

ADIL 56 - Comité de pilotage

→ Année d'intégration du réseau OLL : **2017**



Partenaires financeurs

- DREAL / DDTM
- Conseil Départemental du Morbihan
- Lorient Agglomération
- Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération
- Auray Quiberon Terre Atlantique

Organisations fournisseurs de données

- FNAIM
- FONCIA
- Chambre Départementale des Notaires
- UNPI

Personnalités qualifiées dans le domaine du logement ou de la statistique

- Mme Kerembellec Marie-Pierre, ancienne juriste et ancienne directrice de l'ADIL 56
- Mme Texier-Guillaume Jocelyne, notaire
- M. Goudy Patrick, dirigeant de Bretagne Propriétés Services
- M. Durrieu Gilles, professeur en statistique appliquée au Laboratoire de Mathématiques de Bretagne Atlantique à l'UBS & UMR CNRS 6205 - Titulaire de la Prime d'Excellence Scientifique depuis octobre 2012

Partenaires associés

- Action Logement
- AUDELOR (Agence d'Urbanisme du Pays de Lorient)
- ADO Habitat
- CAF
- Fédération des Promoteurs Immobiliers
- Union Départementale des Associations Familiales

ADIL 56 - Bilan de l'enquête 2022

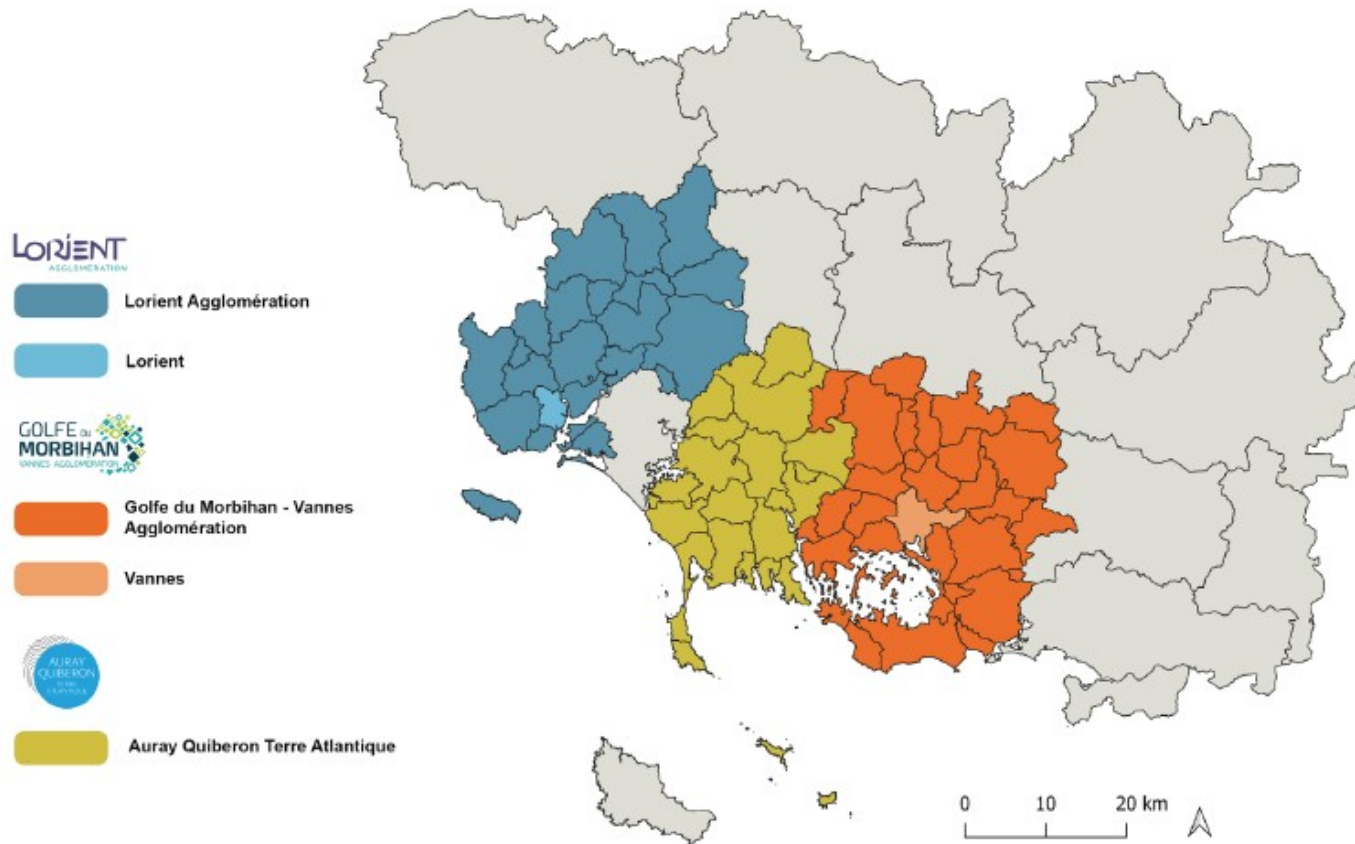
| | Gestion directe | Gestion déléguée |
|------------------|-----------------------------|--|
| Objectifs | 650 enquêtes | 4 574 enquêtes |
| Résultats | 678 enquêtes, soit 104 % | 7 498 enquêtes, soit 164 % |
| Collecte | En régie | 44 professionnels enquêtés par Rose Alemany |
| Période | Février/mars 2022 | Février-Mars 2022 |

| | GMVA | LA | AQTA |
|-----------|-------|-------|-------|
| Résultats | 3 681 | 3 107 | 1 382 |

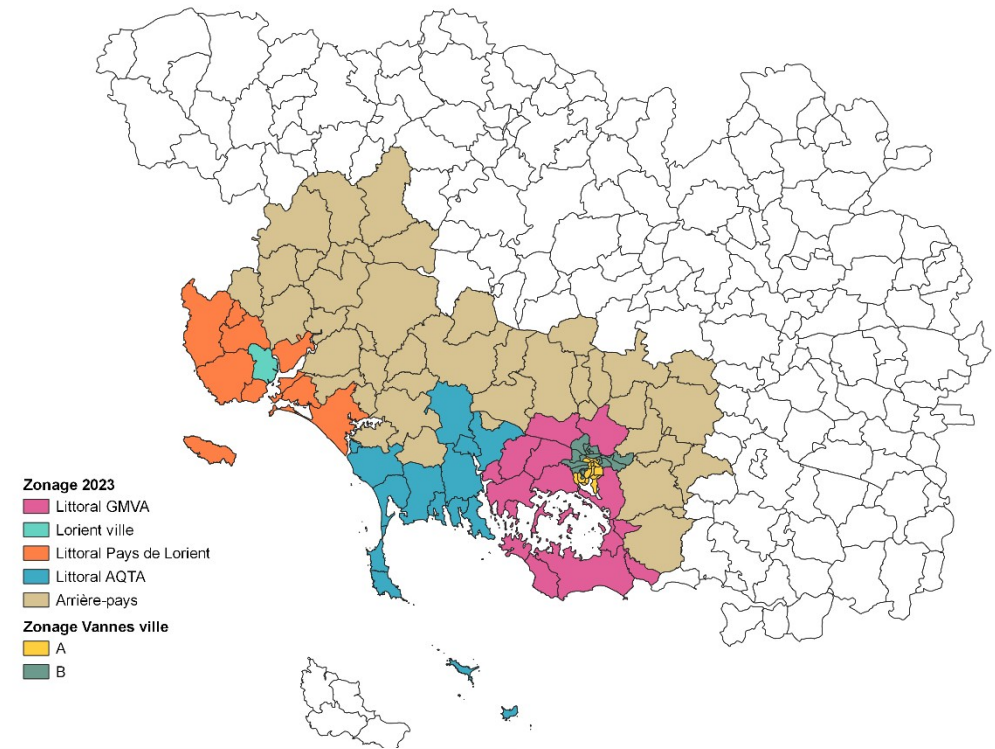
**8 170 enquêtes validées soit
18 % du parc locatif privé**

ADIL 56 - Zonage

Les territoires couverts par un OLL dans le Morbihan en 2022



Évolution du zonage 2023



GMVA



Lorient Agglo



AQTA



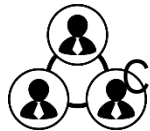
ADIL 35 - Comité de pilotage

→ Année d'intégration du réseau OLL :

Rennes Métropole : 2013

Vitré Communauté : 2017

St-Malo Agglomération : 2020



COMITÉ DE PILOTAGE

Partenaires financeurs

- DREAL / DDTM
- Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine
- Rennes Métropole
- Vitré Communauté
- St-Malo Agglomération

Organisations fournisseurs de données

- FNAIM Bretagne et Ille-et-Vilaine
- CLAMEUR
- Chambre Départementale des Notaires
- UNPI

Personnalités qualifiées dans le domaine du logement ou de la statistique

- Mr Jean BOSVIEUX, statisticien-économiste et directeur des études économiques à la Fédération nationale de l'immobilier
- Mr Joël CRUBLET, chargé de mission « connaissance des besoins en logements et PLH » / Division Aménagement Urbanisme Logement / DREAL de Bretagne
- Mr Bernard VORMS, Economiste spécialisé dans le domaine du logement et Président du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilière.

