

Les loyers du parc privé

Résultats 2024

St-Malo Agglomération



**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

SAINT-MALO AGGLOMÉRATION



1	Éléments de cadrages	P.10
2	Les principaux déterminants des niveaux de loyers	P.14
	● La typologie de logements	P.14
	● La période de construction du logement	P.15
	● La date d'emménagement du locataire	P.16
	● Les loyers de marché	P.17
3	Les indicateurs d'évolutions de loyers	P.18
4	Tableaux récapitulatifs	P.20

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.



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

- | | |
|----------------------------------|---------------------------------------|
| ■ ■ ■ ■ AFEDIM GESTION | ■ ■ ■ ■ GIBOIRE IMMOBILIER |
| ■ ■ ■ ■ AGENCE BIZEUL | ■ ■ ■ ■ INEO HABITAT |
| ■ ■ ■ ■ AJP IMMOBILIER | ■ ■ ■ ■ KERMARREC |
| ■ ■ ■ ■ BOYER IMMOBILIER | ■ ■ ■ ■ LAMOTTE GESTION |
| ■ ■ ■ ■ CDC HABITAT | ■ ■ ■ ■ LAZARE INVEST IMMO |
| ■ ■ ■ ■ CITYA CAGIL | ■ ■ ■ ■ LEGENDRE |
| ■ ■ ■ ■ CITYA CHARLES GILLE | ■ ■ ■ ■ NEONOT |
| ■ ■ ■ ■ CITYA IMMOBILIER | ■ ■ ■ ■ NEXITY LAMY |
| ■ ■ ■ ■ CITYA LECOURTOIS | ■ ■ ■ ■ S.A.S. C.A.B.H.T. |
| ■ ■ ■ ■ CITYA LES REMPARTS | ■ ■ ■ ■ SAGESTIMM |
| ■ ■ ■ ■ CITYA LIBERTÉ | ■ ■ ■ ■ SQUARE HABITAT SAS |
| ■ ■ ■ ■ CITYA NANTES | ■ ■ ■ ■ THIERRY IMMOBILIER ATLANTIQUE |
| ■ ■ ■ ■ COGIR | |
| ■ ■ ■ ■ DIARD IMMOBILIER | |
| ■ ■ ■ ■ FONCIA ANJOU MAINE | |
| ■ ■ ■ ■ FONCIA ARMOR | |
| ■ ■ ■ ■ FONCIA BREIZH | |
| ■ ■ ■ ■ FONCIA DES LACS | |
| ■ ■ ■ ■ FONCIA PARIS RIVE GAUCHE | |
| ■ ■ ■ ■ FONCIA SEINE OUEST | |

Rappel de la démarche

En 2013, à l'initiative du Ministère en charge du Logement et sous les conclusions du rapport produit par Sabine Baietto-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 :

- **16 763** logements locatifs privés loués vides, dont **831** en gestion directe et **15 932** en gestion déléguée à un professionnel sur le périmètre de **Rennes Métropole**. La collecte représente **27,1 %** du parc locatif privé de l'agglomération rennaise.

- **1 239** logements locatifs privés loués vides, dont **182** en gestion directe et **1 057** en gestion déléguée à un professionnel sur le périmètre de **Vitré Communauté**. La collecte représente **18,1 %** du parc locatif privé de l'agglomération vitréenne.

- **1 925** logements locatifs privés loués vides, dont **166** en gestion directe et **1 759** en gestion déléguée à un professionnel sur le périmètre de **Saint-Malo Agglomération**. La collecte représente **25 %** du parc locatif privé de l'agglomération malouine.

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 unes 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.

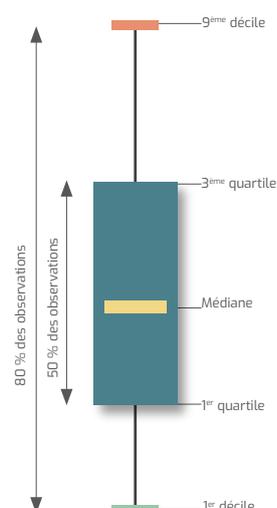
Médiane : 50 % des loyers au m² au-dessous, 50 % des loyers au m² au-dessus

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 agréé 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-Guéréts, 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 2021**, 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.

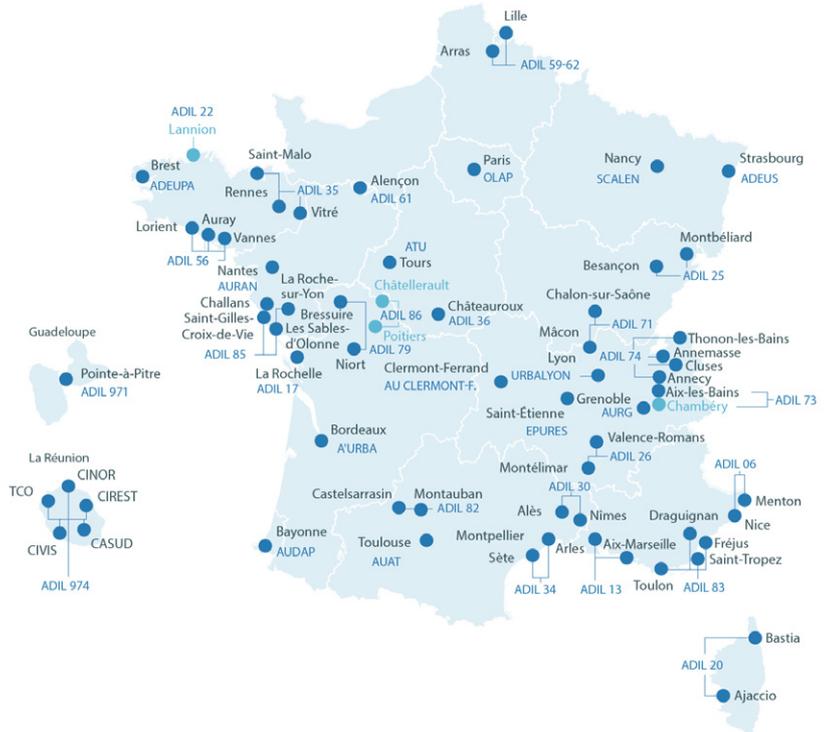
Ce réseau ne cesse de s'agrandir avec **37 observatoires couvrant 67 agglomérations**.

Les derniers en date :

