

# Les loyers du parc privé

## Résultats 2020

### Rennes Métropole



### Vitré Communauté



### 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

<b>1</b>	<b>Méthodologie</b>	<b>P.3</b>
	● Rappel de la démarche	P.3
	● Rôle de l'Observatoire des Loyers	P.3
	● Méthodologie	P.3
	● Définitions	P.4
<b>2</b>	<b>Périmètre du réseau</b>	<b>P.4</b>
<b>3</b>	<b>Les résultats 2019</b>	<b>P.5</b>
	● Niveaux de loyers comparés du parc locatif privé avec les autres sites d'observation	P.5

## RENNES MÉTROPOLE P.8

<b>1</b>	<b>Éléments de cadrages</b>	<b>P.8</b>
<b>2</b>	<b>Les principaux déterminants des niveaux de loyers</b>	<b>P.15</b>
	● La situation géographique	P.15
	● La typologie de logements	P.18
	● La période de construction du logement	P.22
	● La date d'emménagement du locataire	P.24
	● Le mode de gestion du propriétaire	P.25
<b>3</b>	<b>Évolution des loyers</b>	<b>P.26</b>
<b>4</b>	<b>Tableaux récapitulatifs</b>	<b>P.29</b>

## VITRÉ COMMUNAUTÉ P.36

<b>1</b>	<b>Éléments de cadrages</b>	<b>P.36</b>
<b>2</b>	<b>Les principaux déterminants des niveaux de loyers</b>	<b>P.40</b>
	● La typologie de logements	P.40
	● La période de construction du logement	P.41
	● La date d'emménagement du locataire	P.44
<b>3</b>	<b>Tableaux récapitulatifs</b>	<b>P.44</b>

## SAINT-MALO AGGLOMÉRATION P.46

<b>1</b>	<b>Éléments de cadrages</b>	<b>P.46</b>
<b>2</b>	<b>Les principaux déterminants des niveaux de loyers</b>	<b>P.50</b>
	● La typologie de logements	P.50
	● La période de construction du logement	P.51
	● La date d'emménagement du locataire	P.54
<b>3</b>	<b>Tableaux récapitulatifs</b>	<b>P.54</b>

## 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 :

- **12 145** logements locatifs privés loués vides, dont **849** en gestion directe et **11 296** en gestion déléguée à un professionnel sur le périmètre de **Rennes Métropole**. Ils couvrent ainsi **21 %** du parc locatif privé de l'agglomération rennaise.

- **1 137** logements locatifs privés loués vides, dont **127** en gestion directe et **1 010** en gestion déléguée à un professionnel sur le périmètre de **Vitré Communauté**. Ils couvrent ainsi **17 %** du parc locatif privé de l'agglomération vitréenne.

- **1 047** logements locatifs privés loués vides, dont **156** en gestion directe et **891** en gestion déléguée à un professionnel sur le périmètre de **Saint-Malo Agglomération**. Ils couvrent ainsi **14 %** 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> sont au-dessus.

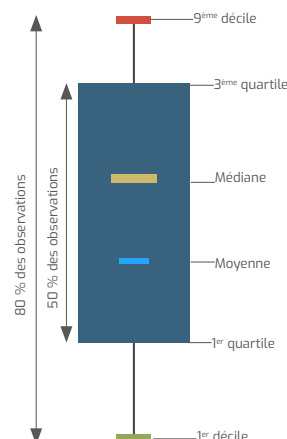
**Médiane** : 50 % des loyers au m<sup>2</sup> au-dessous, 50 % des loyers au m<sup>2</sup> sont au-dessus.

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



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.



**observatoires  
des loyers.org**

le réseau des observatoires locaux

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

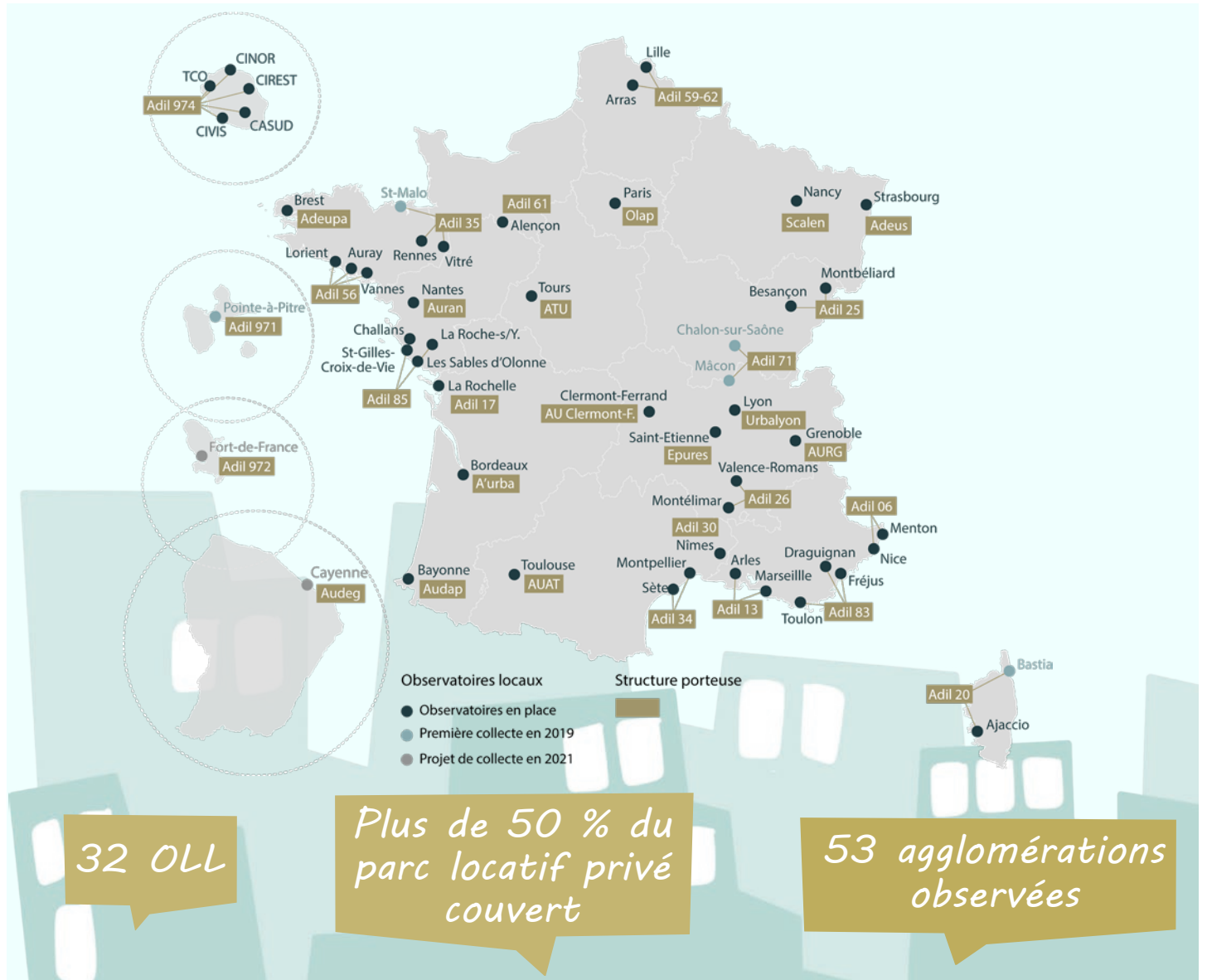
- |||| BOYER IMMOBILIER
- |||| CABINET CHATEAUBRIAND IMMOBILIER
- |||| CATHOU & ASSOCIÉS NOTAIRES
- |||| CDC HABITAT
- |||| COGIR
- |||| DIARD IMMOBILIER
- |||| FONCIA GROUPE
- |||| GIBOIRE IMMOBILIER
- |||| KERMARREC IMMOBILIER
- |||| LEGENDRE IMMOBILIER
- |||| NOTAIRES ODY
- |||| NOTAIRES AUBAULT
- |||| ETUDE DE Me FRANÇOIS
- |||| NEONOT
- |||| PARTHENAY IMMOBILIER
- |||| SARL HEUDES-LAINE IMMOBILIER
- |||| SQUARE HABITAT



## 2 Périmètre du réseau

L'observatoire des loyers de l'agglomération rennaise s'inscrit dans un réseau national. Après une première année d'expérimentation en 2013, le projet se poursuit

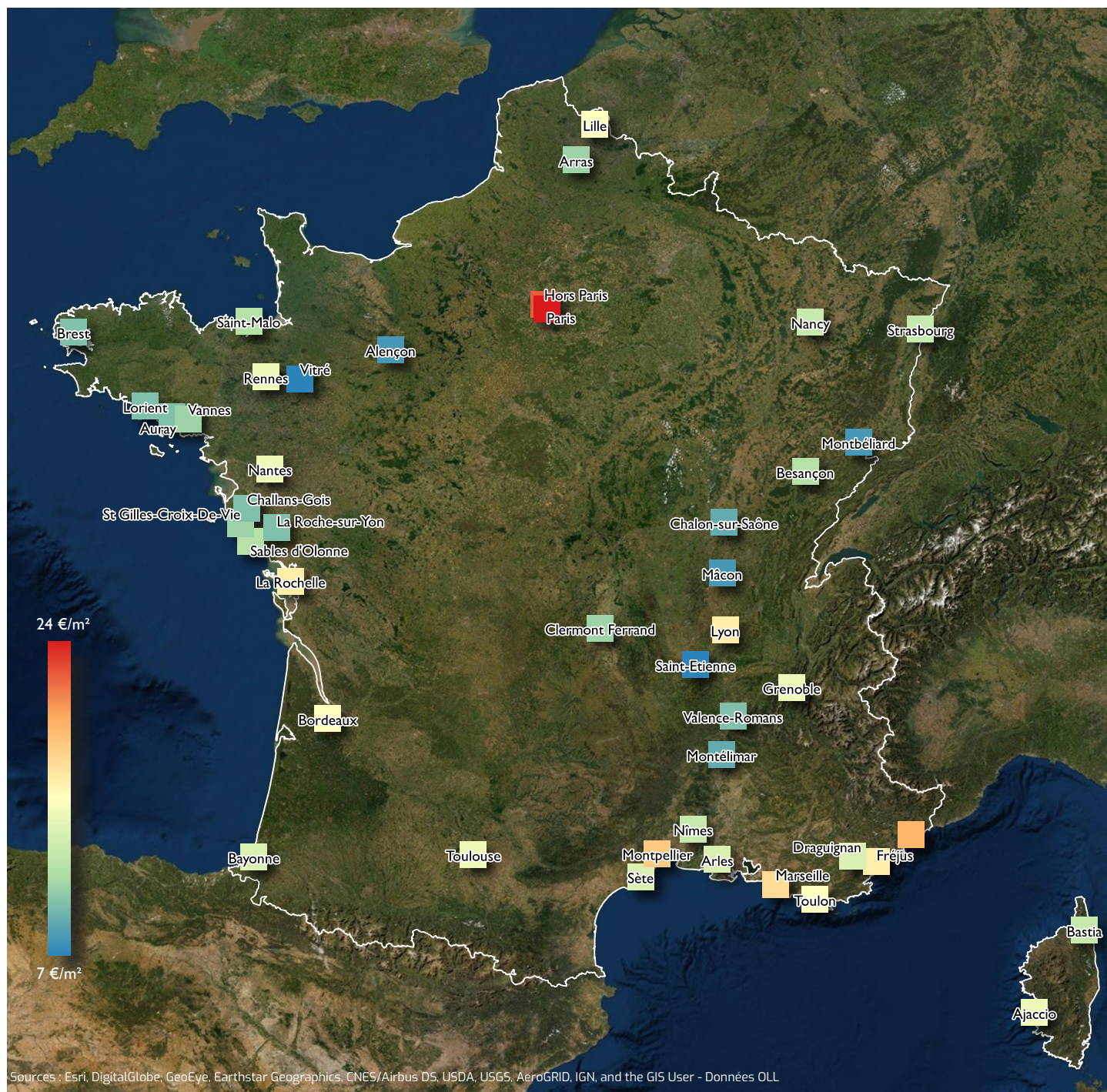
et s'est étendu sur plus de 30 observatoires locaux des loyers en 2021 portés par des ADIL et des agences d'urbanisme.



### 3 Les résultats 2019

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

Loyer médian en 2019 (€/m<sup>2</sup>)



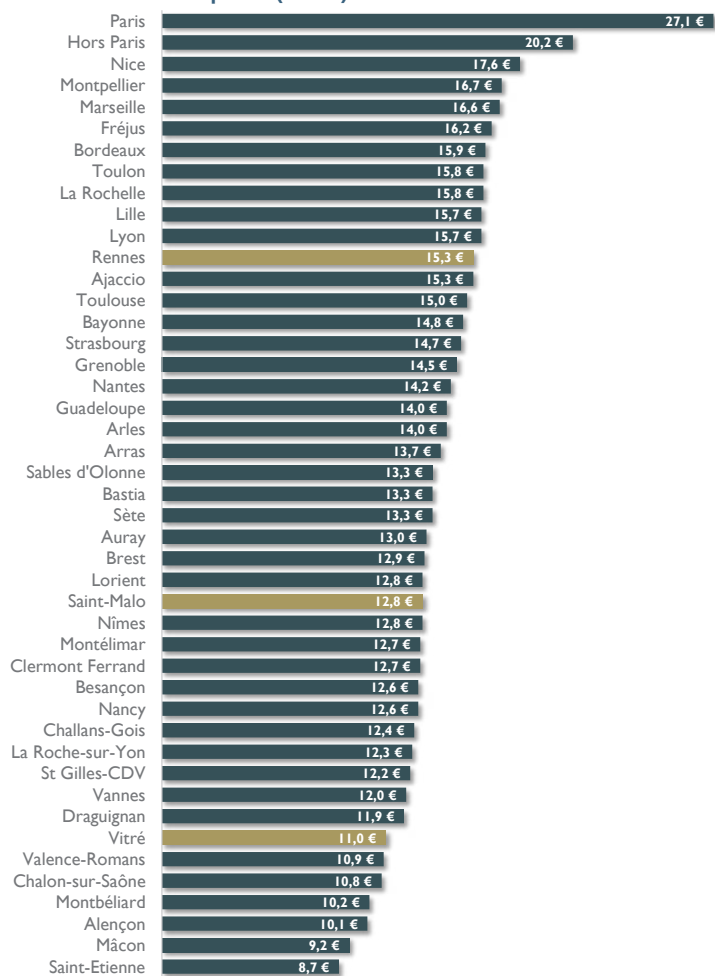
Résultats en date du 1er janvier 2020 pour les agglomérations d'Île-et-Vilaine  
Résultats en date du 1er janvier 2019 pour les autres territoires



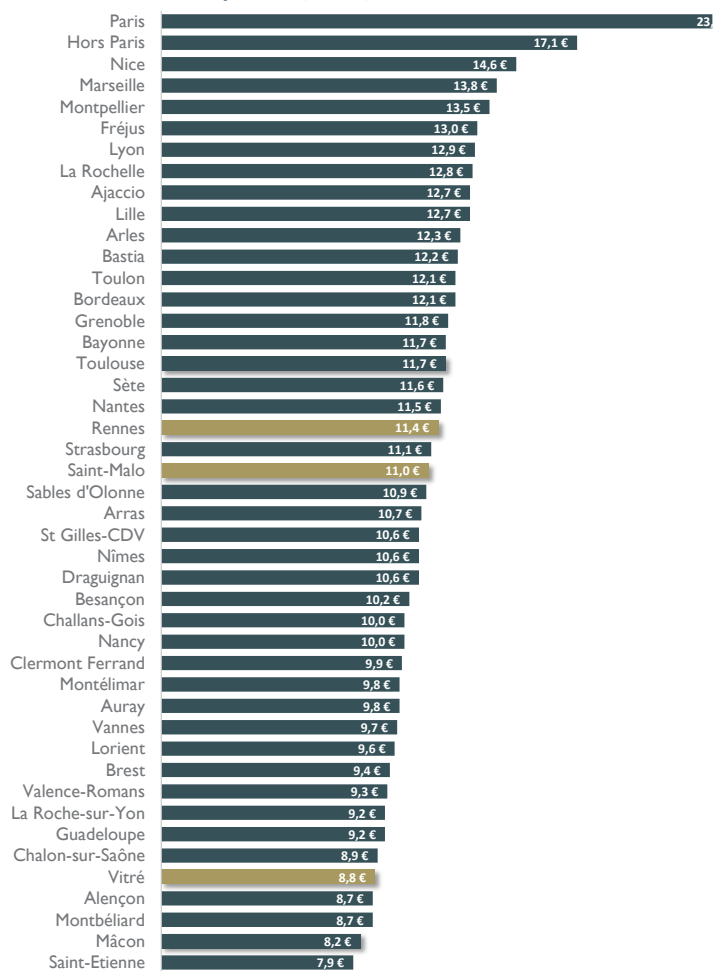
# Les niveaux de loyers en France par typologie en 2019

Chiffres 2020 : Rennes / Vitré / St-Malo

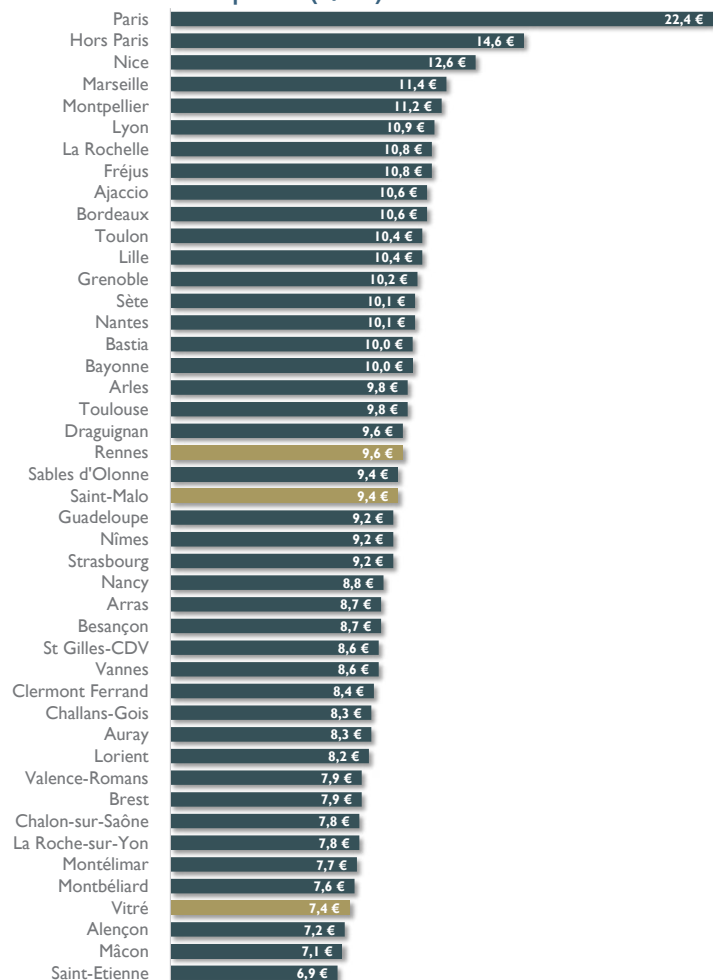
## Une pièce (€/m<sup>2</sup>)



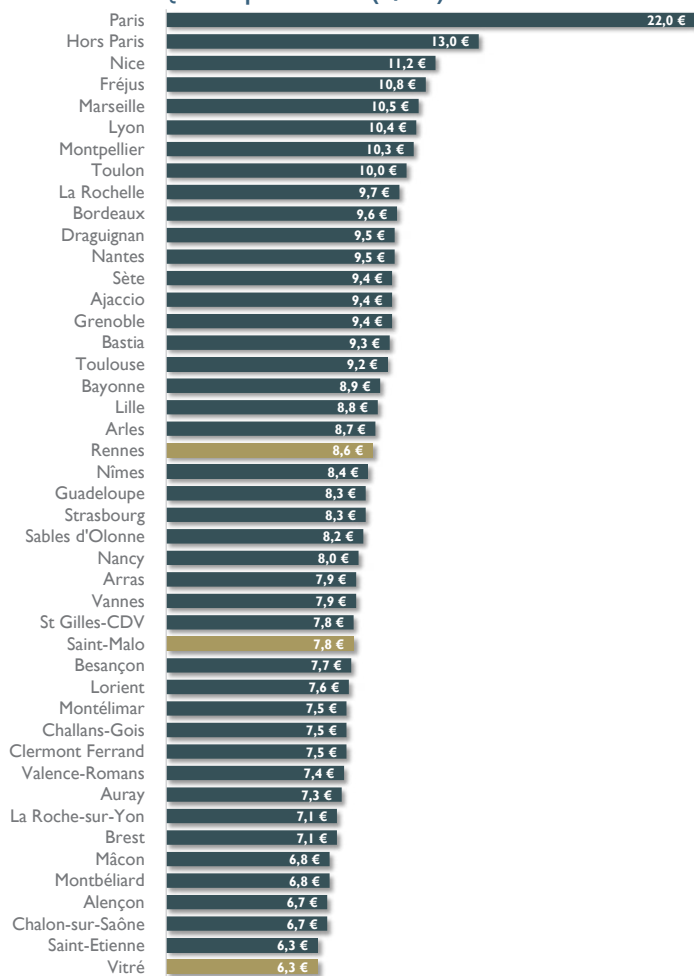
## Deux pièces (€/m<sup>2</sup>)



## Trois pièces (€/m<sup>2</sup>)



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



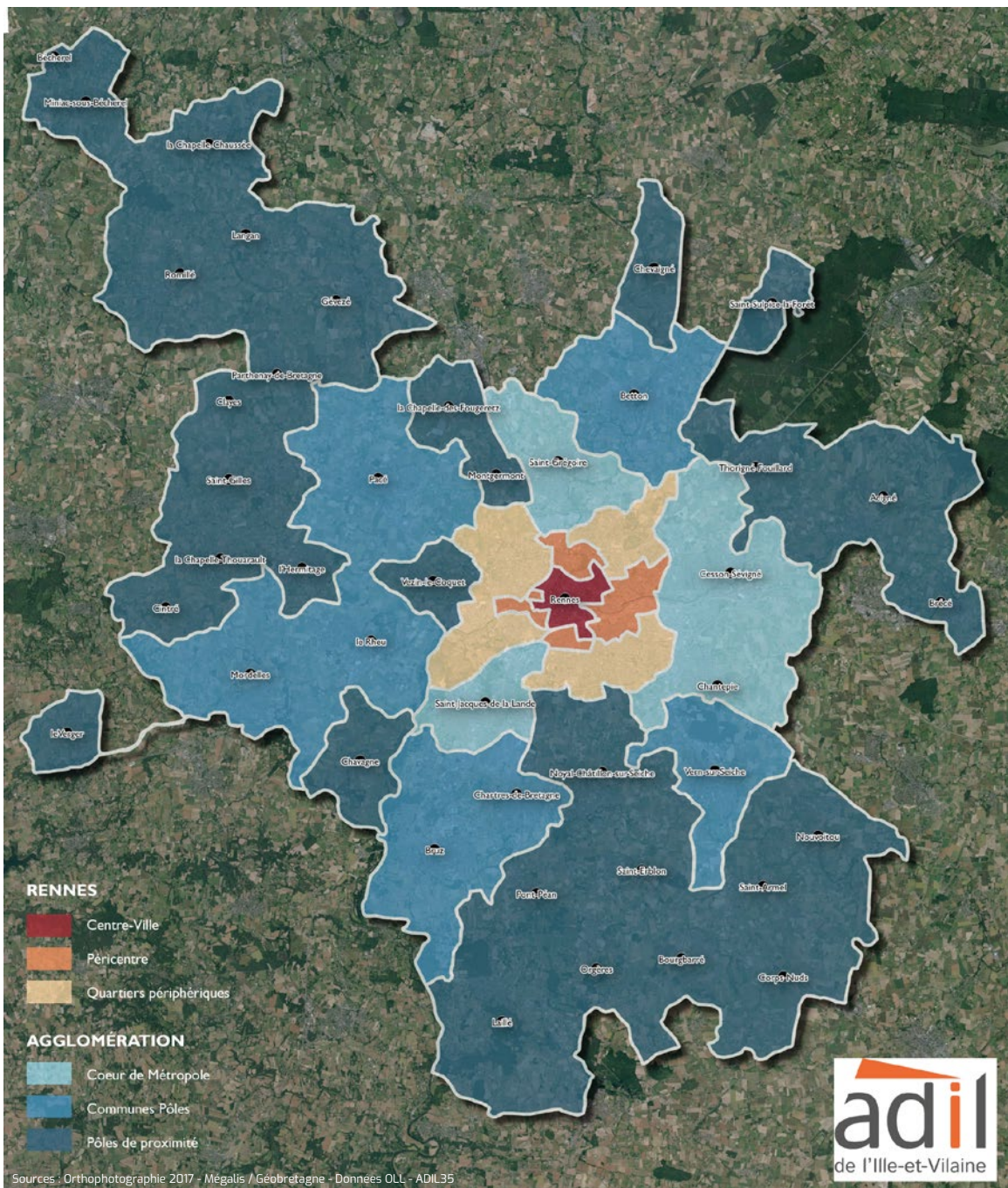


## 1 Éléments de cadrages

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

En 2017, à la suite d'une proposition par l'ADIL 35 d'un zonage statistique (en juillet 2016 et mars 2017) en partenariat avec l'ANIL et Rennes Métropole, le zonage du périmètre d'observation a été

repensé principalement sur le territoire de la ville de Rennes. Ce nouveau zonage regroupe des zones plus homogènes en termes de loyers et en volume du parc locatif privé.









## Composition des différentes zones d'observation

Zone 1 « Centre-ville »	IRIS de Rennes	Cathédrale, Hoche, Parlement, Parcheminerie Toussaints, Liberté Champ de Mars, Colombier Sud et Ouest, Dalle du Colombier, Saint- Louis, Vieux Saint-Etienne, Hôtel Dieu, Les Mottais, Jean Macé, Paris Ouest Martenot, Paris Est, Saint-Hélier, Mail, Rue de Brest Est, La Touche, Jean Ogée, Haut Quineleu, Arsenal.
Zone 2 « Péricentre »	IRIS de Rennes	Jules Ferry, Oberthur, Laënnec Dupont des Loges, Alphonse Guerin, Rue de Brest Ouest, Port Cahours, Stade Rennais, Cimetière du Nord, Za Nord, Emmanuel Mounier, La Motte Brûlon, Michelet, Campus de Beaulieu, Le Bois Perrin, Plaine de Baud, Croix Saint-Hélier, Cimetière de l'Est, Albert de Mun, Jean Baptiste Barré, Margueritte, Villeneuve, La Madeleine Mauconseil, La Mabilais.
Zone 3 « Quartiers Périphériques »	IRIS de Rennes	Champeaux, Za Ouest, Brno, Le Gast Ouest, Le Gast Est, Morbihan Ouest, Morbihan Est, Emile Bernard, Saint-Laurent, Les Gayeulles, Parc de Maurepas, Le Gallet Les Longs Champs Nord, Les Longs Champs Sud, Le Landry, Za Sud Est, La Poterie Sud, La Poterie Nord, Fernand Jacq, Fransisco Ferrer, Coutenceau, Gaëtan Herve, Cleunay Est, Cleunay Ouest, La Prévalaye, Pontchaillou, Villejean Sud Est, Villejean Sud Ouest, Villejean Nord Ouest, Villejean Nord Est, Dalle Kennedy, Beauregard, La Lande du Breil, Le Landrel Ouest, Le Landrel Est Les Hautes Ourmes, Sainte-Elizabeth Grèce, Torigné Ouest, Torigné Est, Saint-Benoit, Suisse, Portugal, Henri Fréville Sud Est, Les Hautes Chalais, Henri Fréville Sud Ouest, Canada, Les Cloteaux, Les Olympiades, Saint-Yves, Les Champs Manceaux.
Zone 4 « Cœur de Métropole »	IRIS de Cesson-Sévigné	Centre, La Hublais, Coësmes, Zone industrielle, Rural sud, Rural nord, La Boulais - Bellevue, Bourgchevreuil.
	IRIS de Chantepie	Nord, Est, Sud et Ouest.
	IRIS de Saint-Grégoire	Nord-Est, Sud, Nord-Ouest.
	IRIS de Saint-Jacques-de-la-Lande	Le Pigeon Blanc, Centre Ville, Aéroport-Ecarts.
Zone 5 « Communes Pôles »	IRIS de Betton	Ouest, Centre, Entre Canal et Voie Ferrée, Est.
	IRIS de Bruz	Bruz Centre Nord, Bruz Centre Sud Est, Bruz Centre Sud Ouest, Bruz Ouest, Bruz Nord, Bruz Est.
	IRIS de Chartres-de-Bretagne	Centre Est, Centre Ouest, Rural Ouest-La Janais, Rural Est.
	IRIS de Mordelles	Centre et Ouest, Nord-Est, Sud-Est.
	IRIS de Pacé	Est, Nord, Ouest, Sud.
	IRIS de Le Rheu	Est et Sud, Nord, Ouest.
Zone 6 « Pôles de Proximité »	IRIS de Vern-sur-Seiche	Nord, Ouest, Sud et Est.
	IRIS d'Acigné	Ouest, Est.
	IRIS de Noyal-Châtillon-sur-Seiche	Ouest, Est.
	IRIS de Thorigné-Fouillard	Ouest, Nord-Est, Sud-Est.
	Communes	Bécherel, Bourgbarré, Brécé, La Chapelle-Chaussée, La Chapelle- des-Fougeretz, La Chapelle-Thouarault, Chavagne, Chevaigné, Cintré, Clayes, Corps-Nuds, Gévezé, L'Hermitage, Laillé, Langan, Miniac- sous-Bécherel, Montgermont, Nouvoitou, Orgères, Parthenay-de- Bretagne, Romillé, Saint-Armel, Saint-Erblon, Saint-Gilles, Saint- Sulpice-la-Forêt, Le Verger, Vezin-le-Coquet, Pont-Péan.



