

Les loyers du parc privé

Résultats 2025

Rennes Métropole



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

adil

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

Sommaire

1	Méthodologie	P.4
●	Rappel de la démarche	P.4
●	Rôle de l'Observatoire des Loyers	P.4
●	Méthodologie	P.4
●	Définitions	P.5
2	Cadre juridique et obligations réglementaires	P.6
●	Le nouvel agrément des observatoires locaux des loyers : conditions et procédure	P.6
●	L'obligation de transmission des données aux observatoires : acteurs concernés et modalités pratiques	P.7
3	Périmètre du réseau	P.8
4	Les résultats nationaux	P.8
●	Niveaux de loyers comparés du parc locatif privé avec les autres sites d'observation	P.8

RENNES MÉTROPOLÉ

1	Éléments de cadrages	P.12
2	Les principaux déterminants des niveaux de loyers	P.18
●	La situation géographique	P.18
●	La typologie de logements	P.36
●	La période de construction du logement	P.38
●	La date d'emménagement du locataire	P.40
●	Le mode de gestion du propriétaire	P.41
3	Les indicateurs d'évolutions de loyers	P.42
4	Focus : Comparaisons avec les loyers du parc social	P.44
5	Tableaux récapitulatifs	P.50



© Le Trimaran - Franck Hamon

Un site Internet présentant les travaux des observatoires locaux des loyers a été mis en ligne par l'ANIL pour présenter l'ensemble des résultats.

A destination du grand public et des professionnels, cet outil permet de connaître et de comparer les niveaux de loyers dans toute la France. Par ailleurs, la méthodologie y est explicitée et l'organisation de chacun des observatoires est présentée.



La réalisation de cet Observatoire Local des Loyers est rendue possible grâce au soutien de nos partenaires financiers, que l'ADIL 35 remercie pour leur engagement.



L'ADIL 35 remercie les particuliers et les professionnels ayant contribué à l'élaboration de cette étude :

AFEDIM GESTION	FONCIA MANSART
AGENCE BIZEUL	FONCIA PARIS RIVE GAUCHE
AJP IMMOBILIER	FONCIA SEINE OUEST
BOYER IMMOBILIER	GIBOIRE IMMOBILIER
CABINET CHATEAUBRIAND IMMOBILIER	INEO HABITAT
CABINET GENDROT	KERMARREC IMMOBILIER
CITYA CAGIL	LA FRANCAISE IMMOBILIERE
CITYA CHARLES GILLE	LAMOTTE GESTION
CITYA LECOURTOIS	LAZARE INVEST IMMO
CITYA LES REMPARTS	LEGENDRE
CITYA LIBERTÉ	NEONOT
CITYA NANTES	NEXITY LAMY
COGIR	NOTAIRE DYADEIS
DAUCHEZ	PIGEAULT IMMOBILIER AGENCES
DIARD IMMOBILIER	POULPIQUET IMMOBILIER GESTION
DOMEOS	SAS SCAPRIM PM
ELYADE SERVICES	SERGIC
FONCIA ARMOR	SQUARE HABITAT SAS
FONCIA BREIZH	THIERRY IMMOBILIER ATLANTIQUE
FONCIA DES LACS	

Rappel de la démarche

En 2013, à l'initiative du Ministère en charge du Logement et sous les conclusions du rapport produit par Sabine Baïetto-Beysson et Bernard Vorms, 19 observatoires des loyers préexistants se sont constitués en réseau pour former les Observatoires Locaux des Loyers (OLL).

D'autres territoires ont par la suite rejoint le réseau. L'ADIL 35 pilote cette démarche sur le périmètre de Rennes Métropole depuis la mise en place de ce réseau et figure parmi les observatoires ayant obtenu des résultats pour chaque édition depuis 2013.

Un agrément validant la rigueur de la collecte et la qualité

des statistiques délivrées, légitime l'observatoire auprès des professionnels. Cet agrément a été délivré le 29 mars 2016 par le Ministère en charge du Logement, l'ADIL 35 devient ainsi le 4^{ème} observatoire du réseau et le 2^{ème} territoire non concerné par l'encadrement des loyers à bénéficier de cet agrément, lequel s'établit sur les 43 communes de Rennes Métropole.

Il mobilise chaque année de nombreux acteurs et professionnels du logement : agences immobilières, gestionnaires de biens et études notariales, fédérations, chambres et syndicats de l'immobilier, acteurs du logement social, le collecteur 1% Logement, associations de locataires et de consommateurs.

Rôle de l'Observatoire Local des Loyers

Fruit d'une collaboration d'acteurs multiples, l'observatoire local des loyers est un outil précieux pour informer l'ensemble des acteurs du logement, professionnels et particuliers, propriétaires et locataires, habitants actuels et futurs du territoire par la qualité des données statistiques délivrées. Il permettra à chacun de se situer par rapport au marché locatif.

Il contribue également à l'élaboration, la mise en œuvre et l'évaluation des politiques publiques à la fois au niveau local et

au niveau national.

Disposer de données fiables sur les loyers permet d'agir sur leurs niveaux à l'échelle nationale, au travers des mesures d'incitation à l'investissement locatif notamment. Les résultats permettent d'éclairer et d'enrichir les politiques locales de l'habitat, le Programme Local de l'Habitat (PLH) et les dispositifs de conventionnement à destination des bailleurs.

Méthodologie

L'OLL collecte des données portant sur les loyers du parc privé, excluant les logements des HLM, des SEM et des logements en maîtrise d'ouvrage d'insertion, - auprès des bailleurs institutionnels, administrateurs de biens - ou de tout autre fournisseur de données ainsi qu'auprès de particuliers pour les logements dont la gestion locative est directement assurée par le propriétaire. Les données recueillies par l'observatoire doivent être représentatives de tous les segments de parc en termes de caractéristiques du logement (type de logement, nombre de pièces, localisation, mode de gestion). Les règles sont les mêmes pour tous les observatoires du réseau.

Après collecte et vérification par l'OLL de la cohérence de ces données, l'observatoire les enrichit en faisant appel à de multiples sources annexes et les transmet au centre national de traitement, assuré désormais par l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL), laquelle garantit la sécurité, la confidentialité et la qualité du traitement des informations, selon des règles validées par le comité scientifique. Les traitements effectués ont pour objet d'approfondir les contrôles de cohérence, de procéder à l'élimination d'éventuels doublons et au redressement de l'échantillon par calage sur la structure du parc.

L'ANIL met à disposition de l'observatoire les données ainsi redressées et enrichies en vue de leur exploitation et de leur diffusion locale. Pour garantir la précision des résultats, le

nombre d'observations servant à calculer les résultats doit être supérieur à un minimum de 50 observations. C'est ce qui explique l'absence de résultats pour certains croisements.

Chaque indicateur doit-être accompagné d'éléments concernant la dispersion.

Les résultats ont été établis à partir d'un échantillon de :

- **17 534** logements locatifs privés loués vides, dont **977** en gestion directe et **16 557** en gestion déléguée à un professionnel sur le périmètre de **Rennes Métropole**. La collecte représente **28,3 %** du parc locatif privé de l'agglomération rennaise.
1 318 logements meublés ont également été collectés (**293 %** des objectifs)

- **1 210** logements locatifs privés loués vides, dont **163** en gestion directe et **1 047** en gestion déléguée à un professionnel sur le périmètre de **Vitré Communauté**. La collecte représente **17,7 %** du parc locatif privé de l'agglomération vitréenne.

11 logements meublés ont également été collectés (**69 %** des objectifs)

- **2 086** logements locatifs privés loués vides, dont **160** en gestion directe et **1 926** en gestion déléguée à un professionnel sur le périmètre de **Saint-Malo Agglomération**. La collecte représente **27,1 %** du parc locatif privé de l'agglomération malouine.

151 logements meublés ont également été collectés (**219 %** des objectifs)

Définitions

Dispersion : tendance qu'ont les valeurs de la distribution d'un caractère à se disperser, c'est à dire à s'étaler de part et d'autre d'une valeur centrale et/ou à s'éloigner les uns des autres.

1^{er} Décile : 10 % des loyers au m² au-dessous, 90 % des loyers au m² sont au-dessus.

1^{er} Quartile : 25 % des loyers au m² au-dessous, 75 % des loyers au m² au-dessus.

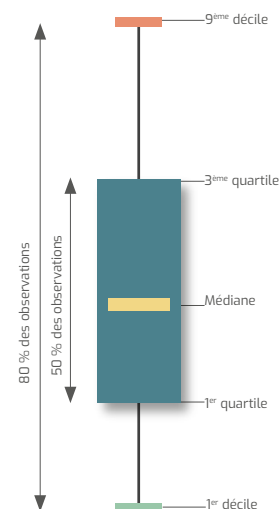
Médiane : 50 % des loyers au m² au-dessous, 50 % des loyers au m² au-dessus

3^{ème} Quartile : 75 % des loyers au m² au-dessous, 25 % des loyers au m² au-dessus.

9^{ème} Décile : 90 % des loyers au m² au-dessous, 10 % des loyers au m² au-dessus.

80 % des loyers sont dans l'intervalle situé entre le 1^{er} et le 9^e décile, 50 % des loyers sont dans l'intervalle situé entre le 1^{er} et le 3^e quartile.

Le loyer médian a été choisi comme indicateur dans le réseau des Observatoires locaux des loyers. Ce choix plutôt que la moyenne est justifié par le fait que la médiane est plus stable et moins influencée par les loyers extrêmes.



Le nouvel agrément des observatoires locaux des loyers : conditions et procédure

Des observatoires locaux des loyers (OLL) pour les logements peuvent être créés à l'initiative des collectivités territoriales, de certains établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), ou de l'Etat. Les OLL ont notamment pour mission de recueillir les données relatives aux loyers sur une zone géographique déterminée et de mettre à la disposition du public des résultats statistiques représentatifs sur ces données.

Les OLL sont agréés, pour tout ou partie de la zone géographique, par le Ministère en charge du logement (**loi 89-462 du 6-7-1989 art. 16**). Un arrêté ministériel, daté du **5 mai 2025 et publié le 24 mai 2025**, vient de conférer un nouvel agrément.

L'agrément en tant qu'OLL est donné à **l'ADIL du département de l'Ille-et-Vilaine - 35** pour un périmètre géographique d'observation comprenant **108 communes**. L'ADIL 35 avait déjà été agréée en 2016 pour **Rennes Métropole**.

24 mai 2025

JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Texte 26 sur 147

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE LA DÉCENTRALISATION

Arrêté du 5 mai 2025 délivrant l'agrément d'observatoire local des loyers à l'ADIL de l'Ille-et-Vilaine

NOR : ATDL2511456A

Le ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation,

Vu la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, notamment son article 16 ;

Vu le décret n° 2014-1334 du 5 novembre 2014 relatif aux observatoires locaux des loyers, aux modalités de communication et de diffusion de leurs données et à la création du Comité scientifique de l'observation des loyers, notamment ses articles 1 et 2 ;

Vu l'arrêté du 10 novembre 2014 relatif aux observatoires locaux des loyers et aux modalités de communication et de diffusion de leurs données ;

Vu l'avis du 25 novembre 2014 relatif aux prescriptions méthodologiques émises par le comité scientifique de l'observation des loyers ;

Vu la demande soumise par l'ADIL de l'Ille-et-Vilaine le 22 novembre 2024 ;

Vu l'avis rendu par le bureau du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement de Bretagne le 27 février 2025,

Arrête :

Art. 1^{er}. – L'ADIL de l'Ille-et-Vilaine est agréée en tant qu'observatoire local des loyers au titre de l'article 16 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée pour le périmètre géographique d'observation comprenant les 108 communes suivantes : Acigné, Bécherel, Betton, Bourgbarré, Brécé, Bruz, Cesson-Sévigné, Chantepie, Chartres-de-Bretagne, Chavagne, Chevaigné, Cintré, Clayes, Corps-Nuds, Gévezé, La Chapelle-Chaussée, La Chapelle-des-Fougeretz, La Chapelle-Thouarault, Laillé, Langan, Le Rheu, Le Verger, L'Hermitage, Miniac-sous-Bécherel, Montgermont, Mordelles, Nouvoitou, Noyal-Châtillon-sur-Seiche, Orgères, Pacé, Parthenay-de-Bretagne, Pont-Péan, Rennes, Romillé, Saint-Armel, Saint-Erblon, Saint-Gilles, Saint-Grégoire, Saint-Jacques-de-la-Lande, Saint-Sulpice-La-Forêt, Thorigné-Fouillard, Vern-sur-Seiche, Vezin-le-Coquet, Argentré-du-Plessis, Availles-sur-Seiche, Bais, Balazé, Bréal-sous-Vitré, Brielles, Champeaux, La Chapelle-Erbrée, Châteaubourg, Châtillon-en-Vendelais, Cornillé, Domagné, Domalain, Drouges, Erbrée, Étrelles, Gennes-sur-Seiche, La Guerche-de-Bretagne, Landavran, Louvigné-de-Bais, Marpiré, Mécé, Mondevert, Montautour, Montreuil-des-Landes, Montreuil-sous-Pérouse, Moulins, Moussé, Moutiers, Le Pertre, Pocé-les-Bois, Princé, Rannée, Saint-Aubin-des-Landes, Saint-Christophe-des-Bois, Saint-Didier, Saint-Germain-du-Pinel, Saint-Jean-sur-Vilaine, Saint-M'Hervé, La Selle-Guerchaise, Taillis, Torcé, Val-d'Izé, Vergéal, Visseiche, Vitré, Cancale, Châteauneuf-d'Ille-et-Vilaine, La Fresnais, La Gouesnière, Hirel, Lillemer, Miniac-Morvan, Plerguer, Saint-Benoît-des-Ondes, Saint-Coulomb, Saint-Guinoux, Saint-Jouan-des-Guérets, Saint-Malo, Saint-Méloir-des-Ondes, Saint-Père-Marc-en-Poulet, Saint-Suliac, La Ville-ès-Nonais, Le Tronchet, Melesse.

Art. 2. – Le présent arrêté sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 5 mai 2025.

Pour le ministre et par délégation :
*L'adjoint au sous-directeur
de la législation de l'habitat
et des organismes de logement social,*
A. HAUSER

L'obligation de transmission des données aux observatoires : acteurs concernés et modalités pratiques

La loi du 6 juillet 1989 (art. 5-II), modifiée par la loi ELAN du 23 novembre 2018 (art. 139), rend obligatoire la transmission d'informations aux **Observatoires Locaux des Loyers (OLL)**, créés par la loi ALUR et agréés par l'État.

Qui est concerné ?

Les professionnels de l'immobilier (agences, administrateurs de biens, syndics, etc.) intervenant dans la conclusion, la location ou la gestion d'un bail soumis à la loi de 1989.

Les bailleurs institutionnels détenant une part significative de logements dans le périmètre d'un OLL :

≥ 50 logements dans les zones d'observation,

≥ 200 logements en Île-de-France.

Quelles informations transmettre ?

Selon le **décret du 1er août 2014** et l'**arrêté du 17 février 2020**, les données transmises par fichier informatique concernent :

- l'identifiant du logement dans le système du professionnel,
- la localisation du logement,
- ses caractéristiques principales (surface, typologie, etc.),
- les informations relatives au loyer,
- la date d'entrée du locataire.

Un **certificat de transmission** est délivré par l'OLL agréé (ou par l'ANIL en cas de transmission via un tiers).

Quand transmettre ?

- Chaque année, au plus tard le 1er mars, pour les logements mis en location au cours de l'année précédente ou gérés au 1er janvier.
- Lorsqu'un OLL vient d'être agréé entre le 1er janvier et le 1er mars, les données doivent être transmises dans les trois mois suivant l'agrément (première année).

Comment transmettre ?

- Directement à l'OLL territorialement compétent et agréé.
- Ou via un organisme tiers (ex. fédération professionnelle), qui transmet à l'ANIL, laquelle relaie ensuite l'information à l'OLL.

Sanctions en cas de manquement

Le non-respect de cette obligation peut donner lieu à une **amende administrative**, prononcée par le préfet :

- jusqu'à 5 000 € pour une personne physique,
- jusqu'à 15 000 € pour une personne morale.

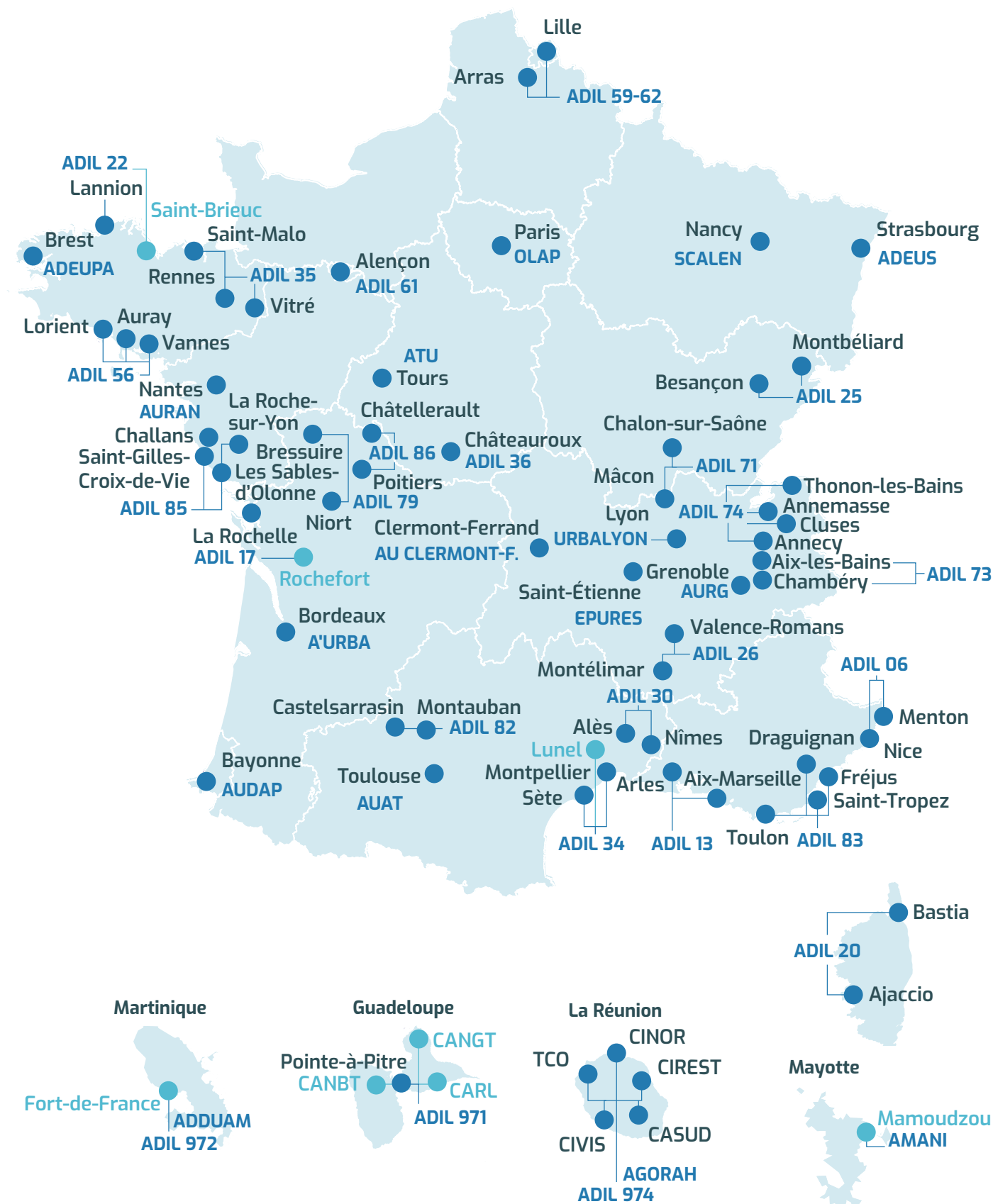
Le montant est proportionné à la gravité des faits, après que le professionnel a pu présenter ses observations.

3 Périmètre du réseau

Depuis 2013, le réseau des OLL améliore la connaissance du parc locatif privé.

Ces outils sont portés par des Agences d'information sur le logement (ADIL), des agences d'urbanisme ou l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (OLAP) et réunissent une pluralité d'acteurs du logement.

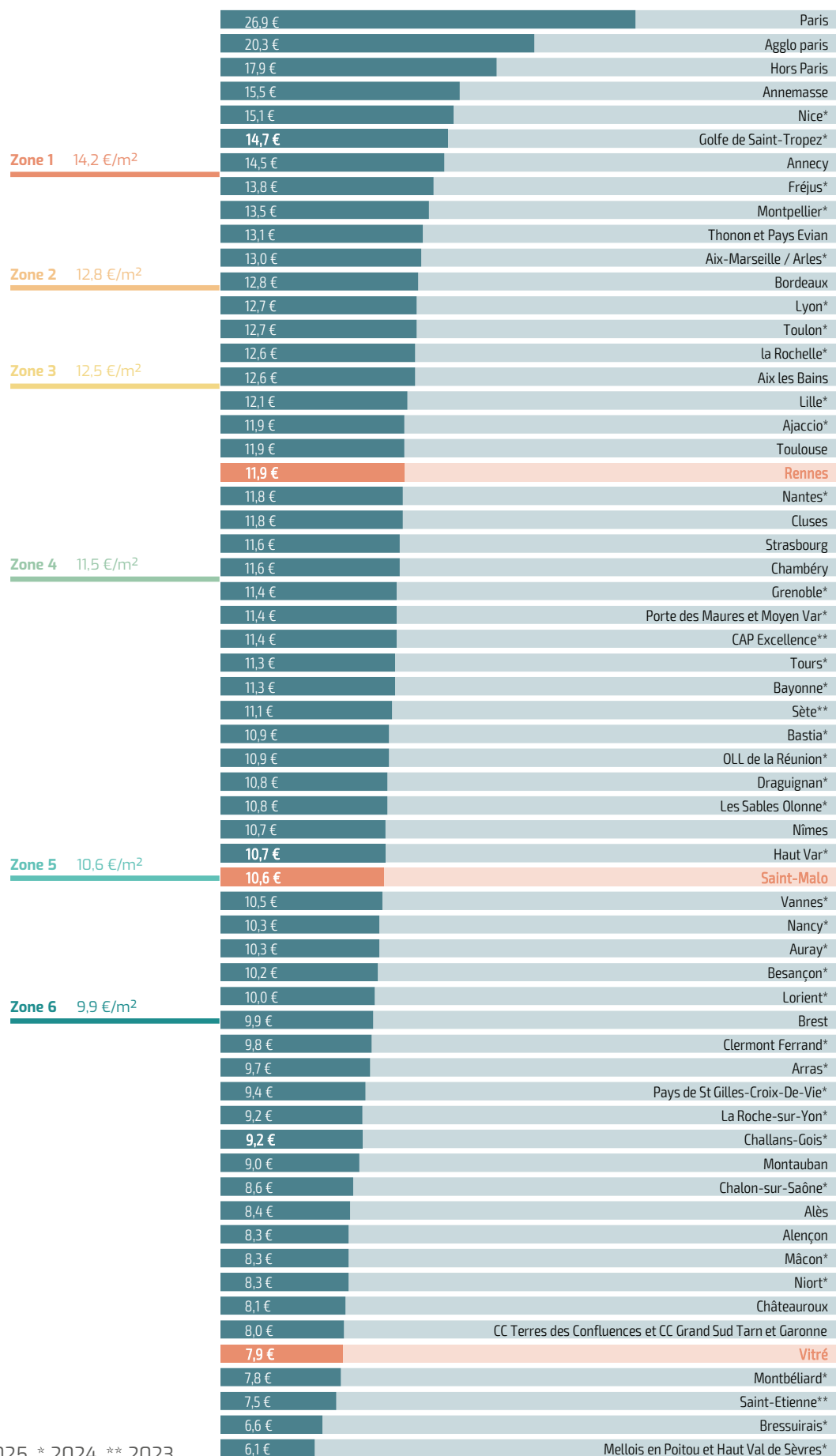
Ce réseau ne cesse de s'agrandir avec **37 observatoires couvrant 67 agglomérations représentant 54% du parc locatif privé national**.



4 Les résultats nationaux

Niveaux de loyers comparés du parc locatif privé avec les autres sites d'observation

Loyer médian des agglomérations (€/m²)



Résultats 2025, * 2024, ** 2023

Les niveaux de loyers en France par typologie

Tous les résultats des OLL nationaux ne sont pas disponibles

1 pièce (€/m²)

2 pièces (€/m²)

Saint-Etienne**	10,1€	8,2 €	Saint-Etienne**
Mâcon*	10,4€	8,3 €	Bressuirais*
Mellois en Poitou et Haut Val de Sèvres*	10,7€	8,5 €	Montbéliard*
Châteauroux	10,9€	8,8 €	Mellois en Poitou et Haut Val de Sèvres*
Montbéliard*	11,2€	9,3 €	Chalon-sur-Saône*
Vitré	11,4€	9,4 €	Châteauroux
Chalon-sur-Saône*	11,4€	9,4 €	Alençon
Alès	11,7€	9,4 €	Mâcon*
Montauban	12,0€	9,4 €	Terres des Confluences / Grand Sud Tarn et Garonne
Niort*	12,1€	9,9 €	Alès
Terres des Confluences / Grand Sud Tarn et Garonne	12,4€	9,9 €	Vitré
Alençon	12,8€	10,1 €	Niort*
Bressuirais*	12,8€	10,1 €	Montauban
Vannes*	13,4€	10,5 €	La Roche-sur-Yon*
Challans-Gois*	13,5€	10,8 €	Clermont Ferrand*
Besançon*	13,6€	10,9 €	Challans-Gois*
Nancy*	13,6€	11,0 €	Nancy*
Clermont Ferrand*	13,9€	11,1 €	Besançon*
La Roche-sur-Yon*	13,9€	11,1 €	Brest
Sète**	14,3€	11,1 €	Arras*
Nîmes	14,4€	11,2 €	Vannes*
Brest	14,5€	11,3 €	Lorient*
Tours*	14,5€	11,6 €	Auray*
Lorient*	14,6€	11,6 €	Pays de St Gilles-Croix-De-Vie*
Pays de St Gilles-Croix-De-Vie*	14,8€	11,8 €	Nîmes
Grenoble*	14,9€	12,1 €	Les Sables Olonne*
Arras*	14,9€	12,2 €	Sète**
Draguignan*	14,9€	12,2 €	Tours*
Les Sables Olonne*	15,0€	12,2 €	Draguignan*
Auray*	15,2€	12,5 €	Saint-Malo
Cluses	15,2€	12,5 €	Grenoble*
Nantes*	15,3€	12,5 €	Bayonne*
Porte des Maures et Moyen Var*	15,3€	12,5 €	Porte des Maures et Moyen Var*
Thonon et Pays Evian	15,7€	12,5 €	Haut Var*
Chambéry	15,8€	12,6 €	Bastia*
Saint-Malo	16,0€	12,6 €	Nantes*
Bayonne*	16,0€	12,8 €	Toulouse
Bastia*	16,1€	12,8 €	Rennes
OLL de la Réunion*	16,1€	12,8 €	Strasbourg
la Rochelle*	16,2€	12,9 €	Cluses
Toulon*	16,6€	13,0 €	Chambéry
Haut Var*	16,6€	13,0 €	OLL de la Réunion*
Lille*	16,8€	13,4 €	Lille*
Aix les Bains	16,8€	13,5 €	Bordeaux
Lyon*	16,9€	13,6 €	CAP Excellence**
Toulouse	17,0€	13,7 €	la Rochelle*
Strasbourg	17,0€	13,7 €	Aix les Bains
Rennes	17,1€	13,8 €	Thonon et Pays Evian
Aix-Marseille / Arles*	17,2€	14,0 €	Lyon*
Bordeaux	17,9€	14,0 €	Toulon*
Ajaccio*	18,0€	14,4 €	Montpellier*
Montpellier*	18,2€	14,6 €	Aix-Marseille / Arles*
Annecy	18,4€	14,8 €	Ajaccio*
Annemasse	18,4€	15,0 €	Fréjus*
Golfe de Saint-Tropez*	18,7€	15,4 €	Annecy
Nice*	19,0€	15,8 €	Nice*
CAP Excellence**	19,3€	16,0 €	Golfe de Saint-Tropez*
Fréjus*	19,4€	16,4 €	Annemasse
Hors Paris	22,5€	18,7 €	Hors Paris
Agglo paris	26,1€	20,9 €	Agglo paris
Paris	30,6€	26,6 €	Paris

