

||||| OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS

LES LOYERS DU PARC PRIVÉ

AGGLOMÉRATION DE VITRÉ COMMUNAUTÉ

RÉSULTATS 2017

1 MÉTHODOLOGIE P.3

 Rappel de la démarche

 Rôle de l'Observatoire des Loyers

 Méthodologie

 Définitions

2 PÉRIMÈTRE DU RÉSEAU P.5

 Site internet du réseau des Observatoires Locaux des Loyers

3 ÉLÉMENTS DE CADRAGE P.6

 Périmètre de l'observatoire local des loyers à l'échelle de Vitré Communauté

 Les chiffres clés du parc locatif privé de Vitré Communauté

4 LES RÉSULTATS 2017 P.9

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

5 LES PRINCIPAUX DÉTERMINANTS DES NIVEAUX DE LOYERS P.13

 La typologie des logements

 La période de construction du logement

 La date d'emménagement du locataire

6 ANNEXES P.13

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

 BOYER IMMOBILIER
 ESPACIL - ACTION LOGEMENT
 FONCIA
 GIBOIRE IMMOBILIER
 INEO HABITAT
 KERMARREC IMMOBILIER
 NOTAIRES GATEL TEXIER
 SCP Pierre-Yves ODY
 SQUARE HABITAT

et ceux qui se sont ajoutés à cette liste pour l'enquête 2018 :

 CORNIER IMMOBILIER
 DIARD IMMOBILIER

Rappel de la démarche

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

D'autres territoires ont par la suite rejoint le réseau. 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, 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 les calculer doit être supérieur à un minimum de 50 observations. Ce seuil élevé 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 456 logements locatifs privés loués vides, dont 123 en gestion directe et 333 en gestion déléguée à un professionnel sur le périmètre de Vitré Communauté. Bien que cet échantillon ne représente que 50 % de l'objectif de collecte fixé par l'ANIL, le Centre National de Traitement a exceptionnellement accepté de produire quelques statistiques nous permettant d'observer les grandes tendances sur le territoire de Vitré Communauté. Pour rappel, le CNT traite les données au-delà d'un seuil de collecte de 80%.

La méthodologie mise en œuvre garantit la comparabilité des résultats à l'échelle nationale.

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 sont situés au-dessous de ce niveau, 90 % des loyers au m² sont au-dessus.

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

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

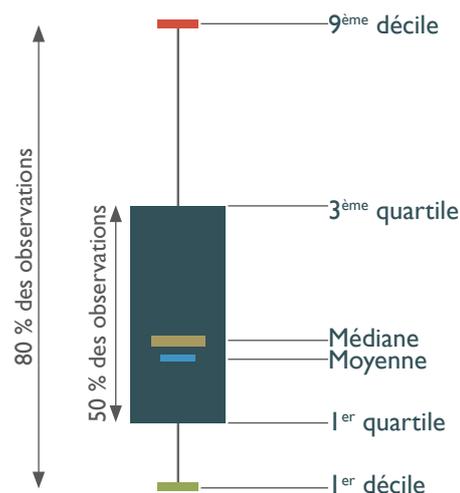
3^{ème} Quartile : 75 % des loyers au m² au-dessous, 25 % des loyers au m² au-dessus.