Partenaires associés

- L'AUDIAR
- L'ADOHLM
- La CAF
- La Fédération des Promoteurs Immobiliers
- La CNL (Association de locataires également membre de l'ADIL 35)

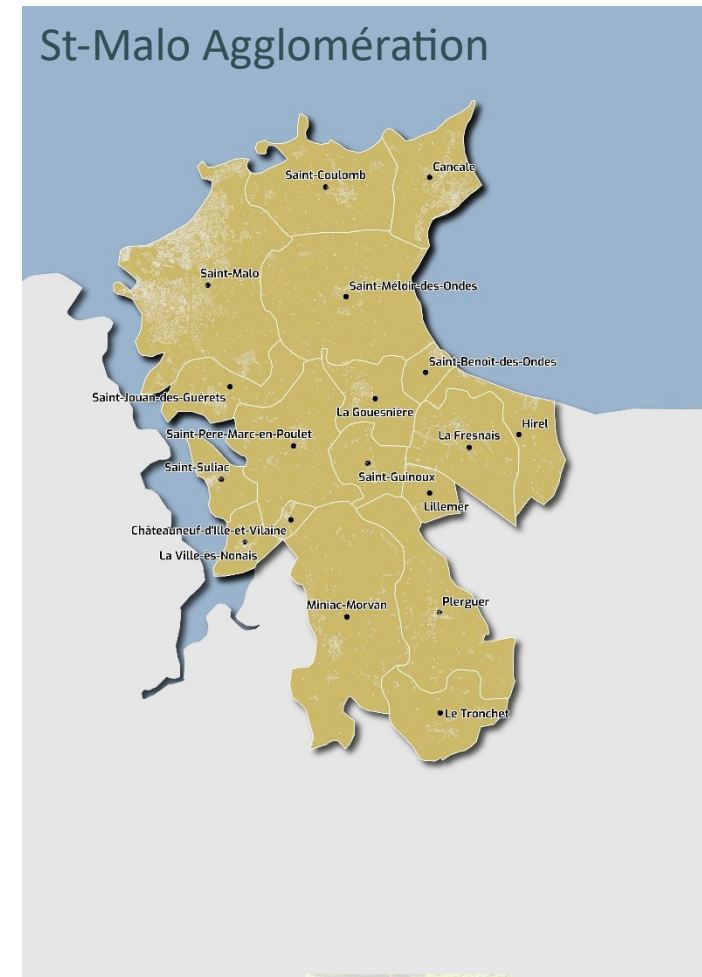
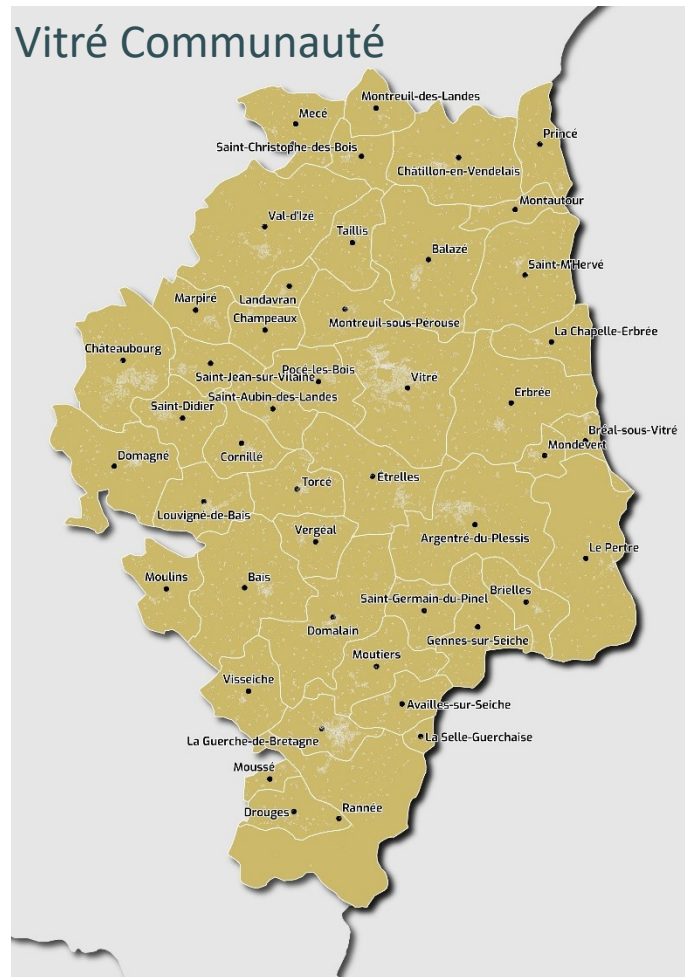
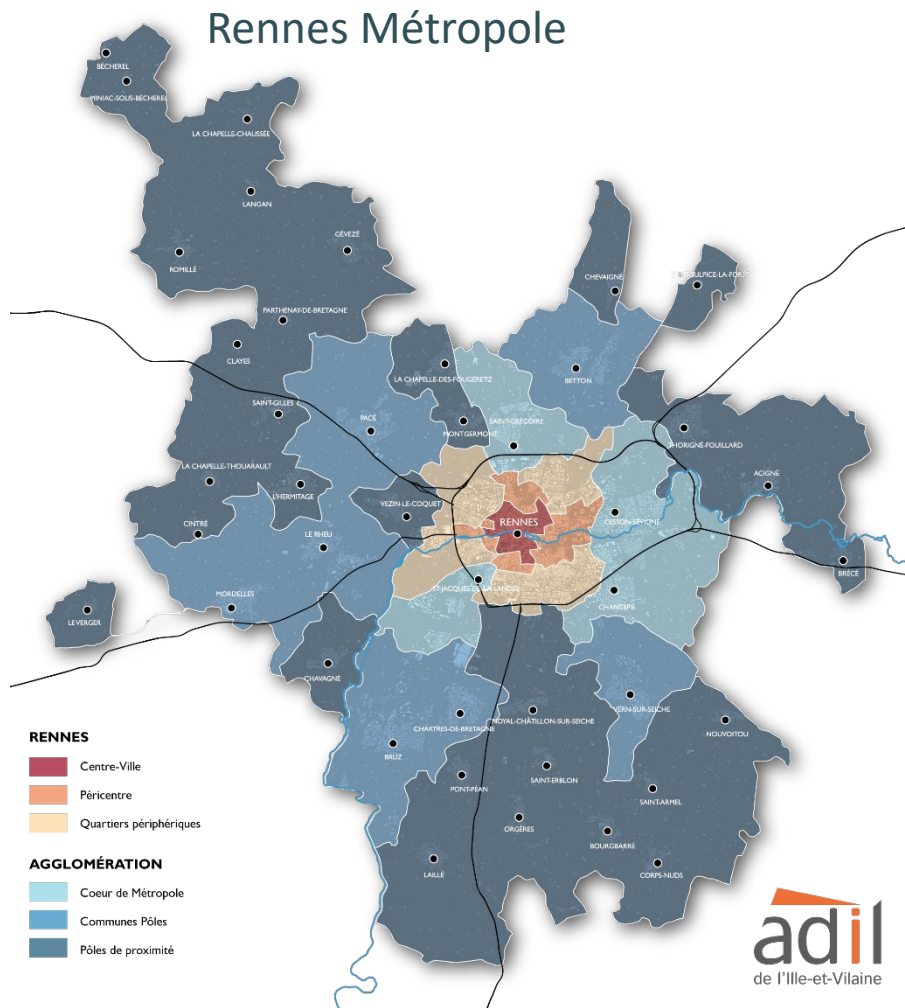
ADIL 35 - Bilan de l'enquête 2022

| | Gestion directe | Gestion déléguée |
|------------------|--|--------------------------------|
| Objectifs | 1 275 enquêtes | 10 286 enquêtes |
| Résultats | 1 006 enquêtes, soit 79 % | 16 358 enquêtes, soit 159 % |
| Collecte | Bailleurs enquêtés par Catherine D'Almeida | 34 professionnels enquêtés |
| Période | 2022 | 2022 |

| | RM | VC | SMA |
|-----------|--------|-------|-------|
| Résultats | 14 870 | 1 266 | 1 128 |

**16 358 enquêtes validées
soit 22 % du parc locatif
privé**

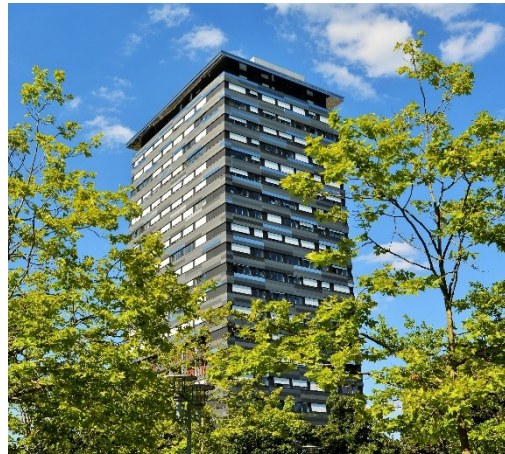
ADIL 35 - Zonage



Rennes Métropole



Vitré Communauté



St-Malo Agglomération



→ Année d'intégration du réseau OLL : **2015**



Collège 1 : État et collectivités locales (4 voix)

- État, représenté par la DDTM
- Brest métropole

Collège 2 : gestionnaires immobiliers (2 voix)

- FNAIM
- UNIS

Collège 3 : bailleurs immobiliers (2 voix)

- Action Logement
- ADO HLM 29

Collège 4 : organismes de consommateurs et d'usagers (2 voix)

- CLCV 29
- ADIL 29

Collège 5 : personnes qualifiées (3 voix)

- Philippe Ranchère (ancien directeur de l'ADIL, administrateur à Soliha, bénévole habitat et humanisme)
- Mourad Kertous (Directeur du département d'AES, UBO)
- Christian Kerleroux (ancien directeur de l'habitat de Brest métropole, Président de l'AIVS-Alma)

