

Les loyers du parc privé

Résultats 2024

Vitré Communauté



observatoires  
des loyers.org  
le réseau des observatoires locaux

adil

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

# Sommaire

<b>1</b>	<b>Méthodologie</b>	<b>P.4</b>
	● Rappel de la démarche	P.4
	● Rôle de l'Observatoire des Loyers	P.4
	● Méthodologie	P.4
	● Définitions	P.5
<b>2</b>	<b>Cadre juridique et obligations réglementaires</b>	<b>P.6</b>
	● 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
<b>3</b>	<b>Périmètre du réseau</b>	<b>P.8</b>
<b>4</b>	<b>Les résultats nationaux</b>	<b>P.8</b>
	● Niveaux de loyers comparés du parc locatif privé avec les autres sites d'observation	P.8



<b>1</b>	<b>Éléments de cadrages</b>	<b>P.10</b>
<b>2</b>	<b>Les principaux déterminants des niveaux de loyers</b>	<b>P.14</b>
	● 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
<b>3</b>	<b>Les indicateurs d'évolutions de loyers</b>	<b>P.18</b>
<b>4</b>	<b>Tableaux récapitulatifs</b>	<b>P.20</b>

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<sup>ème</sup> observatoire du réseau et le 2<sup>ème</sup> 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<sup>er</sup> Décile** : 10 % des loyers au m<sup>2</sup> au-dessous, 90 % des loyers au m<sup>2</sup> sont au-dessus.

**1<sup>er</sup> Quartile** : 25 % des loyers au m<sup>2</sup> au-dessous, 75 % des loyers au m<sup>2</sup> au-dessus.

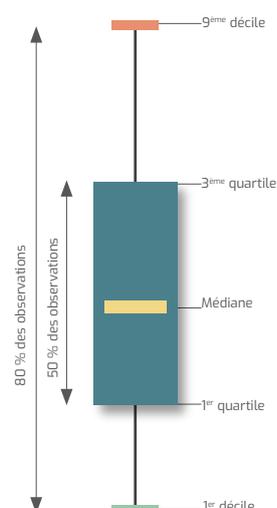
**Médiane** : 50 % des loyers au m<sup>2</sup> au-dessous, 50 % des loyers au m<sup>2</sup> au-dessus

**3<sup>ème</sup> Quartile** : 75 % des loyers au m<sup>2</sup> au-dessous, 25 % des loyers au m<sup>2</sup> au-dessus.

**9<sup>ème</sup> Décile** : 90 % des loyers au m<sup>2</sup> au-dessous, 10 % des loyers au m<sup>2</sup> au-dessus.

80 % des loyers sont dans l'intervalle situé entre le 1<sup>er</sup> et le 9<sup>e</sup> décile, 50 % des loyers sont dans l'intervalle situé entre le 1<sup>er</sup> et le 3<sup>e</sup> 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<sup>er</sup>.** – 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 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.

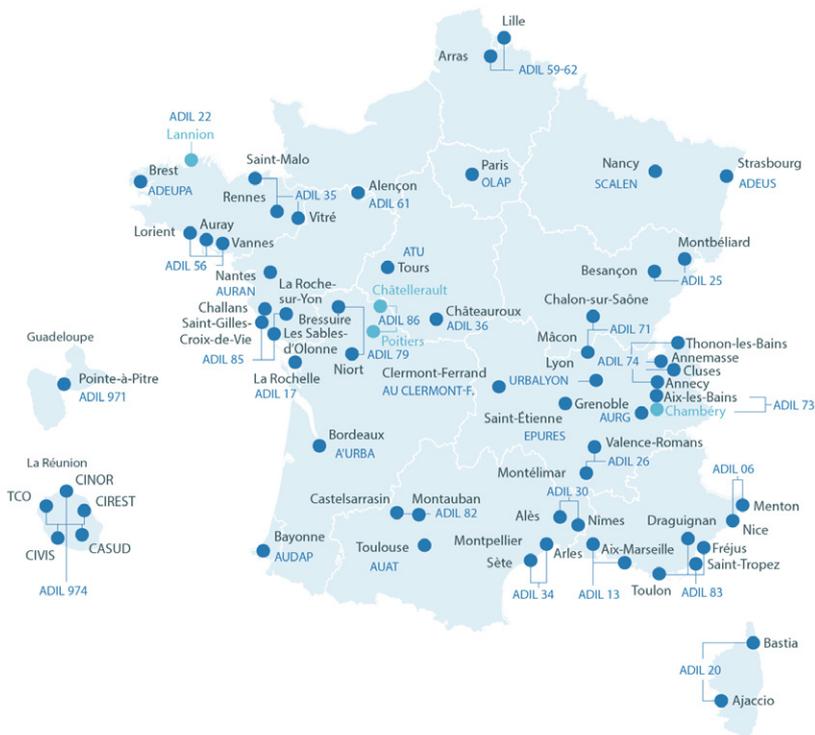
Ce réseau ne cesse de s'agrandir avec **37 observatoires couvrant 67 agglomérations.**

Les derniers en date :

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

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

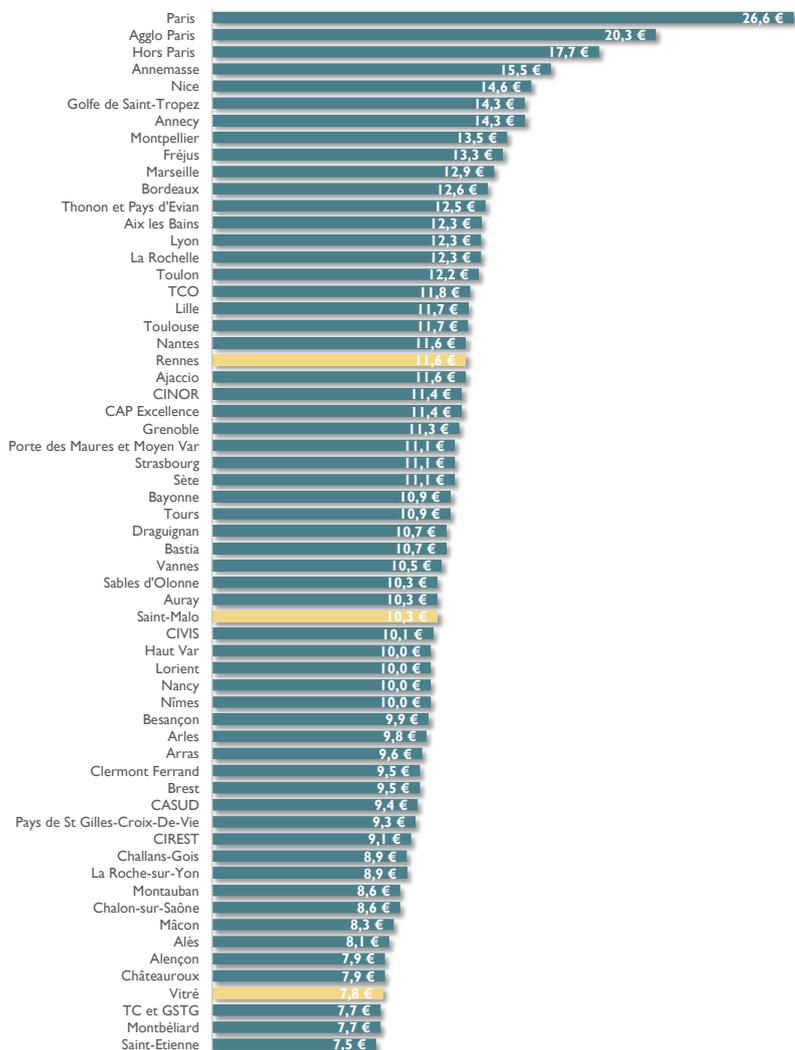
Agglomération de **Lannion** par l'**ADIL 22**



