

Les loyers du parc privé

Résultats 2022

Rennes Métropole



**observatoires
des loyers.org**
le réseau des observatoires locaux

adil

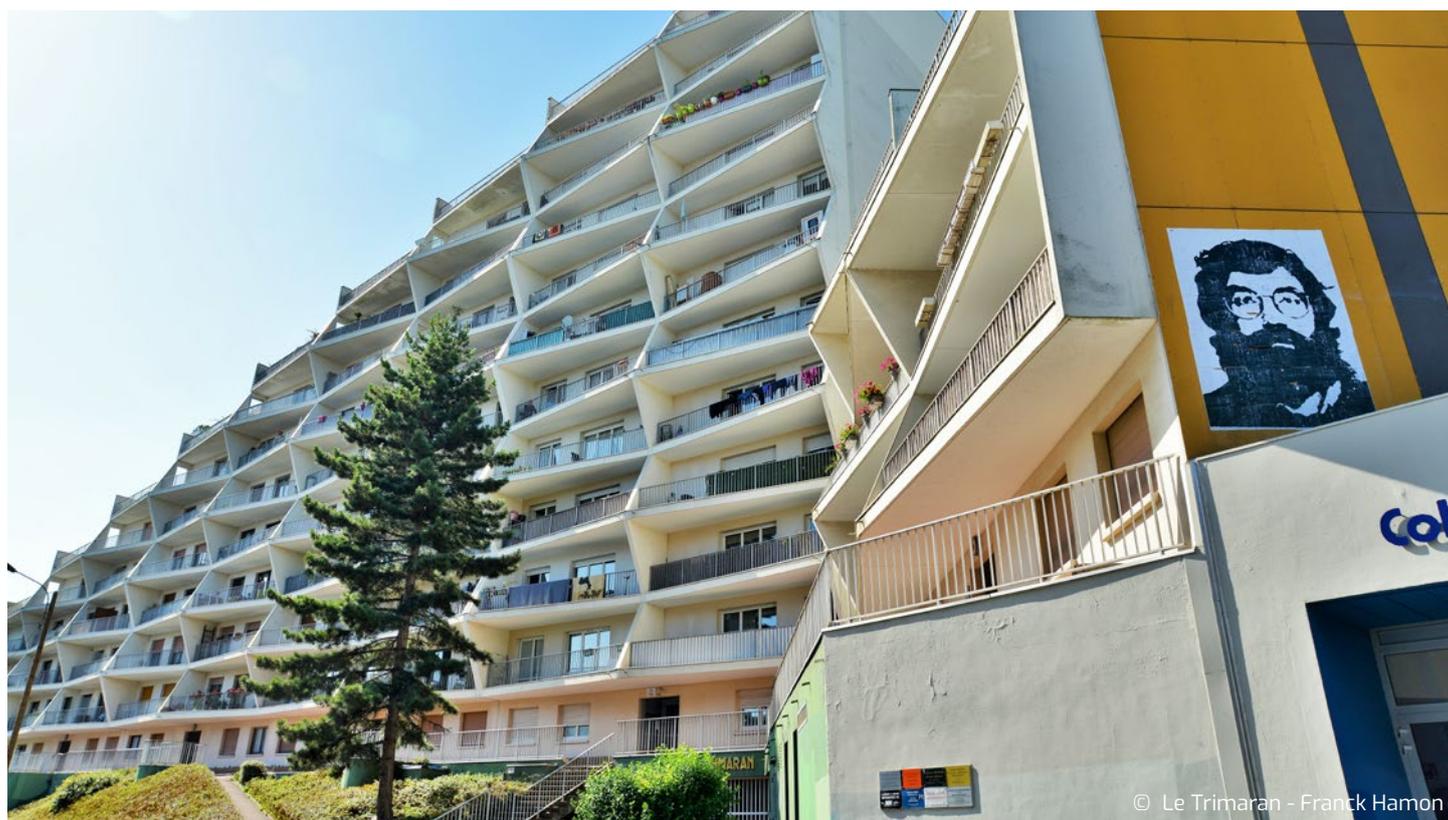
Agence Départementale
d'Information
sur le Logement
de l'Ille-et-Vilaine

Sommaire

1	Méthodologie	P.4
	● Rappel de la démarche	P.4
	● Rôle de l'Observatoire des Loyers	P.4
	● Méthodologie	P.4
	● Définitions	P.5
2	Périmètre du réseau	P.6
3	Les résultats nationaux	P.6
	● Niveaux de loyers comparés du parc locatif privé avec les autres sites d'observation	P.6

RENNES MÉTROPOLE

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	Point juridique	P.28
5	Tableaux récapitulatifs	P.29



© Le Trimaran - Franck Hamon

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.



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 | |

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 :

- **14 870** logements locatifs privés loués vides, dont **797** en gestion directe et **14 187** en gestion déléguée à un professionnel sur le périmètre de **Rennes Métropole**. La collecte représente **25 %** du parc locatif privé de l'agglomération rennaise.

- **1 266** logements locatifs privés loués vides, dont **152** en gestion directe et **1 114** en gestion déléguée à un professionnel sur le périmètre de **Vitré Communauté**. La collecte représente **19 %** du parc locatif privé de l'agglomération vitréenne.

- **1 228** logements locatifs privés loués vides, dont **57** en gestion directe et **1 171** en gestion déléguée à un professionnel sur le périmètre de **Saint-Malo Agglomération**. La collecte représente **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 sont au-dessus.

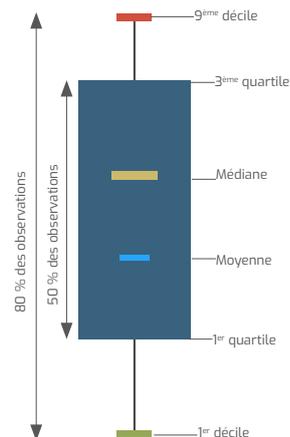
Médiane : 50 % des loyers au m² au-dessous, 50 % des loyers au m² sont au-dessus.

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

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

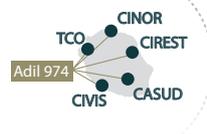
80 % des loyers sont dans l'intervalle situé entre le 1^{er} et le 9^e décile, 50 % des loyers sont dans l'intervalle situé entre le 1^{er} et le 3^e quartile.

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.



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 **32 observatoires** locaux des loyers en 2022 portés par des ADIL et des agences d'urbanisme.



Observatoires locaux

- Observatoires en place
- Projets de collecte en 2023

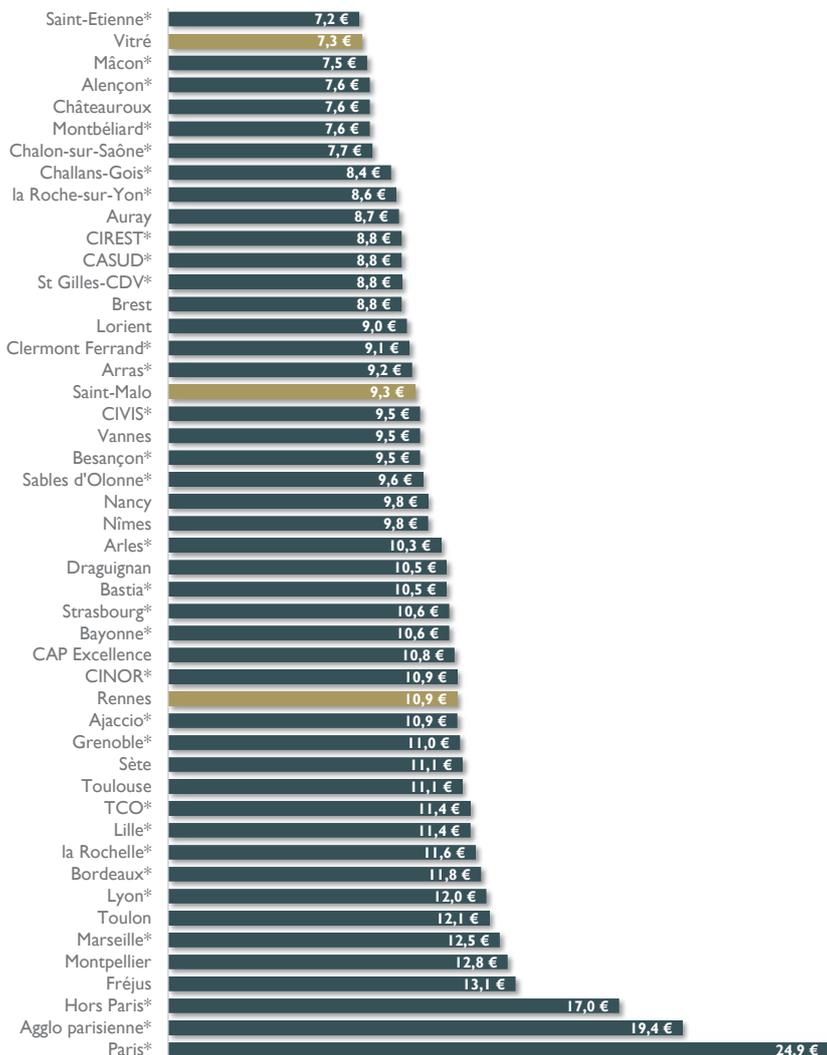
Structure porteuse



3 Les résultats nationaux

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

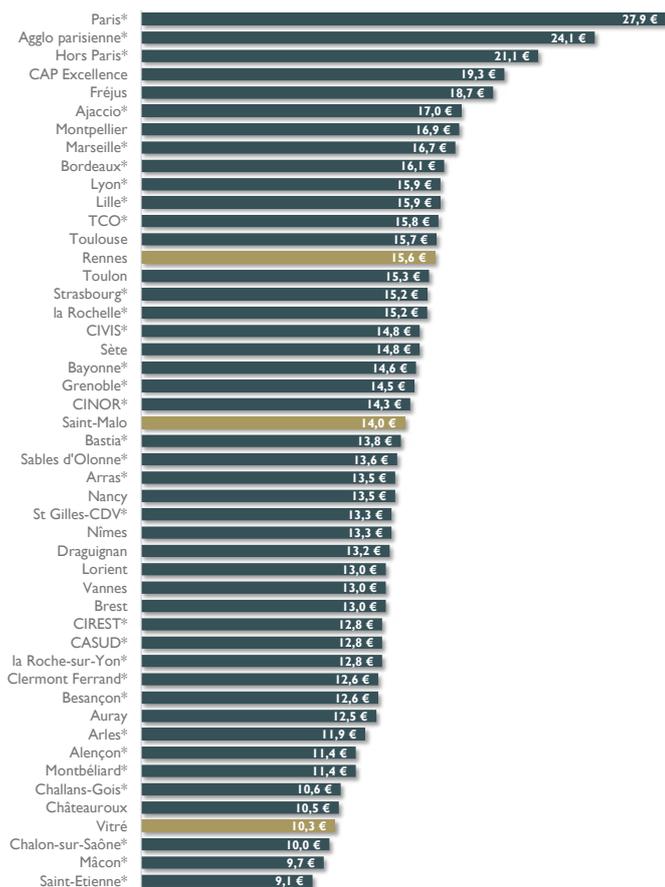
Loyer médian des agglomérations (€/m²)



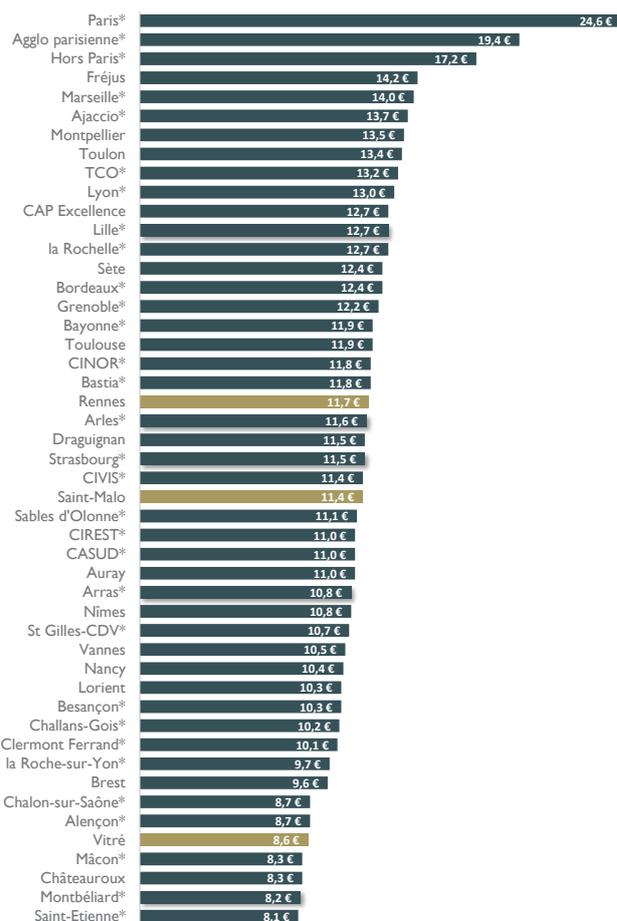
Les niveaux de loyers en France par typologie

Tous les résultats des OLL nationaux ne sont pas disponibles - * Chiffres 2021

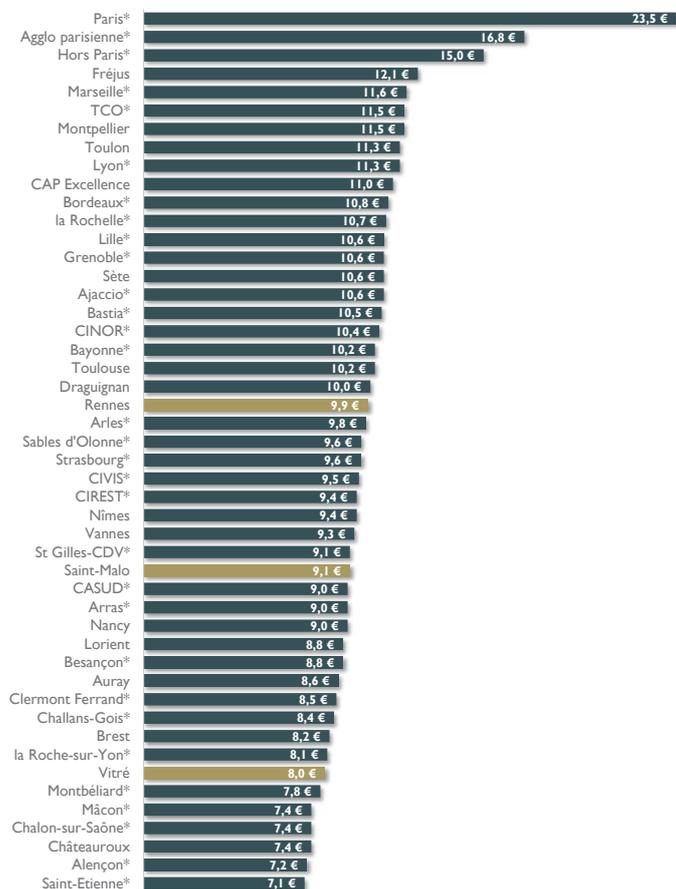
Une pièce (€/m²)



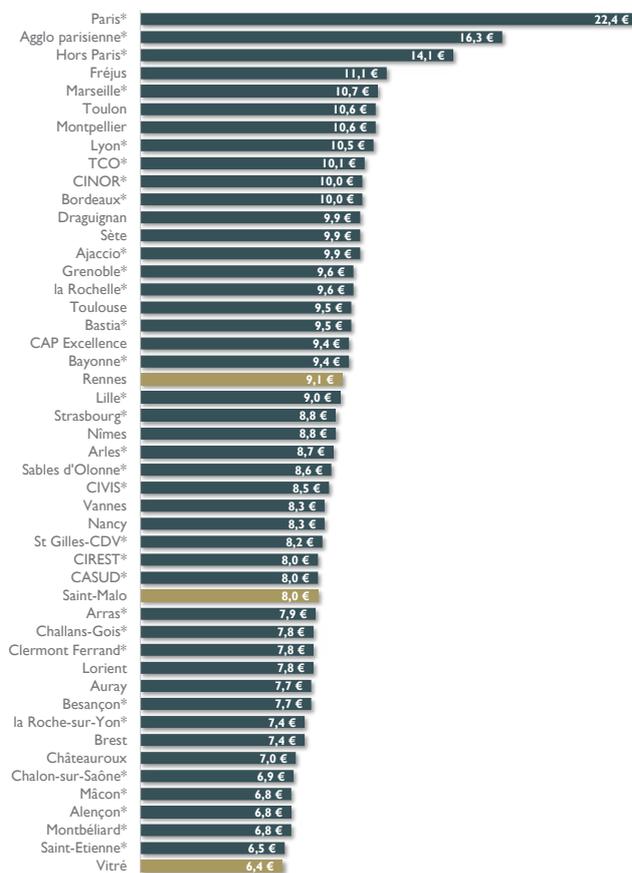
Deux pièces (€/m²)



Trois pièces (€/m²)



Quatre pièces et + (€/m²)

