

Les loyers du parc privé

Résultats 2023

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 MÉTROPOLÉ

1	Éléments de cadrages	P.8
2	Les principaux déterminants des niveaux de loyers	P.17
●	La situation géographique	P.17
●	La typologie de logements	P.34
●	La période de construction du logement	P.38
●	La date d'emménagement du locataire	P.40
●	Le mode de gestion du propriétaire	P.41
3	Évolution des loyers	P.43
4	Point juridique	P.46
5	Focus	P.49
6	Tableaux récapitulatifs	P.50



© 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.



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

■ AFEDIM GESTION	■ FONCIA COLBERT
■ AGENCE BIZEUL	■ FONCIA DES LACS
■ AJP IMMOBILIER	■ FONCIA LOIRE ATLANTIQUE
■ BOYER IMMOBILIER	■ FONCIA MANSART
■ BREIZH GEO IMMO	■ FONCIA RENNES ROUAULT
■ CA IMMOBILIER SERVICES	■ FONCIA SEINE OUEST
■ CABINET CHATEAUBRIAND IMMOBILIER	■ FONCIA TERRE OCCITANE
■ CABINET GENDROT	■ GIBOIRE IMMOBILIER
■ CDC HABITAT	■ KERMARREC
■ CITYA BELVIA RENNES	■ LEGENDRE
■ CITYA CAGIL	■ NEONOT
■ CITYA LE SYNDIC	■ NEXITY LAMY
■ CITYA LECOURTOIS	■ NOTAIRE DYADEIS
■ CITYA LES REMPARTS	■ ORALIA CABINET LESCALLIER
■ CITYA LIBERTÉ	■ S.A.S. C.A.B.H.T.
■ CITYA NANTES	■ SAGESTIMM
■ COGIR	■ SAS SCAPRIM PM
■ DAUCHEZ	■ SCP PIERRE-YVES ODY
■ DIARD IMMOBILIER	■ SERGIC
■ FONCIA ARMOR	■ SQUARE HABITAT SAS
■ 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 :

- **15 236** logements locatifs privés loués vides, dont **838** en gestion directe et **14 397** en gestion déléguée à un professionnel sur le périmètre de **Rennes Métropole**. La collecte représente **25 %** du parc locatif privé de l'agglomération rennaise.

- **1 263** logements locatifs privés loués vides, dont **173** en gestion directe et **1 090** en gestion déléguée à un professionnel sur le périmètre de **Vitré Communauté**. La collecte représente **19 %** du parc locatif privé de l'agglomération vitréenne.

- **1 361** logements locatifs privés loués vides, dont **158** en gestion directe et **1 203** en gestion déléguée à un professionnel sur le périmètre de **Saint-Malo Agglomération**. La collecte représente **18 %** 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.

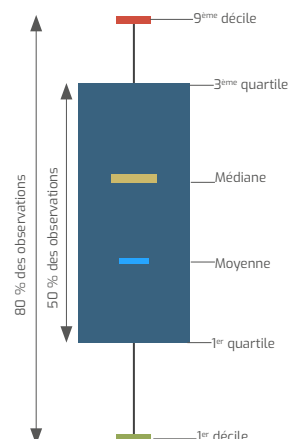
Médiane : 50 % des loyers au m² au-dessous, 50 % des loyers au m² sont au-dessus.

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

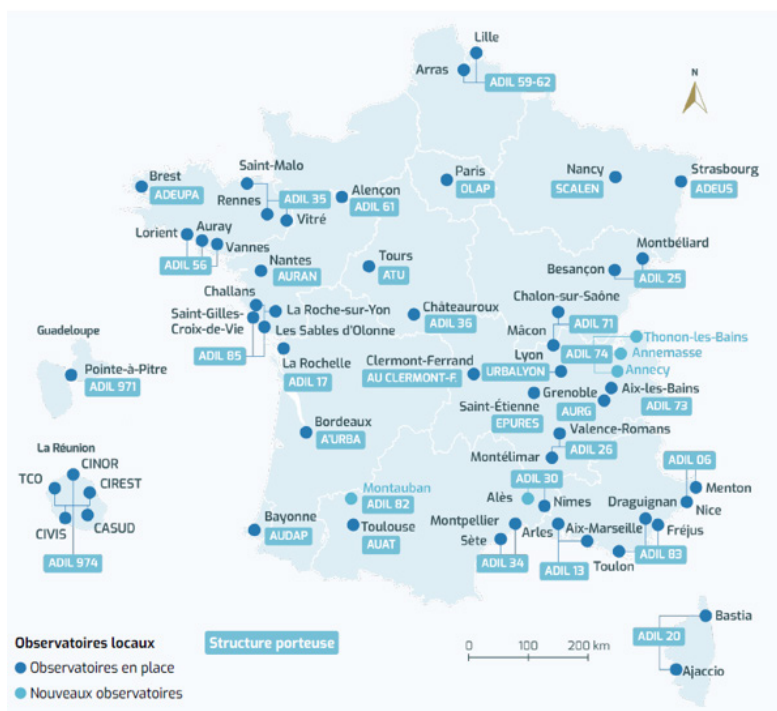
L'observatoire des loyers de l'agglomération rennaise s'inscrit dans un réseau national.

Après une première année d'expérimentation en 2013, le projet se poursuit et s'est étendu sur plus de **34 observatoires** locaux des loyers en 2023 portés par des ADIL et des agences d'urbanisme.

Les derniers observatoires en date :

ADIL 74 : Agglomérations de Thonon-les-Bains, Annemasse et Annecy

ADIL 30 : Agglomération D'Alès



● **34**
OLL

● **58**
agglomérations
observées

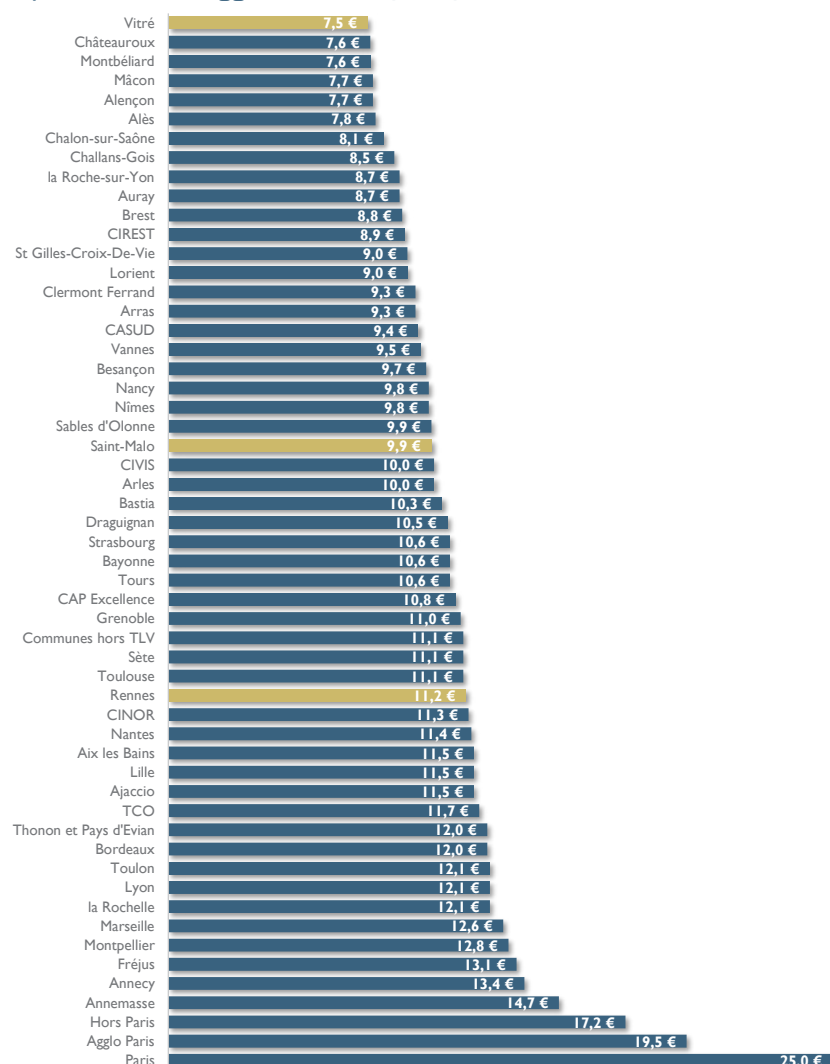
● **+ de 50 %**
du parc locatif
privé couvert

● Un réseau
en croissance :
● **+11**
agglomérations
en 5 ans

3 Les résultats nationaux

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

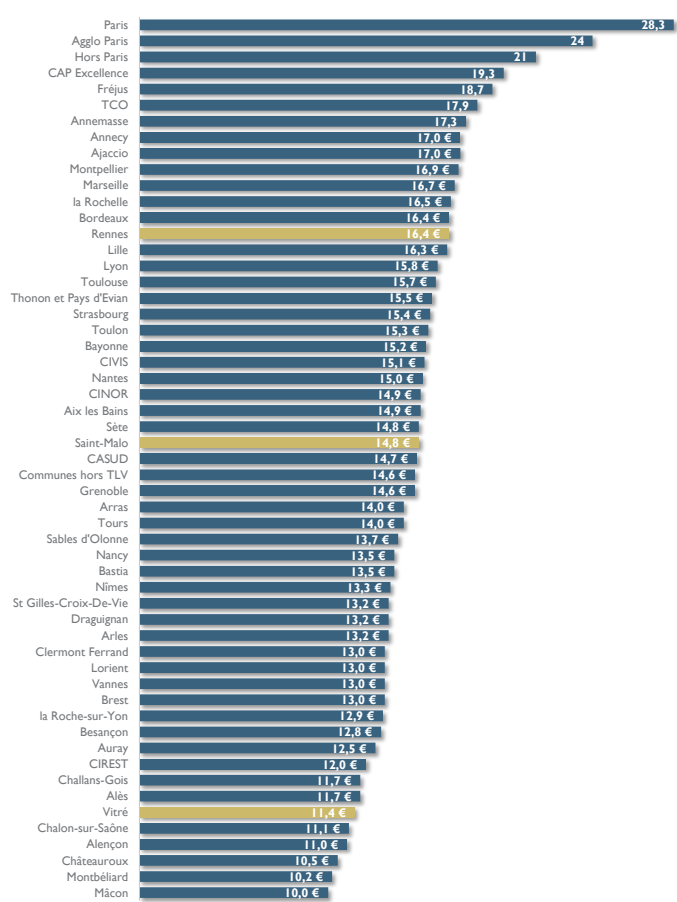
Loyer médian des agglomérations (€/m²)



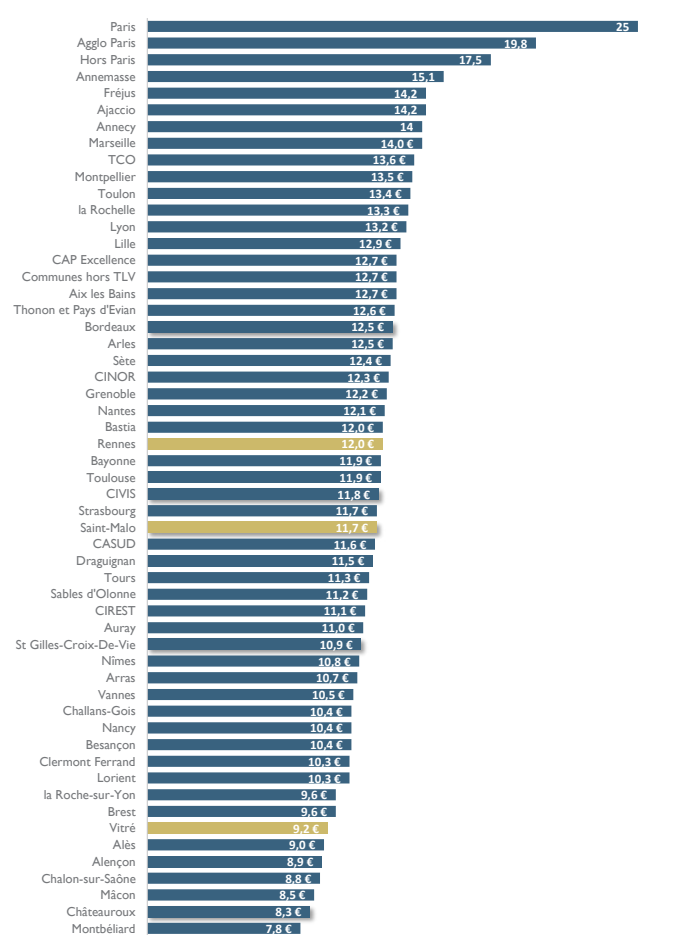
Les niveaux de loyers en France par typologie

Tous les résultats des OLL nationaux ne sont pas disponibles

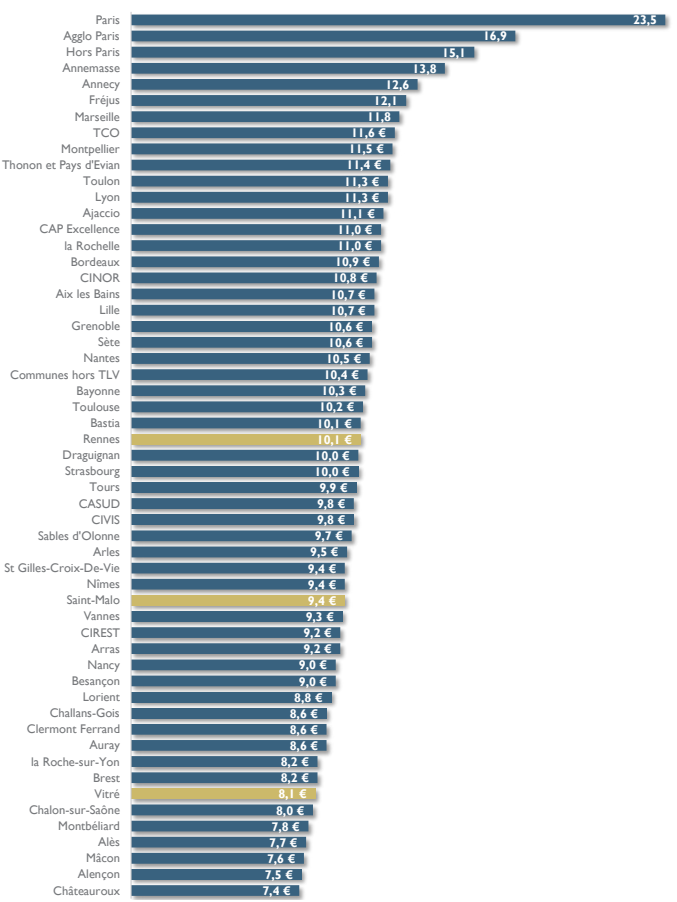
Une pièce (€/m²)



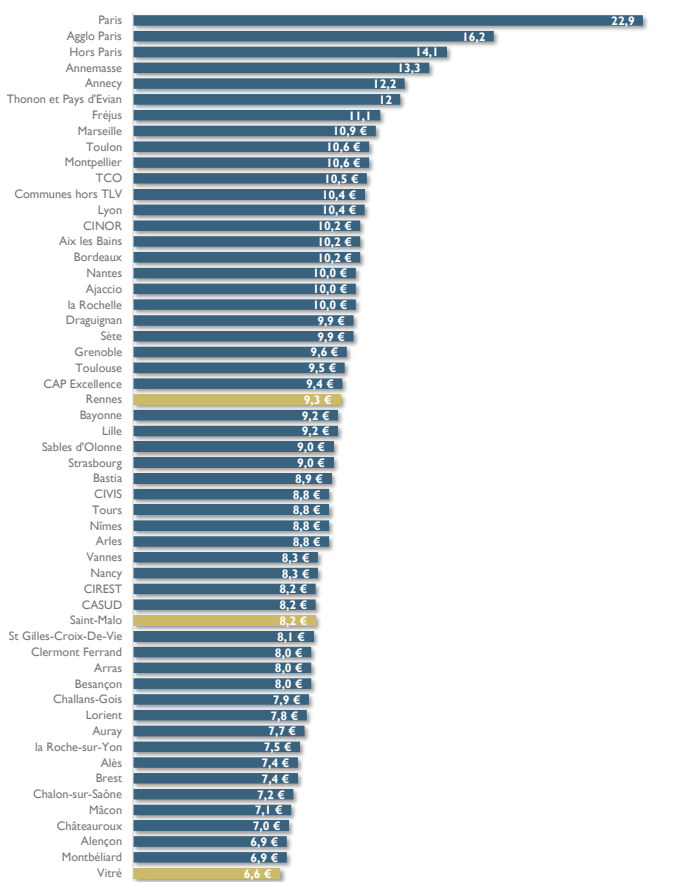
Deux pièces (€/m²)



Trois pièces (€/m²)



Quatre pièces et + (€/m²)



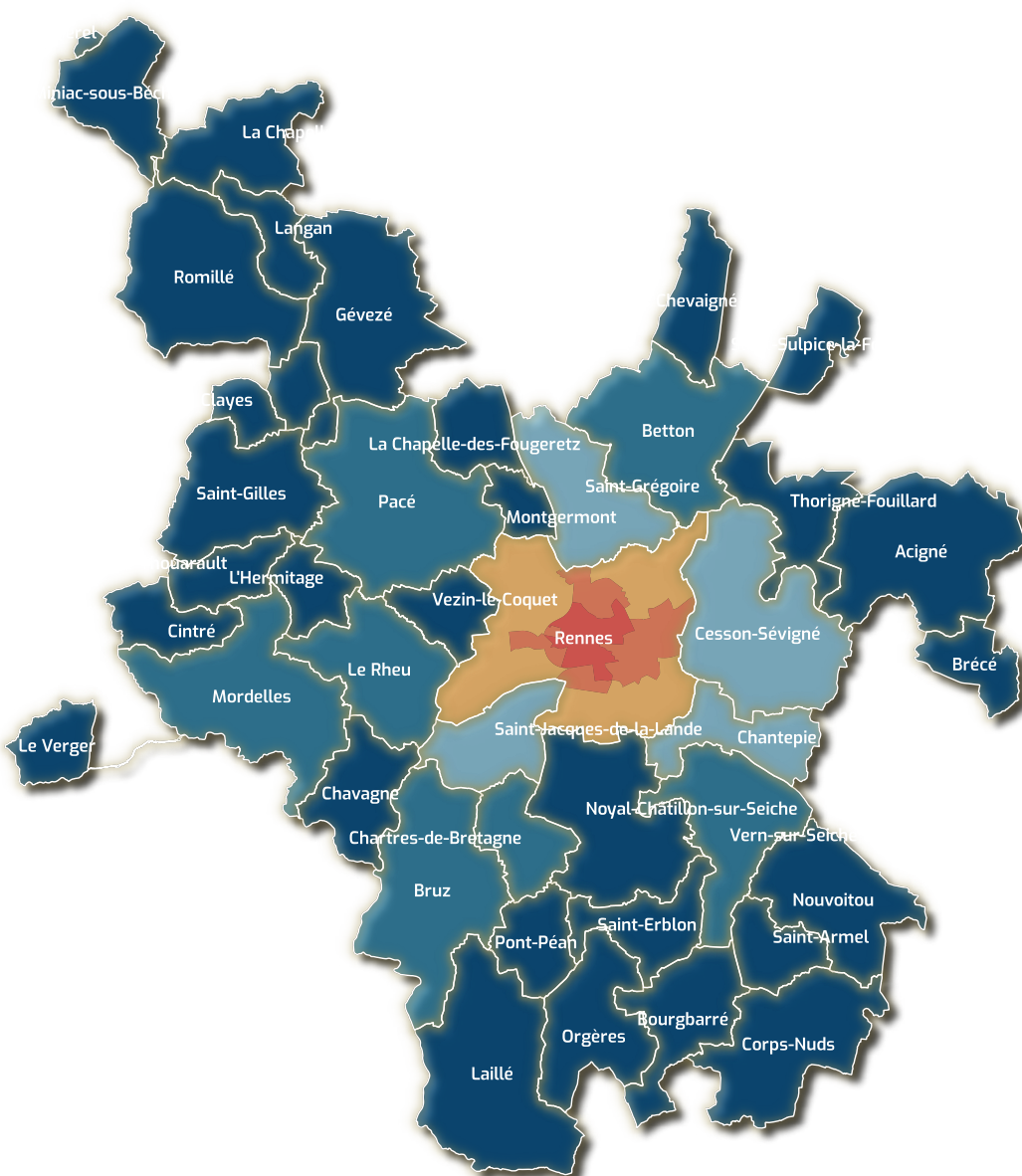


1 Éléments de cadrages

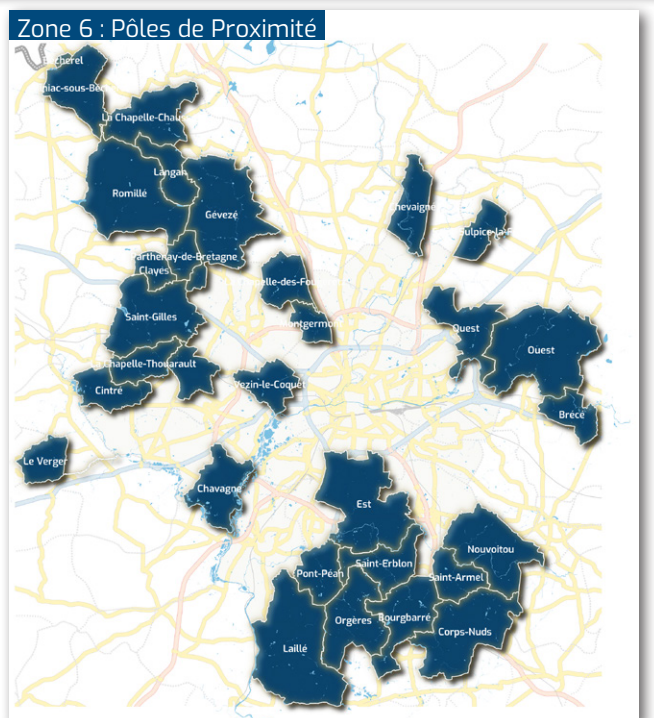
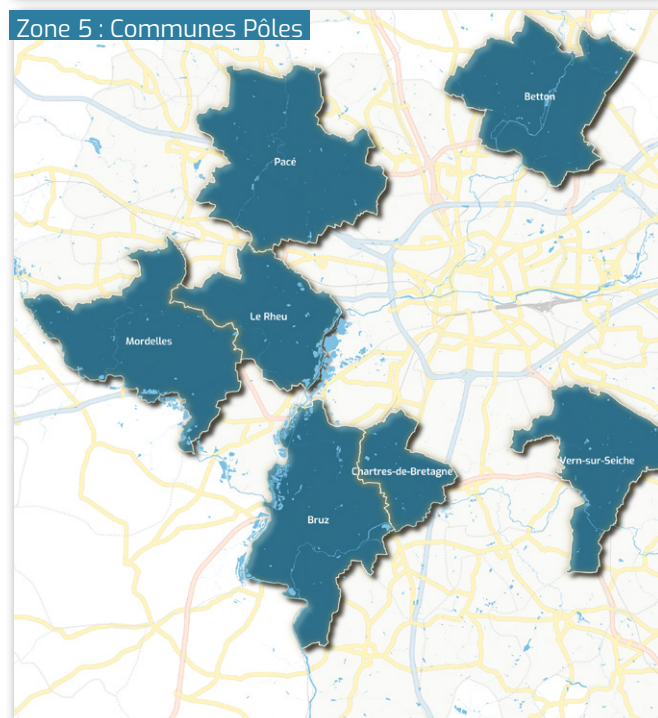
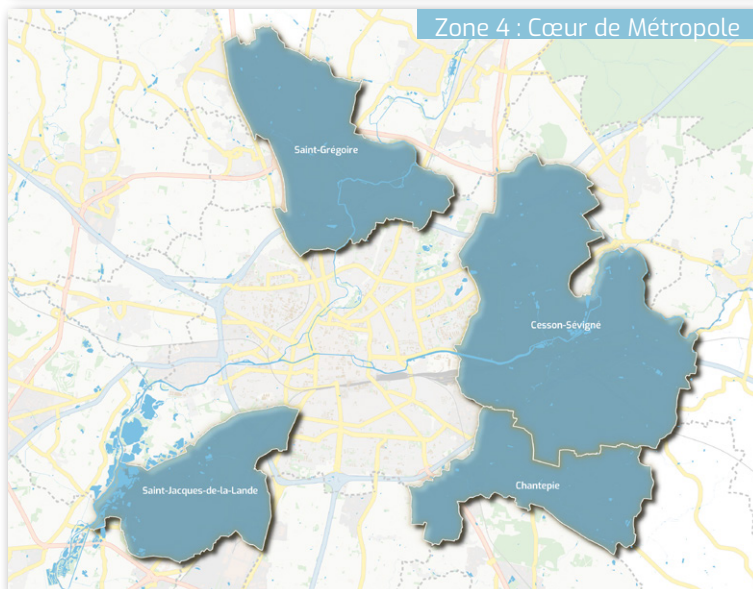
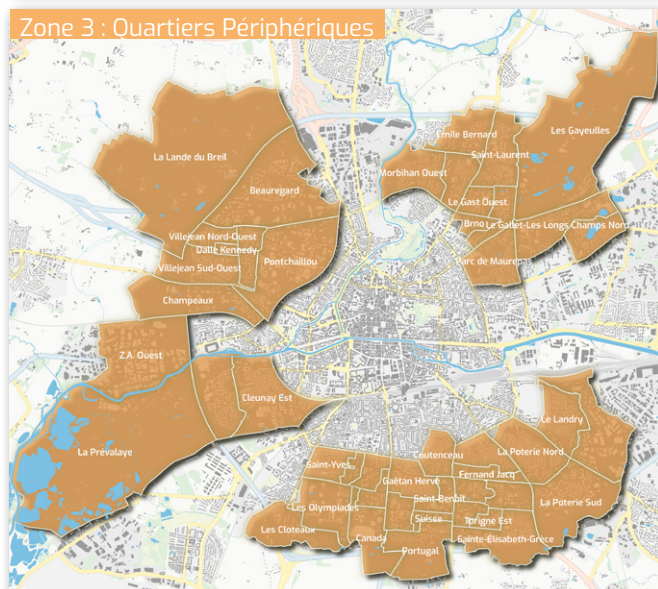
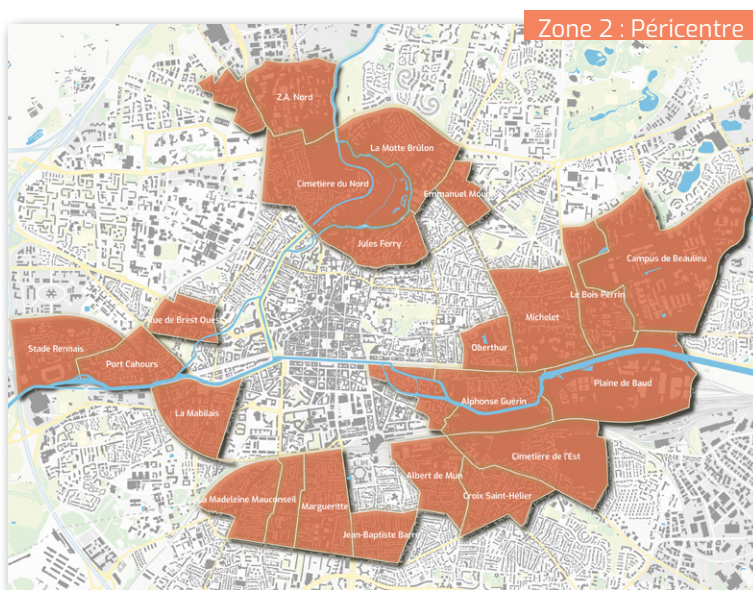
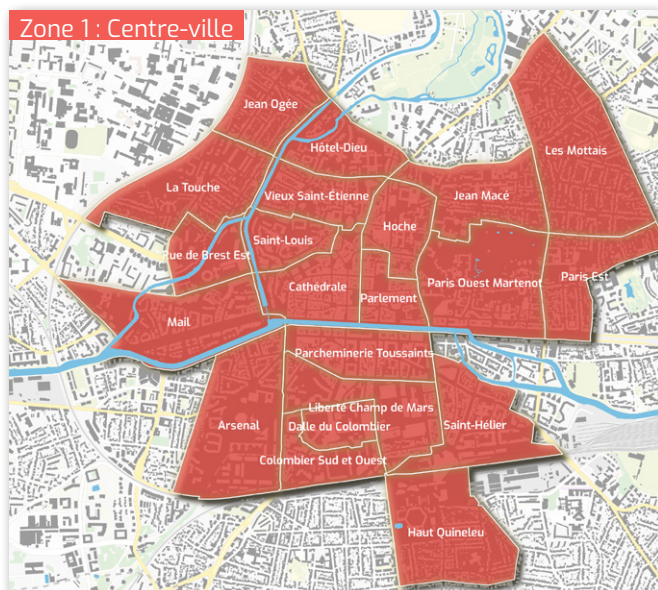
Périmètre de l'observatoire local des loyers à l'échelle de Rennes Métropole

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.