### 4 Les résultats nationaux

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

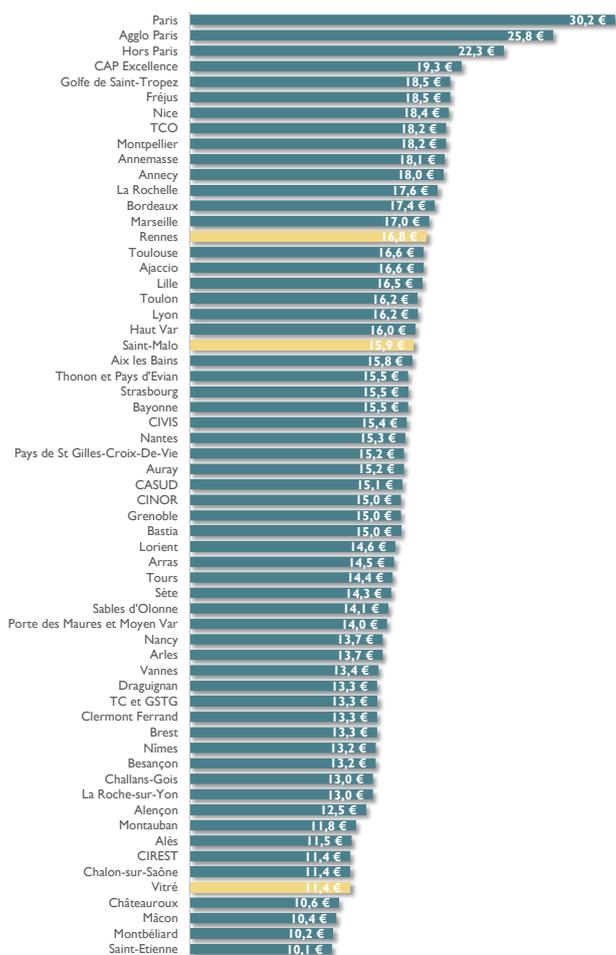
Loyer médian des agglomérations (€/m<sup>2</sup>)



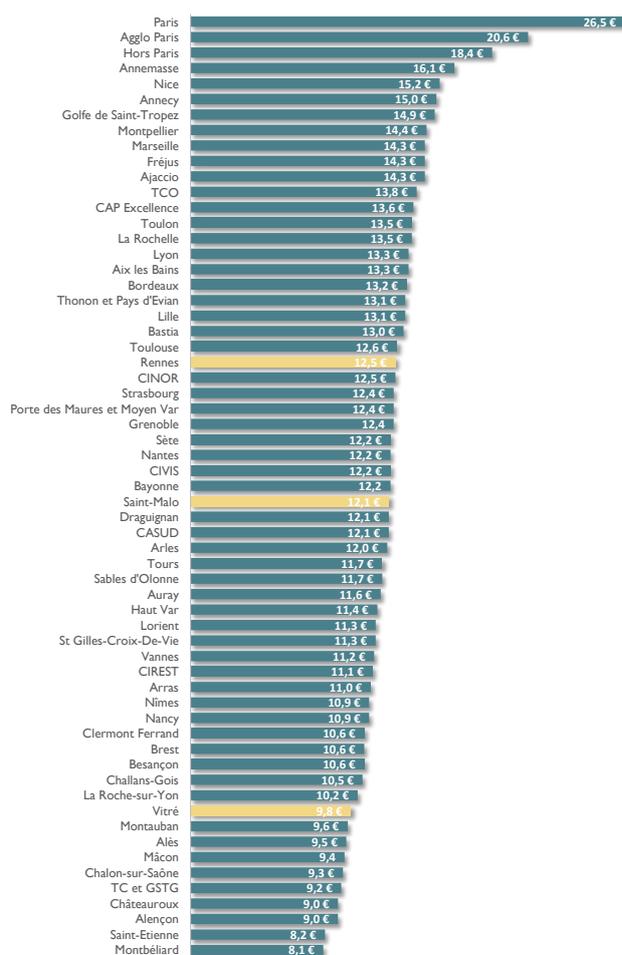
# Les niveaux de loyers en France par typologie

Tous les résultats des OLL nationaux ne sont pas disponibles

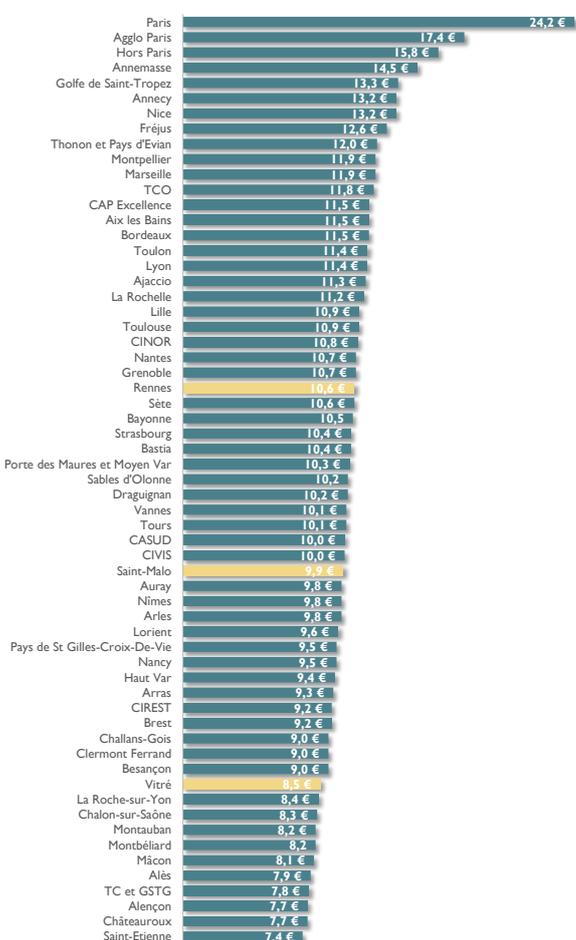
## Une pièce (€/m<sup>2</sup>)



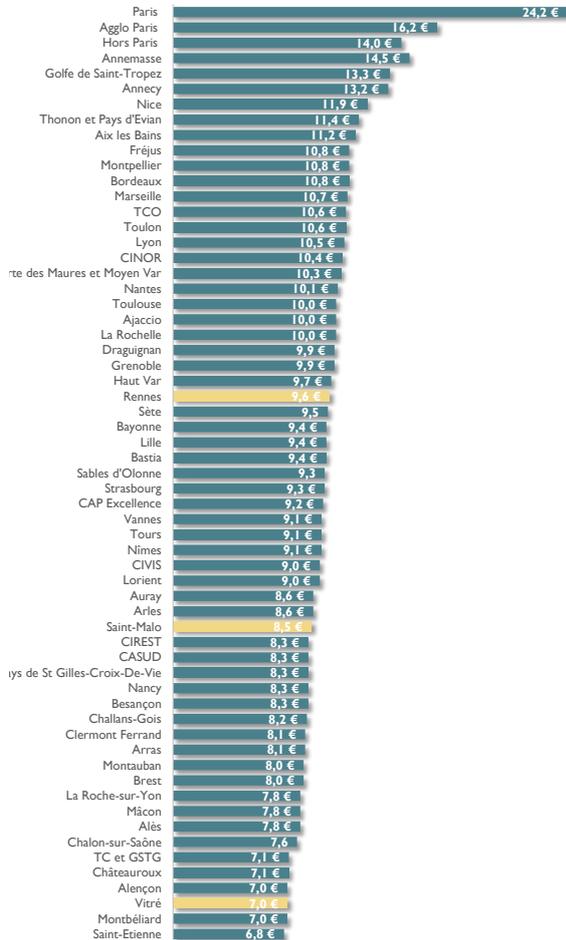
## Deux pièces (€/m<sup>2</sup>)