# Les chiffres clés du parc locatif privé de Rennes Métropole

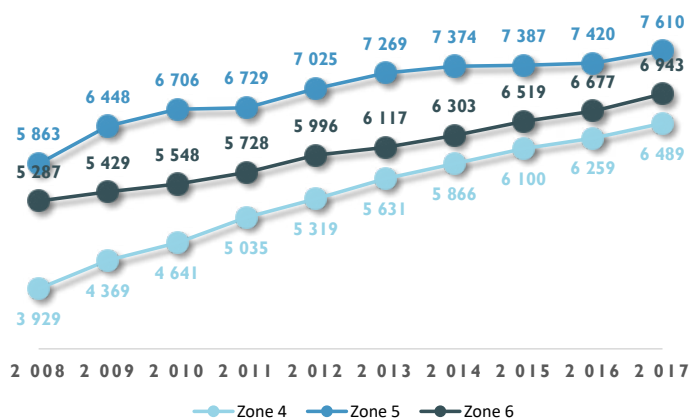
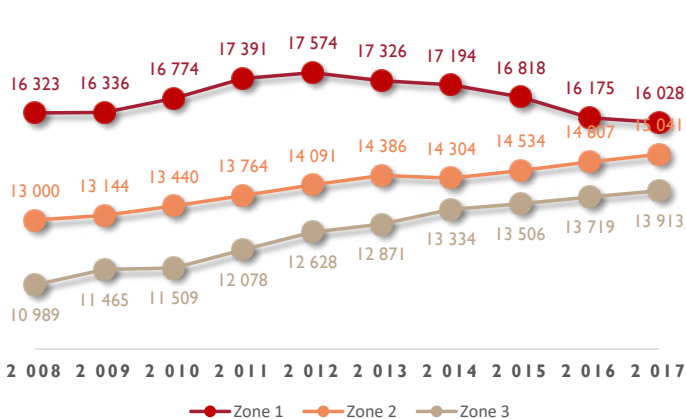
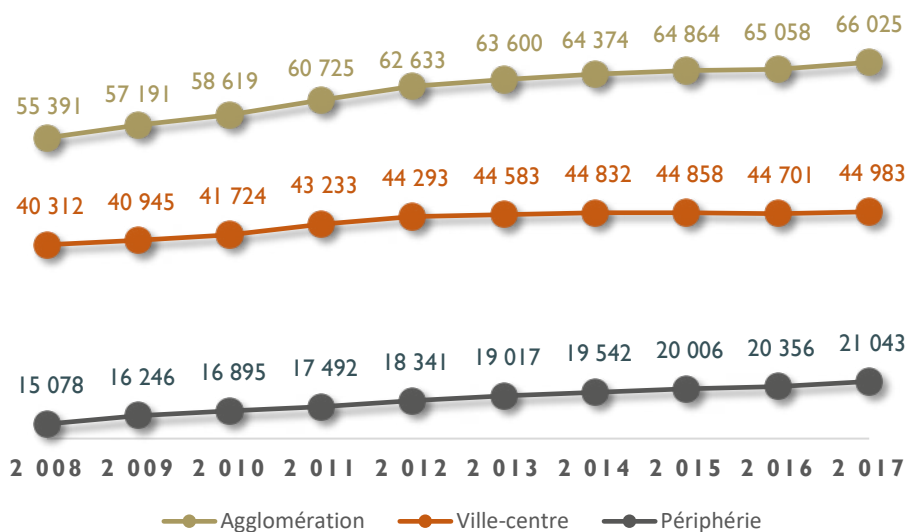
## Évolution annuelle moyenne du parc locatif privé entre 2012 et 2017

Zones OLL	Nombre de logements	Logements locatifs privés	Part dans les résidences principales	Part dans l'agglomération	Evolution annuelle moyenne 2012 - 2017		Part des logements locatifs privé		Part des logements locatifs HLM	Part des propriétaires occupants
							Vides	Meublés		
Zone 1	29 958	16 028	54%	24%	-309	-1,8%	47%	7%	11%	32%
Zone 2	31 518	15 041	48%	23%	190	1,3%	41%	7%	15%	35%
Zone 3	50 866	13 913	27%	21%	257	2,0%	23%	4%	33%	37%
<b>Rennes</b>	<b>112 342</b>	<b>44 983</b>	<b>40%</b>	<b>68%</b>	<b>138</b>	<b>0,3%</b>	<b>34%</b>	<b>6%</b>	<b>22%</b>	<b>35%</b>
Zone 4	23 022	6 489	28%	10%	234	4,1%	25%	3%	14%	56%
Zone 5	31 859	7 610	24%	12%	117	1,6%	21%	3%	14%	61%
Zone 6	42 390	6 943	16%	11%	189	3,0%	4%	0%	13%	70%
<b>Périphérie</b>	<b>97 271</b>	<b>21 043</b>	<b>22%</b>	<b>32%</b>	<b>540</b>	<b>2,8%</b>	<b>15%</b>	<b>2%</b>	<b>14%</b>	<b>64%</b>
<b>Métropole</b>	<b>209 613</b>	<b>66 025</b>	<b>31%</b>	<b>100%</b>	<b>678</b>	<b>1,1%</b>	<b>25%</b>	<b>4%</b>	<b>18%</b>	<b>48%</b>

Source : INSEE - FDL 2017

Le parc de logements locatifs privés représente, sur Rennes Métropole, 31 % des résidences principales (66 025 logements) concentré majoritairement dans la ville de Rennes (68 %).

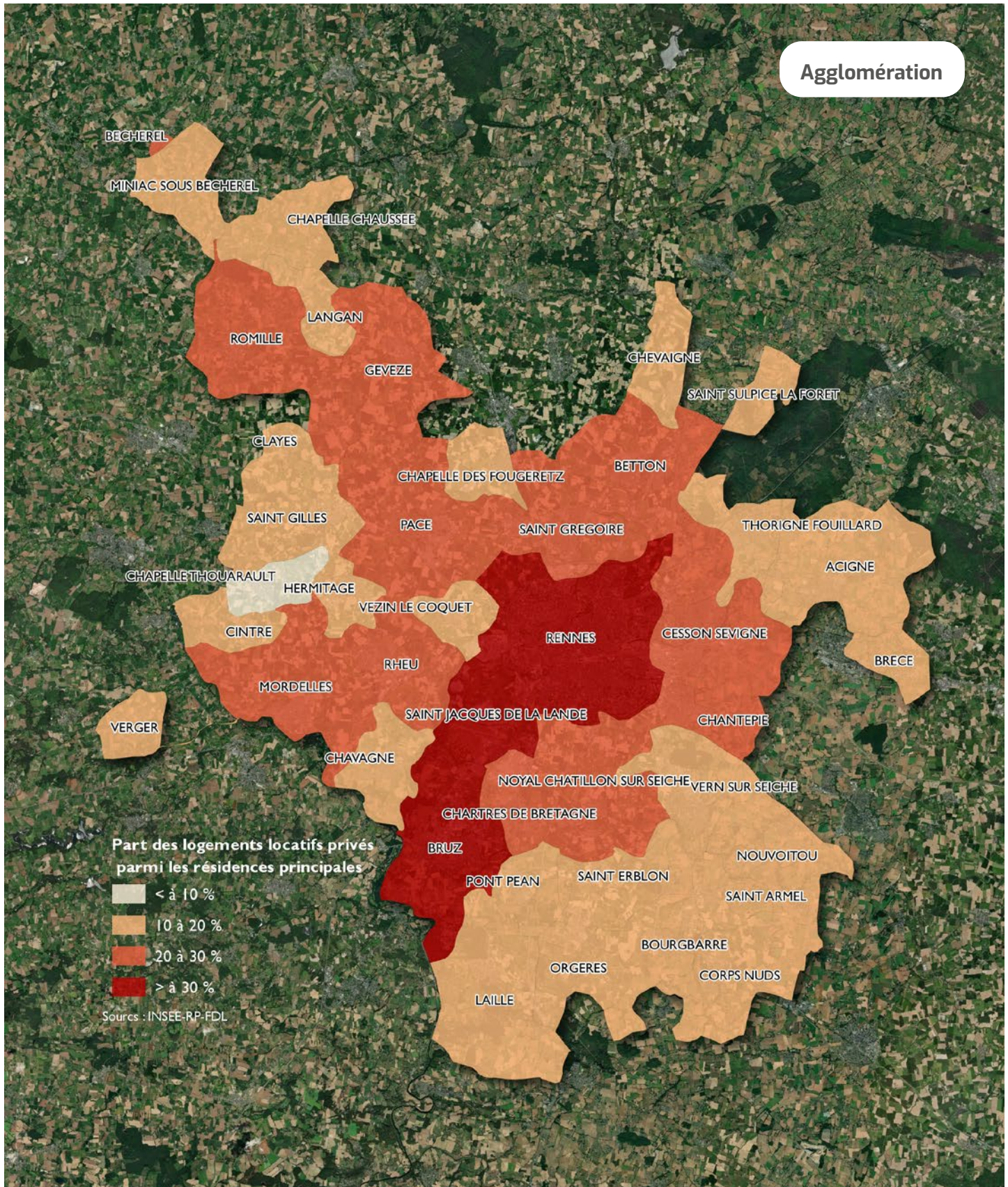
Ce parc enregistre une progression annuelle de 1,1 % (+ 678 logements / an).



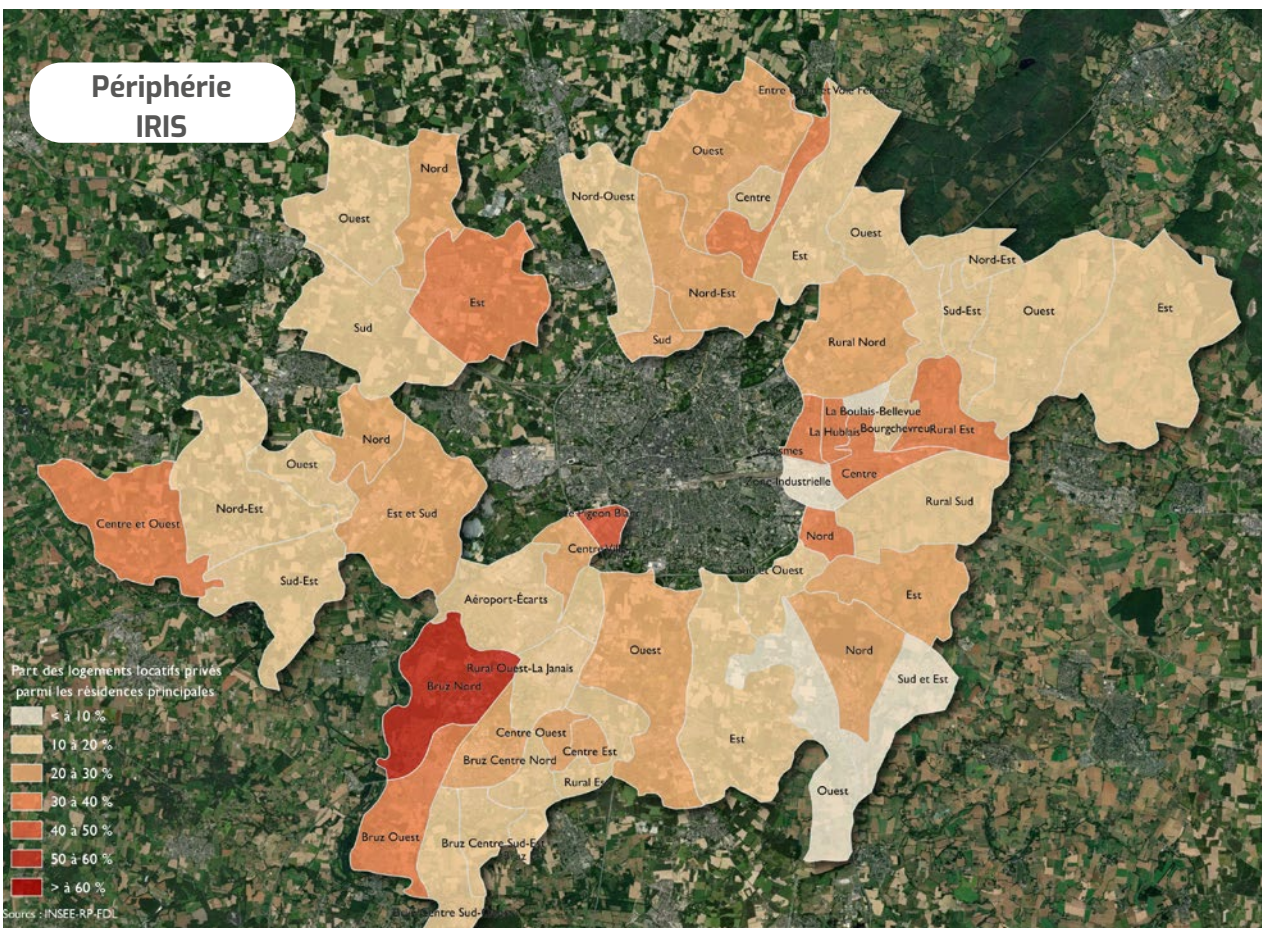
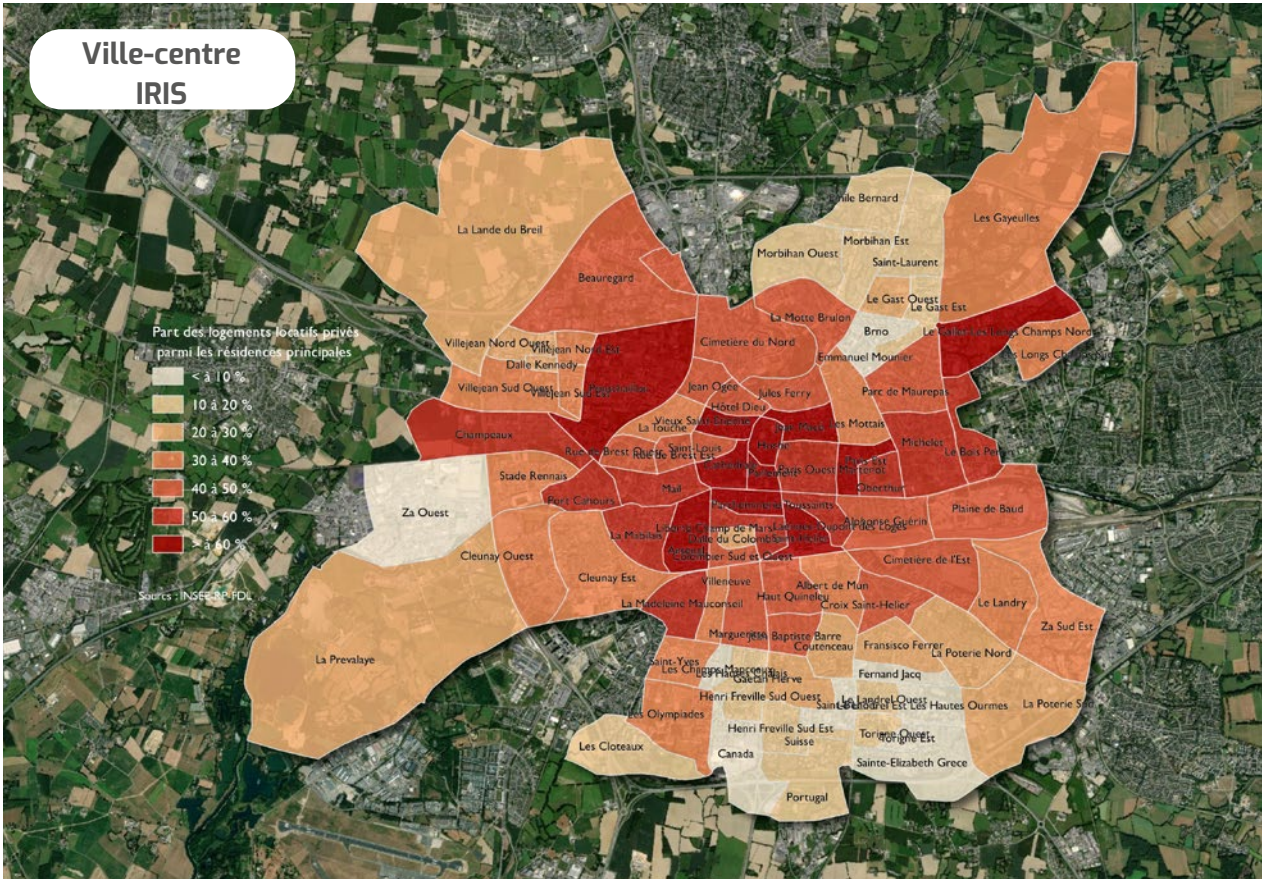
Source : INSEE - FDL 2017



# Agglomération

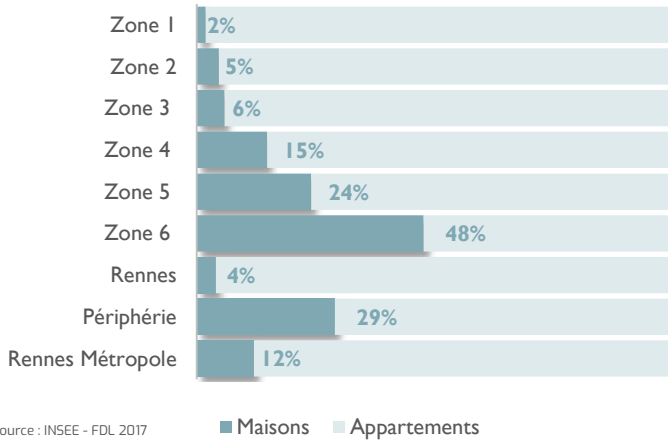






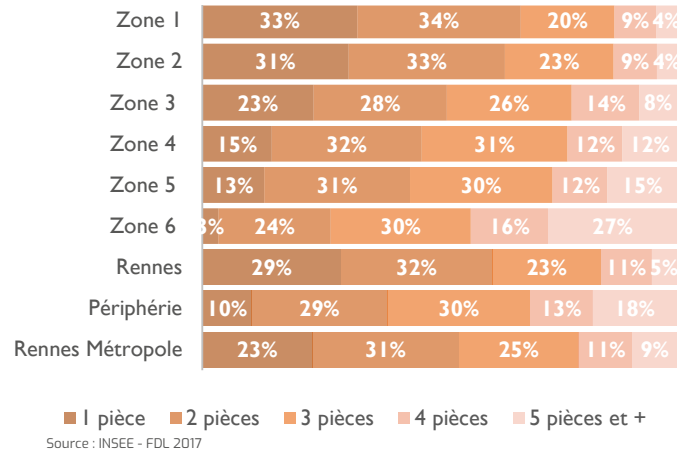


## Typologie du parc selon la localisation



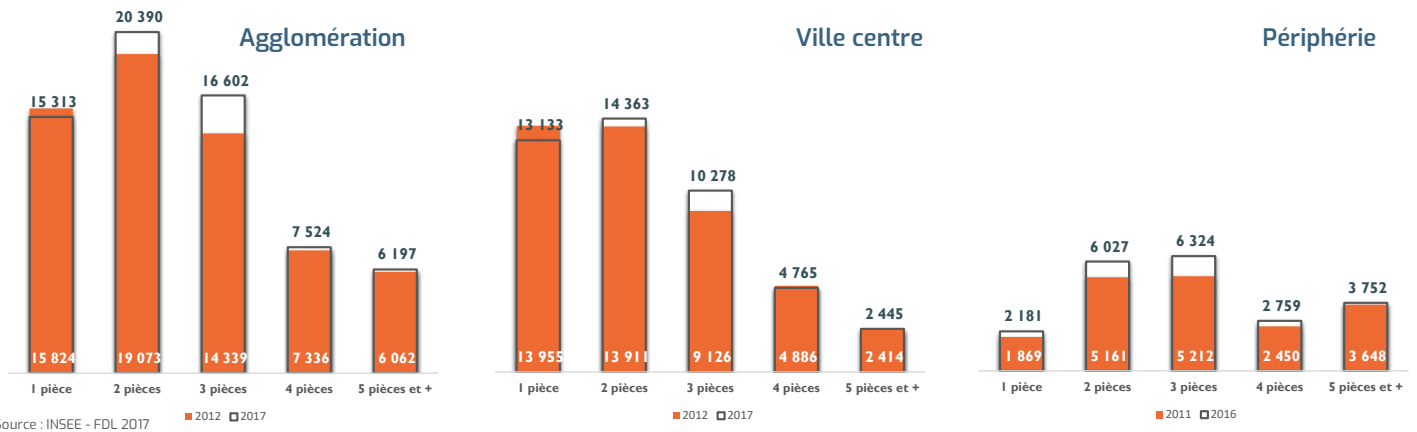
Source : INSEE - FDL 2017

## Typologie du parc selon la taille du logement



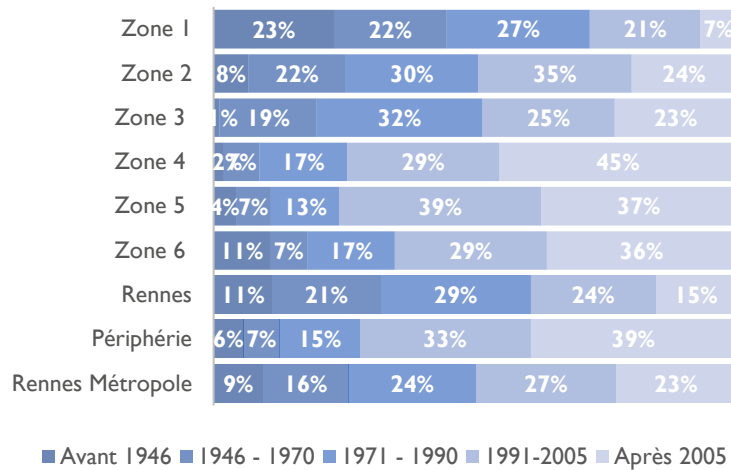
Source : INSEE - FDL 2017

## Évolution du parc locatif privé par typologie



Source : INSEE - FDL 2017

## Typologie du parc selon l'époque de construction



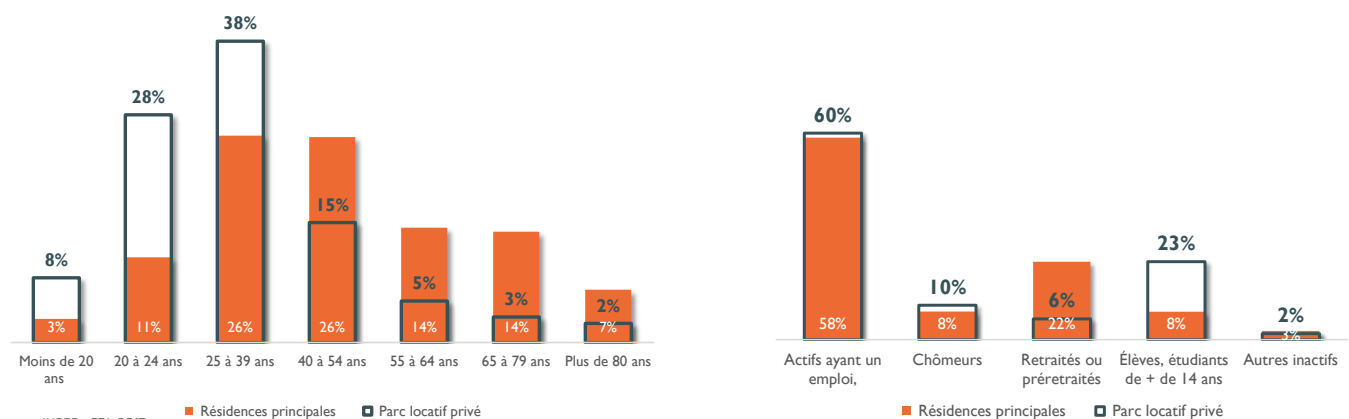
Source : INSEE - FDL 2017

Le collectif représente 88 % du parc locatif privé notamment à Rennes où sa part approche les 96 %.

Les 2-3 pièces restent majoritaires sur l'agglomération (56 %). Les studios/T1 se concentrent principalement sur la ville-centre tandis que la proportion des plus grandes surfaces grandit à mesure que l'on s'éloigne de Rennes.

Avec 23 % de logements livrés après 2005, le territoire est marqué par une forte dynamique de construction, notamment sur la périphérie (39 % du parc). La ville de Rennes est caractérisée par un bâti plus principalement dans le centre-ville.

## Profil et type d'activités des locataires du parc privé



Source : INSEE - FDL 2017



## 2 Les principaux déterminants des niveaux de loyers

### La situation géographique

#### Loyers des locataires du parc privé

Les niveaux de loyers varient selon la situation géographique. Plus on s'éloigne de l'hypercentre, plus les loyers sont bas. Ainsi, selon les zones d'observation, le montant des loyers médians peut varier de près de 4 €/m<sup>2</sup> (Centre-ville à 12,4 €/m<sup>2</sup> et Pôles de Proximité à 8,6 €/m<sup>2</sup>).

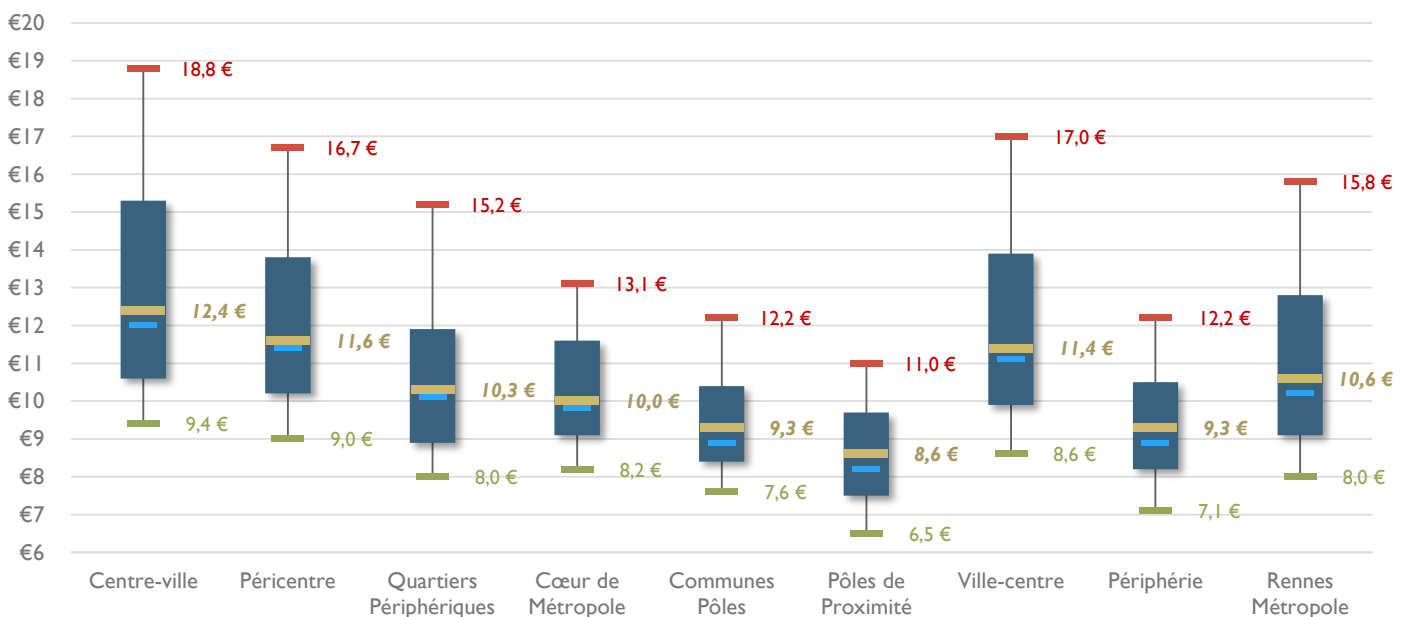
Le montant des loyers est donc supérieur à Rennes qu'en périphérie. La zone « Centre-ville » est celle qui présente les loyers les plus élevés (12,4 €/m<sup>2</sup>) compte-tenu de la proximité des aménités (transports, commerces...), de son attractivité (étudiants et jeunes actifs) et de sa typologie de petits logements (67 % de T1-T2). Au sein de la ville de Rennes, les loyers plus abordables se situent dans la zone « Quartiers Périphériques »

caractérisée par la présence de grands ensembles urbains (10,3 €/m<sup>2</sup>).

Bien que les zones périphériques affichent des niveaux de loyers au m<sup>2</sup> inférieurs à ceux de la ville-centre en raison de caractéristiques de biens différents (taille de logements...), la zone « Coeur de Métropole » affiche, chaque année, des loyers quasi-similaires à ceux des « Quartiers Périphériques » de la ville de Rennes.

Les communes de la zone « Pôles de proximité », dont certaines sont rurales, présentent des niveaux de loyers moins conséquents (8,6 €/m<sup>2</sup>) et ont pour particularité de présenter un parc locatif de logements individuels important (48 %).

