



Observatoire Local des Loyers de l'Ille-et-Vilaine

Les niveaux de loyers de Rennes Métropole

Résultats 2015

OLL
Résultats
2015

adil
de l'Ille-et-Vilaine



Sommaire

Introduction	P.4
Rappel de la démarche	
Rôle de l'Observatoire Local des Loyers	
Méthodologie	
Définitions	P.5
Périmètre du réseau des Observatoires Locaux des Loyers	P.6
Eléments de cadrage	P.7
Périmètre de l'Observatoire Local des Loyers à l'échelle de Rennes Métropole	
Le parc locatif privé de Rennes Métropole	P.9
Rôle et fonctionnement du parc locatif privé dans le marché du logement	P.10
Les résultats 2015	P.11
Niveaux de loyers comparés du parc locatif privé avec les autres sites d'observation	
Les principaux déterminants des niveaux des loyers	P.12
La situation géographique	
Le nombre de pièces du logements	P.13
La période de construction du logement	P.14
La date d'emménagement du locataire	P.15
Le mode de gestion du propriétaire	P.16
Annexes	P.17
Cartographie et dispersion des loyers selon le type d'habitat et le nombre de pièces	P.18
- Appartements 1 pièce	P.19
- Appartements 2 pièces	P.20
- Appartements 3 pièces	P.21
- Appartements 4 pièces et plus	P.22
- Maisons	P.23
Montant des loyers selon la période de construction	P.23
Montant des loyers selon l'année d'entrée dans les lieux	P.24
Périmètre d'études détaillé	P.25

Introduction

Rappel de la démarche

En 2013, à l'initiative du Ministère en charge du Logement et sous les conclusions du rapport produit par Sabine Baïetto-Beysson et Bernard Vorms, 19 observatoires des loyers préexistants se sont constitués en réseau pour former les Observatoires Locaux des Loyers (OLL). D'autres territoires ont par la suite rejoint le réseau, le périmètre des OLL couvrant 2 687 000 logements du parc locatif privé non meublé en 2015.

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 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 4e observatoire du réseau et le deuxième 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 : les agences immobilières, gestionnaires de biens et études notariales, les fédérations, chambres et syndicats de l'immobilier, les acteurs du logement social, le collecteur 1% Logement, les 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 permettra 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 et 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 (voir définition p.5)

Les résultats ont été établis à partir d'un échantillon de 8366 logements locatifs privés loués vides, dont 970 en gestion directe et 7396 en gestion déléguée à un professionnel sur le périmètre de Rennes Métropole. La méthodologie mise en œuvre garantit la comparabilité des résultats à l'échelle nationale.

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.

1er Décile : 10 % des loyers au m² sont situés au-dessous de ce niveau, 90 % des loyers au m² sont au-dessus.

1er 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

3e Quartile : 75 % des loyers au m² au-dessous, 25 % des loyers au m² au-dessus.

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

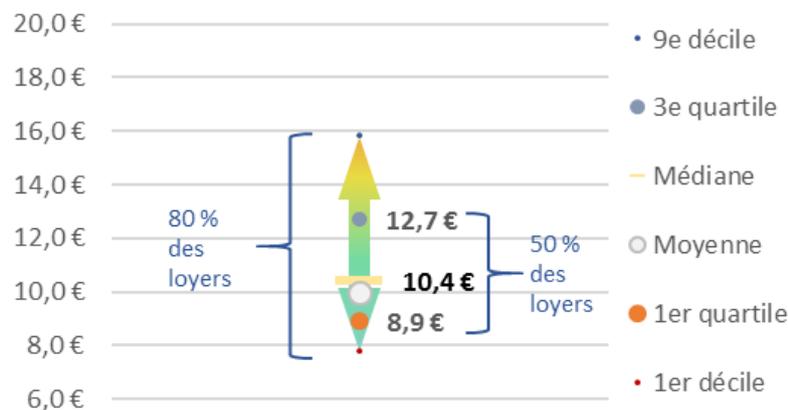
Le loyer médian a été choisi comme indicateur dans le réseau Observatoires locaux des loyers. Le choix de privilégier l'utilisation de la médiane par rapport à la moyenne est justifié par le fait que la médiane est plus stable et moins influencée par les loyers extrêmes.

Pour déterminer le loyer médian, on sépare les loyers en 2 moitiés : dans la 1ère moitié, on prend les loyers les plus faibles et dans l'autre, les loyers les plus élevés. Le loyer médian est celui qui délimite ces deux moitiés.

Exemple dans un immeuble de 10 logements.

Si le loyer médian dans cet immeuble est de 10 €/m², cela signifie que cinq logements présentent un loyer supérieur à 10 €/m² et que les cinq autres ont un loyer moins cher. Dans cet immeuble, le loyer moyen pourrait être de 12 €/m², si certains loyers sont particulièrement élevés et tirent la moyenne vers le haut, ou de 8 €/m² si certains loyers sont très abordables et contribuent ainsi à fortement baisser la moyenne du loyer au m².

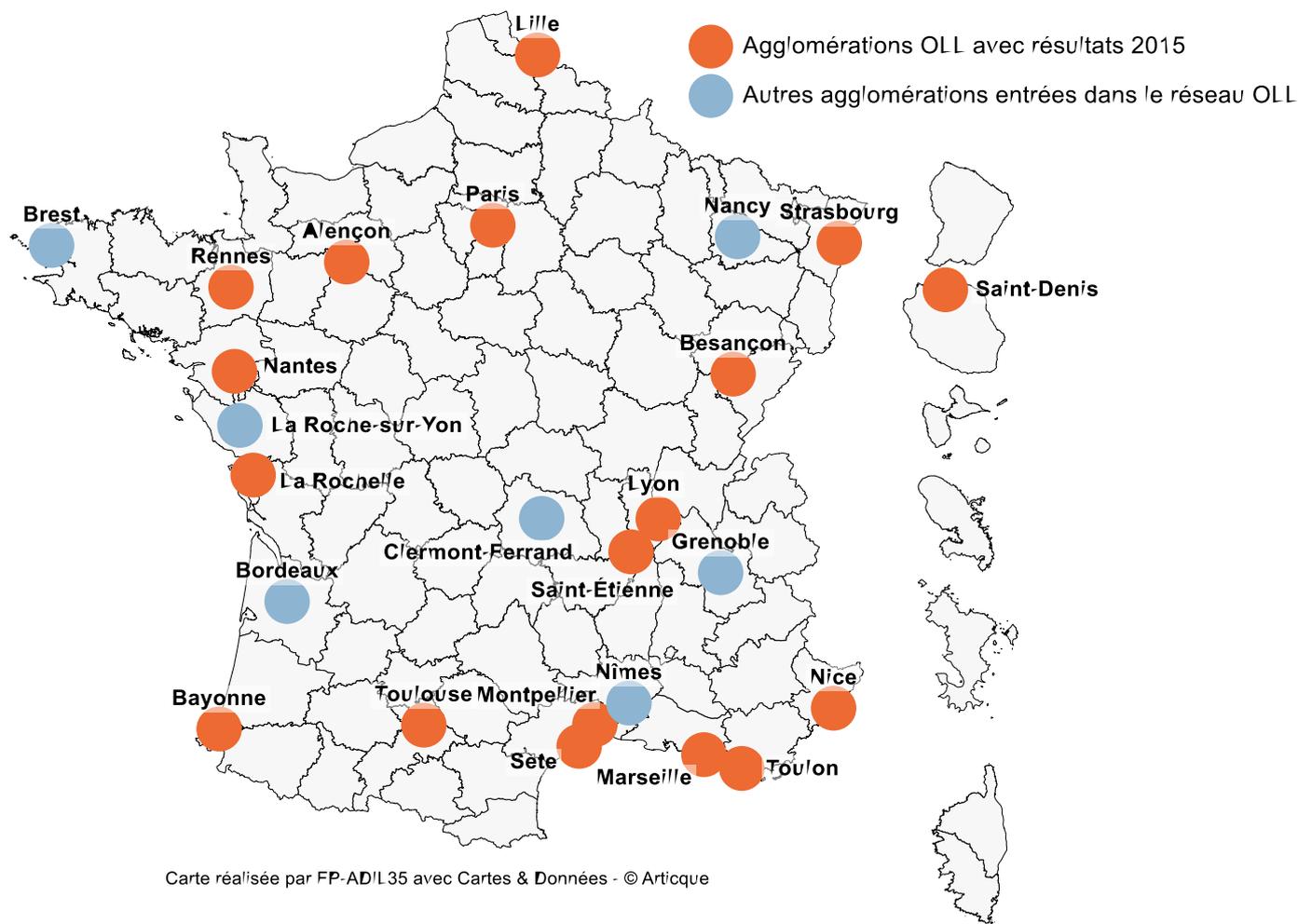
Graphique de dispersion



Périmètre du réseau des Observatoires Locaux des Loyers

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 23 observatoires locaux des loyers, portés par des ADIL ou des agences d'urbanisme. Le réseau accueille de nouveaux sites d'observations chaque année, en 2016 ce sont 6 nouveaux observatoires qui intègrent le dispositif.

Les observatoires locaux des loyers en 2015



Le site internet du réseau des OLL

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 2014.

A destination du grand public et des professionnels, cet outil permet de connaître et 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.

Visitez-le à cette adresse :

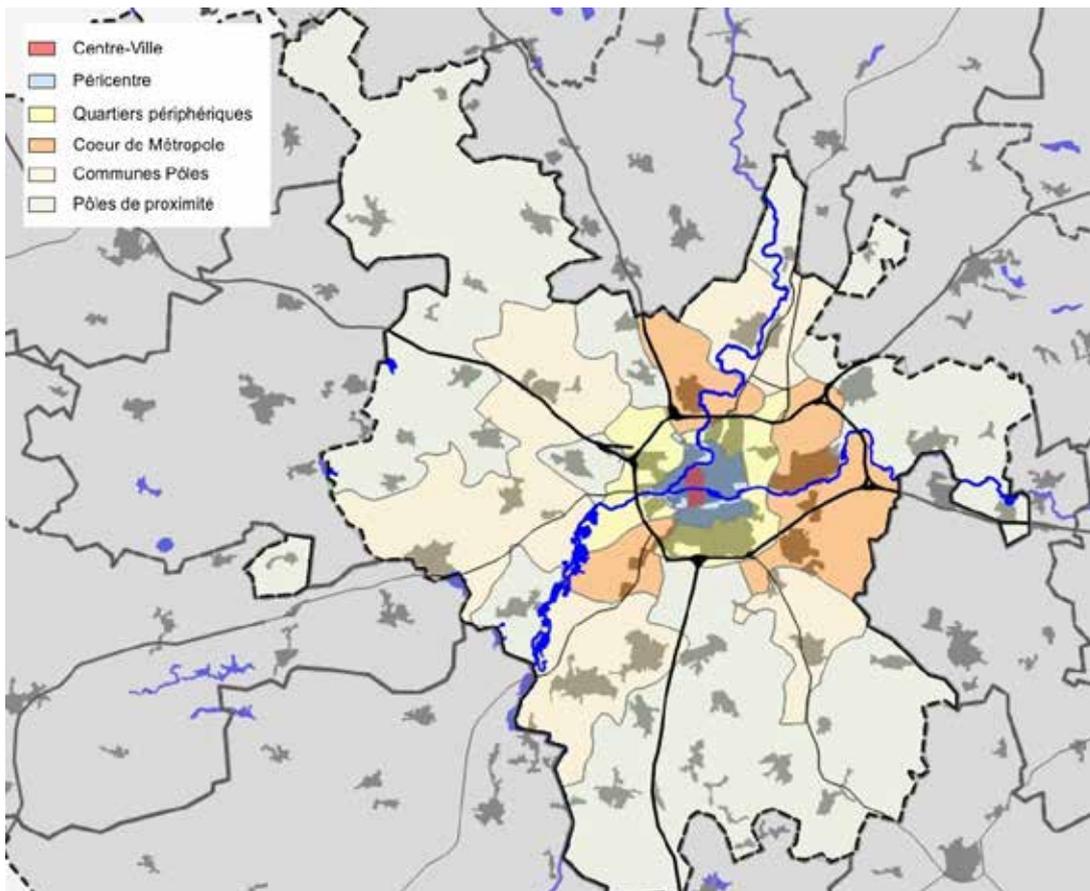
www.observatoires-des-loyers.org

Éléments de cadrage

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

L'observatoire des loyers s'appuie pour cette nouvelle édition sur un découpage en 6 zones. Les 3 zones de la ville-centre sont maintenues, tandis qu'une zone a été rajoutée dans les communes extérieures afin de coller de manière plus fidèle au périmètre défini au PLH de Rennes Métropole. Il s'agit de la zone 4, constituée de communes de cœur d'agglomération lesquelles sont en continuité immédiate de la ville-centre et présente des caractéristiques la rapprochant sous certains aspects de cette dernière.