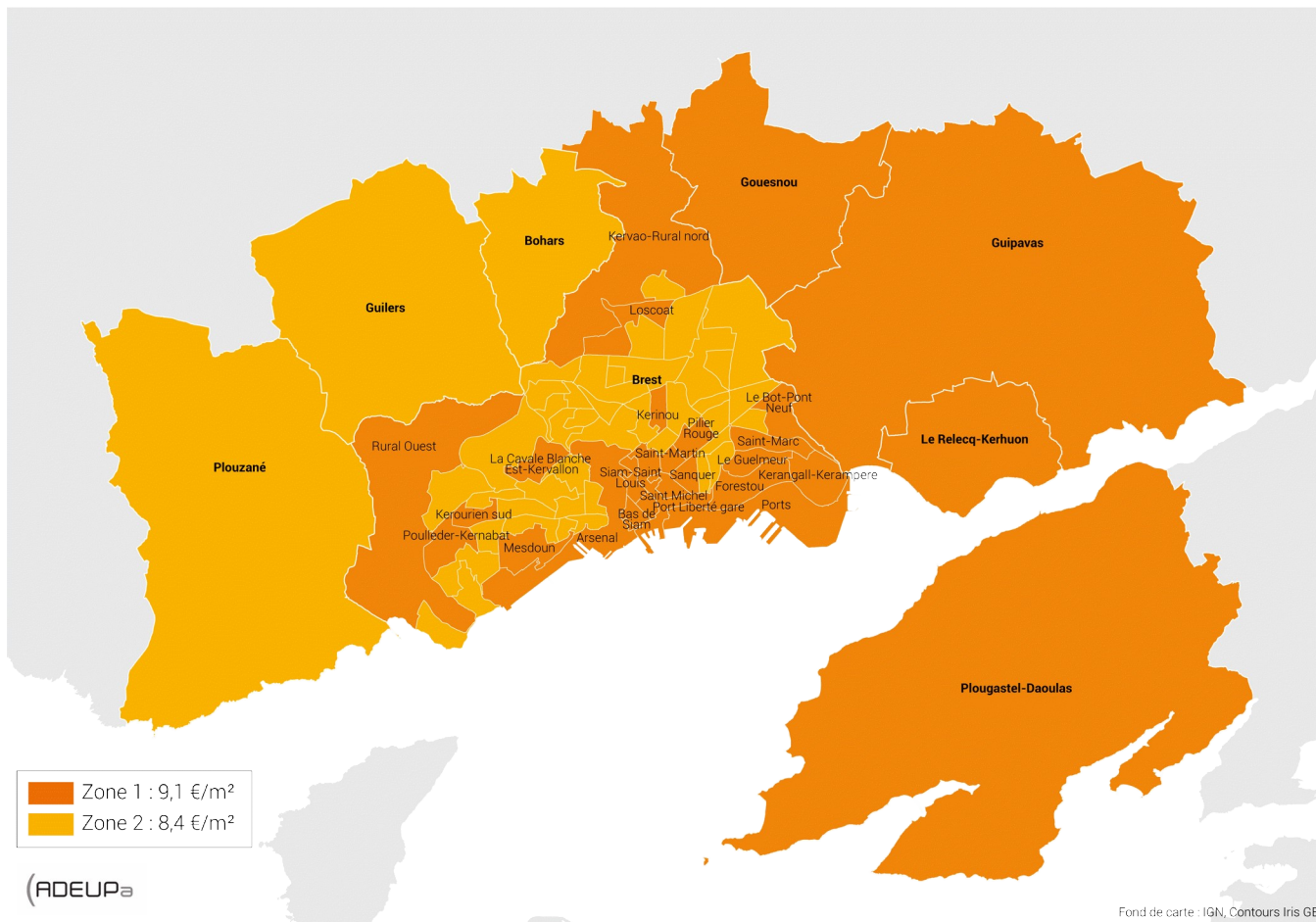
Brest métropole - Bilan de l'enquête 2022

| | Gestion directe | Gestion déléguée |
|------------------|-----------------------------|--|
| Objectifs | 327 enquêtes | 2 139 enquêtes |
| Résultats | 327 enquêtes, soit 100 % | 4 671 enquêtes, soit 218 % |
| Collecte | Prestataire : Cohda | 7 professionnels enquêtés par Arnaud Jaouen |
| Période | Avril 2022 | Janvier-Mars 2022 |

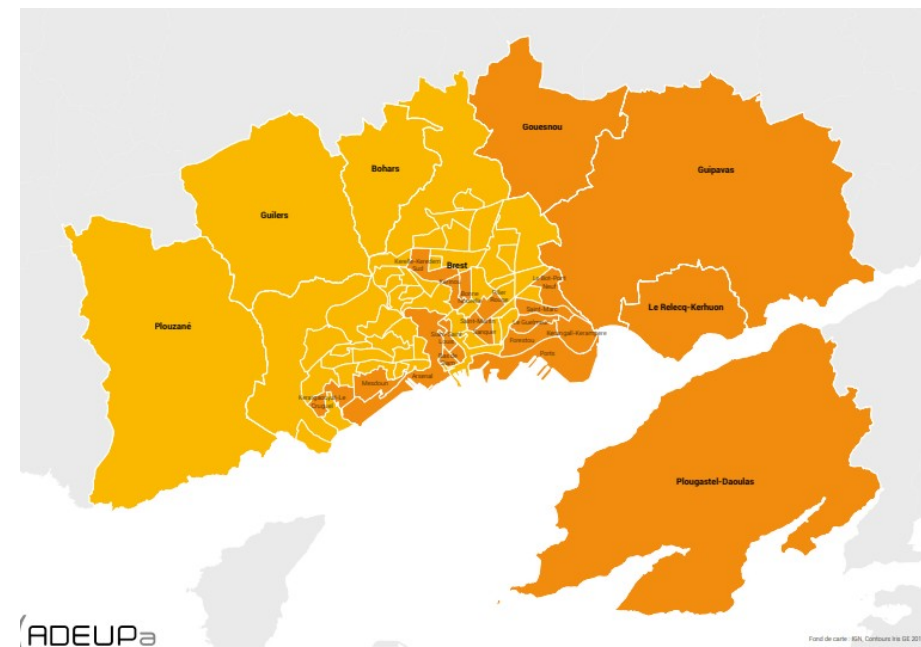
**4 998 enquêtes validées soit
18 % du parc locatif privé**

Brest métropole - Zonage

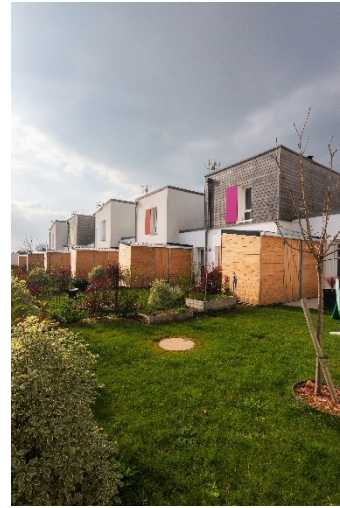
Nouveau zonage utilisé depuis 2021



Ancien zonage, utilisé jusqu'en 2020

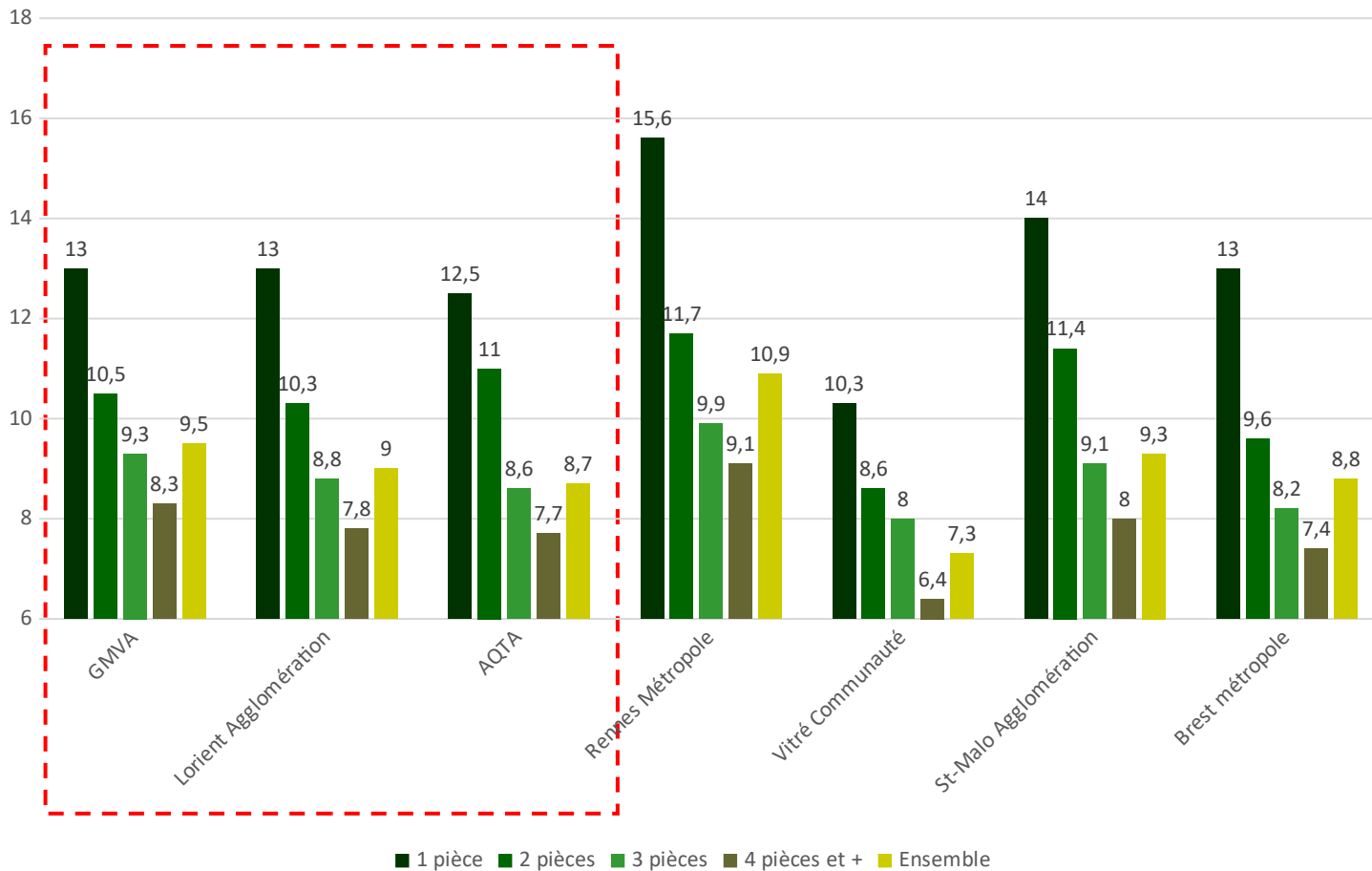


Brest métropole



Typologie et taille

Loyer médian selon la typologie (en €/m²)



Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération

- Un niveau de loyer qui augmente plus rapidement sur les T1 à Vannes, très recherchés par la population étudiante qui s'accroît d'année en année

