

Les loyers du parc privé

Résultats 2021

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

1	Méthodologie	P.3
	● Rappel de la démarche	P.3
	● Rôle de l'Observatoire des Loyers	P.3
	● Méthodologie	P.3
	● Définitions	P.4
2	Périmètre du réseau	P.4
3	Les résultats 2020	P.5
	● Niveaux de loyers comparés du parc locatif privé avec les autres sites d'observation	P.5

RENNES MÉTROPOLE P.8

1	Éléments de cadrages	P.8
2	Les principaux déterminants des niveaux de loyers	P.15
	● 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
3	Évolution des loyers	P.26
4	Tableaux récapitulatifs	P.29

VITRÉ COMMUNAUTÉ P.36

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

SAINT-MALO AGGLOMÉRATION P.46

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

Rappel de la démarche

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

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

Un agrément validant la rigueur de la collecte et la qualité

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

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

Rôle de l'Observatoire Local des Loyers

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

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

au niveau national.

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

Méthodologie

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

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

L'ANIL met à disposition de l'observatoire les données ainsi redressées et enrichies en vue de leur exploitation et de leur diffusion locale. Pour garantir la précision des résultats, le nombre d'observations servant à calculer les résultats doit être supérieur à un minimum de 50 observations. C'est ce qui explique l'absence de résultats pour certains croisements.

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

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

- **14 200** logements locatifs privés loués vides, dont **756** en gestion directe et **13 444** en gestion déléguée à un professionnel sur le périmètre de **Rennes Métropole**. Ils couvrent ainsi **24 %** du parc locatif privé de l'agglomération rennaise.

- **1 216** logements locatifs privés loués vides, dont **125** en gestion directe et **1 091** en gestion déléguée à un professionnel sur le périmètre de **Vitré Communauté**. Ils couvrent ainsi **18 %** du parc locatif privé de l'agglomération vitrénne.

- **1 207** logements locatifs privés loués vides, dont **105** en gestion directe et **1 102** en gestion déléguée à un professionnel sur le périmètre de **Saint-Malo Agglomération**. Ils couvrent ainsi **16 %** du parc locatif privé de l'agglomération malouine.

Définitions

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

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

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

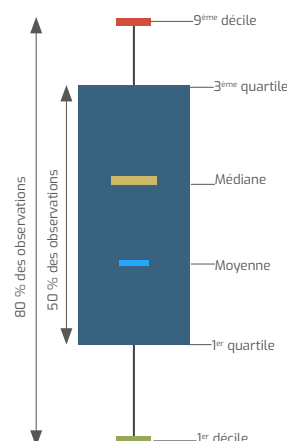
Médiane : 50 % des loyers au m² au-dessous, 50 % des loyers au m² au-dessus

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

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

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

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



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

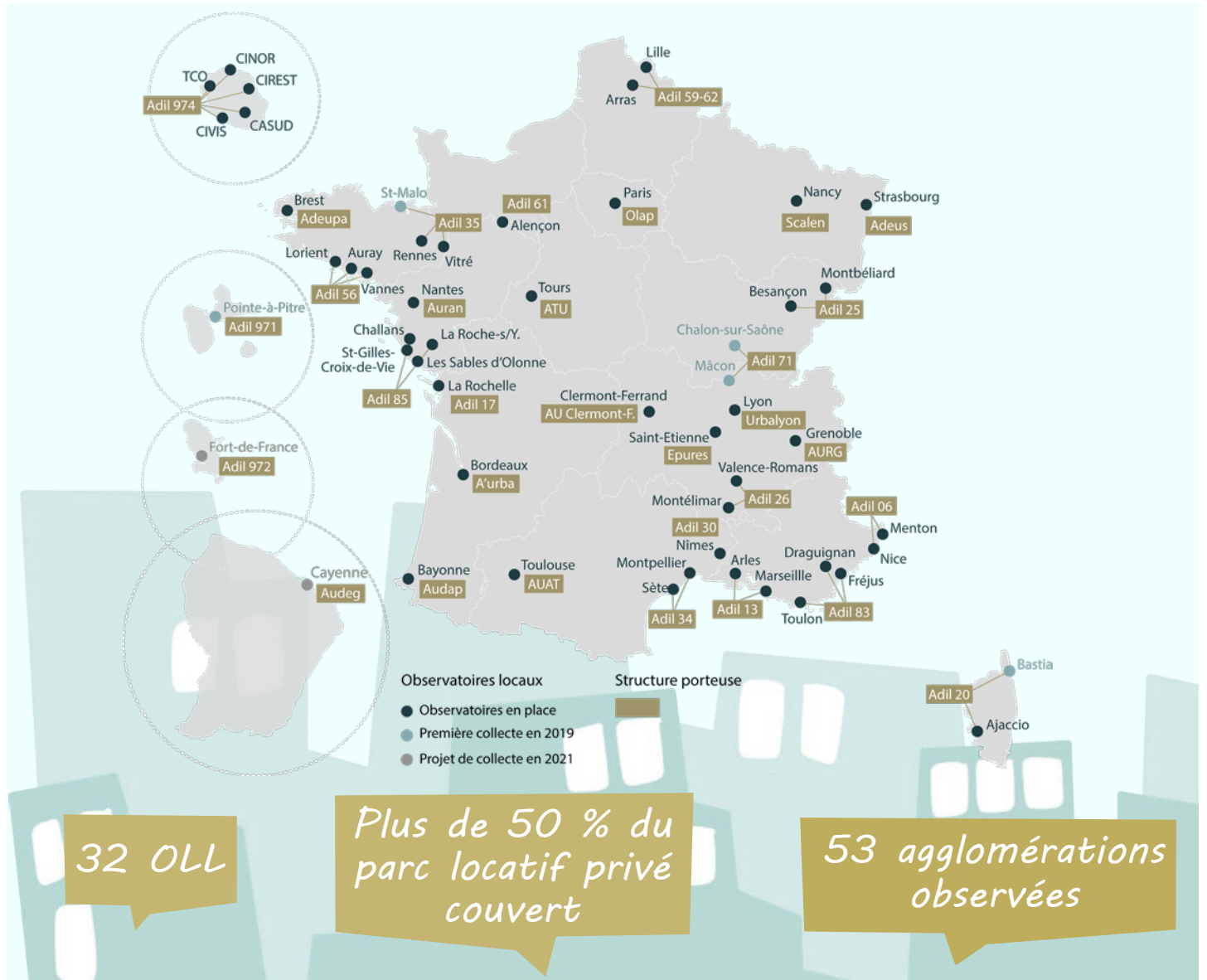
LADIL 35 remercie les particuliers et les professionnels ayant contribué à l'élaboration de cette étude :

- | | |
|------------------------------------|------------------------------|
| ■ AFEDIM GESTION | ■ FONCIA COLBERT |
| ■ AJP IMMOBILIER | ■ FONCIA MANSART |
| ■ AFEDIM GESTION | ■ FONCIA PROPERTY MANAGEMENT |
| ■ AGENCE BIZEUL | ■ FONCIA RENNES ROUAULT |
| ■ AJP IMMOBILIER | ■ GAIA |
| ■ BOYER IMMOBILIER | ■ GIBOIRE IMMOBILIER |
| ■ CA IMMOBILIER SERVICES | ■ KERMARREC |
| ■ CABINET CHATEAUBRIAND IMMOBILIER | ■ NEONOT |
| ■ CABINET GENDROT | ■ NEXITY LAMY |
| ■ CABINET YVANEZ IMMOBILIER | ■ NOTAIRES CATHOU & ASSOCIES |
| ■ CDC HABITAT | ■ NOTAIRES ODY |
| ■ CITYA BELVIA RENNES | ■ ORALIA CABINET LESCALLIER |
| ■ CITYA CAGIL | ■ S.A.S. C.A.B.H.T. |
| ■ CITYA NANTES | ■ SAS JM LEFEUVRE |
| ■ CITYA SAINT DENIS | ■ SCP PIERRE-YVES ODY |
| ■ COGIR | ■ SOGI |
| ■ DAUCHEZ | ■ SQUARE HABITAT SAS |
| ■ DIARD IMMOBILIER | ■ STEPHANE PLAZA IMMOBILIER |
| ■ FONCIA ARMOR | |
| ■ FONCIA BREIZH | |

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

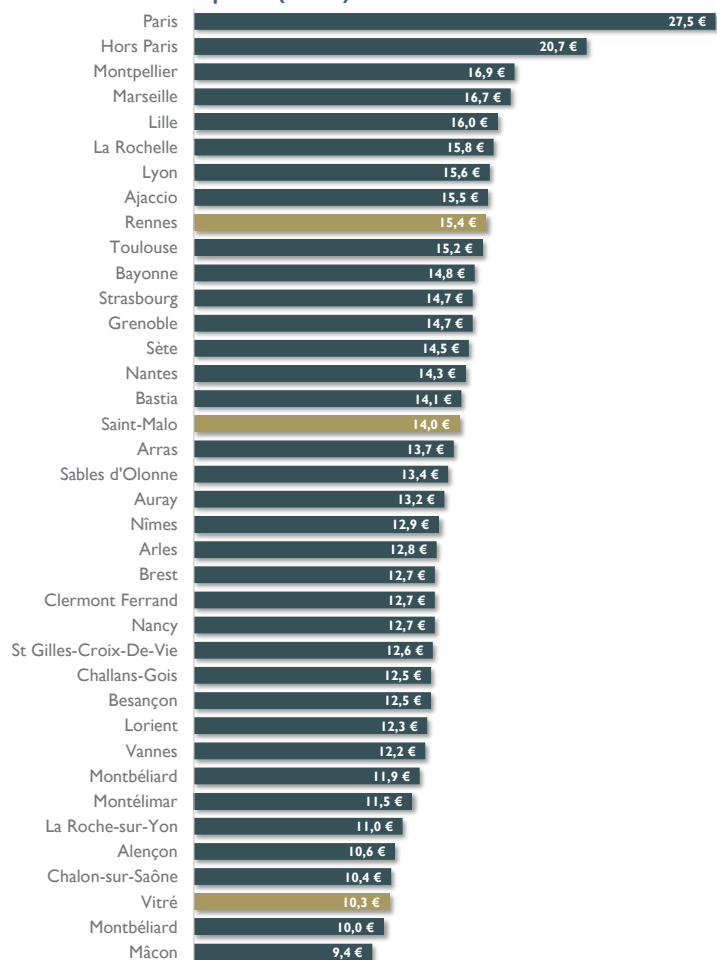
et s'est étendu sur plus de 30 observatoires locaux des loyers en 2021 portés par des ADIL et des agences d'urbanisme.



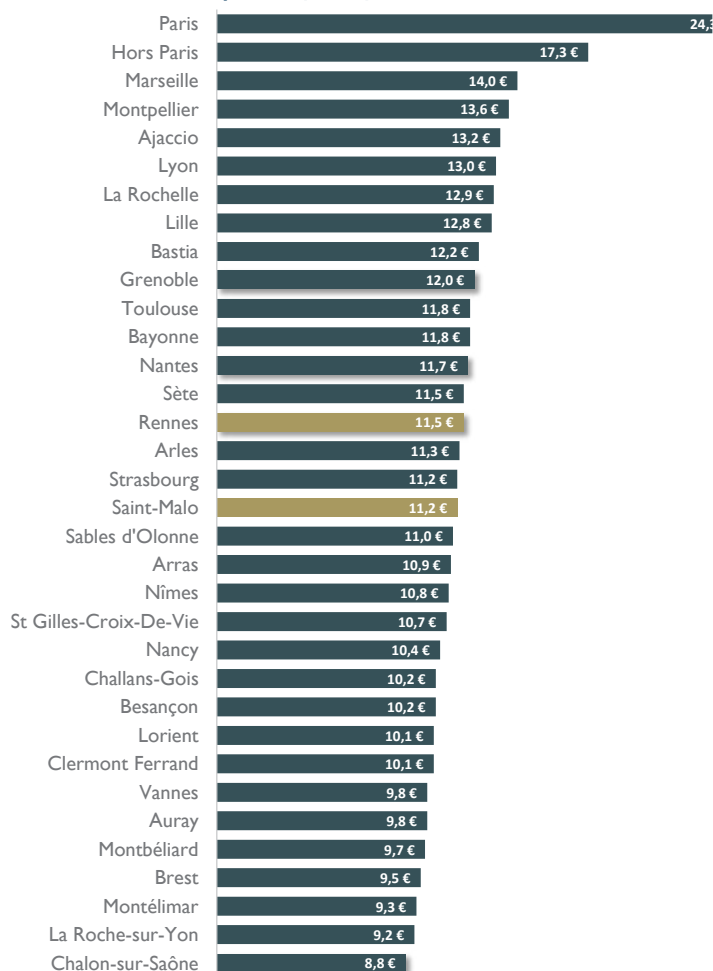
Les niveaux de loyers en France par typologie en 2020*

* Tous les résultats des DLL nationaux ne sont pas disponibles - Chiffres 2021 : Rennes / Vitré / St-Malo

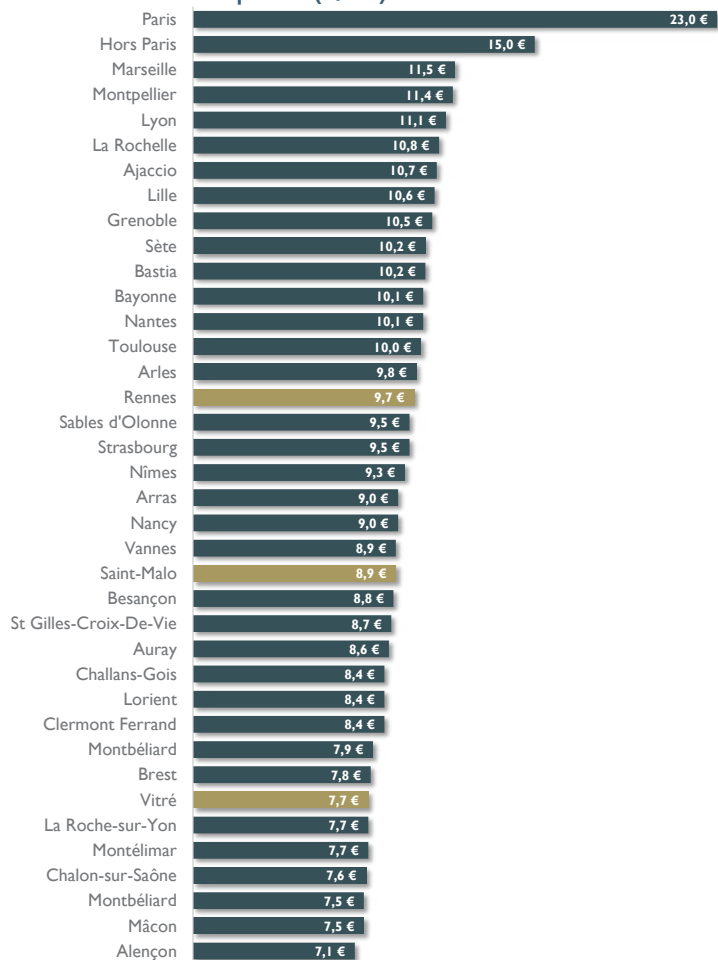
Une pièce (€/m²)



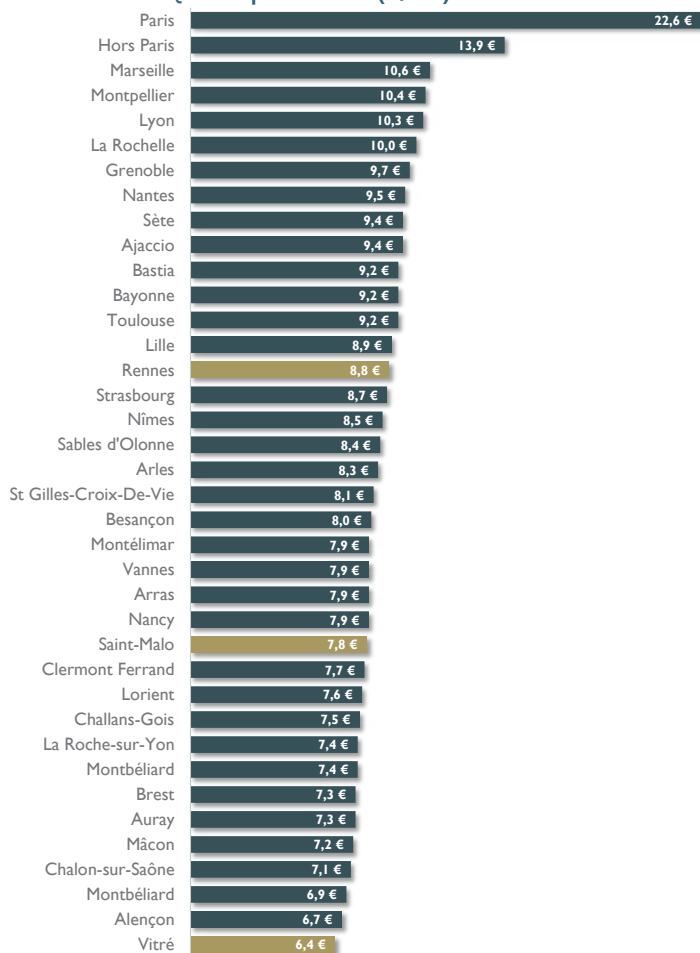
Deux pièces (€/m²)



Trois pièces (€/m²)



Quatre pièces et + (€/m²)



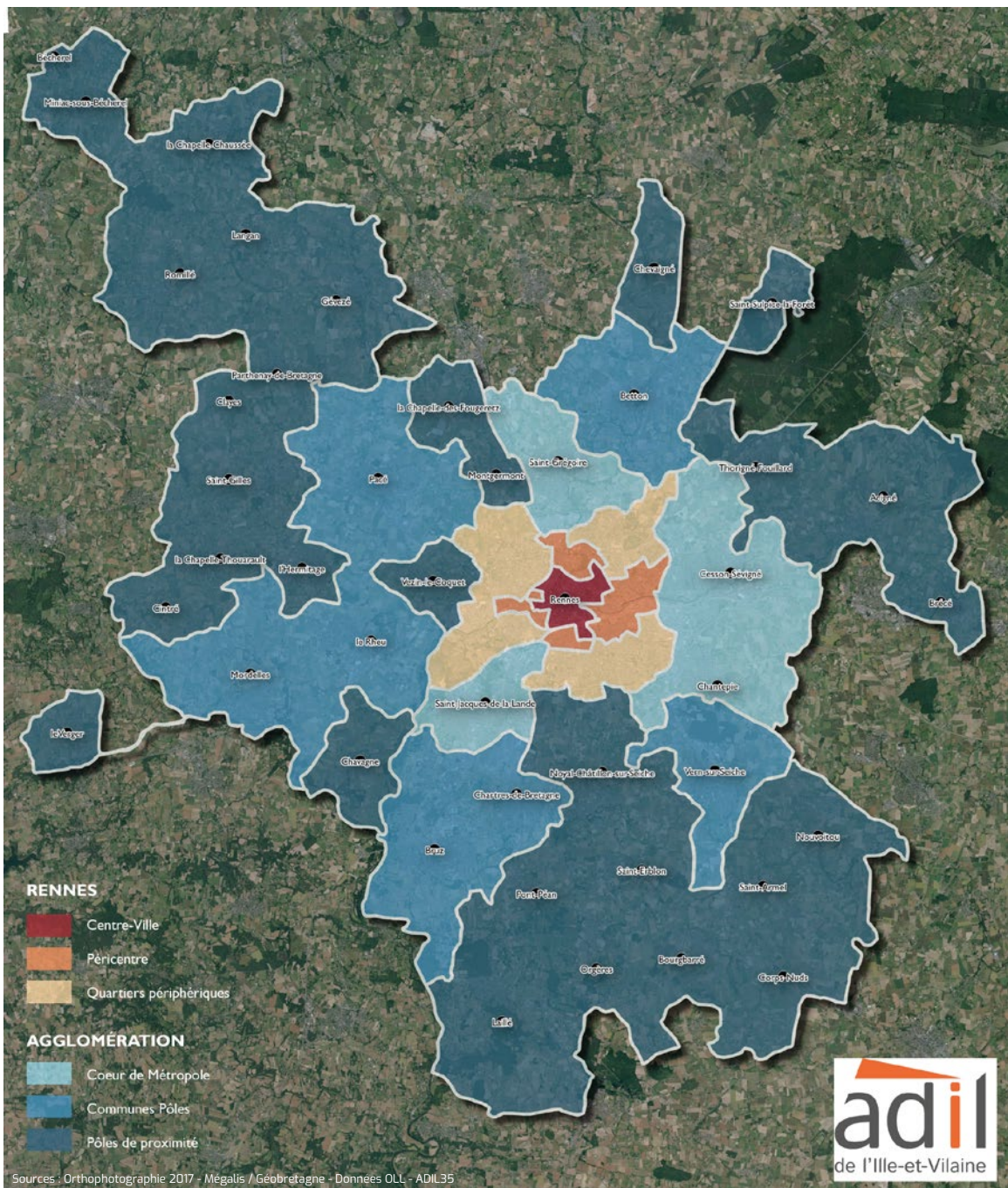


1 Éléments de cadrages

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.
	IRIS de Vern-sur-Seiche	Nord, Ouest, Sud et Est.
Zone 6 « Pôles de Proximité »	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

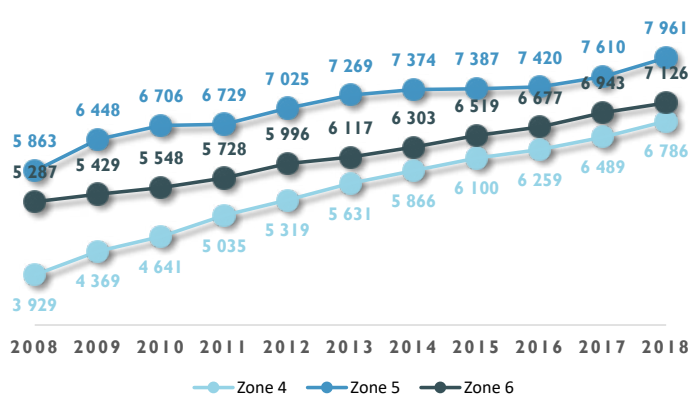
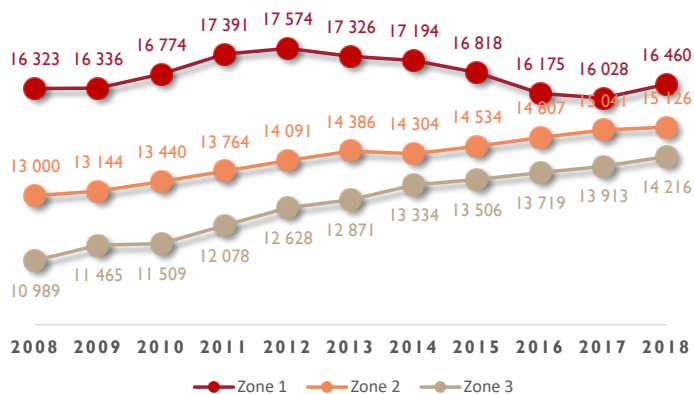
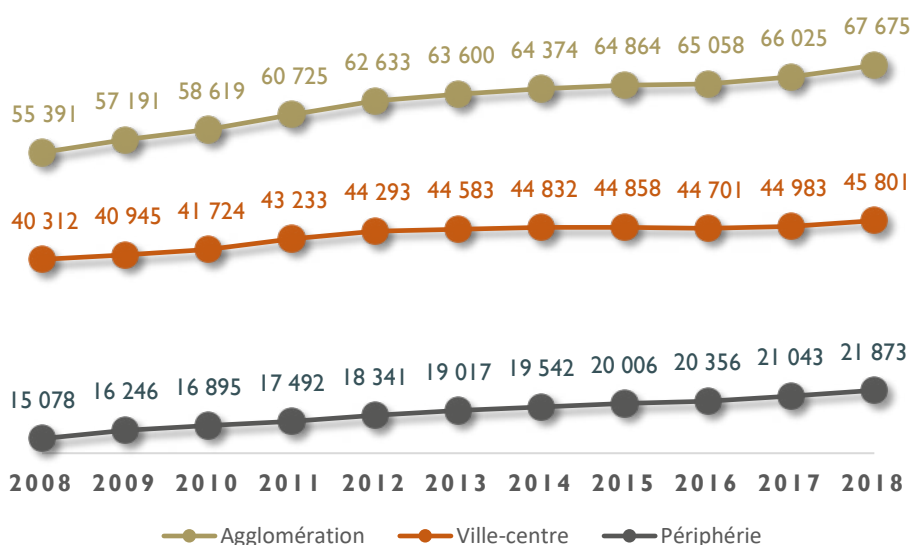
Évolution annuelle moyenne du parc locatif privé entre 2013 et 2018

Zones OLL	Nombre de logements	Logements locatifs privés	Part dans les résidences principales	Part dans l'agglomération	Evolution annuelle moyenne 2013 - 2018		Part des logements locatifs privé		Part des logements locatifs HLM	Part des propriétaires occupants
							Vides	Meublés		
Zone 1	29 879	16 460	55%	24%	-173	-1,0%	48%	7%	10%	32%
Zone 2	32 285	15 126	47%	22%	148	1,0%	40%	7%	14%	36%
Zone 3	51 437	14 216	28%	21%	269	2,0%	23%	5%	34%	36%
Rennes	113 601	45 801	40%	68%	244	0,5%	34%	6%	22%	35%
Zone 4	23 456	6 786	29%	10%	231	3,8%	26%	3%	15%	55%
Zone 5	32 662	7 961	24%	12%	139	1,8%	22%	2%	14%	60%
Zone 6	43 563	7 126	16%	11%	202	3,1%	16%	0%	13%	70%
Périphérie	99 681	21 873	22%	32%	571	2,8%	20%	2%	14%	63%
Métropole	213 283	67 675	32%	100%	815	1,2%	28%	4%	18%	48%

Source : INSEE - FDL 2018

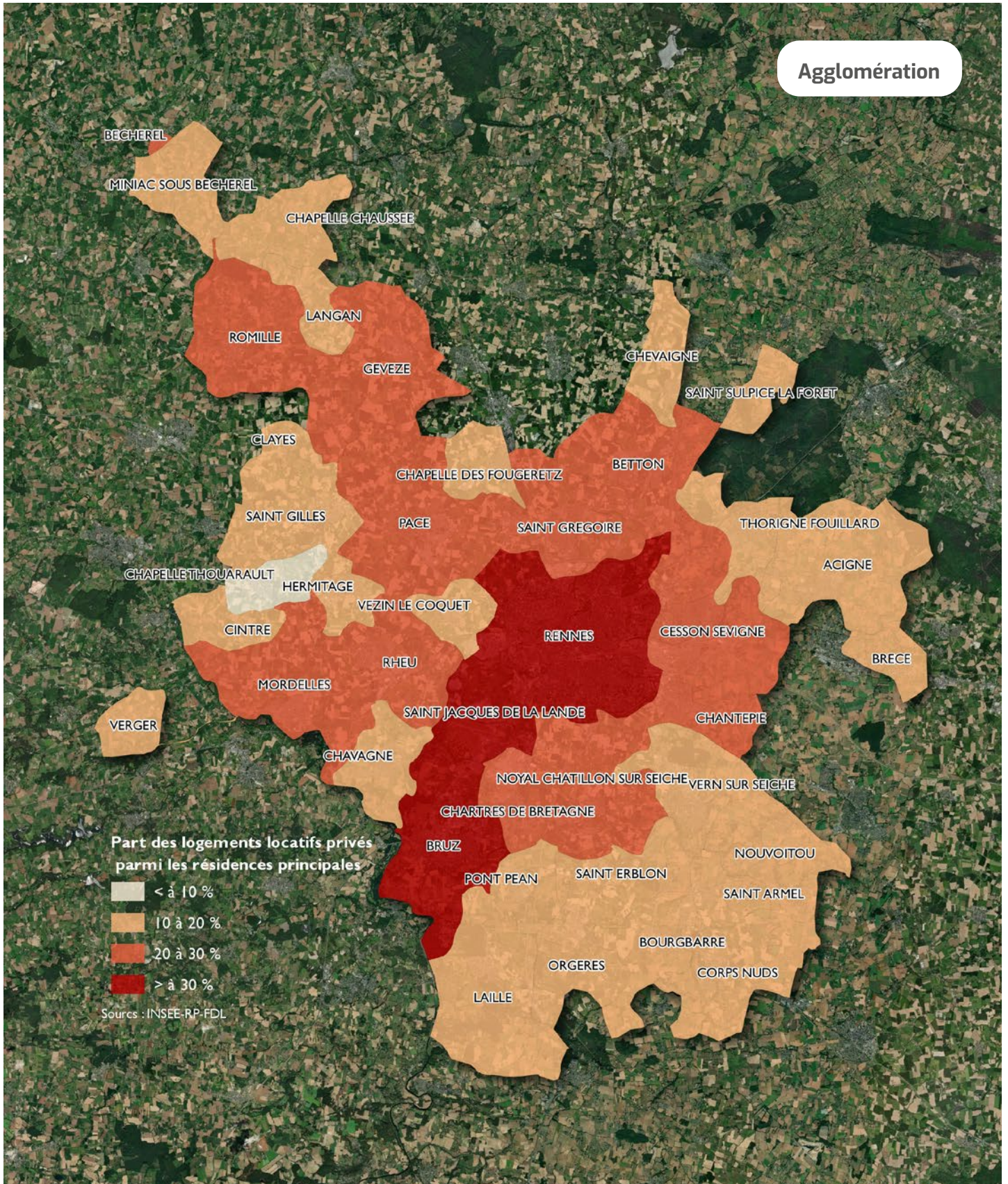
Le parc de logements locatifs privés continue sa progression annuelle sur l'ensemble du territoire de la métropole rennaise (+1,2 % / an). Il représente 32 % des résidences principales avec 67 675 logements dont plus de 45 000 sur la seule ville de Rennes. Si la ville de Rennes connaît une évolution de son parc