Un passage
de 5 à 6 zones
d'observation
en 2015

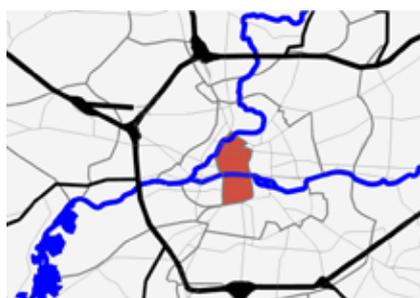


Zonage au sein de la commune de Rennes

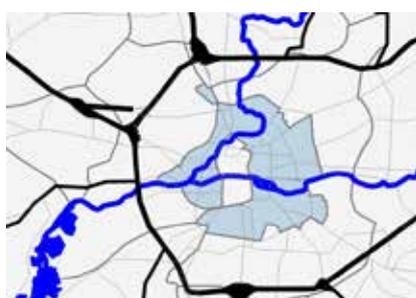
Les 3 zones infra-communales à l'échelle de la ville de Rennes ont été conservées, toujours selon une logique concentrique (Centre, Péricentre, Quartiers périphériques) tenant à la fois compte de la réalité urbaine et

géographique de la ville ainsi que de l'homogénéité des niveaux de loyers. Ces zones sont celles sur lesquelles la tension est la plus forte au sein de l'agglomération.

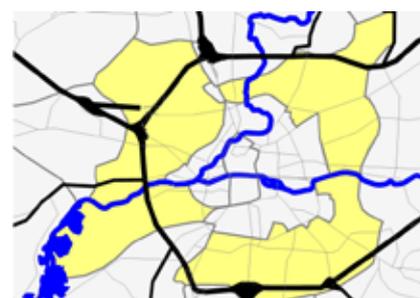
Zone 1 : Centre-Ville



Zone 2 : Péricentre



Zone 3 : Quartiers périphériques

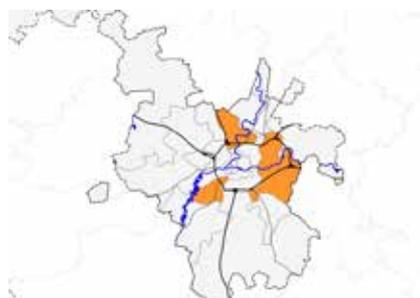


Zonage des communes de Rennes Métropole (hors Rennes)

3 zones avec les communes de Rennes Métropole (hors ville-centre) ont été redessinées en fonction de l'armature urbaine définie dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Rennes et reprise dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Rennes Métropole. La zone 4 comprend les 4 communes du cœur d'agglomération, cumulant près de 48 000 habitants et située en continuité de la ville de Rennes et comprenant certains quartiers en infra-rocade. Ce sont les communes de l'agglomération où la tension est la plus forte après Rennes et où le développement du parc locatif est le plus important

en volume. La zone 5 comprend 7 communes pôles, présentant chacune une population importante (environ 10 000 habitants) et disposant d'une offre en commerces et services qui structure l'agglomération. Le parc locatif privé y connaît également un fort accroissement. La zone 6 regroupe les 31 autres communes de Rennes Métropole identifiées comme pôles de proximités, moins peuplées (3270 habitants en moyenne) mais caractéristiques de la ville-archipel. L'offre locative privée y est plus restreinte, le marché plus détendu.

Zone 4 : Coeur d'agglomération



Zone 5 : Communes Pôles



Zone 6 : Pôles de Proximité



Le parc locatif privé dans les zones de l'OLL

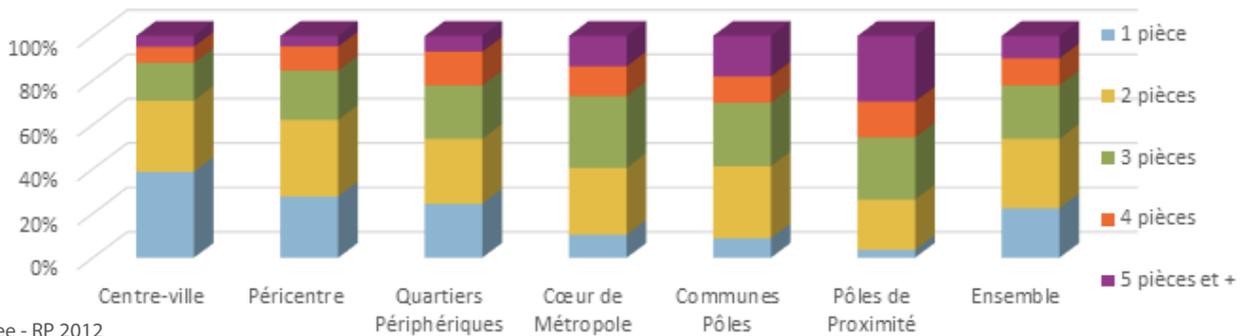
Zones OLL	Nombre de logements (hors meublés)	Part dans l'agglomération	Proportion de maisons	Poids dans les résidences principales
Zone 1 : Centre-Ville	7582	13%	0,3%	55%
Zone 2 : Péricentre	20579	36%	4,1%	46%
Zone 3 : Quartiers Périphériques	12079	21%	5,6%	24%
Rennes	40240	70%	3,9%	37%
Zone 4 : Communes Cœur de Métropole	5120	9%	17,3%	25%
Zone 5 : Communes Pôles	6412	11%	28,4%	22%
Zones 6 : Pôles de Proximité	5848	10%	51,6%	16%
Rennes Métropole (Hors Rennes)	17380	30%	32,9%	20%
Total Rennes Métropole (ensemble des communes)	57620	100%	12,6%	29%

Source : Insee - RP 2012

Les 2 et 3 pièces, caractéristiques des produits d'investissement locatif, constituent 55% du parc locatif privé sur l'ensemble de Rennes Métropole. Seule exception à cette hégémonie, le centre-ville où ce sont les petits logements qui prédominent, les 1 pièce représentant 4 logements sur 10. Cette proportion diminue progressivement vers la périphérie, et s'élève à moins de 4% dans les Pôles

de Proximité (zone 6). Les logements à destination des familles y sont en revanche massivement représentés avec 46% de logements de 4 pièces ou plus. La présence de logements familiaux présente une distribution inverse à celle des petits logements, leur proportion diminuant avec la proximité du centre de l'agglomération.

Répartition du parc locatif privé selon la zone et le nombre de pièces

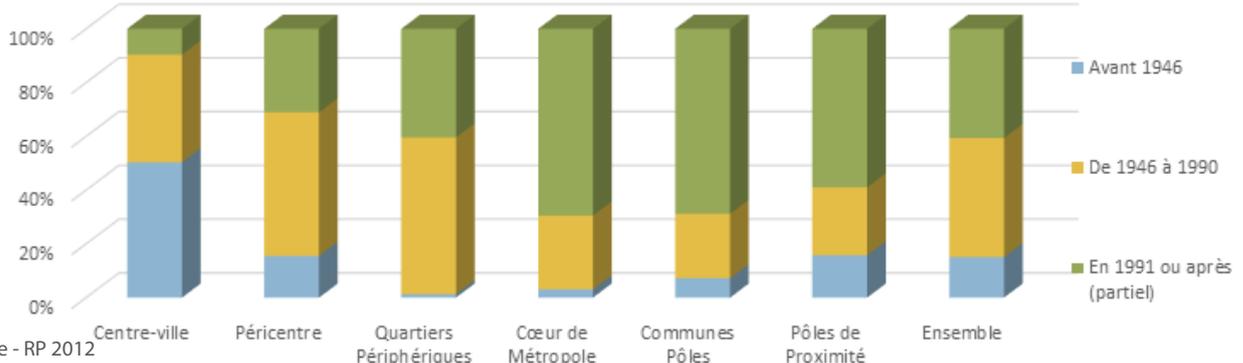


Source : Insee - RP 2012

Les logements du parc locatif privé sont marqués par l'ancienneté du bâti dans le centre-ville. Les quartiers périphériques de Rennes sont davantage caractérisés par des logements de l'après-guerre et une proportion plus importante de logements récents (après 1991). A l'extérieur de Rennes, ceux-ci sont largement majoritaires, notamment en Cœur de Métropole et sur les Communes

Pôles (Zones 4 et 5). La présence d'anciens bourgs ruraux permet de maintenir une part relativement importante du logement ancien dans les Pôles de Proximité, moins marqués par le développement récent du parc locatif privé. Le Péricentre de Rennes (Zone 2) est la zone qui reflète le plus fidèlement le parc selon la période de construction.

Répartition du parc locatif privé selon la zone et la période de construction



Source : Insee - RP 2012

Rôle et fonctionnement du parc locatif privé dans le marché du logement

Le développement du parc locatif privé, levier essentiel pour accompagner les évolutions en cours et l'accès au logement des différents ménages.

Les grandes évolutions socio-démographiques en cours - vieillissement de la population, le nombre plus élevé de célibataires et de familles réduites, nouvelles formes de cohabitation, évolution des besoins - impliquent une réduction continue de la taille des ménages qui génère chaque année un besoin de logements supplémentaires pour maintenir une population constante. De surcroît, Rennes Métropole est un territoire dynamique et créateur d'emploi, attractif auprès de tous types de ménages qui

génère chaque année un excédent migratoire d'environ 2230 habitants. La conjugaison de ces grandes tendances augmente d'autant plus les besoins en logement sur le territoire. L'investissement locatif, moteur de la promotion immobilière à vocation logement dans l'agglomération, constituent un levier essentiel pour atteindre les objectifs ambitieux de construction neuve inscrits au Programme Local de l'Habitat (4000 logements par an pour la période 2015-2020).