Les zones d'observation de Rennes Métropole



Composition des différentes zones d'observation

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

Les chiffres clés du parc locatif privé de Rennes Métropole

Évolution annuelle moyenne du parc locatif privé entre 2015 et 2020

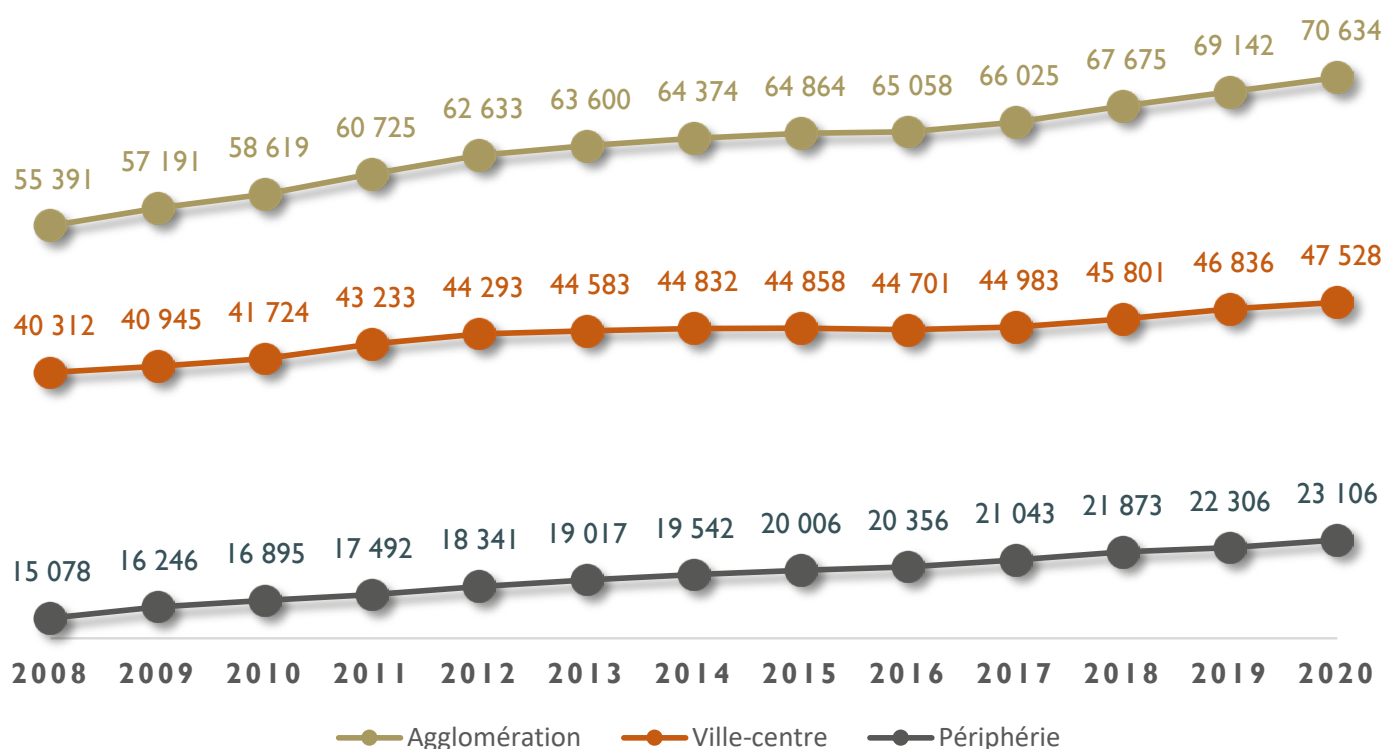
Zones OLL	Nombre de logements	Logements locatifs privés	Part dans les résidences principales	Part dans l'agglomération	Evolution annuelle moyenne 2015 - 2020		Part des logements locatifs privé		Part des logements locatifs HLM	Part des propriétaires occupants
							Vides	Meublés		
Zone 1	30 183	16 325	54%	23%	-98	-0,6%	46%	8%	10%	33%
Zone 2	33 562	15 839	47%	22%	261	1,7%	39%	8%	14%	36%
Zone 3	52 800	15 363	29%	22%	371	2,6%	24%	5%	32%	36%
Rennes	116 545	47 528	41%	67%	534	1,2%	34%	7%	21%	35%
Zone 4	23 998	7 125	30%	10%	205	3,2%	27%	2%	16%	53%
Zone 5	34 053	8 440	25%	12%	211	2,7%	22%	3%	14%	60%
Zone 6	45 286	7 540	17%	11%	204	3,0%	16%	1%	13%	69%
Périphérie	103 337	23 106	22%	33%	620	2,9%	21%	2%	14%	62%
Métropole	219 882	70 634	32%	100%	1154	1,7%	28%	4%	18%	48%

Source : INSEE - FDL 2020

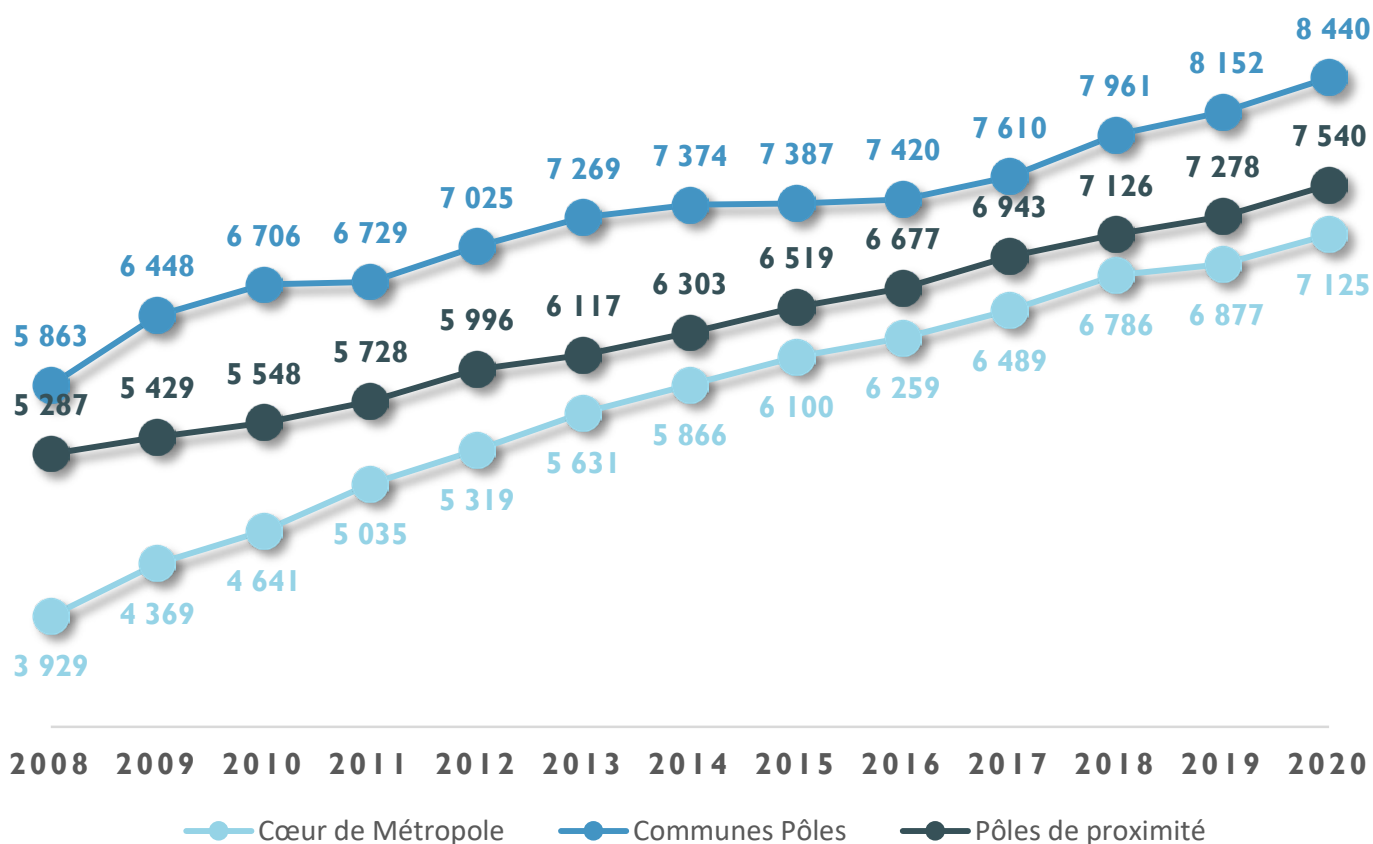
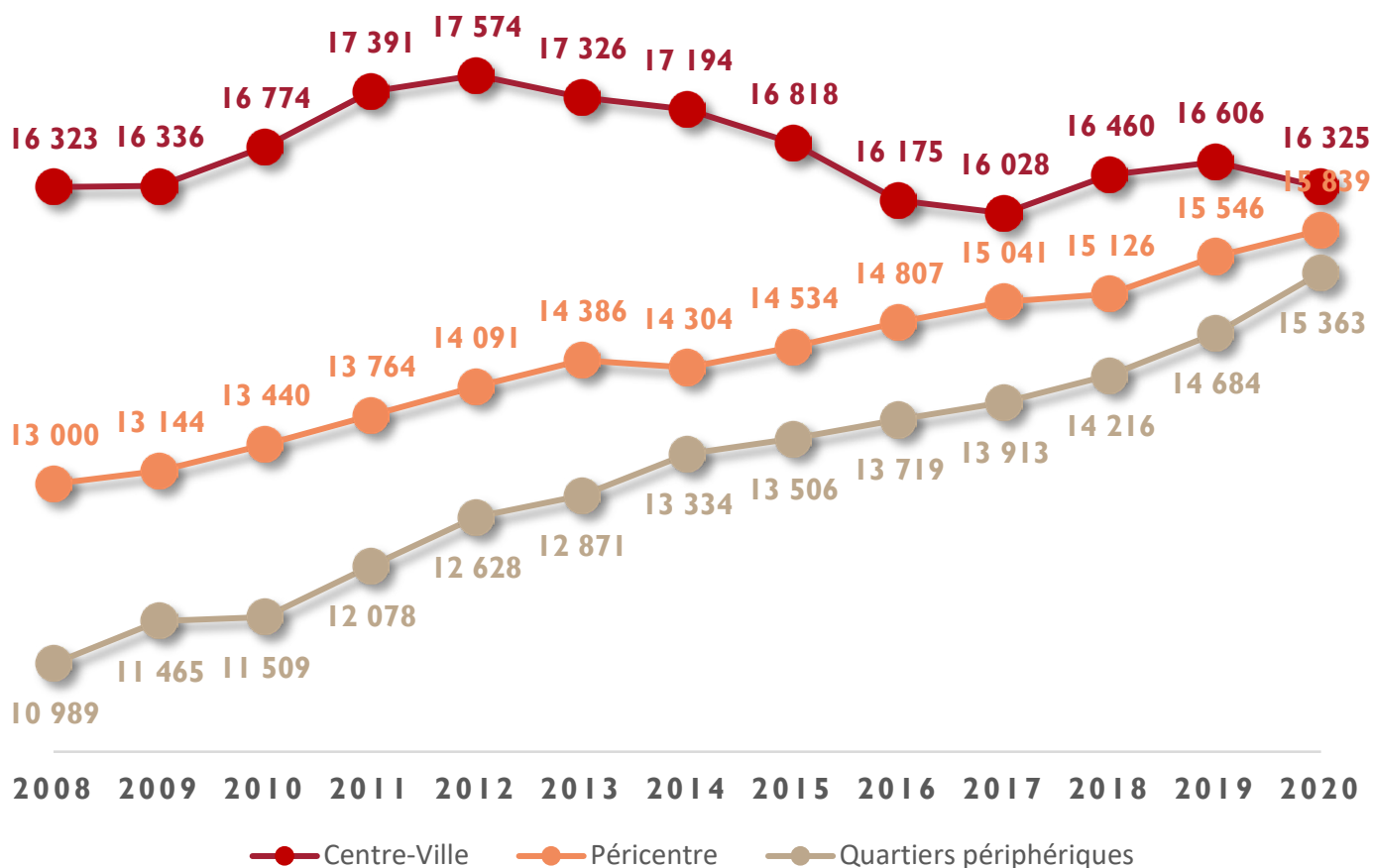
La métropole rennaise compte, selon le dernier recensement 2020 de l'INSEE, **219 882** résidences principales.

Le parc de logements locatifs privés continue sa progression annuelle sur l'ensemble du territoire de la métropole rennaise (**+1,7 % / an**). Il représente **32 %** des résidences principales avec

70 634 logements dont plus de **47 000** sur la seule ville de Rennes. Si la ville de Rennes connaît une évolution de son parc locatif privé modérée (**+1,2 % / an**), voire négative au centre-ville (**-0,6 %**) la périphérie enregistre une hausse plus importante (**+ 2,9 %/an**) notamment en première couronne (**+3,2 %/an**).



Source : INSEE - FDL 2020

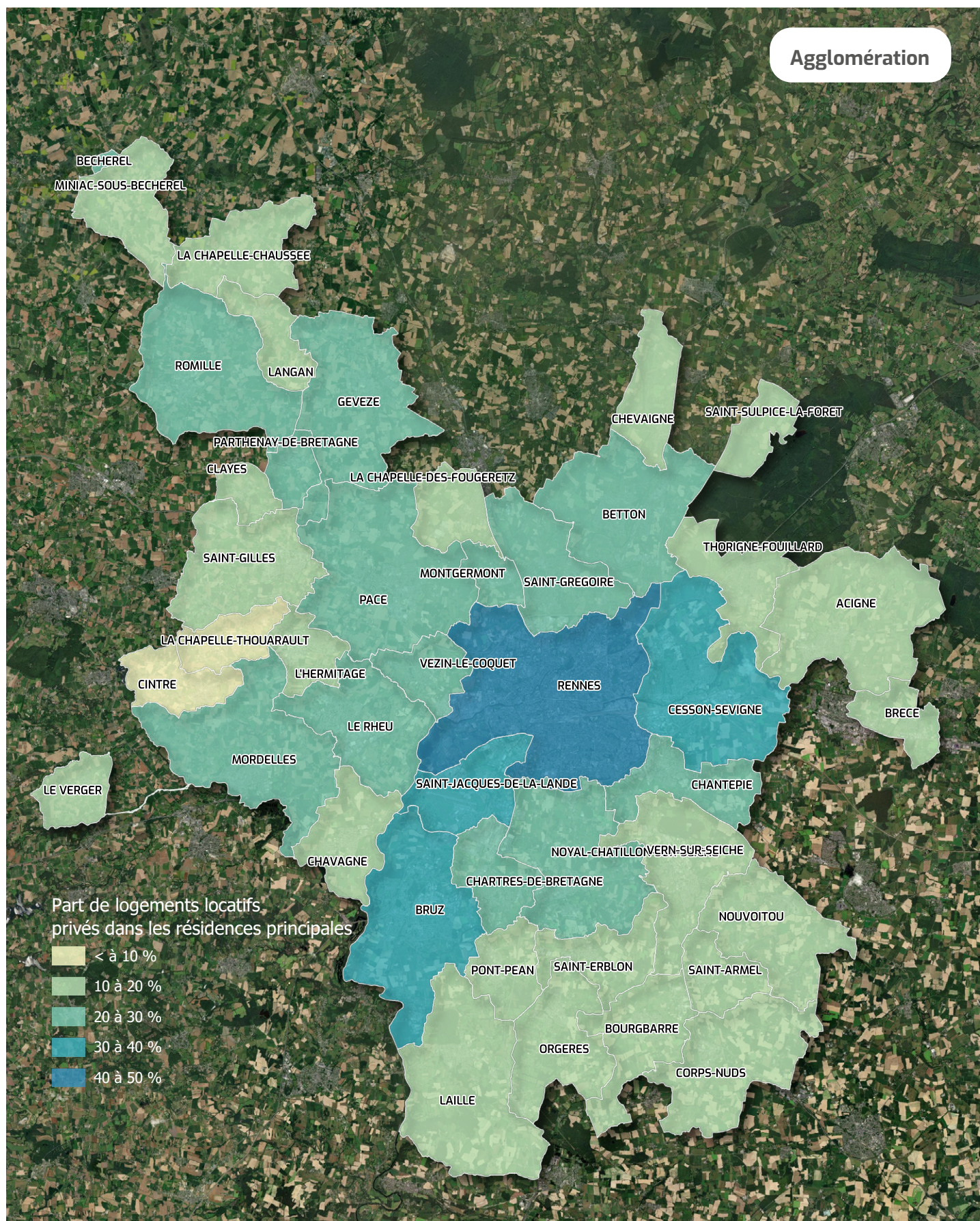




© Plaine de Baud de nuit - Franck Hamon

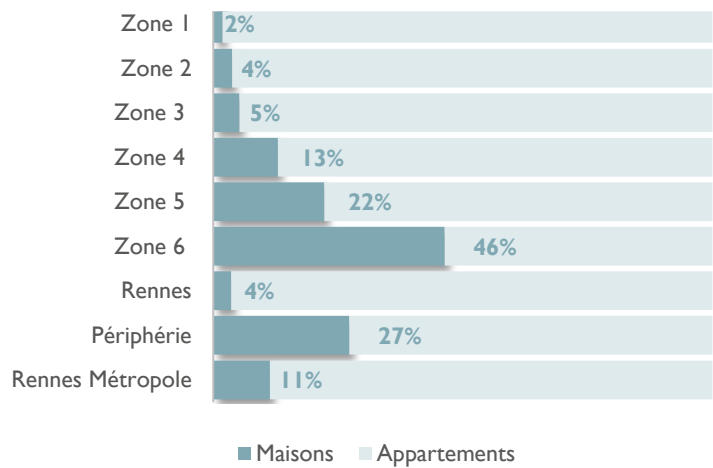


© Parc de Saint-Jacques-de-la-Lande- Franck Hamon



Typologie du parc selon la localisation

Source : INSEE - FDL 2020

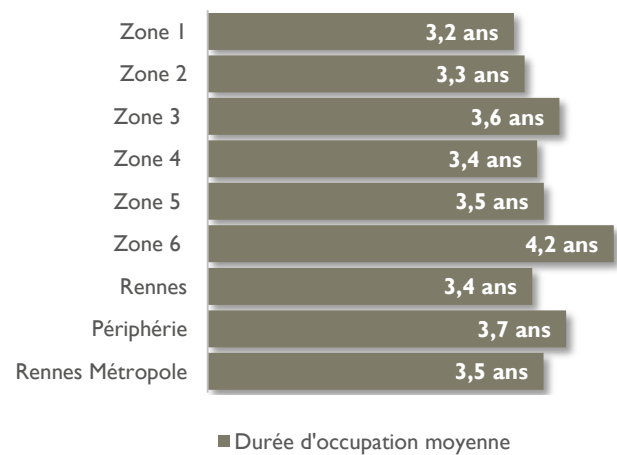


Le parc de la métropole rennaise est essentiellement constitué de logements collectifs (89 %) concentrés en majorité sur la ville de Rennes (96 %).

Les 4 pièces et + représentent 21 % du parc locatif privé de la métropole (30 % pour la périphérie, 17 % pour Rennes).

Durée d'occupation moyenne des logements

Source : INSEE - FDL 2020



La durée d'occupation moyenne des logements à Rennes est relativement basse. En 2020, un ménage restait en moyenne 3,5 ans dans son logement sur l'agglomération. 3,4 ans sur la ville de Rennes et 3,7 ans sur le reste de l'agglomération.

Évolution du parc locatif privé par typologie (2015-2020)

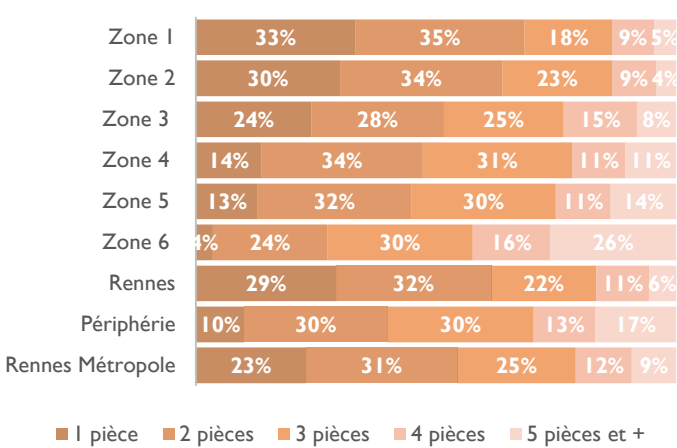
Source : INSEE - FDL 2020

	Agglomération		Ville centre		Périphérie	
T1	+0,8%	↑	+0,6%	↑	+1,9%	↑
T2	+2,3%	↑	+1,5%	↑	+4,1%	↑
T3	+1,8%	↑	+0,7%	↑	+3,6%	↑
T4	+2,3%	↑	+2,6%	↑	+1,8%	↑
T5+	+1,2%	↑	+1,2%	↑	+1,2%	↑
Total	+1,7%	↑	+1,2%	↑	+2,9%	↑

Le parc locatif privé enregistre une hausse annuelle moyenne de +1,7 % sur la période 2015-2020, notamment en périphérie (+2,9 %). La progression annuelle est particulièrement importante sur les 2 et 4 pièces surtout en périphérie, ainsi que les 2-3 pièces sur la ville de Rennes.

Typologie du parc selon la taille du logement

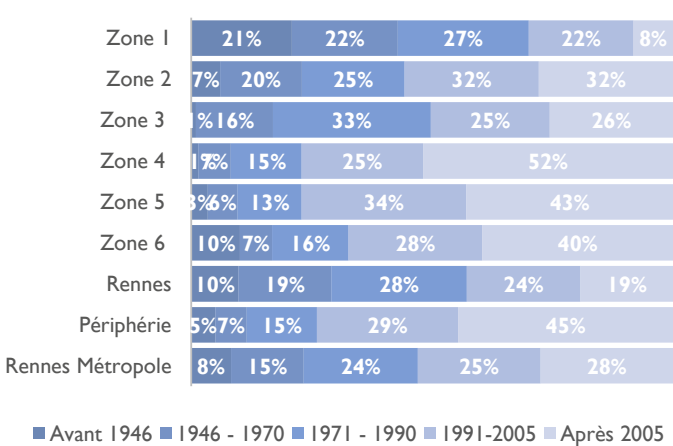
Source : INSEE - FDL 2020



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 2020



Avec 28 % de logements livrés après 2005, le territoire est marqué par une forte dynamique de construction, notamment sur la périphérie (45 % 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 2020

	Agglomération	Ville centre	Périphérie
< à 20 ans	9%	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%

75 % 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

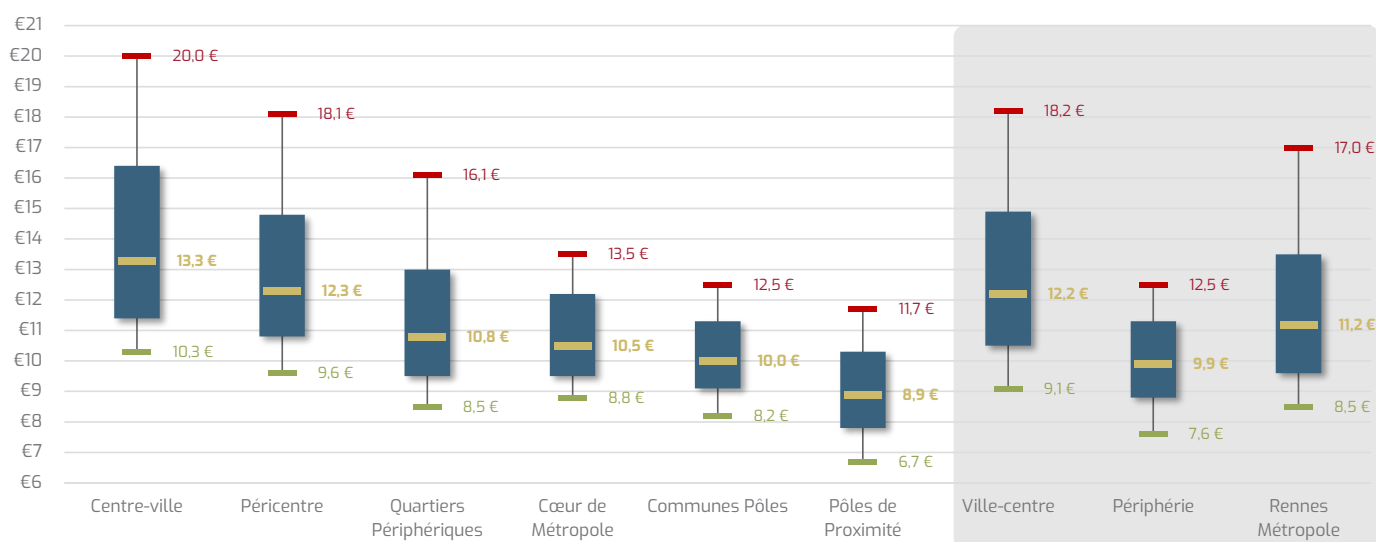
Les niveaux de loyers varient selon la situation géographique. Plus on s'éloigne de l'hypercentre, plus les loyers sont bas. Ainsi, selon les zones d'observation, le montant des loyers médians peut varier de près de **5 €/m²** (Centre-ville à **13,3 €/m²** et Pôles de Proximité à **8,9 €/m²**).

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 (**13,3 €/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 (**10,8 €/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 (**8,9 €/m²**) et ont pour particularité de présenter un parc locatif de logements individuels important (**46 %**).

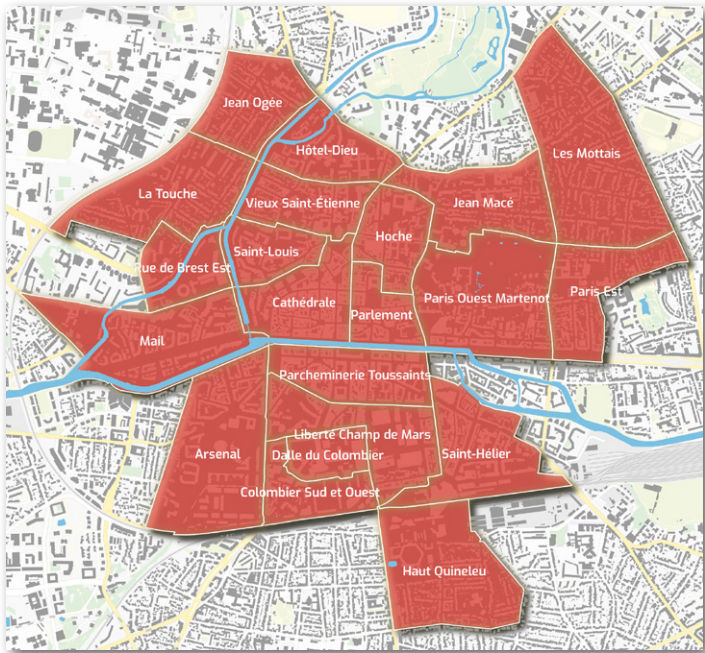
Dispersion des loyers en €/m² des logements locatifs privés



Appartements et maisons	Centre-ville	Péricentre	Quartiers Périphériques	Cœur de Métropole	Communes Pôles	Pôles de Proximité	Rennes Métropole
Loyer bas au m ²	11,4 €	10,8 €	9,5 €	9,5 €	9,1 €	7,8 €	9,6 €
Loyer médian au m ²	13,3 €	12,3 €	10,8 €	10,5 €	10,0 €	8,9 €	11,2 €
Loyer haut au m ²	16,4 €	14,8 €	13,0 €	12,2 €	11,3 €	10,3 €	13,5 €
Loyer médian €	572 €	569 €	568 €	586 €	591 €	617 €	580 €
Surface moyenne	50 m ²	50 m ²	57 m ²	62 m ²	66 m ²	76 m ²	58 m ²
Nombre d'enquêtes	3 176	3 747	3 129	2 083	1 932	1 169	15 236

Les niveaux de loyers par zone

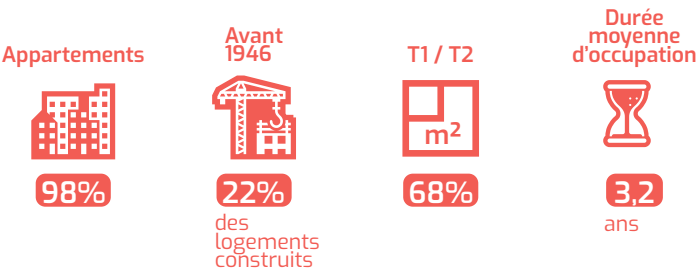
Zone 1 : Centre-ville



IRIS de Rennes : 21 quartiers

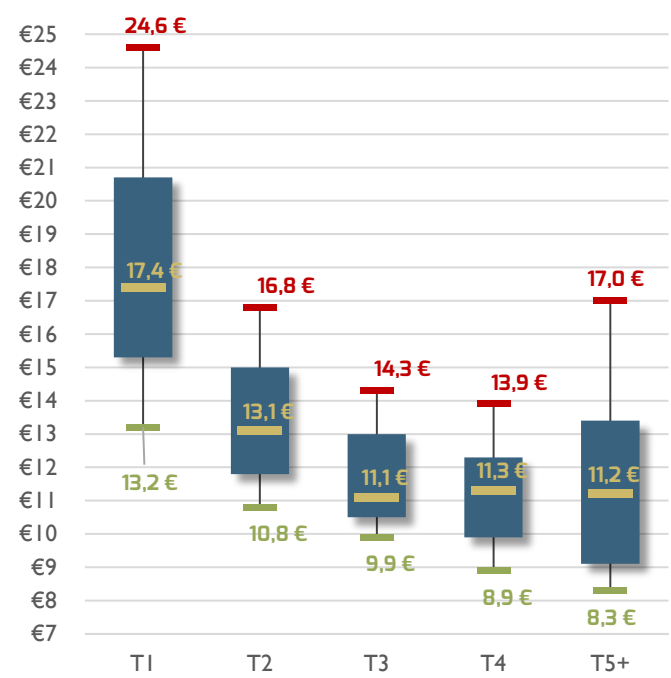
Cathédrale, Hoche, Parlement, Parcheminerie Toussaints, Liberté Champ de Mars, Colombier Sud et Ouest, Dalle du Colombier, Saint-Louis,Vieux Saint-Etienne, Hôtel Dieu, Les Mottais, Jean Macé, Paris Ouest Martenot, Paris Est, Saint-Hélier, Mail, Rue de Brest Est, La Touche, Jean Ogée, Haut Quineleu, Arsenal.

