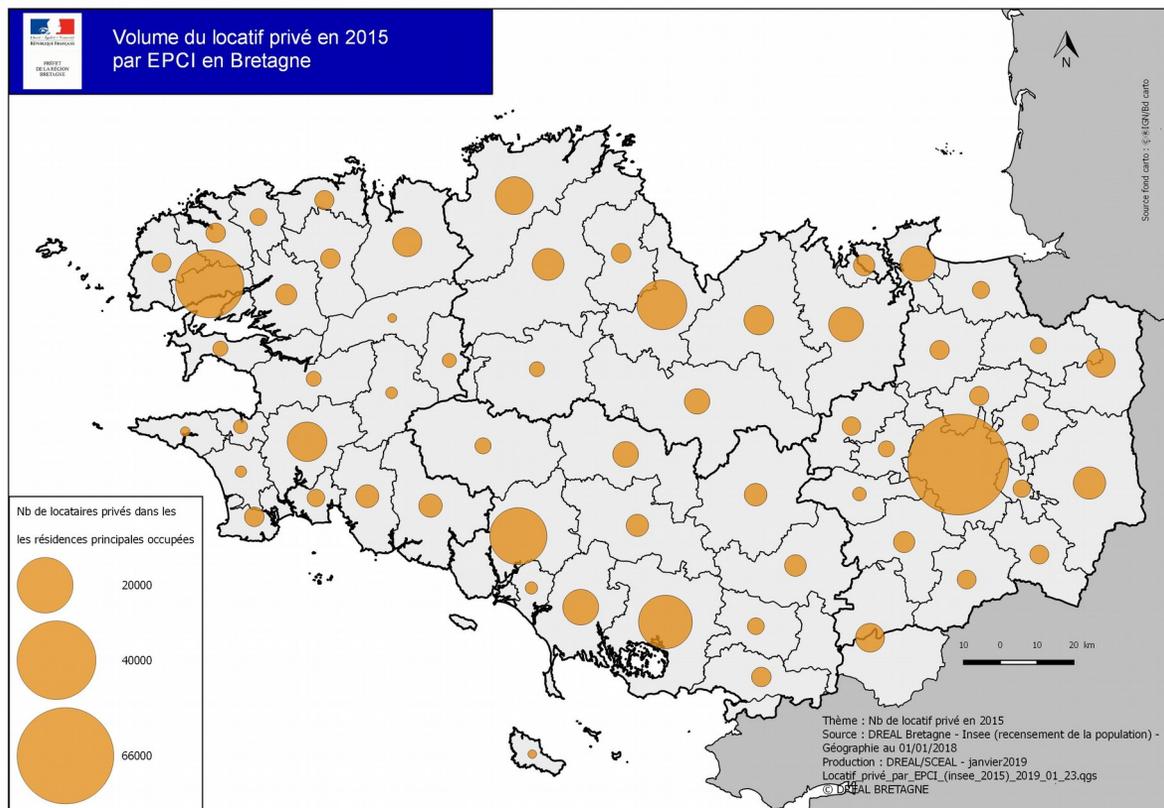




**Rencontre régionale sur
l'observation des Loyers
Jeudi 7 février 2019**

**Données de cadrage
sur le parc locatif privé
en Bretagne**

Volume du parc locatif privé en 2015



Région	22	29	35	56
	323 700	54 604	80 528	116 889
Part régionale	17 %	25 %	36 %	22 %

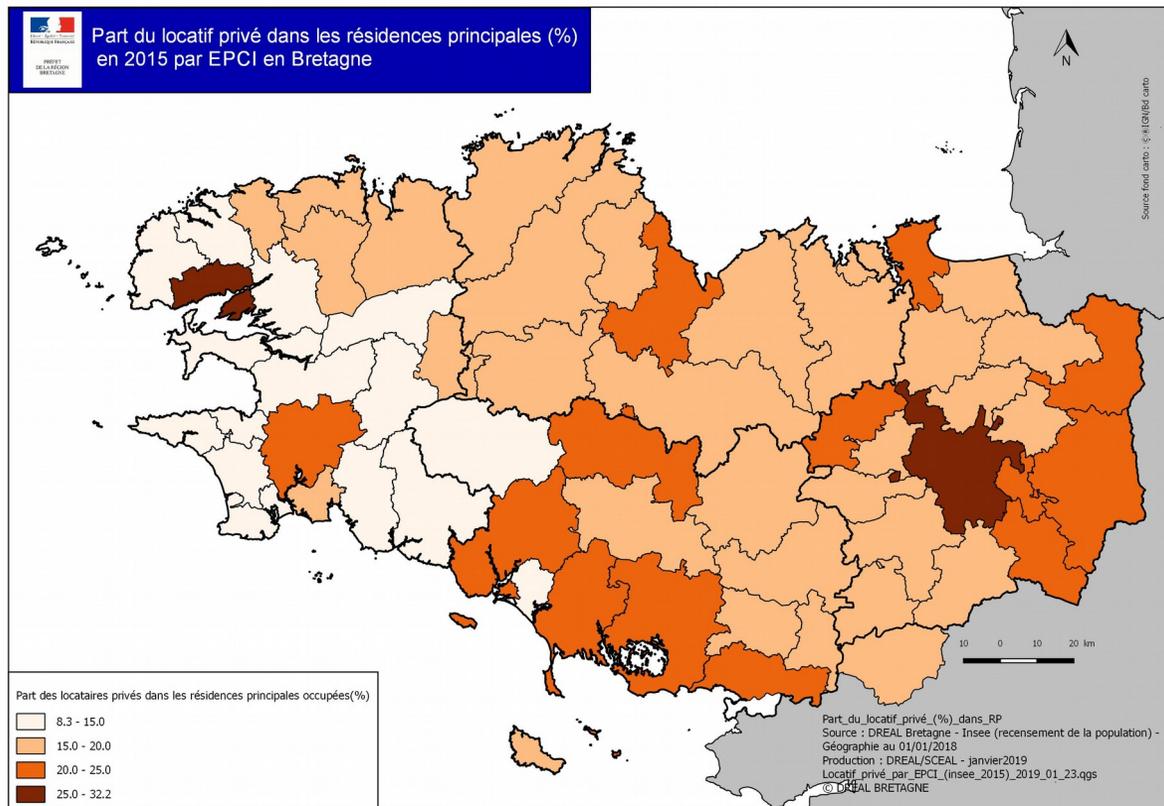
Brest Métropole	Rennes Métropole	Vitré Cté	Auray Quiberon Terre Atlantique	Golfe Morbihan Vannes Agglomération	Lorient Agglomération
30 063	66 131	6 870	8 322	18 668	21 241

Part départementale

37 %	57 %	6 %	12 %	26 %	30 %
------	------	-----	------	------	------

Avec 36 % de la part régionale, le parc locatif privé est plus présent en Ile-et-Vilaine avec notamment Rennes Métropole qui capte près de 60 % du parc breillien

Part du locatif privé dans les résidences principales en 2015

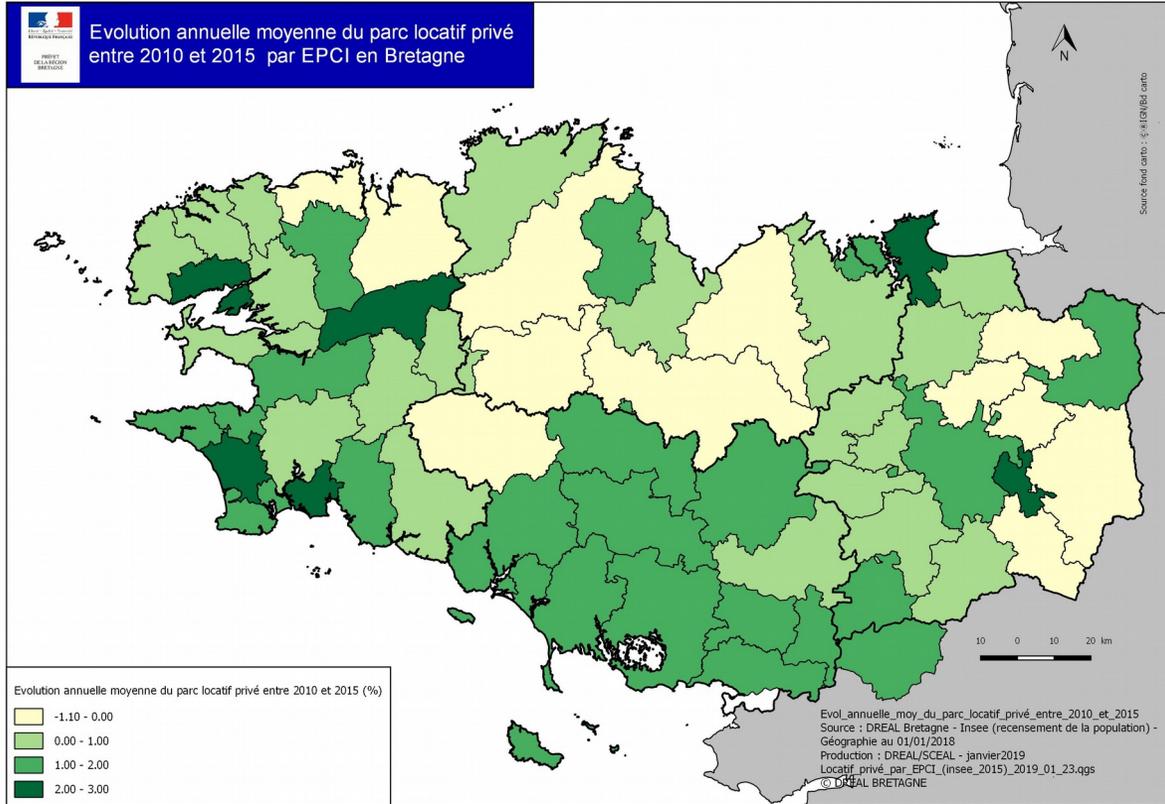


Région	22	29	35	56
	21,7 %	20,1 %	19,1 %	25,5 %

Brest Métropole	Rennes Métropole	Vitré Cté	Auray Quiberon Terre Atlantique	Golfe Morbihan Vannes Agglomération	Lorient Agglomération
29,4 %	32,2 %	21,4 %	21,2 %	24,3 %	22,1 %