## Trois pièces (€/m<sup>2</sup>)



## Quatre pièces et + (€/m<sup>2</sup>)

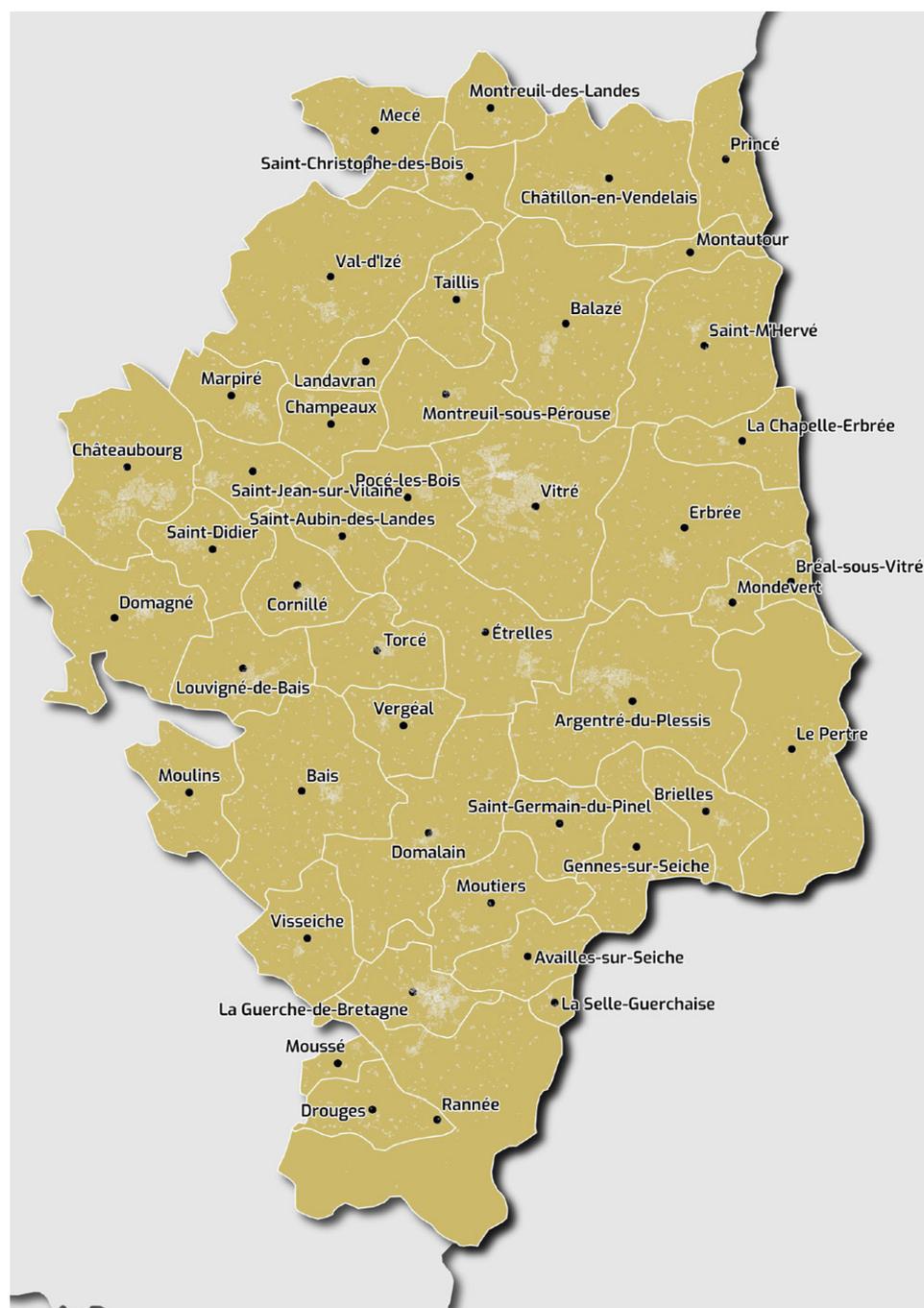


## 1 Éléments de cadrages

### Périmètre de l'observatoire local des loyers à l'échelle de Vitré Communauté

En 2017, en partenariat avec Vitré Communauté, l'Observatoire Local des Loyers d'Ille-et-Vilaine, porté par l'ADIL 35, a étendu son périmètre d'observation sur les 46 communes de

l'agglomération de Vitré. 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 Vitré Communauté

## 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				
Vitré	8 738	2 551	29%	35%	51	2,1%	85%	7%	15%	54%
Périphérie	25 430	4 672	18%	65%	23	0,5%	96%	4%	7%	74%
Agglomération	34 168	7 223	21%	100%	74	1,1%	92%	4%	9%	69%

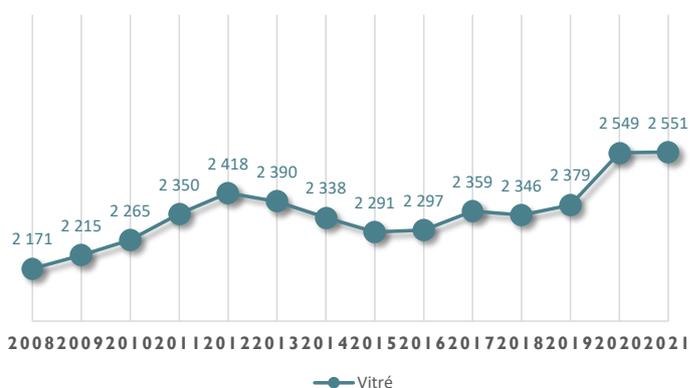
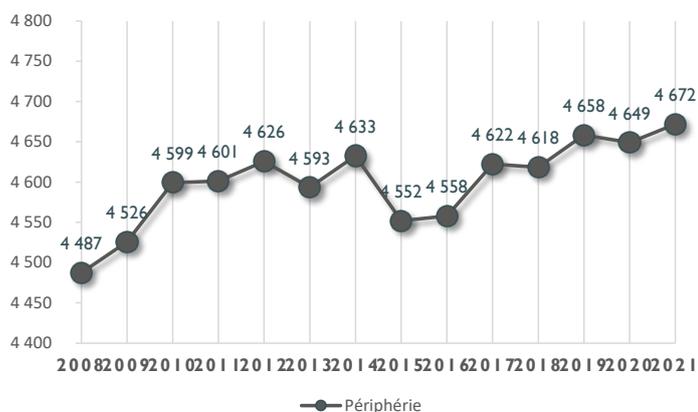
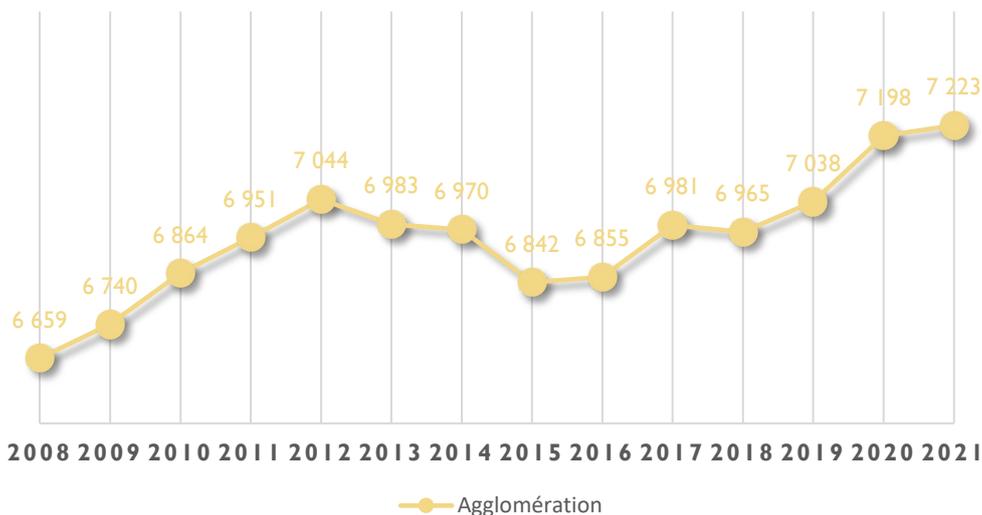
Source : INSEE - FDL 2021