Des occupants au profil caractéristique

L'examen des données sur les statuts d'occupation permettent de dégager un profil type des habitants du parc locatif privé. Ce parc se distingue par des ménages à la taille plus réduite, constitué de tranche d'âge plus jeunes, avec des revenus par personne moins élevés que les niveaux relevés sur l'ensemble de la population. Le parc locatif privé compte en moyenne :

- 1,7 personne¹ par ménage contre 1,9 pour l'ensemble des résidences principales, 2,3 pour les propriétaires

occupants et 2,1 pour les locataires HLM.

- 75% des chefs des ménages ont moins de 40 ans, 42% pour l'ensemble des résidences principales, 18% pour les propriétaires occupants, 40% pour les locataires HLM.

- Un revenu annuel médian de 13 601 € par personne des ménages fiscaux², 14 475 € pour l'ensemble des ménages fiscaux, 16 771 € pour les propriétaires occupants, 7 263 € pour les locataires HLM.

Une vocation universitaire marquée dans la ville-centre

Avec des effectifs de plus 65 000 unités dans les établissements universitaires rennais³, le parc locatif privé se trouve inévitablement imprégné d'une forte vocation étudiante. L'agglomération rennaise est en effet la 7e en France au nombre d'étudiants et se situe aux tous premiers rangs en termes de concentration étudiante dans la population

puisque 94% d'entre eux résident dans la commune de Rennes. 69% des étudiants chefs de ménage⁴ sont locataires d'un logement vide, proportion qui atteint 96% en intégrant les locations meublées. A Rennes les étudiants représentent 4 locataires vivant seuls sur 10, expliquant la forte demande en petits logements,.

Un segment propice à la mobilité des ménages

Autre grande ligne, le rôle privilégié du parc locatif privé dans le parcours résidentiel des nouveaux arrivants. Bien que ne représentant que 29% des résidences principales, le parc locatif privé accueille 59% des personnes ayant déménagé dans l'agglomération au cours de l'année précédente. Plus globalement le développement du parc locatif privé répond aux besoins de mobilité de l'ensemble des ménages : la moitié de la population ayant changé de loge-

ment au cours de l'année précédente a emménagé dans le parc locatif privé, cette population représentant 37% des locataires. Dans le parc occupé en propriété cette proportion n'est que de 6%, et 17% pour la population du parc locatif social. Le développement du parc locatif privé répond ainsi à un besoin crucial pour maintenir l'attractivité auprès des nouvelles populations participant au dynamisme de l'agglomération.

¹ Insee - RP 2012

² Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, fichier localisé social et fiscal 2012

³ Palmarès des villes étudiantes 2016-2017 - L'Étudiant

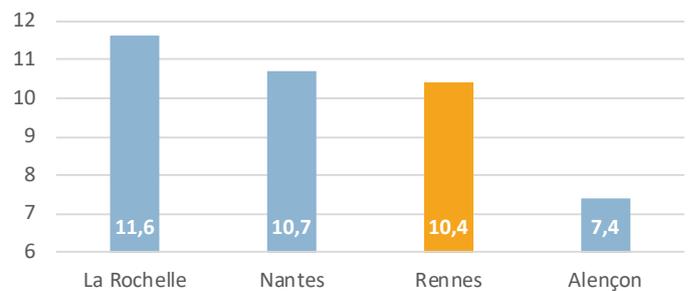
⁴ Source : Insee - RP 2013 (Elèves, étudiants, stagiaires non rémunérés de 14 ans ou plus)

Les résultats 2015

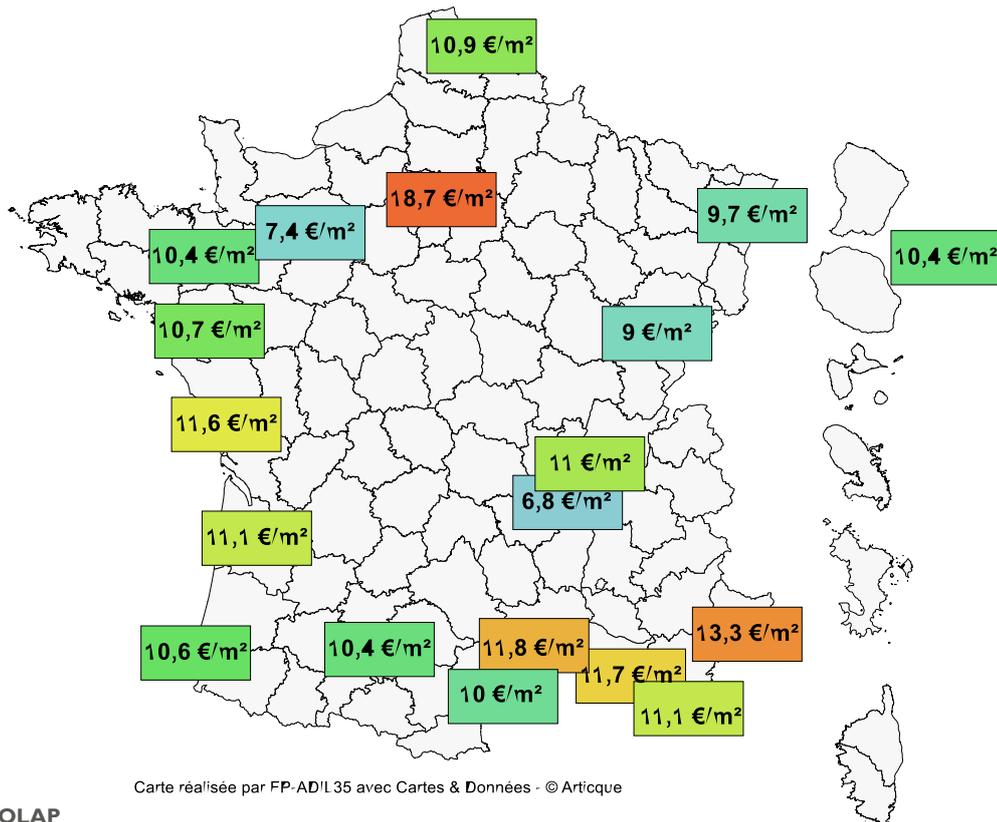
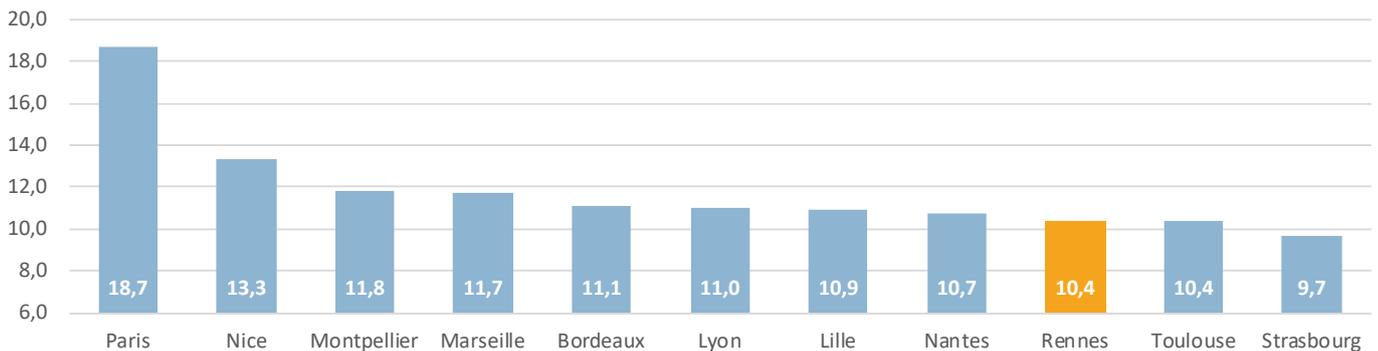
Niveaux de loyers comparés du parc locatif privé avec les autres sites d'observation

Les loyers médians au m² dans l'agglomération rennaise se situent à un niveau identique à 2014, à 10,4€/m², dans la moyenne des agglomérations de l'Ouest. Les observatoires de la façade atlantique ainsi que celui de Toulouse présentent une certaine homogénéité en termes de niveaux de loyer. Les loyers rennais sont en revanche moins abordables que ceux relevés dans l'Est de la France et inférieurs à ceux des agglomérations parisiennes et méditerranéennes. Par ailleurs sur 11 Métropoles observées, l'OLL mesure des loyers situant Rennes à la 2e place des agglomérations les moins onéreuses., au même niveau que l'agglomération toulousaine.

Loyer médian en €/m² au 1er janvier 2015 dans les OLL du Grand Ouest



Loyer médian au 1er janvier 2015 dans les OLL situés dans une métropole



Carte réalisée par FP-AD/L35 avec Cartes & Données - © Artique

Les principaux déterminants des niveaux des loyers

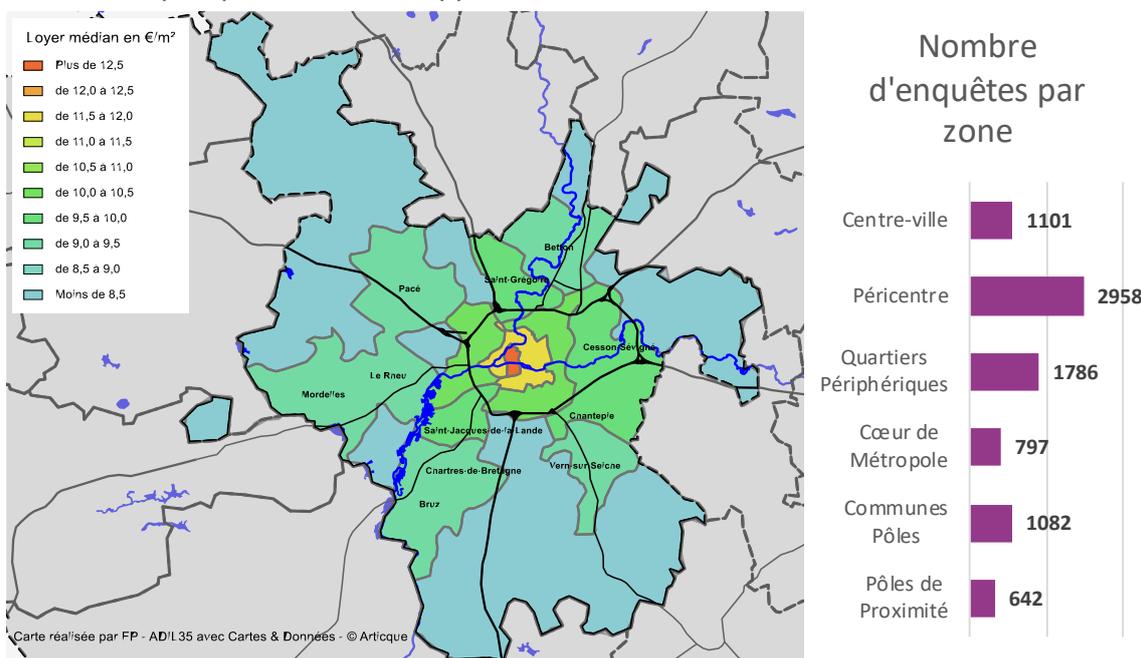
La situation géographique

Le niveau de loyer est fortement lié à la localisation des logements, reflétant l'attrait de la demande pour un secteur géographique déterminé. Il est également influencé par la typologie des logements plus ou moins représentés dans une zone (proportion de logements collectifs et individuels, importance des petits logements). A Rennes, les loyers médians au m² sont plus abordables dans les zones les plus éloignées du centre-ville, notamment dans les secteurs caractérisés par une présence importante de grands ensembles et de logements l'après-guerre : Villejean à l'ouest, Maurepas au nord, le Blosne et Bréquigny au sud de la ville. Ces quartiers sont regroupés dans la zone de quartiers périphériques. Recherché notamment par les étudiants et jeunes actifs,