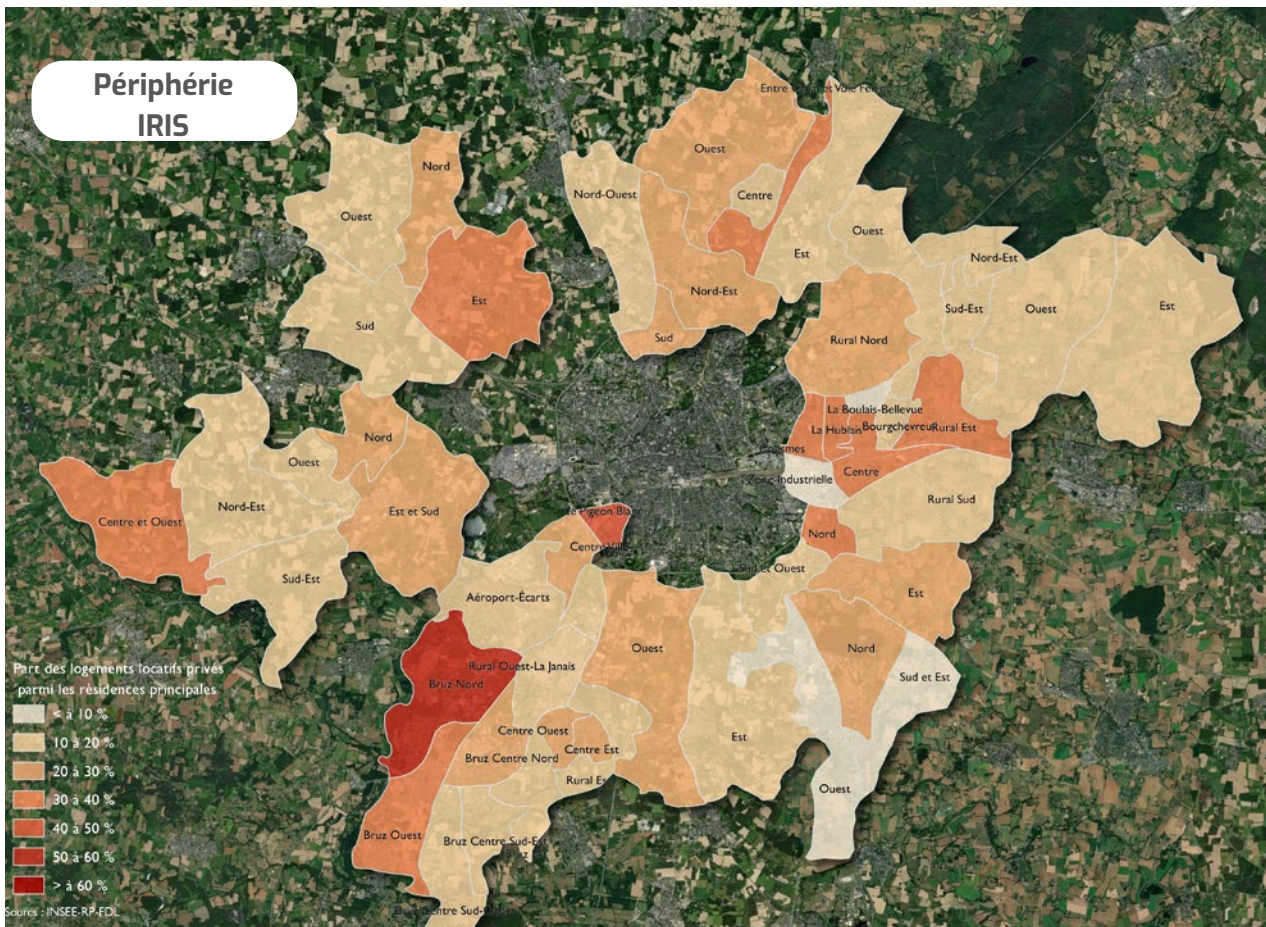
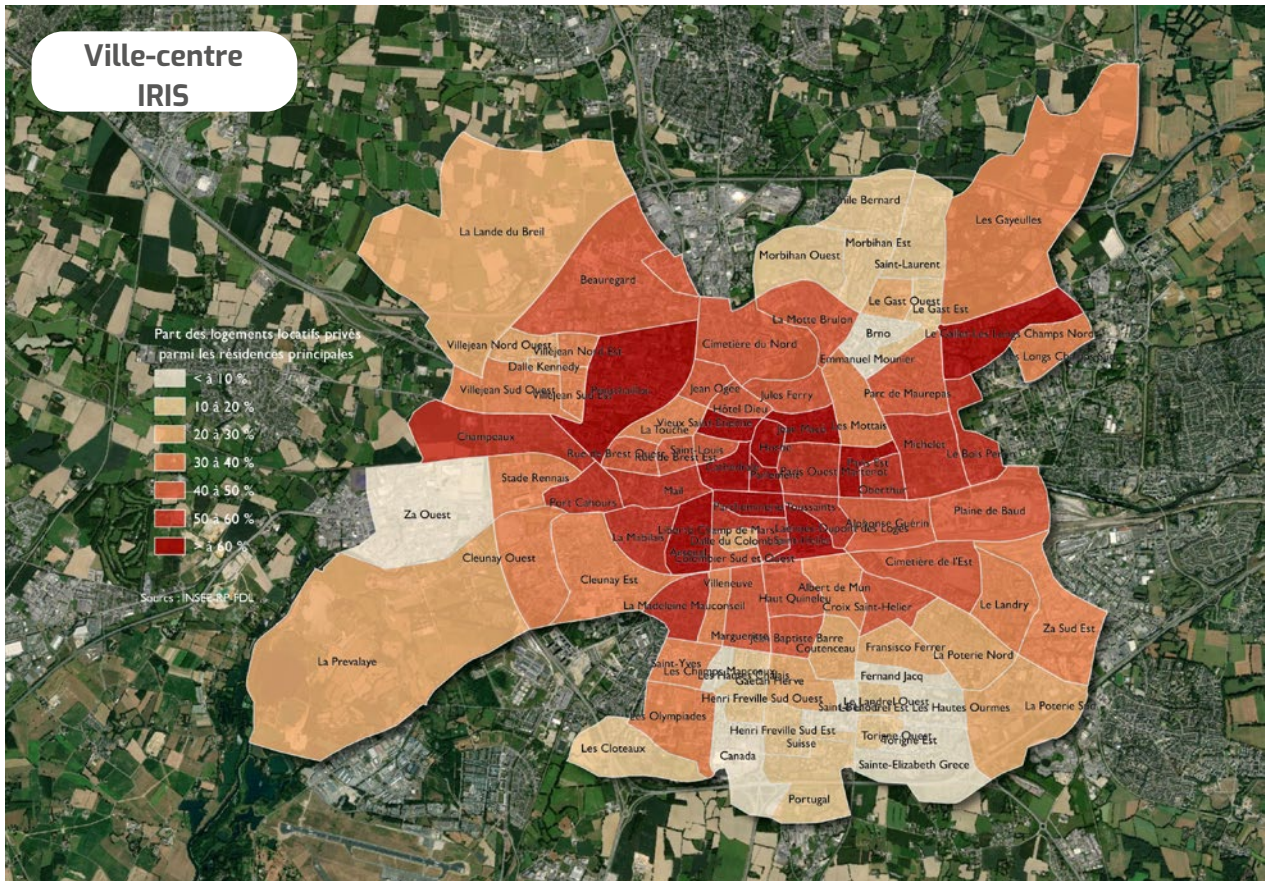
locatif privé modérée (+0,5 % / an), la périphérie enregistre une hausse plus importante (+ 2,8 %/an) notamment en première couronne (+3,8 %/an).



Source : INSEE - FDL 2018

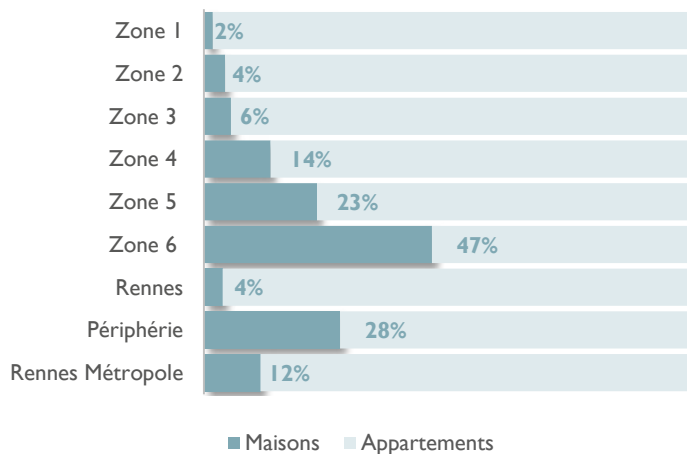
Agglomération





Typologie du parc selon la localisation

Source : INSEE - FDL 2018

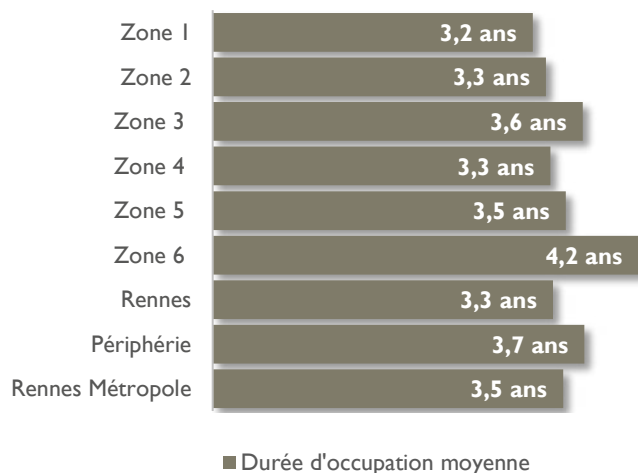


Le parc de la métropole rennaise est essentiellement constitué de logements collectifs (**88 %**) concentrés en majorité sur la ville de Rennes (**96 %**).

Les 4 pièces et + représentent **20 %** du parc locatif privé de la métropole (**30 %** pour la périphérie, **17 %** pour Rennes).

Durée d'occupation moyenne des logements

Source : INSEE - FDL 2018



La durée d'occupation moyenne des logements à Rennes est relativement basse. En 2018, un ménage restait en moyenne **3,5 ans** dans son logement sur l'agglomération, **3,3 ans** sur la ville de Rennes et **3,7 ans** sur le reste de l'agglomération.

Évolution du parc locatif privé par typologie (2013-2018)

Source : INSEE - FDL 2018

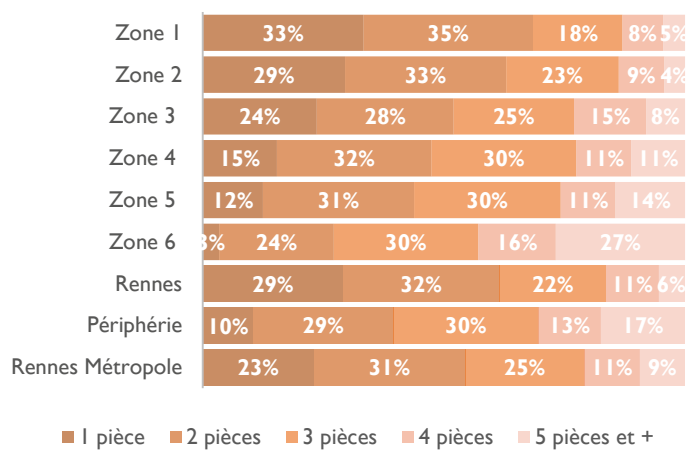
Typologie	Agglomération		Ville centre		Périphérie	
	Evolution (%)	Tendance	Evolution (%)	Tendance	Evolution (%)	Tendance
T1	-0,6%	↓	-1,2%	↓	+2,8%	↑
T2	+2,0%	↑	+1,4%	↑	+3,4%	↑
T3	+2,5%	↑	+1,6%	↑	+3,8%	↑
T4	+1,1%	↑	+0,6%	↑	+2,0%	↑
T5+	+0,9%	↑	+0,8%	↑	+1,1%	↑
Total	+1,2%	↑	+0,5%	↑	+2,8%	↑

Le parc locatif privé enregistre une hausse annuelle moyenne de **+1,2 %** sur la période 2013-2018, notamment en périphérie (**+2,8 %**). La progression annuelle est particulièrement importante sur les 2-3 pièces aussi bien à Rennes qu'en périphérie.

74 % des locataires du parc privé dans la métropole ont moins

Typologie du parc selon la taille du logement

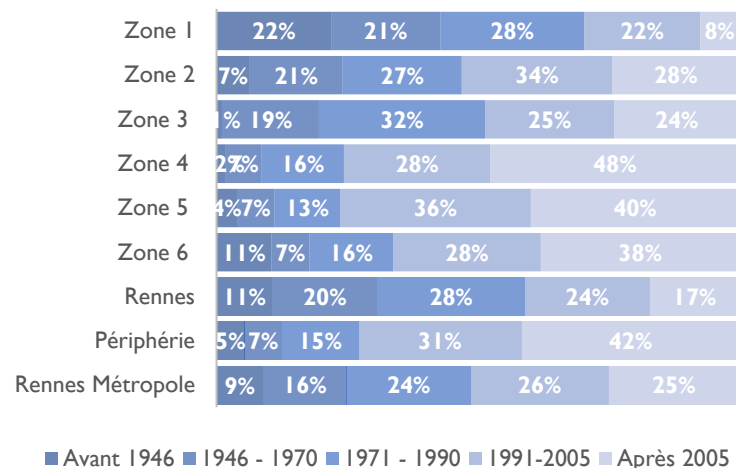
Source : INSEE - FDL 2018



L'offre locative privée sur les 2-3 pièces reste majoritaire sur l'agglomération (**56 %**) aussi bien sur la périphérie que sur la ville-centre. Rennes se distingue par sa proportion en petits logements (**29 %**) notamment sur le centre-ville qui représente 1/3 de l'offre locative privée.

Typologie du parc selon l'époque de construction

Source : INSEE - FDL 2018



Avec **25 %** de logements livrés après 2005, le territoire est marqué par une forte dynamique de construction, notamment sur la périphérie (**42 %** du parc). La ville de Rennes est caractérisée par un bâti plus principalement dans le centre-ville.

Profils des locataires du parc privé

Source : INSEE - FDL 2018

Tranche d'âge	Agglomération (%)	Ville centre (%)	Périphérie (%)
< à 20 ans	8%	11%	3%
20 à 24 ans	28%	33%	17%
25 à 39 ans	38%	36%	42%
40 à 54 ans	15%	11%	22%
55 à 64 ans	5%	4%	8%
65 à 79 ans	3%	3%	5%
> à 80 ans	2%	2%	3%

de 40 ans. Cette part monte à **80 %** sur la ville-centre contre **62 %** sur le reste de l'agglomération.

2 Les principaux déterminants des niveaux de loyers

La situation géographique

Loyers des locataires du parc privé

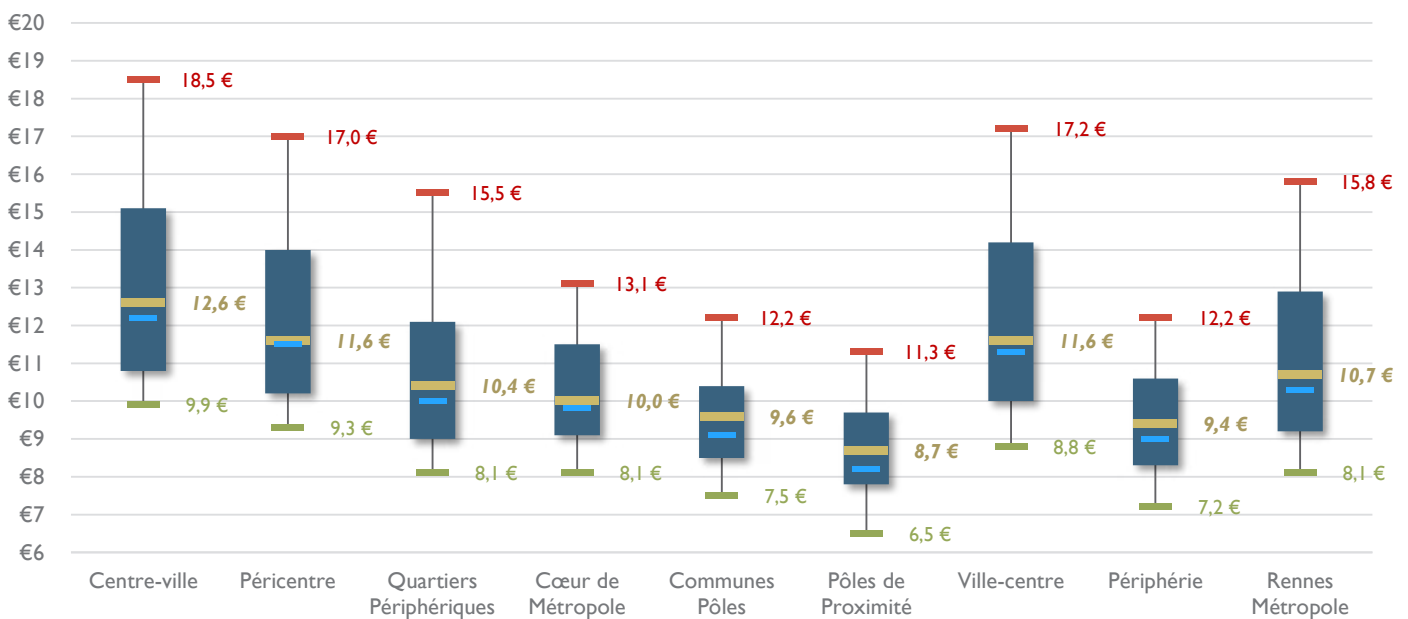
Les niveaux de loyers varient selon la situation géographique. Plus on s'éloigne de l'hypercentre, plus les loyers sont bas. Ainsi, selon les zones d'observation, le montant des loyers médians peut varier de plus de **4 €/m²** (Centre-ville à **12,6 €/m²** et Pôles de Proximité à **8,7 €/m²**).

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 (**12,6 €/m²**) compte-tenu de son attractivité (étudiants et jeunes actifs) et de sa typologie de petits logements (**68 % de T1-T2**). Les loyers plus abordables dans la ville-centre se situent dans la zone « Quartiers Périphériques » caractérisée par la présence de grands ensembles urbains (**10,4 €/m²**).

Bien que les zones périphériques affichent des niveaux de loyers au m² inférieurs à ceux de la ville-centre en raison de caractéristiques de biens différents (taille de logements...), la zone « Cœur 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 (**8,7 €/m²**) et ont pour particularité de présenter un parc locatif de logements individuels important (**47 %**).

Dispersion des loyers en €/m² des logements locatifs privés



Appartements et maisons	Centre-ville	Péricentre	Quartiers Périphériques	Cœur de Métropole	Communes Pôles	Pôles de Proximité	Rennes Métropole
Loyer bas au m ²	10,8 €	10,2 €	9,0 €	9,1 €	8,5 €	7,8 €	9,2 €
Loyer médian au m ²	12,6 €	11,6 €	10,4 €	10,0 €	9,6 €	8,7 €	10,7 €
Loyer haut au m ²	15,1 €	14,0 €	12,1 €	11,5 €	10,4 €	9,7 €	12,9 €
Loyer médian €	537 €	541 €	540 €	570 €	568 €	600 €	552 €
Surface moyenne	49 m ²	51 m ²	57 m ²	64 m ²	69 m ²	75 m ²	58 m ²
Nombre d'enquêtes	3 117	3 543	2 850	1 966	1 752	972	14 200

Les niveaux de loyers par zone

Zone 1 : Centre-ville		Appartements					Maisons	Ensemble	
		Ensemble	T1	T2	T3	T4+			
Ensemble 12,6 €/m²	Ensemble des logements	Loyer médian en €/m ²	12,6 €	15,8 €	12,6 €	10,6 €	11,0 €	NS	12,6 €
		Loyer médian en €	536 €	410 €	535 €	673 €	945 €	NS	537 €
		Nombre d'enquêtes	3 095	944	1 151	646	354	NS	3 117
Relocation 13,1 €/m²	Loyer de marché (relocation)	Loyer médian en €/m ²	13,1 €	18,0 €	12,5 €	10,8 €	11,3 €	NS	13,1 €
		Loyer médian en €	525 €	408 €	544 €	709 €	950 €	NS	525 €
		Nombre d'enquêtes	1 109	416	396	202	95	NS	1 116

Zone 2 « Péricentre »		Appartements					Maisons	Ensemble	
		Ensemble	T1	T2	T3	T4+			
Ensemble 11,6 €/m²	Ensemble des logements	Loyer médian en €/m ²	11,6 €	15,2 €	11,9 €	10,3 €	10,0 €	11,6 €	11,6 €
		Loyer médian en €	535 €	396 €	506 €	657 €	795 €	950 €	541 €
		Nombre d'enquêtes	3 481	885	1 317	927	352	62	3 543
Relocation 12,4 €/m²	Loyer de marché (relocation)	Loyer médian en €/m ²	12,3 €	15,6 €	12,2 €	10,6 €	10,4 €	NS	12,4 €
		Loyer médian en €	540 €	400 €	520 €	660 €	789 €	NS	540 €
		Nombre d'enquêtes	1 370	407	501	354	108	NS	1 385

Zone 3 « Quartiers Périphériques »		Appartements					Maisons	Ensemble	
		Ensemble	T1	T2	T3	T4+			
Ensemble 10,4 €/m²	Ensemble des logements	Loyer médian en €/m ²	10,4 €	15,6 €	11,1 €	9,4 €	8,4 €	10,3 €	10,4 €
		Loyer médian en €	530 €	386 €	495 €	600 €	700 €	954 €	540 €
		Nombre d'enquêtes	2 766	525	1 094	834	313	84	2 850
Relocation 10,7 €/m²	Loyer de marché (relocation)	Loyer médian en €/m ²	10,8 €	15,8 €	11,6 €	9,6 €	8,4 €	NS	10,7 €
		Loyer médian en €	560 €	390 €	500 €	620 €	700 €	NS	565 €
		Nombre d'enquêtes	1 025	251	373	292	109	NS	1 050

Ville - centre		Appartements					Maisons	Ensemble	
		Ensemble	T1	T2	T3	T4+			
Ensemble 11,6 €/m²	Ensemble des logements	Loyer médian en €/m ²	11,6 €	15,7 €	11,9 €	10,2 €	9,6 €	10,6 €	11,6 €
		Loyer médian en €	535 €	400 €	508 €	645 €	798 €	950 €	540 €
		Nombre d'enquêtes	9 342	2 354	3 562	2 407	1 019	168	9 510
Relocation 12,1 €/m²	Loyer de marché (relocation)	Loyer médian en €/m ²	12,2 €	16,4 €	12,3 €	10,4 €	10,0 €	NS	12,1 €
		Loyer médian en €	540 €	400 €	525 €	650 €	810 €	NS	540 €
		Nombre d'enquêtes	3 504	1 074	1 270	848	312	NS	3 551

Zone 4 « Cœur de Métropole »		Appartements					Maisons	Ensemble	
		Ensemble	T1	T2	T3	T4+			
Ensemble 10 €/m ²	Ensemble des logements	Loyer médian en €/m ²	10,2 €	13,6 €	11,1 €	9,4 €	9,3 €	9,4 €	10,0 €
		Loyer médian en €	545 €	390 €	490 €	615 €	741 €	1 150 €	570 €
		Nombre d'enquêtes	1 851	108	793	787	163	115	1 966
Relocation 10,7 €/m ²	Loyer de marché (relocation)	Loyer médian en €/m ²	10,7 €	14,5 €	11,1 €	9,6 €	9,4 €	NS	10,7 €
		Loyer médian en €	521 €	410 €	490 €	634 €	800 €	NS	550 €
		Nombre d'enquêtes	709	50	297	309	53	NS	743

Zone 5 « Communes Pôles »		Appartements					Maisons	Ensemble	
		Ensemble	T1	T2	T3	T4+			
Ensemble 9,6 €/m ²	Ensemble des logements	Loyer médian en €/m ²	9,9 €	14,8 €	10,4 €	9,2 €	8,8 €	8,1 €	9,6 €
		Loyer médian en €	511 €	360 €	460 €	580 €	707 €	883 €	568 €
		Nombre d'enquêtes	1 582	103	713	637	129	170	1 752
Relocation 9,7 €/m ²	Loyer de marché (relocation)	Loyer médian en €/m ²	10,2 €	NS	10,5 €	9,4 €	8,9 €	8,3 €	9,7 €
		Loyer médian en €	510 €	NS	465 €	585 €	740 €	900 €	570 €
		Nombre d'enquêtes	636	NS	304	232	55	63	699

Zone 6 « Pôles de Proximité »		Appartements					Maisons	Ensemble	
		Ensemble	T1	T2	T3	T4+			
Ensemble 8,7 €/m ²	Ensemble des logements	Loyer médian en €/m ²	9,3 €	NS	10,5 €	8,9 €	7,6 €	8,1 €	8,7 €
		Loyer médian en €	528 €	NS	455 €	574 €	610 €	700 €	600 €
		Nombre d'enquêtes	759	NS	315	343	66	213	972
Relocation 8,9 €/m ²	Loyer de marché (relocation)	Loyer médian en €/m ²	9,5 €	NS	10,9 €	9,3 €	NS	8,3 €	8,9 €
		Loyer médian en €	520 €	NS	470 €	600 €	NS	750 €	615 €
		Nombre d'enquêtes	269	NS	120	119	NS	62	331

Périphérie		Appartements					Maisons	Ensemble	
		Ensemble	T1	T2	T3	T4+			
Ensemble 9,4 €/m ²	Ensemble des logements	Loyer médian en €/m ²	9,9 €	14,4 €	10,7 €	9,2 €	8,7 €	8,2 €	9,4 €
		Loyer médian en €	524 €	370 €	468 €	590 €	720 €	778 €	580 €
		Nombre d'enquêtes	4 192	246	1 821	1 767	358	498	4 690
Relocation 9,7 €/m ²	Loyer de marché (relocation)	Loyer médian en €/m ²	10,2 €	14,5 €	10,9 €	9,4 €	9,0 €	8,3 €	9,7 €
		Loyer médian en €	514 €	375 €	480 €	600 €	770 €	802 €	585 €
		Nombre d'enquêtes	1 614	105	721	660	128	159	1 773

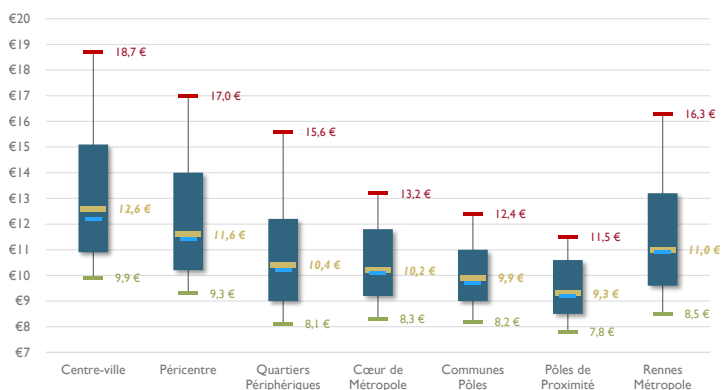
La typologie de logements

Plus la surface habitable du logement est grande, plus son loyer au m² est faible. Cette dégressivité se vérifie d'ailleurs sur l'ensemble du territoire de Rennes Métropole.