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

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

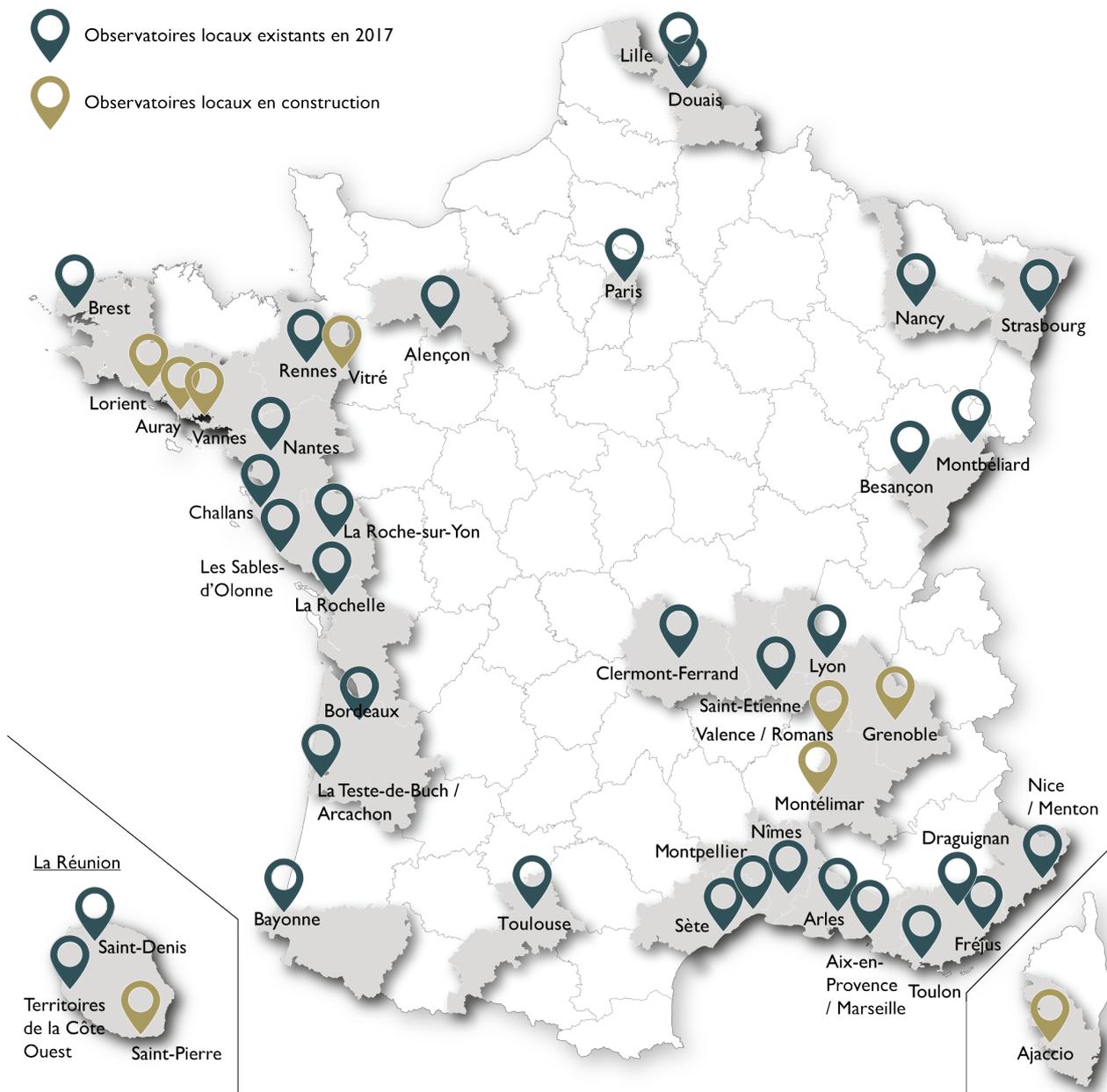
Le loyer médian a été choisi comme indicateur dans le réseau des Observatoires locaux des loyers. Ce choix, plutôt que la moyenne, est justifié par le fait que la médiane est plus stable et moins influencée par les loyers extrêmes.

Pour déterminer le loyer médian, on sépare les loyers en deux: dans la 1^{ère} moitié, on prend les loyers les plus faibles et dans la seconde, les loyers les plus élevés. Le loyer médian est celui qui délimite ces deux moitiés.



2 PÉRIMÈTRE DU RÉSEAU

L'observatoire des loyers de l'agglomération vitrèenne s'inscrit dans un réseau national comptant en 2017, 28 observatoires locaux des loyers, portés par des ADIL et des agences d'urbanisme.



Site internet du réseau des Observatoires Locaux des Loyers

Un site Internet présentant les travaux des observatoires locaux des loyers a été mis en ligne par l'ANIL pour présenter l'ensemble des résultats.

A destination du grand public et des professionnels, cet outil permet de connaître et de comparer les niveaux de loyers dans toute la France. Par ailleurs, la méthodologie y est explicitée et l'organisation de chacun des observatoires est présentée.