Le parc de logements locatifs privés représente, sur Vitré Communauté, **21 %** des résidences principales (**7 223** logements) dont **35 %** se concentrent sur la seule ville de Vitré (**2 551** logements).

La part du parc locatif privé dans les résidences principales diminue à mesure que l'on s'éloigne de la ville centre passant

ainsi de **29 %** à Vitré à **18 %** en périphérie en 2021.

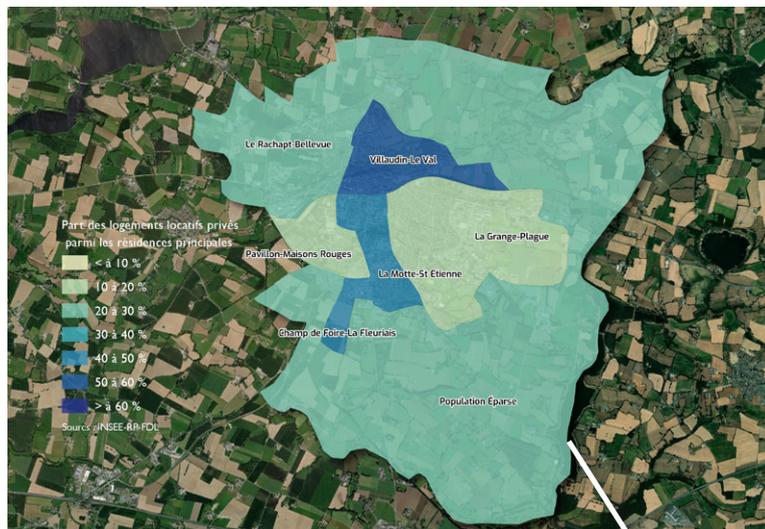
La part des propriétaires occupants représente **69%** du parc de logements de l'agglomération, notamment en périphérie où cette part atteint près de **3/4** du parc.



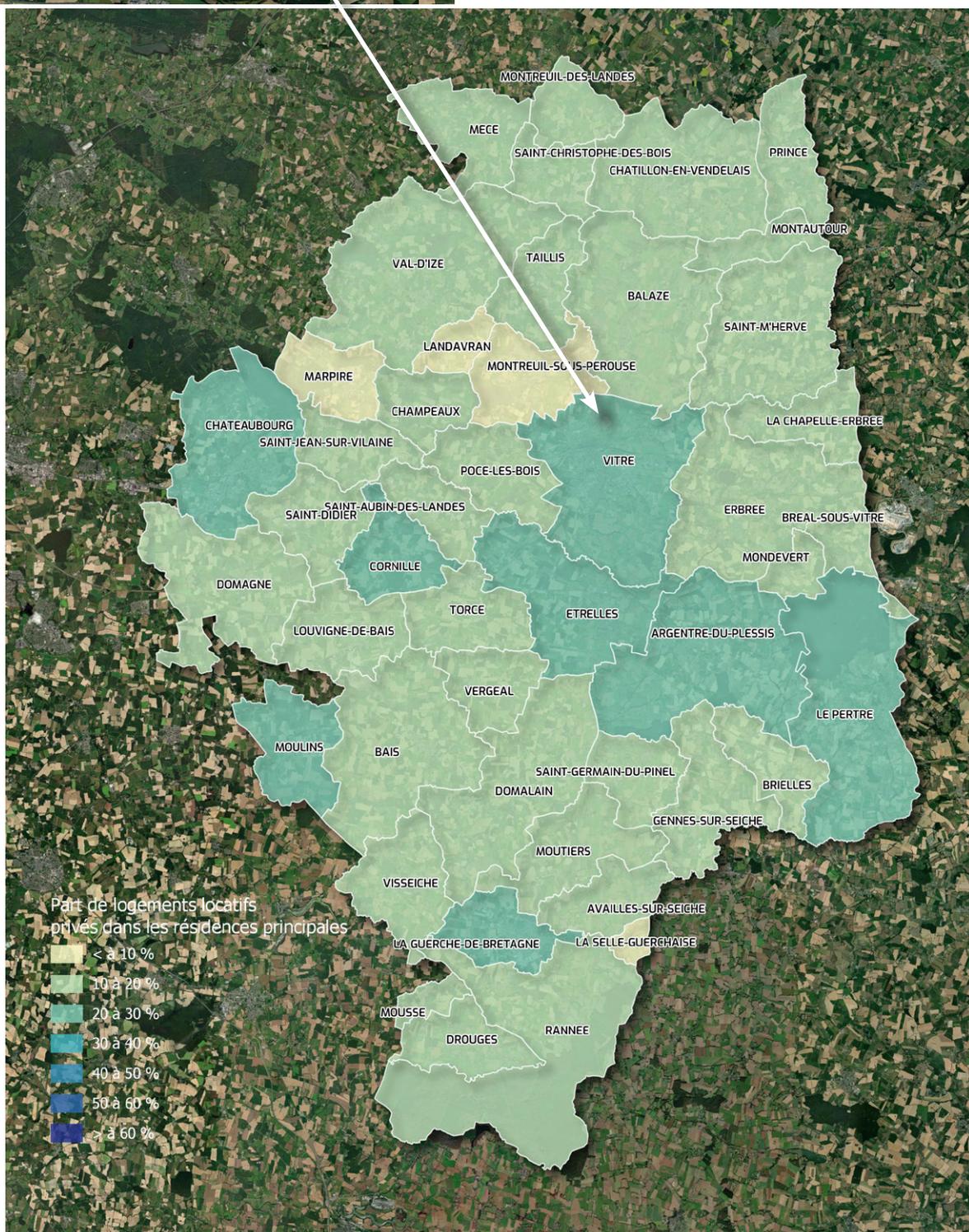
Source : INSEE - FDL 2021

Entre 2016 et 2021, le parc locatif privé de l'agglomération vitrénienne a enregistré une hausse du nombre de logements (+ **1,1 %/an**). Cette variation s'opère principalement sur la ville de Vitré (**+2,1 %/an**). La périphérie, malgré une baisse entre 2019 et

2021, affiche un taux d'évolution annuel moyen positif sur ces 5 dernières années (+ **0,5 %/an**).