Les logements locatifs :

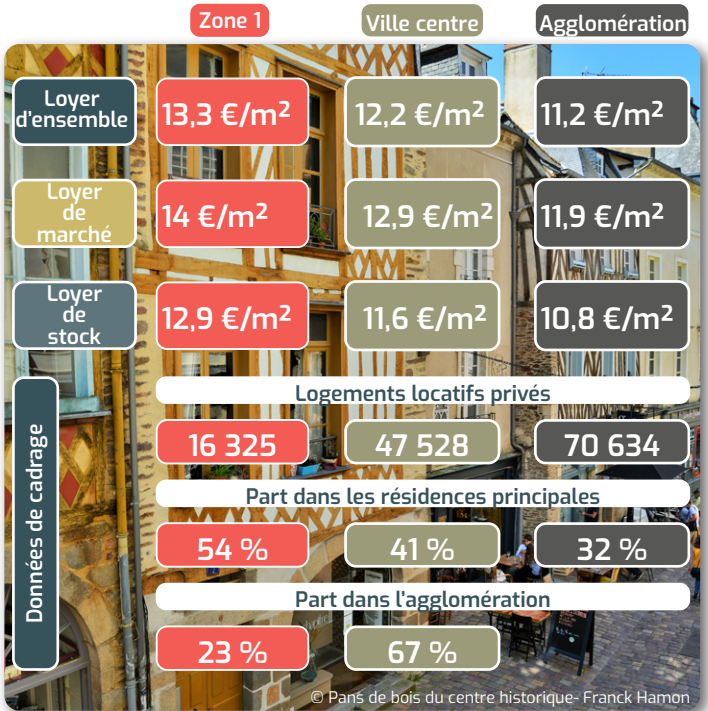


Loyers des locataires du parc privé par typologie

Dispersion des loyers en €/m² des logements locatifs privés



Les niveaux de loyers médian :



Les niveaux de loyers médian par typologie:

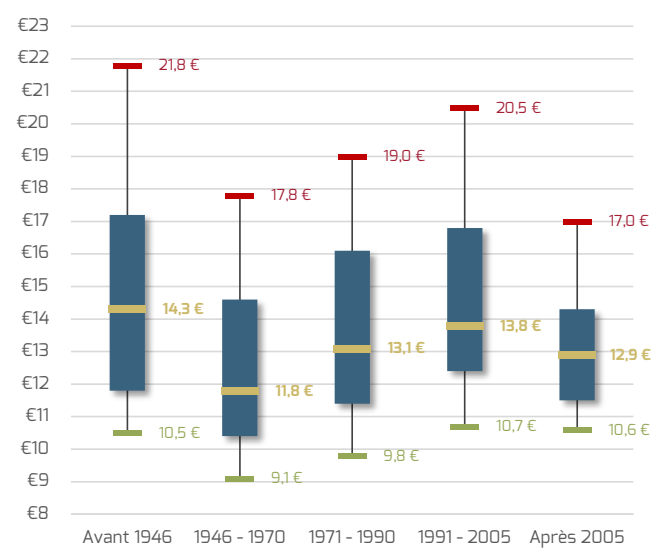
Zone 1 : Centre-ville		Appartements					Maisons	Ensemble
		Ensemble	T1	T2	T3	T4+		
Ensemble des logements	Loyer médian en €/m²	13,2 €	17,4 €	13,1 €	11,1 €	11,2 €	NS	13,3 €
	Loyer médian en €	570 €	435 €	559 €	730 €	941 €	NS	572 €
	Nombre d'enquêtes	3 160	978	1 172	661	349	NS	3 176
Loyer de marché (relocation)	Loyer médian en €/m²	14,0 €	17,8 €	13,3 €	11,2 €	11,9 €	NS	14,0 €
	Loyer médian en €	549 €	445 €	551 €	770 €	970 €	NS	550 €
	Nombre d'enquêtes	1 275	471	462	230	112	NS	1 277

Les niveaux de loyers par zone

Zone 1 : Centre-ville

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

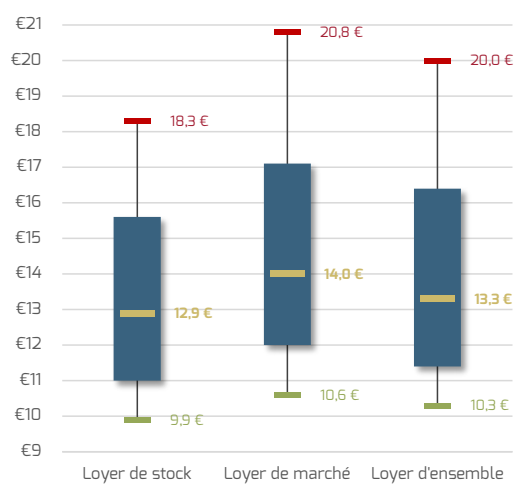
Dispersion des loyers en €/m² des logements locatifs privés Niveaux de loyers hors charges pour l'ensemble de l'agglomération



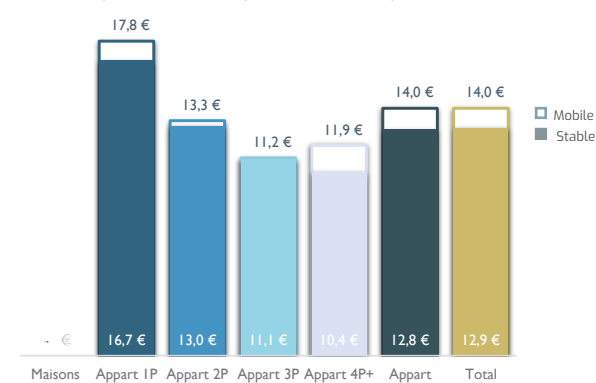
		Loyer bas au m²	Loyer médian au m²	Loyer haut au m²	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d'enquêtes
Avant 1946	Appart.	11,7 €	14,2 €	17,2 €	530 €	46 m²	820
	Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Total	11,8 €	14,3 €	17,2 €	540 €	47 m²	830
1946 - 1970	Appart.	10,4 €	11,8 €	14,0 €	643 €	57 m²	517
	Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Total	10,4 €	11,8 €	14,6 €	650 €	58 m²	520
1971 - 1990	Appart.	11,5 €	13,2 €	16,1 €	532 €	47 m²	649
	Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Total	11,4 €	13,1 €	16,1 €	539 €	48 m²	650
1991 - 2005	Appart.	12,4 €	13,8 €	16,8 €	600 €	45 m²	607
	Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Total	12,4 €	13,8 €	16,8 €	600 €	45 m²	608
Après 2005	Appart.	11,5 €	12,9 €	14,3 €	621 €	54 m²	567
	Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Total	11,5 €	12,9 €	14,3 €	621 €	54 m²	568

Loyers des locataires du parc privé par date d'emménagement du locataire

Dispersion des loyers en €/m² des logements locatifs privés Niveaux de loyers hors charges pour l'ensemble de l'agglomération

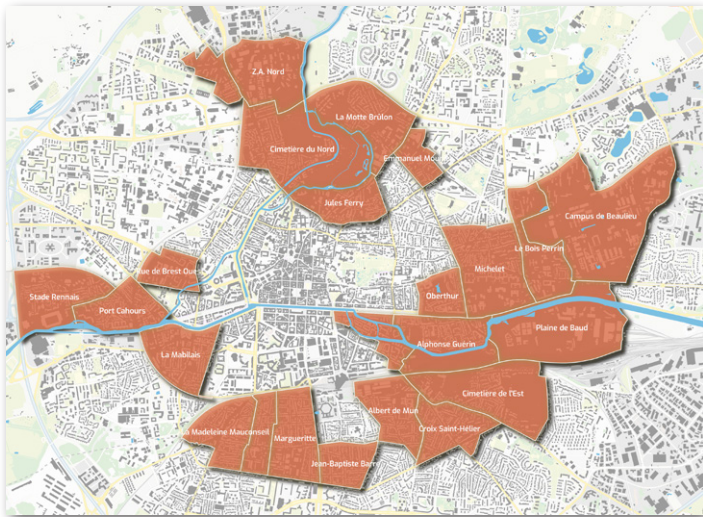


		Loyer bas au m²	Loyer médian au m²	Loyer haut au m²	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d'enquêtes
Appart.	Mobile	12,0 €	14,0 €	17,1 €	549 €	45 m²	1 275
	Stable	10,9 €	12,8 €	15,5 €	591 €	52 m²	1 885
Maisons	Mobile	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Stable	NS	NS	NS	NS	NS	NS
Total	Mobile	12,0 €	14,0 €	17,1 €	550 €	45 m²	1 277
	Stable	11,0 €	12,9 €	15,6 €	600 €	54 m²	1 899



Les niveaux de loyers par zone

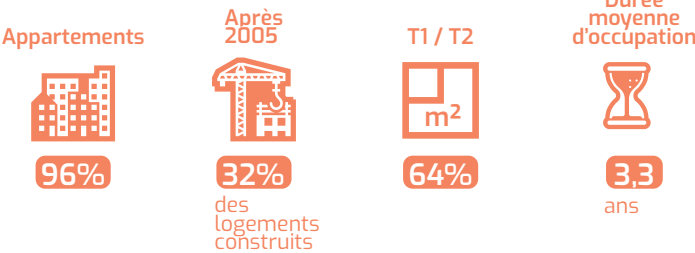
Zone 2 : Péricentre



IRIS de Rennes : 23 quartiers

Jules Ferry, Oberthur, Laënnec Dupont des Loges, Alphonse Guérin, 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-Hélène, Cimetière de l'Est, Albert de Mun, Jean Baptiste Barré, Margueritte, Villeneuve, La Madeleine Mauconseil, La Mabilais.

Les logements locatifs :

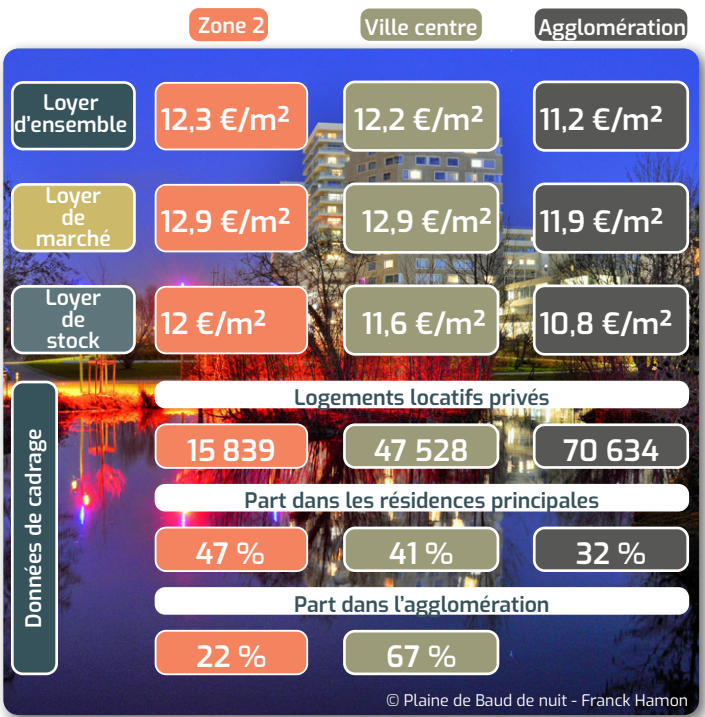


Loyers des locataires du parc privé par typologie

Dispersion des loyers en €/m² des logements locatifs privés



Les niveaux de loyers médian :



Les niveaux de loyers médian par typologie:

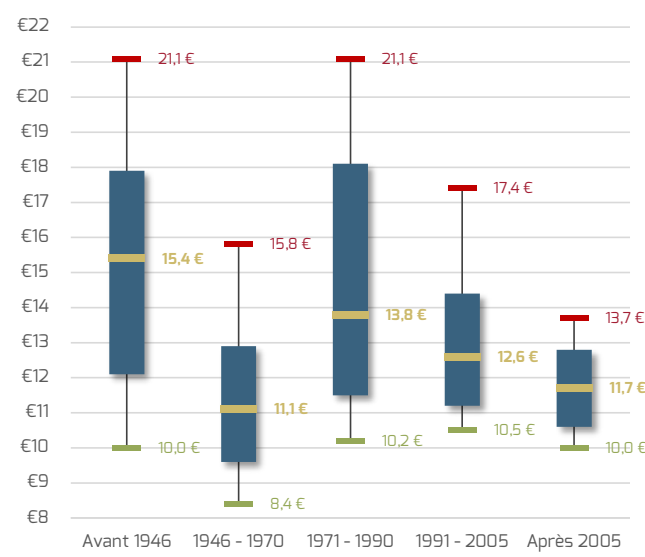
Zone 2 : Péricentre		Appartements					Maisons	Ensemble
		Ensemble	T1	T2	T3	T4+		
Ensemble des logements	Loyer médian en €/m²	12,3 €	16,0 €	12,6 €	10,9 €	10,3 €	11,3 €	12,3 €
	Loyer médian en €	564 €	420 €	532 €	690 €	800 €	1 100 €	569 €
	Nombre d'enquêtes	3 686	975	1 373	982	356	61	3 747
Loyer de marché (relocation)	Loyer médian en €/m²	12,9 €	18,1 €	13,0 €	11,0 €	10,8 €	NS	12,9 €
	Loyer médian en €	565 €	425 €	542 €	703 €	845 €	NS	575 €
	Nombre d'enquêtes	1 441	460	526	356	99	NS	1 463

Les niveaux de loyers par zone

Zone 2 : Péricentre

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

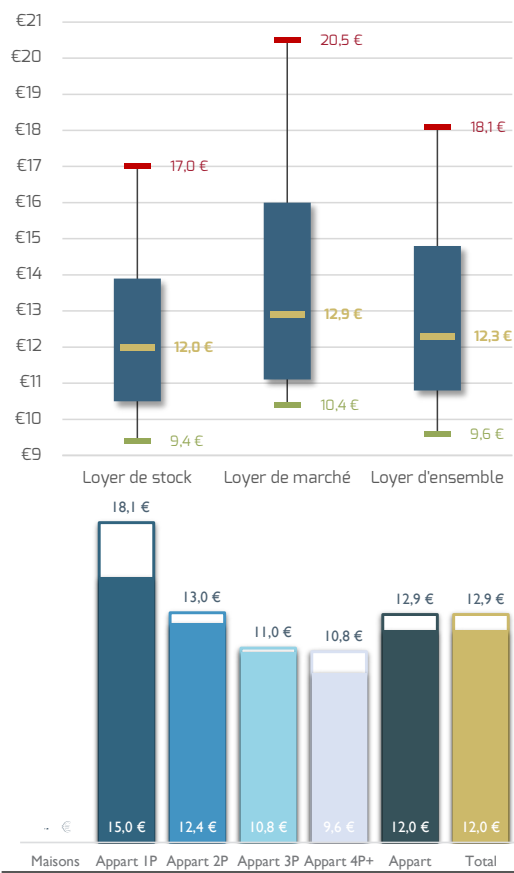
Dispersion des loyers en €/m² des logements locatifs privés Niveaux de loyers hors charges pour l'ensemble de l'agglomération



		Loyer bas au m²	Loyer médian au m²	Loyer haut au m²	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d'enquêtes
Avant 1946	Appart.	12,7 €	15,5 €	18,1 €	480 €	34 m²	263
	Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Total	12,1 €	15,4 €	17,9 €	490 €	39 m²	291
1946 - 1970	Appart.	9,5 €	11,1 €	13,0 €	599 €	55 m²	626
	Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Total	9,6 €	11,1 €	12,9 €	605 €	57 m²	639
1971 - 1990	Appart.	11,5 €	14,2 €	18,1 €	487 €	39 m²	501
	Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Total	11,5 €	13,8 €	18,1 €	495 €	42 m²	511
1991 - 2005	Appart.	11,2 €	12,7 €	14,6 €	593 €	49 m²	510
	Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Total	11,2 €	12,6 €	14,4 €	594 €	50 m²	515
Après 2005	Appart.	10,6 €	11,7 €	12,7 €	620 €	55 m²	1 786
	Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Total	10,6 €	11,7 €	12,8 €	621 €	55 m²	1 791

Loyers des locataires du parc privé par date d'emménagement du locataire

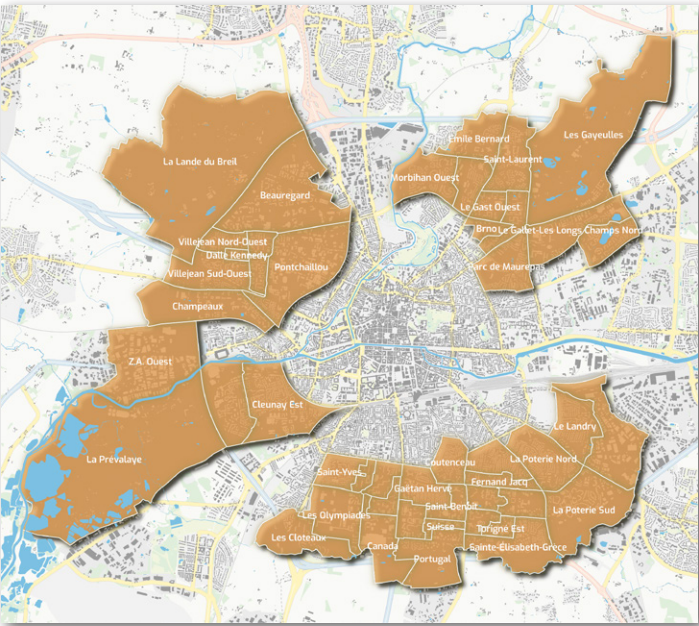
Dispersion des loyers en €/m² des logements locatifs privés Niveaux de loyers hors charges pour l'ensemble de l'agglomération



		Loyer bas au m²	Loyer médian au m²	Loyer haut au m²	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d'enquêtes
Appart.	Mobile	11,2 €	12,9 €	16,0 €	565 €	46 m²	1 441
	Stable	10,5 €	12,0 €	13,9 €	563 €	50 m²	2 245
Maisons	Mobile	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Stable	NS	NS	NS	NS	NS	NS
Total	Mobile	11,1 €	12,9 €	16,0 €	575 €	48 m²	1 463
	Stable	10,5 €	12,0 €	13,9 €	568 €	51 m²	2 284

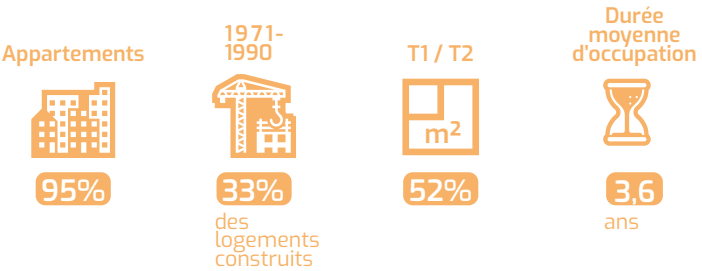
Les niveaux de loyers par zone

Zone 3 : Quartiers périphériques



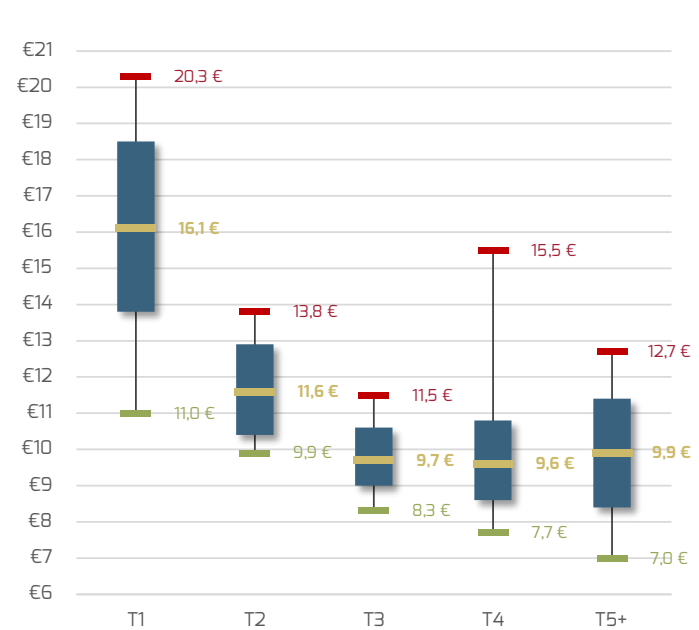
IRIS de Rennes : 48 quartiers
Champeaux, Za Ouest, Brno, Le Gast Ouest, Le Gast Est, Morbihan Ouest, Morbihan Est, Emile Bernard, Saint-Laurent, Les Gayeulles, Parc de Maurepas, Le Gallet Les Longs Champs Nord, Les Longs Champs Sud, Le Landry, Za Sud Est, La Poterie Sud, La Poterie Nord, Fernand Jacq, 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.

Les logements locatifs :

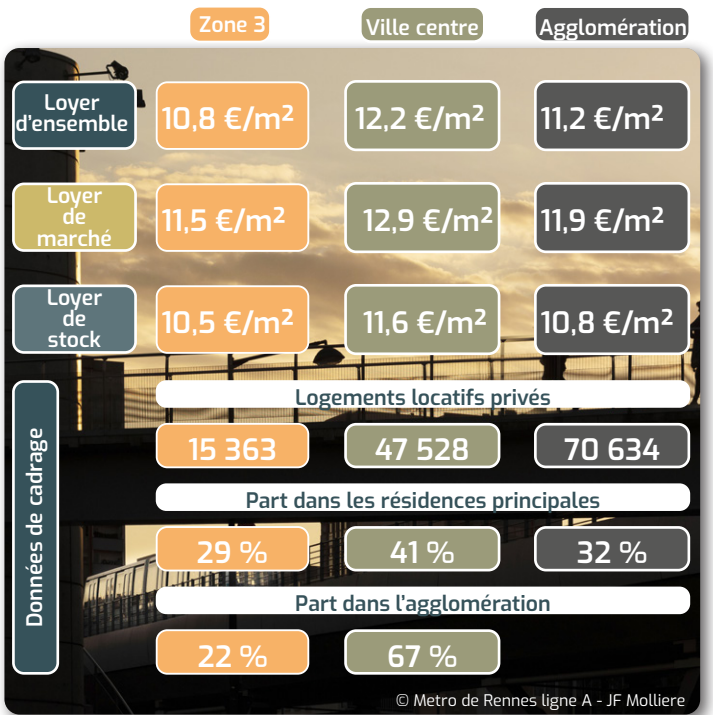


Loyers des locataires du parc privé par typologie

Dispersion des loyers en €/m² des logements locatifs privés



Les niveaux de loyers médian :



Les niveaux de loyers médian par typologie:

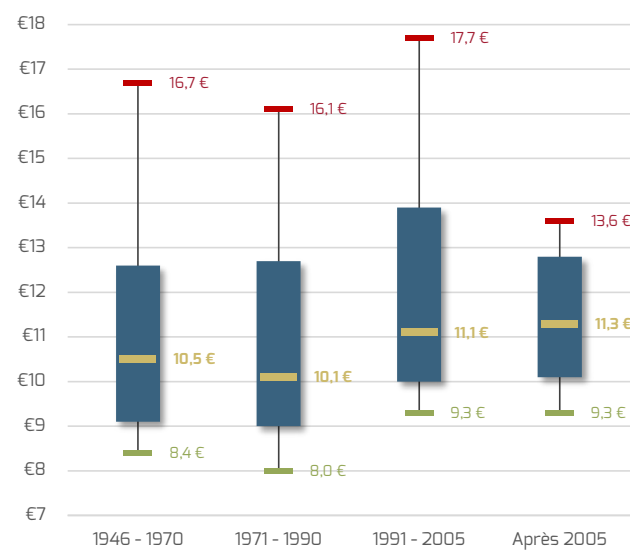
Zone 3 : Quartiers périphériques		Appartements					Maisons	Ensemble
		Ensemble	T1	T2	T3	T4+		
Ensemble des logements	Loyer médian en €/m²	10,7 €	16,1 €	11,6 €	9,6 €	9,5 €	12,7 €	10,8 €
	Loyer médian en €	560 €	400 €	503 €	614 €	750 €	1 011 €	568 €
	Nombre d'enquêtes	3 034	562	1 223	938	311	95	3 129
Loyer de marché (relocation)	Loyer médian en €/m²	11,3 €	15,7 €	12,4 €	9,5 €	10,5 €	NS	11,5 €
	Loyer médian en €	560 €	404 €	530 €	645 €	800 €	NS	581 €
	Nombre d'enquêtes	1 165	293	424	335	113	NS	1 185

Les niveaux de loyers par zone

Zone 3 : Quartiers périphériques

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

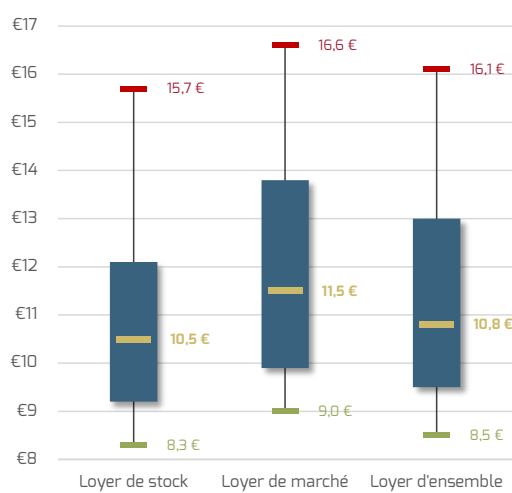
Dispersion des loyers en €/m² des logements locatifs privés Niveaux de loyers hors charges pour l'ensemble de l'agglomération



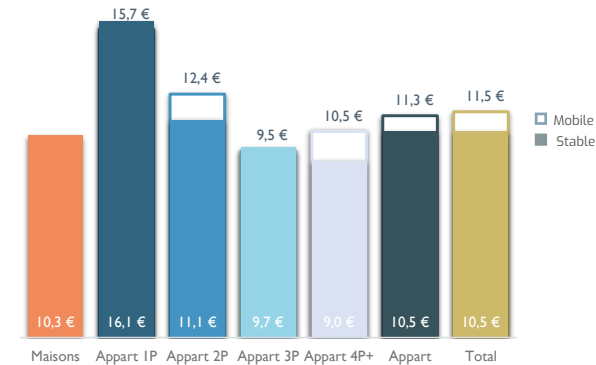
		Loyer bas au m²	Loyer médian au m²	Loyer haut au m²	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d'enquêtes
Avant 1946	Appart.	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Total	NS	NS	NS	NS	NS	NS
1946 - 1970	Appart.	9,1 €	10,3 €	12,2 €	585 €	58 m²	415
	Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Total	9,1 €	10,5 €	12,6 €	591 €	60 m²	459
1971 - 1990	Appart.	8,9 €	10,2 €	12,6 €	529 €	54 m²	567
	Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Total	9,0 €	10,1 €	12,7 €	545 €	57 m²	587
1991 - 2005	Appart.	10,0 €	11,1 €	14,4 €	553 €	51 m²	571
	Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Total	10,0 €	11,1 €	13,9 €	559 €	54 m²	587
Après 2005	Appart.	10,1 €	11,3 €	12,8 €	559 €	53 m²	1 454
	Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Total	10,1 €	11,3 €	12,8 €	559 €	53 m²	1 458