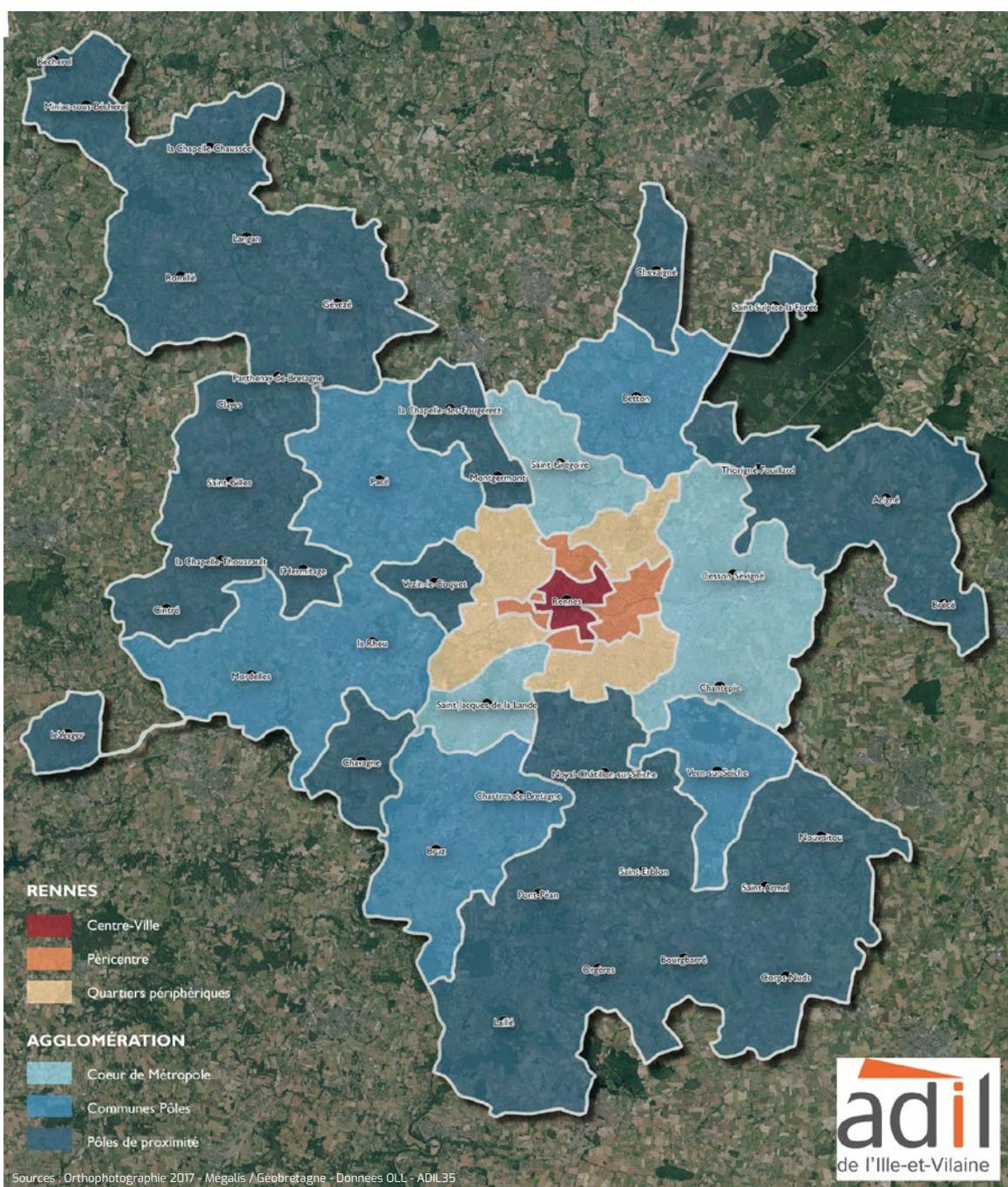




1 Éléments de cadrages

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.
Zone 6 « Pôles de Proximité »	IRIS de Vern-sur-Seiche	Nord, Ouest, Sud et Est.
	IRIS d'Acigné	Ouest, Est.
	IRIS de Noyal-Châtillon-sur-Seiche	Ouest, Est.
	IRIS de Thorigné-Fouillard	Ouest, Nord-Est, Sud-Est.
	Communes	Bécherel, Bourgbarré, Brécé, La Chapelle-Chaussée, La Chapelle- des-Fougeretz, La Chapelle-Thouarault, Chavagne, Chevaigné, Cintré, Clayes, Corps-Nuds, Gévezé, L'Hermitage, Laillé, Langan, Miniac- sous-Bécherel, Montgermont, Nouvoitou, Orgères, Parthenay-de- Bretagne, Romillé, Saint-Armel, Saint-Erblon, Saint-Gilles, Saint- Sulpice-la-Forêt, Le Verger, Vezin-le-Coquet, Pont-Péan.

Les chiffres clés du parc locatif privé de Rennes Métropole

Évolution annuelle moyenne du parc locatif privé entre 2014 et 2019

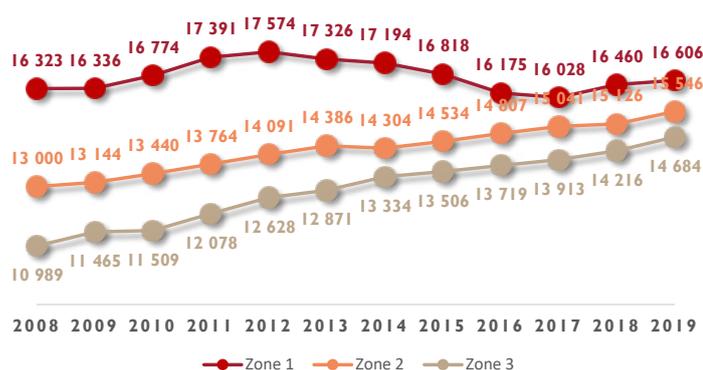
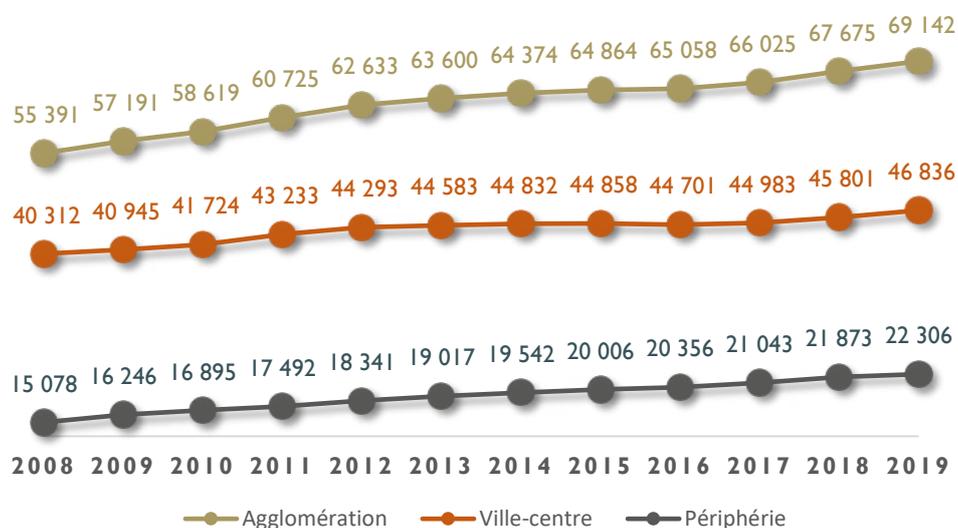
Zones OLL	Nombre de logements	Logements locatifs privés	Part dans les résidences principales	Part dans l'agglomération	Evolution annuelle moyenne 2014 - 2019		Part des logements locatifs privés		Part des logements locatifs HLM	Part des propriétaires occupants
							Vides	Meublés		
Zone 1	30 104	16 606	55%	24%	-118	-0,7%	48%	7%	10%	32%
Zone 2	32 884	15 546	47%	22%	248	1,7%	40%	7%	14%	36%
Zone 3	52 307	14 684	28%	21%	270	1,9%	23%	5%	34%	36%
Rennes	115 295	46 836	41%	68%	401	0,9%	34%	6%	22%	35%
Zone 4	23 674	6 877	29%	10%	202	3,2%	26%	3%	15%	54%
Zone 5	33 297	8 152	24%	12%	155	2,0%	22%	3%	14%	60%
Zone 6	44 426	7 278	16%	11%	195	2,9%	16%	0%	13%	70%
Périphérie	101 397	22 306	22%	32%	553	2,7%	20%	2%	14%	63%
Métropole	216 692	69 142	32%	100%	954	1,4%	28%	4%	18%	48%

Source : INSEE - FDL 2019

La métropole rennaise compte, selon le dernier recensement 2019 de l'INSEE, **216 692** résidences principales.

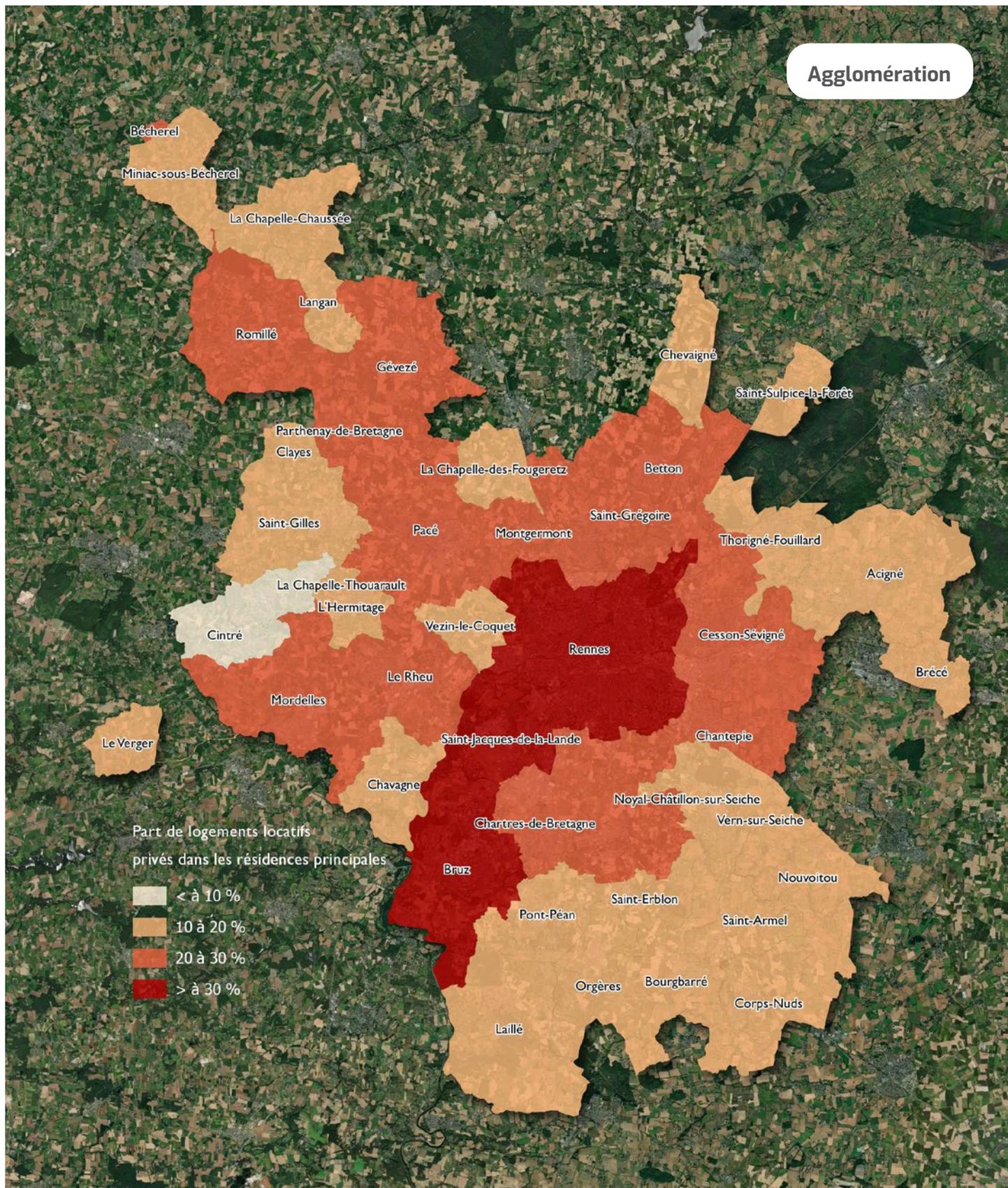
Le parc de logements locatifs privés continue sa progression annuelle sur l'ensemble du territoire de la métropole rennaise (+1,4 % / an). Il représente **32 %** des résidences principales

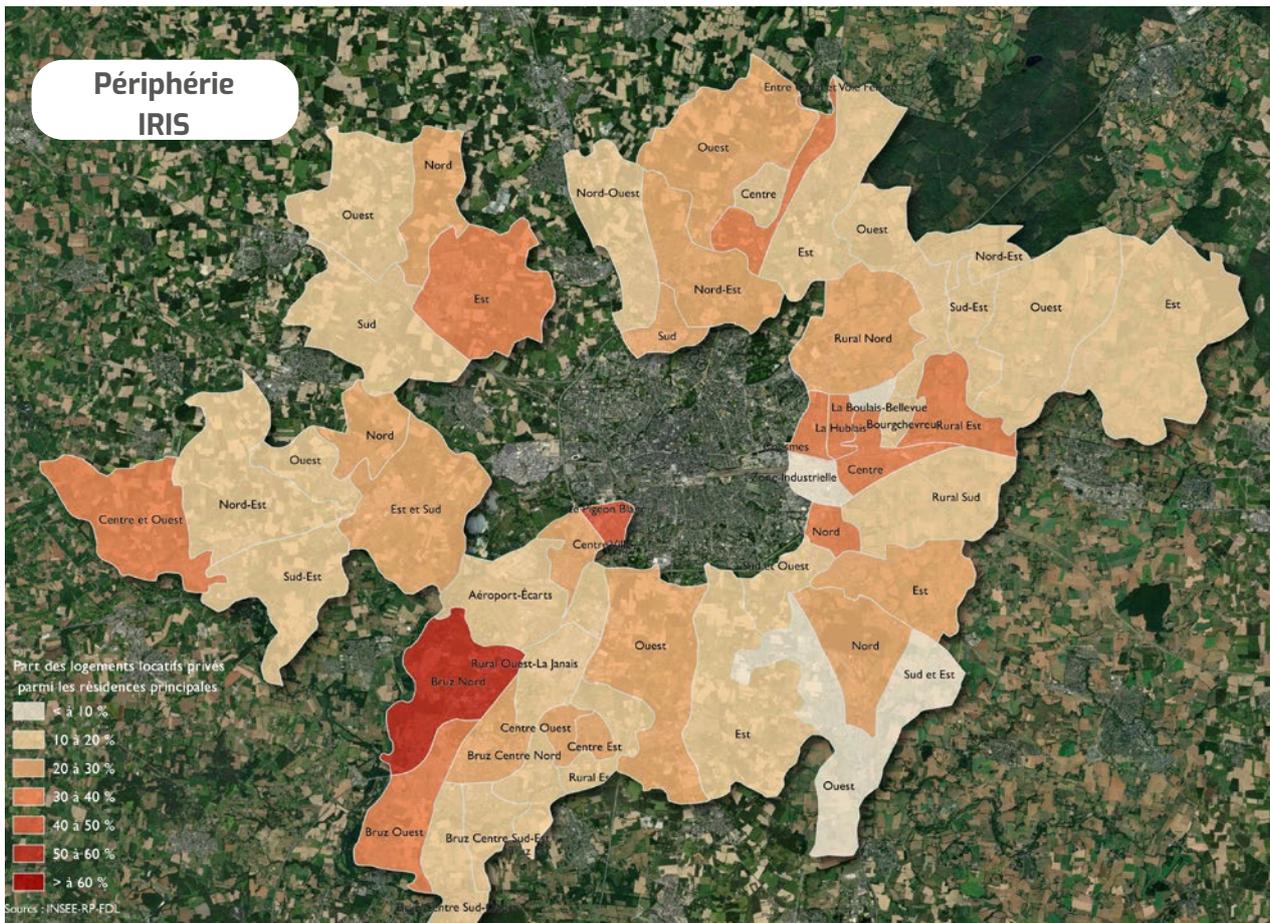
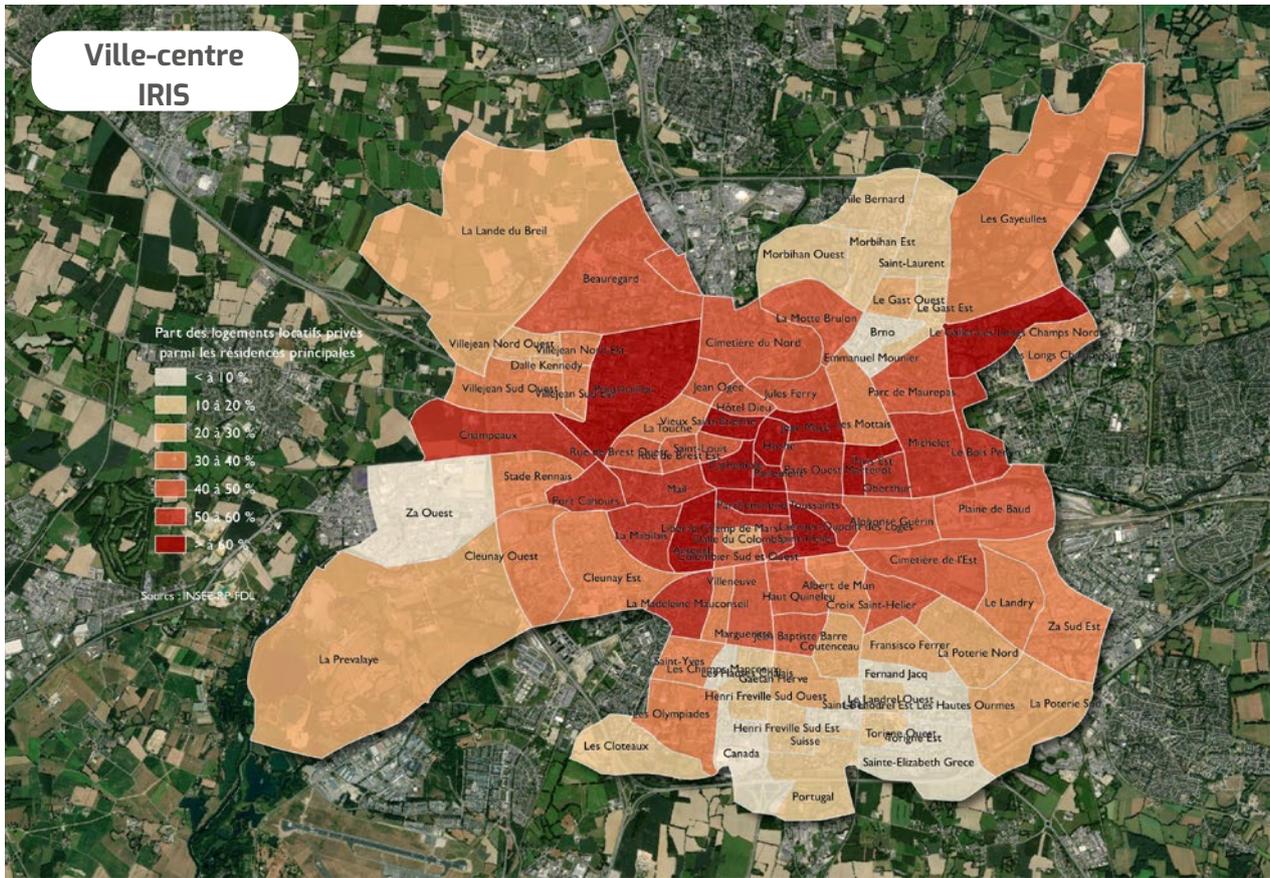
avec **69 142** logements dont près de **47 000** sur la seule ville de Rennes. Si la ville de Rennes connaît une évolution de son parc locatif privé modérée (+0,9 % / an), voire négative au centre-ville (-0,7 %) la périphérie enregistre une hausse plus importante (+2,7 %/an) notamment en première couronne (+3,2 %/an).