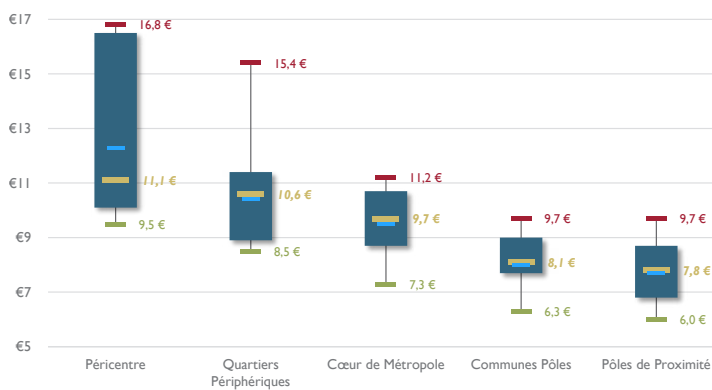
Selon les différentes typologies de logements, leur taille ainsi que leur localisation, le prix au m² peut varier du simple au double (ex : un appartement 1p en centre-ville de Rennes à **15,8 €/m²** et un appartement de 4p et + dans un pôle de proximité à **7,6 €/m²**).

Sur l'ensemble de la métropole rennaise, le loyer médian au m² d'une maison est sensiblement inférieur à celui des appartements (**8,5 €/m² contre 11 €/m²**). Le loyer médian d'une maison reste globalement plus élevé. Il se situe à **814 €** (pour **102 m²** en moyenne) contre **530 €** pour un appartement (pour **52 m²**).

Les appartements



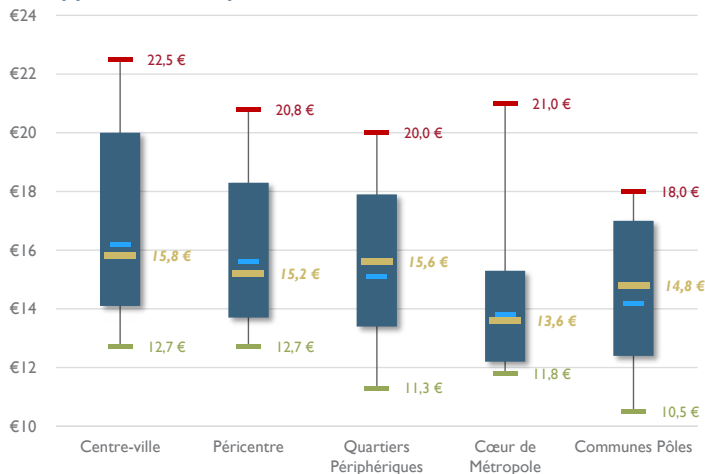
Les maisons



Appartements	Loyer bas au m ²	Loyer médian au m ²	Loyer haut au m ²	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d' enquêtes
Centre-ville	10,9 €	12,6 €	15,1 €	536 €	49 m ²	3 095
Péricentre	10,2 €	11,6 €	14,0 €	535 €	49 m ²	3 481
Quartiers Périphériques	9,0 €	10,4 €	12,2 €	530 €	53 m ²	2 766
Cœur de Métropole	9,2 €	10,2 €	11,8 €	545 €	55 m ²	1 851
Communes Pôles	9,0 €	9,9 €	11,0 €	511 €	55 m ²	1 582
Pôles de Proximité	8,5 €	9,3 €	10,6 €	528 €	57 m ²	759
Rennes Métropole	9,6 €	11,0 €	13,2 €	530 €	52 m ²	13 534

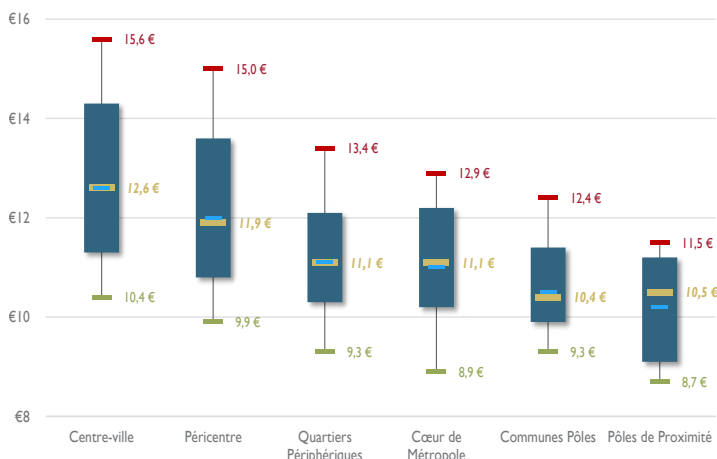
Maisons	Loyer bas au m ²	Loyer médian au m ²	Loyer haut au m ²	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d' enquêtes
Centre-ville	NS	NS	NS	NS	NS	NS
Péricentre	10,3 €	11,6 €	15,2 €	950 €	86 m ²	62
Quartiers Périphériques	8,8 €	10,3 €	11,4 €	954 €	117 m ²	84
Cœur de Métropole	8,3 €	9,4 €	10,4 €	1 150 €	115 m ²	115
Communes Pôles	7,5 €	8,1 €	9,4 €	883 €	111 m ²	170
Pôles de Proximité	6,7 €	8,1 €	8,7 €	700 €	94 m ²	213
Rennes Métropole	7,5 €	8,5 €	9,7 €	814 €	102 m ²	666

Les appartements 1 pièce



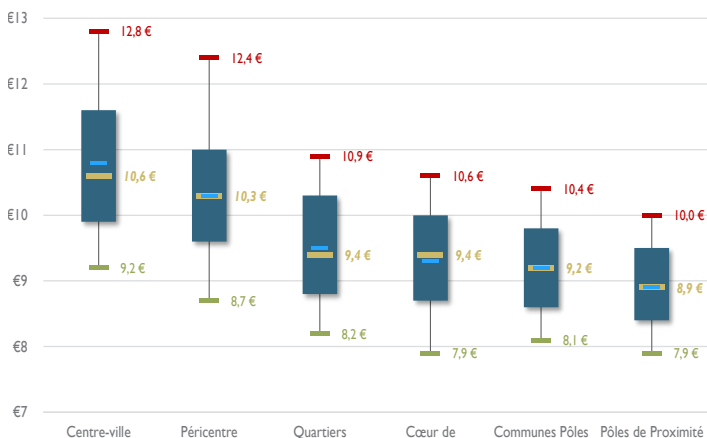
Appartements 1 pièce	Loyer bas au m ²	Loyer médian au m ²	Loyer haut au m ²	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d' enquêtes
Centre-ville	14,1 €	15,8 €	20,0 €	410 €	25 m ²	944
Péricentre	13,7 €	15,2 €	18,3 €	396 €	26 m ²	885
Quartiers Périphériques	13,4 €	15,6 €	17,9 €	386 €	26 m ²	525
Cœur de Métropole	12,2 €	13,6 €	15,3 €	390 €	27 m ²	108
Communes Pôles	12,4 €	14,8 €	17,0 €	360 €	27 m ²	103
Pôles de Proximité	NS	NS	NS	NS	NS	NS
Rennes Métropole	13,6 €	15,5 €	18,5 €	395 €	26 m ²	2 600

Les appartements 2 pièces



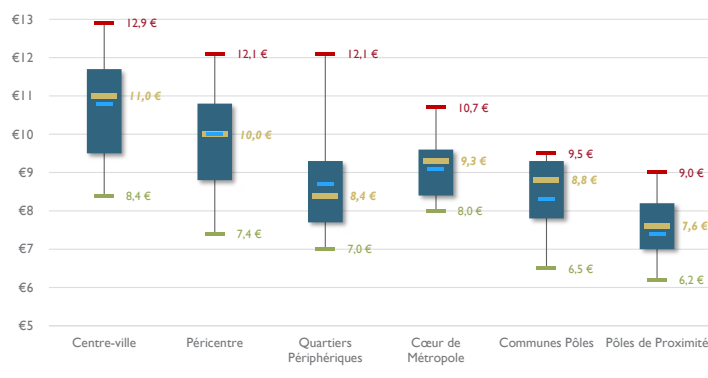
Appartements 2 pièces	Loyer bas au m ²	Loyer médian au m ²	Loyer haut au m ²	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d' enquêtes
Centre-ville	11,3 €	12,6 €	14,3 €	535 €	43 m ²	1 151
Péricentre	10,8 €	11,9 €	13,6 €	506 €	43 m ²	1 317
Quartiers Périphériques	10,3 €	11,1 €	12,1 €	495 €	44 m ²	1 094
Cœur de Métropole	10,2 €	11,1 €	12,2 €	490 €	44 m ²	793
Communes Pôles	9,9 €	10,4 €	11,4 €	460 €	44 m ²	713
Pôles de Proximité	9,1 €	10,5 €	11,2 €	455 €	44 m ²	315
Rennes Métropole	10,4 €	11,5 €	12,8 €	495 €	43 m ²	5 383

Les appartements 3 pièces



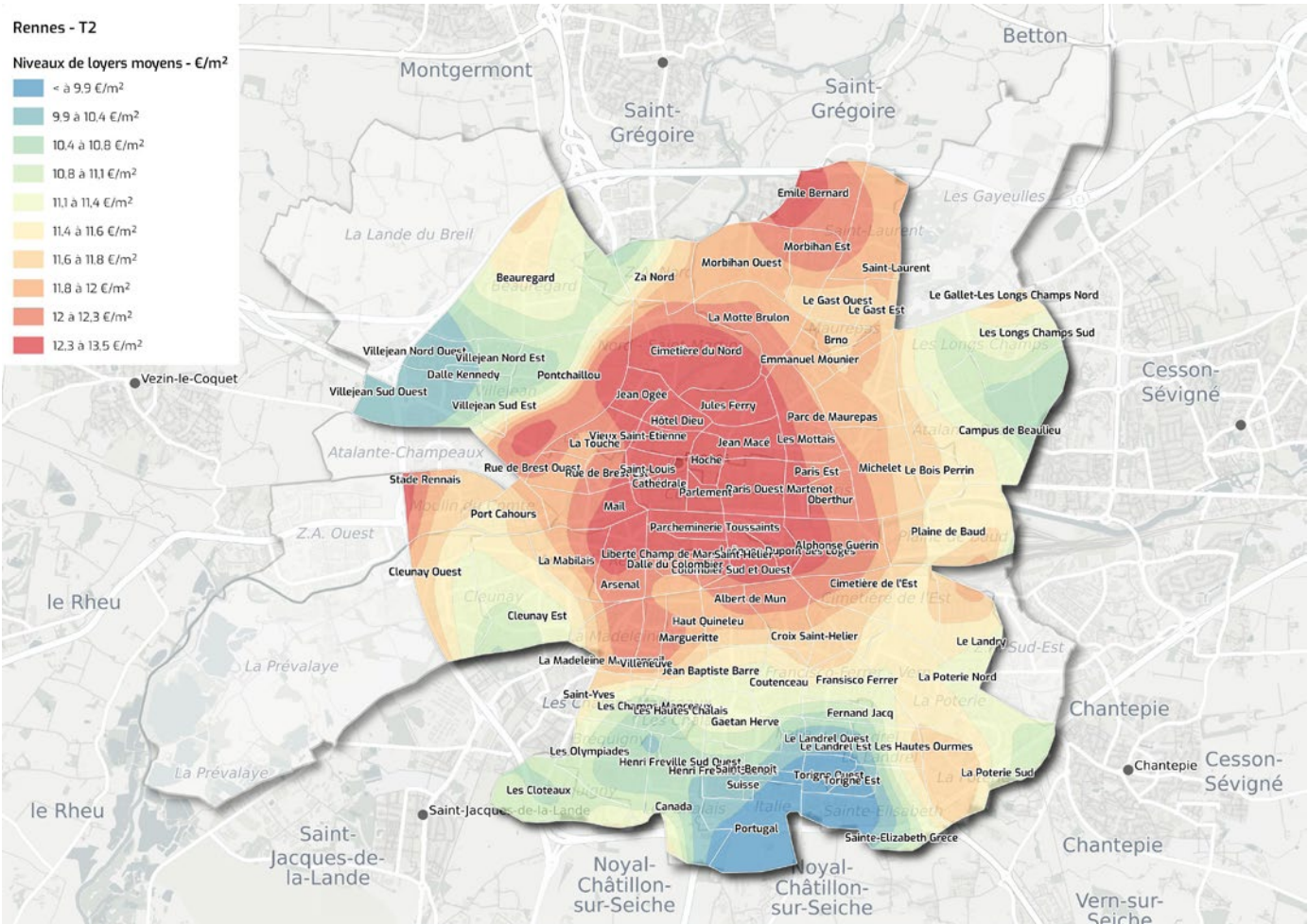
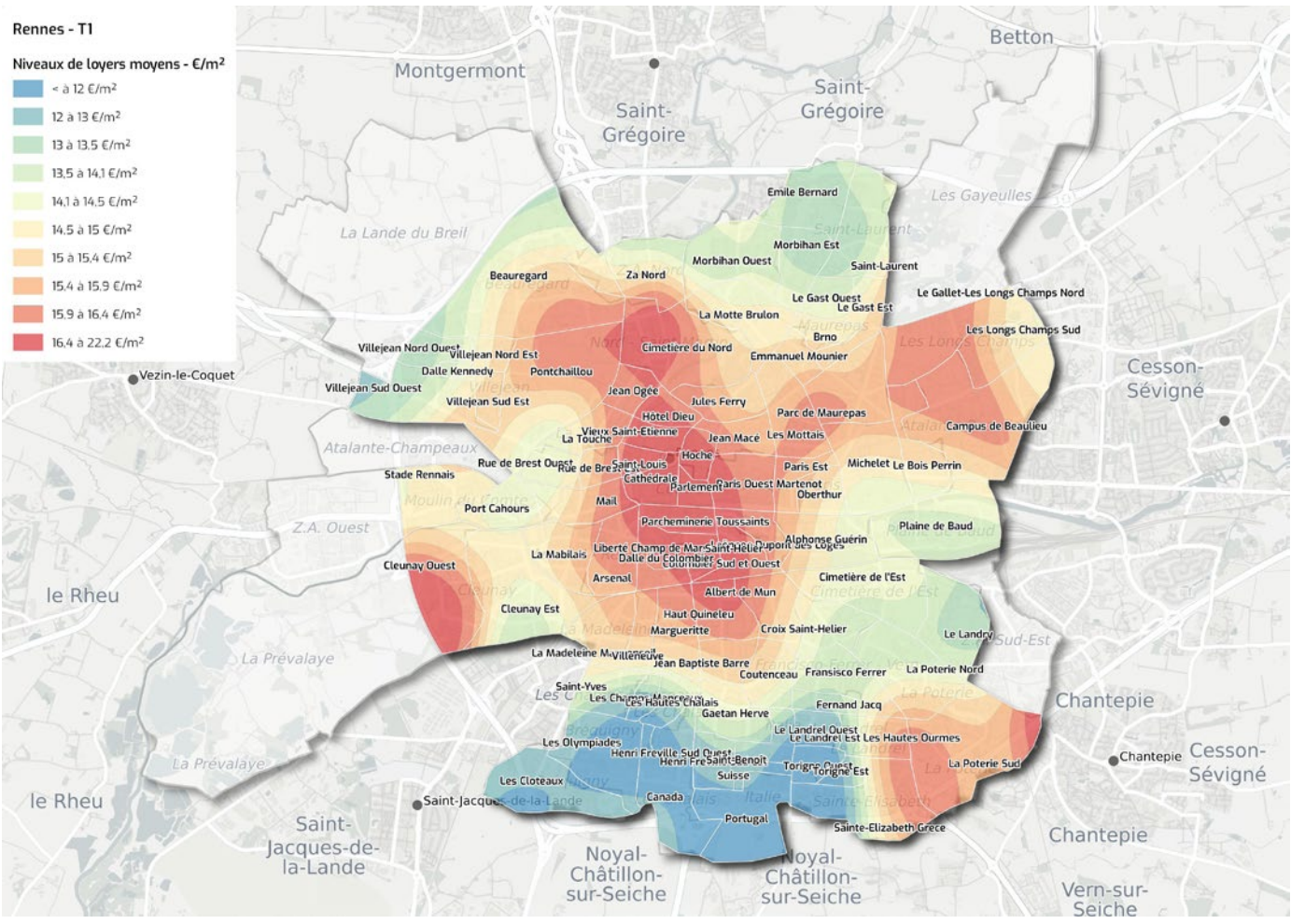
Appartements 3 pièces	Loyer bas au m ²	Loyer médian au m ²	Loyer haut au m ²	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d' enquêtes
Centre-ville	9,9 €	10,6 €	11,6 €	673 €	65 m ²	646
Péricentre	9,6 €	10,3 €	11,0 €	657 €	64 m ²	927
Quartiers Périphériques	8,8 €	9,4 €	10,3 €	600 €	63 m ²	834
Cœur de Métropole	8,7 €	9,4 €	10,0 €	615 €	66 m ²	787
Communes Pôles	8,6 €	9,2 €	9,8 €	580 €	63 m ²	637
Pôles de Proximité	8,4 €	8,9 €	9,5 €	574 €	64 m ²	343
Rennes Métropole	8,9 €	9,8 €	10,6 €	619 €	64 m ²	4 174

Les appartements 4 pièces et +



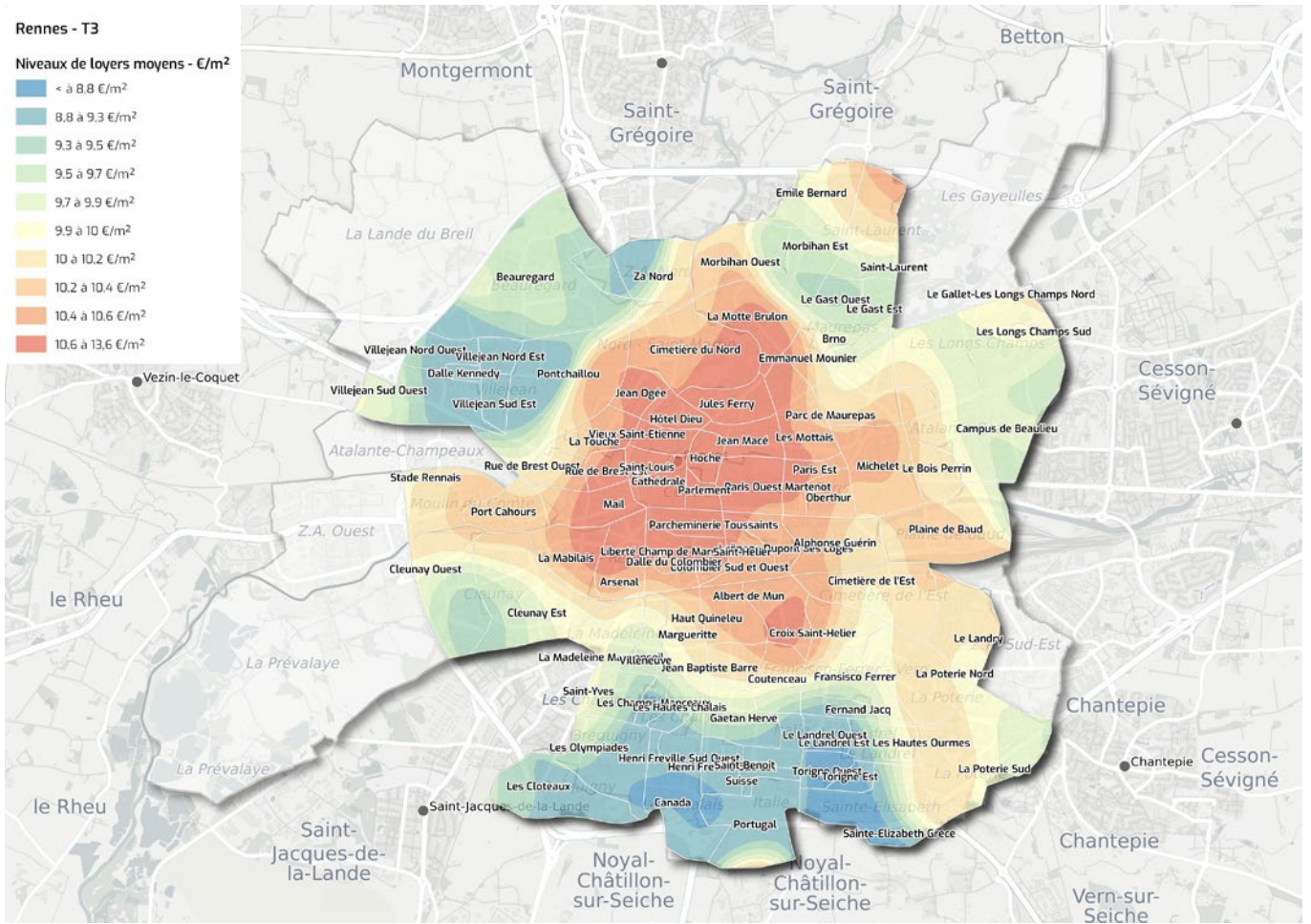
Appartements 4 pièces et +	Loyer bas au m ²	Loyer médian au m ²	Loyer haut au m ²	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d' enquêtes
Centre-ville	9,5 €	11,0 €	11,7 €	945 €	95 m ²	354
Péricentre	8,8 €	10,0 €	10,8 €	795 €	83 m ²	352
Quartiers Périphériques	7,7 €	8,4 €	9,3 €	700 €	82 m ²	313
Cœur de Métropole	8,4 €	9,3 €	9,6 €	741 €	82 m ²	163
Communes Pôles	7,8 €	8,8 €	9,3 €	707 €	87 m ²	129
Pôles de Proximité	7,0 €	7,6 €	8,2 €	610 €	89 m ²	66
Rennes Métropole	8,1 €	9,3 €	10,7 €	765 €	86 m ²	1 377

Les cartes lissées par typologie



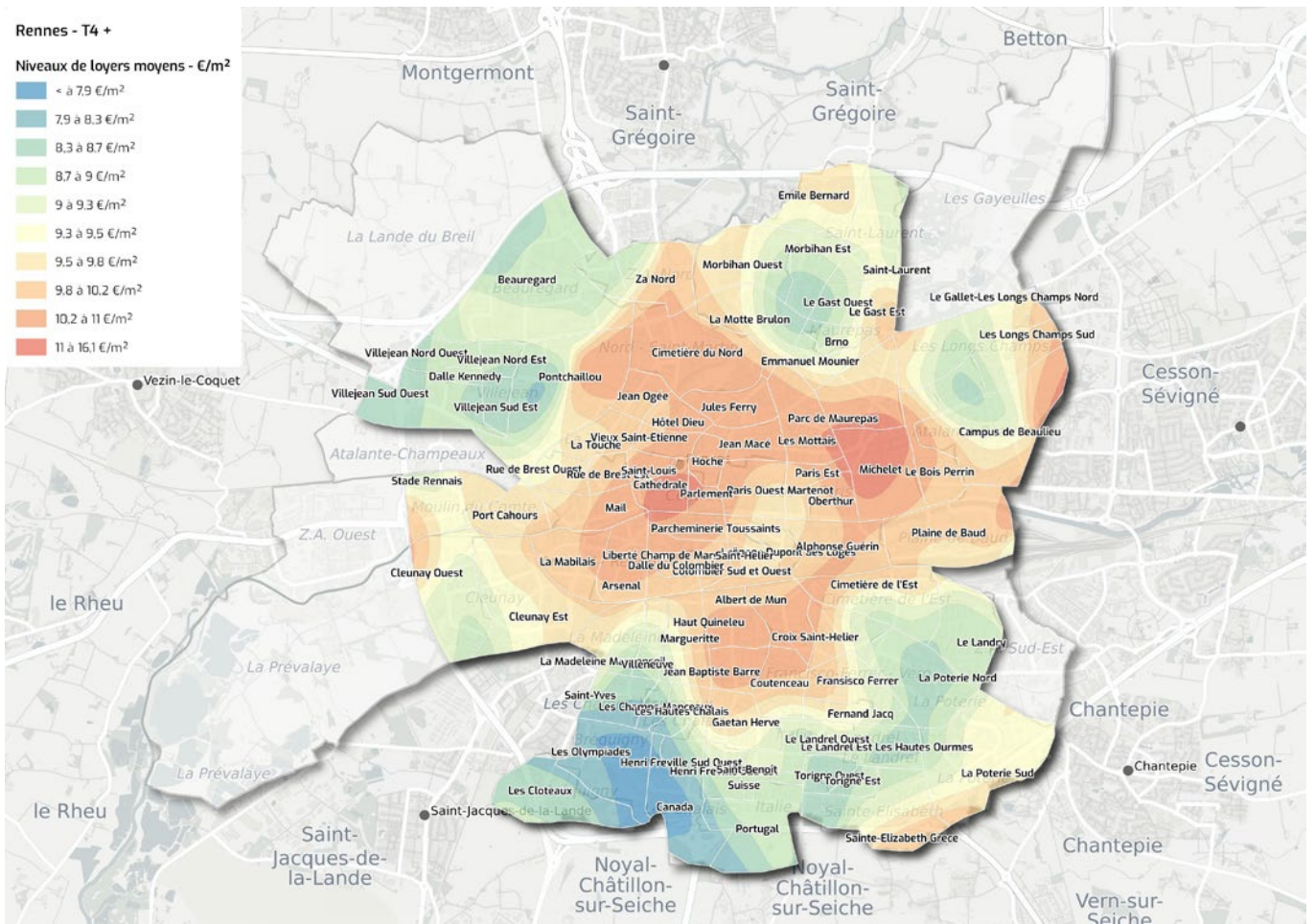
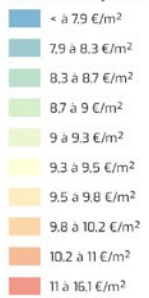
Rennes - T3

Niveaux de loyers moyens - €/m²



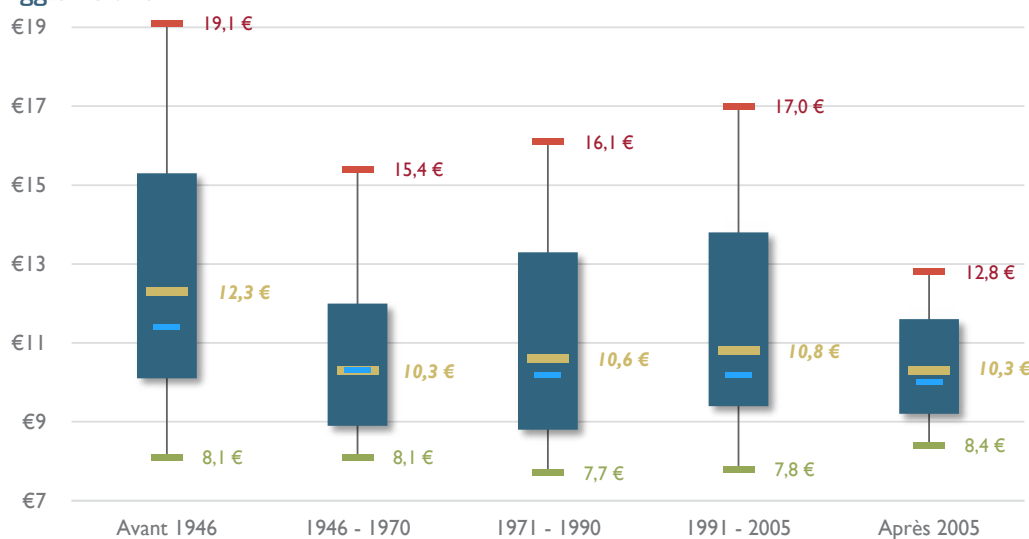
Rennes - T4 +

Niveaux de loyers moyens - €/m²



La période de construction du logement

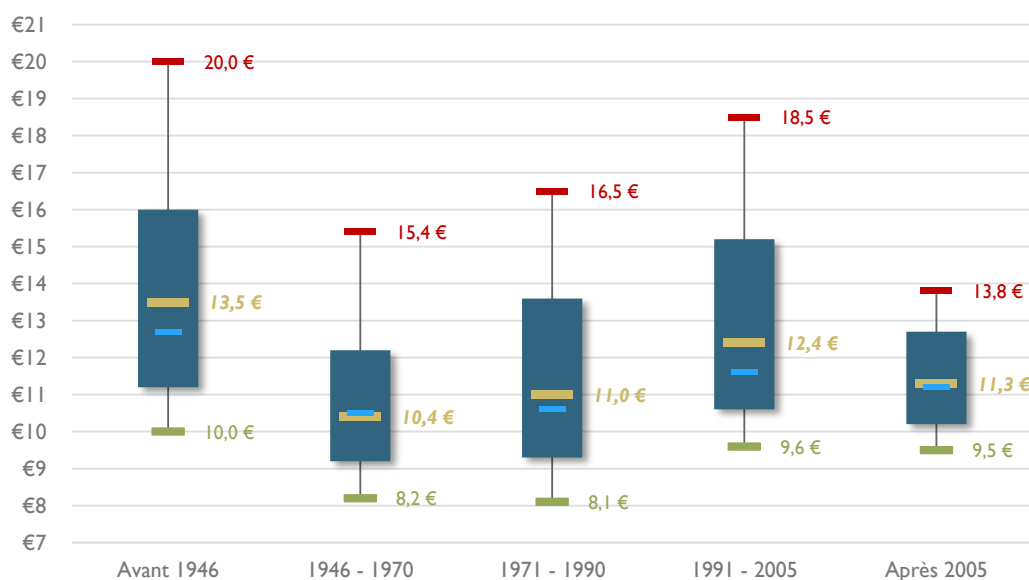
Agglomération



Sur le territoire de Rennes Métropole, les logements les moins chers sont ceux construits durant la période 1946-1970 (10,3 €/m²) et ceux construits après 2005 (10,3 €/m²).