Loyers des locataires du parc privé par date d'emménagement du locataire

Dispersion des loyers en €/m² des logements locatifs privés Niveaux de loyers hors charges pour l'ensemble de l'agglomération

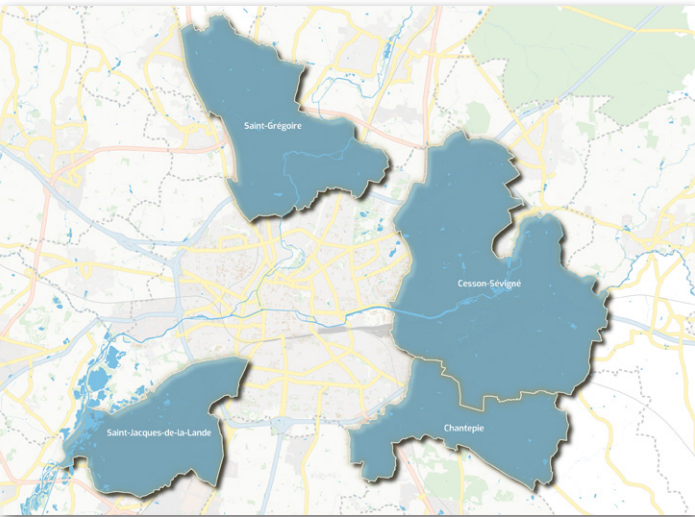


		Loyer bas au m²	Loyer médian au m²	Loyer haut au m²	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d'enquêtes
Appart.	Mobile	9,9 €	11,3 €	13,6 €	560 €	53 m²	1 165
	Stable	9,2 €	10,5 €	12,1 €	560 €	55 m²	1 869
Maisons	Mobile	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Stable	9,3 €	10,3 €	14,8 €	900 €	86 m²	75
Total	Mobile	9,9 €	11,5 €	13,8 €	581 €	56 m²	1 185
	Stable	9,2 €	10,5 €	12,1 €	565 €	57 m²	1 944



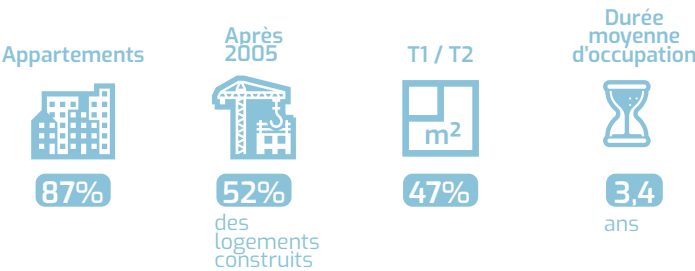
Les niveaux de loyers par zone

Zone 4 : Cœur de Métropole



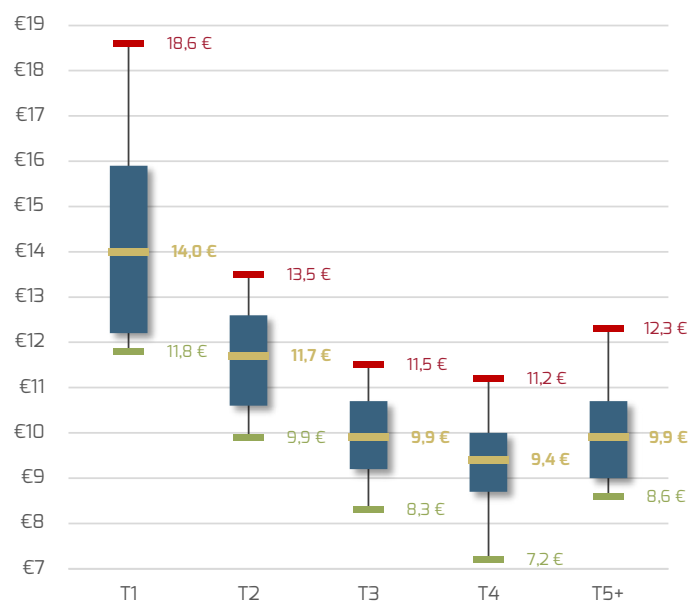
3 communes :
Cesson-Sévigné, Chantepie, Saint-Grégoire

Les logements locatifs :



Loyers des locataires du parc privé par typologie

Dispersion des loyers en €/m² des logements locatifs privés



Les niveaux de loyers médian :



Les niveaux de loyers médian par typologie:

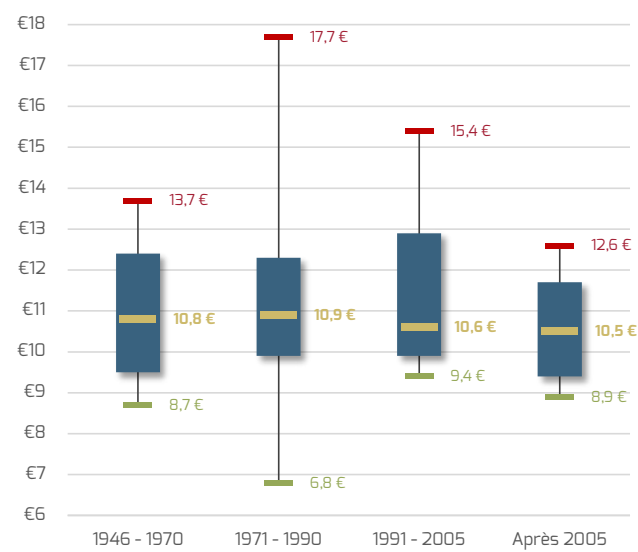
Zone 4 : Cœur de Métropole		Appartements					Maisons	Ensemble
		Ensemble	T1	T2	T3	T4+		
Ensemble des logements	Loyer médian en €/m²	10,7 €	14,2 €	11,6 €	10,0 €	9,4 €	9,9 €	10,5 €
	Loyer médian en €	569 €	400 €	500 €	642 €	766 €	1 010 €	586 €
	Nombre d'enquêtes	1 961	116	865	814	166	122	2 083
Loyer de marché (relocation)	Loyer médian en €/m²	10,8 €	15,2 €	11,8 €	10,4 €	NS	NS	10,7 €
	Loyer médian en €	618 €	414 €	517 €	660 €	NS	NS	625 €
	Nombre d'enquêtes	706	59	320	280	NS	NS	750

Les niveaux de loyers par zone

Zone 4 : Cœur de Métropole

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

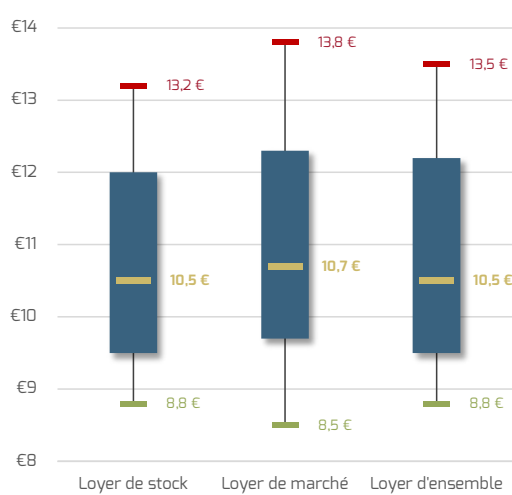
Dispersion des loyers en €/m² des logements locatifs privés Niveaux de loyers hors charges pour l'ensemble de l'agglomération



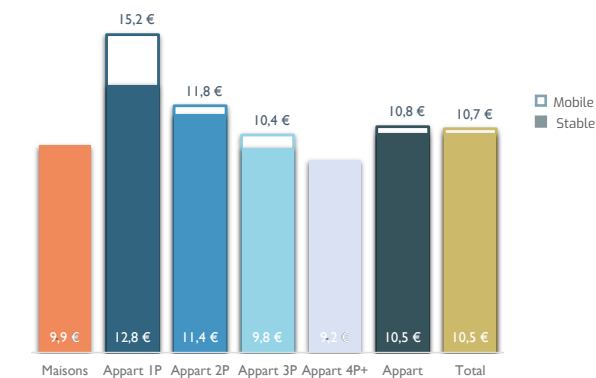
		Loyer bas au m²	Loyer médian au m²	Loyer haut au m²	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d'enquêtes
Avant 1946	Appart.	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Total	NS	NS	NS	NS	NS	NS
1946 - 1970	Appart.	9,5 €	10,7 €	12,1 €	650 €	58 m²	81
	Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Total	9,5 €	10,8 €	12,4 €	680 €	61 m²	92
1971 - 1990	Appart.	10,0 €	11,8 €	14,3 €	516 €	47 m²	70
	Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Total	9,9 €	10,9 €	12,3 €	604 €	71 m²	97
1991 - 2005	Appart.	10,0 €	10,9 €	13,0 €	518 €	48 m²	182
	Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Total	9,9 €	10,6 €	12,9 €	550 €	62 m²	213
Après 2005	Appart.	9,5 €	10,5 €	11,7 €	589 €	60 m²	1 609
	Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Total	9,4 €	10,5 €	11,7 €	609 €	63 m²	1 655

Loyers des locataires du parc privé par date d'emménagement du locataire

Dispersion des loyers en €/m² des logements locatifs privés Niveaux de loyers hors charges pour l'ensemble de l'agglomération

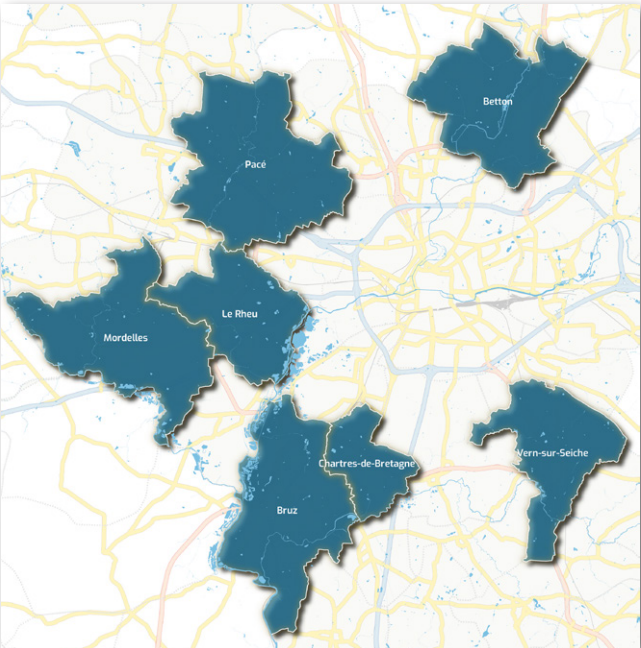


		Loyer bas au m²	Loyer médian au m²	Loyer haut au m²	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d'enquêtes
Appart.	Mobile	10,0 €	10,8 €	12,3 €	618 €	56 m²	706
	Stable	9,5 €	10,5 €	12,2 €	557 €	55 m²	1 255
Maisons	Mobile	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Stable	9,4 €	9,9 €	10,8 €	1 034 €	106 m²	78
Total	Mobile	9,7 €	10,7 €	12,3 €	625 €	65 m²	750
	Stable	9,5 €	10,5 €	12,0 €	570 €	61 m²	1 333



Les niveaux de loyers par zone

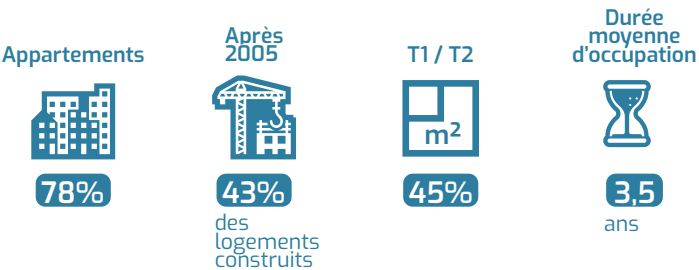
Zone 5 : Communes Pôles



7 communes :

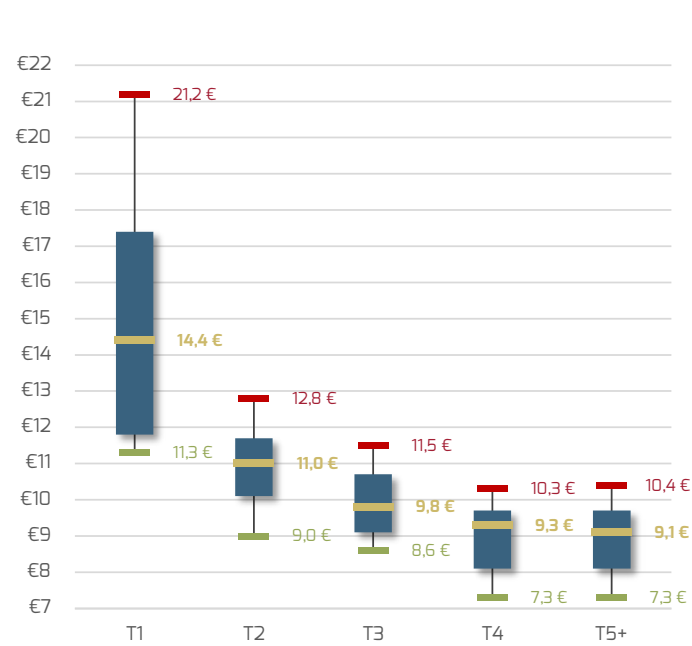
Betton, Bruz, Chartres-de-Bretagne, Le Rheu, Mordelles, Pacé, Vern-sur-Seiche

Les logements locatifs :

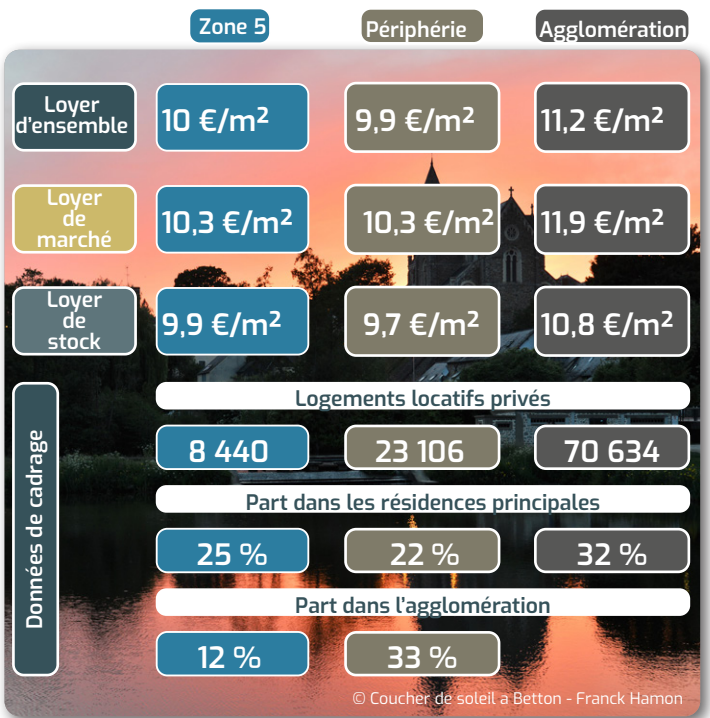


Loyers des locataires du parc privé par typologie

Dispersion des loyers en €/m² des logements locatifs privés



Les niveaux de loyers médian :



Les niveaux de loyers médian par typologie:

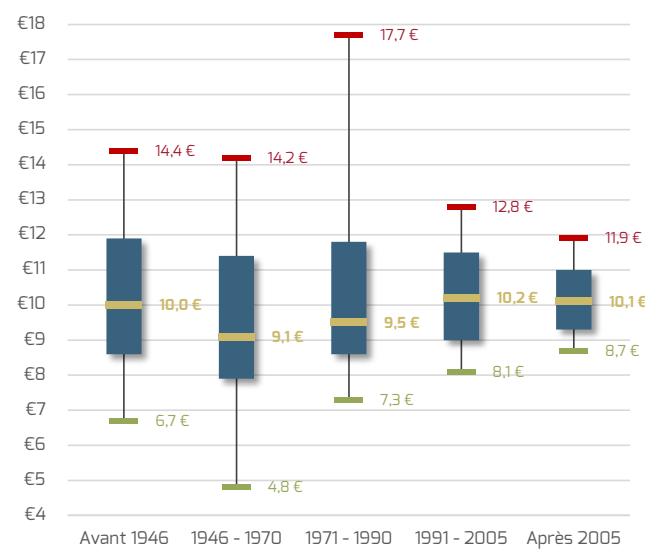
Zone 5 : Communes Pôles		Appartements					Maisons	Ensemble
		Ensemble	T1	T2	T3	T4+		
Ensemble des logements	Loyer médian en €/m²	10,4 €	14,4 €	11,0 €	9,7 €	9,3 €	9,1 €	10,0 €
	Loyer médian en €	533 €	377 €	490 €	610 €	760 €	900 €	591 €
	Nombre d'enquêtes	1 750	141	753	721	135	182	1 932
Loyer de marché (relocation)	Loyer médian en €/m²	10,8 €	16,8 €	11,0 €	10,7 €	NS	9,1 €	10,3 €
	Loyer médian en €	569 €	388 €	496 €	673 €	NS	950 €	622 €
	Nombre d'enquêtes	636	65	273	249	NS	68	704

Les niveaux de loyers par zone

Zone 5 : Communes Pôles

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

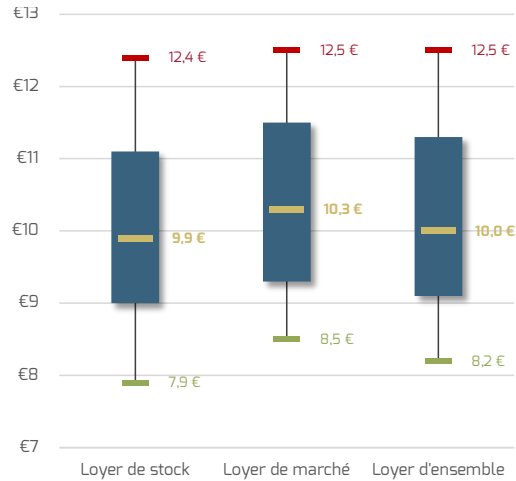
Dispersion des loyers en €/m² des logements locatifs privés Niveaux de loyers hors charges pour l'ensemble de l'agglomération



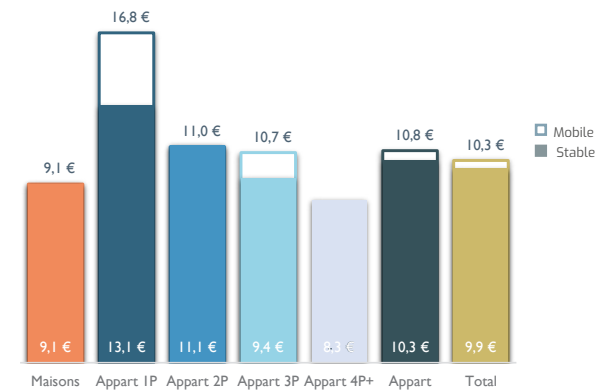
		Loyer bas au m²	Loyer médian au m²	Loyer haut au m²	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d'enquêtes
Avant 1946	Appart.	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Total	8,6 €	10,0 €	11,9 €	600 €	62 m²	51
1946 - 1970	Appart.	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Total	7,9 €	9,1 €	11,4 €	950 €	103 m²	50
1971 - 1990	Appart.	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Total	8,6 €	9,5 €	11,8 €	715 €	78 m²	73
1991 - 2005	Appart.	9,6 €	10,8 €	11,5 €	517 €	55 m²	307
	Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Total	9,0 €	10,2 €	11,5 €	550 €	64 m²	344
Après 2005	Appart.	9,3 €	10,3 €	11,1 €	540 €	56 m²	1 329
	Maisons	8,7 €	9,3 €	9,7 €	1 030 €	108 m²	85
	Total	9,3 €	10,1 €	11,0 €	578 €	63 m²	1 414

Loyers des locataires du parc privé par date d'emménagement du locataire

Dispersion des loyers en €/m² des logements locatifs privés Niveaux de loyers hors charges pour l'ensemble de l'agglomération

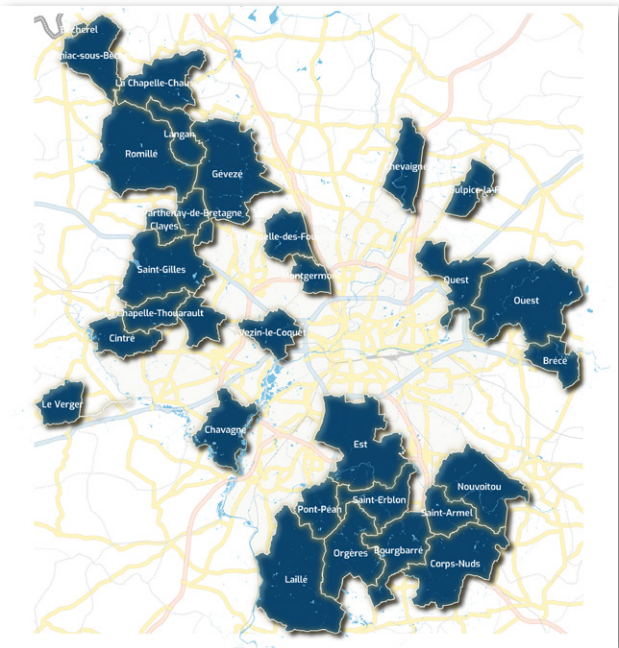


		Loyer bas au m²	Loyer médian au m²	Loyer haut au m²	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d'enquêtes
Appart.	Mobile	9,8 €	10,8 €	11,5 €	569 €	56 m²	636
	Stable	9,1 €	10,3 €	11,4 €	518 €	53 m²	1 114
Maisons	Mobile	8,4 €	9,1 €	9,7 €	950 €	108 m²	68
	Stable	8,1 €	9,1 €	10,0 €	870 €	99 m²	114
Total	Mobile	9,3 €	10,3 €	11,5 €	622 €	67 m²	704
	Stable	9,0 €	9,9 €	11,1 €	571 €	65 m²	1 228



Les niveaux de loyers par zone

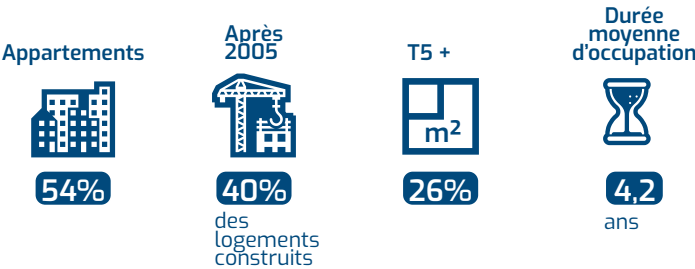
Zone 6 : Pôles de Proximité



31 communes :

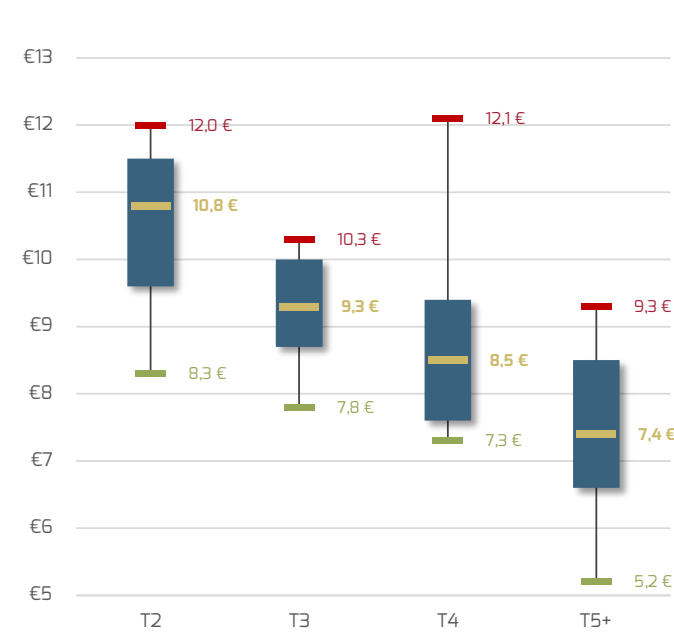
Acigné, Béchère, Bourgbarré, Brécé, Chavagne, Chevaigné, Cintré, Clayes, Corps-Nuds, Gévezé, La Chapelle-Chaussée, La Chapelle-des-Fougeretz, La Chapelle-Thouarault, Laillé, Langan, Le Verger, L'Hermitage, Miniac-sous-Béchère, Montgermont, Nouvoitou, Noyal-Châtillon-sur-Seiche, Orgères, Parthenay-de-Bretagne, Pont-Péan, Romillé, Saint-Armel, Saint-Erblon, Saint-Gilles, Saint-Sulpice-la-Forêt, Thorigné-Fouillard, Vezin-le-Coquet

Les logements locatifs :



Loyers des locataires du parc privé par typologie

Dispersion des loyers en €/m² des logements locatifs privés



Les niveaux de loyers médian :



Les niveaux de loyers médian par typologie:

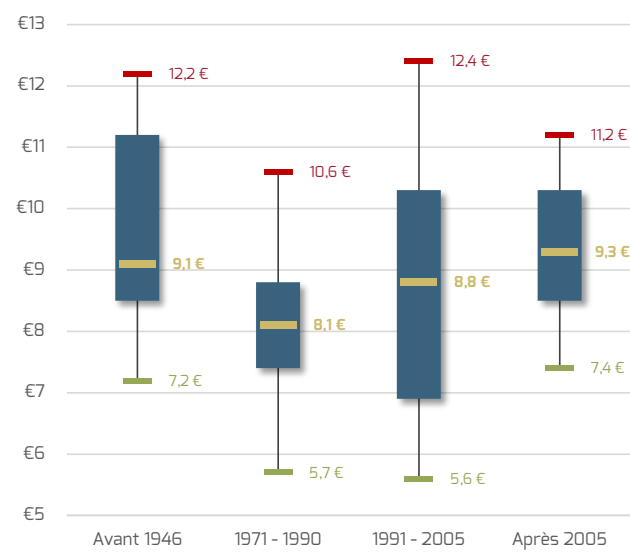
Zone 6 : Pôles de Proximité		Appartements					Maisons	Ensemble
		Ensemble	T1	T2	T3	T4+		
Ensemble des logements	Loyer médian en €/m²	9,9 €	NS	10,9 €	9,4 €	8,3 €	7,8 €	8,9 €
	Loyer médian en €	550 €	NS	480 €	600 €	703 €	765 €	617 €
	Nombre d'enquêtes	949	NS	424	427	66	220	1 169
Loyer de marché (relocation)	Loyer médian en €/m²	10,2 €	NS	11,1 €	9,6 €	NS	8,6 €	9,6 €
	Loyer médian en €	575 €	NS	507 €	630 €	NS	968 €	650 €
	Nombre d'enquêtes	421	NS	207	182	NS	74	495

Les niveaux de loyers par zone

Zone 6 : Pôles de Proximité

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

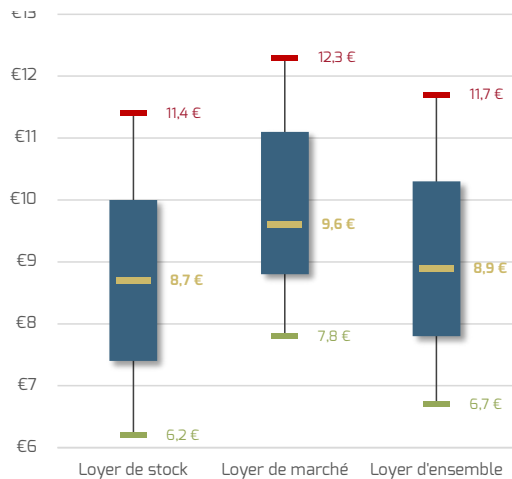
Dispersion des loyers en €/m² des logements locatifs privés Niveaux de loyers hors charges pour l'ensemble de l'agglomération



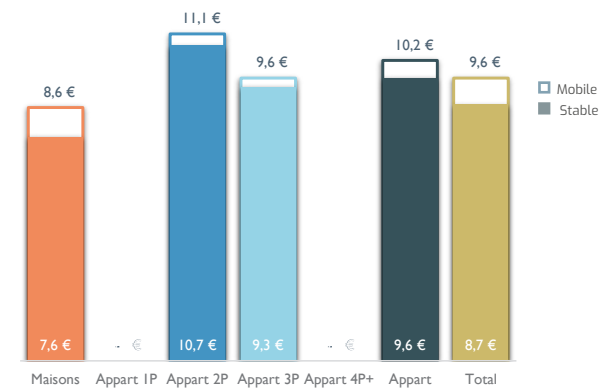
		Loyer bas au m²	Loyer médian au m²	Loyer haut au m²	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d'enquêtes
Avant 1946	Appart.	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Total	8,5 €	9,1 €	11,2 €	600 €	66 m²	69
1946 - 1970	Appart.	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Total	NS	NS	NS	NS	NS	NS
1971 - 1990	Appart.	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Total	7,4 €	8,1 €	8,8 €	745 €	93 m²	53
1991 - 2005	Appart.	9,0 €	10,1 €	11,4 €	552 €	52 m²	119
	Maisons	6,2 €	7,5 €	8,4 €	730 €	106 m²	54
	Total	6,9 €	8,8 €	10,3 €	610 €	80 m²	173
Après 2005	Appart.	9,1 €	9,7 €	10,7 €	554 €	57 m²	766
	Maisons	7,4 €	8,4 €	8,7 €	865 €	110 m²	97
	Total	8,5 €	9,3 €	10,3 €	620 €	73 m²	863