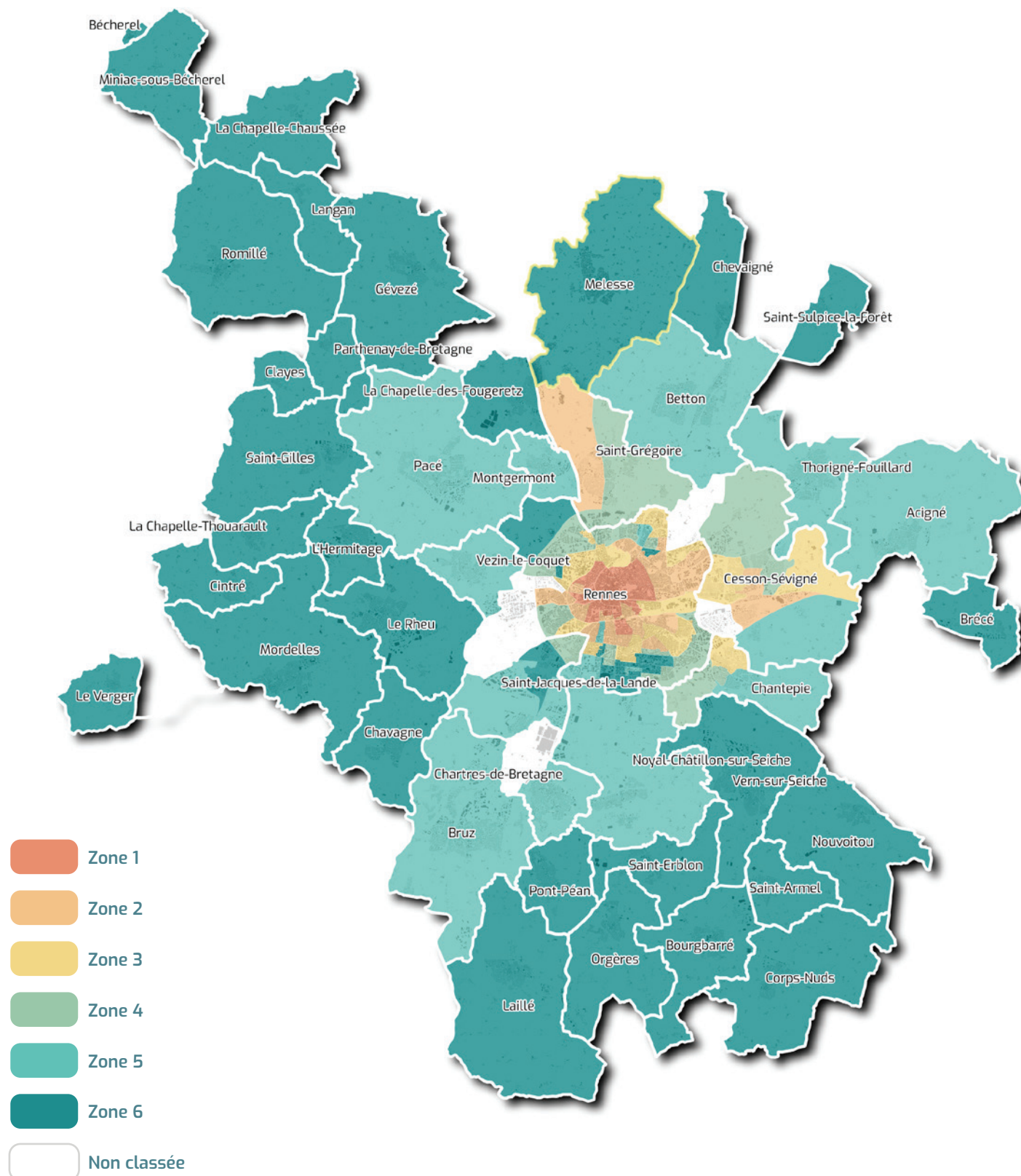
3 pièces (€/m²)

4 pièces et plus (€/m²)

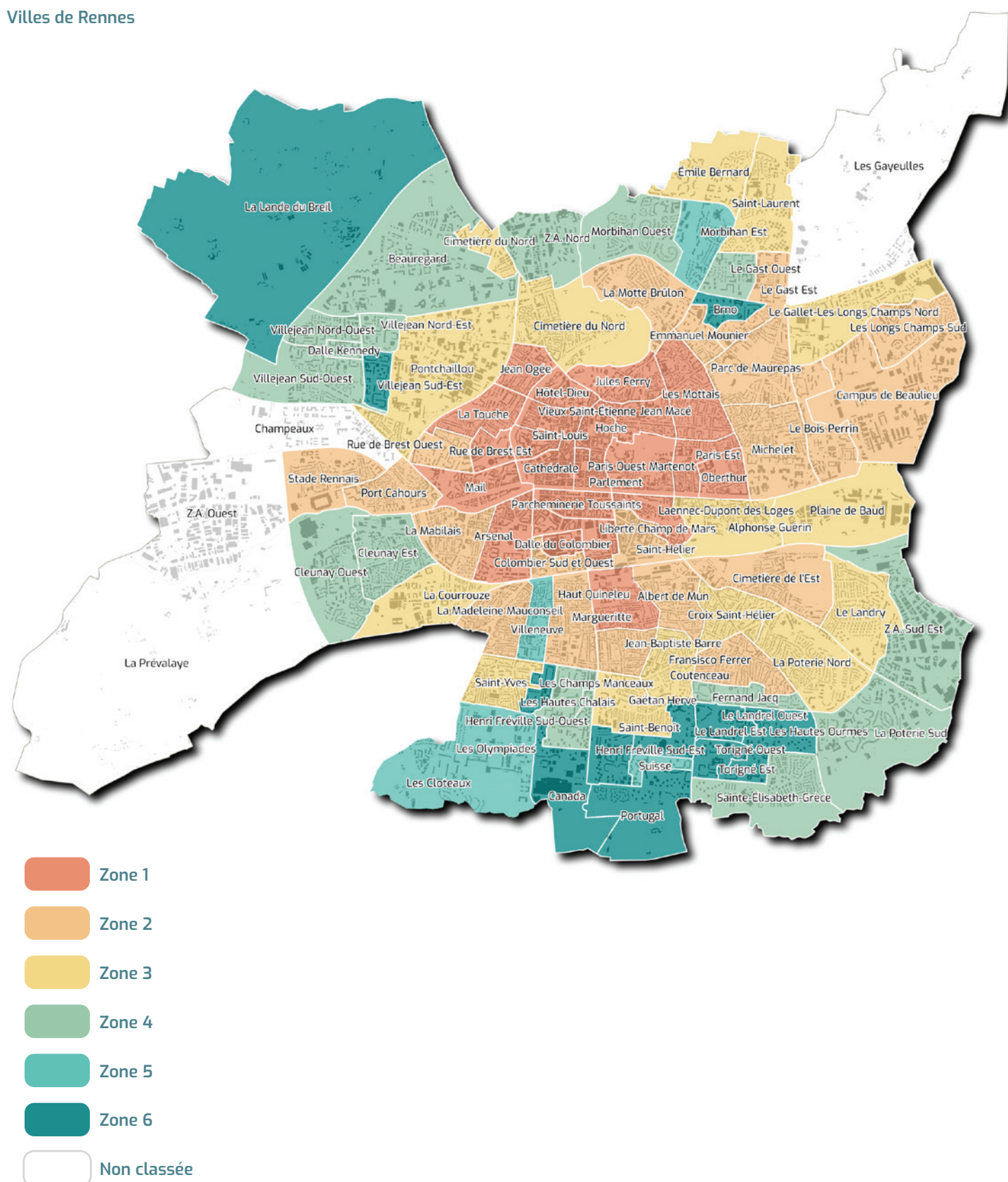
Mellois en Poitou et Haut Val de Sèvres*	6,2€	5,8 €	Mellois en Poitou et Haut Val de Sèvres*
Bressuirais*	6,5€	6,1 €	Bressuirais*
Saint-Etienne**	7,4€	6,8 €	Saint-Etienne**
Montbéliard*	8,0€	7,0 €	Vitré
Châteauroux	8,0€	7,1 €	Alençon
Alès	8,1€	7,2 €	Montbéliard*
Mâcon*	8,1€	7,4 €	Châteauroux
Terres des Confluences / Grand Sud Tarn et Garonne	8,1€	7,5 €	Niort*
Alençon	8,2€	7,5 €	Terres des Confluences / Grand Sud Tarn et Garonne
Chalon-sur-Saône*	8,3€	7,6 €	Chalon-sur-Saône*
Niort*	8,3€	7,8 €	Alès
Vitré	8,6€	7,8 €	Mâcon*
La Roche-sur-Yon*	8,8€	7,8 €	La Roche-sur-Yon*
Montauban	8,9€	8,0 €	Montauban
Clermont Ferrand*	9,1€	8,1 €	Challans-Gois*
Besançon*	9,3€	8,2 €	Arras*
Challans-Gois*	9,3€	8,3 €	Clermont Ferrand*
Brest	9,4€	8,4 €	Besançon*
Nancy*	9,6€	8,4 €	Brest
Lorient*	9,6€	8,6 €	Auray*
Arras*	9,6€	8,7 €	Saint-Malo
Auray*	9,8€	8,7 €	Nancy*
Pays de St Gilles-Croix-De-Vie*	9,8€	8,7 €	Pays de St Gilles-Croix-De-Vie*
Haut Var*	10,0€	9,0 €	Lorient*
Vannes*	10,1€	9,1 €	Vannes*
Nîmes	10,2€	9,2 €	Tours*
Saint-Malo	10,3€	9,2 €	CAP Excellence**
Draguignan*	10,4€	9,3 €	Bastia*
Tours*	10,5€	9,5 €	Nîmes
Sète**	10,6€	9,5 €	Sète**
Les Sables Olonne*	10,6€	9,6 €	Lille*
Bastia*	10,7€	9,6 €	Bayonne*
Bayonne*	10,7€	9,6 €	Strasbourg
Strasbourg	10,7€	9,7 €	OLL de la Réunion*
OLL de la Réunion*	10,7€	9,9 €	Rennes
Rennes	10,8€	9,9 €	Draguignan*
Grenoble*	10,8€	9,9 €	Haut Var*
Nantes*	10,9€	9,9 €	Les Sables Olonne*
Chambéry	11,0€	10,1 €	Grenoble*
Toulouse	11,1€	10,1 €	Nantes*
Lille*	11,2€	10,1 €	Chambéry
Porte des Maures et Moyen Var*	11,2€	10,2 €	Cluses
Cluses	11,3€	10,3 €	Ajaccio*
la Rochelle*	11,4€	10,4 €	Toulouse
Ajaccio*	11,5€	10,5 €	Porte des Maures et Moyen Var*
CAP Excellence**	11,5€	10,8 €	Montpellier*
Bordeaux	11,7€	10,9 €	la Rochelle*
Montpellier*	11,9€	11,0 €	Aix-Marseille / Arles*
Lyon*	11,9€	11,0 €	Bordeaux
Aix les Bains	11,9€	11,0 €	Lyon*
Toulon*	11,9€	11,0 €	Toulon*
Aix-Marseille / Arles*	12,0€	11,3 €	Fréjus*
Thonon et Pays Evian	12,4€	11,4 €	Aix les Bains
Fréjus*	13,2€	12,2 €	Thonon et Pays Evian
Nice*	13,5€	12,7 €	Nice*
Annecy	13,5€	13,2 €	Annecy
Golfe de Saint-Tropez*	13,5€	13,6 €	Golfe de Saint-Tropez*
Annemasse	14,7€	14,3 €	Annemasse
Hors Paris	15,9€	14,6 €	Hors Paris
Agglo paris	17,4€	16,9 €	Agglo paris
Paris	25,1€	24,5 €	Paris

1 Éléments de cadrages

Rennes Métropole



Villes de Rennes



Zone 1	IRIS de Rennes	Cathédrale, Hoche, Parlement, Parcheminerie Toussaints, Liberté Champ de Mars, Dalle du Colombier, Saint-Louis, Vieux Saint-Étienne, Hôtel-Dieu, Jules Ferry, Les Mottais, Jean Macé, Paris Ouest Martenot, Paris Est, Oberthur, Laennec-Dupont des Loges, Mail, Rue de Brest Est, La Touche, Jean Ogée, Haut Quineleu, Arsenal.
Zone 2	IRIS de Rennes	Colombier Sud et Ouest, Saint-Hélier, Rue de Brest Ouest, Port Cahours, Stade Rennais, Emmanuel Mounier, Le Gast Est, La Motte Brûlon, Parc de Maurepas, Michelet, Les Longs Champs Sud, Campus de Beaulieu, Le Bois Perrin, Cimetière de l'Est, Fransisco Ferrer, Albert de Mun, Jean-Baptiste Barre, Margueritte, La Madeleine Mauconseil, La Mabilais.
	IRIS de Cesson-Sévigné	Centre.
	IRIS de Saint-Grégoire	Nord-Ouest.
Zone 3	IRIS de Rennes	Alphonse Guérin, Cimetière du Nord, Émile Bernard, Saint-Laurent, Le Gallet-Les Longs Champs Nord, Plaine de Baud, Croix Saint-Hélier, Le Landry, La Poterie Nord, Coutenceau, Gaëtan Hervé, Pontchaillou, Saint-Yves, La Courrouze.
	IRIS de Cesson-Sévigné	La Hublais, Coesmes, Rural Est.
	IRIS de Chantepie	Nord.
Zone 4	IRIS de Rennes	Z.A. Nord, Le Gast Ouest, Morbihan Ouest, Z.A. Sud Est, La Poterie Sud, Fernand Jacq, Cleunay Est, Cleunay Ouest, Villejean Sud-Ouest, Villejean Nord-Ouest, Villejean Nord-Est, Dalle Kennedy, Beauregard, Sainte-Élisabeth-Grèce, Les Hautes Chalais, Henri Fréville Sud-Ouest.
	IRIS de Cesson-Sévigné	Rural Nord, La Boulais-Bellevue, Bourgchevreuil.
	IRIS de Chantepie	Sud et Ouest.
	IRIS de Saint-Grégoire	Nord-Est, Sud.
	IRIS de Saint-Jacques-de-la-Lande	Le Pigeon Blanc.
Zone 5	IRIS de Rennes	Morbihan Est, Villeneuve, Suisse, Les Cloteaux, Les Olympiades.
	IRIS de Cesson-Sévigné	Rural Sud.
	IRIS de Chantepie	Est.
	IRIS de Chartres-de-Bretagne	Centre Est, Centre Ouest, Rural Est.
	IRIS de Saint-Jacques-de-la-Lande	Aéroport-Écarts.
	Communes	Acigné, Betton, Bruz, Montgermont, Noyal-Châtillon-sur-Seiche, Pacé, Thorigné-Fouillard, Vezin-le-Coquet.
Zone 6	IRIS de Rennes	Brno, Villejean Sud-Est, La Lande du Breil, Le Landrel Ouest, Le Landrel Est Les Hautes Ourmes, Torigné Ouest, Torigné Est, Saint-Benoît, Portugal, Henri Fréville Sud-Est, Canada, Les Champs Manceaux.
	IRIS de Saint-Jacques-de-la-Lande	Centre Ville.
	IRIS de Thorigné-Fouillard	Ouest, Nord-Est, Sud-Est.
	Communes	Bécherel, Bourgbarré, Brécé, La Chapelle-Chaussée, La Chapelle-des-Fougeretz, La Chapelle-Thouarault, Chavagne, Chevaigné, Cintré, Clayes, Corps-Nuds, Gévezé, L'Hermitage, Laillé, Langan, Miniac-sous-Bécherel, Mordelles, Nouvoitou, Orgères, Parthenay-de-Bretagne, Le Rheu, Romillé, Saint-Armel, Saint-Erblon, Saint-Gilles, Saint-Sulpice-la-Forêt, Le Verger, Vern-sur-Seiche, Pont-Péan.
	Commune hors agglomération	Melesse (CC du Val d'Ille-Aubigné)
Zone Non classée	IRIS de Rennes	Champeaux, Z.A. Ouest, Les Gayeulles, La Prévalaye.
	IRIS de Cesson-Sévigné	Zone Industrielle.
	IRIS de Chartres-de-Bretagne	Rural Ouest-La Janais.

Périmètre de l'observatoire local des loyers à l'échelle de Rennes Métropole

En **2023**, Rennes Métropole, avec l'ANIL et l'ADIL 35, a mis en place un nouveau zonage statistique basé sur les zones élémentaires de territoire (**ZET**).

Celles-ci ont été regroupées selon des niveaux de loyer similaires, à partir des **données 2022-2023**, afin de mieux représenter le marché locatif de l'agglomération, indépendamment des limites communales.

Méthodologie en 4 étapes :

- Modélisation statistique du loyer moyen au m² à l'échelle des ZET.
- Classification automatique des ZET selon leur effet estimé sur le niveau de loyer.
- Validation experte et ajustements éventuels (notamment

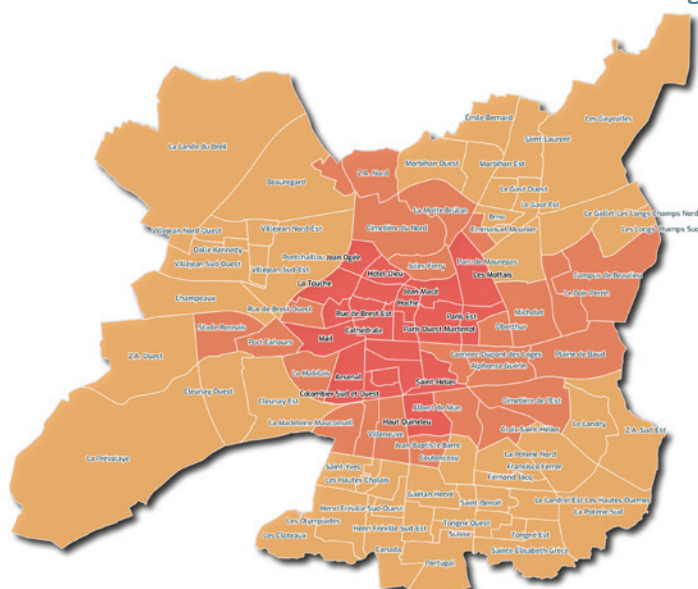
pour les ZET peu renseignées).

- Validation statistique du nouveau zonage dans le modèle économétrique

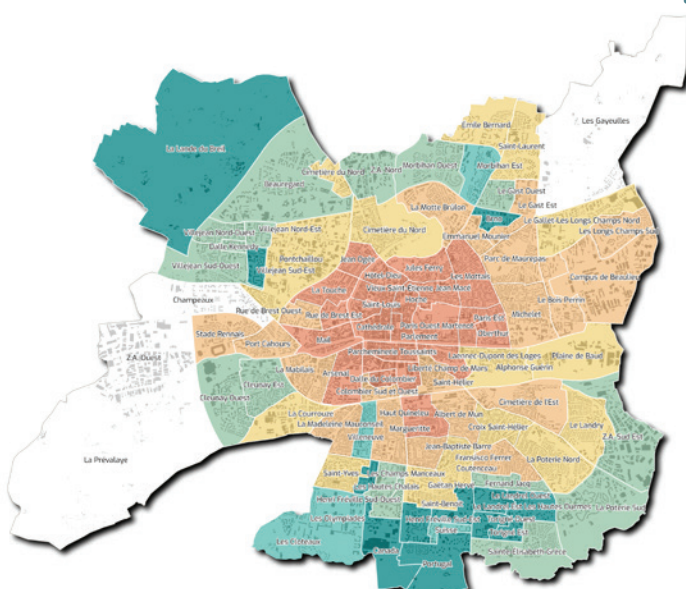
Résultat :

- Le périmètre est divisé en **6 zones homogènes**, plus 1 zone non classée (manque de données).
- Contrairement à l'ancien zonage, ce nouveau découpage dépasse les limites communales : une même zone peut regrouper des IRIS situés à la fois dans Rennes et dans la périphérie.
- Les zones élémentaires peu renseignées (moins de 20 observations) ont été classées par expertise.
- Le zonage a été validé par un test de significativité dans le modèle.

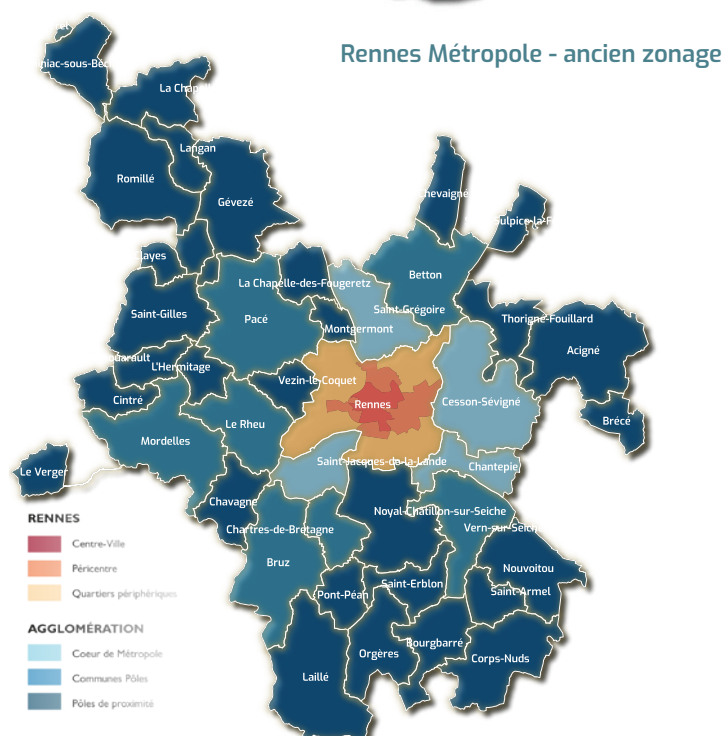
Ville de Rennes - ancien zonage



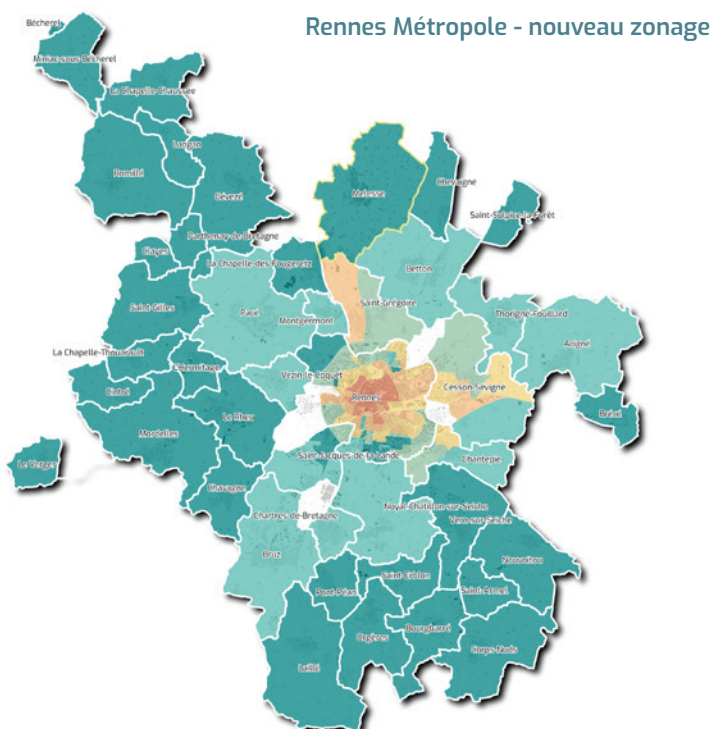
Ville de Rennes - nouveau zonage



Rennes Métropole - ancien zonage



Rennes Métropole - nouveau zonage



Les chiffres clés du parc locatif privé de Rennes Métropole

Évolution annuelle moyenne du parc locatif privé entre 2017 et 2022

Zones OLL	Nombre de logements	Logements locatifs privés	Part dans les résidences principales	Part dans l'agglomération	Evolution annuelle moyenne 2017 - 2022		Part des logements locatifs privé		Part des logements locatifs HLM	Part des propriétaires occupants
							Vides	Meublés		
Zone 1	32 623	18 006	55%	24%	-10	-0,1%	45%	10%	10%	33%
Zone 2	34 716	14 870	43%	20%	239	+1,7%	34%	9%	19%	36%
Zone 3	28 099	11 884	42%	16%	553	+5,4%	33%	9%	14%	42%
Zone 4	26 868	8 271	31%	11%	314	+4,3%	25%	6%	26%	41%
Zone 5	46 947	11 621	25%	15%	342	+3,2%	22%	3%	16%	58%
Zone 6	60 095	10 471	17%	14%	294	+3,1%	16%	1%	21%	61%
Rennes	118 958	50 181	42%	67%	1040	+2,2%	33%	9%	21%	35%
Périphérie	107 552	24 392	23%	32%	670	+3,0%	21%	2%	14%	62%
Rennes Métropole	226 509	74 573	33%	99%	1710	+2,5%	27%	6%	18%	48%
Rennes Métropole + Melesse	229 571	75 162	33%	100%	1729	+2,5%	28%	6%	18%	48%

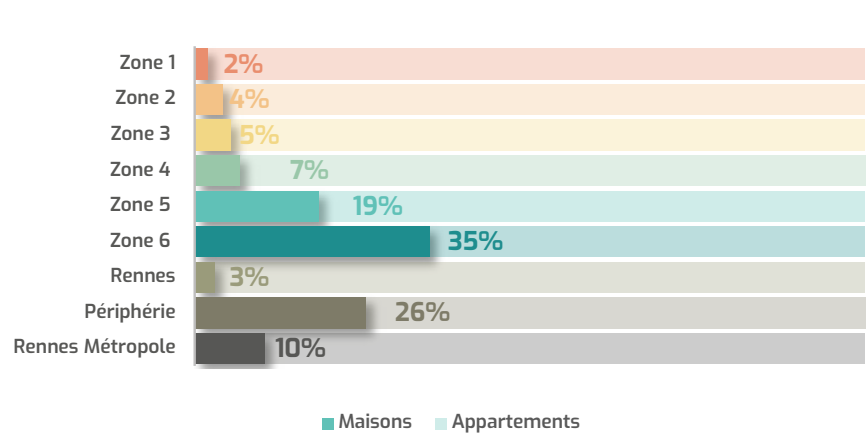
Source : INSEE - FDL 2022

Selon le dernier recensement de l'INSEE en 2022, la métropole de Rennes compte **226 509 résidences principales**. Le parc de logements locatifs privés y poursuit sa croissance à un rythme annuel de **+2,5 %**. Il représente désormais **33 %** des résidences principales, soit **74 573 logements**, dont plus de **50 000** situés dans la seule **ville de Rennes**. Toutefois, cette dynamique reste

contrastée à l'échelle locale. La ville de Rennes enregistre une évolution légèrement inférieure à la moyenne métropolitaine (**+2,2 % par an contre +2,5 %**), avec même une stagnation au centre-ville (**-0,1 %**). À l'inverse, la périphérie connaît une croissance plus soutenue, atteignant environ **+3 % par an**.

Typologie du parc selon la localisation

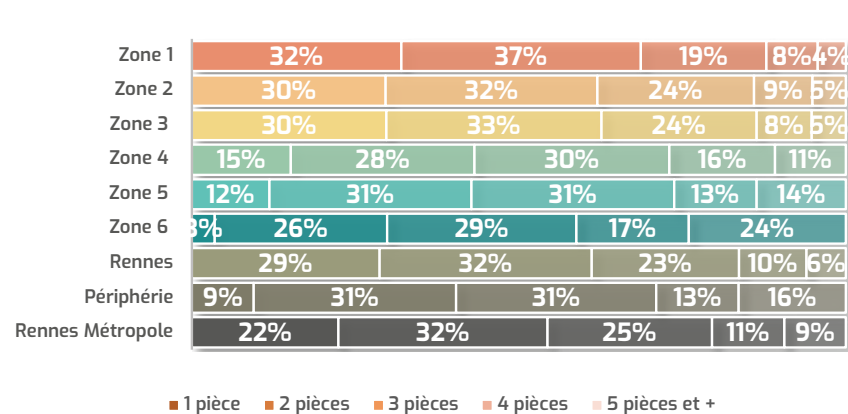
Source : INSEE - FDL 2022



Le parc locatif privé métropolitain est très majoritairement constitué **d'appartements (90 %)**. La place des **maisons** varie toutefois fortement selon les territoires : elles représentent seulement **3 % du parc locatif privé à Rennes**, contre **26 % en périphérie**. Les zones 5 et 6 se distinguent également par une présence plus importante de maisons (**19 % et 35 %**). La localisation apparaît donc comme un facteur déterminant de la forme du parc locatif privé, avec une offre très largement collective dans le cœur de la métropole et davantage diversifiée en périphérie.

Typologie du parc selon la taille du logement

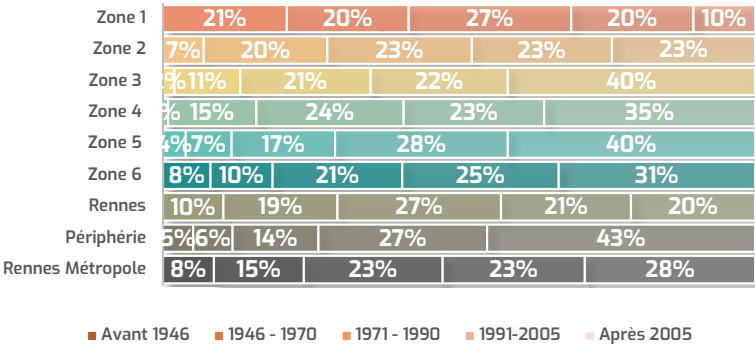
Source : INSEE - FDL 2022



À l'échelle de Rennes Métropole, les logements de **2 et 3 pièces représentent 57 % du parc locatif privé**, constituant ainsi le cœur de l'offre. La structure varie cependant fortement selon les territoires : Rennes concentre davantage de petits logements, avec **61 % de T1-T2**, tandis que la périphérie compte une part beaucoup plus importante de logements de **4 pièces ou plus (29 %)**. Le parc locatif privé répond ainsi à des profils résidentiels différenciés, entre une offre plus compacte dans la ville-centre et des logements plus spacieux en périphérie.