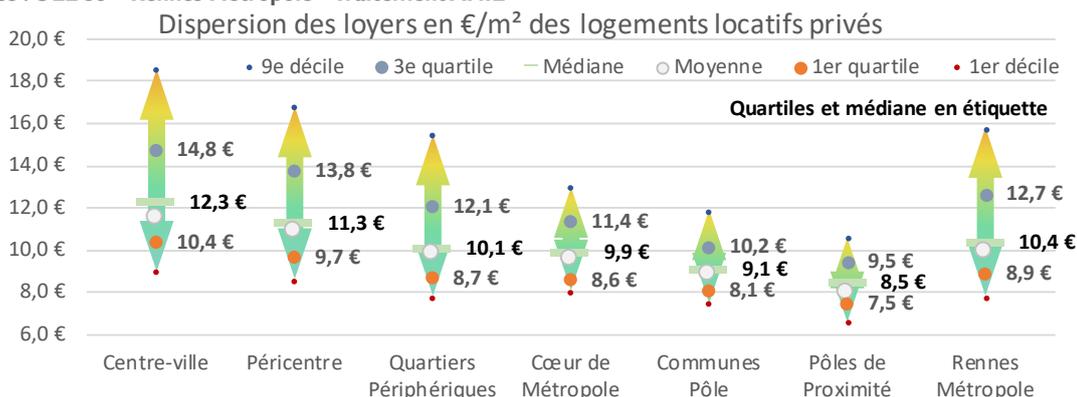
le centre-ville est le secteur le plus cher, lié à une forte demande et une concentration importante de petits logements.

Dans les communes en périphérie rennaise, les niveaux de loyer au m² sont moins élevés qu'au sein de la ville-centre, en lien avec des caractéristiques de biens différents. Toutefois les communes du cœur de Métropole ont un niveau de loyer comparable à celui des quartiers périphériques de Rennes, malgré une composition de parc plus propice aux bas loyers surfaciques (plus de maisons et des appartements plus grands), ce qui reflète d'un attrait certain des locataires en raison notamment d'un parc récent disponible en quantité (voir p.9).

Loyer des locataires du parc privé (ensemble appartements et maisons)



Source : OLL 35 – Rennes Métropole – Traitement ANIL



Le nombre de pièces du logement

En raison notamment des coûts d'équipements indépendants de la taille du logement (salle de bain, WC, cuisine etc), le prix du logement par m² n'est pas constant à nombre de pièces donné : celui-ci est en principe inversement proportionnel à la surface habitable et par conséquent au nombre de pièces du logement.

En raison d'une demande principalement orientée sur les petites typologies, ce mécanisme est exacerbé sur le locatif privé en comparaison des autres marchés. Le montant particulièrement élevé des loyers des 1 pièce traduit une forte demande pour ces types de logement, notamment dans la ville-centre sur le marché des appartements où cette distorsion de loyer avec les 2 pièces est particulièrement élevée (différentiel moyen de 3,6 €/

m²). L'étude des dispersions montre de surcroît une hétérogénéité importante sur cette typologie (4,7€/m² entre le 1er et le 3ème quartile), révélant des conditions de logement disparates et des différences selon la situation géographique.

Une offre particulièrement restreinte au regard de la demande produit les mêmes effets. On peut en effet observer une distorsion du mécanisme de diminution des loyers selon la taille du logement avec les logements de 5 pièces et plus : ces logements présentent un niveau de loyer supérieur en comparaison de celui des 4 pièces en secteur central et péri-central, malgré des surfaces nettement plus élevées de nature à réduire les effets des coûts fixes (voir annexe p.21).

Appartements et maisons	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +	Ensemble
Loyer médian au m ²	14,9 €	11,2 €	9,3 €	8,8 €	8,2 €	10,4 €
Loyer moyen au m ²	14,4 €	11,2 €	9,3 €	8,8 €	8,3 €	10,0 €
Surface moyenne en m ²	26	43	64	81	116	56
Nombre d'enquêtes	1882	2908	2165	790	621	8366

Source : OLL 35 – Rennes Métropole – Traitement ANIL



Appartements	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +	Ensemble
1er quartile	12,6 €	10,0 €	8,5 €	7,8 €	8,1 €	9,2 €
Loyer médian au m ²	14,9 €	11,2 €	9,3 €	8,7 €	8,6 €	10,7 €
3e quartile	17,3 €	12,4 €	10,1 €	9,5 €	9,7 €	13,0 €
Loyer moyen au m ²	14,9 €	11,2 €	9,3 €	8,7 €	8,9 €	10,4 €
Surface moyenne en m ²	26	43	64	80	102	50
Nombre d'enquêtes	1882	2908	2165	790	621	8366

Maisons	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +	Ensemble
1er quartile	NR	8,0 €	7,1 €	6,9 €	6,4 €	7,5 €
Loyer médian au m ²	NR	10,7 €	8,8 €	9,6 €	8,0 €	8,6 €
3e quartile	NR	13,0 €	10,8 €	10,6 €	9,2 €	10,0 €
Loyer moyen au m ²	NR	10,9 €	9,2 €	9,1 €	8,1 €	8,5 €
Surface moyenne en m ²	NR	43	66	87	122	99
Nombre d'enquêtes	19	59	96	136	367	677

La période de construction du logement

L'époque de construction du bâtiment est une des variables explicatives du niveau des loyers. Elle donne une indication de la qualité du bâti et du logement, le niveau d'équipement et de confort, voire de certaines considérations esthétiques. Par ailleurs elle reflète souvent la situation géographique du logement dans la commune ou l'agglomération. La présence massive de logements neufs entraîne une incidence sur le marché de l'existant par la concurrence qu'il provoque en matière de loyer, d'équipement et de performance énergétique.

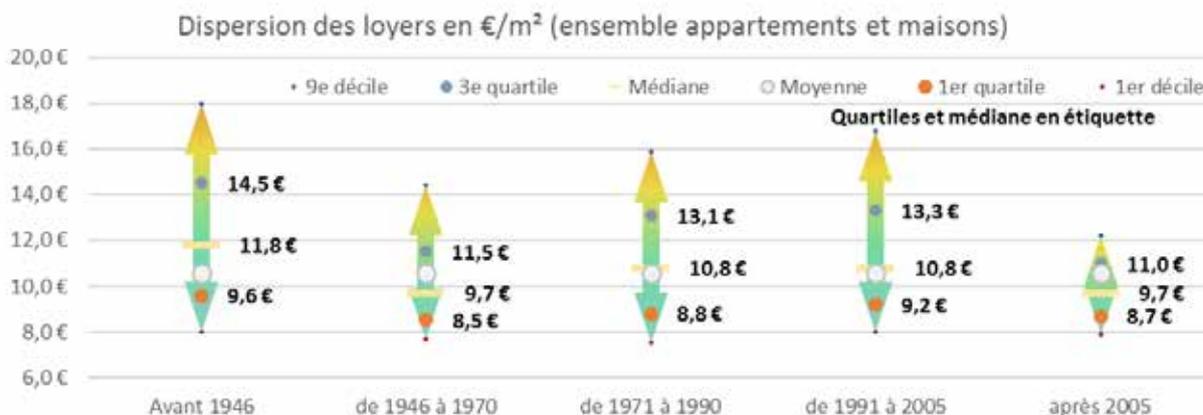
Ceci est particulièrement ressenti dans l'agglomération au sein du parc de logements construits entre 1946 et 1970, situé principalement dans les quartiers périphériques de Rennes. Ce parc est le moins bien perçu et, par sa situation géographique, se trouve en concurrence directe avec les logements neufs ou récents, abordables et de meilleur

leur qualité.

Conséquence du choc de l'offre voulu par le PLH de Rennes Métropole, le logement récent est en effet le moins onéreux du parc avec celui, plus dégradé de l'après-guerre. Deux éléments explicatifs : la politique de l'offre mise en place depuis 2007 et la situation géographique, plus périphérique de ces logements puisqu'environ 7 logements construits après 2005 sur 10 sont situés en dehors de la ville-centre, où les loyers sont moins élevés.

A l'opposé les loyers les plus élevés se trouvent dans les logements d'avant 1946. Il s'agit des segments de marché où la demande est la plus forte à la fois en termes de situation géographique puisque localisé dans les secteurs les plus centraux, et de typologie car constitué majoritairement de logements de petite surface.

Appartements et maisons	Avant 1946	de 1946 à 1970	de 1971 à 1990	de 1991 à 2005	après 2005
Loyer médian au m ²	11,8 €	9,7 €	10,8 €	10,8 €	9,7 €
Loyer moyen au m ²	10,6 €	9,6 €	10,0 €	10,2 €	9,5 €
Surface moyenne en m ²	50	59	54	55	64
Nombre d'enquêtes	1206	1403	1587	2155	2015

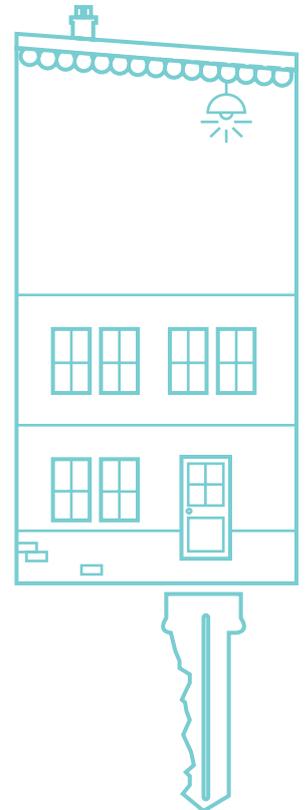


Appartements	Avant 1946	de 1946 à 1970	de 1971 à 1990	de 1991 à 2005	après 2005
Loyer médian au m ²	12,4 €	9,7 €	11,0 €	11,3 €	9,9 €
Loyer moyen au m ²	11,5 €	9,7 €	10,4 €	10,9 €	9,8 €
Surface moyenne en m ²	43	56	49	46	57
Nombre d'enquêtes	1053	1281	1465	1985	1905