Loyers des locataires du parc privé par date d'emménagement du locataire

Dispersion des loyers en €/m² des logements locatifs privés Niveaux de loyers hors charges pour l'ensemble de l'agglomération

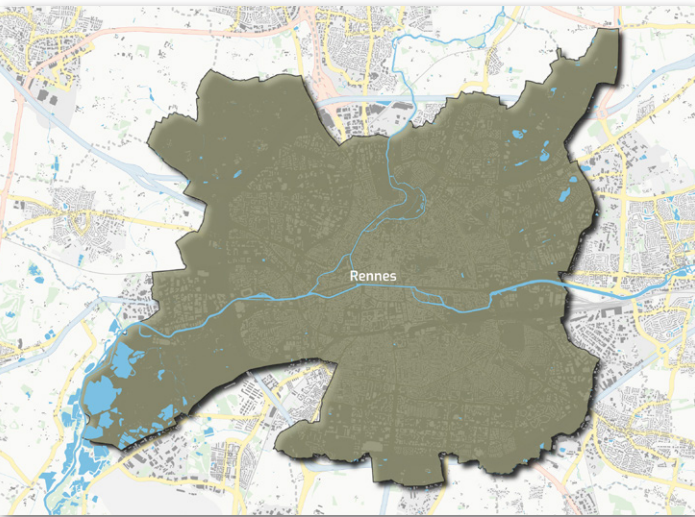


		Loyer bas au m²	Loyer médian au m²	Loyer haut au m²	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d'enquêtes
Appart.	Mobile	9,3 €	10,2 €	11,3 €	575 €	56 m²	421
	Stable	8,9 €	9,6 €	10,6 €	540 €	57 m²	528
Maisons	Mobile	7,9 €	8,6 €	9,9 €	968 €	103 m²	74
	Stable	6,7 €	7,6 €	8,5 €	736 €	98 m²	146
Total	Mobile	8,8 €	9,6 €	11,1 €	650 €	71 m²	495
	Stable	7,4 €	8,7 €	10,0 €	606 €	78 m²	674

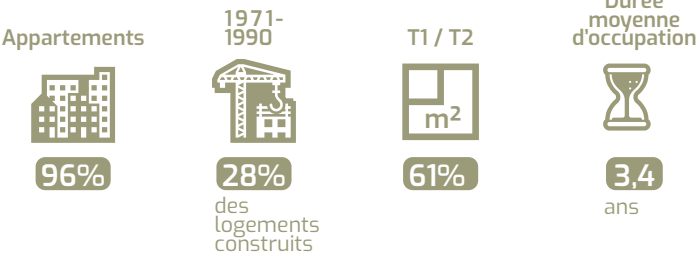


Les niveaux de loyers par zone

Ville-centre : 1 commune Rennes

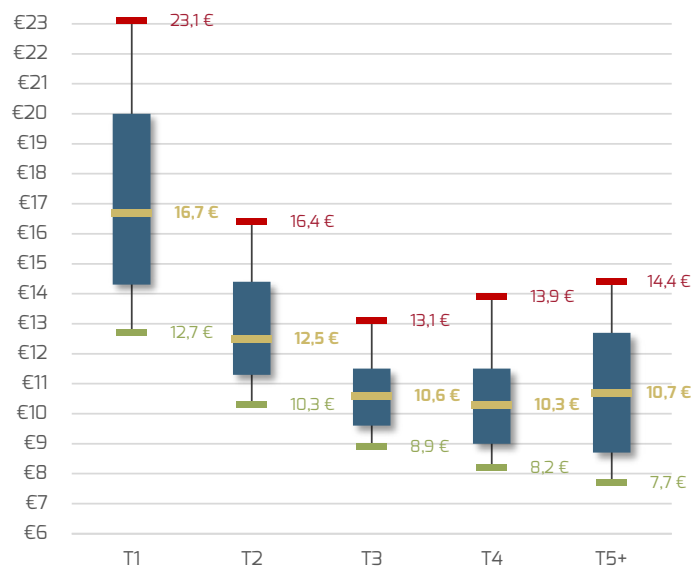


Les logements locatifs :

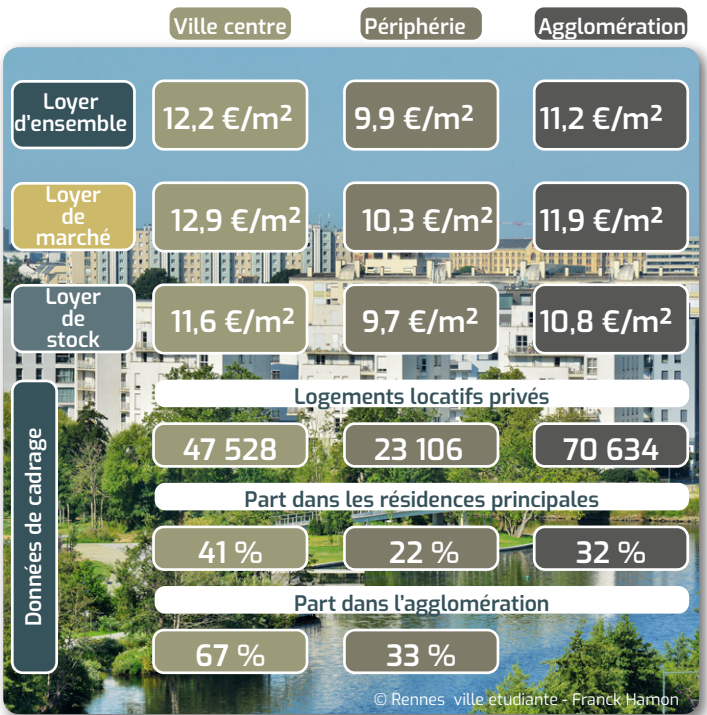


Loyers des locataires du parc privé par typologie

Dispersion des loyers en €/m² des logements locatifs privés



Les niveaux de loyers médian :



Les niveaux de loyers médian par typologie:

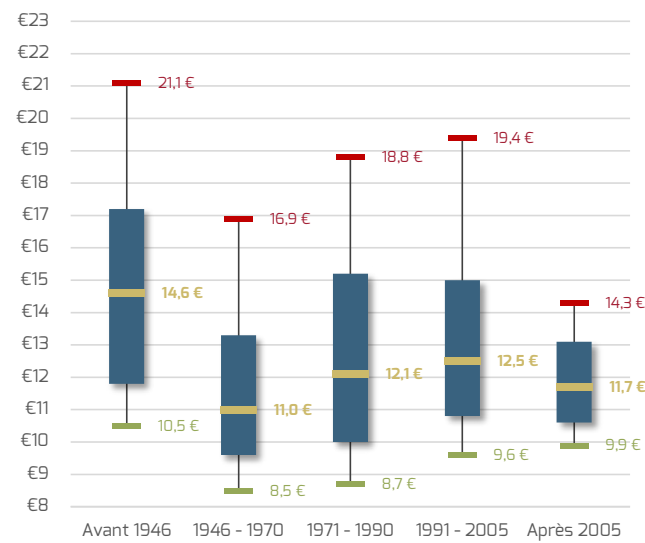
Ville-centre		Appartements					Maisons	Ensemble
		Ensemble	T1	T2	T3	T4+		
Ensemble des logements	Loyer médian en €/m²	12,2 €	16,7 €	12,5 €	10,6 €	10,3 €	11,6 €	12,2 €
	Loyer médian en €	560 €	420 €	538 €	677 €	810 €	1 100 €	570 €
	Nombre d'enquêtes	9 880	2 515	3 768	2 581	1 016	172	10 052
Loyer de marché (relocation)	Loyer médian en €/m²	12,9 €	17,6 €	12,9 €	10,7 €	10,8 €	NS	12,9 €
	Loyer médian en €	553 €	425 €	549 €	700 €	842 €	NS	560 €
	Nombre d'enquêtes	3 881	1 224	1 412	921	324	NS	3 925

Les niveaux de loyers par zone

Ville-centre

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

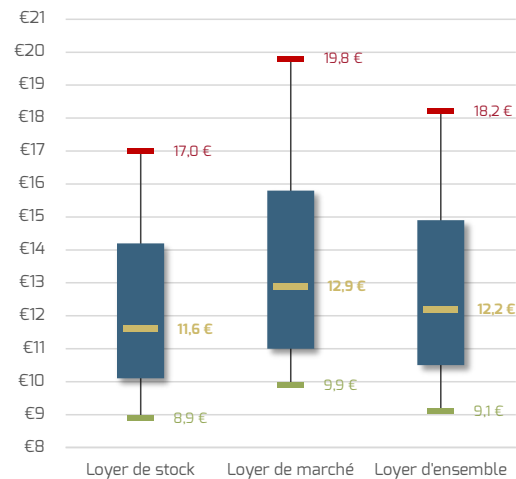
Dispersion des loyers en €/m² des logements locatifs privés Niveaux de loyers hors charges pour l'ensemble de l'agglomération



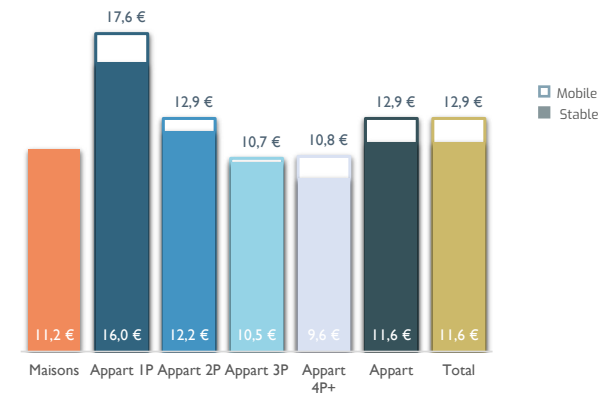
		Loyer bas au m²	Loyer médian au m²	Loyer haut au m²	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d'enquêtes
Avant 1946	Appart.	8,8 €	10,0 €	11,7 €	500 €	56 m²	108
	Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Total	8,5 €	9,7 €	11,7 €	570 €	63 m²	146
1946 - 1970	Appart.	9,5 €	10,8 €	12,1 €	627 €	57 m²	115
	Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Total	7,6 €	9,9 €	11,6 €	680 €	75 m²	153
1971 - 1990	Appart.	9,3 €	11,4 €	14,8 €	520 €	51 m²	125
	Maisons	7,4 €	8,1 €	9,9 €	870 €	102 m²	98
	Total	7,8 €	9,3 €	10,9 €	715 €	82 m²	223
1991 - 2005	Appart.	9,6 €	10,7 €	12,1 €	520 €	52 m²	608
	Maisons	6,8 €	8,3 €	9,4 €	880 €	107 m²	122
	Total	8,6 €	10,0 €	11,5 €	579 €	69 m²	730
Après 2005	Appart.	9,3 €	10,3 €	11,2 €	569 €	58 m²	3 704
	Maisons	8,0 €	8,7 €	9,7 €	910 €	108 m²	228
	Total	9,1 €	10,0 €	11,0 €	600 €	66 m²	3 932

Loyers des locataires du parc privé par date d'emménagement du locataire

Dispersion des loyers en €/m² des logements locatifs privés Niveaux de loyers hors charges pour l'ensemble de l'agglomération

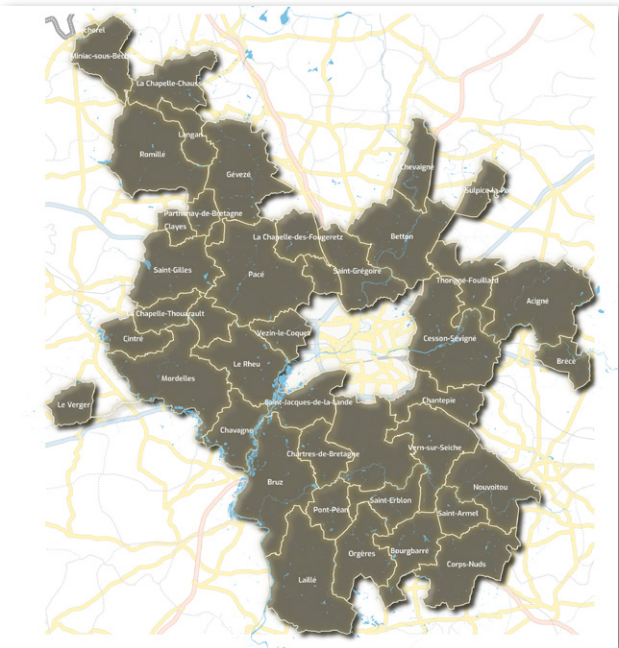


		Loyer bas au m²	Loyer médian au m²	Loyer haut au m²	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d'enquêtes
Appart.	Mobile	11,0 €	12,9 €	16,0 €	553 €	48 m²	3 881
	Stable	10,1 €	11,6 €	14,0 €	568 €	52 m²	5 999
Maisons	Mobile	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Stable	10,3 €	11,2 €	16,6 €	940 €	90 m²	128
Total	Mobile	11,0 €	12,9 €	15,8 €	560 €	49 m²	3 925
	Stable	10,1 €	11,6 €	14,2 €	574 €	54 m²	6 127

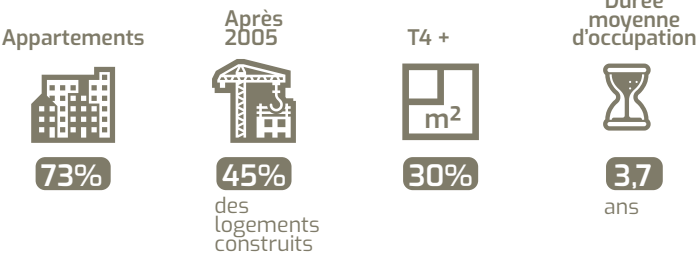


Les niveaux de loyers par zone

Périphérie : 42 communes de Rennes Métropole (hors Rennes)

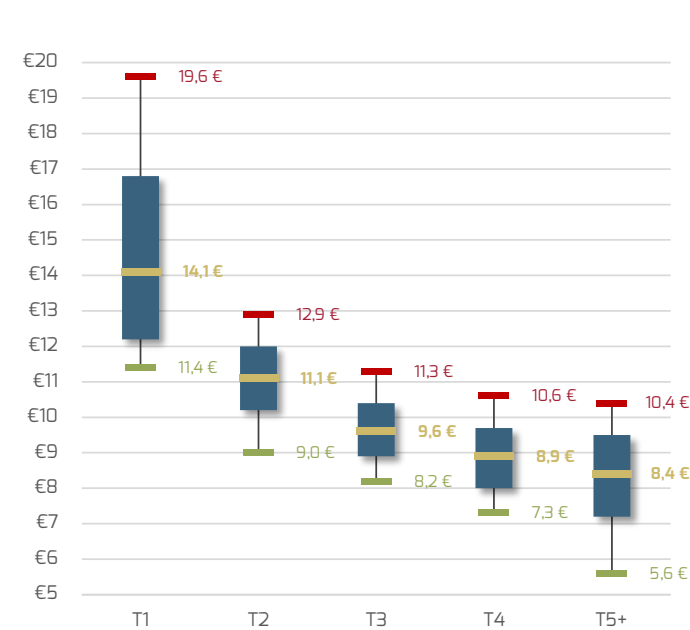


Les logements locatifs :



Loyers des locataires du parc privé par typologie

Dispersion des loyers en €/m² des logements locatifs privés



Les niveaux de loyers médian :



Les niveaux de loyers médian par typologie:

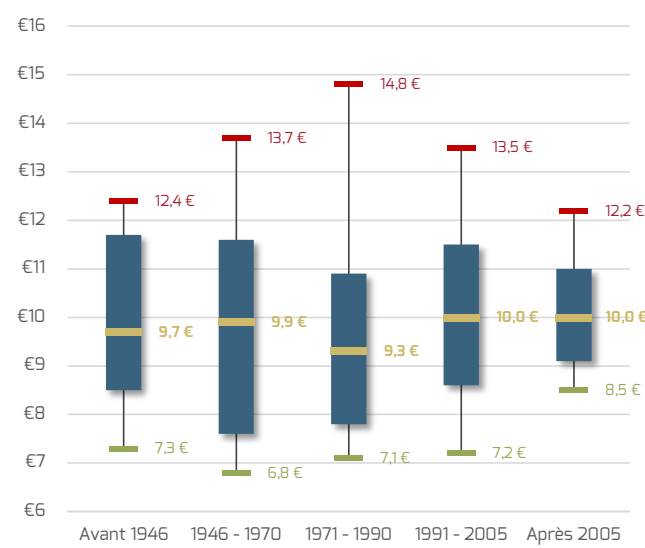
Périphérie		Appartements					Maisons	Ensemble
		Ensemble	T1	T2	T3	T4+		
Ensemble des logements	Loyer médian en €/m ²	10,4 €	14,6 €	11,1 €	9,7 €	9,1 €	8,5 €	9,9 €
	Loyer médian en €	551 €	396 €	490 €	618 €	760 €	850 €	600 €
	Nombre d'enquêtes	4 660	289	2 042	1 962	367	524	5 184
Loyer de marché (relocation)	Loyer médian en €/m ²	10,7 €	15,8 €	11,3 €	10,2 €	9,3 €	8,9 €	10,3 €
	Loyer médian en €	580 €	411 €	500 €	650 €	760 €	960 €	630 €
	Nombre d'enquêtes	1 763	138	800	711	114	186	1 949

Les niveaux de loyers par zone

Périphérie

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

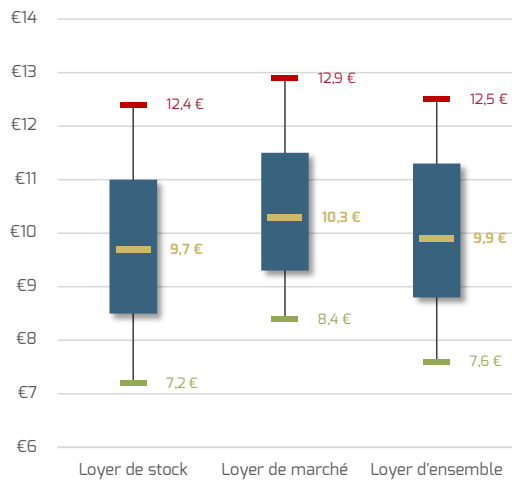
Dispersion des loyers en €/m² des logements locatifs privés Niveaux de loyers hors charges pour l'ensemble de l'agglomération



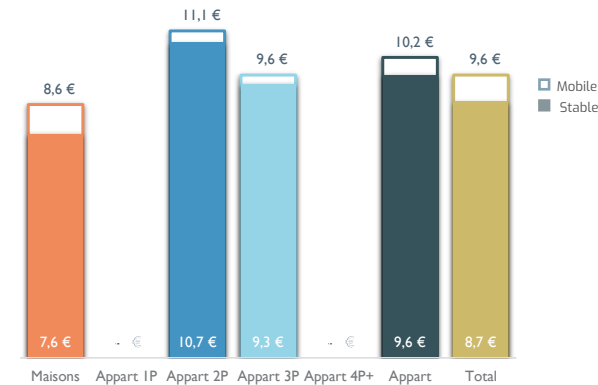
		Loyer bas au m²	Loyer médian au m²	Loyer haut au m²	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d'enquêtes
Avant 1946	Appart.	8,8 €	10,0 €	11,7 €	500 €	56 m²	108
	Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Total	8,5 €	9,7 €	11,7 €	570 €	63 m²	146
1946 - 1970	Appart.	9,5 €	10,8 €	12,1 €	627 €	57 m²	115
	Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Total	7,6 €	9,9 €	11,6 €	680 €	75 m²	153
1971 - 1990	Appart.	9,3 €	11,4 €	14,8 €	520 €	51 m²	125
	Maisons	7,4 €	8,1 €	9,9 €	870 €	102 m²	98
	Total	7,8 €	9,3 €	10,9 €	715 €	82 m²	223
1991 - 2005	Appart.	9,6 €	10,7 €	12,1 €	520 €	52 m²	608
	Maisons	6,8 €	8,3 €	9,4 €	880 €	107 m²	122
	Total	8,6 €	10,0 €	11,5 €	579 €	69 m²	730
Après 2005	Appart.	9,3 €	10,3 €	11,2 €	569 €	58 m²	3 704
	Maisons	8,0 €	8,7 €	9,7 €	910 €	108 m²	228
	Total	9,1 €	10,0 €	11,0 €	600 €	66 m²	3 932

Loyers des locataires du parc privé par date d'emménagement du locataire

Dispersion des loyers en €/m² des logements locatifs privés Niveaux de loyers hors charges pour l'ensemble de l'agglomération



		Loyer bas au m²	Loyer médian au m²	Loyer haut au m²	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d'enquêtes
Appart.	Mobile	9,6 €	10,7 €	11,7 €	580 €	56 m²	1 763
	Stable	9,1 €	10,1 €	11,5 €	536 €	55 m²	2 897
Maisons	Mobile	8,1 €	8,9 €	10,0 €	960 €	105 m²	186
	Stable	7,1 €	8,2 €	9,5 €	790 €	99 m²	338
Total	Mobile	9,3 €	10,3 €	11,5 €	630 €	68 m²	1 949
	Stable	8,5 €	9,7 €	11,0 €	585 €	69 m²	3 235

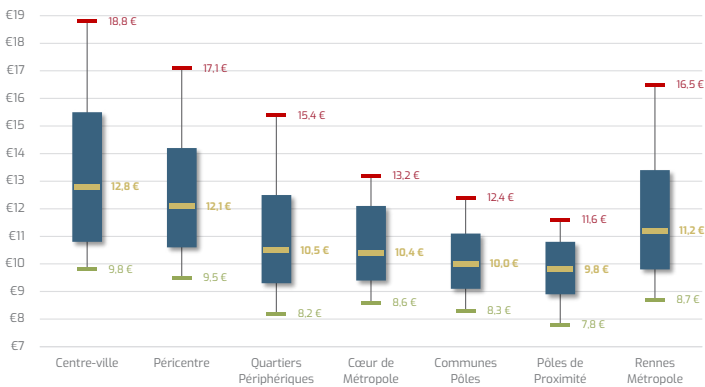


La typologie de logements

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 **8,3 €/m²**).

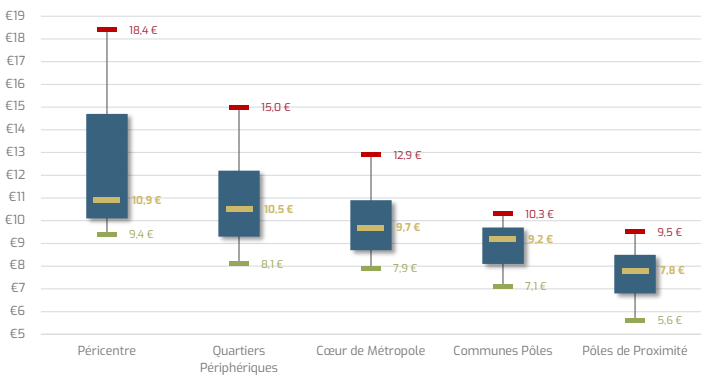
Les appartements



Appartements	Loyer bas au m²	Loyer médian au m²	Loyer haut au m²	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d' enquêtes
Centre-ville	11,4 €	13,2 €	16,1 €	570 €	49 m²	3 160
Péricentre	10,8 €	12,3 €	14,7 €	564 €	48 m²	3 686
Quartiers Périphériques	9,4 €	10,7 €	12,9 €	560 €	54 m²	3 034
Cœur de Métropole	9,6 €	10,7 €	12,2 €	569 €	56 m²	1 961
Communes Pôles	9,4 €	10,4 €	11,5 €	533 €	54 m²	1 750
Pôles de Proximité	8,9 €	9,9 €	11,0 €	550 €	57 m²	949
Rennes Métropole	10,0 €	11,5 €	13,8 €	560 €	52 m²	14 540

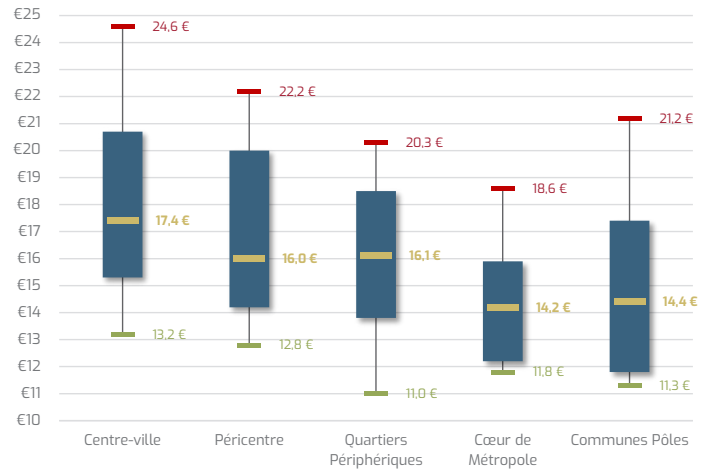
Sur l'ensemble de la métropole rennaise, le loyer médian au m² d'une maison est sensiblement inférieur à celui des appartements (**8,9 €/m² contre 11,5 €/m²**). Le loyer médian d'une maison reste globalement plus élevé. Il se situe à **870 €** (pour **99 m²** en moyenne) contre **560 €** pour un appartement (pour **52 m²**).