Typologie du parc selon l'époque de construction

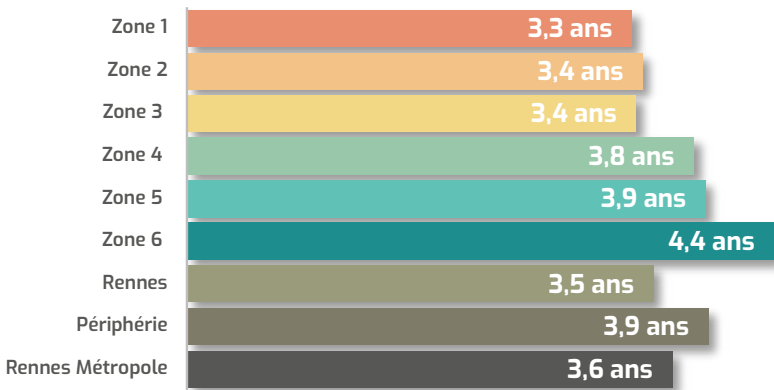
Source : INSEE - FDL 2022



Le parc locatif privé de Rennes Métropole présente une structure relativement équilibrée entre les différentes périodes de construction, mais les contrastes territoriaux sont marqués. **28 % des logements ont été construits après 2005**, tandis que **23 % datent de 1991 à 2005**. La périphérie se distingue par un parc plus récent : 43 % des logements y ont été construits après 2005. À l'inverse, Rennes dispose d'un parc plus ancien, avec **56 % des logements construits avant 1991**. Cette opposition entre un cœur métropolitain plus ancien et une périphérie davantage renouvelée reflète les différentes phases de développement urbain de la métropole.

Durée d'occupation moyenne des logements

Source : INSEE - FDL 2022



En 2022, les locataires du parc privé occupent leur logement **3,6 ans en moyenne** dans Rennes Métropole. La durée d'occupation varie sensiblement selon les territoires : elle est de **3,5 ans à Rennes**, contre **3,9 ans en périphérie**. Les écarts sont encore plus marqués entre les zones, de **3,3 ans en zone 1 à 4,4 ans en zone 6**. La rotation du parc locatif privé est donc plus importante dans les secteurs centraux, tandis que les logements situés dans les secteurs périphériques sont occupés plus durablement.

Profils des locataires du parc privé

Source : INSEE - FDL 2022

	Agglomération	Ville centre	Périphérie
Actifs ayant un emploi	64%	59%	76%
Chômeurs	8%	9%	7%
Retraités ou pré-retraités	6%	4%	9%
Élèves, étudiants de + de 14 ans	20%	26%	6%
Autres inactifs	2%	2%	2%

Le profil des locataires du parc privé varie nettement entre la ville-centre et la périphérie. À l'échelle métropolitaine, **les actifs en emploi représentent 64 % des locataires**, mais leur poids atteint **76 % en périphérie**, contre **59 % dans la ville-centre**. Rennes concentre en revanche davantage d'**élèves et d'étudiants (26 % contre 6 % en périphérie)**. Le parc locatif privé joue ainsi des fonctions différentes selon les territoires : il répond davantage aux besoins des étudiants et jeunes actifs dans le centre, tandis que la périphérie accueille majoritairement des ménages en emploi.

Profils des locataires du parc privé

Source : INSEE - FDL 2022

	Agglomération	Ville centre	Périphérie
< à 20 ans	9%	11%	3%
20 à 24 ans	28%	33%	16%
25 à 39 ans	39%	37%	42%
40 à 54 ans	14%	11%	21%
55 à 64 ans	5%	4%	8%
65 à 79 ans	3%	3%	5%
> à 80 ans	2%	2%	3%

Les 25-39 ans constituent la principale classe d'âge des locataires du parc privé (39 % à l'échelle métropolitaine). Leur poids est particulièrement élevé en périphérie (**42 %**), où les 40-54 ans sont également davantage représentés (**21 % contre 11 % dans la ville-centre**). À l'inverse, les moins de 25 ans sont nettement plus présents dans le centre (**44 % contre 19 % en périphérie**).

2 Les principaux déterminants des niveaux de loyers

La situation géographique

Loyers des locataires du parc privé

Le zonage en six secteurs permet de mettre en évidence un **gradient de loyers** à l'échelle de Rennes Métropole.

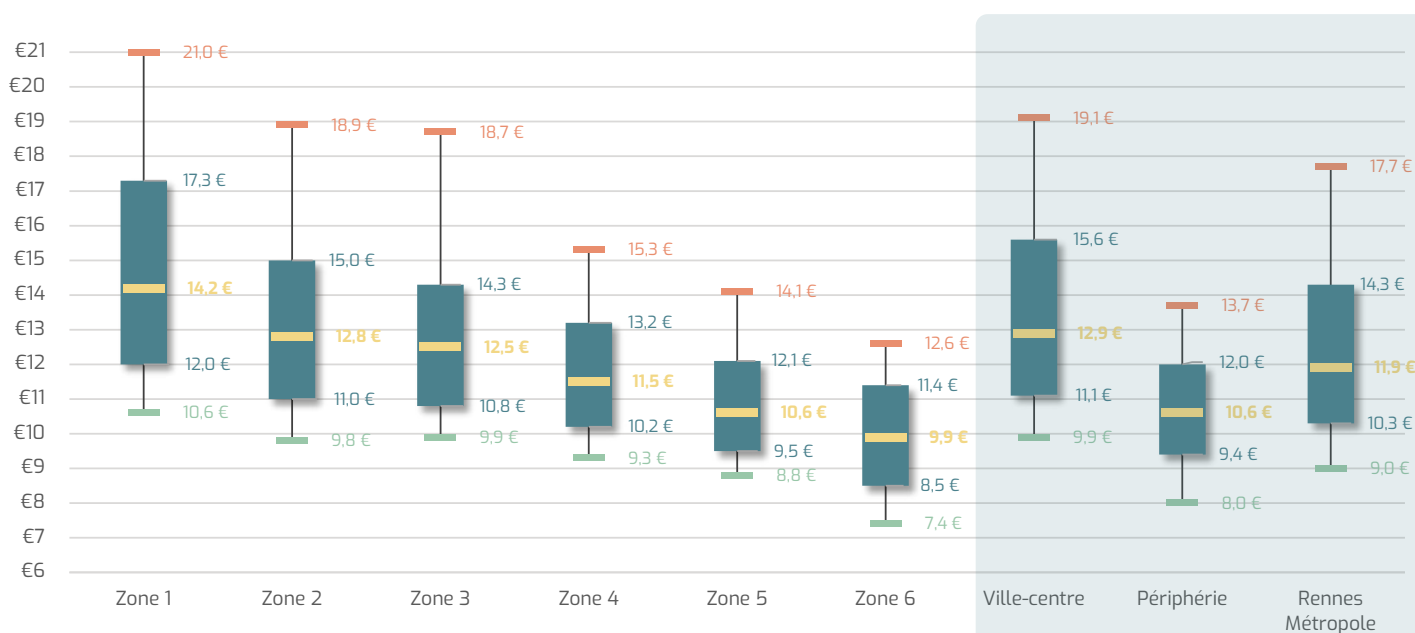
De la zone 1, la plus chère, à la zone 6, la plus abordable, le loyer médian passe de **14,2 €/m²** à **9,9 €/m²**.

À l'échelle de la métropole, il s'établit à **11,9 €/m²**.

Les zones 1 à 3 concentrent les niveaux de loyers les plus élevés, avec des loyers médians compris entre **12,5 et 14,2 €/m²**. Elles se situent principalement à Rennes, où le loyer médian atteint **12,9 €/m²**, contre **10,6 €/m²** en périphérie. Les logements y sont également plus petits : **49 à 52 m²** en moyenne dans les zones 1 à 3, contre **74 m²** en zone 6.

Le niveau de loyer diminue progressivement vers les secteurs périphériques, tandis que la taille moyenne des logements augmente. Cette double évolution contribue à réduire les écarts de loyer mensuel : celui-ci varie de **600 € en zone 1 à 670 € en zone 6**, malgré un écart de **4,3 €/m²** entre ces deux secteurs.

Dispersion des loyers en €/m² des logements locatifs privés



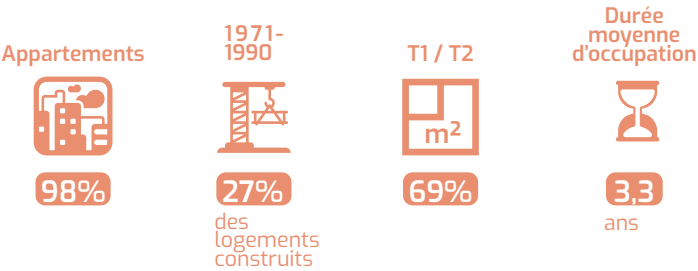
Appartements et maisons	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4	Zone 5	Zone 6	Rennes Métropole
Loyer haut au m²	17,3 €	15,0 €	14,3 €	13,2 €	12,1 €	11,4 €	14,3 €
Loyer médian au m²	14,2 €	12,8 €	12,5 €	11,5 €	10,6 €	9,9 €	11,9 €
Loyer bas au m²	12,0 €	11,0 €	10,8 €	10,2 €	9,5 €	8,5 €	10,3 €
Loyer médian €	600 €	605 €	584 €	637 €	628 €	670 €	620 €
Surface moyenne	49 m²	52 m²	52 m²	61 m²	65 m²	74 m²	58 m²
Nombre d'enquêtes	4 039	3 357	3 300	1 940	3 030	1 868	17 534



Les niveaux de loyers par zone

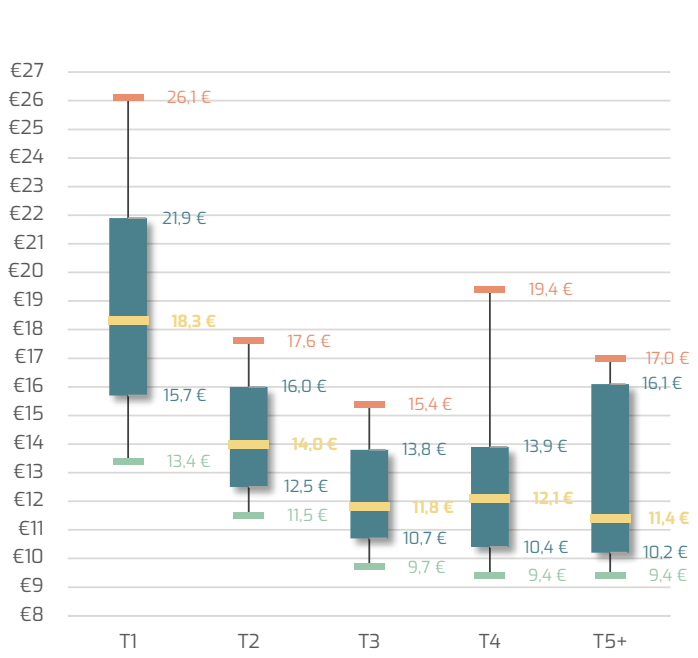
Zone 1		
Zone 1	IRIS de Rennes	Cathédrale, Hoche, Parlement, Parcheminerie Toussaints, Liberté Champ de Mars, Dalle du Colombier, Saint-Louis, Vieux Saint-Étienne, Hôtel-Dieu, Jules Ferry, Les Mottais, Jean Macé, Paris Ouest Martenot, Paris Est, Oberthur, Laennec-Dupont des Loges, Mail, Rue de Brest Est, La Touche, Jean Ogée, Haut Quineleu, Arsenal.

Les logements locatifs :

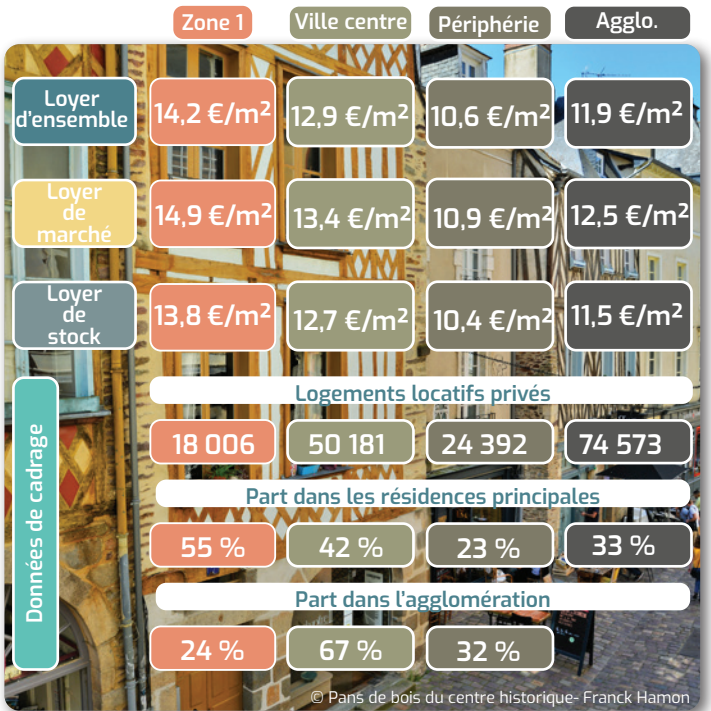


Loyers des locataires du parc privé par typologie

Dispersion des loyers en €/m² des logements locatifs privés



Les niveaux de loyers médian :



Les niveaux de loyers médian par typologie:

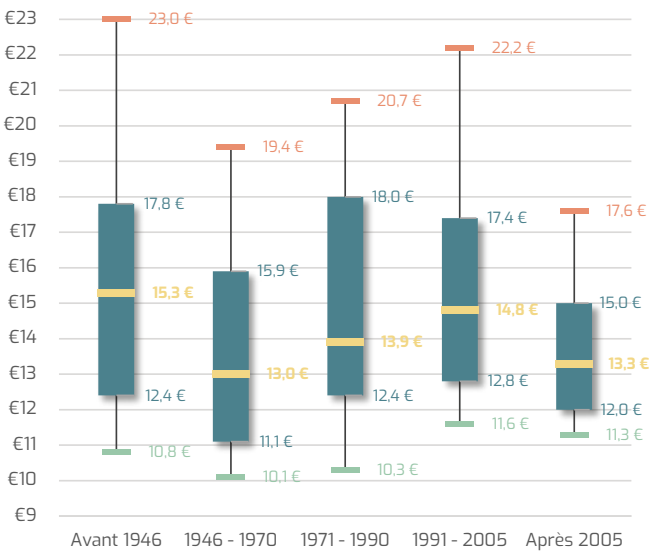
Zone 1		Appartements					Maisons	Ensemble
		Ensemble	T1	T2	T3	T4+		
Ensemble des logements	Loyer médian en €/m²	14,2 €	18,3 €	14,0 €	11,8 €	12,1 €	NS	14,2 €
	Loyer médian en €	600 €	445 €	586 €	753 €	1 001 €	NS	600 €
	Nombre d'enquêtes	4 008	1 206	1 510	864	428	NS	4 039
Loyer de marché (relocation)	Loyer médian en €/m²	14,9 €	19,2 €	15,0 €	12,4 €	13,2 €	NS	14,9 €
	Loyer médian en €	645 €	456 €	621 €	779 €	1 219 €	NS	650 €
	Nombre d'enquêtes	1 453	519	536	282	116	NS	1 462

Les niveaux de loyers par zone

Zone 1

Loyers des locataires du parc privé par typologie et époque de construction

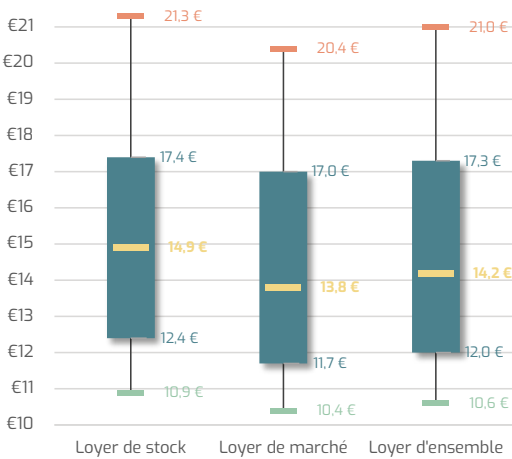
Dispersion des loyers en €/m² des logements locatifs privés Niveaux de loyers hors charges pour l'ensemble de l'agglomération



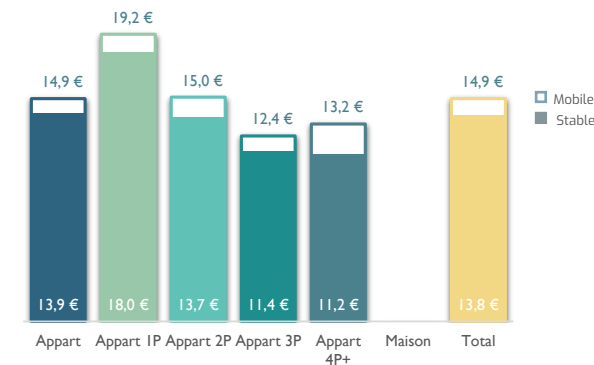
		Loyer bas au m²	Loyer médian au m²	Loyer haut au m²	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d'enquêtes
Avant 1946	Appart.	12,5 €	15,4 €	17,9 €	559 €	44 m²	980
	Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Total	12,4 €	15,3 €	17,8 €	568 €	46 m²	1 001
1946 - 1970	Appart.	11,0 €	12,9 €	15,6 €	680 €	56 m²	630
	Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Total	11,1 €	13,0 €	15,9 €	690 €	56 m²	635
1971 - 1990	Appart.	12,4 €	13,9 €	18,0 €	581 €	46 m²	776
	Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Total	12,4 €	13,9 €	18,0 €	590 €	47 m²	777
1991 - 2005	Appart.	12,9 €	14,9 €	17,5 €	597 €	43 m²	823
	Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Total	12,8 €	14,8 €	17,4 €	605 €	44 m²	824
Après 2005	Appart.	12,0 €	13,3 €	14,9 €	603 €	50 m²	799
	Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Total	12,0 €	13,3 €	15,0 €	605 €	50 m²	802

Loyers des locataires du parc privé par date d'emménagement du locataire

Dispersion des loyers en €/m² des logements locatifs privés Niveaux de loyers hors charges pour l'ensemble de l'agglomération



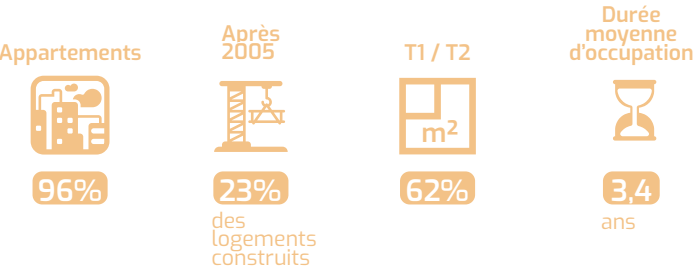
		Loyer bas au m²	Loyer médian au m²	Loyer haut au m²	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d'enquêtes
Appart.	Mobile	12,4 €	14,9 €	17,4 €	645 €	50 m²	1 453
	Stable	11,8 €	13,9 €	17,1 €	572 €	46 m²	2 555
Maisons	Mobile	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Stable	NS	NS	NS	NS	NS	NS
Total	Mobile	12,4 €	14,9 €	17,4 €	650 €	50 m²	1 462
	Stable	11,7 €	13,8 €	17,0 €	576 €	48 m²	2 577



Les niveaux de loyers par zone

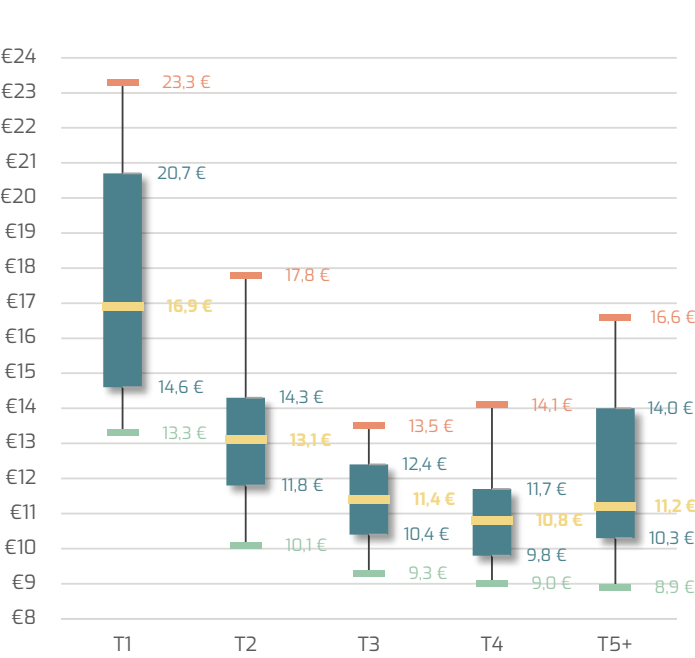
Zone 2		
Zone 2	IRIS de Rennes	Colombier Sud et Ouest, Saint-Hélier, Rue de Brest Ouest, Port Cahours, Stade Rennais, Emmanuel Mounier, Le Gast Est, La Motte Brûlon, Parc de Maurepas, Michelet, Les Longs Champs Sud, Campus de Beaulieu, Le Bois Perrin, Cimetière de l'Est, Fransisco Ferrer, Albert de Mun, Jean-Baptiste Barre, Margueritte, La Madeleine Mauconseil, La Mabilais.
	IRIS de Cesson-Sévigné	Centre.
	IRIS de Saint-Grégoire	Nord-Ouest.

Les logements locatifs :



Loyers des locataires du parc privé par typologie

Dispersion des loyers en €/m² des logements locatifs privés



Les niveaux de loyers médian :



Les niveaux de loyers médian par typologie:

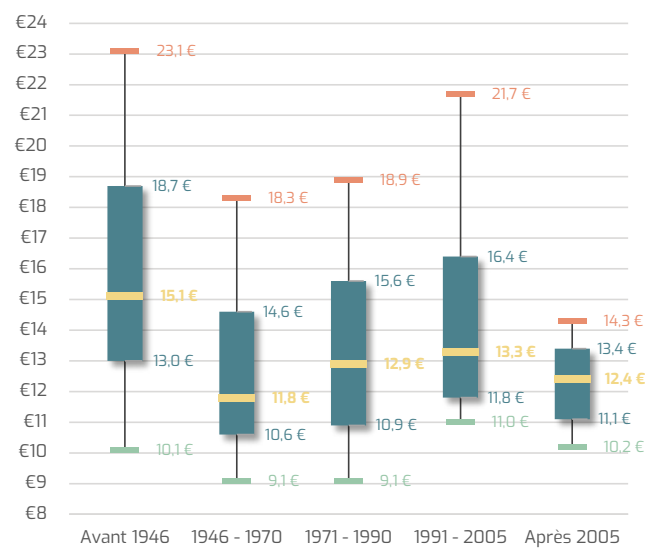
Zone 2		Appartements					Maisons	Ensemble
		Ensemble	T1	T2	T3	T4+		
Ensemble des logements	Loyer médian en €/m²	12,8 €	16,9 €	13,1 €	11,4 €	10,7 €	11,8 €	12,8 €
	Loyer médian en €	596 €	450 €	568 €	710 €	871 €	1 217 €	605 €
	Nombre d'enquêtes	3 281	791	1 281	952	257	76	3 357
Loyer de marché (relocation)	Loyer médian en €/m²	13,2 €	17,7 €	13,3 €	11,4 €	10,7 €	NS	13,2 €
	Loyer médian en €	582 €	450 €	577 €	723 €	850 €	NS	590 €
	Nombre d'enquêtes	1 157	345	452	277	83	NS	1 178

Les niveaux de loyers par zone

Zone 2

Loyers des locataires du parc privé par typologie et époque de construction

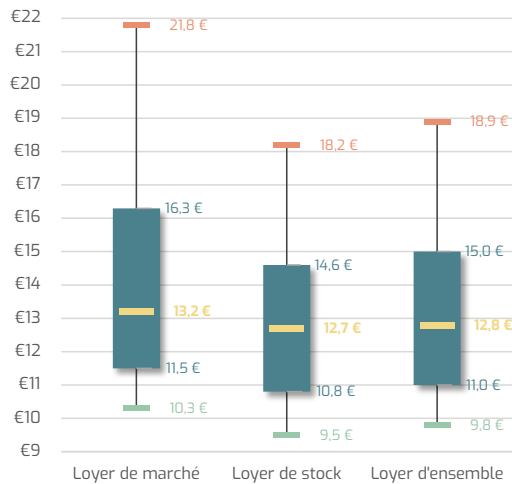
Dispersion des loyers en €/m² des logements locatifs privés Niveaux de loyers hors charges pour l'ensemble de l'agglomération



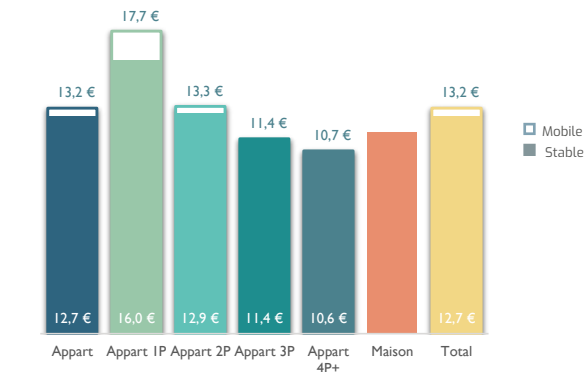
		Loyer bas au m²	Loyer médian au m²	Loyer haut au m²	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d'enquêtes
Avant 1946	Appart.	13,2 €	15,0 €	18,7 €	530 €	38 m²	229
	Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Total	13,0 €	15,1 €	18,7 €	534 €	41 m²	254
1946 - 1970	Appart.	10,5 €	11,8 €	14,4 €	673 €	56 m²	518
	Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Total	10,6 €	11,8 €	14,6 €	673 €	58 m²	532
1971 - 1990	Appart.	10,9 €	13,2 €	16,9 €	520 €	46 m²	388
	Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Total	10,9 €	12,9 €	15,6 €	545 €	53 m²	403
1991 - 2005	Appart.	11,9 €	13,5 €	17,0 €	532 €	42 m²	535
	Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Total	11,8 €	13,3 €	16,4 €	540 €	48 m²	548
Après 2005	Appart.	11,1 €	12,4 €	13,4 €	625 €	56 m²	1 611
	Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Total	11,1 €	12,4 €	13,4 €	626 €	56 m²	1 620

Loyers des locataires du parc privé par date d'emménagement du locataire

Dispersion des loyers en €/m² des logements locatifs privés Niveaux de loyers hors charges pour l'ensemble de l'agglomération



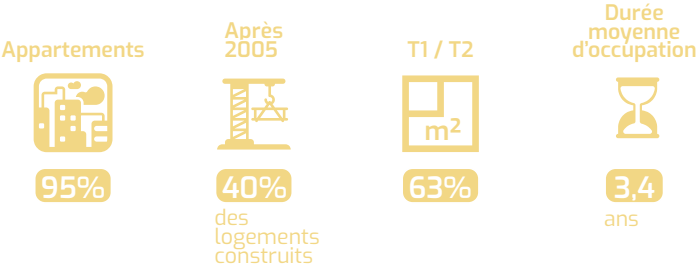
		Loyer bas au m²	Loyer médian au m²	Loyer haut au m²	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d'enquêtes
Appart.	Mobile	11,5 €	13,2 €	16,4 €	582 €	47 m²	1 157
	Stable	10,8 €	12,7 €	14,6 €	604 €	51 m²	2 124
Maisons	Mobile	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Stable	11,1 €	11,8 €	16,6 €	1 199 €	95 m²	55
Total	Mobile	11,5 €	13,2 €	16,3 €	590 €	49 m²	1 178
	Stable	10,8 €	12,7 €	14,6 €	612 €	54 m²	2 179



Les niveaux de loyers par zone

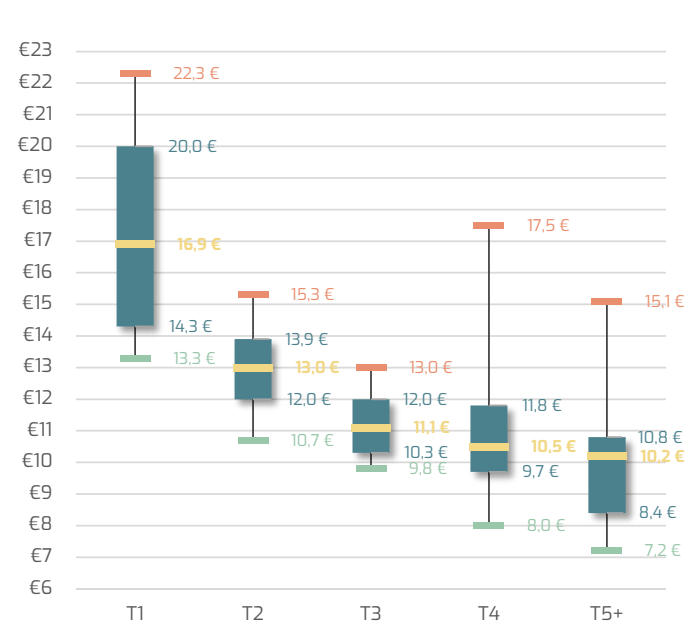
Zone 3		
Zone 3	IRIS de Rennes	Alphonse Guérin, Cimetière du Nord, Émile Bernard, Saint-Laurent, Le Gallet-Les Longs Champs Nord, Plaine de Baud, Croix Saint-Hélier, Le Landry, La Poterie Nord, Coutenceau, Gaëtan Hervé, Pontchaillou, Saint-Yves, La Courrouze.
	IRIS de Cesson-Sévigné	La Hublais, Coesmes, Rural Est.
	IRIS de Chantepie	Nord.