Ce sont les 2 métropoles qui présentent la part la plus importante de locatif privé

Evolution annuelle du parc locatif privé entre 2010 et 2015



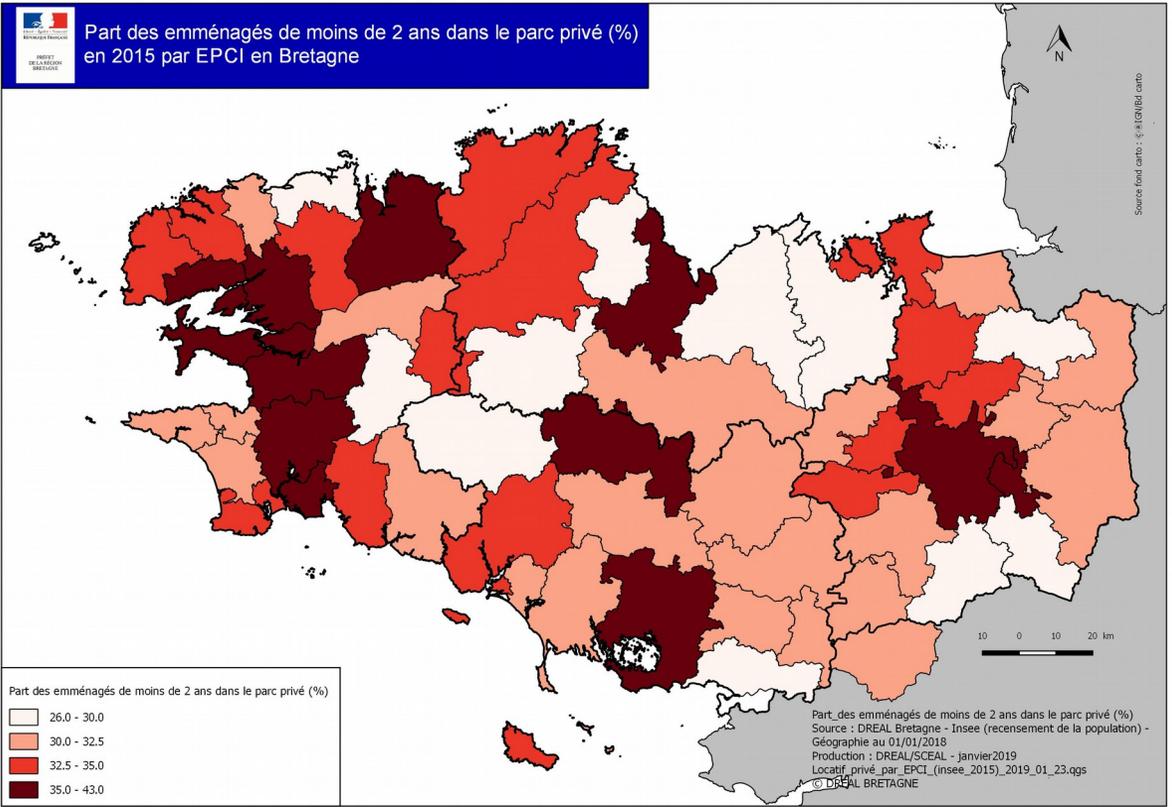
Région	22	29	35	56
	+ 1,2 %	+ 0,4 %	+ 1,3 %	+ 1,4 %

Brest Métropole	Rennes Métropole	Vitré Cté	Auray Quiberon Terre Atlantique	Golfe Morbihan Vannes Agglomération	Lorient Agglomération
+ 2,4 %	+ 2 %	0 %	+ 1,8 %	+ 1,4 %	+ 1,5 %

L'évolution annuelle du parc locatif privé est du même ordre de grandeur dans les départements bretons à l'exception des Côtes-d'Armor

A l'exception de Vitré Communauté plutôt stable, les territoires OLL ont connus une évolution supérieure à l'évolution régionale

Part des emménagés < 2 ans dans le parc privé en 2015

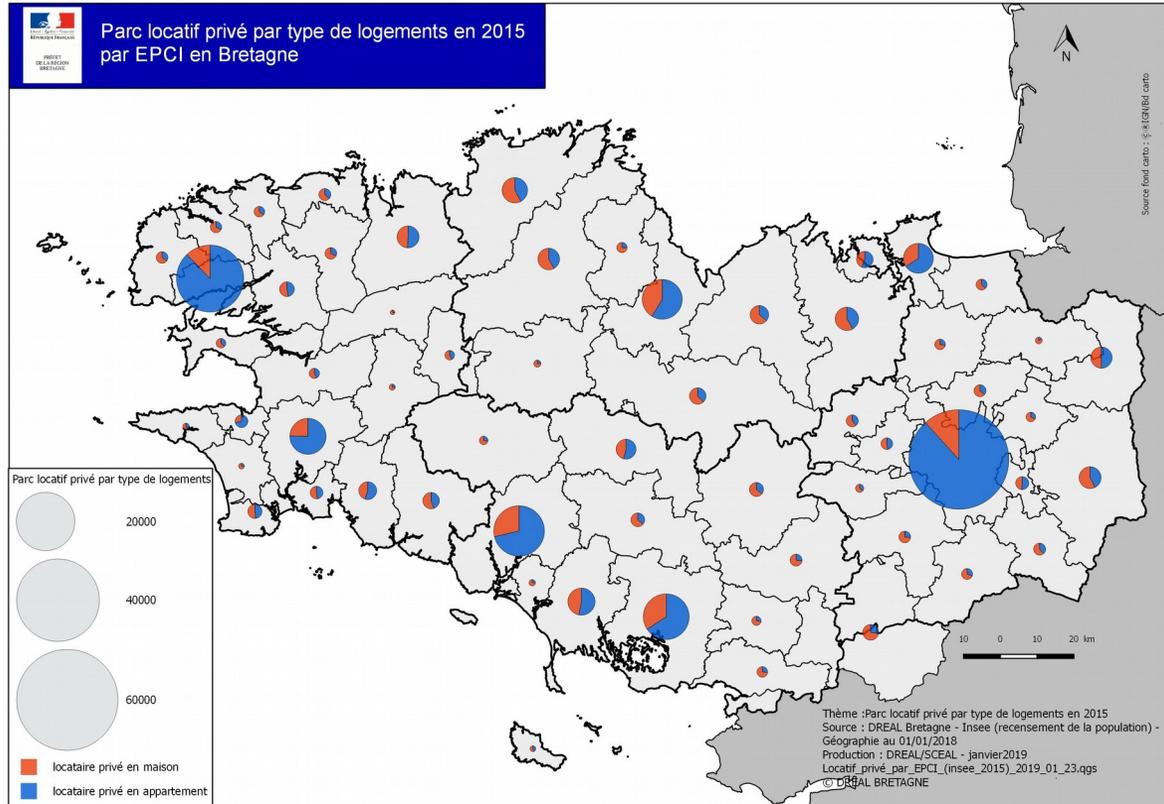


Région	22	29	35	56
	36,8 %	33,4 %	37,8 %	39,0 %

Brest Métropole	Rennes Métropole	Vitré Cté	Auray Quiberon Terre Atlantique	Golfe Morbihan Vannes Agglomération	Lorient Agglomération
41,6 %	43,8 %	31,3 %	32,4 %	37,1 %	35,2 %

La part des emménagés récents se situe entre 30 et 40 %. Ce taux de rotation souligne un fonctionnement du marché plutôt fluide pour l'ensemble des échelles