#### Dispersion des loyers en €/m<sup>2</sup> des logements locatifs privés



Appartements et maisons	Centre-ville	Péricentre	Quartiers Périphériques	Coeur de Métropole	Communes Pôles	Pôles de Proximité	Rennes Métropole
Loyer bas au m <sup>2</sup>	10,6 €	10,2 €	8,9 €	9,1 €	8,4 €	7,5 €	9,1 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	12,4 €	11,6 €	10,3 €	10,0 €	9,3 €	8,6 €	10,6 €
Loyer haut au m <sup>2</sup>	15,3 €	13,8 €	11,9 €	11,6 €	10,4 €	9,7 €	12,8 €
Loyer médian €	535 €	528 €	526 €	570 €	575 €	610 €	550 €
Surface moyenne	49 m <sup>2</sup>	51 m <sup>2</sup>	56 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	71 m <sup>2</sup>	79 m <sup>2</sup>	59 m <sup>2</sup>
Nombre d'enquêtes	2 833	3 072	2 489	1 515	1 388	848	12 145

## Les niveaux de loyers par zone

Zone 1 : Centre-ville		Appartements					Maisons	Ensemble	
		Ensemble	T1	T2	T3	T4+			
Ensemble <b>12,4 €/m<sup>2</sup></b>	Ensemble des logements	Loyer médian en €/m <sup>2</sup>	10,6 €	16,3 €	12,4 €	10,5 €	10,1 €	NS	12,4 €
		Loyer médian en €	530 €	400 €	530 €	666 €	820 €	NS	535 €
		Nombre d'enquêtes	2 812	861	1 053	582	316	NS	2 833
Relocation <b>13 €/m<sup>2</sup></b>	Loyer de marché (relocation)	Loyer médian en €/m <sup>2</sup>	13,0 €	17,1 €	12,9 €	10,6 €	10,8 €	NS	13,0 €
		Loyer médian en €	515 €	400 €	525 €	660 €	850 €	NS	520 €
		Nombre d'enquêtes	1 160	406	435	229	90	NS	1 167

Zone 2 « Péricentre »		Appartements					Maisons	Ensemble	
		Ensemble	T1	T2	T3	T4+			
Ensemble <b>11,6 €/m<sup>2</sup></b>	Ensemble des logements	Loyer médian en €/m <sup>2</sup>	11,6 €	15,2 €	11,9 €	10,0 €	9,8 €	11,1 €	11,6 €
		Loyer médian en €	520 €	386 €	500 €	636 €	770 €	1 050 €	528 €
		Nombre d'enquêtes	3 007	822	1 093	782	310	65	3 072
Relocation <b>12,4 €/m<sup>2</sup></b>	Loyer de marché (relocation)	Loyer médian en €/m <sup>2</sup>	12,4 €	15,8 €	12,1 €	10,0 €	10,6 €	NS	12,4 €
		Loyer médian en €	510 €	381 €	510 €	627 €	810 €	NS	512 €
		Nombre d'enquêtes	1 124	377	404	255	88	NS	1 143

Zone 3 « Quartiers Périphériques »		Appartements					Maisons	Ensemble	
		Ensemble	T1	T2	T3	T4+			
Ensemble <b>10,3 €/m<sup>2</sup></b>	Ensemble des logements	Loyer médian en €/m <sup>2</sup>	10,3 €	15,2 €	11,1 €	9,4 €	8,4 €	10,6 €	10,3 €
		Loyer médian en €	520 €	375 €	480 €	594 €	720 €	949 €	526 €
		Nombre d'enquêtes	2 396	455	953	701	287	93	2 489
Relocation <b>10,7 €/m<sup>2</sup></b>	Loyer de marché (relocation)	Loyer médian en €/m <sup>2</sup>	10,6 €	15,2 €	11,1 €	9,6 €	8,6 €	NS	10,7 €
		Loyer médian en €	510 €	374 €	487 €	600 €	672 €	NS	516 €
		Nombre d'enquêtes	845	207	331	211	96	NS	865

Ville - centre		Appartements					Maisons	Ensemble	
		Ensemble	T1	T2	T3	T4+			
Ensemble <b>11,4 €/m<sup>2</sup></b>	Ensemble des logements	Loyer médian en €/m <sup>2</sup>	11,4 €	15,7 €	11,9 €	9,9 €	9,1 €	11,0 €	11,4 €
		Loyer médian en €	520 €	391 €	503 €	630 €	752 €	1 005 €	530 €
		Nombre d'enquêtes	8 215	2 138	3 099	2 065	913	179	8 394
Relocation <b>12 €/m<sup>2</sup></b>	Loyer de marché (relocation)	Loyer médian en €/m <sup>2</sup>	11,9 €	16,0 €	11,9 €	10,1 €	10,1 €	NS	12,0 €
		Loyer médian en €	510 €	394 €	510 €	627 €	760 €	NS	516 €
		Nombre d'enquêtes	3 129	990	1 170	695	274	NS	3 175



Zone 4 « Cœur de Métropole »		Appartements					Maisons	Ensemble	
		Ensemble	T1	T2	T3	T4+			
Ensemble 10 €/m <sup>2</sup>	Ensemble des logements	Loyer médian en €/m <sup>2</sup>	10,1 €	13,1 €	11,4 €	9,3 €	8,6 €	9,7 €	10,0 €
		Loyer médian en €	545 €	388 €	493 €	609 €	740 €	1 120 €	570 €
		Nombre d'enquêtes	1 395	93	588	571	143	120	1 515
Relocation 10,8 €/m <sup>2</sup>	Loyer de marché (relocation)	Loyer médian en €/m <sup>2</sup>	11,1 €	NS	11,4 €	9,1 €	NS	NS	10,8 €
		Loyer médian en €	510 €	NS	491 €	609 €	NS	NS	517 €
		Nombre d'enquêtes	499	NS	208	201	NS	NS	538

Zone 5 « Communes Pôles »		Appartements					Maisons	Ensemble	
		Ensemble	T1	T2	T3	T4+			
Ensemble 9,3 €/m <sup>2</sup>	Ensemble des logements	Loyer médian en €/m <sup>2</sup>	9,7 €	14,4 €	10,4 €	9,2 €	8,8 €	8,1 €	9,3 €
		Loyer médian en €	508 €	350 €	452 €	580 €	700 €	890 €	575 €
		Nombre d'enquêtes	1 231	85	534	507	105	157	1 388
Relocation 9,5 €/m <sup>2</sup>	Loyer de marché (relocation)	Loyer médian en €/m <sup>2</sup>	9,9 €	NS	10,5 €	9,4 €	NS	8,5 €	9,5 €
		Loyer médian en €	520 €	NS	467 €	580 €	NS	850 €	570 €
		Nombre d'enquêtes	495	NS	219	206	NS	61	556

Zone 6 « Pôles de Proximité »		Appartements					Maisons	Ensemble	
		Ensemble	T1	T2	T3	T4+			
Ensemble 8,6 €/m <sup>2</sup>	Ensemble des logements	Loyer médian en €/m <sup>2</sup>	9,2 €	NS	10,0 €	8,9 €	7,5 €	7,8 €	8,6 €
		Loyer médian en €	493 €	NS	449 €	556 €	610 €	792 €	610 €
		Nombre d'enquêtes	643	NS	254	303	55	205	848
Relocation 8,7 €/m <sup>2</sup>	Loyer de marché (relocation)	Loyer médian en €/m <sup>2</sup>	9,6 €	NS	10,0 €	9,0 €	NS	8,3 €	8,7 €
		Loyer médian en €	480 €	NS	460 €	543 €	NS	840 €	660 €
		Nombre d'enquêtes	258	NS	104	127	NS	72	330

Périphérie		Appartements					Maisons	Ensemble	
		Ensemble	T1	T2	T3	T4+			
Ensemble 9,3 €/m <sup>2</sup>	Ensemble des logements	Loyer médian en €/m <sup>2</sup>	9,8 €	13,6 €	10,6 €	9,2 €	8,4 €	8,2 €	9,3 €
		Loyer médian en €	520 €	370 €	466 €	580 €	707 €	860 €	581 €
		Nombre d'enquêtes	3 269	209	1 376	1 381	303	482	3 751
Relocation 9,6 €/m <sup>2</sup>	Loyer de marché (relocation)	Loyer médian en €/m <sup>2</sup>	10,0 €	14,5 €	10,9 €	9,2 €	8,5 €	8,5 €	9,6 €
		Loyer médian en €	510 €	370 €	470 €	575 €	700 €	860 €	576 €
		Nombre d'enquêtes	1 252	94	531	534	93	172	1 424

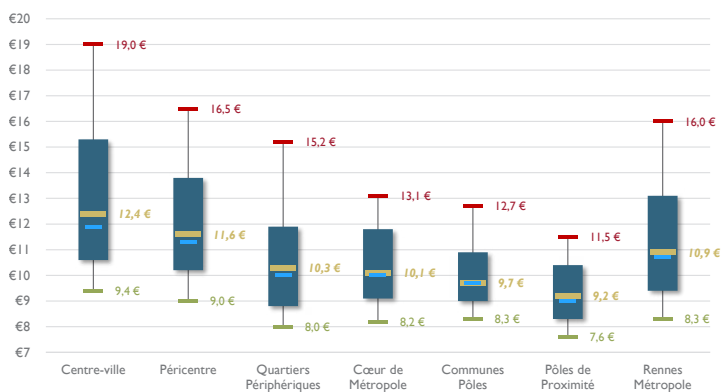
# La typologie de logements

Plus la surface habitable du logement est grande, plus son loyer au m<sup>2</sup> est faible. Cette dégressivité se vérifie d'ailleurs sur l'ensemble du territoire de Rennes Métropole.

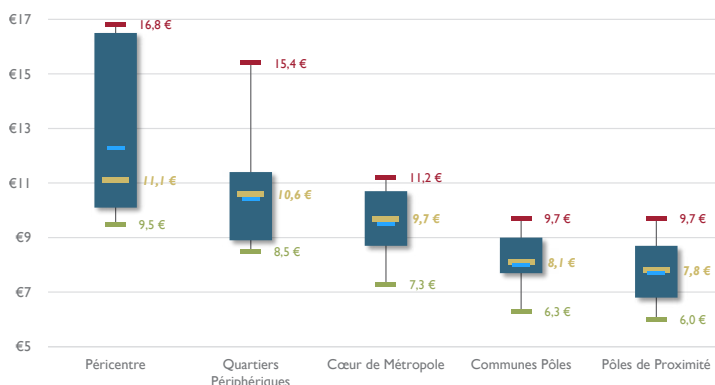
Selon les différentes typologies de logements, leur taille ainsi que leur localisation, le prix au m<sup>2</sup> peut varier du simple au double (ex : un appartement 1p en centre-ville de Rennes à 16,3 €/m<sup>2</sup> et un appartement de 4p et + dans un pôle de proximité à 7,5 €/m<sup>2</sup>).

Sur l'ensemble de la métropole rennaise, le loyer médian au m<sup>2</sup> d'une maison est sensiblement inférieur à celui des appartements (8,6 €/m<sup>2</sup> contre 10,9 €/m<sup>2</sup>). Le loyer médian d'une maison reste globalement plus élevé. Il se situe à 880 € (pour 106 m<sup>2</sup> en moyenne) contre 520 € pour un appartement (pour 51 m<sup>2</sup>).

## Les appartements



## Les maisons

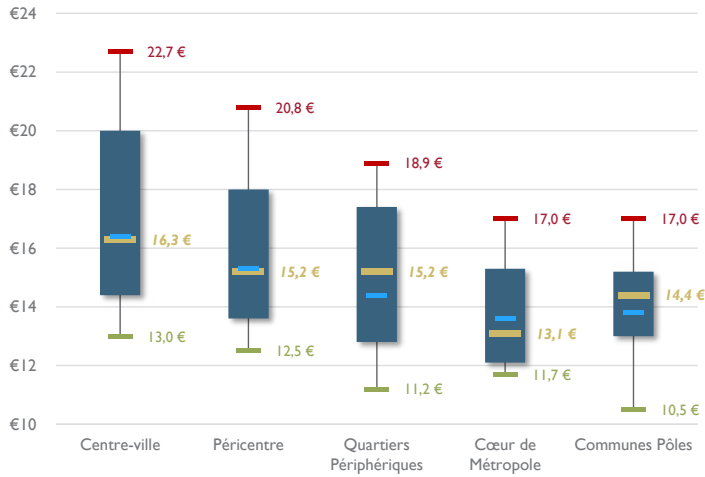


Appartements	Loyer bas au m <sup>2</sup>	Loyer médian au m <sup>2</sup>	Loyer haut au m <sup>2</sup>	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d' enquêtes
Centre-ville	10,6 €	12,4 €	15,3 €	530 €	49 m <sup>2</sup>	2 812
Péricentre	10,2 €	11,6 €	13,8 €	520 €	48 m <sup>2</sup>	3 007
Quartiers Périphériques	8,8 €	10,3 €	11,9 €	520 €	54 m <sup>2</sup>	2 396
Cœur de Métropole	9,1 €	10,1 €	11,8 €	545 €	56 m <sup>2</sup>	1 395
Communes Pôles	9,0 €	9,7 €	10,9 €	508 €	54 m <sup>2</sup>	1 231
Pôles de Proximité	8,3 €	9,2 €	10,4 €	493 €	57 m <sup>2</sup>	643
Rennes Métropole	9,4 €	10,9 €	13,1 €	520 €	51 m <sup>2</sup>	11 484

Maisons	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
Centre-ville	NS	NS	NS	NS	NS	NS
Péricentre	10,1 €	11,1 €	16,5 €	1 050 €	94 m <sup>2</sup>	65
Quartiers Périphériques	8,9 €	10,6 €	11,4 €	949 €	95 m <sup>2</sup>	93
Cœur de Métropole	8,7 €	9,7 €	10,7 €	1 120 €	112 m <sup>2</sup>	120
Communes Pôles	7,7 €	8,1 €	9,0 €	890 €	118 m <sup>2</sup>	157
Pôles de Proximité	6,8 €	7,8 €	8,7 €	792 €	104 m <sup>2</sup>	205
Rennes Métropole	7,4 €	8,6 €	10,1 €	880 €	106 m <sup>2</sup>	661

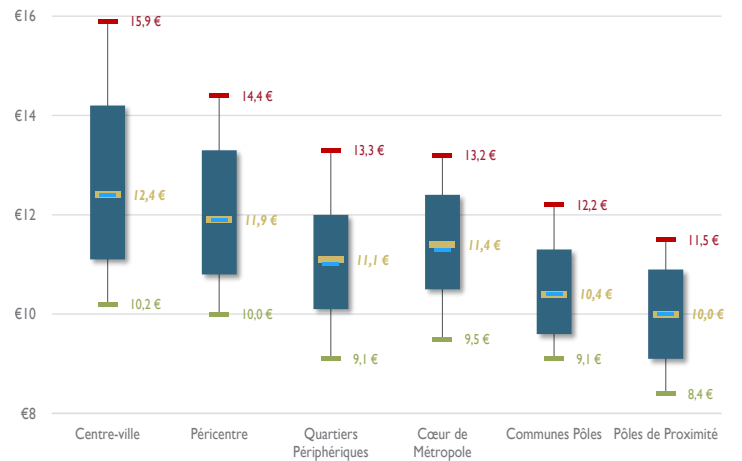


## Les appartements 1 pièce



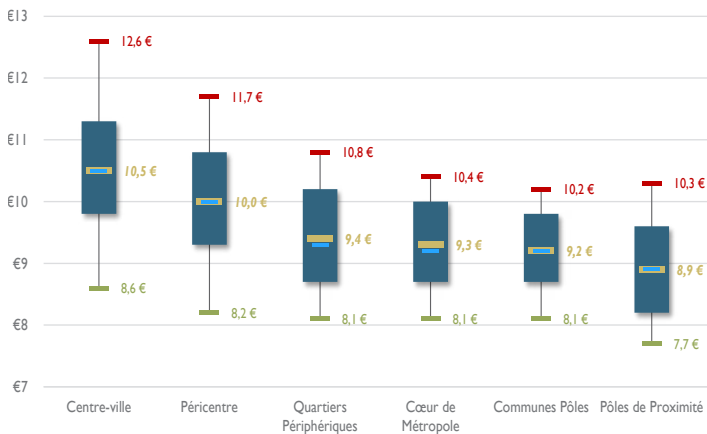
Appartements 1 pièce	Loyer bas au m <sup>2</sup>	Loyer médian au m <sup>2</sup>	Loyer haut au m <sup>2</sup>	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d' enquêtes
Centre-ville	14,4 €	16,3 €	20,0 €	400 €	24 m <sup>2</sup>	861
Péricentre	13,6 €	15,2 €	18,0 €	386 €	25 m <sup>2</sup>	822
Quartiers Périphériques	12,8 €	15,2 €	17,4 €	375 €	26 m <sup>2</sup>	455
Cœur de Métropole	12,1 €	13,1 €	15,3 €	388 €	28 m <sup>2</sup>	93
Communes Pôles	13,0 €	14,4 €	15,2 €	350 €	26 m <sup>2</sup>	85
Pôles de Proximité	NS	NS	NS	NS	NS	NS
Rennes Métropole	13,5 €	15,3 €	18,1 €	390 €	25 m <sup>2</sup>	2 347

## Les appartements 2 pièces



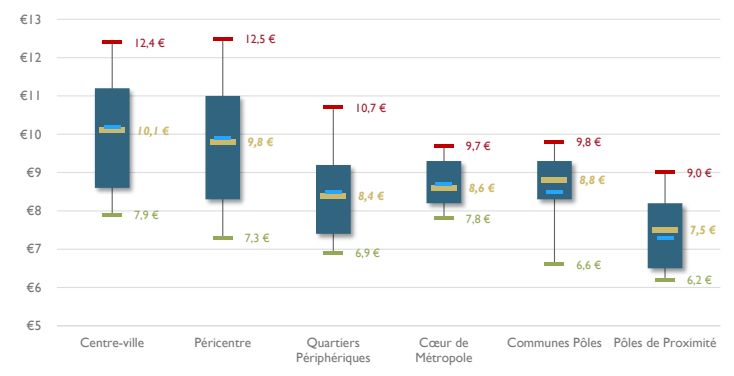
Appartements 2 pièces	Loyer bas au m <sup>2</sup>	Loyer médian au m <sup>2</sup>	Loyer haut au m <sup>2</sup>	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d' enquêtes
Centre-ville	11,1 €	12,4 €	14,2 €	530 €	43 m <sup>2</sup>	1 053
Péricentre	10,8 €	11,9 €	13,3 €	500 €	42 m <sup>2</sup>	1 093
Quartiers Périphériques	10,1 €	11,1 €	12,0 €	480 €	44 m <sup>2</sup>	953
Cœur de Métropole	10,5 €	11,4 €	12,4 €	493 €	43 m <sup>2</sup>	588
Communes Pôles	9,6 €	10,4 €	11,3 €	452 €	44 m <sup>2</sup>	534
Pôles de Proximité	9,1 €	10,0 €	10,9 €	449 €	45 m <sup>2</sup>	254
Rennes Métropole	10,3 €	11,4 €	12,8 €	493 €	43 m <sup>2</sup>	4 475

## Les appartements 3 pièces



Appartements 3 pièces	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
Centre-ville	9,8 €	10,5 €	11,3 €	666 €	64 m <sup>2</sup>	582
Péricentre	9,3 €	10,0 €	10,8 €	636 €	63 m <sup>2</sup>	782
Quartiers Périphériques	8,7 €	9,4 €	10,2 €	594 €	63 m <sup>2</sup>	701
Cœur de Métropole	8,7 €	9,3 €	10,0 €	609 €	66 m <sup>2</sup>	571
Communes Pôles	8,7 €	9,2 €	9,8 €	580 €	63 m <sup>2</sup>	507
Pôles de Proximité	8,2 €	8,9 €	9,6 €	556 €	61 m <sup>2</sup>	303
Rennes Métropole	8,8 €	9,6 €	10,4 €	610 €	64 m <sup>2</sup>	3 446

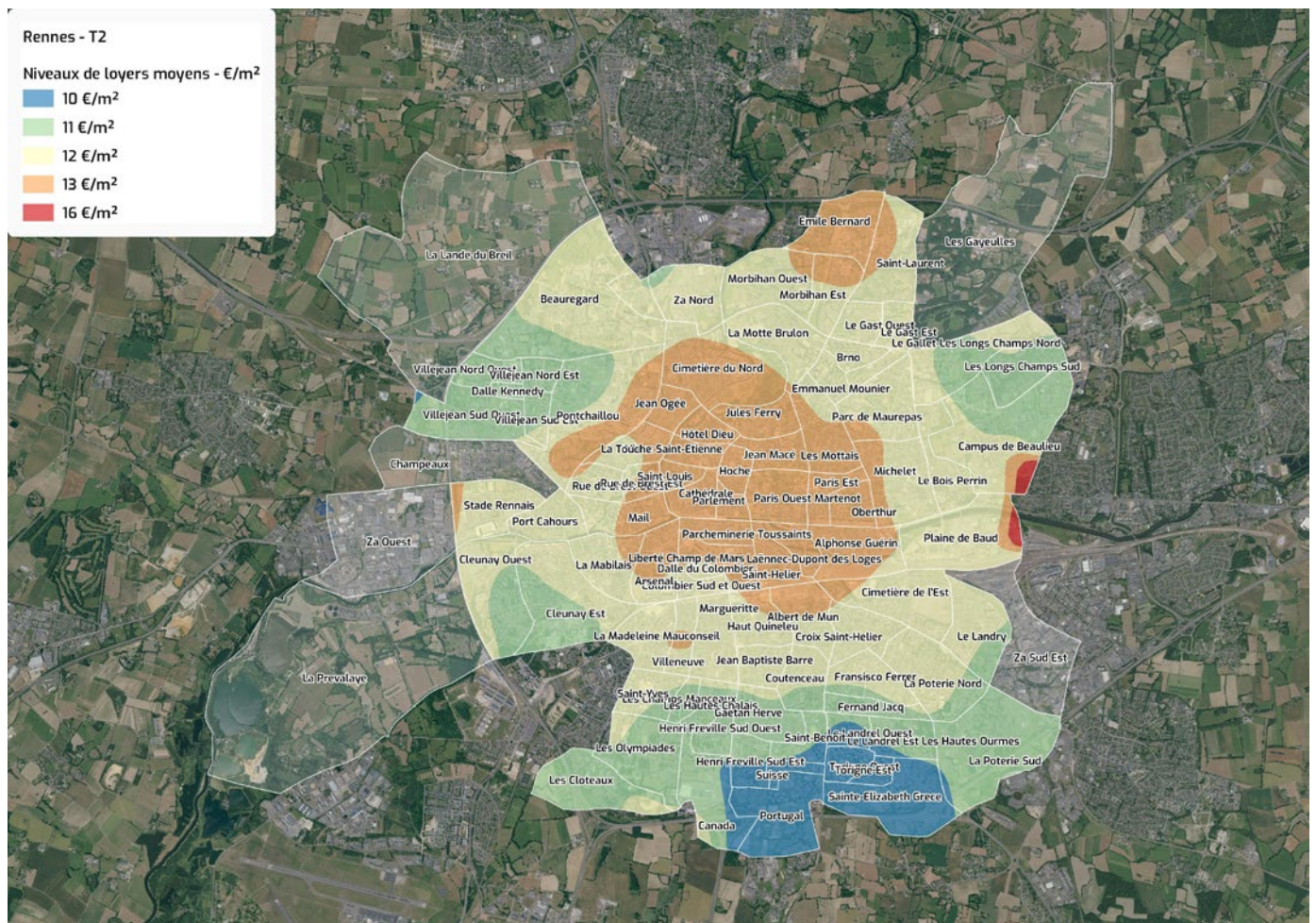
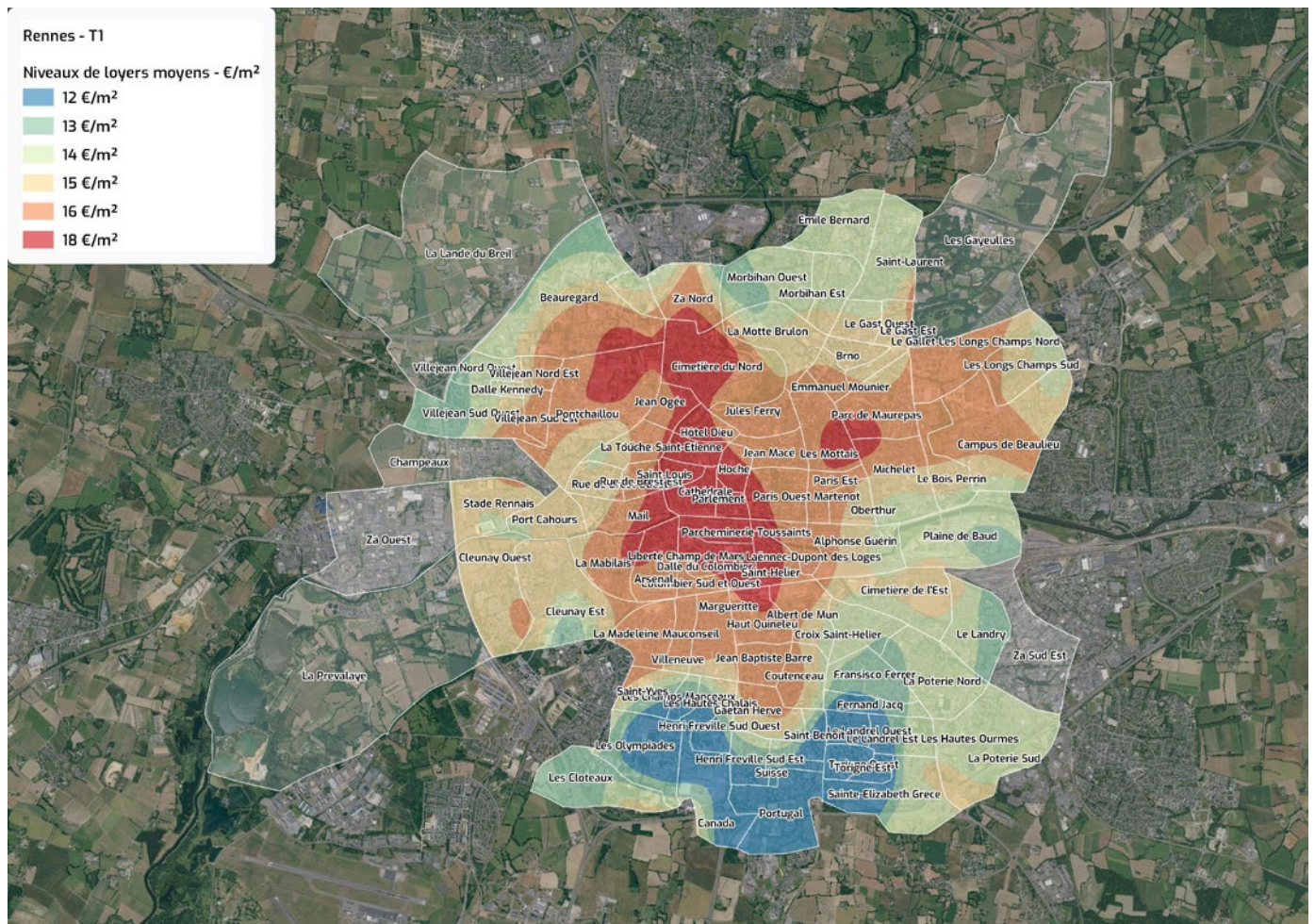
## Les appartements 4 pièces et +



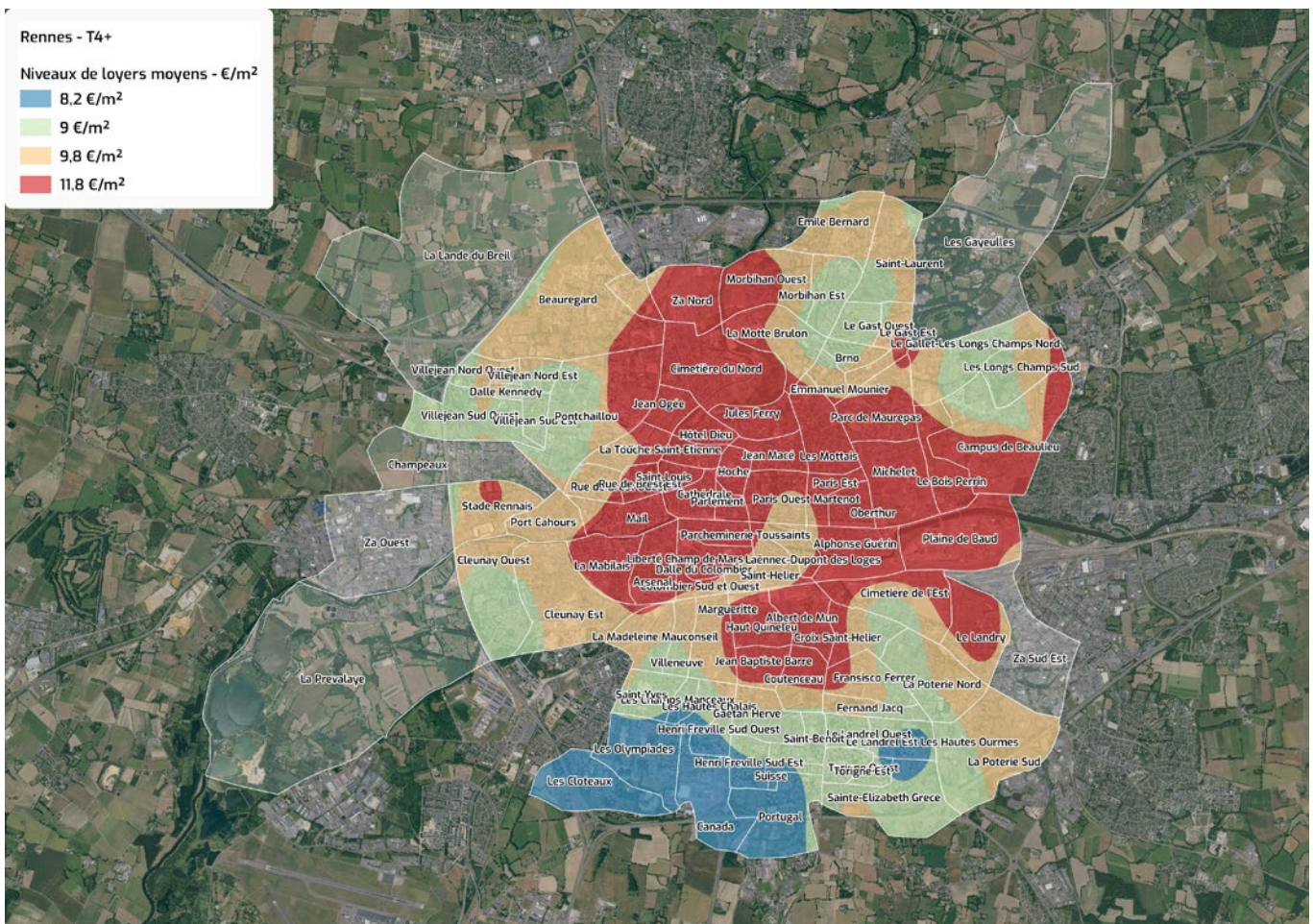
Appartements 4 pièces et +	Loyer bas au m <sup>2</sup>	Loyer médian au m <sup>2</sup>	Loyer haut au m <sup>2</sup>	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d' enquêtes
Centre-ville	8,6 €	10,1 €	11,2 €	820 €	92 m <sup>2</sup>	316
Péricentre	8,3 €	9,8 €	11,0 €	770 €	84 m <sup>2</sup>	310
Quartiers Périphériques	7,4 €	8,4 €	9,2 €	720 €	83 m <sup>2</sup>	287
Cœur de Métropole	8,2 €	8,6 €	9,3 €	740 €	87 m <sup>2</sup>	143
Communes Pôles	8,3 €	8,8 €	9,3 €	700 €	84 m <sup>2</sup>	105
Pôles de Proximité	6,5 €	7,5 €	8,2 €	610 €	89 m <sup>2</sup>	55
Rennes Métropole	8,0 €	8,8 €	10,3 €	741 €	87 m <sup>2</sup>	1 216