Lorient Agglomération

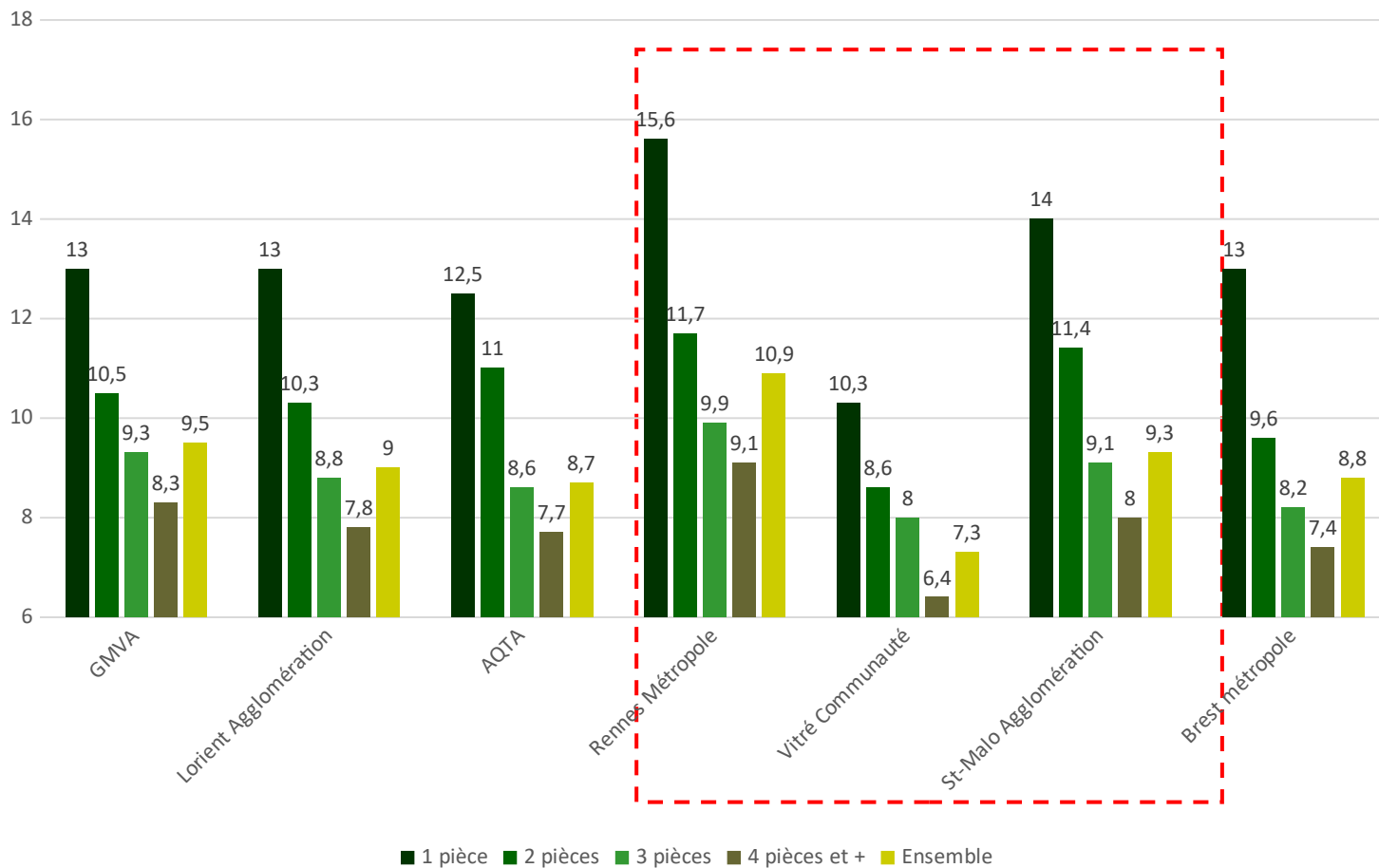
- Un niveau de loyers des T1 lorientais équivalent aux T1 vannetais & une augmentation de près d'un euro par m² en un an
- Une homogénéité des niveaux de loyers sur Lorient et le reste de l'agglomération, sauf pour les 1 pièce

Auray Quiberon Terre Atlantique

- Une tension moins marquée sur les T1
- Un niveau de loyer sur les T2 supérieur aux autres territoires

Typologie et taille

Loyer médian selon la typologie (en €/m²)



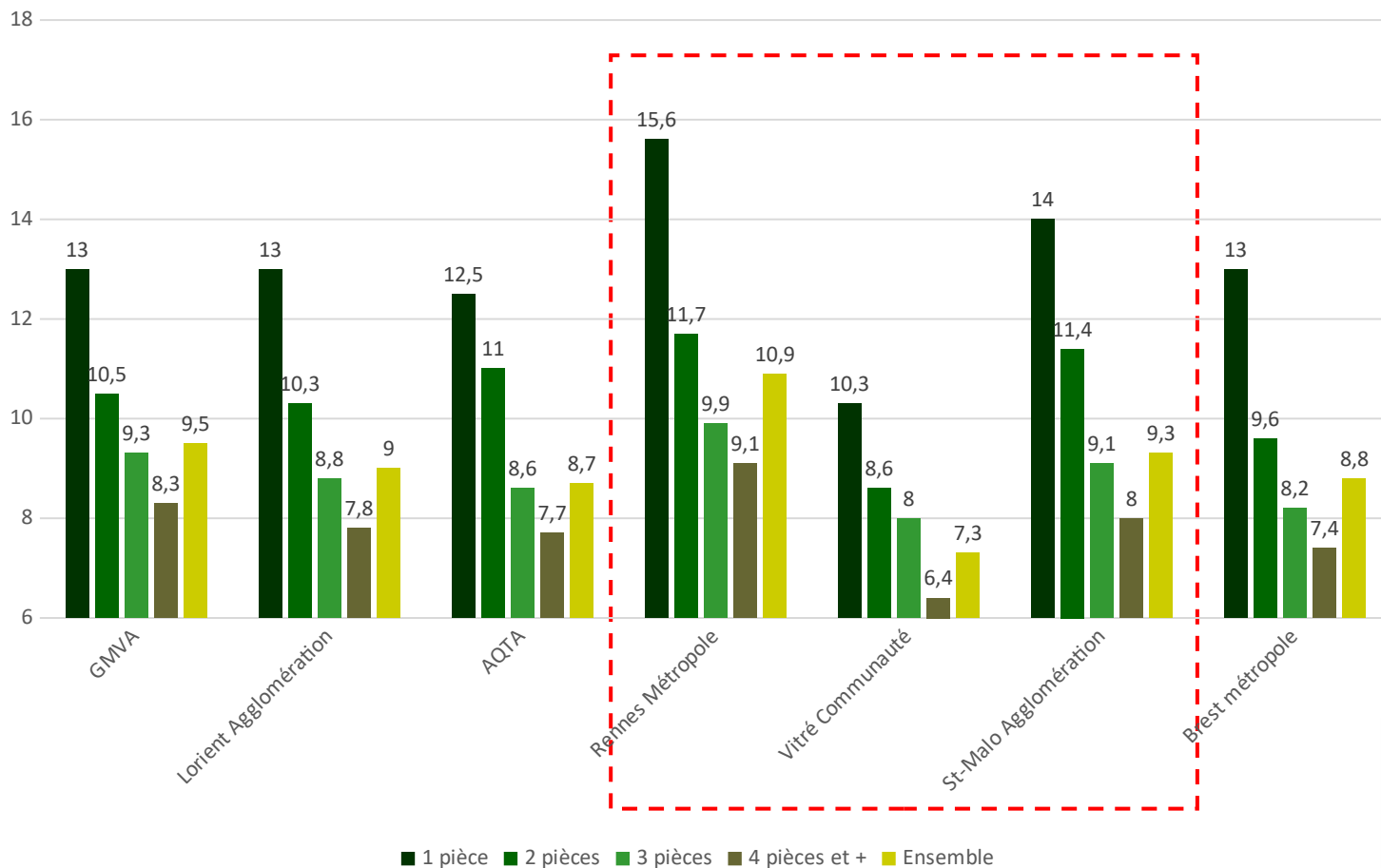
Rennes Métropole

- Une tension sur les petites typologies, témoignage d'une forte demande, principalement en ville-centre malgré une offre conséquente (29 % T1 à Rennes dont 33% en centre-ville)
- L'écart entre les T1 et les T2 est important (+ 4€/m²)
- 25% des studios sont loués à plus de 18,6 €/m² dans la métropole rennaise (20 €/m² en centre-ville)

| | Q1 | Médiane | Q3 | Surface |
|-------------|--------|---------|--------|--------------------|
| Appartement | 9,8 € | 11,2 € | 13,4 € | 52 m ² |
| T1 | 13,7 € | 15,6 € | 18,6 € | 26 m ² |
| T2 | 10,6 € | 11,7 € | 13 € | 43 m ² |
| T3 | 9,1 € | 9,9 € | 10,7 € | 64 m ² |
| Maison 14+ | 8,4 € | 9,4 € | 10,8 € | 86 m ² |
| Maison | 7,7 € | 8,8 € | 10,2 € | 101 m ² |

Typologie et taille

Loyer médian selon la typologie (en €/m2)



Vitré Communauté

- Le niveau de loyer au m² des maisons est nettement inférieur à celui des appartements (-21 %) en raison d'une offre importante dans le parc locatif privé (57 % dans l'agglomération, 71 % hors Vitré)
- L'écart est entre T1 et T2 est plus important qu'entre les autres typologies (+ 27%) lié à une offre restreinte (4 % dans l'agglomération, 8 % à Vitré)

| | Q1 | Médiane | Q3 | Surface |
|-------------|-------|---------|--------|-------------------|
| Appartement | 6,8 € | 8,1 € | 9,3 € | 57 m ² |
| T1 | 9,1 € | 10,9 € | 12,7 € | 29 m ² |
| T2 | 7,4 € | 8,6 € | 10 € | 45 m ² |
| T3 | 6,8 € | 8 € | 8,6 € | 67 m ² |
| T4+ | 5,7 € | 6,4 € | 7,4 € | 85 m ² |
| Maison | 5,8 € | 6,7 € | 7,8 € | 96 m ² |