Les logements locatifs :

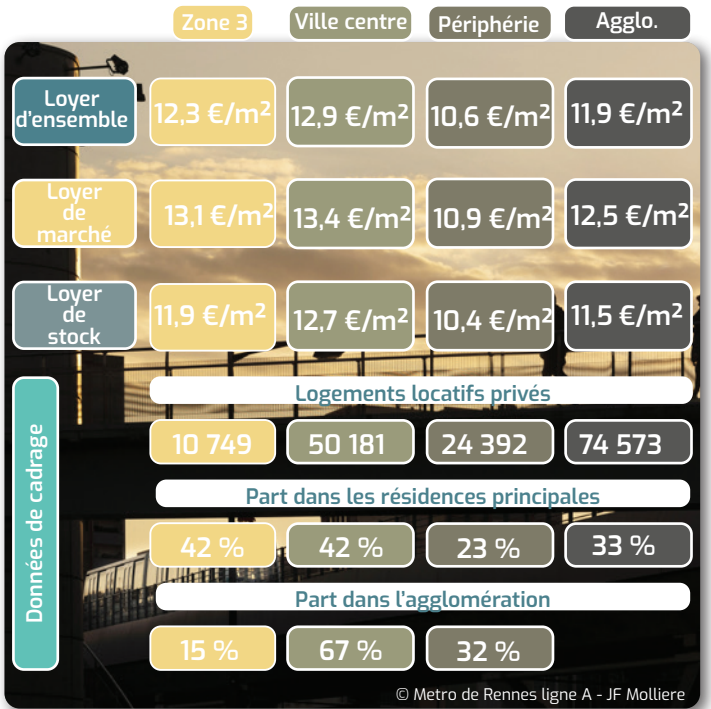


Loyers des locataires du parc privé par typologie

Dispersion des loyers en €/m² des logements locatifs privés



Les niveaux de loyers médian :



Les niveaux de loyers médian par typologie:

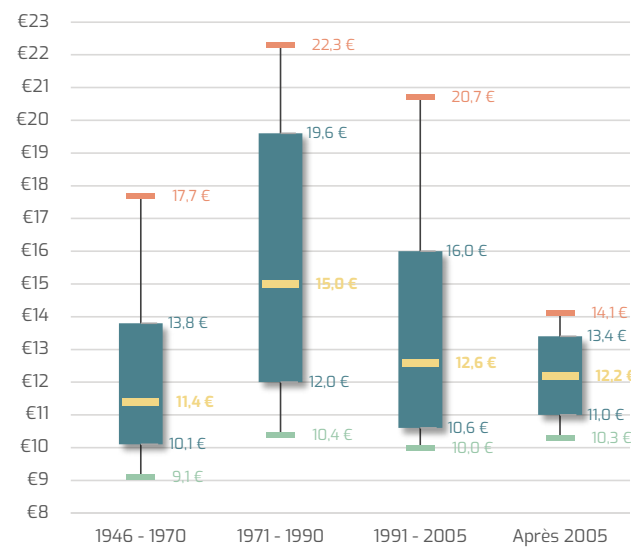
Zone 3		Appartements					Maisons	Ensemble
		Ensemble	T1	T2	T3	T4+		
Ensemble des logements	Loyer médian en €/m²	12,5 €	16,9 €	13,0 €	11,1 €	10,2 €	14,4 €	12,5 €
	Loyer médian en €	575 €	421 €	551 €	709 €	807 €	1 107 €	584 €
	Nombre d'enquêtes	3 237	637	1 374	1 013	213	63	3 300
Loyer de marché (relocation)	Loyer médian en €/m²	12,7 €	16,8 €	13,1 €	11,3 €	10,3 €	NS	12,7 €
	Loyer médian en €	580 €	421 €	560 €	724 €	795 €	NS	583 €
	Nombre d'enquêtes	1 180	302	464	348	66	NS	1 194

Les niveaux de loyers par zone

Zone 3

Loyers des locataires du parc privé par typologie et époque de construction

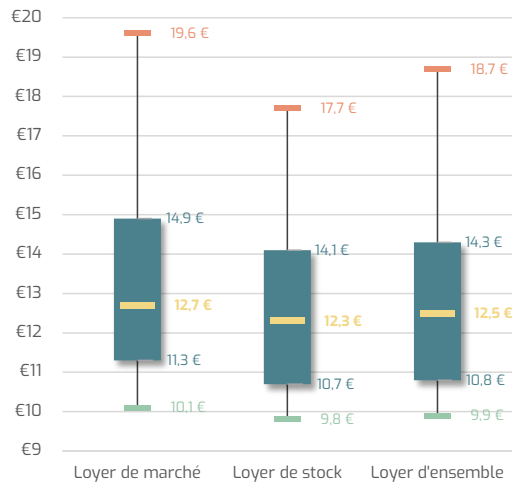
Dispersion des loyers en €/m² des logements locatifs privés Niveaux de loyers hors charges pour l'ensemble de l'agglomération



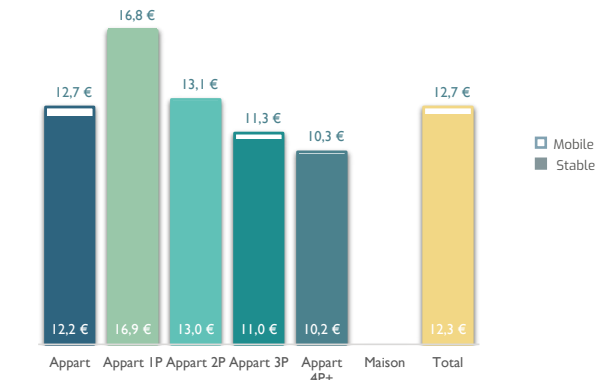
		Loyer bas au m²	Loyer médian au m²	Loyer haut au m²	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d'enquêtes
Avant 1946	Appart.	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Total	NS	NS	NS	NS	NS	NS
1946 - 1970	Appart.	10,0 €	11,4 €	13,6 €	602 €	54 m²	227
	Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Total	10,1 €	11,4 €	13,8 €	642 €	58 m²	242
1971 - 1990	Appart.	12,1 €	15,1 €	19,6 €	485 €	36 m²	313
	Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Total	12,0 €	15,0 €	19,6 €	490 €	38 m²	330
1991 - 2005	Appart.	11,2 €	12,8 €	16,0 €	560 €	49 m²	527
	Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Total	10,6 €	12,6 €	16,0 €	585 €	56 m²	543
Après 2005	Appart.	11,0 €	12,2 €	13,4 €	604 €	53 m²	2 134
	Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Total	11,0 €	12,2 €	13,4 €	604 €	53 m²	2 137

Loyers des locataires du parc privé par date d'emménagement du locataire

Dispersion des loyers en €/m² des logements locatifs privés Niveaux de loyers hors charges pour l'ensemble de l'agglomération



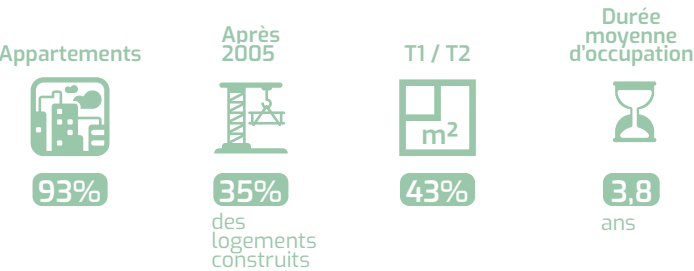
		Loyer bas au m²	Loyer médian au m²	Loyer haut au m²	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d'enquêtes
Appart.	Mobile	11,4 €	12,7 €	14,7 €	580 €	50 m²	1 180
	Stable	10,7 €	12,2 €	13,9 €	573 €	50 m²	2 057
Maisons	Mobile	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Stable	NS	NS	NS	NS	NS	NS
Total	Mobile	11,3 €	12,7 €	14,9 €	583 €	51 m²	1 194
	Stable	10,7 €	12,3 €	14,1 €	584 €	53 m²	2 106



Les niveaux de loyers par zone

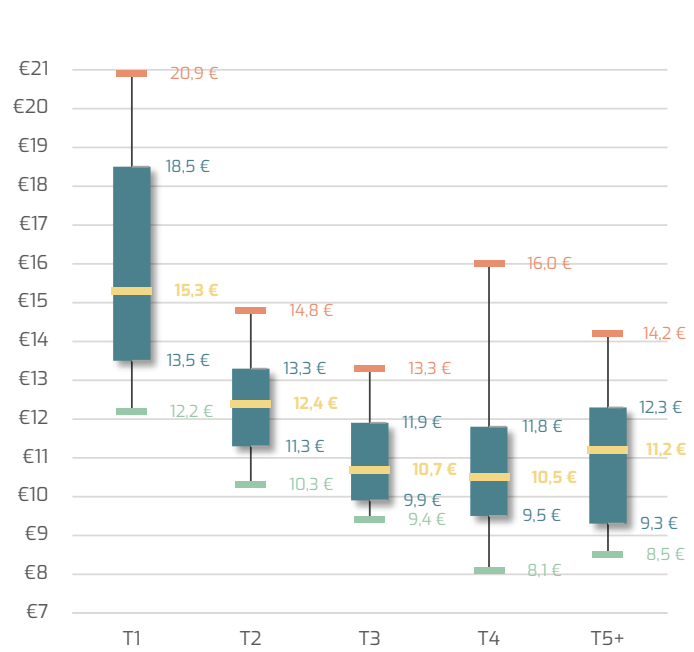
Zone 4		
Zone 4	IRIS de Rennes	Z.A. Nord, Le Gast Ouest, Morbihan Ouest, Z.A. Sud Est, La Poterie Sud, Fernand Jacq, Cleunay Est, Cleunay Ouest, Villejean Sud-Ouest, Villejean Nord-Ouest, Villejean Nord-Est, Dalle Kennedy, Beauregard, Sainte-Élisabeth-Grèce, Les Hautes Chalais, Henri Fréville Sud-Ouest.
	IRIS de Cesson-Sévigné	Rural Nord, La Boulais-Bellevue, Bourgchevreuil.
	IRIS de Chantepie	Sud et Ouest.
	IRIS de Saint-Grégoire	Nord-Est, Sud.
	IRIS de Saint-Jacques-de-la-Lande	Le Pigeon Blanc.

Les logements locatifs :



Loyers des locataires du parc privé par typologie

Dispersion des loyers en €/m² des logements locatifs privés



Les niveaux de loyers médian :



Les niveaux de loyers médian par typologie:

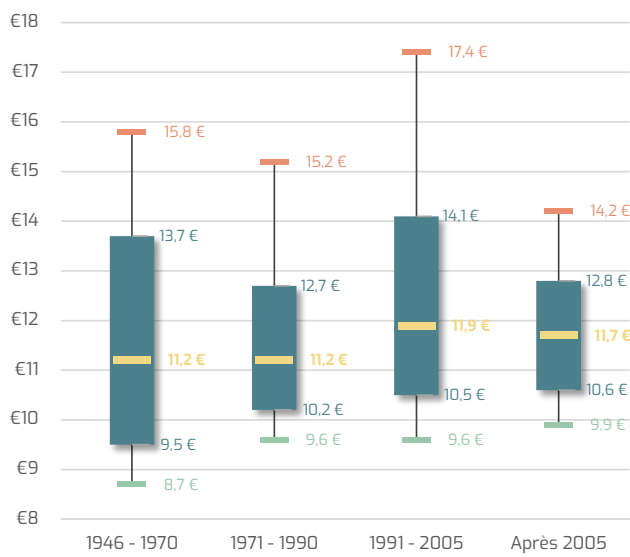
Zone 4		Appartements					Maisons	Ensemble
		Ensemble	T1	T2	T3	T4+		
Ensemble des logements	Loyer médian en €/m²	11,6	15,3	12,4	10,7	10,5	11,1	11,5
	Loyer médian en €	627	445	550	680	807	1 087	637
	Nombre d'enquêtes	1 873	207	785	688	193	67	1 940
Loyer de marché (relocation)	Loyer médian en €/m²	12,3	15,3	12,4	11,5	10,9	NS	12,2
	Loyer médian en €	650	445	562	706	834	NS	663
	Nombre d'enquêtes	646	81	291	213	61	NS	662

Les niveaux de loyers par zone

Zone 4

Loyers des locataires du parc privé par typologie et époque de construction

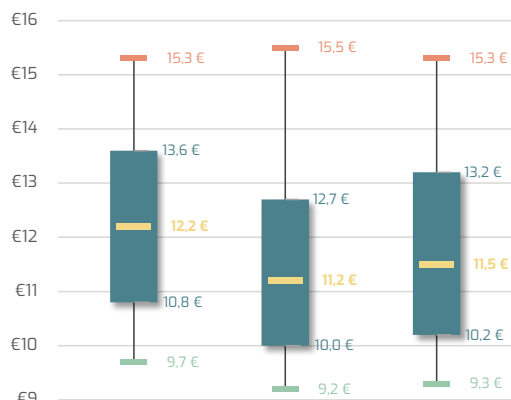
Dispersion des loyers en €/m² des logements locatifs privés Niveaux de loyers hors charges pour l'ensemble de l'agglomération



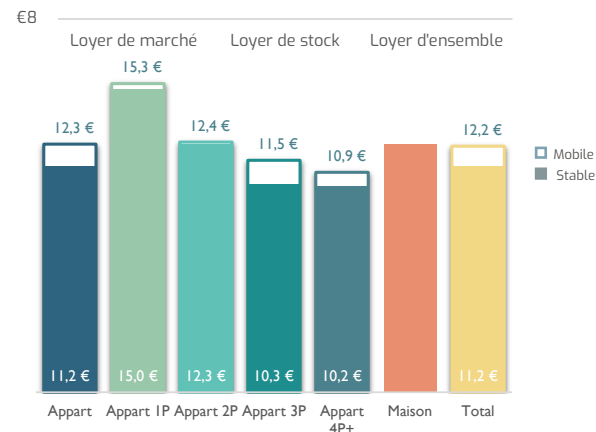
		Loyer bas au m²	Loyer médian au m²	Loyer haut au m²	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d'enquêtes
Avant 1946	Appart.	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Total	NS	NS	NS	NS	NS	NS
1946 - 1970	Appart.	9,5 €	11,2 €	13,7 €	663 €	63 m²	237
	Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Total	9,5 €	11,2 €	13,7 €	668 €	63 m²	243
1971 - 1990	Appart.	10,2 €	11,2 €	12,7 €	594 €	55 m²	184
	Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Total	10,2 €	11,2 €	12,7 €	626 €	64 m²	208
1991 - 2005	Appart.	10,2 €	12,1 €	14,1 €	593 €	53 m²	285
	Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Total	10,5 €	11,9 €	14,1 €	598 €	58 m²	293
Après 2005	Appart.	10,7 €	11,7 €	12,9 €	610 €	55 m²	1 138
	Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Total	10,6 €	11,7 €	12,8 €	635 €	60 m²	1 159

Loyers des locataires du parc privé par date d'emménagement du locataire

Dispersion des loyers en €/m² des logements locatifs privés Niveaux de loyers hors charges pour l'ensemble de l'agglomération



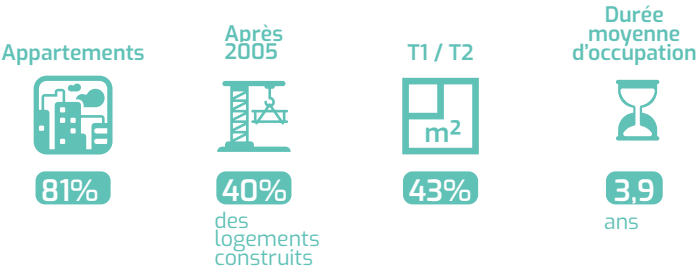
		Loyer bas au m²	Loyer médian au m²	Loyer haut au m²	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d'enquêtes
Appart.	Mobile	11,0 €	12,3 €	13,8 €	650 €	57 m²	646
	Stable	10,0 €	11,2 €	12,7 €	614 €	57 m²	1 227
Maisons	Mobile	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Stable	10,7 €	12,3 €	12,7 €	1 285 €	105 m²	51
Total	Mobile	10,8 €	12,2 €	13,6 €	663 €	60 m²	662
	Stable	10,0 €	11,2 €	12,7 €	628 €	61 m²	1 278



Les niveaux de loyers par zone

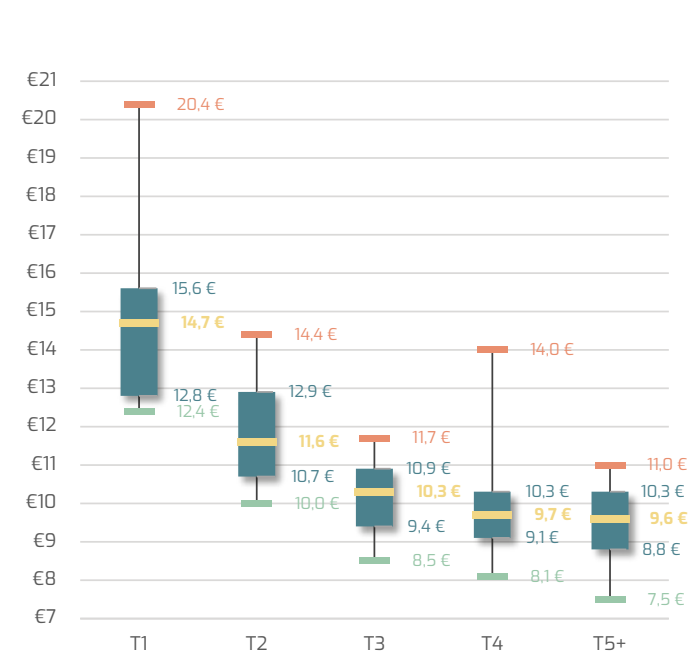
Zone 5		
Zone 5	IRIS de Rennes	Morbihan Est, Villeneuve, Suisse, Les Cloteaux, Les Olympiades.
	IRIS de Cesson-Sévigné	Rural Sud.
	IRIS de Chantepie	Est.
	IRIS de Chartres-de-Bretagne	Centre Est, Centre Ouest, Rural Est.
	IRIS de Saint-Jacques-de-la-Lande	Aéroport-Écart.
	Communes	Acigné, Betton, Bruz, Montgermont, Noyal-Châtillon-sur-Seiche, Pacé, Thorigné-Fouillard, Vezin-le-Coquet.

Les logements locatifs :



Loyers des locataires du parc privé par typologie

Dispersion des loyers en €/m² des logements locatifs privés



Les niveaux de loyers médian :



Les niveaux de loyers médian par typologie:

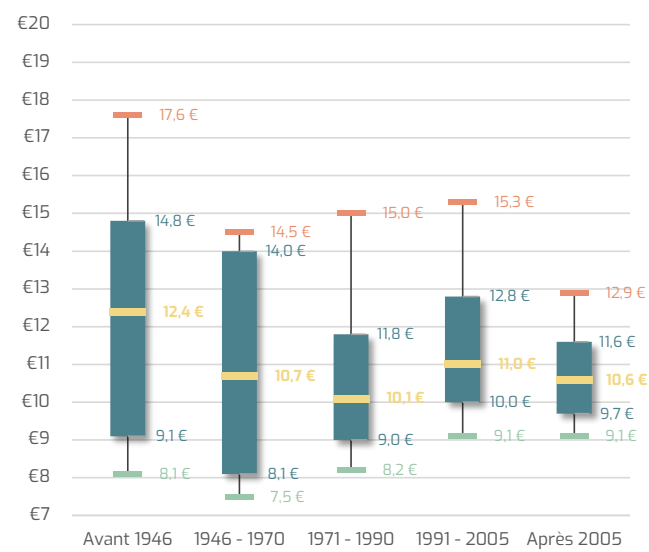
Zone 5		Appartements					Maisons	Ensemble
		Ensemble	T1	T2	T3	T4+		
Ensemble des logements	Loyer médian en €/m²	10,8 €	15,2 €	11,6 €	10,3 €	9,4 €	9,7 €	10,6 €
	Loyer médian en €	594 €	431 €	519 €	650 €	790 €	1 019 €	628 €
	Nombre d'enquêtes	2 800	319	1 151	1 102	228	230	3 030
Loyer de marché (relocation)	Loyer médian en €/m²	10,9 €	15,2 €	11,9 €	10,3 €	9,2 €	10,0 €	10,7 €
	Loyer médian en €	589 €	435 €	532 €	650 €	790 €	1 115 €	626 €
	Nombre d'enquêtes	971	156	401	340	74	77	1 048

Les niveaux de loyers par zone

Zone 5

Loyers des locataires du parc privé par typologie et époque de construction

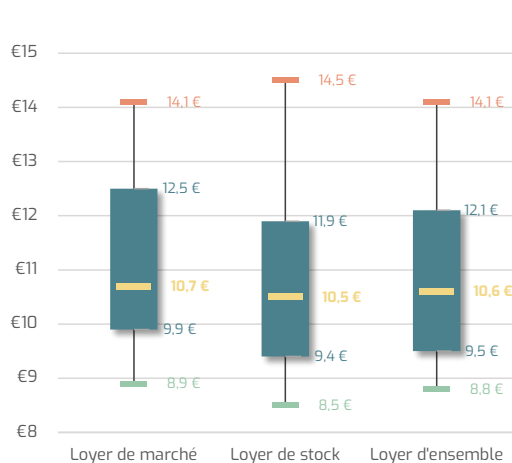
Dispersion des loyers en €/m² des logements locatifs privés Niveaux de loyers hors charges pour l'ensemble de l'agglomération



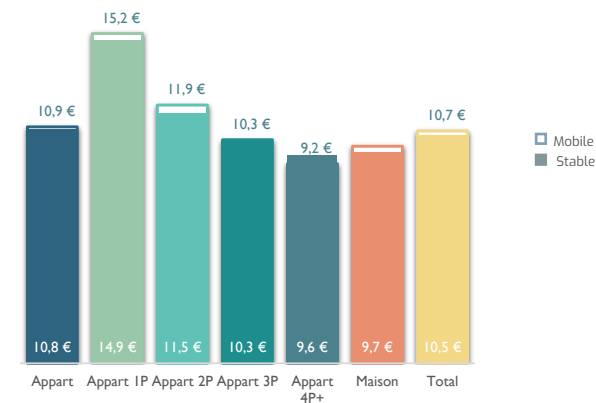
		Loyer bas au m²	Loyer médian au m²	Loyer haut au m²	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d'enquêtes
Avant 1946	Appart.	9,1 €	11,7 €	15,5 €	600 €	50 m²	61
	Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Total	9,1 €	12,4 €	14,8 €	604 €	56 m²	81
1946 - 1970	Appart.	10,3 €	10,9 €	14,0 €	540 €	54 m²	100
	Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Total	8,1 €	10,7 €	14,0 €	600 €	75 m²	119
1971 - 1990	Appart.	9,0 €	10,6 €	13,7 €	569 €	56 m²	165
	Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Total	9,0 €	10,1 €	11,8 €	688 €	75 m²	213
1991 - 2005	Appart.	10,1 €	11,5 €	13,9 €	556 €	51 m²	440
	Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Total	10,0 €	11,0 €	12,8 €	600 €	62 m²	480
Après 2005	Appart.	9,9 €	10,7 €	11,8 €	601 €	58 m²	2 034
	Maisons	9,2 €	9,4 €	10,0 €	1 049 €	108 m²	103
	Total	9,7 €	10,6 €	11,6 €	630 €	64 m²	2 137

Loyers des locataires du parc privé par date d'emménagement du locataire

Dispersion des loyers en €/m² des logements locatifs privés Niveaux de loyers hors charges pour l'ensemble de l'agglomération



		Loyer bas au m²	Loyer médian au m²	Loyer haut au m²	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d'enquêtes
Appart.	Mobile	10,1 €	10,9 €	12,7 €	589 €	56 m²	971
	Stable	9,7 €	10,8 €	12,1 €	594 €	56 m²	1 829
Maisons	Mobile	9,4 €	10,0 €	10,9 €	1 115 €	105 m²	77
	Stable	8,8 €	9,7 €	10,3 €	1 015 €	103 m²	153
Total	Mobile	9,9 €	10,7 €	12,5 €	626 €	65 m²	1 048
	Stable	9,4 €	10,5 €	11,9 €	629 €	65 m²	1 982



Les niveaux de loyers par zone

Zone 6		
Zone 6	IRIS de Rennes	Brno, Villejean Sud-Est, La Lande du Breil, Le Landrel Ouest, Le Landrel Est Les Hautes Ourmes, Torigné Ouest, Torigné Est, Saint-Benoît, Portugal, Henri Fréville Sud-Est, Canada, Les Champs Manceaux.
	IRIS de Saint-Jacques-de-la-Lande	Centre Ville.
	IRIS de Thorigné-Fouillard	Ouest, Nord-Est, Sud-Est.
	Communes	Bécherel, Bourgbarré, Brécé, La Chapelle-Chaussée, La Chapelle-des-Fougeretz, La Chapelle-Thouarault, Chavagne, Chevaigné, Cintré, Clayes, Corps-Nuds, Gévezé, L'Hermitage, Laillé, Langan, Miniac-sous-Bécherel, Mordelles, Nouvoitou, Orgères, Parthenay-de-Bretagne, Le Rheu, Romillé, Saint-Armel, Saint-Erblon, Saint-Gilles, Saint-Sulpice-la-Forêt, Le Verger, Vern-sur-Seiche, Pont-Péan.
	Commune hors agglomération	Melesse (CC du Val d'Ille-Aubigné)

Les logements locatifs :

Appartements

65%

Après 2005

31%
des logements construits

T5 +

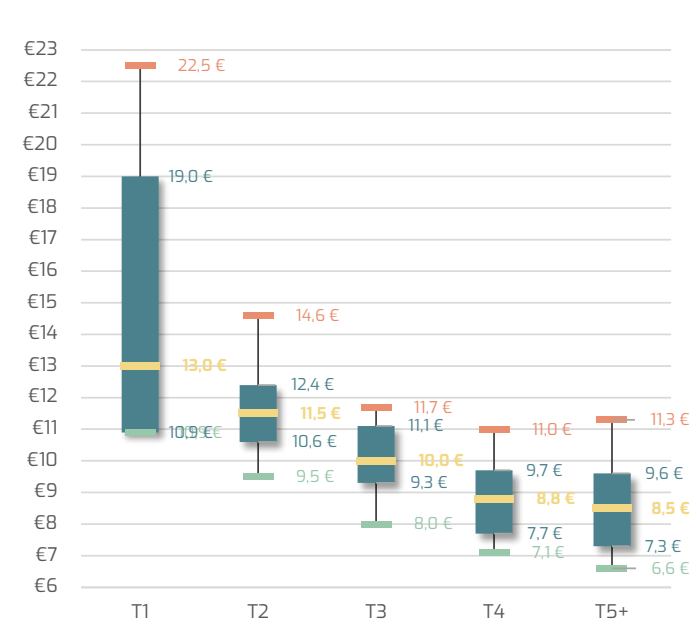
24%

Durée moyenne d'occupation

4,4 ans

Loyers des locataires du parc privé par typologie

Dispersion des loyers en €/m² des logements locatifs privés



Les niveaux de loyers médian :

	Zone 6	Ville centre	Périphérie	Agglo.
Loyer d'ensemble	9,4 €/m²	12,9 €/m²	10,6 €/m²	11,9 €/m²
Loyer de marché	10,2 €/m²	13,4 €/m²	10,9 €/m²	12,5 €/m²
Loyer de stock	9,2 €/m²	12,7 €/m²	10,4 €/m²	11,5 €/m²
Logements locatifs privés				
Données de cadrage	10 257	50 181	24 392	74 573
Part dans les résidences principales				
	17 %	42 %	23 %	33 %
Part dans l'agglomération				
	14 %	67 %	32 %	

Les niveaux de loyers médian par typologie:

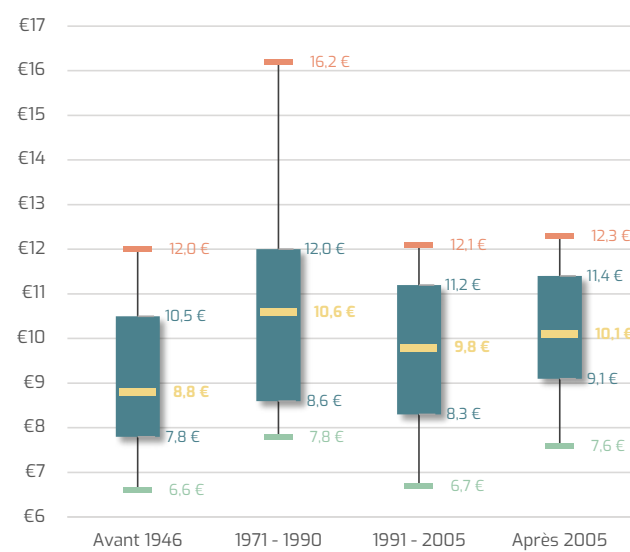
Zone 6		Appartements					Maisons	Ensemble
		Ensemble	T1	T2	T3	T4+		
Ensemble des logements	Loyer médian en €/m²	10,8 €	13,0 €	11,5 €	10,2 €	9,4 €	8,5 €	9,9 €
	Loyer médian en €	600 €	474 €	518 €	642 €	807 €	845 €	670 €
	Nombre d'enquêtes	1 504	66	635	637	166	364	1 868
Loyer de marché (relocation)	Loyer médian en €/m²	11,4 €	NS	12,8 €	10,8 €	10,8 €	9,4 €	10,9 €
	Loyer médian en €	670 €	NS	555 €	683 €	1 000 €	930 €	702 €
	Nombre d'enquêtes	540	NS	237	218	60	99	639