**OBSERVATOIRES
DES LOYERS.ORG**

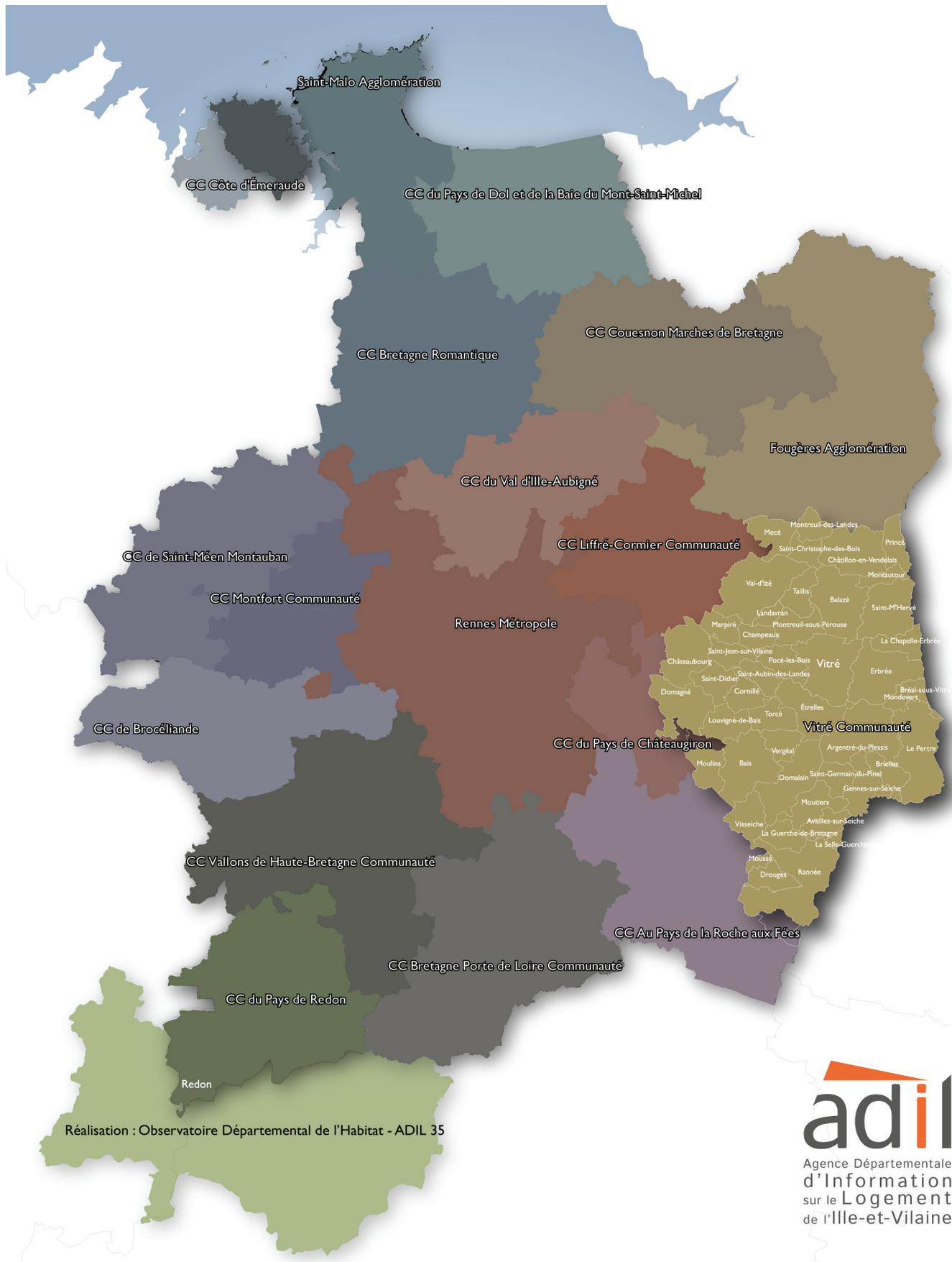
Le réseau des observatoires locaux

www.observatoires-des-loyers.org

Périmètre de l'observatoire local des loyers à l'échelle de Vitré Communauté

En 2017, en partenariat avec Vitré Communauté, l'Observatoire Local des Loyers d'Ille-et-Vilaine, porté par l'ADIL 35, a étendu son périmètre d'observation sur les 46 communes de l'agglomération de Vitré. Du fait d'un parc locatif restreint,

le périmètre d'observation s'étend sur une seule zone, à savoir l'agglomération entière, mais selon l'adhésion des professionnels, il pourrait passer à 2 voire 3 zones à terme.