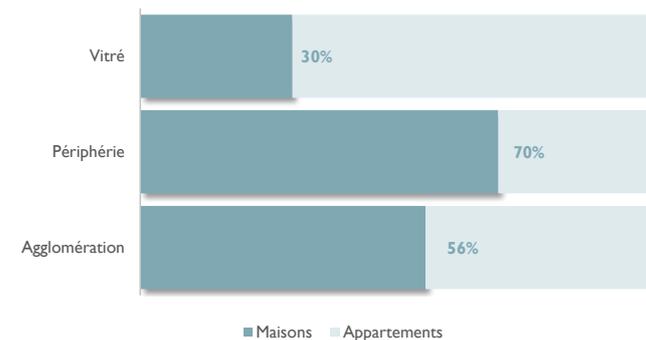


Agglomération



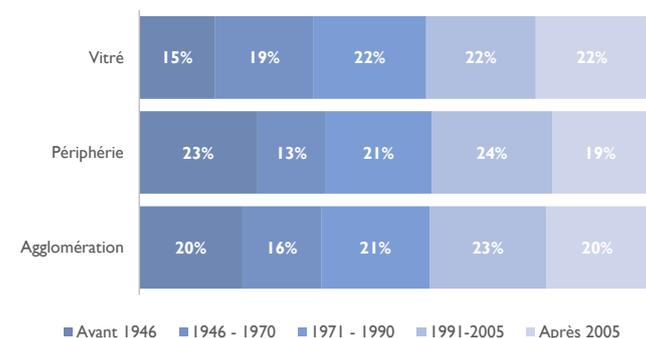
# Typologie du parc

## Selon la localisation



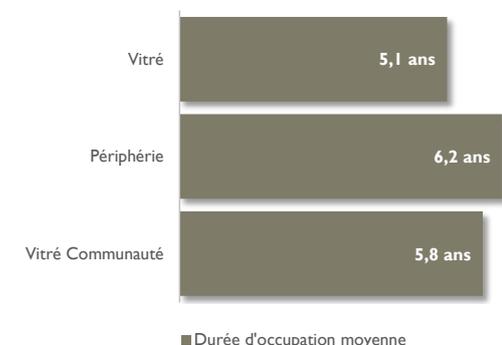
Source : INSEE - FDL 2021

## Selon l'époque de construction



## Durée d'occupation moyenne des logements

Source : INSEE - FDL 2021



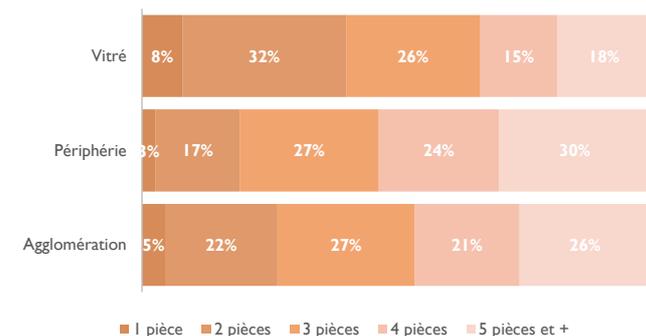
## Profils des locataires du parc privé

Source : INSEE - FDL 2021

	Agglomération	Ville centre	Périphérie
Actifs ayant un emploi	73%	70%	74%
Chômeurs	7%	8%	7%
Retraités ou pré-retraités	17%	18%	16%
Élèves, étudiants de + de 14 ans	1%	2%	0%
Autres inactifs	2%	2%	3%

À Vitré Communauté, le parc locatif privé est globalement homogène mais montre quelques nuances entre ville-centre et périphérie. La ville-centre accueille un peu plus de **retraités (18 % contre 16 % en périphérie)** et une légère présence **étudiante (2 %)**. La périphérie attire davantage les **ménages actifs : 74 %** des locataires y sont en emploi, contre **70 %** en centre-ville,

## Selon la taille du logement



Le parc locatif privé de Vitré Communauté est majoritairement composé de **logements individuels (56 %)**, concentrés principalement dans la périphérie (**70 %** d'individuels). La situation s'inverse pour la ville centre (**30 %**).

La distribution des logements du parc locatif privé de l'agglomération est relativement équilibrée dans sa typologie. En périphérie, les grandes typologies (**4 et +**) représentent plus de **la moitié** des logements du parc locatif privé. Les petits logements sont, quant à eux, peu présents. A l'échelle de Vitré, plus des **2/3** des logements du parc locatif privé vont du **T1 au T3**.

L'agglomération vitrénienne possède à la fois un parc locatif privé très ancien (**20 %** avant 1946) et relativement récent (**43 %** après 1991).

En **2021**, la durée moyenne d'occupation des logements à Vitré Communauté atteint **5,8 ans**, indiquant une stabilité résidentielle marquée. En ville centre, cette durée est de **5,1 ans**, tandis qu'en périphérie, elle s'élève à **6,2 ans**, attirant davantage des ménages actifs et installés.

Ces chiffres illustrent un ancrage résidentiel solide, tant en centre-ville qu'en périphérie.

## Profils des locataires du parc privé

Source : INSEE - FDL 2021

	Agglomération	Ville centre	Périphérie
< à 20 ans	2%	4%	1%
20 à 24 ans	10%	12%	9%
25 à 39 ans	34%	32%	36%
40 à 54 ans	27%	25%	28%
55 à 64 ans	11%	11%	12%
65 à 79 ans	8%	9%	8%
> à 80 ans	7%	8%	6%

et les **25-39 ans (36 %)** comme les **40-54 ans (28 %)** y sont légèrement plus nombreux.

Ainsi, le territoire reste majoritairement tourné vers des adultes actifs, avec un centre un peu plus senior et une périphérie davantage orientée vers les familles d'âge moyen.

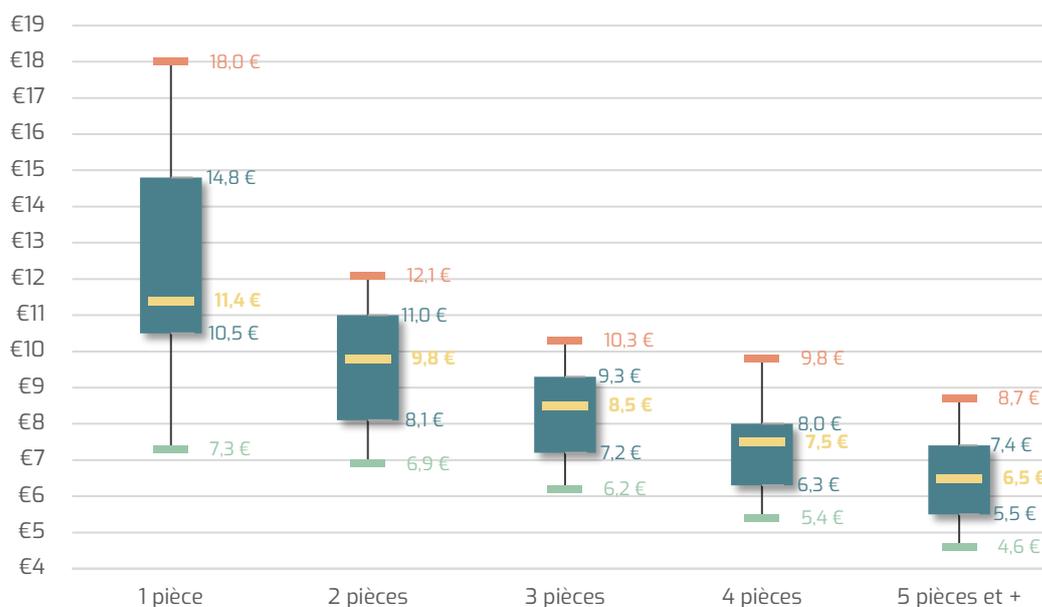
## 2 Les principaux déterminants des niveaux de loyers