Les niveaux de loyers par zone

Zone 6

Loyers des locataires du parc privé par typologie et époque de construction

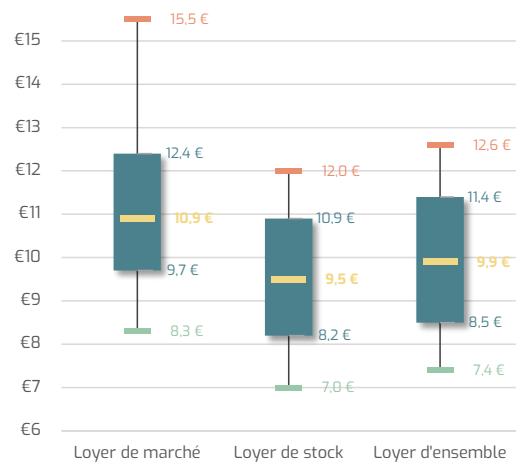
Dispersion des loyers en €/m² des logements locatifs privés Niveaux de loyers hors charges pour l'ensemble de l'agglomération



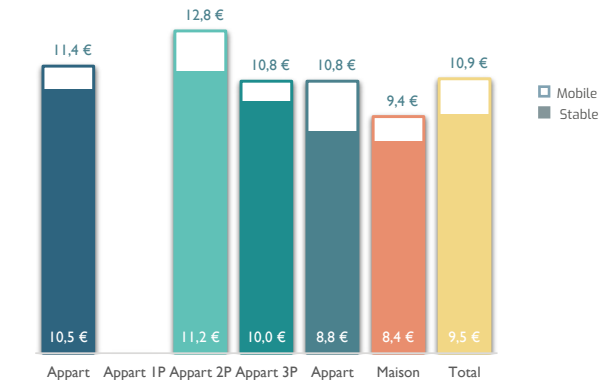
		Loyer bas au m²	Loyer médian au m²	Loyer haut au m²	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d'enquêtes
Avant 1946	Appart.	8,8 €	10,2 €	11,5 €	510 €	60 m²	84
	Maisons	7,5 €	8,0 €	8,6 €	697 €	97 m²	54
	Total	7,8 €	8,8 €	10,5 €	650 €	78 m²	138
1946 - 1970	Appart.	9,9 €	11,5 €	13,6 €	569 €	52 m²	58
	Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Total	8,3 €	10,2 €	12,2 €	620 €	66 m²	74
1971 - 1990	Appart.	9,3 €	10,6 €	13,5 €	640 €	65 m²	120
	Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Total	8,6 €	10,6 €	12,0 €	683 €	72 m²	158
1991 - 2005	Appart.	9,9 €	10,9 €	11,5 €	565 €	55 m²	297
	Maisons	7,0 €	8,5 €	9,5 €	818 €	98 m²	86
	Total	8,3 €	9,8 €	11,2 €	660 €	76 m²	383
Après 2005	Appart.	9,9 €	11,0 €	11,7 €	605 €	57 m²	945
	Maisons	7,6 €	9,1 €	9,6 €	870 €	105 m²	170
	Total	9,1 €	10,1 €	11,4 €	680 €	74 m²	1 115

Loyers des locataires du parc privé par date d'emménagement du locataire

Dispersion des loyers en €/m² des logements locatifs privés Niveaux de loyers hors charges pour l'ensemble de l'agglomération

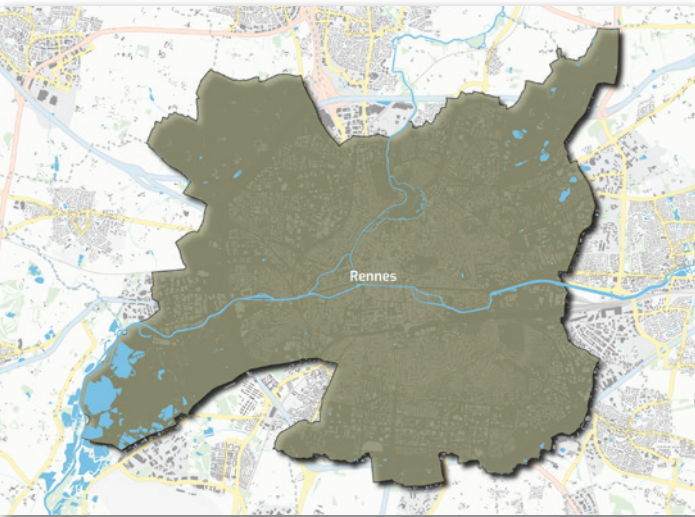


		Loyer bas au m²	Loyer médian au m²	Loyer haut au m²	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d'enquêtes
Appart.	Mobile	10,4 €	11,4 €	13,1 €	670 €	60 m²	540
	Stable	9,3 €	10,5 €	11,5 €	551 €	57 m²	964
Maisons	Mobile	7,8 €	9,4 €	10,6 €	930 €	107 m²	99
	Stable	7,4 €	8,4 €	9,3 €	802 €	100 m²	265
Total	Mobile	9,7 €	10,9 €	12,4 €	702 €	72 m²	639
	Stable	8,2 €	9,5 €	10,9 €	646 €	75 m²	1 229

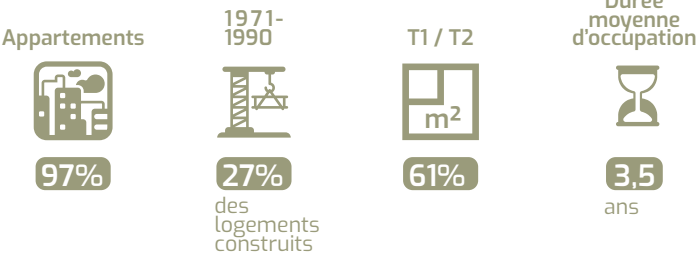


Les niveaux de loyers par zone

Ville-centre : 1 commune Rennes

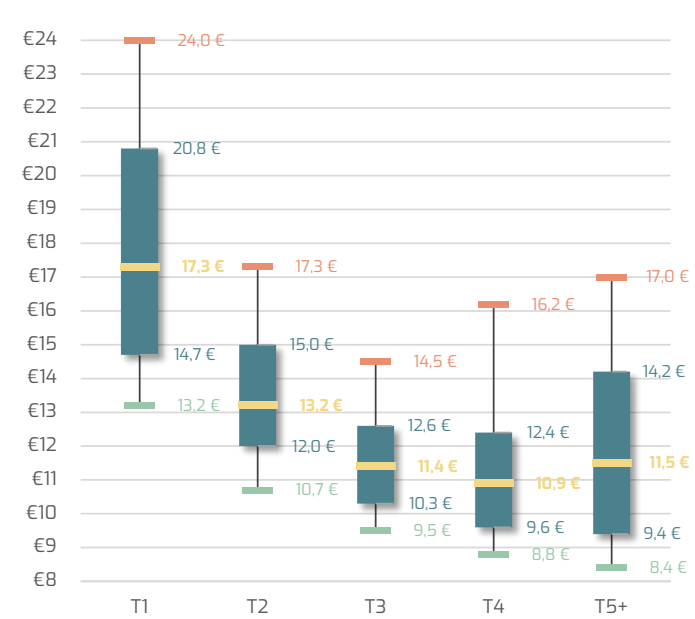


Les logements locatifs :



Loyers des locataires du parc privé par typologie

Dispersion des loyers en €/m² des logements locatifs privés



Les niveaux de loyers médian :



Les niveaux de loyers médian par typologie:

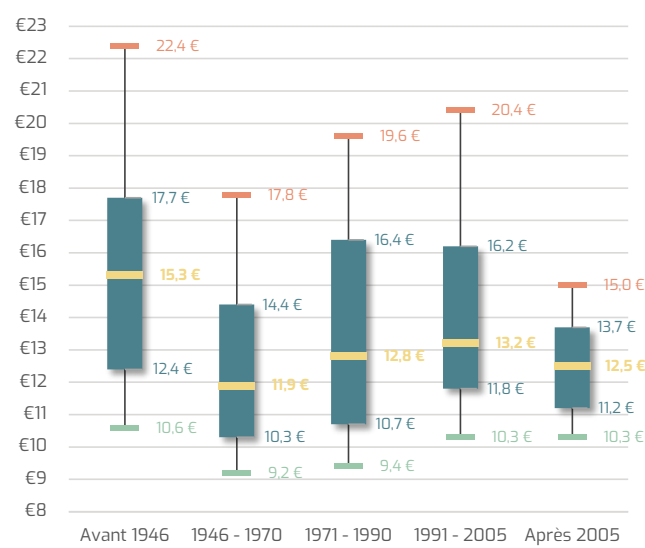
Ville de Rennes		Appartements					Maisons	Ensemble
		Ensemble	T1	T2	T3	T4+		
Ensemble des logements	Loyer médian en €/m²	12,9 €	17,3 €	13,2 €	11,4 €	10,9 €	12,4 €	12,9 €
	Loyer médian en €	598 €	440 €	562 €	715 €	888 €	1 199 €	603 €
	Nombre d'enquêtes	11 228	2 830	4 346	2 998	1 054	164	11 392
Loyer de marché (relocation)	Loyer médian en €/m²	13,5 €	17,4 €	13,5 €	11,8 €	12,1 €	NS	13,4 €
	Loyer médian en €	608 €	445 €	577 €	732 €	978 €	NS	615 €
	Nombre d'enquêtes	4 050	1 255	1 538	945	312	NS	4 091

Les niveaux de loyers par zone

Ville-centre

Loyers des locataires du parc privé par typologie et époque de construction

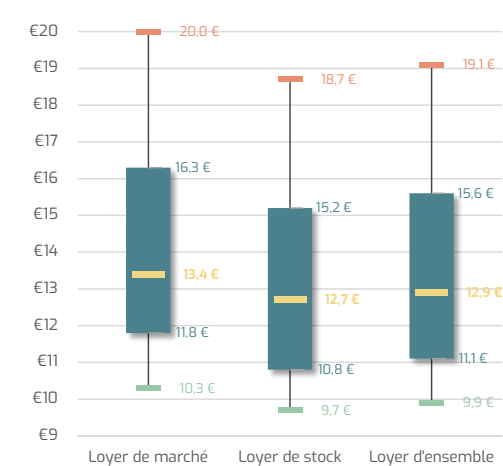
Dispersion des loyers en €/m² des logements locatifs privés Niveaux de loyers hors charges pour l'ensemble de l'agglomération



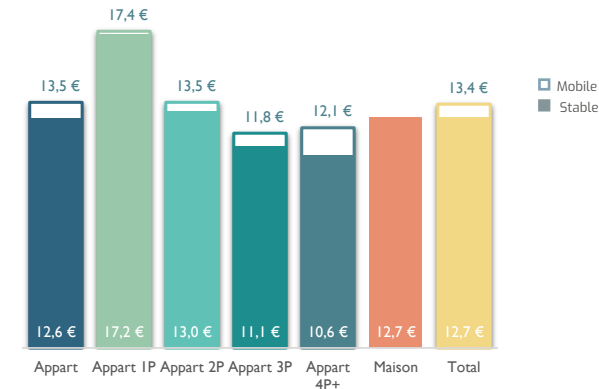
		Loyer bas au m²	Loyer médian au m²	Loyer haut au m²	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d'enquêtes
Avant 1946	Appart.	12,4 €	15,3 €	17,8 €	550 €	45 m²	1 267
	Maisons	11,4 €	16,0 €	16,7 €	932 €	82 m²	65
	Total	12,4 €	15,3 €	17,7 €	576 €	48 m²	1 332
1946 - 1970	Appart.	10,3 €	11,9 €	14,3 €	659 €	58 m²	1 664
	Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	34
	Total	10,3 €	11,9 €	14,4 €	664 €	59 m²	1 698
1971 - 1990	Appart.	10,7 €	13,0 €	16,4 €	550 €	49 m²	1 792
	Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	33
	Total	10,7 €	12,8 €	16,4 €	558 €	51 m²	1 825
1991 - 2005	Appart.	11,8 €	13,3 €	16,2 €	573 €	47 m²	2 034
	Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	16
	Total	11,8 €	13,2 €	16,2 €	582 €	49 m²	2 050
Après 2005	Appart.	11,1 €	12,5 €	13,7 €	614 €	53 m²	4 471
	Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	16
	Total	11,2 €	12,5 €	13,7 €	615 €	53 m²	4 487

Loyers des locataires du parc privé par date d'emménagement du locataire

Dispersion des loyers en €/m² des logements locatifs privés Niveaux de loyers hors charges pour l'ensemble de l'agglomération

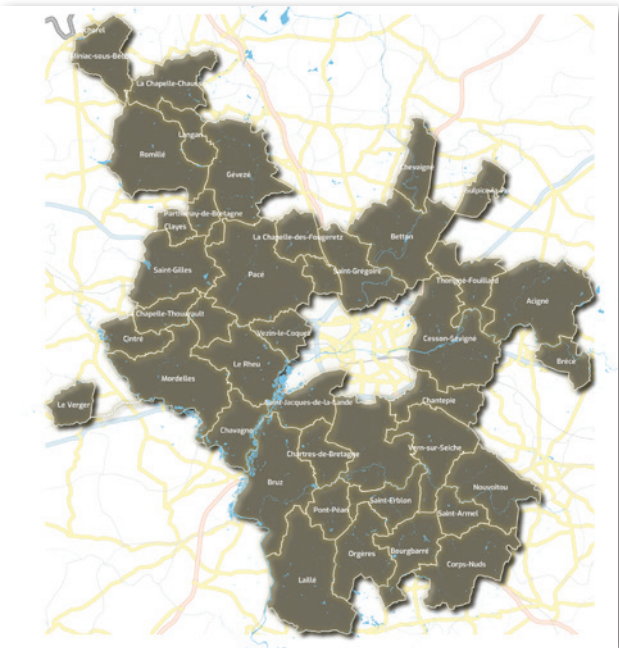


		Loyer bas au m²	Loyer médian au m²	Loyer haut au m²	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d'enquêtes
Appart.	Mobile	11,8 €	13,5 €	16,3 €	608 €	51 m²	4 050
	Stable	10,8 €	12,6 €	15,1 €	588 €	51 m²	7 178
Maisons	Mobile	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Stable	11,1 €	12,7 €	16,6 €	1 199 €	93 m²	123
Total	Mobile	11,8 €	13,4 €	16,3 €	615 €	52 m²	4 091
	Stable	10,8 €	12,7 €	15,2 €	600 €	52 m²	7 301

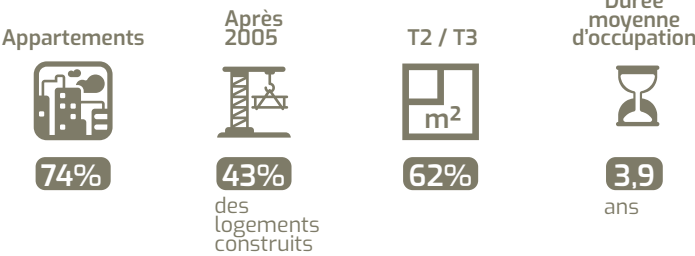


Les niveaux de loyers par zone

Périphérie : 42 communes de Rennes Métropole (hors Rennes)



Les logements locatifs :

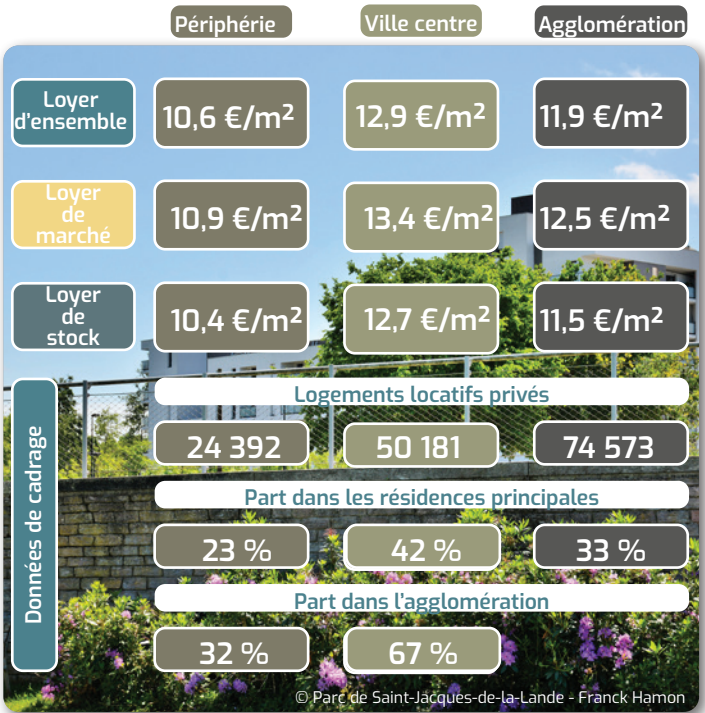


Loyers des locataires du parc privé par typologie

Dispersion des loyers en €/m² des logements locatifs privés



Les niveaux de loyers médian :



Les niveaux de loyers médian par typologie:

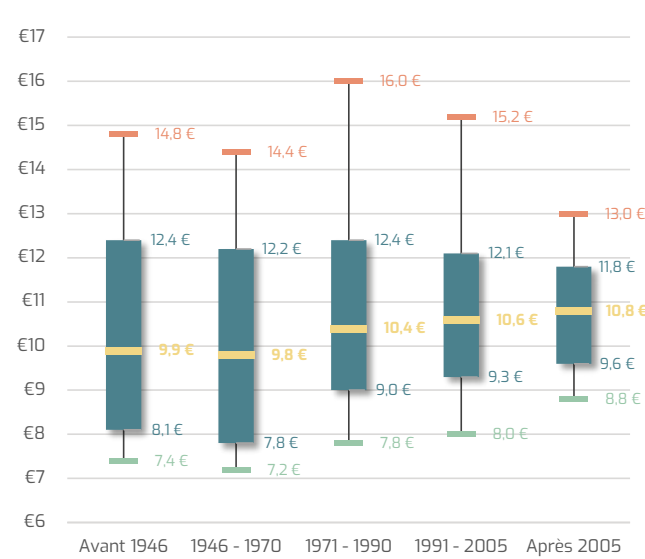
Périphérie		Appartements					Maisons	Ensemble
		Ensemble	T1	T2	T3	T4+		
Ensemble des logements	Loyer médian en €/m²	11,1 €	15,3 €	11,9 €	10,5 €	9,7 €	9,1 €	10,6 €
	Loyer médian en €	594 €	435 €	523 €	667 €	807 €	900 €	645 €
	Nombre d'enquêtes	5 475	396	2 390	2 258	431	667	6 142
Loyer de marché (relocation)	Loyer médian en €/m²	11,4 €	14,9 €	12,4 €	10,6 €	10,3 €	9,7 €	10,9 €
	Loyer médian en €	625 €	440 €	552 €	680 €	859 €	950 €	660 €
	Nombre d'enquêtes	1 897	173	843	733	148	195	2 092

Les niveaux de loyers par zone

Périphérie

Loyers des locataires du parc privé par typologie et époque de construction

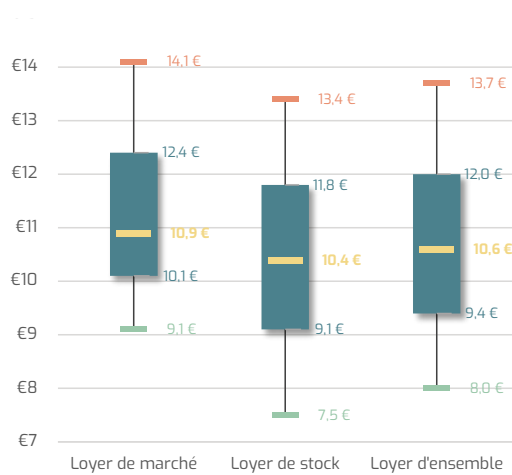
Dispersion des loyers en €/m² des logements locatifs privés Niveaux de loyers hors charges pour l'ensemble de l'agglomération



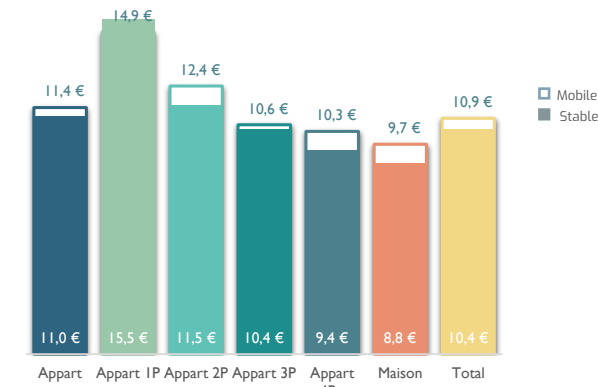
		Loyer bas au m²	Loyer médian au m²	Loyer haut au m²	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d'enquêtes
Avant 1946	Appart.	9,1 €	10,5 €	12,4 €	510 €	54 m²	152
	Maisons	7,8 €	8,9 €	10,3 €	664 €	78 m²	75
	Total	8,1 €	9,9 €	12,4 €	604 €	64 m²	227
1946 - 1970	Appart.	9,1 €	11,0 €	13,8 €	655 €	58 m²	106
	Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Total	7,8 €	9,8 €	12,2 €	685 €	74 m²	147
1971 - 1990	Appart.	9,6 €	11,7 €	15,7 €	590 €	53 m²	154
	Maisons	8,1 €	9,7 €	10,7 €	1 015 €	106 m²	110
	Total	9,0 €	10,4 €	12,4 €	738 €	79 m²	264
1991 - 2005	Appart.	10,1 €	11,2 €	12,7 €	565 €	53 m²	873
	Maisons	7,7 €	9,1 €	10,2 €	909 €	106 m²	148
	Total	9,3 €	10,6 €	12,1 €	632 €	69 m²	1 021
Après 2005	Appart.	10,1 €	11,0 €	12,1 €	608 €	57 m²	4 190
	Maisons	8,4 €	9,3 €	9,7 €	944 €	108 m²	293
	Total	9,6 €	10,8 €	11,8 €	647 €	66 m²	4 483

Loyers des locataires du parc privé par date d'emménagement du locataire

Dispersion des loyers en €/m² des logements locatifs privés Niveaux de loyers hors charges pour l'ensemble de l'agglomération



		Loyer bas au m²	Loyer médian au m²	Loyer haut au m²	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d'enquêtes
Appart.	Mobile	10,4 €	11,4 €	12,6 €	625 €	56 m²	1 897
	Stable	9,8 €	11,0 €	12,2 €	585 €	56 m²	3 578
Maisons	Mobile	9,1 €	9,7 €	10,8 €	950 €	105 m²	195
	Stable	7,5 €	8,8 €	9,9 €	859 €	101 m²	472
Total	Mobile	10,1 €	10,9 €	12,4 €	660 €	67 m²	2 092
	Stable	9,1 €	10,4 €	11,8 €	637 €	69 m²	4 050



La typologie de logements

La taille des logements joue un rôle majeur dans la formation des loyers.

Les niveaux de loyers au m² sont d'autant plus élevés que les logements sont petits : ils atteignent **17,1 €/m² pour les T1**, contre **10,3 €/m² pour les logements de 4 pièces et plus** à l'échelle de Rennes Métropole. Cette relation entre taille et loyer au m² est **particulièrement marquée dans les secteurs centraux**.

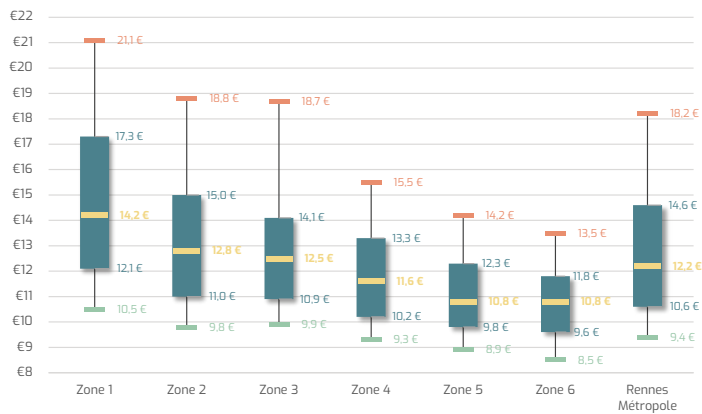
L'effet de la localisation varie toutefois selon la typologie. Pour les appartements, les loyers au m² **diminuent globalement à mesure que l'on s'éloigne de la zone 1**. L'écart est particulièrement important pour les T1, dont le loyer médian passe de **18,3 €/m² en zone 1 à 13,0 €/m² en zone 6**, soit **5,3 €/m² d'écart**. Il se réduit progressivement pour les logements plus grands : pour les T3, l'écart entre ces deux zones n'est plus que de **1,6 €/m²**.

Le loyer mensuel ne suit pas nécessairement la même hiérarchie, car il dépend à la fois du prix au m² et de la surface du logement. Ainsi, **les petites surfaces centrales peuvent présenter des loyers au m² élevés tout en conservant des loyers mensuels modérés**. À l'inverse, les logements plus grands situés en périphérie peuvent afficher **un prix au m² inférieur mais un loyer mensuel comparable, voire supérieur**.

Les maisons se distinguent par des surfaces nettement plus importantes et des loyers au m² globalement inférieurs à ceux des appartements. Leur présence est par ailleurs **très limitée dans la zone 1**. À l'échelle métropolitaine, une maison offre en moyenne **102 m² pour un loyer médian de 950 €**, contre **52 m² et 596 € pour un appartement**.

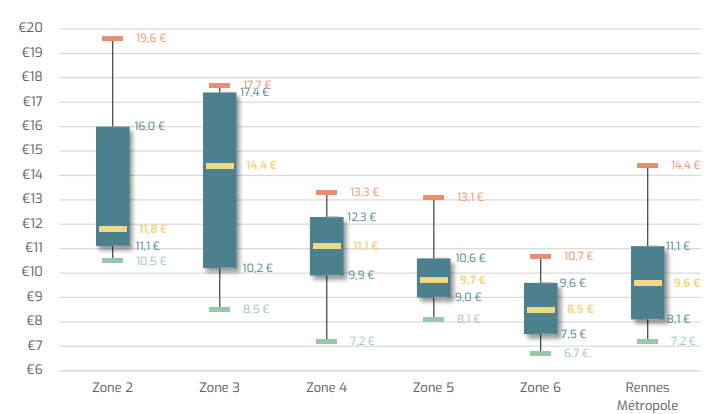
Ces résultats montrent ainsi que la **localisation et la taille des logements agissent conjointement sur les niveaux de loyers** : le **prix au m² est particulièrement sensible à la centralité** pour les petites surfaces, tandis que la **surface disponible pèse davantage dans le montant du loyer mensuel pour les logements familiaux**.