Source : INSEE - FDL 2019

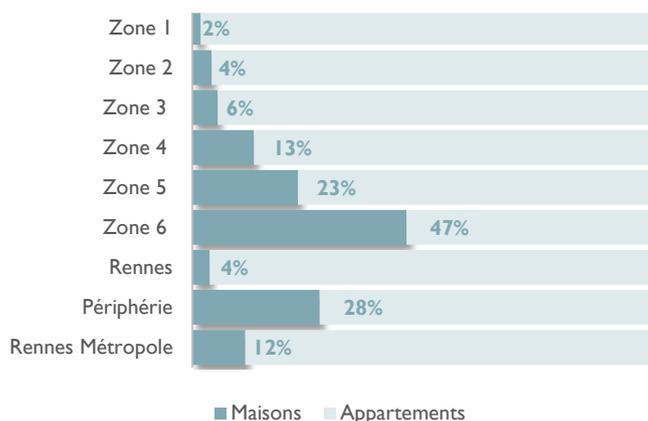
Agglomération





Typologie du parc selon la localisation

Source : INSEE - FDL 2019



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 2019



La durée d'occupation moyenne des logements à Rennes est relativement basse. En 2019, 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 (2014-2019)

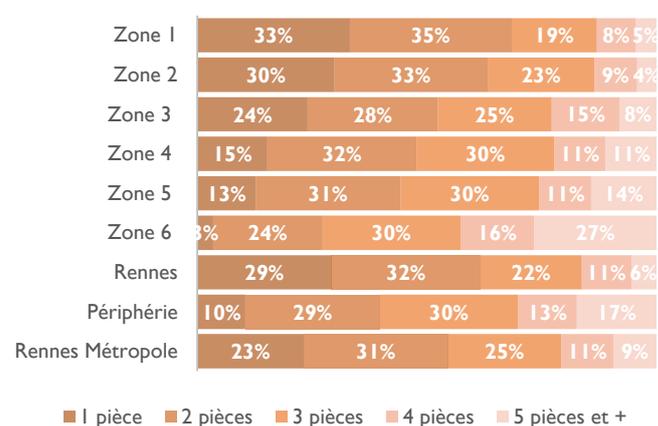
Source : INSEE - FDL 2019

Typologie	Agglomération		Ville centre		Périphérie	
	Evolution (%)	Tendance	Evolution (%)	Tendance	Evolution (%)	Tendance
T1	+0,5%	↑	+0,1%	↑	+3,3%	↑
T2	+1,8%	↑	+1,3%	↑	+3,1%	↑
T3	+2,0%	↑	+1,1%	↑	+3,3%	↑
T4	+1,4%	↑	+1,2%	↑	+1,7%	↑
T5+	+1,2%	↑	+1,0%	↑	+1,3%	↑
Total	+1,4%	↑	+0,9%	↑	+2,7%	↑

Le parc locatif privé enregistre une hausse annuelle moyenne de **+1,4 %** sur la période 2014-2019, notamment en périphérie (**+2,7 %**). La progression annuelle est particulièrement importante sur les 2-3 pièces surtout en périphérie.

Typologie du parc selon la taille du logement

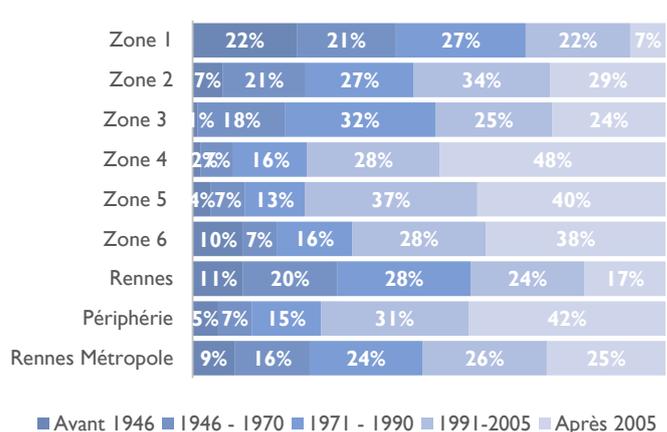
Source : INSEE - FDL 2019



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 2019



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 ancien principalement dans le centre-ville.

Profils des locataires du parc privé

Source : INSEE - FDL 2019

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%

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

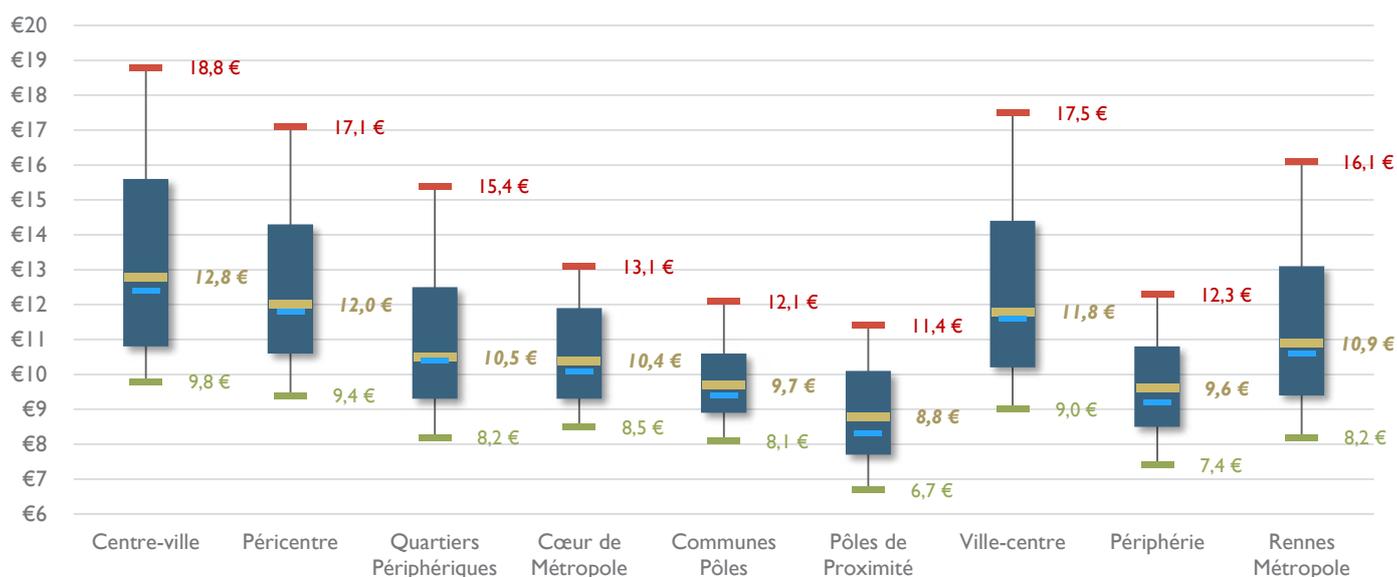
Les niveaux de loyers varient selon la situation géographique. Plus on s'éloigne de l'hypercentre, plus les loyers sont bas. Ainsi, selon les zones d'observation, le montant des loyers médians peut varier de plus de **4 €/m²** (Centre-ville à **12,8 €/m²** et Pôles de Proximité à **8,8 €/m²**).

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 (**12,8 €/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 (**10,5 €/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 (**8,8 €/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 €	10,6 €	9,3 €	9,3 €	8,9 €	7,7 €	9,4 €
Loyer médian au m ²	12,8 €	12,0 €	10,5 €	10,4 €	9,7 €	8,8 €	10,9 €
Loyer haut au m ²	15,6 €	14,3 €	12,5 €	11,9 €	10,6 €	10,1 €	13,1 €
Loyer médian €	550 €	550 €	550 €	579 €	570 €	612 €	562 €
Surface moyenne	50 m ²	50 m ²	56 m ²	63 m ²	67 m ²	77 m ²	58 m ²
Nombre d'enquêtes	3 178	3 771	3 074	2 018	1 783	1 046	14 870

Les niveaux de loyers par zone

Zone 1 : Centre-ville		Appartements					Maisons	Ensemble	
		Ensemble	T1	T2	T3	T4+			
Ensemble 12,8 €/m²	Ensemble des logements	Loyer médian en €/m ²	12,8 €	16,1 €	12,8 €	10,6 €	10,3 €	NS	12,8 €
		Loyer médian en €	548 €	420 €	546 €	695 €	900 €	NS	550 €
		Nombre d'enquêtes	3 159	932	1 196	673	358	NS	3 178
Relocation 14 €/m²	Loyer de marché (relocation)	Loyer médian en €/m ²	14,0 €	16,8 €	13,3 €	11,1 €	11,3 €	NS	14,0 €
		Loyer médian en €	531 €	420 €	555 €	725 €	1 015 €	NS	531 €
		Nombre d'enquêtes	1 211	414	446	240	111	NS	1 215

Zone 2 « Péricentre »		Appartements					Maisons	Ensemble	
		Ensemble	T1	T2	T3	T4+			
Ensemble 12,1 €/m²	Ensemble des logements	Loyer médian en €/m ²	12,1 €	15,4 €	12,3 €	10,5 €	10,3 €	10,9 €	12,0 €
		Loyer médian en €	540 €	400 €	511 €	660 €	829 €	1 035 €	550 €
		Nombre d'enquêtes	3 706	954	1 403	995	354	65	3 771
Relocation 12,7 €/m²	Loyer de marché (relocation)	Loyer médian en €/m ²	12,7 €	15,6 €	12,6 €	10,9 €	10,4 €	NS	12,6 €
		Loyer médian en €	538 €	400 €	522 €	660 €	845 €	NS	545 €
		Nombre d'enquêtes	1 494	447	533	392	122	NS	1 512

Zone 3 « Quartiers Périphériques »		Appartements					Maisons	Ensemble	
		Ensemble	T1	T2	T3	T4+			
Ensemble 10,5 €/m²	Ensemble des logements	Loyer médian en €/m ²	10,5 €	15,2 €	11,3 €	9,5 €	8,9 €	10,5 €	10,5 €
		Loyer médian en €	540 €	392 €	495 €	600 €	740 €	920 €	550 €
		Nombre d'enquêtes	2 980	527	1 229	907	317	94	3 074
Relocation 11,1 €/m²	Loyer de marché (relocation)	Loyer médian en €/m ²	11,1 €	15,8 €	11,9 €	9,8 €	9,8 €	NS	11,1 €
		Loyer médian en €	560 €	390 €	520 €	635 €	800 €	NS	569 €
		Nombre d'enquêtes	1 113	252	457	306	98	NS	1 145

Ville - centre		Appartements					Maisons	Ensemble	
		Ensemble	T1	T2	T3	T4+			
Ensemble 11,8 €/m²	Ensemble des logements	Loyer médian en €/m ²	11,8 €	15,7 €	12,2 €	10,2 €	9,9 €	10,9 €	11,8 €
		Loyer médian en €	540 €	400 €	520 €	650 €	800 €	1 000 €	550 €
		Nombre d'enquêtes	9 845	2 413	3 828	2 575	1 029	178	10 023
Relocation 12,6 €/m²	Loyer de marché (relocation)	Loyer médian en €/m ²	12,6 €	16,1 €	12,5 €	10,7 €	10,3 €	12,7 €	12,6 €
		Loyer médian en €	540 €	407 €	531 €	670 €	845 €	1 000 €	550 €
		Nombre d'enquêtes	3 818	1 113	1 436	938	331	54	3 872

Zone 4 « Cœur de Métropole »		Appartements					Maisons	Ensemble	
		Ensemble	T1	T2	T3	T4+			
Ensemble 10,4€/m ²	Ensemble des logements	Loyer médian en €/m ²	10,4 €	14,5 €	11,4 €	9,7 €	9,0 €	9,7 €	10,4 €
		Loyer médian en €	560 €	390 €	496 €	631 €	746 €	1 000 €	579 €
		Nombre d'enquêtes	1 898	108	834	791	165	120	2 018
Relocation 10,8 €/m ²	Loyer de marché (relocation)	Loyer médian en €/m ²	10,8 €	14,5 €	12,1 €	10,0 €	9,3 €	NS	10,7 €
		Loyer médian en €	565 €	400 €	500 €	650 €	767 €	NS	580 €
		Nombre d'enquêtes	734	51	321	303	59	NS	766

Zone 5 « Communes Pôles »		Appartements					Maisons	Ensemble	
		Ensemble	T1	T2	T3	T4+			
Ensemble 10 €/m ²	Ensemble des logements	Loyer médian en €/m ²	10,0 €	14,4 €	10,5 €	9,4 €	8,9 €	9,2 €	9,7 €
		Loyer médian en €	520 €	375 €	472 €	595 €	760 €	890 €	570 €
		Nombre d'enquêtes	1 612	109	711	664	128	171	1 783
Relocation 10,3 €/m ²	Loyer de marché (relocation)	Loyer médian en €/m ²	10,3 €	NS	10,8 €	9,5 €	NS	9,1 €	10,0 €
		Loyer médian en €	520 €	NS	480 €	600 €	NS	1 000 €	560 €
		Nombre d'enquêtes	569	NS	250	231	NS	57	626

Zone 6 « Pôles de Proximité »		Appartements					Maisons	Ensemble	
		Ensemble	T1	T2	T3	T4+			
Ensemble 9,8 €/m ²	Ensemble des logements	Loyer médian en €/m ²	9,8 €	NS	10,5 €	9,3 €	7,5 €	7,8 €	8,8 €
		Loyer médian en €	544 €	NS	480 €	600 €	650 €	750 €	612 €
		Nombre d'enquêtes	832	NS	356	381	62	214	1 046
Relocation 10 €/m ²	Loyer de marché (relocation)	Loyer médian en €/m ²	10,0 €	NS	10,5 €	10,0 €	NS	7,8 €	8,9 €
		Loyer médian en €	515 €	NS	480 €	600 €	NS	790 €	635 €
		Nombre d'enquêtes	337	NS	156	150	NS	66	403

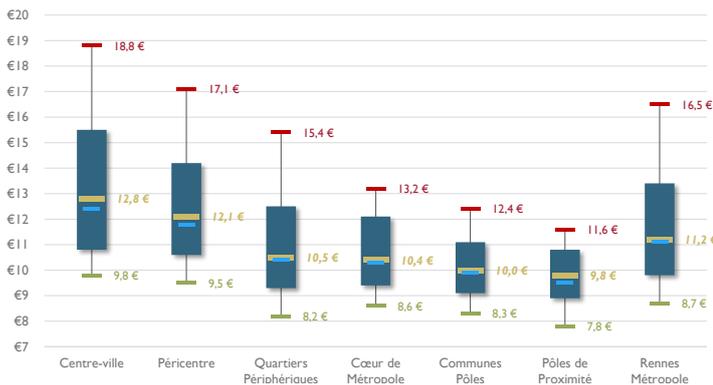
Périphérie		Appartements					Maisons	Ensemble	
		Ensemble	T1	T2	T3	T4+			
Ensemble 10 €/m ²	Ensemble des logements	Loyer médian en €/m ²	10,0 €	14,4 €	10,9 €	9,5 €	8,8 €	8,3 €	9,6 €
		Loyer médian en €	540 €	390 €	480 €	600 €	741 €	805 €	590 €
		Nombre d'enquêtes	4 342	250	1 901	1 836	355	505	4 847
Relocation 10,3 €/m ²	Loyer de marché (relocation)	Loyer médian en €/m ²	10,3 €	15,4 €	10,9 €	9,8 €	9,1 €	8,3 €	10,0 €
		Loyer médian en €	540 €	400 €	486 €	610 €	760 €	870 €	600 €
		Nombre d'enquêtes	1 640	107	727	684	122	155	1 795

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 **16,1 €/m²** et un appartement de 4p et + dans un pôle de proximité à **7,5 €/m²**).