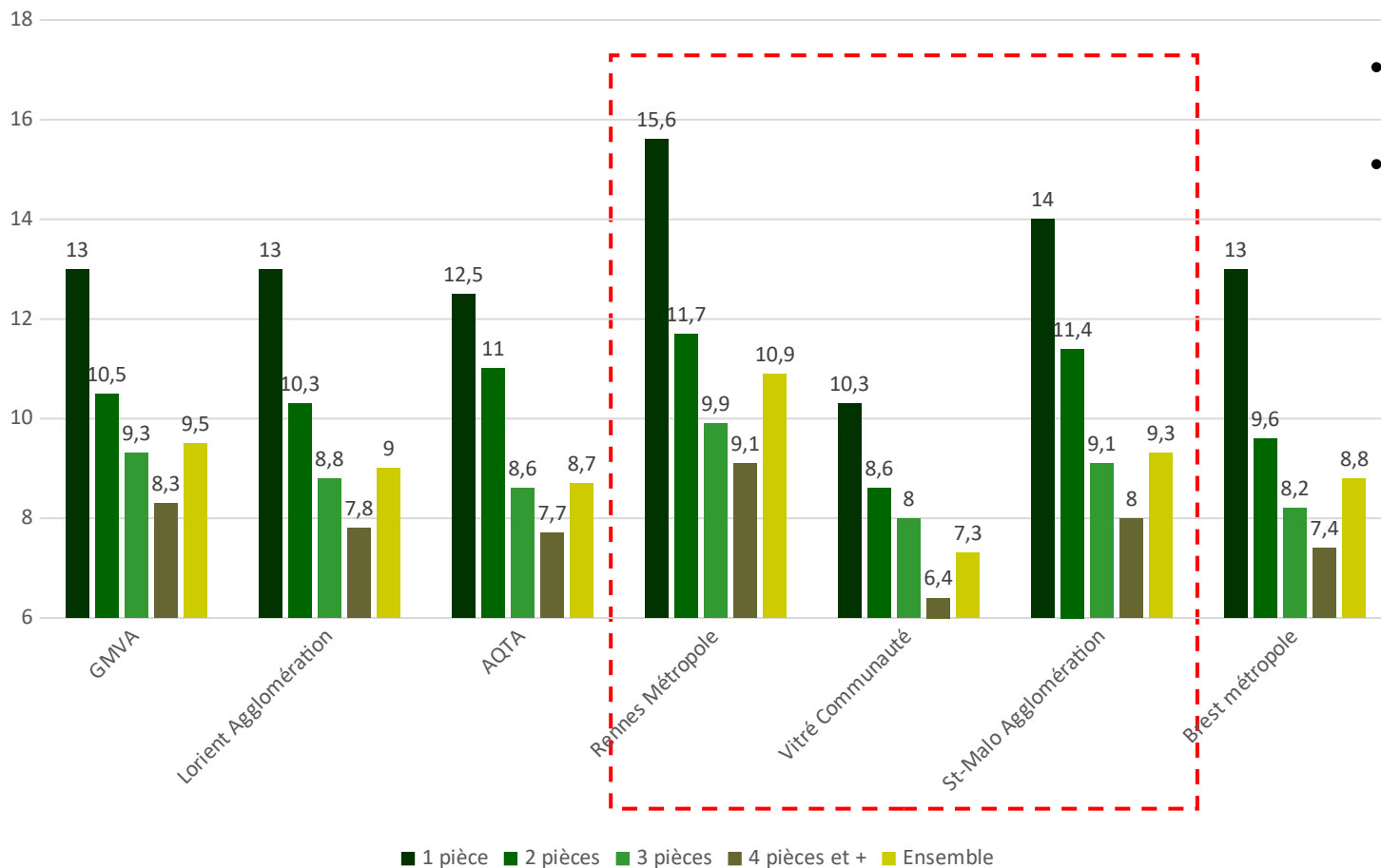
observatoires
des loyers



Agence Départementale
d'Information
sur le Logement
d'Ille-et-Vilaine

Typologie et taille

Loyer médian selon la typologie (en €/m²)

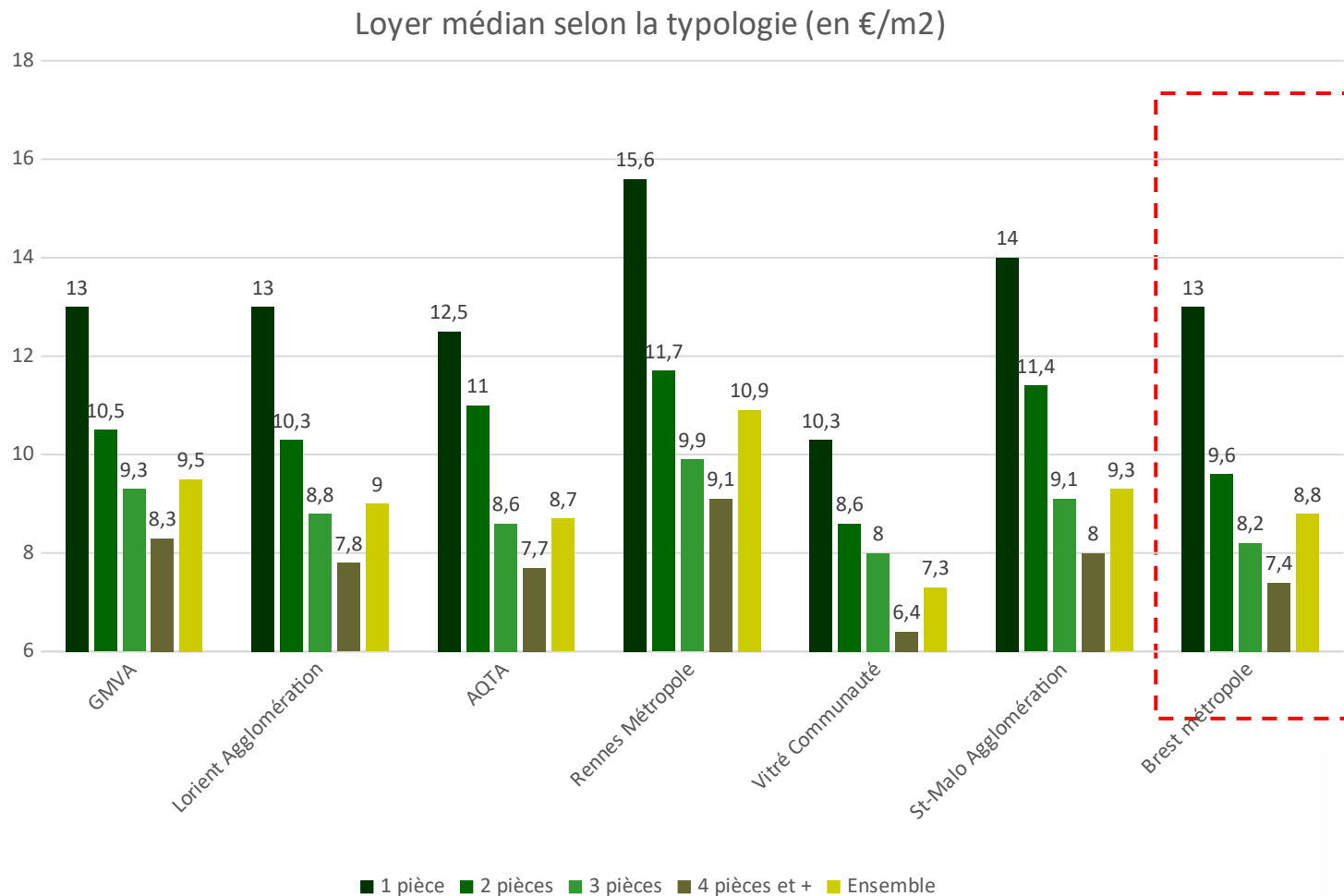


Saint-Malo Agglomération

- Le niveau de loyer au m² des T1 de l'agglomération malouine est plus élevé que les autres agglomérations des OLL bretons (hors Rennes).
- Les écarts entre les typologies sont assez importants (T1-T2 + 23 %, T2-T3 + 25%).
- Les T1 ne représentent que 9% du parc locatif privé (12 % à St Malo)

| | Q1 | Médiane | Q3 | Surface |
|-------------|--------|---------|--------|-------------------|
| Appartement | 8,9 € | 10,3 € | 12 € | 54 m ² |
| T1 | 12,1 € | 14 € | 15,8 € | 29 m ² |
| T2 | 10,2 € | 11,4 € | 12,2 € | 42 m ² |
| T3 | 8,7 € | 9,7 € | 10,4 € | 64 m ² |
| T4+ | 8,2 € | 8,3 € | 9,1 € | 83 m ² |
| Maison | 6,2 € | 7,8 € | 8,9 € | 95 m ² |

Typologie et taille



Brest métropole

Des studios particulièrement chers

Écart important entre le loyer médian d'un T1 et celui d'un T2.