Parc locatif privé par type de logements en 2015



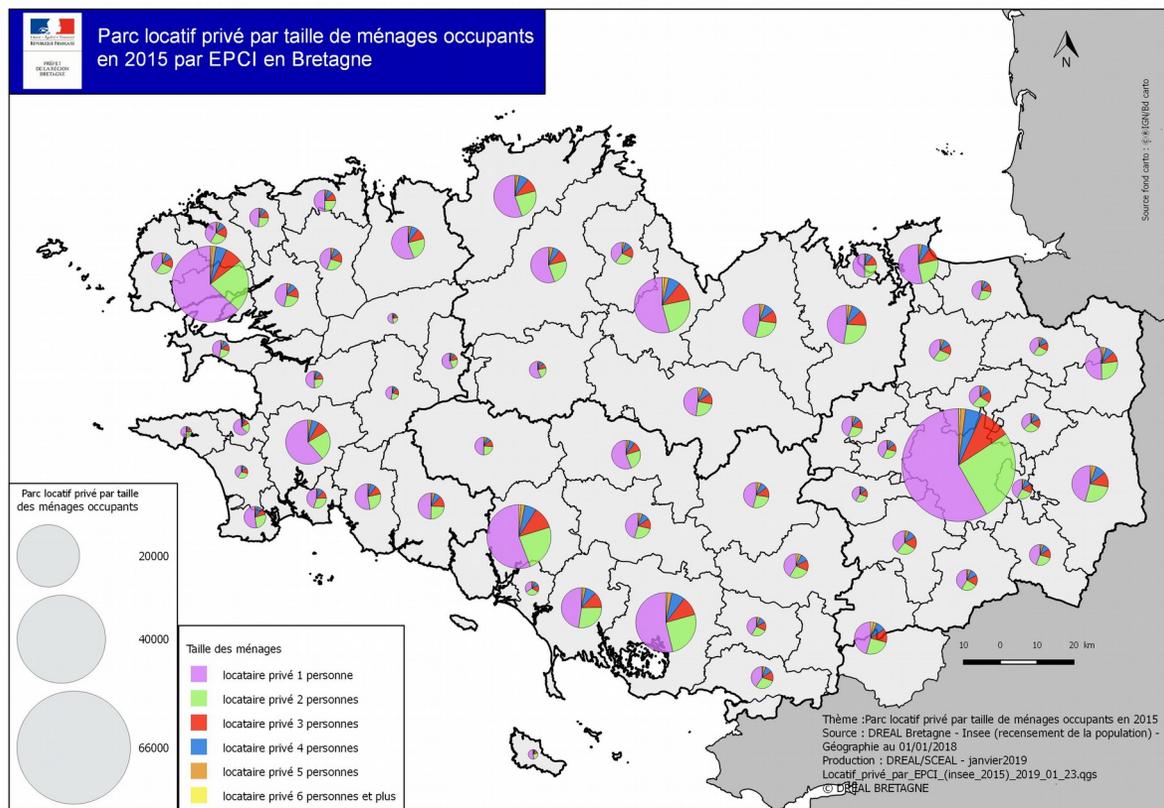
	Région	22	29	35	56
Individuel	39,4 %	55,5 %	36,0 %	31,1 %	44,5 %
Collectif	60,6 %	44,5 %	64,0 %	68,9 %	55,5 %

	Brest Métropole	Rennes Métropole	Vitré Cté	Auray Quiberon Terre Atlantique	Golfe Morbihan Vannes Agglo.	Lorient Agglo.
Individuel	12,2 %	11,7 %	57,5 %	46,9 %	34,3 %	28,7 %
Collectif	87,8 %	88,3 %	42,5 %	53,1 %	65,7 %	71,3 %

Le collectif accueille majoritairement le parc locatif privé, à l'exception des Côtes-d'Armor où c'est l'individuel qui prime

A l'exception de Vitré Communauté qui est plus sur l'individuel, pour les autres territoires OLL, la part du collectif est >50 % voire à près de 90 % pour les 2 métropoles

Parc locatif privé par taille de ménages occupants en 2015



	Région	22	29	35	56
1 et 2 pers.	78,3 %	76,4 %	80,0 %	79,1 %	76,7 %
3 et 4 pers.	18,0 %	19,3 %	16,7 %	17,6 %	19,3 %
5 pers. et +	3,6 %	4,3 %	3,4 %	3,3 %	4,0 %

	Brest Métropole	Rennes Métropole	Vitré Cté	Auray Quiberon Terre Atlantique	Golfe Morbihan Vannes Agglo.	Lorient Agglo.
1 et 2 pers.	85,6 %	84,3 %	72,3 %	75,3 %	79,4 %	79,7 %
3 et 4 pers.	12,0 %	13,7 %	22,3 %	21,1 %	17,4 %	17,3 %
5 pers. et +	2,4 %	2,0 %	5,4 %	3,6 %	3,2 %	3,0 %

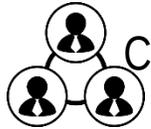
A toutes les échelles, le parc locatif privé accueille des ménages de 1 à 2 personnes pour près de 80 % ; les 2 métropoles étant plutôt autour de 85 %

**Collecte et gouvernance au
niveau des 3 Observatoires
Locaux des Loyers (OLL)**

→ Année d'intégration du réseau OLL :

Rennes Métropole : 2013

Vitré Communauté : 2017



COMITÉ DE PILOTAGE

Partenaires financeurs

- DREAL / DDTM
- Conseil Départemental du Morbihan
- Rennes Métropole
- Vitré Communauté

Organisations fournisseurs de données

- FNAIM Bretagne et Ille-et-Vilaine
- 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.

Des partenaires associés

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

GOVERNANCE & COLLECTE

COLLECTE 2017

Rennes Métropole : **9062**, soit **16 %** du parc locatif privé de la métropole

Vitré Communauté : **456**, soit **7 %** du parc locatif privé de la métropole

GESTION DÉLÉGUÉE

- **9 administrateurs de biens et 5 études notariales ont confié leurs données à l'OLL 35**

- **COLLECTE 2017:**

Rennes Métropole : 8149

Vitré Communauté : 333



GESTION DIRECTE

- **Une enquête confiée chaque année à l'enquêtrice dédiée à la collecte de l'ADIL 35.**

- **COLLECTE 2017 :**

Rennes Métropole : 913

Vitré Communauté : 123



- Une longue tradition d'observation de loyers (1991)
- Année d'intégration du réseau OLL :
2015, pour une première collecte en 2016

COMITÉ DE PILOTAGE



Partenaires financeurs

- DREAL / DDTM
- Partenaires financeurs de l'ADEUPa dont Brest métropole

Fournisseurs de données

- 7 agences immobilières (Agence Centrale, BAI, Foncia, Guy Hoquet, Janin immobilier, Océanic Immobilier et Square Habitat)

Des partenaires associés

- L'ADOHLM
- L'ADIL 29

GOVERNANCE & COLLECTE

COLLECTE 2017

Brest métropole : **3 883**, soit **15 %** du parc locatif privé de la métropole

GESTION DÉLÉGUÉE

- 7 agences immobilières ont confié leurs données à l'OLL 35

- COLLECTE 2017:

Brest métropole : **3 469**



GESTION DIRECTE

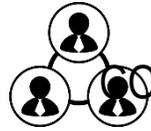
- Une enquête confiée chaque année à un prestataire extérieur et un partenariat avec l'ADIL 29

- COLLECTE 2017 :

Brest métropole : **414**



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



COMITÉ DE PILOTAGE

Partenaires financeurs

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

Organisations fournisseurs de données

- FNAIM
- Chambre Départementale des Notaires
- UNPI

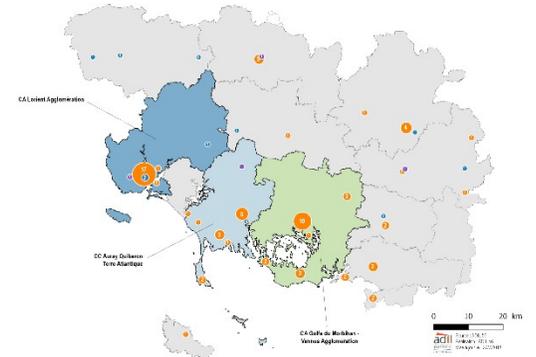
Des partenaires associés

- Action Logement
- AUDELOR
- ADO Habitat
- CAF
- Fédération des Promoteurs Immobiliers
- Union Départementale des Associations Familiales

GOVERNANCE & COLLECTE

GESTION DÉLÉGUÉE

- Plus de **60** professionnels rencontrés au cours de l'année sur l'ensemble du département
- OBJECTIF 2017: **3986**



GESTION DIRECTE

- Une enquête en régie pour un **meilleur contrôle** sur les données récoltées
- OBJECTIF 2017 : **624**