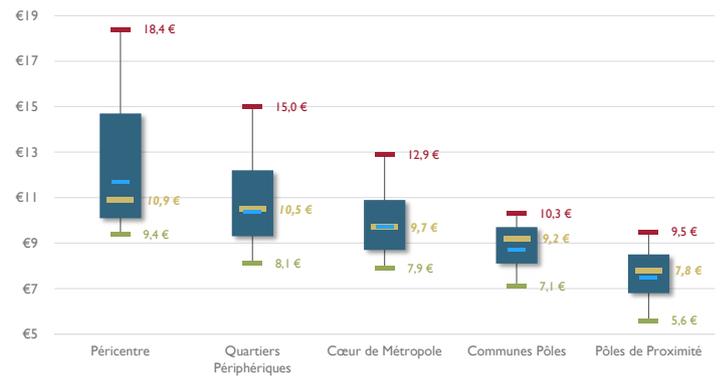
Les appartements



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	10,8 €	12,8 €	15,5 €	548 €	49 m ²	3 159
Péricentre	10,6 €	12,1 €	14,2 €	540 €	48 m ²	3 706
Quartiers Périphériques	9,3 €	10,5 €	12,5 €	540 €	54 m ²	2 980
Cœur de Métropole	9,4 €	10,4 €	12,1 €	560 €	55 m ²	1 898
Communes Pôles	9,1 €	10,0 €	11,1 €	520 €	55 m ²	1 612
Pôles de Proximité	8,9 €	9,8 €	10,8 €	544 €	57 m ²	832
Rennes Métropole	9,8 €	11,2 €	13,4 €	540 €	52 m ²	14 187

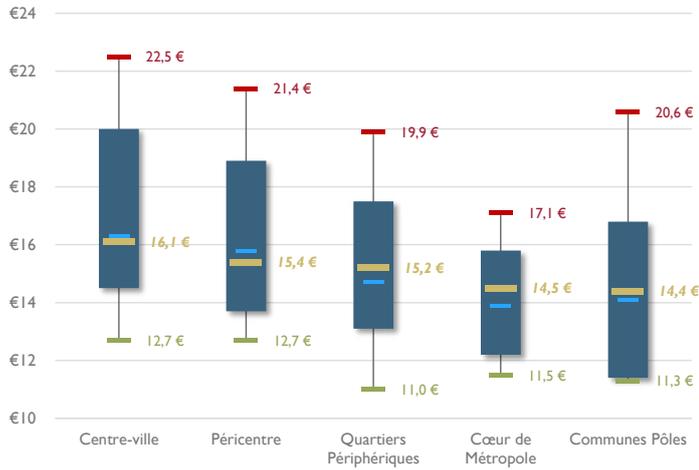
Sur l'ensemble de la métropole rennaise, le loyer médian au m² d'une maison est sensiblement inférieur à celui des appartements (**8,8 €/m² contre 11,2 €/m²**). Le loyer médian d'une maison reste globalement plus élevé. Il se situe à **850 €** (pour **101 m²** en moyenne) contre **540 €** pour un appartement (pour **52 m²**).

Les maisons



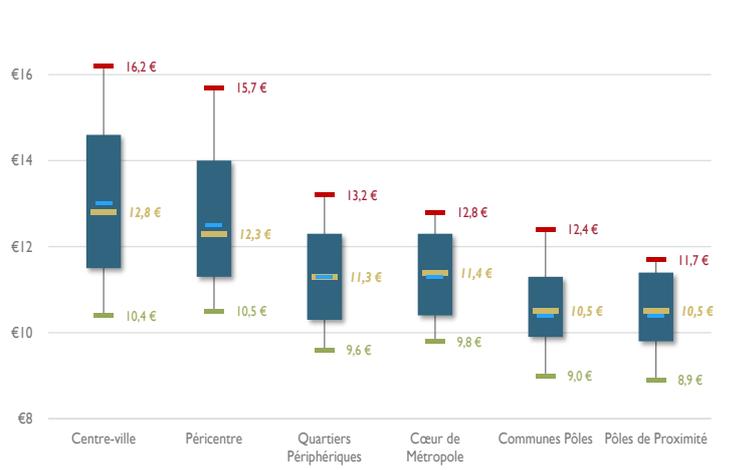
Maisons	Loyer bas au m ²	Loyer médian au m ²	Loyer haut au m ²	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d' enquêtes
Centre-ville	NS	NS	NS	NS	NS	NS
Péricentre	10,1 €	10,9 €	14,7 €	1 035 €	94 m ²	65
Quartiers Périphériques	9,3 €	10,5 €	12,2 €	920 €	96 m ²	94
Cœur de Métropole	8,7 €	9,7 €	10,9 €	1 000 €	111 m ²	120
Communes Pôles	8,1 €	9,2 €	9,7 €	890 €	102 m ²	171
Pôles de Proximité	6,8 €	7,8 €	8,5 €	750 €	100 m ²	214
Rennes Métropole	7,7 €	8,8 €	10,2 €	850 €	101 m ²	683

Les appartements 1 pièce



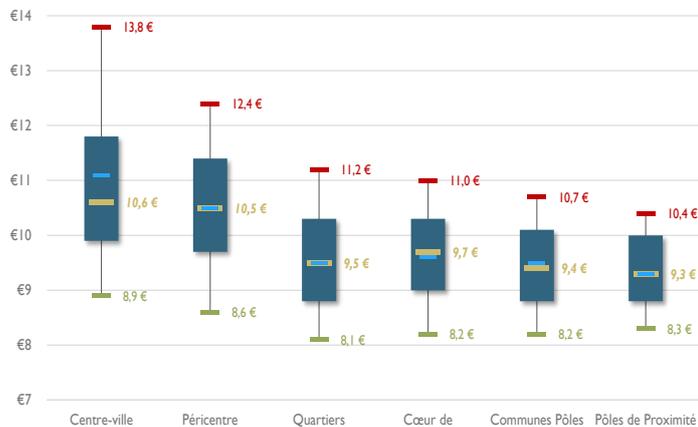
Appartements 1 pièce	Loyer bas au m ²	Loyer médian au m ²	Loyer haut au m ²	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d' enquêtes
Centre-ville	14,5 €	16,1 €	20,0 €	420 €	26 m ²	932
Péricentre	13,7 €	15,4 €	18,9 €	400 €	26 m ²	954
Quartiers Périphériques	13,1 €	15,2 €	17,5 €	392 €	27 m ²	527
Cœur de Métropole	12,2 €	14,5 €	15,8 €	390 €	28 m ²	108
Communes Pôles	11,4 €	14,4 €	16,8 €	375 €	28 m ²	109
Pôles de Proximité	NS	NS	NS	NS	NS	NS
Rennes Métropole	13,7 €	15,6 €	18,6 €	400 €	26 m ²	2 663

Les appartements 2 pièces



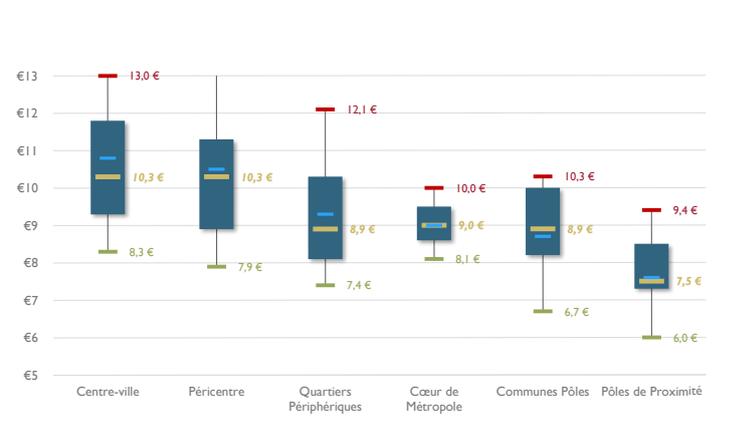
Appartements 2 pièces	Loyer bas au m ²	Loyer médian au m ²	Loyer haut au m ²	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d' enquêtes
Centre-ville	11,5 €	12,8 €	14,6 €	546 €	43 m ²	1 196
Péricentre	11,3 €	12,3 €	14,0 €	511 €	41 m ²	1 403
Quartiers Périphériques	10,3 €	11,3 €	12,3 €	495 €	44 m ²	1 229
Cœur de Métropole	10,4 €	11,4 €	12,3 €	496 €	44 m ²	834
Communes Pôles	9,9 €	10,5 €	11,3 €	472 €	45 m ²	711
Pôles de Proximité	9,8 €	10,5 €	11,4 €	480 €	45 m ²	356
Rennes Métropole	10,6 €	11,7 €	13,0 €	500 €	43 m ²	5 729

Les appartements 3 pièces



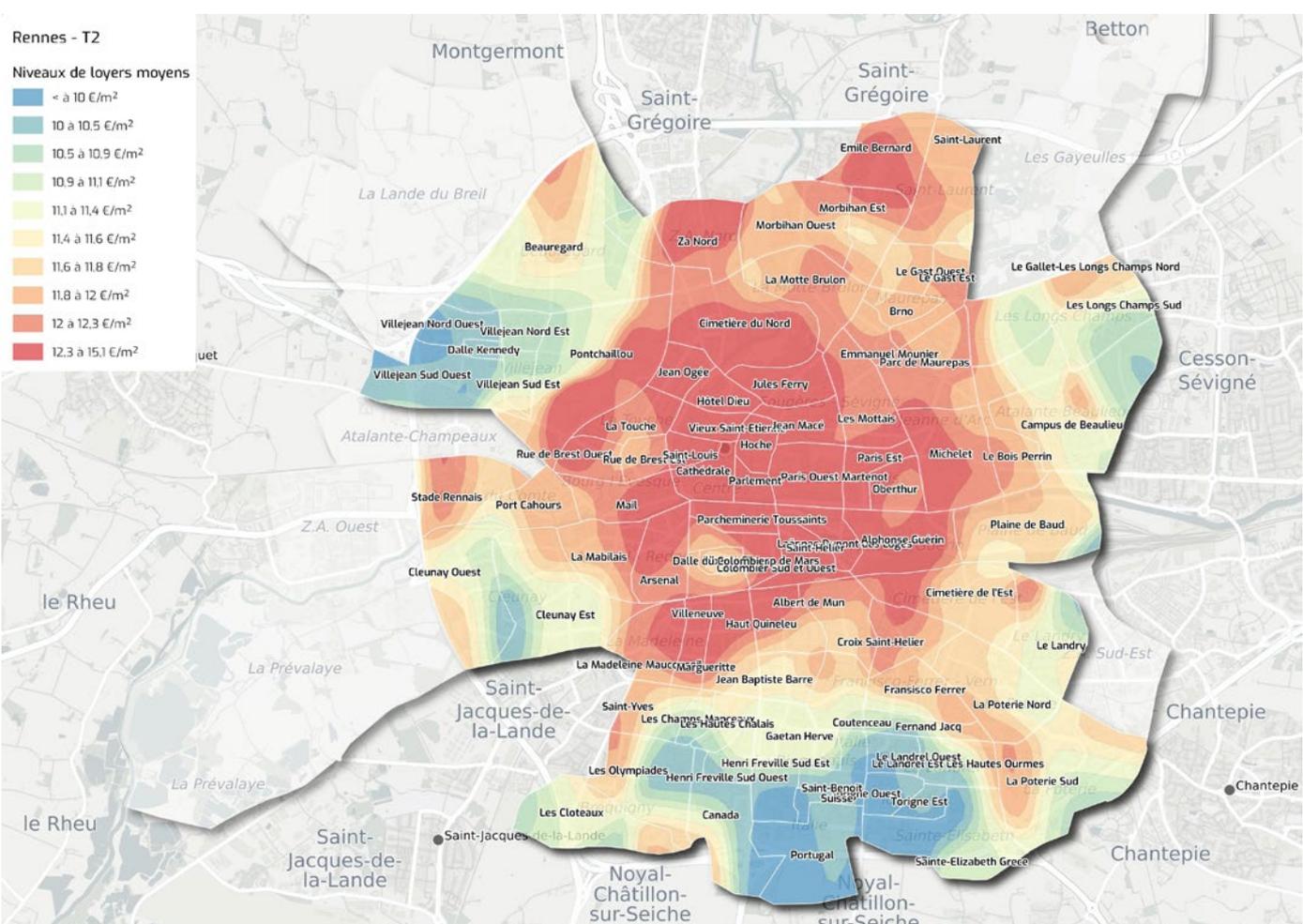
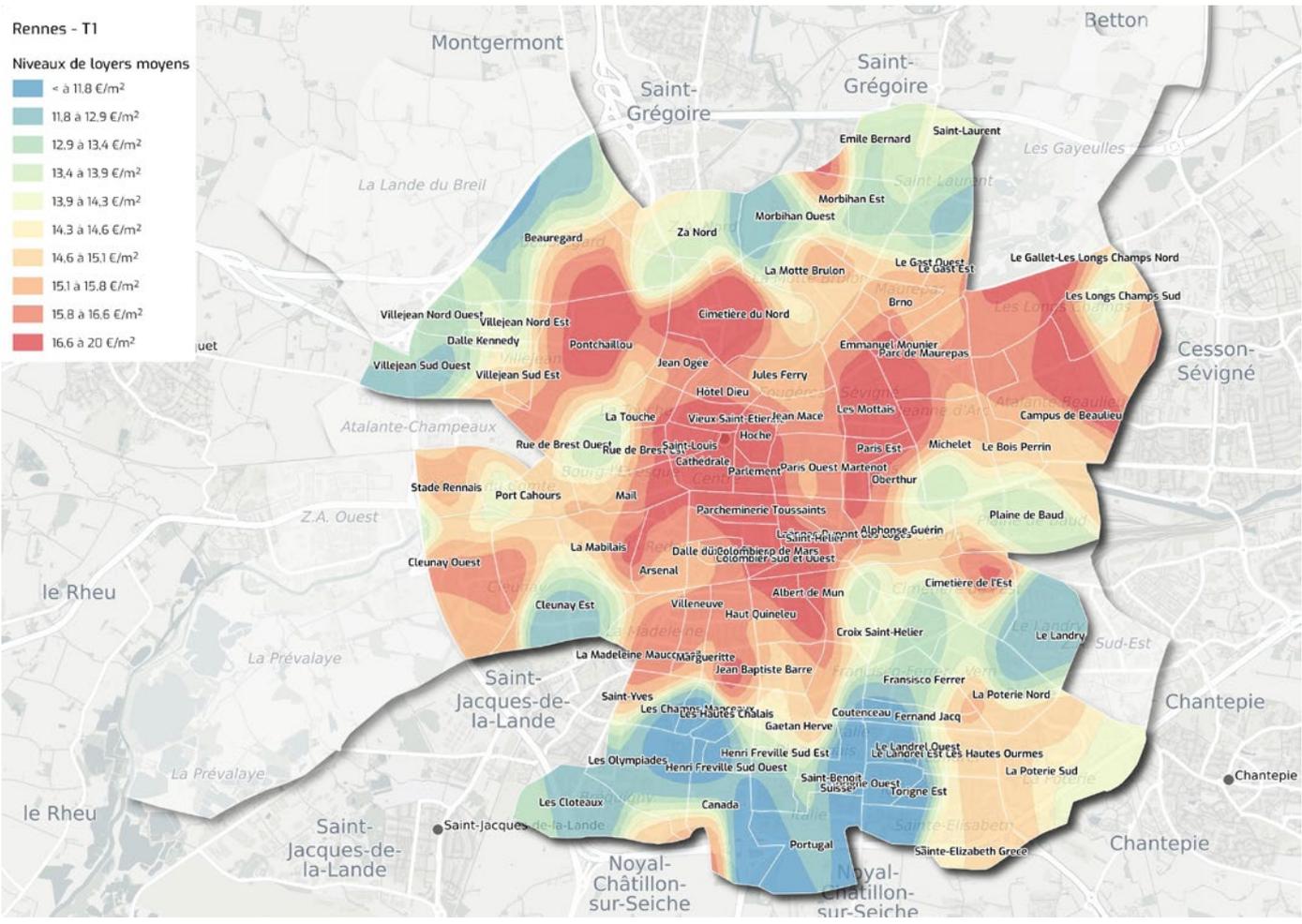
Appartements 3 pièces	Loyer bas au m ²	Loyer médian au m ²	Loyer haut au m ²	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d' enquêtes
Centre-ville	9,9 €	10,6 €	11,8 €	695 €	65 m ²	673
Péricentre	9,7 €	10,5 €	11,4 €	660 €	63 m ²	995
Quartiers Périphériques	8,8 €	9,5 €	10,3 €	600 €	64 m ²	907
Cœur de Métropole	9,0 €	9,7 €	10,3 €	631 €	65 m ²	791
Communes Pôles	8,8 €	9,4 €	10,1 €	595 €	63 m ²	664
Pôles de Proximité	8,8 €	9,3 €	10,0 €	600 €	63 m ²	381
Rennes Métropole	9,1 €	9,9 €	10,7 €	625 €	64 m ²	4 411