Les appartements



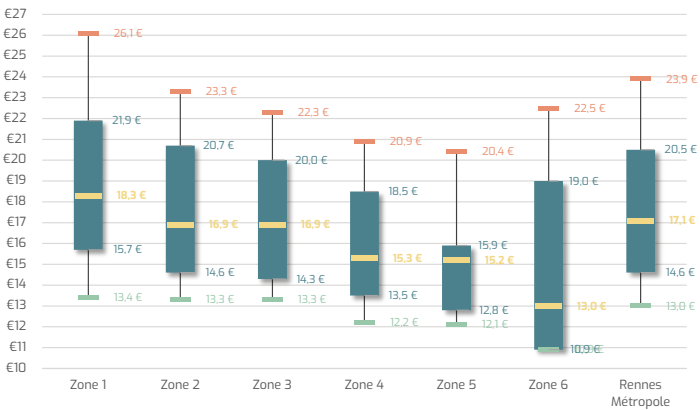
Appartements	Loyer bas au m²	Loyer médian au m²	Loyer haut au m²	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d' enquêtes
Zone 1	12,1 €	14,2 €	17,3 €	600 €	48 m²	4 008
Zone 2	11,0 €	12,8 €	15,0 €	596 €	50 m²	3 281
Zone 3	10,9 €	12,5 €	14,1 €	575 €	50 m²	3 237
Zone 4	10,2 €	11,6 €	13,3 €	627 €	57 m²	1 873
Zone 5	9,8 €	10,8 €	12,3 €	594 €	56 m²	2 800
Zone 6	9,6 €	10,8 €	11,8 €	600 €	58 m²	1 504
Rennes Métropole	10,6 €	12,2 €	14,6 €	596 €	52 m²	16 703

Les maisons



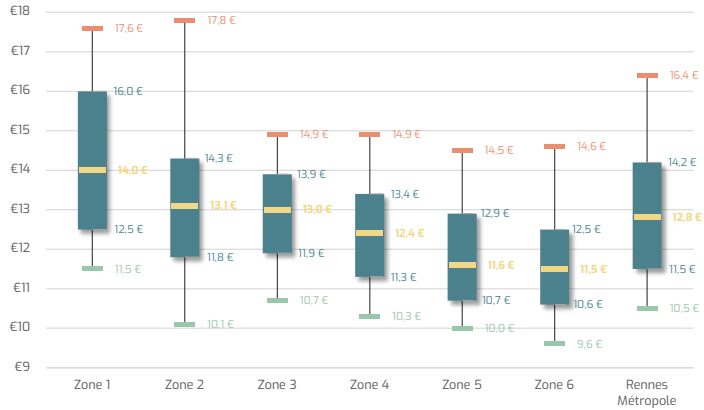
Maisons	Loyer bas au m²	Loyer médian au m²	Loyer haut au m²	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d' enquêtes
Zone 1	NS	NS	NS	NS	NS	NS
Zone 2	11,1 €	11,8 €	16,0 €	1 217 €	99 m²	76
Zone 3	10,2 €	14,4 €	17,4 €	1 107 €	92 m²	63
Zone 4	9,9 €	11,1 €	12,3 €	1 087 €	105 m²	67
Zone 5	9,0 €	9,7 €	10,6 €	1 019 €	103 m²	230
Zone 6	7,5 €	8,5 €	9,6 €	845 €	101 m²	364
Rennes Métropole	8,1 €	9,6 €	11,1 €	950 €	102 m²	831

Les appartements 1 pièce



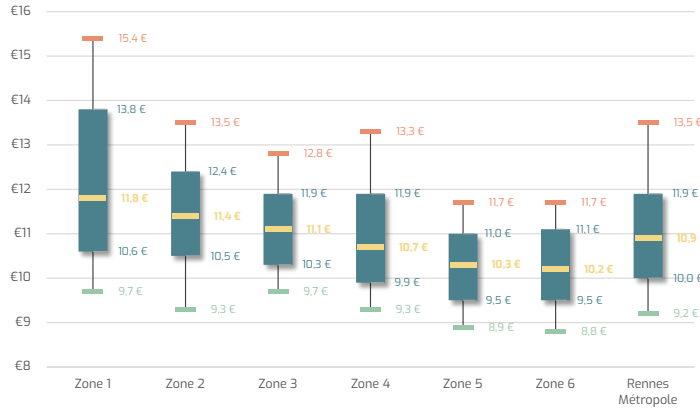
Appartements 1 pièce	Loyer bas au m²	Loyer médian au m²	Loyer haut au m²	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d' enquêtes
Zone 1	15,7 €	18,3 €	21,9 €	445 €	25 m²	1 206
Zone 2	14,6 €	16,9 €	20,7 €	450 €	26 m²	791
Zone 3	14,3 €	16,9 €	20,0 €	421 €	24 m²	637
Zone 4	13,5 €	15,3 €	18,5 €	445 €	29 m²	207
Zone 5	12,8 €	15,2 €	15,9 €	431 €	29 m²	319
Zone 6	10,9 €	13,0 €	19,0 €	474 €	32 m²	66
Rennes Métropole	14,6 €	17,1 €	20,5 €	440 €	26 m²	3 226

Les appartements 2 pièces



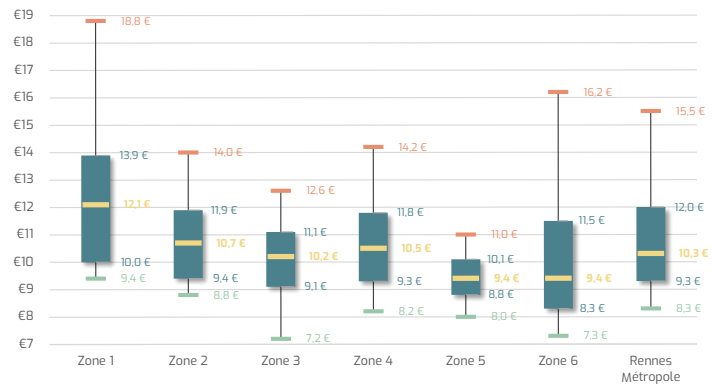
Appartements 2 pièces	Loyer bas au m²	Loyer médian au m²	Loyer haut au m²	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d' enquêtes
Zone 1	12,5 €	14,0 €	16,0 €	586 €	42 m²	1 510
Zone 2	11,8 €	13,1 €	14,3 €	568 €	43 m²	1 281
Zone 3	11,9 €	13,0 €	13,9 €	551 €	43 m²	1 374
Zone 4	11,3 €	12,4 €	13,4 €	550 €	44 m²	785
Zone 5	10,7 €	11,6 €	12,9 €	519 €	44 m²	1 151
Zone 6	10,6 €	11,5 €	12,5 €	518 €	44 m²	635
Rennes Métropole	11,5 €	12,8 €	14,2 €	550 €	43 m²	6 736

Les appartements 3 pièces



Appartements 3 pièces	Loyer bas au m²	Loyer médian au m²	Loyer haut au m²	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d' enquêtes
Zone 1	10,6 €	11,8 €	13,8 €	753 €	63 m²	864
Zone 2	10,5 €	11,4 €	12,4 €	710 €	63 m²	952
Zone 3	10,3 €	11,1 €	11,9 €	709 €	64 m²	1 013
Zone 4	9,9 €	10,7 €	11,9 €	680 €	63 m²	688
Zone 5	9,5 €	10,3 €	11,0 €	650 €	64 m²	1 102
Zone 6	9,5 €	10,2 €	11,1 €	642 €	62 m²	637
Rennes Métropole	10,0 €	10,9 €	11,9 €	686 €	63 m²	5 256

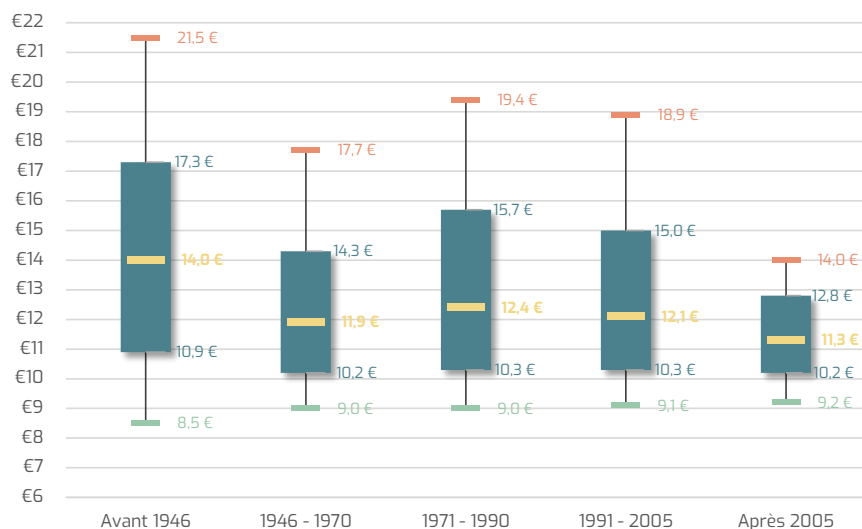
Les appartements 4 pièces et +



Appartements 4 pièces et +	Loyer bas au m²	Loyer médian au m²	Loyer haut au m²	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d' enquêtes
Zone 1	10,0 €	12,1 €	13,9 €	1 001 €	92 m²	428
Zone 2	9,4 €	10,7 €	11,9 €	871 €	86 m²	257
Zone 3	9,1 €	10,2 €	11,1 €	807 €	82 m²	213
Zone 4	9,3 €	10,5 €	11,8 €	807 €	79 m²	193
Zone 5	8,8 €	9,4 €	10,1 €	790 €	86 m²	228
Zone 6	8,3 €	9,4 €	11,5 €	807 €	88 m²	166
Rennes Métropole	9,3 €	10,3 €	12,0 €	849 €	86 m²	1 485

La période de construction du logement

Agglomération

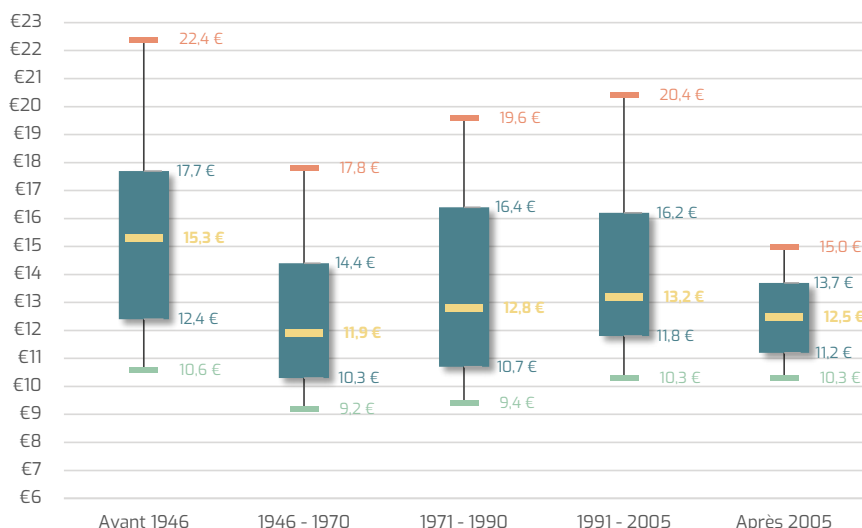


L'époque de construction influence les niveaux de loyers, mais cette relation n'est pas strictement linéaire. Les logements construits avant 1946 affichent le loyer médian au m² le plus élevé, à 14,0 €/m², contre 11,3 €/m² après 2005. Les périodes intermédiaires se situent entre ces deux niveaux, avec 12,4 €/m² entre 1971 et 1990 et 12,1 €/m² entre 1991 et 2005.

Les logements anciens sont en moyenne plus petits (51 m²) que les logements récents (61 m²). Le loyer mensuel médian reste ainsi relativement proche, de 588 € avant 1946 à 637 € après 2005.

Pour les appartements, l'écart est particulièrement marqué, avec 14,6 €/m² avant 1946 contre 11,6 €/m² après 2005.

Ville-centre

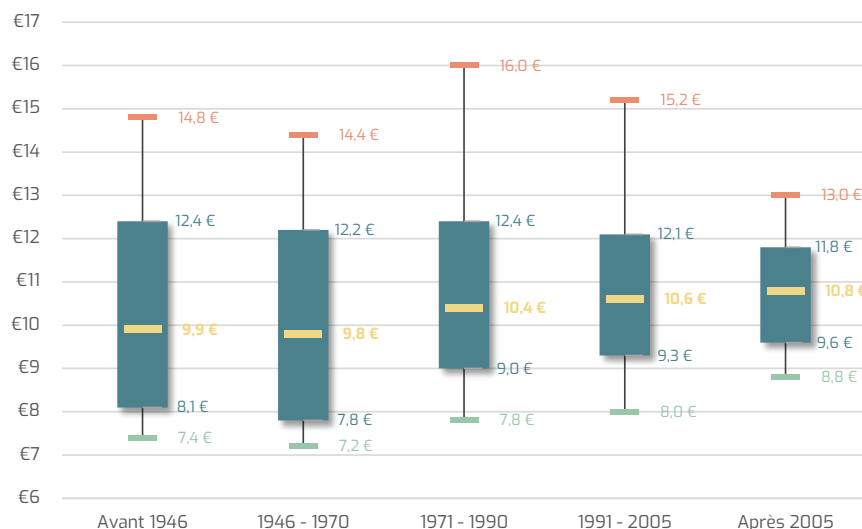


Dans la ville-centre, les logements anciens affichent les niveaux de loyers les plus élevés. Le loyer médian atteint 15,3 €/m² pour les logements construits avant 1946, contre 12,5 €/m² pour ceux construits après 2005.

Les loyers mensuels médians sont toutefois plus resserrés, entre 558 € et 615 € selon les périodes, notamment en raison de surfaces moyennes plus importantes pour les logements récents (53 m² contre 48 m² pour les logements anciens).

La ville-centre se distingue également par des loyers supérieurs à ceux de la périphérie, quelle que soit l'époque de construction : l'écart atteint par exemple 5,4 €/m² pour les logements construits avant 1946.

Périphérie



En périphérie, les écarts de loyers selon l'époque de construction sont beaucoup plus faibles. Le loyer médian au m² varie de 9,8 €/m² entre 1946 et 1970 à 10,8 €/m² après 2005. Les logements construits avant 1946 se situent à 9,9 €/m².

Les logements récents affichent donc le niveau de loyer au m² le plus élevé en périphérie, contrairement à la ville-centre. Ils sont également plus grands, avec 66 m² en moyenne, contre 64 m² pour les logements anciens, ce qui porte leur loyer mensuel médian à 647 €.

La périphérie présente ainsi un marché plus homogène selon l'époque de construction, avec des niveaux de loyers nettement inférieurs à ceux observés dans la ville-centre.

Loyers des locataires du parc privé par typologie et époque de construction

Niveaux de loyers hors charges pour l'ensemble de l'agglomération

		Loyer bas au m²	Loyer médian au m²	Loyer haut au m²	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d' enquêtes	
« Agglomération »	Avant 1946	Appartements	11,7 €	14,6 €	17,6 €	540 €	45 m²	1 419
		Maisons	8,0 €	9,6 €	14,4 €	720 €	84 m²	140
		Total	10,9 €	14,0 €	17,3 €	588 €	51 m²	1 559
	1946 - 1970	Appartements	10,3 €	11,9 €	14,3 €	655 €	57 m²	1 770
		Maisons	8,1 €	10,5 €	14,5 €	1 078 €	106 m²	75
		Total	10,2 €	11,9 €	14,3 €	664 €	60 m²	1 845
	1971 - 1990	Appartements	10,6 €	12,9 €	16,4 €	551 €	49 m²	1 946
		Maisons	9,0 €	10,0 €	11,2 €	1 079 €	107 m²	143
		Total	10,3 €	12,4 €	15,7 €	588 €	56 m²	2 089
	1991 - 2005	Appartements	10,9 €	12,6 €	15,5 €	565 €	48 m²	2 907
		Maisons	7,9 €	9,5 €	10,6 €	950 €	107 m²	164
		Total	10,3 €	12,1 €	15,0 €	600 €	58 m²	3 071
	Après 2005	Appartements	10,5 €	11,6 €	13,0 €	609 €	55 m²	8 661
		Maisons	8,5 €	9,3 €	9,8 €	964 €	107 m²	309
		Total	10,2 €	11,3 €	12,8 €	637 €	61 m²	8 970

Niveaux de loyers hors charges pour la ville-centre

		Loyer bas au m ²	Loyer médian au m ²	Loyer haut au m ²	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d' enquêtes	
« Ville-Centre »	Avant 1946	Appartements	12,4 €	15,3 €	17,8 €	550 €	45 m ²	1 267
		Maisons	11,4 €	16,0 €	16,7 €	932 €	82 m ²	65
		Total	12,4 €	15,3 €	17,7 €	576 €	48 m ²	1 332
	1946 - 1970	Appartements	10,3 €	11,9 €	14,3 €	659 €	58 m ²	1 664
		Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS
		Total	10,3 €	11,9 €	14,4 €	664 €	59 m ²	1 698
	1971 - 1990	Appartements	10,7 €	13,0 €	16,4 €	550 €	49 m ²	1 792
		Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS
		Total	10,7 €	12,8 €	16,4 €	558 €	51 m ²	1 825
	1991 - 2005	Appartements	11,8 €	13,3 €	16,2 €	573 €	47 m ²	2 034
		Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS
		Total	11,8 €	13,2 €	16,2 €	582 €	49 m ²	2 050
	Après 2005	Appartements	11,1 €	12,5 €	13,7 €	614 €	53 m ²	4 471
		Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS
		Total	11,2 €	12,5 €	13,7 €	615 €	53 m ²	4 487

Niveaux de loyers hors charges pour la périphérie

		Loyer bas au m²	Loyer médian au m²	Loyer haut au m²	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d' enquêtes	
« Périphérie »	Avant 1946	Appartements	9,1 €	10,5 €	12,4 €	510 €	54 m²	152
		Maisons	7,8 €	8,9 €	10,3 €	664 €	78 m²	75
		Total	8,1 €	9,9 €	12,4 €	604 €	64 m²	227
	1946 - 1970	Appartements	9,1 €	11,0 €	13,8 €	655 €	58 m²	106
		Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS
		Total	7,8 €	9,8 €	12,2 €	685 €	74 m²	147
	1971 - 1990	Appartements	9,6 €	11,7 €	15,7 €	590 €	53 m²	154
		Maisons	8,1 €	9,7 €	10,7 €	1 015 €	106 m²	110
		Total	9,0 €	10,4 €	12,4 €	738 €	79 m²	264
	1991 - 2005	Appartements	10,1 €	11,2 €	12,7 €	565 €	53 m²	873
		Maisons	7,7 €	9,1 €	10,2 €	909 €	106 m²	148
		Total	9,3 €	10,6 €	12,1 €	632 €	69 m²	1 021
	Après 2005	Appartements	10,1 €	11,0 €	12,1 €	608 €	57 m²	4 190
		Maisons	8,4 €	9,3 €	9,7 €	944 €	108 m²	293
		Total	9,6 €	10,8 €	11,8 €	647 €	66 m²	4 483

La date d'emménagement du locataire

L'encadrement de l'évolution des loyers

La fixation du loyer lors de la mise en location d'un logement est en principe libre. Toutefois, dans les zones dites «tendues», (**15 communes de Rennes Métropole**) l'augmentation de loyer, en cas de changement de locataire ou de renouvellement du bail, est encadrée. Par principe, le loyer appliqué lors de la nouvelle mise en location est limité à celui appliqué au précédent

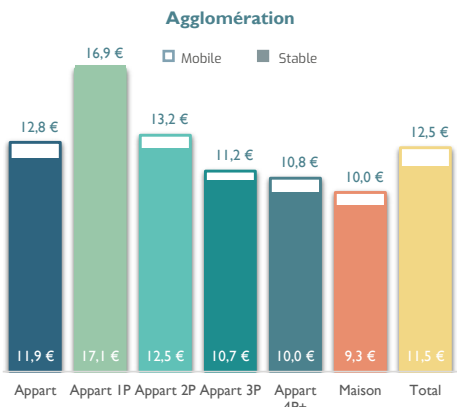
locataire. Si celui-ci n'a pas été révisé au cours des 12 derniers mois, il pourra être actualisé à l'IRL (indice de révision des loyers publié par l'INSEE).

Sur l'ensemble du territoire de Rennes Métropole, l'écart médian de loyer, tous types de biens confondus, est de **+1 €/m²**. Cet écart est plus marqué pour les appartements **(+0,9 €/m²)** que pour les maisons **(+0,7 €/m²)**.

Loyers des locataires du parc privé par typologie et date d'entrée du locataire

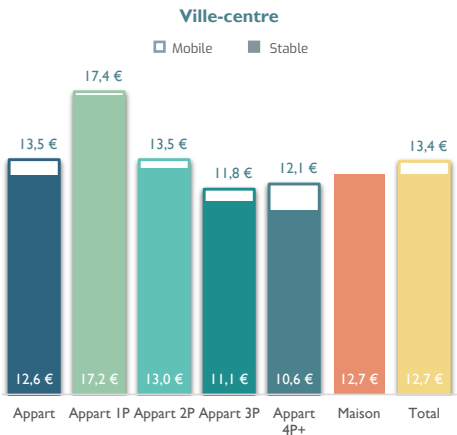
Niveaux de loyers hors charges pour l'ensemble de l'agglomération

		Loyer bas au m²	Loyer médian au m²	Loyer haut au m²	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d'enquêtes
« Agglomération »	Appartements	Mobile	11,0 €	12,8 €	15,3 €	620 €	5 947
		Stable	10,4 €	11,9 €	14,1 €	585 €	10 756
	Maisons	Mobile	9,2 €	10,0 €	11,3 €	980 €	236
		Stable	8,0 €	9,3 €	11,0 €	921 €	595
	Total	Mobile	10,8 €	12,5 €	15,0 €	632 €	56 m²
		Stable	10,0 €	11,5 €	13,9 €	610 €	59 m²



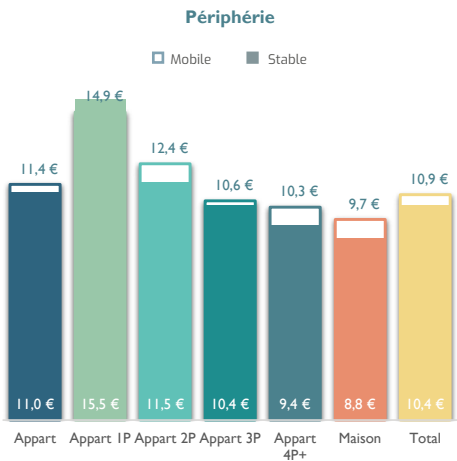
Niveaux de loyers hors charges pour la ville-centre

		Loyer bas au m²	Loyer médian au m²	Loyer haut au m²	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d'enquêtes
« Ville-Centre »	Appartements	Mobile	11,8 €	13,5 €	16,3 €	608 €	4 050
		Stable	10,8 €	12,6 €	15,1 €	588 €	7 178
	Maisons	Mobile	NS	NS	NS	NS	NS
		Stable	11,1 €	12,7 €	16,6 €	1 199 €	93 m²
	Total	Mobile	11,8 €	13,4 €	16,3 €	615 €	52 m²
		Stable	10,8 €	12,7 €	15,2 €	600 €	52 m²



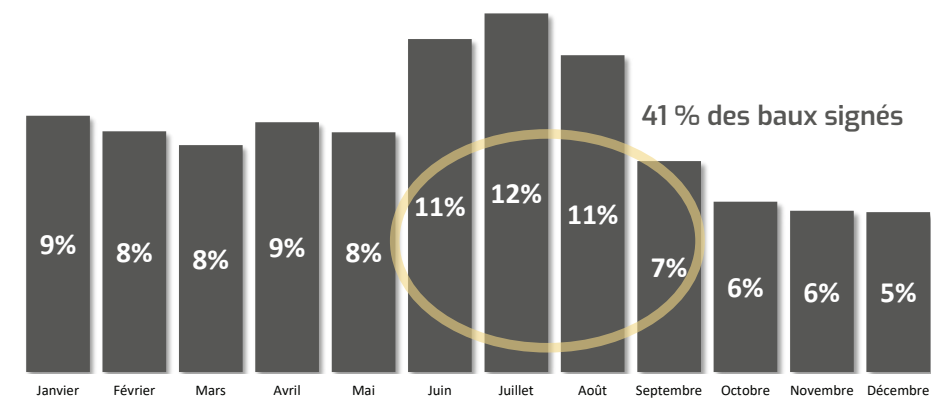
Niveaux de loyers hors charges pour la périphérie

		Loyer bas au m²	Loyer médian au m²	Loyer haut au m²	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d'enquêtes
« Périphérie »	Appartements	Mobile	10,4 €	11,4 €	12,6 €	625 €	1 897
		Stable	9,8 €	11,0 €	12,2 €	585 €	3 578
	Maisons	Mobile	9,1 €	9,7 €	10,8 €	950 €	195
		Stable	7,5 €	8,8 €	9,9 €	859 €	101 m²
	Total	Mobile	10,1 €	10,9 €	12,4 €	660 €	67 m²
		Stable	9,1 €	10,4 €	11,8 €	637 €	69 m²



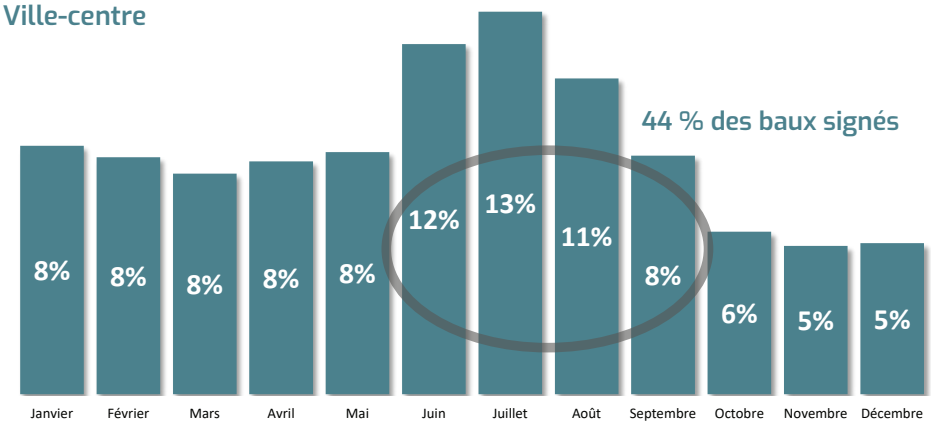
Saisonnalité du marché locatif sur la métropole rennaise (mobiles)

Agglomération



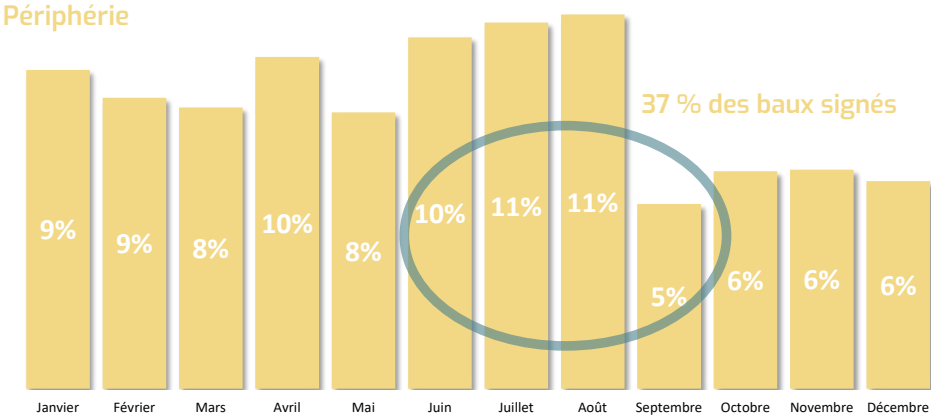
41 % des baux sont signés au cours des 4 mois estivaux (Juin à septembre) dont 23 % rien qu'aux mois de juillet et août.

Ville-centre



A l'échelle de la ville-centre, c'est la 44 % des baux qui sont signés durant ces 4 mois dont 24 % aux mois de juillet et août.

Périphérie



Contrairement à la ville-centre, les signatures des baux sur la périphérie sont légèrement plus échelonnés dans le temps. Par comparaison, 37 % des signatures se font durant la saison estivale.

Le mode de gestion du propriétaire

En 2025, les loyers en gestion déléguée sont légèrement supérieurs à ceux en gestion directe : 12,1 €/m² contre 11,8 €/m² à l'échelle métropolitaine. L'écart est faible en ville-centre (+0,3

€/m²) mais plus marqué en périphérie (+0,8 €/m²), notamment pour les maisons (+0,8 €/m²).

« Agglomération »	Type de gestion		Loyer médian au m²	Surf. moy.	Nb d' enquêtes
	Appartements	Déléguée	12,2 €	51 m²	15 855
		Directe	12,2 €	52 m²	848
	Maisons	Déléguée	10,1 €	104 m²	702
		Directe	9,3 €	101 m²	129
	Ensemble des logements	Déléguée	12,1 €	55 m²	16 557
		Directe	11,8€	60 m²	977

« Ville-Centre »		Type de gestion	Loyer médian au m²	Surf. moy.	Nb d' enquêtes
	Ensemble des logements	Délégulée	13,1 €	50 m²	10 684
		Directe	12,8 €	54 m²	708
« Périphérie »		Type de gestion	Loyer médian au m²	Surf. moy.	Nb d' enquêtes
	Ensemble des logements	Délégulée	11,0 €	62 m²	5 873
		Directe	10,2 €	73 m²	269

Analyse des évolutions de loyers – Focus sur la ville de Rennes

Présentation des indicateurs

En **novembre 2024 et en juillet 2025**, l'ANIL a publié deux rapports sur les indicateurs d'évolution des loyers dans les villes disposant d'un Observatoire Local des Loyers (OLL).

Le premier couvre la période **2021-2023** et offre une vision nationale, tandis que le second porte sur la période 2023-2024 et propose un focus spécifique sur Rennes.

Méthodologie

Les indicateurs reposent sur un modèle économétrique qui relie le loyer aux caractéristiques du logement (surface, typologie, époque de construction, ancienneté d'occupation, etc.). Une variable temporelle permet d'isoler l'évolution « toutes choses égales par ailleurs ».

La méthode utilise la régression quantile, qui distingue l'évolution des loyers bas, médians et élevés. Les résultats sont calculés à l'échelle des villes-centres.

La périodicité diffère : sur **2021-2023**, les évolutions ont été mesurées sur deux ans glissants pour lisser les faibles variations, tandis que sur **2023-2024**, le contexte d'inflation a permis de publier un **indicateur annuel**.

Rennes 2021-2023

Entre **janvier 2021 et janvier 2023**, les loyers médians rennais ont progressé de **+4,1 %**. Les hausses sont relativement homogènes : **+4,8 %** pour les loyers bas, **+4,1 %** pour la médiane et **+3,8 %** pour les loyers élevés.

Rennes se situe ainsi au-dessus de nombreuses grandes métropoles (**Lille, Marseille, Grenoble <2,5 %**) et proche de **Bordeaux (+4,6 %) ou Strasbourg (+4,5 %)**.

Elle reste toutefois en retrait par rapport à certaines villes moyennes de l'Ouest comme **La Rochelle, Vannes ou Lorient**, où les augmentations dépassent **+6 %**.

Rennes 2023-2024

Le dernier rapport indique une nouvelle hausse de **+3,1 %** des loyers médians entre janvier 2023 et janvier 2024. Cet indicateur, très robuste, confirme une **tension persistante du marché rennais**.

Les analyses structurelles montrent que les maisons se louent en moyenne **23,7 % plus cher** que les appartements et **les studios 10,3 % plus cher** que les autres typologies, illustrant la forte demande étudiante.

Par ailleurs, les logements récemment reloués affichent des **loyers supérieurs de 5,7 %** à ceux occupés de longue date, soulignant le rôle clé des rotations locatives dans la hausse des loyers.