**Résultats de
l'observation des
loyers sur les 3 OLL**

TYPOLOGIE & TAILLES

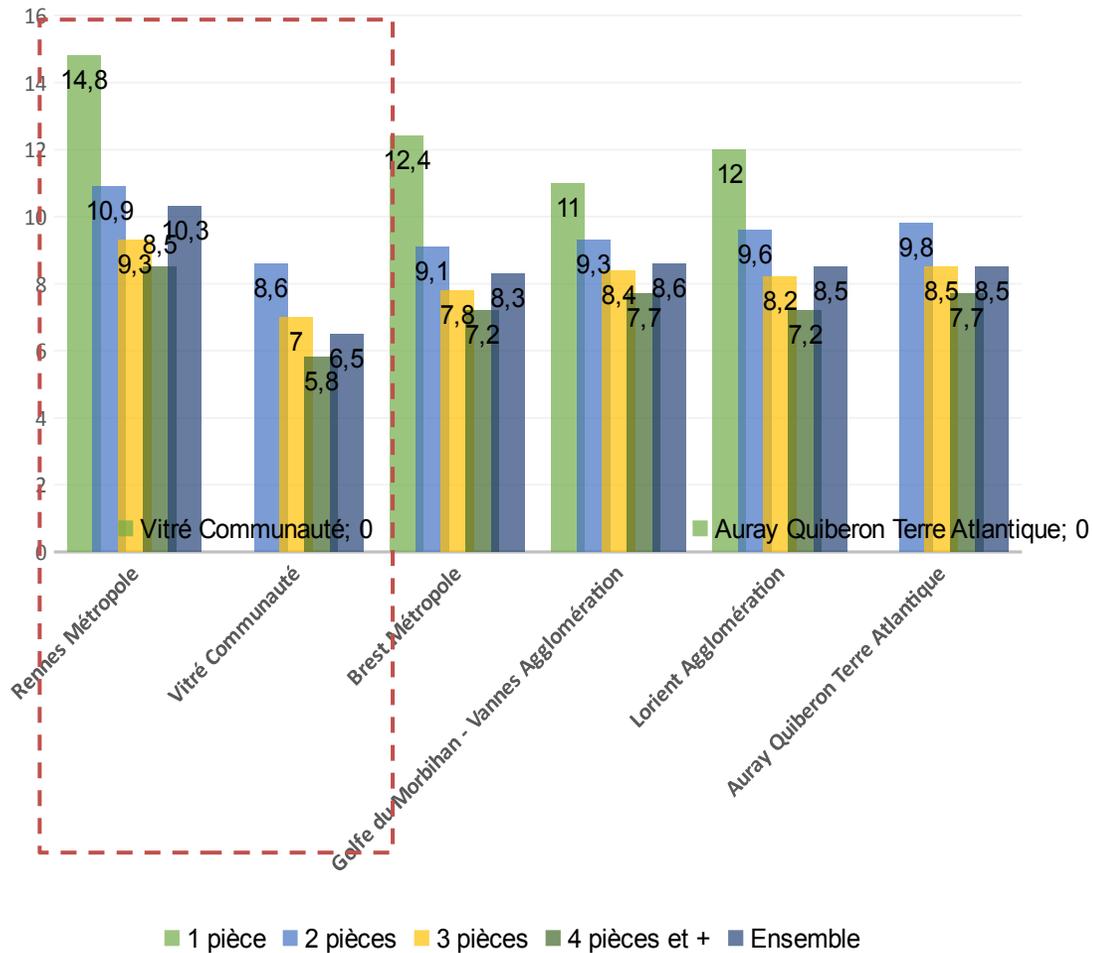
Rennes Métropole

- Une tension sur les petites typologies, témoignage d'une forte demande, principalement en ville-centre malgré une offre conséquente (27 % T1 à Rennes et 33% en centre-ville)
- Niveau de loyer au m² des T5 et + plus élevé que celui de T4 dans certains secteurs centraux et péri-centraux en raison d'une demande supérieure au regard de l'offre actuelle
- Le loyer médian au m² d'une maison est sensiblement inférieur à celui des appartements (- 20%) sur la métropole

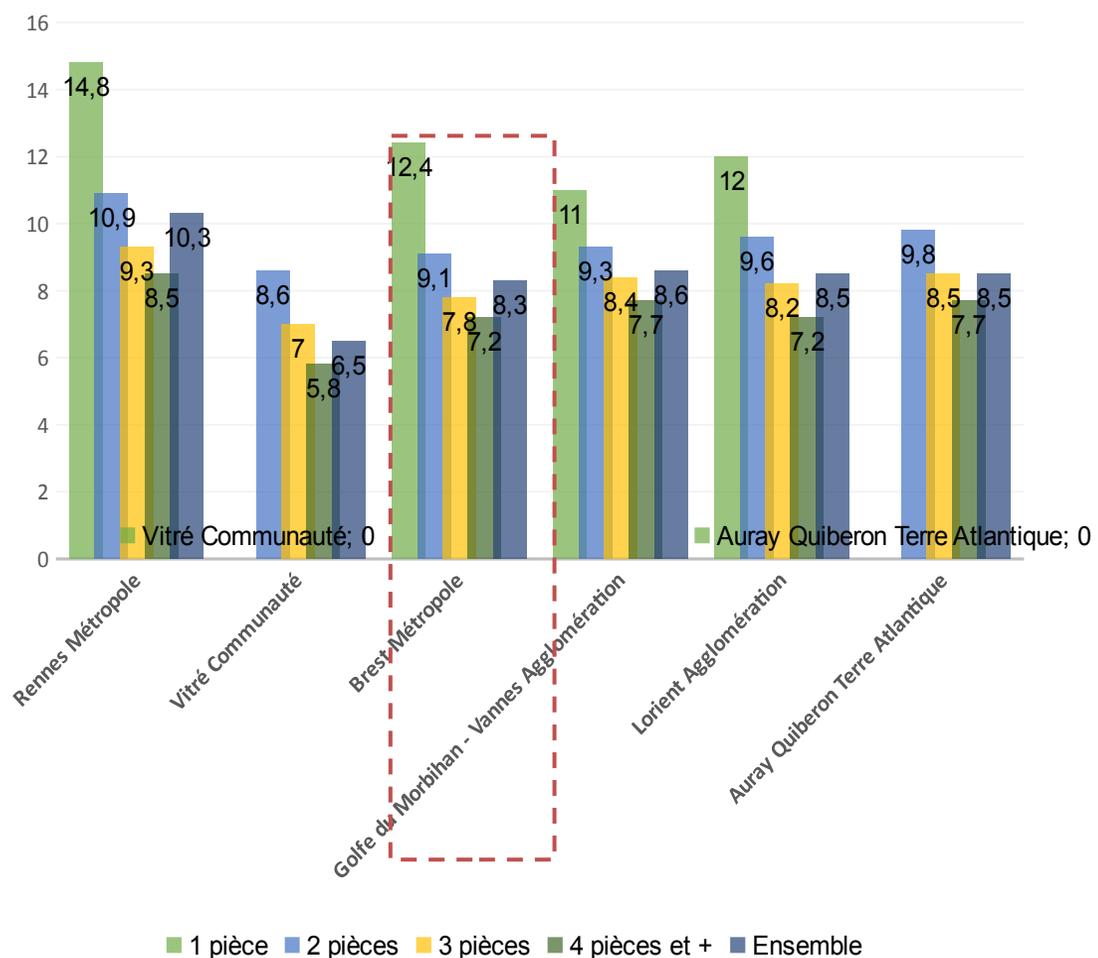
Vitré Communauté

- Le niveau de loyer au m² des maisons est nettement inférieur à celui des appartements (-27 %) en raison d'une offre importante dans le parc locatif privé (58 % dans l'agglomération, 71 % hors Vitré)