Logements (locatif privé - hors meublés)



6 745

2 203 à Vitré
4 542 reste de l'agglomération

Habitat collectif (locatif privé)



42 %

70 % à Vitré
29 % reste de l'agglomération

Locatif privé parmi les résidences principales



21 %

28 % à Vitré
19 % reste de l'agglomération

Typologie de logements (T2-T3)



49 %

62 % à Vitré
44 % reste de l'agglomération

Appartements et maisons	Nombre de logements locatifs privés (hors meublés)						Evolution annuelle moyenne 2009 - 2014		Part dans l'agglomération	Proportion de maisons	Poids du locatif privé dans les résidences principales
	Total	T1	T2	T3	T4	T5+	En nb	En %			
Vitré	2 203	118	712	660	315	399	+ 40	+1,8 %	33,5 %	30 %	28 %
Vitré Communauté (Hors Vitré)	4 542	99	795	1185	1100	1362	+ 18	+0,4 %	66,5 %	71 %	19 %
Vitré Communauté	6 745	217	1507	1845	1415	1761	+ 58	+ 0,9 %	100 %	58 %	21 %

Source : INSEE 2009, 2014

Avant 1946



25 %

22 % à Vitré
27 % reste de l'agglomération

1946 - 1990



35 %

43 % à Vitré
31 % reste de l'agglomération

1991 ou après

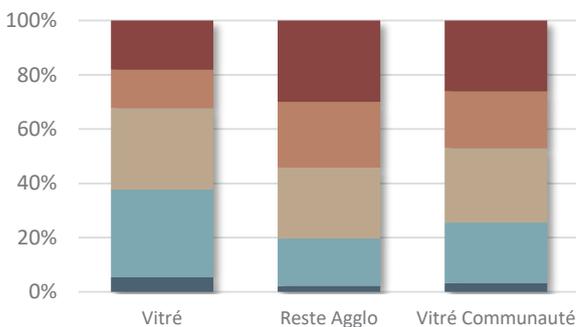


40 %

35 % à Vitré
42 % reste de l'agglomération

Parc locatif privé par zone et nombre de pièces

■ 1 pièce ■ 2 pièces ■ 3 pièces ■ 4 pièces ■ 5 pièces et +



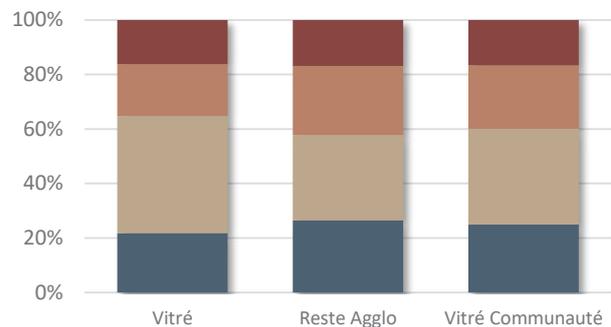
Source : INSEE, 2014

L'habitat collectif ne représente que 42% du parc locatif privé. Il est majoritairement présent sur la ville de Vitré (70% des logements) tandis que le reste de l'agglomération concentre plus de 70% d'habitat individuel.

Les 2 et 3 pièces représentent 49% des logements locatifs du parc privé sur l'ensemble de l'agglomération (dont 62% sur Vitré et 44 % sur le reste de l'agglomération).

Parc locatif privé par zone et époque de construction

■ Avant 1946 ■ De 1946 à 1990 ■ En 1991 à 2005 ■ Après 2005



Source : INSEE, 2014

Avec plus de 6 700 logements, Vitré Communauté concentre 6% des logements locatifs privés non meublés du département. Au sein de l'agglomération, 68% des logements locatifs privés se situent à Vitré.

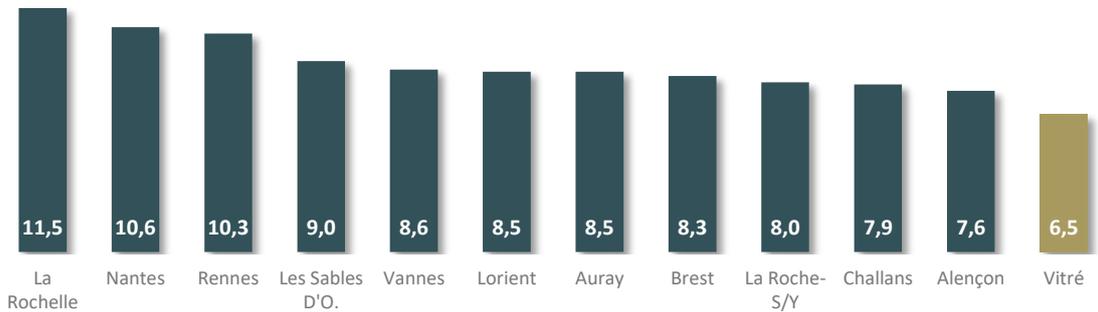
Le territoire est marqué par une forte proportion de logements récents construits après 1991 (40%). Il atteint 42% sur l'agglomération hors Vitré. La ville de Vitré est, quant à elle, caractérisée par un parc locatif privé datant de la période 1946 - 1990 (43%).

