyer médian	347 €	446 €	540 €	577 €
Fourchette basse	344 €	388 €	475 €	497 €
Prix/m ² médian	13.4 €	10.0 €	8.7 €	6.4 €
Surface médiane	26 m ²	45 m ²	62 m ²	85 m ²

Maisons	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces
Fourchette haute	622 €	755 €	856 €	909 €
Loyer médian	588 €	710 €	799 €	815 €
Fourchette basse	539 €	642 €	774 €	800 €
Prix/m ² médian	9.1 €	8.2 €	8.2 €	6.7 €
Surface médiane	62 m ²	89 m ²	109 m ²	120 m ²

PRESQU'ÎLE DE QUIBERON ET ILES

QUIBERON – SAINT-PIERRE-QUIBERON – LE PALAIS – SAUZON – LOC MARIA – BANGOR – HOUAT –
HOEDIC

Appartements	1 pièce	2 pièces	3 pièces
Fourchette haute	382 €	530 €	669 €
Loyer médian	370 €	480 €	574 €
Fourchette basse	281 €	406 €	500 €
Prix/m ² médian	13.2 €	12.0 €	10.5 €
Surface médiane	27 m ²	45 m ²	51 m ²

Maisons	3 pièces	4 pièces	5 pièces
Fourchette haute	597 €	875 €	923 €
Loyer médian	569 €	770 €	845 €
Fourchette basse	523 €	680 €	788 €
Prix/m ² médian	10.8 €	8.9 €	8.3 €
Surface médiane	55 m ²	95 m ²	105 m ²

Nous tenons à remercier les professionnels qui nous ont permis de réaliser cette enquête



Allanic Immobilier - Auray
Agence de la Rivière - Etel
Allanic Immobilier - Quiberon



Agence du Belzic - Auray
Agence Fournier - Carnac
Agence Air et Soleil - Quiberon
Agence Air et Soleil - Le Palais



Agence Gauter J. et Cie
(Agences Réunies)
Auray



Agence Guillaume Immobilier
Auray



Cabinet Bénéat-Chauvel
Agence d'Auray



L'Immobilière de Pluvigner
Pluvigner



Foncia Holes
Carnac



SOLIHA AIS
Vannes

Ainsi que les propriétaires-bailleurs en gestion directe en nous communiquant leurs conditions de location



Document réalisé par l'ADIL du Morbihan avec le soutien financier de la Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement, du Conseil Départemental du Morbihan, de la CC d'Auray Quiberon Terre Atlantique et de la CC de Belle-Île en Mer



COMMUNAUTÉ
AURAY QUIBERON
TERRE-ATLANTIQUE

Belle-Île
en-mer
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

