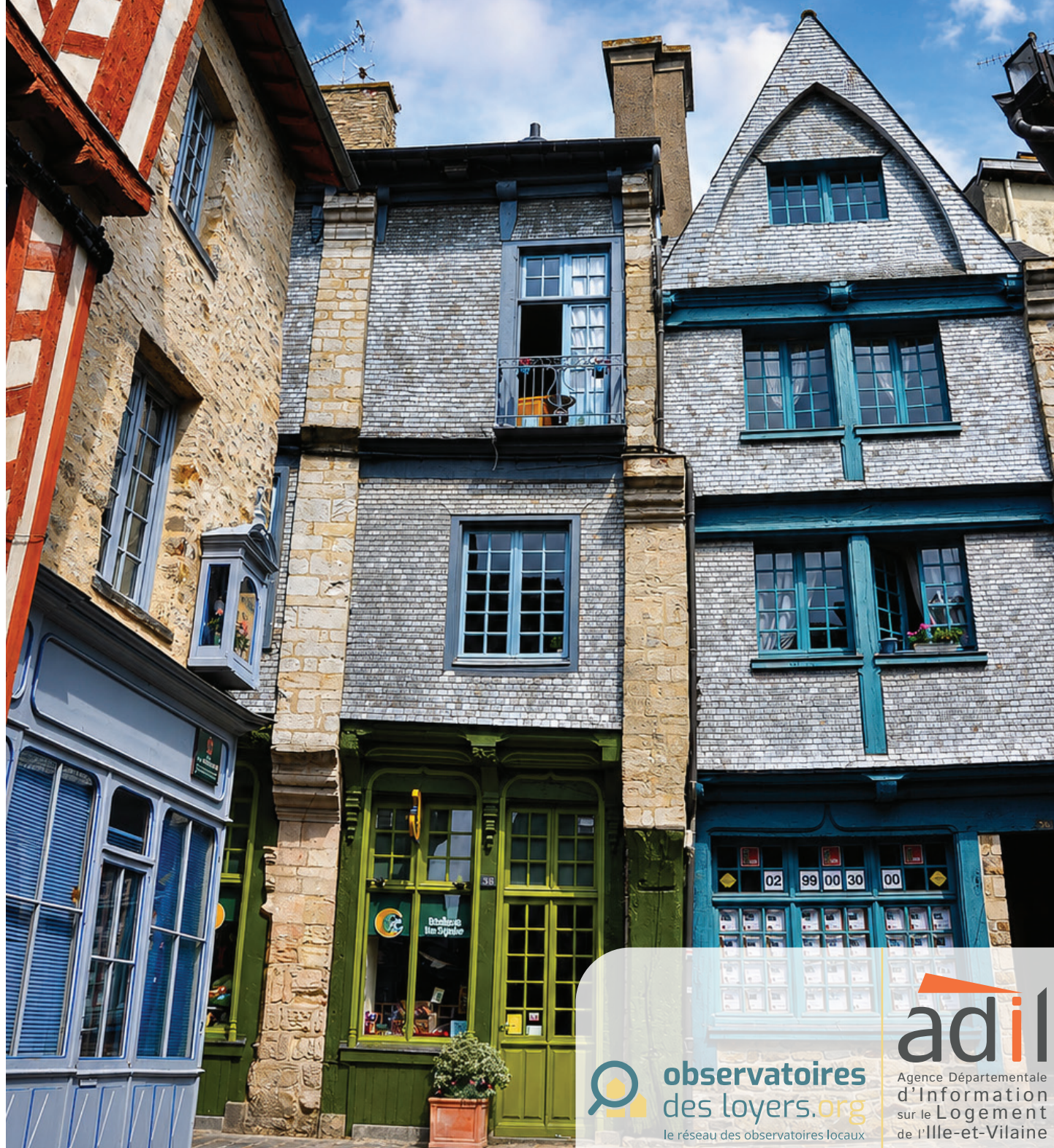


Les loyers du parc privé

Résultats 2025

Vitré Communauté



observatoires
des loyers.org
le réseau des observatoires locaux

adil

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

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.

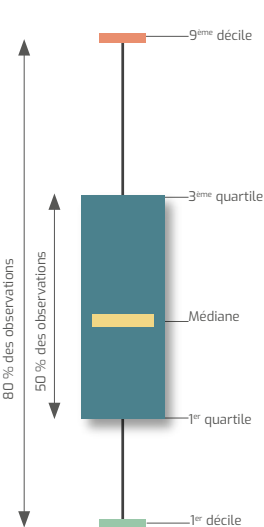
Médiane : 50 % des loyers au m² au-dessous, 50 % des loyers au m² au-dessus

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.