## Les cartes lissées par typologie



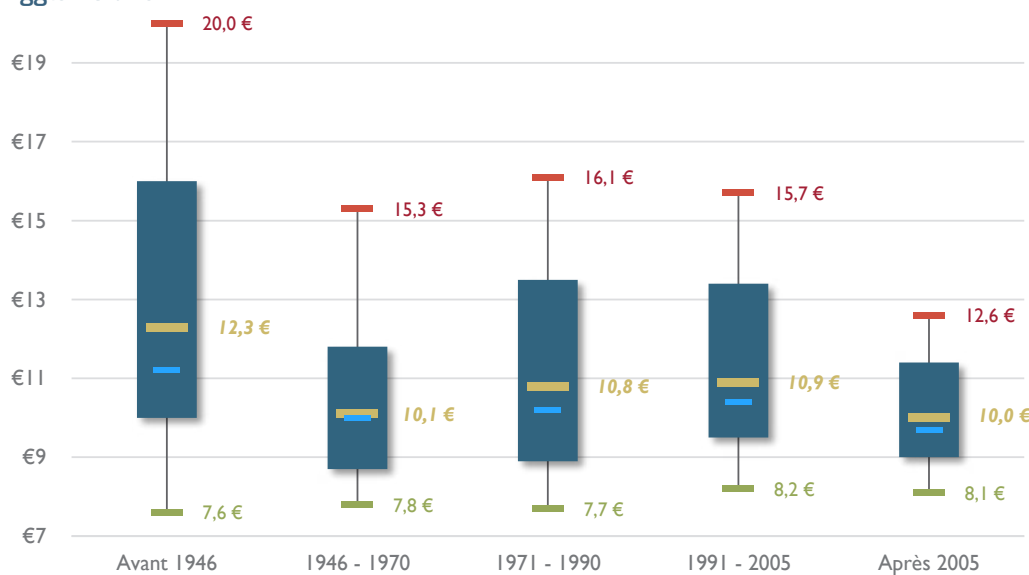






# La période de construction du logement

## Agglomération

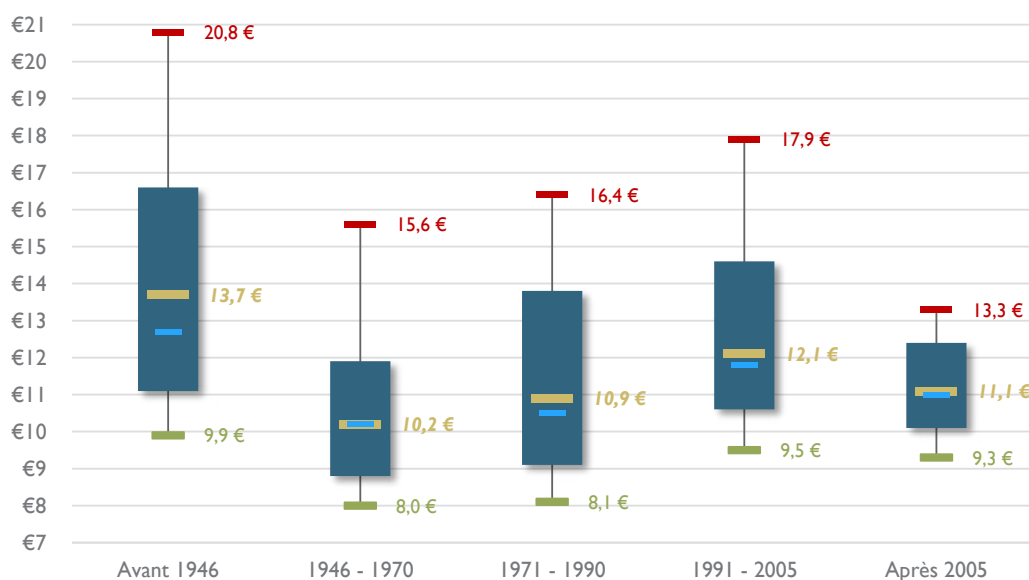


Sur le territoire de Rennes Métropole, les logements les moins chers sont ceux construits durant la période 1946-1970

(10,1 €/m<sup>2</sup>) et ceux construits après 2005 (10 €/m<sup>2</sup>).

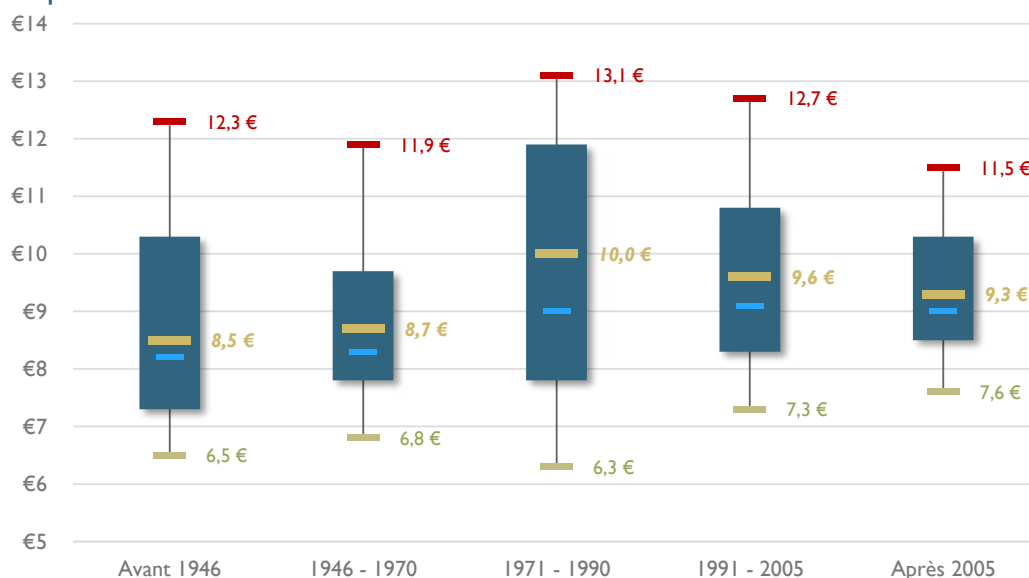
Ces deux périodes de construction concurrentes représentent respectivement 16 % et 23 % du parc locatif privé de l'agglomération. Cependant, si la première période est sous-représentée en périphérie (7 % contre 21 % pour la ville de Rennes), la seconde période atteint 39 % du parc (15 % sur la ville de Rennes).

## Ville-centre



A l'échelle de la ville de Rennes, les loyers les plus onéreux se trouvent dans les logements d'avant-guerre (13,7 €/m<sup>2</sup>). Ce niveau de loyer s'explique notamment par la localisation de ces logements, principalement en centre-ville, ainsi que de leurs petites surfaces ce qui en font des logements très demandés, notamment par les étudiants ou jeunes travailleurs.

## Périphérie



En périphérie, les logements construits récemment (après 2005) proposent des niveaux de loyers légèrement supérieurs au parc plus ancien mais reste en deçà des périodes 1971-2005.

Ce segment est très développé sur la périphérie (zones 4, 5 et 6) où sa part atteint 39 % du parc (45 % sur la zone Coeur de Métropole).



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

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

		Loyer bas au 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 »	Avant 1946	Appartements	10,6 €	12,7 €	16,0 €	470 €	44 m <sup>2</sup>	1 101
		Maisons	7,1 €	9,3 €	13,3 €	713 €	84 m <sup>2</sup>	87
		Total	10,0 €	12,3 €	16,0 €	493 €	51 m <sup>2</sup>	1 188
	1946 - 1970	Appartements	8,7 €	10,1 €	11,8 €	540 €	56 m <sup>2</sup>	1 436
		Maisons	8,3 €	9,8 €	11,7 €	950 €	107 m <sup>2</sup>	101
		Total	8,7 €	10,1 €	11,8 €	550 €	60 m <sup>2</sup>	1 537
	1971 - 1990	Appartements	9,1 €	11,1 €	13,8 €	495 €	51 m <sup>2</sup>	1 803
		Maisons	7,6 €	8,9 €	10,3 €	979 €	115 m <sup>2</sup>	96
		Total	8,9 €	10,8 €	13,5 €	511 €	56 m <sup>2</sup>	1 899
1991 - 2005	Appartements	9,8 €	11,5 €	13,8 €	500 €	48 m <sup>2</sup>	2 178	
	Maisons	7,7 €	8,6 €	10,3 €	890 €	112 m <sup>2</sup>	133	
	Total	9,5 €	10,9 €	13,4 €	535 €	57 m <sup>2</sup>	2 311	
Après 2005	Appartements	9,3 €	10,4 €	11,7 €	563 €	56 m <sup>2</sup>	4 966	
	Maisons	7,3 €	8,3 €	9,0 €	890 €	112 m <sup>2</sup>	244	
	Total	9,0 €	10,0 €	11,4 €	600 €	66 m <sup>2</sup>	5 210	

## Niveaux de loyers hors charges pour la ville-centre (zone 1-2-3)

		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	
« Ville-Centre »	Avant 1946	Appartements	11,3 €	13,6 €	16,6 €	470 €	42 m <sup>2</sup>	1 002
		Maisons	11,0 €	15,4 €	16,6 €	995 €	82 m <sup>2</sup>	50
		Total	11,1 €	13,7 €	16,6 €	485 €	45 m <sup>2</sup>	1 052
	1946 - 1970	Appartements	8,8 €	10,2 €	11,8 €	545 €	56 m <sup>2</sup>	1 332
		Maisons	9,9 €	11,1 €	13,7 €	1 050 €	92 m <sup>2</sup>	66
		Total	8,8 €	10,2 €	11,9 €	550 €	57 m <sup>2</sup>	1 398
	1971 - 1990	Appartements	9,1 €	11,1 €	14,0 €	496 €	51 m <sup>2</sup>	1 673
		Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS
		Total	9,1 €	10,9 €	13,8 €	503 €	53 m <sup>2</sup>	1 703
1991 - 2005	Appartements	10,6 €	12,3 €	14,7 €	519 €	46 m <sup>2</sup>	1 661	
	Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS	
	Total	10,6 €	12,1 €	14,6 €	525 €	48 m <sup>2</sup>	1 682	
Après 2005	Appartements	10,1 €	11,1 €	12,4 €	572 €	55 m <sup>2</sup>	2 547	
	Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS	
	Total	10,1 €	11,1 €	12,4 €	575 €	55 m <sup>2</sup>	2 559	

## Niveaux de loyers hors charges pour la périphérie (zone 4-5-6)

		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	
« Périphérie »	Avant 1946	Appartements	7,6 €	9,0 €	11,4 €	480 €	57 m <sup>2</sup>	99
		Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS
		Total	7,3 €	8,5 €	10,3 €	543 €	68 m <sup>2</sup>	136
	1946 - 1970	Appartements	7,9 €	9,1 €	10,6 €	500 €	55 m <sup>2</sup>	104
		Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS
		Total	7,8 €	8,7 €	9,7 €	590 €	79 m <sup>2</sup>	139
	1971 - 1990	Appartements	9,2 €	11,3 €	12,6 €	470 €	49 m <sup>2</sup>	130
		Maisons	7,0 €	7,7 €	9,8 €	850 €	116 m <sup>2</sup>	66
		Total	7,8 €	10,0 €	11,9 €	580 €	73 m <sup>2</sup>	196
1991 - 2005	Appartements	8,9 €	10,0 €	11,5 €	490 €	51 m <sup>2</sup>	517	
	Maisons	7,3 €	8,1 €	9,7 €	878 €	114 m <sup>2</sup>	112	
	Total	8,3 €	9,6 €	10,8 €	550 €	69 m <sup>2</sup>	629	
Après 2005	Appartements	9,0 €	9,7 €	10,7 €	559 €	58 m <sup>2</sup>	2 419	
	Maisons	7,3 €	8,3 €	9,0 €	890 €	112 m <sup>2</sup>	232	
	Total	8,5 €	9,3 €	10,3 €	610 €	73 m <sup>2</sup>	2 651	

# La date d'emménagement du locataire

Indicateur privilégié de tension sur le marché du locatif privé, le loyer de marché (mobiles, emménagés récents - moins d'un an) est généralement plus élevé que celui des locataires stables (en cours de bail).

Un loyer en cours de bail est contrôlé par l'indice de référence des loyers (IRL) et, par conséquent, sa réévaluation progresse moins rapidement que la hausse du loyer de marché lors de sa remise en location.

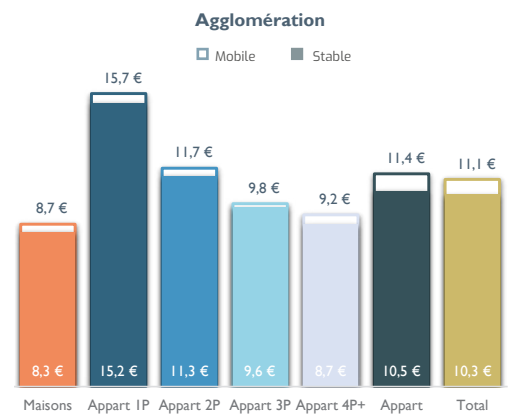
Un locataire ayant donc emménagé dans son logement en 2019 paiera un loyer plus élevé qu'un locataire plus ancien.

Sur le territoire de Rennes Métropole, tous biens confondus, l'écart de loyer médian est de + 0,8 €/m<sup>2</sup>. Il est plus important à Rennes (Ville-centre, + 1 €/m<sup>2</sup>) qu'en périphérie (+ 0,5 €/m<sup>2</sup>).

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

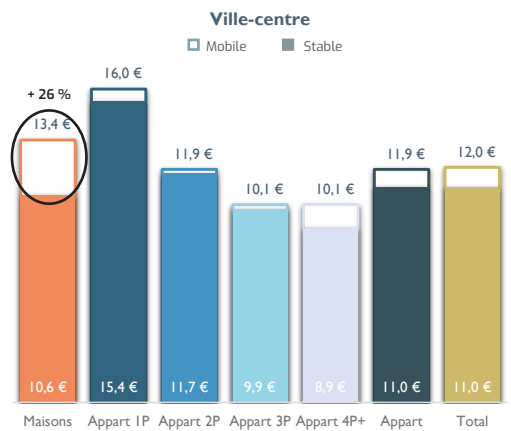
### Niveaux de loyers hors charges pour l'ensemble de l'agglomération

« 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	Mobile	9,9 €	11,4 €	13,9 €	510 €	48 m <sup>2</sup>	4 381
	Stable	9,2 €	10,5 €	12,5 €	533 €	54 m <sup>2</sup>	7 103
Maisons	Mobile	7,7 €	8,7 €	10,3 €	878 €	102 m <sup>2</sup>	218
	Stable	7,1 €	8,3 €	10,1 €	880 €	109 m <sup>2</sup>	443
Total	Mobile	9,5 €	11,1 €	13,6 €	530 €	55 m <sup>2</sup>	4 599
	Stable	8,9 €	10,3 €	12,3 €	559 €	61 m <sup>2</sup>	7 546



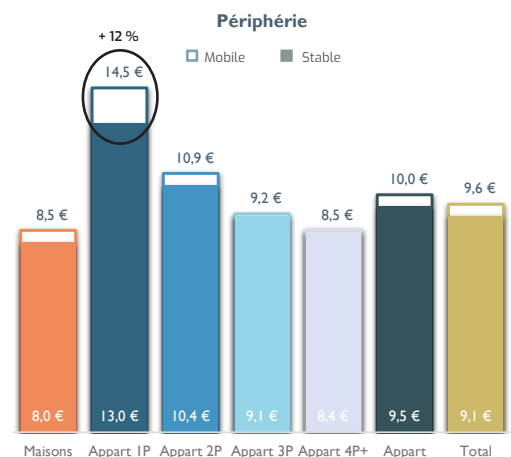
### Niveaux de loyers hors charges pour la ville-centre (zone 1-2-3)

« Ville-Centre »		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	Mobile	10,3 €	11,9 €	14,9 €	510 €	46 m <sup>2</sup>	3 129
	Stable	9,6 €	11,0 €	13,3 €	532 €	53 m <sup>2</sup>	5 086
Maisons	Mobile	11,1 €	13,4 €	16,5 €	1 005 €	92 m <sup>2</sup>	46
	Stable	9,9 €	10,6 €	11,9 €	1 017 €	95 m <sup>2</sup>	133
Total	Mobile	10,3 €	12,0 €	15,0 €	516 €	48 m <sup>2</sup>	3 175
	Stable	9,6 €	11,0 €	13,3 €	540 €	55 m <sup>2</sup>	5 219



### Niveaux de loyers hors charges pour la périphérie (zone 4-5-6)

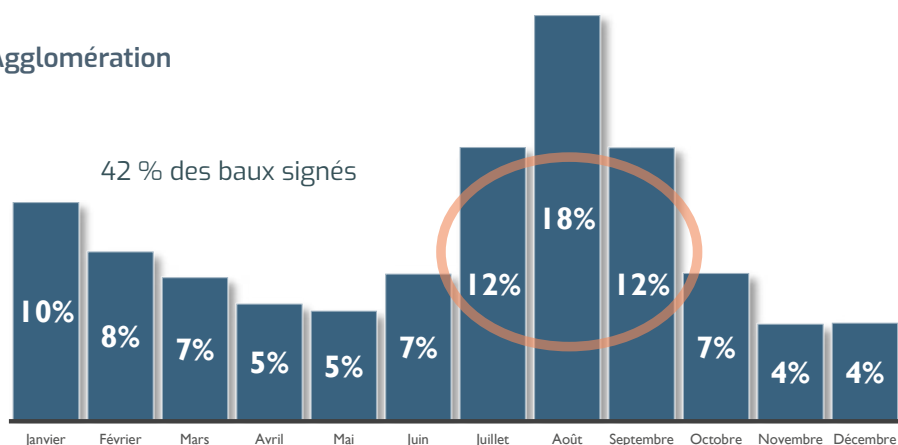
« Périphérie »		Loyer bas au m <sup>2</sup>	Loyer médian au m <sup>2</sup>	Loyer haut au m <sup>2</sup>	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d'enquêtes
Appartements	Mobile	9,1 €	10,0 €	11,6 €	510 €	53 m <sup>2</sup>	1 252
	Stable	8,8 €	9,5 €	10,7 €	539 €	57 m <sup>2</sup>	2 017
Maisons	Mobile	7,6 €	8,5 €	9,6 €	860 €	105 m <sup>2</sup>	172
	Stable	6,8 €	8,0 €	9,0 €	863 €	113 m <sup>2</sup>	310
Total	Mobile	8,5 €	9,6 €	11,1 €	576 €	70 m <sup>2</sup>	1 424
	Stable	8,1 €	9,1 €	10,2 €	587 €	73 m <sup>2</sup>	2 327





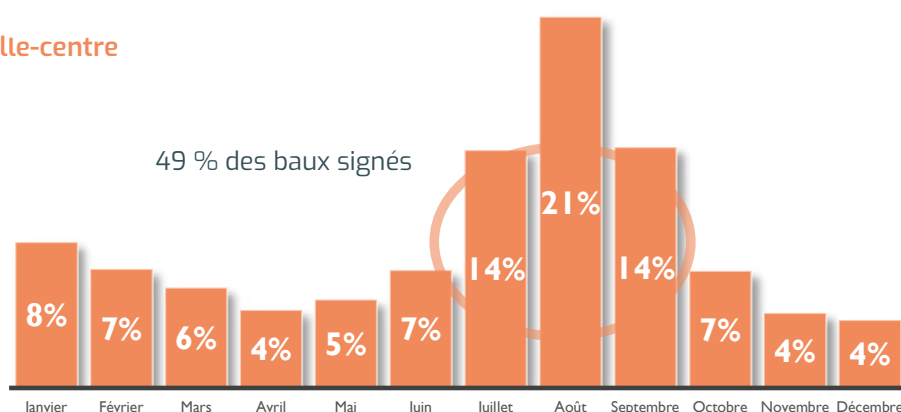
## Saisonnalité du marché locatif sur la métropole rennaise (mobiles)

### Agglomération



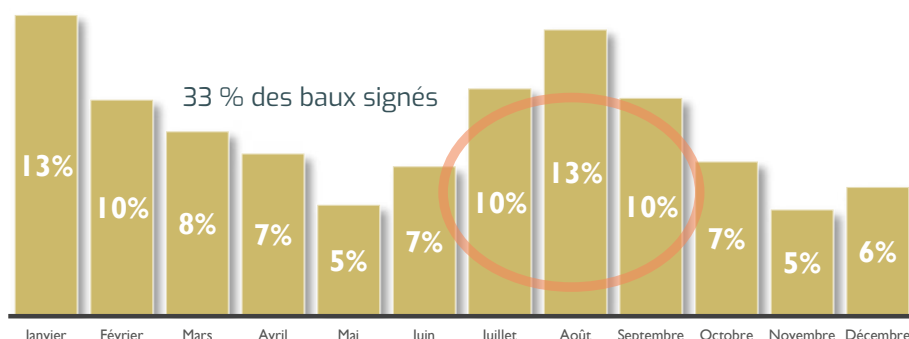
42 % des baux sont signés au cours des 3 mois estivaux (juillet, août et septembre) dont 18 % rien qu'au mois d'août.

### Ville-centre



A l'échelle de la ville-centre, c'est la moitié des baux qui sont signés durant ces 3 mois dont 1/5 au mois d'août.

### Périphérie



En périphérie, à l'instar de la ville-centre, plus d'1/3 des signatures se fait durant la saison estivale. Sur le 1er trimestre, environ 1/3 des entrées (30 %) se réalisent au cours de ces 3 mois d'hiver.

## Le mode de gestion du propriétaire

A l'échelle de la métropole s'agissant d'une gestion directe ou déléguée, elle révèle un loyer médian en 2020 quasi-similaire (+0,2 €/m<sup>2</sup>). En périphérie, le loyer médian en gestion déléguée

est 4,5 % plus élevé qu'en gestion directe (+0,4 €/m<sup>2</sup>) contre +0,2 €/m<sup>2</sup> en Ville-centre.

	Type de gestion	Loyer médian au m <sup>2</sup>	Surf. moy.	Nb d' enquêtes	
« Agglomération »	Appartements	Déléguée	10,9 €	52 m <sup>2</sup>	10 743
		Directe	10,8 €	51 m <sup>2</sup>	741
	Maisons	Déléguée	9,1 €	105 m <sup>2</sup>	553
		Directe	8,3 €	107 m <sup>2</sup>	108
« Ensemble des logements »	Déléguée	10,7 €	56 m <sup>2</sup>	11 296	
	Directe	10,5 €	60 m <sup>2</sup>	849	

	Type de gestion	Loyer médian au m <sup>2</sup>	Surf. moy.	Nb d' enquêtes	
« Ville-Centre »	Ensemble des logements	Déléguée	11,5 €	52 m <sup>2</sup>	7 858
		Directe	11,3 €	52 m <sup>2</sup>	536
« Périphérie »	Ensemble des logements	Déléguée	9,5 €	67m <sup>2</sup>	3 438
		Directe	9,1 €	65 m <sup>2</sup>	313

## 3 Évolution des loyers

### Sens de l'évolution des loyers des logements reloués

A partir d'un échantillon de références (1815 ref.) présentes dans nos bases depuis une ou plusieurs années sur Rennes Métropole et dont le locataire a changé entre 2019-2020,

nous avons analysé celles qui sont restées stables (évolution inférieure à l'IRL soit 1,6 %), qui ont connu une baisse ou une hausse au cours d'un changement de locataire.

Sens de l'évolution à la relocation	Nb de logements	% logements
Baisse	167	9%
Stable	962	53%
Hausse	686	38%

Sens de l'évolution à la relocation	Nb de logements	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4	Zone 5	Zone 6
Baisse	167	3%	9%	6%	20%	14%	16%
Stable	962	47%	51%	56%	57%	61%	56%
Hausse	686	51%	39%	38%	23%	25%	28%

Sens de l'évolution à la relocation	Nb de logements	Ville-centre	Périphérie
Baisse	167	6%	16%
Stable	962	51%	58%
Hausse	686	43%	25%

Sens de l'évolution à la relocation	Nb de logements	1p	2p	3p	4p+
Baisse	167	5%	10%	12%	11%
Stable	962	46%	53%	63%	49%
Hausse	686	49%	37%	25%	40%

Si dans l'ensemble les loyers de relocations sont restés, pour plus de la moitié d'entre-eux stables (53 %), plus d'1/3 ont progressé au delà de +1,6 % (moyenne des variations de l'IRL en 2019). Cette hausse s'est principalement appliquée sur la ville-centre (43 %) en zone 1 (Centre-Ville - 51 %).

En zone 4 le taux de logements reloués avec un loyer en hausse est équivalent à ceux reloués avec un loyer en baisse. Globalement, ce sont les petits logements qui rencontrent le plus fort taux de loyers en hausse.

### Evolution des loyers à la relocation 2019 - 2020

Les résultats ci-après mettent en exergue les loyers médians issus d'une comparaison des logements reloués entre les années n et n-1. Il s'agit d'une photographie entre deux périodes, pour des logements, typologies et des zonages similaires. La variable «différences logements 2019-2020» est importante car elle

permet d'apporter une explication aux différents mouvements de loyers sur cette période.

Les résultats doivent être abordés avec un certain recul car la méthodologie employée n'est pas validée par le comité scientifique.

#### Agglomération

	Loyer méd. €/m <sup>2</sup>	Evolution		Loyer méd.	Surf. moy.	Nb réf.	Diff. logements 2019-2020		
			€/m <sup>2</sup>				nb	%	
Rennes Métropole	Appart	11,4 €	↑	+0,1 €	510 €	48 m <sup>2</sup>	4381	+26	+1%
	T1	15,7 €	NS	NS	390 €	25 m <sup>2</sup>	1084	-94	-8%
	T2	11,7 €	↑	+0,3 €	500 €	43 m <sup>2</sup>	1701	+117	+7%
	T3	9,8 €	↑	+0,2 €	604 €	62 m <sup>2</sup>	1229	+10	+1%
	T4 +	9,2 €	↑	+0,2 €	750 €	84 m <sup>2</sup>	367	-7	-2%
	Maisons	8,7 €	↑	+0,2 €	878 €	102 m <sup>2</sup>	218	+10	+5%
	Ensemble	11,1 €	↑	+0,1 €	530 €	55 m <sup>2</sup>	4599	+36	+1%

Les loyers de relocation ont évolué de +0,1 €/m<sup>2</sup> sur l'ensemble de l'agglomération soit +0,9 % sur 1 an.

Les maisons ont connu la plus grande évolution avec + 0,2 €/m<sup>2</sup> (+2,4%) contre +0,1 €/m<sup>2</sup> pour les appartements (+0,9%).



## Ville Centre

	Loyer méd. €/m <sup>2</sup>	Evolution		Loyer méd.	Surf. moy.	Nb réf.	Diff. logements 2019-2020	
			€/m <sup>2</sup>				nb	%
Ville - centre	11,9 €	→	- €	510 €	46 m <sup>2</sup>	3129	-179	-5%
Appart	11,9 €	→	- €	510 €	46 m <sup>2</sup>	3129	-179	-5%
T1	16,0 €	↑	+0,6 €	394 €	25 m <sup>2</sup>	990	-102	-9%
T2	11,9 €	→	- €	510 €	42 m <sup>2</sup>	1170	+34	+3%
T3	10,1 €	↑	+0,1 €	627 €	62 m <sup>2</sup>	695	-83	-11%
T4 +	10,1 €	↑	+0,7 €	760 €	83 m <sup>2</sup>	274	-28	-9%
Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	46	-14	-23%
Ensemble	12,0 €	↑	+0,1 €	516 €	48 m <sup>2</sup>	3175	-193	-6%

Si les loyers de marché des appartements ont connu une stagnation sur la ville-centre, les T1 et T4+ ont progressé de +0,6 €/m<sup>2</sup> et +0,7 €/m<sup>2</sup> (+3,9% et +7,4%).