Loyer médian par taille (€/m²)
-Tous biens confondus-



Loyer médian par taille (€/m²)
-Tous biens confondus-



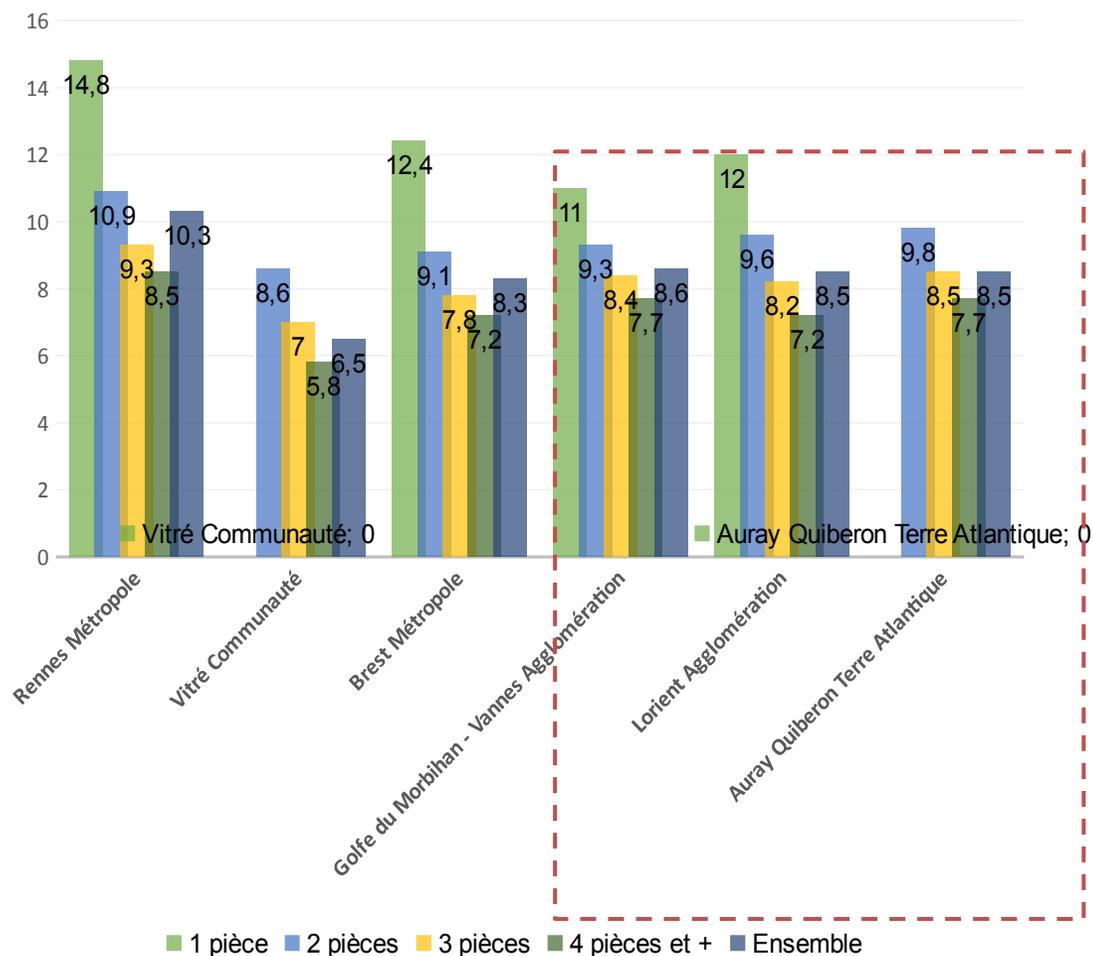
TYPOLOGIE & TAILLES

Brest métropole

- Une plus grande disparité de loyers dans les petits appartements.**
 Une différence à mettre certainement en relation avec des conditions de logements plus disparates
Un écart de 7,2 €/m² entre les différents studios contre 2,8 €/m² pour les T3
- Une tension sur les maisons liée à une offre restreinte**
 La métropole seulement 3 700 maisons en location soit 8 % du parc de logements individuels total
 26 % des ménages qui ont quitté la métropole entre 2014 et 2015 pour s'installer dans le Pays de Brest habitent désormais dans une maison en location



Loyer médian par taille (€/m²) -Tous biens confondus-



TYPOLOGIE & TAILLES

Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération

- Une légère pression sur les petits logements à Vannes qui peut en partie être liée à une population étudiante en augmentation

Lorient Agglomération

- Une segmentation moins marquée des niveaux de loyer en fonction de la typologie

Auray Quiberon Terre Atlantique

- Les prémices d'une tension sur les petits logements (décalage offre / demande) confirmées par un taux de sous-occupation important (37%)



LOYERS DE MARCHÉ - ÉVOLUTIONS

Rennes Métropole

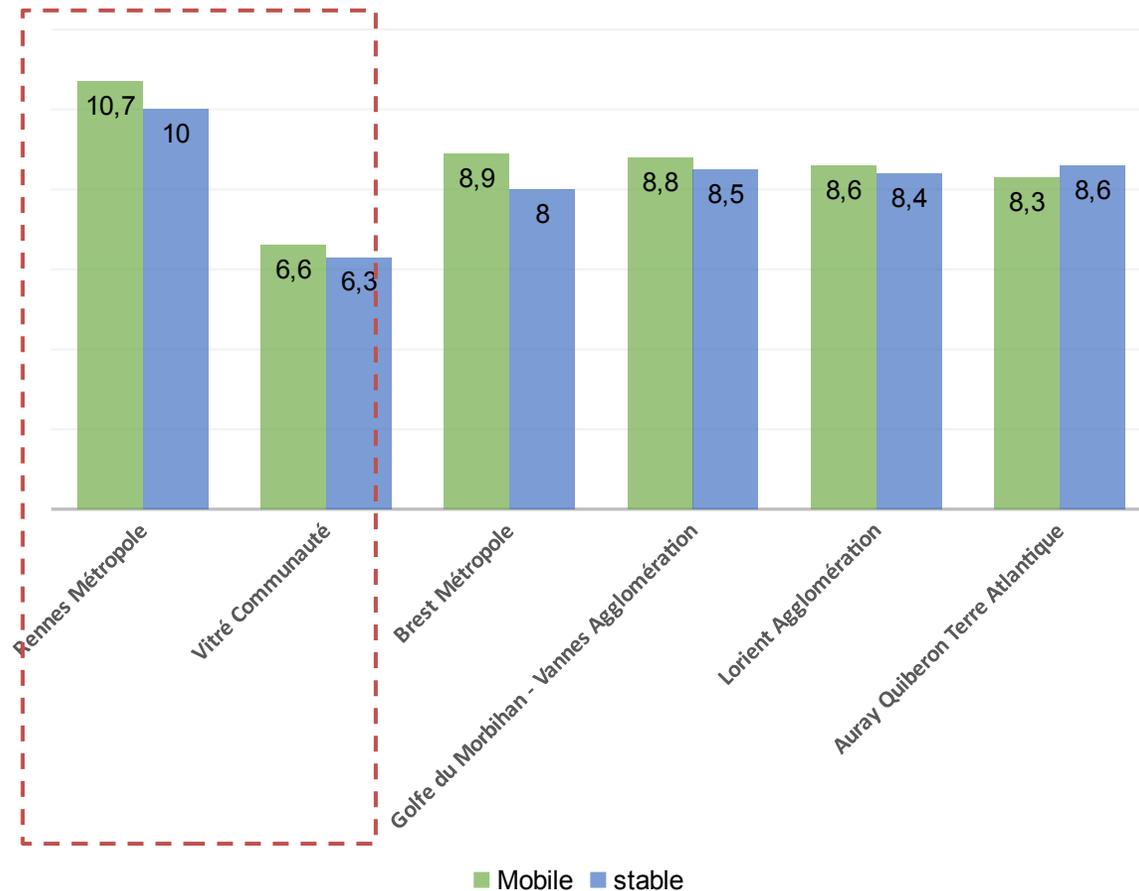
- Des loyers de marché légèrement à la hausse sur l'ensemble de l'agglomération, principalement sur :
 - Les grands logements des zones périphériques
 - Les petites surfaces des secteurs centraux rennais
- Tous bien confondus, un nouveau locataire paiera en moyenne un loyer 3,8 % plus cher qu'un locataire ayant emménagé depuis un ou deux ans et jusqu'à 16 % de plus qu'un locataire présent depuis plus de 5 ans

Vitré Communauté

- Des loyers de relocation sensiblement similaires aux loyers des locataires stables (moins de 2 ans)