### La typologie de logements

En 2024 le loyer médian du parc locatif privé tous logements confondus, à l'échelle de l'agglomération vitrénienne s'élève à **7,8 €/m<sup>2</sup>**. Le montant médian du loyer est de **596 €** pour une surface de **80 m<sup>2</sup>**.

Un appartement se louera **8,9 €/m<sup>2</sup>** soit **480 €** pour une surface de **58 m<sup>2</sup>**, une maison **7,3 €/m<sup>2</sup>** soit **680 €** pour **97 m<sup>2</sup>**. Une dégressivité s'opère selon la taille du bien passant de **11,4 €/m<sup>2</sup>** pour un appartement T1 à **6,5 €/m<sup>2</sup>** pour un logement T5 et+.

#### Dispersion des loyers en €/m<sup>2</sup> (ensemble des appartements et maisons)



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

« Agglomération »	Ensemble des logements	Loyer bas au m <sup>2</sup>	Loyer médian au m <sup>2</sup>	Loyer haut au m <sup>2</sup>	Loyer médian	Surf, moy.	Nb d'enquêtes
	T1	10,5 €	11,4 €	14,8 €	339 €	30 m <sup>2</sup>	112
T2	8,1 €	9,8 €	11,0 €	427 €	45 m <sup>2</sup>	375	
T3	7,2 €	8,5 €	9,3 €	580 €	69 m <sup>2</sup>	319	
T4	6,3 €	7,5 €	8,0 €	680 €	91 m <sup>2</sup>	238	
T5 +	5,5 €	6,5 €	7,4 €	790 €	124 m <sup>2</sup>	195	
Ensemble	6,6 €	7,8 €	9,3 €	596 €	80 m <sup>2</sup>	1 239	

« Agglomération »		Loyer bas au m <sup>2</sup>	Loyer médian au m <sup>2</sup>	Loyer haut au m <sup>2</sup>	Loyer médian	Surf, moy.	Nb d'enquêtes
	Appartements	7,6 €	8,9 €	10,2 €	480 €	58 m <sup>2</sup>	783
T1	10,7 €	11,4 €	14,8 €	338 €	29 m <sup>2</sup>	102	
T2	8,1 €	9,8 €	11,0 €	426 €	45 m <sup>2</sup>	361	
T3	7,6 €	8,6 €	9,3 €	581 €	68 m <sup>2</sup>	233	
T4 +	6,0 €	7,4 €	8,0 €	553 €	87 m <sup>2</sup>	87	
Maisons	6,3 €	7,3 €	8,6 €	680 €	97 m <sup>2</sup>	456	
Ensemble	6,6 €	7,8 €	9,3 €	596 €	80 m <sup>2</sup>	1 239	

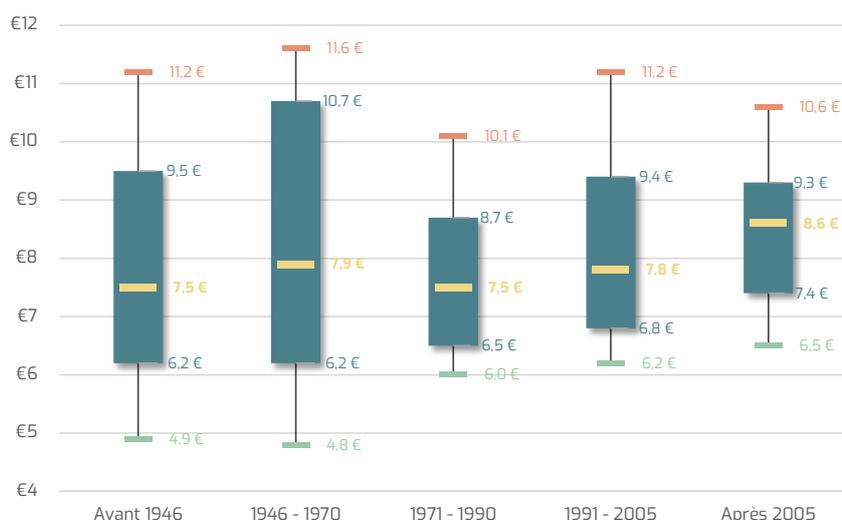
## La période de construction du logement

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

Les niveaux de loyer au m<sup>2</sup> à Vitré Communauté varient selon la période de construction des logements, tout en restant globalement **homogènes**. Les logements construits **après 2005** affichent les loyers les plus élevés, atteignant **8,6 €/m<sup>2</sup>**, tandis que ceux des autres périodes oscillent entre **7,5 €/m<sup>2</sup>** et **7,9 €/m<sup>2</sup>**

**m<sup>2</sup>**. Ce constat s'inscrit dans un parc locatif privé contrasté, marqué à la fois par une part significative de logements anciens (**20 %** construits avant 1946) et une offre globalement récente (**43 %** construits après 1991).

### Dispersion des loyers en €/m<sup>2</sup> selon la période de construction



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

		Avant 1946	1946 - 1970	1971 - 1990	1991 - 2005	Après 2005	
« Agglomération »	Loyer bas au m <sup>2</sup>	Appartements	7,4 €	NS	7,6 €	7,5 €	8,6 €
		Maisons	5,2 €	NS	6,4 €	6,6 €	7,3 €
		Total	6,2 €	6,2 €	6,5 €	6,8 €	7,4 €
	Loyer médian au m <sup>2</sup>	Appartements	8,9 €	NS	8,4 €	8,8 €	9,2 €
		Maisons	6,4 €	NS	7,1 €	7,3 €	7,8 €
		Total	7,5 €	7,9 €	7,5 €	7,8 €	8,6 €
	Loyer haut au m <sup>2</sup>	Appartements	10,7 €	NS	10,0 €	10,0 €	9,9 €
		Maisons	7,9 €	NS	7,9 €	8,3 €	8,8 €
		Total	9,5 €	10,7 €	8,7 €	9,4 €	9,3 €
	Loyer médian	Appartements	440 €	NS	479 €	500 €	585 €
		Maisons	617 €	NS	673 €	746 €	776 €
		Total	500 €	609 €	615 €	567 €	745 €
	Surface moyenne	Appartements	52 m <sup>2</sup>	NS	61 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	62 m <sup>2</sup>
		Maisons	98 m <sup>2</sup>	NS	94 m <sup>2</sup>	97 m <sup>2</sup>	101 m <sup>2</sup>
		Total	76 m <sup>2</sup>	82 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup>	76 m <sup>2</sup>	87 m <sup>2</sup>
	Nb d'enquêtes	Appartements	292	NS	81	188	182
		Maisons	145	NS	77	86	115
		Total	437	73	158	274	297