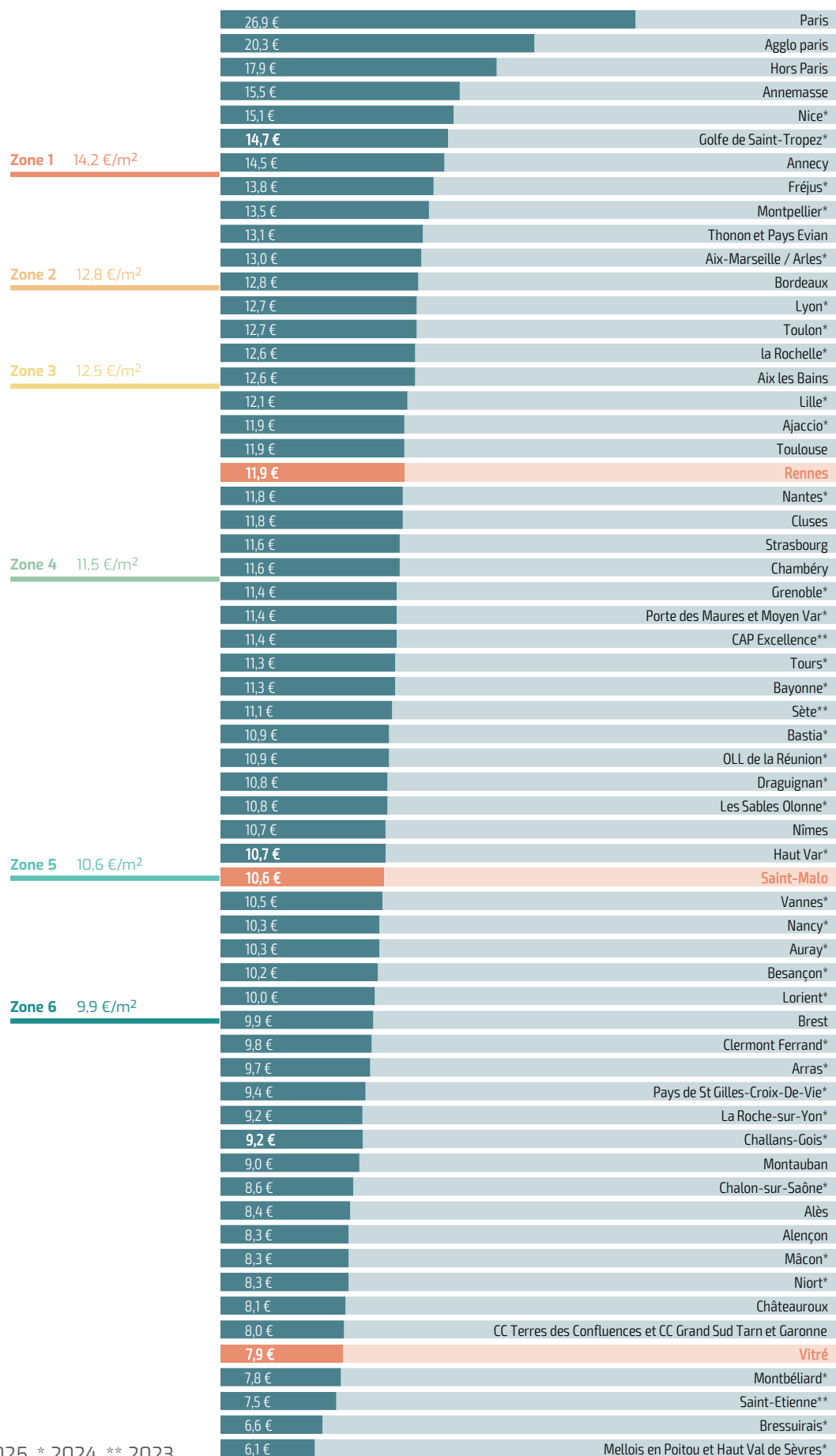
Ce réseau ne cesse de s'agrandir avec **37 observatoires couvrant 67 agglomérations représentant 54% du parc locatif privé national**.



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)

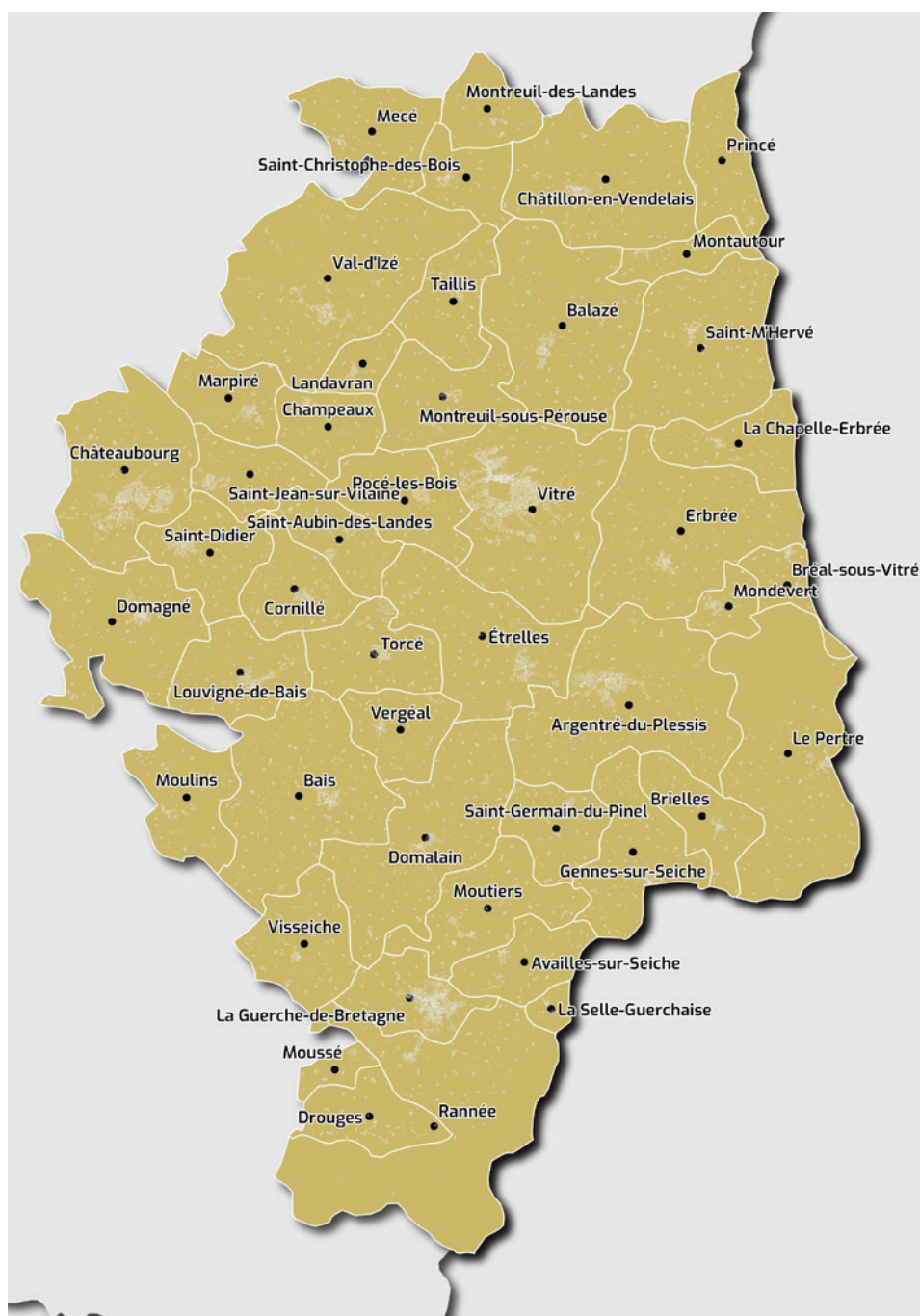
Mellois en Poitou et Haut Val de Sèvres*	6,2€	5,8 €	Mellois en Poitou et Haut Val de Sèvres*
Bressuirais*	6,5€	6,1 €	Bressuirais*
Saint-Etienne**	7,4€	6,8 €	Saint-Etienne**
Montbéliard*	8,0€	7,0 €	Vitré
Châteauroux	8,0€	7,1 €	Alençon
Alès	8,1€	7,2 €	Montbéliard*
Mâcon*	8,1€	7,4 €	Châteauroux
Terres des 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