	Loyer méd. €/m <sup>2</sup>	Evolution		Loyer méd.	Surf. moy.	Nb réf.	Diff. logements 2019-2020	
			€/m <sup>2</sup>				nb	%
Zone 1 « Centre-Ville »	13,0 €	↑	+0,6 €	515 €	45 m <sup>2</sup>	1160	-35	-3%
Appart	13,0 €	↑	+0,6 €	515 €	45 m <sup>2</sup>	1160	-35	-3%
T1	17,1 €	↑	+1,3 €	400 €	24 m <sup>2</sup>	406	-24	-6%
T2	12,9 €	↑	+0,6 €	525 €	41 m <sup>2</sup>	435	+18	+4%
T3	10,6 €	↓	-0,1 €	660 €	62 m <sup>2</sup>	229	-4	-2%
T4 +	10,8 €	↓	-0,6 €	850 €	90 m <sup>2</sup>	90	-25	-22%
Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	7	-2	-22%
Ensemble	13,0 €	↑	+0,6 €	520 €	45 m <sup>2</sup>	1167	-37	-3%



	Loyer méd. €/m <sup>2</sup>	Evolution		Loyer méd.	Surf. moy.	Nb réf.	Diff. logements 2019-2020	
			€/m <sup>2</sup>				nb	%
Zone 2 « Péricentre »	12,4 €	↑	+0,2 €	510 €	45 m <sup>2</sup>	1124	-114	-9%
Appart	12,4 €	↑	+0,2 €	510 €	45 m <sup>2</sup>	1124	-114	-9%
T1	15,8 €	↑	+0,2 €	381 €	25 m <sup>2</sup>	377	-65	-15%
T2	12,1 €	↑	+0,1 €	510 €	42 m <sup>2</sup>	404	-8	-2%
T3	10,0 €	↓	-0,2 €	627 €	62 m <sup>2</sup>	255	-32	-11%
T4 +	10,6 €	↑	+1,2 €	810 €	81 m <sup>2</sup>	88	-9	-9%
Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	19	-7	-27%
Ensemble	12,4 €	↑	+0,2 €	512 €	46 m <sup>2</sup>	1143	-121	-10%



	Loyer méd. €/m <sup>2</sup>	Evolution		Loyer méd.	Surf. moy.	Nb réf.	Diff. logements 2019-2020	
			€/m <sup>2</sup>				nb	%
Zone 3 « Quartiers Périphériques »	10,6 €	→	- €	510 €	51 m <sup>2</sup>	845	-30	-3%
Appart	10,6 €	→	- €	510 €	51 m <sup>2</sup>	845	-30	-3%
T1	15,2 €	↑	+0,3 €	374 €	26 m <sup>2</sup>	207	-13	-6%
T2	11,1 €	↓	-0,2 €	487 €	44 m <sup>2</sup>	331	+24	+8%
T3	9,6 €	↑	+0,3 €	600 €	62 m <sup>2</sup>	211	-47	-18%
T4 +	8,6 €	↑	+0,2 €	672 €	78 m <sup>2</sup>	96	6	7%
Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	20	-5	-20%
Ensemble	10,7 €	↑	+0,2 €	516 €	54 m <sup>2</sup>	865	-35	-4%







## 4 Tableaux récapitulatifs

### Niveaux de loyers - Ensemble des logements

#### Niveaux de loyers par type de logement et par zone

	Niveaux de loyers	Ensemble des appartements	Appartements				Maisons	Ensemble des logements
			T1	T2	T3	T4+		
Rennes Métropole	Loyers bas	9,4 €	13,5 €	10,3 €	8,8 €	8,0 €	7,4 €	9,1 €
	Loyer médian au m <sup>2</sup>	10,9 €	15,3 €	11,4 €	9,6 €	8,8 €	8,6 €	10,6 €
	Loyer haut	13,1 €	18,1 €	12,8 €	10,4 €	10,3 €	10,1 €	12,8 €
	Loyer médian	520 €	390 €	493 €	610 €	741 €	880 €	550 €
	Surface moyenne	51 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>	43 m <sup>2</sup>	64 m <sup>2</sup>	87 m <sup>2</sup>	106 m <sup>2</sup>	59 m <sup>2</sup>
	Nombre d'enquêtes	11 484	2 347	4 475	3 446	1 216	661	12 145

	Niveaux de loyers	Ensemble des appartements	Appartements				Maisons	Ensemble des logements
			T1	T2	T3	T4+		
Centre-ville	Loyers bas	10,6 €	14,4 €	11,1 €	9,8 €	8,6 €	NS	10,6 €
	Loyer médian au m <sup>2</sup>	12,4 €	16,3 €	12,4 €	10,5 €	10,1 €	NS	12,4 €
	Loyer haut	15,3 €	20,0 €	14,2 €	11,3 €	11,2 €	NS	15,3 €
	Loyer médian	530 €	400 €	530 €	666 €	820 €	NS	535 €
	Surface moyenne	49 m <sup>2</sup>	24 m <sup>2</sup>	43 m <sup>2</sup>	64 m <sup>2</sup>	92 m <sup>2</sup>	NS	49 m <sup>2</sup>
	Nombre d'enquêtes	2 812	861	1 053	582	316	NS	2 833
Péricentre	Loyers bas	10,2 €	13,6 €	10,8 €	9,3 €	8,3 €	10,1 €	10,2 €
	Loyer médian au m <sup>2</sup>	11,6 €	15,2 €	11,9 €	10,0 €	9,8 €	11,1 €	11,6 €
	Loyer haut	13,8 €	18,0 €	13,3 €	10,8 €	11,0 €	16,5 €	13,8 €
	Loyer médian	520 €	386 €	500 €	636 €	770 €	1 050 €	528 €
	Surface moyenne	48 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>	84 m <sup>2</sup>	94 m <sup>2</sup>	51 m <sup>2</sup>
	Nombre d'enquêtes	3 007	822	1 093	782	310	65	3 072
Quartiers Périphériques	Loyers bas	8,8 €	12,8 €	10,1 €	8,7 €	7,4 €	8,9 €	8,9 €
	Loyer médian au m <sup>2</sup>	10,3 €	15,2 €	11,1 €	9,4 €	8,4 €	10,6 €	10,3 €
	Loyer haut	11,9 €	17,4 €	12,0 €	10,2 €	9,2 €	11,4 €	11,9 €
	Loyer médian	520 €	375 €	480 €	594 €	720 €	949 €	526 €
	Surface moyenne	54 m <sup>2</sup>	26 m <sup>2</sup>	44 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>	83 m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup>	56 m <sup>2</sup>
	Nombre d'enquêtes	2 396	455	953	701	287	93	2 489
Ville-Centre	Loyers bas	9,9 €	13,7 €	10,7 €	9,0 €	8,1 €	10,1 €	9,9 €
	Loyer médian au m <sup>2</sup>	11,4 €	15,7 €	11,9 €	9,9 €	9,1 €	11,0 €	11,4 €
	Loyer haut	13,9 €	18,6 €	13,3 €	10,8 €	10,7 €	15,4 €	13,9 €
	Loyer médian	520 €	391 €	503 €	630 €	752 €	1 005 €	530 €
	Surface moyenne	50 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>	43 m <sup>2</sup>	64 m <sup>2</sup>	87 m <sup>2</sup>	94 m <sup>2</sup>	52 m <sup>2</sup>
	Nombre d'enquêtes	8 215	2 138	3 099	2 065	913	179	8 394

	Niveaux de loyers	Ensemble des appartements	Appartements				Maisons	Ensemble des logements
			T1	T2	T3	T4+		
Cœur de Métropole	Loyers bas	9,1 €	12,1 €	10,5 €	8,7 €	8,2 €	8,7 €	9,1 €
	Loyer médian au m <sup>2</sup>	10,1 €	13,1 €	11,4 €	9,3 €	8,6 €	9,7 €	10,0 €
	Loyer haut	11,8 €	15,3 €	12,4 €	10,0 €	9,3 €	10,7 €	11,6 €
	Loyer médian	545 €	388 €	493 €	609 €	740 €	1 120 €	570 €
	Surface moyenne	56 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>	43 m <sup>2</sup>	66 m <sup>2</sup>	87 m <sup>2</sup>	112 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>
	Nombre d'enquêtes	1 395	93	588	571	143	120	1 515
Communes Pôles	Loyers bas	9,0 €	13,0 €	9,6 €	8,7 €	8,3 €	7,7 €	8,4 €
	Loyer médian au m <sup>2</sup>	9,7 €	14,4 €	10,4 €	9,2 €	8,8 €	8,1 €	9,3 €
	Loyer haut	10,9 €	15,2 €	11,3 €	9,8 €	9,3 €	9,0 €	10,4 €
	Loyer médian	508 €	350 €	452 €	580 €	700 €	890 €	575 €
	Surface moyenne	54 m <sup>2</sup>	26 m <sup>2</sup>	44 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>	84 m <sup>2</sup>	118 m <sup>2</sup>	71 m <sup>2</sup>
	Nombre d'enquêtes	1 231	85	534	507	105	157	1 388
Pôles de Proximité	Loyers bas	8,3 €	NS	9,1 €	8,2 €	6,5 €	6,8 €	7,5 €
	Loyer médian au m <sup>2</sup>	9,2 €	NS	10,0 €	8,9 €	7,5 €	7,8 €	8,6 €
	Loyer haut	10,4 €	NS	10,9 €	9,6 €	8,2 €	8,7 €	9,7 €
	Loyer médian	493 €	NS	449 €	556 €	610 €	792 €	610 €
	Surface moyenne	57 m <sup>2</sup>	NS	45 m <sup>2</sup>	61 m <sup>2</sup>	89 m <sup>2</sup>	104 m <sup>2</sup>	79 m <sup>2</sup>
	Nombre d'enquêtes	643	NS	254	303	55	205	848
Périphérie	Loyers bas	8,9 €	11,9 €	9,8 €	8,5 €	7,7 €	7,1 €	8,2 €
	Loyer médian au m <sup>2</sup>	9,8 €	13,6 €	10,6 €	9,2 €	8,4 €	8,2 €	9,3 €
	Loyer haut	11,1 €	15,2 €	11,6 €	9,9 €	9,1 €	9,2 €	10,5 €
	Loyer médian	520 €	370 €	466 €	580 €	707 €	860 €	581 €
	Surface moyenne	55 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>	44 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>	86 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>	72 m <sup>2</sup>
	Nombre d'enquêtes	3 269	209	1 376	1 381	303	482	3 751



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

## Agglomération

	Niveaux de loyers	Ensemble des appartements	Appartements				Ensemble des logements
			T1	T2	T3	T4+	
Avant 1946	Loyers bas	10,6 €	14,9 €	10,7 €	8,2 €	7,0 €	10,0 €
	Loyer médian au m <sup>2</sup>	12,7 €	16,7 €	12,2 €	10,2 €	9,0 €	12,3 €
	Loyer haut	16,0 €	20,6 €	14,1 €	11,2 €	11,5 €	16,0 €
	Loyer médian	470 €	400 €	488 €	610 €	807 €	493 €
	Surface moyenne	44 m <sup>2</sup>	24 m <sup>2</sup>	41 m <sup>2</sup>	61 m <sup>2</sup>	101 m <sup>2</sup>	51 m <sup>2</sup>
	Nombre d'enquêtes	1 101	417	386	188	110	1 188
1946 - 1970	Loyers bas	8,7 €	13,6 €	10,2 €	8,5 €	7,8 €	8,7 €
	Loyer médian au m <sup>2</sup>	10,1 €	15,4 €	11,0 €	9,2 €	8,6 €	10,1 €
	Loyer haut	11,8 €	19,0 €	12,0 €	10,2 €	10,3 €	11,8 €
	Loyer médian	540 €	360 €	490 €	570 €	670 €	550 €
	Surface moyenne	56 m <sup>2</sup>	24 m <sup>2</sup>	44 m <sup>2</sup>	62 m <sup>2</sup>	78 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>
	Nombre d'enquêtes	1 436	227	400	494	315	1 537
1971 - 1990	Loyers bas	9,1 €	13,4 €	10,1 €	8,3 €	7,5 €	8,9 €
	Loyer médian au m <sup>2</sup>	11,1 €	15,2 €	11,2 €	9,5 €	8,4 €	10,8 €
	Loyer haut	13,8 €	16,8 €	12,4 €	10,7 €	9,5 €	13,5 €
	Loyer médian	495 €	392 €	490 €	590 €	748 €	511 €
	Surface moyenne	51 m <sup>2</sup>	27 m <sup>2</sup>	44 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>	88 m <sup>2</sup>	56 m <sup>2</sup>
	Nombre d'enquêtes	1 803	644	671	268	220	1 899
1991 - 2005	Loyers bas	9,8 €	13,8 €	10,6 €	8,8 €	8,6 €	9,5 €
	Loyer médian au m <sup>2</sup>	11,5 €	15,3 €	11,9 €	9,6 €	9,5 €	10,9 €
	Loyer haut	13,8 €	18,3 €	13,3 €	10,3 €	10,8 €	13,4 €
	Loyer médian	500 €	380 €	493 €	607 €	780 €	535 €
	Surface moyenne	48 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>	64 m <sup>2</sup>	86 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>
	Nombre d'enquêtes	2 178	576	942	505	155	2 311
Après 2005	Loyers bas	9,3 €	12,0 €	10,3 €	9,1 €	8,4 €	9,0 €
	Loyer médian au m <sup>2</sup>	10,4 €	12,7 €	11,3 €	9,8 €	9,1 €	10,0 €
	Loyer haut	11,7 €	13,8 €	12,2 €	10,4 €	10,1 €	11,4 €
	Loyer médian	563 €	395 €	500 €	631 €	777 €	600 €
	Surface moyenne	56 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	44 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	89 m <sup>2</sup>	66 m <sup>2</sup>
	Nombre d'enquêtes	4 966	483	2 076	1 991	416	5 210

## Ville centre

	Niveaux de loyers	Ensemble des appartements	Appartements				Maisons	Ensemble des logements
			T1	T2	T3	T4+		
Avant 1946	Loyers bas	11,3 €	15,0 €	10,9 €	9,8 €	9,2 €	11,0 €	11,1 €
	Loyer médian au m <sup>2</sup>	13,6 €	16,7 €	12,7 €	10,6 €	11,2 €	15,4 €	13,7 €
	Loyer haut	16,6 €	20,5 €	14,6 €	12,0 €	11,7 €	16,6 €	16,6 €
	Loyer médian	470 €	400 €	506 €	660 €	970 €	995 €	485 €
	Surface moyenne	42 m <sup>2</sup>	24 m <sup>2</sup>	41 m <sup>2</sup>	64 m <sup>2</sup>	106 m <sup>2</sup>	82 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>
	Nombre d'enquêtes	1 002	399	355	152	96	50	1 052
1946 - 1970	Loyers bas	8,8 €	13,8 €	10,2 €	8,6 €	7,9 €	9,9 €	8,8 €
	Loyer médian au m <sup>2</sup>	10,2 €	15,9 €	11,1 €	9,4 €	8,6 €	11,1 €	10,2 €
	Loyer haut	11,8 €	19,0 €	12,0 €	10,2 €	10,5 €	13,7 €	11,9 €
	Loyer médian	545 €	360 €	493 €	575 €	670 €	1 050 €	550 €
	Surface moyenne	56 m <sup>2</sup>	23 m <sup>2</sup>	44 m <sup>2</sup>	62 m <sup>2</sup>	78 m <sup>2</sup>	92 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>
	Nombre d'enquêtes	1 332	205	361	460	306	66	1 398
1971 - 1990	Loyers bas	9,1 €	13,4 €	10,1 €	8,3 €	7,6 €	NS	9,1 €
	Loyer médian au m <sup>2</sup>	11,1 €	15,6 €	11,1 €	9,5 €	8,4 €	NS	10,9 €
	Loyer haut	14,0 €	17,3 €	12,5 €	10,4 €	9,6 €	NS	13,8 €
	Loyer médian	496 €	394 €	494 €	600 €	741 €	NS	503 €
	Surface moyenne	51 m <sup>2</sup>	27 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>	64 m <sup>2</sup>	88 m <sup>2</sup>	NS	53 m <sup>2</sup>
	Nombre d'enquêtes	1 673	629	609	229	206	NS	1 703
1991 - 2005	Loyers bas	10,6 €	14,3 €	11,4 €	9,4 €	8,8 €	NS	10,6 €
	Loyer médian au m <sup>2</sup>	12,3 €	16,3 €	12,5 €	10,0 €	10,1 €	NS	12,1 €
	Loyer haut	14,7 €	19,1 €	14,3 €	10,8 €	11,2 €	NS	14,6 €
	Loyer médian	519 €	385 €	506 €	629 €	810 €	NS	525 €
	Surface moyenne	46 m <sup>2</sup>	24 m <sup>2</sup>	41 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>	89 m <sup>2</sup>	NS	48 m <sup>2</sup>
	Nombre d'enquêtes	1 661	495	723	324	119	NS	1 682
Après 2005	Loyers bas	10,1 €	12,1 €	11,0 €	9,7 €	8,9 €	NS	10,1 €
	Loyer médian au m <sup>2</sup>	11,1 €	12,7 €	11,9 €	10,3 €	9,8 €	NS	11,1 €
	Loyer haut	12,4 €	13,8 €	12,5 €	10,9 €	11,0 €	NS	12,4 €
	Loyer médian	572 €	397 €	515 €	658 €	824 €	NS	575 €
	Surface moyenne	55 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	44 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>	NS	55 m <sup>2</sup>
	Nombre d'enquêtes	2 547	410	1 051	900	186	NS	2 559



	Niveaux de loyers	Ensemble des appartements	Appartements				Maisons	Ensemble des logements
			T1	T2	T3	T4+		
Avant 1946	Loyers bas	7,6 €	NS	NS	NS	NS	NS	7,3 €
	Loyer médian au m <sup>2</sup>	9,0 €	NS	NS	NS	NS	NS	8,5 €
	Loyer haut	11,4 €	NS	NS	NS	NS	NS	10,3 €
	Loyer médian	480 €	NS	NS	NS	NS	NS	543 €
	Surface moyenne	57 m <sup>2</sup>	NS	NS	NS	NS	NS	68 m <sup>2</sup>
	Nombre d'enquêtes	99	NS	NS	NS	NS	NS	136
1946 - 1970	Loyers bas	7,9 €	NS	NS	NS	NS	NS	7,8 €
	Loyer médian au m <sup>2</sup>	9,1 €	NS	NS	NS	NS	NS	8,7 €
	Loyer haut	10,6 €	NS	NS	NS	NS	NS	9,7 €
	Loyer médian	500 €	NS	NS	NS	NS	NS	590 €
	Surface moyenne	55 m <sup>2</sup>	NS	NS	NS	NS	NS	79 m <sup>2</sup>
	Nombre d'enquêtes	104	NS	NS	NS	NS	NS	139
1971 - 1990	Loyers bas	9,2 €	NS	10,9 €	NS	NS	7,0 €	7,8 €
	Loyer médian au m <sup>2</sup>	11,3 €	NS	11,2 €	NS	NS	7,7 €	10,0 €
	Loyer haut	12,6 €	NS	12,2 €	NS	NS	9,8 €	11,9 €
	Loyer médian	470 €	NS	460 €	NS	NS	850 €	580 €
	Surface moyenne	49 m <sup>2</sup>	NS	42 m <sup>2</sup>	NS	NS	116 m <sup>2</sup>	73 m <sup>2</sup>
	Nombre d'enquêtes	130	NS	62	NS	NS	66	196
1991 - 2005	Loyers bas	8,9 €	11,8 €	9,6 €	8,2 €	NS	7,3 €	8,3 €
	Loyer médian au m <sup>2</sup>	10,0 €	13,1 €	10,5 €	9,0 €	NS	8,1 €	9,6 €
	Loyer haut	11,5 €	15,3 €	11,5 €	9,6 €	NS	9,7 €	10,8 €
	Loyer médian	490 €	356 €	460 €	570 €	NS	878 €	550 €
	Surface moyenne	51 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>	44 m <sup>2</sup>	64 m <sup>2</sup>	NS	114 m <sup>2</sup>	69 m <sup>2</sup>
	Nombre d'enquêtes	517	81	219	181	NS	112	629
Après 2005	Loyers bas	9,0 €	10,9 €	10,0 €	8,9 €	8,4 €	7,3 €	8,5 €
	Loyer médian au m <sup>2</sup>	9,7 €	12,4 €	10,7 €	9,2 €	8,6 €	8,3 €	9,3 €
	Loyer haut	10,7 €	13,5 €	11,5 €	9,8 €	9,3 €	9,0 €	10,3 €
	Loyer médian	559 €	381 €	480 €	600 €	750 €	890 €	610 €
	Surface moyenne	58 m <sup>2</sup>	32 m <sup>2</sup>	44 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	88 m <sup>2</sup>	112 m <sup>2</sup>	73 m <sup>2</sup>
	Nombre d'enquêtes	2 419	73	1 025	1 091	230	232	2 651

## Niveaux de loyers de marché

### Loyers de marché par type de logement et par zone

	Niveaux de loyers	Ensemble des appartements	Appartements				Maisons	Ensemble des logements
			T1	T2	T3	T4+		
Rennes Métropole	Loyers bas	9,9 €	13,5 €	10,5 €	8,9 €	8,3 €	7,7 €	9,5 €
	Loyer médian au m <sup>2</sup>	11,4 €	15,7 €	11,7 €	9,8 €	9,2 €	8,7 €	11,1 €
	Loyer haut	13,9 €	19,1 €	13,2 €	10,6 €	10,8 €	10,3 €	13,6 €
	Loyer médian	510 €	390 €	500 €	604 €	750 €	878 €	530 €
	Surface moyenne	48 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>	43 m <sup>2</sup>	62 m <sup>2</sup>	84 m <sup>2</sup>	102 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>
	Nombre d'enquêtes	4 381	1 084	1 701	1 229	367	218	4 599

	Niveaux de loyers	Ensemble des appartements	Appartements				Maisons	Ensemble des logements
			T1	T2	T3	T4+		
Centre-ville	Loyers bas	11,0 €	14,0 €	11,3 €	10,0 €	9,8 €	NS	11,1 €
	Loyer médian au m <sup>2</sup>	13,0 €	17,1 €	12,9 €	10,6 €	10,8 €	NS	13,0 €
	Loyer haut	15,9 €	21,1 €	14,6 €	11,6 €	11,5 €	NS	16,1 €
	Loyer médian	515 €	400 €	525 €	660 €	850 €	NS	520 €
	Surface moyenne	45 m <sup>2</sup>	24 m <sup>2</sup>	41 m <sup>2</sup>	62 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>	NS	45 m <sup>2</sup>
	Nombre d'enquêtes	1 160	406	435	229	90	NS	1 167
Péricentre	Loyers bas	10,5 €	13,8 €	11,2 €	9,1 €	8,5 €	NS	10,6 €
	Loyer médian au m <sup>2</sup>	12,4 €	15,8 €	12,1 €	10,0 €	10,6 €	NS	12,4 €
	Loyer haut	14,9 €	18,1 €	13,7 €	10,9 €	11,7 €	NS	15,0 €
	Loyer médian	510 €	381 €	510 €	627 €	810 €	NS	512 €
	Surface moyenne	45 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>	62 m <sup>2</sup>	81 m <sup>2</sup>	NS	46 m <sup>2</sup>
	Nombre d'enquêtes	1 124	377	404	255	88	NS	1 143
Quartiers Périphériques	Loyers bas	9,3 €	12,6 €	10,1 €	8,7 €	7,9 €	NS	9,3 €
	Loyer médian au m <sup>2</sup>	10,6 €	15,2 €	11,1 €	9,6 €	8,6 €	NS	10,7 €
	Loyer haut	12,0 €	17,9 €	11,9 €	10,5 €	9,7 €	NS	11,9 €
	Loyer médian	510 €	374 €	487 €	600 €	672 €	NS	516 €
	Surface moyenne	51 m <sup>2</sup>	26 m <sup>2</sup>	44 m <sup>2</sup>	62 m <sup>2</sup>	78 m <sup>2</sup>	NS	54 m <sup>2</sup>
	Nombre d'enquêtes	845	207	331	211	96	NS	865
Ville-Centre	Loyers bas	10,3 €	13,6 €	10,9 €	9,2 €	8,4 €	NS	10,3 €
	Loyer médian au m <sup>2</sup>	11,9 €	16,0 €	11,9 €	10,1 €	10,1 €	NS	12,0 €
	Loyer haut	14,9 €	20,0 €	13,7 €	10,9 €	11,0 €	NS	15,0 €
	Loyer médian	510 €	394 €	510 €	627 €	760 €	NS	516 €
	Surface moyenne	46 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>	62 m <sup>2</sup>	83 m <sup>2</sup>	NS	48 m <sup>2</sup>
	Nombre d'enquêtes	3 129	990	1 170	695	274	NS	3 175



	Niveaux de loyers	Ensemble des appartements	Appartements				Maisons	Ensemble des logements
			T1	T2	T3	T4+		
Cœur de Métropole	Loyers bas	9,5 €	NS	10,9 €	8,5 €	NS	NS	9,4 €
	Loyer médian au m <sup>2</sup>	11,1 €	NS	11,4 €	9,1 €	NS	NS	10,8 €
	Loyer haut	12,4 €	NS	12,4 €	9,9 €	NS	NS	12,4 €
	Loyer médian	510 €	NS	491 €	609 €	NS	NS	517 €
	Surface moyenne	49 m <sup>2</sup>	NS	42 m <sup>2</sup>	67 m <sup>2</sup>	NS	NS	59 m <sup>2</sup>
	Nombre d'enquêtes	499	NS	208	201	NS	NS	538
Communes Pôles	Loyers bas	9,1 €	NS	10,0 €	8,9 €	NS	7,7 €	8,8 €
	Loyer médian au m <sup>2</sup>	9,9 €	NS	10,5 €	9,4 €	NS	8,5 €	9,5 €
	Loyer haut	11,3 €	NS	11,5 €	10,1 €	NS	9,1 €	10,7 €
	Loyer médian	520 €	NS	467 €	580 €	NS	850 €	570 €
	Surface moyenne	54 m <sup>2</sup>	NS	44 m <sup>2</sup>	62 m <sup>2</sup>	NS	112 m <sup>2</sup>	66 m <sup>2</sup>
	Nombre d'enquêtes	495	NS	219	206	NS	61	556
Pôles de Proximité	Loyers bas	8,3 €	NS	9,6 €	8,1 €	NS	7,3 €	7,6 €
	Loyer médian au m <sup>2</sup>	9,6 €	NS	10,0 €	9,0 €	NS	8,3 €	8,7 €
	Loyer haut	10,6 €	NS	11,1 €	9,6 €	NS	9,0 €	10,0 €
	Loyer médian	480 €	NS	460 €	543 €	NS	840 €	660 €
	Surface moyenne	56 m <sup>2</sup>	NS	44 m <sup>2</sup>	59 m <sup>2</sup>	NS	102 m <sup>2</sup>	81 m <sup>2</sup>
	Nombre d'enquêtes	258	NS	104	127	NS	72	330
Périphérie	Loyers bas	9,1 €	11,9 €	10,0 €	8,6 €	8,0 €	7,6 €	8,5 €
	Loyer médian au m <sup>2</sup>	10,0 €	14,5 €	10,9 €	9,2 €	8,5 €	8,5 €	9,6 €
	Loyer haut	11,6 €	15,3 €	11,8 €	10,0 €	9,0 €	9,6 €	11,1 €
	Loyer médian	510 €	370 €	470 €	575 €	700 €	860 €	576 €
	Surface moyenne	53 m <sup>2</sup>	27 m <sup>2</sup>	43 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>	105 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>
	Nombre d'enquêtes	1 252	94	531	534	93	172	1 424

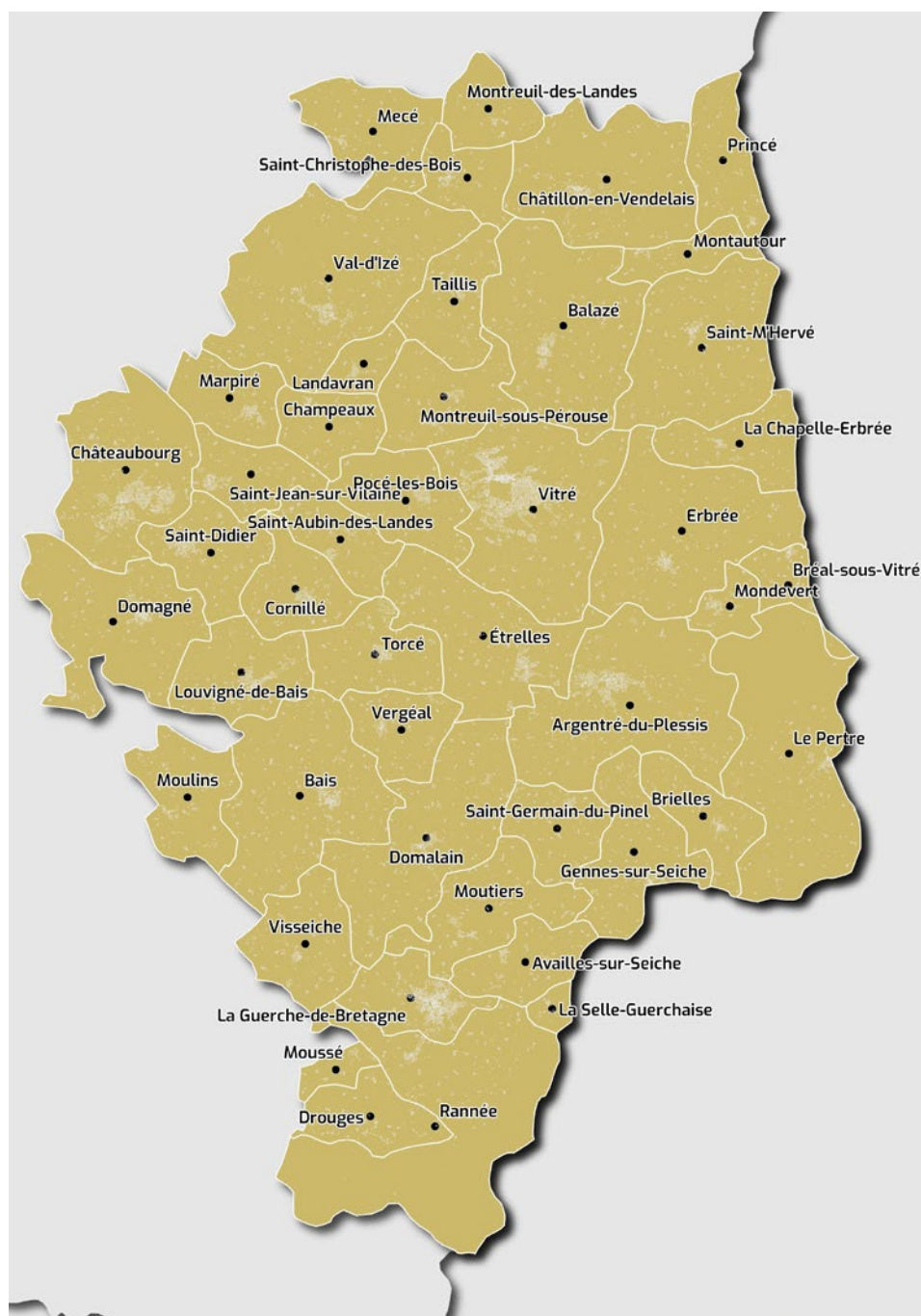
# VITRÉ COMMUNAUTÉ

## 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 2012 et 2017

Zones OLL	Nombre de logements	Logements locatifs privés	Part dans les résidences principales	Part dans l'agglomération	Evolution annuelle moyenne 2012 - 2017		Part des logements locatifs privé		Part des logements locatifs HLM	Part des propriétaires occupants
					Vides	Meublés				
Vitré	8 145	2 359	29%	34%	-12	-0,5%	92%	8%	15%	55%
Périphérie	24 404	4 622	19%	66%	-1	0,0%	98%	2%	7%	74%
Agglomération	32 549	6 981	21%	100%	-13	-0,2%	96%	4%	9%	69%