Les appartements 4 pièces et +



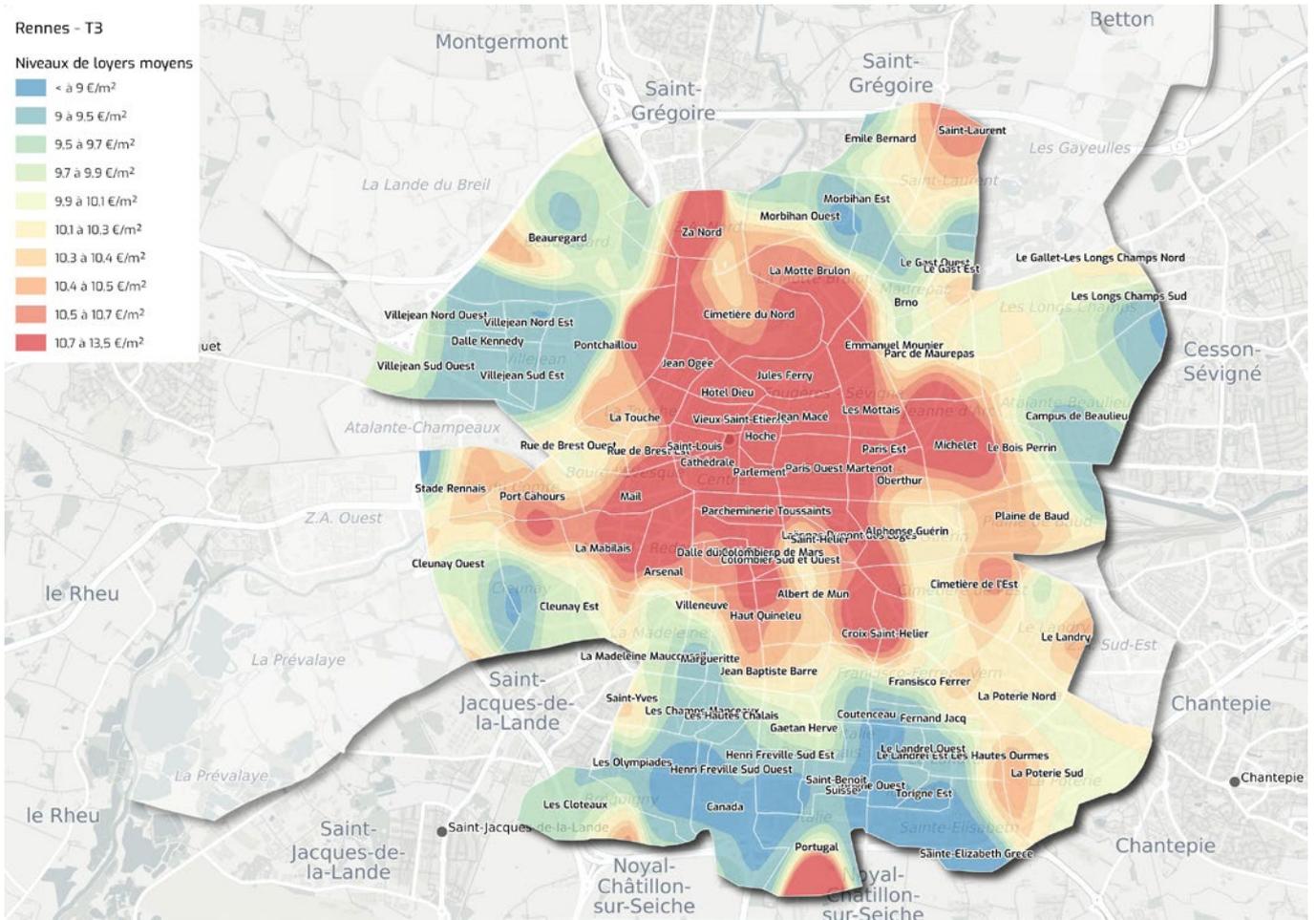
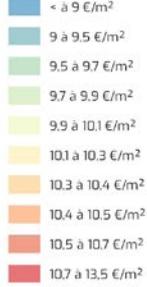
Appartements 4 pièces et +	Loyer bas au m ²	Loyer médian au m ²	Loyer haut au m ²	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d' enquêtes
Centre-ville	9,3 €	10,3 €	11,8 €	900 €	94 m ²	358
Péricentre	8,9 €	10,3 €	11,3 €	829 €	83 m ²	354
Quartiers Périphériques	8,1 €	8,9 €	10,3 €	740 €	80 m ²	317
Cœur de Métropole	8,6 €	9,0 €	9,5 €	746 €	86 m ²	165
Communes Pôles	8,2 €	8,9 €	10,0 €	760 €	86 m ²	128
Pôles de Proximité	7,3 €	7,5 €	8,5 €	650 €	88 m ²	62
Rennes Métropole	8,4 €	9,4 €	10,8 €	795 €	86 m ²	1 384

Les cartes lissées par typologie



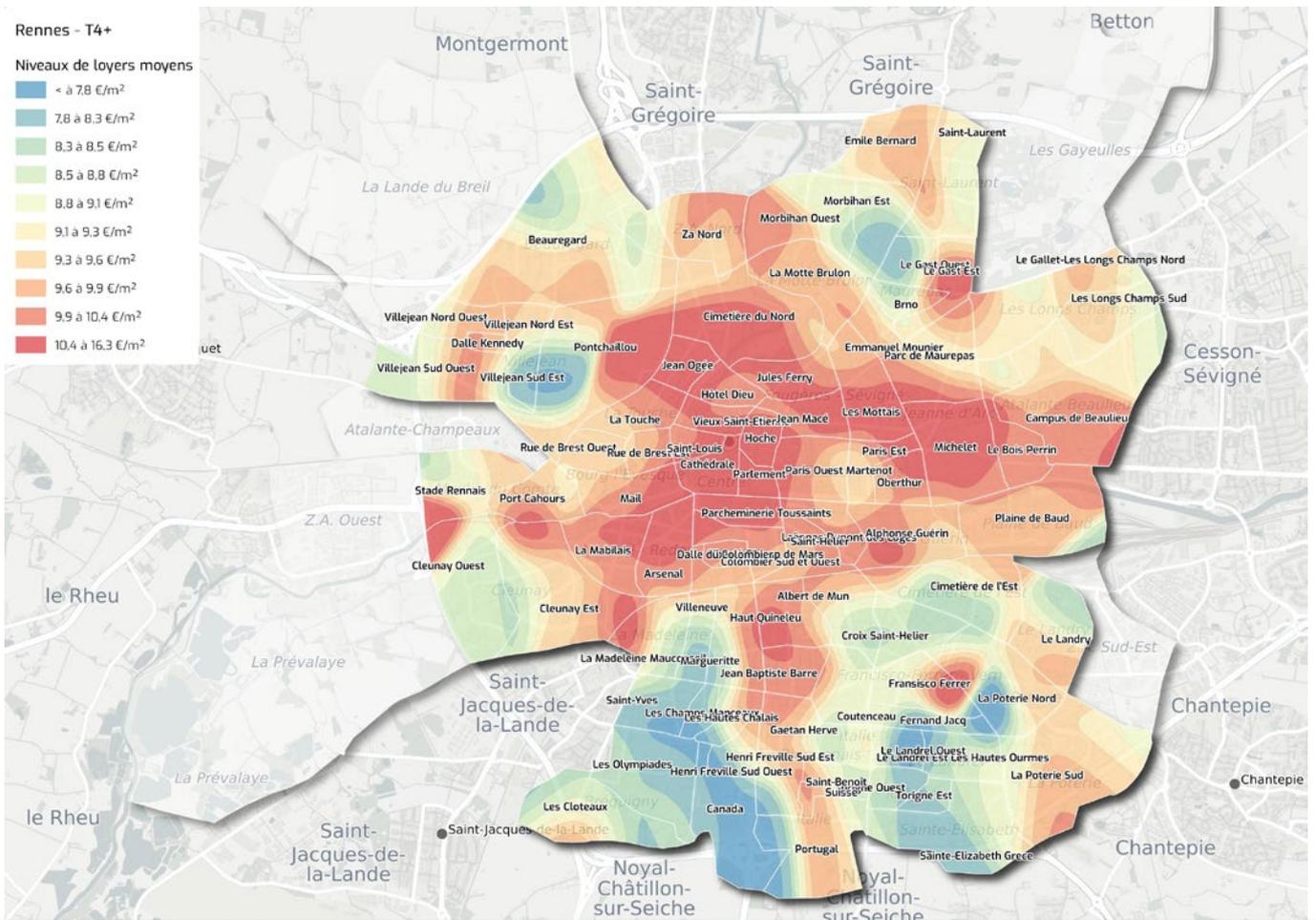
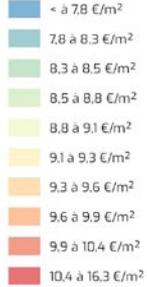
Rennes - T3

Niveaux de loyers moyens



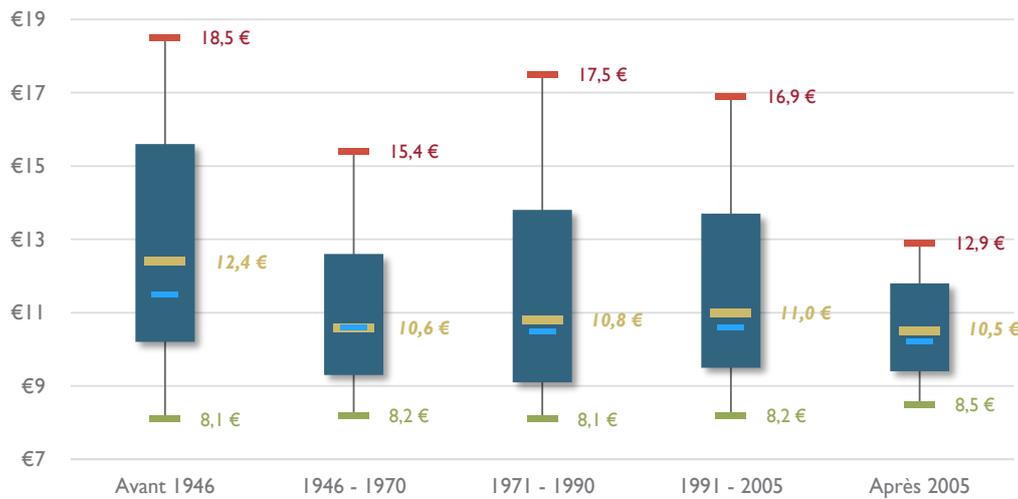
Rennes - T4+

Niveaux de loyers moyens



La période de construction du logement

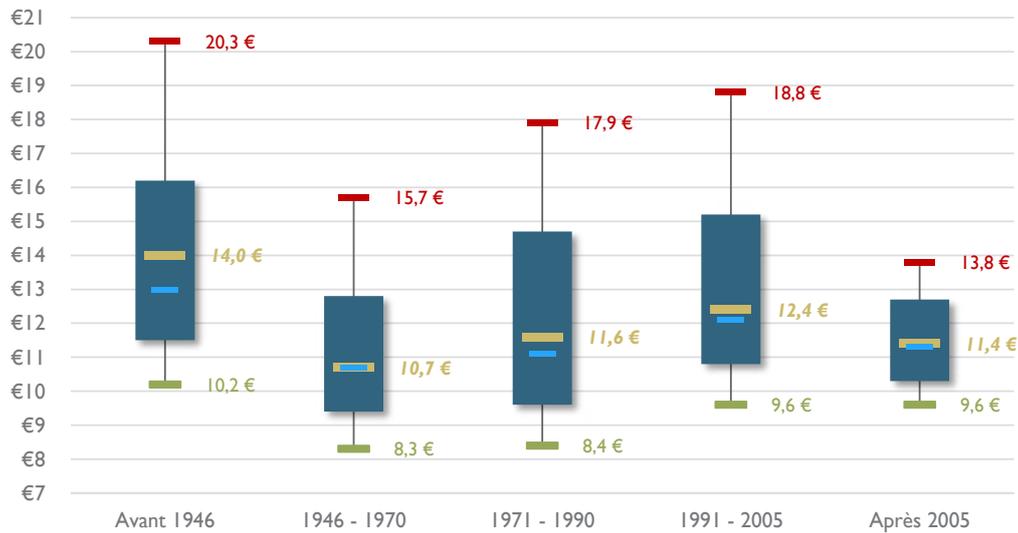
Agglomération



Sur le territoire de Rennes Métropole, les logements les moins chers sont ceux construits durant la période **1946-1970 (10,6 €/m²)** et ceux construits **après 2005 (10,5 €/m²)**.

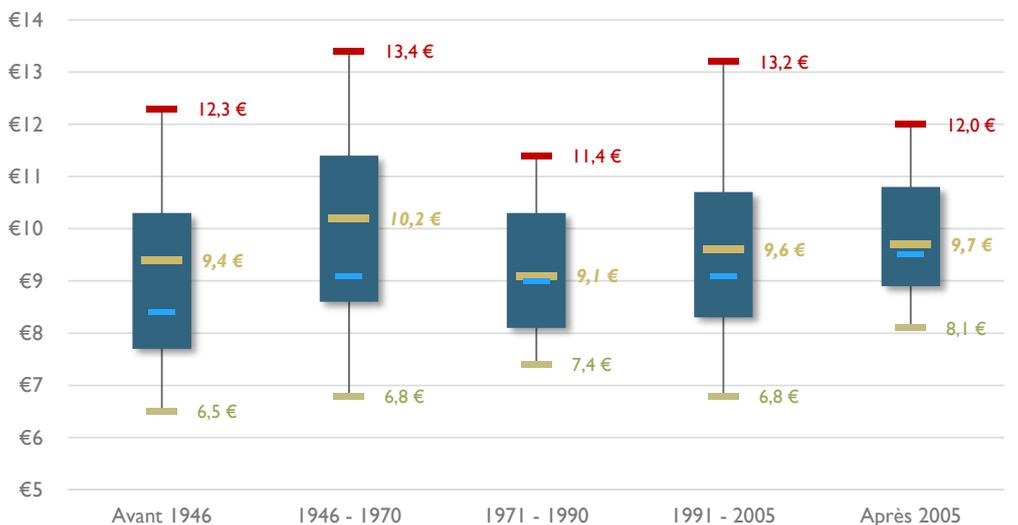
Ces deux périodes de construction représentent respectivement **16 %** et **25 %** du parc locatif privé de l'agglomération. Cependant, si la première période est sous-représentée en périphérie (**7 %** contre **20 %** pour la ville de Rennes), la seconde période atteint **42 %** du parc (**17 %** sur 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 (14 €/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 convoités, notamment par les étudiants ou jeunes travailleurs.

Périphérie



En périphérie, les écarts de niveaux de loyer entre les époques de constructions sont plus modestes.

Les niveaux les plus élevés se situent dans les logements construits après-guerre (10,2 €/m²) et plus récemment (**après 1991**).