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 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		
Vitré	8 800	2 665	30%	36%	61	2,5%	82%	7%	13%	55%
Périphérie	25 795	4 699	18%	64%	15	0,3%	96%	5%	7%	75%
Agglomération	34 596	7 364	21%	100%	77	1,1%	91%	4%	8%	70%

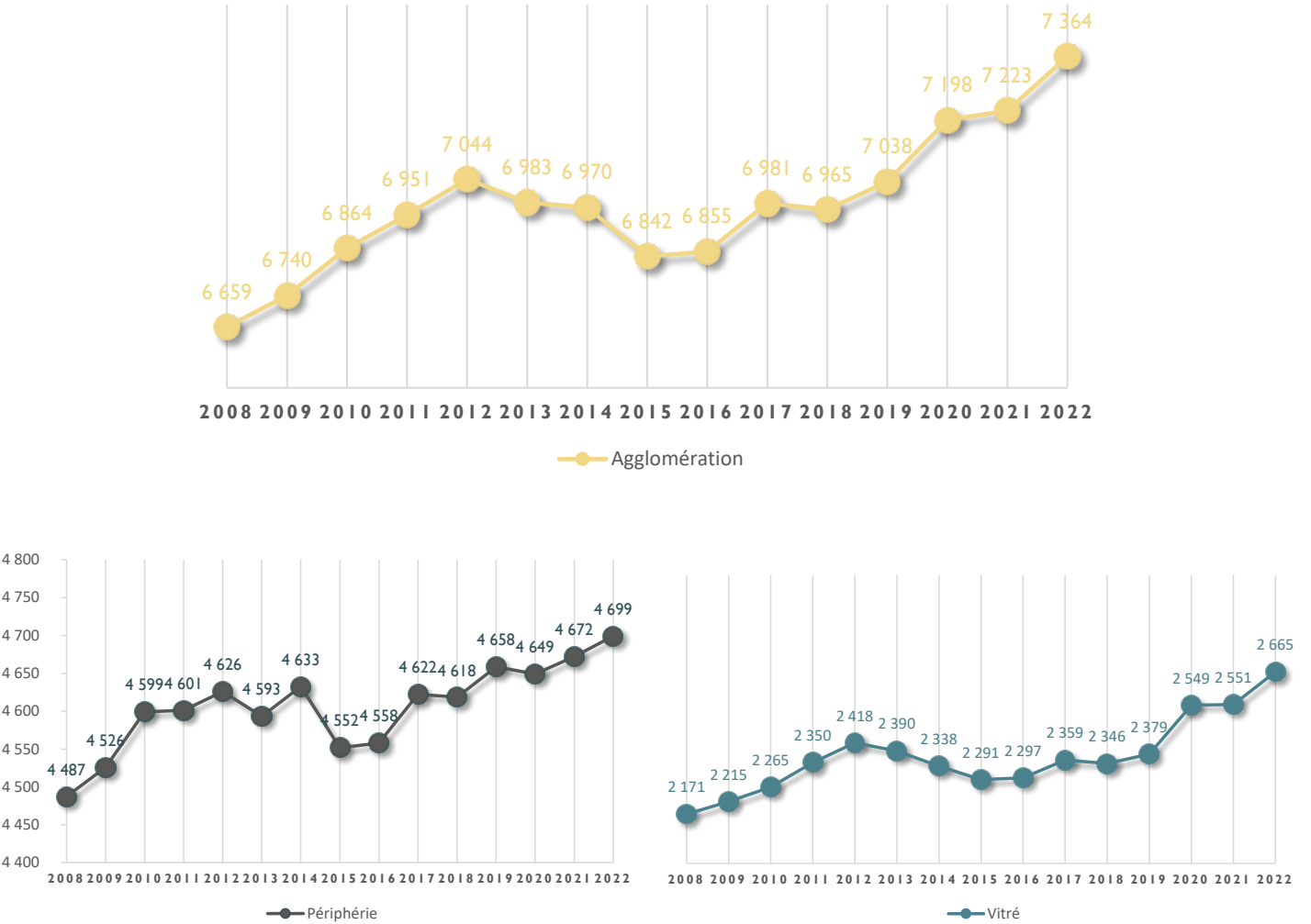
Source : INSEE - FDL 2022

Le parc de logements locatifs privés représente, sur Vitré Communauté, **21%** des résidences principales (**7 364** logements) dont **36 %** se concentrent sur la seule ville de Vitré (**2 665** 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 **30 %** à Vitré à **18 %** en périphérie en 2022.