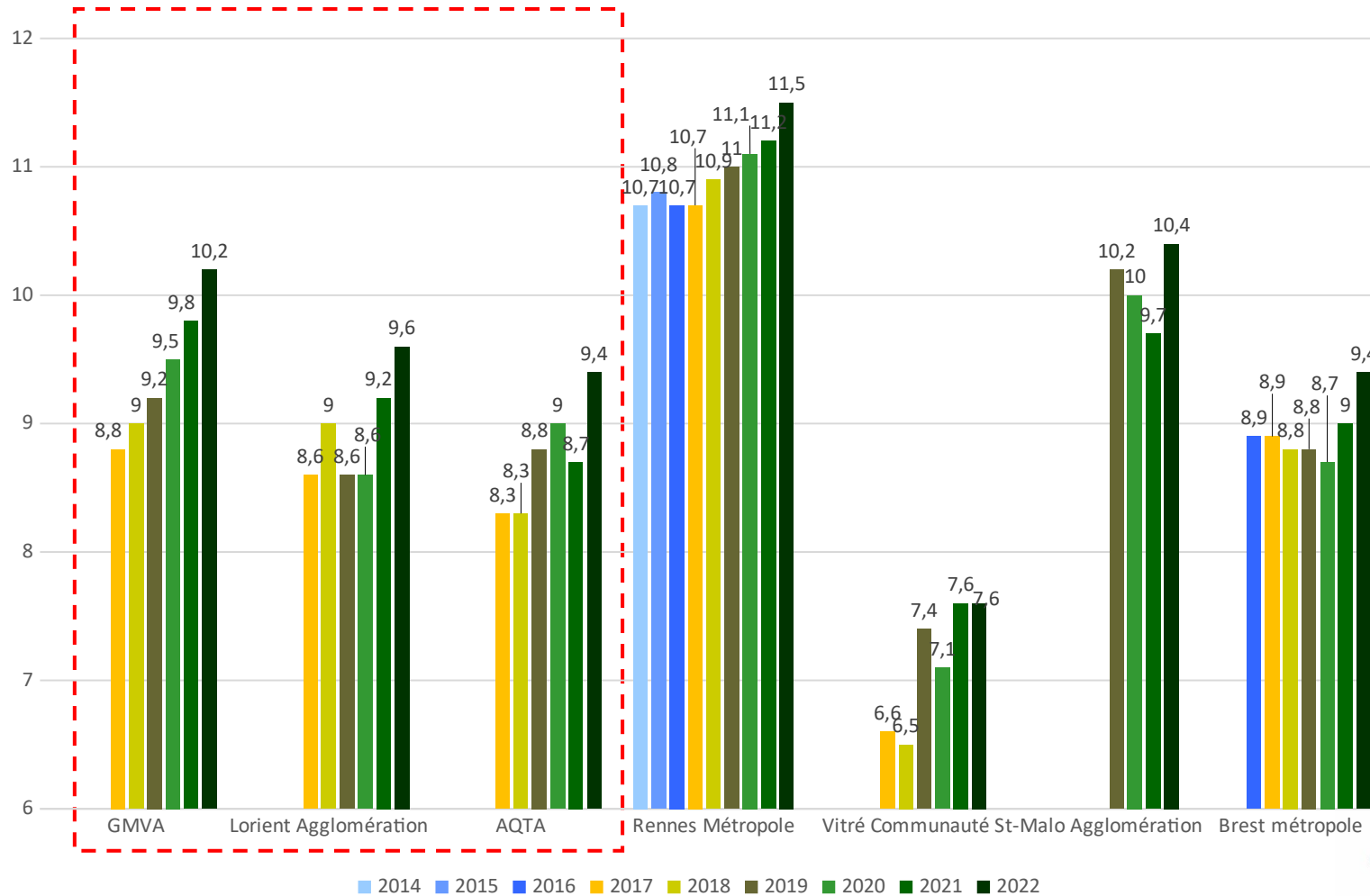
Plus forte dispersion des loyers sur les T1.

25 % des studios sont loués à plus de 16,4 €/m².

| | Q1 | Médiane | Q3 |
|--------------|------|---------|------|
| Maison | 7.2 | 8.2 | 9.0 |
| App 1 pièce | 11.2 | 13.0 | 16.4 |
| App 2 pièces | 8.4 | 9.6 | 10.8 |
| App 3 pièces | 7.2 | 8.2 | 9.1 |
| App 4 pièces | 6.6 | 7.2 | 7.9 |

Loyer de marché selon l'année

Loyer de marché médian selon l'année (en €/m2)



Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération

- Hausse progressive et régulière, mais moins marquée à Vannes que sur le reste de l'agglomération

Lorient Agglomération

- Véritable « effet Covid », avec une hausse nettement visible des loyers à la relocation en 2021

Auray Quiberon Terre Atlantique

- Évolution plus en dents de scie avec une nette progression sur le loyer de marché 2022



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

adil
Agence Départementale
d'Information
sur le Logement
du Morbihan

Loyer de marché selon l'année

Loyer de marché médian selon l'année (en €/m²)



Rennes Métropole

- 2022 est l'année où le niveau de loyer de marché est le plus élevé de l'ensemble des campagnes depuis 2014 (11,5 €/m², 12,2 €/m² pour la ville de Rennes, 9,7 €/m² pour la périphérie).
- Ce sont principalement sur les T1 et T4+ que les augmentations des loyers de marché ont été les plus importants.
- Le taux de rotation (baux signés sur 1 an) est d'environ 39 % sur la métropole rennaise et de 42 % sur la ville de Rennes, ce qui peut expliquer en partie ces augmentations.

Vitré Communauté

- Malgré des loyers assez bas, l'effet post-covid se fait ressentir sur l'agglomération vitrénienne.

Saint-Malo Agglomération

- Hausse notable en 2022 après une évolution en dents de scie

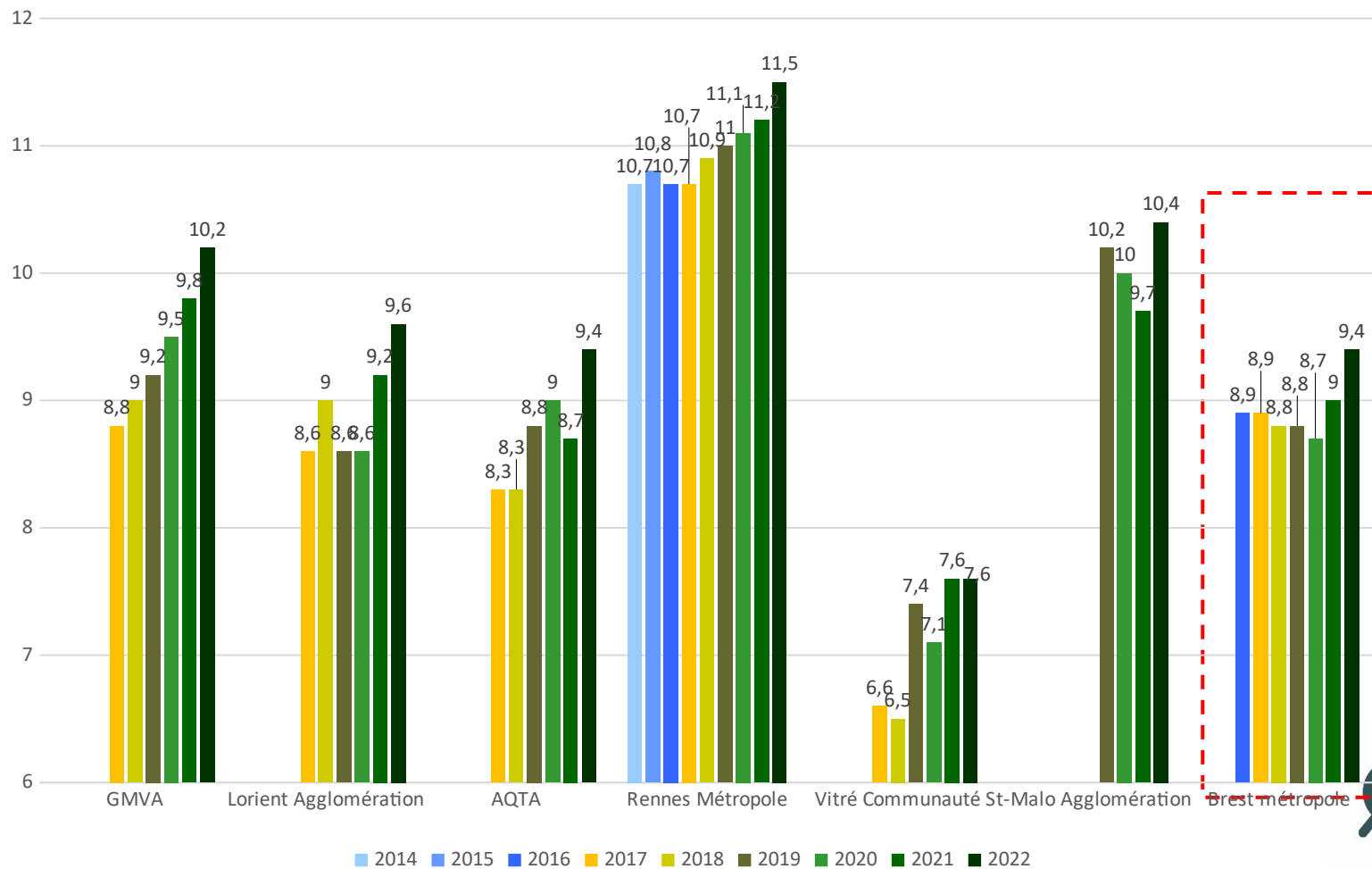


**observatoires
des loyers.org**
le réseau des observatoires locaux



Loyer de marché selon l'année

Loyer de marché médian selon l'année (en €/m2)