Ce segment (**après 1991**) est très développé sur la périphérie (zones 4, 5 et 6) où sa part atteint **73 %** du parc (**77 %** sur la zone 5 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	10,9 €	13,2 €	15,8 €	500 €	45 m ²	1 244
		Maisons	7,7 €	9,5 €	12,2 €	685 €	83 m ²	97
		Total	10,2 €	12,4 €	15,6 €	525 €	52 m²	1 341
1946 - 1970	Appartements	9,4 €	10,6 €	12,7 €	576 €	57 m ²	1 670	
	Maisons	8,9 €	9,9 €	12,2 €	909 €	106 m ²	96	
	Total	9,3 €	10,6 €	12,6 €	587 €	60 m²	1 766	
1971 - 1990	Appartements	9,5 €	11,5 €	14,5 €	509 €	49 m ²	1 884	
	Maisons	8,1 €	8,9 €	10,2 €	890 €	102 m ²	110	
	Total	9,1 €	10,8 €	13,8 €	540 €	57 m²	1 994	
1991 - 2005	Appartements	10,0 €	11,7 €	14,4 €	521 €	48 m ²	2 263	
	Maisons	7,2 €	8,7 €	9,6 €	870 €	107 m ²	140	
	Total	9,5 €	11,0 €	13,7 €	550 €	57 m²	2 403	
Après 2005	Appartements	9,6 €	10,7 €	12,0 €	564 €	56 m ²	7 126	
	Maisons	7,4 €	8,5 €	9,4 €	920 €	110 m ²	240	
	Total	9,4 €	10,5 €	11,8 €	587 €	61 m²	7 366	

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	11,6 €	14,0 €	16,2 €	500 €	43 m ²	1 147
		Maisons	10,5 €	14,2 €	16,6 €	830 €	79 m ²	53
		Total	11,5 €	14,0 €	16,2 €	506 €	46 m²	1 200
1946 - 1970	Appartements	9,4 €	10,7 €	12,8 €	578 €	57 m ²	1 555	
	Maisons	9,4 €	10,4 €	12,2 €	1 128 €	107 m ²	60	
	Total	9,4 €	10,7 €	12,8 €	585 €	59 m²	1 615	
1971 - 1990	Appartements	9,6 €	11,7 €	14,8 €	510 €	49 m ²	1 765	
	Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS	
	Total	9,6 €	11,6 €	14,7 €	514 €	51 m²	1 791	
1991 - 2005	Appartements	10,8 €	12,5 €	15,3 €	535 €	46 m ²	1 689	
	Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS	
	Total	10,8 €	12,4 €	15,2 €	540 €	49 m²	1 716	
Après 2005	Appartements	10,3 €	11,4 €	12,7 €	575 €	54 m ²	3 689	
	Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS	
	Total	10,3 €	11,4 €	12,7 €	576 €	54 m²	3 701	

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	8,5 €	10,0 €	11,7 €	500 €	57 m ²	97
		Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS
		Total	7,7 €	9,4 €	10,3 €	590 €	70 m²	141
1946 - 1970	Appartements	8,9 €	10,4 €	11,1 €	490 €	53 m ²	115	
	Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS	
	Total	8,6 €	10,2 €	11,4 €	614 €	68 m²	151	
1971 - 1990	Appartements	8,9 €	10,0 €	11,4 €	498 €	56 m ²	119	
	Maisons	7,8 €	8,4 €	9,8 €	850 €	101 m ²	84	
	Total	8,1 €	9,1 €	10,3 €	731 €	84 m²	203	
1991 - 2005	Appartements	9,3 €	10,1 €	11,7 €	500 €	52 m ²	574	
	Maisons	6,7 €	8,1 €	9,2 €	850 €	108 m ²	113	
	Total	8,3 €	9,6 €	10,7 €	556 €	69 m²	687	
Après 2005	Appartements	9,2 €	10,0 €	11,1 €	562 €	57 m ²	3 437	
	Maisons	7,4 €	8,5 €	9,3 €	916 €	110 m ²	228	
	Total	8,9 €	9,7 €	10,8 €	590 €	67 m²	3 665	

La date d'emménagement du locataire

Lors d'un changement de locataires, les bailleurs ont la possibilité d'augmenter les loyers de leur bien au-delà de ce que prévoit l'indice de référence des loyers (IRL), plafond de réévaluation annuelle des loyers en cours de bail. Par conséquent, sa réévaluation progresse moins rapidement que la hausse du loyer de marché lors de sa remise en location.

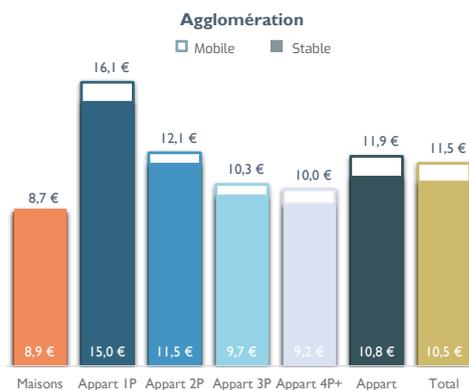
Un locataire ayant donc emménagé dans son logement en 2022 paiera un loyer plus élevé qu'un locataire plus ancien.

Sur le territoire de Rennes Métropole, tous biens confondus, l'écart de loyer médian est de **+ 1 €/m²**. Il est plus important à Rennes (**Ville-centre, + 1,3 €/m²**) qu'en périphérie (**+ 0,5 €/m²**).

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

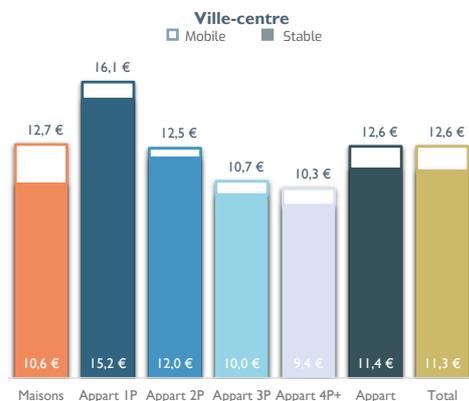
Niveaux de loyers hors charges pour l'ensemble de l'agglomération

« 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	10,2 €	11,9 €	14,6 €	540 €	50 m ²	5 458
	Stable	9,5 €	10,8 €	12,8 €	540 €	53 m ²	8 729
Maisons	Mobile	8,0 €	8,7 €	10,5 €	900 €	101 m ²	209
	Stable	7,4 €	8,9 €	9,9 €	850 €	101 m ²	474
Total	Mobile	9,9 €	11,5 €	14,2 €	565 €	56 m ²	5 667
	Stable	9,3 €	10,5 €	12,4 €	562 €	59 m ²	9 203



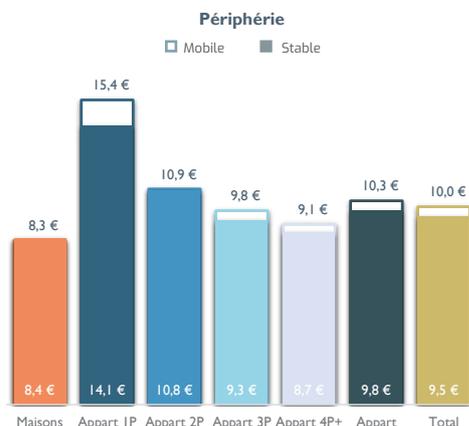
Niveaux de loyers hors charges pour la ville-centre (zone 1-2-3)

« 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	10,8 €	12,6 €	15,6 €	540 €	48 m ²	3 818
	Stable	9,9 €	11,4 €	13,6 €	541 €	52 m ²	6 027
Maisons	Mobile	10,5 €	12,7 €	16,5 €	1 000 €	88 m ²	54
	Stable	9,5 €	10,6 €	12,2 €	1 025 €	100 m ²	124
Total	Mobile	10,8 €	12,6 €	15,6 €	550 €	50 m ²	3 872
	Stable	9,9 €	11,3 €	13,6 €	550 €	53 m ²	6 151



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

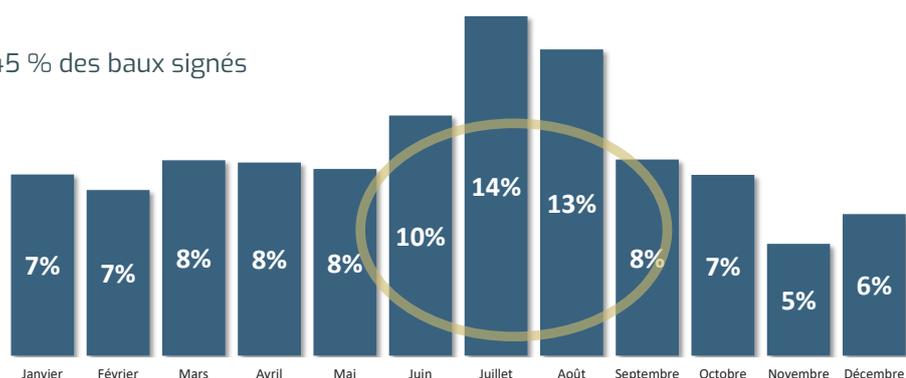
« Périphérie »		Loyer bas au m ²	Loyer médian au m ²	Loyer haut au m ²	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d'enquêtes
Appartements	Mobile	9,4 €	10,3 €	11,6 €	540 €	54 m ²	1 640
	Stable	9,0 €	9,8 €	11,1 €	540 €	56 m ²	2 702
Maisons	Mobile	7,8 €	8,3 €	9,3 €	870 €	105 m ²	155
	Stable	7,2 €	8,4 €	9,5 €	800 €	101 m ²	350
Total	Mobile	8,7 €	10,0 €	11,2 €	600 €	68 m ²	1 795
	Stable	8,5 €	9,5 €	10,6 €	586 €	70 m ²	3 052



Saisonnalité du marché locatif sur la métropole rennaise (mobiles)

Agglomération

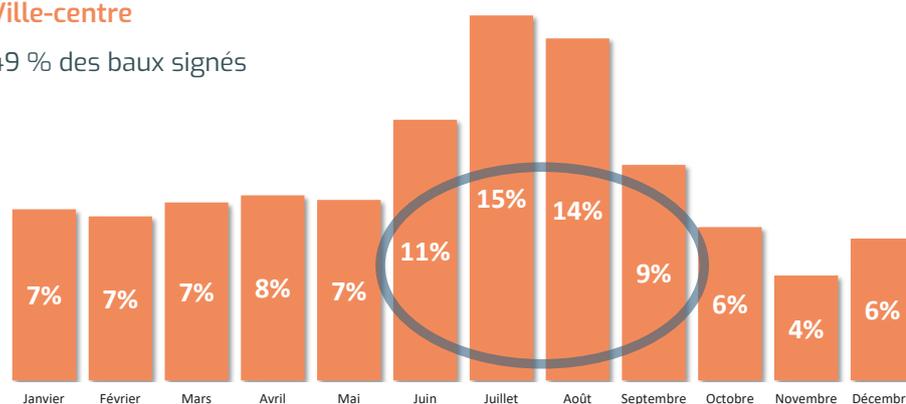
45 % des baux signés



45 % des baux sont signés au cours des 4 mois estivaux (Juin à septembre) dont 27 % rien qu'aux mois de juillet et août.

Ville-centre

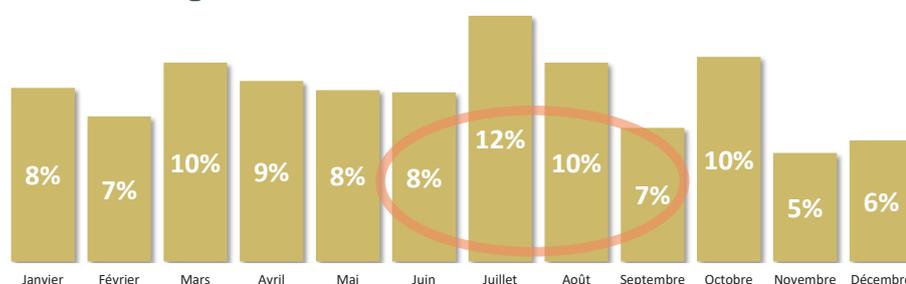
49 % des baux signés



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

37 % des baux signés



Contrairement à la ville-centre, les signatures des baux sur la périphérie sont plus échelonnées dans le temps. Par comparaison, 37 % des signatures se font durant la saison estivale.

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 2022 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) alors qu'il est similaire sur la ville-centre.

	Type de gestion	Loyer médian au m ²	Surf. moy.	Nb d' enquêtes	
« Agglomération »	Appartements	Déléguée	11,1 €	52 m ²	13 520
		Directe	11,2 €	55 m ²	667
	Maisons	Déléguée	9,3 €	104 m ²	553
		Directe	8,6 €	100 m ²	130
« Ensemble des logements »	Déléguée	11 €	54 m ²	14 073	
	Directe	10,8 €	60 m ²	797	

	Type de gestion	Loyer médian au m ²	Surf. moy.	Nb d' enquêtes	
« Ville-Centre »	Ensemble des logements	Déléguée	11,6 €	51 m ²	9 493
		Directe	11,6 €	53 m ²	530
« Périphérie »	Ensemble des logements	Déléguée	9,8 €	62 m ²	4 580
		Directe	9,5 €	74 m ²	267

3 Évolution des loyers

Sens de l'évolution des loyers des logements reloués

A partir d'un **échantillon de références (3 435 ref.)** présentes dans nos bases depuis une ou plusieurs années sur Rennes Métropole et dont le locataire a changé entre **2021-2022**,

nous avons analysé celles qui sont restées stables (évolution inférieure à l'IRL soit **0,85 %**), 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	298	9%
Stable	1 403	41%
Hausse	1 734	50%

Sens de l'évolution à la relocation	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4	Zone 5	Zone 6
Baisse	6%	8%	7%	12%	11%	15%
Stable	38%	38%	37%	45%	52%	45%
Hausse	56%	54%	56%	43%	37%	40%

Sens de l'évolution à la relocation	Ville-centre	Périphérie
Baisse	7%	12%
Stable	38%	47%
Hausse	55%	40%

Sens de l'évolution à la relocation	1p	2p	3p	4p+
Baisse	7%	9%	9%	11%
Stable	35%	41%	44%	45%
Hausse	58%	50%	47%	45%

Entre 2021 et 2022, la **moitié** des loyers à la relocation ont progressé au delà de **+0,85 %** (moyenne des variations de l'IRL en 2021), Cette hausse s'est principalement appliquée sur la ville-centre (**55 %**).

En **zone 5 (Communes Pôles)**, le taux de logements reloués avec un loyer stable est le plus important de la métropole (**52 %**).

La **zone 6 (Pôles de proximité)** se démarque des autres par un taux de logements reloués avec un loyer à la baisse le plus important (**15 %**).

Ce sont les petits logements qui rencontrent le plus fort taux de loyers en hausse (**58 %**).

Evolution des loyers à la relocation 2021 - 2022

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 2021-2022» 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 2021-2022		
			€/m ²				nb	%	
Rennes Métropole	Appart	11,9 €	↑	+0,4 €	540 €	50 m ²	5458	+340	+7%
	T1	16,1 €	→	0,0 €	405 €	26 m ²	1220	+41	+3%
	T2	12,1 €	↑	+0,4 €	515 €	43 m ²	2163	+172	+9%
	T3	10,3 €	↑	+0,3 €	650 €	63 m ²	1622	+114	+8%
	T4 +	10,0 €	↑	0,4 €	810 €	87 m ²	453	+13	+3%
	Maisons	8,7 €	→	- €	900 €	101 m ²	209	+3	+1%
	Ensemble	11,5 €	↑	+0,3 €	565 €	56 m ²	5667	+343	+6%

Les loyers de relocation ont évolué de **+0,3 €/m²** sur l'ensemble de l'agglomération.

Les T2 et T4+ ont connu les plus fortes évolutions sur la période 2021-2022 avec **+ 0,4 €/m²**.

Ville Centre

	Loyer méd. €/m ²	Evolution		Loyer méd.	Surf. moy.	Nb réf.	Diff. logements 2021-2022	
			€/m ²				nb	%
Ville - centre	12,6 €	↑	+0,4 €	540 €	48 m ²	3818	+314	+9%
Appart	12,6 €	↑	+0,4 €	540 €	48 m ²	3818	+314	+9%
T1	16,1 €	↓	-0,3 €	407 €	25 m ²	1113	+39	+4%
T2	12,5 €	↑	+0,3 €	531 €	42 m ²	1436	+166	+13%
T3	10,7 €	↑	+0,3 €	670 €	64 m ²	938	+90	+11%
T4 +	10,3 €	↑	+0,3 €	845 €	88 m ²	331	+19	+6%
Maisons	12,7 €	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS
Ensemble	12,6 €	↑	+0,5 €	550 €	50 m ²	3872	+321	+9%

Entre les deux périodes 2021-2022, les loyers de marché sur la ville-centre ont connu une augmentation de **+0,5 €/m²** majoritairement sur les appartements **(+0,4 €/m²)**.

Ce sont les appartements du centre-ville qui ont connu la plus forte augmentation sur la ville de Rennes **(+ 0,9 €/m²)**, notamment les **T2 (+ 0,8 €/m²)**.

Les **T4+** des quartiers périphériques ont enregistré les plus fortes hausse annuelle **(+ 1,4 €/m²)**.