La part des propriétaires occupants représente **70 %** du parc de logements de l'agglomération, notamment en périphérie où cette part atteint près de **3/4** du parc.



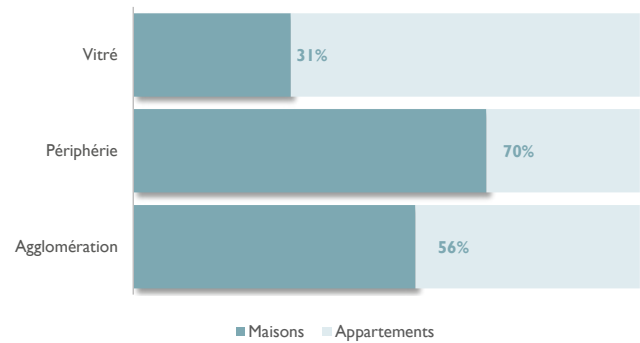
Source : INSEE - FDL 2022

Entre 2017 et 2022, le parc locatif privé de l'agglomération vitrénne a enregistré une hausse du nombre de logements (**+ 1,1 %/an**). Cette variation s'opère principalement sur la ville de Vitré (**+2,5 %/an**). La périphérie, malgré une baisse entre 2019 et

2020, affiche un taux d'évolution annuel moyen positif sur ces 5 dernières années (**+ 0,3 %/an**).

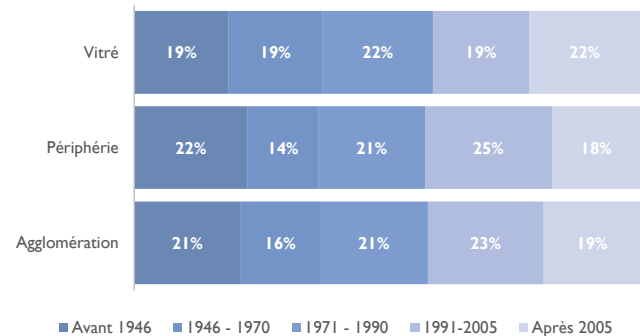
Typologie du parc

Selon la localisation



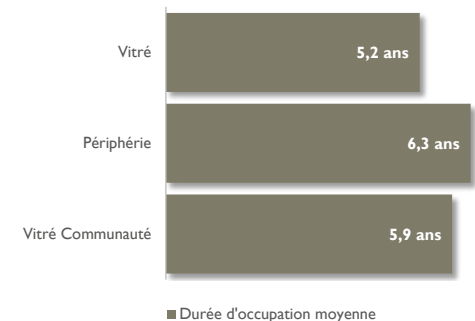
Source : INSEE - FDL 2022

Selon l'époque de construction



Durée d'occupation moyenne des logements

Source : INSEE - FDL 2022



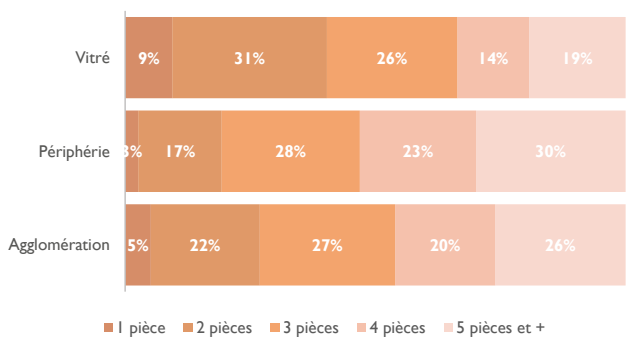
Profils des locataires du parc privé

Source : INSEE - FDL 2022

	Agglomération	Ville centre	Périphérie
Actifs ayant un emploi	73%	71%	75%
Chômeurs	7%	6%	7%
Retraités ou pré-retraités	17%	19%	16%
Élèves, étudiants de + de 14 ans	1%	2%	0%
Autres inactifs	2%	2%	2%

Le parc locatif privé est **majoritairement occupé par des ménages actifs** : à l'échelle de l'agglomération, **73 % des locataires ont un emploi**, une proportion relativement homogène entre la **ville-centre (71 %) et la périphérie (75 %)**. La ville-centre compte toutefois une part légèrement plus importante de **retraités ou préretraités (19 %, contre 16 % en périphérie)**, tandis que les

Selon la taille du logement



La structure du parc locatif privé diffère nettement selon les territoires. À l'échelle de l'agglomération, **les logements individuels représentent 56 % du parc**, mais cette proportion atteint **70 % en périphérie**, contre **31 % en ville-centre**.

Le parc locatif privé du centre est ainsi majoritairement composé **d'appartements**, tandis que la périphérie se caractérise par une offre davantage orientée vers les **maisons**.

Le parc locatif privé de l'agglomération est principalement composé de logements de **taille intermédiaire et familiale**.

Les logements de **3 pièces et plus constituent la majorité du parc**, avec une part particulièrement importante des grandes typologies en périphérie. À l'inverse, les **petites surfaces sont davantage présentes en ville-centre**, où les logements d'une ou deux pièces représentent une part plus importante de l'offre.

La répartition du parc locatif privé selon l'époque de construction est relativement équilibrée à l'échelle de l'agglomération.

Les logements construits **avant 1946 représentent 21 % du parc**, contre **42 % pour ceux construits après 1991**. Le parc de la ville-centre est davantage marqué par **les périodes de construction anciennes**, tandis que les **logements plus récents occupent une place plus importante dans les secteurs périphériques**.