Agglomérations de **Châtelleraut / Poitiers** par l'**ADIL 86**

Agglomération de **Chambéry** par l'**ADIL 73**

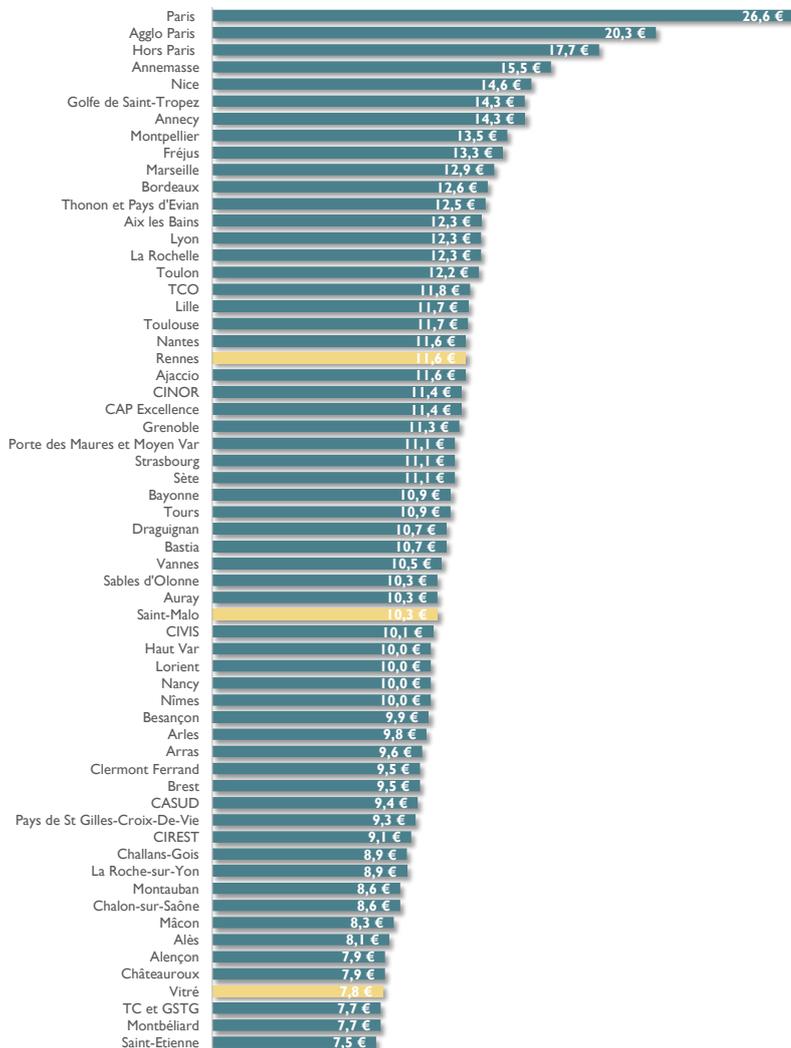
Agglomération de **Lannion** par l'**ADIL 22**



4 Les résultats nationaux

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

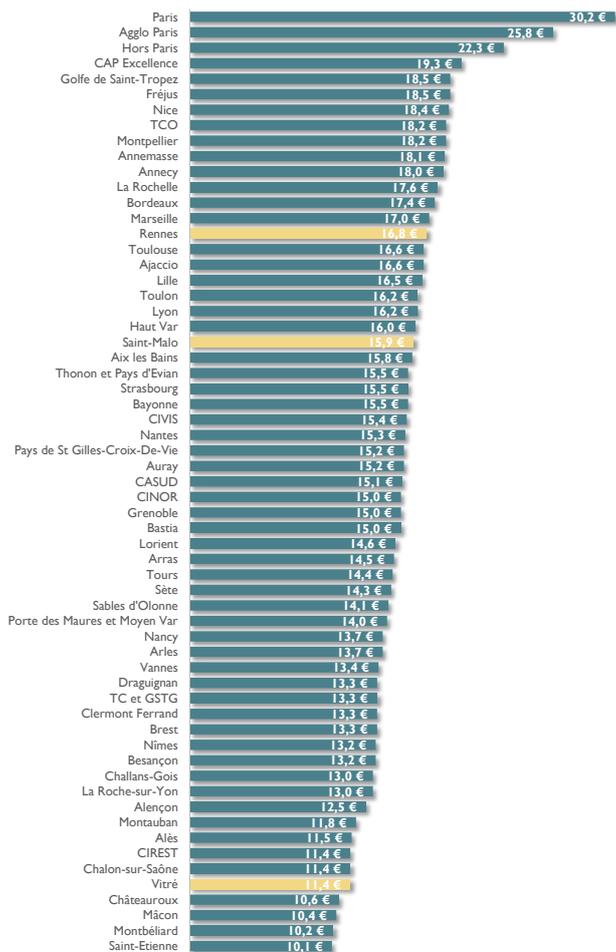
Loyer médian des agglomérations (€/m²)



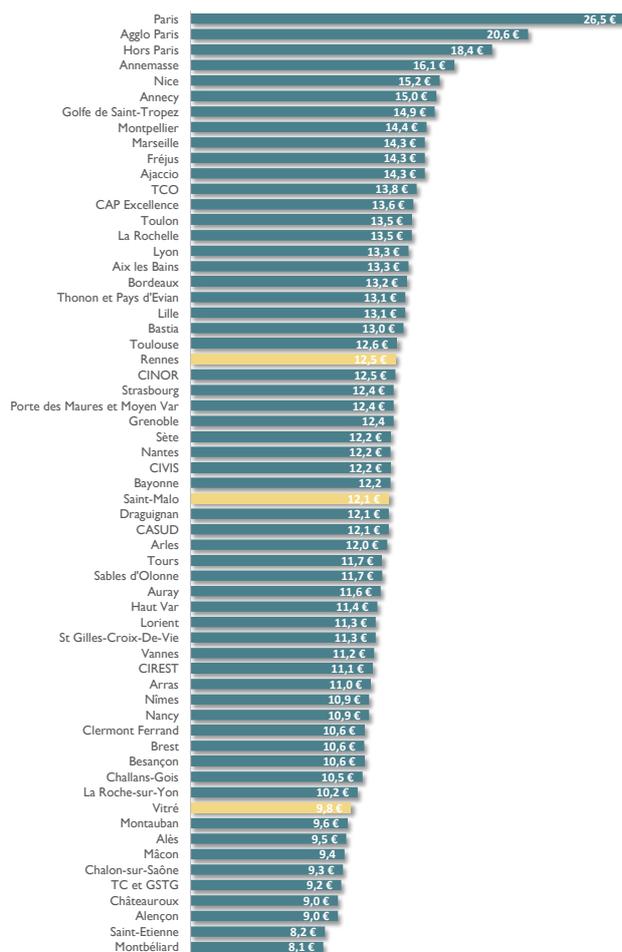
Les niveaux de loyers en France par typologie

Tous les résultats des OLL nationaux ne sont pas disponibles

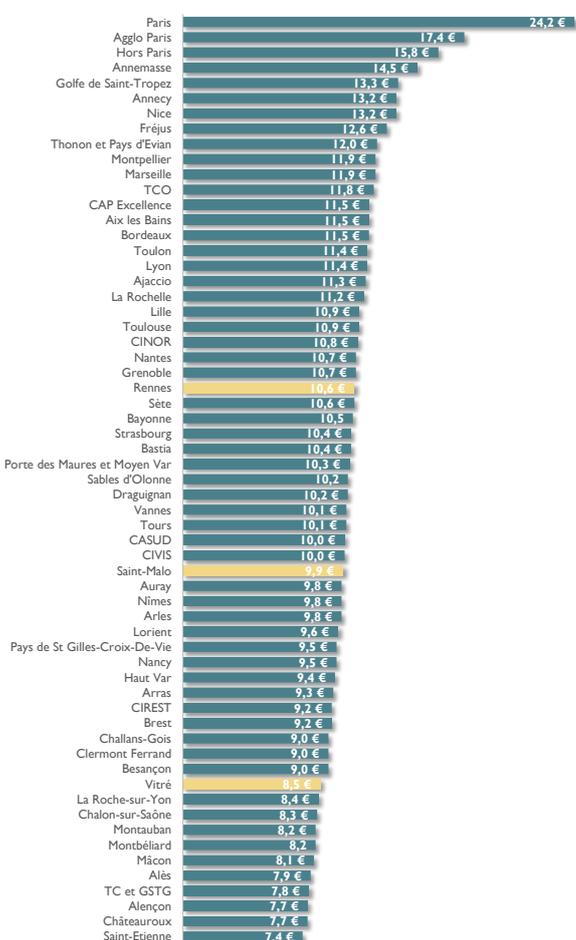
Une pièce (€/m²)