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

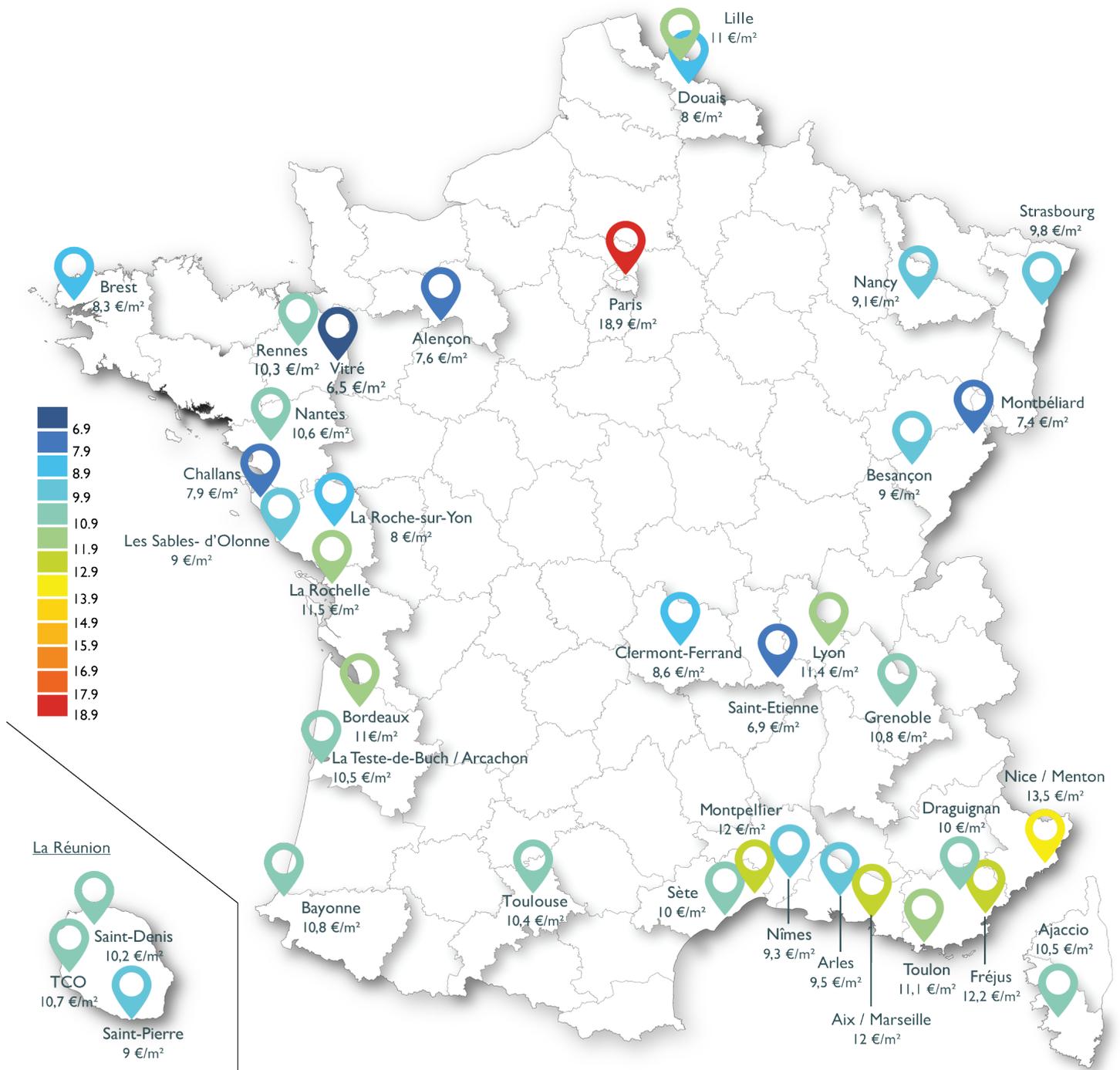
Loyer médian au 1^{er} janvier 2017 dans les OLL du Grand Ouest (€/m²)

Au 1^{er} janvier 2017, le loyer médian du parc locatif privé tous logements confondus, à l'échelle de l'agglomération vitrénienne, s'élève à **6,5 €/m²**.