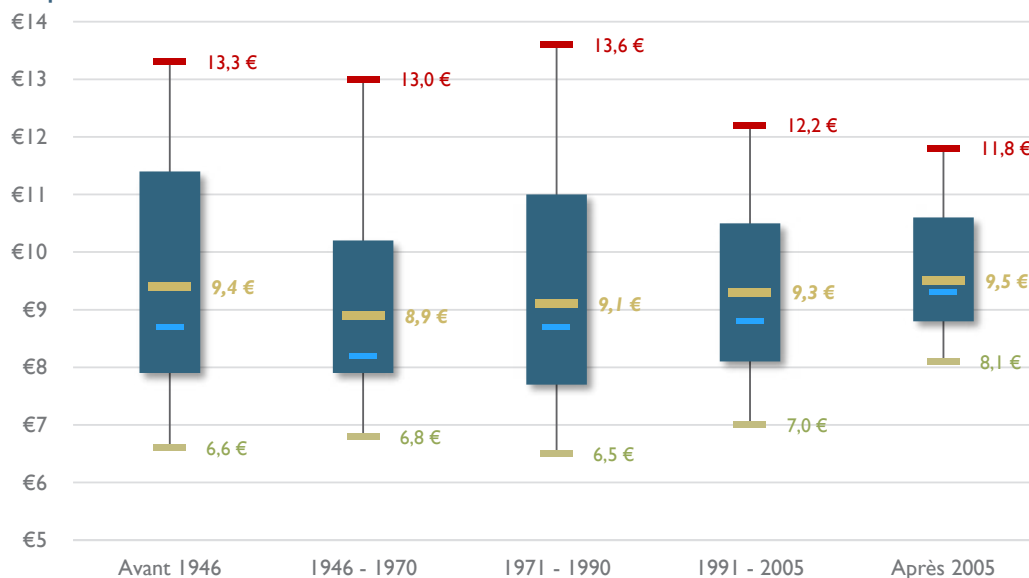
Ces deux périodes de construction concurrentes représentent respectivement 16 % et 25 % du parc locatif privé de l'agglomération. Cependant, si la première période est sous-représentée en périphérie (7 % contre 20 % pour la ville de Rennes), la seconde période atteint 42 % du parc (17 % sur la ville 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 (13,5 €/m²). 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 écarts de niveaux de loyer entre les époques de constructions sont relativement faibles. Les niveaux les plus élevés se situent dans les logements construits récemment (après 1991) ainsi que ceux d'avant-guerre.

Ce segment (après 1991) est très développé sur la périphérie (zones 4, 5 et 6) où sa part atteint 73 % du parc (76 % sur la zone Cœur 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 ²	Loyer médian au m ²	Loyer haut au m ²	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d' enquêtes	
« Agglomération »	Avant 1946	Appartements	10,7 €	12,8 €	15,7 €	480 €	44 m ²	1 235
		Maisons	7,9 €	9,7 €	12,2 €	650 €	74 m ²	92
		Total	10,1 €	12,3 €	15,3 €	500 €	49 m ²	1 327
1946 - 1970	Appartements	9,0 €	10,4 €	12,0 €	556 €	57 m ²	1 625	
	Maisons	7,5 €	9,5 €	11,4 €	917 €	106 m ²	91	
	Total	8,9 €	10,3 €	12,0 €	569 €	60 m ²	1 716	
1971 - 1990	Appartements	9,2 €	11,1 €	13,6 €	512 €	52 m ²	1 918	
	Maisons	7,6 €	8,3 €	9,7 €	850 €	105 m ²	109	
	Total	8,8 €	10,6 €	13,3 €	545 €	58 m ²	2 027	
1991 - 2005	Appartements	9,9 €	11,5 €	14,4 €	509 €	48 m ²	2 297	
	Maisons	7,0 €	8,0 €	9,3 €	850 €	116 m ²	143	
	Total	9,4 €	10,8 €	13,8 €	550 €	59 m ²	2 440	
Après 2005	Appartements	9,4 €	10,5 €	11,8 €	555 €	56 m ²	6 459	
	Maisons	7,2 €	8,5 €	9,2 €	860 €	108 m ²	231	
	Total	9,2 €	10,3 €	11,6 €	580 €	61 m ²	6 690	

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

		Loyer bas au m ²	Loyer médian au m ²	Loyer haut au m ²	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d' enquêtes	
« Ville-Centre »	Avant 1946	Appartements	11,3 €	13,5 €	16,0 €	478 €	42 m ²	1 126
		Maisons	10,0 €	12,5 €	16,5 €	800 €	74 m ²	52
		Total	11,2 €	13,5 €	16,0 €	485 €	45 m ²	1 178
1946 - 1970	Appartements	9,2 €	10,4 €	12,2 €	565 €	57 m ²	1 508	
	Maisons	9,5 €	10,4 €	13,0 €	950 €	98 m ²	57	
	Total	9,2 €	10,4 €	12,2 €	569 €	59 m ²	1 565	
1971 - 1990	Appartements	9,3 €	11,1 €	13,8 €	514 €	52 m ²	1 772	
	Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS	
	Total	9,3 €	11,0 €	13,6 €	523 €	54 m ²	1 800	
1991 - 2005	Appartements	10,8 €	12,5 €	15,2 €	510 €	46 m ²	1 715	
	Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS	
	Total	10,6 €	12,4 €	15,2 €	519 €	49 m ²	1 737	
Après 2005	Appartements	10,2 €	11,3 €	12,7 €	580 €	54 m ²	3 221	
	Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS	
	Total	10,2 €	11,3 €	12,7 €	580 €	54 m ²	3 230	

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

		Loyer bas au m ²	Loyer médian au m ²	Loyer haut au m ²	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d' enquêtes	
« Périphérie »	Avant 1946	Appartements	8,1 €	10,0 €	12,0 €	480 €	55 m ²	109
		Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS
		Total	7,9 €	9,4 €	11,4 €	550 €	63 m ²	149
1946 - 1970	Appartements	8,1 €	9,6 €	11,1 €	500 €	54 m ²	117	
	Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS	
	Total	7,9 €	8,9 €	10,2 €	552 €	72 m ²	151	
1971 - 1990	Appartements	8,8 €	11,0 €	12,6 €	503 €	52 m ²	146	
	Maisons	7,1 €	8,1 €	9,1 €	805 €	104 m ²	81	
	Total	7,7 €	9,1 €	11,0 €	620 €	79 m ²	227	
1991 - 2005	Appartements	8,9 €	10,0 €	10,9 €	500 €	53 m ²	582	
	Maisons	7,0 €	7,9 €	9,0 €	827 €	110 m ²	121	
	Total	8,1 €	9,3 €	10,5 €	580 €	72 m ²	703	
Après 2005	Appartements	9,0 €	9,8 €	10,9 €	547 €	57 m ²	3 238	
	Maisons	7,2 €	8,5 €	9,1 €	860 €	108 m ²	222	
	Total	8,8 €	9,5 €	10,6 €	580 €	67 m ²	3 460	

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.

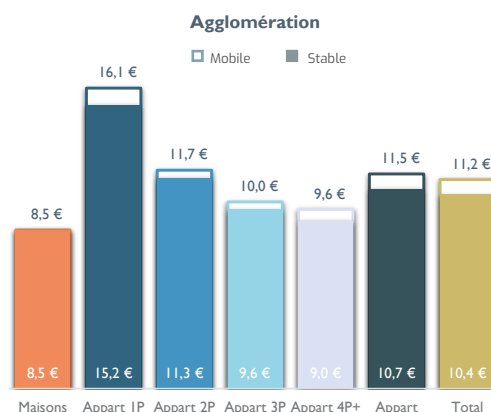
Un locataire ayant donc emménagé dans son logement en 2021 paiera un loyer plus élevé qu'un locataire plus ancien.

Sur le territoire de Rennes Métropole, tous biens confondus, l'écart de loyer médian est de **+ 0,8 €/m²**. Il est plus important à Rennes (**ville-centre, + 1 €/m²**) qu'en périphérie (**+ 0,4 €/m²**).

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

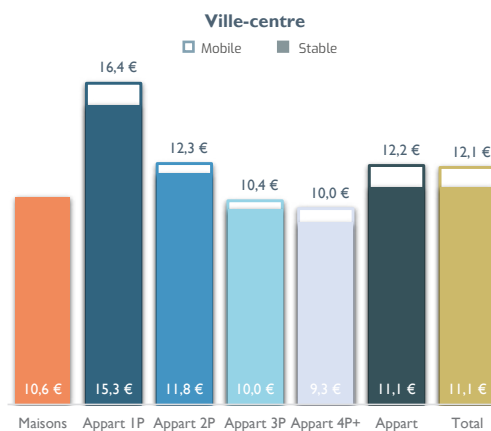
Niveaux de loyers hors charges pour l'ensemble de l'agglomération

« Agglomération »		Loyer bas au m ²	Loyer médian au m ²	Loyer haut au m ²	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d'enquêtes
Appartements	Mobile	10,0 €	11,5 €	14,2 €	529 €	49 m ²	5 118
	Stable	9,4 €	10,7 €	12,8 €	532 €	53 m ²	8 416
Maisons	Mobile	7,8 €	8,5 €	9,7 €	830 €	104 m ²	206
	Stable	7,1 €	8,5 €	9,8 €	810 €	101 m ²	460
Total	Mobile	9,5 €	11,2 €	13,8 €	552 €	56 m ²	5 324
	Stable	9,1 €	10,4 €	12,4 €	551 €	59 m ²	8 876



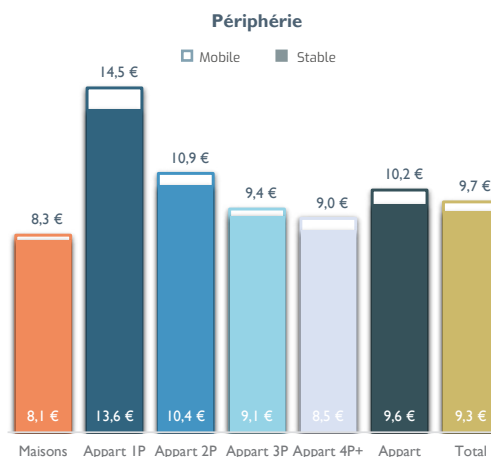
Niveaux de loyers hors charges pour la ville-centre (zone 1-2-3)

« Ville-Centre »		Loyer bas au m ²	Loyer médian au m ²	Loyer haut au m ²	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d'enquêtes
Appartements	Mobile	10,5 €	12,2 €	15,0 €	540 €	48 m ²	3 504
	Stable	9,9 €	11,1 €	13,5 €	531 €	52 m ²	5 838
Maisons	Mobile	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Stable	9,9 €	10,6 €	12,0 €	954 €	94 m ²	121
Total	Mobile	10,4 €	12,1 €	15,0 €	540 €	50 m ²	3 551
	Stable	9,9 €	11,1 €	13,5 €	539 €	54 m ²	5 959



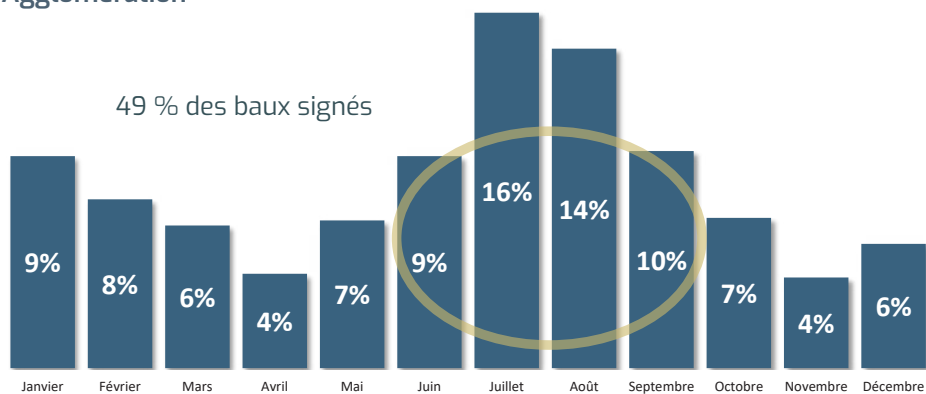
Niveaux de loyers hors charges pour la périphérie (zone 4-5-6)

« Périphérie »		Loyer bas au m ²	Loyer médian au m ²	Loyer haut au m ²	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d'enquêtes
Appartements	Mobile	9,2 €	10,2 €	11,5 €	514 €	53 m ²	1 614
	Stable	8,8 €	9,6 €	10,7 €	535 €	57 m ²	2 578
Maisons	Mobile	7,8 €	8,3 €	9,4 €	802 €	102 m ²	159
	Stable	6,8 €	8,1 €	9,3 €	750 €	103 m ²	339
Total	Mobile	8,5 €	9,7 €	11,1 €	585 €	68 m ²	1 773
	Stable	8,1 €	9,3 €	10,3 €	580 €	70 m ²	2 917



Saisonnalité du marché locatif sur la métropole rennaise (mobiles)

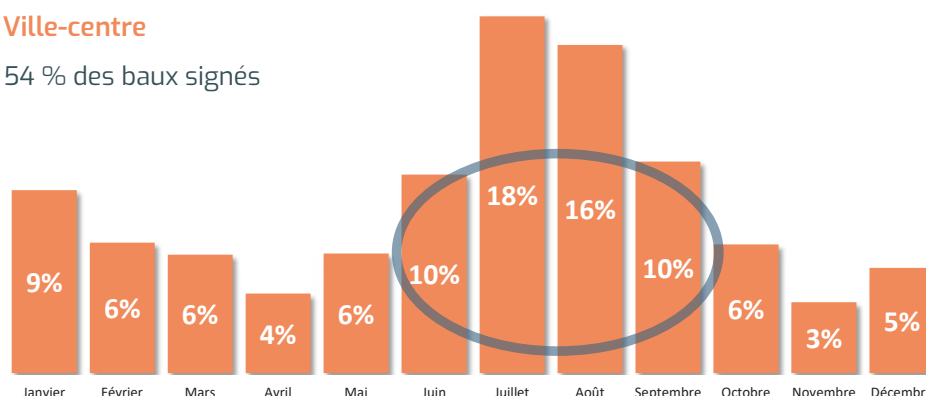
Agglomération



49 % des baux sont signés au cours des 4 mois estivaux (Juin à septembre) dont 30 % rien qu'aux mois de juillet et août.

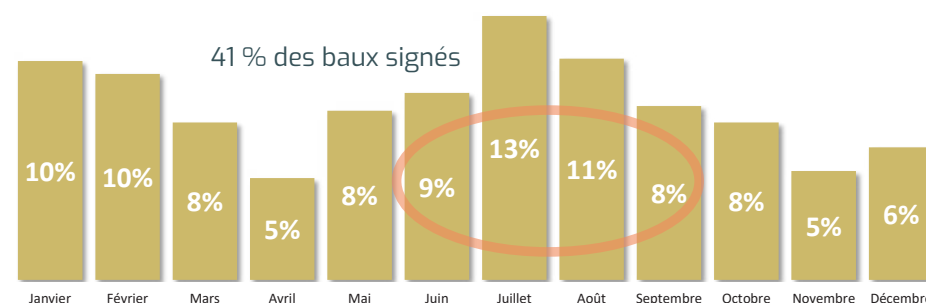
Ville-centre

54 % des baux signés



A l'échelle de la ville-centre, c'est la moitié des baux qui sont signés durant ces 4 mois dont 1/3 aux mois de juillet et août.

Périphérie



En périphérie, à l'instar de la ville-centre, près de 40 % des signatures se font durant la saison estivale. Sur le 1er trimestre, près de 30 % des entrées 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 2021 quasi-similaire (+0,2 €/m²). En périphérie, le loyer médian en gestion déléguée

est 3,2 % plus élevé qu'en gestion directe (+0,3 €/m²) contre +0,1 €/m² en Ville-centre.

	Type de gestion	Loyer médian au m ²	Surf. moy.	Nb d'enquêtes	
« Agglomération »	Appartements	Déléguée	10,9 €	52 m ²	12 895
		Directe	11 €	51 m ²	639
	Maisons	Déléguée	9,2 €	103 m ²	549
		Directe	8,3 €	102 m ²	117
« Ensemble des logements »		Déléguée	10,8 €	55 m ²	13 444
		Directe	10,6 €	60 m ²	756

	Type de gestion	Loyer médian au m ²	Surf. moy.	Nb d'enquêtes	
« Ville-Centre »	Ensemble des logements	Déléguée	11,6 €	51 m ²	9 030
		Directe	11,5 €	53 m ²	480
« Périphérie »	Ensemble des logements	Déléguée	9,6 €	64 m ²	4 414
		Directe	9,3 €	73 m ²	276

3 Évolution des loyers

Sens de l'évolution des loyers des logements reloués

A partir d'un échantillon de références (2608 ref.) présentes dans nos bases depuis une ou plusieurs années sur Rennes Métropole et dont le locataire a changé entre 2020-2021,

nous avons analysé celles qui sont restées stables (évolution inférieure à l'IRL soit **0,75 %**), 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	176	7%
Stable	1271	49%
Hausse	1161	45%

Sens de l'évolution à la relocation	Nb de logements	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4	Zone 5	Zone 6
Baisse	176	5%	5%	8%	8%	9%	10%
Stable	1271	45%	44%	44%	53%	59%	64%
Hausse	1161	49%	51%	48%	39%	32%	27%

Sens de l'évolution à la relocation	Nb de logements	Ville-centre	Périphérie
Baisse	176	6%	9%
Stable	1271	45%	58%
Hausse	1161	49%	34%

Sens de l'évolution à la relocation	Nb de logements	1p	2p	3p	4p+
Baisse	176	5%	7%	8%	7%
Stable	1271	43%	49%	52%	54%
Hausse	1161	51%	44%	41%	40%

Si dans l'ensemble les loyers de relocations sont restés, pour plus de la moitié d'entre-eux stables, **45 %** ont progressé au delà de **+0,75 %** (moyenne des variations de l'IRL en 2021), Cette hausse s'est principalement appliquée sur la ville-centre (**49 %**) en zone 2 (**Péricentre - 51 %**).

En zone 6 le taux de logements reloués avec un loyer stable est le plus important de la métropole (64 %). Globalement, ce sont les petits logements qui rencontrent le plus fort taux de loyers en hausse.

Evolution des loyers à la relocation 2020 - 2021

Les résultats ci-après mettent en envergurent 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 2020-2021» 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 ²	Evolution		Loyer méd.	Surf. moy.	Nb réf.	Diff. logements 2020-2021		
			€/m ²				nb	%	
Rennes Métropole	Appart	11,5 €	↑	0,1 €	529 €	49 m ²	5118	+737	+17%
	T1	16,1 €	↑	0,4 €	395 €	25 m ²	1179	+95	+9%
	T2	11,7 €	→	0,0 €	500 €	43 m ²	1991	+290	+17%
	T3	10,0 €	↑	0,2 €	634 €	64 m ²	1508	+279	+23%
	T4 +	9,6 €	↑	0,4 €	800 €	84 m ²	440	+73	+20%
	Maisons	8,5 €	↓	-0,2 €	830 €	104 m ²	206	-12	-6%
	Ensemble	11,2 €	↑	0,1 €	552 €	56 m ²	5324	+725	+16%

Les loyers de relocation ont évolué de **+0,1 €/m²** sur l'ensemble de l'agglomération.

Les T1 et T4+ ont connu les plus fortes évolutions sur la période 2020-2021 avec **+ 0,4 €/m²**.

Ville Centre

	Loyer méd. €/m ²	Evolution		Loyer méd.	Surf. moy.	Nb réf.	Diff. logements 2020-2021	
			€/m ²				nb	%
Ville - centre	12,2 €	↑	+0,3 €	540 €	48 m ²	3504	+375	+12%
Appart	12,2 €	↑	+0,3 €	540 €	48 m ²	3504	+375	+12%
T1	16,4 €	↑	+0,4 €	400 €	25 m ²	1074	+84	+8%
T2	12,3 €	↑	+0,4 €	525 €	43 m ²	1270	+100	+9%
T3	10,4 €	↑	+0,3 €	650 €	64 m ²	848	+153	+22%
T4 +	10,0 €	↓	-0,1 €	810 €	83 m ²	312	+38	+14%
Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS
Ensemble	12,1 €	↑	+ 0,1 €	540 €	50 m ²	3551	+376	+12%

	Loyer méd. €/m ²	Evolution		Loyer méd.	Surf. moy.	Nb réf.	Diff. logements 2020-2021	
			€/m ²				nb	%
Zone 1 « Centre-Ville »	13,1 €	↑	+0,1 €	525 €	45 m ²	1109	-51	-4%
Appart	13,1 €	↑	+0,1 €	525 €	45 m ²	1109	-51	-4%
T1	18,0 €	↑	+0,9 €	408 €	24 m ²	416	+10	+2%
T2	12,5 €	↓	-0,4 €	544 €	42 m ²	396	-39	-9%
T3	10,8 €	↑	+0,2 €	709 €	65 m ²	202	-27	-12%
T4 +	11,3 €	↑	+0,5 €	950 €	90 m ²	95	+5	+6%
Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS
Ensemble	13,1 €	↑	+0,1 €	525 €	46 m ²	1116	-51	-4%

	Loyer méd. €/m ²	Evolution		Loyer méd.	Surf. moy.	Nb réf.	Diff. logements 2020-2021	
			€/m ²				nb	%
Zone 2 « Péricentre »	12,3 €	↓	-0,1 €	540 €	46 m ²	1370	+246	+22%
Appart	12,3 €	↓	-0,1 €	540 €	46 m ²	1370	+246	+22%
T1	15,6 €	↓	-0,2 €	400 €	25 m ²	407	+30	+8%
T2	12,2 €	↑	+0,1 €	520 €	43 m ²	501	+97	+24%
T3	10,6 €	↑	0,6 €	660 €	63 m ²	354	+99	+39%
T4 +	10,4 €	↓	-0,2 €	789 €	81 m ²	108	+20	+23%
Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS
Ensemble	12,4 €	→	0,0 €	540 €	47 m ²	1385	+242	+21%

	Loyer méd. €/m ²	Evolution		Loyer méd.	Surf. moy.	Nb réf.	Diff. logements 2020-2021	
			€/m ²				nb	%
Zone 3 « Quartiers Périphériques »	10,8 €	↑	+ 0,2 €	560 €	53 m ²	1025	+180	+21%
Appart	10,8 €	↑	+ 0,2 €	560 €	53 m ²	1025	+180	+21%
T1	15,8 €	↑	+ 0,6 €	390 €	25 m ²	251	+44	+21%
T2	11,6 €	↑	+0,5 €	500 €	44 m ²	373	+42	+13%
T3	9,6 €	→	0,0 €	620 €	64 m ²	292	+81	+38%
T4 +	8,4 €	↓	-0,2 €	700 €	80 m ²	109	+13	+14%
Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS
Ensemble	10,7 €	→	0,0 €	565 €	59 m ²	1050	+185	+21%

Entre les deux périodes 2020-2021, les loyers de marché sur la ville-centre ont connu une augmentation de **+0,1 €/m²** majoritairement sur les appartements **(+0,3 €/m²)**.