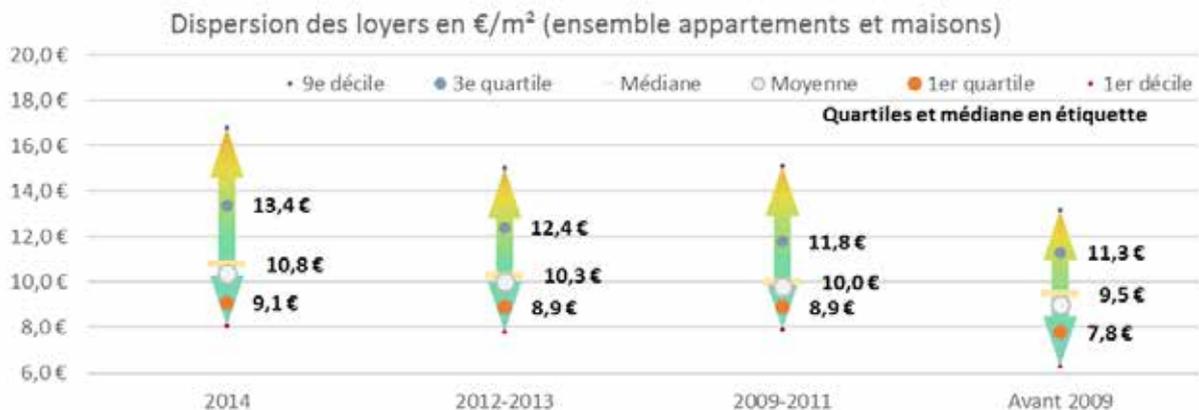
Maisons	Avant 1946	de 1946 à 1970	de 1971 à 1990	de 1991 à 2005	après 2005
Loyer médian au m ²	8,8 €	9,5 €	8,0 €	8,2 €	8,5 €
Loyer moyen au m ²	8,4 €	9,2 €	8,2 €	8,3 €	8,5 €
Surface moyenne en m ²	91	86	106	107	105
Nombre d'enquêtes	153	122	122	170	110

La date d'emménagement du locataire

Le prix au m² varie également en fonction de l'ancienneté du locataire dans le logement. Le loyer des emménagés récents (moins d'un an), également désigné loyer de marché, est un indicateur privilégié de tension sur le parc locatif privé. En effet, les réévaluations de loyer en cours de bail, limitées par l'indice de référence des loyers, progressent moins rapidement que la hausse du loyer de marché, lors de la remise en location d'un logement. C'est pourquoi un locataire ayant emménagé dans son logement en 2014 paiera généralement un loyer plus élevé qu'un locataire présent en 2012-2013. Et plus la date d'entrée dans les lieux s'éloigne plus cette différence se fera sentir. Ainsi, dans l'agglomération rennaise, tous biens confondus, des locataires qui ont emménagé en 2014 paient un loyer 14 % supérieur à ceux présents dans leur logement 5 ans ou plus auparavant.



Appartements et maisons	2014	2012-2013	2009-2011	Avant 2009
Loyer médian au m ²	10,8 €	10,3 €	10,0 €	9,5 €
Loyer moyen au m ²	10,4 €	7,8 €	7,9 €	6,3 €
Surface moyenne en m ²	54	56	59	67
Nombre d'enquêtes	3798	2575	1095	898



Appartements	2014	2012-2013	2009-2011	Avant 2009
Loyer médian au m ²	11,2 €	10,5 €	10,5 €	9,8 €
Loyer moyen au m ²	10,8 €	10,3 €	10,2 €	9,4 €
Surface moyenne en m ²	48	50	51	58
Nombre d'enquêtes	3515	2407	988	779

Maisons	2014	2012-2013	2009-2011	Avant 2009
Loyer médian au m ²	8,7 €	8,4 €	9,2 €	8,0 €
Loyer moyen au m ²	8,7 €	8,4 €	8,5 €	8,1 €
Surface moyenne en m ²	99	102	104	93
Nombre d'enquêtes	283	168	107	119

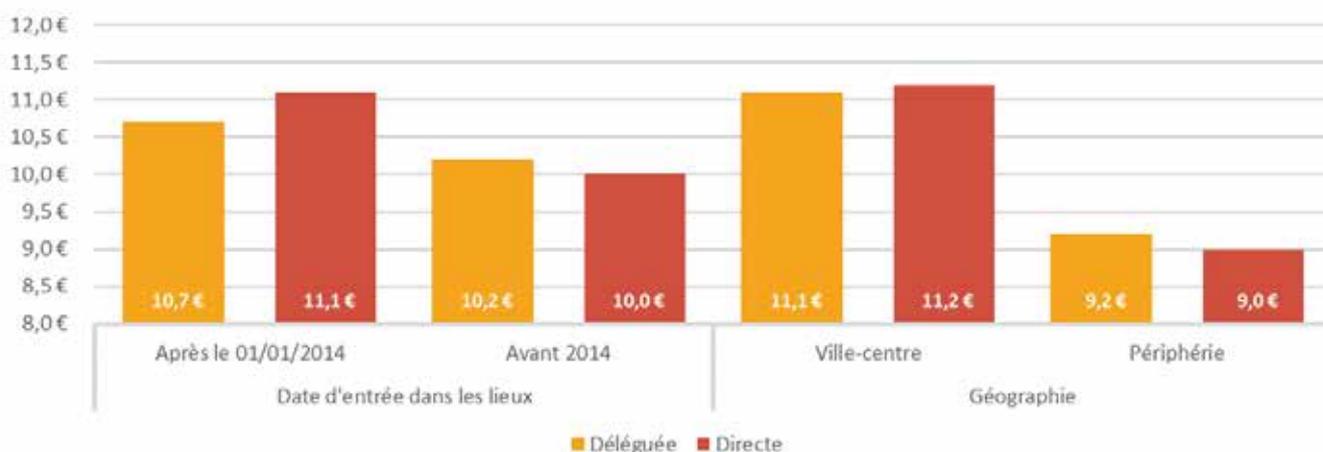
Le mode de gestion du propriétaire

L'étude des modes de gestion met en évidence les pratiques selon le fait qu'il y ait intermédiation ou non par un professionnel.

Sur la métropole rennaise, l'impact est peu significatif, le montant des loyers étant très comparable, en particulier sur le plan de leur traduction spatiale. Leur évolution sur la durée du bail montre toutefois quelques nuances. Le recours à l'application des révisions annuelles de loyer est

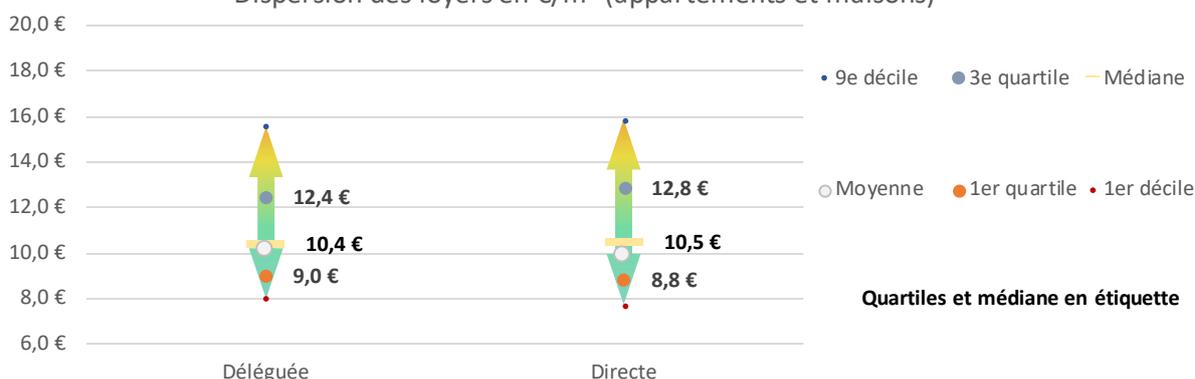
moins systématique en gestion directe et ceci se reflète à l'examen des loyers selon la date d'emménagement : ceux-ci sont plus élevés que ceux des professionnels à la relocation, mais moins chers en cours de bail. Le surplus entre loyer médian de relocation et loyer en cours de bail est en effet significatif : il s'élève à 1,1 €/m² en gestion directe contre 0,5€/m² en gestion déléguée.

Loyers médians en €/m² et mode de gestion



Type d'habitat	Appartements et maisons		Appartements		Maisons	
	Déléguée	Directe	Déléguée	Directe	Déléguée	Directe
Loyer médian au m ²	10,4 €	10,5 €	10,6 €	10,8 €	8,8 €	8,3 €
Loyer moyen au m ²	10,1 €	9,9 €	10,4 €	10,5 €	8,7 €	8,4 €
Surface moyenne en m ²	55	57	50	50	96	101
Nombre d'enquêtes	7396	970	6847	842	549	128

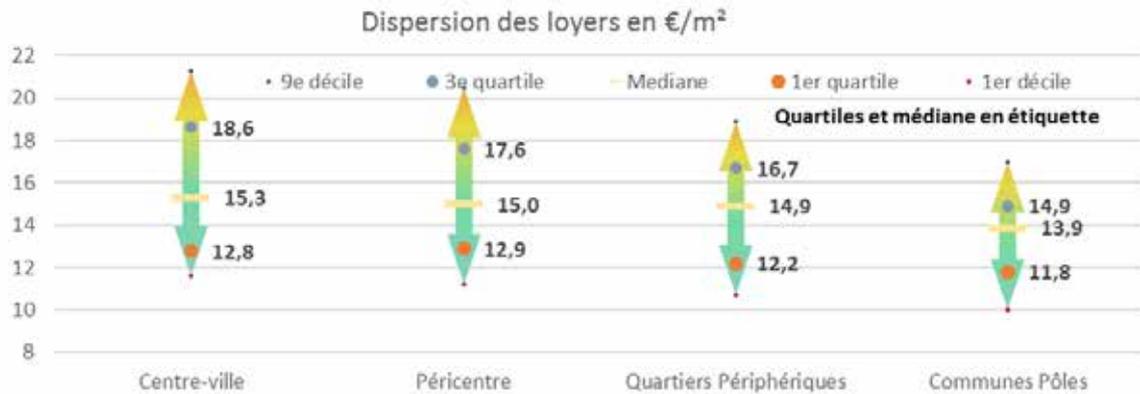
Dispersion des loyers en €/m² (appartements et maisons)



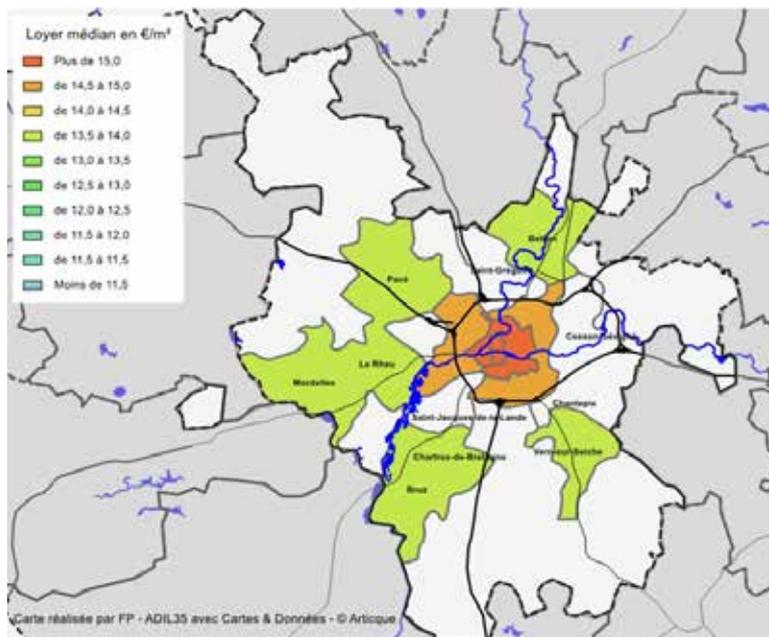
Annexes

Cartographie et dispersion des loyers selon le type d'habitat et le nombre de pièces