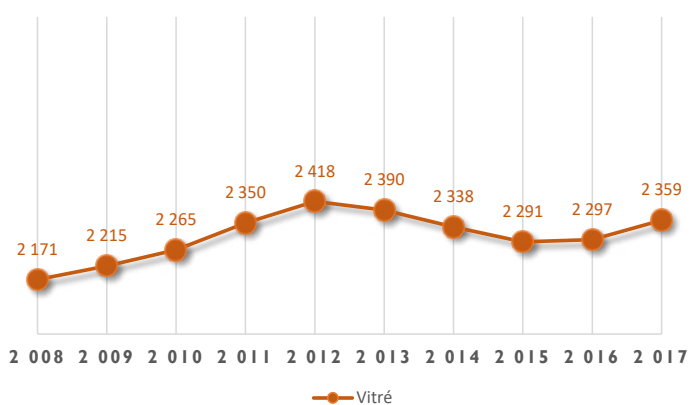
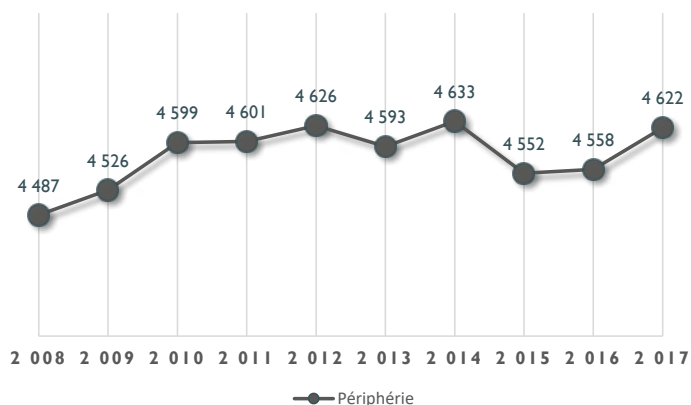
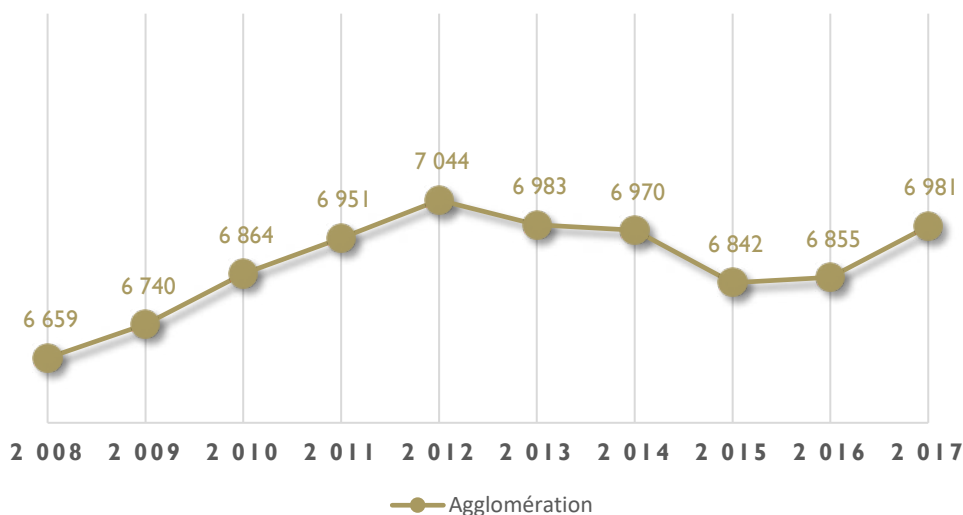
Source : INSEE - FDL 2017

Le parc de logements locatifs privés représente, sur Vitré Communauté, 21 % des résidences principales (6 981 logements) dont 1/3 se concentre sur la seule ville de Vitré (2 359 logements).

Ce parc est composé majoritairement de maisons (57 %), part encore plus significative en périphérie (72 % contre 29 % à Vitré)

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 (2 359 logements) à 19 % en périphérie (4 622 logements) en 2017.

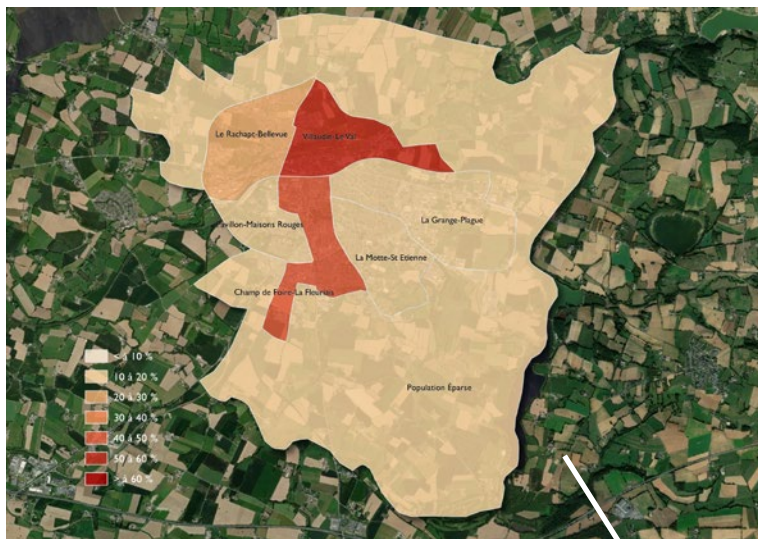
La part des propriétaires occupants représente 69 % du parc de logements de l'agglomération, notamment en périphérie où cette part atteint près de 3/4 du parc.



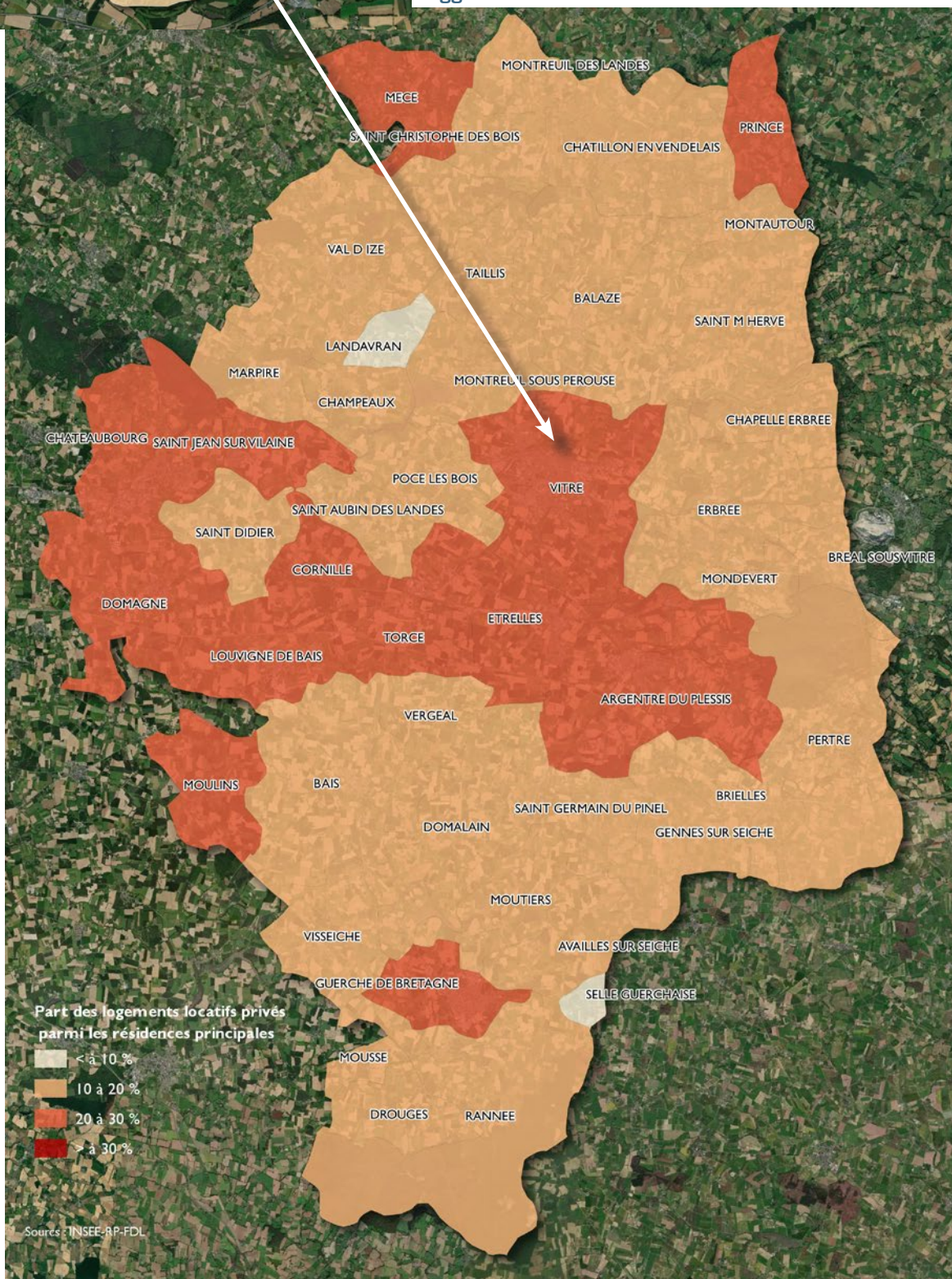
Source : INSEE - FDL 2017

Entre 2012 et 2017, le parc locatif privé de l'agglomération vitrénne a enregistré une légère baisse du nombre de logements malgré un solde positif sur la dernière année (+126

logements). Cette variation s'opère aussi bien sur la ville de Vitré que sur la périphérie.



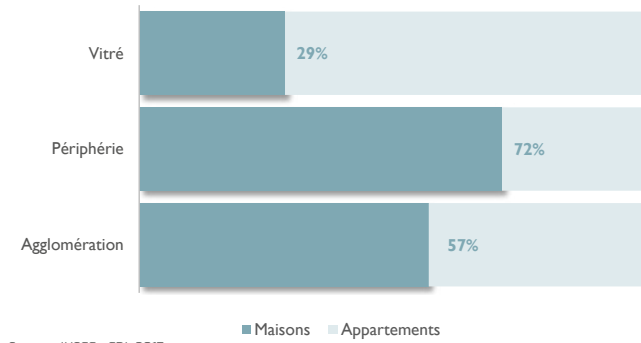
Agglomération





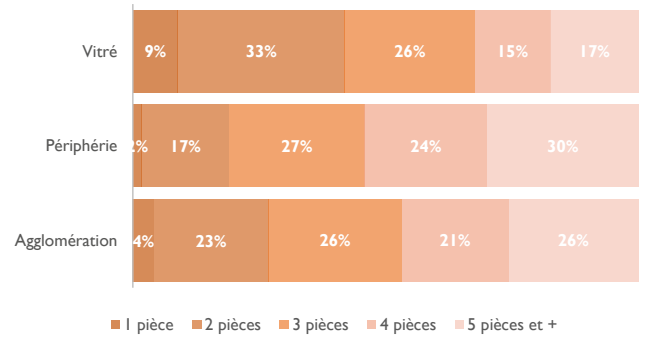
# Typologie du parc

## Selon la localisation



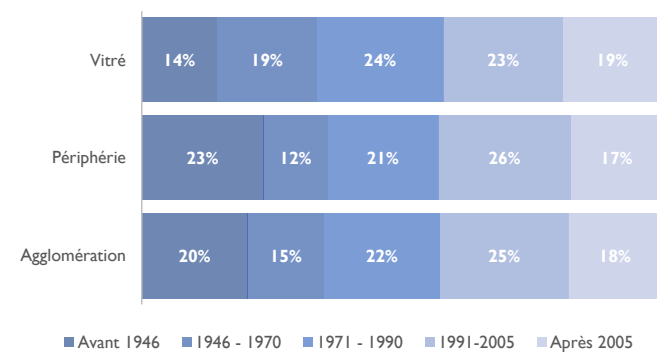
Source : INSEE - FDL 2017

## Selon la taille du logement



L'individuel représente plus de la moitié du parc locatif privé de l'agglomération (57 %) principalement en périphérie où sa part dépasse les 70 %, situation qui s'inverse pour la ville centre.

## Selon l'époque de construction

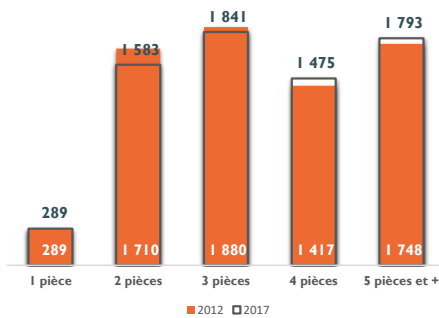


La distribution des logements du parc locatif privé de l'agglomération est relativement équilibrée dans sa typologie. En périphérie, les grandes typologies (4 et + ) représentent plus de la moitié des logements du parc locatif privé. Les petits logements sont, quant à eux, peu présents. A l'échelle de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

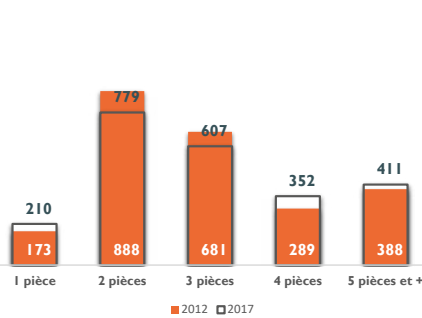
L'agglomération vitrénienne possède à la fois un parc locatif privé très ancien (20 % avant 1946) et relativement récent (42 % après 1991).

## Évolution du parc locatif privé par typologie

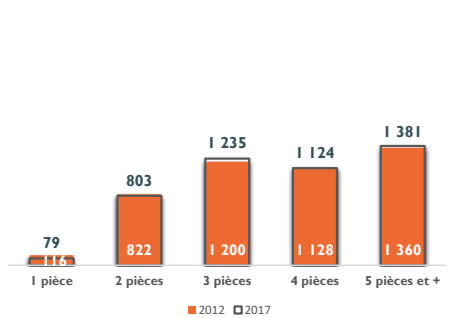
### Agglomération



### Ville centre

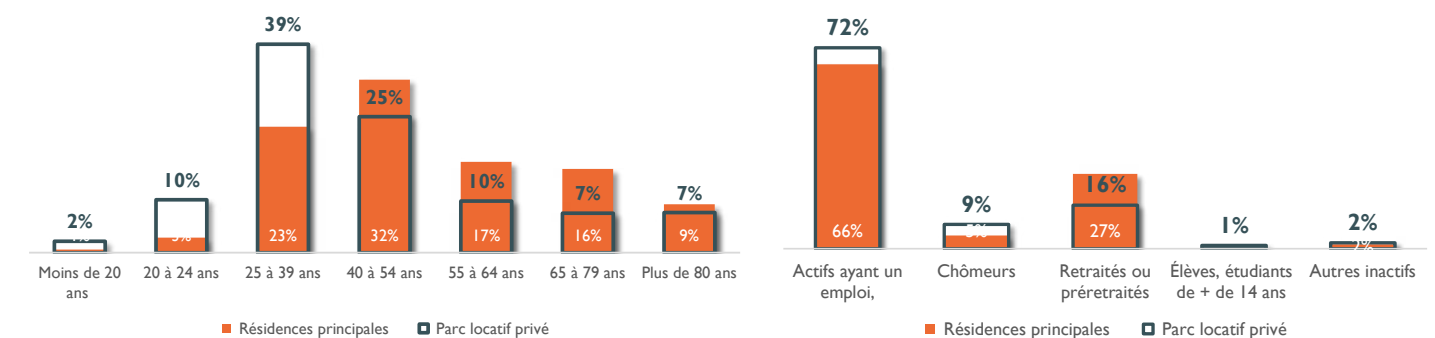


### Périphérie



Source : INSEE - FDL 2017

## Profils et type d'activités des locataires du parc privé



Source : INSEE - FDL 2017



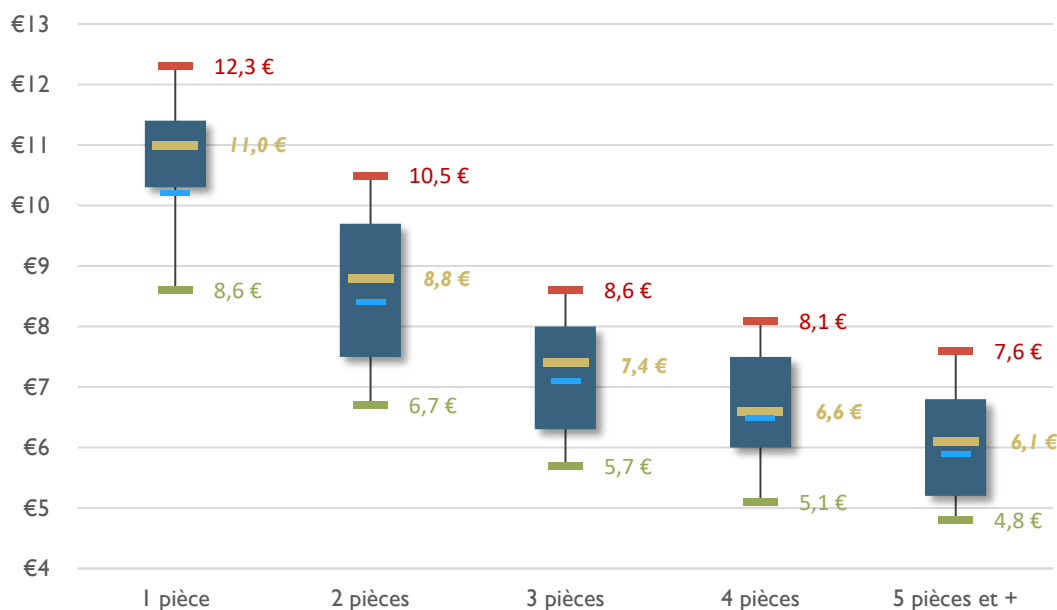
## 2 Les principaux déterminants des niveaux de loyers

### La typologie de logements

En 2020, le loyer médian du parc locatif privé tous logements confondus, à l'échelle de l'agglomération vitrénienne s'élève à 7 €/m<sup>2</sup>. Le montant médian du loyer est de 510 € pour une surface de 79 m<sup>2</sup>.

Un appartement se louera 8 €/m<sup>2</sup> soit 437 € pour une surface de 32 m<sup>2</sup>, une maison 6,5 €/m<sup>2</sup> soit 600 € pour 95 m<sup>2</sup>. Une dégressivité s'opère selon la taille du bien passant de 11,1 €/m<sup>2</sup> pour un appartement T1 à 6,8 €/m<sup>2</sup> pour un appartement T4+.

#### 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	10,3 €	11,0 €	11,4 €	320 €	32 m <sup>2</sup>	103
T2	7,5 €	8,8 €	9,7 €	373 €	46 m <sup>2</sup>	335	
T3	6,3 €	7,4 €	8,0 €	490 €	69 m <sup>2</sup>	292	
T4	6,0 €	6,6 €	7,5 €	600 €	89 m <sup>2</sup>	224	
T5 +	5,2 €	6,1 €	6,8 €	701 €	116 m <sup>2</sup>	183	
Ensemble	6,0 €	7,0 €	8,2 €	510 €	79 m <sup>2</sup>	1137	

« 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	7,0 €	8,0 €	9,3 €	437 €	56 m <sup>2</sup>	700
T1	10,3 €	11,1 €	11,4 €	320 €	30 m <sup>2</sup>	93	
T2	7,6 €	8,8 €	9,7 €	373 €	45 m <sup>2</sup>	312	
T3	6,6 €	7,6 €	8,2 €	487 €	66 m <sup>2</sup>	210	
T4 +	5,7 €	6,8 €	7,5 €	530 €	82 m <sup>2</sup>	85	
Maisons	5,6 €	6,5 €	7,4 €	600 €	95 m <sup>2</sup>	437	
Ensemble	6,0 €	7,0 €	8,2 €	510 €	79 m <sup>2</sup>	1137	

	Vitré Communauté	Appartements					Maisons	Ensemble
		Ensemble	T1	T2	T3	T4+		
Ensemble des logements	Loyer médian en €/m <sup>2</sup>	8,0 €	11,1 €	8,8 €	7,6 €	6,8 €	6,5 €	7,0 €
	Loyer médian en €	437 €	320 €	373 €	487 €	530 €	600 €	510 €
	Nombre d'enquêtes	700	93	312	210	85	437	1137
Loyer de marché (relocation)	Loyer médian en €/m <sup>2</sup>	7,9 €	NS	9,0 €	7,9 €	NS	6,1 €	7,1 €
	Loyer médian en €	465 €	NS	410 €	510 €	NS	560 €	500 €
	Nombre d'enquêtes	233	NS	105	64	NS	131	364

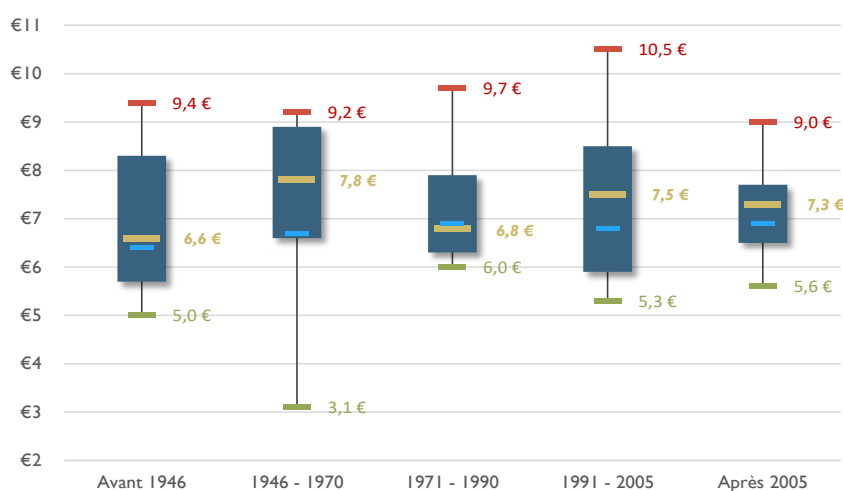
## La période de construction du logement

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

Les loyers les plus élevés se situent dans les logements récents (après 1991) ainsi que sur les logements de la période 1946-1970. Cependant, les écarts diffèrent selon la typologie. En effet, les loyers au m<sup>2</sup> des appartements de la période 1971-1990 sont supérieurs à ceux des autres périodes (9,3 €/m<sup>2</sup>). C'est

également pour cette période que l'on observe la plus petite surface moyenne (45 m<sup>2</sup>) donc, par conséquent, un loyer mensuel plus bas (400 €).

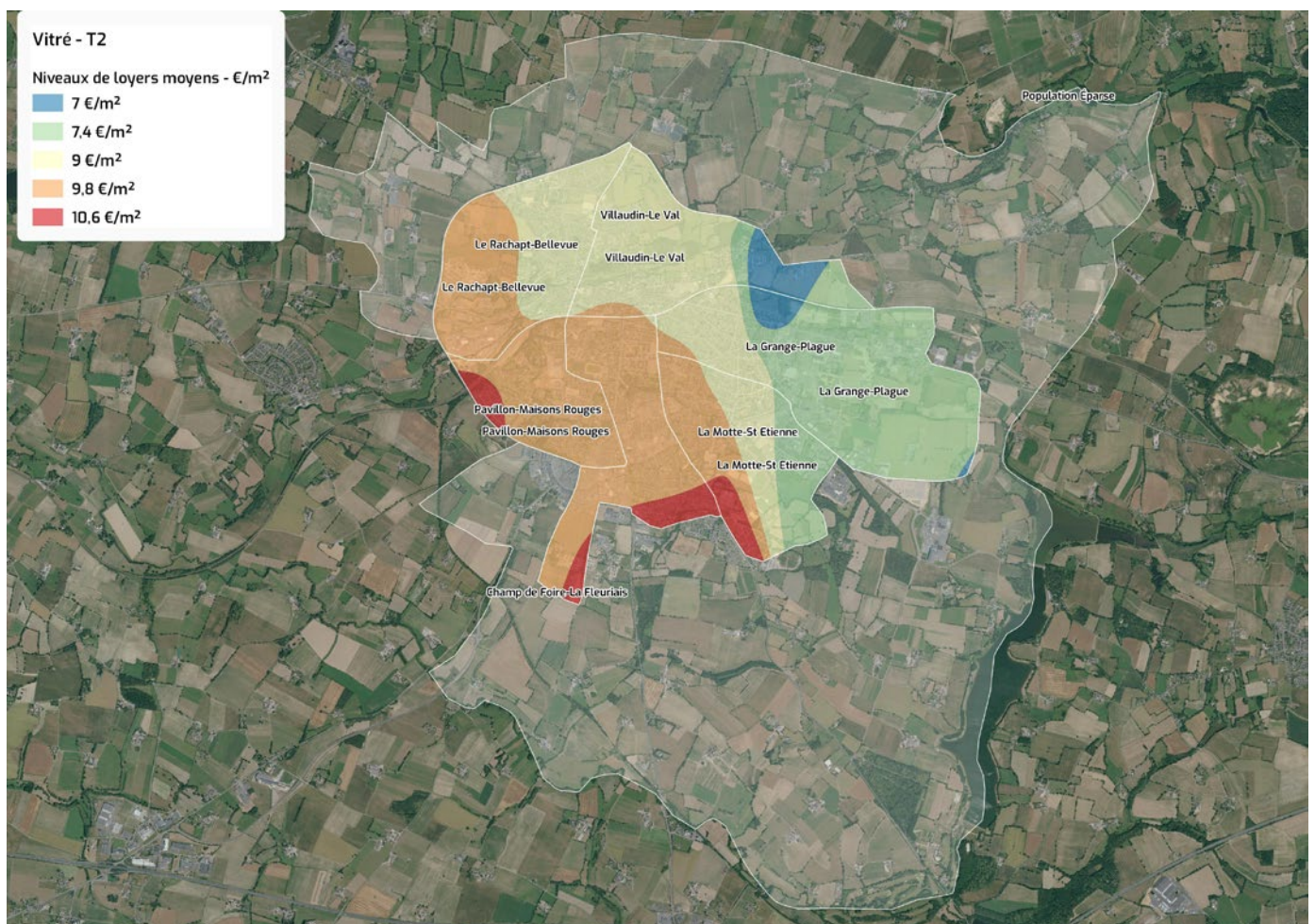
### Dispersion des loyers en €/m<sup>2</sup> selon la période de construction