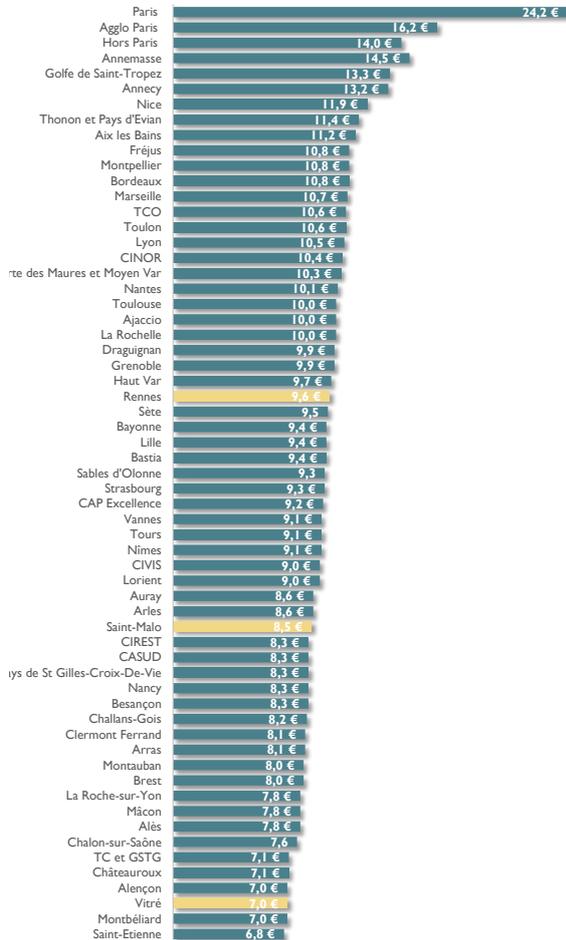
Deux pièces (€/m²)



Trois pièces (€/m²)



Quatre pièces et + (€/m²)



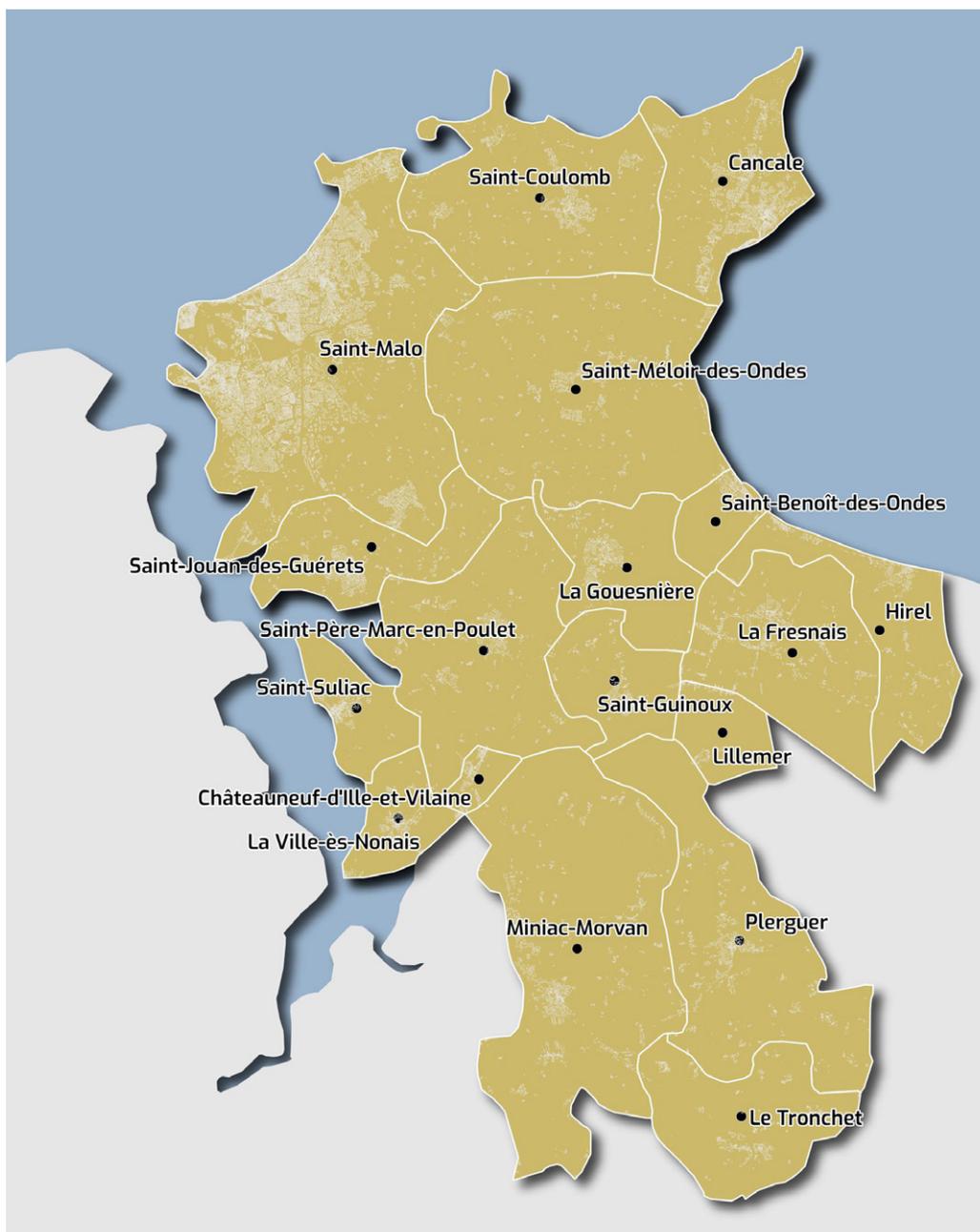
SAINT-MALO AGGLOMÉRATION

1 | Éléments de cadrages

Périmètre de l'observatoire local des loyers à l'échelle de Saint-Malo Agglomération

En 2020, en partenariat avec Saint-Malo Agglomération, l'Observatoire Local des Loyers d'Ille-et-Vilaine, porté par l'ADIL 35, a étendu son périmètre d'observation sur les 18 communes de

l'agglomération de Saint-Malo. Du fait d'un parc locatif restreint, le périmètre d'observation s'étend sur une seule zone, à savoir l'agglomération entière.



Les chiffres clés du parc locatif privé de St-Malo Agglomération

Évolution annuelle moyenne du parc locatif privé entre 2016 et 2021

Zones OLL	Nombre de logements	Logements locatifs privés	Part dans les résidences principales	Part dans l'agglomération	Evolution annuelle moyenne 2016 - 2021		Part des logements locatifs privé		Part des logements locatifs HLM	Part des propriétaires occupants
					Vides	Meublés				
Saint-Malo	25 184	5 685	23%	67%	41	0,7%	86%	11%	24%	52%
Périphérie	16 902	2 850	17%	33%	28	1,0%	92%	4%	7%	75%
Agglomération	42 086	8 534	20%	100%	69	0,8%	88%	9%	17%	61%

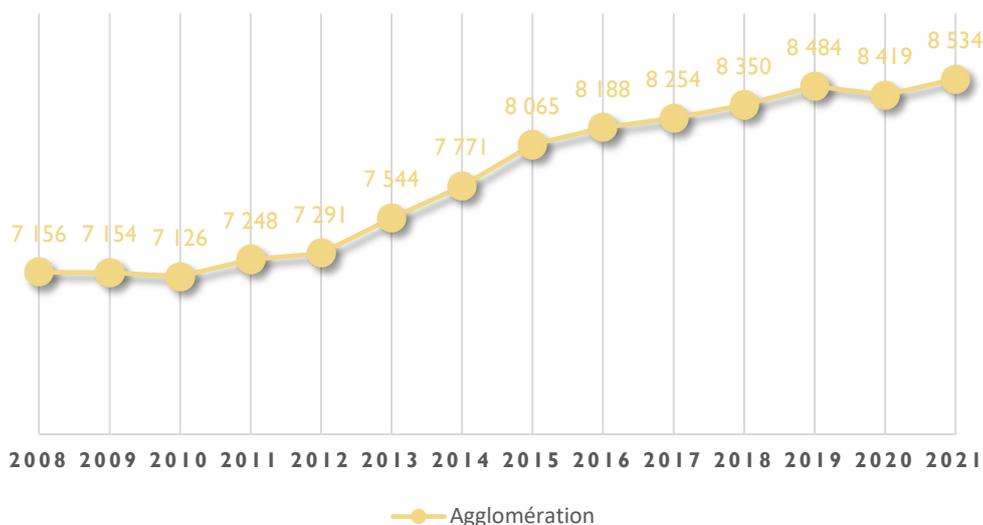
Source : INSEE - FDL 2021

Le parc de logements locatifs privés représente, sur St-Malo Agglomération **20 %** des résidences principales (**8 534 logements**) dont **2/3** se concentre sur la seule ville de St-Malo (**5 685 logements**).