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	9,6 €	13,6 €	10,4 €	8,9 €	8,1 €	7,5 €	9,2 €
	Loyer médian au m ²	11,0 €	15,5 €	11,5 €	9,8 €	9,3 €	8,5 €	10,7 €
	Loyer haut	13,2 €	18,5 €	12,8 €	10,6 €	10,7 €	9,7 €	12,9 €
	Loyer médian	530 €	395 €	495 €	619 €	765 €	814 €	552 €
	Surface moyenne	52 m ²	26 m ²	43 m ²	64 m ²	86 m ²	102 m ²	58 m ²
	Nombre d'enquêtes	13 534	2 600	5 383	4 174	1 377	666	14 200

	Niveaux de loyers	Ensemble des appartements	Appartements				Maisons	Ensemble des logements
			T1	T2	T3	T4+		
Centre-ville	Loyers bas	10,9 €	14,1 €	11,3 €	9,9 €	9,5 €	NS	10,8 €
	Loyer médian au m ²	12,6 €	15,8 €	12,6 €	10,6 €	11,0 €	NS	12,6 €
	Loyer haut	15,1 €	20,0 €	14,3 €	11,6 €	11,7 €	NS	15,1 €
	Loyer médian	536 €	410 €	535 €	673 €	945 €	NS	537 €
	Surface moyenne	49 m ²	25 m ²	43 m ²	65 m ²	95 m ²	NS	49 m ²
	Nombre d'enquêtes	3 095	944	1 151	646	354	NS	3 117
Péricentre	Loyers bas	10,2 €	13,7 €	10,8 €	9,6 €	8,8 €	10,3 €	10,2 €
	Loyer médian au m ²	11,6 €	15,2 €	11,9 €	10,3 €	10,0 €	11,6 €	11,6 €
	Loyer haut	14,0 €	18,3 €	13,6 €	11,0 €	10,8 €	15,2 €	14,0 €
	Loyer médian	535 €	396 €	506 €	657 €	795 €	950 €	541 €
	Surface moyenne	49 m ²	26 m ²	43 m ²	64 m ²	83 m ²	86 m ²	51 m ²
	Nombre d'enquêtes	3 481	885	1 317	927	352	62	3 543
Quartiers Périphériques	Loyers bas	9,0 €	13,4 €	10,3 €	8,8 €	7,7 €	8,8 €	9,0 €
	Loyer médian au m ²	10,4 €	15,6 €	11,1 €	9,4 €	8,4 €	10,3 €	10,4 €
	Loyer haut	12,2 €	17,9 €	12,1 €	10,3 €	9,3 €	11,4 €	12,1 €
	Loyer médian	530 €	386 €	495 €	600 €	700 €	954 €	540 €
	Surface moyenne	53 m ²	26 m ²	44 m ²	63 m ²	82 m ²	117 m ²	57 m ²
	Nombre d'enquêtes	2 766	525	1 094	834	313	84	2 850
Ville-Centre	Loyers bas	10,0 €	13,8 €	10,8 €	9,4 €	8,2 €	9,4 €	10,0 €
	Loyer médian au m ²	11,6 €	15,7 €	11,9 €	10,2 €	9,6 €	10,6 €	11,6 €
	Loyer haut	14,2 €	18,8 €	13,3 €	10,9 €	11,1 €	14,4 €	14,2 €
	Loyer médian	535 €	400 €	508 €	645 €	798 €	950 €	540 €
	Surface moyenne	50 m ²	25 m ²	43 m ²	64 m ²	86 m ²	100 m ²	52 m ²
	Nombre d'enquêtes	9 342	2 354	3 562	2 407	1 019	168	9 510

	Niveaux de loyers	Ensemble des appartements	Appartements				Maisons	Ensemble des logements
			T1	T2	T3	T4+		
Cœur de Métropole	Loyers bas	9,2 €	12,2 €	10,2 €	8,7 €	8,4 €	8,3 €	9,1 €
	Loyer médian au m ²	10,2 €	13,6 €	11,1 €	9,4 €	9,3 €	9,4 €	10,0 €
	Loyer haut	11,8 €	15,3 €	12,2 €	10,0 €	9,6 €	10,4 €	11,5 €
	Loyer médian	545 €	390 €	490 €	615 €	741 €	1 150 €	570 €
	Surface moyenne	55 m ²	27 m ²	44 m ²	66 m ²	82 m ²	115 m ²	64 m ²
	Nombre d'enquêtes	1 851	108	793	787	163	115	1 966
Communes Pôles	Loyers bas	9,0 €	12,4 €	9,9 €	8,6 €	7,8 €	7,5 €	8,5 €
	Loyer médian au m ²	9,9 €	14,8 €	10,4 €	9,2 €	8,8 €	8,1 €	9,6 €
	Loyer haut	11,0 €	17,0 €	11,4 €	9,8 €	9,3 €	9,4 €	10,4 €
	Loyer médian	511 €	360 €	460 €	580 €	707 €	883 €	568 €
	Surface moyenne	55 m ²	27 m ²	44 m ²	63 m ²	87 m ²	111 m ²	69 m ²
	Nombre d'enquêtes	1 582	103	713	637	129	170	1 752
Pôles de Proximité	Loyers bas	8,5 €	NS	9,1 €	8,4 €	7,0 €	6,7 €	7,8 €
	Loyer médian au m ²	9,3 €	NS	10,5 €	8,9 €	7,6 €	8,1 €	8,7 €
	Loyer haut	10,6 €	NS	11,2 €	9,5 €	8,2 €	8,7 €	9,7 €
	Loyer médian	528 €	NS	455 €	574 €	610 €	700 €	600 €
	Surface moyenne	57 m ²	NS	44 m ²	64 m ²	89 m ²	94 m ²	75 m ²
	Nombre d'enquêtes	759	NS	315	343	66	213	972
Périphérie	Loyers bas	8,9 €	12,2 €	9,8 €	8,5 €	7,7 €	7,2 €	8,3 €
	Loyer médian au m ²	9,9 €	14,4 €	10,7 €	9,2 €	8,7 €	8,2 €	9,4 €
	Loyer haut	11,1 €	17,0 €	11,5 €	9,9 €	9,4 €	9,3 €	10,6 €
	Loyer médian	524 €	370 €	468 €	590 €	720 €	778 €	580 €
	Surface moyenne	55 m ²	27 m ²	44 m ²	64 m ²	85 m ²	103 m ²	69 m ²
	Nombre d'enquêtes	4 192	246	1 821	1 767	358	498	4 690

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

Agglomération

	Niveaux de loyers	Ensemble des appartements	Appartements				Maisons	Ensemble des logements
			T1	T2	T3	T4+		
Avant 1946	Loyers bas	10,7 €	14,9 €	10,9 €	8,8 €	7,5 €	7,9 €	10,1 €
	Loyer médian au m ²	12,8 €	16,0 €	12,2 €	10,3 €	9,2 €	9,7 €	12,3 €
	Loyer haut	15,7 €	20,0 €	13,9 €	11,6 €	11,6 €	12,2 €	15,3 €
	Loyer médian	480 €	400 €	487 €	632 €	807 €	650 €	500 €
	Surface moyenne	44 m ²	24 m ²	41 m ²	63 m ²	99 m ²	74 m ²	49 m ²
	Nombre d'enquêtes	1 235	449	457	205	124	92	1 327
1946 - 1970	Loyers bas	9,0 €	14,5 €	10,2 €	8,8 €	8,0 €	7,5 €	8,9 €
	Loyer médian au m ²	10,4 €	15,5 €	11,1 €	9,7 €	8,9 €	9,5 €	10,3 €
	Loyer haut	12,0 €	20,5 €	12,2 €	10,7 €	10,9 €	11,4 €	12,0 €
	Loyer médian	556 €	370 €	500 €	600 €	700 €	917 €	569 €
	Surface moyenne	57 m ²	24 m ²	44 m ²	63 m ²	79 m ²	106 m ²	60 m ²
	Nombre d'enquêtes	1 625	268	448	564	345	91	1 716
1971 - 1990	Loyers bas	9,2 €	13,4 €	10,3 €	8,4 €	7,7 €	7,6 €	8,8 €
	Loyer médian au m ²	11,1 €	15,0 €	11,3 €	9,4 €	8,6 €	8,3 €	10,6 €
	Loyer haut	13,6 €	17,3 €	12,6 €	10,1 €	10,0 €	9,7 €	13,3 €
	Loyer médian	512 €	400 €	503 €	590 €	757 €	850 €	545 €
	Surface moyenne	52 m ²	27 m ²	45 m ²	64 m ²	89 m ²	105 m ²	58 m ²
	Nombre d'enquêtes	1 918	685	706	291	236	109	2 027
1991 - 2005	Loyers bas	9,9 €	14,4 €	10,5 €	9,2 €	9,0 €	7,0 €	9,4 €
	Loyer médian au m ²	11,5 €	17,0 €	11,9 €	9,7 €	10,0 €	8,0 €	10,8 €
	Loyer haut	14,4 €	18,8 €	13,8 €	10,5 €	10,8 €	9,3 €	13,8 €
	Loyer médian	509 €	380 €	495 €	615 €	800 €	850 €	550 €
	Surface moyenne	48 m ²	24 m ²	42 m ²	64 m ²	85 m ²	116 m ²	59 m ²
	Nombre d'enquêtes	2 297	624	983	518	172	143	2 440
Après 2005	Loyers bas	9,4 €	11,8 €	10,4 €	9,1 €	8,7 €	7,2 €	9,2 €
	Loyer médian au m ²	10,5 €	12,7 €	11,3 €	9,8 €	9,3 €	8,5 €	10,3 €
	Loyer haut	11,8 €	14,1 €	12,3 €	10,5 €	10,3 €	9,2 €	11,6 €
	Loyer médian	555 €	410 €	495 €	634 €	785 €	860 €	580 €
	Surface moyenne	56 m ²	31 m ²	44 m ²	64 m ²	87 m ²	108 m ²	61 m ²
	Nombre d'enquêtes	6 459	574	2 789	2 596	500	231	6 690

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 €	10,2 €	9,1 €	10,0 €	11,2 €
	Loyer médian au m ²	13,5 €	16,0 €	12,4 €	11,2 €	11,0 €	12,5 €	13,5 €
	Loyer haut	16,0 €	20,0 €	14,6 €	12,0 €	11,7 €	16,5 €	16,0 €
	Loyer médian	478 €	400 €	500 €	660 €	1 060 €	800 €	485 €
	Surface moyenne	42 m ²	24 m ²	41 m ²	63 m ²	103 m ²	74 m ²	45 m ²
	Nombre d'enquêtes	1 126	427	417	172	110	52	1 178
1946 - 1970	Loyers bas	9,2 €	15,2 €	10,4 €	8,9 €	8,1 €	9,5 €	9,2 €
	Loyer médian au m ²	10,4 €	15,6 €	11,1 €	9,8 €	9,0 €	10,4 €	10,4 €
	Loyer haut	12,2 €	21,0 €	12,3 €	10,7 €	10,9 €	13,0 €	12,2 €
	Loyer médian	565 €	380 €	500 €	600 €	700 €	950 €	569 €
	Surface moyenne	57 m ²	24 m ²	45 m ²	63 m ²	80 m ²	98 m ²	59 m ²
	Nombre d'enquêtes	1 508	246	399	526	337	57	1 565
1971 - 1990	Loyers bas	9,3 €	13,4 €	10,3 €	8,4 €	7,8 €	NS	9,3 €
	Loyer médian au m ²	11,1 €	15,0 €	11,3 €	9,3 €	8,6 €	NS	11,0 €
	Loyer haut	13,8 €	17,3 €	12,6 €	10,1 €	10,0 €	NS	13,6 €
	Loyer médian	514 €	400 €	510 €	600 €	757 €	NS	523 €
	Surface moyenne	52 m ²	27 m ²	45 m ²	65 m ²	88 m ²	NS	54 m ²
	Nombre d'enquêtes	1 772	670	635	248	219	NS	1 800
1991 - 2005	Loyers bas	10,8 €	14,8 €	11,5 €	9,6 €	9,3 €	NS	10,6 €
	Loyer médian au m ²	12,5 €	17,4 €	12,9 €	10,4 €	10,5 €	NS	12,4 €
	Loyer haut	15,2 €	19,0 €	14,6 €	11,4 €	11,3 €	NS	15,2 €
	Loyer médian	510 €	388 €	502 €	650 €	840 €	NS	519 €
	Surface moyenne	46 m ²	23 m ²	41 m ²	64 m ²	87 m ²	NS	49 m ²
	Nombre d'enquêtes	1 715	528	739	322	126	NS	1 737
Après 2005	Loyers bas	10,2 €	12,3 €	11,2 €	9,8 €	9,3 €	NS	10,2 €
	Loyer médian au m ²	11,3 €	12,9 €	12,0 €	10,3 €	10,2 €	NS	11,3 €
	Loyer haut	12,7 €	14,6 €	12,8 €	11,0 €	11,3 €	NS	12,7 €
	Loyer médian	580 €	410 €	518 €	672 €	864 €	NS	580 €
	Surface moyenne	54 m ²	30 m ²	44 m ²	65 m ²	90 m ²	NS	54 m ²
	Nombre d'enquêtes	3 221	483	1 372	1 139	227	NS	3 230

	Niveaux de loyers	Ensemble des appartements	Appartements				Maisons	Ensemble des logements
			T1	T2	T3	T4+		
Avant 1946	Loyers bas	8,1 €	NS	NS	NS	NS	NS	7,9 €
	Loyer médian au m ²	10,0 €	NS	NS	NS	NS	NS	9,4 €
	Loyer haut	12,0 €	NS	NS	NS	NS	NS	11,4 €
	Loyer médian	480 €	NS	NS	NS	NS	NS	550 €
	Surface moyenne	55 m ²	NS	NS	NS	NS	NS	63 m ²
	Nombre d'enquêtes	109	NS	NS	NS	NS	NS	149
1946 - 1970	Loyers bas	8,1 €	NS	NS	NS	NS	NS	7,9 €
	Loyer médian au m ²	9,6 €	NS	NS	NS	NS	NS	8,9 €
	Loyer haut	11,1 €	NS	NS	NS	NS	NS	10,2 €
	Loyer médian	500 €	NS	NS	NS	NS	NS	552 €
	Surface moyenne	54 m ²	NS	NS	NS	NS	NS	72 m ²
	Nombre d'enquêtes	117	NS	NS	NS	NS	NS	151
1971 - 1990	Loyers bas	8,8 €	NS	9,8 €	NS	NS	7,1 €	7,7 €
	Loyer médian au m ²	11,0 €	NS	11,1 €	NS	NS	8,1 €	9,1 €
	Loyer haut	12,6 €	NS	12,1 €	NS	NS	9,1 €	11,0 €
	Loyer médian	503 €	NS	460 €	NS	NS	805 €	620 €
	Surface moyenne	52 m ²	NS	44 m ²	NS	NS	104 m ²	79 m ²
	Nombre d'enquêtes	146	NS	71	NS	NS	81	227
1991 - 2005	Loyers bas	8,9 €	12,2 €	9,5 €	8,2 €	NS	7,0 €	8,1 €
	Loyer médian au m ²	10,0 €	15,3 €	10,3 €	9,3 €	NS	7,9 €	9,3 €
	Loyer haut	10,9 €	17,1 €	11,5 €	9,7 €	NS	9,0 €	10,5 €
	Loyer médian	500 €	362 €	450 €	575 €	NS	827 €	580 €
	Surface moyenne	53 m ²	26 m ²	45 m ²	65 m ²	NS	110 m ²	72 m ²
	Nombre d'enquêtes	582	96	244	196	NS	121	703
Après 2005	Loyers bas	9,0 €	11,4 €	10,0 €	8,8 €	8,4 €	7,2 €	8,8 €
	Loyer médian au m ²	9,8 €	11,8 €	10,7 €	9,2 €	9,0 €	8,5 €	9,5 €
	Loyer haut	10,9 €	12,8 €	11,5 €	9,9 €	9,4 €	9,1 €	10,6 €
	Loyer médian	547 €	404 €	480 €	596 €	750 €	860 €	580 €
	Surface moyenne	57 m ²	33 m ²	45 m ²	64 m ²	85 m ²	108 m ²	67 m ²
	Nombre d'enquêtes	3 238	91	1 417	1 457	273	222	3 460

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	10,0 €	14,2 €	10,6 €	9,2 €	8,4 €	7,8 €	9,5 €
	Loyer médian au m ²	11,5 €	16,1 €	11,7 €	10,0 €	9,6 €	8,5 €	11,2 €
	Loyer haut	14,2 €	19,1 €	13,0 €	10,8 €	11,3 €	9,7 €	13,8 €
	Loyer médian	529 €	395 €	500 €	634 €	800 €	830 €	552 €
	Surface moyenne	49 m ²	25 m ²	43 m ²	64 m ²	84 m ²	104 m ²	56 m ²
	Nombre d'enquêtes	5 118	1 179	1 991	1 508	440	206	5 324

	Niveaux de loyers	Ensemble des appartements	Appartements				Maisons	Ensemble des logements
			T1	T2	T3	T4+		
Centre-ville	Loyers bas	11,5 €	15,0 €	11,7 €	10,2 €	10,2 €	NS	11,6 €
	Loyer médian au m ²	13,1 €	18,0 €	12,5 €	10,8 €	11,3 €	NS	13,1 €
	Loyer haut	16,0 €	20,8 €	15,0 €	12,2 €	12,0 €	NS	16,4 €
	Loyer médian	525 €	408 €	544 €	709 €	950 €	NS	525 €
	Surface moyenne	45 m ²	24 m ²	42 m ²	65 m ²	90 m ²	NS	46 m ²
	Nombre d'enquêtes	1 109	416	396	202	95	NS	1 116
Péricentre	Loyers bas	10,5 €	13,9 €	10,9 €	9,9 €	9,4 €	NS	10,5 €
	Loyer médian au m ²	12,3 €	15,6 €	12,2 €	10,6 €	10,4 €	NS	12,4 €
	Loyer haut	15,0 €	19,1 €	13,9 €	11,3 €	10,9 €	NS	15,0 €
	Loyer médian	540 €	400 €	520 €	660 €	789 €	NS	540 €
	Surface moyenne	46 m ²	25 m ²	43 m ²	63 m ²	81 m ²	NS	47 m ²
	Nombre d'enquêtes	1 370	407	501	354	108	NS	1 385
Quartiers Périphériques	Loyers bas	9,2 €	14,8 €	10,7 €	9,0 €	7,9 €	NS	9,1 €
	Loyer médian au m ²	10,8 €	15,8 €	11,6 €	9,6 €	8,4 €	NS	10,7 €
	Loyer haut	13,6 €	17,6 €	12,1 €	10,5 €	10,1 €	NS	13,3 €
	Loyer médian	560 €	390 €	500 €	620 €	700 €	NS	565 €
	Surface moyenne	53 m ²	25 m ²	44 m ²	64 m ²	80 m ²	NS	59 m ²
	Nombre d'enquêtes	1 025	251	373	292	109	NS	1 050
Ville-Centre	Loyers bas	10,5 €	14,5 €	11,1 €	9,5 €	8,4 €	NS	10,4 €
	Loyer médian au m ²	12,2 €	16,4 €	12,3 €	10,4 €	10,0 €	NS	12,1 €
	Loyer haut	15,0 €	19,4 €	13,9 €	11,3 €	11,5 €	NS	15,0 €
	Loyer médian	540 €	400 €	525 €	650 €	810 €	NS	540 €
	Surface moyenne	48 m ²	25 m ²	43 m ²	64 m ²	83 m ²	NS	50 m ²
	Nombre d'enquêtes	3 504	1 074	1 270	848	312	NS	3 551

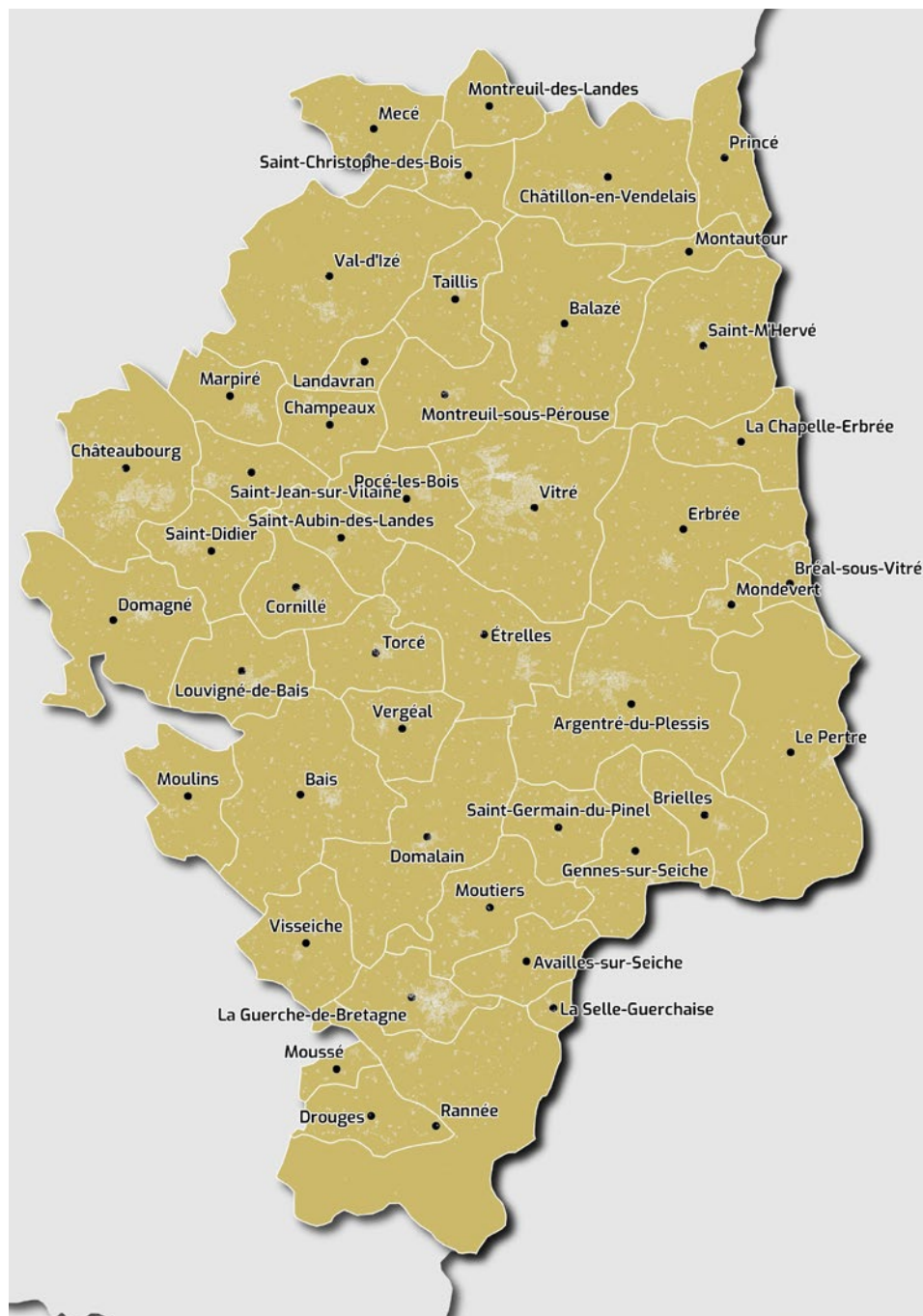
	Niveaux de loyers	Ensemble des appartements	Appartements				Maisons	Ensemble des logements
			T1	T2	T3	T4+		
Cœur de Métropole	Loyers bas	9,5 €	11,8 €	10,4 €	9,1 €	9,2 €	NS	9,4 €
	Loyer médian au m ²	10,7 €	14,5 €	11,1 €	9,6 €	9,4 €	NS	10,7 €
	Loyer haut	12,0 €	17,0 €	12,2 €	10,3 €	10,7 €	NS	11,9 €
	Loyer médian	521 €	410 €	490 €	634 €	800 €	NS	550 €
	Surface moyenne	53 m ²	27 m ²	45 m ²	67 m ²	82 m ²	NS	62 m ²
	Nombre d'enquêtes	709	50	297	309	53	NS	743
Communes Pôles	Loyers bas	9,2 €	NS	10,0 €	8,5 €	8,3 €	7,9 €	8,4 €
	Loyer médian au m ²	10,2 €	NS	10,5 €	9,4 €	8,9 €	8,3 €	9,7 €
	Loyer haut	11,2 €	NS	11,6 €	10,0 €	9,3 €	9,4 €	10,6 €
	Loyer médian	510 €	NS	465 €	585 €	740 €	900 €	570 €
	Surface moyenne	52 m ²	NS	44 m ²	62 m ²	88 m ²	105 m ²	67 m ²
	Nombre d'enquêtes	636	NS	304	232	55	63	699
Pôles de Proximité	Loyers bas	8,8 €	NS	10,0 €	8,8 €	NS	7,8 €	8,1 €
	Loyer médian au m ²	9,5 €	NS	10,9 €	9,3 €	NS	8,3 €	8,9 €
	Loyer haut	10,9 €	NS	11,4 €	9,7 €	NS	8,9 €	10,4 €
	Loyer médian	520 €	NS	470 €	600 €	NS	750 €	615 €
	Surface moyenne	56 m ²	NS	44 m ²	64 m ²	NS	92 m ²	73 m ²
	Nombre d'enquêtes	269	NS	120	119	NS	62	331
Périphérie	Loyers bas	9,2 €	12,7 €	10,1 €	8,8 €	8,2 €	7,8 €	8,5 €
	Loyer médian au m ²	10,2 €	14,5 €	10,9 €	9,4 €	9,0 €	8,3 €	9,7 €
	Loyer haut	11,5 €	17,1 €	12,0 €	10,0 €	9,5 €	9,4 €	11,1 €
	Loyer médian	514 €	375 €	480 €	600 €	770 €	802 €	585 €
	Surface moyenne	53 m ²	26 m ²	44 m ²	64 m ²	86 m ²	102 m ²	68 m ²
	Nombre d'enquêtes	1 614	105	721	660	128	159	1 773

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 2013 et 2018

Zones OLL	Nombre de logements	Logements locatifs privés	Part dans les résidences principales	Part dans l'agglomération	Evolution annuelle moyenne 2013 - 2018		Part des logements locatifs privé		Part des logements locatifs HLM	Part des propriétaires occupants
					Vides	Meublés				
Vitré	8 297	2 346	28%	34%	-9	-0,4%	93%	8%	16%	55%
Périphérie	24 723	4 618	19%	66%	5	0,1%	98%	3%	7%	74%
Agglomération	33 021	6 965	21%	100%	-4	-0,1%	96%	4%	9%	69%

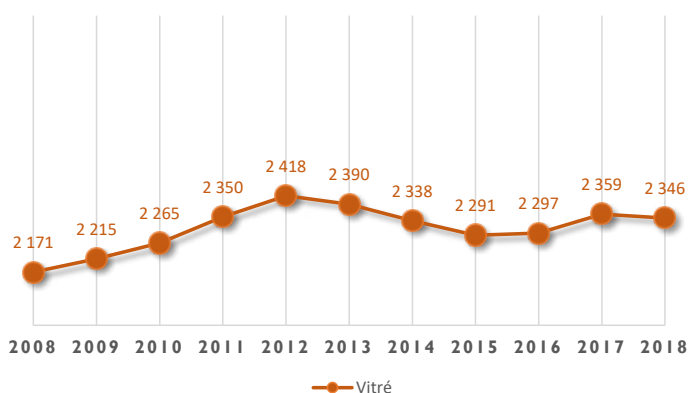
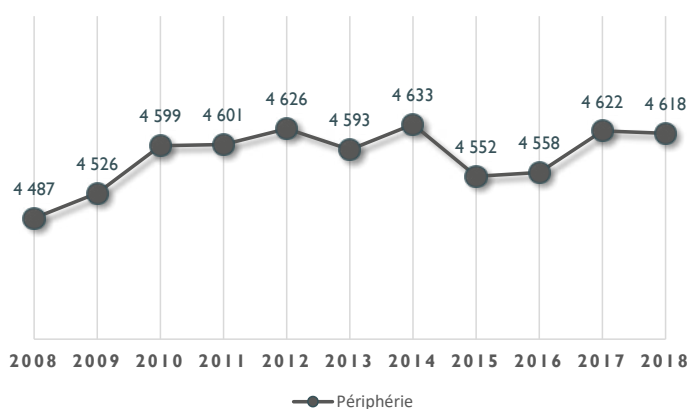
Source : INSEE - FDL 2018

Le parc de logements locatifs privés représente, sur Vitré Communauté, **21 %** des résidences principales (**6 965** logements) dont **1/3** se concentre sur la seule ville de Vitré (**2 346** logements).

La part du parc locatif privé dans les résidences principales

diminue à mesure que l'on s'éloigne de la ville centre passant ainsi de **28 %** à Vitré à **19 %** en périphérie en 2018.

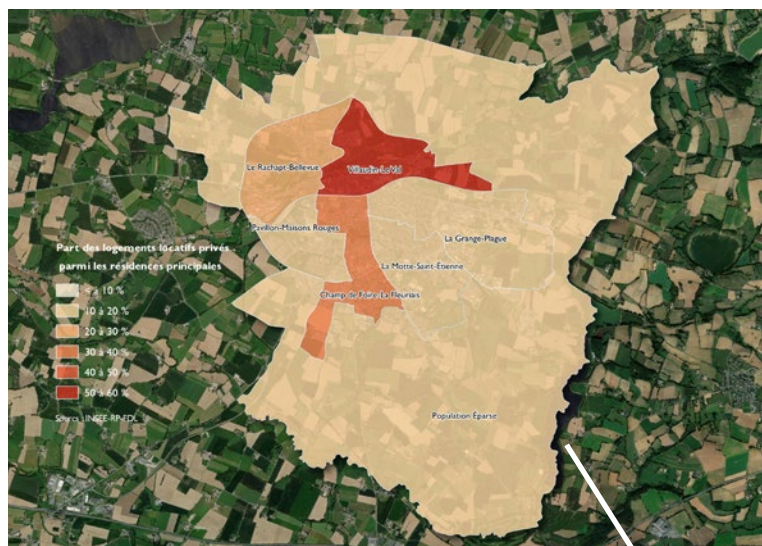
La part des propriétaires occupants représente **69 %** du parc de logements de l'agglomération, notamment en périphérie où cette part atteint près de **3/4** du parc.