Les maisons



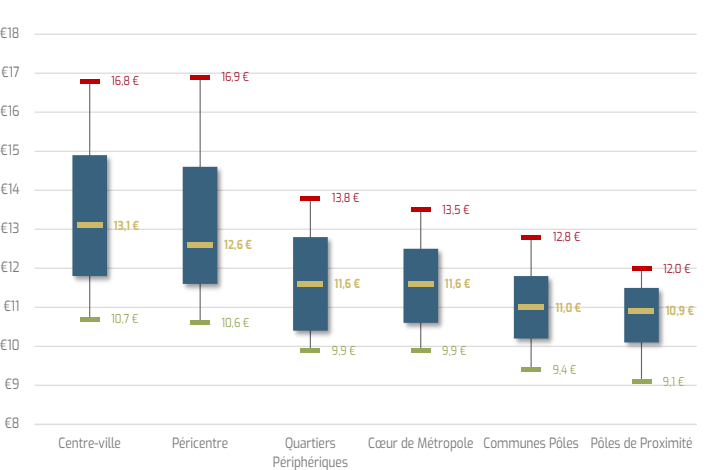
Maisons	Loyer bas au m²	Loyer médian au m²	Loyer haut au m²	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d' enquêtes
Centre-ville	NS	NS	NS	NS	NS	NS
Péricentre	10,9 €	11,3 €	15,2 €	1 100 €	93 m²	61
Quartiers Périphériques	9,9 €	12,7 €	14,4 €	1 011 €	93 m²	95
Cœur de Métropole	9,0 €	9,9 €	10,9 €	1 010 €	105 m²	122
Communes Pôles	8,4 €	9,1 €	9,9 €	900 €	102 m²	182
Pôles de Proximité	6,8 €	7,8 €	8,8 €	765 €	99 m²	220
Rennes Métropole	7,7 €	8,9 €	10,6 €	870 €	99 m²	696

Les appartements 1 pièce



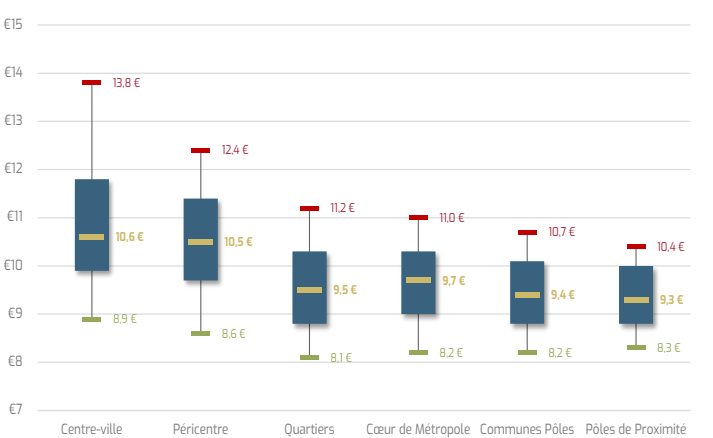
Appartements 1 pièce	Loyer bas au m²	Loyer médian au m²	Loyer haut au m²	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d' enquêtes
Centre-ville	15,3 €	17,4 €	20,7 €	435 €	25 m²	978
Péricentre	14,2 €	16,0 €	20,0 €	420 €	25 m²	975
Quartiers Périphériques	13,8 €	16,1 €	18,5 €	400 €	26 m²	562
Cœur de Métropole	12,2 €	14,2 €	15,9 €	400 €	29 m²	116
Communes Pôles	11,8 €	14,4 €	17,4 €	377 €	28 m²	141
Pôles de Proximité	NS	NS	NS	NS	NS	NS
Rennes Métropole	14,1 €	16,5 €	19,6 €	420 €	26 m²	2 804

Les appartements 2 pièces



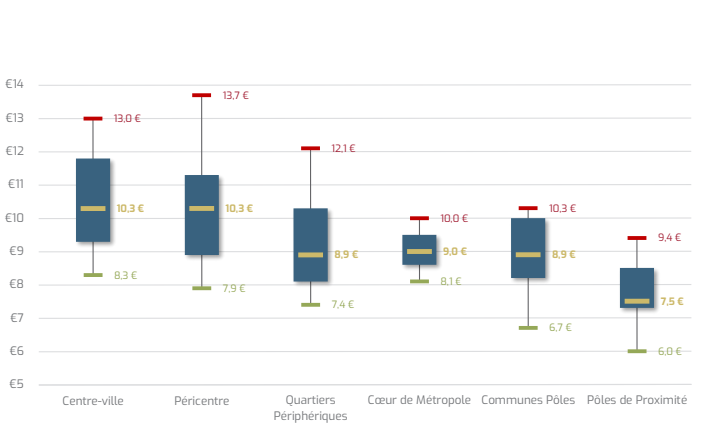
Appartements 2 pièces	Loyer bas au m²	Loyer médian au m²	Loyer haut au m²	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d' enquêtes
Centre-ville	11,8 €	13,1 €	14,9 €	559 €	43 m²	1 172
Péricentre	11,6 €	12,6 €	14,6 €	532 €	42 m²	1 373
Quartiers Périphériques	10,4 €	11,6 €	12,8 €	503 €	45 m²	1 223
Cœur de Métropole	10,6 €	11,6 €	12,5 €	500 €	43 m²	865
Communes Pôles	10,2 €	11,0 €	11,8 €	490 €	44 m²	753
Pôles de Proximité	10,1 €	10,9 €	11,5 €	480 €	45 m²	424
Rennes Métropole	10,8 €	12,0 €	13,3 €	517 €	43 m²	5 810

Les appartements 3 pièces



Appartements 3 pièces	Loyer bas au m²	Loyer médian au m²	Loyer haut au m²	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d' enquêtes
Centre-ville	10,5 €	11,1 €	13,0 €	730 €	64 m²	661
Péricentre	10,0 €	10,9 €	11,5 €	690 €	63 m²	982
Quartiers Périphériques	9,0 €	9,6 €	10,5 €	614 €	64 m²	938
Cœur de Métropole	9,3 €	10,0 €	10,7 €	642 €	65 m²	814
Communes Pôles	9,1 €	9,7 €	10,7 €	610 €	63 m²	721
Pôles de Proximité	8,9 €	9,4 €	10,0 €	600 €	63 m²	427
Rennes Métropole	9,3 €	10,2 €	11,2 €	650 €	64 m²	4 543

Les appartements 4 pièces et +



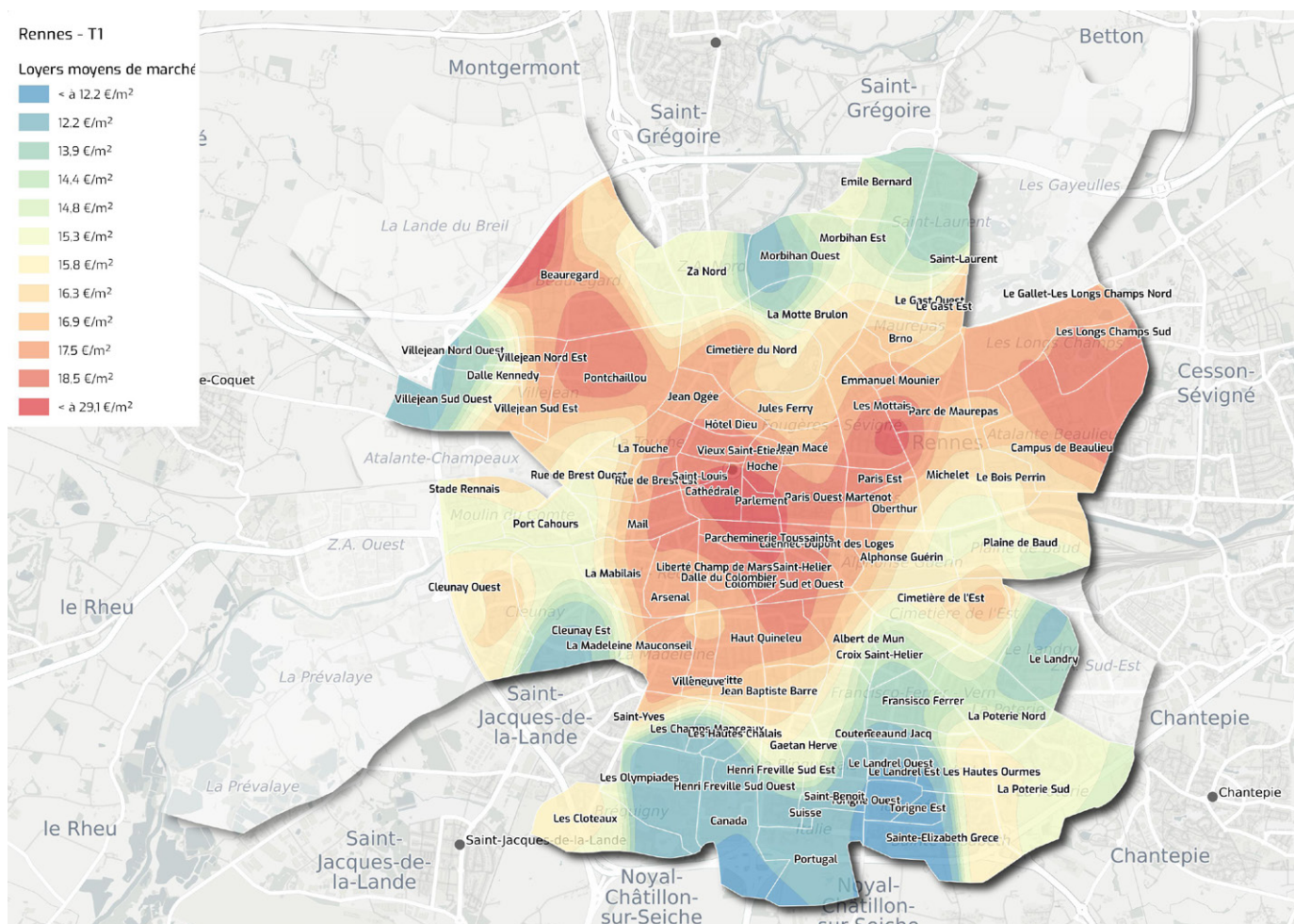
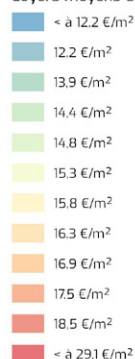
Appartements 4 pièces et +	Loyer bas au m²	Loyer médian au m²	Loyer haut au m²	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d' enquêtes
Centre-ville	9,6 €	11,2 €	12,3 €	941 €	95 m²	349
Péricentre	9,0 €	10,3 €	11,2 €	800 €	82 m²	356
Quartiers Périphériques	8,4 €	9,5 €	10,7 €	750 €	80 m²	311
Cœur de Métropole	9,0 €	9,4 €	9,7 €	766 €	90 m²	166
Communes Pôles	8,1 €	9,3 €	10,0 €	760 €	87 m²	135
Pôles de Proximité	7,4 €	8,3 €	9,4 €	703 €	88 m²	66
Rennes Métropole	8,7 €	9,7 €	11,1 €	800 €	86 m²	1 383

Les cartes lissées par typologie

Les appartements - Loyers de marché

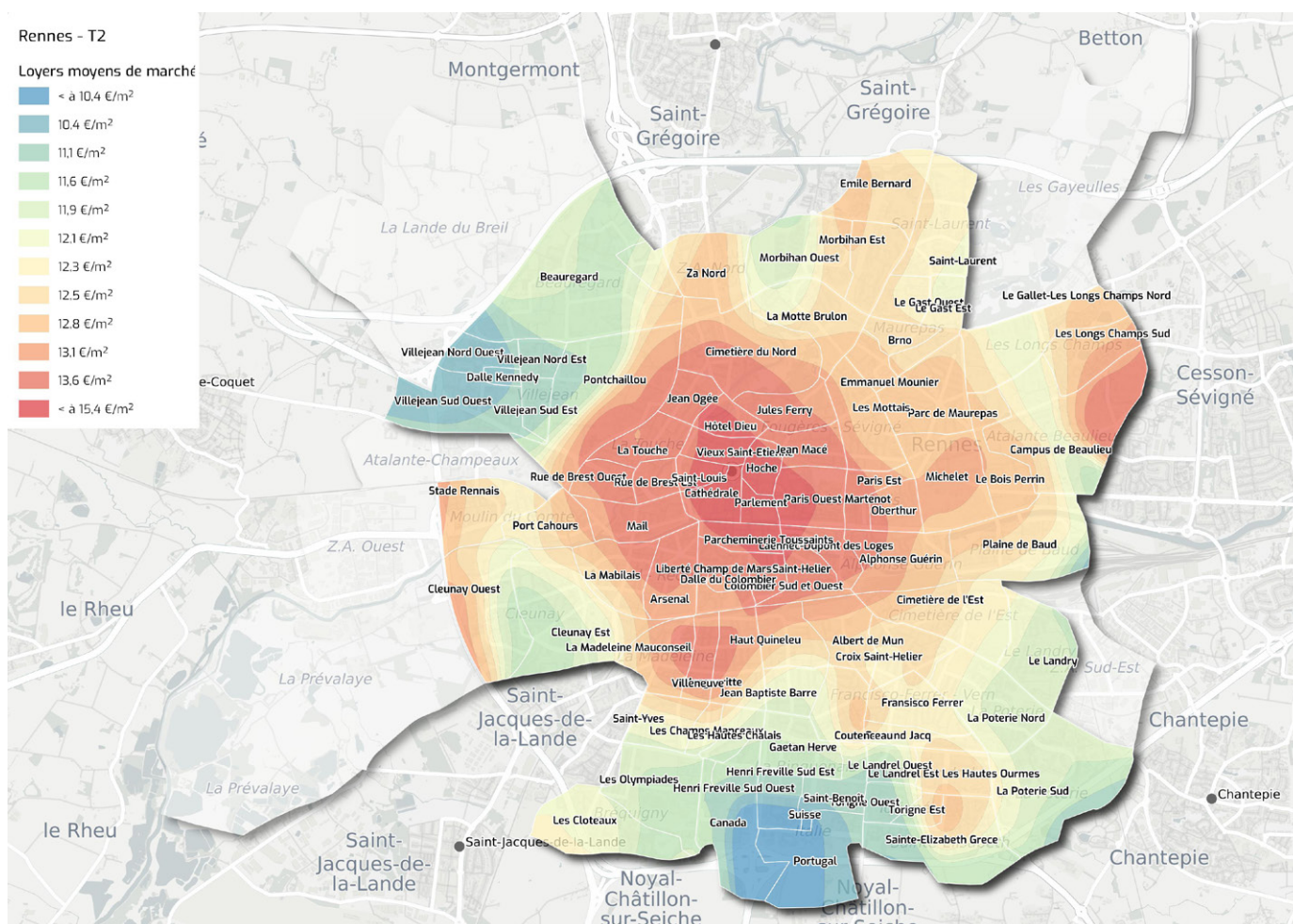
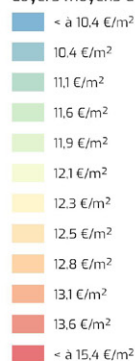
Rennes - T1

Loyers moyens de marché



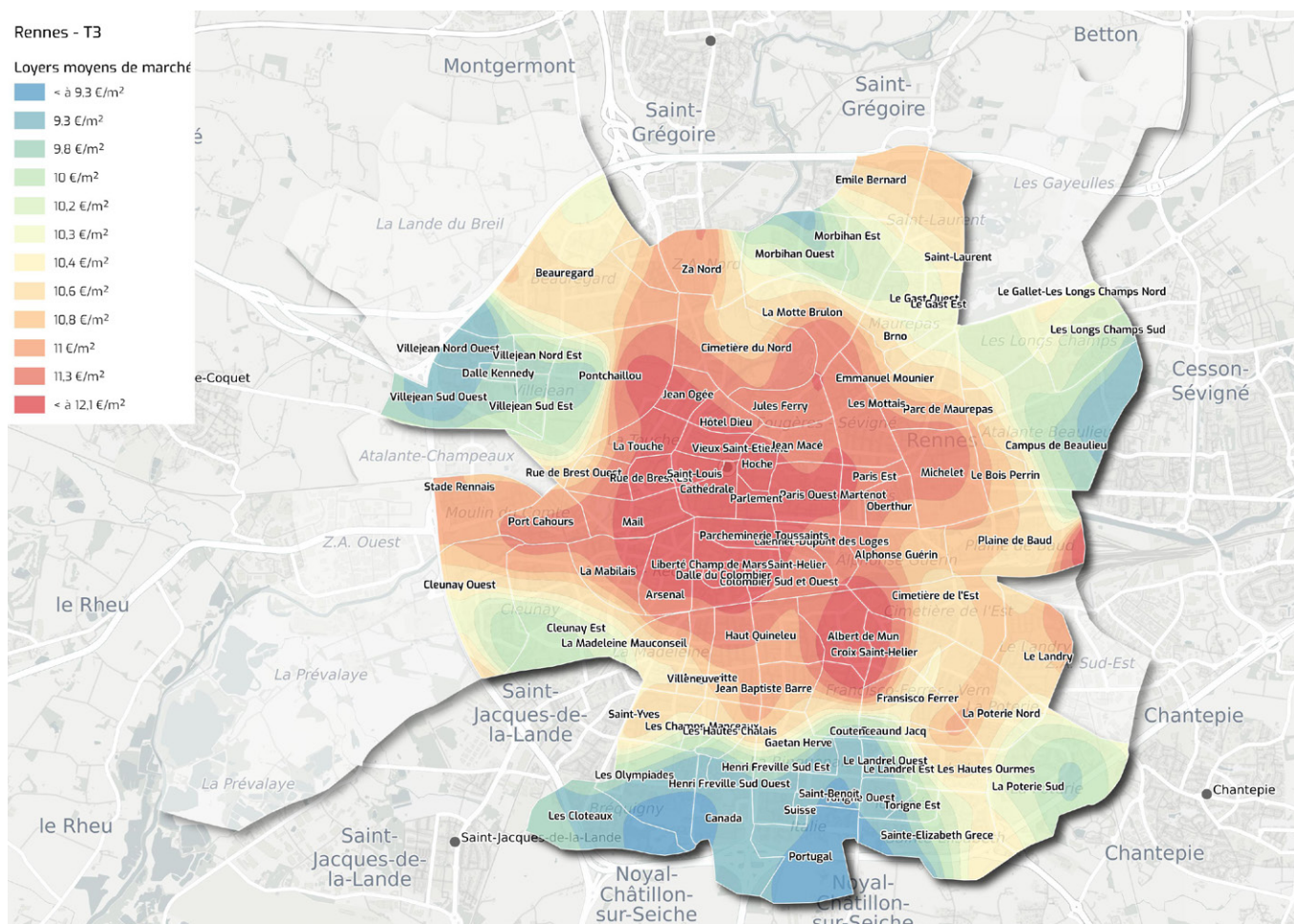
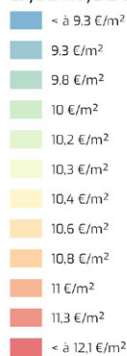
Rennes - T2

Loyers moyens de marché



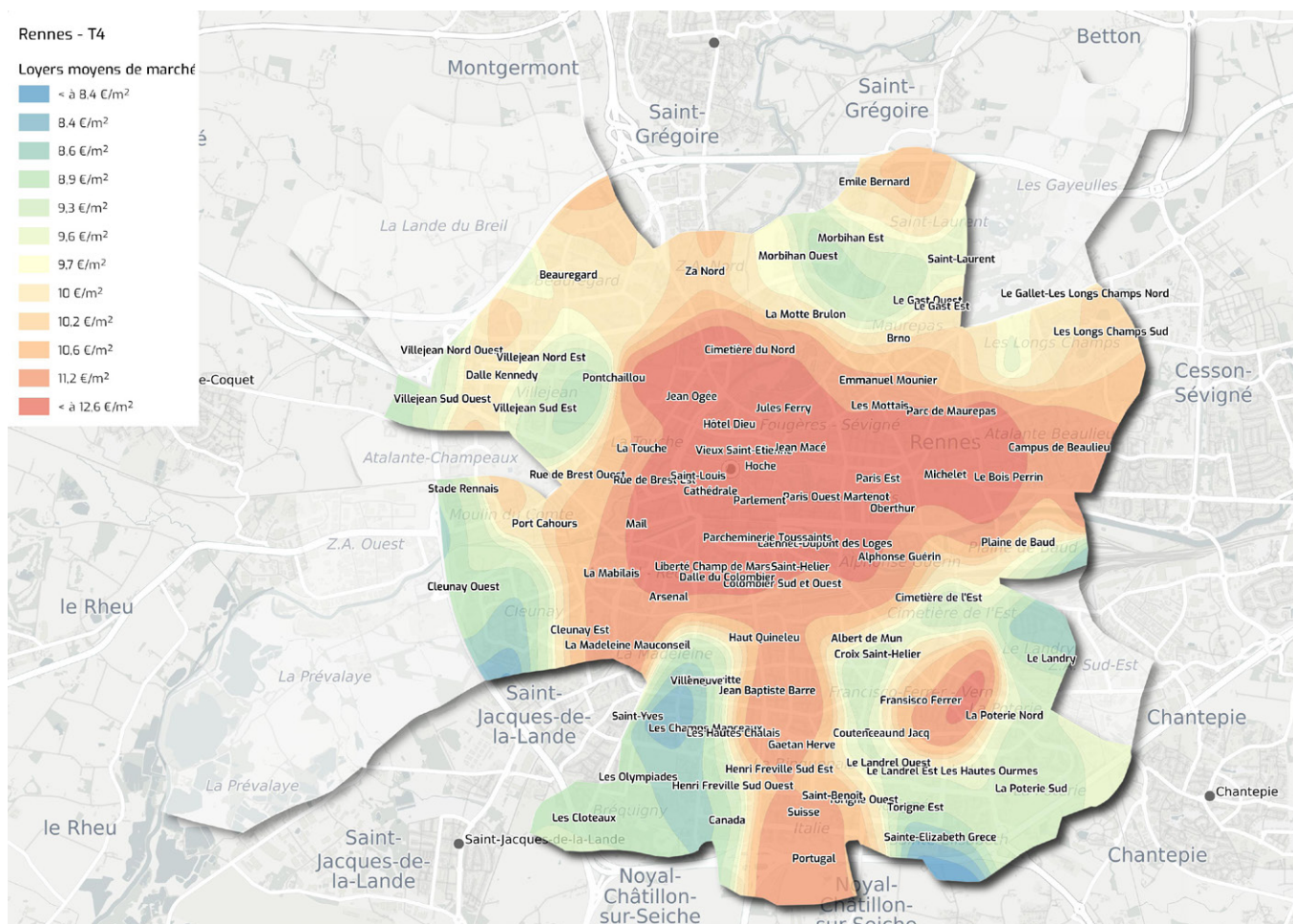
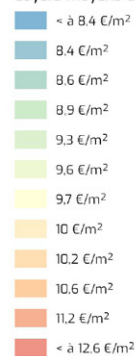
Rennes - T3

Loyers moyens de marché



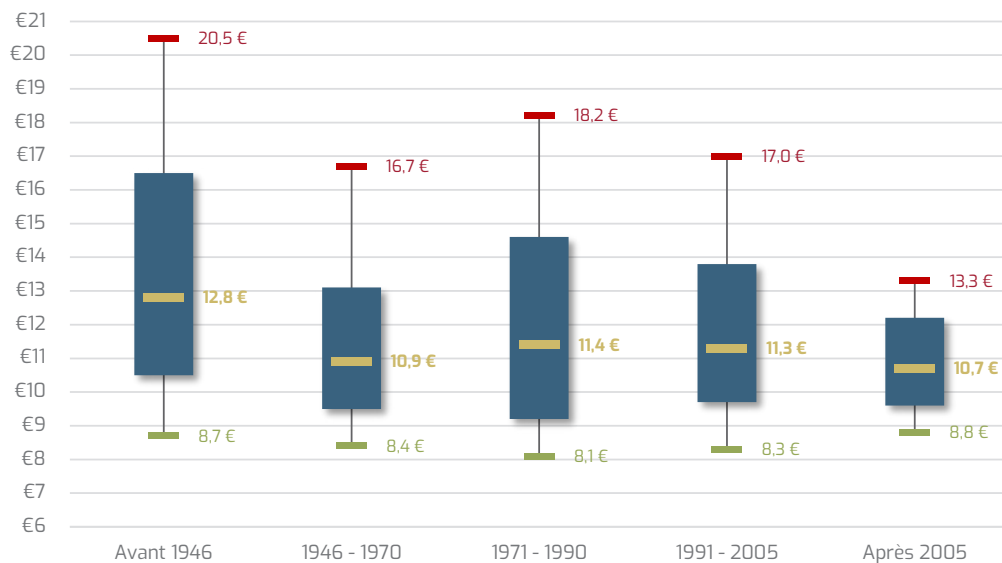
Rennes - T4

Loyers moyens de marché



La période de construction du logement

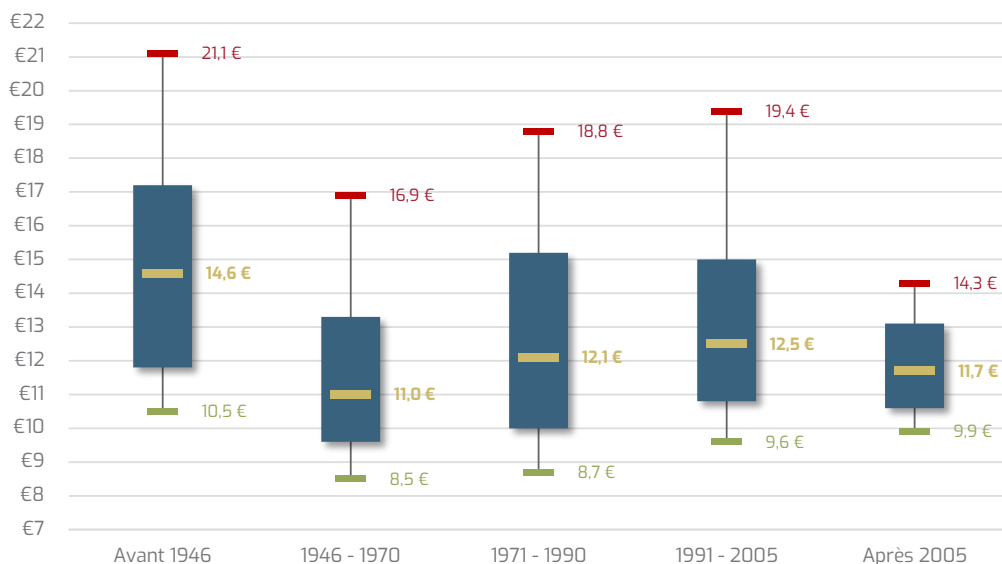
Agglomération



Sur le territoire de Rennes Métropole, les logements les moins chers sont ceux construits durant la période **1946-1970 (10,9 €/m²)** et ceux construits **après 2005 (10,7 €/m²)**.

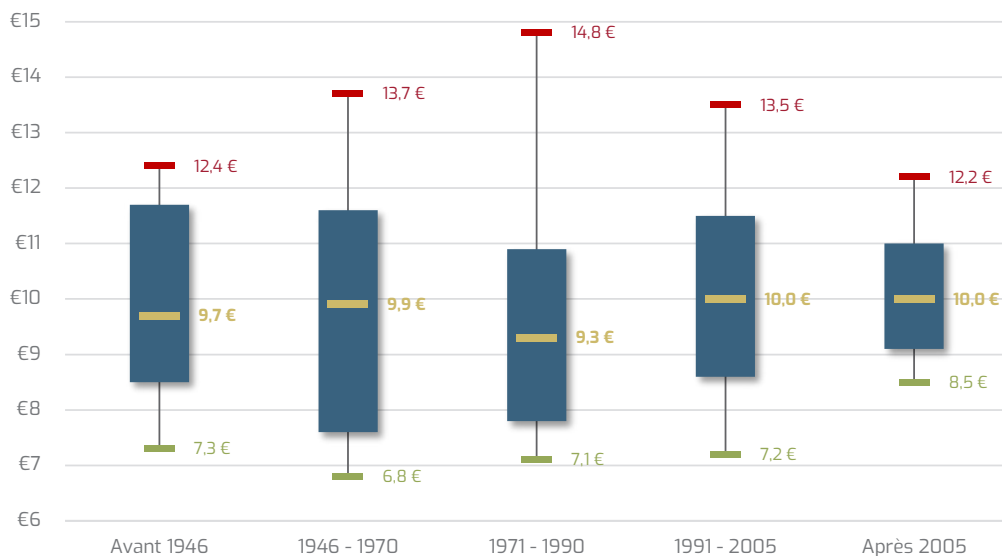
Ces deux périodes de construction représentent respectivement **15 %** et **28 %** du parc locatif privé de l'agglomération. Cependant, si la première période est sous-représentée en périphérie (**7 %** contre **19%** pour la ville de Rennes), la seconde période atteint **45 %** du parc (**19 %** sur 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 (14,6 €/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 (**9,9 €/m²**) et plus récemment (**10 €/m² - après 1991**).

Ce segment (**après 1991**) est très développé sur la périphérie (zones 4, 5 et 6) où sa part atteint **74 %** du parc (**77 %** sur la zone 4 et 5).

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	11,0 €	13,5 €	17,0 €	500 €	45 m ²	1 218
		Maisons	8,1 €	10,0 €	13,8 €	689 €	76 m ²	87
		Total	10,5 €	12,8 €	16,5 €	520 €	50 m ²	1 305
	1946 - 1970	Appartements	9,5 €	11,0 €	13,0 €	600 €	57 m ²	1 673
		Maisons	7,6 €	10,1 €	13,7 €	950 €	103 m ²	98
		Total	9,5 €	10,9 €	13,1 €	610 €	60 m ²	1 771
	1971 - 1990	Appartements	9,9 €	11,9 €	15,3 €	521 €	48 m ²	1 842
		Maisons	7,7 €	9,1 €	10,7 €	900 €	102 m ²	129
		Total	9,2 €	11,4 €	14,6 €	550 €	57 m ²	1 971
	1991 - 2005	Appartements	10,2 €	11,8 €	14,4 €	559 €	50 m ²	2 296
		Maisons	6,9 €	8,5 €	9,9 €	900 €	107 m ²	144
		Total	9,7 €	11,3 €	13,8 €	580 €	58 m ²	2 440
	Après 2005	Appartements	9,9 €	10,9 €	12,4 €	581 €	56 m ²	7 511
		Maisons	8,0 €	8,7 €	9,7 €	911 €	108 m ²	238
		Total	9,6 €	10,7 €	12,2 €	600 €	60 m ²	7 749

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	12,0 €	14,5 €	17,6 €	500 €	43 m ²	1 110
		Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS
		Total	11,8 €	14,6 €	17,2 €	514 €	45 m ²	1 159
	1946 - 1970	Appartements	9,5 €	11,0 €	13,1 €	600 €	57 m ²	1 558
		Maisons	10,9 €	14,4 €	16,9 €	1 172 €	104 m ²	60
		Total	9,6 €	11,0 €	13,3 €	600 €	59 m ²	1 618
	1971 - 1990	Appartements	10,0 €	12,2 €	15,4 €	522 €	48 m ²	1 717
		Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS
		Total	10,0 €	12,1 €	15,2 €	530 €	51 m ²	1 748
	1991 - 2005	Appartements	10,8 €	12,6 €	15,1 €	578 €	49 m ²	1 688
		Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS
		Total	10,8 €	12,5 €	15,0 €	584 €	50 m ²	1 710
	Après 2005	Appartements	10,6 €	11,7 €	13,1 €	600 €	54 m ²	3 807
		Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS
		Total	10,6 €	11,7 €	13,1 €	600 €	54 m ²	3 817

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	8,8 €	10,0 €	11,7 €	500 €	56 m ²	108
		Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS
		Total	8,5 €	9,7 €	11,7 €	570 €	63 m ²	146
	1946 - 1970	Appartements	9,5 €	10,8 €	12,1 €	627 €	57 m ²	115
		Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS
		Total	7,6 €	9,9 €	11,6 €	680 €	75 m ²	153
	1971 - 1990	Appartements	9,3 €	11,4 €	14,8 €	520 €	51 m ²	125
		Maisons	7,4 €	8,1 €	9,9 €	870 €	102 m ²	98
		Total	7,8 €	9,3 €	10,9 €	715 €	82 m ²	223
	1991 - 2005	Appartements	9,6 €	10,7 €	12,1 €	520 €	52 m ²	608
		Maisons	6,8 €	8,3 €	9,4 €	880 €	107 m ²	122
		Total	8,6 €	10,0 €	11,5 €	579 €	69 m ²	730
	Après 2005	Appartements	9,3 €	10,3 €	11,2 €	569 €	58 m ²	3 704
		Maisons	8,0 €	8,7 €	9,7 €	910 €	108 m ²	228
		Total	9,1 €	10,0 €	11,0 €	600 €	66 m ²	3 932

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.