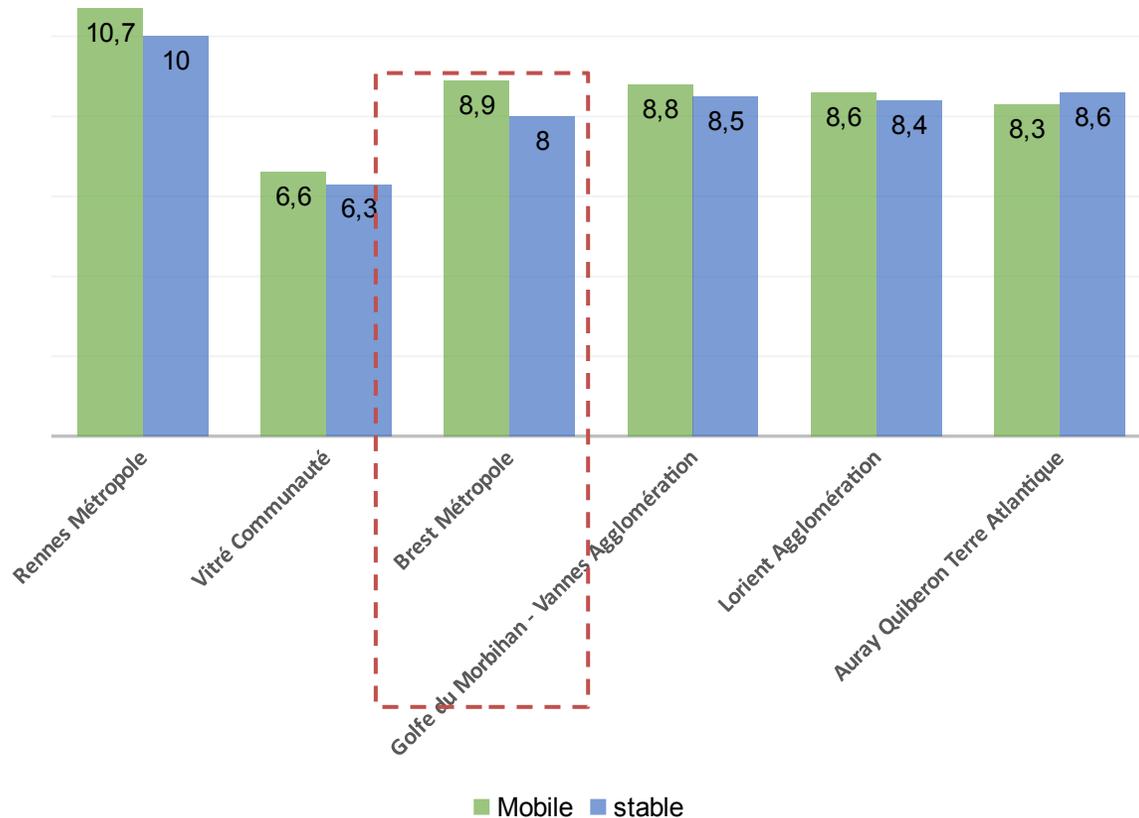


Loyer médian par ancienneté d'occupation (€/m²)
-Tous bien confondus-



LOYERS DE MARCHÉ - ÉVOLUTIONS

Loyer médian par ancienneté d'occupation (€/m²)
-Tous bien confondus-



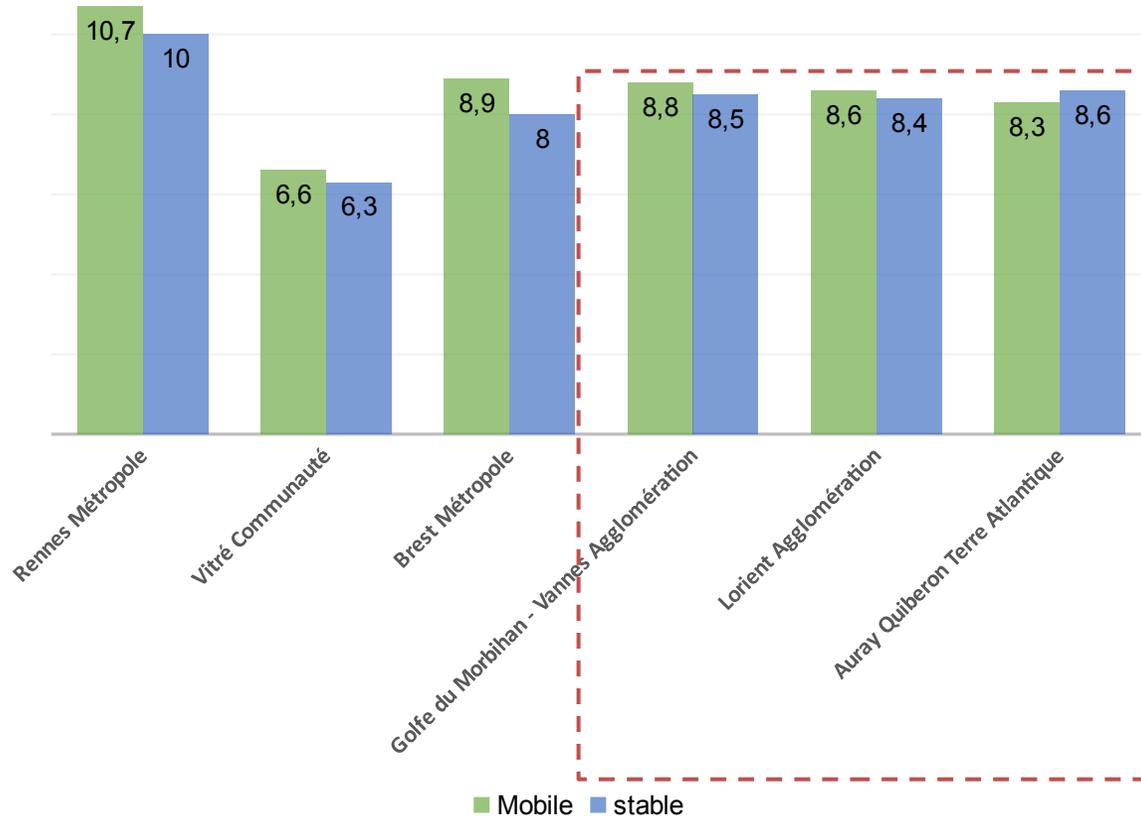
Brest métropole

- Un marché qui se caractérise par la **stabilité des loyers** : les loyers de relocation restent sensiblement identiques aux loyers des locataires ayant emménagé un ou deux ans auparavant, signe de l'absence de tension sur le marché locatif brestois
- Selon les professionnels, l'absence de tension incite les propriétaires à proposer des logements de qualité sous peine de rencontrer des difficultés pour louer (réhabilitation)
- Au cours des 10 dernières années, **le parc locatif privé s'est fortement développé pour répondre à un besoin** : +11 % de ménages locataires entre 2010 et 2015. 77 % de la progression des ménages relève de ménages locataires privés



LOYERS DE MARCHÉ - ÉVOLUTIONS

Loyer médian par ancienneté d'occupation (€/m²)
-Tous bien confondus-



Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération

- Des loyers de marché à la hausse notamment sur les petits logements
- Stabilisation en 2^{ème} couronne

Lorient Agglomération

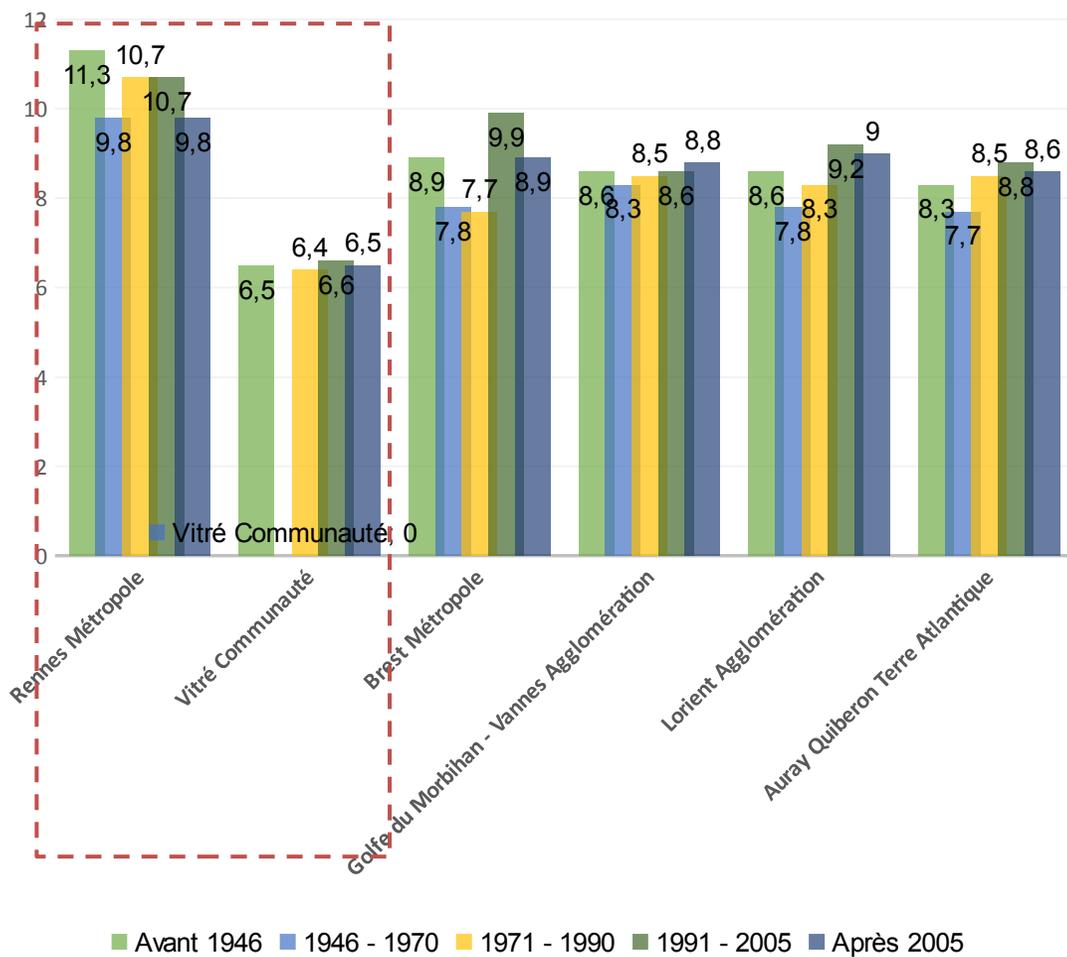
- Une stabilisation des loyers laissant place en 2017 à une légère diminution notamment dans la ville-centre et en 2^{nde} couronne

Auray Quiberon Terre Atlantique

- Stabilisation globale du marché avec une légère hausse sur le cœur de la communauté de communes