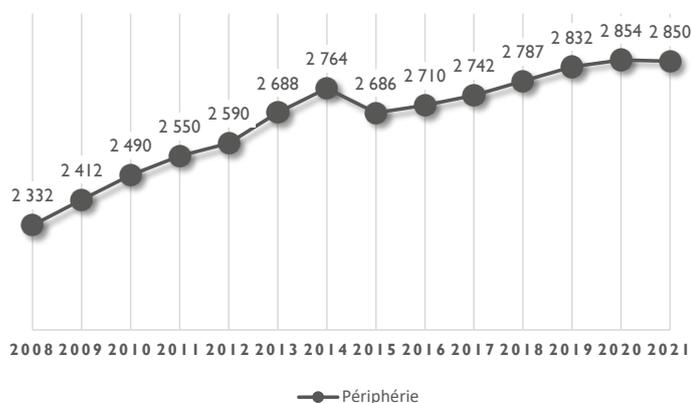
Ce parc est composé de 2/3 d'appartements (**68 %**) avec une part très importante située sur la ville-centre (**85 %** soit **4 811** appartements). Les maisons sont majoritaires dans le parc

locatif privé de la périphérie malouine (**64 %** soit **1 821** maisons).

La part des propriétaires occupants représente **61 %** du parc de logements de l'agglomération, notamment en périphérie où cette part atteint **3/4** du parc.



— Agglomération



— Périphérie



— Saint-Malo

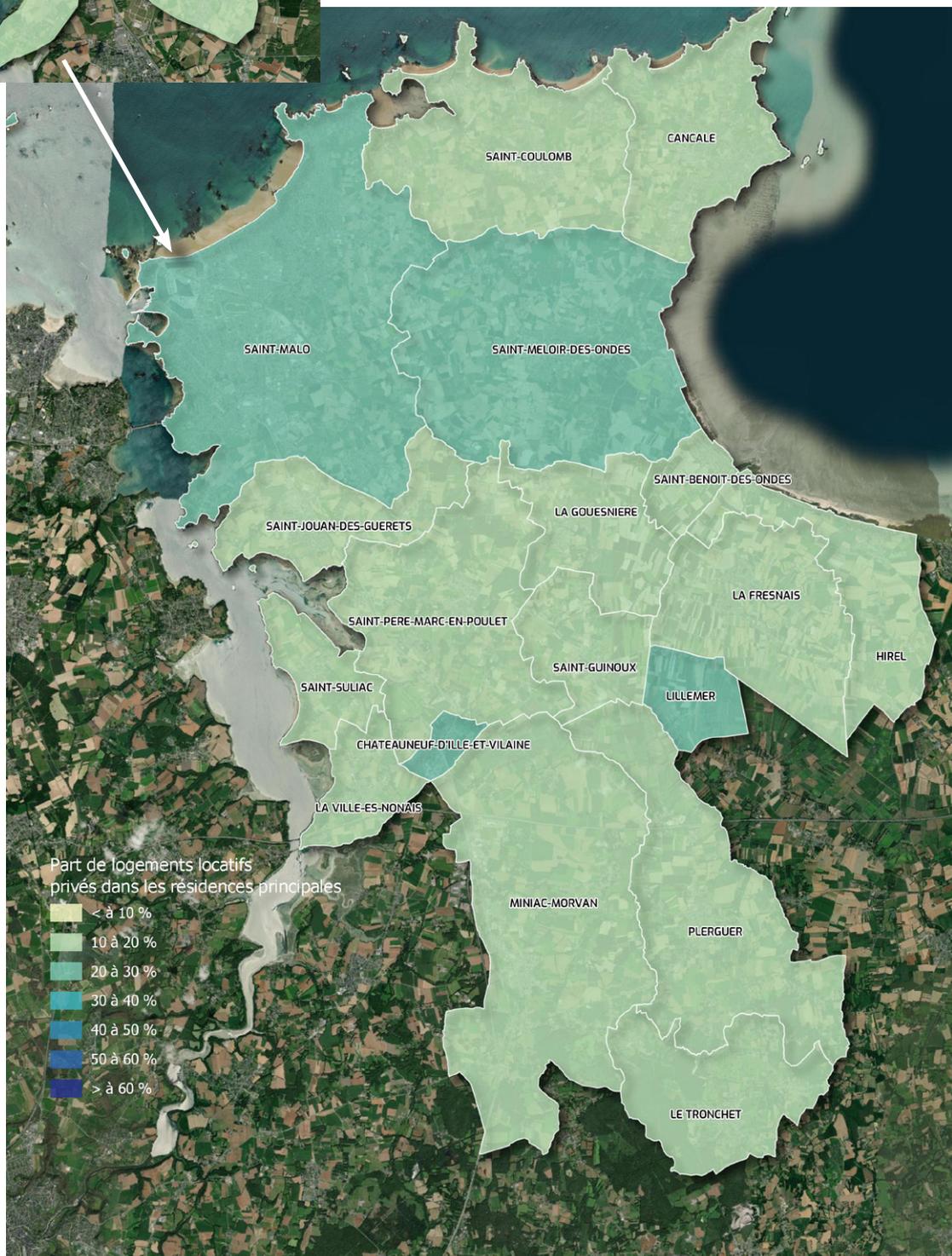
Source : INSEE - FDL 2021

Entre 2016 et 2021, le parc locatif privé de l'agglomération malouine a enregistré une augmentation du nombre de logements locatifs privés, **+ 69 logements/an**, soit une évolution de **+0,8 %/an** en moyenne sur 5 ans. Cette variation s'opère princi-

palement en périphérie (**+ 1 %/an**). La ville de St-Malo, malgré une baisse entre 2019 et 2020, affiche un taux d'évolution annuel moyen positif sur ces 5 dernières années (**+ 0,7 %/an**).