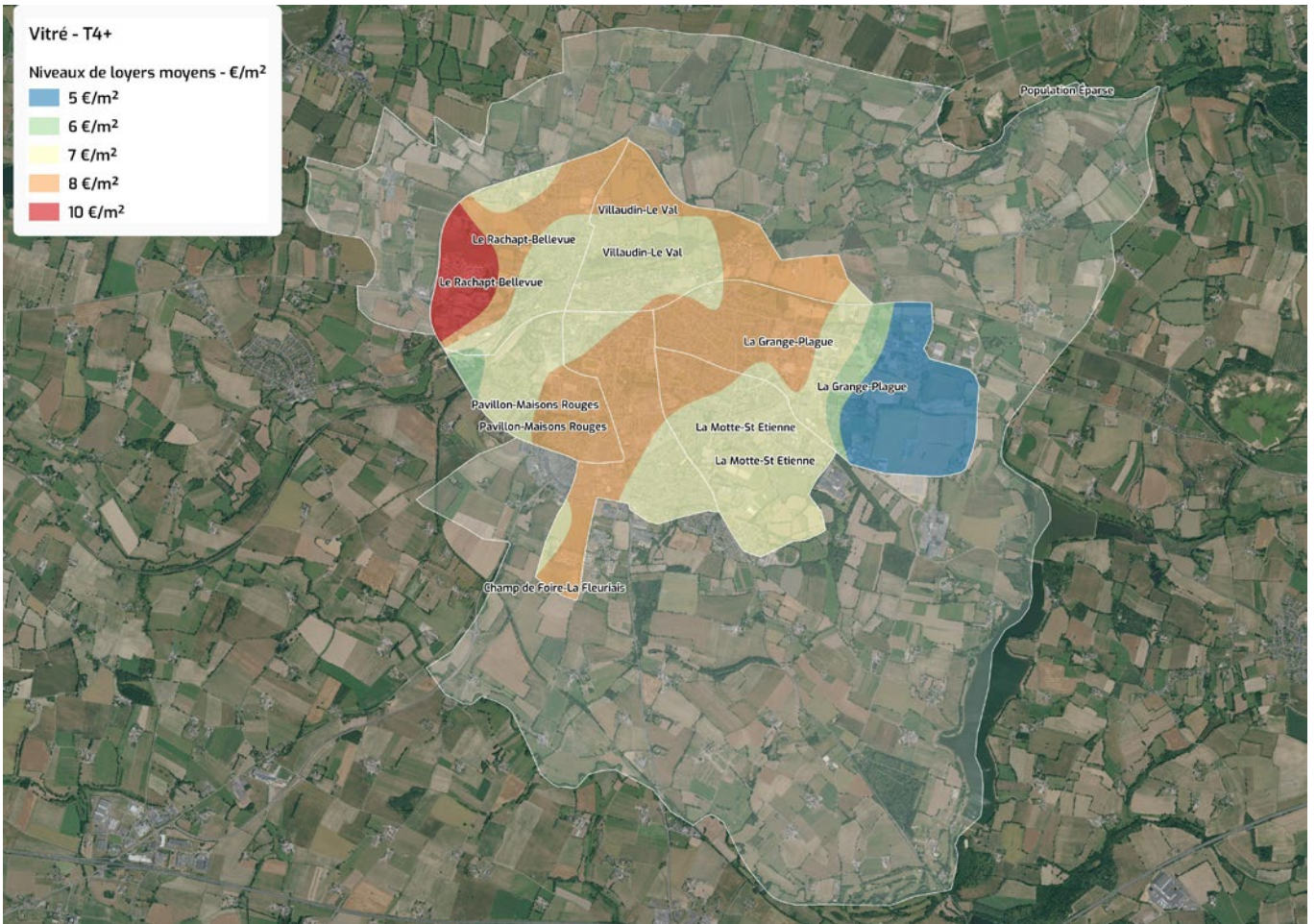
		Loyer bas au m <sup>2</sup>	Loyer médian au m <sup>2</sup>	Loyer haut au m <sup>2</sup>	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d'enquêtes	
« Agglomération »	Avant 1946	Appartements	6,5 €	7,6 €	8,8 €	380 €	54 m <sup>2</sup>	277
	Maisons	5,2 €	5,9 €	6,6 €	500 €	86 m <sup>2</sup>	154	
	<b>Total</b>	<b>5,7 €</b>	<b>6,6 €</b>	<b>8,3 €</b>	<b>440 €</b>	<b>70 m<sup>2</sup></b>	<b>431</b>	
1946 - 1970	Appartements	NS	NS	NS	NS	NS	NS	
	Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS	
	<b>Total</b>	<b>6,6 €</b>	<b>7,8 €</b>	<b>8,9 €</b>	<b>500 €</b>	<b>79 m<sup>2</sup></b>	<b>79</b>	
1971 - 1990	Appartements	7,8 €	9,3 €	10,3 €	410 €	49 m <sup>2</sup>	93	
	Maisons	6,3 €	6,5 €	7,8 €	625 €	90 m <sup>2</sup>	69	
	<b>Total</b>	<b>6,3 €</b>	<b>6,8 €</b>	<b>7,9 €</b>	<b>550 €</b>	<b>79 m<sup>2</sup></b>	<b>162</b>	
1991 - 2005	Appartements	7,5 €	8,2 €	9,7 €	475 €	57 m <sup>2</sup>	177	
	Maisons	5,4 €	5,9 €	6,8 €	650 €	106 m <sup>2</sup>	88	
	<b>Total</b>	<b>5,9 €</b>	<b>7,5 €</b>	<b>8,5 €</b>	<b>530 €</b>	<b>81 m<sup>2</sup></b>	<b>265</b>	
Après 2005	Appartements	7,6 €	7,8 €	9,2 €	495 €	63 m <sup>2</sup>	115	
	Maisons	6,2 €	6,7 €	7,5 €	729 €	108 m <sup>2</sup>	85	
	<b>Total</b>	<b>6,5 €</b>	<b>7,3 €</b>	<b>7,7 €</b>	<b>650 €</b>	<b>93 m<sup>2</sup></b>	<b>200</b>	



## Les cartes lissées par typologie









## La date d'emménagement 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	Surf. moy.	Nb d'enquêtes
Appartements	Mobile	7,1 €	7,9 €	9,0 €	465 €	59 m <sup>2</sup>	233
	Stable	6,9 €	8,0 €	9,3 €	410 €	55 m <sup>2</sup>	467
Maisons	Mobile	5,2 €	6,1 €	7,8 €	560 €	94 m <sup>2</sup>	131
	Stable	5,6 €	6,5 €	7,4 €	625 €	95 m <sup>2</sup>	306
Total	Mobile	5,7 €	7,1 €	8,2 €	500 €	78 m <sup>2</sup>	364
	Stable	6,0 €	6,8 €	8,1 €	520 €	79 m <sup>2</sup>	773

« Agglo. »	Moins de 1 an	1 à 2 ans	3 à 5 ans	6 à 9 ans	10 ans et +
Loyer médian au m <sup>2</sup>	7,1 €	6,8 €	7,2 €	6,8 €	7,4 €
Surface moyenne	74 m <sup>2</sup>	82 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	64 m <sup>2</sup>	86 m <sup>2</sup>
Nb d'enquêtes	364	404	170	98	101

Sur le territoire de Vitré Communauté, tous biens confondus, l'écart de loyer médian est de + 0,3 €/m<sup>2</sup>. Un locataire ayant emménagé en 2019 paie un loyer 4 % plus cher qu'un locataire présent dans son logement depuis plus d'1 an.

Des différences existent selon l'ancienneté d'occupation. Ce sont les logements occupés depuis plus de 10 ans par le même locataire qui enregistrent les loyers au m<sup>2</sup> les plus élevés (7,4 €/m<sup>2</sup> contre 6,8 €/m<sup>2</sup> pour les occupations comprises entre 1 à 2 ans et 6 à 9 ans.

### 3 Tableaux récapitulatifs

#### Niveaux de loyers de marché

##### Loyers de marché par type de logement

	Niveaux de loyers	Ensemble des appartements	Appartements				Maisons	Ensemble des logements
			T1	T2	T3	T4+		
Vitré Communauté	Loyers bas	7,1 €	NS	7,7 €	7,4 €	NS	5,2 €	5,7 €
	Loyer médian au m <sup>2</sup>	7,9 €	NS	9,0 €	7,9 €	NS	6,1 €	7,1 €
	Loyer haut	9,0 €	NS	10,3 €	8,2 €	NS	7,8 €	8,2 €
	Loyer médian	465 €	NS	410 €	510 €	NS	560 €	500 €
	Surface moyenne	59 m <sup>2</sup>	NS	45 m <sup>2</sup>	66 m <sup>2</sup>	NS	94 m <sup>2</sup>	78 m <sup>2</sup>
	Nombre d'enquêtes	233	NS	105	64	NS	131	364

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	6,5 €	10,3 €	7,1 €	5,8 €	NS	5,2 €	5,7 €
	Loyer médian au m <sup>2</sup>	7,6 €	10,3 €	8,3 €	6,5 €	NS	5,9 €	6,6 €
	Loyer haut	8,8 €	11,0 €	9,1 €	7,5 €	NS	6,6 €	8,3 €
	Loyer médian	380 €	330 €	360 €	430 €	NS	500 €	440 €
	Surface moyenne	54 m <sup>2</sup>	31 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>	66 m <sup>2</sup>	NS	86 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>
	Nombre d'enquêtes	277	56	118	74	NS	154	431
1946 - 1970	Loyers bas	NS	NS	NS	NS	NS	NS	6,6 €
	Loyer médian au m <sup>2</sup>	NS	NS	NS	NS	NS	NS	7,8 €
	Loyer haut	NS	NS	NS	NS	NS	NS	8,9 €
	Loyer médian	NS	NS	NS	NS	NS	NS	500 €
	Surface moyenne	NS	NS	NS	NS	NS	NS	79 m <sup>2</sup>
	Nombre d'enquêtes	NS	NS	NS	NS	NS	NS	79
1971 - 1990	Loyers bas	7,8 €	NS	NS	NS	NS	6,3 €	6,3 €
	Loyer médian au m <sup>2</sup>	9,3 €	NS	NS	NS	NS	6,5 €	6,8 €
	Loyer haut	10,3 €	NS	NS	NS	NS	7,8 €	7,9 €
	Loyer médian	410 €	NS	NS	NS	NS	625 €	550 €
	Surface moyenne	49 m <sup>2</sup>	NS	NS	NS	NS	90 m <sup>2</sup>	79 m <sup>2</sup>
	Nombre d'enquêtes	93	NS	NS	NS	NS	69	162
1991 - 2005	Loyers bas	7,5 €	NS	8,5 €	7,5 €	NS	5,4 €	5,9 €
	Loyer médian au m <sup>2</sup>	8,2 €	NS	9,4 €	8,0 €	NS	5,9 €	7,5 €
	Loyer haut	9,7 €	NS	10,4 €	8,2 €	NS	6,8 €	8,5 €
	Loyer médian	475 €	NS	436 €	480 €	NS	650 €	530 €
	Surface moyenne	57 m <sup>2</sup>	NS	45 m <sup>2</sup>	64 m <sup>2</sup>	NS	106 m <sup>2</sup>	81 m <sup>2</sup>
	Nombre d'enquêtes	177	NS	91	52	NS	88	265
Après 2005	Loyers bas	7,6 €	NS	8,5 €	NS	NS	6,2 €	6,5 €
	Loyer médian au m <sup>2</sup>	7,8 €	NS	9,4 €	NS	NS	6,7 €	7,3 €
	Loyer haut	9,2 €	NS	10,8 €	NS	NS	7,5 €	7,7 €
	Loyer médian	495 €	NS	430 €	NS	NS	729 €	650 €
	Surface moyenne	63 m <sup>2</sup>	NS	45 m <sup>2</sup>	NS	NS	108 m <sup>2</sup>	93 m <sup>2</sup>
	Nombre d'enquêtes	115	NS	54	NS	NS	85	200

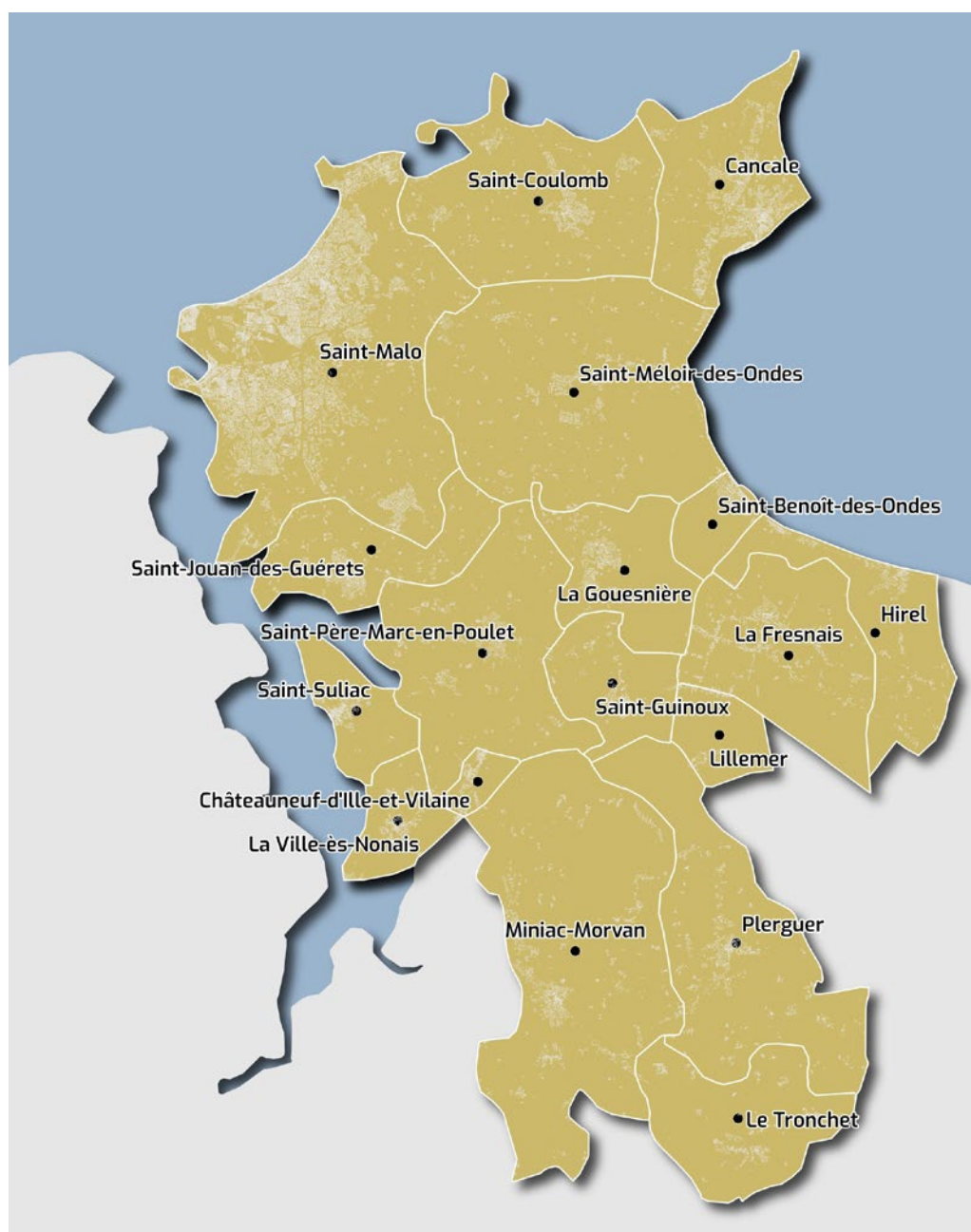


# SAINT-MALO AGGLOMÉRATION

## 1 Éléments de cadrages

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

En 2019, 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 Vitré Communauté

## Évolution annuelle moyenne du parc locatif privé entre 2012 et 2017

Zones OLL	Nombre de logements	Logements locatifs privés	Part dans les résidences principales	Part dans l'agglomération	Evolution annuelle moyenne 2012 - 2017		Part des logements locatifs privé		Part des logements locatifs HLM	Part des propriétaires occupants
					Vides	Meublés				
Saint-Malo	24 150	5 512	23%	67%	162	3,2%	89%	11%	25%	51%
Périphérie	15 709	2 742	17%	33%	30	1,1%	96%	4%	6%	75%
Agglomération	39 859	8 254	21%	100%	193	2,5%	91%	9%	17%	60%

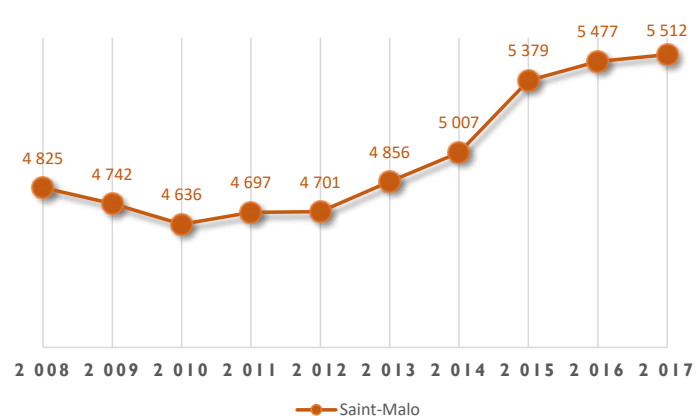
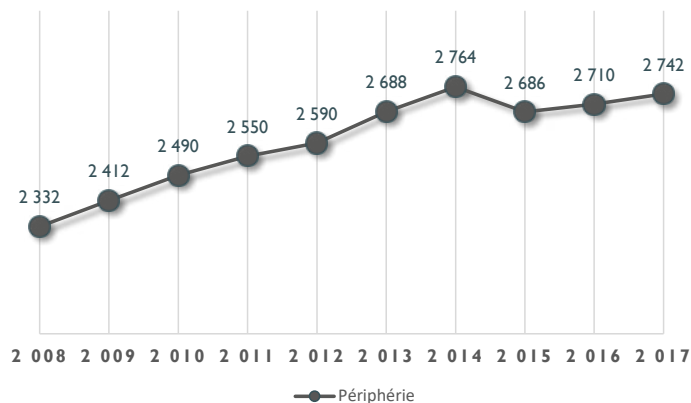
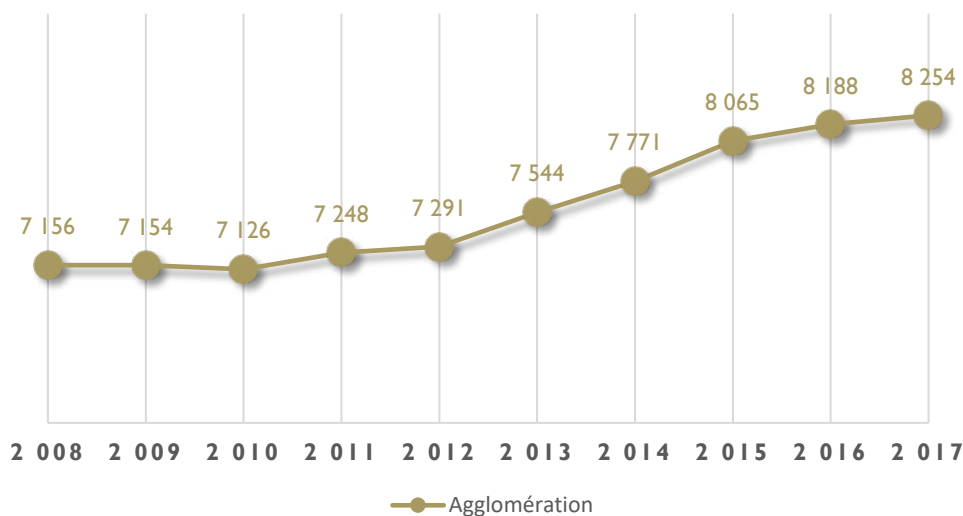
Source : INSEE - FDL 2017

Le parc de logements locatifs privés représente, sur St-Malo Agglomération 21 % des résidences principales (8 254 logements) dont 2/3 se concentre sur la seule ville de St-Malo (5 512 logements).

Ce parc est composé de 2/3 d'appartements (67 %) avec une part très importante située sur la ville-centre (84 % soit 4

619 appartements). Les maisons sont majoritaires dans le parc locatif privé de la périphérie malouine (67 % soit 1838 maisons).

La part des propriétaires occupants représente 60 % du parc de logements de l'agglomération, notamment en périphérie où cette part atteint 3/4 du parc.

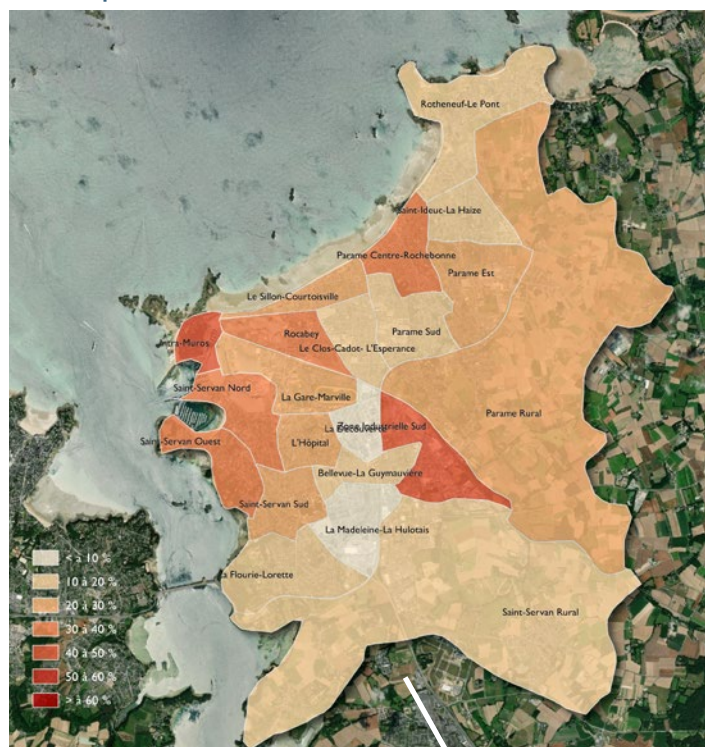


Source : INSEE - FDL 2017

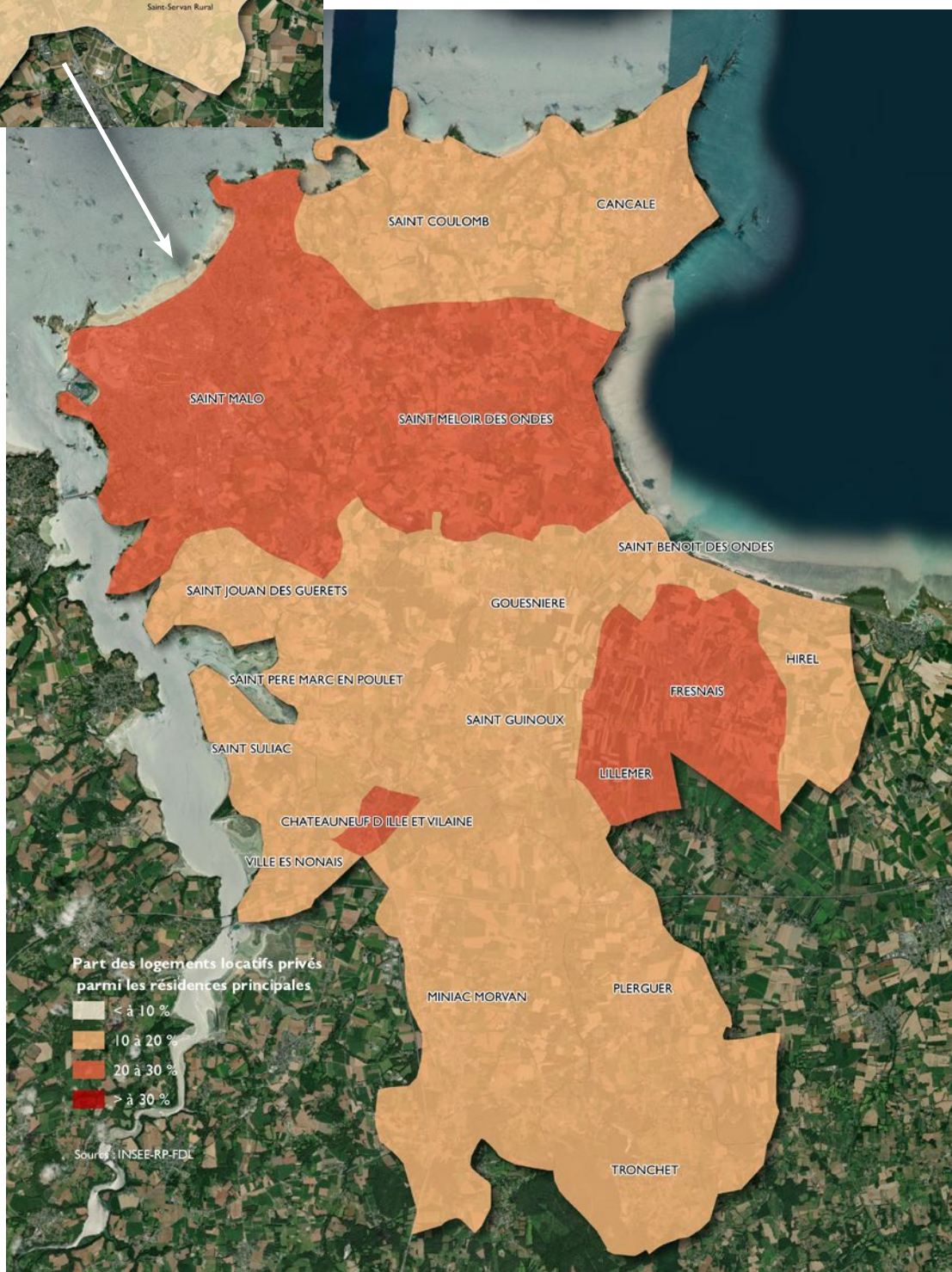
Entre 2012 et 2017, le parc locatif privé de l'agglomération malouine a enregistré une augmentation du nombre de logements locatifs privés + 193 logements/an soit une évolution de +2,5 %/an en moyenne sur 5 ans. Cette variation s'opère

principalement sur la ville de St-Malo (80 % des nouvelles entrées dans le parc locatif privé) avec une hausse de + 162 logements/an en moyenne (soit +3,2 %/an).



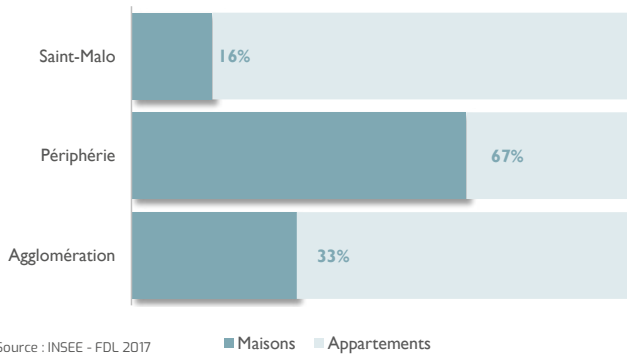


Agglomération



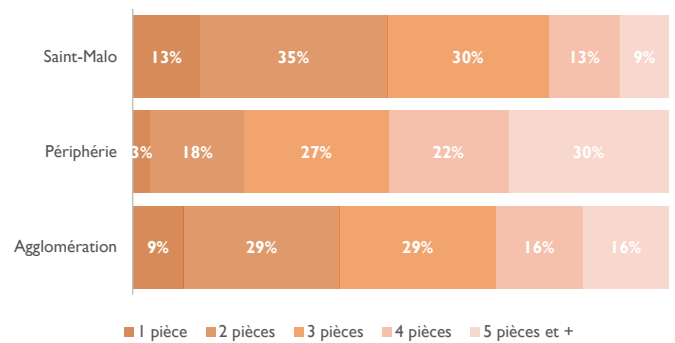
# Typologie du parc

## Selon la localisation

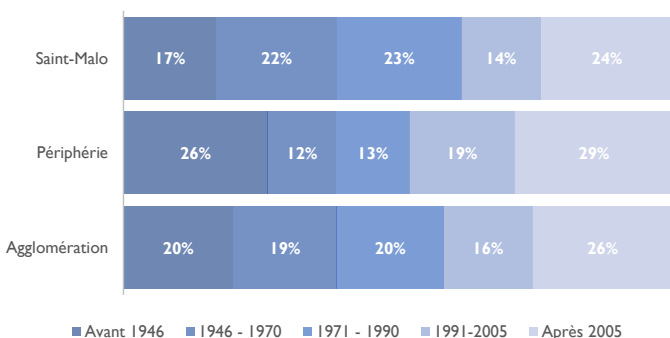


Source : INSEE - FDL 2017

## Selon la taille du logement



## Selon l'époque de construction



Le collectif représente 2/3 du parc locatif privé de l'agglomération (67 %) notamment sur la ville-centre où sa part dépasse les 80 %, soit 4 619 appartements,

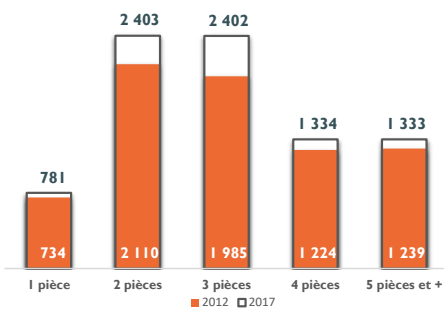
En périphérie, c'est l'inverse qui s'opère avec une part du locatif individuel supérieure aux 2/3, soit 1 838 maisons.

En périphérie, les grandes typologies (4 et + ) représentent plus de la moitié des logements du parc locatif privé. Les petits logements (T1) sont, quant à eux, peu présents (3 %). A l'échelle de la ville-centre, les T2-T3 représentent près des 2/3 des logements du parc locatif privé.

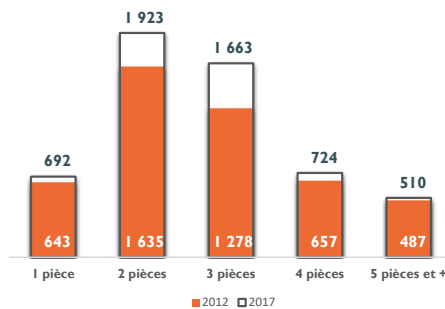
L'agglomération malouine possède un parc locatif privé relativement récent (42 % après 1991) notamment en périphérie (.48 %).