Brest métropole

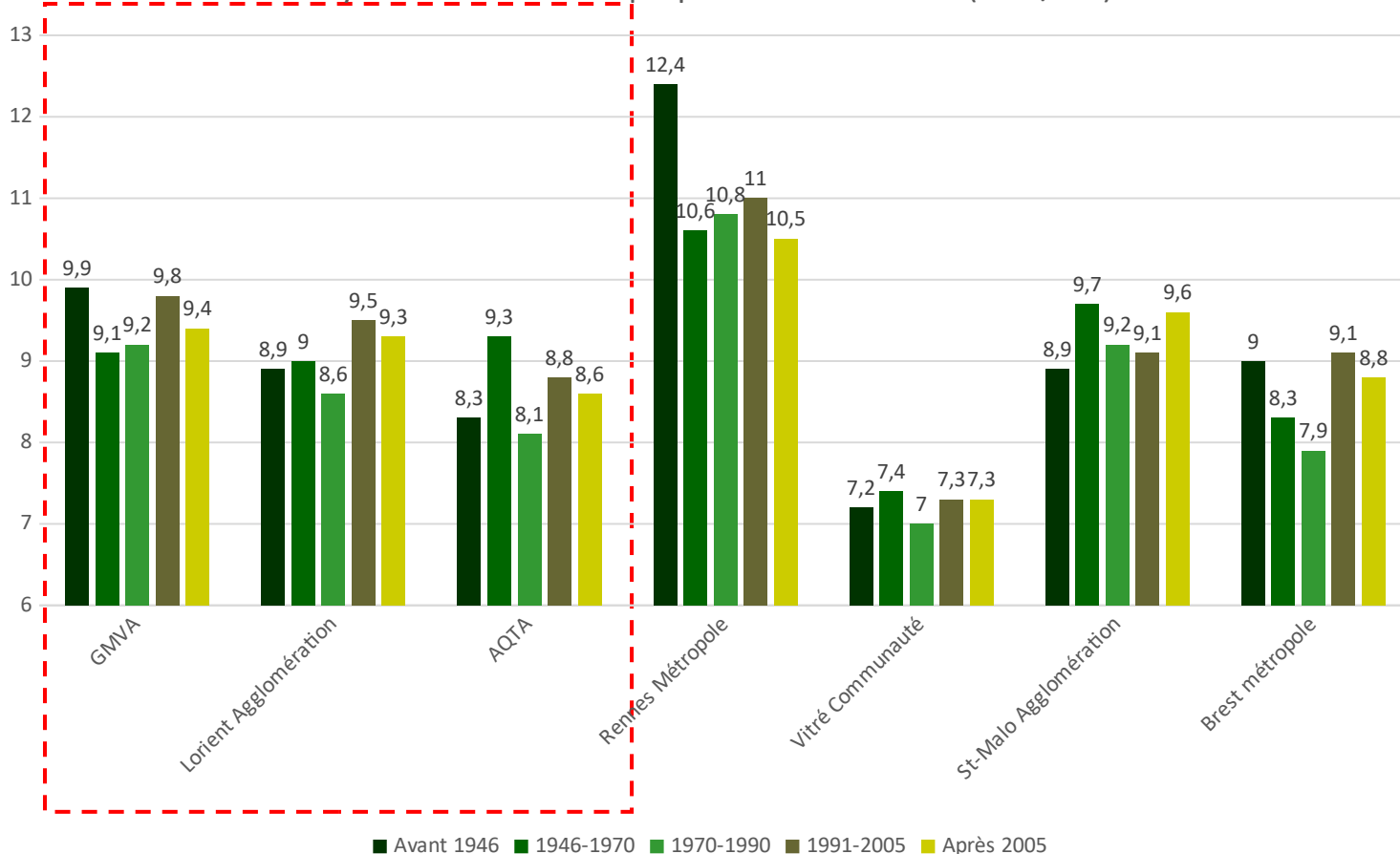
Des loyers de marché nettement plus élevés depuis 2021 signe d'une tension de plus en plus forte

Le parc locatif de Brest métropole a connu un début de tension dès 2018-2019 avec des conditions d'accès au logement plus difficile lors des rentrées universitaires. La crise sanitaire a amplifié la tension → baisse des biens disponibles à la location → augmentation de la demande → du loyer de marché.

Part de logements reloués en moins de 3 jours :
 25 % en 2017
 39-40 % en 2018, 2019 et 2020
 56 % en 2021

Époque de construction

Loyer médian selon l'époque de construction (en €/m²)



Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération

- Des prix plus élevés dans l'ancien sur Vannes...
- ...et dans le neuf sur les autres communes et une évolution plus marquée sur ces logements récents

Lorient Agglomération

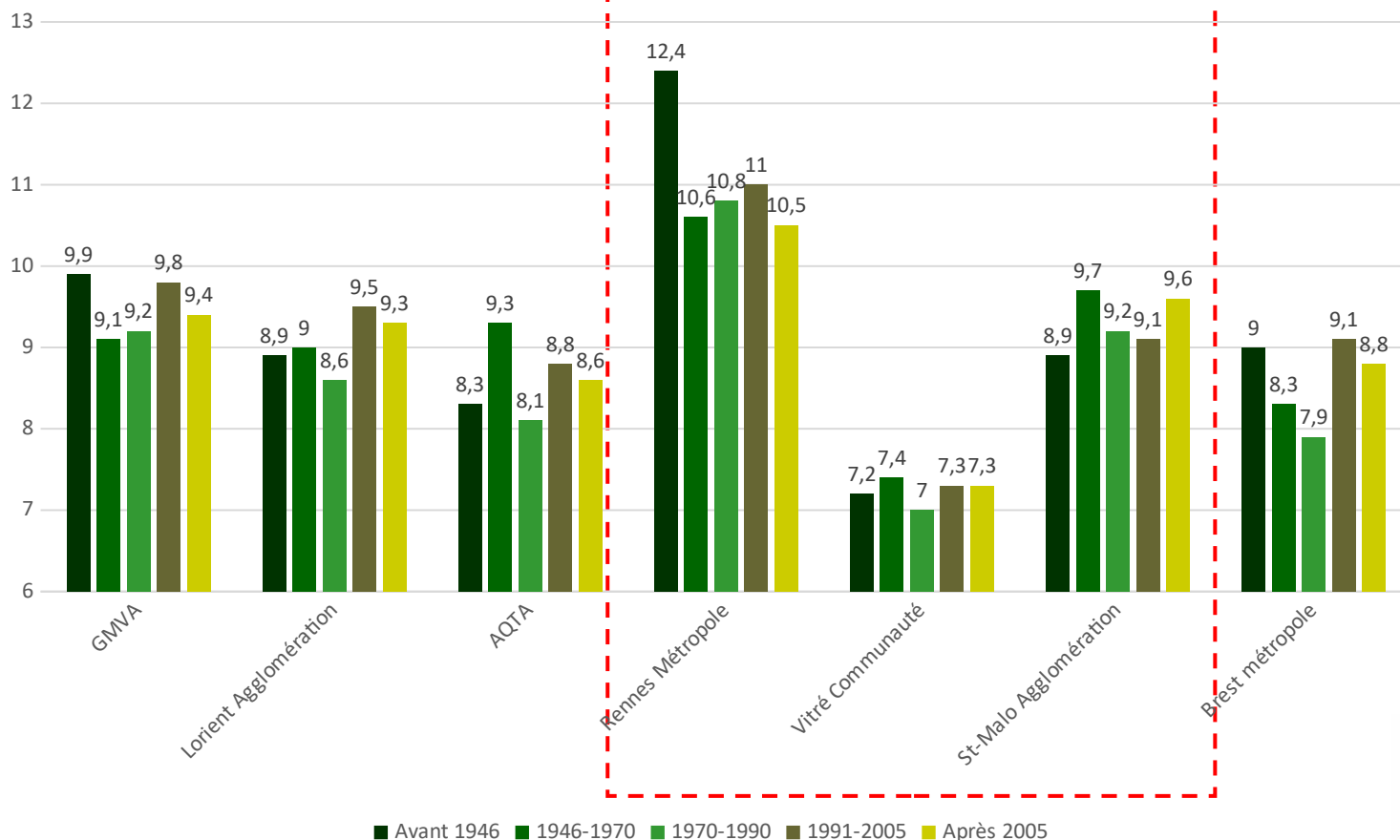
- Un âge du parc peu impactant sur les niveaux de loyers mais une différence toutefois entre les logements construits après 1991 et ceux plus anciens

Auray Quiberon Terre Atlantique

- Malgré le parc plus jeune sur ce territoire, près d'un logement enquêté sur deux date d'après 2005, et développé notamment grâce aux dispositifs d'investissement locatif, la différence de loyer n'est que très limitée

Époque de construction

Loyer médian selon l'époque de construction (en €/m²)

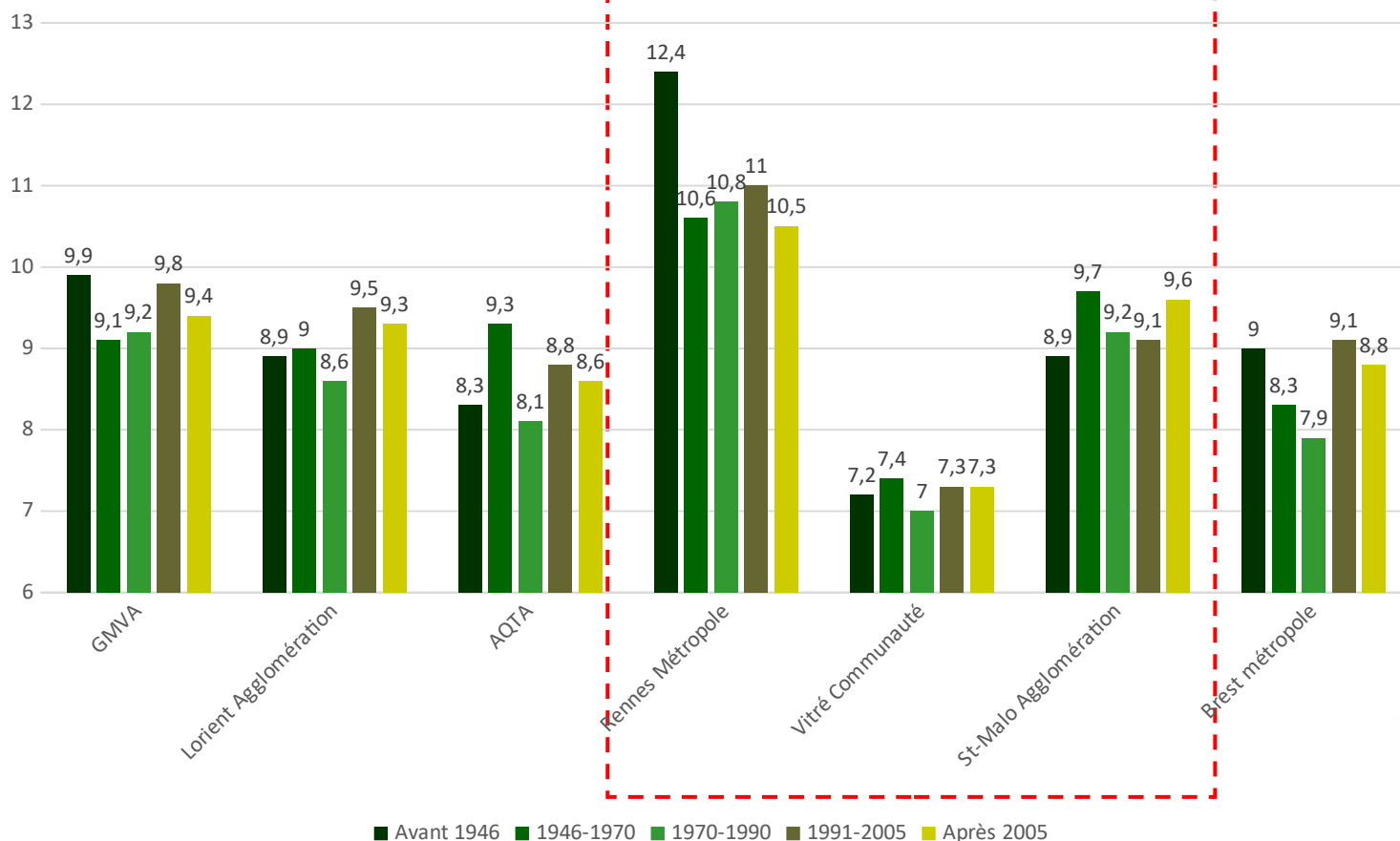


Rennes Métropole

- **50 %** du parc locatif privé construit entre 1971 et 2005
- **Ville-centre : 11 %** du parc construit avant 1946
- **Périphérie : 42 %** du parc construit après 2005
- Les logements les plus accessibles sont ceux construits sur la période 1946 -1970 (lourdes charges, grandes copropriétés, mauvaise image) et après 2005 (Choc de l'offre - dispositifs de défiscalisation). Ces deux périodes représentent 16% et 25% du parc locatif privé.
- Les logements les plus onéreux sont ceux d'avant-guerre qui s'explique notamment par la localisation des logements en centre-ville et leurs petites surfaces qui sont très convoités.