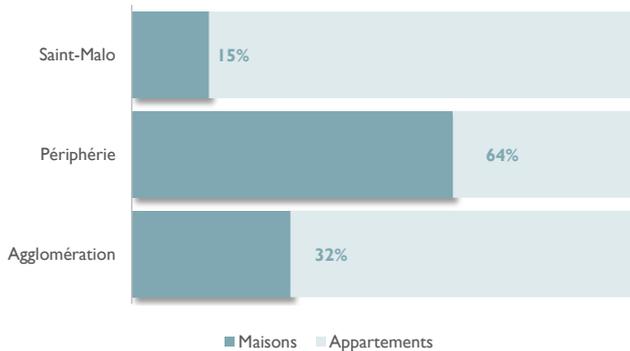


Agglomération



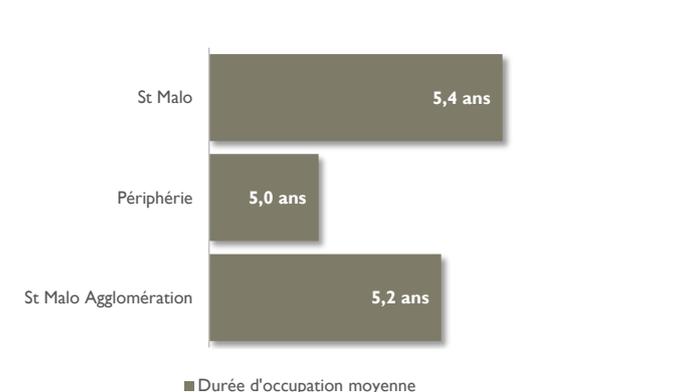
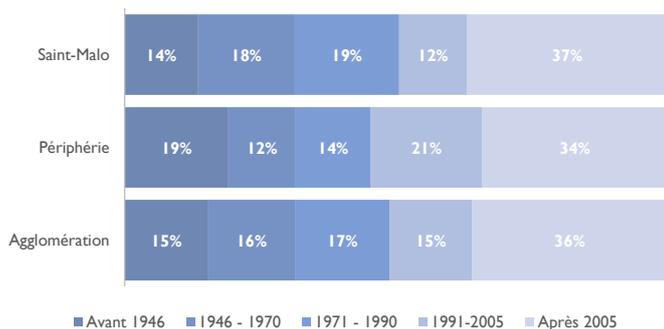
Typologie du parc

Selon la localisation



Source : INSEE - FDL 2021

Selon l'époque de construction



Profil des locataires du parc privé

Source : INSEE - FDL 2021

	Agglomération	Ville centre	Périphérie
Actifs ayant un emploi	61%	56%	72%
Chômeurs	7%	7%	8%
Retraités ou pré-retraités	25%	29%	17%
Élèves, étudiants de + de 14 ans	3%	4%	0%
Autres inactifs	3%	4%	3%

À Saint-Malo Agglomération, le parc locatif privé révèle deux profils distincts. Le **centre-ville** accueille davantage de personnes âgées et d'étudiants : près de **29 %** des locataires y sont **retraités**, soit beaucoup plus qu'en périphérie (17 %), et les **seniors** représentent **26 %** des résidents, dont **10 %** ont plus de **80 ans**. On y trouve aussi une petite part d'**étudiants (4 %)**. À l'inverse, la périphérie est nettement plus tournée vers les

Selon la taille du logement



Le collectif représente **2/3** du parc locatif privé de l'agglomération (**68 %**) notamment sur la ville-centre où sa part atteint les **85 %**, soit **4 811** appartements.

En périphérie, c'est l'inverse qui s'opère avec une part du locatif individuel proche des **2/3**, soit **1 821** maisons.

En périphérie, les grandes typologies (**4 et +**) représentent plus de la moitié des logements du parc locatif privé (**52 %**). Les petits logements (**T1**) sont, quant à eux, peu présents (**2 %**). A l'échelle de la ville-centre, les T2-T3 représentent **70 %** des logements du parc locatif privé.

L'agglomération malouine possède un parc locatif privé relativement récent (**51 % après 1991**) notamment en périphérie (**55 %**).

La durée d'occupation moyenne des logements à Saint-Malo est de **5,4 ans**, plus longue qu'à l'échelle de l'agglomération (**5,2 ans**). En périphérie, la durée d'occupation est plus courte (**5 ans** en moyenne).

Profil des locataires du parc privé

Source : INSEE - FDL 2021

	Agglomération	Ville centre	Périphérie
< à 20 ans	4%	6%	1%
20 à 24 ans	10%	11%	9%
25 à 39 ans	29%	26%	35%
40 à 54 ans	22%	20%	28%
55 à 64 ans	12%	11%	13%
65 à 79 ans	15%	16%	11%
> à 80 ans	8%	10%	4%

ménages actifs : **72 %** de ses locataires sont **en emploi**, contre **56 %** en centre-ville, et les tranches d'âge **25-39 ans (35 %)** et **40-54 ans (28 %)** y sont majoritaires.

Ainsi, le centre-ville reste attractif pour les seniors et les jeunes adultes en études, tandis que la périphérie accueille surtout des familles et actifs d'âge moyen.

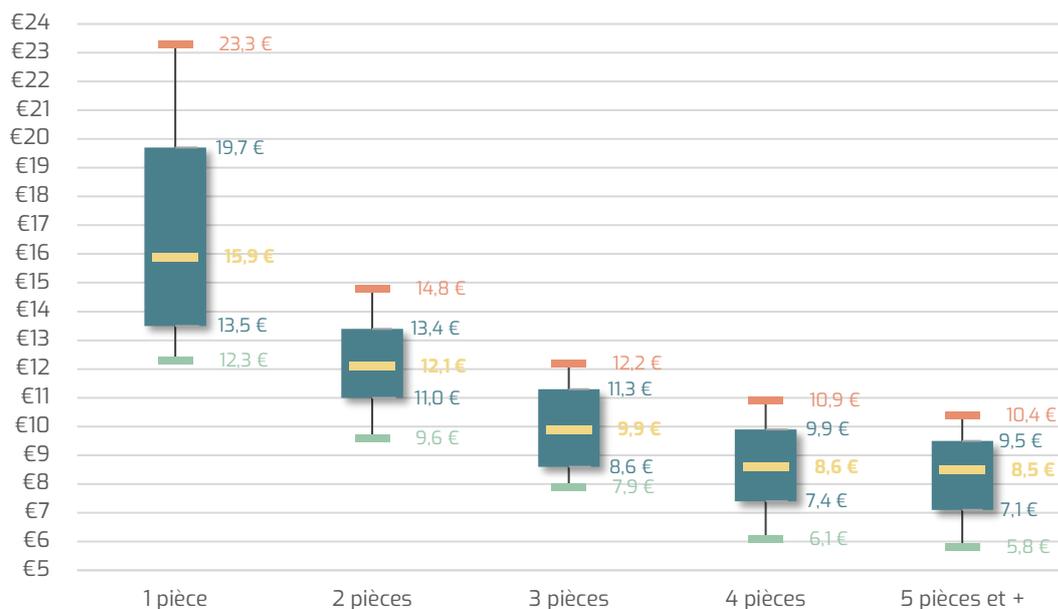
2 Les principaux déterminants des niveaux de loyers

La typologie de logements

En 2024, le loyer médian du parc locatif privé tous logements confondus, à l'échelle de l'agglomération malouine s'élève à **10,3 €/m²**. Le montant médian du loyer est de **621 €** pour une surface de **68 m²**.

Un appartement se louera **11,2 €/m²** soit **572 €** pour une surface de **56 m²**, une maison **8,3 €/m²** soit **743 €** pour **94 m²**. Une dégressivité s'opère selon la taille du bien passant de **15,9 €/m²** pour un logement T1 à **8,5 €/m²** pour un logement T5 +.