Profils des locataires du parc privé

Source : INSEE - FDL 2022

	Agglomération	Ville centre	Périphérie
< à 20 ans	2%	3%	1%
20 à 24 ans	10%	13%	9%
25 à 39 ans	33%	29%	35%
40 à 54 ans	27%	25%	28%
55 à 64 ans	12%	12%	13%
65 à 79 ans	9%	10%	8%
> à 80 ans	7%	8%	6%

étudiants et élèves restent peu représentés.

En termes d'âge, les locataires sont principalement âgés de **25 à 54 ans (64 %)**, dont **36 % de 25-39 ans** et **28 % de 40-54 ans**. **Les moins de 25 ans sont davantage présents en ville-centre**, tandis que les **25-54 ans sont plus représentés en périphérie**.

2 Les principaux déterminants des niveaux de loyers

La typologie de logements

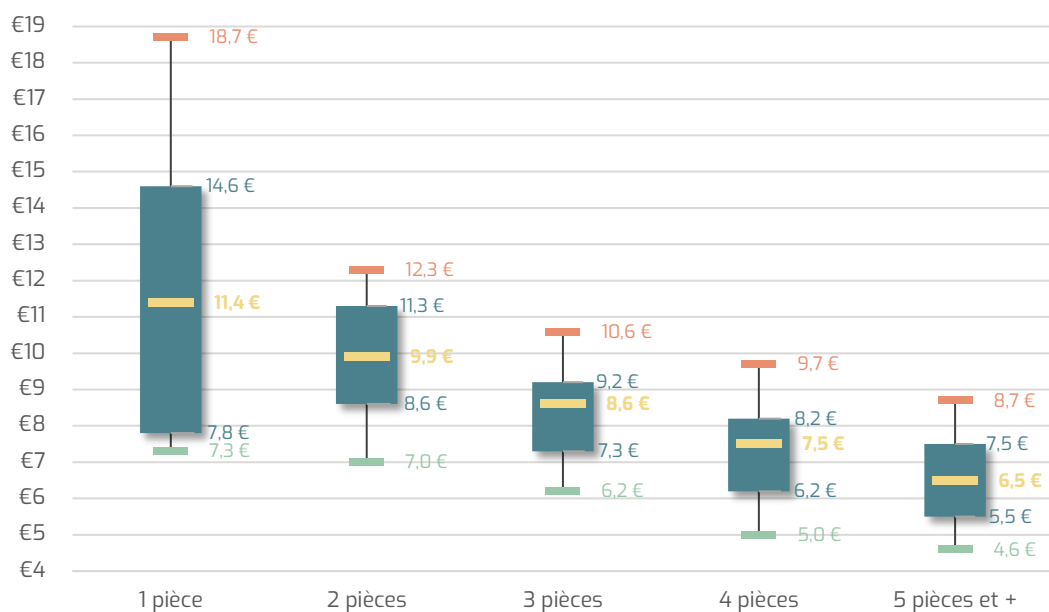
En 2025, le **loyer médian du parc locatif privé**, tous logements confondus, s'établit à **7,9 €/m²** à l'échelle de l'agglomération vitréenne. Le loyer médian atteint ainsi **593 € par mois**, pour une surface médiane de **80 m²**. Les niveaux de loyers diffèrent selon le type de logement.

Les appartements affichent un loyer médian de **8,9 €/m²**, soit **480 € par mois** pour une surface de **57 m²**.

Les maisons présentent un niveau de loyer inférieur, à **7,4 €/m²**, pour un montant médian de **680 €**, correspondant à une surface de **98 m²**.

Par ailleurs, le niveau de loyer au m² diminue à mesure que la taille du logement augmente. **Cette dégressivité des loyers au m²** est particulièrement marquée pour les appartements : elle passe de **11,4 €/m²** pour un T1 à **6,5 €/m²** pour un T5 et plus.

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	7,8 €	11,4 €	14,6 €	321 €	31 m ²	106
	T2	8,6 €	9,9 €	11,3 €	435 €	45 m ²	362
	T3	7,3 €	8,6 €	9,2 €	580 €	69 m ²	320
	T4	6,2 €	7,5 €	8,2 €	676 €	90 m ²	220
	T5 +	5,5 €	6,5 €	7,5 €	800 €	123 m ²	202
	Ensemble	6,7 €	7,9 €	9,4 €	593 €	80 m ²	1 210

« Agglomération »		Loyer bas au m ²	Loyer médian au m ²	Loyer haut au m ²	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d'enquêtes
	Appartements	7,5 €	8,9 €	10,4 €	480 €	57 m ²	751
	T1	8,7 €	11,4 €	14,8 €	320 €	28 m ²	97
	T2	8,6 €	10,0 €	11,3 €	434 €	45 m ²	348
	T3	7,5 €	8,5 €	9,2 €	565 €	69 m ²	236
	T4 +	6,0 €	6,7 €	7,9 €	543 €	86 m ²	70
	Maisons	6,3 €	7,4 €	8,6 €	680 €	98 m ²	459
	Ensemble	6,7 €	7,9 €	9,4 €	593 €	80 m ²	1 210

La période de construction du logement

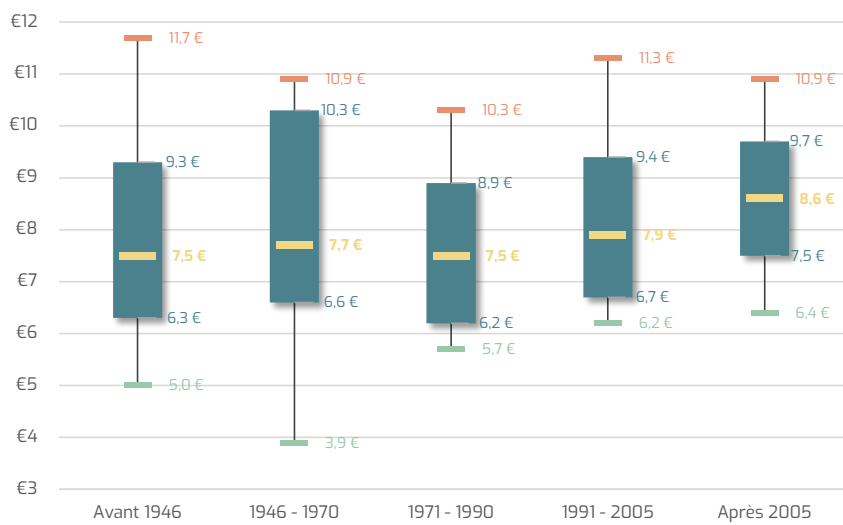
Niveaux de loyers hors charges pour l'ensemble de l'agglomération