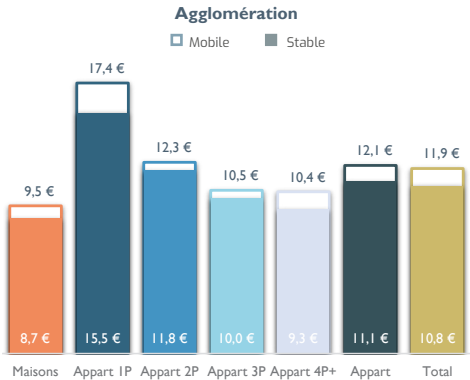
Un locataire ayant donc emménagé dans son logement en 2023 paiera un loyer plus élevé qu'un locataire plus ancien.

Sur le territoire de Rennes Métropole, tous biens confondus, l'écart de loyer médian est de **+ 1,1 €/m²**. Il est plus important à Rennes (**Ville-centre, + 1,3 €/m²**) qu'en périphérie (**+ 0,6 €/m²**).

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

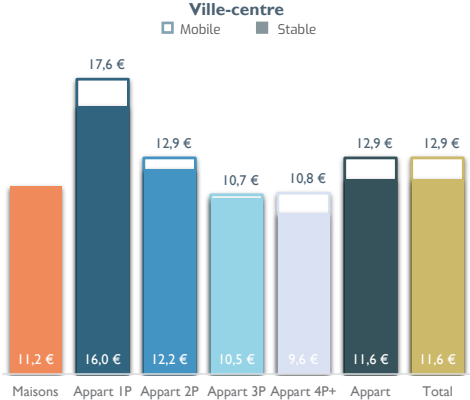
Niveaux de loyers hors charges pour l'ensemble de l'agglomération

		Loyer bas au m²	Loyer médian au m²	Loyer haut au m²	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d'enquêtes
« Agglomération »	Appartements	Mobile	10,5 €	12,1 €	14,9 €	563 €	5 644
		Stable	9,7 €	11,1 €	13,1 €	560 €	8 896
	Maisons	Mobile	8,4 €	9,5 €	12,1 €	990 €	104 m²
		Stable	7,3 €	8,7 €	10,2 €	815 €	97 m²
	Total	Mobile	10,2 €	11,9 €	14,5 €	590 €	55 m²
		Stable	9,3 €	10,8 €	12,8 €	579 €	60 m²



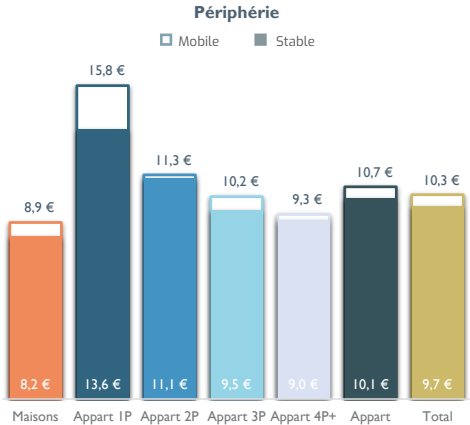
Niveaux de loyers hors charges pour la ville-centre (zone 1-2-3)

		Loyer bas au m²	Loyer médian au m²	Loyer haut au m²	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d'enquêtes
« Ville-Centre »	Appartements	Mobile	11,0 €	12,9 €	16,0 €	553 €	48 m²
		Stable	10,1 €	11,6 €	14,0 €	568 €	52 m²
	Maisons	Mobile	NS	NS	NS	NS	NS
		Stable	10,3 €	11,2 €	16,6 €	940 €	90 m²
	Total	Mobile	11,0 €	12,9 €	15,8 €	560 €	49 m²
		Stable	10,1 €	11,6 €	14,2 €	574 €	54 m²



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

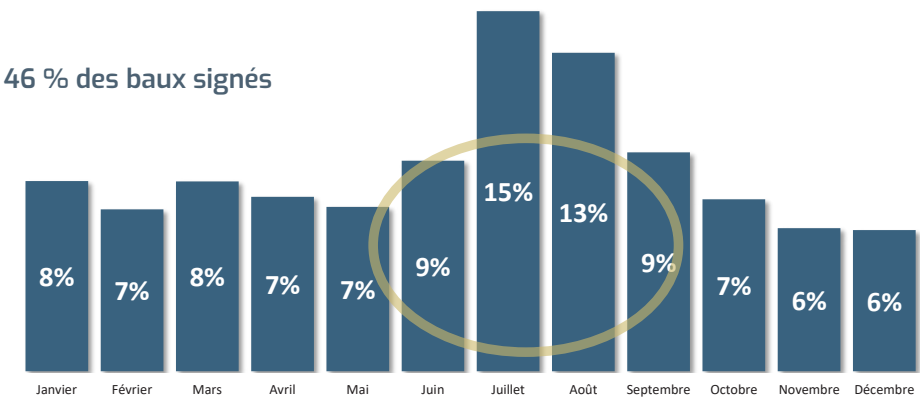
		Loyer bas au m²	Loyer médian au m²	Loyer haut au m²	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d'enquêtes
« Périphérie »	Appartements	Mobile	9,6 €	10,7 €	11,7 €	580 €	56 m²
		Stable	9,1 €	10,1 €	11,5 €	536 €	55 m²
	Maisons	Mobile	8,1 €	8,9 €	10,0 €	960 €	105 m²
		Stable	7,1 €	8,2 €	9,5 €	790 €	99 m²
	Total	Mobile	9,3 €	10,3 €	11,5 €	630 €	68 m²
		Stable	8,5 €	9,7 €	11,0 €	585 €	69 m²



Saisonnalité du marché locatif sur la métropole rennaise (mobiles)

Agglomération

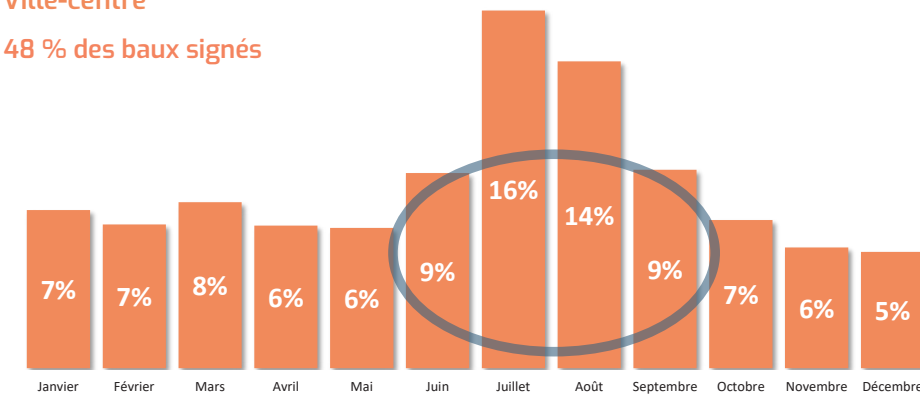
46 % des baux signés



46 % des baux sont signés au cours des 4 mois estivaux (Juin à septembre) dont 28 % rien qu'aux mois de juillet et août.

Ville-centre

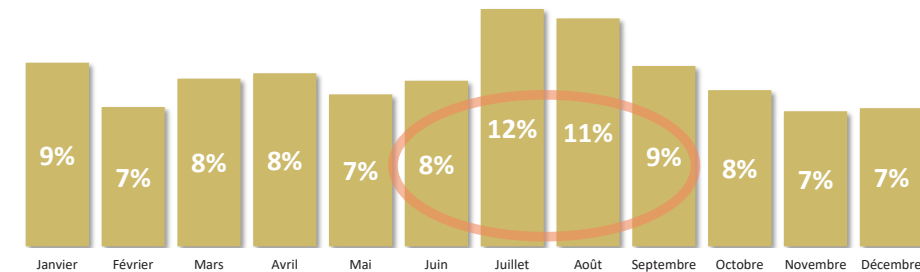
48 % des baux signés



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

Périphérie

40 % des baux signés



Contrairement à la ville-centre, les signatures des baux sur la périphérie sont plus échelonnées dans le temps. Par comparaison, 40 % 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 2023 quasi-similaire (+0,2 €/m²). En périphérie, le loyer médian en gestion déléguée

est 6,3 % plus élevé qu'en gestion directe (+0,3 €/m²) alors qu'il est quasi-similaire sur la ville-centre.

« Agglomération »		Type de gestion	Loyer médian au m²	Surf. moy.	Nb d' enquêtes
	Appartements	Déléguée	11,4 €	52 m²	13 835
		Directe	11,5 €	52 m²	705
	Maisons	Déléguée	9,6 €	103 m²	562
		Directe	8,7 €	98 m²	134
	Ensemble des logements	Déléguée	11,3 €	55 m²	14 397
		Directe	11,1 €	60 m²	839

« Ville-Centre »		Type de gestion	Loyer médian au m²	Surf. moy.	Nb d' enquêtes
	Ensemble des logements	Déléguée	12,2 €	52 m²	9 487
		Directe	12,3 €	52 m²	565
« Périphérie »		Type de gestion	Loyer médian au m²	Surf. moy.	Nb d' enquêtes
	Ensemble des logements	Déléguée	10,2 €	61 m²	4 910
		Directe	9,6 €	73 m²	274



3 Évolution des loyers

Sens de l'évolution des loyers des logements reloués

A partir d'un **échantillon de références (4 051 ref.)** présentes dans nos bases depuis une ou plusieurs années sur Rennes Métropole et dont le locataire a changé entre **2022-2023**,

nous avons analysé celles qui sont restées stables (évolution inférieure à l'IRL soit **3,5 %**), 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	217	5%
Stable	2494	62%
Hausse	1340	33%

Sens de l'évolution à la relocation	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4	Zone 5	Zone 6
Baisse	3%	8%	4%	7%	6%	3%
Stable	56%	60%	66%	69%	59%	60%
Hausse	41%	32%	30%	24%	35%	37%

Sens de l'évolution à la relocation	Ville-centre	Périphérie
Baisse	5%	6%
Stable	61%	64%
Hausse	34%	31%

Sens de l'évolution à la relocation	1p	2p	3p	4p+
Baisse	5%	5%	6%	5%
Stable	56%	64%	63%	61%
Hausse	38%	31%	31%	35%

Entre 2022 et 2023, **62 %** des loyers à la relocation n'ont pas dépassé le seuil des **+3,5 %** d'augmentation (moyenne des variations de l'IRL en 2022). Globalement, cette tendance est similaire sur la ville-centre et la périphérie.

En **zone 4 (Coeur de métropole)**, le taux de logements reloués avec un loyer stable est le plus important de la métropole (**69 %**).

La **zone 1 (Centre-ville)** se démarque des autres par un taux de logements reloués avec un loyer à la hausse le plus important (**41 %**).

Ce sont les petits logements qui rencontrent le plus fort taux de loyers en hausse (**38 %**).

Evolution des loyers à la relocation 2022 - 2023

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 2022-2023» 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

Rennes Métropole		Loyer méd. €/m ²	Evolution		Loyer méd.	Surf. moy.	Nb réf.	Diff. logements 2022-2023	
				€/m ²				nb	%
	Appart	12,1 €	↑	+0,2 €	563 €	50 m ²	5644	+186	+3%
	T1	17,4 €	↑	+1,3 €	424 €	25 m ²	1362	+142	+12%
	T2	12,3 €	↑	+0,2 €	533 €	43 m ²	2212	+49	+2%
	T3	10,5 €	↑	+0,2 €	680 €	64 m ²	1632	+10	+1%
	T4 +	10,4 €	↑	+0,4 €	830 €	83 m ²	438	-15	-3%
	Maisons	9,5 €	↑	+0,8 €	990 €	104 m ²	230	+21	+10%
	Ensemble	11,9 €	↑	+0,4 €	590 €	55 m ²	5874	+207	+4%

Les loyers de relocation ont évolué de **+0,4 €/m²** sur l'ensemble de l'agglomération. Les **appartements** enregistrent une évolution de **+0,2 €/m²** contre **+0,8 €/m²** pour les **maisons**.

Les **T1** ont connu les plus fortes évolutions sur la période 2022-2023 avec **+1,3 €/m²**.

Ville Centre

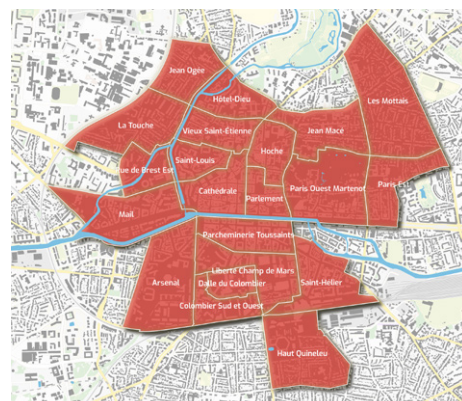
Ville - centre		Loyer méd. €/m ²	Evolution		Loyer méd.	Surf. moy.	Nb réf.	Diff. logements 2022-2023	
				€/m ²				nb	%
	Appart	12,9 €	⬆️	+0,3 €	553 €	48 m ²	3881	+63	+2%
	T1	17,6 €	⬆️	+1,5 €	425 €	25 m ²	1224	+111	+10%
	T2	12,9 €	⬆️	+0,4 €	549 €	43 m ²	1412	-24	-2%
	T3	10,7 €	➡️	- €	700 €	65 m ²	921	-17	-2%
	T4 +	10,8 €	⬆️	+0,5 €	842 €	82 m ²	324	-7	-2%
	Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Ensemble	12,9 €	⬆️	+0,3 €	560 €	49 m ²	3925	+53	+1%

Entre les deux périodes 2022-2023, les loyers de marché sur la ville-centre ont connu une augmentation de **+0,3 €/m²** majoritairement sur les appartements **(+0,3 €/m²)**.

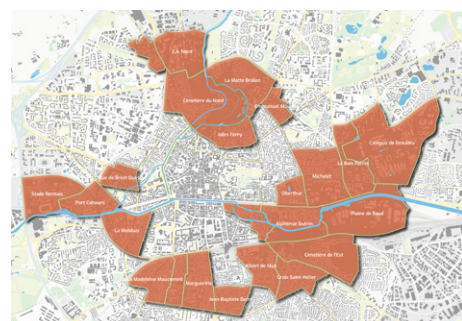
Ce sont les appartements T1 qui ont connu la plus forte augmentation sur la ville de Rennes (+ 1,5 €/m²), notamment sur la zone Péricentre (+ 2,5 €/m²).

Les T4+ des quartiers périphériques ont enregistré les plus fortes hausse annuelle (+ 0,7 €/m²) de leur segment.

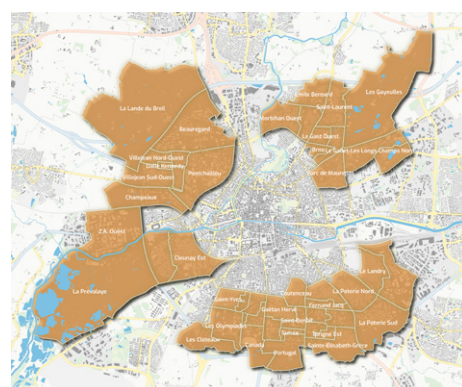
Zone 1 « Centre-Ville »		Loyer méd. €/m²	Evolution		Loyer méd.	Surf. moy.	Nb réf.	Diff. logements 2022-2023	
				€/m²				nb	%
	Appart	14,0 €	➡	- €	549 €	45 m²	1275	+64	+5%
	T1	17,8 €	⬆	+1,0 €	445 €	25 m²	471	+57	+14%
	T2	13,3 €	➡	- €	551 €	42 m²	462	+16	+4%
	T3	11,2 €	⬆	+0,1 €	770 €	65 m²	230	-10	-4%
	T4 +	11,9 €	⬆	+0,6 €	970 €	89 m²	112	+1	+1%
	Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Ensemble	14,0 €	➡	- €	550 €	45 m²	1277	+62	+5%



Zone 2 « Péricentre »		Loyer méd. €/m ²	Evolution		Loyer méd.	Surf. moy.	Nb réf.	Diff. logements 2022-2023	
				€/m ²				nb	%
	Appart	12,9 €	⬆️	+0,2 €	565 €	46 m ²	1441	-53	-4%
	T1	18,1 €	⬆️	+2,5 €	425 €	24 m ²	460	+13	+3%
	T2	13,0 €	⬆️	+0,4 €	542 €	41 m ²	526	-7	-1%
	T3	11,0 €	⬆️	+0,1 €	703 €	63 m ²	356	-36	-9%
	T4 +	10,8 €	⬆️	+0,4 €	845 €	82 m ²	99	-23	-19%
	Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Ensemble	12,9 €	⬆️	+0,3 €	575 €	48 m ²	1463	-49	-3%



Zone 3 « Quartiers Périphériques »		Loyer méd. €/m²	Evolution		Loyer méd.	Surf. moy.	Nb réf.	Diff. logements 2022-2023	
				€/m²				nb	%
	Appart	11,3 €	⬆️	+0,2 €	560 €	53 m²	1165	+52	+5%
	T1	15,7 €	⬆️	-0,1 €	404 €	27 m²	293	+41	+16%
	T2	12,4 €	⬆️	+0,5 €	530 €	45 m²	424	-33	-7%
	T3	9,5 €	⬆️	-0,3 €	645 €	65 m²	335	+29	+9%
	T4 +	10,5 €	⬆️	+0,7 €	800 €	77 m²	113	+15	+15%
	Maisons	N5	N5	N5	N5	N5	N5	N5	N5
	Ensemble	11,5 €	⬆️	+0,4 €	581 €	56 m²	1185	+40	+3%



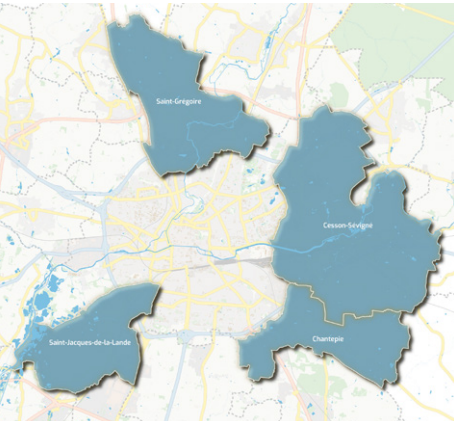
Périphérie

Périphérie		Loyer méd. €/m²	Evolution		Loyer méd.	Surf. moy.	Nb réf.	Diff. logements 2022-2023	
				€/m²				nb	%
	Appart	10,7 €	↑	+0,4 €	580 €	56 m²	1763	+123	+8%
	T1	15,8 €	↑	+0,4 €	411 €	26 m²	138	+31	+29%
	T2	11,3 €	↑	+0,4 €	500 €	45 m²	800	+73	+10%
	T3	10,2 €	↑	+0,4 €	650 €	64 m²	711	+27	+4%
	T4 +	9,3 €	↑	+0,2 €	760 €	85 m²	114	-8	-7%
	Maisons	8,9 €	↑	+0,6 €	960 €	105 m²	186	+31	+20%
	Ensemble	10,3 €	↑	+0,3 €	630 €	68 m²	1949	+154	+9%

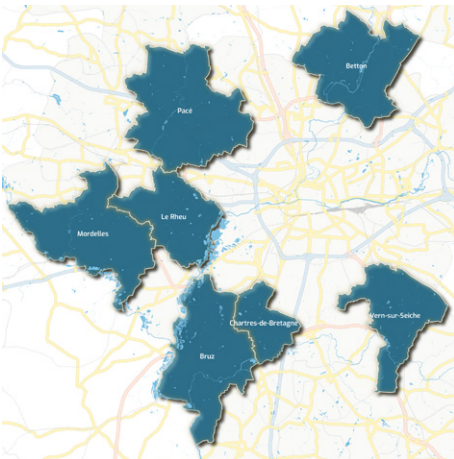
En périphérie, entre 2022 et 2023, l'ensemble des logements ont connu une hausse de leur loyer de relocation de +0,3 €/m², soit +0,4 €/m² pour les appartements et +0,6 €/m² pour les maisons.

Les T1 de la zone 4 (Coeur de Métropole) et les T2 de la zone 6 (Pôles de proximité) ont enregistrés les plus fortes hausses annuelle (+0,7 €/m² et +0,6 €/m²)

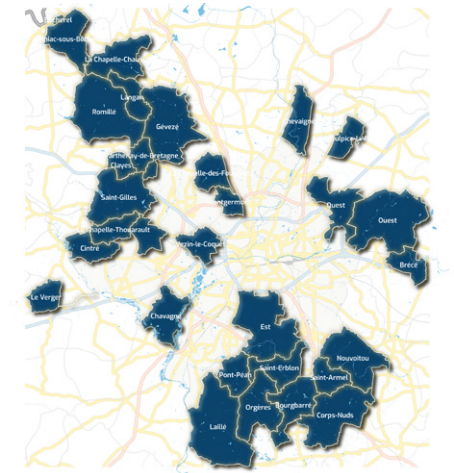
Zone 4 « Coeur de Métropole »		Loyer méd. €/m²	Evolution		Loyer méd.	Surf. moy.	Nb réf.	Diff. logements 2022-2023	
				€/m²				nb	%
	Appart	10,8 €	→	- €	618 €	56 m²	706	-28	-4%
	T1	15,2 €	↑	+0,7 €	414 €	28 m²	59	+8	+16%
	T2	11,8 €	↓	-0,3 €	517 €	44 m²	320	-1	0%
	T3	10,4 €	↑	+0,4 €	660 €	65 m²	280	-23	-8%
	T4 +	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Maisons	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Ensemble	10,7 €	→	- €	625 €	65 m²	750	-16	-2%



Zone 5 « Communes Pôles »		Loyer méd. €/m²	Evolution		Loyer méd.	Surf. moy.	Nb réf.	Diff. logements 2022-2023	
				€/m²				nb	%
	Appart	10,8 €	↑	+0,5 €	569 €	56 m²	636	+67	+12%
	T1	16,8 €	NS	NS	388 €	24 m²	65	NS	NS
	T2	11,0 €	↑	+0,2 €	496 €	45 m²	273	+23	+9%
	T3	10,7 €	↑	+1,2 €	673 €	63 m²	249	+18	+8%
	T4 +	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Maisons	9,1 €	→	- €	950 €	108 m²	68	+11	+19%
	Ensemble	10,3 €	↑	+0,3 €	622 €	67 m²	704	+78	+12%



Zone 6 « Pôles de Proximité »		Loyer méd. €/m²	Evolution		Loyer méd.	Surf. moy.	Nb réf.	Diff. logements 2022-2023	
				€/m²				nb	%
	Appart	10,2 €	↑	+0,2 €	575 €	56 m²	421	+84	+25%
	T1	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	T2	11,1 €	↑	+0,6 €	507 €	46 m²	207	+51	+33%
	T3	9,6 €	↓	-0,4 €	630 €	65 m²	182	+32	+21%
	T4 +	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Maisons	8,6 €	↑	+0,8 €	968 €	103 m²	74	+8	+12%
	Ensemble	9,6 €	↑	+0,7 €	650 €	71 m²	495	+92	+23%



Le nouveau zonage de la Taxe sur les Logements Vacants (TLV)

Afin de lutter contre la vacance des logements, l'article 73 de la loi du 30 décembre 2022 de finances pour 2023 a modifié le champ d'application de la Taxe annuelle sur les Logements Vacants (TLV) à de nouvelles communes dites «tendues touristiques».

Le décret d'application n° 2023-822 du 25 août 2023 présente ainsi en annexes 3 690 communes réparties en deux listes :

- Les communes «tendues» appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de **50 000 habitants** où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérise notamment :

- par le niveau élevé des loyers,
- le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens,
- ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social

Territoires concernés : Betton, Bruz, Cesson-Sévigné, Chantepie, La Chapelle des Fougeretz, Chartres, Melesse, Montgermont, Noyal-Chatillon sur Seiche, Pacé, Rennes, Saint-Grégoire, Saint Jacques de la Lande, Thorigné-Fouillard, Vezin, Pont-Péan

- Les communes «tendues et touristiques», créées dans l'objectif de faire face au risque d'attrition des résidences principales dû au développement des résidences secondaires dans de plus petites agglomérations.

Territoires concernés : Cancale, Cherrueix, Dinard, Hirlé, Le Minihic s/Rance, La Richardais, Saint Benoit des Ondes, St Briac, St Coulomb, St Lunaire, St Malo, St Suliac, La ville ès Nonais, le vivier sur Mer, le Tronchet

Outre la taxe annuelle sur les logements vacants, ce zonage a plusieurs implications :

- Lorsque la commune est située dans le périmètre de la TLV, elle peut instituer une **majoration**, comprise entre **5 % et 60 %**, de la cotisation communale de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale (THRS, cf. CGI : art.1407).

- Le **zonage TLV** est également pris en compte dans le cadre de dispositifs non-fiscaux, notamment concernant le DALO (droit de réquisition) et l'urbanisme (réglementation du changement d'usage des locaux d'habitation et la possibilité de déroger au règlement du Plan local d'urbanisme, PLU).

- Les rapports locatifs sont aussi concernés. Dans les communes tendues appartenant à une **zone d'urbanisation continue de + de 50 000 habitants** :

- l'encadrement de l'évolution des loyers ;
- la réduction du délai de préavis à un mois pour le locataire (au lieu de trois mois) ;
- l'obligation de créer un Observatoire Local des Loyers ;
- Le plafonnement des honoraires des professionnels de la location s'appliquera à l'ensemble du zonage TLV.

L'impact du nouveau zonage TLV sur les rapports locatifs

- **L'encadrement de l'évolution des loyers**

La fixation du loyer lors de la mise en location d'un logement est en principe libre. Toutefois, dans les zones dites «tendues», l'augmentation de loyer, en cas de changement de locataire ou de renouvellement du bail, est encadrée. Par principe, le loyer appliqué lors de la nouvelle mise en location est limité à celui appliqué au précédent locataire. Si celui-ci n'a pas été révisé au cours des 12 derniers mois, il pourra être actualisé à l'**IRL** (indice de révision des loyers publié par l'INSEE).

Le bailleur peut aussi, par exception, **réévaluer le loyer** en cas de loyer sous-évalué et/ou réalisation de travaux dans le respect de certaines limites.

- **La réduction du délai de préavis à un mois pour le locataire**

Il est applicable à tous les contrats de location (**préavis à un mois au lieu de trois mois**)

- **Le plafonnement des honoraires des professionnels de la location**

Depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, la rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location est à la charge exclusive du bailleur. Par exception, le partage de certains honoraires est prévu : frais de visite du logement, de constitution du dossier, de rédaction du bail et d'établissement de l'état des lieux d'entrée.

Le montant de ces frais est partagé entre le locataire et le bailleur. Pour ces honoraires, le montant TTC imputé au locataire ne peut excéder le montant imputé au bailleur et doit être inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable, fixé par voie réglementaire.

En zone tendue, le plafond des honoraires liés à la mise en location (frais de visite du logement, de constitution du dossier de location et de rédaction du bail) sont fixés à 10 €/m² de surface habitable (contre 8 € en zone détendue).

En revanche, pour les honoraires liés à l'établissement de l'état des lieux d'entrée, un plafond unique est fixé, valant pour l'ensemble du territoire ; il s'élève à 3 € par mètre carré de surface habitable.

- **L'obligation de créer un Observatoire des Loyers (OLL)**

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.