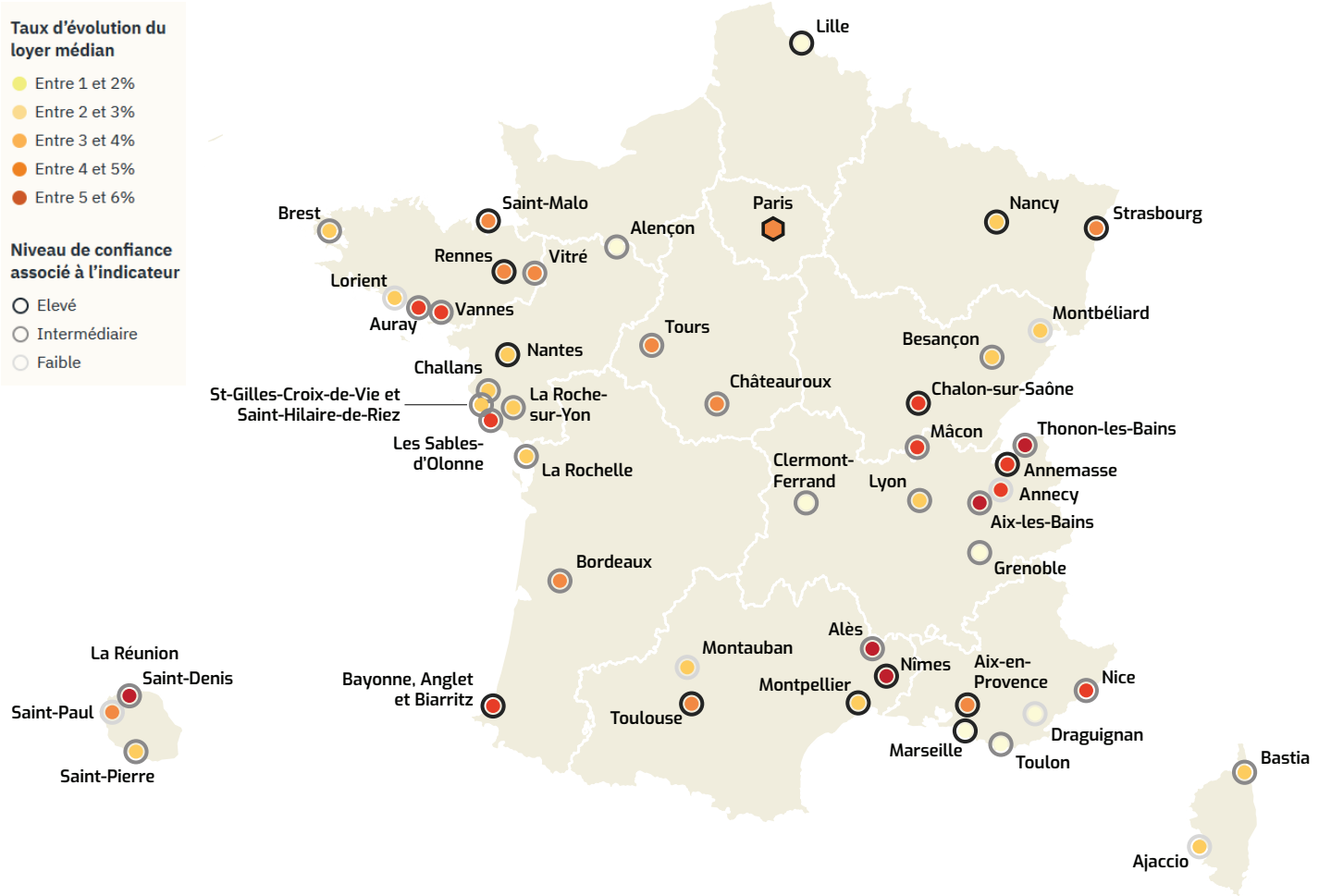
L'évolution des loyers à Rennes apparaît à la fois continue et soutenue. Sur **deux ans (2021-2023)**, la hausse était marquée (**+4,1 %**), notamment dans le bas du marché.

Elle se poursuit en 2023-2024 avec **+3,1 %** en une seule année, confirmant la pression exercée par une demande locative toujours forte.

En comparaison des autres métropoles sur 2021-2023, Rennes figure parmi les villes les plus dynamiques, sans toutefois atteindre les flambées observées dans certaines villes moyennes de l'Ouest.

Ces résultats traduisent un marché structurellement tendu, porté par l'attractivité résidentielle et la croissance démographique de la métropole.

Analyse des évolutions de loyers – 2023 - 2024



Villes	Indicateur d'évolution		Niveau de confiance
Aix-en-Provence	+3,5%	↗	Elevé
Aix-Les-Bains	+5,7%	↗	Intermédiaire
Ajaccio	+2,3%	↗	Faible
Alençon	+1,1%	↗	Intermédiaire
Alès	+5,5%	↗	Intermédiaire
Annecy	+4,7%	↗	Faible
Annemasse	+4,9%	↗	Elevé
Auray	+4,7%	↗	Intermédiaire
Bastia	+2,6%	↗	Intermédiaire
Bayonne, Anglet et Biarritz	+4,8%	↗	Elevé
Besançon	+2,9%	↗	Intermédiaire
Bordeaux	+3,3%	↗	Intermédiaire
Brest	+2,1%	↗	Intermédiaire
Challans	+2,5%	↗	Intermédiaire
Chalon-sur-Saône	+4,9%	↗	Elevé
Châteauroux	+3,5%	↗	Intermédiaire
Clermont-Ferrand	+1,6%	↗	Intermédiaire
Draguignan	+1,7%	↗	Faible

Villes	Indicateur d'évolution		Niveau de confiance
Grenoble	+1,4%	↗	Intermédiaire
La Rochelle	+2,5%	↗	Intermédiaire
La Roche-sur-Yon	+2,6%	↗	Intermédiaire
Les Sables d'Olonne	+4,1%	↗	Intermédiaire
Lille	+1,7%	↗	Elevé
Lorient	+2,6%	↗	Faible
Lyon	+2,2%	↗	Intermédiaire
Mâcon	+4,6%	↗	Intermédiaire
Marseille	+1,4%	↗	Elevé
Montauban	+2,4%	↗	Faible
Montbéliard	+2,4%	↗	Faible
Montpellier	+2,4%	↗	Elevé
Nancy	+2,8%	↗	Elevé
Nantes	+3,0%	↗	Elevé
Nice	+4,7%	↗	Intermédiaire
Nîmes	+6,0%	↗	Elevé
Paris	+3,1%	↗	Elevé
Rennes	+3,1%	↗	Elevé
Saint-Denis	+5,1%	↗	Intermédiaire

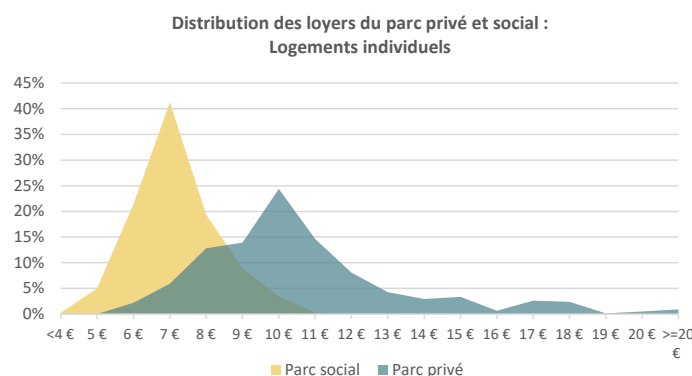
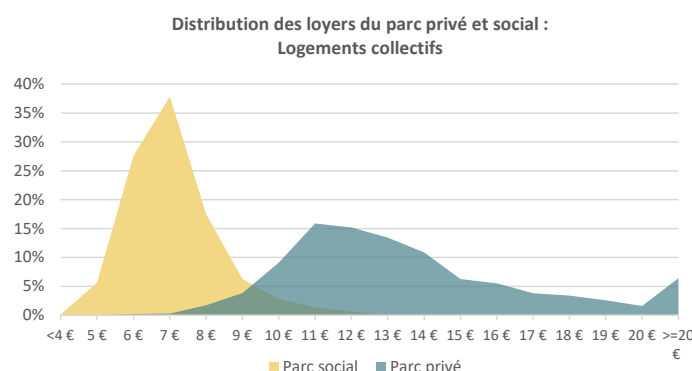
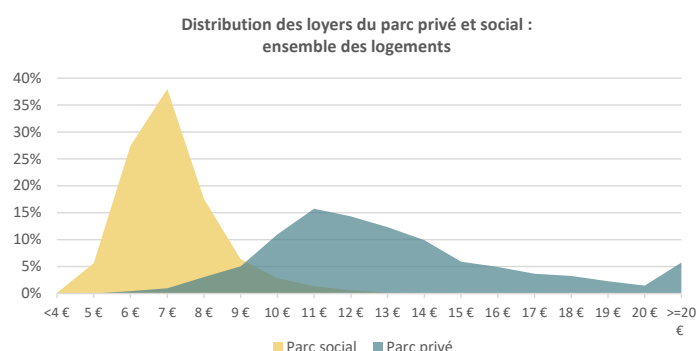
Villes	Indicateur d'évolution		Niveau de confiance
Saint-Gilles-Croix-de-Vie et Saint-Hilaire-de-Riez	+3,0%	↗	Intermédiaire
Saint-Malo	+4,0%	↗	Elevé
Saint-Paul	+3,7%	↗	Faible
Saint-Pierre	+2,3%	↗	Intermédiaire
Strasbourg	+4,0%	↗	Elevé
Thonon-Les-Bains	+5,2%	↗	Intermédiaire
Toulon	+1,6%	↗	Intermédiaire
Toulouse	+3,6%	↗	Elevé
Tours	+3,9%	↗	Intermédiaire
Vannes	+4,7%	↗	Intermédiaire
Vitré	+3,8%	↗	Intermédiaire

En 2025, le loyer médian du parc locatif privé tous logements confondus, à l'échelle de l'agglomération rennaise, s'élève à **11,9 €/m²**. Le montant médian du loyer est de **620 €** pour une surface de **58 m²**. Celui du parc social s'élève à **6,4 €/m²**. Le montant médian du loyer est de **405 €** pour une surface de **65 m²**.

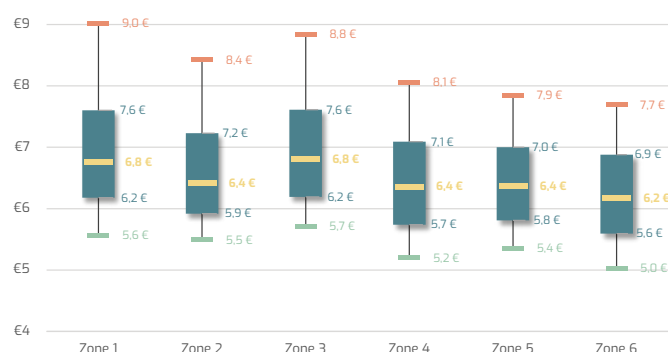


Les loyers les plus dispersés se situent dans le parc locatif privé. Le rapport interdécile des loyers de l'ensemble des logements, entre les 10 % les plus élevés et les 10% les plus faibles (D9/D1), est de **8,7 €/m²**.

Ce rapport n'est que de **2,8 €/m²** dans le parc social. Le loyer médian du parc locatif privé est quasiment deux fois plus élevé que celui du parc social.



83 % des loyers du parc social de l'agglomération sont compris entre **5 et 8 €/m²**, inversement aux loyers du parc privé qui, à proportion égale, se situent sur une échelle allant de **8 à 16 €/m²**. Une partie des loyers des deux parcs se croisent avec un sommet aux alentours de **9 €/m²**.



À l'inverse du parc privé, **les niveaux de loyers du parc social sont relativement homogènes entre Rennes et les autres communes**, avec un loyer médian de **6,4 €/m² à Rennes contre 6,5 €/m² hors de Rennes**. Les écarts sont limités entre les différentes zones : le loyer médian varie de **6,2 €/m² en zone 6 à 6,8 €/m² en zones 1 et 3**. Les disparités territoriales apparaissent nettement moins prononcées que dans le parc privé, où la localisation joue un rôle plus déterminant dans le niveau des loyers.

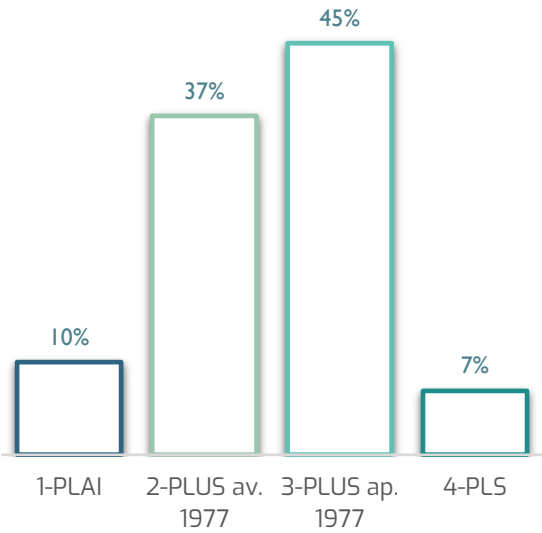
Les modes de financements

Correspondance des financements

Le financement du logement social repose sur différents dispositifs mis en place par l'État et les collectivités pour soutenir la construction et la gestion de logements à loyers modérés, notamment à travers des prêts aidés, des subventions et des avantages fiscaux.

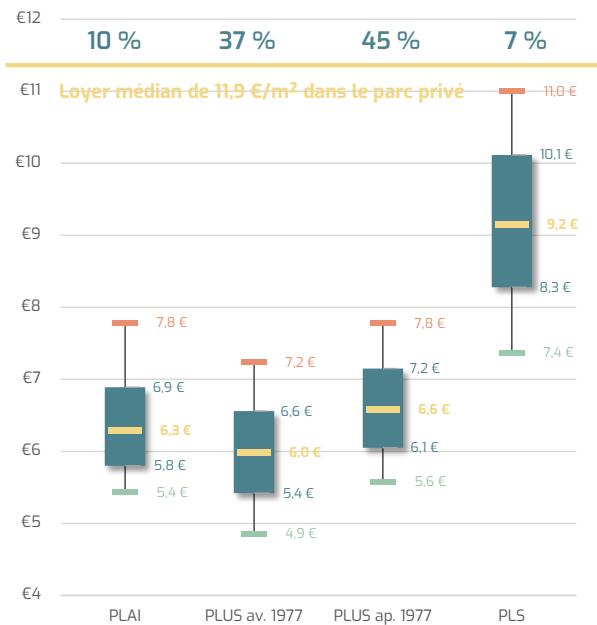
En raison de la diversité des dispositifs et de leurs évolutions au fil du temps, les financements ont été regroupés en trois grandes catégories :

- Le **PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)**, destiné aux ménages les plus modestes et correspondant au « parc très social » ;
- Le **PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)**, qui constitue le parc social et se distingue, dans l'analyse, entre le **PLUS avant 1977**, principalement composé du parc ancien et d'une grande majorité des HLM ordinaires (HLM-O), et le **PLUS après 1977**, issu de la réforme Raymond Barre et correspondant au parc social classique ;
- Le **PLS (Prêt Locatif Social)**, destiné davantage aux ménages des classes moyennes et correspondant au « parc social intermédiaire ».



Ces différentes catégories permettent ainsi de prendre en compte la diversité des situations des ménages, des plus modestes aux classes moyennes.

Part des financements sur la métropole



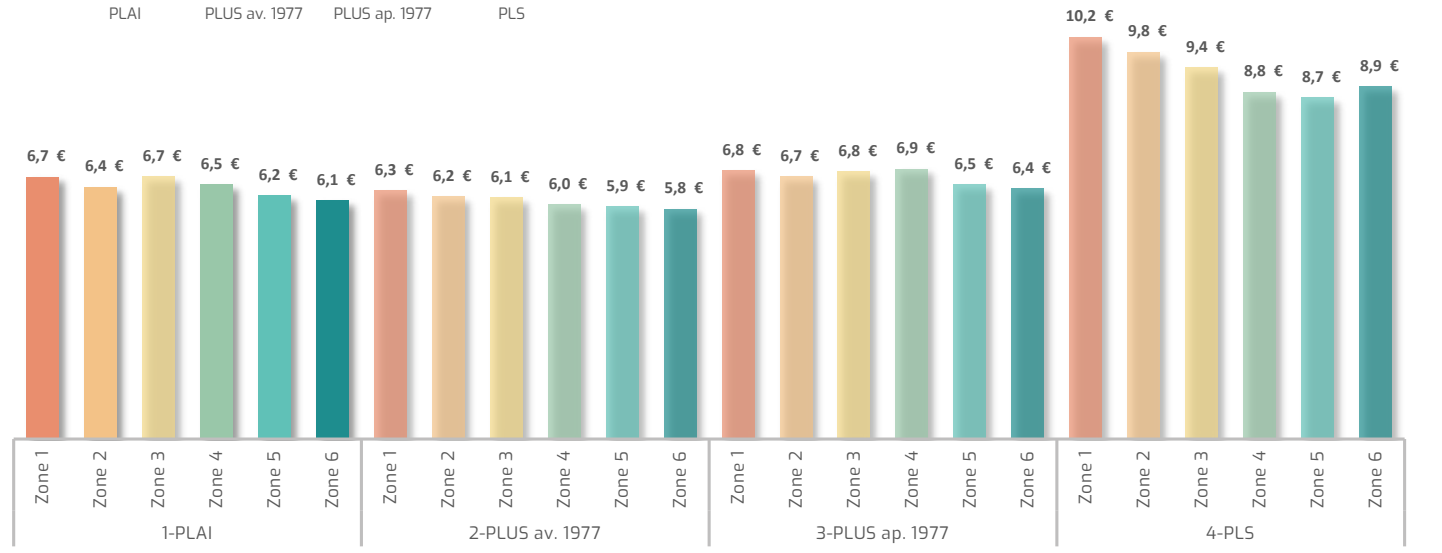
Le niveau de loyer reste fortement lié au mode de financement du logement social.

Les logements financés en **PLUS avant 1977** affichent le **loyer médian au m² le plus faible, à 6,0 €/m²**, devant les logements **PLAI (6,3 €/m²)**.

Le loyer médian atteint **6,6 €/m²** pour les logements financés en **PLUS après 1977**.

À l'inverse, les logements financés en **PLS présentent un niveau de loyer nettement supérieur, à 9,2 €/m²**, en lien avec le positionnement de ce financement destiné à des ménages disposant de ressources plus élevées.

Malgré cet écart, **l'ensemble des segments du parc social reste sensiblement moins cher que le parc privé**, dont le loyer médian s'établit à **11,9 €/m²**.



Au sein du parc social, les écarts de loyers entre zones restent contenus pour un même mode de financement.

Pour les logements PLAI, les loyers médians s'échelonnent de 6,1 à 6,7 €/m² selon la zone.

L'amplitude est comparable pour les logements en PLUS avant 1977, avec des niveaux compris entre 5,8 et 6,3 €/m².

Les logements en PLUS après 1977 présentent des loyers légèrement plus élevés, de 6,4 à 6,9 €/m², tandis que le PLS se distingue nettement avec des niveaux compris entre 8,7 et 10,2 €/m².

Ces résultats montrent que le mode de financement constitue un facteur structurant du niveau de loyer, tandis que les différences géographiques restent plus modérées à l'intérieur de chaque catégorie de financement.

La situation géographique

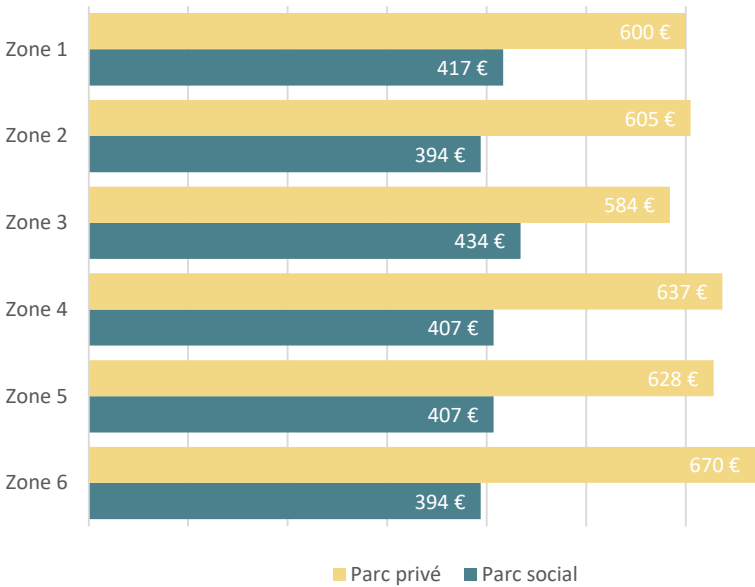
Ensemble des logements	Zone 1		Zone 2		Zone 3		Zone 4		Zone 5		Zone 6		Rennes Métropole	
	Parc privé	Parc social	Parc privé	Parc social	Parc privé	Parc social	Parc privé	Parc social	Parc privé	Parc social	Parc privé	Parc social	Parc privé	Parc social
Loyer médian mensuel	600 €	417 €	605 €	394 €	584 €	434 €	637 €	407 €	628 €	407 €	670 €	394 €	620 €	405 €
Surface Moyenne	49 m²	63 m²	52 m²	62 m²	52 m²	65 m²	61 m²	66 m²	65 m²	65 m²	74 m²	65 m²	58 m²	65 m²
Loyer médian (€/m²)	14,2 €	6,8 €	12,8 €	6,4 €	12,5 €	6,8 €	11,5 €	6,4 €	10,6 €	6,4 €	9,9 €	6,2 €	11,9 €	6,4 €
Nombre de données	4039	3540	3357	6201	3300	4392	1940	7951	3030	8070	1868	14278	17 534	44 024
Différence de loyer mensuel médian	-184 €		-211 €		-150 €		-230 €		-221 €		-276 €		-215 €	
Répartition du parc social		8 %		14 %		10 %		18 %		18 %		32 %		

Loyers des locataires du parc social

Les niveaux de loyers du parc social sont nettement inférieurs à ceux du parc privé dans l'ensemble des zones de Rennes Métropole. À l'échelle métropolitaine, le loyer médian mensuel s'établit à 405 € dans le parc social, contre 620 € dans le parc privé, soit un écart de 215 € par mois. Cet écart varie selon les zones, de 150 € en zone 3 à 276 € en zone 6.

La localisation pèse fortement sur les loyers du parc privé : le loyer médian au m² passe ainsi de 14,2 €/m² en zone 1 à 9,9 €/m² en zone 6. Dans le parc social, les niveaux sont au contraire beaucoup plus homogènes, compris entre 6,2 et 6,8 €/m² selon les zones. Les loyers sociaux apparaissent donc moins sensibles aux différences de localisation.

Loyers mensuels médians en fonction de la localisation



Les loyers mensuels doivent toutefois être mis en regard de la surface des logements. En zone 6, par exemple, le parc privé affiche le loyer mensuel médian le plus élevé (670 €), alors même que son niveau de loyer au m² est le plus faible.

Cela s'explique notamment par une surface moyenne plus importante des logements privés dans cette zone (74 m²). À l'inverse, le parc social présente un loyer médian de 394 € pour une surface moyenne de 65 m².

La répartition géographique du parc social est différente de celle du parc privé. Le parc social est particulièrement présent dans les zones périphériques : la zone 6 concentre 32 % des logements sociaux observés, contre 8 % en zone 1. Les zones 4 et 5 regroupent chacune 18 %.

Ainsi, au-delà des niveaux de loyers, la localisation et la structure du parc contribuent à expliquer les écarts observés entre parc privé et parc social.

La typologie de logements

Le parc social se caractérise par des niveaux de loyers sensiblement inférieurs à ceux du parc privé, quelle que soit la typologie des logements. Pour l'ensemble des logements, le loyer médian s'établit à **6,4 €/m² dans le parc social contre 11,9 €/m² dans le parc privé**.

L'écart est particulièrement marqué pour les logements de grande taille : le loyer mensuel médian est inférieur de **215 € dans le parc social** pour l'ensemble des logements, et l'écart atteint **452 € pour les logements de 4 pièces et plus**.

Dans les deux parcs, le loyer au m² diminue avec la taille du logement, mais cette dégressivité est plus importante dans le parc privé. Ainsi, le loyer médian passe de **17,1 €/m² pour un logement d'une pièce à 9,9 €/m² pour un logement de 4 pièces et plus** dans le parc privé, contre respectivement **8,2 €/m² et 5,8 €/m² dans le parc social**. Les écarts de loyers mensuels entre les deux parcs s'accroissent donc avec la taille des logements.

Cette tendance se retrouve dans le parc collectif, qui concentre l'essentiel des logements locatifs, avec un écart de **5,8 €/m² entre parc privé et parc social** et de **195 € sur le loyer mensuel médian**. Elle est encore plus marquée pour les logements individuels : le loyer mensuel médian d'une maison atteint **950 € dans le parc privé contre 505 € dans le parc social**, soit un différentiel de **445 €**.

Le niveau de loyer plus faible du parc social constitue ainsi un facteur de différenciation particulièrement important pour les ménages recherchant des logements de grande taille ou des maisons.

Ensemble des logements	1 pièce		2 pièces		3 pièces		4 pièces et +		Total	
	Parc privé	Parc social	Parc privé	Parc social	Parc privé	Parc social	Parc privé	Parc social	Parc privé	Parc social
Loyer médian mensuel	440 €	286 €	550 €	353 €	683 €	407 €	921 €	469 €	620 €	405 €
Surface moyenne	26 m²	34 m²	43 m²	48 m²	63 m²	64 m²	97 m²	83 m²	58 m²	65 m²
Loyer médian (€/m²)	17,1 €	8,2 €	12,8 €	7,1 €	10,8 €	6,4 €	9,9 €	5,8 €	11,9 €	6,4 €
Différence de loyer mensuel médian	-154 €		-197 €		-276 €		-452 €		- 215 €	

Logements collectifs	1 pièce		2 pièces		3 pièces		4 pièces et +		Total	
	Parc privé	Parc social	Parc privé	Parc social	Parc privé	Parc social	Parc privé	Parc social	Parc privé	Parc social
Loyer médian mensuel	440 €	286 €	550 €	353 €	686 €	407 €	849 €	466 €	596 €	401 €
Surface moyenne	26 m²	33 m²	43 m²	48 m²	63 m²	64 m²	86 m²	83 m²	52 m²	64 m²
Loyer médian (€/m²)	17,1 €	8,2 €	12,8 €	7,1 €	10,9 €	6,3 €	10,3 €	5,8 €	12,2 €	6,4 €
Différence de loyer mensuel médian	-154 €		-197 €		-279 €		-383 €		- 195 €	

Logements individuels		
	Parc privé	Parc social
Loyer médian mensuel	950 €	505 €
Surface moyenne	102 m²	78 m²
Loyer médian (€/m²)	9,6 €	6,6 €
Différence de loyer mensuel médian	-445 €	

La période de construction du logement

Le niveau de loyer varie selon la période de construction, mais les évolutions diffèrent nettement entre parc privé et parc social.

Dans le parc privé, les logements construits avant 1946 présentent le niveau de loyer au m² le plus élevé, à 14,0 €/m², soit environ 2 €/m² de plus que ceux construits sur les périodes suivantes.

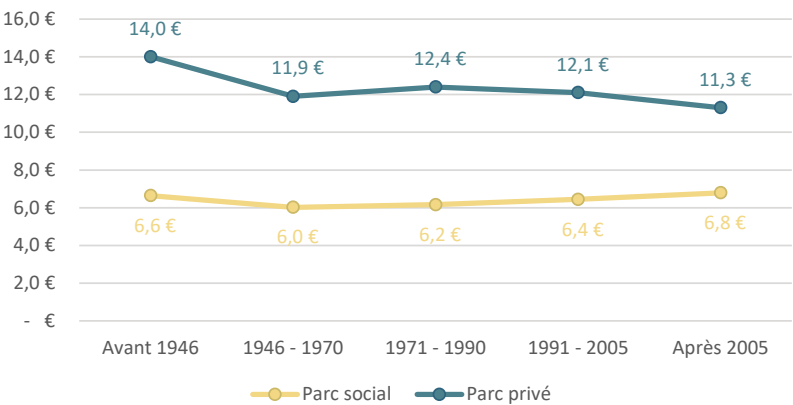
Pour les logements construits entre 1946 et 2005, les niveaux sont relativement stables, compris entre 11,9 et 12,4 €/m², avant de diminuer à 11,3 €/m² pour les logements construits après 2005.

Dans le parc social, les écarts entre périodes de construction sont beaucoup plus limités.

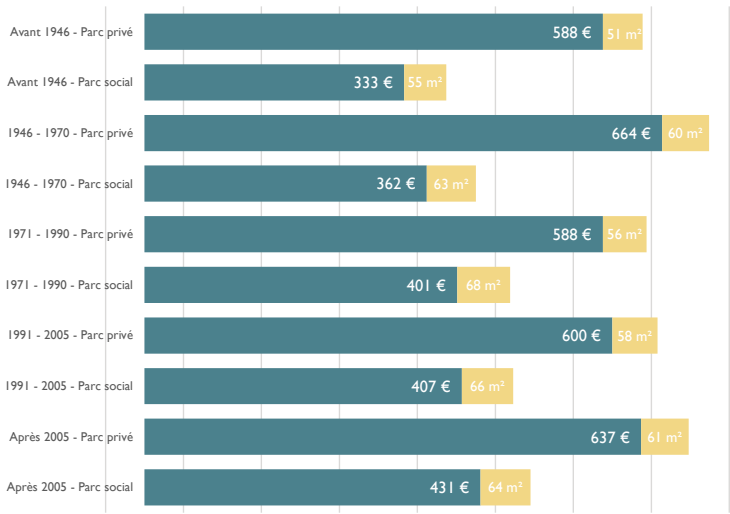
Le niveau de loyer est le plus faible pour les logements construits entre 1946 et 1970, à 6,0 €/m², puis progresse progressivement pour atteindre 6,8 €/m² pour les logements construits après 2005. Les logements sociaux les plus récents présentent ainsi les loyers au m² les plus élevés.