Loyer médian par époque de construction (€/m²)
-Tous bien confondus-



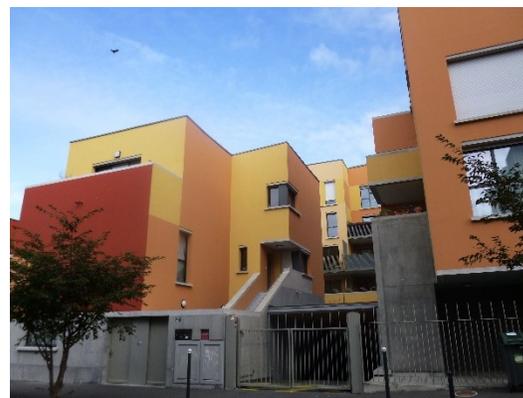
ÉPOQUE DE CONSTRUCTION

Rennes Métropole

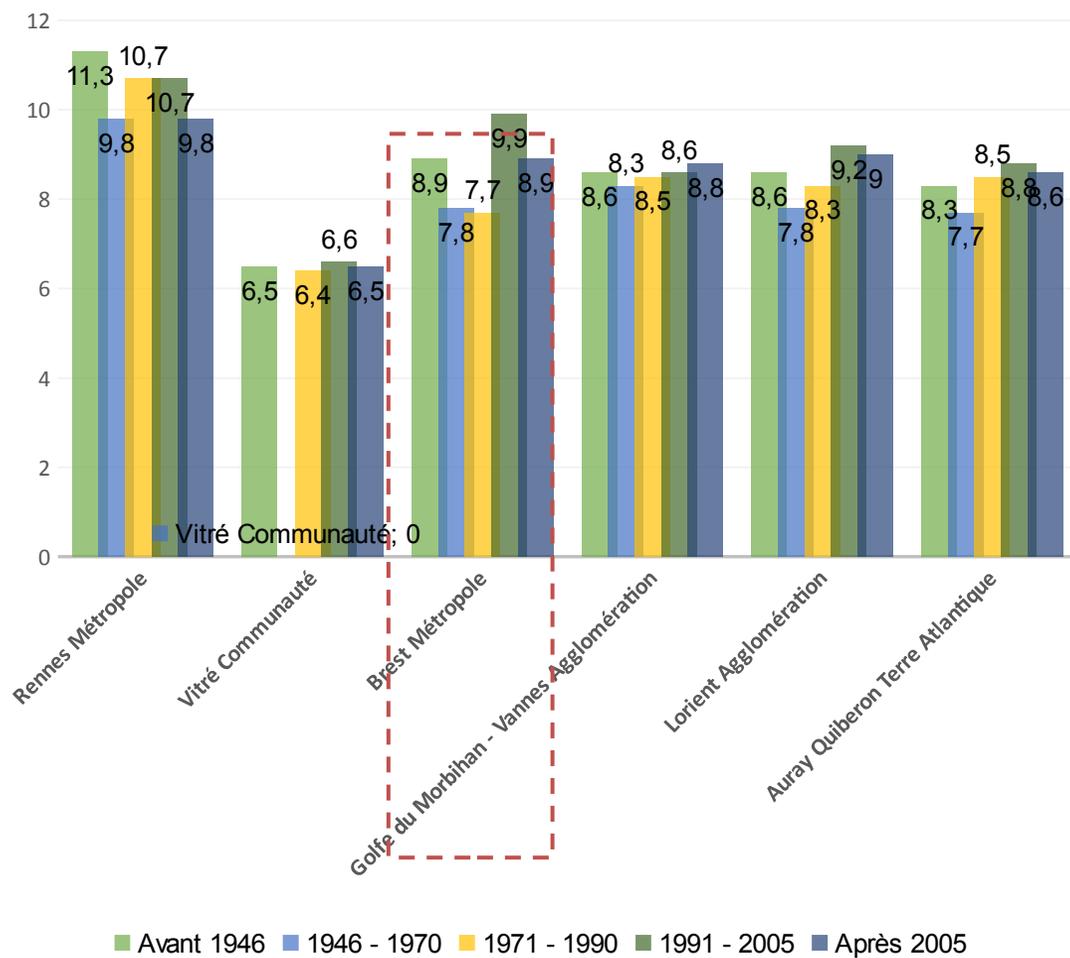
- **43 %** du parc construit entre 1946 et 1990
- **Ville-centre** : **30 %** du parc construit avant 1946 (76 % avant 1991)
- **Périphérie** : **36 %** du parc construit après 2005
- Les logements les plus accessibles sont :
 - Ceux construits entre 1946 -1970 (périphérie)
 - Après 2005 (Choc de l'offre - dispositifs de défiscalisation)
- Les logements les plus onéreux sont ceux d'avant-guerre

Vitré Communauté

- **40 %** du parc construit après 1991
- Loyers sensiblement homogènes sur l'ensemble des périodes de construction



Loyer médian par époque de construction (€/m²)
-Tous bien confondus-



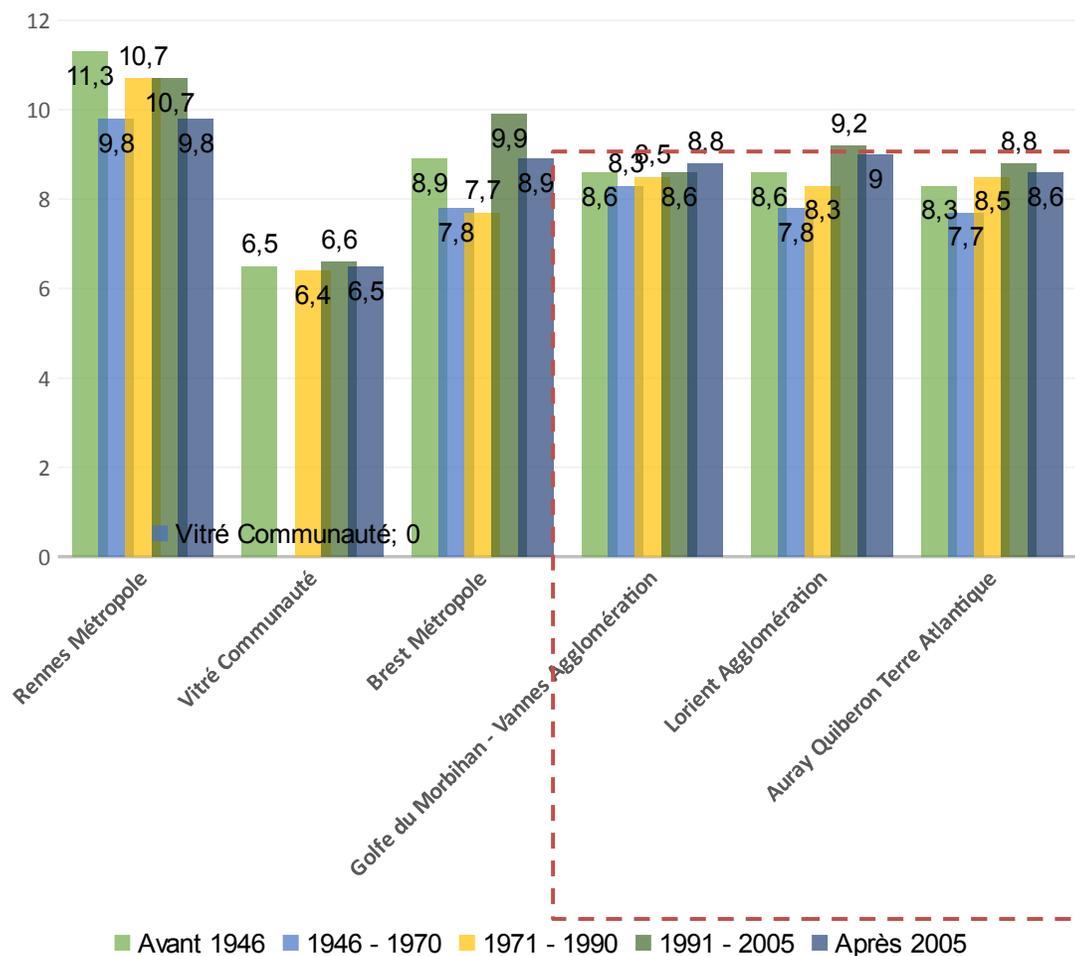
ÉPOQUE DE CONSTRUCTION

Brest métropole

- **36 %** du parc construit entre 1946 et 1970
- Ces logements de l'après-guerre et des Trente Glorieuses restent **les plus accessibles du marché** (perte d'attractivité liée à la morphologie urbaine, charges importantes)
- Une **différence de loyer relativement faible entre l'avant 1946 et l'après 2005** au regard de la qualité des logements et du prix de vente :
Un écart de 1,7 €/m² pour un T3 de surface équivalente



Loyer médian par époque de construction (€/m²)
-Tous bien confondus-



ÉPOQUE DE CONSTRUCTION

Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération

- **25%** du parc construit après 2005
- Des écarts des niveaux de loyers parc récent / parc ancien, atténués par les dispositifs de défiscalisation

Lorient Agglomération

- **36 %** du parc construit entre 1946 et 1970
- Une rupture des niveaux de loyer avant et après 1990