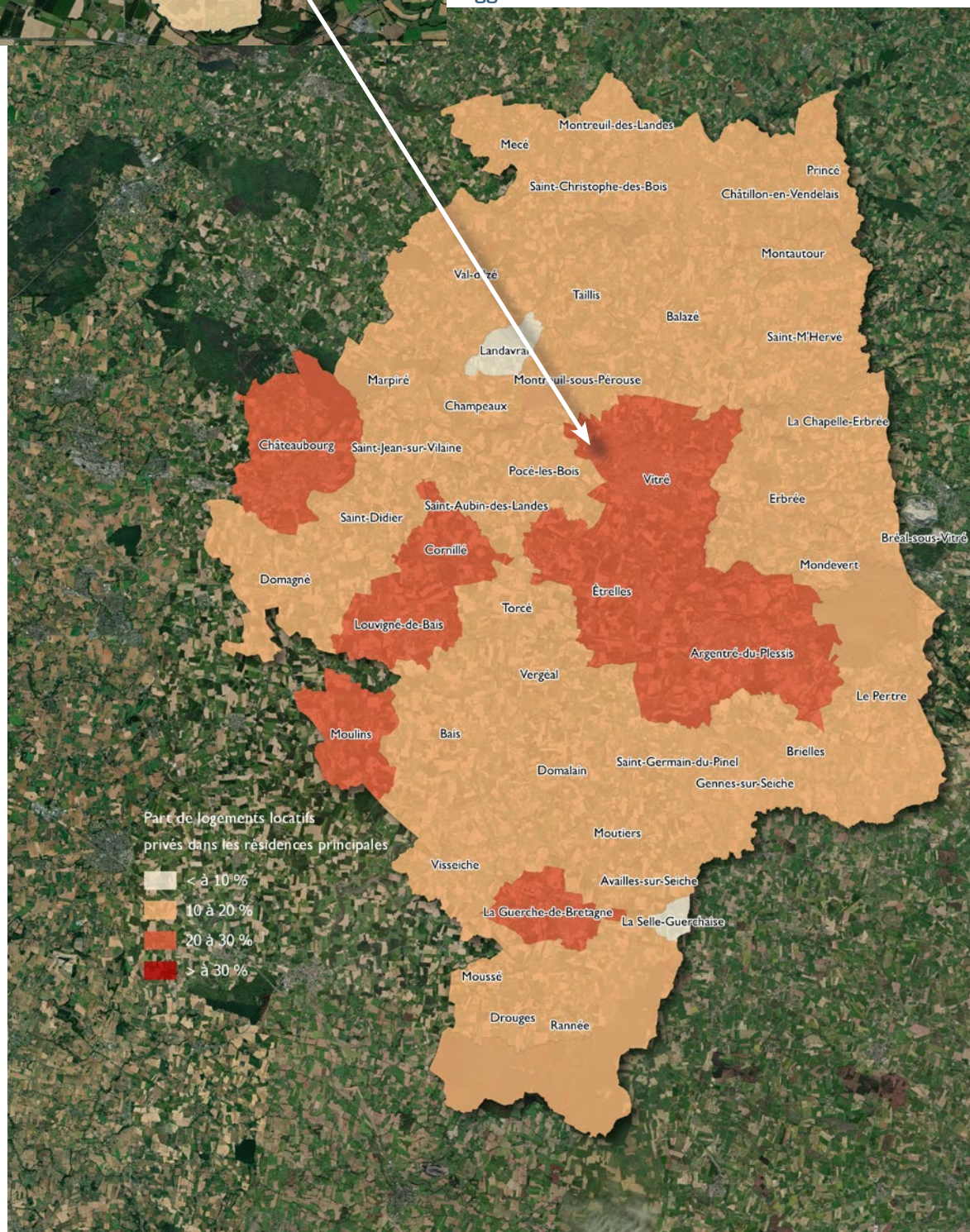
Source : INSEE - FDL 2018

Entre 2013 et 2018, le parc locatif privé de l'agglomération vitrénne a enregistré une très légère baisse du nombre de logements. Après une baisse entre 2013 et 2015, la hausse

engagée depuis 2015 tend à se stabiliser. Cette variation s'opère aussi bien sur la ville de Vitré que sur la périphérie.

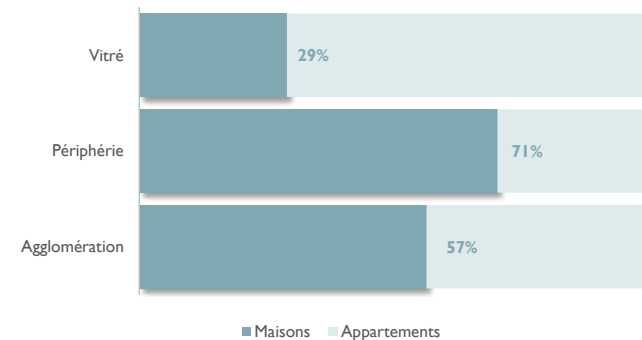


Agglomération



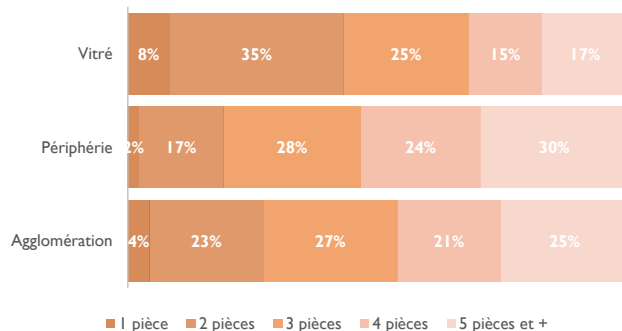
Typologie du parc

Selon la localisation



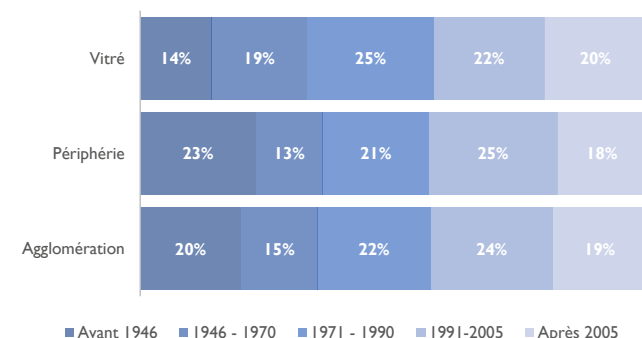
Source : INSEE - FDL 2018

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.

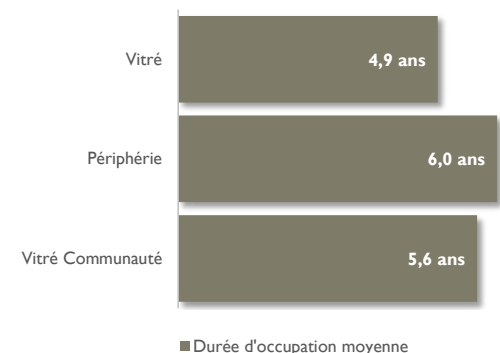
Selon l'époque de construction



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.

Durée d'occupation moyenne des logements

Source : INSEE - FDL 2018



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

La durée d'occupation moyenne des logements à Vitré est de **4,9 ans**, plus courte qu'à l'échelle de l'agglomération (**5,6 ans**) . En périphérie, la durée d'occupation est plus longue (**6 ans** en moyenne) peut-être en raison d'un marché locatif privé plus restreint.

Évolution du parc locatif privé par typologie (2013-2018)

Source : INSEE - FDL 2018

Typologie	Agglomération		Ville centre		Périphérie	
	Evolution (%)	Tendance	Evolution (%)	Tendance	Evolution (%)	Tendance
T1	+2%	↑	+3%	↑	-1%	↓
T2	-0,2%	↓	+0,1%	↑	-0,4%	↓
T3	-0,3%	↓	-4%	↓	+2%	↑
T4	+0,3%	↑	+2%	↑	-0,3%	↓
T5+	-0,2%	↓	+1%	↑	-0,4%	↓
Total	-0,1%	↓	-0,4%	↓	+0,1%	↓

Le parc locatif privé enregistre une baisse annuelle moyenne de **-0,1 %** sur la période 2013-2018, notamment sur la ville centre (**-0,4 %**). les T1 ont connu une nette progression annuelle sur la ville centre (+3 %) à l'inverse des T3 (**-3 %**) dont le marché s'étioffe en périphérie (**+4 %**).

Profils des locataires du parc privé

Source : INSEE - FDL 2018

Tranche d'âge	Agglomération (%)	Ville centre (%)	Périphérie (%)
< à 20 ans	2%	5%	1%
20 à 24 ans	10%	11%	9%
25 à 39 ans	38%	35%	39%
40 à 54 ans	26%	23%	27%
55 à 64 ans	10%	10%	9%
65 à 79 ans	8%	8%	7%
> à 80 ans	7%	8%	7%

50 % des locataires du parc privé dans l'agglomération ont moins de 40 ans. Ce chiffre est comparable aussi bien à Vitré qu'en périphérie.

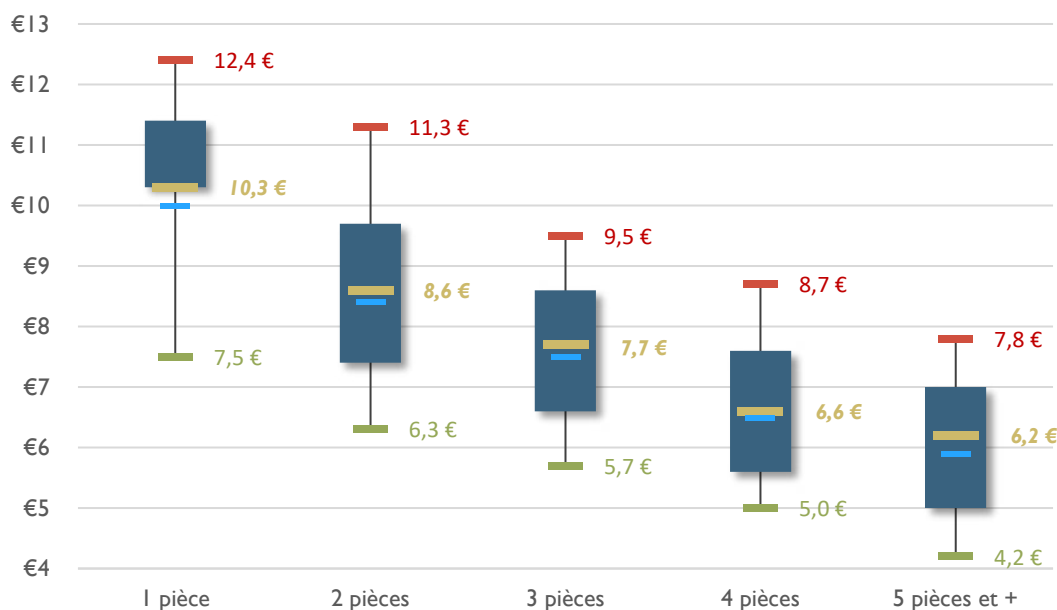
2 Les principaux déterminants des niveaux de loyers

La typologie de logements

En 2021, le loyer médian du parc locatif privé tous logements confondus, à l'échelle de l'agglomération vitrénienne s'élève à **7,3 €/m²**. Le montant médian du loyer est de **522 €** pour une surface de **79 m²**.

Un appartement se louera **7,9 €/m²** soit **440 €** pour une surface de **57 m²**, une maison **6,6 €/m²** soit **600 €** pour **94 m²**. Une dégressivité s'opère selon la taille du bien passant de **10,3 €/m²** pour un appartement T1 à **6,7 €/m²** pour un appartement T4+.

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



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

« Agglomération »	Ensemble des logements	Loyer bas au m ²	Loyer médian au m ²	Loyer haut au m ²	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d' enquêtes
	T1	10,3 €	10,3 €	11,4 €	320 €	33 m ²	106
T2	7,4 €	8,6 €	9,7 €	380 €	46 m ²	368	
T3	6,6 €	7,7 €	8,6 €	520 €	68 m ²	312	
T4	5,6 €	6,6 €	7,6 €	580 €	89 m ²	228	
T5 +	5,0 €	6,2 €	7,0 €	708 €	119 m ²	202	
Ensemble	6,0 €	7,3 €	8,6 €	522 €	79 m²	1216	

« Agglomération »		Loyer bas au m ²	Loyer médian au m ²	Loyer haut au m ²	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d' enquêtes
	Appartements	6,8 €	7,9 €	9,3 €	440 €	57 m ²	764
T1	10,3 €	10,3 €	11,4 €	320 €	32 m ²	98	
T2	7,3 €	8,6 €	9,7 €	375 €	46 m ²	342	
T3	6,6 €	7,7 €	8,2 €	493 €	66 m ²	235	
T4 +	5,7 €	6,7 €	7,6 €	530 €	83 m ²	89	
Maisons	5,7 €	6,6 €	8,0 €	600 €	94 m ²	452	
Ensemble	6,0 €	7,3 €	8,6 €	522 €	79 m²	1216	

	Vitré Communauté	Appartements					Maisons	Ensemble
		Ensemble	T1	T2	T3	T4+		
Ensemble des logements	Loyer médian en €/m ²	7,9 €	10,3 €	8,6 €	7,7 €	6,7 €	6,6 €	7,3 €
	Loyer médian en €	440 €	320 €	375 €	493 €	530 €	600 €	522 €
	Nombre d'enquêtes	764	98	342	235	89	452	1216
Loyer de marché (relocation)	Loyer médian en €/m ²	8,3 €	NS	9,3 €	7,9 €	NS	6,7 €	7,6 €
	Loyer médian en €	479 €	NS	420 €	520 €	NS	590 €	550 €
	Nombre d'enquêtes	307	NS	148	81	NS	173	480

Ensemble
7,3 €/m²

Relocation
7,6 €/m²

La période de construction du logement

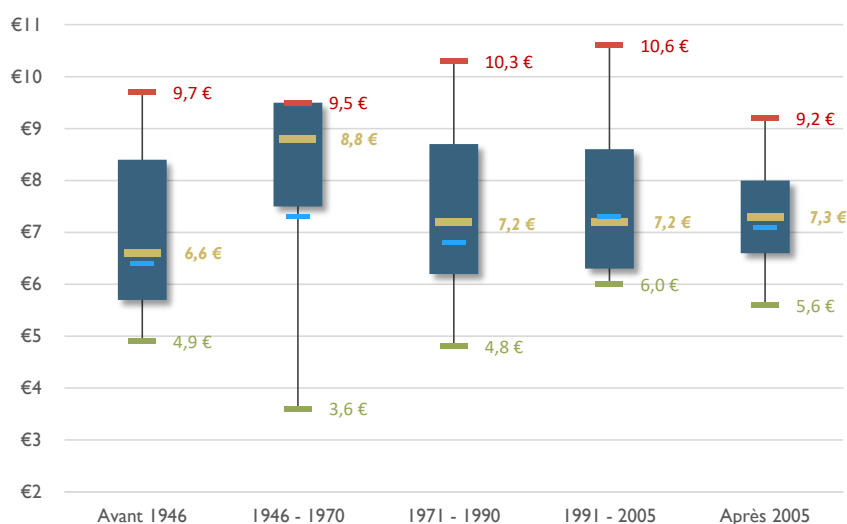
Niveaux de loyers hors charges pour l'ensemble de l'agglomération

Les loyers les plus élevés se situent dans les logements de la période 1946-1970 (**8,8 €/m²**).

Cependant, les écarts différents selon la typologie. En effet, les loyers au m² des appartements de la période 1971-1990

sont supérieurs à ceux des autres périodes (**9,4 €/m²**). L'agglomération vitrénienne possède à la fois un parc locatif privé très ancien (**20 %** avant 1946) et relativement récent (**42 %** après 1991).

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

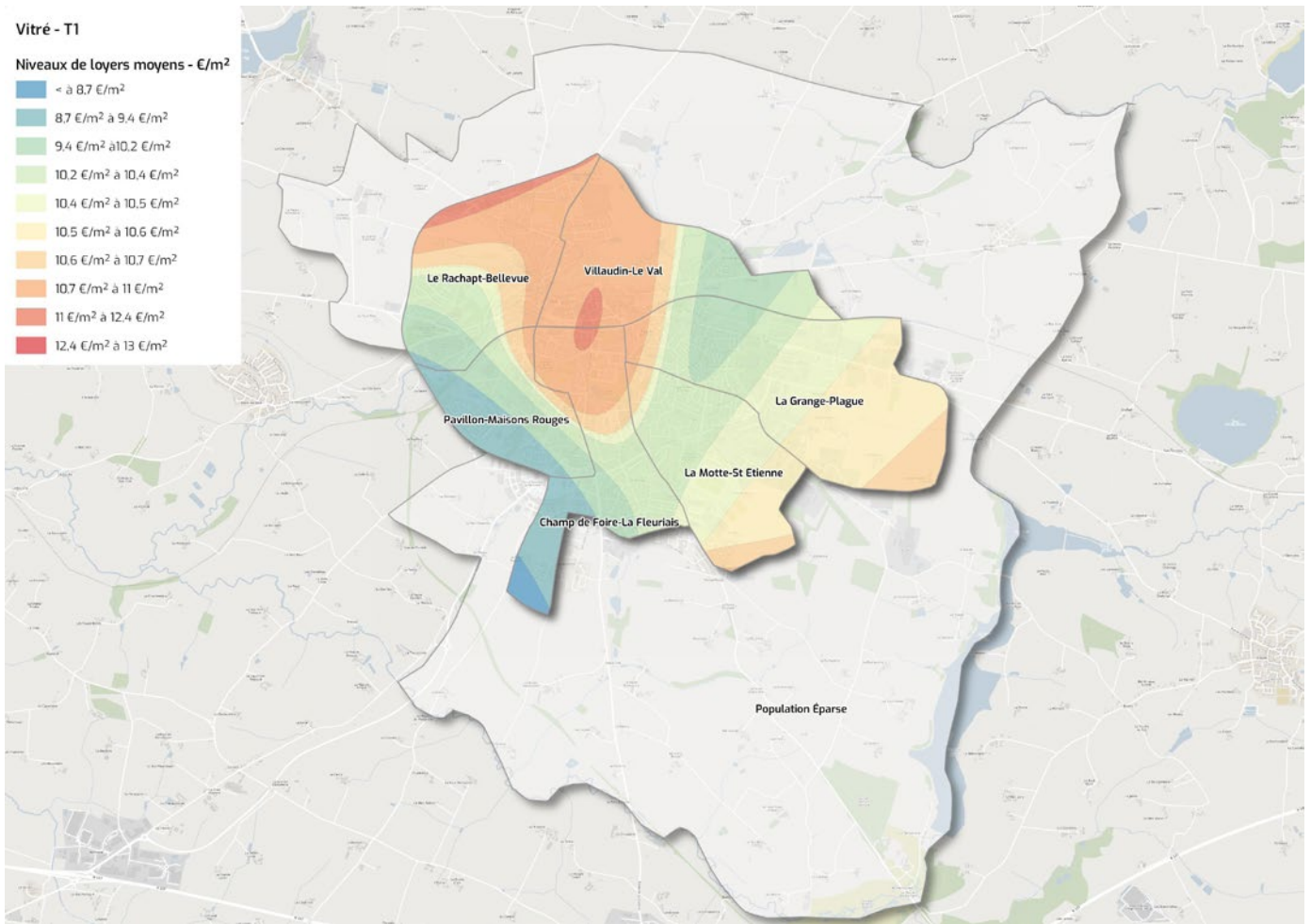


		Loyer bas au m ²	Loyer médian au m ²	Loyer haut au m ²	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d'enquêtes
Avant 1946	Appartements	6,5 €	7,6 €	8,8 €	390 €	54 m ²	325
	Maisons	5,0 €	5,8 €	6,9 €	520 €	93 m ²	148
	Total	5,7 €	6,6 €	8,4 €	452 €	74 m²	473
1946 - 1970	Appartements	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Total	7,5 €	8,8 €	9,5 €	550 €	75 m²	78
1971 - 1990	Appartements	7,4 €	9,4 €	10,3 €	410 €	56 m ²	91
	Maisons	6,0 €	6,8 €	7,4 €	600 €	90 m ²	77
	Total	6,2 €	7,2 €	8,7 €	580 €	82 m²	168
1991 - 2005	Appartements	6,7 €	8,0 €	9,6 €	478 €	57 m ²	202
	Maisons	6,3 €	6,4 €	7,1 €	627 €	94 m ²	95
	Total	6,3 €	7,2 €	8,6 €	520 €	73 m²	297
Après 2005	Appartements	7,3 €	7,9 €	9,0 €	508 €	63 m ²	107
	Maisons	6,2 €	6,7 €	7,8 €	730 €	108 m ²	93
	Total	6,6 €	7,3 €	8,0 €	634 €	92 m²	200

Les cartes lissées par typologie

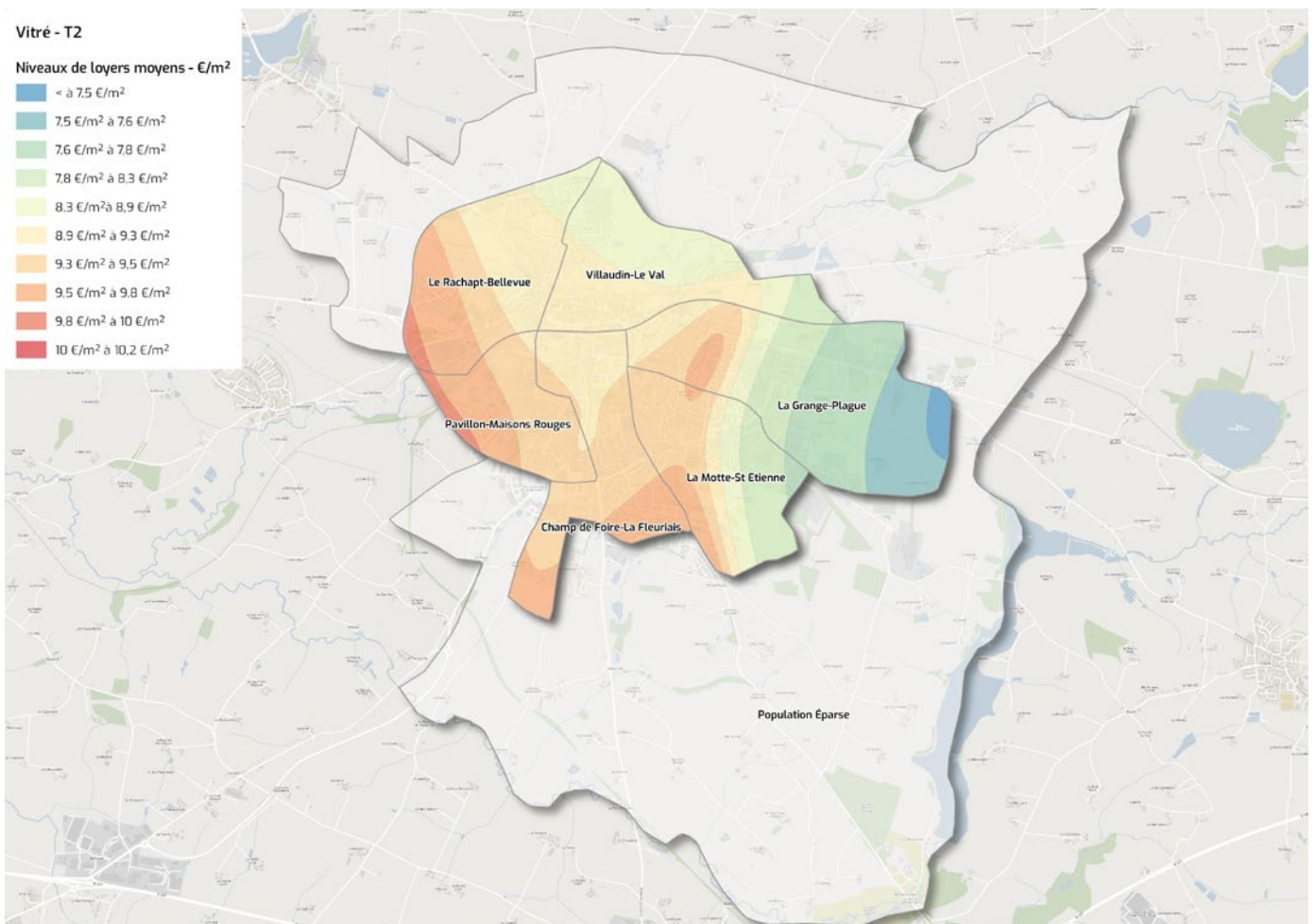
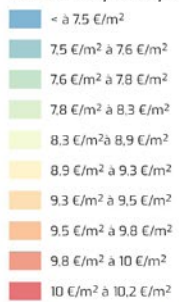
Vitré - T1

Niveaux de loyers moyens - €/m²



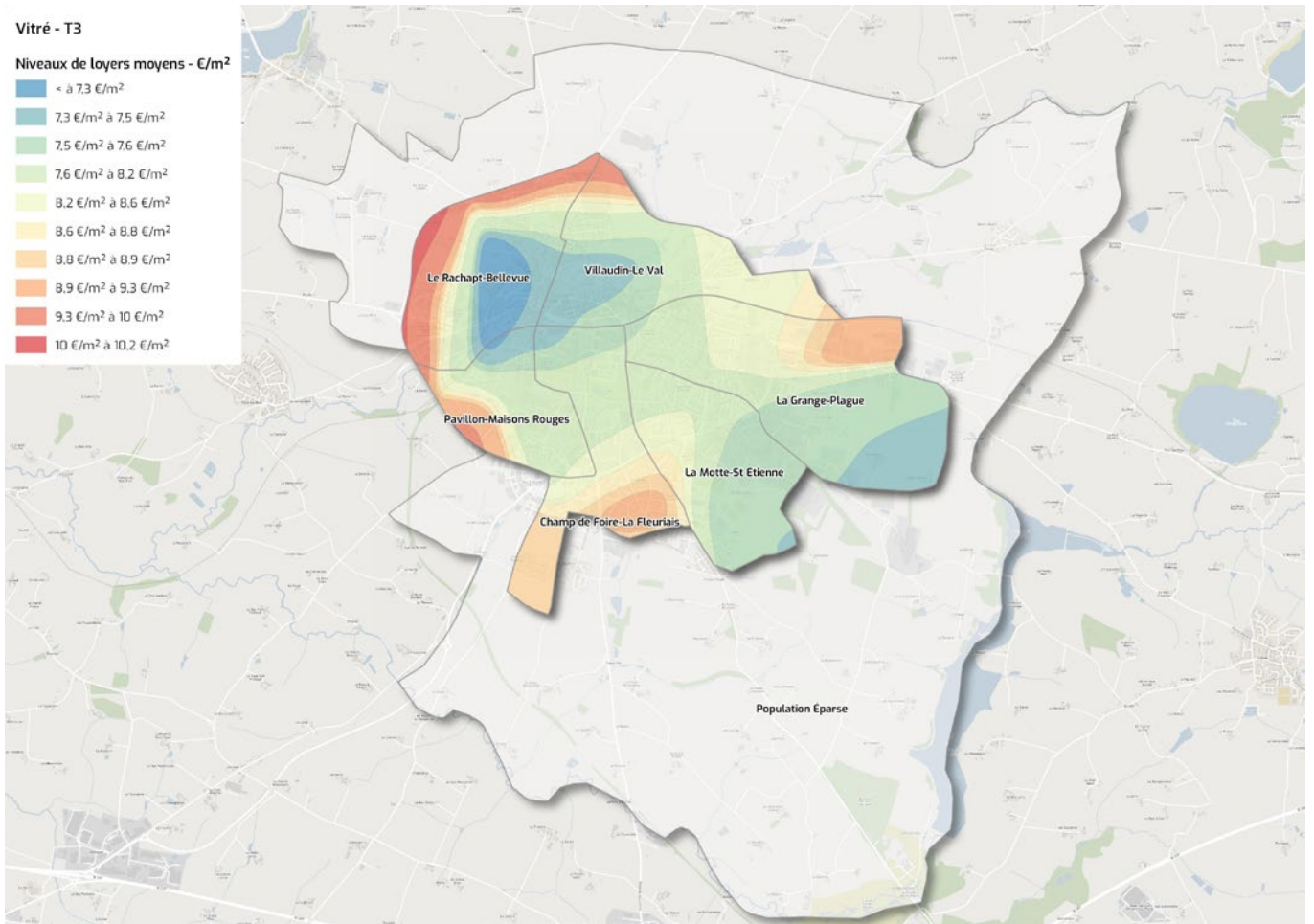
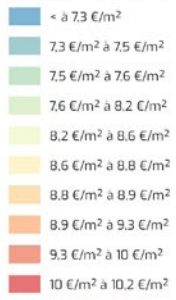
Vitré - T2