Dispersion des loyers en €/m² (ensemble des appartements et maisons)



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

« Agglomération »	Ensemble des logements	Loyer bas au m ²	Loyer médian au m ²	Loyer haut au m ²	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d'enquêtes
	T1	13,5 €	15,9 €	19,7 €	402 €	26 m ²	218
T2	11,0 €	12,1 €	13,4 €	515 €	43 m ²	833	
T3	8,6 €	9,9 €	11,3 €	651 €	66 m ²	606	
T4	7,4 €	8,6 €	9,9 €	759 €	91 m ²	172	
T5 +	7,1 €	8,5 €	9,5 €	871 €	110 m ²	96	
Ensemble	8,5 €	10,3 €	12,1 €	621 €	68 m ²	1925	

« Agglomération »		Loyer bas au m ²	Loyer médian au m ²	Loyer haut au m ²	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d'enquêtes
	Appartements		9,8 €	11,2 €	12,9 €	572 €	56 m ²
T1		13,3 €	16,0 €	19,6 €	402 €	26 m ²	215
T2		11,1 €	12,1 €	13,4 €	515 €	43 m ²	827
T3		9,0 €	10,4 €	11,4 €	664 €	65 m ²	565
T4 +		8,9 €	9,9 €	10,8 €	880 €	91 m ²	103
Maisons		7,1 €	8,3 €	9,5 €	743 €	94 m ²	215
Ensemble		8,5 €	10,3 €	12,1 €	621 €	68 m ²	1925

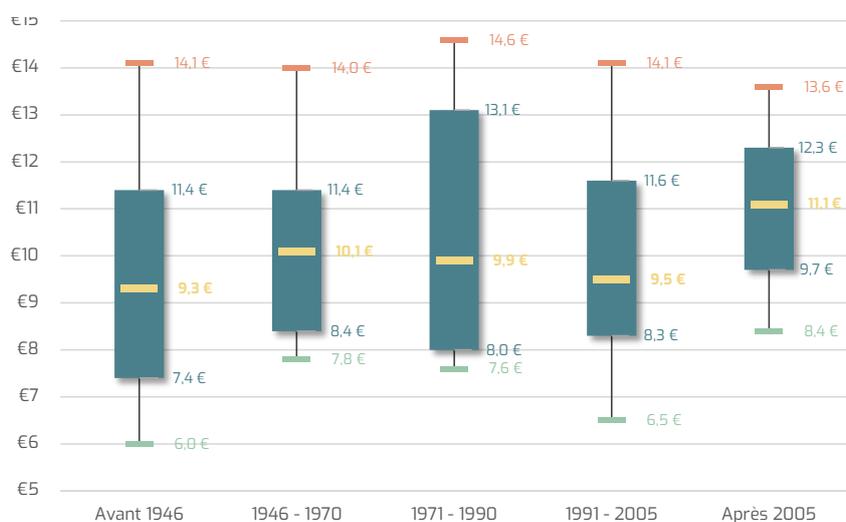
La période de construction du logement

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

Les écarts de niveaux de loyers entre les différentes époques de construction restent faibles. Les loyers les moins élevés se situent sur la période d'avant-guerre (9,3 €/m²) et celle, plus récente, 1991-2005 (9,5 €/m²). La période Après 2005 quant à elle, enregistre le niveau le plus élevé (11,1 €/m²).

Les niveaux de loyers les plus élevés concernent les appartements des périodes 1971-1990 et après 2005 avec 11,8 et 11,5 €/m².

Dispersion des loyers en €/m² selon la période de construction



		Avant 1946	1946 - 1970	1971 - 1990	1991 - 2005	Après 2005	
« Agglomération »	Loyer bas au m ²	Appartements	8,8 €	8,9 €	9,6 €	9,4 €	10,5 €
		Maisons	NS	NS	NS	NS	8,0 €
		Total	7,4 €	8,4 €	8,0 €	8,3 €	9,7 €
	Loyer médian au m ²	Appartements	10,7 €	10,4 €	11,8 €	10,7 €	11,5 €
		Maisons	NS	NS	NS	NS	8,6 €
		Total	9,3 €	10,1 €	9,9 €	9,5 €	11,1 €
	Loyer haut au m ²	Appartements	12,6 €	12,0 €	13,7 €	13,0 €	12,6 €
		Maisons	NS	NS	NS	NS	9,7 €
		Total	11,4 €	11,4 €	13,1 €	11,6 €	12,3 €
	Loyer médian	Appartements	520 €	664 €	570 €	599 €	584 €
		Maisons	NS	NS	NS	NS	821 €
		Total	588 €	664 €	629 €	643 €	647 €
	Surface moyenne	Appartements	53 m ²	64 m ²	54 m ²	56 m ²	55 m ²
		Maisons	NS	NS	NS	NS	96 m ²
		Total	70 m ²	74 m ²	68 m ²	73 m ²	64 m ²
	Nb d'enquêtes	Appartements	114	107	114	92	1 283
		Maisons	NS	NS	NS	NS	102
		Total	163	122	136	119	1 385

La date d'emménagement du locataire

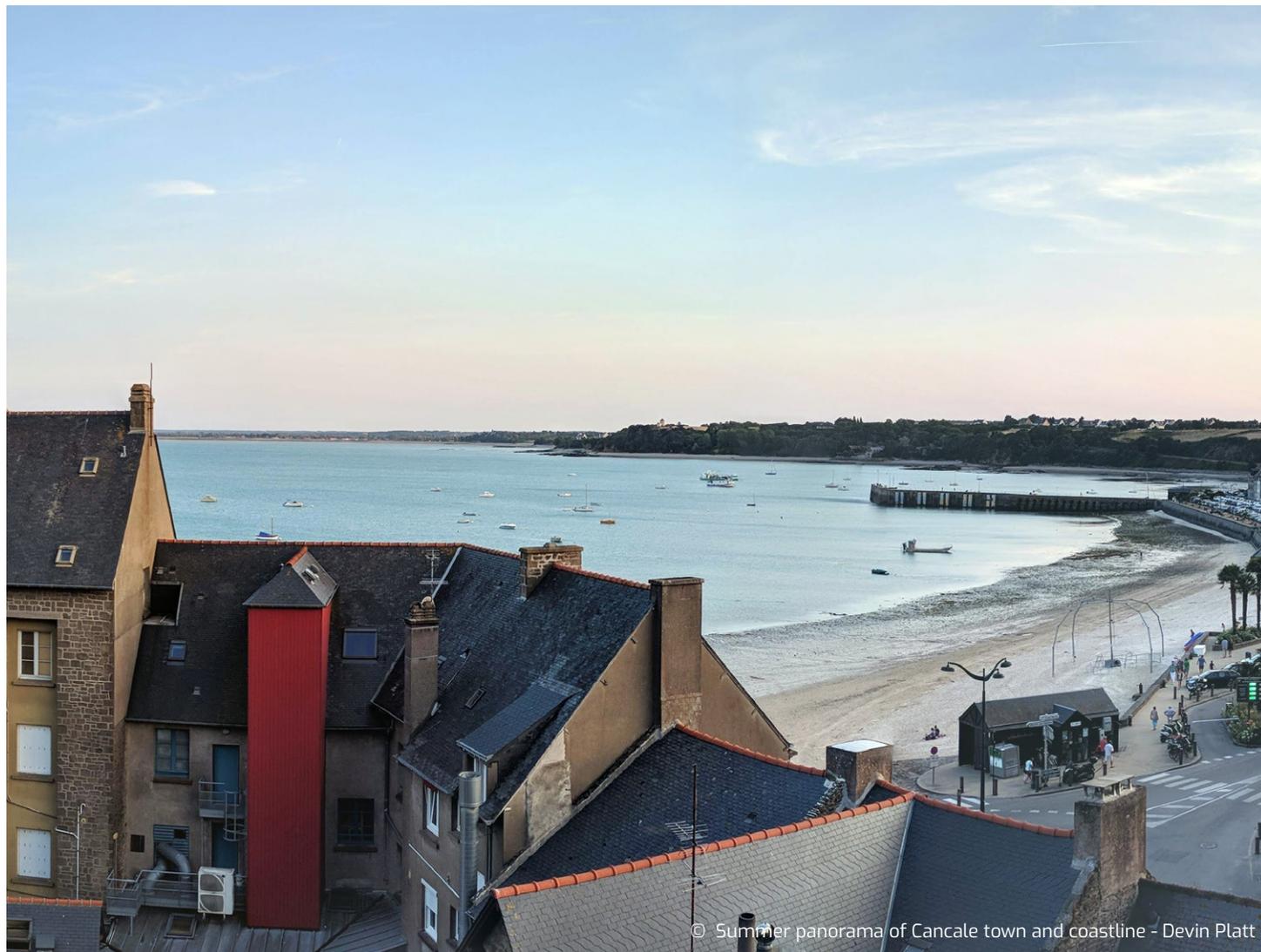
Loyer hors charges des locataires du parc privé par typologie et date d'entrée du locataire