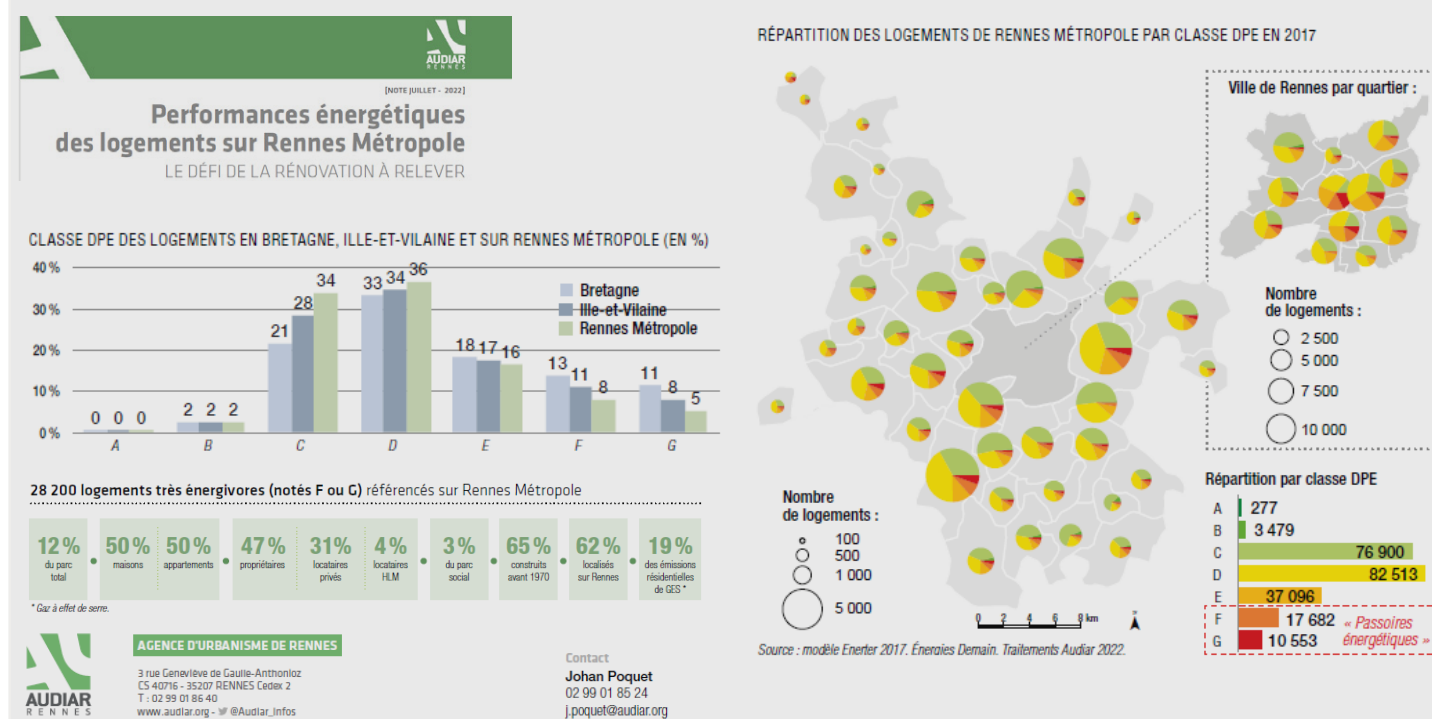
Le bailleur ne respectant les obligations fixées par la loi climat et résilience s'expose à des sanctions et pourra être mis en demeure de réaliser les travaux d'amélioration énergétique nécessaires.

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'**AUDIAIR (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.



5 Focus : Le Nouveau Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole 2023-2028

Les orientations stratégiques du nouveau PLH et les principales mesures



Maîtriser la chaîne immobilière et la soutenabilité des prix

- Mettre en œuvre la dissociation foncier/bâti sur la majorité des produits immobiliers en accession sur l'ensemble des fonciers publics afin d'assurer un encadrement des prix
- Étendre le périmètre de l'OFS
- Intensifier l'action foncière
- Contrôler les logements saisonniers
- Mobiliser tous les moyens de maîtrise des prix
- Encadrer les loyers du parc privé
- Élargir le périmètre des secteurs de mixité sociale

Protéger les publics et notre patrimoine commun

- Garantir que le logement social devienne un bien commun métropolitain, pérenne, extérieur aux logiques de financiarisation
- Assurer une offre de logements adaptée aux besoins spécifiques des publics jeunes, seniors, handicapés, gens du voyage...
- Préparer le territoire au vieillissement de sa population
- Mettre en place « la location choisie »
- Intégrer une offre locative adaptée aux gens du voyage
- Poursuivre le programme Hospitalité

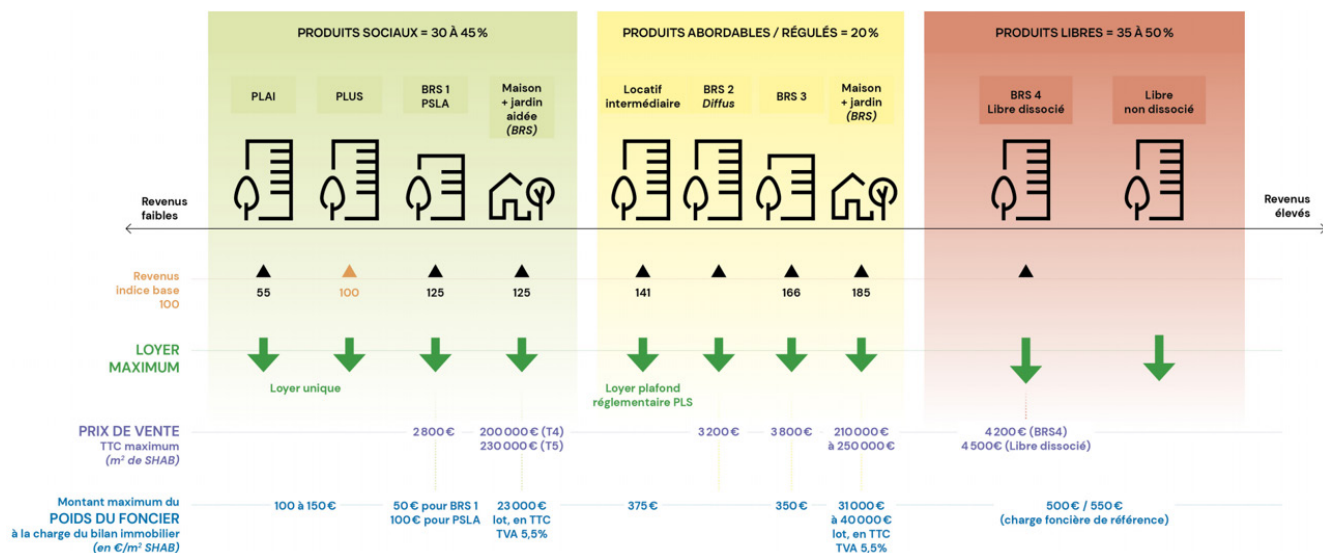
Loger (produire, réhabiliter, recycler)

- D'un objectif de production neuve à un objectif d'offre nouvelle
- Mobiliser le foncier public existant en systématisant le principe « un foncier = une occupation transitoire »
- Produire une part plus importante de logements sociaux sur les territoires en forte tension
- Un PLH « ZAN compatible »
- Généralisation du référentiel Bas Carbone et adoption d'un référentiel environnemental.
- Adapter la surcharge foncière aux enjeux des transitions

Associer

- Faire vivre le nouveau statut d'Autorité Organisatrice de l'Habitat
- Une gouvernance collective des acteurs de la production de logement
- Un « contrat de filière » avec le bâtiment
- Enrichir le dialogue avec les acteurs de la maîtrise d'ouvrage
- Une instance de dialogue permanent avec les territoires voisins de Rennes Métropole
- Développer les actions de concertation et de participation citoyenne et habitante lors de l'élaboration des projets

Nouveau continuum des produits-immobiliers du PLH 2023-2028



6 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	10,0 €	14,1 €	10,8 €	9,3 €	8,7 €	7,7 €	9,6 €
	Loyer médian au m ²	11,5 €	16,5 €	12,0 €	10,2 €	9,7 €	8,9 €	11,2 €
	Loyer haut	13,8 €	19,6 €	13,3 €	11,2 €	11,1 €	10,6 €	13,5 €
	Loyer médian	560 €	420 €	517 €	650 €	800 €	870 €	580 €
	Surface moyenne	52 m ²	26 m ²	43 m ²	64 m ²	86 m ²	99 m ²	58 m ²
	Nombre d'enquêtes	14 540	2 804	5 810	4 543	1 383	696	15 236

	Niveaux de loyers	Ensemble des appartements	Appartements				Maisons	Ensemble des logements
			T1	T2	T3	T4+		
Centre-ville	Loyers bas	11,4 €	15,3 €	11,8 €	10,5 €	9,6 €	NS	11,4 €
	Loyer médian au m ²	13,2 €	17,4 €	13,1 €	11,1 €	11,2 €	NS	13,3 €
	Loyer haut	16,1 €	20,7 €	14,9 €	13,0 €	12,3 €	NS	16,4 €
	Loyer médian	570 €	435 €	559 €	730 €	941 €	NS	572 €
	Surface moyenne	49 m ²	25 m ²	43 m ²	64 m ²	95 m ²	NS	50 m ²
	Nombre d'enquêtes	3 160	978	1 172	661	349	NS	3 176
Péricentre	Loyers bas	10,8 €	14,2 €	11,6 €	10,0 €	9,0 €	10,9 €	10,8 €
	Loyer médian au m ²	12,3 €	16,0 €	12,6 €	10,9 €	10,3 €	11,3 €	12,3 €
	Loyer haut	14,7 €	20,0 €	14,6 €	11,5 €	11,2 €	15,2 €	14,8 €
	Loyer médian	564 €	420 €	532 €	690 €	800 €	1 100 €	569 €
	Surface moyenne	48 m ²	25 m ²	42 m ²	63 m ²	82 m ²	93 m ²	50 m ²
	Nombre d'enquêtes	3 686	975	1 373	982	356	61	3 747
Quartiers Périphériques	Loyers bas	9,4 €	13,8 €	10,4 €	9,0 €	8,4 €	9,9 €	9,5 €
	Loyer médian au m ²	10,7 €	16,1 €	11,6 €	9,6 €	9,5 €	12,7 €	10,8 €
	Loyer haut	12,9 €	18,5 €	12,8 €	10,5 €	10,7 €	14,4 €	13,0 €
	Loyer médian	560 €	400 €	503 €	614 €	750 €	1 011 €	568 €
	Surface moyenne	54 m ²	26 m ²	45 m ²	64 m ²	80 m ²	93 m ²	57 m ²
	Nombre d'enquêtes	3 034	562	1 223	938	311	95	3 129
Ville-Centre	Loyers bas	10,5 €	14,3 €	11,3 €	9,6 €	8,8 €	10,6 €	10,5 €
	Loyer médian au m ²	12,2 €	16,7 €	12,5 €	10,6 €	10,3 €	11,6 €	12,2 €
	Loyer haut	14,8 €	20,0 €	14,3 €	11,5 €	11,5 €	15,5 €	14,9 €
	Loyer médian	560 €	420 €	538 €	677 €	810 €	1 100 €	570 €
	Surface moyenne	50 m ²	25 m ²	43 m ²	64 m ²	85 m ²	94 m ²	52 m ²
	Nombre d'enquêtes	9 880	2 515	3 768	2 581	1 016	172	10 052

	Niveaux de loyers	Ensemble des appartements	Appartements				Maisons	Ensemble des logements
			T1	T2	T3	T4+		
Cœur de Métropole	Loyers bas	9,6 €	12,2 €	10,6 €	9,3 €	9,0 €	9,0 €	9,5 €
	Loyer médian au m²	10,7 €	14,2 €	11,6 €	10,0 €	9,4 €	9,9 €	10,5 €
	Loyer haut	12,2 €	15,9 €	12,5 €	10,7 €	9,7 €	10,9 €	12,2 €
	Loyer médian	569 €	400 €	500 €	642 €	766 €	1 010 €	586 €
	Surface moyenne	56 m²	29 m²	43 m²	65 m²	90 m²	105 m²	62 m²
	Nombre d'enquêtes	1 961	116	865	814	166	122	2 083
Communes Pôles	Loyers bas	9,4 €	11,8 €	10,2 €	9,1 €	8,1 €	8,4 €	9,1 €
	Loyer médian au m²	10,4 €	14,4 €	11,0 €	9,7 €	9,3 €	9,1 €	10,0 €
	Loyer haut	11,5 €	17,4 €	11,8 €	10,7 €	10,0 €	9,9 €	11,3 €
	Loyer médian	533 €	377 €	490 €	610 €	760 €	900 €	591 €
	Surface moyenne	54 m²	28 m²	44 m²	63 m²	87 m²	102 m²	66 m²
	Nombre d'enquêtes	1 750	141	753	721	135	182	1 932
Pôles de Proximité	Loyers bas	8,9 €	NS	10,1 €	8,9 €	7,4 €	6,8 €	7,8 €
	Loyer médian au m²	9,9 €	NS	10,9 €	9,4 €	8,3 €	7,8 €	8,9 €
	Loyer haut	11,0 €	NS	11,5 €	10,0 €	9,4 €	8,8 €	10,3 €
	Loyer médian	550 €	NS	480 €	600 €	703 €	765 €	617 €
	Surface moyenne	57 m²	NS	45 m²	63 m²	88 m²	99 m²	76 m²
	Nombre d'enquêtes	949	NS	424	427	66	220	1 169
Périphérie	Loyers bas	9,3 €	12,2 €	10,3 €	9,1 €	8,3 €	7,5 €	8,8 €
	Loyer médian au m²	10,4 €	14,6 €	11,1 €	9,7 €	9,1 €	8,5 €	9,9 €
	Loyer haut	11,5 €	17,4 €	12,0 €	10,5 €	9,6 €	9,7 €	11,3 €
	Loyer médian	551 €	396 €	490 €	618 €	760 €	850 €	600 €
	Surface moyenne	56 m²	28 m²	44 m²	64 m²	88 m²	101 m²	68 m²
	Nombre d'enquêtes	4 660	289	2 042	1 962	367	524	5 184

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	11,0 €	15,0 €	11,4 €	8,9 €	7,7 €	8,1 €	10,5 €
	Loyer médian au m ²	13,5 €	17,4 €	12,4 €	10,4 €	10,3 €	10,0 €	12,8 €
	Loyer haut	17,0 €	21,0 €	15,5 €	12,0 €	12,2 €	13,8 €	16,5 €
	Loyer médian	500 €	420 €	511 €	650 €	950 €	689 €	520 €
	Surface moyenne	45 m ²	24 m ²	41 m ²	62 m ²	100 m ²	76 m ²	50 m ²
	Nombre d'enquêtes	1 218	454	451	192	121	87	1 305
1946 - 1970	Loyers bas	9,5 €	14,0 €	10,8 €	9,4 €	8,5 €	7,6 €	9,5 €
	Loyer médian au m ²	11,0 €	16,7 €	11,8 €	10,2 €	9,9 €	10,1 €	10,9 €
	Loyer haut	13,0 €	19,3 €	13,4 €	11,3 €	11,1 €	13,7 €	13,1 €
	Loyer médian	600 €	400 €	525 €	635 €	750 €	950 €	610 €
	Surface moyenne	57 m ²	25 m ²	44 m ²	63 m ²	78 m ²	103 m ²	60 m ²
	Nombre d'enquêtes	1 673	292	460	586	335	98	1 771
1971 - 1990	Loyers bas	9,9 €	14,2 €	10,6 €	8,6 €	8,4 €	7,7 €	9,2 €
	Loyer médian au m ²	11,9 €	16,2 €	12,1 €	9,3 €	9,1 €	9,1 €	11,4 €
	Loyer haut	15,3 €	18,8 €	13,8 €	10,8 €	10,5 €	10,7 €	14,6 €
	Loyer médian	521 €	435 €	528 €	605 €	800 €	900 €	550 €
	Surface moyenne	48 m ²	27 m ²	44 m ²	64 m ²	85 m ²	102 m ²	57 m ²
	Nombre d'enquêtes	1 842	692	641	292	217	129	1 971
1991 - 2005	Loyers bas	10,2 €	14,4 €	10,8 €	9,5 €	9,3 €	6,9 €	9,7 €
	Loyer médian au m ²	11,8 €	17,3 €	12,3 €	10,5 €	10,1 €	8,5 €	11,3 €
	Loyer haut	14,4 €	20,4 €	13,9 €	11,5 €	10,8 €	9,9 €	13,8 €
	Loyer médian	559 €	403 €	518 €	677 €	810 €	900 €	580 €
	Surface moyenne	50 m ²	24 m ²	43 m ²	64 m ²	84 m ²	107 m ²	58 m ²
	Nombre d'enquêtes	2 296	670	938	515	173	144	2 440
Après 2005	Loyers bas	9,9 €	12,6 €	10,8 €	9,4 €	9,0 €	8,0 €	9,6 €
	Loyer médian au m ²	10,9 €	13,3 €	11,7 €	10,2 €	9,6 €	8,7 €	10,7 €
	Loyer haut	12,4 €	15,0 €	12,6 €	10,9 €	10,6 €	9,7 €	12,2 €
	Loyer médian	581 €	410 €	515 €	650 €	824 €	911 €	600 €
	Surface moyenne	56 m ²	29 m ²	44 m ²	64 m ²	90 m ²	108 m ²	60 m ²
	Nombre d'enquêtes	7 511	696	3 320	2 958	537	238	7 749



	Niveaux de loyers	Ensemble des appartements	Appartements				Maisons	Ensemble des logements
			T1	T2	T3	T4+		
Avant 1946	Loyers bas	12,0 €	15,3 €	11,6 €	10,5 €	10,3 €	NS	11,8 €
	Loyer médian au m ²	14,5 €	17,8 €	13,3 €	11,5 €	11,7 €	NS	14,6 €
	Loyer haut	17,6 €	21,0 €	15,8 €	13,6 €	13,4 €	NS	17,2 €
	Loyer médian	500 €	422 €	540 €	700 €	1 070 €	NS	514 €
	Surface moyenne	43 m ²	24 m ²	41 m ²	60 m ²	104 m ²	NS	45 m ²
	Nombre d'enquêtes	1 110	434	406	158	112	NS	1 159
1946 - 1970	Loyers bas	9,5 €	14,0 €	10,8 €	9,4 €	8,5 €	10,9 €	9,6 €
	Loyer médian au m ²	11,0 €	16,7 €	12,0 €	10,2 €	9,7 €	14,4 €	11,0 €
	Loyer haut	13,1 €	19,6 €	13,7 €	11,3 €	11,1 €	16,9 €	13,3 €
	Loyer médian	600 €	400 €	530 €	626 €	750 €	1 172 €	600 €
	Surface moyenne	57 m ²	25 m ²	44 m ²	63 m ²	78 m ²	104 m ²	59 m ²
	Nombre d'enquêtes	1 558	269	415	547	327	60	1 618
1971 - 1990	Loyers bas	10,0 €	14,2 €	10,6 €	8,5 €	8,5 €	NS	10,0 €
	Loyer médian au m ²	12,2 €	16,2 €	12,3 €	9,2 €	9,1 €	NS	12,1 €
	Loyer haut	15,4 €	19,0 €	13,6 €	11,0 €	10,5 €	NS	15,2 €
	Loyer médian	522 €	430 €	529 €	607 €	800 €	NS	530 €
	Surface moyenne	48 m ²	27 m ²	44 m ²	65 m ²	84 m ²	NS	51 m ²
	Nombre d'enquêtes	1 717	676	591	247	203	NS	1 748
1991 - 2005	Loyers bas	10,8 €	14,8 €	11,6 €	9,8 €	9,3 €	NS	10,8 €
	Loyer médian au m ²	12,6 €	18,5 €	13,0 €	11,0 €	10,5 €	NS	12,5 €
	Loyer haut	15,1 €	20,7 €	14,7 €	12,1 €	11,6 €	NS	15,0 €
	Loyer médian	578 €	414 €	541 €	702 €	815 €	NS	584 €
	Surface moyenne	49 m ²	24 m ²	43 m ²	64 m ²	85 m ²	NS	50 m ²
	Nombre d'enquêtes	1 688	544	691	325	128	NS	1 710
Après 2005	Loyers bas	10,6 €	12,7 €	11,6 €	10,2 €	9,7 €	NS	10,6 €
	Loyer médian au m ²	11,7 €	13,4 €	12,4 €	10,7 €	10,5 €	NS	11,7 €
	Loyer haut	13,1 €	15,4 €	13,1 €	11,4 €	12,4 €	NS	13,1 €
	Loyer médian	600 €	415 €	540 €	690 €	894 €	NS	600 €
	Surface moyenne	54 m ²	29 m ²	44 m ²	64 m ²	89 m ²	NS	54 m ²
	Nombre d'enquêtes	3 807	592	1 665	1 304	246	NS	3 817

	Niveaux de loyers	Ensemble des appartements	Appartements				Maisons	Ensemble des logements
			T1	T2	T3	T4+		
Avant 1946	Loyers bas	8,8 €	NS	NS	NS	NS	NS	8,5 €
	Loyer médian au m²	10,0 €	NS	NS	NS	NS	NS	9,7 €
	Loyer haut	11,7 €	NS	NS	NS	NS	NS	11,7 €
	Loyer médian	500 €	NS	NS	NS	NS	NS	570 €
	Surface moyenne	56 m²	NS	NS	NS	NS	NS	63 m²
	Nombre d'enquêtes	108	NS	NS	NS	NS	NS	146
1946 - 1970	Loyers bas	9,5 €	NS	NS	NS	NS	NS	7,6 €
	Loyer médian au m²	10,8 €	NS	NS	NS	NS	NS	9,9 €
	Loyer haut	12,1 €	NS	NS	NS	NS	NS	11,6 €
	Loyer médian	627 €	NS	NS	NS	NS	NS	680 €
	Surface moyenne	57 m²	NS	NS	NS	NS	NS	75 m²
	Nombre d'enquêtes	115	NS	NS	NS	NS	NS	153
1971 - 1990	Loyers bas	9,3 €	NS	10,6 €	NS	NS	7,4 €	7,8 €
	Loyer médian au m²	11,4 €	NS	11,4 €	NS	NS	8,1 €	9,3 €
	Loyer haut	14,8 €	NS	15,3 €	NS	NS	9,9 €	10,9 €
	Loyer médian	520 €	NS	520 €	NS	NS	870 €	715 €
	Surface moyenne	51 m²	NS	43 m²	NS	NS	102 m²	82 m²
	Nombre d'enquêtes	125	NS	50	NS	NS	98	223
1991 - 2005	Loyers bas	9,6 €	12,2 €	10,2 €	9,0 €	NS	6,8 €	8,6 €
	Loyer médian au m²	10,7 €	15,4 €	11,1 €	9,8 €	NS	8,3 €	10,0 €
	Loyer haut	12,1 €	18,1 €	12,0 €	11,0 €	NS	9,4 €	11,5 €
	Loyer médian	520 €	393 €	496 €	606 €	NS	880 €	579 €
	Surface moyenne	52 m²	26 m²	45 m²	63 m²	NS	107 m²	69 m²
	Nombre d'enquêtes	608	126	247	190	NS	122	730
Après 2005	Loyers bas	9,3 €	11,3 €	10,4 €	9,2 €	8,9 €	8,0 €	9,1 €
	Loyer médian au m²	10,3 €	12,5 €	11,1 €	9,6 €	9,1 €	8,7 €	10,0 €
	Loyer haut	11,2 €	13,8 €	12,1 €	10,4 €	9,5 €	9,7 €	11,0 €
	Loyer médian	569 €	394 €	495 €	620 €	795 €	910 €	600 €
	Surface moyenne	58 m²	32 m²	44 m²	64 m²	91 m²	108 m²	66 m²
	Nombre d'enquêtes	3 704	104	1 655	1 654	291	228	3 932

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	10,5 €	14,5 €	11,2 €	9,5 €	9,3 €	8,4 €	10,2 €
	Loyer médian au m²	12,1 €	17,4 €	12,3 €	10,5 €	10,4 €	9,5 €	11,9 €
	Loyer haut	14,9 €	20,5 €	13,8 €	11,5 €	11,7 €	12,1 €	14,5 €
	Loyer médian	563 €	424 €	533 €	680 €	830 €	990 €	590 €
	Surface moyenne	50 m²	25 m²	43 m²	64 m²	83 m²	104 m²	55 m²
	Nombre d'enquêtes	5 644	1 362	2 212	1 632	438	230	5 874

	Niveaux de loyers	Ensemble des appartements	Appartements				Maisons	Ensemble des logements
			T1	T2	T3	T4+		
Centre-ville	Loyers bas	12,0 €	15,9 €	12,1 €	10,5 €	10,5 €	NS	12,0 €
	Loyer médian au m²	14,0 €	17,8 €	13,3 €	11,2 €	11,9 €	NS	14,0 €
	Loyer haut	17,1 €	21,1 €	14,9 €	13,1 €	13,6 €	NS	17,1 €
	Loyer médian	549 €	445 €	551 €	770 €	970 €	NS	550 €
	Surface moyenne	45 m²	25 m²	42 m²	65 m²	89 m²	NS	45 m²
	Nombre d'enquêtes	1 275	471	462	230	112	NS	1 277
Péricentre	Loyers bas	11,2 €	14,4 €	12,0 €	10,5 €	10,3 €	NS	11,1 €
	Loyer médian au m²	12,9 €	18,1 €	13,0 €	11,0 €	10,8 €	NS	12,9 €
	Loyer haut	16,0 €	21,3 €	15,5 €	11,8 €	11,4 €	NS	16,0 €
	Loyer médian	565 €	425 €	542 €	703 €	845 €	NS	575 €
	Surface moyenne	46 m²	24 m²	41 m²	63 m²	82 m²	NS	48 m²
	Nombre d'enquêtes	1 441	460	526	356	99	NS	1 463
Quartiers Périphériques	Loyers bas	9,9 €	14,0 €	10,7 €	9,1 €	9,3 €	NS	9,9 €
	Loyer médian au m²	11,3 €	15,7 €	12,4 €	9,5 €	10,5 €	NS	11,5 €
	Loyer haut	13,6 €	18,3 €	13,4 €	10,9 €	11,1 €	NS	13,8 €
	Loyer médian	560 €	404 €	530 €	645 €	800 €	NS	581 €
	Surface moyenne	53 m²	27 m²	45 m²	65 m²	77 m²	NS	56 m²
	Nombre d'enquêtes	1 165	293	424	335	113	NS	1 185
Ville-Centre	Loyers bas	11,0 €	14,5 €	11,8 €	9,9 €	9,8 €	NS	11,0 €
	Loyer médian au m²	12,9 €	17,6 €	12,9 €	10,7 €	10,8 €	NS	12,9 €
	Loyer haut	16,0 €	20,6 €	14,7 €	11,8 €	12,1 €	NS	15,8 €
	Loyer médian	553 €	425 €	549 €	700 €	842 €	NS	560 €
	Surface moyenne	48 m²	25 m²	43 m²	65 m²	82 m²	NS	49 m²
	Nombre d'enquêtes	3 881	1 224	1 412	921	324	NS	3 925

	Niveaux de loyers	Ensemble des appartements	Appartements				Maisons	Ensemble des logements
			T1	T2	T3	T4+		
Cœur de Métropole	Loyers bas	10,0 €	13,1 €	11,1 €	9,4 €	NS	NS	9,7 €
	Loyer médian au m²	10,8 €	15,2 €	11,8 €	10,4 €	NS	NS	10,7 €
	Loyer haut	12,3 €	16,3 €	12,5 €	10,8 €	NS	NS	12,3 €
	Loyer médian	618 €	414 €	517 €	660 €	NS	NS	625 €
	Surface moyenne	56 m²	28 m²	44 m²	65 m²	NS	NS	65 m²
	Nombre d'enquêtes	706	59	320	280	NS	NS	750
Communes Pôles	Loyers bas	9,8 €	12,5 €	10,2 €	9,6 €	NS	8,4 €	9,3 €
	Loyer médian au m²	10,8 €	16,8 €	11,0 €	10,7 €	NS	9,1 €	10,3 €
	Loyer haut	11,5 €	20,0 €	11,6 €	11,5 €	NS	9,7 €	11,5 €
	Loyer médian	569 €	388 €	496 €	673 €	NS	950 €	622 €
	Surface moyenne	56 m²	24 m²	45 m²	63 m²	NS	108 m²	67 m²
	Nombre d'enquêtes	636	65	273	249	NS	68	704
Pôles de Proximité	Loyers bas	9,3 €	NS	10,2 €	9,3 €	NS	7,9 €	8,8 €
	Loyer médian au m²	10,2 €	NS	11,1 €	9,6 €	NS	8,6 €	9,6 €
	Loyer haut	11,3 €	NS	11,7 €	10,5 €	NS	9,9 €	11,1 €
	Loyer médian	575 €	NS	507 €	630 €	NS	968 €	650 €
	Surface moyenne	56 m²	NS	46 m²	65 m²	NS	103 m²	71 m²
	Nombre d'enquêtes	421	NS	207	182	NS	74	495
Périphérie	Loyers bas	9,6 €	13,4 €	10,5 €	9,4 €	8,8 €	8,1 €	9,3 €
	Loyer médian au m²	10,7 €	15,8 €	11,3 €	10,2 €	9,3 €	8,9 €	10,3 €
	Loyer haut	11,7 €	19,6 €	12,0 €	11,0 €	10,0 €	10,0 €	11,5 €
	Loyer médian	580 €	411 €	500 €	650 €	760 €	960 €	630 €
	Surface moyenne	56 m²	26 m²	45 m²	64 m²	85 m²	105 m²	68 m²
	Nombre d'enquêtes	1 763	138	800	711	114	186	1 949