## 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 <sup>2</sup>	Loyer médian au m <sup>2</sup>	Loyer haut au m <sup>2</sup>	Loyer médian	Surface moyenne	Nb d'enquêtes
Appartements	Mobile	8,2 €	9,3 €	11,3 €	490 €	56 m <sup>2</sup>	250
	Stable	7,4 €	8,6 €	9,8 €	479 €	58 m <sup>2</sup>	533
Maisons	Mobile	6,3 €	7,9 €	9,3 €	790 €	103 m <sup>2</sup>	117
	Stable	6,2 €	7,2 €	8,1 €	652 €	96 m <sup>2</sup>	339
Total	Mobile	7,0 €	8,8 €	9,9 €	630 €	79 m <sup>2</sup>	367
	Stable	6,5 €	7,6 €	9,0 €	580 €	81 m <sup>2</sup>	872

Mobile : emménagés récents de moins d'un an  
Stable : emménagés 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 Vitré Communauté, tous biens confondus, l'écart de loyer médian est de **+ 1,2 €/m<sup>2</sup> soit + 15,8 %**. Il est de **+ 0,7 €/m<sup>2</sup> (+8,1 %)** pour les appartements et pour les maisons **(+9,7 %)**.



© Vue générale de Châteaubourg depuis le pont piéton sur la Vilaine - Wikipedro

# 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 sur le périmètre de Vitré Communauté.

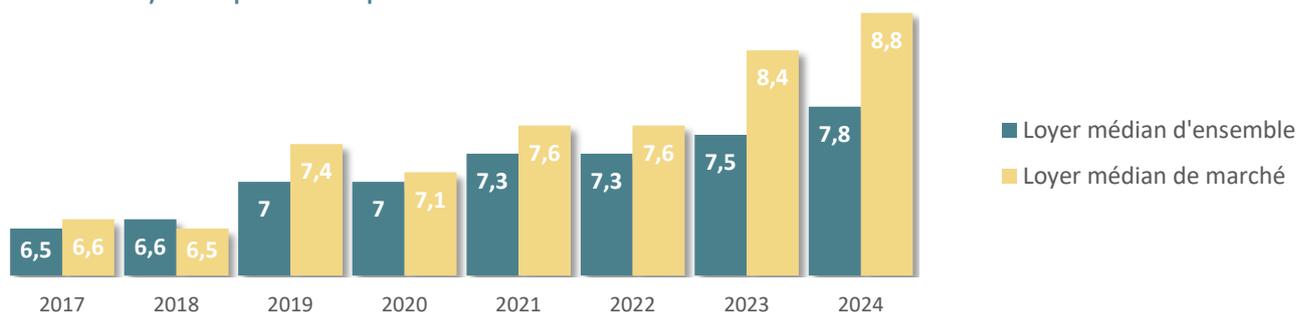
## Loyer de marché hors charges des locataires du parc privé par typologie

	Loyer bas au m <sup>2</sup>	Loyer médian au m <sup>2</sup>	Loyer haut au m <sup>2</sup>	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d'enquêtes	
« Agglomération »	Appartements	8,2 €	9,3 €	11,3 €	490 €	56 m <sup>2</sup>	250
	T1	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	T2	8,8 €	10,3 €	11,6 €	459 €	44 m <sup>2</sup>	125
	T3	8,1 €	9,2 €	9,3 €	596 €	69 m <sup>2</sup>	70
	T4 +	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Maisons	6,3 €	7,9 €	9,3 €	790 €	103 m <sup>2</sup>	117
	Ensemble	7,0 €	8,8 €	9,9 €	630 €	79 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	Appartements	8,7 €	NS	NS	NS	9,2 €
		Maisons	NS	NS	NS	NS	NS
		Total	6,3 €	NS	NS	6,6 €	8,8 €
	Loyer médian au m <sup>2</sup>	Appartements	9,9 €	NS	NS	NS	9,3 €
		Maisons	NS	NS	NS	NS	NS
		Total	8,6 €	NS	NS	8,0 €	9,3 €
	Loyer haut au m <sup>2</sup>	Appartements	12,1 €	NS	NS	NS	10,4 €
		Maisons	NS	NS	NS	NS	NS
		Total	10,5 €	NS	NS	9,6 €	9,9 €
	Loyer médian	Appartements	459 €	NS	NS	NS	590 €
		Maisons	NS	NS	NS	NS	NS
		Total	596 €	NS	NS	660 €	697 €
	Surface moyenne	Appartements	49 m <sup>2</sup>	NS	NS	NS	59 m <sup>2</sup>
		Maisons	NS	NS	NS	NS	NS
		Total	76 m <sup>2</sup>	NS	NS	82 m <sup>2</sup>	79 m <sup>2</sup>
	Nb d'enquêtes	Appartements	100	NS	NS	NS	82
		Maisons	NS	NS	NS	NS	NS
		Total	129	NS	NS	72	117

## Niveau des loyers du parc locatif privé sur 8 ans à Vitré Communauté



## 3 Les indicateurs d'évolutions de loyers

### Analyse des évolutions de loyers – Focus sur la ville de Vitré

#### 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 Vitré.

#### 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**.

#### Vitré 2021-2023

Entre janvier 2021 et janvier 2023, les loyers médians à **Vitré** ont progressé de +5,4 %, une hausse plus marquée que dans la plupart des grandes métropoles (**Lille, Marseille, Grenoble < +2,5 %**) et supérieure à **Rennes (+4,1 %)**.

Cette évolution rapproche Vitré d'autres villes moyennes de l'Ouest comme **Saint-Malo (+5,4 %) ou Vannes (+5,1 %)**, confirmant son attractivité continue.

#### Vitré 2023-2024

Le dernier rapport indique une nouvelle hausse de **+3,8 %** des loyers médians entre **janvier 2023 et janvier 2024**.

L'indicateur est jugé statistiquement solide, avec un intervalle de confiance resserré.

Les **maisons** se louent en moyenne **+7,9 % plus cher** que les **appartements** et les logements **récents (post-2005)** de **+ 4,5 % à + 10,7 % plus chers** que les plus anciens.

Les relocations entraînent des loyers supérieurs de **+ 4,9 %** à ceux occupés depuis **plus de 6 ans**, illustrant le rôle clé des rotations locatives.