Époque de construction

Loyer médian selon l'époque de construction (en €/m²)



Vitré Communauté

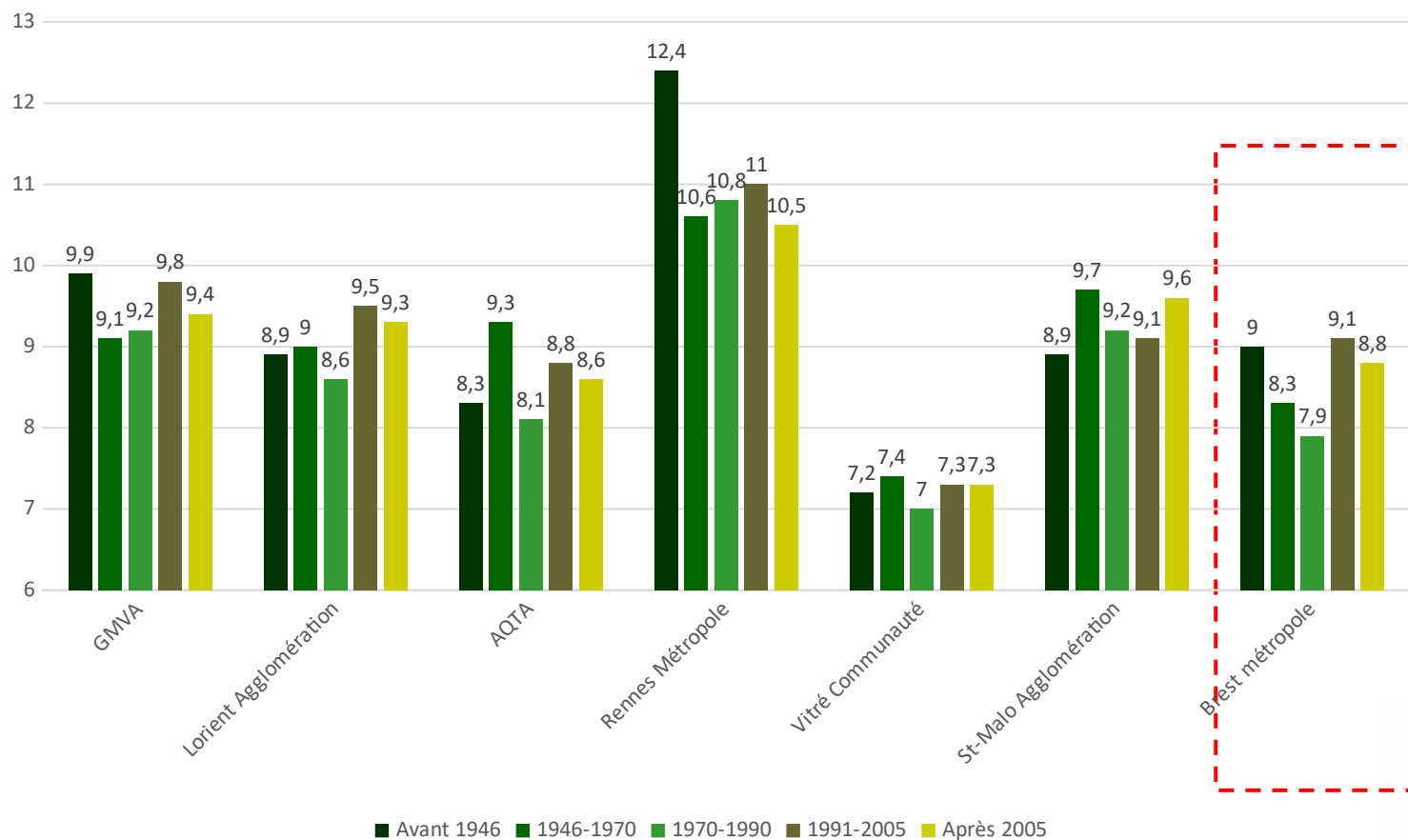
- **20 %** du parc locatif privé construit avant-guerre et **19 %** après 2005. Les logements sur la période 1970-1990 sont les plus accessibles. Cependant, les écarts différents selon la typologie. En effet, les loyers au m² des appartements pour cette même période sont supérieurs à ceux des autres périodes (8,9 €/m²).

Saint-Malo Agglomération

- L'agglomération malouine possède un parc locatif privé relativement récent (**44 %** après 1991) notamment en périphérie (**50 %**).
- Les logements les plus onéreux sont ceux construits sur les périodes 1946-1970 et après 2005. A l'inverse, le parc d'avant-guerre est plus accessible (**19%** du parc)

Époque de construction

Loyer médian selon l'époque de construction (en €/m2)



Brest métropole

Des loyers moins élevés dans le parc construit entre 1946 et 1990

34 % du parc construit entre 1946 et 1970 (41 % dans la commune de Brest).

Les logements de l'après-guerre et des Trente Glorieuses restent les plus accessibles du marché : perte d'attractivité des grands immeubles, souvent des charges importantes (ascenseur, chauffage collectif, etc.) et probablement un effet lié à la typologie.

À noter : le parc de la reconstruction (centre-ville de Brest) est l'un des plus prisés, connu comme « le triangle d'or » de la ville.

Enquête loyers hors OLL

ADIL 56 + 35

- 1/ Enquêtes par l'enquêtrice auprès des professionnels + enquêtes remplies par les consultants (en ligne ou lors des rdv)
- 2/ Traitement en interne redressement avec les typologies
- 3/ Publication d'études loyers et de fiches loyers par EPCI

Le marché locatif privé

2022

PONTIVY COMMUNAUTÉ

Afin d'améliorer la connaissance du marché locatif privé Morbihannais, l'ADIL du Morbihan réalise chaque année cette étude qui porte sur Pontivy Communauté.

Le parc locatif privé est examiné au travers des données INSEE (2019) et sont ensuite présentés les niveaux de loyers 2022 (hors charges) des logements locatifs privés loués vides.



Crédit photo : Les Nouveaux Habitués Pontivy

Grille de référence indicative des loyers du parc privé

BAUD COMMUNAUTÉ

Chiffres 2022



Les niveaux de loyers indiqués dans cette fiche correspondent aux médianes des loyers hors charges issus de l'enquête 2022 et pour des logements locatifs vides (non meublés) dans le parc privé. (Sans taxes)

- Loyer d'ensemble : loyer des locataires qui ne leur date d'emménagement
- Loyer de marché : loyer des locataires ayant emménagé il y a moins d'un an

ADIL du Morbihan
Zone d'activités de Larroiscau
14, rue Ella Mullart
56 000 VANNES



Les loyers du parc privé

Résultats 2021

observatoires des loyers.org

CA FOUGÈRES AGGLOMÉRATION

| Typologie | Loyer médian | Loyer mensuel médian | Surface moyenne | Surface médiane | Surface maximale |
|-----------|--------------|----------------------|-----------------|-----------------|------------------|
| T1 | 63,4 | 573,7 | 53,6 | 38,4 | 50,0 |
| T2 | 69,4 | 587,7 | 53,6 | 38,4 | 50,0 |
| T3 | 81,6 | 636,2 | 59,4 | 42,6 | 55,0 |
| T4+ | 68,4 | 622,2 | 64,6 | 50,6 | 65,0 |
| Ensemble | 65,8 | 608,6 | 60,4 | 49,6 | 60,0 |

CA REDON AGGLOMÉRATION (PARTIE ILLE-ET-VILAINE)

| Typologie | Loyer médian | Loyer mensuel médian | Surface moyenne | Surface médiane | Surface maximale |
|-----------|--------------|----------------------|-----------------|-----------------|------------------|
| T1 | 60,4 | 527,2 | 53,6 | 38,4 | 50,0 |
| T2 | 63,6 | 577,2 | 53,6 | 38,4 | 50,0 |
| T3 | 62,6 | 578,2 | 53,6 | 38,4 | 50,0 |
| T4+ | 63,4 | 578,2 | 53,6 | 38,4 | 50,0 |
| Ensemble | 62,8 | 578,2 | 53,6 | 38,4 | 50,0 |

CC BRETAGNE PORTE DE LOIRE COMMUNAUTÉ

| Typologie | Loyer médian | Loyer mensuel médian | Surface moyenne | Surface médiane | Surface maximale |
|-----------|--------------|----------------------|-----------------|-----------------|------------------|
| T1 | 63,4 | 573,7 | 53,6 | 38,4 | 50,0 |
| T2 | 69,4 | 587,7 | 53,6 | 38,4 | 50,0 |
| T3 | 79,4 | 687,7 | 53,6 | 38,4 | 50,0 |
| T4+ | 64,4 | 578,2 | 53,6 | 38,4 | 50,0 |
| Ensemble | 65,8 | 608,6 | 60,4 | 49,6 | 60,0 |

Le réseau des observatoires locaux