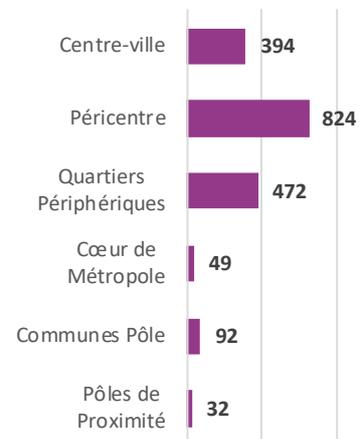
Appartements de 1 pièce



Zone 4 (Cœur de Métropole) : non représentatif (49 références), Zone 6 (Pôlesde Proximité) : non représentatif (32 références)



Nombre d'enquêtes par zone

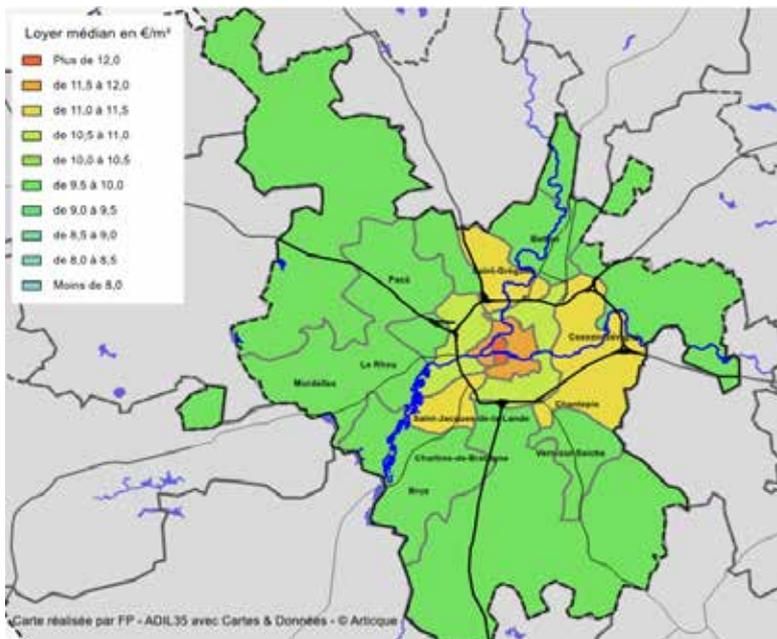
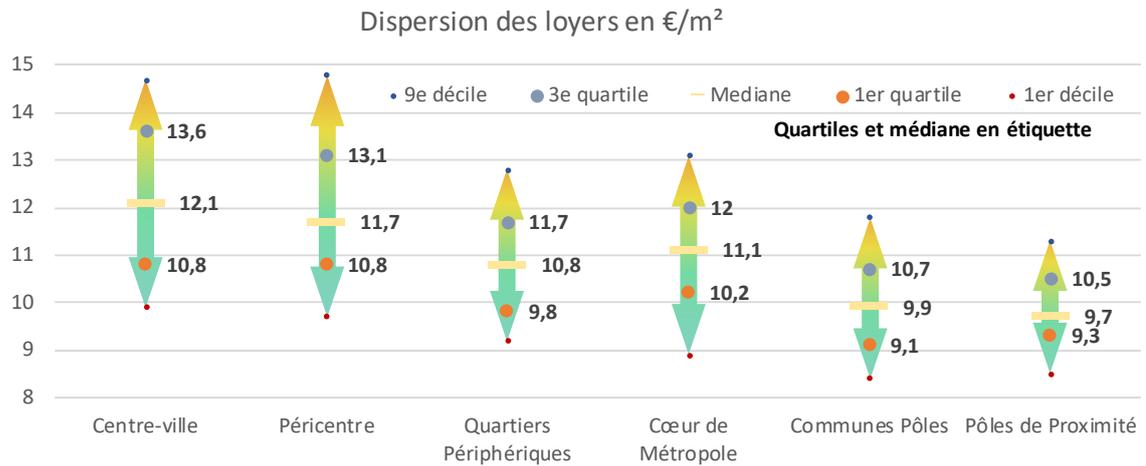


Exemples types par zone

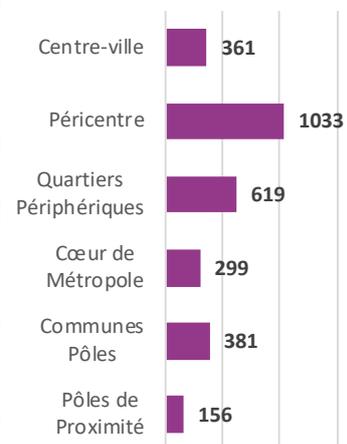
Zone	Localisation*	Loyer hors charge	Surface (m ²)	Période de construction
Centre-ville	Quartier Hôtel Dieu	404,43	26	1919-1945
Péricentre	Jean Ogée	393	26	Après 2005
Quartiers Périphériques	Le Gast Est	388,37	26	1991-2005
Cœur de Métropole	Cesson-Sévigné	350	26	1971-1990
Communes Pôles	Bruz	345	25	1991-2005

*Iris pour les 3 zones rennaises et communes pour les 3 zones hors-Rennes

Appartements de 2 pièces



Nombre d'enquêtes par zone

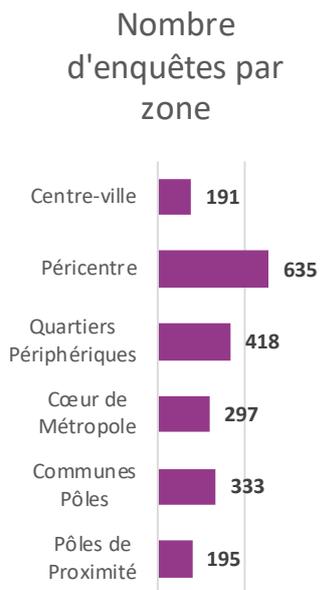
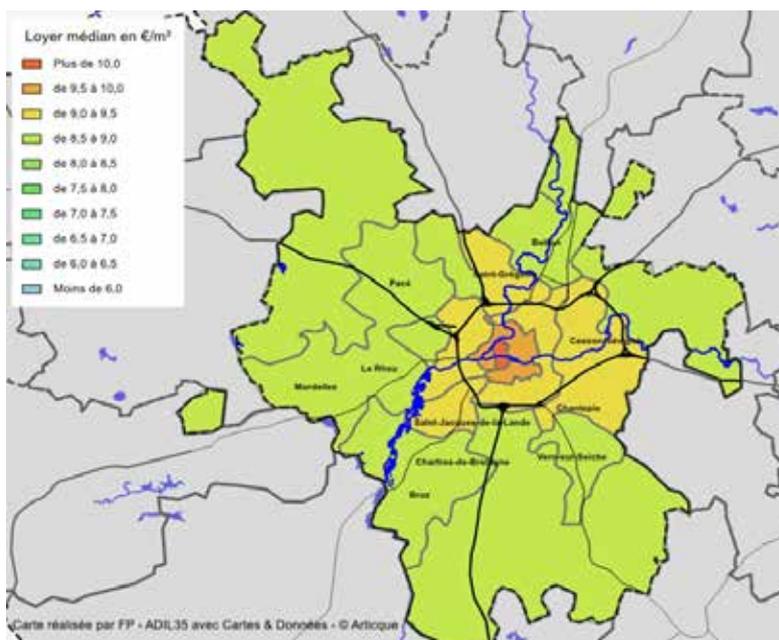
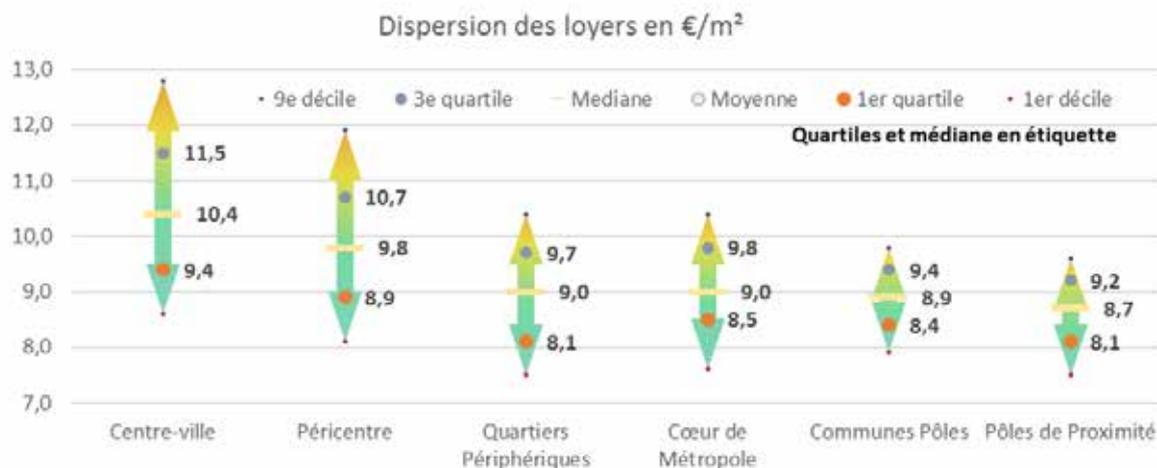


Exemples types par zone

Zone	Localisation*	Loyer hors charge	Surface (m ²)	Période de construction
Centre-ville	Vieux Saint-Etienne	509,15	42	1946-1970
Péricentre	Croix Saint-Hélier	490,39	42	1946-1970
Quartiers Périphériques	Le Landry	495	46	1991-2005
Cœur de Métropole	Chantepie	485,39	45	Après 2005
Communes Pôles	Bruz	445	45	Après 2005
Pôles de Proximité	Bourgbarré	422,87	44	Après 2005