Le montant moyen du loyer est de **518 €** pour une surface de **82 m²**.



Loyer médian au 1^{er} janvier 2017 dans les OLL situés dans une métropole (€/m²)



La typologie des logements

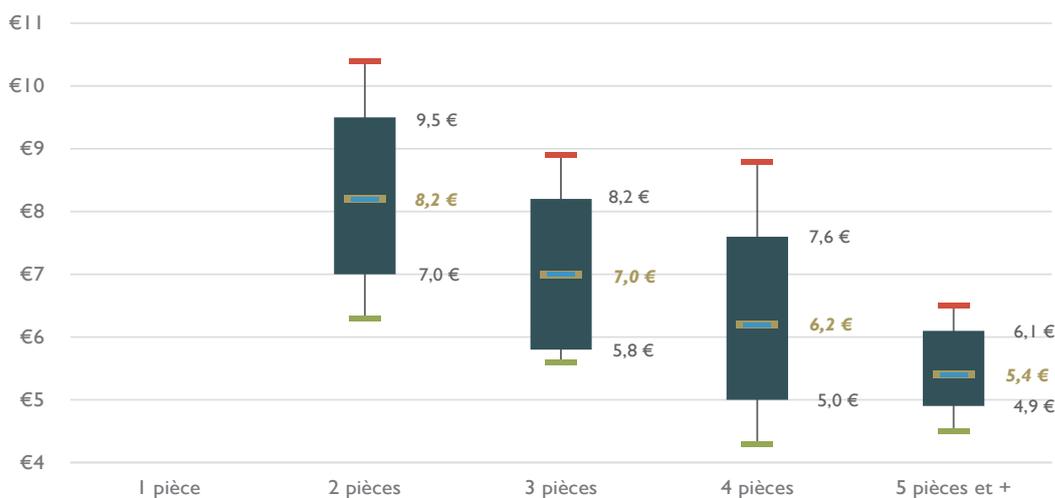
La taille du logement et le type d'habitat influent nettement le niveau de loyer. Plus la surface habitable du logement est grande, plus son loyer au m² est faible.

Un 2 pièces se louera en moyenne 8,2 €/m² contre 5,4 €/m² pour un 5 pièces et +.

Cette relation s'explique, entre autres, par des coûts d'équipements fixes indépendants de la taille du logement (salle de bain, WC, cuisine...).

Sur l'ensemble de l'agglomération vitrénienne, le loyer médian au m² d'une maison est nettement inférieur (-27 %) à celui d'un appartement (5,9 €/m² contre 7,5 €/m²). Cependant, le loyer médian d'une maison reste globalement plus élevé. Il se situe à **593 € pour 102 m²** en moyenne contre **417 €** pour un appartement de **57 m²**.

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



Appartements et maisons	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +	Ensemble
Loyer médian au m ²	NS	8,2 €	7,0 €	6,2 €	5,4 €	6,5 €
Loyer moyen au m ²	NS	8,2 €	7,0 €	6,2 €	5,4 €	6,3 €
Surface moyenne	NS	44	67	89	121	82
Loyer moyen	NS	361 €	469 €	552 €	653 €	518 €
Nombre d'enquêtes	20	106	128	77	125	456

Appartements	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +	Ensemble
Loyer médian au m ²	NS	8,6 €	7,1 €	NS	NS	7,5 €
Loyer moyen au m ²	NS	8,3 €	7,1 €	NS	NS	7,4 €
Surface moyenne	NS	44	66	NS	NS	57
Loyer moyen	NS	369 €	465 €	NS	NS	417 €
Nombre d'enquêtes	19	95	91	25	15	245

Maisons	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +	Ensemble
Loyer médian au m ²	NS	NS	NS	6,3 €	5,6 €	5,9 €
Loyer moyen au m ²	NS	NS	NS	6,2 €	5,4 €	5,8 €
Surface moyenne	NS	NS	NS	91	123	102
Loyer moyen	NS	NS	NS	559 €	665 €	593 €
Nombre d'enquêtes	1	11	37	52	110	211