À Vitré Communauté, les niveaux de loyer au m² varient selon la période de construction des logements, mais restent globalement homogènes. **Les logements construits après 2005** présentent les loyers les plus élevés, avec un niveau médian de **8,6 €/m²**.

Pour les autres périodes de construction, les loyers se situent dans

une fourchette plus resserrée, comprise entre **7,5 et 7,9 €/m²**. Ces niveaux de loyers s'inscrivent dans un parc locatif privé aux caractéristiques contrastées, qui conjugue une présence importante de logements anciens – **21 % ont été construits avant 1946** – et une offre relativement récente, avec **42 % des logements construits après 1991**.

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



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

« Agglomération »			Avant 1946	1946 - 1970	1971 - 1990	1991 - 2005	Après 2005
	Loyer bas au m²	Appartements	6,8 €	NS	8,6 €	7,5 €	8,5 €
		Maisons	5,6 €	NS	6,2 €	6,4 €	7,4 €
		Total	6,3 €	6,6 €	6,2 €	6,7 €	7,5 €
	Loyer médian au m²	Appartements	8,7 €	NS	9,6 €	8,8 €	9,2 €
		Maisons	7,0 €	NS	7,1 €	7,1 €	7,9 €
		Total	7,5 €	7,7 €	7,5 €	7,9 €	8,6 €
	Loyer haut au m²	Appartements	11,0 €	NS	10,4 €	10,0 €	10,3 €
		Maisons	8,3 €	NS	7,9 €	7,9 €	8,7 €
		Total	9,3 €	10,3 €	8,9 €	9,4 €	9,7 €
	Loyer médian	Appartements	440 €	NS	472 €	500 €	548 €
		Maisons	620 €	NS	676 €	757 €	787 €
		Total	512 €	580 €	630 €	572 €	714 €
	Surface moyenne	Appartements	54 m²	NS	58 m²	58 m²	61 m²
		Maisons	93 m²	NS	98 m²	102 m²	103 m²
		Total	75 m²	83 m²	89 m²	77 m²	86 m²
	Nb d'enquêtes	Appartements	259	NS	82	187	187
		Maisons	131	NS	78	95	124
Total		390	67	160	282	311	

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 m²	Loyer médian au m²	Loyer haut au m²	Loyer médian	Surface moyenne	Nb d'enquêtes
	Appartements	Mobile	8,6 €	9,8 €	11,7 €	520 €	56 m²	282
		Stable	7,0 €	8,5 €	9,6 €	470 €	58 m²	469
	Maisons	Mobile	6,5 €	8,2 €	9,3 €	789 €	105 m²	168
		Stable	6,3 €	7,1 €	8,2 €	666 €	95 m²	291
	Total	Mobile	7,5 €	8,9 €	10,8 €	630 €	79 m²	450
Stable		6,5 €	7,5 €	8,9 €	586 €	81 m²	760	

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

Lors d'un changement de locataire, les bailleurs peuvent réévaluer le loyer au-delà de la hausse autorisée par l'indice de référence des loyers (IRL), qui constitue le plafond de révision annuelle applicable en cours de bail.

Ainsi, le loyer d'un logement occupé évolue généralement moins rapidement que le loyer de marché pratiqué lors de sa remise en location.

De ce fait, un locataire ayant emménagé en 2025 acquitte, en moyenne, un loyer plus élevé qu'un locataire installé depuis plus longtemps dans le même logement.

Sur le territoire de Vitré Communauté, tous types de biens confondus, l'écart de loyer médian atteint **1,4 €/m²**, soit une hausse de **18,7 %**.

Cet écart s'élève à **1,3 €/m² (+15,3 %)** pour les appartements et à **1,1 €/m² (+19,7 %)** pour les maisons.

Les loyers de marché* 2025

* **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 **450** logements locatifs privés loués vides sur le périmètre de Vitré Communauté.

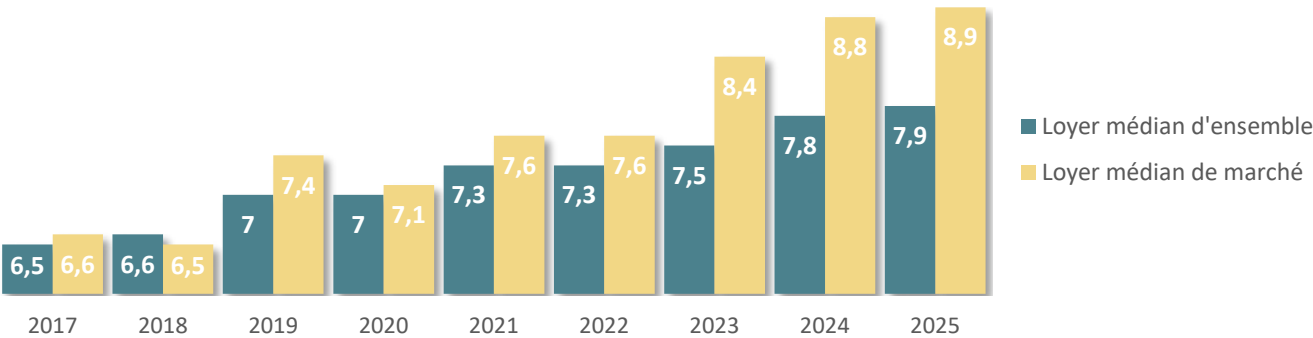
Loyer de marché hors charges des locataires du parc privé par typologie