Quel que soit le parc, la période de construction ne suffit toutefois pas à expliquer à elle seule les niveaux de loyers. Les différences observées peuvent également refléter la localisation des logements, leur typologie, leurs caractéristiques et, pour le parc social, les conditions de financement et les politiques de loyers associées.

Loyers médian en €/m² en fonction de l'époque de construction



Loyer mensuel médian et surface moyenne selon l'époque de construction



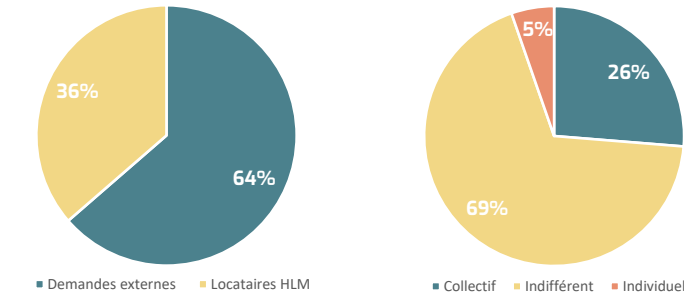
La demande sociale

Sources : CREHA OUEST / FDLs

Indicateur Offre / Demande en 2025



Situation de la demandé en 2025



64 % des demandes proviennent de ménages externes au parc social, contre **36 %** de locataires HLM. Parmi les demandeurs externes, **17 %** sont locataires du parc privé.

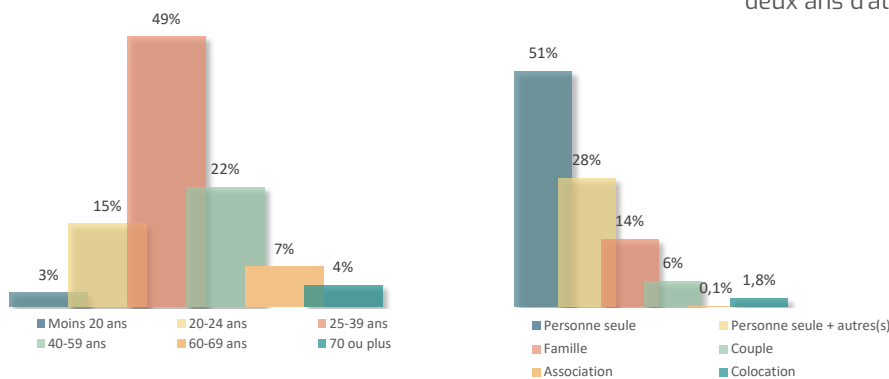
69 % des demandeurs n'expriment pas de préférence quant au type de logement recherché. **31 %** des demandes sont formulées avec une préférence précise en matière de typologie.

Type de logement demandé en 2025

Rennes Métropole			
Nb de demandes	Nb d'attributions	Nb de demandes / attribution	
T1	4 588	184	24,9
T2	8 202	1 330	6,2
T3	7 445	1 625	4,6
T4	4 830	817	5,9
T5 et +	2 172	217	10,0

La tension de la demande varie fortement selon la taille des logements. **Les T1 concentrent la tension la plus élevée, avec 24,9 demandes pour une attribution**, tandis que les **T3 présentent le ratio le plus faible (4,6)**. La tension reste élevée pour les **T5 + (10 demandes par attribution)**.

Typologie des ménages demandeurs en 2025



49 % des demandes proviennent de ménages dont l'âge de la personne de référence se situe dans la tranche 25-39 ans et **22 %** pour la tranche 40-59 ans

La **moitié** des demandes sont issues de personnes seules.

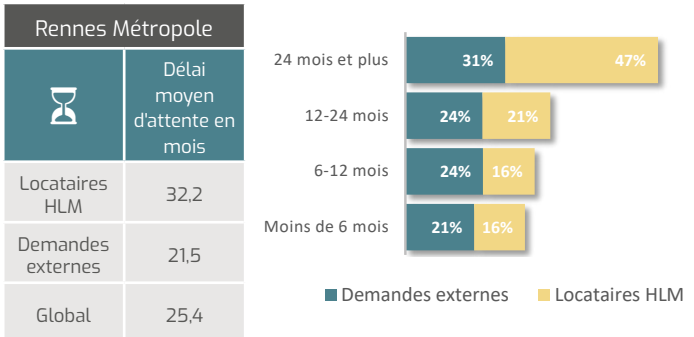
Statuts et motifs de la demande en 2025

Rennes Métropole		Rennes Métropole	
Part des demandes d'un logement locatif social par statut logement	Part	Motifs principaux de demande d'un logement locatif social	Part
Locataire HLM	36,4%	Non précisé	26%
Locataire d'un logement privé	17,2%	Logement trop petit	23%
Parents / enfants	11%	Logement trop cher	10%
Particulier	9,6%	Logement non décent	6%
Sans abri / habitat de fortune	5,6%	Divorce, séparation	6%
Structure d'hébergement	5,2%	Logement inadapté	5%
Logement-foyer / res. sociale	4%	Éloigné du lieu de travail	4%
Logement temporaire	3,9%	Logement repris / mis en vente	4%
Propriétaire occupant	2,9%	Changement de lieu de travail	2%
Autres	2,5%		
Résidence étudiante / univ	1,4%		
Non précisé	0,3%		

Les demandeurs sont principalement **locataires HLM (36,4 %)** ou du **parc privé (17,2 %)**. **5,6 %** sont sans abri ou en habitat de fortune et **5,2 %** hébergés en structure, reflétant la diversité des situations résidentielles.

Le **logement trop petit** constitue le premier motif de demande (**23 %**), devant le **coût du logement (10 %)**. Les logements **non décents ou inadaptés** et les **divorces/séparations** représentent chacun 5 à 6 % des demandes. **26 % des motifs ne sont pas précisés**.

Délais d'attente en 2025



L'attente moyenne atteint **25,4 mois**. Elle est plus longue pour les **locataires HLM (32,2 mois)** que pour les **demandeurs externes (21,5 mois)**. **47 % des demandes internes** ont plus de deux ans d'attente, contre **31 % des demandes externes**.

Les **salarié(e)s du privé** représentent **39 %** des demandes. Les personnes en situation de recherche d'emploi constituent **16 %** de la demande locative sociale.

5 Tableaux récapitulatifs

Niveaux de loyers - Ensemble des logements

Niveaux de loyers par type de logement et par zone

	Niveaux de loyers	Ensemble des appartements	Appartements				Maisons	Ensemble des logements
			T1	T2	T3	T4+		
Ville-Centre	Loyers bas	11,1 €	14,7 €	12,0 €	10,3 €	9,5 €	11,1 €	11,1 €
	Loyer médian au m ²	12,9 €	17,3 €	13,2 €	11,4 €	10,9 €	12,4 €	12,9 €
	Loyer haut	15,5 €	20,8 €	15,0 €	12,6 €	12,8 €	16,6 €	15,6 €
	Loyer médian	598 €	440 €	562 €	715 €	888 €	1 199 €	603 €
	Surface moyenne	51 m ²	26 m ²	43 m ²	63 m ²	86 m ²	96 m ²	52 m ²
	Nombre d'enquêtes	11 228	2 830	4 346	2 998	1 054	164	11 392
Périphérie	Loyers bas	10,0 €	13,0 €	10,9 €	9,8 €	9,1 €	7,8 €	9,4 €
	Loyer médian au m ²	11,1 €	15,3 €	11,9 €	10,5 €	9,7 €	9,1 €	10,6 €
	Loyer haut	12,4 €	18,6 €	13,0 €	11,2 €	10,4 €	10,2 €	12,0 €
	Loyer médian	594 €	435 €	523 €	667 €	807 €	900 €	645 €
	Surface moyenne	56 m ²	28 m ²	44 m ²	64 m ²	90 m ²	102 m ²	68 m ²
	Nombre d'enquêtes	5 475	396	2 390	2 258	431	667	6 142
Rennes Métropole	Loyers bas	10,6 €	14,6 €	11,5 €	10,0 €	9,3 €	8,1 €	10,3 €
	Loyer médian au m ²	12,2 €	17,1 €	12,8 €	10,9 €	10,3 €	9,6 €	11,9 €
	Loyer haut	14,6 €	20,5 €	14,2 €	11,9 €	12,0 €	11,1 €	14,3 €
	Loyer médian	596 €	440 €	550 €	686 €	849 €	950 €	620 €
	Surface moyenne	52 m ²	26 m ²	43 m ²	63 m ²	86 m ²	102 m ²	58 m ²
	Nombre d'enquêtes	16 703	3 226	6 736	5 256	1 485	831	17 534

	Niveaux de loyers	Ensemble des appartements	Appartements				Maisons	Ensemble des logements
			T1	T2	T3	T4+		
Zone 1	Loyers bas	12,1 €	15,7 €	12,5 €	10,6 €	10,0 €	NS	12,0 €
	Loyer médian au m²	14,2 €	18,3 €	14,0 €	11,8 €	12,1 €	NS	14,2 €
	Loyer haut	17,3 €	21,9 €	16,0 €	13,8 €	13,9 €	NS	17,3 €
	Loyer médian	600 €	445 €	586 €	753 €	1 001 €	NS	600 €
	Surface moyenne	48 m²	25 m²	42 m²	63 m²	92 m²	NS	49 m²
	Nombre d'enquêtes	4 008	1 206	1 510	864	428	NS	4 039
Zone 2	Loyers bas	11,0 €	14,6 €	11,8 €	10,5 €	9,4 €	11,1 €	11,0 €
	Loyer médian au m²	12,8 €	16,9 €	13,1 €	11,4 €	10,7 €	11,8 €	12,8 €
	Loyer haut	15,0 €	20,7 €	14,3 €	12,4 €	11,9 €	16,0 €	15,0 €
	Loyer médian	596 €	450 €	568 €	710 €	871 €	1 217 €	605 €
	Surface moyenne	50 m²	26 m²	43 m²	63 m²	86 m²	99 m²	52 m²
	Nombre d'enquêtes	3 281	791	1 281	952	257	76	3 357
Zone 3	Loyers bas	10,9 €	14,3 €	11,9 €	10,3 €	9,1 €	10,2 €	10,8 €
	Loyer médian au m²	12,5 €	16,9 €	13,0 €	11,1 €	10,2 €	14,4 €	12,5 €
	Loyer haut	14,1 €	20,0 €	13,9 €	11,9 €	11,1 €	17,4 €	14,3 €
	Loyer médian	575 €	421 €	551 €	709 €	807 €	1 107 €	584 €
	Surface moyenne	50 m²	24 m²	43 m²	64 m²	82 m²	92 m²	52 m²
	Nombre d'enquêtes	3 237	637	1 374	1 013	213	63	3 300
Zone 4	Loyers bas	10,2 €	13,5 €	11,3 €	9,9 €	9,3 €	9,9 €	10,2 €
	Loyer médian au m²	11,6 €	15,3 €	12,4 €	10,7 €	10,5 €	11,1 €	11,5 €
	Loyer haut	13,3 €	18,5 €	13,4 €	11,9 €	11,8 €	12,3 €	13,2 €
	Loyer médian	627 €	445 €	550 €	680 €	807 €	1 087 €	637 €
	Surface moyenne	57 m²	29 m²	44 m²	63 m²	79 m²	105 m²	61 m²
	Nombre d'enquêtes	1 873	207	785	688	193	67	1 940
Zone 5	Loyers bas	9,8 €	12,8 €	10,7 €	9,5 €	8,8 €	9,0 €	9,5 €
	Loyer médian au m²	10,8 €	15,2 €	11,6 €	10,3 €	9,4 €	9,7 €	10,6 €
	Loyer haut	12,3 €	15,9 €	12,9 €	11,0 €	10,1 €	10,6 €	12,1 €
	Loyer médian	594 €	431 €	519 €	650 €	790 €	1 019 €	628 €
	Surface moyenne	56 m²	29 m²	44 m²	64 m²	86 m²	103 m²	65 m²
	Nombre d'enquêtes	2 800	319	1 151	1 102	228	230	3 030
Zone 6	Loyers bas	9,6 €	10,9 €	10,6 €	9,5 €	8,3 €	7,5 €	8,5 €
	Loyer médian au m²	10,8 €	13,0 €	11,5 €	10,2 €	9,4 €	8,5 €	9,9 €
	Loyer haut	11,8 €	19,0 €	12,5 €	11,1 €	11,5 €	9,6 €	11,4 €
	Loyer médian	600 €	474 €	518 €	642 €	807 €	845 €	670 €
	Surface moyenne	58 m²	32 m²	44 m²	62 m²	88 m²	101 m²	74 m²
	Nombre d'enquêtes	1 504	66	635	637	166	364	1 868

Niveaux de loyers par type de logement et par époque de construction

Agglomération

	Niveaux de loyers	Ensemble des appartements	Appartements				Maisons	Ensemble des logements
			T1	T2	T3	T4+		
Avant 1946	Loyers bas	11,7 €	15,7 €	12,1 €	10,0 €	8,4 €	8,0 €	10,9 €
	Loyer médian au m²	14,6 €	18,2 €	14,0 €	10,9 €	10,1 €	9,6 €	14,0 €
	Loyer haut	17,6 €	22,4 €	16,3 €	12,4 €	14,0 €	14,4 €	17,3 €
	Loyer médian	540 €	440 €	562 €	670 €	983 €	720 €	588 €
	Surface moyenne	45 m²	24 m²	42 m²	60 m²	106 m²	84 m²	51 m²
	Nombre d'enquêtes	1 419	543	519	221	136	140	1 559
1946 - 1970	Loyers bas	10,3 €	14,7 €	11,5 €	10,1 €	9,3 €	8,1 €	10,2 €
	Loyer médian au m²	11,9 €	17,6 €	13,3 €	11,4 €	10,7 €	10,5 €	11,9 €
	Loyer haut	14,3 €	21,1 €	14,5 €	13,0 €	12,9 €	14,5 €	14,3 €
	Loyer médian	655 €	417 €	550 €	680 €	800 €	1 078 €	664 €
	Surface moyenne	57 m²	24 m²	43 m²	61 m²	76 m²	106 m²	60 m²
	Nombre d'enquêtes	1 770	279	472	674	345	75	1 845
1971 - 1990	Loyers bas	10,6 €	14,8 €	10,9 €	9,3 €	8,8 €	9,0 €	10,3 €
	Loyer médian au m²	12,9 €	17,2 €	12,6 €	10,2 €	9,7 €	10,0 €	12,4 €
	Loyer haut	16,4 €	20,0 €	14,5 €	11,9 €	12,0 €	11,2 €	15,7 €
	Loyer médian	551 €	454 €	550 €	682 €	838 €	1 079 €	588 €
	Surface moyenne	49 m²	27 m²	44 m²	64 m²	86 m²	107 m²	56 m²
	Nombre d'enquêtes	1 946	652	738	321	235	143	2 089
1991 - 2005	Loyers bas	10,9 €	15,3 €	11,5 €	10,0 €	9,5 €	7,9 €	10,3 €
	Loyer médian au m²	12,6 €	18,6 €	12,8 €	11,1 €	10,5 €	9,5 €	12,1 €
	Loyer haut	15,5 €	21,7 €	14,7 €	12,2 €	11,8 €	10,6 €	15,0 €
	Loyer médian	565 €	428 €	546 €	702 €	870 €	950 €	600 €
	Surface moyenne	48 m²	24 m²	43 m²	64 m²	90 m²	107 m²	58 m²
	Nombre d'enquêtes	2 907	891	1 132	677	207	164	3 071
Après 2005	Loyers bas	10,5 €	13,3 €	11,5 €	10,2 €	9,5 €	8,5 €	10,2 €
	Loyer médian au m²	11,6 €	13,9 €	12,5 €	10,8 €	10,1 €	9,3 €	11,3 €
	Loyer haut	13,0 €	15,5 €	13,4 €	11,5 €	10,8 €	9,8 €	12,8 €
	Loyer médian	609 €	425 €	548 €	690 €	867 €	964 €	637 €
	Surface moyenne	55 m²	29 m²	44 m²	64 m²	90 m²	107 m²	61 m²
	Nombre d'enquêtes	8 661	861	3 875	3 363	562	309	8 970



	Niveaux de loyers	Ensemble des appartements	Appartements				Maisons	Ensemble des logements
			T1	T2	T3	T4+		
Avant 1946	Loyers bas	12,4 €	16,0 €	12,5 €	10,5 €	10,3 €	11,4 €	12,4 €
	Loyer médian au m ²	15,3 €	18,2 €	15,0 €	11,6 €	13,2 €	16,0 €	15,3 €
	Loyer haut	17,8 €	22,4 €	17,2 €	14,2 €	16,1 €	16,7 €	17,7 €
	Loyer médian	550 €	447 €	590 €	714 €	1 520 €	932 €	576 €
	Surface moyenne	45 m ²	24 m ²	41 m ²	62 m ²	114 m ²	82 m ²	48 m ²
	Nombre d'enquêtes	1 267	508	456	184	119	65	1 332
1946 - 1970	Loyers bas	10,3 €	14,7 €	11,5 €	10,1 €	9,4 €	NS	10,3 €
	Loyer médian au m ²	11,9 €	17,4 €	13,3 €	11,3 €	10,8 €	NS	11,9 €
	Loyer haut	14,3 €	21,1 €	14,6 €	13,0 €	12,9 €	NS	14,4 €
	Loyer médian	659 €	417 €	554 €	680 €	800 €	NS	664 €
	Surface moyenne	58 m ²	25 m ²	43 m ²	61 m ²	77 m ²	NS	59 m ²
	Nombre d'enquêtes	1 664	262	428	642	332	NS	1 698
1971 - 1990	Loyers bas	10,7 €	14,8 €	11,0 €	9,5 €	8,9 €	NS	10,7 €
	Loyer médian au m ²	13,0 €	17,1 €	12,5 €	10,3 €	9,9 €	NS	12,8 €
	Loyer haut	16,4 €	20,0 €	14,3 €	12,0 €	12,2 €	NS	16,4 €
	Loyer médian	550 €	454 €	550 €	683 €	896 €	NS	558 €
	Surface moyenne	49 m ²	27 m ²	44 m ²	65 m ²	86 m ²	NS	51 m ²
	Nombre d'enquêtes	1 792	633	679	268	212	NS	1 825
1991 - 2005	Loyers bas	11,8 €	16,2 €	12,2 €	10,3 €	9,7 €	NS	11,8 €
	Loyer médian au m ²	13,3 €	19,2 €	13,6 €	11,7 €	11,5 €	NS	13,2 €
	Loyer haut	16,2 €	21,9 €	15,3 €	13,0 €	12,1 €	NS	16,2 €
	Loyer médian	573 €	440 €	560 €	726 €	880 €	NS	582 €
	Surface moyenne	47 m ²	24 m ²	42 m ²	64 m ²	88 m ²	NS	49 m ²
	Nombre d'enquêtes	2 034	680	806	409	139	NS	2 050
Après 2005	Loyers bas	11,1 €	13,3 €	12,2 €	10,7 €	9,8 €	NS	11,2 €
	Loyer médian au m ²	12,5 €	13,9 €	13,0 €	11,3 €	10,7 €	NS	12,5 €
	Loyer haut	13,7 €	15,5 €	13,8 €	12,1 €	12,0 €	NS	13,7 €
	Loyer médian	614 €	425 €	564 €	730 €	882 €	NS	615 €
	Surface moyenne	53 m ²	29 m ²	44 m ²	64 m ²	89 m ²	NS	53 m ²
	Nombre d'enquêtes	4 471	747	1 977	1 495	252	NS	4 487

	Niveaux de loyers	Ensemble des appartements	Appartements				Maisons	Ensemble des logements
			T1	T2	T3	T4+		
Avant 1946	Loyers bas	9,1 €	NS	11,1 €	NS	NS	7,8 €	8,1 €
	Loyer médian au m ²	10,5 €	NS	12,3 €	NS	NS	8,9 €	9,9 €
	Loyer haut	12,4 €	NS	13,0 €	NS	NS	10,3 €	12,4 €
	Loyer médian	510 €	NS	490 €	NS	NS	664 €	604 €
	Surface moyenne	54 m ²	NS	43 m ²	NS	NS	78 m ²	64 m ²
	Nombre d'enquêtes	152	NS	63	NS	NS	75	227
1946 - 1970	Loyers bas	9,1 €	NS	NS	NS	NS	NS	7,8 €
	Loyer médian au m ²	11,0 €	NS	NS	NS	NS	NS	9,8 €
	Loyer haut	13,8 €	NS	NS	NS	NS	NS	12,2 €
	Loyer médian	655 €	NS	NS	NS	NS	NS	685 €
	Surface moyenne	58 m ²	NS	NS	NS	NS	NS	74 m ²
	Nombre d'enquêtes	106	NS	NS	NS	NS	NS	147
1971 - 1990	Loyers bas	9,6 €	NS	10,9 €	9,3 €	NS	8,1 €	9,0 €
	Loyer médian au m ²	11,7 €	NS	13,9 €	9,9 €	NS	9,7 €	10,4 €
	Loyer haut	15,7 €	NS	16,0 €	11,2 €	NS	10,7 €	12,4 €
	Loyer médian	590 €	NS	568 €	620 €	NS	1 015 €	738 €
	Surface moyenne	53 m ²	NS	42 m ²	61 m ²	NS	106 m ²	79 m ²
	Nombre d'enquêtes	154	NS	59	53	NS	110	264
1991 - 2005	Loyers bas	10,1 €	15,1 €	10,7 €	9,6 €	10,0 €	7,7 €	9,3 €
	Loyer médian au m ²	11,2 €	15,4 €	11,3 €	10,3 €	10,3 €	9,1 €	10,6 €
	Loyer haut	12,7 €	18,0 €	12,9 €	11,6 €	10,9 €	10,2 €	12,1 €
	Loyer médian	565 €	424 €	518 €	640 €	914 €	909 €	632 €
	Surface moyenne	53 m ²	26 m ²	45 m ²	64 m ²	88 m ²	106 m ²	69 m ²
	Nombre d'enquêtes	873	211	326	268	68	148	1 021
Après 2005	Loyers bas	10,1 €	12,1 €	11,1 €	9,9 €	9,4 €	8,4 €	9,6 €
	Loyer médian au m ²	11,0 €	13,3 €	12,1 €	10,6 €	9,7 €	9,3 €	10,8 €
	Loyer haut	12,1 €	14,9 €	12,9 €	11,1 €	10,3 €	9,7 €	11,8 €
	Loyer médian	608 €	425 €	530 €	673 €	850 €	944 €	647 €
	Surface moyenne	57 m ²	32 m ²	44 m ²	64 m ²	92 m ²	108 m ²	66 m ²
	Nombre d'enquêtes	4 190	114	1 898	1 868	310	293	4 483

Niveaux de loyers de marché

Loyers de marché par type de logement et par zone

	Niveaux de loyers	Ensemble des appartements	Appartements				Maisons	Ensemble des logements
			T1	T2	T3	T4+		
Ville-Centre	Loyers bas	11,8 €	15,0 €	12,3 €	10,8 €	9,9 €	NS	11,8 €
	Loyer médian au m²	13,5 €	17,4 €	13,5 €	11,8 €	12,1 €	NS	13,4 €
	Loyer haut	16,3 €	21,1 €	15,3 €	13,3 €	14,2 €	NS	16,3 €
	Loyer médian	608 €	445 €	577 €	732 €	978 €	NS	615 €
	Surface moyenne	51 m²	26 m²	43 m²	62 m²	89 m²	NS	52 m²
	Nombre d'enquêtes	4 050	1 255	1 538	945	312	NS	4 091
Périphérie	Loyers bas	10,4 €	13,5 €	11,6 €	10,0 €	9,5 €	9,1 €	10,1 €
	Loyer médian au m²	11,4 €	14,9 €	12,4 €	10,6 €	10,3 €	9,7 €	10,9 €
	Loyer haut	12,6 €	16,1 €	13,4 €	11,4 €	10,5 €	10,8 €	12,4 €
	Loyer médian	625 €	440 €	552 €	680 €	859 €	950 €	660 €
	Surface moyenne	56 m²	29 m²	44 m²	64 m²	90 m²	105 m²	67 m²
	Nombre d'enquêtes	1 897	173	843	733	148	195	2 092
Rennes Métropole	Loyers bas	11,0 €	14,6 €	12,0 €	10,3 €	9,4 €	9,2 €	10,8 €
	Loyer médian au m²	12,8 €	16,9 €	13,2 €	11,2 €	10,8 €	10,0 €	12,5 €
	Loyer haut	15,3 €	20,8 €	15,0 €	12,4 €	13,5 €	11,3 €	15,0 €
	Loyer médian	620 €	444 €	568 €	715 €	923 €	980 €	632 €
	Surface moyenne	52 m²	26 m²	43 m²	63 m²	87 m²	106 m²	56 m²
	Nombre d'enquêtes	5 947	1 428	2 381	1 678	460	236	6 183

	Niveaux de loyers	Ensemble des appartements	Appartements				Maisons	Ensemble des logements
			T1	T2	T3	T4+		
Zone 1	Loyers bas	12,4 €	15,4 €	13,1 €	10,9 €	11,9 €	NS	12,4 €
	Loyer médian au m²	14,9 €	19,2 €	15,0 €	12,4 €	13,2 €	NS	14,9 €
	Loyer haut	17,4 €	23,0 €	16,3 €	14,9 €	17,3 €	NS	17,4 €
	Loyer médian	645 €	456 €	621 €	779 €	1 219 €	NS	650 €
	Surface moyenne	50 m²	25 m²	43 m²	62 m²	93 m²	NS	50 m²
	Nombre d'enquêtes	1 453	519	536	282	116	NS	1 462
Zone 2	Loyers bas	11,5 €	15,2 €	12,3 €	10,6 €	10,0 €	NS	11,5 €
	Loyer médian au m²	13,2 €	17,7 €	13,3 €	11,4 €	10,7 €	NS	13,2 €
	Loyer haut	16,4 €	21,8 €	15,0 €	12,4 €	11,7 €	NS	16,3 €
	Loyer médian	582 €	450 €	577 €	723 €	850 €	NS	590 €
	Surface moyenne	47 m²	26 m²	43 m²	61 m²	83 m²	NS	49 m²
	Nombre d'enquêtes	1 157	345	452	277	83	NS	1 178
Zone 3	Loyers bas	11,4 €	14,8 €	12,2 €	10,5 €	7,2 €	NS	11,3 €
	Loyer médian au m²	12,7 €	16,8 €	13,1 €	11,3 €	10,3 €	NS	12,7 €
	Loyer haut	14,7 €	20,0 €	13,9 €	12,2 €	11,4 €	NS	14,9 €
	Loyer médian	580 €	421 €	560 €	724 €	795 €	NS	583 €
	Surface moyenne	50 m²	25 m²	43 m²	64 m²	89 m²	NS	51 m²
	Nombre d'enquêtes	1 180	302	464	348	66	NS	1 194
Zone 4	Loyers bas	11,0 €	13,0 €	11,9 €	10,6 €	9,3 €	NS	10,8 €
	Loyer médian au m²	12,3 €	15,3 €	12,4 €	11,5 €	10,9 €	NS	12,2 €
	Loyer haut	13,8 €	18,5 €	13,8 €	13,2 €	13,8 €	NS	13,6 €
	Loyer médian	650 €	445 €	562 €	706 €	834 €	NS	663 €
	Surface moyenne	57 m²	29 m²	45 m²	62 m²	81 m²	NS	60 m²
	Nombre d'enquêtes	646	81	291	213	61	NS	662
Zone 5	Loyers bas	10,1 €	13,1 €	10,8 €	9,9 €	8,8 €	9,4 €	9,9 €
	Loyer médian au m²	10,9 €	15,2 €	11,9 €	10,3 €	9,2 €	10,0 €	10,7 €
	Loyer haut	12,7 €	15,5 €	12,9 €	10,8 €	10,1 €	10,9 €	12,5 €
	Loyer médian	589 €	435 €	532 €	650 €	790 €	1 115 €	626 €
	Surface moyenne	56 m²	28 m²	44 m²	65 m²	90 m²	105 m²	65 m²
	Nombre d'enquêtes	971	156	401	340	74	77	1 048
Zone 6	Loyers bas	10,4 €	NS	11,8 €	10,2 €	9,6 €	7,8 €	9,7 €
	Loyer médian au m²	11,4 €	NS	12,8 €	10,8 €	10,8 €	9,4 €	10,9 €
	Loyer haut	13,1 €	NS	15,0 €	11,4 €	16,2 €	10,6 €	12,4 €
	Loyer médian	670 €	NS	555 €	683 €	1 000 €	930 €	702 €
	Surface moyenne	60 m²	NS	42 m²	64 m²	86 m²	107 m²	72 m²
	Nombre d'enquêtes	540	NS	237	218	60	99	639