Niveaux de loyers moyens - €/m²



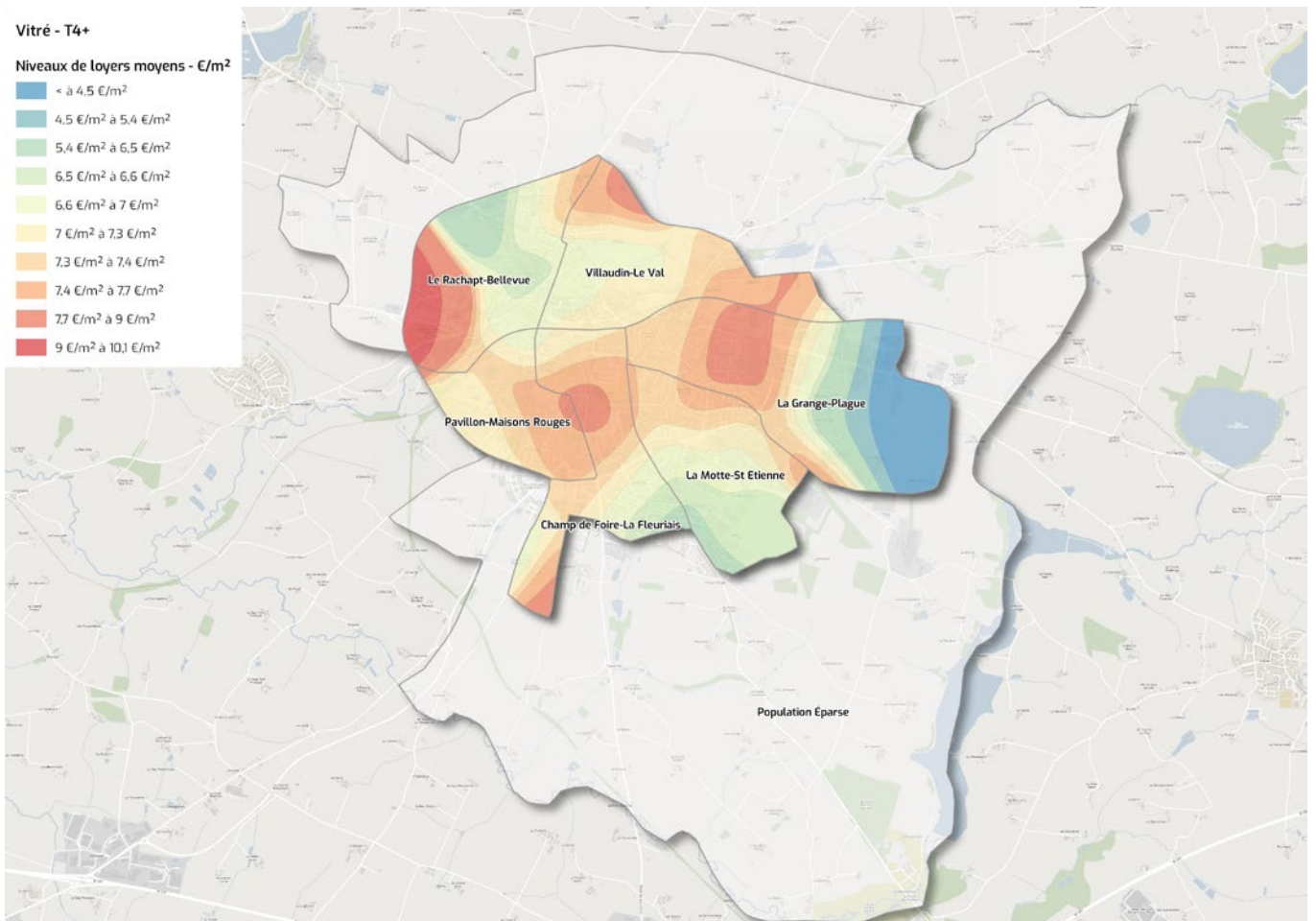
Vitré - T3

Niveaux de loyers moyens - €/m²



Vitré - T4+

Niveaux de loyers moyens - €/m²



La date d'emménagement du locataire

« Agglomération »		Loyer bas au m ²	Loyer médian au m ²	Loyer haut au m ²	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d'enquêtes
Appartements	Mobile	7,4 €	8,3 €	10,0 €	479 €	57 m ²	307
	Stable	6,4 €	7,7 €	8,8 €	410 €	57 m ²	457
Maisons	Mobile	5,7 €	6,7 €	8,4 €	590 €	90 m ²	173
	Stable	5,7 €	6,6 €	7,8 €	623 €	97 m ²	279
Total	Mobile	6,2 €	7,6 €	8,7 €	550 €	77 m ²	480
	Stable	6,0 €	6,8 €	8,3 €	500 €	80 m ²	736

« Agglo. »	Moins de 1 an	1 à 2 ans	3 à 5 ans	6 à 9 ans	10 ans et +
Loyer médian au m ²	7,6 €	7,3 €	6,8 €	7,1 €	6 €
Surface moyenne	77 m ²	75 m ²	86 m ²	81 m ²	82 m ²
Nb d'enquêtes	480	362	200	80	94

Sur le territoire de Vitré Communauté, tous biens confondus, l'écart de loyer médian est de **+ 0,8 €/m²**. Un locataire ayant emménagé en 2021 paie un loyer **11,8 %** 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 récemment (**0 à 2 ans**) qui enregistrent les loyers au m² les plus élevés (**7,6 €/m²** et **7,3 €/m²** contre **6 €/m²** pour les occupations depuis 10 ans et+.

3 Tableaux récapitulatifs

Niveaux de loyers

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	7,4 €	NS	7,6 €	7,3 €	NS	5,7 €	6,2 €
	Loyer médian au m ²	8,3 €	NS	9,3 €	7,9 €	NS	6,7 €	7,6 €
	Loyer haut	10,0 €	NS	10,5 €	8,6 €	NS	8,4 €	8,7 €
	Loyer médian	479 €	NS	420 €	520 €	NS	590 €	550 €
	Surface moyenne	57 m ²	NS	47 m ²	67 m ²	NS	90 m ²	77 m ²
	Nombre d'enquêtes	307	NS	148	81	NS	173	480

NS : Non Significatif

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

	Niveaux de loyers	Ensemble des appartements	Appartements				Maisons	Ensemble des logements
			T1	T2	T3	T4+		
Vitré Communauté	Loyers bas	6,4 €	9,0 €	6,7 €	6,2 €	5,6 €	5,7 €	6,0 €
	Loyer médian au m ²	7,7 €	11,4 €	8,3 €	7,5 €	6,2 €	6,6 €	6,8 €
	Loyer haut	8,8 €	11,4 €	9,3 €	8,0 €	7,1 €	7,8 €	8,3 €
	Loyer médian	410 €	320 €	360 €	480 €	550 €	623 €	500 €
	Surface moyenne	57 m ²	31 m ²	46 m ²	66 m ²	88 m ²	97 m ²	80 m ²
	Nombre d'enquêtes	457	55	194	154	54	279	736

NS : Non Significatif

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

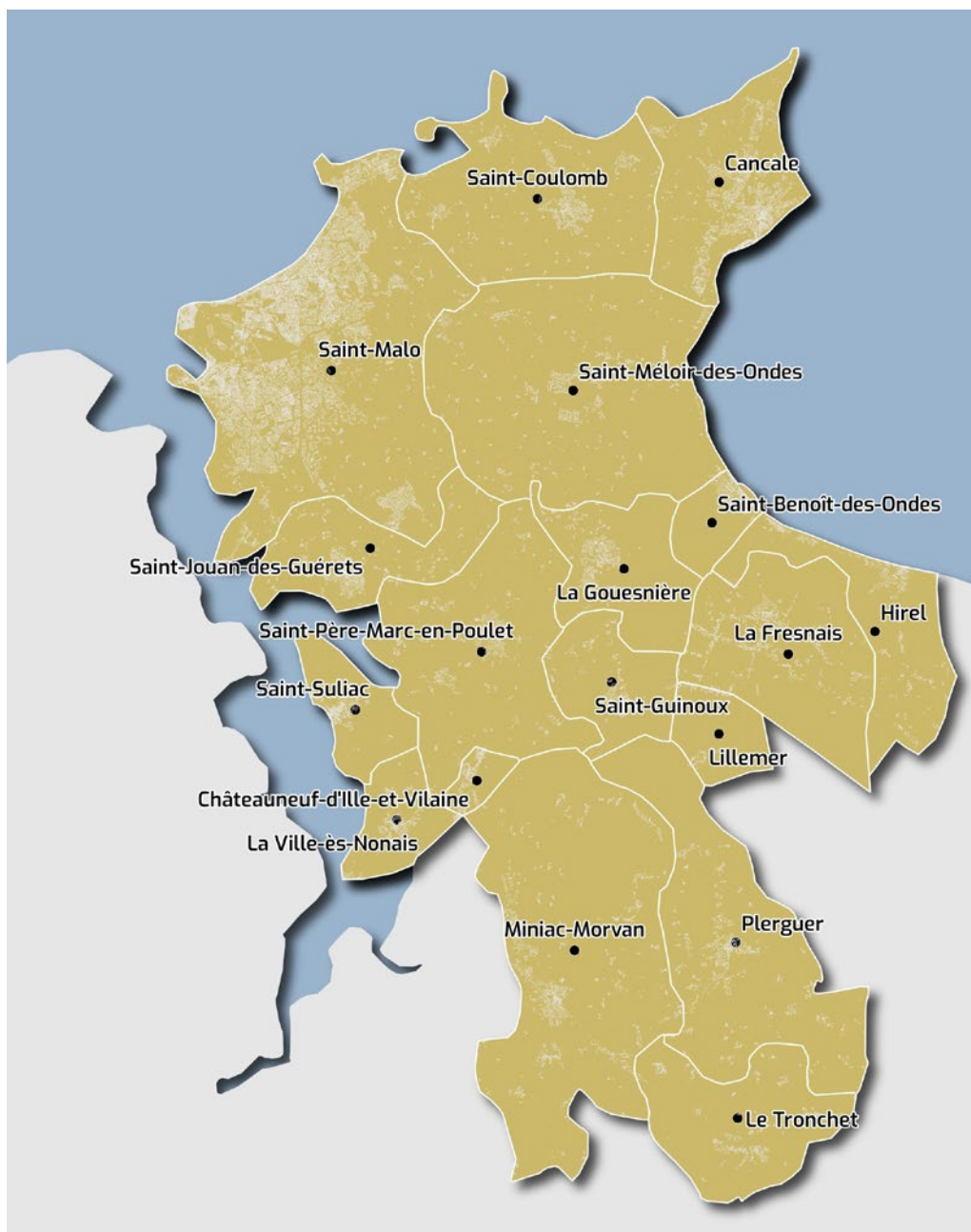
	Niveaux de loyers	Ensemble des appartements	Appartements				Maisons	Ensemble des logements
			T1	T2	T3	T4+		
Avant 1946	Loyers bas	6,5 €	10,3 €	7,4 €	5,9 €	NS	5,0 €	5,7 €
	Loyer médian au m ²	7,6 €	10,3 €	8,3 €	6,2 €	NS	5,8 €	6,6 €
	Loyer haut	8,8 €	10,4 €	8,9 €	7,5 €	NS	6,9 €	8,4 €
	Loyer médian	390 €	330 €	360 €	450 €	NS	520 €	452 €
	Surface moyenne	54 m ²	33 m ²	46 m ²	69 m ²	NS	93 m ²	74 m ²
	Nombre d'enquêtes	325	61	144	92	NS	148	473
1946 - 1970	Loyers bas	NS	NS	NS	NS	NS	NS	7,5 €
	Loyer médian au m ²	NS	NS	NS	NS	NS	NS	8,8 €
	Loyer haut	NS	NS	NS	NS	NS	NS	9,5 €
	Loyer médian	NS	NS	NS	NS	NS	NS	550 €
	Surface moyenne	NS	NS	NS	NS	NS	NS	75 m ²
	Nombre d'enquêtes	NS	NS	NS	NS	NS	NS	78
1971 - 1990	Loyers bas	7,4 €	NS	NS	NS	NS	6,0 €	6,2 €
	Loyer médian au m ²	9,4 €	NS	NS	NS	NS	6,8 €	7,2 €
	Loyer haut	10,3 €	NS	NS	NS	NS	7,4 €	8,7 €
	Loyer médian	410 €	NS	NS	NS	NS	600 €	580 €
	Surface moyenne	56 m ²	NS	NS	NS	NS	90 m ²	82 m ²
	Nombre d'enquêtes	91	NS	NS	NS	NS	77	168
1991 - 2005	Loyers bas	6,7 €	NS	6,3 €	7,9 €	NS	6,3 €	6,3 €
	Loyer médian au m ²	8,0 €	NS	8,6 €	8,0 €	NS	6,4 €	7,2 €
	Loyer haut	9,6 €	NS	10,3 €	8,6 €	NS	7,1 €	8,6 €
	Loyer médian	478 €	NS	399 €	520 €	NS	627 €	520 €
	Surface moyenne	57 m ²	NS	48 m ²	65 m ²	NS	94 m ²	73 m ²
	Nombre d'enquêtes	202	NS	110	55	NS	95	297
Après 2005	Loyers bas	7,3 €	NS	NS	7,6 €	NS	6,2 €	6,6 €
	Loyer médian au m ²	7,9 €	NS	NS	7,8 €	NS	6,7 €	7,3 €
	Loyer haut	9,0 €	NS	NS	8,0 €	NS	7,8 €	8,0 €
	Loyer médian	508 €	NS	NS	515 €	NS	730 €	634 €
	Surface moyenne	63 m ²	NS	NS	65 m ²	NS	108 m ²	92 m ²
	Nombre d'enquêtes	107	NS	NS	51	NS	93	200

SAINT-MALO AGGLOMÉRATION

1 Éléments de cadrages

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

En 2020, en partenariat avec Saint-Malo Agglomération, l'Observatoire Local des Loyers d'Ille-et-Vilaine, porté par l'ADIL 35, a étendu son périmètre d'observation sur les 18 communes de l'agglomération de Saint-Malo. Du fait d'un parc locatif restreint, le périmètre d'observation s'étend sur une seule zone, à savoir l'agglomération entière.



Les chiffres clés du parc locatif privé de Vitré Communauté

Évolution annuelle moyenne du parc locatif privé entre 2013 et 2018

Zones OLL	Nombre de logements	Logements locatifs privés	Part dans les résidences principales	Part dans l'agglomération	Evolution annuelle moyenne 2013 - 2018		Part des logements locatifs privé		Part des logements locatifs HLM	Part des propriétaires occupants
					Vides	Meublés				
Saint-Malo	24 389	5 563	23%	67%	141	2,8%	88%	11%	25%	51%
Périphérie	16 032	2 787	17%	33%	20	0,7%	94%	4%	6%	75%
Agglomération	40 421	8 350	21%	100%	161	2,1%	90%	9%	17%	61%

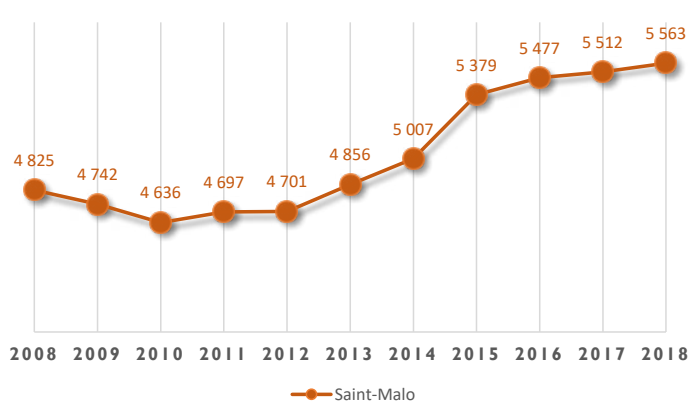
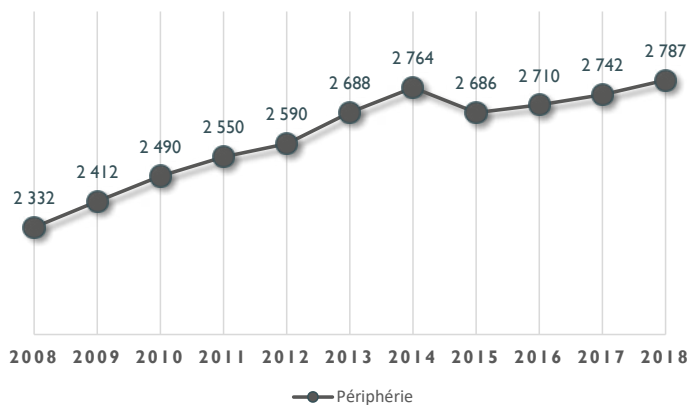
Source : INSEE - FDL 2018

Le parc de logements locatifs privés représente, sur St-Malo Agglomération 21 % des résidences principales (**8 350 logements**) dont **2/3** se concentre sur la seule ville de St-Malo (**5 563 logements**).

Ce parc est composé de 2/3 d'appartements (**68 %**) avec une part très importante située sur la ville-centre (**84 %** soit **4 688** appartements). Les maisons sont majoritaires dans le

parc locatif privé de la périphérie malouine (**66 %** soit **1 827** maisons).

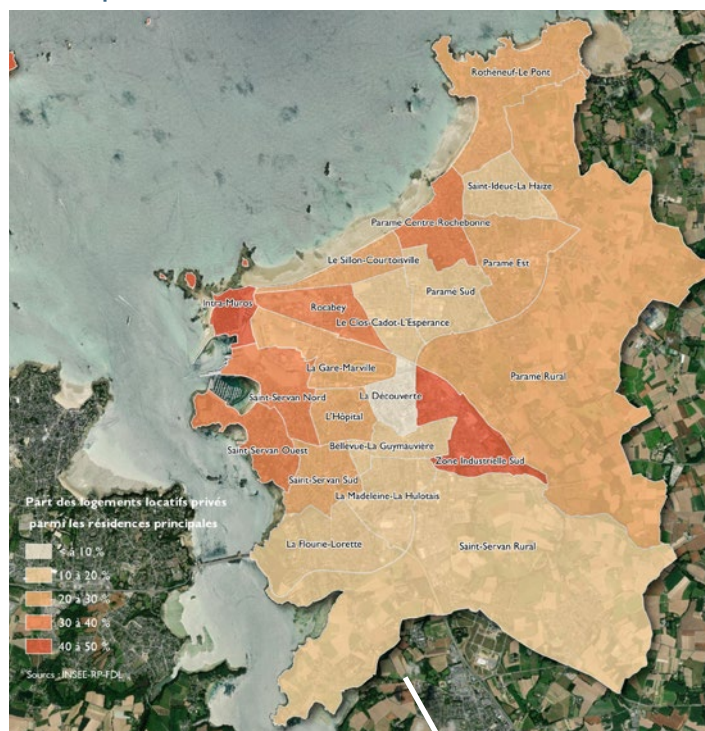
La part des propriétaires occupants représente **61 %** du parc de logements de l'agglomération, notamment en périphérie où cette part atteint **3/4** du parc.



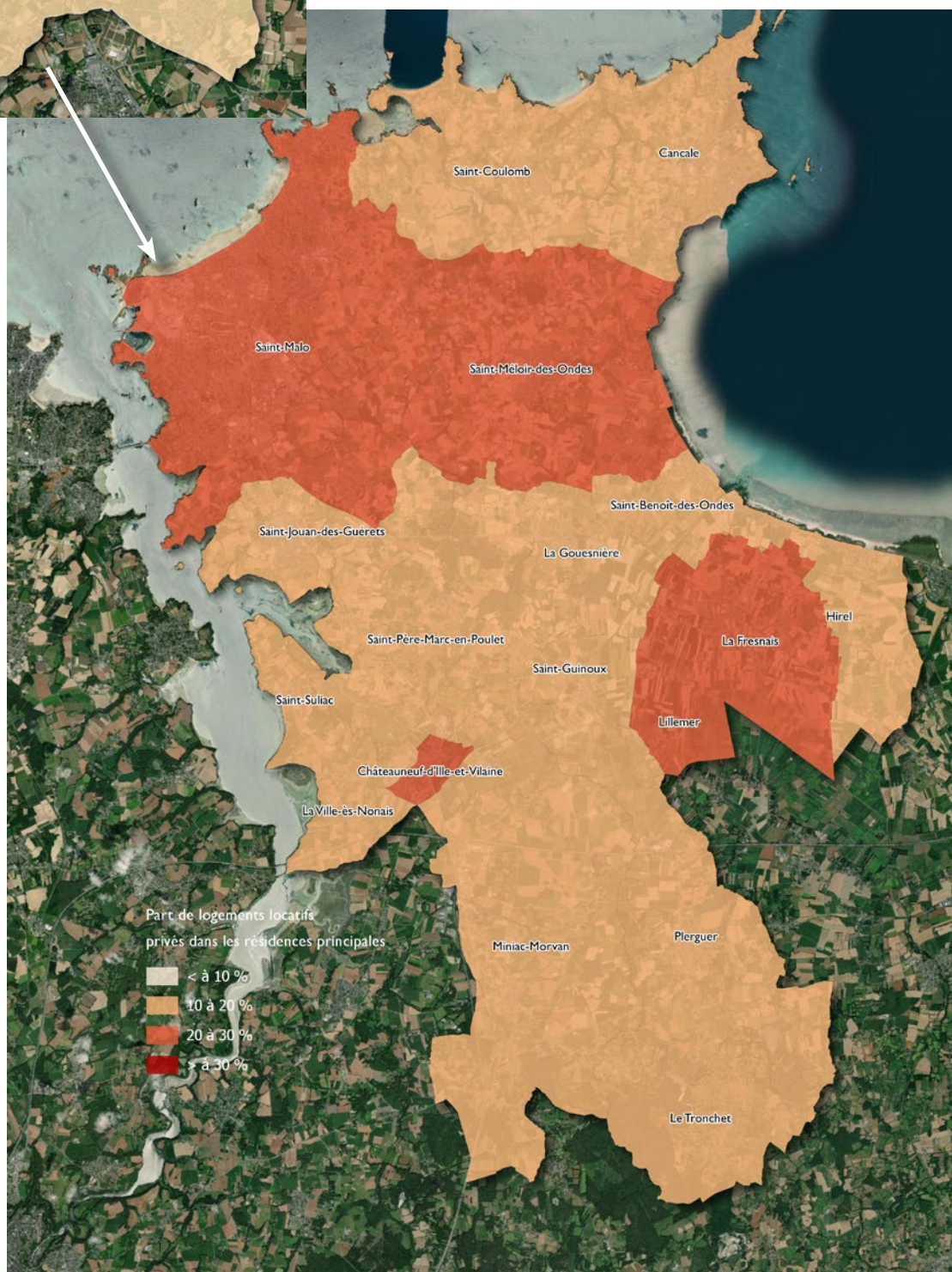
Source : INSEE - FDL 2018

Entre 2013 et 2018, le parc locatif privé de l'agglomération malouine a enregistré une augmentation du nombre de logements locatifs privés, **+ 161 logements/an**, soit une évolution de **+2,1 %/an** en moyenne sur 5 ans. Cette variation s'opère

principalement sur la ville de St-Malo (**88 %** des nouvelles entrées dans le parc locatif privé) avec une hausse de **+ 141 logements/an** en moyenne (soit **+2,8 %/an**).

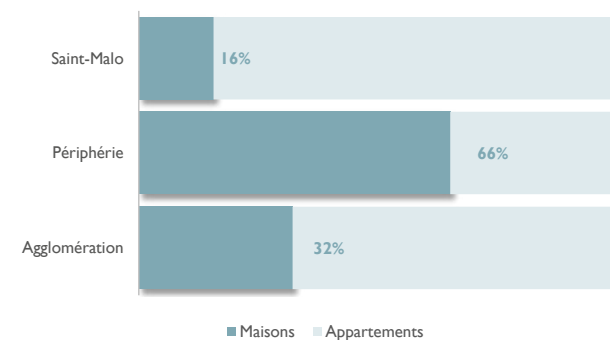


Agglomération



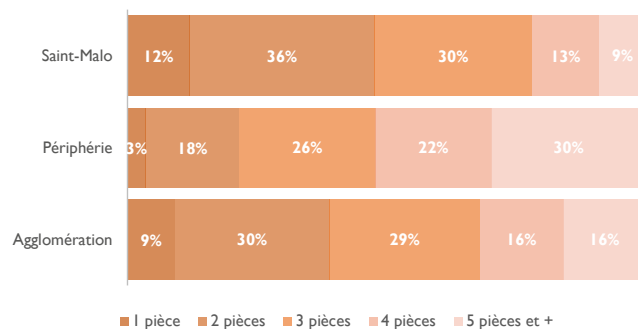
Typologie du parc

Selon la localisation



Source : INSEE - FDL 2018

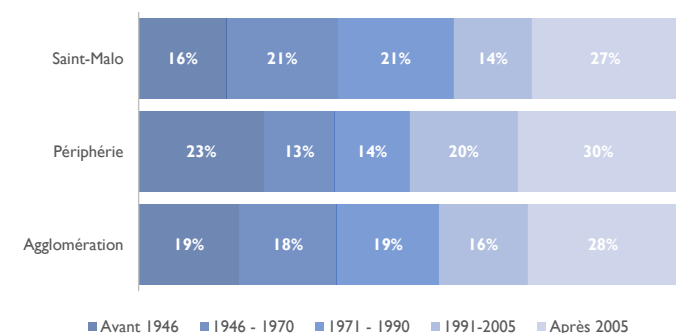
Selon la taille du logement



Le collectif représente **2/3** du parc locatif privé de l'agglomération (**68 %**) notamment sur la ville-centre où sa part atteint les **84 %**, soit **4 688** appartements,

En périphérie, c'est l'inverse qui s'opère avec une part du locatif individuel supérieure aux **2/3**, soit **1 827** maisons.

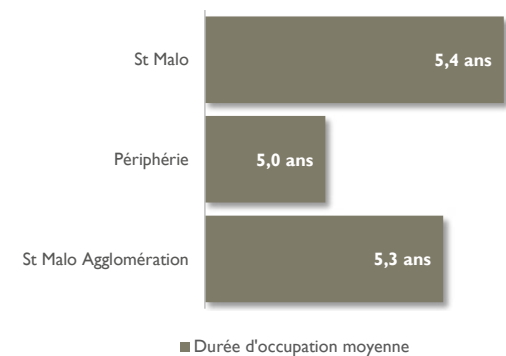
Selon l'époque de construction



En périphérie, les grandes typologies (4 et +) représentent plus de la moitié des logements du parc locatif privé (**52 %**). Les petits logements (T1) sont, quant à eux, peu présents (**3 %**). A l'échelle de la ville-centre, les T2-T3 représentent **66 %** des logements du parc locatif privé.

L'agglomération malouine possède un parc locatif privé relativement récent (**44 % après 1991**) notamment en périphérie (**50 %**).

La durée d'occupation moyenne des logements à Saint-Malo est de **5,4 ans**, plus longue qu'à l'échelle de l'agglomération (**5,3 ans**). En périphérie, la durée d'occupation est plus courte (**5 ans** en moyenne).



Évolution du parc locatif privé par typologie (2013-2018)

Source : INSEE - FDL 2018

Typologie	Agglomération		Ville centre		Périphérie	
	Evolution (%)	Tendance	Evolution (%)	Tendance	Evolution (%)	Tendance
T1	+0,1%	↑	+0,2%	↑	-0,5%	↓
T2	+3%	↑	+4%	↑	+2%	↑
T3	+3%	↑	+4%	↑	-0,2%	↓
T4	+2%	↑	+1%	↑	+2%	↑
T5+	0,2%	↑	-0,1%	↓	+0,5%	↑
Total	2,1%	↑	+2,8%	↑	+0,7%	↑

Le parc locatif privé enregistre une hausse annuelle moyenne de **+2,1 %** sur la période 2013-2018, notamment sur la ville centre (**+2,8 %**). Les T2-T3 ont connu une nette progression annuelle sur la ville centre (**+4 %**) tandis qu'en périphérie, ce sont les T2 et T4 (**+2 %**).

Profils des locataires du parc privé

Source : INSEE - FDL 2018

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

51 % des locataires du parc privé dans l'agglomération ont entre 25 et 55 ans. Ce chiffre est quasi-similaire en périphérie (**46 %**) mais nettement plus élevé à St-Malo (**63 %**).