« Agglomération »		Loyer bas au m²	Loyer médian au m²	Loyer haut au m²	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d'enquêtes
	Appartements	8,6 €	9,8 €	11,7 €	520 €	56 m²	282
	T1	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	T2	10,3 €	11,3 €	12,0 €	469 €	43 m²	136
	T3	7,7 €	8,8 €	9,3 €	595 €	71 m²	78
	T4 +	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Maisons	6,5 €	8,2 €	9,3 €	789 €	105 m²	168
	Ensemble	7,5 €	8,9 €	10,8 €	630 €	79 m²	450

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

« Agglomération »			Avant 1946	1946 - 1970	1971 - 1990	1991 - 2005	Après 2005
	Loyer bas au m²	Appartements	8,4 €	NS	NS	8,8 €	9,1 €
		Maisons	5,3 €	NS	NS	NS	8,2 €
		Total	6,8 €	NS	NS	8,3 €	8,5 €
	Loyer médian au m²	Appartements	9,8 €	NS	NS	9,8 €	10,2 €
		Maisons	7,4 €	NS	NS	NS	9,7 €
		Total	8,6 €	NS	NS	9,1 €	9,8 €
	Loyer haut au m²	Appartements	11,7 €	NS	NS	11,2 €	11,3 €
		Maisons	8,3 €	NS	NS	NS	10,0 €
		Total	11,5 €	NS	NS	10,6 €	10,9 €
	Loyer médian	Appartements	490 €	NS	NS	560 €	500 €
		Maisons	739 €	NS	NS	NS	950 €
		Total	580 €	NS	NS	595 €	628 €
	Surface moyenne	Appartements	55 m²	NS	NS	55 m²	57 m²
		Maisons	113 m²	NS	NS	NS	104 m²
		Total	79 m²	NS	NS	73 m²	79 m²
	Nb d'enquêtes	Appartements	104	NS	NS	71	70
		Maisons	51	NS	NS	NS	58
		Total	155	NS	NS	103	128

Niveau des loyers du parc locatif privé depuis 2017 à Vitré Communauté





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

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 **2022-2023** 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 **2022-2023**, 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 2022-2023

Entre janvier 2022 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

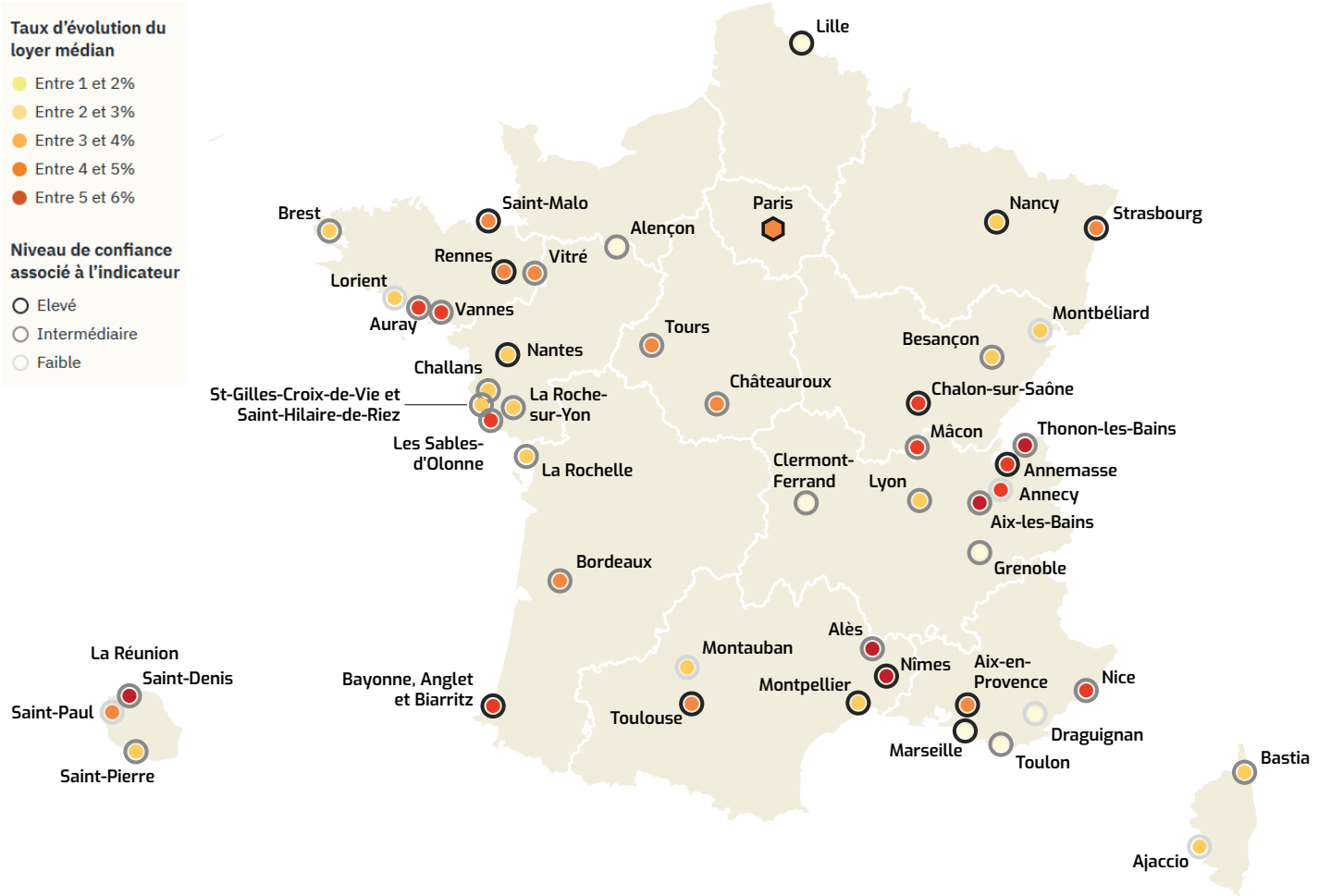
Le dernier rapport indique une nouvelle hausse de **+3,8 %** des loyers médians entre **janvier 2023 et janvier 2024**.