## Évolution du parc locatif privé par typologie

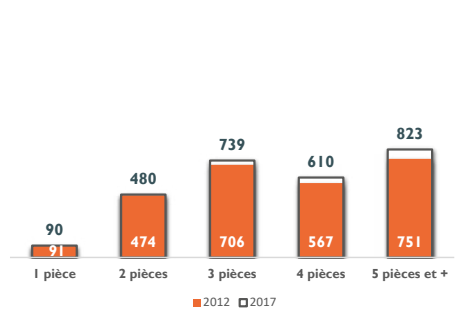
### Agglomération



### Ville centre

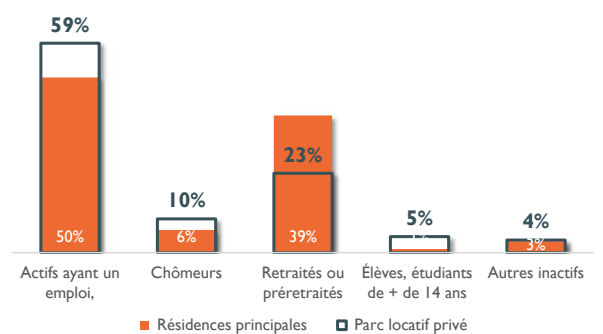
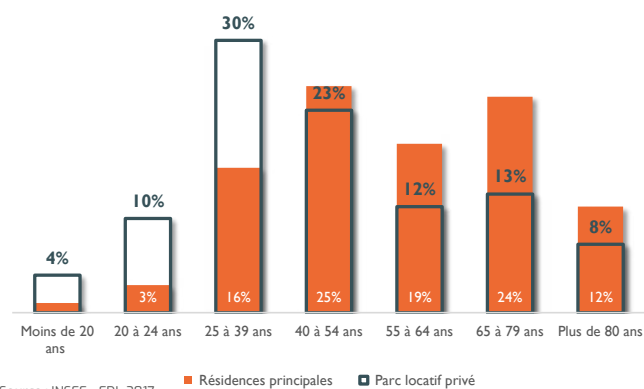


### Périphérie



Source : INSEE - FDL 2017

## Profil et type d'activités des locataires du parc privé



Source : INSEE - FDL 2017

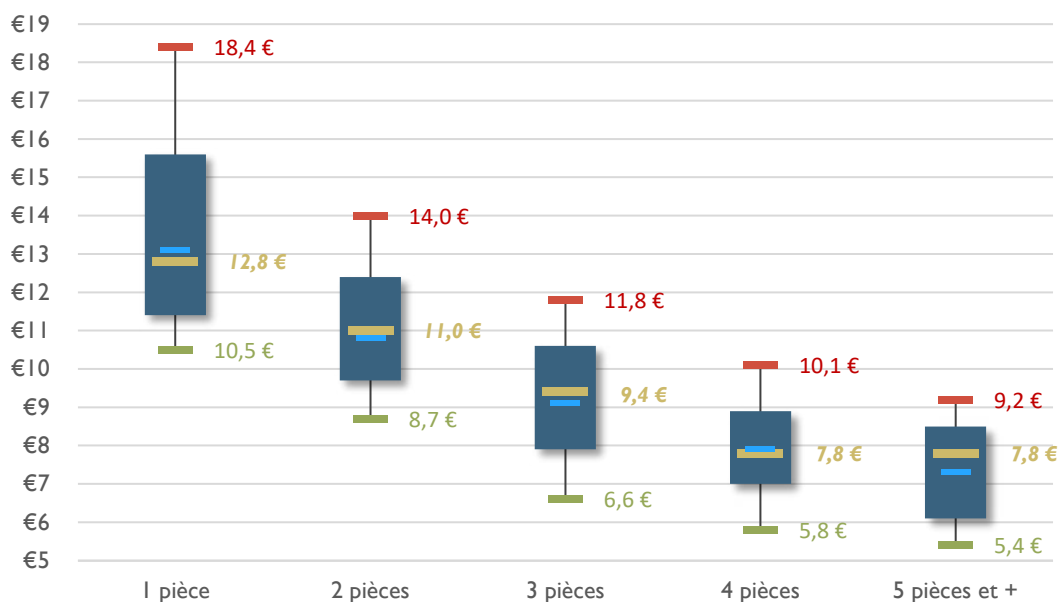
## 2 Les principaux déterminants des niveaux de loyers

### La typologie de logements

En 2020, le loyer médian du parc locatif privé tous logements confondus, à l'échelle de l'agglomération malouine s'élève à 9,3 €/m<sup>2</sup>. Le montant médian du loyer est de 580 € pour une surface de 68 m<sup>2</sup>.

Un appartement se louera 10,3 €/m<sup>2</sup> soit 500€ pour une surface de 54 m<sup>2</sup>, une maison 7,8 €/m<sup>2</sup> soit 700 € pour 92 m<sup>2</sup>. Une dégressivité s'opère selon la taille du bien passant de 13,1 €/m<sup>2</sup> pour un appartement T1 à 8,3 €/m<sup>2</sup> pour un appartement T4+.

#### 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	11,4 €	12,8 €	15,6 €	358 €	27 m <sup>2</sup>	95
T2	9,7 €	11,0 €	12,4 €	450 €	41 m <sup>2</sup>	366	
T3	7,9 €	9,4 €	10,6 €	600 €	65 m <sup>2</sup>	343	
T4	7,0 €	7,8 €	8,9 €	700 €	90 m <sup>2</sup>	148	
T5 +	6,1 €	7,8 €	8,5 €	790 €	114 m <sup>2</sup>	95	
<b>Ensemble</b>	<b>7,8 €</b>	<b>9,3 €</b>	<b>11,1 €</b>	<b>580 €</b>	<b>68 m<sup>2</sup></b>	<b>1 047</b>	

« 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	8,8 €	10,3 €	11,8 €	500 €	54 m <sup>2</sup>	797
T1	11,3 €	13,1 €	15,6 €	350 €	27 m <sup>2</sup>	93	
T2	9,9 €	11,1 €	12,4 €	455 €	41 m <sup>2</sup>	353	
T3	8,1 €	9,4 €	10,5 €	604 €	65 m <sup>2</sup>	291	
T4 +	7,5 €	8,3 €	9,6 €	707 €	90 m <sup>2</sup>	60	
Maisons	6,7 €	7,8 €	8,9 €	700 €	92 m <sup>2</sup>	250	
<b>Ensemble</b>	<b>7,8 €</b>	<b>9,3 €</b>	<b>11,1 €</b>	<b>580 €</b>	<b>68 m<sup>2</sup></b>	<b>1 047</b>	



	Saint-Malo Agglomération	Ensemble appart.	Appartements				Maisons	Ensemble	
			T1	T2	T3	T4+			
Ensemble <b>9,3 €/m<sup>2</sup></b>	Ensemble des logements	Loyer médian en €/m <sup>2</sup>	10,3 €	13,1 €	11,1 €	9,4 €	8,3 €	7,8 €	9,3 €
		Loyer médian en €	500 €	350 €	455 €	604 €	707 €	700 €	580 €
		Nombre d'enquêtes	797	93	353	291	60	250	1047
Relocation <b>10 €/m<sup>2</sup></b>	Loyer de marché (relocation)	Loyer médian en €/m <sup>2</sup>	10,6 €	NS	11,5 €	9,6 €	NS	8,1 €	10,0 €
		Loyer médian en €	500 €	NS	457 €	604 €	NS	750 €	550 €
		Nombre d'enquêtes	304	NS	148	109	NS	89	393

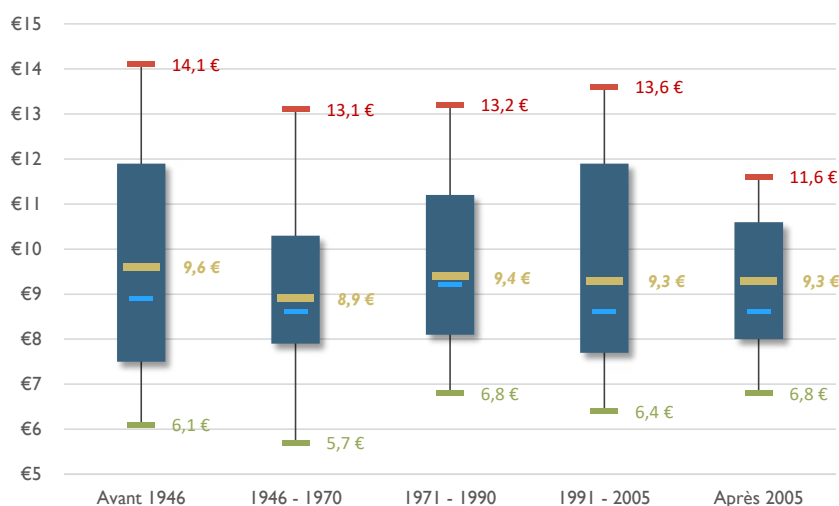
## La période de construction du logement

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

Les loyers les plus élevés se situent dans les logements récents (après 1991) ainsi que sur les logements de la période 1946-1970. Cependant, les écarts diffèrent selon la typologie. En effet, les loyers au m<sup>2</sup> des appartements de la période 1971-1990 sont supérieurs à ceux des autres périodes (9,3 €/m<sup>2</sup>). C'est

également pour cette période que l'on observe la plus petite surface moyenne (45 m<sup>2</sup>) donc, par conséquent, un loyer mensuel plus bas (400 €).

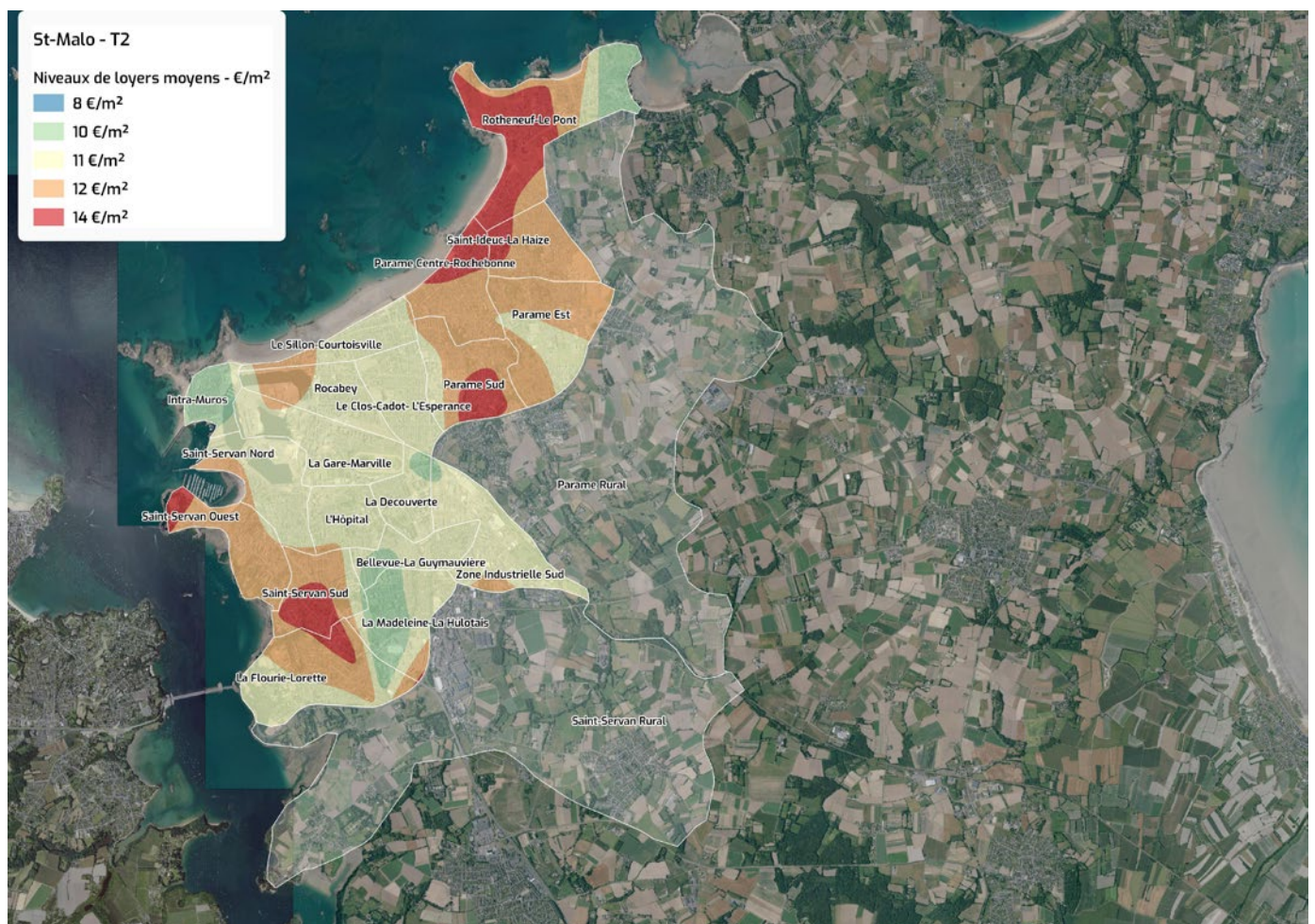
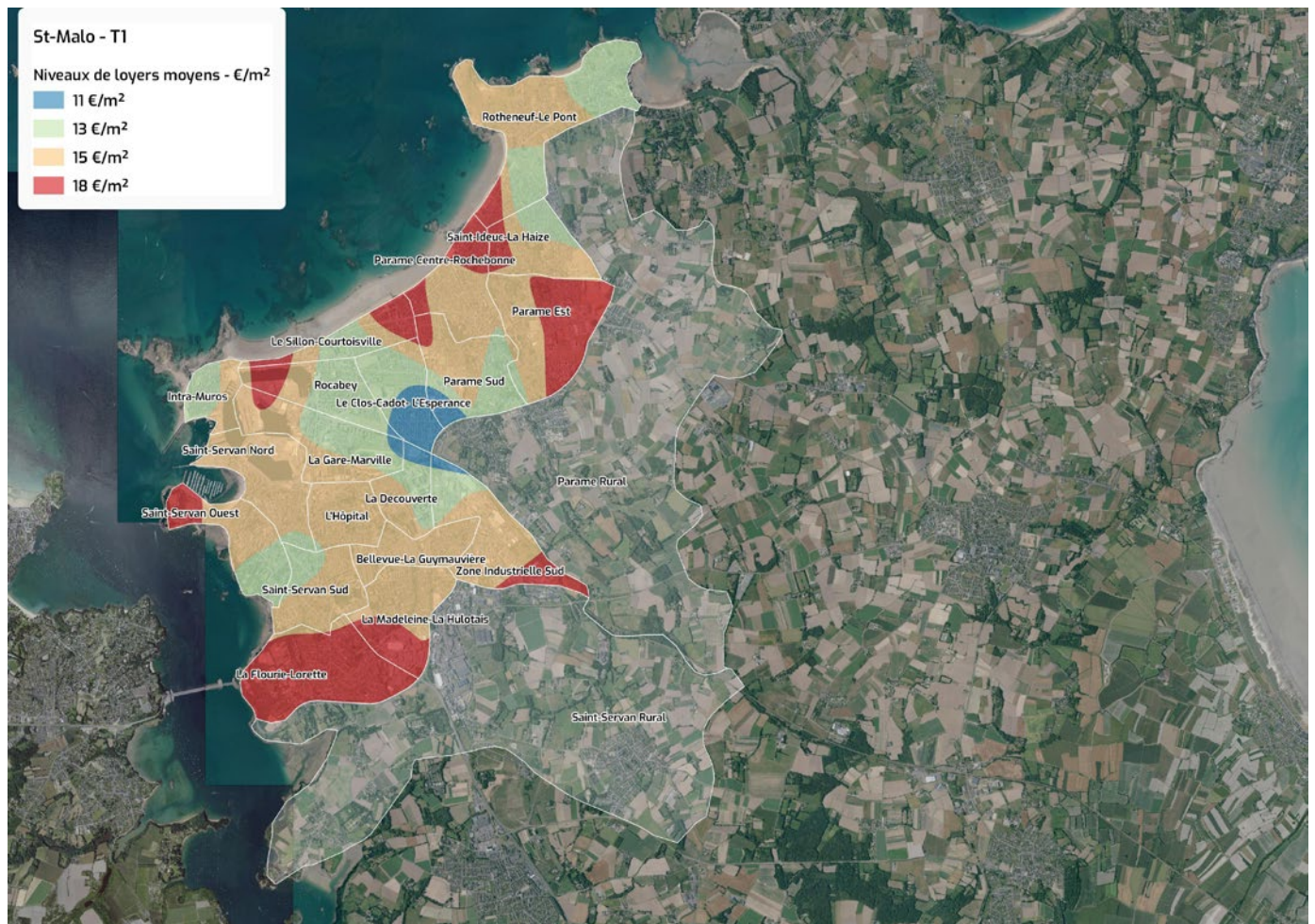
### Dispersion des loyers en €/m<sup>2</sup> selon la période de construction



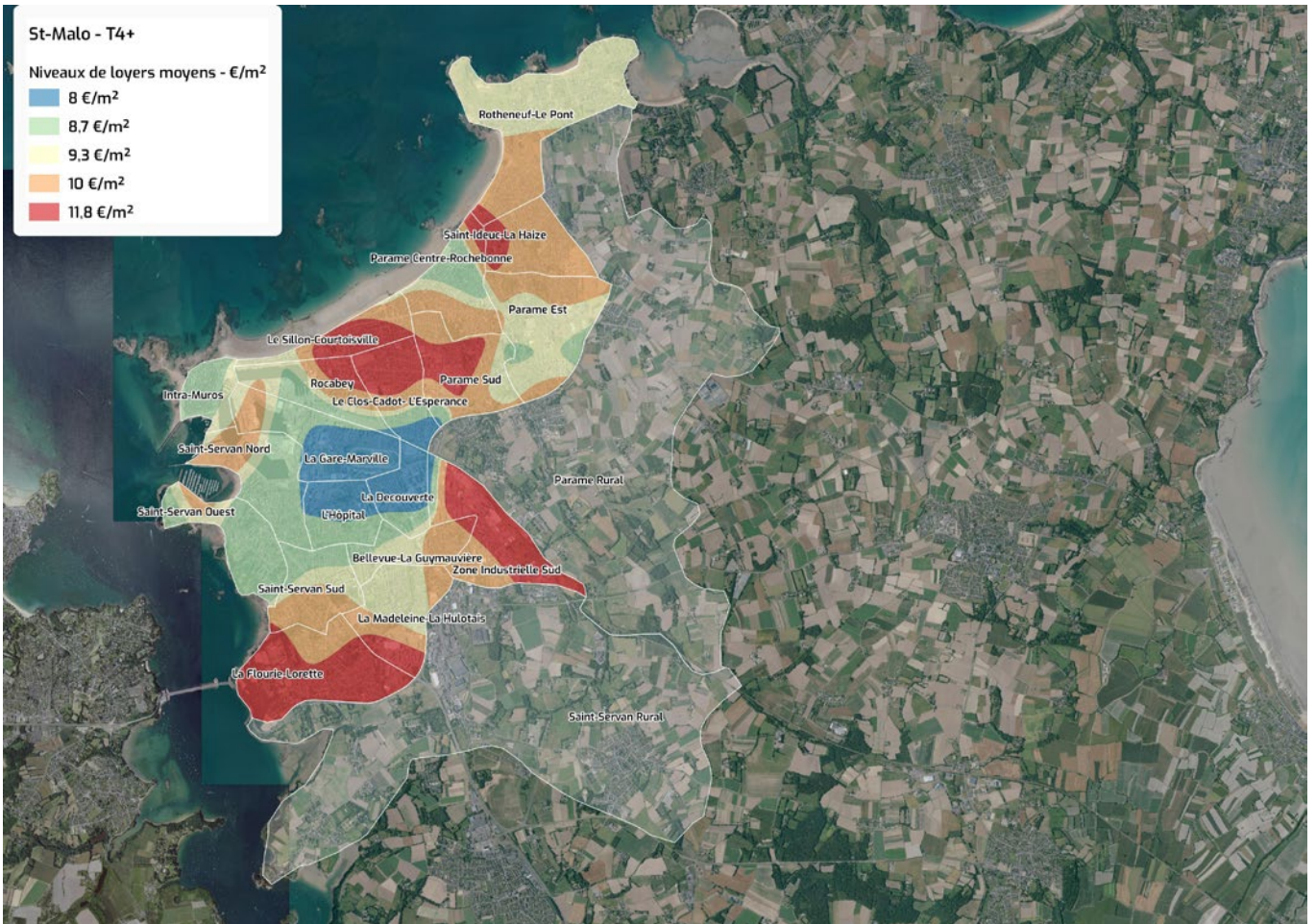
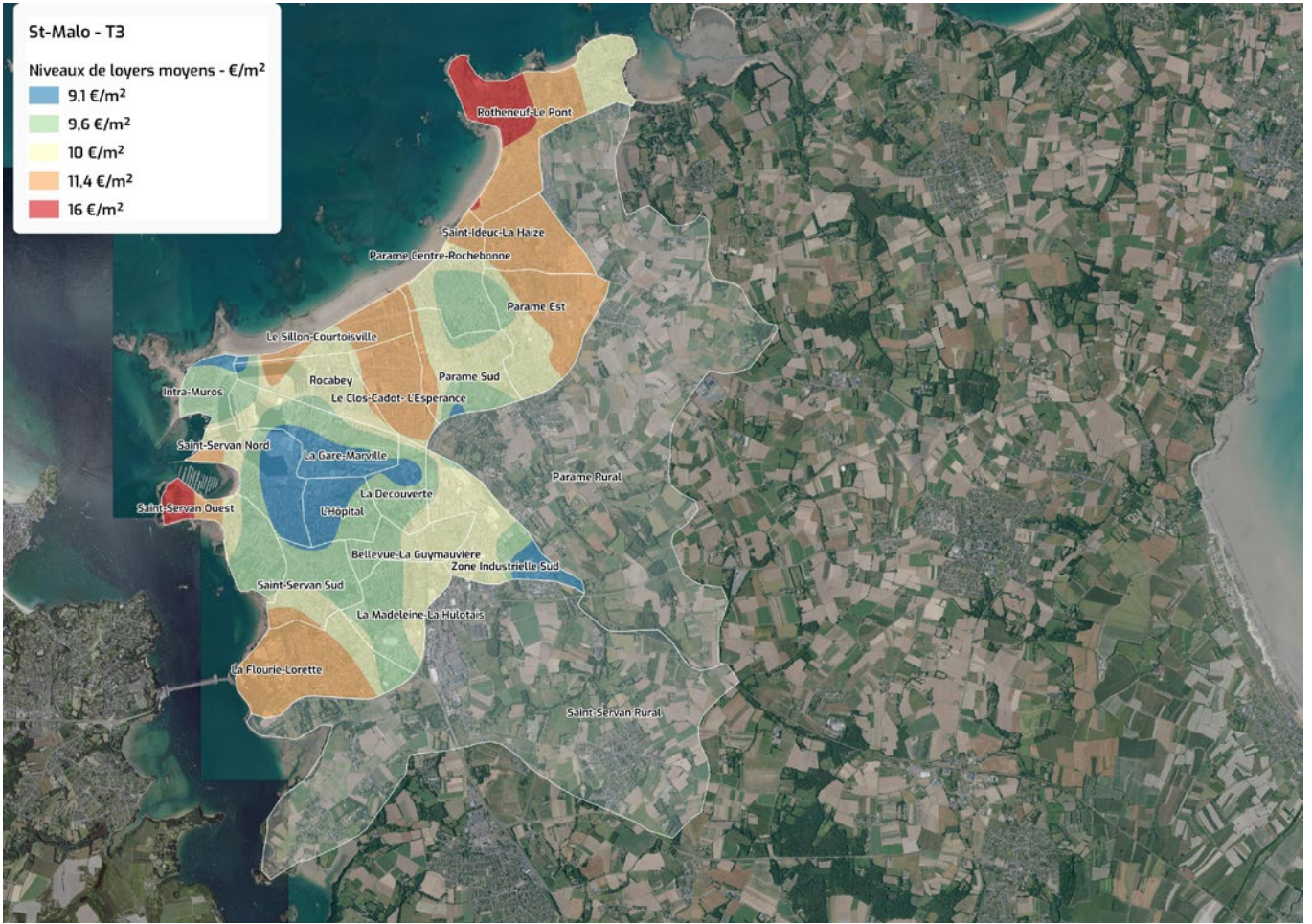
		Loyer bas au m <sup>2</sup>	Loyer médian au m <sup>2</sup>	Loyer haut au m <sup>2</sup>	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d'enquêtes	
« Agglomération »	Avant 1946	Appartements	8,6 €	10,7 €	12,4 €	480 €	53 m <sup>2</sup>	155
		Maisons	6,2 €	7,5 €	9,0 €	600 €	78 m <sup>2</sup>	56
		<b>Total</b>	<b>7,5 €</b>	<b>9,6 €</b>	<b>11,9 €</b>	<b>516 €</b>	<b>61 m<sup>2</sup></b>	<b>211</b>
1946 - 1970	Appartements	8,0 €	9,5 €	10,5 €	518 €	60 m <sup>2</sup>	89	
	Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS	
	<b>Total</b>	<b>7,9 €</b>	<b>8,9 €</b>	<b>10,3 €</b>	<b>550 €</b>	<b>66 m<sup>2</sup></b>	<b>102</b>	
1971 - 1990	Appartements	8,3 €	10,0 €	11,7 €	500 €	53 m <sup>2</sup>	101	
	Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS	
	<b>Total</b>	<b>8,1 €</b>	<b>9,4 €</b>	<b>11,2 €</b>	<b>541 €</b>	<b>64 m<sup>2</sup></b>	<b>128</b>	
1991 - 2005	Appartements	9,1 €	10,5 €	12,4 €	527 €	51 m <sup>2</sup>	99	
	Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS	
	<b>Total</b>	<b>7,7 €</b>	<b>9,3 €</b>	<b>11,9 €</b>	<b>591 €</b>	<b>73 m<sup>2</sup></b>	<b>131</b>	
Après 2005	Appartements	9,5 €	10,4 €	11,2 €	521 €	54 m <sup>2</sup>	353	
	Maisons	6,9 €	7,8 €	8,8 €	730 €	98 m <sup>2</sup>	122	
	<b>Total</b>	<b>8,0 €</b>	<b>9,3 €</b>	<b>10,6 €</b>	<b>630 €</b>	<b>74 m<sup>2</sup></b>	<b>475</b>	



## Les cartes lissées par typologie









## La date d'emménagement 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	Surf. moy.	Nb d'enquêtes
Appartements	Mobile	9,3 €	10,6 €	12,0 €	500 €	50 m <sup>2</sup>	304
	Stable	8,5 €	10,0 €	11,6 €	512 €	57 m <sup>2</sup>	493
Maisons	Mobile	7,5 €	8,1 €	9,3 €	750 €	92 m <sup>2</sup>	89
	Stable	6,5 €	7,6 €	8,7 €	700 €	92 m <sup>2</sup>	161
Total	Mobile	8,5 €	10,0 €	11,6 €	550 €	62 m <sup>2</sup>	393
	Stable	7,5 €	9,0 €	10,8 €	600 €	70 m <sup>2</sup>	654

« Agglo. »	Moins de 1 an	1 à 2 ans	3 à 5 ans	6 à 9 ans	10 ans et +
Loyer médian au m <sup>2</sup>	10 €	9,1 €	8,9 €	8,5 €	9,5 €
Surface moyenne	62 m <sup>2</sup>	72 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	73 m <sup>2</sup>	68 m <sup>2</sup>
Nb d'enquêtes	393	305	183	97	69

Indicateur privilégié de tension sur le marché du locatif privé, le loyer de marché ou dit « de relocation » (emménagés récents - moins d'un an) donne les niveaux de loyers pratiqués sur le marché pour les logements disponibles à la location. Il est généralement plus élevé que celui des locataires stables (en cours de bail).

Sur le territoire de St-Malo Agglomération, tous biens confondus, l'écart de loyer médian est de + 1 €/m<sup>2</sup>. Un locataire ayant emménagé en 2019 paie un loyer 11 % plus cher qu'un locataire présent dans son logement depuis plus d'1 an.

### 3 Tableaux récapitulatifs

#### Niveaux de loyers de marché

##### Loyers de marché par type de logement

	Niveaux de loyers	Ensemble des appartements	Appartements				Maisons	Ensemble des logements
			T1	T2	T3	T4+		
St-Malo Agglo.	Loyers bas	9,3 €	NS	10,4 €	8,2 €	NS	7,5 €	8,5 €
	Loyer médian au m <sup>2</sup>	10,6 €	NS	11,5 €	9,6 €	NS	8,1 €	10,0 €
	Loyer haut	12,0 €	NS	12,4 €	10,5 €	NS	9,3 €	11,6 €
	Loyer médian	500 €	NS	457 €	604 €	NS	750 €	550 €
	Surface moyenne	50 m <sup>2</sup>	NS	41 m <sup>2</sup>	64 m <sup>2</sup>	NS	92 m <sup>2</sup>	62 m <sup>2</sup>
	Nombre d'enquêtes	304	NS	148	109	NS	89	393

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	8,6 €	NS	10,1 €	7,9 €	NS	6,2 €	7,5 €
	Loyer médian au m <sup>2</sup>	10,7 €	NS	11,6 €	10,1 €	NS	7,5 €	9,6 €
	Loyer haut	12,4 €	NS	14,1 €	11,8 €	NS	9,0 €	11,9 €
	Loyer médian	480 €	NS	440 €	600 €	NS	600 €	516 €
	Surface moyenne	53 m <sup>2</sup>	NS	36 m <sup>2</sup>	61 m <sup>2</sup>	NS	78 m <sup>2</sup>	61 m <sup>2</sup>
	Nombre d'enquêtes	155	NS	58	55	NS	56	211
1946 - 1970	Loyers bas	8,0 €	NS	NS	NS	NS	NS	7,9 €
	Loyer médian au m <sup>2</sup>	9,5 €	NS	NS	NS	NS	NS	8,9 €
	Loyer haut	10,5 €	NS	NS	NS	NS	NS	10,3 €
	Loyer médian	518 €	NS	NS	NS	NS	NS	550 €
	Surface moyenne	60 m <sup>2</sup>	NS	NS	NS	NS	NS	66 m <sup>2</sup>
	Nombre d'enquêtes	89	NS	NS	NS	NS	NS	102
1971 - 1990	Loyers bas	8,3 €	NS	NS	NS	NS	NS	8,1 €
	Loyer médian au m <sup>2</sup>	10,0 €	NS	NS	NS	NS	NS	9,4 €
	Loyer haut	11,7 €	NS	NS	NS	NS	NS	11,2 €
	Loyer médian	500 €	NS	NS	NS	NS	NS	541 €
	Surface moyenne	53 m <sup>2</sup>	NS	NS	NS	NS	NS	64 m <sup>2</sup>
	Nombre d'enquêtes	101	NS	NS	NS	NS	NS	128
1991 - 2005	Loyers bas	9,1 €	NS	NS	NS	NS	NS	7,7 €
	Loyer médian au m <sup>2</sup>	10,5 €	NS	NS	NS	NS	NS	9,3 €
	Loyer haut	12,4 €	NS	NS	NS	NS	NS	11,9 €
	Loyer médian	527 €	NS	NS	NS	NS	NS	591 €
	Surface moyenne	51 m <sup>2</sup>	NS	NS	NS	NS	NS	73 m <sup>2</sup>
	Nombre d'enquêtes	99	NS	NS	NS	NS	NS	131
Après 2005	Loyers bas	9,5 €	NS	10,0 €	9,0 €	NS	6,9 €	8,0 €
	Loyer médian au m <sup>2</sup>	10,4 €	NS	11,0 €	9,9 €	NS	7,8 €	9,3 €
	Loyer haut	11,2 €	NS	11,7 €	10,5 €	NS	8,8 €	10,6 €
	Loyer médian	521 €	NS	471 €	616 €	NS	730 €	630 €
	Surface moyenne	54 m <sup>2</sup>	NS	43 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>	NS	98 m <sup>2</sup>	74 m <sup>2</sup>
	Nombre d'enquêtes	353	NS	186	139	NS	122	475