## Analyse des évolutions de loyers – 2021 - 2023



Villes	Indicateur d'évolution	Niveau de confiance
Aix-en-Provence	+1,9%	Intermédiaire
Ajaccio	+6,6%	Faible
Alençon	+3,8%	Intermédiaire
Arras	+2,2%	Intermédiaire
Auray	+3,6%	Intermédiaire
Bastia	+3,6%	Faible
Bayonne, Anglet et Biarritz	+5,9%	Elevé
Besançon	+2,6%	Intermédiaire
Bordeaux	+4,6%	Elevé
Brest	+4,9%	Faible
Challans	+2,8%	Intermédiaire
Chalon-sur-Saône	+2,8%	Intermédiaire
Clermont-Ferrand	+4,4%	Intermédiaire
Grenoble	+1,9%	Elevé
La Rochelle	+8,3%	Intermédiaire
La Roche-sur-Yon	+5,3%	Intermédiaire
Les Sables d'Olonne	+6,5%	Intermédiaire

Villes	Indicateur d'évolution	Niveau de confiance
Lille	+2,4%	Elevé
Lorient	+6,7%	Intermédiaire
Lyon	+3,3%	Intermédiaire
Mâcon	+1,3%	Faible
Marseille	+2,2%	Elevé
Montbéliard	+1,9%	Faible
Montpellier	+2,1%	Elevé
Nancy	+3,4%	Elevé
Nantes	+3,2%	Elevé
Nice	+3,1%	Intermédiaire
Nîmes	+2,0%	Intermédiaire
Paris	+3,1%	Elevé
Rennes	+4,1%	Elevé
Saint-Denis	+3,2%	Intermédiaire
Saint-Etienne	+4,3%	Intermédiaire
Saint-Malo	+5,4%	Intermédiaire
Saint-Paul	+4,9%	Faible

Villes	Indicateur d'évolution	Niveau de confiance
Saint-Pierre	+4,4%	Intermédiaire
St-Gilles-Croix-de-Vie et Saint-Hilaire-de-Riez	+2,0%	Faible
Strasbourg	+4,5%	Elevé
Toulon	+4,2%	Intermédiaire
Toulouse	+3,1%	Elevé
Tours	+2,0%	Intermédiaire
Vannes	+5,1%	Intermédiaire
Vitré	+5,4%	Faible

## 4 Tableaux récapitulatifs

### Niveaux de loyers

#### Loyers par type de logement

		Loyer bas au m <sup>2</sup>	Loyer médian au m <sup>2</sup>	Loyer haut au m <sup>2</sup>	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d'enquêtes
« Agglomération »	Appartements	7,6 €	8,9 €	10,2 €	480 €	58 m <sup>2</sup>	783
	T1	10,7 €	11,4 €	14,8 €	338 €	29 m <sup>2</sup>	102
	T2	8,1 €	9,8 €	11,0 €	426 €	45 m <sup>2</sup>	361
	T3	7,6 €	8,6 €	9,3 €	581 €	68 m <sup>2</sup>	233
	T4 +	6,0 €	7,4 €	8,0 €	553 €	87 m <sup>2</sup>	87
	Maisons	6,3 €	7,3 €	8,6 €	680 €	97 m <sup>2</sup>	456
	Ensemble	6,6 €	7,8 €	9,3 €	596 €	80 m <sup>2</sup>	1 239

#### Loyers de marché par type de logement

		Loyer bas au m <sup>2</sup>	Loyer médian au m <sup>2</sup>	Loyer haut au m <sup>2</sup>	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d'enquêtes
« Agglomération »	Appartements	8,2 €	9,3 €	11,3 €	490 €	56 m <sup>2</sup>	250
	T1	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	T2	8,8 €	10,3 €	11,6 €	459 €	44 m <sup>2</sup>	125
	T3	8,1 €	9,2 €	9,3 €	596 €	69 m <sup>2</sup>	70
	T4 +	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Maisons	6,3 €	7,9 €	9,3 €	790 €	103 m <sup>2</sup>	117
	Ensemble	7,0 €	8,8 €	9,9 €	630 €	79 m <sup>2</sup>	367

NS : Non Significatif

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

		Loyer bas au m <sup>2</sup>	Loyer médian au m <sup>2</sup>	Loyer haut au m <sup>2</sup>	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d'enquêtes
« Agglomération »	Appartements	7,4 €	8,6 €	9,8 €	479 €	58 m <sup>2</sup>	533
	T1	10,3 €	11,4 €	12,2 €	320 €	30 m <sup>2</sup>	67
	T2	8,0 €	9,4 €	10,6 €	413 €	45 m <sup>2</sup>	236
	T3	7,5 €	8,4 €	8,9 €	553 €	68 m <sup>2</sup>	163
	T4 +	6,0 €	6,7 €	7,8 €	535 €	84 m <sup>2</sup>	67
	Maisons	6,2 €	7,2 €	8,1 €	652 €	96 m <sup>2</sup>	339
	Ensemble	6,5 €	7,6 €	9,0 €	580 €	81 m <sup>2</sup>	872

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	7,4 €	10,7 €	8,1 €	6,2 €	NS	5,2 €	6,2 €
	Loyer médian au m <sup>2</sup>	8,9 €	12,9 €	9,5 €	7,8 €	NS	6,4 €	7,5 €
	Loyer haut	10,7 €	14,8 €	11,3 €	8,9 €	NS	7,9 €	9,5 €
	Loyer médian	440 €	342 €	416 €	480 €	NS	617 €	500 €
	Surface moyenne	76 m <sup>2</sup>	29 m <sup>2</sup>	43 m <sup>2</sup>	68 m <sup>2</sup>	NS	82 m <sup>2</sup>	NS
	Nombre d'enquêtes	437	59	137	71	NS	73	NS
1946 - 1970	Loyers bas	NS	NS	NS	NS	NS	NS	6,2 €
	Loyer médian au m <sup>2</sup>	NS	NS	NS	NS	NS	NS	7,9 €
	Loyer haut	NS	NS	NS	NS	NS	NS	10,7 €
	Loyer médian	NS	NS	NS	NS	NS	NS	609 €
	Surface moyenne	NS	NS	NS	85 m <sup>2</sup>	NS	NS	NS
	Nombre d'enquêtes	NS	NS	NS	158	NS	NS	NS
1971 - 1990	Loyers bas	7,6 €	NS	NS	NS	NS	6,4 €	6,5 €
	Loyer médian au m <sup>2</sup>	8,4 €	NS	NS	NS	NS	7,1 €	7,5 €
	Loyer haut	10,0 €	NS	NS	NS	NS	7,9 €	8,7 €
	Loyer médian	479 €	NS	NS	NS	NS	673 €	615 €
	Surface moyenne	NS	76 m <sup>2</sup>	NS	48 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	NS	87 m <sup>2</sup>
	Nombre d'enquêtes	NS	274	NS	95	53	NS	297
1991 - 2005	Loyers bas	7,5 €	NS	6,6 €	8,0 €	NS	6,6 €	6,8 €
	Loyer médian au m <sup>2</sup>	8,8 €	NS	9,8 €	8,6 €	NS	7,3 €	7,8 €
	Loyer haut	10,0 €	NS	10,9 €	9,3 €	NS	8,3 €	9,4 €
	Loyer médian	500 €	NS	422 €	567 €	NS	746 €	567 €
	Surface moyenne	NS	45 m <sup>2</sup>	69 m <sup>2</sup>	NS	98 m <sup>2</sup>	NS	94 m <sup>2</sup>
	Nombre d'enquêtes	NS	83	73	NS	145	NS	77
Après 2005	Loyers bas	8,6 €	NS	9,0 €	8,6 €	NS	7,3 €	7,4 €
	Loyer médian au m <sup>2</sup>	9,2 €	NS	10,0 €	8,9 €	NS	7,8 €	8,6 €
	Loyer haut	9,9 €	NS	11,2 €	9,3 €	NS	8,8 €	9,3 €
	Loyer médian	585 €	NS	445 €	610 €	NS	776 €	745 €
	Surface moyenne	97 m <sup>2</sup>	101 m <sup>2</sup>	52 m <sup>2</sup>	NS	61 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	62 m <sup>2</sup>
	Nombre d'enquêtes	86	115	292	NS	81	188	182