	Loyer méd. €/m ²	Evolution		Loyer méd.	Surf. moy.	Nb réf.	Diff. logements 2021-2022	
			€/m ²				nb	%
Zone 1 « Centre-Ville »	14,0 €	↑	+ 0,9 €	531 €	45 m ²	1211	+102	+9%
Appart	14,0 €	↑	+ 0,9 €	531 €	45 m ²	1211	+102	+9%
T1	16,8 €	↓	-1,2 €	420 €	25 m ²	414	-2	0%
T2	13,3 €	↑	+0,8 €	555 €	42 m ²	446	+50	+13%
T3	11,1 €	↑	+0,4 €	725 €	65 m ²	240	+38	+19%
T4 +	11,3 €	→	0,0 €	1 015 €	98 m ²	111	+16	+17%
Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS
Ensemble	14,0 €	↑	+ 0,9 €	531 €	46 m ²	1215	+99	+9%



	Loyer méd. €/m ²	Evolution		Loyer méd.	Surf. moy.	Nb réf.	Diff. logements 2021-2022	
			€/m ²				nb	%
Zone 2 « Péricentre »	12,7 €	↑	+0,4 €	538 €	45 m ²	1494	+124	+9%
Appart	12,7 €	↑	+0,4 €	538 €	45 m ²	1494	+124	+9%
T1	15,6 €	→	0,0 €	400 €	25 m ²	447	+40	+10%
T2	12,6 €	↑	+0,4 €	522 €	40 m ²	533	+32	+6%
T3	10,9 €	↑	+0,3 €	660 €	62 m ²	392	+38	+11%
T4 +	10,4 €	→	0,0 €	845 €	83 m ²	122	+14	+13%
Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS
Ensemble	12,6 €	↑	+ 0,2 €	545 €	48 m ²	1512	+127	+9%



	Loyer méd. €/m ²	Evolution		Loyer méd.	Surf. moy.	Nb réf.	Diff. logements 2021-2022	
			€/m ²				nb	%
Zone 3 « Quartiers Périphériques »	11,1 €	↑	+ 0,3 €	560 €	54 m ²	1113	+88	+9%
Appart	11,1 €	↑	+ 0,3 €	560 €	54 m ²	1113	+88	+9%
T1	15,8 €	→	- €	390 €	27 m ²	252	+1	0%
T2	11,9 €	↑	+0,3 €	520 €	45 m ²	457	+84	+23%
T3	9,8 €	↑	+0,2 €	635 €	65 m ²	306	+14	+5%
T4 +	9,8 €	↑	+1,4 €	800 €	84 m ²	98	-11	-10%
Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS
Ensemble	11,1 €	↑	+0,4 €	569 €	57 m ²	1145	+95	+9%



Périphérie

	Loyer méd. €/m ²	Evolution		Loyer méd.	Surf. moy.	Nb réf.	Diff. logements 2021-2022	
			€/m ²				nb	%
Périphérie	10,3 €	↑	+0,1 €	540 €	54 m ²	1640	+26	+2%
Appart	10,3 €	↑	+0,1 €	540 €	54 m ²	1640	+26	+2%
T1	15,4 €	↑	+0,9 €	400 €	28 m ²	107	+2	+2%
T2	10,9 €	→	0,0 €	486 €	44 m ²	727	+6	+1%
T3	9,8 €	↑	+0,4 €	610 €	63 m ²	684	+24	+4%
T4 +	9,1 €	↑	+0,1 €	760 €	85 m ²	122	-6	-5%
Maisons	8,3 €			870 €	105 m ²	155		
Ensemble	10,0 €	↑	+0,3 €	600 €	68 m ²	1795	+22	+1%

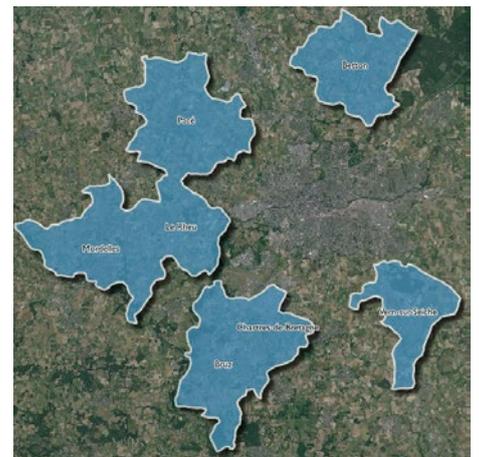
En périphérie, entre 2021 et 2022, l'ensemble des logements ont connu une hausse de leur loyer de relocation de **+0,3 €/m²**, soit **+0,1 €/m²** pour les appartements et **+0,2 €/m²** pour les maisons.

Les **T2** de la **zone 4 (Coeur de Métropole)** et les **T3** de la **zone 6 (Pôles de proximité)** ont enregistré les plus fortes hausses annuelle (**+1 €/m²** et **+0,7 €/m²**)

Zone 4 « Coeur de Métropole »	Loyer méd. €/m ²	Evolution		Loyer méd.	Surf. moy.	Nb réf.	Diff. logements 2021-2022	
			€/m ²				nb	%
Appart	10,8 €	↑	+0,1 €	565 €	55 m ²	734	+25	+4%
T1	14,5 €	→	-0,0 €	400 €	28 m ²	51	+1	+2%
T2	12,1 €	↑	+1,0 €	500 €	44 m ²	321	+24	+8%
T3	10,0 €	↑	+0,4 €	650 €	65 m ²	303	-6	-2%
T4 +	9,3 €	↓	-0,1 €	767 €	86 m ²	59	+6	+11%
Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS
Ensemble	10,7 €	→	0,0 €	580 €	60 m ²	766	+23	+3%



Zone 5 « Communes Pôles »	Loyer méd. €/m ²	Evolution		Loyer méd.	Surf. moy.	Nb réf.	Diff. logements 2021-2022	
			€/m ²				nb	%
Appart	10,3 €	↑	+0,1 €	520 €	53 m ²	569	-67	-11%
T1	NS	NS	- €	NS	NS	NS	NS	NS
T2	10,8 €	↑	+0,3 €	480 €	45 m ²	250	-54	-18%
T3	9,5 €	↑	+0,1 €	600 €	63 m ²	231	-1	0%
T4 +	NS	NS	- €	NS	NS	NS	NS	NS
Maisons	9,1 €		- €	1 000 €	105 m ²	57	-6	-10%
Ensemble	10,0 €	↑	+0,3 €	560 €	66 m ²	626	-73	-10%



Zone 6 « Pôles de Proximité »	Loyer méd. €/m ²	Evolution		Loyer méd.	Surf. moy.	Nb réf.	Diff. logements 2021-2022	
			€/m ²				nb	%
Appart	10,0 €	↑	0,5 €	515 €	55 m ²	337	+68	+25%
T1	NS	NS	- €	NS	NS	NS	NS	NS
T2	10,5 €	↓	-0,4 €	480 €	45 m ²	156	+36	+30%
T3	10,0 €	↑	+0,7 €	600 €	61 m ²	150	+31	+26%
T4 +	NS	NS	- €	NS	NS	NS	NS	NS
Maisons	7,8 €		- €	790 €	106 m ²	66	+4	+6%
Ensemble	8,9 €	→	0,0 €	635 €	77 m ²	403	+72	+22%



Loi Climat & Résilience - location des «passoires énergétiques»

La loi Climat & Résilience du 24 août 2021 redéfinit la notion de logement décent et se base sur le nouveau DPE, entré en vigueur le 1er juillet 2021, pour conditionner le droit de location des logements.

Pour être loué, et afin de lutter contre les **passoires énergétiques**, un logement devra respecter un niveau de performance énergétique.

- à compter du **1er janvier 2023** : sous le seuil de **450 kWh/m²/an** d'énergie finale ;
- à compter du **1er janvier 2025** : **classes A à F** - Les logements classés **G** du nouveau DPE ne seront plus décents.
- à compter du **1er janvier 2028** : **classes A à E** - Les logements classés **F** du nouveau DPE ne seront plus décents.
- à compter du **1er janvier 2034** : **classes A à D** - Les logements classés **E** du nouveau DPE ne seront plus décents.

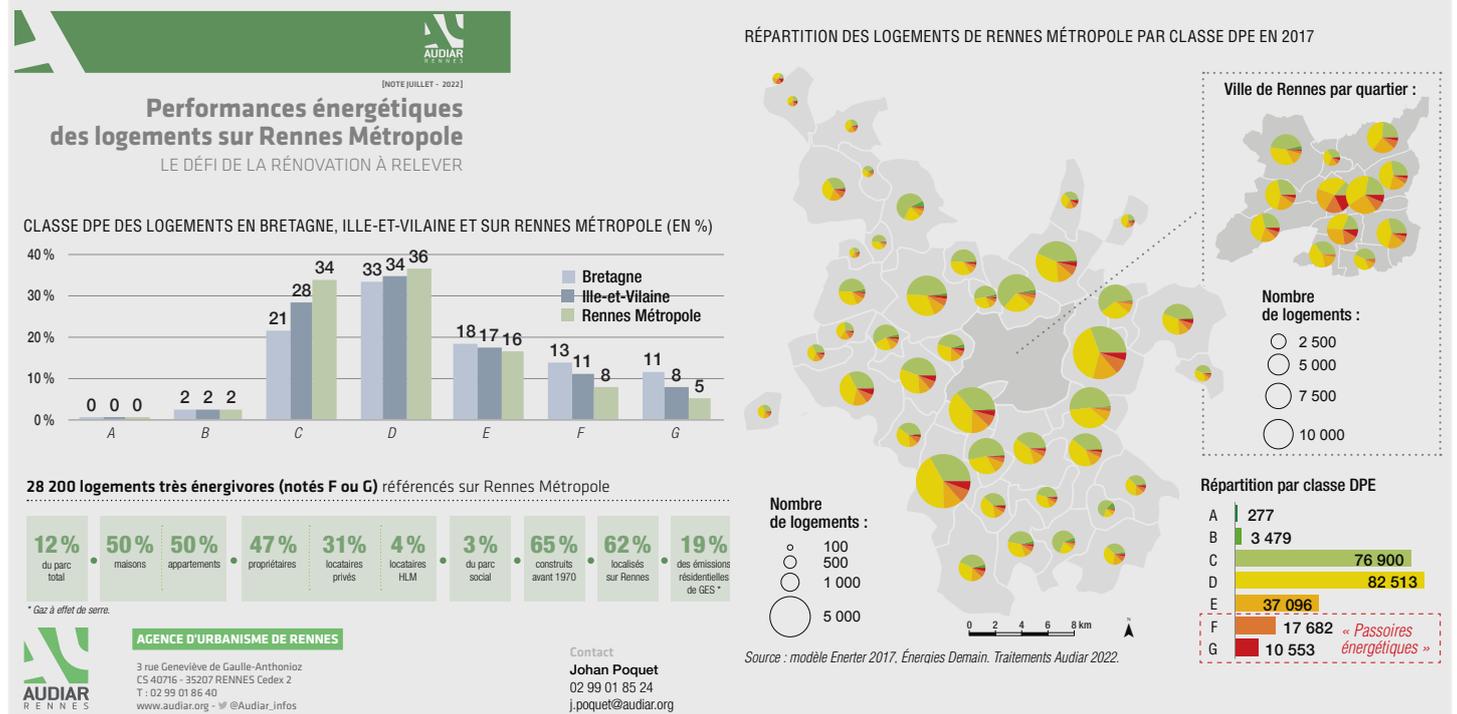
Le bailleur ne respectant les obligations fixées par la loi climat et résilience s'expose à des sanctions et pourra être mis en demeure de réaliser les travaux d'amélioration énergétique nécessaires.

Pour aider et inciter les propriétaires bailleurs à la rénovation énergétique de leur logement, des dispositifs d'aides financières existent sous forme de prêts, de primes ou d'avantages fiscaux.

Cette loi, depuis le **28 août 2022**, impose un **gel des loyers** pour les logements les plus énergivores (classés avec une étiquette énergétique **F ou G**). Les propriétaires ne peuvent plus augmenter leur loyer, même si celui-ci est **sous-évalué**.

L'application de l'IRL de même qu'une augmentation du loyer à la relocation n'est plus possible.

En juillet 2022, l'**AUDIAR (Agence d'Urbanisme de Rennes)** a réalisé une note de 8 pages sur les performances énergétiques des logements sur Rennes Métropole où ont été identifiés les 28 000 logements, notés F ou G, considérés comme « passoires énergétiques » à partir d'une modélisation reposant sur les nouvelles modalités de calcul du Diagnostic de performance énergétique (DPE) réformé en 2021. Note disponible à l'adresse www.audiar.org.



Modalités de révision du loyer DPE en cours de bail et «bouclier loyer»

Le loyer peut être révisé à l'initiative du bailleur une fois par an, à la date indiquée sur le bail ou à la date anniversaire du contrat si une clause du bail le prévoit. L'augmentation annuelle du loyer ne peut pas être supérieure à la variation de l'**Indice de référence des loyers (IRL)** publié chaque trimestre. L'année 2022 ayant subi une forte inflation, l'Etat a pris la décision de plafonner cet IRL en promulguant la loi du **16 août 2022** portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat. Ce «**bouclier loyer**» plafonne la hausse des IRL du 3ème trimestre 2022 au 2ème trimestre 2023, à **3,5 %** en métropole ; **2 %** en Corse ; **2,5 %** en Outre-mer.

5 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	9,8 €	13,7 €	10,6 €	9,1 €	8,4 €	7,7 €	9,4 €
	Loyer médian au m ²	11,2 €	15,6 €	11,7 €	9,9 €	9,4 €	8,8 €	10,9 €
	Loyer haut	13,4 €	18,6 €	13,0 €	10,7 €	10,8 €	10,2 €	13,1 €
	Loyer médian	540 €	400 €	500 €	625 €	795 €	850 €	562 €
	Surface moyenne	52 m ²	26 m ²	43 m ²	64 m ²	86 m ²	101 m ²	58 m ²
	Nombre d'enquêtes	14 187	2 663	5 729	4 411	1 384	683	14 870

	Niveaux de loyers	Ensemble des appartements	Appartements				Maisons	Ensemble des logements
			T1	T2	T3	T4+		
Centre-ville	Loyers bas	10,8 €	14,5 €	11,5 €	9,9 €	9,3 €	NS	10,8 €
	Loyer médian au m ²	12,8 €	16,1 €	12,8 €	10,6 €	10,3 €	NS	12,8 €
	Loyer haut	15,5 €	20,0 €	14,6 €	11,8 €	11,8 €	NS	15,6 €
	Loyer médian	548 €	420 €	546 €	695 €	900 €	NS	550 €
	Surface moyenne	49 m ²	26 m ²	43 m ²	65 m ²	94 m ²	NS	50 m ²
	Nombre d'enquêtes	3 159	932	1 196	673	358	NS	3 178
Péricentre	Loyers bas	10,6 €	13,7 €	11,3 €	9,7 €	8,9 €	10,1 €	10,6 €
	Loyer médian au m ²	12,1 €	15,4 €	12,3 €	10,5 €	10,3 €	10,9 €	12,0 €
	Loyer haut	14,2 €	18,9 €	14,0 €	11,4 €	11,3 €	14,7 €	14,3 €
	Loyer médian	540 €	400 €	511 €	660 €	829 €	1 035 €	550 €
	Surface moyenne	48 m ²	26 m ²	41 m ²	63 m ²	83 m ²	94 m ²	50 m ²
	Nombre d'enquêtes	3 706	954	1 403	995	354	65	3 771
Quartiers Périphériques	Loyers bas	9,3 €	13,1 €	10,3 €	8,8 €	8,1 €	9,3 €	9,3 €
	Loyer médian au m ²	10,5 €	15,2 €	11,3 €	9,5 €	8,9 €	10,5 €	10,5 €
	Loyer haut	12,5 €	17,5 €	12,3 €	10,3 €	10,3 €	12,2 €	12,5 €
	Loyer médian	540 €	392 €	495 €	600 €	740 €	920 €	550 €
	Surface moyenne	54 m ²	27 m ²	44 m ²	64 m ²	80 m ²	96 m ²	56 m ²
	Nombre d'enquêtes	2 980	527	1 229	907	317	94	3 074
Ville-Centre	Loyers bas	10,2 €	13,8 €	11,0 €	9,4 €	8,5 €	9,7 €	10,2 €
	Loyer médian au m ²	11,8 €	15,7 €	12,2 €	10,2 €	9,9 €	10,9 €	11,8 €
	Loyer haut	14,4 €	18,8 €	13,8 €	11,1 €	11,2 €	14,7 €	14,4 €
	Loyer médian	540 €	400 €	520 €	650 €	800 €	1 000 €	550 €
	Surface moyenne	50 m ²	26 m ²	43 m ²	64 m ²	86 m ²	94 m ²	52 m ²
	Nombre d'enquêtes	9 845	2 413	3 828	2 575	1 029	178	10 023

	Niveaux de loyers	Ensemble des appartements	Appartements				Maisons	Ensemble des logements
			T1	T2	T3	T4+		
Cœur de Métropole	Loyers bas	9,4 €	12,2 €	10,4 €	9,0 €	8,6 €	8,7 €	9,3 €
	Loyer médian au m ²	10,4 €	14,5 €	11,4 €	9,7 €	9,0 €	9,7 €	10,4 €
	Loyer haut	12,1 €	15,8 €	12,3 €	10,3 €	9,5 €	10,9 €	11,9 €
	Loyer médian	560 €	390 €	496 €	631 €	746 €	1 000 €	579 €
	Surface moyenne	55 m ²	28 m ²	44 m ²	65 m ²	86 m ²	111 m ²	63 m ²
	Nombre d'enquêtes	1 898	108	834	791	165	120	2 018
Communes Pôles	Loyers bas	9,1 €	11,4 €	9,9 €	8,8 €	8,2 €	8,1 €	8,9 €
	Loyer médian au m ²	10,0 €	14,4 €	10,5 €	9,4 €	8,9 €	9,2 €	9,7 €
	Loyer haut	11,1 €	16,8 €	11,3 €	10,1 €	10,0 €	9,7 €	10,6 €
	Loyer médian	520 €	375 €	472 €	595 €	760 €	890 €	570 €
	Surface moyenne	55 m ²	28 m ²	45 m ²	63 m ²	86 m ²	102 m ²	67 m ²
	Nombre d'enquêtes	1 612	109	711	664	128	171	1 783
Pôles de Proximité	Loyers bas	8,9 €	NS	9,8 €	8,8 €	7,3 €	6,8 €	7,7 €
	Loyer médian au m ²	9,8 €	NS	10,5 €	9,3 €	7,5 €	7,8 €	8,8 €
	Loyer haut	10,8 €	NS	11,4 €	10,0 €	8,5 €	8,5 €	10,1 €
	Loyer médian	544 €	NS	480 €	600 €	650 €	750 €	612 €
	Surface moyenne	57 m ²	NS	45 m ²	63 m ²	88 m ²	100 m ²	77 m ²
	Nombre d'enquêtes	832	NS	356	381	62	214	1 046
Périphérie	Loyers bas	9,1 €	12,2 €	10,0 €	8,9 €	8,1 €	7,4 €	8,5 €
	Loyer médian au m ²	10,0 €	14,4 €	10,9 €	9,5 €	8,8 €	8,3 €	9,6 €
	Loyer haut	11,3 €	16,3 €	11,7 €	10,1 €	9,5 €	9,5 €	10,8 €
	Loyer médian	540 €	390 €	480 €	600 €	741 €	805 €	590 €
	Surface moyenne	56 m ²	27 m ²	45 m ²	64 m ²	87 m ²	102 m ²	69 m ²
	Nombre d'enquêtes	4 342	250	1 901	1 836	355	505	4 847