*Iris pour les 3 zones rennaises et communes pour les 3 zones hors-Rennes

Appartements de 3 pièces

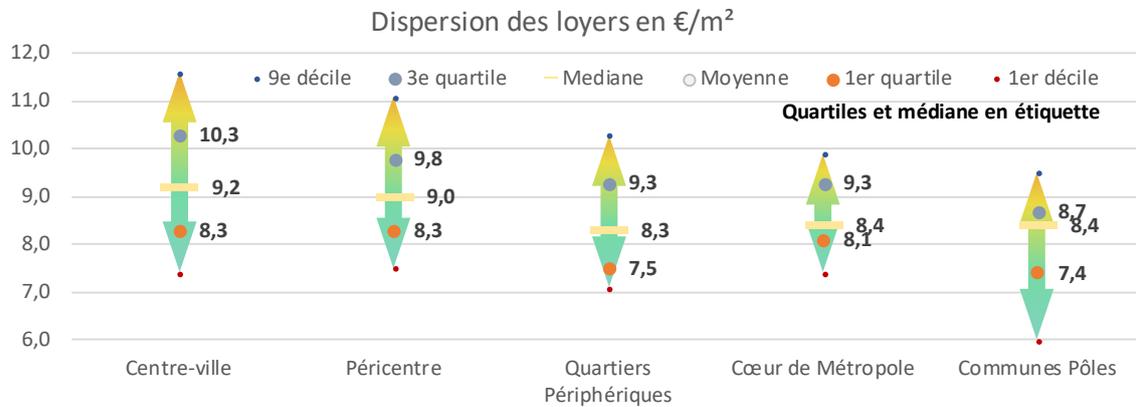


Exemples types par zone

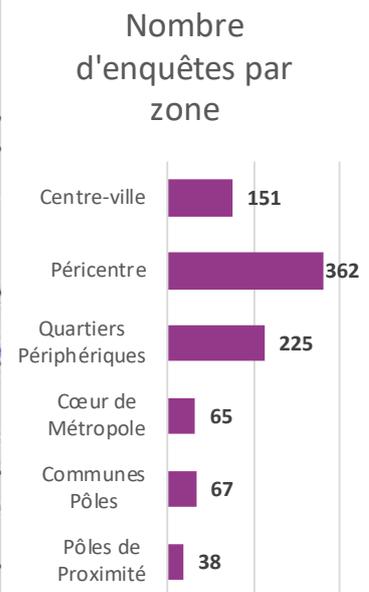
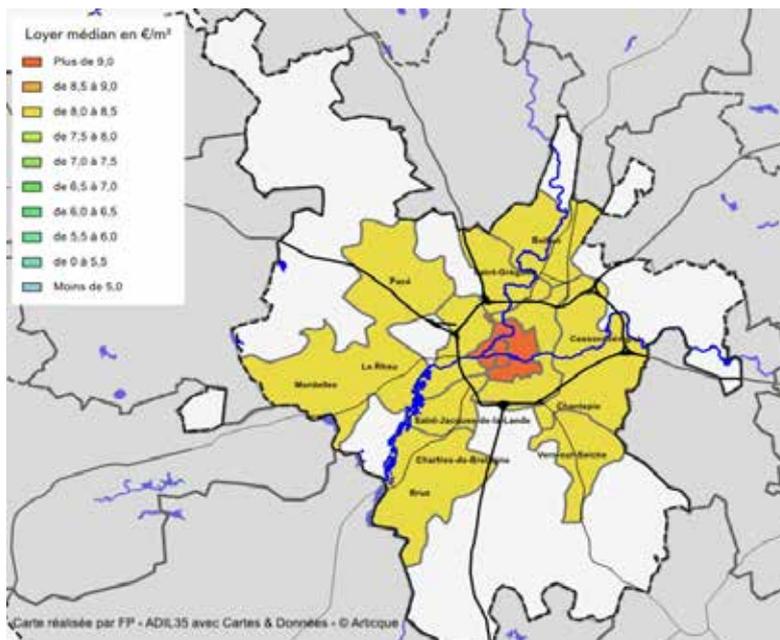
Zone	Localisation*	Loyer hors charge	Surface (m ²)	Période de construction
Centre-ville	Hoche	678,85	65	1971-1990
Péricentre	Mail	629,82	64	Après 2005
Quartiers Périphériques	Morbihan Ouest	574,41	64	1991-2005
Cœur de Métropole	Saint-Grégoire	574,77	64	Après 2005
Communes Pôles	Bruz	565,88	64	Après 2005
Pôles de Proximité	Noval-Châtillon-sur-Seiche	550	63	Après 2005

*Iris pour les 3 zones rennaises et communes pour les 3 zones hors-Rennes

Appartements de 4 pièces et plus



Zone 6 (Pôles de Proximité) : non représentatif (38 références)



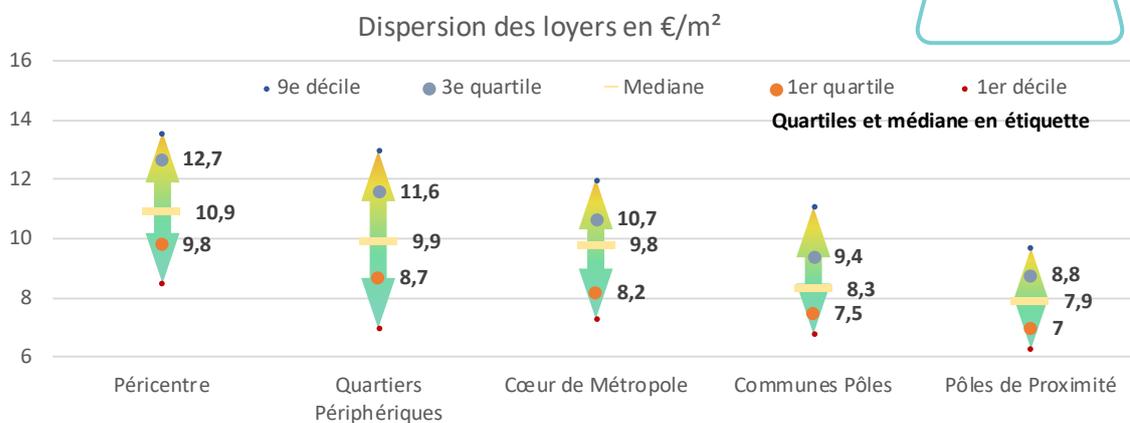
Exemples types par zone

Zone	Localisation*	Loyer hors charge	Surface (m ²)	Période de construction
Centre-ville	Dalle du Colombier	890	96	1971-1990
Péricentre	Oberthur	796,64	89	1946-1970
Quartiers Périphériques	Portugal	750	90	1971-1990
Cœur de Métropole	Chantepie	880	105	Après 2005
Communes Pôles	Bruz	881,2	105	1991-2005

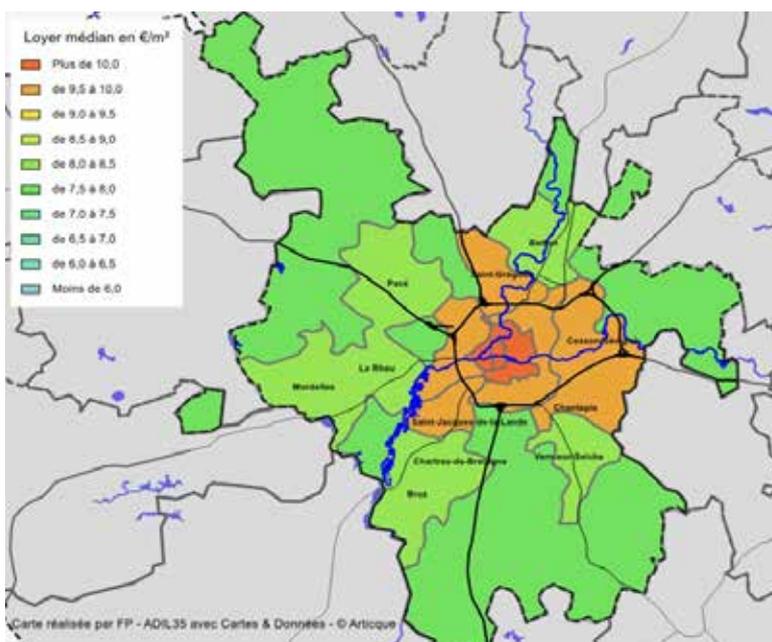
*Iris pour les 3 zones rennaises et communes pour les 3 zones hors-Rennes



Maisons



Zone I (Centre-Ville) : non représentatif (4 références)



Exemples types par zone

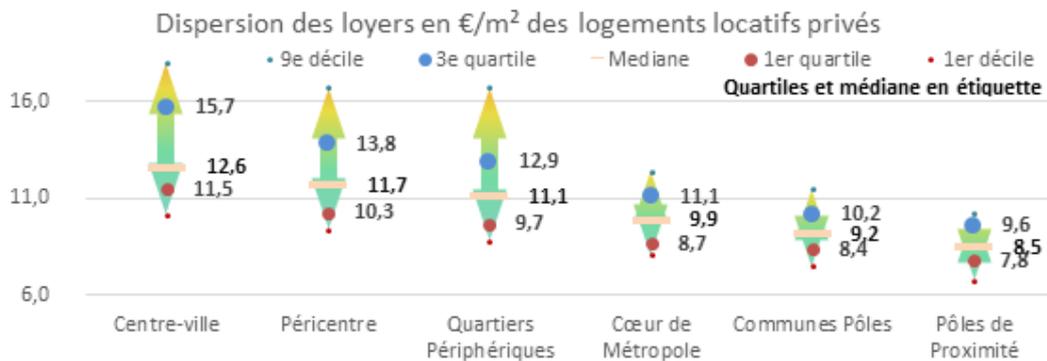
Zone	Localisation*	Loyer hors charge	Surface (m ²)	Période de construction
Péricentre	Les Mottais	1086,6	100	1946-1970
Quartiers Périphériques	Cleunay Est	990	100	1919-1945
Cœur de Métropole	Saint-Grégoire	965,59	103	Après 2005
Communes Pôles	Vern-sur-Seiche	860	103	1991-2005
Pôles de Proximité	Laillé	781	98	1971-1990

*Iris pour les 3 zones rennaises et communes pour les 3 zones hors-Rennes

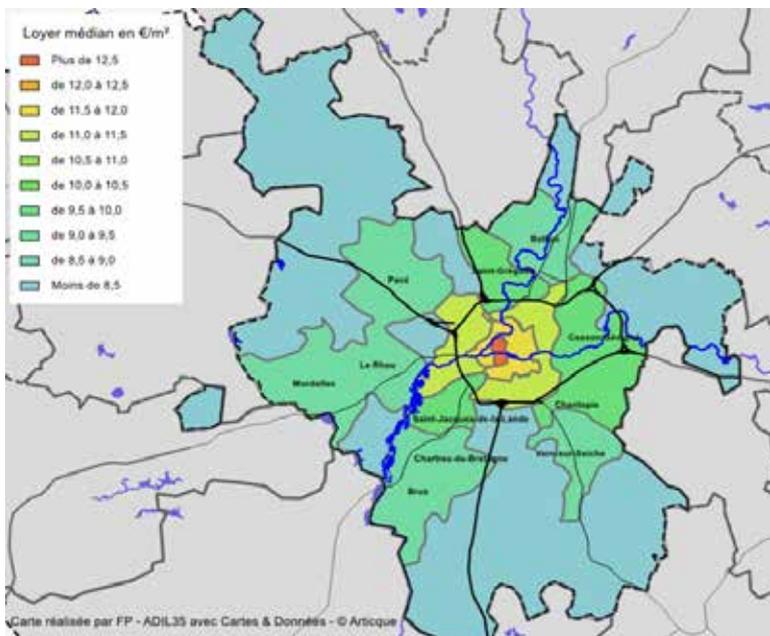
Montant des loyers selon la période de construction

Période de construction	Avant 1946	de 1946 à 1970	de 1971 à 1990	Après 1990
Nombre d'enquêtes	1206	1403	1587	4170
Surface moyenne	50	59	54	59
9e décile	18,0	14,4	15,9	15,2
3e quartile	14,5	11,5	13,1	12,1
Mediane	11,8	9,7	10,8	10,2
Dont Ville-centre :	12,5	9,8	11,0	11,6
Périphérie :	8,7	8,9	8,8	9,2
1er quartile	9,6	8,5	8,8	9,0
1er décile	8,0	7,7	7,5	8,0

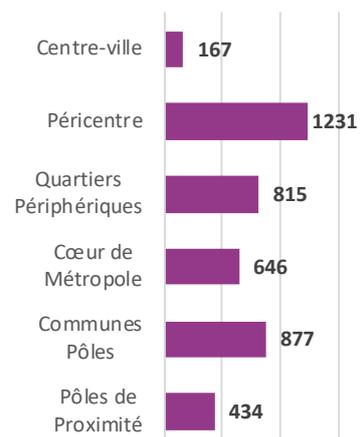
Dispersion des loyers des logements récents (Construits après 1990)



Cartographie des loyers des logements récents (Construits après 1990)