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 – 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

4 Tableaux récapitulatifs

Niveaux de loyers

Loyers par type de logement

« Agglomération »		Loyer bas au m ²	Loyer médian au m ²	Loyer haut au m ²	Loyer médian	Surf, moy,	Nb d'enquêtes
	Appartements	7,5 €	8,9 €	10,4 €	480 €	57 m ²	751
	T1	8,7 €	11,4 €	14,8 €	320 €	28 m ²	97
	T2	8,6 €	10,0 €	11,3 €	434 €	45 m ²	348
	T3	7,5 €	8,5 €	9,2 €	565 €	69 m ²	236
	T4 +	6,0 €	6,7 €	7,9 €	543 €	86 m ²	70
	Maisons	6,3 €	7,4 €	8,6 €	680 €	98 m ²	459
	Ensemble	6,7 €	7,9 €	9,4 €	593 €	80 m ²	1 210

Loyers de marché par type de logement

« Agglomération »		Loyer bas au m ²	Loyer médian au m ²	Loyer haut au m ²	Loyer médian	Surf, moy,	Nb d'enquêtes
	Appartements	8,6 €	9,8 €	11,7 €	520 €	56 m ²	282
	T1	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	T2	10,3 €	11,3 €	12,0 €	469 €	43 m ²	136
	T3	7,7 €	8,8 €	9,3 €	595 €	71 m ²	78
	T4 +	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Maisons	6,5 €	8,2 €	9,3 €	789 €	105 m ²	168
	Ensemble	7,5 €	8,9 €	10,8 €	630 €	79 m ²	450

NS : Non Significatif

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

« Agglomération »		Loyer bas au m ²	Loyer médian au m ²	Loyer haut au m ²	Loyer médian	Surf, moy,	Nb d'enquêtes
	Appartements	7,0 €	8,5 €	9,6 €	470 €	58 m ²	469
	T1	7,8 €	11,4 €	12,0 €	320 €	30 m ²	52
	T2	7,6 €	9,4 €	10,3 €	404 €	46 m ²	212
	T3	6,5 €	8,4 €	8,9 €	543 €	68 m ²	158
	T4 +	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Maisons	6,3 €	7,1 €	8,2 €	666 €	95 m ²	291
	Ensemble	6,5 €	7,5 €	8,9 €	586 €	81 m ²	760

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	6,8 €	NS	8,4 €	6,2 €	NS	5,6 €	6,3 €
	Loyer médian au m²	8,7 €	NS	9,7 €	6,8 €	NS	7,0 €	7,5 €
	Loyer haut	11,0 €	NS	11,7 €	9,0 €	NS	8,3 €	9,3 €
	Loyer médian	440 €	NS	416 €	480 €	NS	620 €	512 €
	Surface moyenne	54 m²	NS	43 m²	71 m²	NS	93 m²	75 m²
	Nombre d'enquêtes	259	NS	125	65	NS	131	390
1946 - 1970	Loyers bas	NS	NS	NS	NS	NS	NS	6,6 €
	Loyer médian au m²	NS	NS	NS	NS	NS	NS	7,7 €
	Loyer haut	NS	NS	NS	NS	NS	NS	10,3 €
	Loyer médian	NS	NS	NS	NS	NS	NS	580 €
	Surface moyenne	NS	NS	NS	NS	NS	NS	83 m²
	Nombre d'enquêtes	NS	NS	NS	NS	NS	NS	67
1971 - 1990	Loyers bas	8,6 €	NS	NS	NS	NS	6,2 €	6,2 €
	Loyer médian au m²	9,6 €	NS	NS	NS	NS	7,1 €	7,5 €
	Loyer haut	10,4 €	NS	NS	NS	NS	7,9 €	8,9 €
	Loyer médian	472 €	NS	NS	NS	NS	676 €	630 €
	Surface moyenne	58 m²	NS	NS	NS	NS	98 m²	89 m²
	Nombre d'enquêtes	82	NS	NS	NS	NS	78	160
1991 - 2005	Loyers bas	7,5 €	NS	6,7 €	8,0 €	NS	6,4 €	6,7 €
	Loyer médian au m²	8,8 €	NS	9,6 €	8,7 €	NS	7,1 €	7,9 €
	Loyer haut	10,0 €	NS	10,7 €	8,9 €	NS	7,9 €	9,4 €
	Loyer médian	500 €	NS	465 €	565 €	NS	757 €	572 €
	Surface moyenne	58 m²	NS	48 m²	65 m²	NS	102 m²	77 m²
	Nombre d'enquêtes	187	NS	91	57	NS	95	282
Après 2005	Loyers bas	8,5 €	NS	9,6 €	8,6 €	NS	7,4 €	7,5 €
	Loyer médian au m²	9,2 €	NS	10,9 €	8,9 €	NS	7,9 €	8,6 €
	Loyer haut	10,3 €	NS	11,3 €	9,4 €	NS	8,7 €	9,7 €
	Loyer médian	548 €	NS	475 €	609 €	NS	787 €	714 €
	Surface moyenne	61 m²	NS	45 m²	68 m²	NS	103 m²	86 m²
	Nombre d'enquêtes	187	NS	86	76	NS	124	311