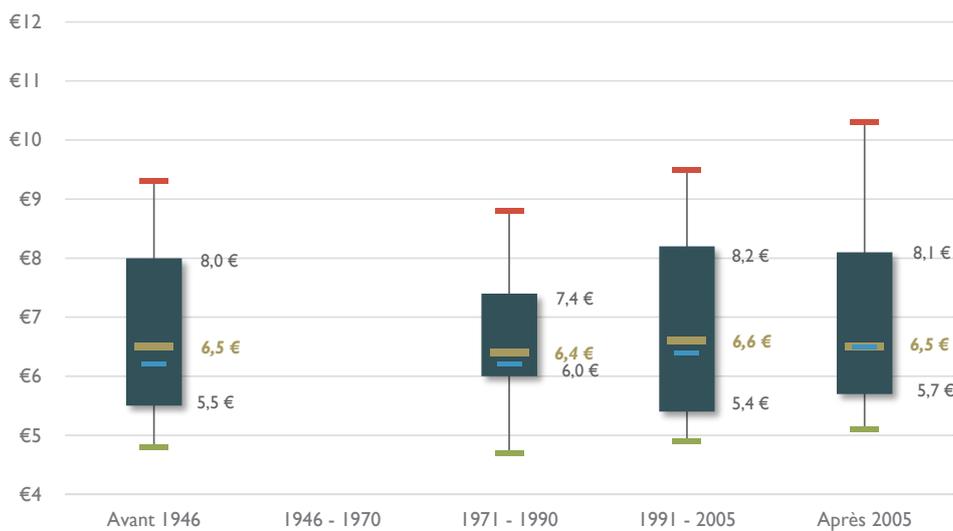
NS : Non Significatif

La période de construction du logement

La période de construction d'un logement est une des variables expliquant certains écarts de loyers. Elle donne des indications qualitatives, morphologiques et esthétiques sur les logements et le bâti (équipements, confort, isolation, DPE...). La règle voudrait que plus le logement est récent, plus le niveau de loyers est élevé. Sur le territoire de l'agglomération de Vitré, cette corrélation ne se vérifie pas systématiquement.

En effet, bien que légèrement plus élevés à partir de 1991 (6,6 €/m²) les loyers médians appliqués sur le territoire restent sensiblement homogènes sur l'ensemble des périodes de construction.

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



Appartements et maisons	Avant 1946	1946 - 1970	1971 - 1990	1991 - 2005	Après 2005
Loyer médian au m ²	6,5 €	NS	6,4 €	6,6 €	6,5 €
Loyer moyen au m ²	6,2 €	NS	6,2 €	6,4 €	6,5 €
Surface moyenne	72	NS	87	87	91
Nombre d'enquêtes	208	41	59	89	59

Appartements	Avant 1946	1946 - 1970	1971 - 1990	1991 - 2005	Après 2005
Loyer médian au m ²	7,1 €	NS	NS	NS	NS
Loyer moyen au m ²	7,1 €	NS	NS	NS	NS
Surface moyenne	55	NS	NS	NS	NS
Nombre d'enquêtes	126	20	23	43	33

Maisons	Avant 1946	1946 - 1970	1971 - 1990	1991 - 2005	Après 2005
Loyer médian au m ²	5,6 €	NS	NS	NS	NS
Loyer moyen au m ²	5,5 €	NS	NS	NS	NS
Surface moyenne	94	NS	NS	NS	NS
Nombre d'enquêtes	82	21	36	46	26

NS : Non Significatif

La date d'emménagement du locataire

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

La principale raison vient du fait que, sur un marché non détendu et hors programme d'encadrement des loyers, un loyer en cours de bail est contrôlé par l'indice de référence des loyers (IRL) et que 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 2016 aura de fortes chances de payer un loyer plus élevé qu'un locataire présent en 2014-2015 et ainsi de suite.

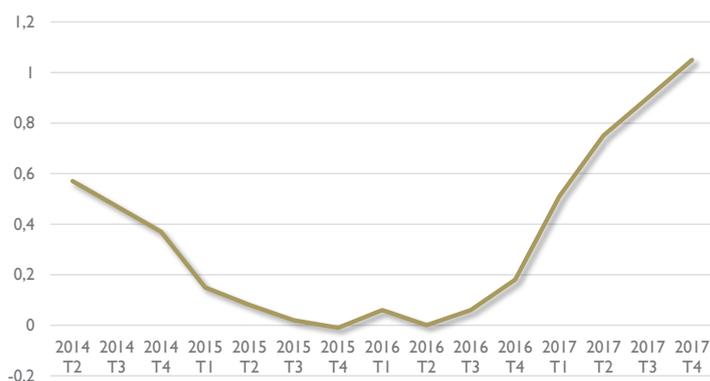
Sur le territoire de Vitré Communauté, tous biens confondus, un locataire ayant emménagé en 2016 paie un **loyer 10 % plus cher** qu'un locataire présent dans son logement 5 ans ou plus auparavant (**6,6 €/m²** contre **6 €/m²**).