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	10,9 €	14,5 €	11,4 €	9,2 €	7,5 €	7,7 €	10,2 €
	Loyer médian au m ²	13,2 €	16,0 €	12,4 €	10,2 €	10,1 €	9,5 €	12,4 €
	Loyer haut	15,8 €	20,5 €	15,2 €	11,6 €	11,7 €	12,2 €	15,6 €
	Loyer médian	500 €	412 €	500 €	645 €	884 €	685 €	525 €
	Surface moyenne	45 m ²	25 m ²	41 m ²	62 m ²	104 m ²	83 m ²	52 m ²
	Nombre d'enquêtes	1 244	443	471	204	126	97	1 341
1946 - 1970	Loyers bas	9,4 €	13,6 €	10,4 €	9,0 €	8,2 €	8,9 €	9,3 €
	Loyer médian au m ²	10,6 €	15,4 €	11,3 €	9,9 €	9,1 €	9,9 €	10,6 €
	Loyer haut	12,7 €	18,3 €	12,9 €	10,9 €	11,0 €	12,2 €	12,6 €
	Loyer médian	576 €	380 €	511 €	610 €	702 €	909 €	587 €
	Surface moyenne	57 m ²	26 m ²	43 m ²	64 m ²	79 m ²	106 m ²	60 m ²
	Nombre d'enquêtes	1 670	282	469	571	348	96	1 766
1971 - 1990	Loyers bas	9,5 €	13,8 €	10,4 €	8,4 €	8,1 €	8,1 €	9,1 €
	Loyer médian au m ²	11,5 €	15,6 €	11,7 €	9,4 €	9,1 €	8,9 €	10,8 €
	Loyer haut	14,5 €	18,1 €	13,1 €	10,5 €	10,2 €	10,2 €	13,8 €
	Loyer médian	509 €	410 €	500 €	596 €	801 €	890 €	540 €
	Surface moyenne	49 m ²	27 m ²	43 m ²	64 m ²	87 m ²	102 m ²	57 m ²
	Nombre d'enquêtes	1 884	688	676	299	221	110	1 994
1991 - 2005	Loyers bas	10,0 €	14,2 €	10,4 €	9,2 €	9,3 €	7,2 €	9,5 €
	Loyer médian au m ²	11,7 €	16,3 €	11,8 €	10,0 €	10,0 €	8,7 €	11,0 €
	Loyer haut	14,4 €	19,0 €	13,6 €	11,0 €	10,7 €	9,6 €	13,7 €
	Loyer médian	521 €	390 €	500 €	626 €	782 €	870 €	550 €
	Surface moyenne	48 m ²	24 m ²	43 m ²	64 m ²	83 m ²	107 m ²	57 m ²
	Nombre d'enquêtes	2 263	614	968	512	169	140	2 403
Après 2005	Loyers bas	9,6 €	12,4 €	10,7 €	9,2 €	8,7 €	7,4 €	9,4 €
	Loyer médian au m ²	10,7 €	12,9 €	11,4 €	9,9 €	9,4 €	8,5 €	10,5 €
	Loyer haut	12,0 €	14,7 €	12,4 €	10,6 €	10,4 €	9,4 €	11,8 €
	Loyer médian	564 €	395 €	502 €	634 €	819 €	920 €	587 €
	Surface moyenne	56 m ²	30 m ²	44 m ²	64 m ²	88 m ²	110 m ²	61 m ²
	Nombre d'enquêtes	7 126	636	3 145	2 825	520	240	7 366

	Niveaux de loyers	Ensemble des appartements	Appartements				Maisons	Ensemble des logements
			T1	T2	T3	T4+		
Avant 1946	Loyers bas	11,6 €	14,8 €	11,4 €	10,2 €	9,7 €	10,5 €	11,5 €
	Loyer médian au m ²	14,0 €	16,0 €	13,0 €	10,8 €	11,0 €	14,2 €	14,0 €
	Loyer haut	16,2 €	20,3 €	15,4 €	12,6 €	11,7 €	16,6 €	16,2 €
	Loyer médian	500 €	415 €	520 €	674 €	1 150 €	830 €	506 €
	Surface moyenne	43 m ²	25 m ²	41 m ²	62 m ²	109 m ²	79 m ²	46 m ²
	Nombre d'enquêtes	1 147	423	433	176	115	53	1 200
1946 - 1970	Loyers bas	9,4 €	13,8 €	10,4 €	9,0 €	8,2 €	9,4 €	9,4 €
	Loyer médian au m ²	10,7 €	15,6 €	11,5 €	9,9 €	9,3 €	10,4 €	10,7 €
	Loyer haut	12,8 €	18,5 €	13,0 €	10,8 €	11,1 €	12,2 €	12,8 €
	Loyer médian	578 €	380 €	520 €	610 €	711 €	1 128 €	585 €
	Surface moyenne	57 m ²	26 m ²	44 m ²	64 m ²	79 m ²	107 m ²	59 m ²
	Nombre d'enquêtes	1 555	256	421	537	341	60	1 615
1971 - 1990	Loyers bas	9,6 €	13,8 €	10,4 €	8,4 €	8,1 €	NS	9,6 €
	Loyer médian au m ²	11,7 €	15,6 €	11,9 €	9,5 €	9,1 €	NS	11,6 €
	Loyer haut	14,8 €	18,1 €	13,2 €	10,6 €	10,4 €	NS	14,7 €
	Loyer médian	510 €	410 €	508 €	600 €	800 €	NS	514 €
	Surface moyenne	49 m ²	27 m ²	43 m ²	64 m ²	86 m ²	NS	51 m ²
	Nombre d'enquêtes	1 765	674	626	258	207	NS	1 791
1991 - 2005	Loyers bas	10,8 €	14,7 €	11,2 €	9,6 €	9,4 €	NS	10,8 €
	Loyer médian au m ²	12,5 €	17,6 €	12,5 €	10,5 €	10,1 €	NS	12,4 €
	Loyer haut	15,3 €	20,3 €	14,5 €	11,7 €	10,8 €	NS	15,2 €
	Loyer médian	535 €	395 €	522 €	670 €	810 €	NS	540 €
	Surface moyenne	46 m ²	24 m ²	42 m ²	64 m ²	84 m ²	NS	49 m ²
	Nombre d'enquêtes	1 689	520	722	324	123	NS	1 716
Après 2005	Loyers bas	10,3 €	12,6 €	11,3 €	9,8 €	9,4 €	NS	10,3 €
	Loyer médian au m ²	11,4 €	13,0 €	12,1 €	10,4 €	10,3 €	NS	11,4 €
	Loyer haut	12,7 €	15,1 €	12,8 €	11,1 €	11,9 €	NS	12,7 €
	Loyer médian	575 €	400 €	521 €	666 €	879 €	NS	576 €
	Surface moyenne	54 m ²	29 m ²	44 m ²	65 m ²	90 m ²	NS	54 m ²
	Nombre d'enquêtes	3 689	540	1 626	1 280	243	NS	3 701

	Niveaux de loyers	Ensemble des appartements	Appartements				Maisons	Ensemble des logements
			T1	T2	T3	T4+		
Avant 1946	Loyers bas	8,5 €	NS	NS	NS	NS	NS	7,7 €
	Loyer médian au m ²	10,0 €	NS	NS	NS	NS	NS	9,4 €
	Loyer haut	11,7 €	NS	NS	NS	NS	NS	10,3 €
	Loyer médian	500 €	NS	NS	NS	NS	NS	590 €
	Surface moyenne	57 m ²	26 m ²	40 m ²	62 m ²	94 m ²	NS	70 m ²
	Nombre d'enquêtes	97	20	38	28	11	NS	141
1946 - 1970	Loyers bas	8,9 €	NS	NS	NS	NS	NS	8,6 €
	Loyer médian au m ²	10,4 €	NS	NS	NS	NS	NS	10,2 €
	Loyer haut	11,1 €	NS	NS	NS	NS	NS	11,4 €
	Loyer médian	490 €	NS	NS	NS	NS	NS	614 €
	Surface moyenne	53 m ²	29 m ²	42 m ²	66 m ²	75 m ²	NS	68 m ²
	Nombre d'enquêtes	115	26	48	34	7	NS	151
1971 - 1990	Loyers bas	8,9 €	NS	10,4 €	NS	NS	7,8 €	8,1 €
	Loyer médian au m ²	10,0 €	NS	11,1 €	NS	NS	8,4 €	9,1 €
	Loyer haut	11,4 €	NS	11,4 €	NS	NS	9,8 €	10,3 €
	Loyer médian	498 €	NS	490 €	NS	NS	850 €	731 €
	Surface moyenne	56 m ²	26 m ²	45 m ²	65 m ²	99 m ²	101 m ²	84 m ²
	Nombre d'enquêtes	119	14	50	41	14	84	203
1991 - 2005	Loyers bas	9,3 €	12,2 €	10,0 €	8,5 €	NS	6,7 €	8,3 €
	Loyer médian au m ²	10,1 €	15,4 €	10,4 €	9,5 €	NS	8,1 €	9,6 €
	Loyer haut	11,7 €	16,8 €	11,4 €	10,0 €	NS	9,2 €	10,7 €
	Loyer médian	500 €	390 €	480 €	584 €	NS	850 €	556 €
	Surface moyenne	52 m ²	26 m ²	46 m ²	63 m ²	81 m ²	108 m ²	69 m ²
	Nombre d'enquêtes	574	94	246	188	46	113	687
Après 2005	Loyers bas	9,2 €	11,1 €	10,2 €	9,0 €	8,5 €	7,4 €	8,9 €
	Loyer médian au m ²	10,0 €	12,4 €	11,0 €	9,5 €	9,0 €	8,5 €	9,7 €
	Loyer haut	11,1 €	13,6 €	11,7 €	10,1 €	9,4 €	9,3 €	10,8 €
	Loyer médian	562 €	386 €	480 €	606 €	769 €	916 €	590 €
	Surface moyenne	57 m ²	32 m ²	44 m ²	64 m ²	87 m ²	110 m ²	67 m ²
	Nombre d'enquêtes	3 437	96	1 519	1 545	277	228	3 665

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	10,2 €	14,0 €	10,9 €	9,5 €	8,8 €	8,0 €	9,9 €
	Loyer médian au m ²	11,9 €	16,1 €	12,1 €	10,3 €	10,0 €	8,7 €	11,5 €
	Loyer haut	14,6 €	19,1 €	13,4 €	11,2 €	11,1 €	10,5 €	14,2 €
	Loyer médian	540 €	405 €	515 €	650 €	810 €	900 €	565 €
	Surface moyenne	50 m ²	26 m ²	43 m ²	63 m ²	87 m ²	101 m ²	56 m ²
	Nombre d'enquêtes	5 458	1 220	2 163	1 622	453	209	5 667

	Niveaux de loyers	Ensemble des appartements	Appartements				Maisons	Ensemble des logements
			T1	T2	T3	T4+		
Centre-ville	Loyers bas	11,7 €	15,3 €	12,0 €	10,2 €	10,3 €	NS	11,8 €
	Loyer médian au m ²	14,0 €	16,8 €	13,3 €	11,1 €	11,3 €	NS	14,0 €
	Loyer haut	16,7 €	20,0 €	15,3 €	12,6 €	12,2 €	NS	16,7 €
	Loyer médian	531 €	420 €	555 €	725 €	1 015 €	NS	531 €
	Surface moyenne	45 m ²	25 m ²	42 m ²	65 m ²	98 m ²	NS	46 m ²
	Nombre d'enquêtes	1 211	414	446	240	111	NS	1 215
Péricentre	Loyers bas	10,9 €	13,7 €	11,6 €	10,1 €	9,5 €	NS	10,9 €
	Loyer médian au m ²	12,7 €	15,6 €	12,6 €	10,9 €	10,4 €	NS	12,6 €
	Loyer haut	15,1 €	20,3 €	14,6 €	12,1 €	10,9 €	NS	15,0 €
	Loyer médian	538 €	400 €	522 €	660 €	845 €	NS	545 €
	Surface moyenne	45 m ²	25 m ²	40 m ²	62 m ²	83 m ²	NS	48 m ²
	Nombre d'enquêtes	1 494	447	533	392	122	NS	1 512
Quartiers Périphériques	Loyers bas	9,6 €	12,8 €	10,8 €	9,0 €	8,1 €	NS	9,6 €
	Loyer médian au m ²	11,1 €	15,8 €	11,9 €	9,8 €	9,8 €	NS	11,1 €
	Loyer haut	13,0 €	18,0 €	12,9 €	10,7 €	10,6 €	NS	13,0 €
	Loyer médian	560 €	390 €	520 €	635 €	800 €	NS	569 €
	Surface moyenne	54 m ²	27 m ²	45 m ²	65 m ²	84 m ²	NS	57 m ²
	Nombre d'enquêtes	1 113	252	457	306	98	NS	1 145
Ville-Centre	Loyers bas	10,8 €	14,2 €	11,6 €	9,7 €	9,1 €	10,5 €	10,8 €
	Loyer médian au m ²	12,6 €	16,1 €	12,5 €	10,7 €	10,3 €	12,7 €	12,6 €
	Loyer haut	15,6 €	19,6 €	14,6 €	11,6 €	11,7 €	16,5 €	15,6 €
	Loyer médian	540 €	407 €	531 €	670 €	845 €	1 000 €	550 €
	Surface moyenne	48 m ²	25 m ²	42 m ²	64 m ²	88 m ²	88 m ²	50 m ²
	Nombre d'enquêtes	3 818	1 113	1 436	938	331	54	3 872

	Niveaux de loyers	Ensemble des appartements	Appartements				Maisons	Ensemble des logements
			T1	T2	T3	T4+		
Cœur de Métropole	Loyers bas	9,5 €	12,3 €	10,7 €	9,4 €	8,7 €	NS	9,5 €
	Loyer médian au m ²	10,8 €	14,5 €	12,1 €	10,0 €	9,3 €	NS	10,7 €
	Loyer haut	12,2 €	16,0 €	12,4 €	11,0 €	9,4 €	NS	12,2 €
	Loyer médian	565 €	400 €	500 €	650 €	767 €	NS	580 €
	Surface moyenne	55 m ²	28 m ²	44 m ²	65 m ²	86 m ²	NS	60 m ²
	Nombre d'enquêtes	734	51	321	303	59	NS	766
Communes Pôles	Loyers bas	9,4 €	NS	10,0 €	8,6 €	NS	8,7 €	9,0 €
	Loyer médian au m ²	10,3 €	NS	10,8 €	9,5 €	NS	9,1 €	10,0 €
	Loyer haut	11,5 €	NS	11,9 €	10,6 €	NS	9,7 €	11,2 €
	Loyer médian	520 €	NS	480 €	600 €	NS	1 000 €	560 €
	Surface moyenne	53 m ²	NS	45 m ²	63 m ²	NS	105 m ²	66 m ²
	Nombre d'enquêtes	569	NS	250	231	NS	57	626
Pôles de Proximité	Loyers bas	9,1 €	NS	10,0 €	9,1 €	NS	7,4 €	7,8 €
	Loyer médian au m ²	10,0 €	NS	10,5 €	10,0 €	NS	7,8 €	8,9 €
	Loyer haut	10,8 €	NS	11,3 €	10,1 €	NS	8,4 €	10,1 €
	Loyer médian	515 €	NS	480 €	600 €	NS	790 €	635 €
	Surface moyenne	55 m ²	NS	45 m ²	61 m ²	NS	106 m ²	77 m ²
	Nombre d'enquêtes	337	NS	156	150	NS	66	403
Périphérie	Loyers bas	9,4 €	12,1 €	10,1 €	9,1 €	8,4 €	7,8 €	8,7 €
	Loyer médian au m ²	10,3 €	15,4 €	10,9 €	9,8 €	9,1 €	8,3 €	10,0 €
	Loyer haut	11,6 €	18,9 €	12,2 €	10,4 €	10,0 €	9,3 €	11,2 €
	Loyer médian	540 €	400 €	486 €	610 €	760 €	870 €	600 €
	Surface moyenne	54 m ²	28 m ²	44 m ²	63 m ²	85 m ²	105 m ²	68 m ²
	Nombre d'enquêtes	1 640	107	727	684	122	155	1 795