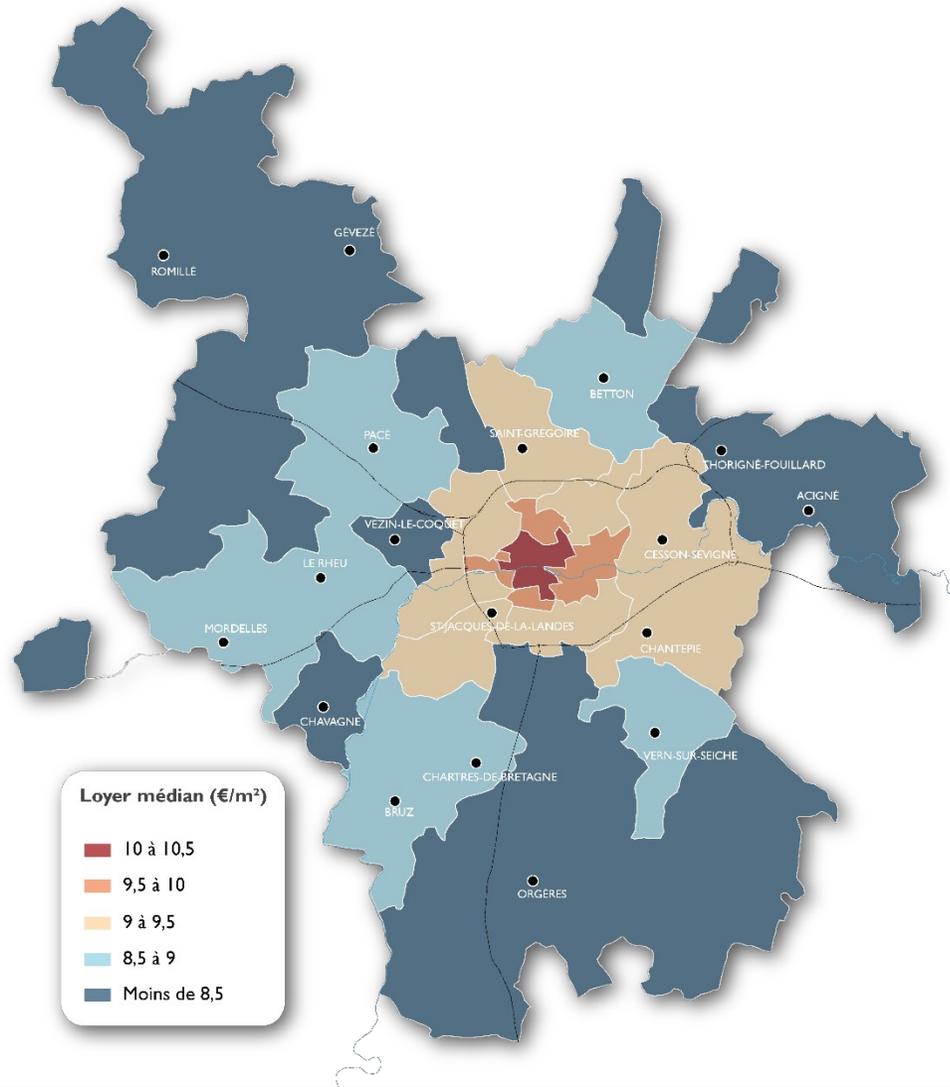
Auray Quiberon Terre Atlantique

- **24%** du parc construit après 2005
- Influence limitée des niveaux de loyer par l'époque de construction



SITE OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS

<https://www.observatoires-des-loyers.org>



LOCALISATION

Rennes Métropole

- La localisation influe sensiblement le niveau des loyers. Plus on s'éloigne de l'hypercentre, plus les loyers sont bas
- Le montant des loyers médians peut varier de + 3 €/m² entre les pôles de la ville-centre et ceux de la périphérie
- Ville-centre** : Loyers plus élevés compte-tenu de la proximité des aménités (transports, commerces...), de son attractivité (étudiants et jeunes actifs) et de sa typologie de petits logements (67 % de T1-T2).
- Périphérie** : Loyers plus bas, taille des logements plus grande



Vitré Communauté

- Les loyers sont légèrement plus élevés sur la **ville de Vitré** que sur le reste de l'agglomération :
 - 70 % de collectif,
 - 62 % sont des T2-T3



SITE OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS

<https://www.observatoires-des-loyers.org>



DÉPARTEMENTS D'OUTRE-MER



Guadeloupe



Martinique



Guyane

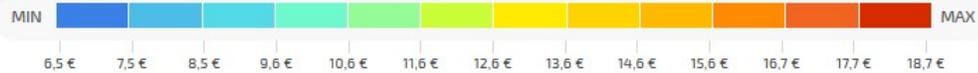


La Réunion



Mayotte

ENSEMBLE DES LOYERS, ENSEMBLE DES LOGEMENTS, EN € PAR M² ET PAR MOIS, 2017

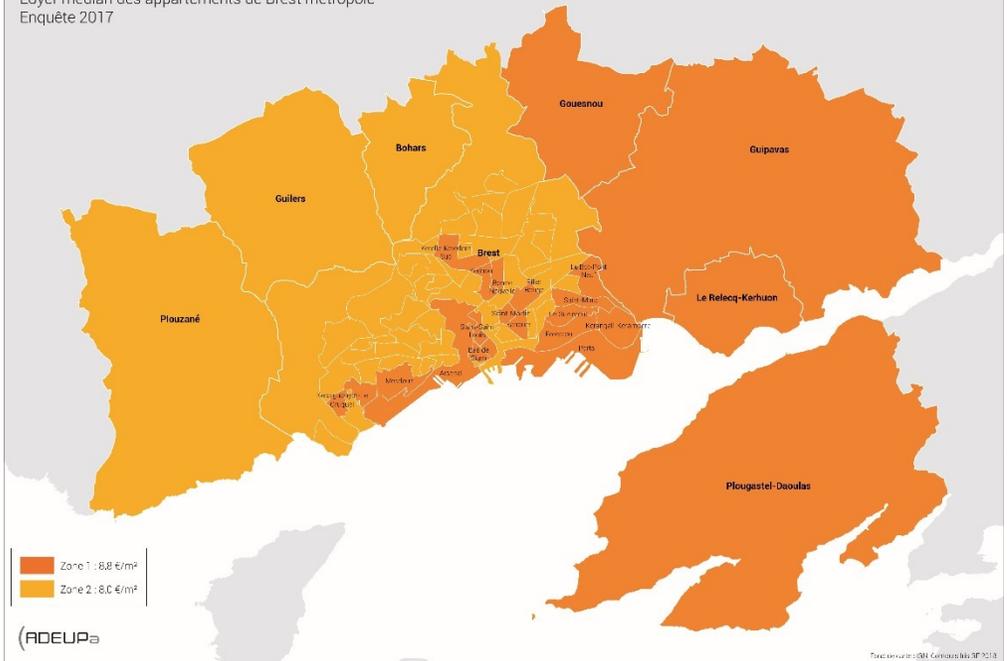


LOCALISATION

Brest métropole

- La localisation n'est pas un facteur majeur de différenciation des loyers
- Des localisations attractives :
 - > proximité des RN,
 - > effet centralité,
 - > proximité des facultés et des grandes écoles,
 - > vues mer

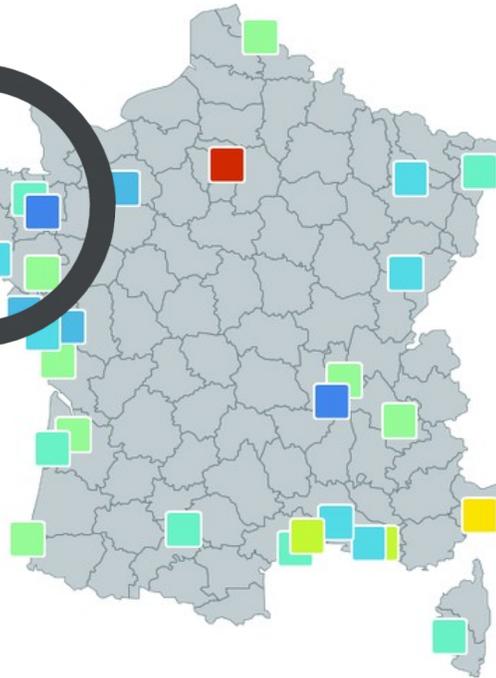
Loyer médian des appartements de Brest métropole
Enquête 2017



France Services (M. Combarès) SF 2018

SITE OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS

<https://www.observatoires-des-loyers.org>



DÉPARTEMENTS D'OUTRE-MER



Guadeloupe



Martinique



Guyane

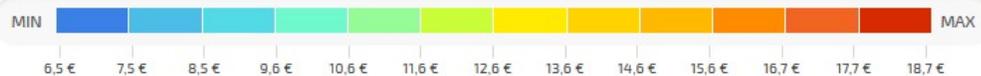


La Réunion



Mayotte

ENSEMBLE DES LOYERS, ENSEMBLE DES LOGEMENTS, EN € PAR M² ET PAR MOIS, 2017



LOCALISATION

Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération

3 zones de marché distinctes :

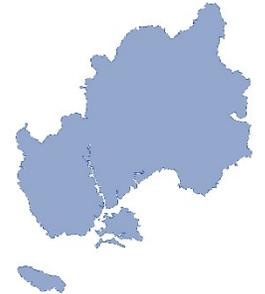
- Vannes /Arradon
- 1^{ère} couronne/ Presqu'île
- 2^{ème} couronne



Lorient Agglomération

Un contraste qui s'étire du nord au sud :

- une bordure littorale plus chère (Larmor-Plage, Ploemeur)
- un secteur nord-est plus accessible



Auray Quiberon Terre Atlantique

Une certaine homogénéité dans la répartition spatiale des loyers :

- La localisation a une influence limitée sur les niveaux de loyers