Dispersion des loyers de marché en €/m² selon la date d'emménagement du locataire



Appartements et maisons	2016	2015 - 2014	2013 - 2011	Avant 2011
Loyer médian au m ²	6,6 €	6,6 €	6,0 €	6,0 €
Loyer moyen au m ²	6,5 €	6,5 €	6,0 €	6,0 €
Surface moyenne	80	80	84	88
Nombre d'enquêtes	163	183	52	58

Evolution de l'indice de référence des loyers (IRL)



Appartements	2016	2015 - 2014	2013 - 2011	Avant 2011
Loyer médian au m ²	8,0 €	8,0 €	NS	NS
Loyer moyen au m ²	7,7 €	7,4 €	NS	NS
Surface moyenne	55	56	NS	NS
Nombre d'enquêtes	90	95	24	36

Maisons	2016	2015 - 2014	2013 - 2011	Avant 2011
Loyer médian au m ²	6,3 €	6,2 €	NS	NS
Loyer moyen au m ²	5,9 €	6,0 €	NS	NS
Surface moyenne	97	100	NS	NS
Nombre d'enquêtes	73	88	28	22

NS : Non Significatif

Loyers des locataires du parc privé

Appartements et maisons	Vitré Communauté
Loyer médian au m ²	6,5 €
Loyer moyen au m ²	6,3 €
Surface moyenne	82 m ²
Loyer moyen	518 €

Appartements	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +	Ensemble
Loyer médian au m ²	NS	8,6 €	7,1 €	NS	NS	7,5 €
Loyer moyen au m ²	NS	8,3 €	7,1 €	NS	NS	7,4 €
Surface moyenne	NS	44	66	NS	NS	57
Loyer moyen	NS	369 €	465 €	NS	NS	417 €
Nombre d'enquêtes	19	95	91	25	15	245

Maisons	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +	Ensemble
Loyer médian au m ²	NS	NS	NS	6,3 €	5,6 €	5,9 €
Loyer moyen au m ²	NS	NS	NS	6,2 €	5,4 €	5,8 €
Surface moyenne	NS	NS	NS	91	123	102
Loyer moyen	NS	NS	NS	559 €	665 €	593 €
Nombre d'enquêtes	1	11	37	52	110	211

NS : Non Significatif

Loyers des locataires du parc privé par période de construction

Appartements et maisons	Avant 1946	1946 - 1970	1971 - 1990	1991 - 2005	Après 2005
Loyer médian au m ²	6,5 €	NS	6,4 €	6,6 €	6,5 €
Loyer moyen au m ²	6,2 €	NS	6,2 €	6,4 €	6,5 €
Surface moyenne	72	NS	87	87	91
Nombre d'enquêtes	208	41	59	89	59

Appartements	Avant 1946	1946 - 1970	1971 - 1990	1991 - 2005	Après 2005
Loyer médian au m ²	7,1 €	NS	NS	NS	NS
Loyer moyen au m ²	7,1 €	NS	NS	NS	NS
Surface moyenne	55	NS	NS	NS	NS
Nombre d'enquêtes	126	20	23	43	33

Maisons	Avant 1946	1946 - 1970	1971 - 1990	1991 - 2005	Après 2005
Loyer médian au m ²	5,6 €	NS	NS	NS	NS
Loyer moyen au m ²	5,5 €	NS	NS	NS	NS
Surface moyenne	94	NS	NS	NS	NS
Nombre d'enquêtes	82	21	36	46	26

NS : Non Significatif

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

Appartements et maisons	Mobile	Stable
Loyer médian au m ²	6,6 €	6,3 €
Loyer moyen au m ²	6,5 €	6,2 €
Surface moyenne	80	83
Nombre d'enquêtes	163	293



Direction de la publication : Sophie Pouymayou, Delphine Burner

Etude, rédaction, traitement, infographie : Antoine Pagani

Collecte des données : Catherine d'Almeida

adil

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

22 rue Poullain Duparc - 35 000 Rennes
Contact : 02 99 78 47 86
www.adil35.org