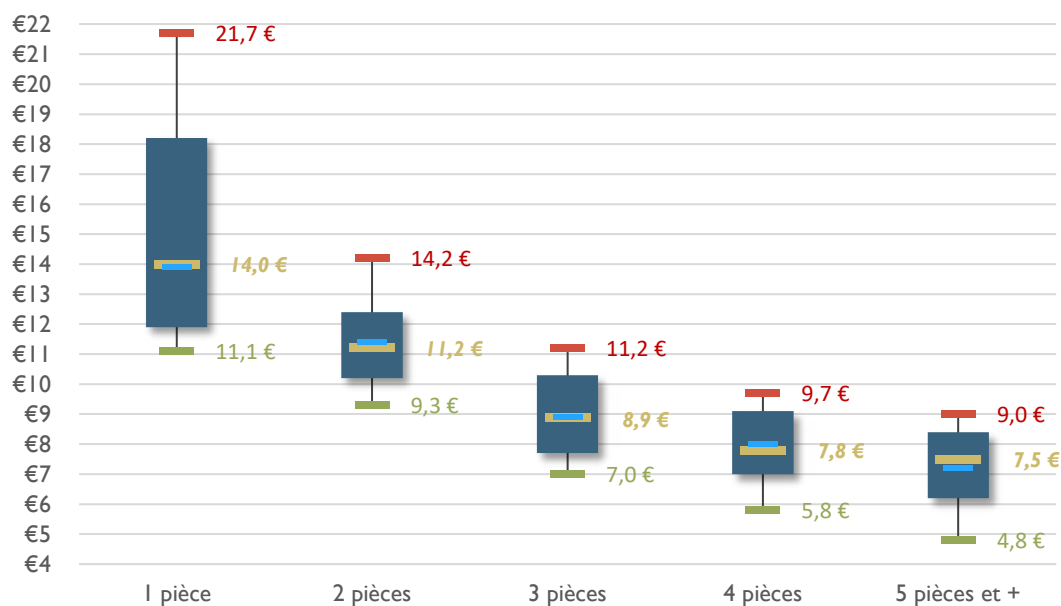
2 Les principaux déterminants des niveaux de loyers

La typologie de logements

En 2021, le loyer médian du parc locatif privé tous logements confondus, à l'échelle de l'agglomération malouine s'élève à **9,4 €/m²**. Le montant médian du loyer est de **575 €** pour une surface de **67 m²**.

Un appartement se louera **10,4 €/m²** soit **500 €** pour une surface de **54 m²**, une maison **7,7 €/m²** soit **700 €** pour **94 m²**. Une dégressivité s'opère selon la taille du bien passant de **14,3 €/m²** pour un appartement T1 à **9,1 €/m²** pour un appartement T4+.

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



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

« Agglomération »	Ensemble des logements	Loyer bas au m ²	Loyer médian au m ²	Loyer haut au m ²	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d' enquêtes
	T1	11,9 €	14,0 €	18,2 €	362 €	26 m ²	91
T2	10,2 €	11,2 €	12,4 €	459 €	40 m ²	474	
T3	7,7 €	8,9 €	10,3 €	590 €	67 m ²	381	
T4	7,0 €	7,8 €	9,1 €	665 €	88 m ²	151	
T5 +	6,2 €	7,5 €	8,4 €	790 €	115 m ²	110	
Ensemble	7,7 €	9,4 €	11,2 €	575 €	67 m ²	1 207	

« Agglomération »		Loyer bas au m ²	Loyer médian au m ²	Loyer haut au m ²	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d' enquêtes
	Appartements	8,9 €	10,4 €	12,0 €	500 €	54 m ²	952
T1	11,6 €	14,3 €	18,2 €	351 €	25 m ²	89	
T2	10,3 €	11,3 €	12,4 €	460 €	40 m ²	463	
T3	7,8 €	9,2 €	10,4 €	600 €	66 m ²	334	
T4 +	7,9 €	9,1 €	9,6 €	717 €	85 m ²	66	
Maisons	6,3 €	7,7 €	8,7 €	700 €	94 m ²	255	
Ensemble	7,7 €	9,4 €	11,2 €	575 €	67 m ²	1207	

	Saint-Malo Agglomération	Ensemble appart.	Appartements				Maisons	Ensemble	
			T1	T2	T3	T4+			
Ensemble 9,4 €/m²	Ensemble des logements	Loyer médian en €/m ²	10,4 €	14,3 €	11,3 €	9,2 €	9,1 €	7,7 €	9,4 €
		Loyer médian en €	500 €	351 €	460 €	600 €	717 €	700 €	575 €
		Nombre d'enquêtes	952	89	463	334	66	255	1207
Relocation 9,7 €/m²	Loyer de marché (relocation)	Loyer médian en €/m ²	10,7	NS	11,6	9,5	NS	7,8	9,7
		Loyer médian en €	504 €	NS	450 €	625 €	NS	700 €	560 €
		Nombre d'enquêtes	376	NS	197	128	NS	81	457

La période de construction du logement

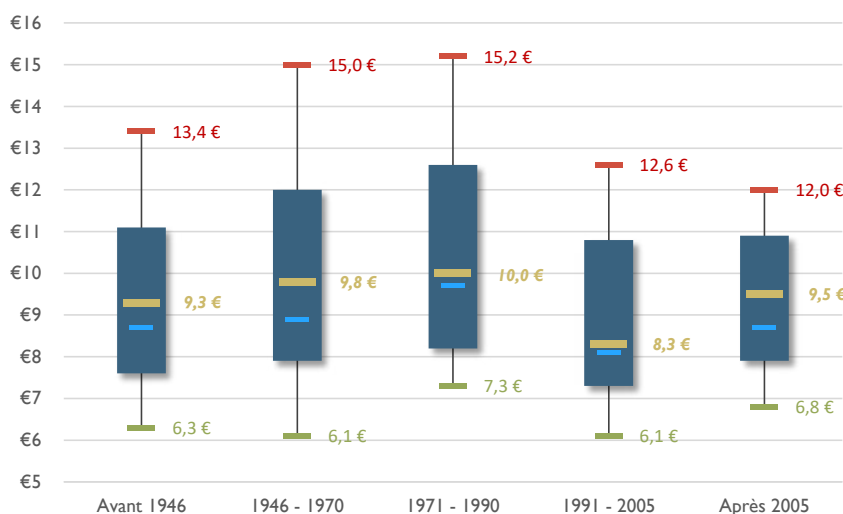
Niveaux de loyers hors charges pour l'ensemble de l'agglomération

Les écarts de niveaux de loyers entre les différentes époques de construction restent faibles. Les loyers les moins élevés se situent sur la période 1991-2005 (**8,3 €/m²**) ainsi que pour les appartements (**9,6 €/m²**). Il est à noter que la surface moyenne

des logements de cette période est largement supérieure aux autres (**77 m²**).

La période 1971-1990 quant à elle, enregistre le niveau le plus élevé (**10 €/m²**) (**11,1 €/m²** pour les appartements).

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

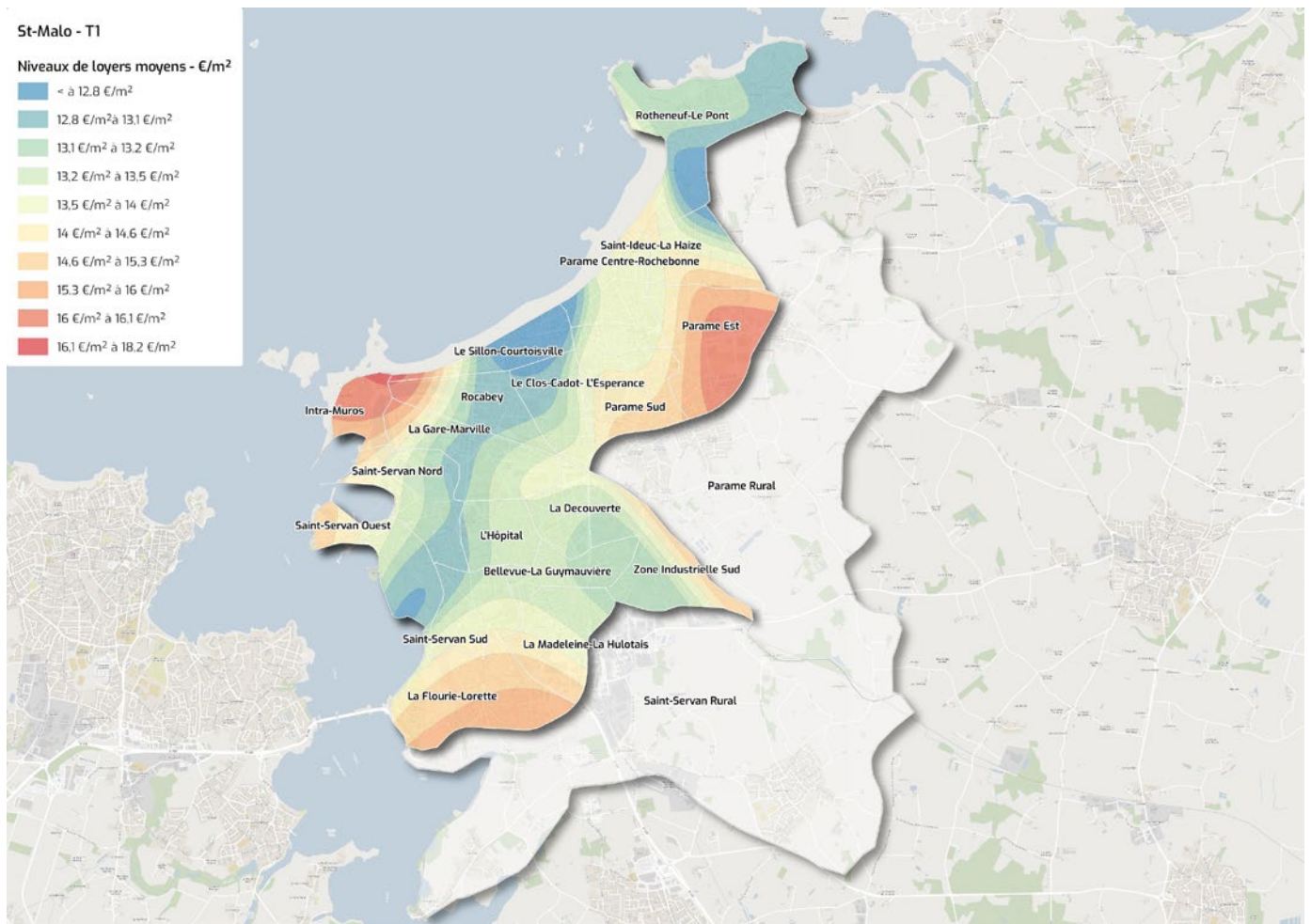


		Loyer bas au m ²	Loyer médian au m ²	Loyer haut au m ²	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d'enquêtes	
« Agglomération »	Avant 1946	Appartements	8,2 €	10,2 €	11,8 €	475 €	51 m ²	160
		Maisons	6,1 €	7,5 €	8,9 €	620 €	85 m ²	52
		Total	7,6 €	9,3 €	11,1 €	507 €	63 m ²	212
1946 - 1970	Appartements	8,8 €	10,0 €	12,8 €	531 €	57 m ²	88	
	Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS	
	Total	7,9 €	9,8 €	12,0 €	574 €	67 m ²	106	
1971 - 1990	Appartements	8,7 €	11,1 €	12,6 €	500 €	53 m ²	113	
	Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS	
	Total	8,2 €	10,0 €	12,6 €	546 €	62 m ²	140	
1991 - 2005	Appartements	8,4 €	9,6 €	12,1 €	507 €	55 m ²	104	
	Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS	
	Total	7,3 €	8,3 €	10,8 €	580 €	77 m ²	144	
Après 2005	Appartements	9,6 €	10,5 €	11,5 €	515 €	55 m ²	487	
	Maisons	6,8 €	7,8 €	8,9 €	715 €	97 m ²	118	
	Total	7,9 €	9,5 €	10,9 €	621 €	71 m ²	605	

Les cartes lissées par typologie

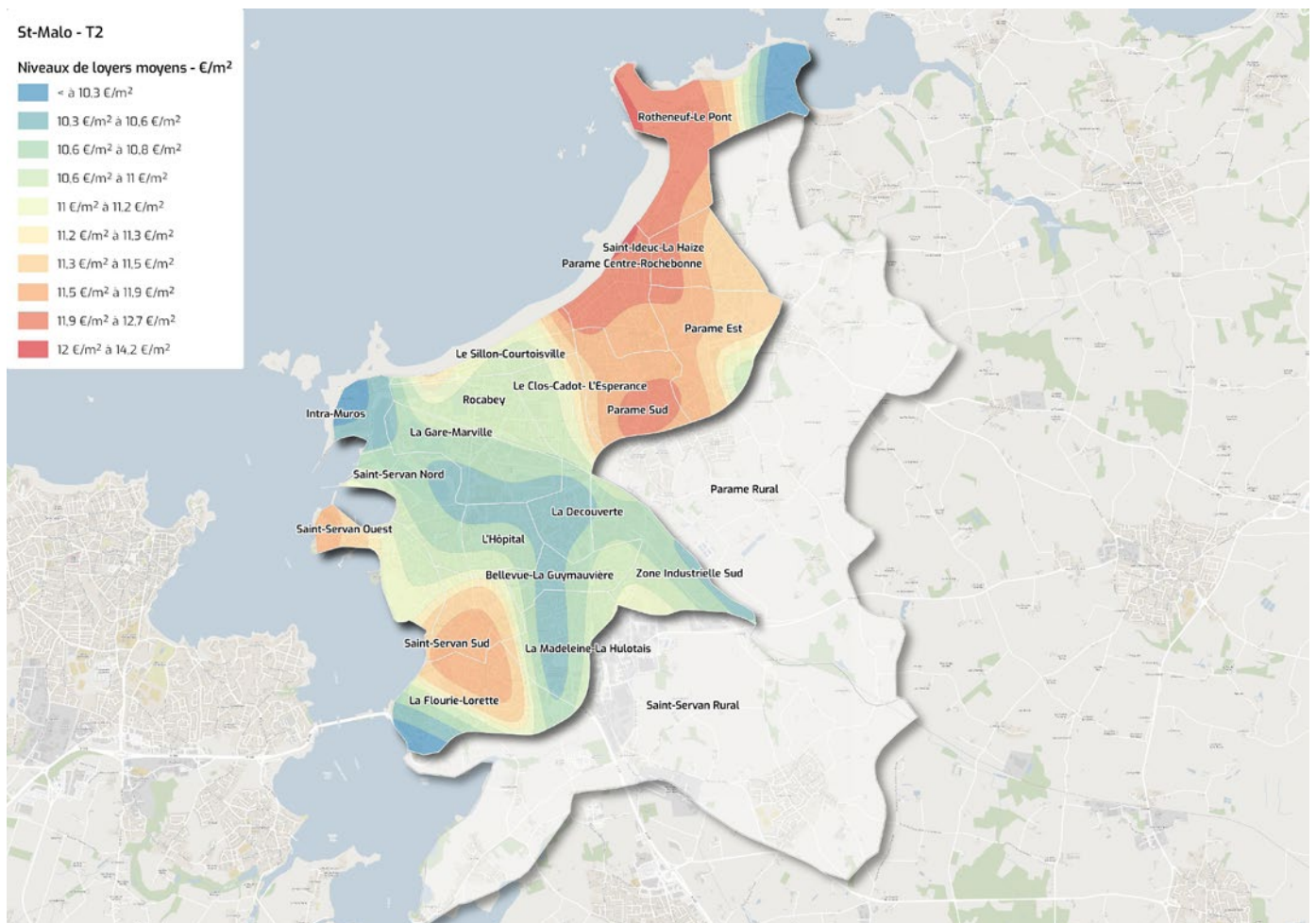
St-Malo - T1

Niveaux de loyers moyens - €/m²



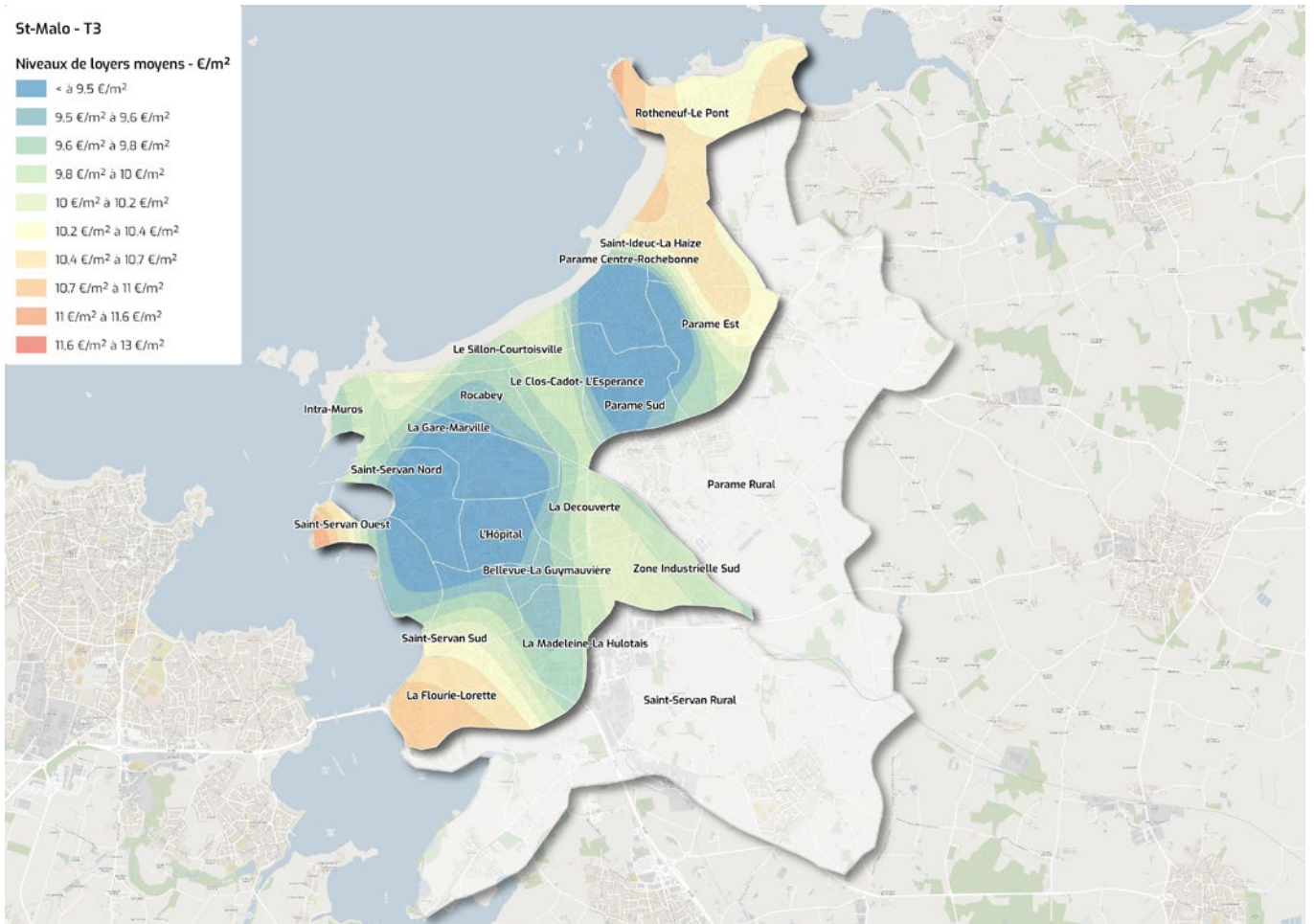
St-Malo - T2

Niveaux de loyers moyens - €/m²



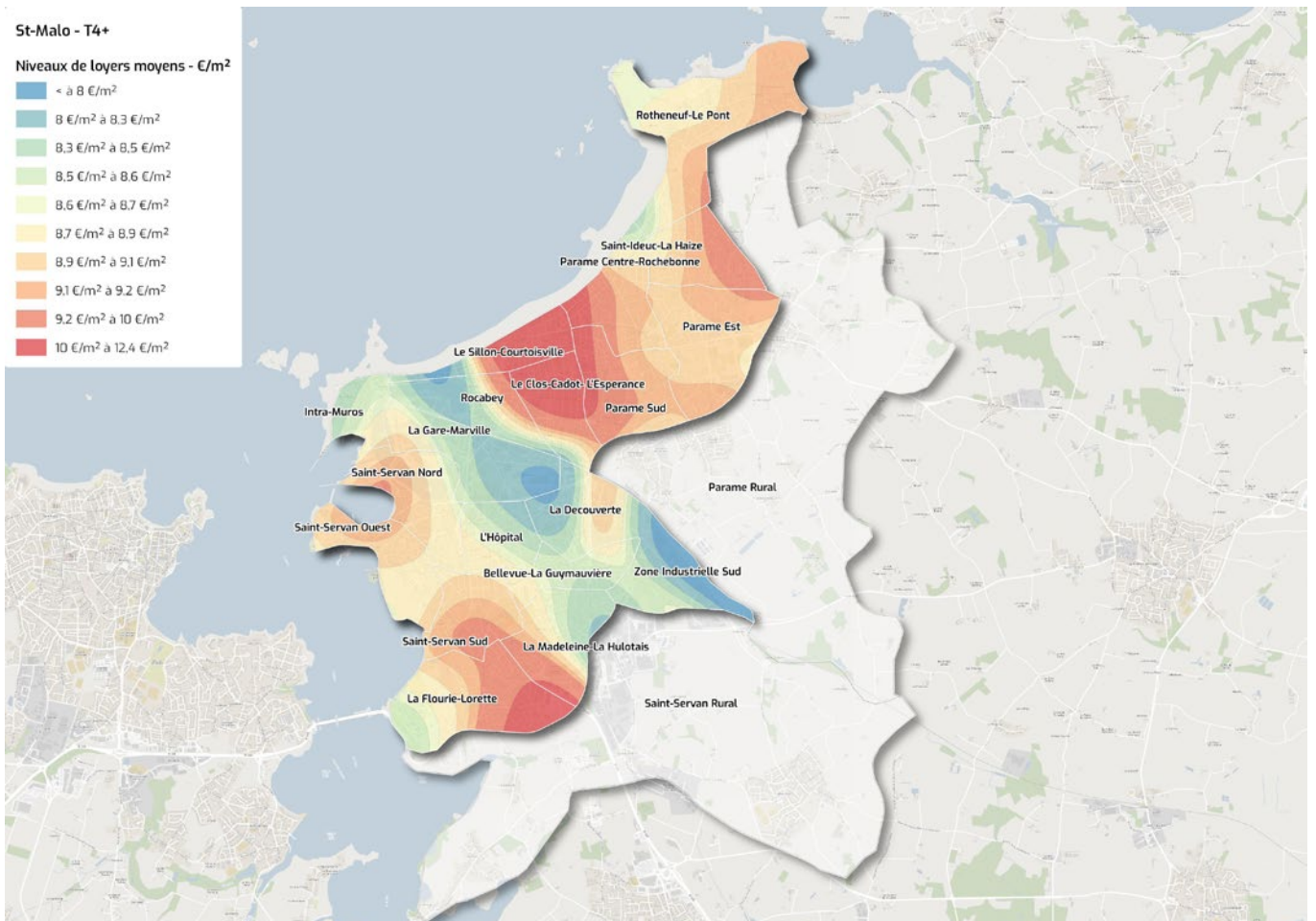
St-Malo - T3

Niveaux de loyers moyens - €/m²



St-Malo - T4+

Niveaux de loyers moyens - €/m²



La date d'emménagement du locataire

« Agglomération »		Loyer bas au m ²	Loyer médian au m ²	Loyer haut au m ²	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d'enquêtes
Appartements	Mobile	9,1 €	10,7 €	12,2 €	504 €	52 m ²	376
	Stable	8,9 €	10,3 €	11,7 €	500 €	55 m ²	576
Maisons	Mobile	7,3 €	7,8 €	8,9 €	700 €	94 m ²	81
	Stable	6,3 €	7,5 €	8,5 €	700 €	94 m ²	174
Total	Mobile	7,9 €	9,7 €	11,6 €	560 €	64 m ²	457
	Stable	7,6 €	9,2 €	11,1 €	575 €	69 m ²	750

« Agglo. »	Moins de 1 an	1 à 2 ans	3 à 5 ans	6 à 9 ans	10 ans et +
Loyer médian au m ²	9,7 €	9,7 €	9,1 €	8,4 €	9,7 €
Surface moyenne	64 m ²	67 m ²	72 m ²	72 m ²	64 m ²
Nb d'enquêtes	457	364	183	111	92

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 **+ 0,5 €/m²**. Un locataire ayant emménagé en 2021 paiera un loyer **5,4 %** plus cher qu'un locataire présent dans son logement depuis plus d'1 an.

3 Tableaux récapitulatifs

Niveaux de loyers

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	9,1 €	NS	10,5 €	7,9 €	NS	7,3 €	7,9 €
	Loyer médian au m ²	10,7 €	NS	11,6 €	9,5 €	NS	7,8 €	9,7 €
	Loyer haut	12,2 €	NS	12,5 €	10,5 €	NS	8,9 €	11,6 €
	Loyer médian	504 €	NS	450 €	625 €	NS	700 €	560 €
	Surface moyenne	52 m ²	NS	40 m ²	66 m ²	NS	94 m ²	64 m ²
	Nombre d'enquêtes	376	NS	197	128	NS	81	457

NS : Non Significatif

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

	Niveaux de loyers	Ensemble des appartements	Appartements				Maisons	Ensemble des logements
			T1	T2	T3	T4+		
Vitré Communauté	Loyers bas	8,9 €	11,9 €	10,2 €	7,7 €	NS	6,3 €	7,6 €
	Loyer médian au m ²	10,3 €	13,2 €	11,1 €	8,9 €	NS	7,5 €	9,2 €
	Loyer haut	11,7 €	18,2 €	12,1 €	10,2 €	NS	8,5 €	11,1 €
	Loyer médian	500 €	353 €	462 €	584 €	NS	700 €	575 €
	Surface moyenne	55 m ²	26 m ²	41 m ²	66 m ²	NS	94 m ²	69 m ²
	Nombre d'enquêtes	576	60	266	206	NS	174	750

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	8,2 €	NS	10,2 €	7,7 €	NS	6,1 €	7,6 €
	Loyer médian au m ²	10,2 €	NS	11,0 €	8,1 €	NS	7,5 €	9,3 €
	Loyer haut	11,8 €	NS	12,5 €	10,4 €	NS	8,9 €	11,1 €
	Loyer médian	475 €	NS	430 €	519 €	NS	620 €	507 €
	Surface moyenne	51 m ²	NS	36 m ²	64 m ²	NS	85 m ²	63 m ²
	Nombre d'enquêtes	160	NS	61	62	NS	52	212
1946 - 1970	Loyers bas	8,8 €	NS	NS	NS	NS	NS	7,9 €
	Loyer médian au m ²	10,0 €	NS	NS	NS	NS	NS	9,8 €
	Loyer haut	12,8 €	NS	NS	NS	NS	NS	12,0 €
	Loyer médian	531 €	NS	NS	NS	NS	NS	574 €
	Surface moyenne	57 m ²	NS	NS	NS	NS	NS	67 m ²
	Nombre d'enquêtes	88	NS	NS	NS	NS	NS	106
1971 - 1990	Loyers bas	8,7 €	NS	10,3 €	NS	NS	NS	8,2 €
	Loyer médian au m ²	11,1 €	NS	11,7 €	NS	NS	NS	10,0 €
	Loyer haut	12,6 €	NS	13,5 €	NS	NS	NS	12,6 €
	Loyer médian	500 €	NS	463 €	NS	NS	NS	546 €
	Surface moyenne	53 m ²	NS	43 m ²	NS	NS	NS	62 m ²
	Nombre d'enquêtes	113	NS	57	NS	NS	NS	140
1991 - 2005	Loyers bas	8,4 €	NS	NS	NS	NS	NS	7,3 €
	Loyer médian au m ²	9,6 €	NS	NS	NS	NS	NS	8,3 €
	Loyer haut	12,1 €	NS	NS	NS	NS	NS	10,8 €
	Loyer médian	507 €	NS	NS	NS	NS	NS	580 €
	Surface moyenne	55 m ²	NS	NS	NS	NS	NS	77 m ²
	Nombre d'enquêtes	104	NS	NS	NS	NS	NS	144
Après 2005	Loyers bas	9,6 €	NS	10,5 €	8,9 €	NS	6,8 €	7,9 €
	Loyer médian au m ²	10,5 €	NS	11,2 €	9,9 €	NS	7,8 €	9,5 €
	Loyer haut	11,5 €	NS	11,8 €	10,6 €	NS	8,9 €	10,9 €
	Loyer médian	515 €	NS	470 €	625 €	NS	715 €	621 €
	Surface moyenne	55 m ²	NS	42 m ²	63 m ²	NS	97 m ²	71 m ²
	Nombre d'enquêtes	487	NS	277	169	NS	118	605