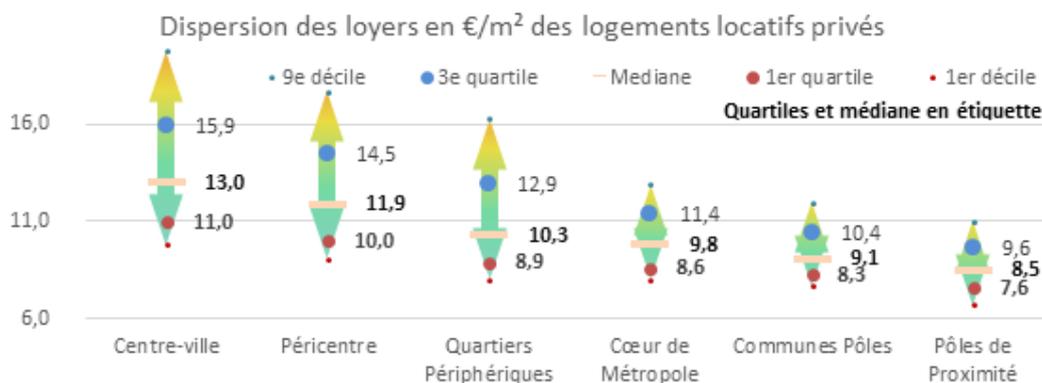
Nombre d'enquêtes par zone



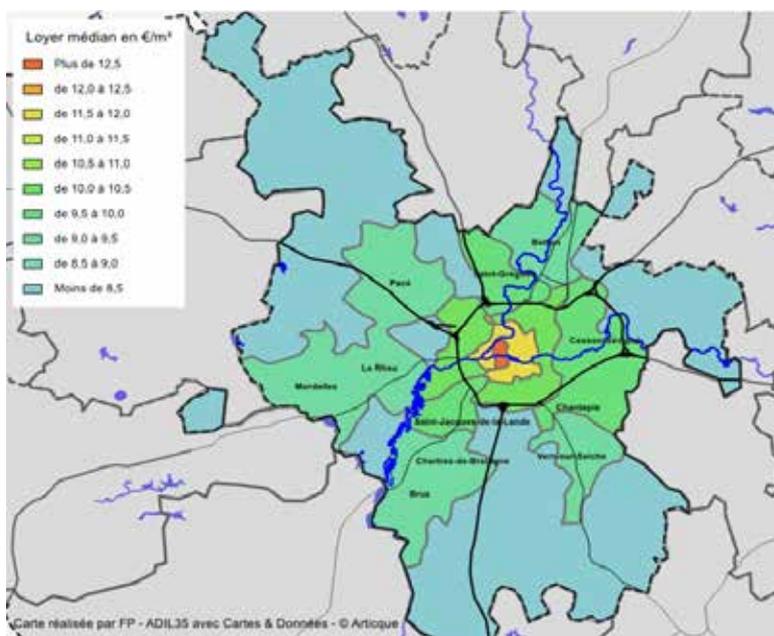
Montant des loyers selon l'année d'entrée dans les lieux

Année d'emménagement	2014	2012-2013	2009-2011	Avant 2009
Nombre d'enquêtes	3798	2575	1095	898
Surface moyenne	54	56	59	67
9e décile	8,1	7,8	7,9	6,3
3e quartile	9,1	8,9	8,9	7,8
Mediane	10,8	10,3	10,0	9,5
Dont Ville-centre :	11,7	11,0	10,9	10,0
Périphérie :	9,0	9,2	9,2	8,4
1er quartile	13,4	12,4	11,8	11,3
1er décile	16,8	15,0	15,1	13,2

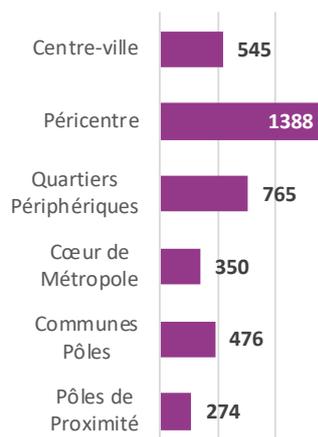
Dispersion des loyers des emménagés récents (Entrés dans les lieux en 2014)



Cartographie des loyers des logements récents (Construits après 1990)



Nombre d'enquêtes par zone



Périmètre d'études détaillé

Commune	Iris	Zone	Libellé zone
Rennes	0101	1	Centre-ville
Rennes	0102	1	Centre-ville
Rennes	0103	1	Centre-ville
Rennes	0104	1	Centre-ville
Rennes	0105	1	Centre-ville
Rennes	0106	1	Centre-ville
Rennes	0107	1	Centre-ville
Rennes	0108	1	Centre-ville
Rennes	0109	1	Centre-ville
Rennes	0110	1	Centre-ville
Rennes	0201	2	Péricentre
Rennes	0202	2	Péricentre
Rennes	0203	2	Péricentre
Rennes	0204	2	Péricentre
Rennes	0205	2	Péricentre
Rennes	0206	2	Péricentre
Rennes	0207	2	Péricentre
Rennes	0208	2	Péricentre
Rennes	0209	2	Péricentre
Rennes	0301	2	Péricentre
Rennes	0302	2	Péricentre
Rennes	0303	2	Péricentre
Rennes	0304	2	Péricentre
Rennes	0305	2	Péricentre
Rennes	0401	2	Péricentre
Rennes	0402	2	Péricentre
Rennes	0501	2	Péricentre
Rennes	0505	2	Péricentre
Rennes	0601	2	Péricentre
Rennes	0602	2	Péricentre
Rennes	0701	2	Péricentre
Rennes	0702	2	Péricentre
Rennes	0801	2	Péricentre
Rennes	0804	2	Péricentre
Rennes	0805	2	Péricentre
Rennes	0806	2	Péricentre
Rennes	0807	2	Péricentre
Rennes	0808	2	Péricentre
Rennes	0901	2	Péricentre
Rennes	0902	2	Péricentre
Rennes	0306	3	Quartiers périphériques
Rennes	0307	3	Quartiers périphériques
Rennes	0308	3	Quartiers périphériques
Rennes	0403	3	Quartiers périphériques
Rennes	0502	3	Quartiers périphériques
Rennes	0503	3	Quartiers périphériques
Rennes	0504	3	Quartiers périphériques
Rennes	0506	3	Quartiers périphériques
Rennes	0507	3	Quartiers périphériques
Rennes	0508	3	Quartiers périphériques
Rennes	0509	3	Quartiers périphériques
Rennes	0510	3	Quartiers périphériques
Rennes	0603	3	Quartiers périphériques
Rennes	0604	3	Quartiers périphériques
Rennes	0605	3	Quartiers périphériques
Rennes	0606	3	Quartiers périphériques
Rennes	0607	3	Quartiers périphériques
Rennes	0703	3	Quartiers périphériques
Rennes	0704	3	Quartiers périphériques
Rennes	0705	3	Quartiers périphériques
Rennes	0706	3	Quartiers périphériques
Rennes	0707	3	Quartiers périphériques
Rennes	0708	3	Quartiers périphériques
Rennes	0802	3	Quartiers périphériques
Rennes	0803	3	Quartiers périphériques
Rennes	0903	3	Quartiers périphériques
Rennes	0904	3	Quartiers périphériques

Commune	Iris	Zone	Libellé zone
Rennes	0905	3	Quartiers périphériques
Rennes	1001	3	Quartiers périphériques
Rennes	1002	3	Quartiers périphériques
Rennes	1003	3	Quartiers périphériques
Rennes	1004	3	Quartiers périphériques
Rennes	1005	3	Quartiers périphériques
Rennes	1006	3	Quartiers périphériques
Rennes	1007	3	Quartiers périphériques
Rennes	1008	3	Quartiers périphériques
Rennes	1101	3	Quartiers périphériques
Rennes	1102	3	Quartiers périphériques
Rennes	1103	3	Quartiers périphériques
Rennes	1104	3	Quartiers périphériques
Rennes	1105	3	Quartiers périphériques
Rennes	1106	3	Quartiers périphériques
Rennes	1107	3	Quartiers périphériques
Rennes	1108	3	Quartiers périphériques
Rennes	1109	3	Quartiers périphériques
Rennes	1201	3	Quartiers périphériques
Rennes	1202	3	Quartiers périphériques
Rennes	1203	3	Quartiers périphériques
Rennes	1204	3	Quartiers périphériques
Rennes	1205	3	Quartiers périphériques
Rennes	1206	3	Quartiers périphériques
Rennes	1207	3	Quartiers périphériques
Cesson-Sévigné	0000	4	Communes Cœur de Métropole
Chantepie	0000	4	Communes Cœur de Métropole
Saint-Grégoire	0000	4	Communes Cœur de Métropole
Saint-Jacques-de-la-Lande	0000	4	Communes Cœur de Métropole
Betton	0000	5	Communes Pôles
Bruz	0000	5	Communes Pôles
Chartres-de-Bretagne	0000	5	Communes Pôles
Mordelles	0000	5	Communes Pôles
Pacé	0000	5	Communes Pôles
Le Rheu	0000	5	Communes Pôles
Vern-sur-Seiche	0000	5	Communes Pôles
Acigné	0000	6	Pôles de proximité
Bécherel	0000	6	Pôles de proximité
Bourgbarré	0000	6	Pôles de proximité
Brécé	0000	6	Pôles de proximité
La Chapelle-Chaussée	0000	6	Pôles de proximité
La Chapelle-des-Fougeretz	0000	6	Pôles de proximité
La Chapelle-Thourault	0000	6	Pôles de proximité
Chavagne	0000	6	Pôles de proximité
Chevaigné	0000	6	Pôles de proximité
Cintré	0000	6	Pôles de proximité
Clayes	0000	6	Pôles de proximité
Corps-Nuds	0000	6	Pôles de proximité
Gévezé	0000	6	Pôles de proximité
L'Hermitage	0000	6	Pôles de proximité
Laillé	0000	6	Pôles de proximité
Langan	0000	6	Pôles de proximité
Miniac-sous-Bécherel	0000	6	Pôles de proximité
Montgermont	0000	6	Pôles de proximité
Nouvoitou	0000	6	Pôles de proximité
Noyal-Châtillon-sur-Seiche	0000	6	Pôles de proximité
Orgères	0000	6	Pôles de proximité
Parthenay-de-Bretagne	0000	6	Pôles de proximité
Romillé	0000	6	Pôles de proximité
Saint-Armel	0000	6	Pôles de proximité
Saint-Erblon	0000	6	Pôles de proximité
Saint-Gilles	0000	6	Pôles de proximité
Saint-Sulpice-la-Forêt	0000	6	Pôles de proximité
Thorigné-Fouillard	0000	6	Pôles de proximité
Le Verger	0000	6	Pôles de proximité
Vezin-le-Coquet	0000	6	Pôles de proximité
Pont-Péan	0000	6	Pôles de proximité



Enquête et publication réalisée par l'ADIL 35

L'ADIL est une association agréée par le ministère du logement,.

Directrice de la publication : Sophie Poumayou

Rédaction, cartographies et illustrations : François Priour

Collecte de données : Catherine d'Almeida, François Priour

Conception du support : Sophie Poumayou - Chartre graphique ANIL

Observatoire Local des Loyers d'Ille-et-Vilaine - ADIL 35

22 rue Poullain Duparc, 35000 Rennes.

Contact : 02.99.784.786

www.adil35.org