« Agglomération »		Loyer bas au m ²	Loyer médian au m ²	Loyer haut au m ²	Loyer médian	Surface moyenne	Nb d'enquêtes
Appartements	Mobile	10,5 €	11,6 €	13,0 €	568 €	54 m ²	323
	Stable	9,7 €	11,2 €	12,8 €	572 €	56 m ²	1 387
Maisons	Mobile	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Stable	6,7 €	8,1 €	9,5 €	728 €	94 m ²	171
Total	Mobile	10,0 €	11,2 €	12,9 €	640 €	62 m ²	367
	Stable	8,4 €	10,0 €	11,9 €	620 €	69 m ²	1 558

Mobile : emménagé récents de moins d'un an
Stable : emménagé depuis plus d'un an

Lors d'un changement de locataires, les bailleurs ont la possibilité d'augmenter les loyers de leur bien au-delà de ce que prévoit l'indice de référence des loyers (IRL), plafond de réévaluation annuelle des loyers en cours de bail. Par conséquent, sa réévaluation progresse moins rapidement que la hausse du loyer de marché lors de sa remise en location.

Un locataire ayant donc emménagé dans son logement en 2024 paiera un loyer plus élevé qu'un locataire plus ancien. Sur le territoire de Saint-Malo Agglomération, tous biens confondus, l'écart de loyer médian est de **+ 1,2 €/m²** soit **+ 12 %**. Il est de **+ 0,4 €/m² (+3,6 %)** pour les appartements.



© Summer panorama of Cancale town and coastline - Devin Platt

Les loyers de marché* 2024

* **Le loyer de marché** : ou dit « de relocation » renvoie au loyer versé par un locataire ayant emménagé dans l'année. Il donne ainsi les niveaux de Loyer pratiqués sur le marché pour les logements disponibles à la location. Sa comparaison avec les autres niveaux de Loyer permet de mesurer les tensions sur le marché. Les résultats ont été établis à partir d'un échantillon de **367** logements locatifs privés loués vides, dont **11** en gestion directe et **356** en gestion déléguée à un professionnel sur le périmètre de Saint-Malo Agglomération.

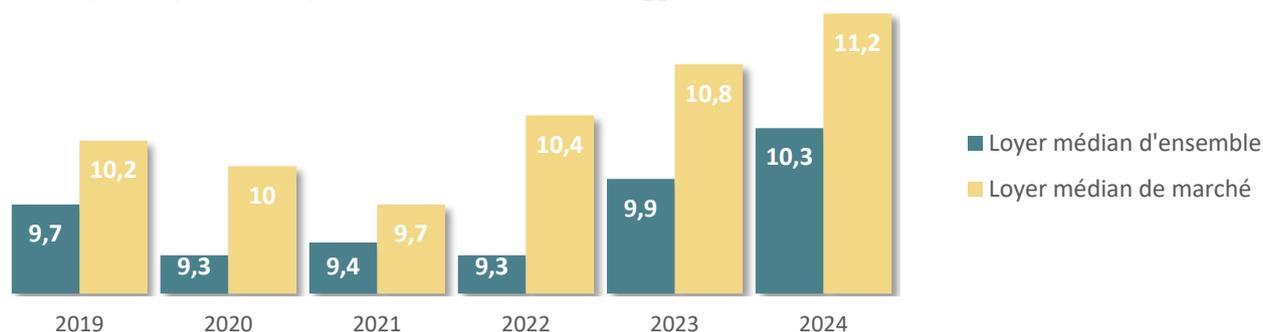
Loyer de marché hors charges des locataires du parc privé par typologie

	Loyer bas au m ²	Loyer médian au m ²	Loyer haut au m ²	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d'enquêtes	
« Agglomération »	Appartements	10,5 €	11,6 €	13,0 €	568 €	54 m ²	323
	T1	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	T2	11,1 €	12,2 €	13,3 €	533 €	44 m ²	166
	T3	10,0 €	10,7 €	11,6 €	675 €	63 m ²	102
	T4 +	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Ensemble	10,0 €	11,2 €	12,9 €	640 €	62 m ²	367

Loyer de marché hors charges des locataires du parc privé par typologie et époque de construction

		Avant 1946	1946 - 1970	1971 - 1990	1991 - 2005	Après 2005	
« Agglomération »	Loyer bas au m ²	Appartements	NS	NS	NS	NS	10,7 €
		Maisons	NS	NS	NS	NS	NS
		Total	NS	NS	NS	NS	10,2 €
	Loyer médian au m ²	Appartements	NS	NS	NS	NS	11,4 €
		Maisons	NS	NS	NS	NS	NS
		Total	NS	NS	NS	NS	11,1 €
	Loyer haut au m ²	Appartements	NS	NS	NS	NS	12,6 €
		Maisons	NS	NS	NS	NS	NS
		Total	NS	NS	NS	NS	12,4 €
	Loyer médian	Appartements	NS	NS	NS	NS	568 €
		Maisons	NS	NS	NS	NS	NS
		Total	NS	NS	NS	NS	614 €
	Surface moyenne	Appartements	NS	NS	NS	NS	54 m ²
		Maisons	NS	NS	NS	NS	NS
		Total	NS	NS	NS	NS	61 m ²
	Nb d'enquêtes	Appartements	NS	NS	NS	NS	243
		Maisons	NS	NS	NS	NS	NS
		Total	NS	NS	NS	NS	268

Niveau des loyers du parc locatif privé sur 6 ans à Saint-Malo Agglomération



3 Les indicateurs d'évolutions de loyers

Analyse des évolutions de loyers – Focus sur la ville de Saint-Malo

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 Saint-Malo.

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**.

Saint-Malo 2021-2023

Entre **janvier 2021 et janvier 2023**, les loyers médians à Saint-Malo ont progressé de **+5,4 %**. Cette hausse est plus forte que dans la plupart des grandes métropoles (Lille, Marseille, Grenoble < +2,5 %) et supérieure à Rennes (+4,1 %). Elle place **Saint-Malo** au même niveau que **Vitré (+5,4 %)** et **Vannes (+5,1 %)**, traduisant l'attractivité des villes moyennes de l'Ouest, notamment dans les zones littorales.

Saint-Malo 2023-2024

Le dernier rapport indique une nouvelle hausse de **+4,0 %** des loyers médians entre **janvier 2023 et janvier 2024**. L'indicateur est statistiquement solide, avec un intervalle de confiance resserré. Les studios présentent en moyenne des **loyers +21,2 %** plus élevés que les autres typologies, et les logements construits **après 2005** se louent **+7,2 %** plus chers que ceux construits **avant 1946**, et de **+3,9 % à +4,1 %** plus chers que ceux construits entre **1971 et 2005**. Enfin, les logements récemment remis sur le marché (occupés depuis moins d'un an) affichent des loyers **+7,5 %** supérieurs à ceux occupés depuis plus de six ans, traduisant l'ajustement des loyers lors des changements de locataire.

Analyse des évolutions de loyers – 2021 - 2023



Villes	Indicateur d'évolution	Niveau de confiance	Villes	Indicateur d'évolution	Niveau de confiance	Villes	Indicateur d'évolution	Niveau de confiance
Aix-en-Provence	+1,9%	Intermédiaire	Lille	+2,4%	Elevé	Saint-Pierre	+4,4%	Intermédiaire
Ajaccio	+6,6%	Faible	Lorient	+6,7%	Intermédiaire	St-Gilles-Croix-de-Vie et Saint-Hilaire-de-Riez	+2,0%	Faible
Alençon	+3,8%	Intermédiaire	Lyon	+3,3%	Intermédiaire	Strasbourg	+4,5%	Elevé
Arras	+2,2%	Intermédiaire	Mâcon	+1,3%	Faible	Toulon	+4,2%	Intermédiaire
Auray	+3,6%	Intermédiaire	Marseille	+2,2%	Elevé	Toulouse	+3,1%	Elevé
Bastia	+3,6%	Faible	Montbéliard	+1,9%	Faible	Tours	+2,0%	Intermédiaire
Bayonne, Anglet et Biarritz	+5,9%	Elevé	Montpellier	+2,1%	Elevé	Vannes	+5,1%	Intermédiaire
Besançon	+2,6%	Intermédiaire	Nancy	+3,4%	Elevé	Vitré	+5,4%	Faible
Bordeaux	+4,6%	Elevé	Nantes	+3,2%	Elevé			
Brest	+4,9%	Faible	Nice	+3,1%	Intermédiaire			
Challans	+2,8%	Intermédiaire	Nîmes	+2,0%	Intermédiaire			
Chalon-sur-Saône	+2,8%	Intermédiaire	Paris	+3,1%	Elevé			
Clermont-Ferrand	+4,4%	Intermédiaire	Rennes	+4,1%	Elevé			
Grenoble	+1,9%	Elevé	Saint-Denis	+3,2%	Intermédiaire			
La Rochelle	+8,3%	Intermédiaire	Saint-Etienne	+4,3%	Intermédiaire			
La Roche-sur-Yon	+5,3%	Intermédiaire	Saint-Malo	+5,4%	Intermédiaire			
Les Sables d'Olonne	+6,5%	Intermédiaire	Saint-Paul	+4,9%	Faible			

4 Tableaux récapitulatifs

Niveaux de loyers

Loyers par type de logement

		Loyer bas au m ²	Loyer médian au m ²	Loyer haut au m ²	Loyer médian	Surf, moy,	Nb d'enquêtes
« Agglomération »	Appartements	9,8 €	11,2 €	12,9 €	572 €	56 m ²	1 710
	T1	13,3 €	16,0 €	19,6 €	402 €	26 m ²	215
	T2	11,1 €	12,1 €	13,4 €	515 €	43 m ²	827
	T3	9,0 €	10,4 €	11,4 €	664 €	65 m ²	565
	T4 +	8,9 €	9,9 €	10,8 €	880 €	91 m ²	103
	Maisons	7,1 €	8,3 €	9,5 €	743 €	94 m ²	215
	Ensemble	8,5 €	10,3 €	12,1 €	621 €	68 m ²	1 925

Loyers de marché par type de logement

		Loyer bas au m ²	Loyer médian au m ²	Loyer haut au m ²	Loyer médian	Surf, moy,	Nb d'enquêtes
« Agglomération »	Appartements	10,5 €	11,6 €	13,0 €	568 €	54 m ²	323
	T1	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	T2	11,1 €	12,2 €	13,3 €	533 €	44 m ²	166
	T3	10,0 €	10,7 €	11,6 €	675 €	63 m ²	102
	T4 +	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Ensemble	10,0 €	11,2 €	12,9 €	640 €	62 m ²	367

NS : Non Significatif

Loyers de stock par type de logement (baux supérieurs à 1 an)

		Loyer bas au m ²	Loyer médian au m ²	Loyer haut au m ²	Loyer médian	Surf, moy,	Nb d'enquêtes
« Agglomération »	Appartements	9,7 €	11,2 €	12,8 €	572 €	56 m ²	1 387
	T1	13,4 €	16,0 €	19,6 €	397 €	25 m ²	180
	T2	11,0 €	12,1 €	13,4 €	510 €	43 m ²	661
	T3	8,9 €	10,3 €	11,4 €	663 €	65 m ²	463
	T4 +	8,8 €	9,8 €	10,8 €	879 €	92 m ²	83
	Maisons	6,7 €	8,1 €	9,5 €	728 €	94 m ²	171
	Ensemble	8,4 €	10,0 €	11,9 €	620 €	69 m ²	1 558

NS : Non Significatif

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

	Niveaux de loyers	Ensemble des appartements	Appartements				Maisons	Ensemble des logements
			T1	T2	T3	T4+		
Avant 1946	Loyers bas	8,8 €	NS	9,8 €	NS	NS	NS	7,4 €
	Loyer médian au m ²	10,7 €	NS	11,4 €	NS	NS	NS	9,3 €
	Loyer haut	12,6 €	NS	13,4 €	NS	NS	NS	11,4 €
	Loyer médian	520 €	NS	472 €	NS	NS	NS	588 €
	Surface moyenne	53 m ²	NS	42 m ²	NS	NS	NS	70 m ²
	Nombre d'enquêtes	114	NS	54	NS	NS	NS	163
1946 - 1970	Loyers bas	8,9 €	NS	NS	NS	NS	NS	8,4 €
	Loyer médian au m ²	10,4 €	NS	NS	NS	NS	NS	10,1 €
	Loyer haut	12,0 €	NS	NS	NS	NS	NS	11,4 €
	Loyer médian	664 €	NS	NS	NS	NS	NS	664 €
	Surface moyenne	64 m ²	NS	NS	NS	NS	NS	74 m ²
	Nombre d'enquêtes	107	NS	NS	NS	NS	NS	122
1971 - 1990	Loyers bas	9,6 €	NS	11,1 €	NS	NS	NS	8,0 €
	Loyer médian au m ²	11,8 €	NS	12,8 €	NS	NS	NS	9,9 €
	Loyer haut	13,7 €	NS	13,9 €	NS	NS	NS	13,1 €
	Loyer médian	570 €	NS	530 €	NS	NS	NS	629 €
	Surface moyenne	54 m ²	NS	44 m ²	NS	NS	NS	68 m ²
	Nombre d'enquêtes	114	NS	56	NS	NS	NS	136
1991 - 2005	Loyers bas	9,4 €	NS	NS	NS	NS	NS	8,3 €
	Loyer médian au m ²	10,7 €	NS	NS	NS	NS	NS	9,5 €
	Loyer haut	13,0 €	NS	NS	NS	NS	NS	11,6 €
	Loyer médian	599 €	NS	NS	NS	NS	NS	643 €
	Surface moyenne	56 m ²	NS	NS	NS	NS	NS	73 m ²
	Nombre d'enquêtes	92	NS	NS	NS	NS	NS	119
Après 2005	Loyers bas	10,5 €	13,3 €	11,3 €	10,1 €	9,0 €	8,0 €	9,7 €
	Loyer médian au m ²	11,5 €	15,1 €	12,3 €	10,9 €	10,1 €	8,6 €	11,1 €
	Loyer haut	12,6 €	18,2 €	13,1 €	11,6 €	11,0 €	9,7 €	12,3 €
	Loyer médian	584 €	420 €	523 €	681 €	875 €	821 €	647 €
	Surface moyenne	55 m ²	27 m ²	43 m ²	63 m ²	89 m ²	96 m ²	64 m ²
	Nombre d'enquêtes	1 283	153	642	426	62	102	1 385

